

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE IQUIQUE

RESUMEN EJECUTIVO

Ilustre
Municipalidad
de Iquique



IQUIQUE
para todos

ÍNDICE

Introducción	05
Contexto y Enfoque	07
Diagnóstico y Fundamentos Técnicos	17
Imagen Objetivo y Acuerdos Básicos	31
Plan Propuesto	41

INTRODUCCIÓN

La Municipalidad de Iquique, en el uso de las facultades que le otorga la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades en su artículo 3, y lo señalado en los artículos 43º y 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (En adelante LGUC), con fecha 29 de agosto de 2017, dio inicio al proceso de actualización del Plan Regulador Comunal (En adelante PRC) de Iquique, que abarca las áreas urbanas y de extensión urbana definidas por el Plan Regulador Intercomunal Costero de la Región de Tarapacá (en adelante PRIC), recientemente promulgado mediante Resolución N° 7 del 24 de marzo de 2022, del Gobierno Regional de Tarapacá.

Este incorpora tanto las áreas urbanas vigentes asociadas a “Ciudad de Iquique” y “Playa Blanca-Bahía Chiquinata”, como las áreas de extensión urbana propuestas, correspondientes a los sectores de Plataforma Norte, Bajo Molle, Tres Islas, Lobito-Los Verdes, Aeropuerto, Chanavayita y Patillos-Patache; abarcando una superficie aproximada de 16.006 ha, que se encuentra contenida al interior de los límites urbanos definidos para cada uno de estos sectores y sancionados por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo N°091/2021 *“Términos en los que se procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan”*, el que a su vez fue aprobado por el Decreto Alcaldicio N°325/2021 de la Ilustre Municipalidad de Iquique.

El presente documento corresponde al Resumen Ejecutivo del Anteproyecto del Plan, el cual sintetiza el proceso de planificación llevado a cabo en la comuna y los antecedentes técnicos que respaldan las decisiones de planificación, de conformidad con lo señalado en el artículo 43o de la LGUC y en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC), proceso que se desarrolló en distintas etapas y en el marco de la legislación vigente que atañe a la planificación urbana.

Este Resumen Ejecutivo se ha estructurado en base a cuatro (4) capítulos, que de manera secuencial sintetizan los contenidos de la memoria explicativa:

1. Contexto y Enfoque
2. Diagnóstico y Fundamentos Técnicos
3. Imagen Objetivo y Acuerdos Básicos
4. Plan Propuesto

Acompañan al presente documento, los planos que grafican la propuesta de Anteproyecto, que será sometida a consideración en el marco del proceso de aprobación y consulta de Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica.



Contexto y Enfoque

CONTEXTO Y ENFOQUE

A continuación, se expresan las razones que justifican la actualización del PRC Iquique, describiendo sus fines y metas, en función de los cuales se realizó el análisis urbano, físico-ambiental y socioeconómico del sector sujeto a modificación y su área de influencia, así como del estado actual del Instrumento de Planificación Territorial vigente y la normativa intercomunal en la que se enmarca.

¿EN QUÉ CONSISTE ESTE PROCESO DE ACTUALIZACIÓN?

Este proceso corresponde a la **Actualización del Plan Regulador Comunal de Iquique, el cual deroga el instrumento de planificación vigente que ha regulado el desarrollo urbano de la comuna desde 1981**, orientando el desarrollo del sistema de asentamientos urbanos de la comuna de Iquique de conformidad con las disposiciones normativas establecidas en los artículos 41 a 45 de la LGUC y 2.1.10 de la OGUC

En este contexto, el presente Plan Regulador Comunal establece un orden territorial para la comuna, considerando los nuevos límites urbanos y el suelo destinado al crecimiento, así como los nuevos centros o subcentros de desarrollo económico, definiendo roles para las distintas localidades asegurando el futuro uso y desarrollo residencial, comercial, industrial, turístico, urbano y de servicios del territorio de planificación.

¿POR QUÉ ES NECESARIO ACTUALIZAR EL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE?

La necesidad de actualizar el PRC vigente de Iquique radica principalmente en su antigüedad. El Plan vigente fue aprobado mediante D.S. N°233 (V. y U) y publicado en el Diario Oficial con fecha 25.11.1981, con diversas modificaciones hasta el año 2011, incorporando como nuevo centro urbano el sector de Playa Blanca-Bahía Chiquinata, sin alterar la normativa del área urbana de Iquique.

El análisis de obsolescencia del instrumento vigente evidenció los siguientes conflictos para el desarrollo urbano en la comuna:

- Disposiciones que se apartan del ordenamiento jurídico vigente, que exceden su ámbito propio y por ende carecen de sustento jurídico.
- Omisión de regulaciones en materias relevantes para el desarrollo urbano como densidad, coeficiente de constructibilidad, clasificación de la red vial estructurante, emplazamiento de infraestructura en zonas industriales, entre otras; desestimando las facultades que tienen los planes reguladores comunales para establecer hasta un total de 17 normas urbanísticas según lo indica el Art 116 de la LGUC.
- Problemas de usos de suelo existentes, asociados tanto a homogeneidad en los usos permitidos como a incompatibilidad de usos que propicia fricciones y/o conflictos.
- Regulación de los tres tipos de agrupamientos de edificación en prácticamente todas las zonas urbanas, desestimando la intencionalidad pública de establecer una imagen urbana en la ciudad.

Cabe mencionar que el rápido crecimiento urbano de Iquique, reflejado en las cifras censales de las últimas dos décadas, ha agotado las reservas de suelo para crecimiento por extensión al interior del límite urbano de la ciudad, haciendo evidente la fuerte presión por actualizar las condiciones urbanísticas del área urbana vigente y ampliar el límite urbano hacia el sector sur de la ciudad.

Este requerimiento impuso como desafío para la actualización del Plan Regulador Comunal, definir roles para las distintas localidades involucradas así como normas urbanísticas acordes con las características propias de cada sector, considerando las restricciones al desarrollo urbano por presencia de áreas de riesgo asociadas a la presencia del farellón costero y a la inundación tanto litoral como terrestre, así también de la protección y preservación de elementos de valor cultural, patrimonial y arqueológico.

¿QUÉ TERRITORIO ABARCA ESTE PROCESO DE ACTUALIZACIÓN?

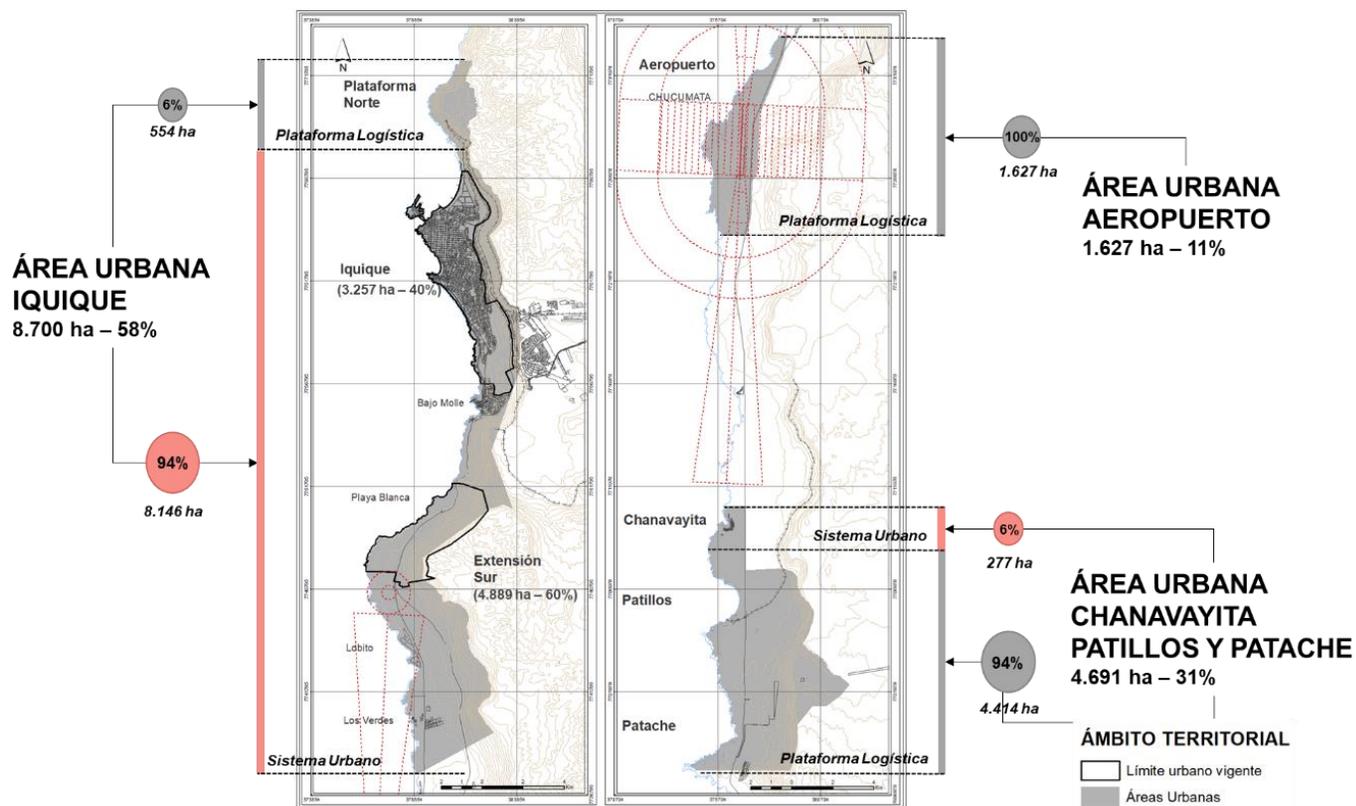
La actualización del PRC Iquique requiere abordar las áreas urbanas y de extensión urbana definidas por el Plan Regulador Intercomunal Costero de la Región de Tarapacá (en adelante PRIC) recientemente promulgado mediante Resolución N° 7 del 24/03/2022 del Gobierno Regional de Tarapacá, que incorpora tanto las áreas urbanas vigentes asociadas a “Ciudad de Iquique” y “Playa Blanca-Bahía Chiquinata”, como las áreas de extensión urbana propuestas correspondientes a los sectores de Plataforma Norte, Bajo Molle, Tres Islas, Lobito-Los Verdes, Aeropuerto, Chanavayita y Patillos-Patache; abarcando una superficie aproximada de 16.006 ha contenida al interior de los límites urbanos definidos para cada uno de estos sectores fueron sancionados por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo N°091/2021 “*Términos en los que se procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan*”, el que a su vez fue aprobado por el Decreto Alcaldicio N°325/2021 de la Ilustre Municipalidad de Iquique.

Los **sistemas urbanos** refieren a aquellos asentamientos humanos de la comuna de Iquique y corresponden a los sectores destinados a la localización existente y futura de actividades urbanas preferentemente residenciales y de equipamientos. Éstos corresponden a Iquique (área urbana consolidada y sector Bajo Molle), la Extensión Sur (Sectores Tres Islas, Playa Blanca-Bahía Chiquinata, Lobito - Los Verdes) y la localidad de Chanavayita.

Las **plataformas logísticas** refieren a las áreas especializadas destinadas a la localización de actividades productivas, infraestructura y actividades logísticas vinculadas a las plataformas de transporte portuario y aeroportuario, y tienen como antecedente lo señalado en la propuesta de planificación del Plan Regulador Intercomunal Costero de las comunas de Iquique, Alto Hospicio y Huara promulgado, en la que se estructuran dos territorios priorizados para su consolidación.

