

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE IQUIQUE PROPUESTA PROYECTO

Febrero 2024

Visión de desarrollo plan propuesto:

Iquique al año 2035 crece como un sistema urbano diversificado en actividades económicas, con una plataforma logística portuaria y aeroportuaria conservando elementos patrimoniales y naturales, logrando imagen urbana armónica con su paisaje.



Objetivo estratégico 1:

Crecimiento urbano equilibrado e intensidad de ocupación con integración y resguardo del paisaje:

- *Reducir el consumo de suelo [...].*
- *Renovación y regeneración de sectores [...].*
- *[...] crecimiento en torno a subcentros urbanos compactos [...].*

Intensidad de ocupación:

Áreas de alta intensidad de ocupación:

*[...] áreas que enfrentan las vías de mayor jerarquía de la comuna [...],
concentrando edificaciones con alturas de 10 pisos de altura y densidades de 800 hab./ha.
(hasta 12 pisos y 1.400 hab./ha. con aplicación de incentivos).*



¿Qué desafíos se observan frente a esta propuesta y que podrían trabajarse?

1

Extensión y densidades

2

Aplicación densidad máxima

3

Distribución densidades

1

Extensión y densidades

2

Aplicación densidad máxima

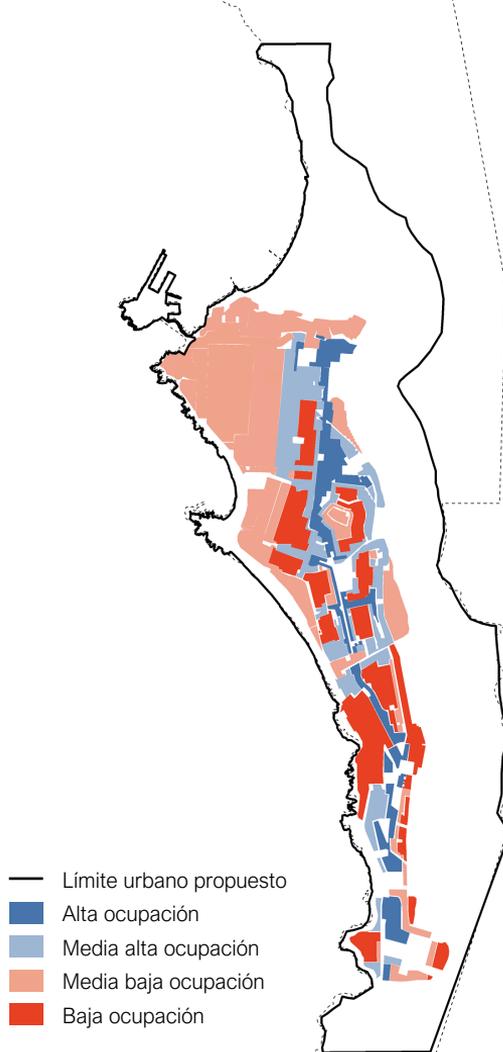
3

Distribución densidades

Sector “Iquique”:

Densidades propuestas permiten una **cabida total de 432.000 habitantes aprox.**, muy por sobre la proyección estimada de 250.424 habitantes (escenario optimista al 2050).

Ante la “intensidad de ocupación” que busca el nuevo plan, lo anterior demuestra que no se requiere una “Extensión sur”, sino que trabajar en el sector “Iquique” propuesto -que incluye el desarrollo que se ha dado hacia Bajo Molle-.



Objetivo estratégico 1:

Crecimiento urbano equilibrado e intensidad de ocupación con integración y resguardo del paisaje:

- *Reducir el consumo de suelo [...].*
- *Renovación y regeneración de sectores [...].*
- *[...] crecimiento en torno a subcentros urbanos compactos [...].*

