



Diagnóstico de los Instrumentos de Planificación Territorial del Gran Santiago

Septiembre 2024

BARÓMETRO NORMATIVO



El presente informe tiene como propósito realizar un diagnóstico de los Instrumentos de Planificación Territorial del Gran Santiago respecto a las condiciones normativas vigentes y de las modificaciones a los Planes Reguladores según lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de contribuir con un “Barómetro Normativo” de la situación actual y futura, así como la entrega de información actualizada de los procesos de participación ciudadana asociados a las etapas de elaboración y aprobación de los IPT, siendo un aporte a su difusión y disminuir la incertidumbre que generan los cambios normativos en el mercado del suelo, comunidades, sostenedores de suelo y la industria inmobiliaria en su conjunto.

Como AGS, buscamos contribuir al desarrollo de mejores ciudades mediante la creación de valor urbano e inmobiliario, promoviendo procesos de densificación equilibrada y proyectos sostenibles que aporten a la calidad de vida de las personas, donde reconocemos en la planificación urbana uno de los pilares estratégicos para el desarrollo armónico y sostenible de nuestras ciudades.

Nuestra visión respecto a la Planificación Urbana

Densificación equilibrada

Promover procesos de densificación equilibrada mediante una visión conjunta e integrada de la ciudad, definiendo las condiciones e incentivos normativos que permitan la activación y el desarrollo urbano de áreas estratégicas de las ciudades a fin de contribuir a un desarrollo armónico y sostenible.

Generar integración con transporte público

La integración del transporte público con la planificación urbana resulta fundamental para amplificar sus beneficios y rentabilidad social, impulsando la creación y/o consolidación de nuevos subcentros alrededor de sus estaciones y ejes viales permitiendo con ello, satisfacer las necesidades, requerimientos y aspiraciones de sus habitantes.

Impulsar la reconversión y regeneración urbana

Promover la reconversión de zonas con uso industrial, terrenos obsoletos o grandes paños sin uso que por su ubicación estratégica constituyen grandes oportunidades para contribuir a mitigar los déficits urbanos existentes y dinamizar el mercado del suelo.

Potenciar la participación ciudadana

Implementar una nueva visión respecto a la participación ciudadana en la elaboración y aprobación de los IPTs, pasando de un nivel informativo a uno de empoderamiento que permita regular, promover y asegurar la participación de la ciudadanía en el ordenamiento territorial y planificación urbana con el objeto de construir ciudades con identidad y vinculación por parte de sus habitantes.

Metodología

El presente informe muestra datos geoestadísticos respecto al estado del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y Planes Reguladores Comunales (PRC) para las 34 comunas del Gran Santiago mediante el catastro, recopilación y análisis de información pública, a través de la Ley 20.285, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y de las Secretarías de Planificación Comunal (Secpla) de cada Municipalidad.

Las comunas del Gran Santiago analizadas corresponden a Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, El Bosque, Estación Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Peñalolén, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago y Vitacura.

Equipo

Esteban González - Socio y Director AGS

David Briones - Jefe de Asesoría Estratégica

Gerardo Salvo - Project Manager

Nicolás Benítez - Analista de Estudios

Isidora Soto - Analista de Estudios

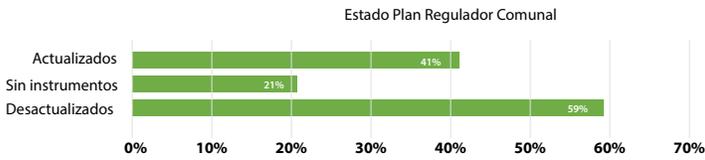
Mariana Varas - Analista de Estudios

Roberto de La Torre - Analista de Estudios

Bernardita Ponce - Encargada de Marketing y Comunicaciones

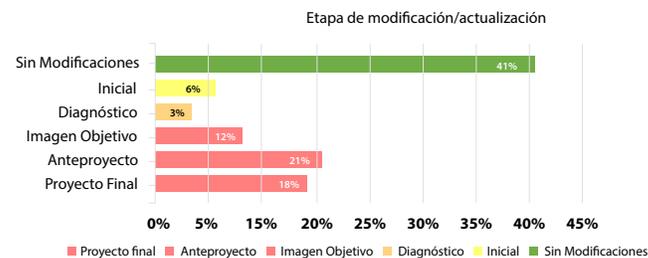


A continuación, se presenta el estado de los Planes Reguladores Comunales (en adelante PRC) del Gran Santiago:



Fuente: Elaboración propia en base a información pública entregada por las Municipalidades y Censo 2017.