Área	Sector	Vocación	Superficie (ha)
Área Urbana Iquique	Plataforma Norte	Plataforma Logística	554 ha
	Iquique (Ciudad de Iquique y Sector Bajo Molle)	Sistema Urbano	3.257 ha
	Extensión Sur (Sectores Tres Islas, Playa Blanca-Bahía Chiquinata, Lobito - Los Verdes)	Sistema Urbano	4.889 ha
Área Urbana Aeropuerto	Aeropuerto	Plataforma Logística	1.627 ha
Área Urbana Chanavayita, Patillos y Patache	Sector Chanavayita	Sistema Urbano	277 ha
	Sector Patillos-Patache	Plataforma Logística	4.414 ha
		Total	15.018 ha

Ilustración 1-1 Territorio sujeto a planificación urbana comunal



Fuente: Elaboración Propia (2022) Incidencia del Plan Intercomunal

El territorio sujeto a planificación se compone, en mayor proporción, por los sistemas urbanos que abarcan 8.423 ha (56%) correspondiendo el resto a plataformas logísticas cuya superficie alcanza las 4.968 ha (44%). De igual forma, destaca una relación inversa entre las Áreas Urbanas Iquique y Chanavayita, Patillos y Patache, predominando los sistemas urbanos en la primera y las plataformas logísticas en la segunda; mientras que el Área Urbana Aeropuerto corresponde exclusivamente a una plataforma logística.

INCIDENCIA DEL PLAN INTERCOMUNAL

De la Planificación Urbana Intercomunal, los objetivos y lineamientos de planificación que tienen incidencia sobre el PRC reconocen la **primacía de la ciudad de Iquique para el desarrollo urbano territorial de la intercomuna costera** mediante una Unidad Urbana Intercomunal que consolida la cabecera urbana regional Iquique - Alto Hospicio como un nodo multifuncional, en torno al cual orbitan otros centros poblados y enclaves del subsistema costero como es el caso de Patillos-Patache, emplazado al sur de Iquique y reconocido como una centralidad productiva e industrial. De igual forma **se delimitan centros poblados cuyo poblamiento se encuentra vinculado a la pesca artesanal, la acuicultura y el turismo** (balnearios), destacando el sector de Los Verdes y Chanavayita, así como otros asentamientos menores correspondientes a caletas pesqueras.

Finalmente, las disposiciones normativas con incidencia en el PRC refieren a la densidad promedio establecida para la comuna de Iquique (60 hab/ha), así también la densidad máxima en las áreas urbanas de la comuna de Iquique (800 Hab/ha), para lo cual se resguarda la concordancia con las densidades promedio y máximas propuestas para las áreas urbanas y la adecuada distribución según la jerarquización del sistema y propuesta de estructuración urbana. Asimismo, el PRIC define las zonas de extensión urbana que integran las áreas urbanas propuestas por el PRC, correspondientes a:

- **Zona de Extensión Urbana 1 - ZEU-1:** Entre Límite Urbano Oriente de Iquique y trazado de Ruta A-16, Sector Bajo Molle, Sector Tres Islas
- **Zona de Extensión Urbana 2 - ZEU-2:** Sector Playa Lobito y Sector Playa Los Verdes
- **Zona de Extensión Urbana 3 - ZEU-3:** Caleta Chanavayita
- **Zona de Extensión Urbana 4 - ZEU-4:** Tres Islas, Bajo Molle, Playa Lobito, Los Verdes, Sector borde costero sur localidad de Chanavayita.

Asimismo, el PRIC define las zonas productivas e infraestructura de impacto intercomunal, las que se reconocen en la planificación urbana comunal. No obstante, las normas urbanísticas establecidas por dicho instrumento de nivel intercomunal fueron objeto de análisis durante el desarrollo de la Imagen Objetivo del Plan, estableciendo escenarios alternativos, dirigidos a buscar una mayor compatibilidad urbana y ambiental de los usos industriales y de infraestructura establecidos en estas áreas de desarrollo exclusivo. Las zonas de actividades productivas de impacto intercomunal son:

- **Zona Productiva Molesta - ZPM:** Sector hospicio superior de la localidad de Iquique, sobre el farellón costero norte de la ciudad de Iquique, Sector en torno a Punta Patillos
- **Zona Productiva Contaminante - ZPC:** Oriente de la Ruta 1, adyacente a Patache, Sobre el farellón costero.

Así también, las zonas de infraestructura de impacto intercomunal son:

- Zona de Infraestructura Energética ZI-E:** Sector Punta Patache
- Zona de Infraestructura de Transporte Aeroportuario ZI-TA:** Sector Aeropuerto Diego Aracena
- Zona de Infraestructura de Transporte Portuario ZI-TP:** Sector Patillos-Patache.

Se reconocieron las áreas de riesgo establecidas en el PRICT, precisando su delimitación a la escala de análisis comunal mediante el respectivo estudio fundado de riesgos, las que corresponden a:

- Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Aluviones ARR-1:** Largo del Farellón Costero
- Áreas de Riesgo Natural por Pendiente ARR-2:** Relieve de la alta Cordillera de La Costa
- Áreas de Remoción y Esguerramiento Torrencial ARR-3:** Principales quebradas de la comuna
- Áreas Inundables o Potencialmente Inundables por efecto de Maremoto ARR-4.2:** Extensión total del borde costero de la comuna
- Áreas de Riesgo Asociadas a Fallas Geológicas Activas ARR-6:** Pampa sobre el farellón costero.

De acuerdo a estipulado en el artículo 2.1.18 OGUC se reconocieron las áreas protegidas por el ordenamiento jurídico vigente, localizadas dentro de los límites urbanos, estableciendo condiciones urbanísticas compatibles con la protección oficialmente establecida. Las **Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural APVN:** Autodestinaciones de Bienes Nacionales Alto Patache y Río Loa, y Santuario de la Naturaleza Cerro Dragón; y las **Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**, corresponden a Monumentos Históricas (MH) y la Zona Típica (ZT) de Baquedano en ciudad de Iquique.

Se incorporaron las áreas verdes de nivel intercomunal establecidas en el PRICT, contenidas en las áreas urbanas propuestas por el plan, precisando su delimitación a la escala de análisis comunal. Las **Áreas Verdes Intercomunales AVI** corresponden al Farellón Costero Iquique-Alto Hospicio, Área Verde de extensión Patillos – Patache Sur (Zona de Amortiguación), y Área verde de extensión Patillos – Patache Norte (Zona de amortiguación). Por último, se reconocieron las vías estructurantes del nivel de planificación intercomunal (expresas y troncales) contenidas en las áreas urbanas propuestas por el plan.

¿CÓMO SE ESTÁ REALIZANDO ESTA MODIFICACIÓN?

La actualización del PRC Iquique considera un proceso de estudio y formulación que abarca un total de 6 etapas y que se articula en tres procedimientos fundamentales:

a) Procedimiento Técnico Normativo

Este procedimiento consiste en un conjunto de tareas necesarias para el desarrollo de diversos estudios territoriales que contienen los fundamentos de las normas urbanísticas que se definirán en cada zona urbana de la comuna.

En él se comprenden diversos estudios como Capacidad Vial, Factibilidad Sanitaria, Cálculo de densidades comunales, Equipamiento Comunal, Riesgos y Protección Ambiental, Informe Ambiental, coberturas cartográficas (SIG) y planimetría, entre otros.

b) Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

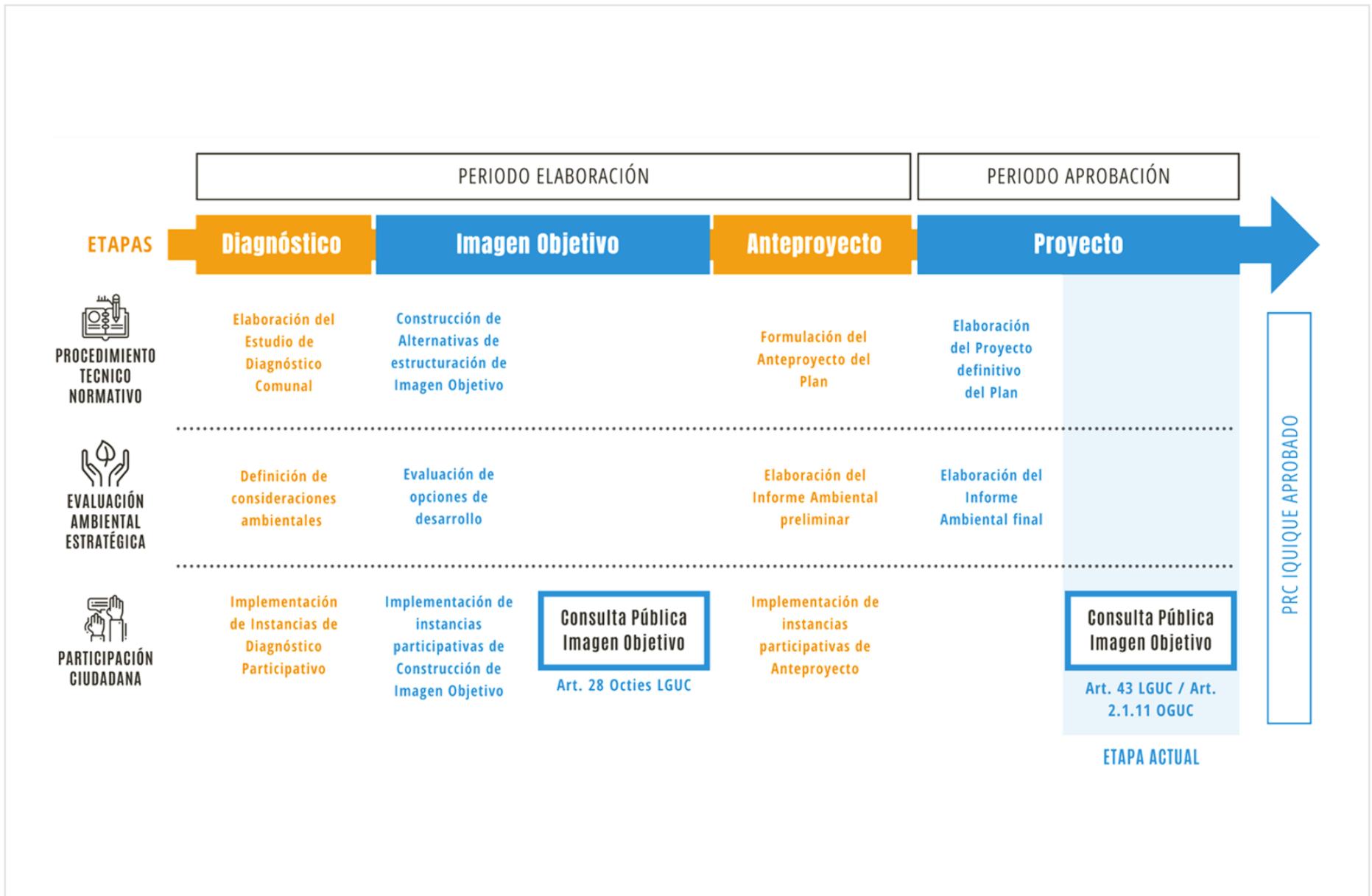
El procedimiento de EAE verifica la incorporación de consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable orientando el proceso de diseño del Plan.

Así, el criterio de desarrollo sustentable para la comuna de Iquique establece una densificación acorde a las vocaciones urbanas, fijando un límite de altura máxima y una adecuada dotación de espacios públicos, servicios y equipamientos. Este criterio permite definir alternativas coherentes con los objetivos ambientales y de planificación comunal, la coordinación técnica con otros Organismos de la Administración del Estado (Ministerios, Gobierno Regional, etc.), la verificación de instancias de participación ciudadana y el sustento técnico del proceso de planificación.

c) Procedimiento de Participación Ciudadana

Este procedimiento tiene como principal objetivo incluir a la ciudadanía en la construcción del plan. La participación ciudadana es fundamental, puesto que contribuye a focalizar el diagnóstico técnico en el desarrollo del plan, sobre todo en temas de relevancia estratégica para la comuna.