1

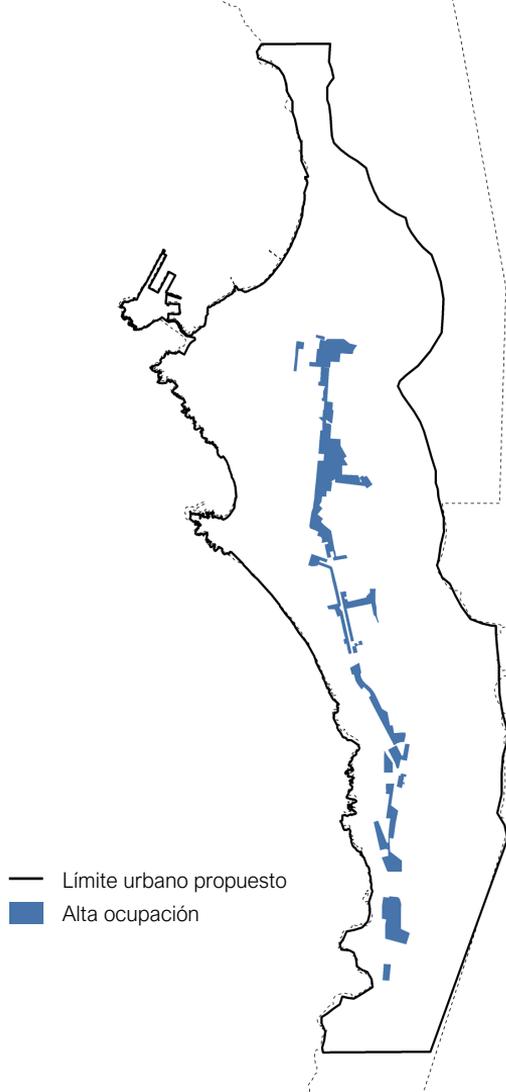
Extensión y densidades

2

Aplicación densidad máxima

3

Distribución densidades

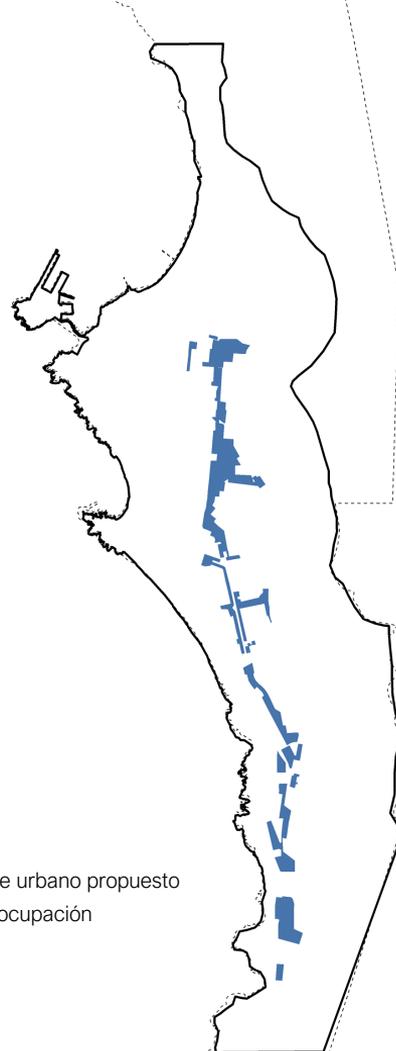


Zonas Mixtas Altas 1 y 2 - 800 hab./ha.
(12% del total del área urbana propuesta sector “Iquique”):

De forma teórica, al referirse a esta densidad (bruta) se está exigiendo una capacidad máxima de 800 habitantes en una superficie de 10.000 m², disminuyendo proporcionalmente esta cantidad de habitantes a medida que los predios a desarrollar poseen menor superficie.

Considerando una superficie tipo de 2.500 m², la densidad propuesta permite edificaciones de 120 habitantes, es decir, de **50 viviendas máx.** (factor 4 personas por vivienda), y que aplicando las otras normas urbanas propuestas, estos desarrollos no requieren más de 5 pisos de altura, estando muy por debajo de los 10 pisos máx. propuestos.

Lo anterior tiene relevancia ante situaciones actuales como el déficit habitacional y el incremento del valor de las viviendas, donde la propuesta de densidad afecta a sectores de clase media y de menores recursos:



— Límite urbano propuesto
■ Alta ocupación

SITUACIÓN ACTUAL



- UF 3.868 valor vivienda 76 m².
- UF 368 incidencia valor terreno.
- \$52.632 gastos comunes (190 viv.)

SITUACIÓN PROPUESTA

800 hab./há.



- UF 5.320 valor vivienda 76 m².
- UF 1.458 incidencia valor terreno.
- \$135.417 gastos comunes (50 viv.)

Visión de desarrollo plan propuesto:

Iquique al año 2035 crece como un sistema urbano diversificado en actividades económicas [...].