- Actualmente, el 59% de las comunas del Gran Santiago no han efectuado una actualización completa de sus Planes Reguladores durante los últimos 10 años, donde el periodo promedio sin actualización es de 21 años, tal es el caso de comunas como Puente Alto, La Pintana, El Bosque, entre otras. Si bien, el 60% de ellos han elaborado modificaciones específicas, igualmente es relevante evaluar su nivel de desactualización respecto a los procesos y dinámica urbana actual.
- Comunas como Cerrillos y Pedro Aguirre Cerda en la actualidad se encuentran formulando su primer Plan Regulador Comunal.



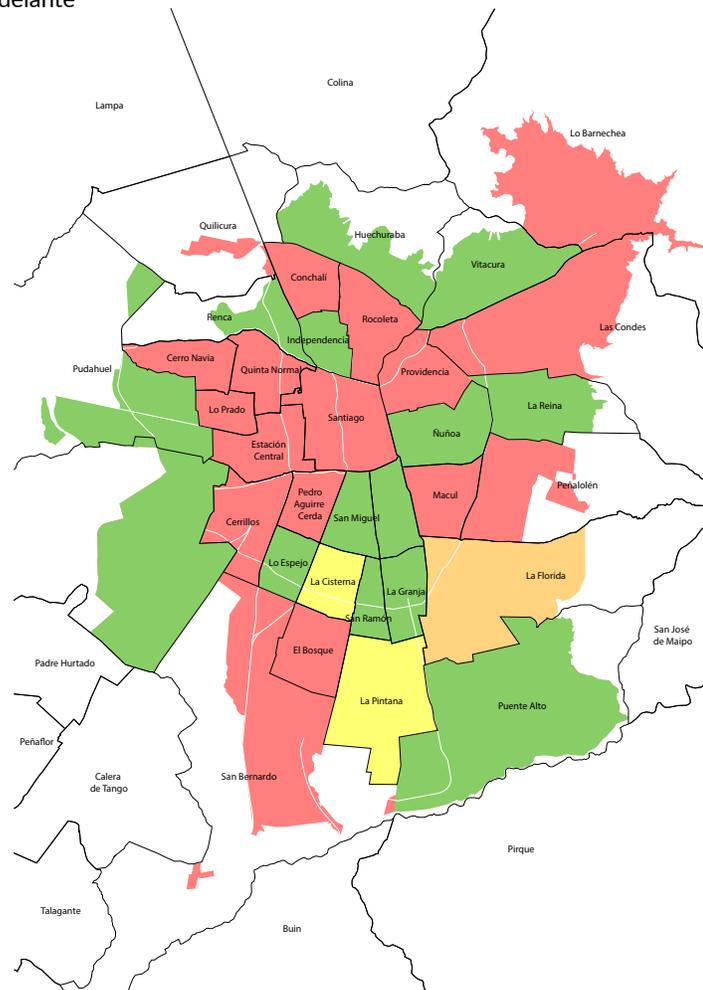
Fuente: Elaboración propia en base a información pública entregada por las Municipalidades y Censo 2017.

- El 60% de las comunas del Gran Santiago actualmente se encuentra modificando su PRC, afectando a una población de más de 4.198.000 habitantes según las proyecciones del INE.
- El 36% de las comunas se encuentran en elaboración o aprobación de las etapas de Diagnóstico, Imagen Objetivo o Anteproyecto incorporando procesos de participación ciudadana correspondiente a audiencias y consultas públicas.
- El rango promedio para la promulgación de una actualización a un Plan Regulador Comunal es de 3 a 6 años.
- El 41% de las comunas restantes actualmente no cuentan con procesos de modificación a sus Planes Reguladores.