En cada una de las etapas del Plan se realizan distintas instancias de participación y consultas públicas que permiten integrar la visión de vecinos y vecinas de la comuna; que orientan y sopesan las determinaciones que se toman en el proceso de actualización del instrumento.





Diagnóstico y fundamentos Técnicos

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

La síntesis del proceso de análisis estratégico focaliza en aquellos elementos o factores que se constituyen en las problemáticas esenciales del proceso de decisión del plan. Importa señalar que para su identificación, se llevó a cabo un análisis FODA que considera la información recopilada en el Análisis Sistémico Territorial, las Proyecciones y Tendencias, así como los lineamientos y directrices de los instrumentos de planificación estratégica contenidos en el Marco de Referencia, complementando dichos antecedentes con los resultados de las instancias de participación realizadas con Órganos de Administración del Estado y otros Actores (Ciudadanía, gremios y organizaciones de la sociedad civil).

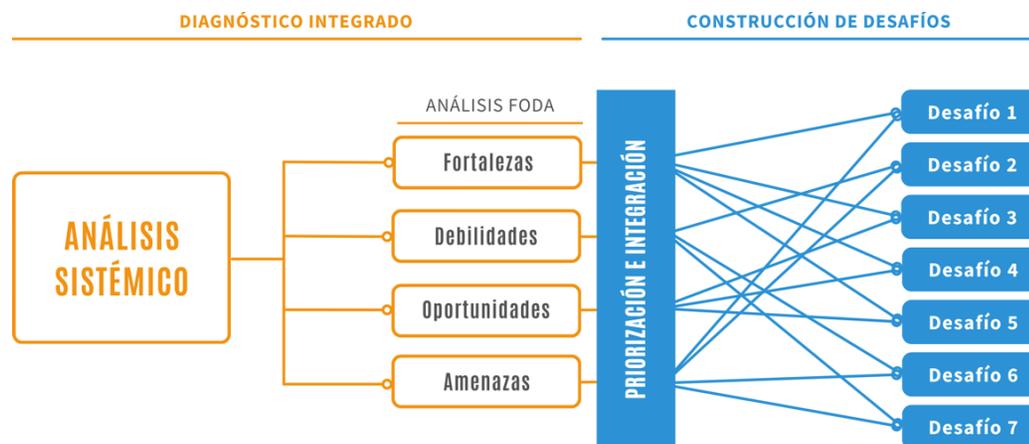
De esta manera, se identifican los temas clave para el desarrollo del sistema urbano territorial de Iquique, los cuales se presentan a continuación. La descripción detallada de sus alcances y tendencias, así como la caracterización en detalle de cada una de estas temáticas se encuentra contenida en el Informe Ambiental que forma parte de los documentos del presente estudio.

DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN (FCD)

Los Desafíos de Planificación corresponden a aquellos aspectos abordados en el proceso de diseño, que tienen el fin de asegurar estándares adecuados de sustentabilidad e integración social.

Estos desafíos fueron relevados en el análisis sistémico del territorio, conocidas sus tendencias, así también los valores, problemas, conflictos y limitaciones.

Ilustración 2-1 Construcción de desafíos de planificación (Factores Críticos de Decisión)



Fuente: Elaboración propia.

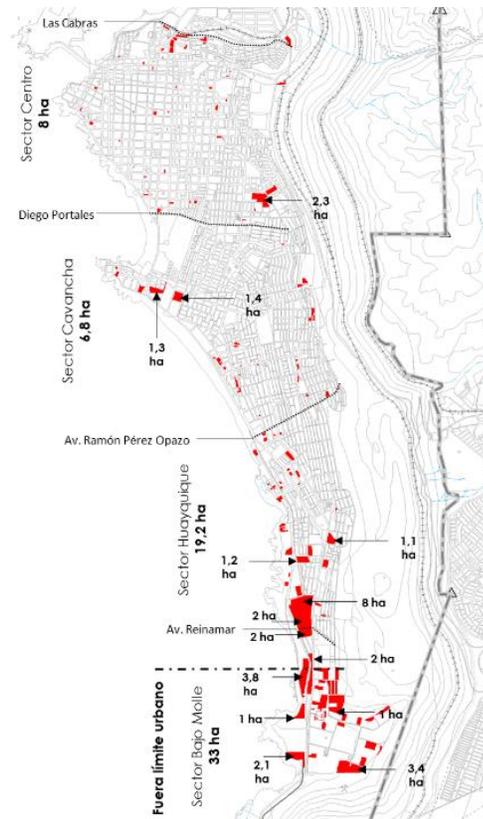
DESAFÍO 1: DISPONIBILIDAD DE SUELO PARA CRECIMIENTO URBANO

El sistema urbano de Iquique-Alto Hospicio, se ha consolidado a nivel nacional como un sistema urbano de alto dinamismo de características metropolitanas, con alto nivel de crecimiento y complejidad de funciones y servicios, lo que ha posibilitado ser atractor de un importante mercado inmobiliario, que a pesar del déficit de suelo urbanizable no ha impedido su transformación de manera notoria a un patrón de localización intensivo de ocupación, que se ha traducido en una amplia oferta de departamentos.

Sin embargo, como resultado de la escasez de suelo en el área urbana de Iquique, se ha podido constatar el interés de habilitar las áreas de extensión urbana sur, lo que comenzó a expresarse a partir de la aprobación de la Modificación Plan Regulador de la Comuna de Iquique, Centro Urbano Playa Blanca – Bahía Chiquinata (MPRCI-PB-BCH), aprobado mediante Resolución N° 75 de 17.08.2011 y publicado en D.O. de 09.12.2011, que permitió la ampliación del límite urbano de la ciudad de Iquique en aproximadamente 1.266 ha. A ello se suma la propuesta del Plan Regulador Intercomunal Costero de las comunas de Iquique, Alto Hospicio y Huara (en adelante PRICT) promulgado, mediante el cual se incorporan aproximadamente 3.000 ha de suelo de extensión urbana entre las localidades de Tres Islas y Los Verdes.

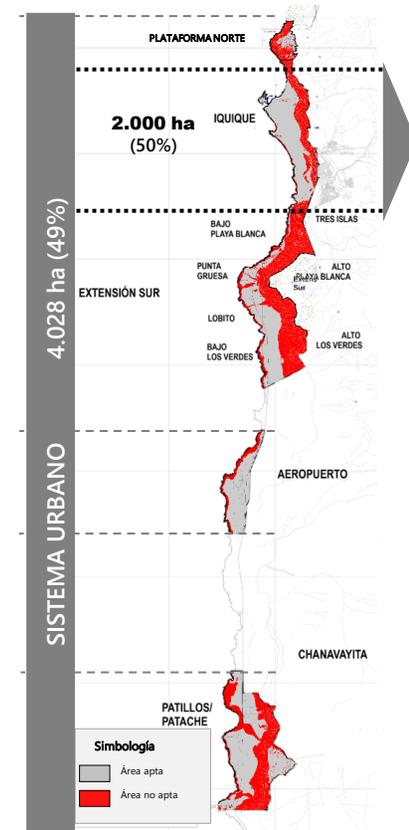
De igual forma, dicho instrumento de planificación intercomunal estableció un área de extensión urbana en la localidad de Chanavayita, considerando la tendencia de ocupación que se prevé para esta localidad y su rol urbano territorial dada su cercanía con el conglomerado industrial Patillos-Patache y el sector del Aeropuerto Diego Aracena, los cuales, a pesar de no contar con población permanente, han incrementado la población laboral, activando el rol de los centros menores adyacentes como Chanavayita, donde muchos de los trabajadores han decidido radicarse.

Déficit de Suelo para Desarrollo Urbano



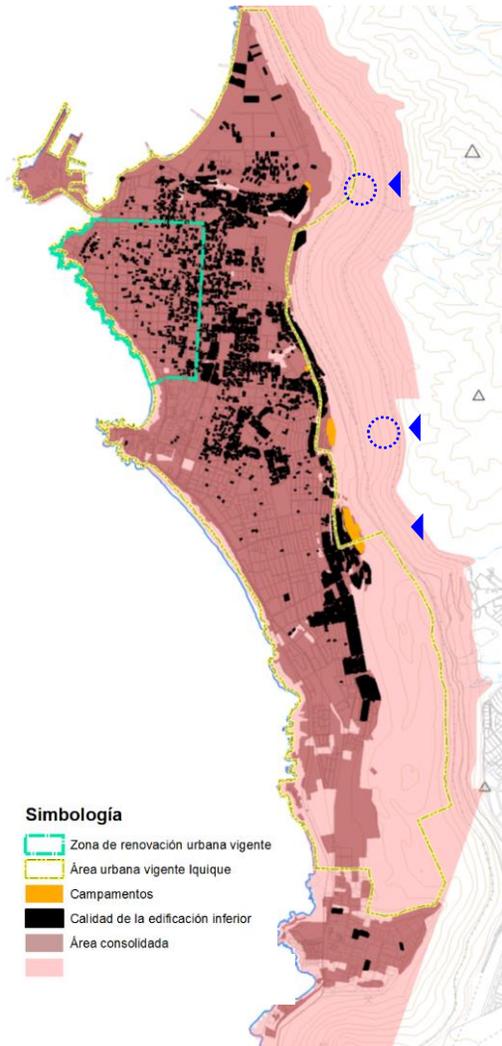
Superficie total disponible **67,5 ha**

Tendencias de ocupación en área de extensión urbana



Territorio sujeto a planificación

SECTOR - CIUDAD DE IQUIQUE



Deterioro de patrimonio



Deterioro en proximidad a áreas industriales y concentración de vulnerabilidad



Vivienda de emergencia y campamentos (628 familias).

DESAFÍO 2: CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS SECTORES DETERIORADOS, AFECTADOS POR PROCESOS DE DENSIFICACIÓN O DERIVADOS DE OCUPACIONES IRREGULARES

Entre los aspectos más incidentes en el desarrollo urbano de Iquique se encontraron el fuerte contraste que se observa entre las áreas de mayor dinamismo y concentración turística, respecto de vastos sectores rezagados en términos de inversión y desarrollo, donde se observa un alto nivel de deterioro y precarización.

Es así como los factores determinantes para el deterioro urbano en la ciudad de Iquique, se relacionaron principalmente a situaciones de entorno y calidad de las edificaciones, homogeneidad y concentración de grupos vulnerables, ocupación irregular del suelo, obsolescencia del patrimonio inmueble y fricción con actividades productivas e infraestructura.