1

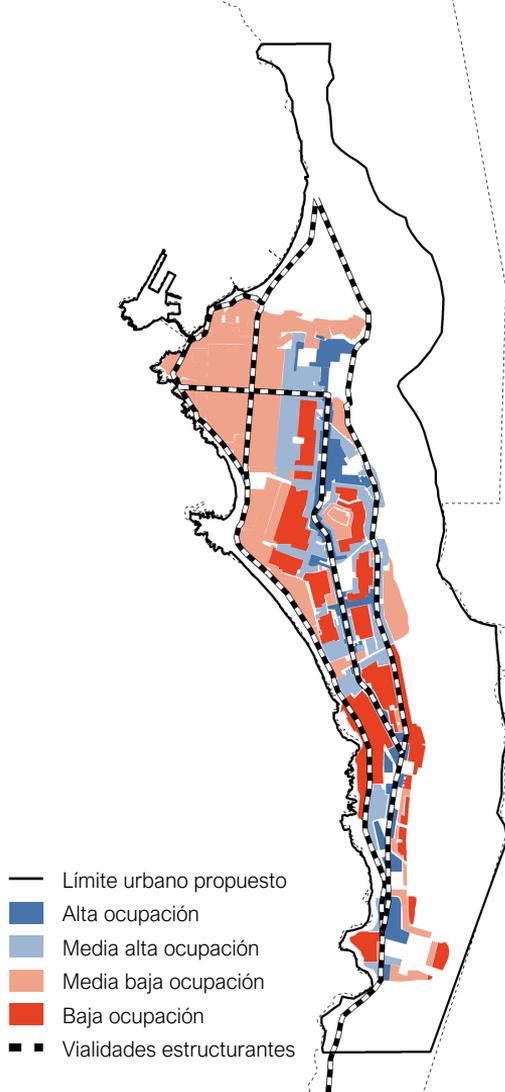
Extensión y densidades

2

Aplicación densidad máxima

3

Distribución densidades



Av. Arturo Prat - Juan Martínez - Av. Allende - Av. La Tirana:

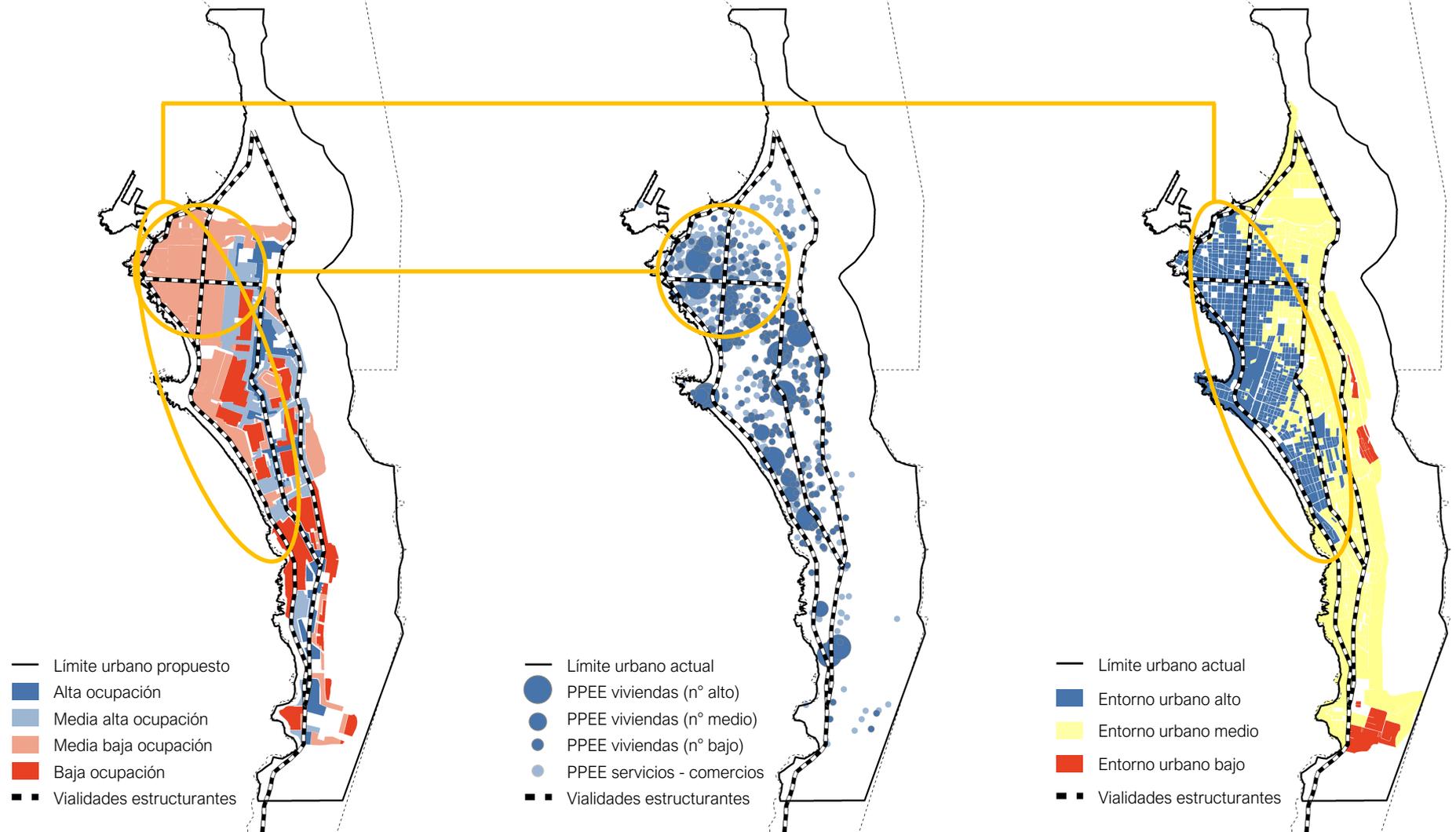
Entendiendo que la ciudad de Iquique tiene un funcionamiento en sentido norte-sur, sus vialidades estructurantes son fundamentales para su desarrollo.