Participación Ciudadana

A partir de la información pública disponible, se presentan los porcentajes de participación ciudadana en los procesos de consulta pública asociados a la aprobación de la etapa de Imagen Objetivo en comunas con modificación a sus Planes Reguladores:

Comunas	Nº Audiencias Públicas Imagen Objetivo	% Participación
Cerrillos	2	1,00%
Cerro Navía	2	0,08%
Lo Barnechea	3	3,27%
Maipú	3	0,03%
Providencia	2	0,01%



Simbología Estado Actual

- Imagen Objetivo: Etapa de Anteproyecto;
- Etapa de Proyecto
- Etapa de Diagnóstico
- Etapa Inicial
- Sin modificación

- El porcentaje promedio de participación ciudadana en las comunas analizadas alcanza apenas el 0,8% de la población, lo que genera una baja validación y representatividad de los Instrumentos de Planificación Territorial.



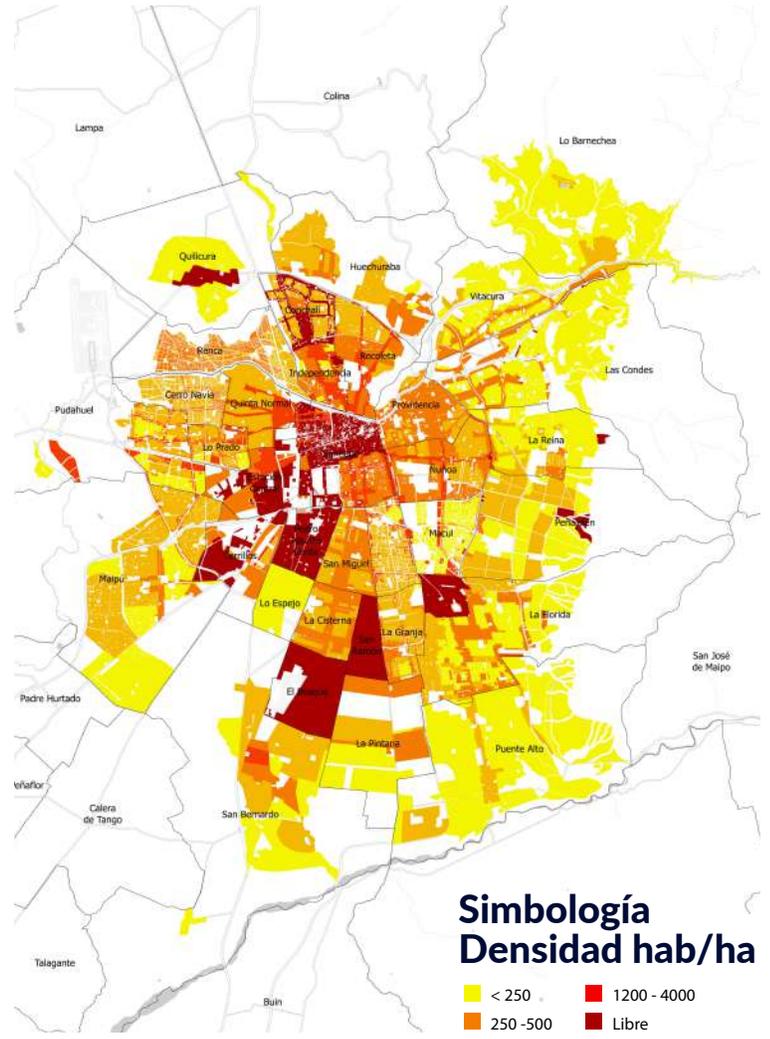
DIAGNÓSTICO NORMATIVO

A continuación, se presenta un diagnóstico de las condiciones normativas actuales en las zonas habitacionales mixtas de los Planes Reguladores Comunales, donde se definen categorías para las densidades brutas y alturas máximas en base a los promedios identificados en las 34 comunas analizadas.

Densidades brutas

La superficie total asciende 51.990 ha. La mayor parte de la superficie se concentra en rangos de baja densidad, donde la superficie que no supera los 500 hab/ha corresponde a 33.642 ha, equivalentes al 65% de las zonas habitacionales mixtas, mientras que las áreas que presentan densidades brutas medias y altas, es decir, superiores a 1.200 hab/ha corresponden al 0,06% del total. Por otro lado, el 0,1% de la superficie posee densidad libre según la OGUC, tal es el caso de comunas como El Bosque, San Ramón o Pedro Aguirre Cerda debido principalmente a que no cuentan con su propio PRC o este se encuentra desactualizado hace más de 10 años, mientras que en el caso de las comunas de Santiago, se encuentra regulada por la altura máxima de edificación.