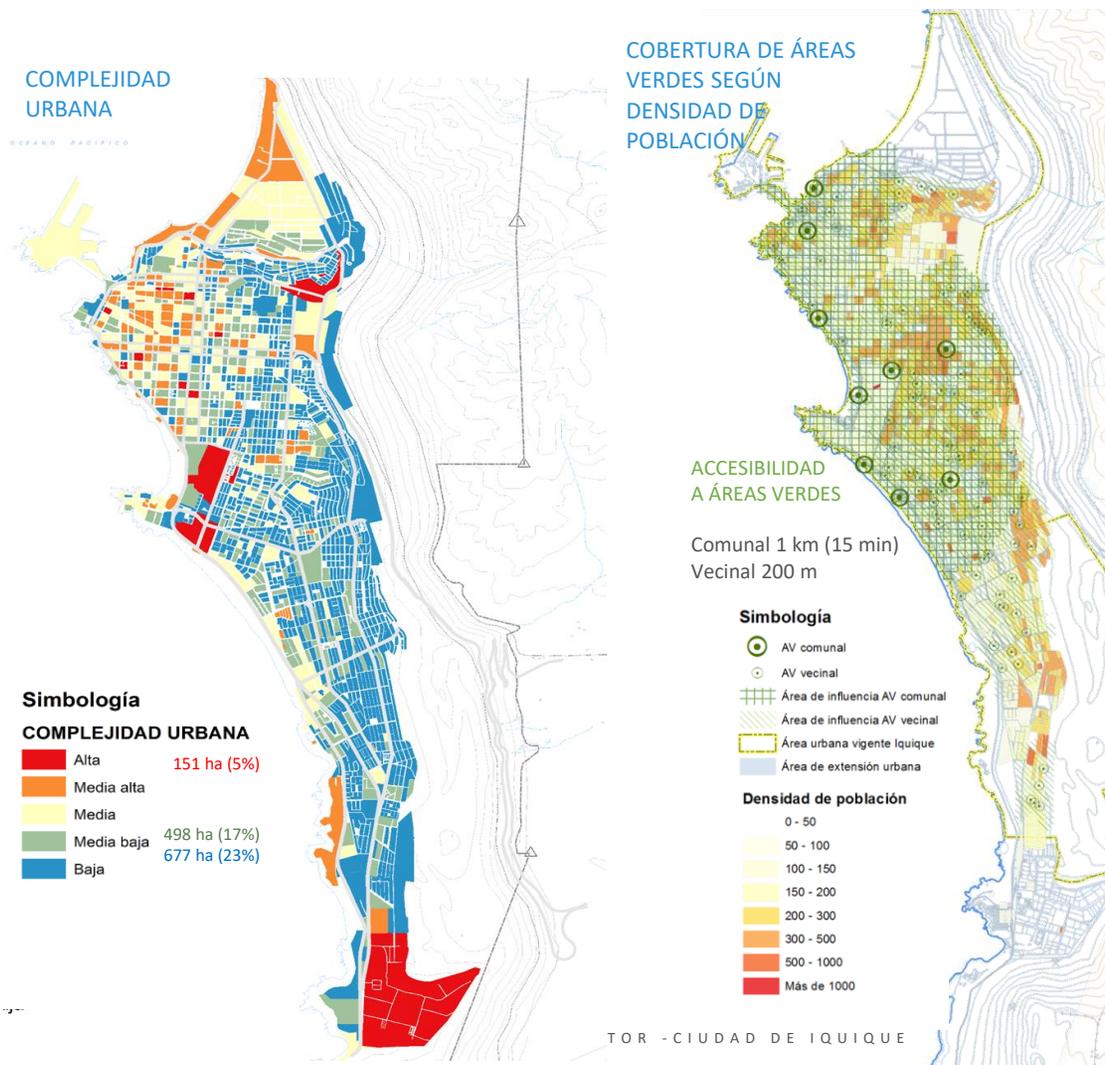
De esta forma, los sectores de mayor deterioro se concentran en el sector norte y centro de la ciudad (siguiente ilustración). En el primer caso, los sectores con mayor deterioro se encuentran aledaños a la Zona Franca, compuestos por la Villa Navidad y los loteos La Cantero, San Jorge, Jorge Inostroza y San Carlos, afectados por la cercanía de áreas industriales, bajo estrato socioeconómico, baja calidad de la edificación y vialidad estructurante. Por su parte, en el sector centro la vulnerabilidad se asocia a patrimonio en estado regular o malo, vialidad estructurante, edificaciones en altura, y estratificación socioeconómica baja.

DESAFÍO 3: MEJORA EN LA DOTACIÓN DE ÁREAS VERDES, ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO

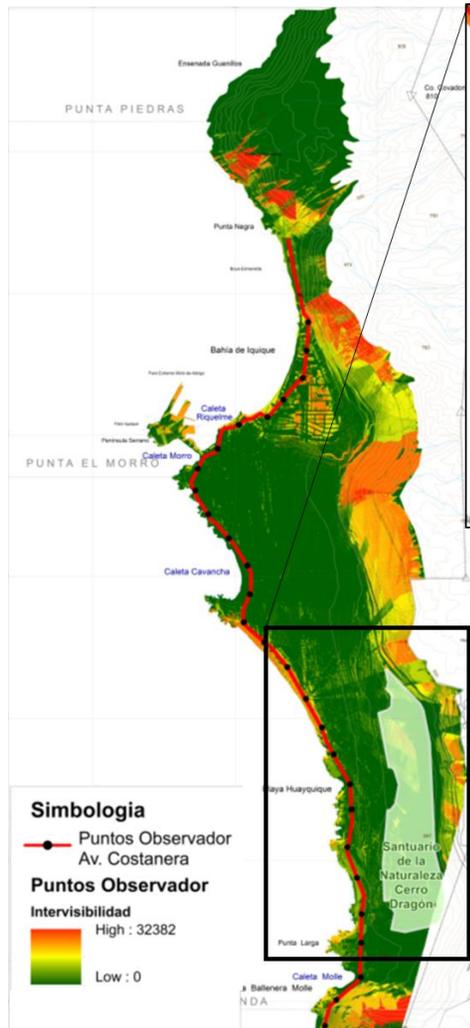
El enorme dinamismo alcanzado por la ciudad de Iquique, como atractor de importante inversión inmobiliaria, no ha ido a la par del desarrollo y materialización de los bienes públicos urbanos. Así es posible constatar importante déficit de cobertura y accesibilidad a áreas verdes y equipamientos, el que se ha visto acrecentar conforme avanzó la densificación de los distritos centrales de la ciudad.

Es así como, en lo relativo a áreas verdes, la información del catastro municipal 2017 permitió identificar una superficie de 634.430 m² de áreas verdes públicas que, al ser contrastadas con la población existente en la ciudad de Iquique, determinan una cobertura de 1,92 m²/habitante, inferior a los estándares mínimos recomendados en la matriz INCAL (7,75 m²/hab) y los indicadores SIEDU (10 m²/hab).

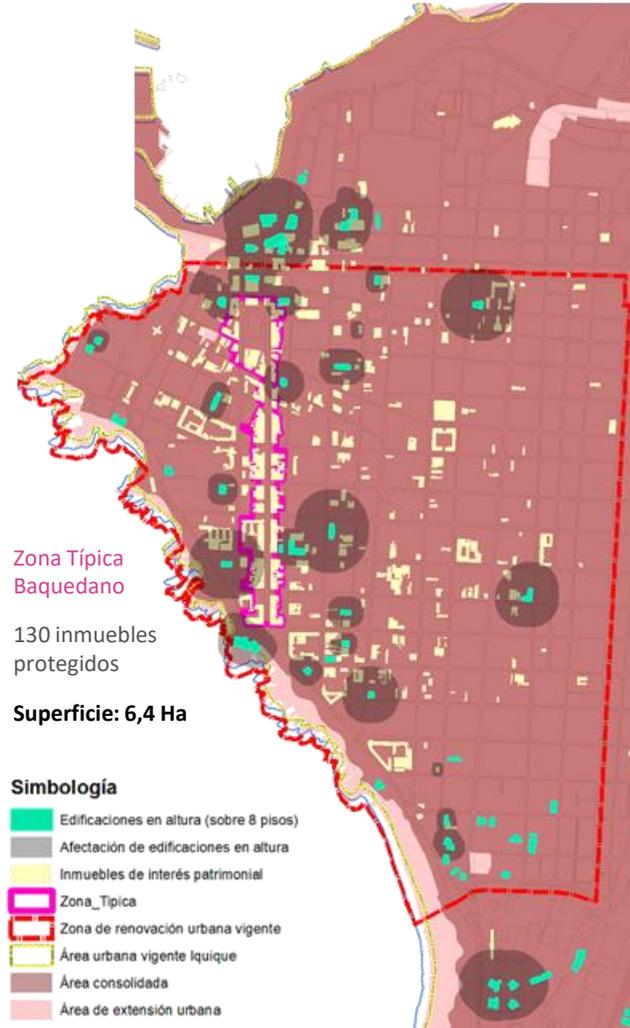
Por su parte, en lo concerniente a equipamientos, se observó baja a nula accesibilidad a instalaciones de Salud, Seguridad (bomberos), y Educación (Básica y Especial) en el área sur de Iquique, principalmente en el entorno de Playa Huayquique y Bajo Molle.



VALORES NATURALES Y PAISAJÍSTICOS



AFECTACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE POR DENSIFICACIÓN EN ALTIMA



DESAFÍO 4: CONSERVACIÓN DE LOS VALORES NATURALES Y RESGUARDO DEL PATRIMONIO INMUEBLE

Considera la presencia de valores naturales y paisajísticos como espacios conformadores de la imagen urbana comunal, destacando elementos que son valorados por la población como recursos que deben ser reconocidos, conservados e integrados al desarrollo urbano, definiendo condiciones urbanísticas de uso y ocupación acordes con su valor.

En este contexto, se identifica el Santuario de la Naturaleza Cerro Dragón, sectores de Covaderas o Guaneras (Punta Gruesa, Punta Patillos y Punta Patache), el Bien Nacional Protegido Alto Patache, Sitios Prioritarios (Huantaca, Huantajaya, Punta Gruesa y Punta Patache) y el Humedal Urbano Playa Blanca. A estos se suman otras áreas de valor natural y paisajístico que, si bien no hacen parte de un área de protección y/o conservación, corresponden a sectores de importancia ecológica y de biodiversidad, como son el borde costero entre Tres Islas y Los Verdes de alto valor turístico; y los sitios donde ha sido reportada la presencia de la especie *Sterna lorata* o gaviotín chico, en peligro de extinción.

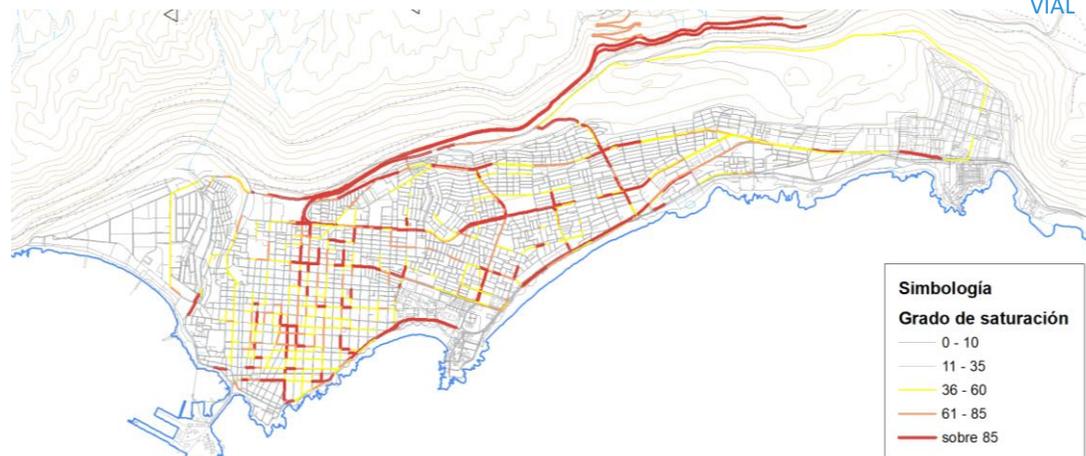
Así mismo, se incorporaron aquellos elementos del medio construido que presentaron valor desde el punto de vista arquitectónico ya sea por su reconocimiento a través de declaratorias oficiales o por características de forma y estilo que aportaron en la armonía de la imagen urbana local y por lo cual fueron reconocidos en la planificación urbana.

DESAFÍO 5: ESTRUCTURA DE MOVILIDAD QUE ORDENE LOS DESPLAZAMIENTOS Y PROPICIE LA INTERMODALIDAD

Se evidenciaron fricciones y conflictos de transporte y movilidad en el área urbana de Iquique, destacando entre otras algunas problemáticas asociadas a congestión vehicular, debilidad en la operación del transporte público, escasa infraestructura para modos de transporte no motorizado y ocupación irregular del espacio público.