Y si bien la propuesta reconoce parte de estas vialidades con “áreas de alta intensidad de ocupación”, en la mayor parte de estas vialidades principales se distribuyen áreas de mediana y baja densidad.

Intensidad de ocupación:

Áreas de alta intensidad de ocupación:

[...] áreas que enfrentan las vías de mayor jerarquía de la comuna [...], concentrando edificaciones con alturas de 10 pisos de altura y densidades de 800 hab./ha.
(hasta 12 pisos y 1.400 hab./ha. con aplicación de incentivos).



Inconsistencias densidades propuestas:

- Vialidades de mayor jerarquía no necesariamente cuentan con altas densidades.
- Mayores densidades no reconocen zonas de mayor desarrollo en los últimos años.
- Sectores con mejores entornos urbanos son definidas con menores densidades.

— Límite urbano propuesto
■ Alta ocupación
■ Media alta ocupación
■ Media baja ocupación
■ Baja ocupación
■ ■ Vialidades estructurantes

— Límite urbano actual
● PPEE viviendas (n° alto)
● PPEE viviendas (n° medio)
● PPEE viviendas (n° bajo)
● PPEE servicios - comercios
■ ■ Vialidades estructurantes

— Límite urbano actual
■ Entorno urbano alto
■ Entorno urbano medio
■ Entorno urbano bajo
■ ■ Vialidades estructurantes

Por lo tanto:

1

Es posible trabajar la propuesta de actualización del PRC en el sector de la ciudad de Iquique, sin necesidad de ampliar las áreas urbanas, contribuyendo con la intensidad de ocupación que se busca como objetivo.

2

Sin embargo, hay una necesidad de ampliar las definiciones de densidades que permita posibilitar una diversidad económica de hogares en la ciudad:

- Mediano plazo: enmienda PRI - 800 hab./ha. → 960 hab./ha. (+20%)
- Largo plazo: modificación PRI - 960 hab./ha. → 1.400 hab./ha (+45%).