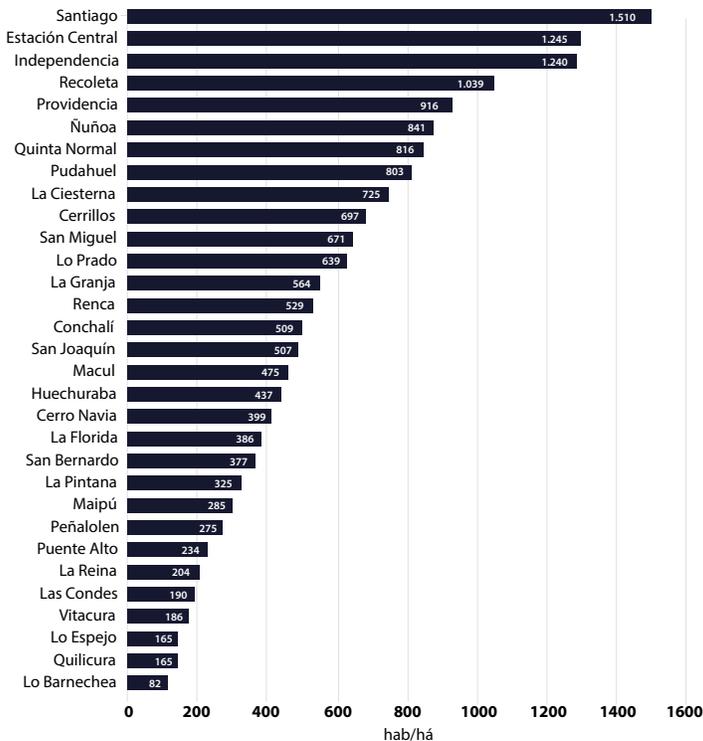
Respecto a las comunas que presentan las mayores densidades promedio ponderadas se encuentran: Santiago (1.510 hab/ha), Estación Central (1.245 hab/ha) Independencia (1.240 hab/ha), Recoleta (1.239 hab/ha) y Providencia (916 hab/ha), mientras que las comunas con una menor densidad bruta ponderada corresponden a Lo Barnechea (82 hab/ha), Quilicura (165 hab/ha), Lo Espejo (165 hab/ha), Vitacura (186 hab/ha) y Las Condes (190 hab/ha).



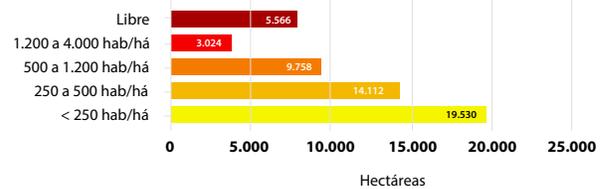
Simbología Densidad hab/ha

- < 250
- 250 - 500
- 500 - 1200
- 1200 - 4000
- Libre

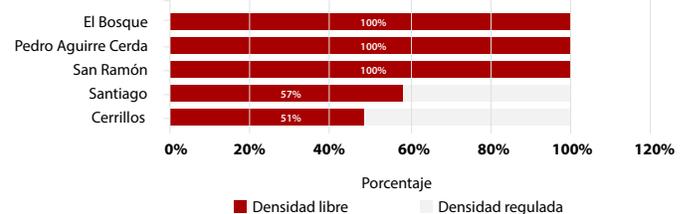
Densidades reguladas promedio por comuna (hab/ha)



Superficies por rangos de densidades brutas (ha)