Dichas problemáticas demandaron decisiones de planificación en lo relativo a vialidad estructurante y definición de áreas verdes y espacio público, a fin de establecer propuestas que aportaran en su mitigación, considerando los escenarios proyectados de desarrollo urbano tanto para el área urbana de Iquique como de los centros poblados incorporados (Extensión Sur).

ALTO GRADO DE SATURACIÓN DE LA RED VIAL

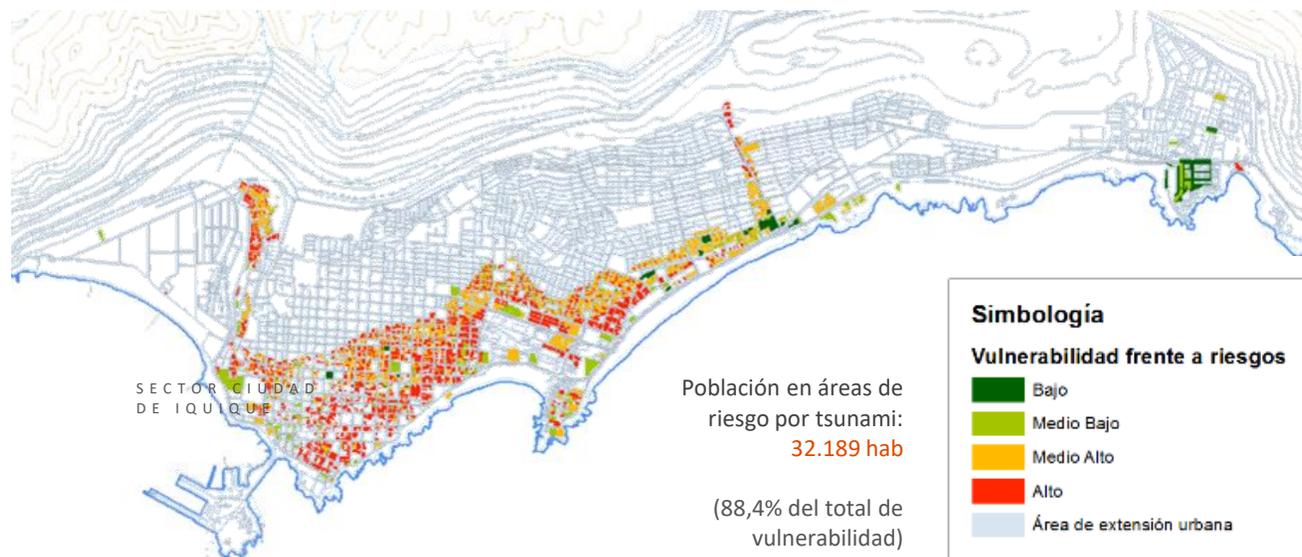


ESTACIONAMIENTO IRREGULAR EN EL ESPACIO PÚBLICO



DESAFÍO 6: DISMINUCIÓN DE LA VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN FRENTE A FACTORES DE RIESGO NATURAL

Esta problemática se asoció a la identificación de las principales limitantes físicas para el desarrollo urbano tanto en el área urbana consolidada Iquique como en las áreas de extensión urbana, de acuerdo con el Estudio Fundado de Riesgo desarrollado en el contexto de la presente actualización. La identificación de los principales peligros en el área de planificación junto con el análisis de vulnerabilidad del territorio, contribuyó a valorar el riesgo y sus efectos sobre la población, equipamientos e infraestructura. En función de esta información se tomaron decisiones de planificación en términos de definir las áreas aptas para el desarrollo urbano dentro de cada una de las localidades, así como establecer restricciones y/o condicionamientos a la ocupación en función del nivel de riesgo identificado.



Población en vulnerabilidad:
36.399 hab (19,2% del total)

Alta : 14.759 hab
Media alta: 14.366 hab
Media baja: 6.004 hab
Baja: 1.501 hab



FUENTE: CNN CHILE



FUENTE: EL PAÍS

DESAFÍO 7: CONFLICTOS AMBIENTALES Y DE USOS DE SUELO

Se identificaron conflictos de uso de suelo asociados a industrias e infraestructuras aledañas a entornos de uso residencial y equipamiento, así como a sectores de borde costero donde los efectos se asocian a procesos de deterioro físico y ambiental.

Es así como se observa la concentración de actividades productivas en el sector ZOFRI que generan algunos conflictos ambientales, especialmente por el deterioro que presenta la playa El Colorado. En este sentido, las decisiones de planificación se orientaron a proponer medidas que permitieran la recuperación de la playa El Colorado, propendiendo por una parte a la recalificación de las industrias y por otra a la relocalización de actividades productivas molestas, contaminantes o insalubres y/o peligrosas hacia sectores que tuvieran una mayor vocación para albergarlas, como el sector Plataforma Norte.

De igual forma, la presencia y potencial consolidación de industrias e infraestructuras de impacto intercomunal en el sector Patillos-Patache, puede tener efectos en el área urbana de Chanavayita, principalmente en lo relacionado con la calidad del aire; razón por la cual las medidas de planificación se encaminaron a establecer pautas para el ordenamiento de las actividades que consideraran criterios de gradiente en la ocupación del territorio, así como la definición medidas de mitigación para resguardar tanto los asentamientos poblados como los sectores de mayor valor ambiental del ecosistema litoral.

RECONVERSIÓN O RECALIFICACIÓN INDUSTRIA MOLESTA A EQUIPAMIENTOS

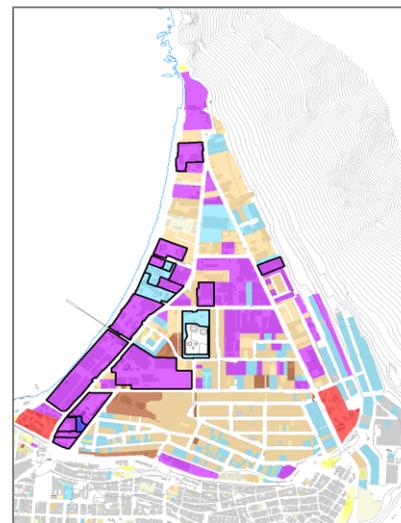
Sector ZOFRI – 211,6 ha
18 sitios Actividades Productivas Peligrosas – Molestas (29,8 ha)

Principales destinos en superficie
50,4% industria (66 sitios)
22,4% comercio (517 sitios)
19,8% bodegaje (262 sitios)

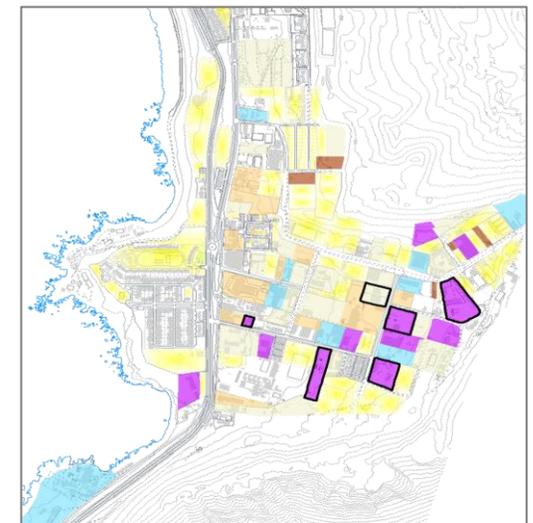
Sector BAJO MOLLE – 133 ha
6 sitios Actividades Productivas Peligrosas – Molestas (5,4 ha)

Principales destinos en superficie
13,4% no consolidados (26 sitios)
10,2% bodegaje (12 sitios)
7,3% comercio (16 sitios)

CONFLICTOS DE USO DEL SUELO



Sector ZOFRI 934 sitios



Sector BAJO MOLLE - 11 sitios

Desafíos de Planificación

Desafío 1

Disponibilidad de suelo para Crecimiento Urbano.

Desafío 2

Condiciones de habitabilidad en los sectores deteriorados, afectados por procesos de densificación o derivados de ocupaciones irregulares.

Desafío 3

Mejora en la dotación de áreas verdes, espacios públicos y equipamiento.

Desafío 4

Conservación de los valores naturales y resguardo del Patrimonio Inmueble.

Desafío 7

Conflictos Ambientales y de Usos de Suelo.

Desafío 6

Disminución de la vulnerabilidad de la población a factores de riesgo natural.

Desafío 5

Conservación de los Valores Naturales y Resguardo del Patrimonio Inmueble.



TENDENCIAS (PROYECCIONES)

El análisis de tendencias de desarrollo urbano tuvo como objetivo estimar el consumo de suelo del sistema urbano sujeto a planificación. Esto involucra variables como el crecimiento poblacional, patrones de localización de actividades y restricciones en la oferta de suelo, que se traducen en patrones de densidad evolutivos.

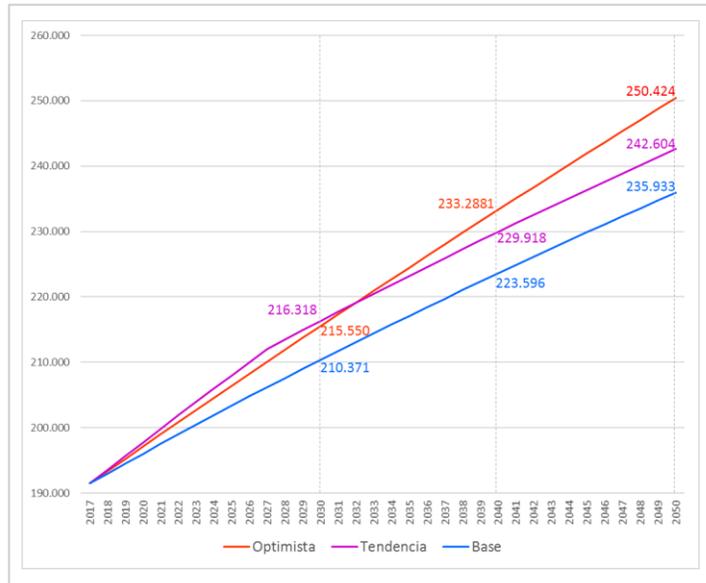
La proyección de la población futura condujo a la estimación de la demanda de suelo habitacional mixto, considerando vivienda, equipamientos y áreas verdes. Se observó que, aunque la comuna de Iquique experimenta una baja en el crecimiento poblacional debido principalmente a la escasez de suelo, la conurbación Iquique-Alto Hospicio mantiene tasas superiores al promedio nacional, sugiriendo la continuidad de la atraktividad de la ciudad. Sin embargo, se percibe una tendencia a reducir las diferencias con el promedio nacional.

El aumento de precios de suelo y vivienda se atribuye a la escasez, con alternativas en Playa Blanca, Lobito y Los Verdes. Aunque Playa Blanca está más cercana a Iquique, Alto Hospicio sigue siendo atractivo para estratos medios y bajos. Factores como la accesibilidad y los problemas de salinidad en Alto Hospicio afectan su competitividad en comparación con las zonas del sur de Iquique.

La demanda de suelo habitacional mixto en Iquique dependerá de la competitividad de nuevos territorios en relación con Alto Hospicio. Se establecen supuestos para absorber el crecimiento estimado en Alto Hospicio. En 30 años, se prevé un consumo medio tendencial de 930 ha de suelo habitacional mixto. En cuanto al suelo industrial, se proyecta un estado invariable, sumando aproximadamente 150 ha en 30 años.

En resumen, la demanda total proyectada para el consumo de suelo urbano en Iquique, considerando el crecimiento urbano en el sector sur, varía de 380 ha a 1.567 ha para el horizonte temporal intermedio de 2038, según los escenarios planteados.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

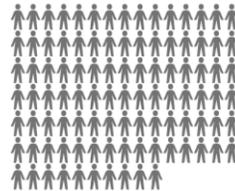


191.468 hab.