3

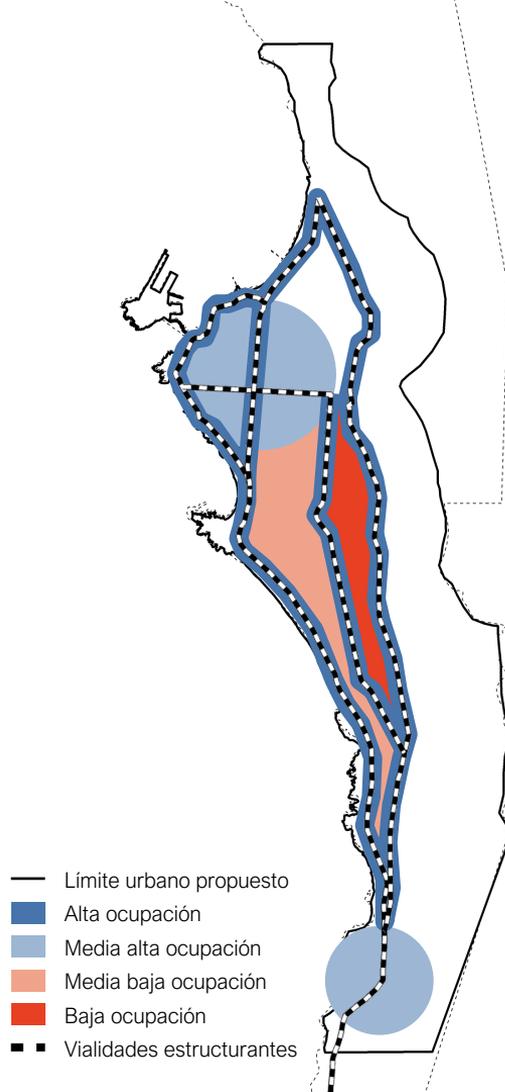
Con lo anterior, es posible trabajar una propuesta del PRC que reconozca las dinámicas de desarrollo actuales de la ciudad, donde la propuesta potencie y ordene lo existente, considerando los futuros requerimientos.

Con lo anterior...

¿Qué propuestas podrían ser trabajadas?

Corto plazo:

Redistribuir las densidades propuesta actual.



800
hab./ha.

ALTA OCUPACIÓN
en torno a vías estructurantes



MEDIA ALTA OCUPACIÓN
en centro histórico y Bajo Molle.

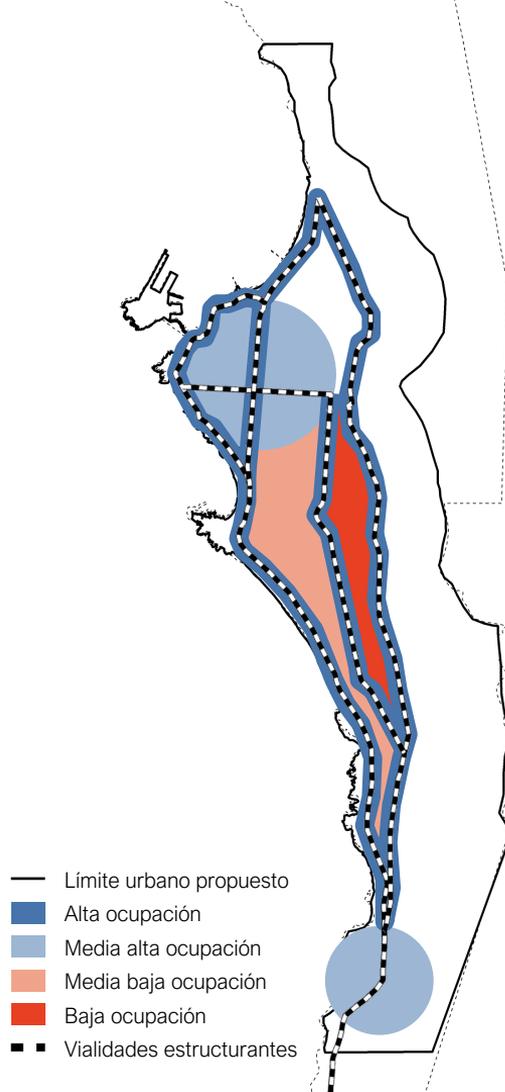
MEDIA BAJA OCUPACIÓN
hacia el poniente del área urbana

250
hab./ha.

BAJA OCUPACIÓN
hacia el oriente del área urbana

Mediano plazo:

Aumentar densidad máxima mediante enmienda PRI.



960
hab./ha.

ALTA OCUPACIÓN
en torno a vías estructurantes



MEDIA ALTA OCUPACIÓN
en centro histórico y Bajo Molle.