Principales comunas con densidad libre en zonas habitacionales



ALTURAS MÁXIMAS

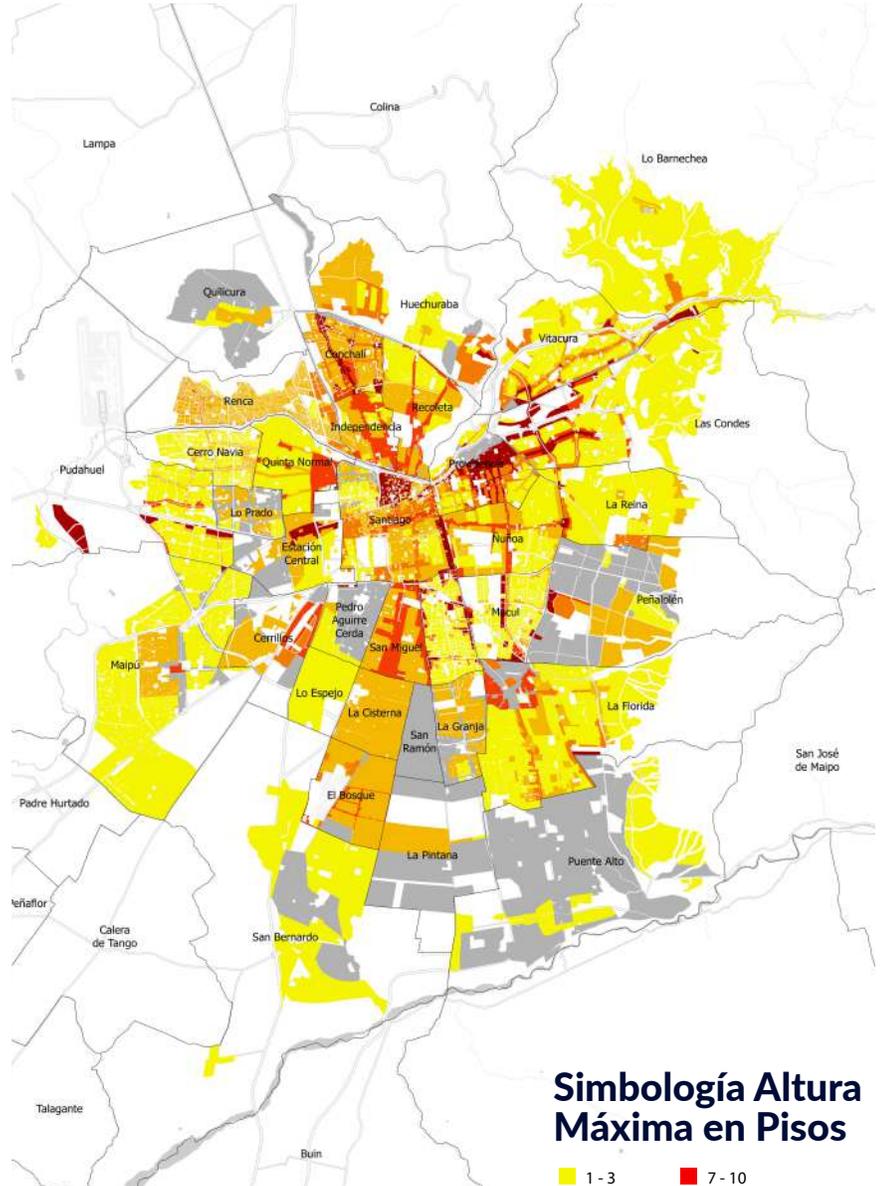
El 59,7% de la superficie total de las zonas habitacionales mixtas cuentan con una altura igual o inferior a 5 pisos, mientras que sólo el 4,3% de la superficie analizada posee una altura superior a 10 pisos.

Por otro lado, el 22,8% de la superficie posee altura libre según la OGUC debido principalmente a que no cuenta con un Plan Regulador Comunal o este se encuentra desactualizado hace más de 10 años. Cabe señalar que dicha altura no es desarrollable debido a que estas zonas normativas cuentan con condiciones de edificación restrictivas respecto a la densidad bruta, coeficiente de constructibilidad, N° de estacionamientos, entre otros.

Entre las comunas que menor regulación tienen respecto a sus alturas máximas permitidas se encuentran San Ramón, Quilicura, La Pintana, Puente Alto y Pedro Aguirre Cerda.

En términos generales, se observa una disminución en las alturas máximas permitidas donde comunas como Ñuñoa, Conchalí, Peñalolén y Las Condes presentan un máximo de 15 pisos, seguidas por Santiago y La Florida con 14 y 13 pisos respectivamente. Lo anterior, a partir de las últimas modificaciones a los PRC que han fijado criterios más restrictivos.