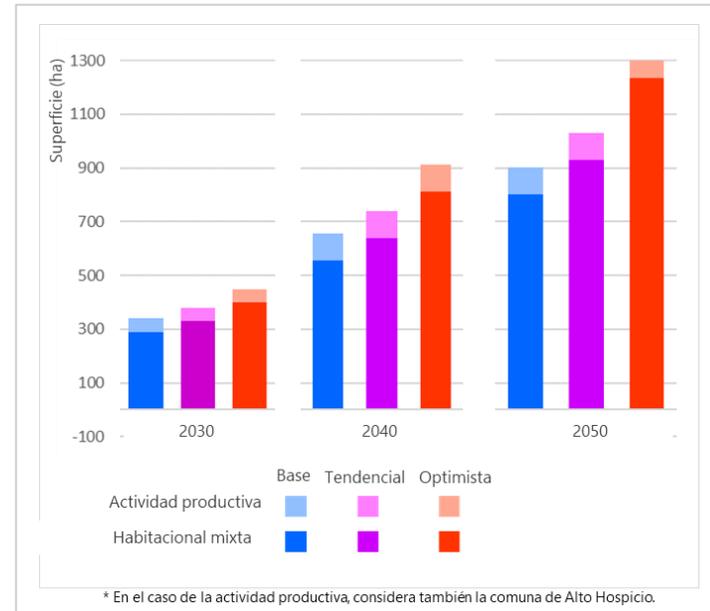
2017

250.424 hab.



2050

DEMANDA DE CONSUMO DE SUELO



Demanda de suelo en el horizonte de planificación

510 Ha

Consumo de 12 a 15 ha anuales*



Diagnóstico y fundamentos Técnicos

IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS

Acorde a lo establecido en el artículo 28 octies de la LGUC el proceso de elaboración de los instrumentos de planificación urbana, como el presente Plan Regulador Comunal, contempla como paso previo a la elaboración del Anteproyecto, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, acorde al procedimiento descrito en la citada disposición.

A continuación, se identifican los elementos que hicieron parte de la imagen objetivo, como son los fundamentos y objetivos de planificación, los elementos que estructuran el plan (o lineamientos) y alternativas de estructuración, así como también los acuerdos generados en el marco del proceso de consulta de la imagen objetivo, que sirvieron de sustento para la elaboración del anteproyecto de plan.

Ilustración 2-1 Ilustración horizonte Iquique



Fuente: Elaboración propia mediante IA (Canva)

VISIÓN DE DESARROLLO

La definición de la imagen objetivo del sistema urbano comunal, se desarrolló a partir de la siguiente **Visión de Desarrollo Urbano**, la cual recoge las vocaciones del territorio y las directrices de desarrollo sostenible mediante el aprovechamiento de sus recursos y se sistematiza a partir del resultado de instancias de participación con actores comunales y talleres de trabajo realizados por los técnicos municipales:

“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”.

¿Qué ciudad queremos?

Iquique al año 2050 crece como un **sistema urbano diversificado** en actividades económicas, con una plataforma logística portuaria y aeroportuaria estratégica para la macrorregión; con calidad de vida urbana por sus espacios públicos y sistema de movilidad sostenible, conservación de elementos patrimoniales culturales y naturales, e imagen urbana armónica con su paisaje y adecuado manejo del riesgo.



Conservación del patrimonio Cultural Inmueble



Patrimonio



Reducción de la Vulnerabilidad



Riesgos



Movilidad
Espacios públicos



Crecimiento urbano
Usos de Suelo
Intensidad de ocupación



Centralidades



Desplazamiento de las personas



+ Áreas verdes y espacios públicos



Vialidad estructurante continua y jerarquizada



Intensidad de ocupación

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS (METAS)

A continuación, se listan los **objetivos estratégicos de planificación**, los cuales dan respuesta a las principales problemáticas (Desafíos de la planificación) y tendencias identificadas como claves para el desarrollo urbano, y buscan avanzar hacia el logro de la visión de desarrollo urbano antes presentada:



O1. Crecimiento urbano equilibrado e intensidad de ocupación con integración y resguardo del paisaje

Reducir el consumo de suelo, mejorar la accesibilidad y promover la movilidad no motorizada en base a centralidades de servicios, equipamientos y corredores exclusivos de transporte público superficial; y atractores para las actividades económicas.

Renovación y regeneración de sectores en el área urbana consolidada de ciudad de Iquique

Modelo de **crecimiento en torno a subcentros urbanos** compactos de usos mixtos, con estándares de calidad de vida urbana según suficiencia y accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos



O2. Compatibilidad de uso entre industria, infraestructura y residencia y potenciamiento de plataforma logística

Compatibilizar los usos de actividades productivas, empresariales y comerciales de la Zona Franca de Iquique y las portuarias de carácter logístico con el resto de las actividades urbanas – residenciales y turísticas

Potenciar plataforma logística de infraestructura y actividades productivas, con carácter estratégico-geopolítico



03. Estructura de movilidad sostenible que ordene los desplazamientos y propicie la intermodalidad

Planificar un **ordenamiento que reduzca la necesidad de desplazamiento** de las personas

Incentivar un **sistema de movilidad sustentable** que facilite el intercambio modal y la conectividad

Recuperar el espacio público para las personas, mejorando la calidad de las calles, aumentando los modos de transporte sustentables



04. Sistema estructurado, jerarquizado y continuo de espacios públicos y área verdes, suficiente y accesible.

Reducir déficit de cobertura de áreas verdes y espacios públicos mediante la definición de nuevas zonas de áreas verdes, habilitadas en contexto de zona desértica costera, y espacios públicos, más accesibles y con distribución espacial equitativa



05. Protección y conservación del patrimonio natural y cultural

Preservar las condiciones de los sitios prioritarios de biodiversidad y sitios arqueológicos

Reconocer en la planificación urbana elementos de valor natural y ambiental protegidos o priorizados



06. Reducción de vulnerabilidad mediante la gestión de riesgos de desastres

Reducir vulnerabilidad del desarrollo urbano frente a las amenazas naturales

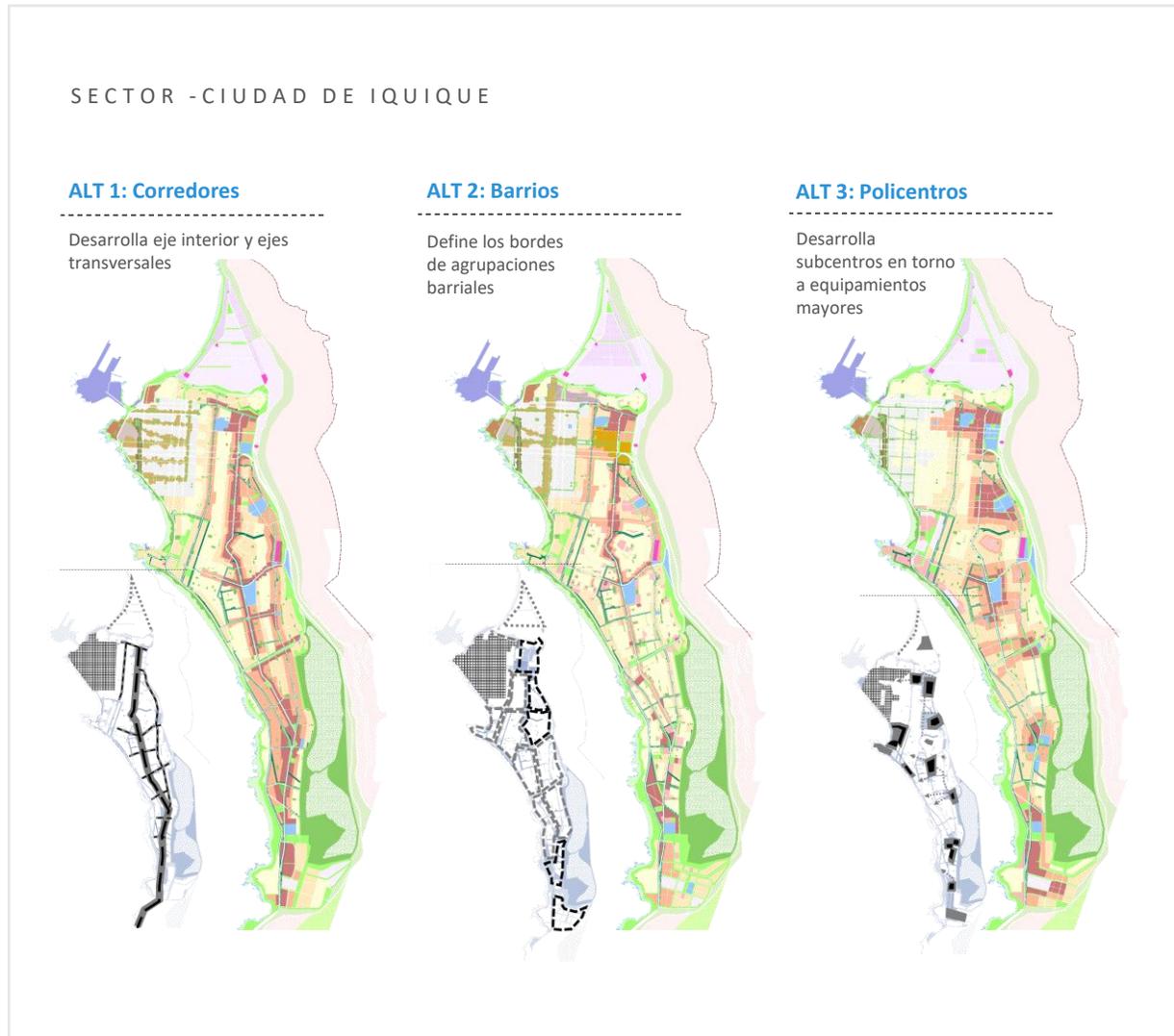
Garantizar la evacuación de la población ante ocurrencia de desastres

ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

Las alternativas de estructuración del sector sujeto a modificación corresponden a distintas opciones o escenarios propuestos para el logro de las metas u objetivos estratégicos del Plan.

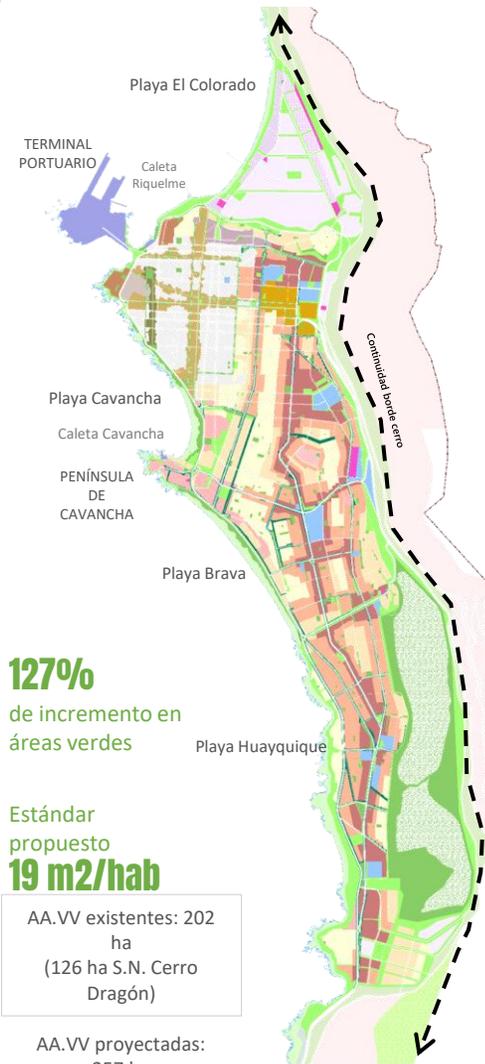
En el marco de la construcción de la imagen objetivo, se formularon tres propuestas de estructuración territorial que recogieron distintas miradas o caminos de solución desde lo técnico, a los desafíos que enfrenta Iquique para el desarrollo urbano futuro.

