

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA REINA 2009-2010

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA



Diciembre, 2009.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO COMUNAL	3
3. OBJETIVOS GENERALES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS	4
4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS	4
5. IMAGEN OBJETIVO COMUNAL	5
6. DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.	7

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento, es un resumen ejecutivo de las propuestas de Modificaciones del Plan Regulador Comunal de La Reina, el cual ha sido elaborado por un equipo de especialistas de la Secretaria de Planificación (SECPLAN), con el apoyo de las distintas Direcciones Municipales y Consultores Externos.

Los contenidos presentados en este resumen corresponden a los aspectos principales del estudio para la Modificación del Plan Regulador Comunal de La Reina, que ha tenido como base, el Plan Regulador Comunal Vigente 2001, el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), aprobado en 2008 y diversos estudios realizados o encargados por SECPLAN.

Las modificaciones aquí expuestas, derivadas del estudio antes mencionado y que se presenta resumido en el presente documento, tienen como principales objetivos, recoger y reconocer en la nueva Ordenanza, distintas situaciones comunales actualmente ignoradas, dar respuesta a los principales problemas derivados de la aplicación del actual instrumento de planificación comunal (PRCLR) y posibilitar el desarrollo efectivo de las áreas sujetas a Modificación, en armonía con el desarrollo Comunal deseado.

La información contenida en este documento de síntesis, ha sido estructurada de la siguiente forma: inicialmente se presenta una Síntesis Diagnóstica que resume los principales aspectos territoriales que caracterizan a nuestra Comuna desde el punto de vista comunal y local, para luego exponer los objetivos generales y específicos que orientaron las propuestas de modificaciones al instrumento de planificación actual. Finalmente se presenta y explica en detalle cada Modificación propuesta.

2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO COMUNAL

La necesidad de Modificar el Plan Regulador Comunal de La Reina (PRCLR) surge a partir de la observación y constatación de distintas situaciones no previstas o recogidas en el PRCLR vigente desde 2001, entre otras, las que a continuación se señalan:

- A ocho años del inicio de la aplicación del PRCLR (2001), se advierten modificaciones a las normas de orden superior que rigen a nuestro PRC, las que por ley nos vemos en la obligación de actualizar constantemente.
- Nuestro PRCLR vigente plantea un tipo de desarrollo orientado a la mantención de gran parte de la superficie comunal en zonas de carácter interior o barrios residenciales de baja densidad y abundante vegetación, que debe ser protegida de manera eficiente y democrática.
- El PRCLR del 2001 y el PLADECO, considera la necesidad de fortalecer la concentración de equipamientos, servicios y áreas verdes. Para esto, debe resolverse de manera armónica la relación entre estas áreas y su entorno.
- En cuanto a la Vialidad Comunal, resulta necesario contar con acciones que orienten el impacto que han tenido una serie de cambios a nivel Metropolitano (como el desarrollo de las líneas de Metro), el aumento del parque automotriz, la implementación del Transantiago, los futuros proyectos de una autopista expresa, (Vespucio Oriente) entre otros.

3. OBJETIVOS GENERALES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Respondiendo a los antecedentes expuestos en la síntesis diagnóstica, la propuesta de Modificación tiene como objetivos generales:

- Dar cumplimiento a las normas de orden superior que rigen a nuestro PRC, y acoger las modificaciones que han presentado desde la puesta en vigencia de nuestro PRC a la fecha.
- Incorporar, las orientaciones y líneas desarrolladas por los vecinos en el PLADECO, de modo que sea la expresión física territorial de lo que ellos han planteado en su imagen Objetivo.
- Modificar el instrumento de planificación vigente manteniendo el carácter de la Comuna y cuidando de su patrimonio Cultural y Ambiental.
- Establecer modificaciones tendientes a proteger a la Comuna de acciones que afecten su identidad.
- Fortalecer y/o propiciar escenarios adecuados para consolidar equipamiento, servicios y áreas verdes de calidad.
- Preservar el carácter residencial comunal y orientar equipamientos y densificación controlada.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