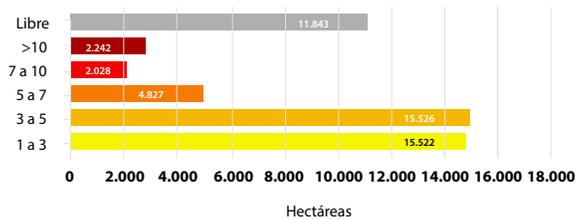
El análisis de la altura máxima permitida por comuna evidencia algunos criterios generales respecto a las zonas normativas con mayores alturas ubicadas frente a los principales ejes viales y de transporte público, no obstante, no logra constituir un patrón claro y homogéneo en el Gran Santiago que recoja, por ejemplo, los criterios definidos por la "Guía de Densificación Equilibrada" del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU).



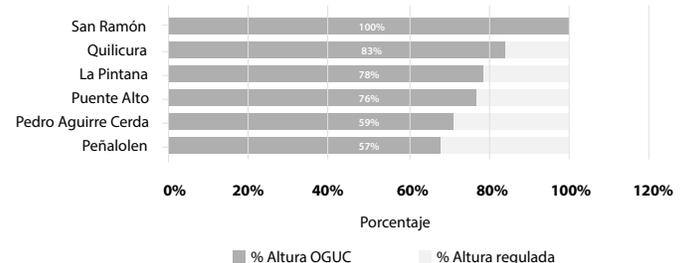
Simbología Altura Máxima en Pisos

- 1 - 3
- 3 - 5
- 5 - 7
- 7 - 10
- < 10
- Altura según OGUC

Superficie habitacional por rango de alturas máximas permitidas (pisos)



Porcentaje de superficie habitacional con altura máxima



A partir del diagnóstico realizado es posible concluir que los Instrumentos de Planificación Territorial carecen de una visión integral y a escala metropolitana que promueva un desarrollo sostenible y armónico, donde la falta de definición y laxitud en los plazos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores, escala de intervención (a nivel comunal) y visión desagregada ha generado un territorio fragmentado y sin una vinculación entre sí, lo que se ve reflejado en las disímiles condiciones normativas existentes.

La escasa difusión y comunicación de los procesos de participación ciudadana, basada en los mínimos establecidos en la legislación (no vinculante), ha demostrado una baja efectividad en la validación y representatividad de los IPTs por parte de la ciudadanía.

Glosario

Instrumentos de Planificación Territorial: Corresponden a aquellos instrumentos, con carácter técnico y normativo, a través de los cuales se llevará a cabo las políticas de planificación y gestión del territorio, regulando la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural según el área geográfica que les corresponde y en las materias que les son propias según lo establecido en el Artículo 28 de la LGUC.

Plan Regulador Intercomunal: Instrumento de Planificación Territorial, con carácter técnico y normativo, que regula el desarrollo territorial de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas, que por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

Plan Regulador Comunal: Instrumento de Planificación Territorial, con carácter técnico y normativo, que establece los límites urbanos comunales, normas urbanísticas, vías estructurantes y las zonas o inmuebles de conservación histórica.

Actualización Plan Regulador: corresponde a una modificación completa del Plan Regulador según lo establecido en el Artículo 28 octies de la LGUC.

Modificación Plan Regulador: corresponde a una modificación específica de las condiciones urbanísticas o de un sector de la comuna según lo establecido en el Artículo 28 octies de la LGUC.

Enmienda: corresponde a una modificación no sustantiva al Plan Regulador Comunal como la ubicación de equipamientos vecinales, aumentar o disminuir la altura o la densidad hasta en un 20%, disminuir los antejardines o aumentar o disminuir la dotación de estacionamientos según lo establecido en el Artículo 45 de la LGUC y el Artículo 2.1.13 de la OGUC.

Altura: distancia vertical, en metros o pisos, entre el nivel de suelo natural y el plano paralelo máximo de edificación.

Densidad bruta por habitantes: relación entre el número de habitantes por hectárea, donde la superficie a considerar es la del predio hasta el eje del espacio público adyacente existente o proyectado en el Instrumento de Planificación Territorial con un ancho máximo de 30 m.

Para mayor información sobre el informe, metodología y/o datos desagregados contactar a:

Esteban González | Socio y Director AGS
David Briones | Jefe de Asesoría Estratégica
Bernardita Ponce | Encargada de Marketing y Comunicaciones

Contacto:
Los Hidalgos 60, Providencia
contacto@agsnegocios.cl
+56 672589201
www.agsvisioninmobiliaria.cl





VISIÓN
INMOBILIARIA