Estas alternativas fueron sometidas a sesiones de trabajo tanto con los entes técnicos municipales como con los distintos servicios que integran la comisión técnica para el desarrollo del Plan. Además, se socializaron con la comunidad en procesos de participación ciudadana, con el fin de concertar las distintas visiones en una alternativa denominada “Sugerida”, con la cual posteriormente se realizó la Consulta de imagen Objetivo.



Alt 4: Sugerida

- Se agrega a esta opción un polo de equipamientos en la intersección de las vías troncales propuestas, permitiendo servir la zona industrial de forma equidistante.
- Se definen áreas verdes para contener las zonas amagadas por altas y muy altas susceptibilidades.
- Considera una estructura que refuerza la propuesta de corredor central de avenida Salvador Allende y La Tirana indicada en la Alternativa 1 y la articulación de los principales subcentros de equipamientos y servicios identificados en la Alternativa 3. Conformando un sistema descentralizado que privilegia la renovación y recuperación de los sectores interiores de la ciudad.
- La estrategia de ocupación considera la disminución de la intensidad de ocupación de los sectores de mayor vulnerabilidad expuestos a riesgos y apunta por la recuperación y regeneración del interior de la ciudad, propiciando de esta forma un desarrollo más equitativo e integrado de los sectores residenciales, respecto del desarrollo observado en el borde costero en las últimas décadas sobre el borde costero.



Zonificación

MIXTAS RESIDENCIALES

- A, Zona Mixta Alta
- AM, Zona Mixta Media Alta
- BM, Zona Mixta Media Baja
- B, Zona Mixta Baja

PATRIMONIALES

- ZCH-S, ZCH Ciudad Salitrera
- ZCH-P, ZCH Corredores Patrimoniales
- ZCH-M, ZCH Ciudad Salitrera El Morro
- ZCH-H, ZCH Conjuntos Habitacionales Colectivos
- ZCH-C, ZCH El Colorado
- ZCH-PN, ZCH Conjuntos Unifamiliares Pueblo Nuevo
- ZT, Zona Típica Baquedano

MIXTAS EQUIPAMIENTOS

- EQ, Equipamiento Preferente
- EQ-BM, Zona Mixta Equipamiento Media Baja
- EQ+B, Zona Mixta Equipamiento Barrio
- EQ-R, Equipamiento en Riesgo
- EQ+Bc, Equipamiento en Borde Costero

INFRAESTRUCTURA EXCLUSIVA

- ZIP, Zona Infraestructura Portuaria
- ZEI, Zona Especial de Infraestructura

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- ZP-I, Zona Productiva Inofensiva

ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

- AVI, Área Verde Intercomunal
- AVBC, Área Verde Borde Contacto
- AVP, Área Verde Proyectada
- ZEP, Zona Espacio Público
- ZEPv, Zona Espacio Público vía

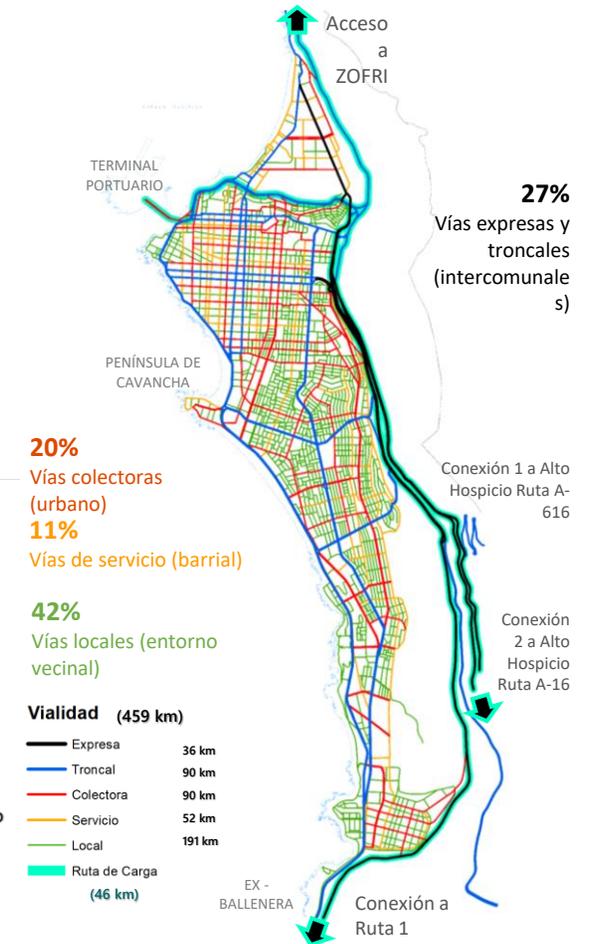
PROTECCIÓN

- ZP, Zona Protección
- ZPC, Zona Protección Costera

RESTRICATIVAS Y DESARROLLO CONTROLADO

- ZBC, Zona de Borde Costero
- ZRE, Zona Restricción a la Edificación

SECTOR - CIUDAD DE IQUIQUE

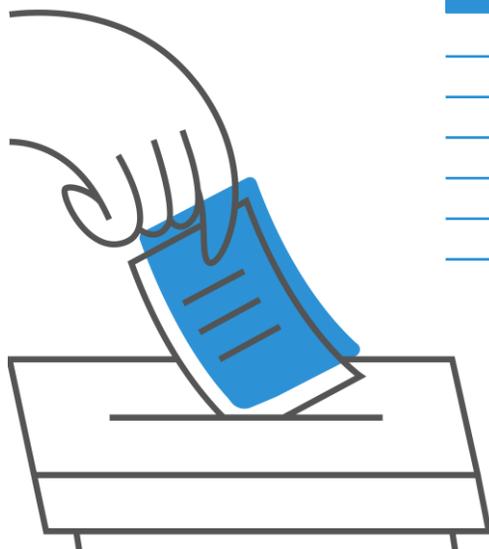


ACUERDOS BÁSICOS

Acorde lo dispone el referido artículo 28 octies de la LGUC, entre el 13 de enero y 21 de febrero de 2020 se llevó a cabo la Consulta Pública de Imagen Objetivo, en la cual la ciudadanía participó realizando observaciones fundadas sobre las alternativas expuestas.

Con motivo de las observaciones recibidas a través de ORD N° 00178 con fecha 21.02.2020 de la SEREMI MINVU Tarapacá, la Municipalidad adopta la decisión de desarrollar un **nuevo procedimiento de Consulta Pública de Imagen Objetivo**, con el objeto de subsanar las observaciones efectuadas al procedimiento administrativo. Esta se desarrolla entre el 13 de octubre y 11 de noviembre de 2020, dando cumplimiento a los numerales 2,3 y 4 del artículo 28 Octies de la LGUC.

Cumplidos los plazos y en virtud las numerosas consultas efectuadas en las audiencias públicas, la Municipalidad de Iquique adopta la decisión de **tomar acuerdo respecto de la totalidad de las observaciones recibidas en los dos periodos de exposición y consulta pública de la Imagen objetivo.**



Consulta Pública IO 1 (Enero 2020)		Consulta Pública IO 2 (Octubre 2020)	
Grupo	Número de Observaciones	Grupo	Número de Observaciones
Industriales	112	Industriales	3
Inmobiliarios	31	Inmobiliarios	21
Instituciones	72	Instituciones	16
Individuales	52	Individuales	9
E-mail	79		
Total	346	Total	49

De conformidad al numeral 5 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo Municipal acordó la aprobación respecto a los términos en que se procedería a la elaboración del anteproyecto de la actualización del Plan Regulador Comunal, según los acuerdos adoptados sobre la imagen objetivo, a partir de las respuestas a las observaciones recibidas por parte de la comunidad y a las recomendaciones del mismo Concejo Municipal que quedó plasmado en el Decreto Alcaldicio n°325 de fecha 01 de marzo de 2021.



Plan Propuesto

ÁREA DE PLANIFICACIÓN (LÍMITES URBANOS)

El territorio sujeto a planificación abordado por la presente actualización del Plan Regulador Comunal de Iquique abarca una superficie aproximada de 15.000 ha donde se emplazan tres grandes áreas urbanas que combinan tanto sistemas urbanos como plataformas logísticas en función del actual emplazamiento de dichas actividades sobre el territorio:

a) Área Urbana Iquique

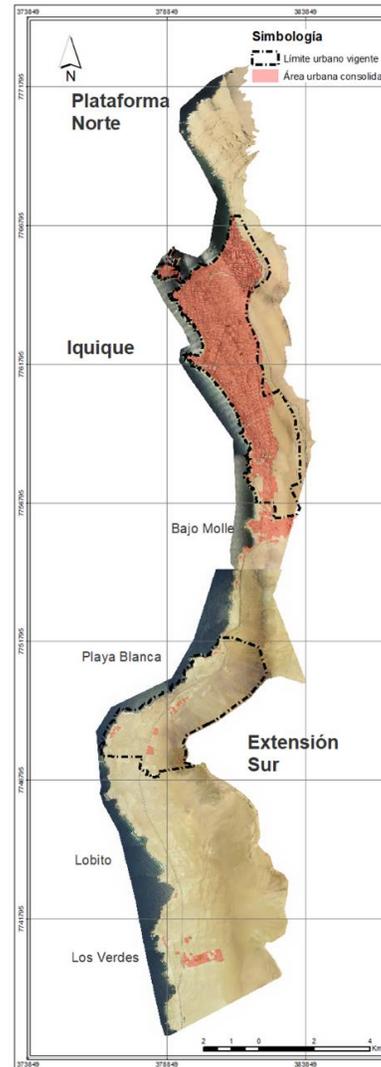
Conformada por una plataforma logística correspondiente al sector “Plataforma Norte”; y dos sistemas urbanos correspondientes a los sectores “Iquique” asociado a la ciudad homónima, y sector “Extensión Sur” que abarca el sistema de localidades emplazadas al sur de la ciudad de Iquique (Playa Blanca, Lobito y Los Verdes).