- Actualizar instrumento de planificación comunal de acuerdo a la normativa superior PRMS y OGUC.
- Redefinir las normas específicas en algunas zonas residenciales, de manera que los vecinos puedan regularizar su situación normativa y/o ampliar sus viviendas, sin cambiar la densidad y alturas existentes en la actualidad.
- Mitigar los efectos de densificación excesiva generados por los proyectos de condominios, los que han alterado el paisaje comunal.
- Potenciar sistemas de espacios verdes, peatonales y ciclovías, corredores, Parques y Plazas.
- Captar los beneficios que generan sobre el territorio comunal las grandes inversiones urbanas realizadas por el Estado en materia de transporte público y vialidad, tales como la Línea 4 del Metro (realizada) y la vía concesionada Américo Vespucio (Autopista Vespucio Oriente en proyecto).
- Posibilitar el desarrollo de áreas de mayor dinamismo y renovación urbana considerando los beneficios y plusvalías generados por los grandes proyectos de infraestructura tales como la línea 4 del Metro y la concesión de Vespucio Oriente.
- Regularizar la situación del equipamiento comercial que quedó “congelado” luego de la puesta en vigencia del PRCLR-2001, por localizarse en zonas donde el uso comercial no es permitido. Con esto, se podrá regularizar estos comercios.
- Regularizar la situación de planteles educacionales que actualmente no son reconocidos por el PRC en el lugar donde se ubican.
- Redefinir la normativa para el Parque Industrial, estableciendo condiciones adecuadas que permitan el correcto funcionamiento de las actividades que allí se desarrollan.
- Reconocer las reales condiciones del área donde se emplaza la Población Pintor Cosme San Martín, permitiendo con ello la ampliación y/o la regularización de las viviendas.
- Modificar los usos de suelo de la denominada Zona K, otorgándole de las condiciones necesarias para el desarrollo de proyectos de vivienda y equipamiento social.
- Mejorar la vialidad comunal local, manteniendo la apertura propuesta para la calle Escultora Rebeca Matte, entre Benjamín Subercaseaux y Carlos Silva Vildósola, así como también para las calles Miguel Ángel Cruchaga y Helsby.

5. IMAGEN OBJETIVO COMUNAL

La imagen objetivo surge como resultado del proceso de estudio y diagnóstico de la situación comunal. Por un lado, corresponde al reflejo de una identidad comunal y por otro, establece objetivos y orientaciones de desarrollo tendientes a fortalecer esta identidad y potenciar los elementos que constituyen su capital.

La identidad comunal está asociada a su carácter fundamentalmente residencial, a la existencia de gran cantidad de áreas verdes bien cuidadas y valoradas por la comunidad, a su impronta cultural, expresada en los espacios existentes para su desarrollo y al respeto y preocupación por el medio ambiente natural y construido.

La imagen objetivo, por tanto, persigue fundamentalmente, proteger y potenciar la Comuna de La Reina, mantener su carácter, resguardarla de acciones que afecten su identidad, y a la vez, regularizar situaciones conflictivas que afectan su desenvolvimiento, preservar el corazón residencial comunal y orientar el desarrollo de equipamientos mayores y densificación controlada, hacia la periferia comunal.

Para materializar esta imagen objetivo es necesario realizar acciones concretas en el corto y mediano plazo. Es en este punto donde el actual proceso de Modificación al Plan Regulador Comunal cobra relevancia como instrumento capaz de orientar el desarrollo de la comuna hacia los objetivos deseados.

En el corto plazo, se deberán realizar ciertos ajustes y precisiones normativas, tendientes a concretar la imagen objetivo comunal:

- Defender y proteger las áreas residenciales.
- Preservar el Patrimonio Cultural y Ambiental.
- Fortalecer las áreas verdes existentes y el desarrollo de sistemas de espacios verdes y peatonales.
- Ordenar y controlar equipamientos comerciales, a través de la definición de polos de desarrollo.
- Regularizar los Usos existentes que representen un valor para la comuna. Es el caso de algunas áreas comerciales consolidadas, Planteles educacionales y distintos inmuebles de propiedad municipal de carácter cívico, deportivo, etc.
- Actualizar el instrumento de Planificación Comunal (PRC) de acuerdo a la Normativa superior, Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Por otro lado, en el mediano plazo, se deberán establecer los instrumentos necesarios para alcanzar los siguientes objetivos:

- Consolidar Eje Larraín, como eje cívico y de equipamiento comunal
- Definir rol de los corredores de acuerdo a su vocación.
- Consolidar Sistema de Ciclovías y Áreas Verdes Integrados.
- Mejorar Centro Cívico y su imagen comunal.
- Normar Estacionamientos y Subsuelo.
- Controlar Comercio Minorista.
- Generar Oportunidades de trabajo y residencia para residentes actuales y nuevas generaciones con el objetivo de mantener población joven en la comuna.
- Ofrecer alternativas de conectividad.
- Fiscalizar como, contraparte técnica, el proceso de propuesta de diseño de Autopista Concesionada Vespucio Oriente en el tramo que corresponde a la comuna de modo de salvaguardar los intereses comunales y conseguir la mejor solución acorde a los objetivos comunales trazados.

- Corregir y mejorar nudo vial Príncipe de Gales – Vespucio - Sánchez Fontecilla.