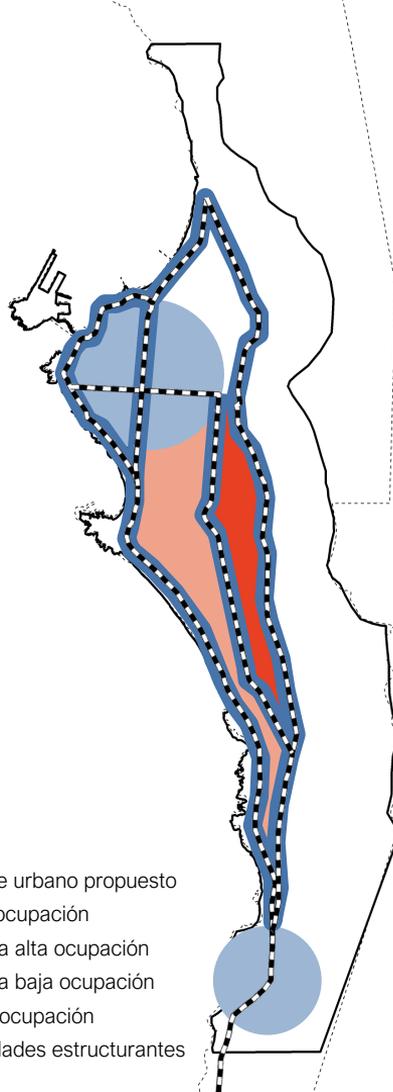
MEDIA BAJA OCUPACIÓN
hacia el poniente del área urbana

450
hab./ha.

BAJA OCUPACIÓN
hacia el oriente del área urbana

Largo plazo:

Aumentar densidad máxima mediante modificación PRI.



- Limite urbano propuesto
- Alta ocupación
- Media alta ocupación
- Media baja ocupación
- Baja ocupación
- ■ Vialidades estructurantes

1.200 - 1.400
hab./ha.

ALTA OCUPACIÓN
en torno a vías estructurantes



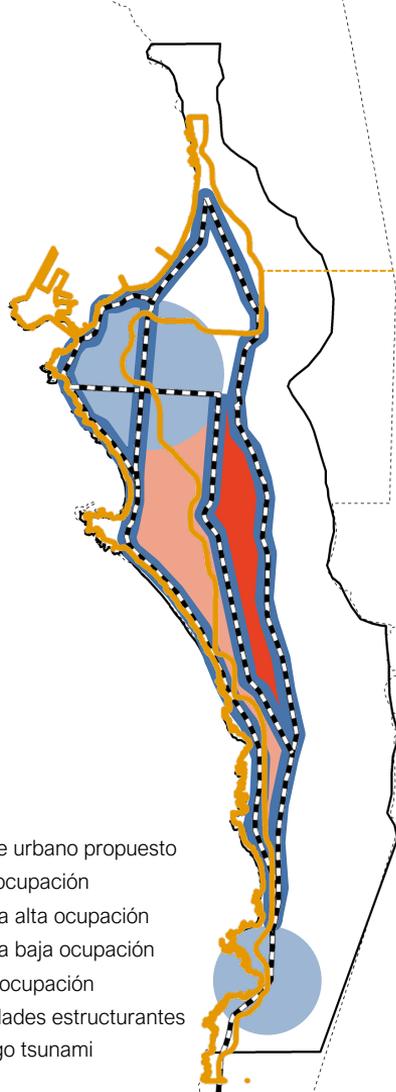
MEDIA ALTA OCUPACIÓN
en centro histórico y Bajo Molle.

MEDIA BAJA OCUPACIÓN
hacia el poniente del área urbana

600 - 800
hab./ha.

BAJA OCUPACIÓN
hacia el oriente del área urbana

Consideraciones corto, mediano y largo plazo:



→ Zonas inundables no son sinónimo de restricción, sobre todo teniendo en cuenta la demanda que ha tenido y que aún sigue teniendo este sector de la ciudad.

En ese sentido, estas áreas de riesgo pueden mitigar sus efectos, y una forma de hacerlo es por medio de la habilitación de edificaciones en altura, las que posibilitan la evacuación vertical, siendo una oportunidad de resiliencia frente al riesgo.

Por lo tanto, la definición de alturas en estas zonas son relevantes, siendo óptimo trabajar mayores alturas en todo este sector (las que podrían ir entre los 10 a 20 pisos, según densidad).



- Alta ocupación
- Media alta ocupación
- Media baja ocupación
- Baja ocupación

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE IQUIQUE PROPUESTA PROYECTO

Febrero 2024