Figura Nº 1: Imagen Objetivo Comunal, 2009.



Fuente: Consultora URBE Arquitectos, 2009.

6. DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Para alcanzar los contenidos de la imagen objetivo, en el corto plazo, se plantean a continuación las propuestas de modificaciones, dando cuenta por un lado, de la necesidad de responder a urgencias de vecinos y por otro, de cautelar la identidad de La Reina.

Estas propuestas son posibles de agrupar en tres lineamientos estratégicos que responden a las distintas temáticas abordadas:

6.1 Modificaciones de Regularización, estas modificaciones otorgan respuesta a situaciones del contexto comunal que el Plan Regulador Comunal vigente no acogió o no pudo prever.

6.2 Modificaciones de actualización, que responden a la urgente necesidad de corrección y actualización del Plan Regulador Comunal vigente, en relación a las modificaciones experimentadas por la normativa superior (PRMS y OGUC)

6.3 Modificaciones de cambio, que plantea nuevas condiciones normativas de manera de impulsar el desarrollo comunal deseado, de modo que este sea coherente y concordante con la Imagen Objetivo Comunal planteada por el PLADECO.

6.4 Modificaciones de vialidad y subsuelo, enmarcadas dentro del desarrollo general de la vialidad comunal, modificación de la normativa respecto de estacionamientos y subsuelo.

6.1 MODIFICACIONES DE REGULARIZACIÓN.

6.1.1 Creación de nueva Zona “O” para Población Pintor Cosme San Martín.

Actualmente la Población Cosme San Martín fundada en 1971, se encuentra ubicada entre las zonas “G” y “H” del Plan Regulador comunal vigente y está normada, arbitrariamente, por las condiciones para estas Zonas, no siendo la realidad del loteo.

La modificación tiene como objetivos, por un lado, reconocer las condiciones reales del loteo, y por otro, permitir a los propietarios la regularización y/o ampliación de sus viviendas.

6.1.2 Propuesta para Zona K.

La modificación para la Zona K surge como una oportunidad para dar respuesta a la necesidad de equipamiento demandada por la comunidad.

6.1.3 Reconocimiento de Equipamiento Municipal.

Dentro de la comuna existen Bienes Municipales que acogen actividades sociales tales como, Juntas de Vecinos, Planteles Educativos, equipamiento de Culto y Cultura, Complejos Deportivos, etc., sin embargo, nuestro PRC no reconoce estos usos, a pesar de desarrollarse con anterioridad a la puesta en vigencia del PRCLR- 2001.

La modificación plantea el reconocimiento de los usos actuales de los Bienes Municipales en el área donde se ubican.

6.1.4 Definición de Inmuebles de Conservación Histórica.

Los edificios patrimoniales de la comuna se presentan como una serie de edificios que poseen un carácter histórico o arquitectónico a proteger dentro del PRC. No se entiende bien el porqué de la elección de los bienes ya que no se cuentan con los estudios básicos que determinan el carácter patrimonial de dichos bienes.

Esta modificación establece por lo tanto, la elaboración de las fichas del patrimonio comunal para determinar los valores intrínsecos de inmuebles de conservación histórica y con ello su nivel de intervención de acuerdo a la imagen objetivo.

6.1.5 Restablecimiento de Patentes Comerciales: reconocimiento de predios y núcleos comerciales.

En la comuna existen más de 400 predios con patentes congeladas debido a que la actividad que realizan no corresponde al uso de suelo indicado en el PRC vigente. Dado que las actividades que en ellos se realizan son anteriores a la puesta en vigencia de esta normativa, las posibilidades de renovar o adaptar sus actividades comerciales así como de realizar modificaciones en la edificación, se ven limitadas.

Los objetivos de esta modificación están orientados a reconocer el uso de las construcciones legalmente ejecutadas antes de la puesta en vigencia del PRC-2001 y definir usos permitidos y prohibidos de acuerdo a la realidad existente y en concordancia con el tipo de desarrollo comunal que se quiere potenciar.

6.1.6 Reconocimiento de Usos de suelo para funcionamiento de Planteles Educativos.

A partir del catastro de planteles educativos (universidades, colegios públicos, subvencionados y privados), es posible notar la incompatibilidad de usos de suelo en relación a la zona donde se emplazan. Es el caso de 18 de un total de 41 establecimientos, en forma adicional, 14 de 22 recintos privados se han visto imposibilitados de pagar patentes por esta causa.

El objetivo de la Modificación es reconocer los usos de suelo de equipamiento educativo, con el fin de regularizar su situación, cobrar derechos municipales y exigir el pago de sus patentes.

6.2 MODIFICACIONES DE ACTUALIZACIÓN.

6.2.1 Adecuación General de Normativa (terminología).

El Plan Regulador comunal deberá ser coherente con la Normativa Superior, vale decir, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6.2.2 Adecuación de los Usos de Suelo (Equipamientos)

Se actualiza la normativa en el sentido de acoger los cambios de la OGUC en lo relativo a Usos de Suelo, de acuerdo al D.S. N°193 de 2006 (publicado D.O. 13 enero 2006) y las correspondientes circulares ordinarias de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

6.2.3 Adaptación de la Normativa del PRMS para el Parque Industrial.

La Zona F correspondiente al Parque Industrial de La Reina, además de estar regida por el Plan Regulador Comunal, está sujeta a instrumentos superiores como son, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU y C), su Ordenanza (OGUC) y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Estos cuerpos normativos que regulan la Zona F definen restricciones que están por sobre el PRC.

Los principales Objetivos de la Modificación son los siguientes:

- Reconocer la Zona “F” como se señala en la normativa de orden superior.
- Dotar al Parque Industrial de La Reina de una normativa actualizada, atendiendo a las nuevas formas de realizar actividades productivas y a las exigencias establecidas en la normativa de orden superior.
- Implementar en la Ordenanza local los aspectos necesarios para potenciar los proyectos municipales en curso, normando sobre el espacio privado, así como también, sobre el espacio público.

6.2.4 Control de beneficios

Los condominios inicialmente desarrollados en La Reina, se caracterizaron por potenciar la vida comunitaria donde “el patio”, elemento vinculante entre lo colectivo y lo privado, encargado de la preservación del medio ambiente y del fortalecimiento de los recursos naturales existentes, cumplía un rol fundamental. Esta tipología, desarrollada entre las décadas de los setenta y noventa, ha sido valorada positivamente al interior de diversos ámbitos, entre ellos, el Comunal. En este contexto, y con el objetivo de promover este tipo de desarrollo, el Plan Regulador Comunal 2001 definió una normativa especial para condominios que beneficia, con mejores condiciones edificatorias, este tipo de desarrollo. Posteriormente, la OGUC otorgó beneficios especiales a las “viviendas económicas”, es decir, de superficie inferior a 140m², quedando doblemente beneficiados este tipo de proyecto, muchos de los cuales no tienen el espíritu de los condominios que potenciaba el Plano regulador del 2001.

En la actualidad gran cantidad de proyectos residenciales además de acogerse a “Coproiedad Inmobiliaria”, se han acogido al DFL-2, obteniendo los beneficios del Plan Regulador Comunal y los de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Producto de este doble beneficio, han proliferado en la comuna conjuntos residenciales con características muy diferentes a las inicialmente previstas, especialmente en lo que se refiere a las densidades y al manejo de áreas verdes al interior de ellos.

Para recuperar el espíritu inicial de la normativa, y proteger el carácter de la comuna, **se propone evitar esta no deseada acumulación de beneficios, eliminando los beneficios especiales establecidos en el Plan Regulador Comunal**, de tal manera que los proyectos se acojan solamente a los beneficios establecidos por la OGUC.

De esta manera se evitará que se sobrepasen las densidades originalmente previstas, a la vez que los conjuntos de viviendas acogidos a copropiedad (condominios) podrán seguir desarrollándose pero de manera consecuente con el desarrollo comunal deseado.

6.3 MODIFICACIONES DE CAMBIO.

6.3.1 Aumentos de Ocupación y Constructibilidad Zonas “A” “C” y “D”.

La normativa actual para las zonas residenciales “A” y “D”, establecida en el PRC, no se condice con la realidad de las edificaciones localizadas en ellas. Esto ha impedido, en muchos casos, que los propietarios regularicen sus inmuebles y/o los amplíen.

La propuesta de modificación, tiene por objetivo, reconocer las condiciones que rigen para estas zonas residenciales “A” y “D” permitiendo, de este modo, la regularización y/o ampliación de un gran número de propiedades.

Es preciso aclarar que esta modificación **no aplica** a normas específicas como densidad y altura, sino solo a la constructibilidad y ocupación de suelo.

6.3.2 Redefinición de Polo Comunal 6.

Actualmente, parte de la Zona PC-6 definida por el PRC, específicamente el polígono definido por las calles Larraín, Laura Rodríguez, Los Ebanistas y Jorge Alessandri, se encuentra doblemente zonificada, como Polo Comunal por el PRC y como “Zona Industrial Exclusiva Existente con Actividades Molestas” por el PRMS.

Por un lado la presente modificación elimina este polígono de la Zona PC-6, y lo incorpora a la Zona F “Parque industrial de la Reina” y por otro, se amplía la Zona “PC-6” en los predios que enfrentan Carlos Ossandón entre José Zapiola y Valenzuela Llanos, para reconocer los predios con uso de suelo de Equipamiento actualmente congelados.

6.3.3 Modificación Zona “C” (Príncipe de Gales entre Vicente Pérez Rosales y Av. Américo Vespucio).

La normativa actual no reconoce las situaciones urbanas ni los distintos usos consolidados presentes en Príncipe de Gales, por otro lado tampoco permite la construcción de equipamientos de alto estándar y presencia ni tampoco resguarda las zonas residenciales aledañas a la zona B que se ven impactadas por las condiciones edificatorias definidas para ella.

La imagen objetivo comunal revela las distintas vocaciones de los ejes jerárquicos comunales, en este contexto, Príncipe de Gales cumplirá el rol de Boulevard comunal, capaz de acoger usos residenciales y de equipamiento que actualmente se desarrollan de manera independiente sin lograr constituir una unidad. Por tanto, objetivo primordial de la presente modificación es establecer las condiciones edificatorias apropiadas que permitan:

- despertar el interés de los mercados, necesario para hacer de Príncipe de Gales un “barrio” donde convivan de manera armoniosa usos residenciales y programas como cafés, restaurantes, lugares de exposición y cultura.
- regularizar las propiedades exigentes y eventualmente permitir su crecimiento.

6.3.4 Modificación Zonas “C” y “B” (Avenida Américo Vespucio).

Las modificaciones propuestas para las Zonas “C” y “B” en el sector que enfrenta al eje Américo Vespucio obedecen a la necesidad de redefinir esta fachada comunal de tal manera que sea concordante con la imagen objetivo comunal y con los proyectos urbanos de carácter metropolitano que forman parte ineludible del contexto comunal, como es el caso de la Concesión Vespucio Oriente.

El Plan regulador vigente (2001) para la zona que enfrenta a Américo Vespucio, tanto “B” como para la zona “C”, establecen respectivamente altura libre según rasante (lo que en definitiva hoy permite hasta 37 pisos) para la primera y altura máxima de 12 metros para la segunda. Estas condiciones no resultan coherentes con la jerarquía que exhibe Américo Vespucio, ni con las orientaciones para el desarrollo comunal definidas en la imagen objetivo. En este contexto, la modificación se plantea como una forma de acoger el desarrollo de nuevas residencias para diversos estratos y grupos familiares, retener a la población joven que ha debido abandonar la comuna por no contar con una oferta inmobiliaria acorde a su necesidades, detener el deterioro de la fachada Comunal Vespucio, aprovechar la condición de Vespucio como recurso metropolitano de infraestructura y **defender el diseño de la autopista Vespucio Oriente sumergida íntegramente.**

6.4 MODIFICACIONES DE VIALIDAD Y SUBSUELO.

6.4.1 Apertura de calles Rebeca Matte, Helsby y Miguel Ángel Cruchaga.

Actualmente las calles Rebeca Matte, Helsby y Miguel Ángel Cruchaga son consideradas como vías locales, la materialización de su apertura contribuirá a mejorar, en gran medida, la conectividad comunal. Lamentablemente, la fecha de caducidad corresponde a febrero de 2010.

Para mantener la apertura de estas calles se propone modificar su condición actual de vías locales, incluyéndolas como colectoras, esto permitirá extender el plazo de afectación a utilidad pública por un plazo de cinco años renovables.

6.4.2 Exigencias de Estacionamiento.

Actualmente la normativa para estacionamiento cuenta con una exigencia muy superior a la definida en la normativa de orden superior (PRMS) y a la establecida por el resto de las comunas. Esta exigencia ha frenado en gran medida el desarrollo comunal, dado que, bajo estas condiciones, no resulta rentable localizar emprendimientos al interior de la comuna.

Es por ello que la presente modificación, para efectos de exigencia de estacionamiento, divide a la Comuna en dos, la primera se refiere a la fachada comunal hacia Avenida Américo Vespucio y la segunda a todo el interior comunal.

Las exigencias propuestas se basan principalmente en lo que indica el PRMS para la comuna de La Reina, mientras que el resto de las Zonas mantiene las exigencias vigentes, salvo en la Zona F, Parque Industrial de La Reina, donde se modifican.

6.4.3 Uso de Subsuelo bajo BNUP.

Con el objetivo de flexibilizar las posibilidades de usos en subsuelo, se quiere permitir explícitamente los usos comercio y servicios, y otorgar el uso de suelo infraestructura para lograr estacionamientos.