Comparación situación PRC vigente y límite urbano propuesto

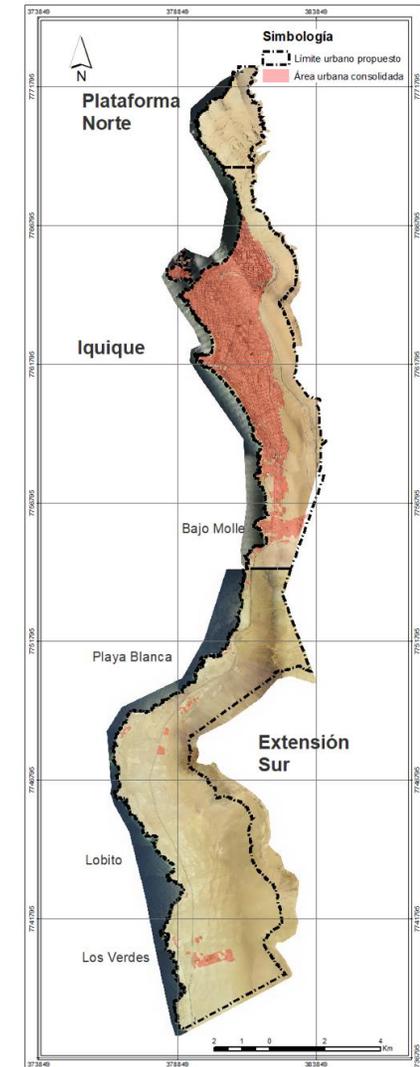
Sector	Superficie (ha)		
	Suelo Consolidado	Límite urbano vigente	Límite urbano propuesto
Plataforma Norte	0	0	554
Iquique	1.680	2.058	3.271
Extensión Sur	92	1.266	5.231
TOTAL	1.772	3.324	9.056

Fuente: Elaboración propia (2022)

Límite Plan Vigente



Límite Plan Propuesto



b) Área Urbana Aeropuerto

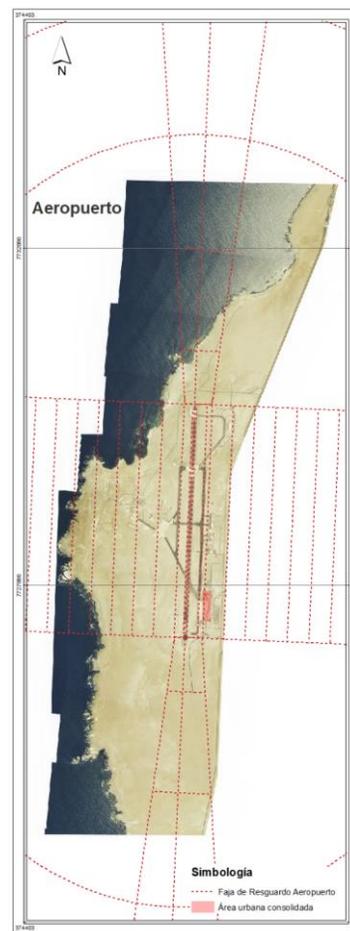
Conformada por una plataforma logística correspondiente al sector que acoge las instalaciones del Aeropuerto Internacional General Diego Aracena y la Base Aérea “Los Cóndores”, entre la Ruta 1 y la línea de baja marea que separa la porción terrestre del territorio marítimo. Este territorio no se encuentra regulado por el PRC vigente, con lo cual su definición como área urbana en el marco de la actualización del Plan en desarrollo, incorpora 1.569 ha al territorio urbano regulado por el mencionado instrumento de planificación comunal que incluyen 5,8 ha urbanizadas asociadas a las instalaciones del aeropuerto en cuestión.

Comparación situación PRC vigente y límite urbano propuesto

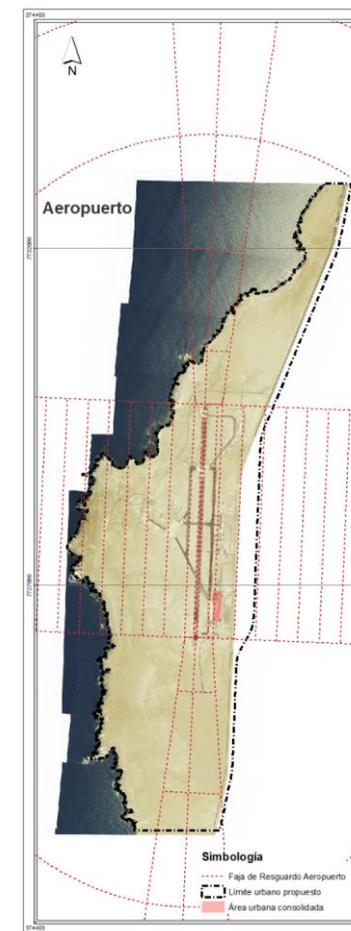
Sector	Superficie (ha)		
	Suelo Consolidado	Límite urbano vigente	Límite urbano propuesto
Aeropuerto	5,8	0	1.569
TOTAL	5,8	0	1.569

Fuente: Elaboración propia (2022)

Límite Plan Vigente



Límite Plan Propuesto



c) **Área Urbana Chanavayita, Patillos y Patache:
Chanavayita - Patillos - Patache**

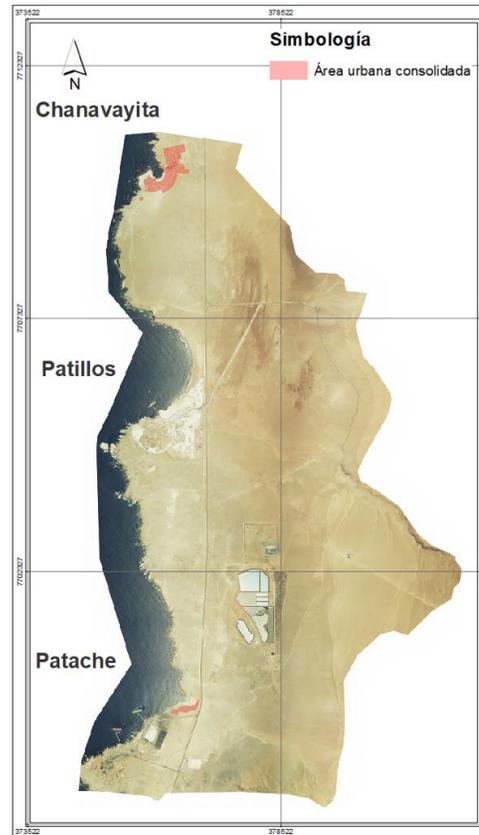
Conformada por una plataforma logística correspondiente al sector “Patillos-Patache”; y un sistema urbano consistente en el sector “Chanavayita” asociada a la localidad homónima que se emplaza al norte del sector portuario de Patillos-Patache.

Comparación situación PRC vigente y límite urbano propuesto

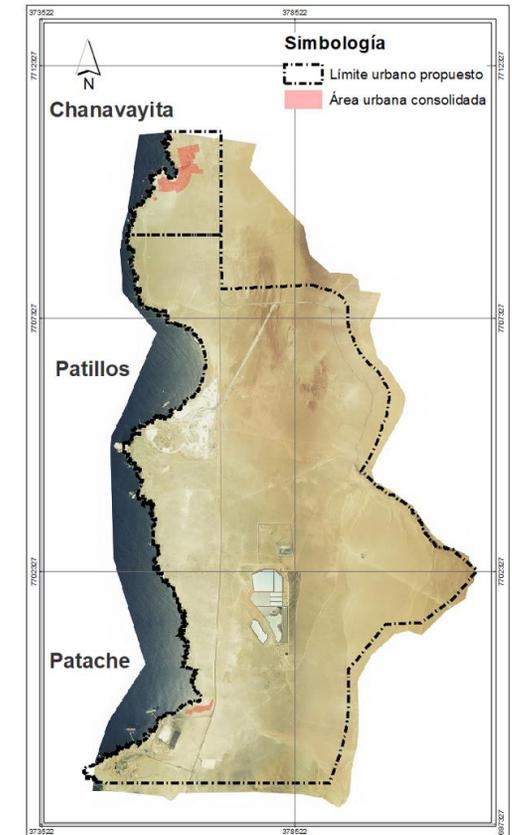
Sector	Superficie (ha)		
	Suelo Consolidado	Límite urbano vigente	Límite urbano propuesto
Chanavayita	37	0	276
Patillos-Patache	5,7	0	4.582
TOTAL	43	0	4.858

Fuente: Elaboración propia (2022)

Límite Plan Vigente



Límite Plan Propuesto



ZONIFICACIÓN Y NORMAS

La propuesta de zonificación de la actualización del Plan Regulador Comunal de Iquique se compone por diversas categorías definidas en función de las vocaciones de uso del suelo preferentes existentes y propuestas en el territorio, así como de la diversidad de usos que acogen cada una de ellas.

A continuación, se describen las categorías, zonas y subzonas que componen la propuesta de zonificación desarrollada para las distintas áreas urbanas sujetas a planificación en el marco del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Iquique en curso, debiendo aclarar que no todas están presentes en las tres áreas urbanas del Plan.

a) Zonas Mixtas Residenciales Preferentes

Corresponden a territorios donde se reconoce la vocación preferentemente habitacional, supeditando el resto de los usos de suelo al uso residencial. Esta categoría se encuentra presente en los tres sistemas urbanos del territorio de planificación (sectores de Iquique, Extensión Sur y Chanavayita); abarca una superficie de 1.311 ha, que representa el 8,5% de la superficie regulada por el Plan Regulador; y se compone por 9 zonas (A-1, A-2, AM, BM-1, BM-2, BM-3, B-1 y B-2.2).

b) Zonas Mixtas Equipamientos Preferentes

Corresponden a territorios donde se observa la mayor diversidad de usos del suelo, tanto residenciales como de equipamientos, reconociendo la estructuración de subcentros propuesta en la imagen objetivo del Plan, así como las distintas condiciones de emplazamiento y clases de equipamientos propuestos. Esta categoría se encuentra presente en las áreas urbanas Iquique y Chanavayita, Patillos y Patache; abarca una superficie de 1.193 ha, que representa el 7,7% de la superficie regulada; y se compone por 13 zonas y subzonas (EQ1, EQ2, EQ3, ZEES, EQ+AM, EQ+BM, EQ+B, EQ+R1, EQ+R2, EQ+C, EQ+Bc, EQ+Zf1 y EQ+Zf2).

c) Zonas de Actividades Productivas

Corresponden a territorios destinados al emplazamiento de actividades productivas de alto, medio y bajo impacto, así como de usos complementarios a la actividad preferente. Esta categoría se encuentra presente en el Área Urbana Iquique; abarca una superficie de 26 ha, que representa el 0,2% de la superficie regulada por el Plan y se compone por la zona ZP-I.

d) Zonas Especiales de Infraestructura

Corresponden a territorios destinados a la localización de infraestructura de transporte, sanitaria y energética, así como de usos complementarios a la actividad preferente. Esta categoría se encuentra presente en las tres áreas urbanas abordadas por el Plan Regulador; abarca una superficie de 137 ha, que representa el 0,9% de la superficie regulada; y se compone por 4 zonas (ZEI, ZEI-E, ZEI-P y ZEI-F).

e) Zonas de Impacto Intercomunal

Corresponden a territorios destinados a la localización de actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal, definidos y regulados por el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (PRICT). Esta categoría se encuentra presente en las plataformas logísticas de las tres áreas urbanas abordadas por el Plan Regulador; abarca una superficie de 3.892 ha, que representa el 25% de la superficie regulada; y se compone por 9 zonas y subzonas (ZI-PM1, ZI-PM2, ZI-PC1, ZI-PC2, ZI-TA1, ZI-TA2, ZI-TP1, ZI-TP2 y ZI-E).

f) Parques y Plazas

Corresponden a zonas que reconocen los distintos tipos de áreas verdes y espacios públicos presentes en el territorio en estudio. Esta categoría se encuentra presente en las tres áreas urbanas es abordadas por el Plan Regulador; y abarca una superficie de 2.177 ha, que representa el 14% de la superficie regulada; y se compone por 5 zonas (AVE, AVP, AVI, ZAV y AVBC).

g) Zonas de Restricción y Desarrollo Controlado

Corresponden tanto a territorios expuestos a riesgos altos y muy altos, como a aquellos que presentan limitaciones de ocupación por considerarse de alta fragilidad ambiental. En estas zonas se establecen disposiciones orientadas al control de la intensidad de uso y se restringe el emplazamiento de nuevos equipamientos esenciales (educación, seguridad, salud y servicios públicos), reduciendo así el impacto de la urbanización sobre las áreas de mayor fragilidad ambiental y con exposición a riesgos. Esta categoría se encuentra presente en las tres áreas urbanas es abordadas por el Plan Regulador; abarca una superficie de 5.564 ha, que representa el 40% de la superficie regulada; y se compone por 5 zonas (ZRE, ZDP, ZBC, D y ZRI).

h) Áreas de Protección

Corresponden a zonas que reconocen los territorios restringidos o con limitaciones para la ocupación derivados de la presencia de recursos de valor patrimonial cultural o natural, que corresponde proteger de acuerdo con la legislación vigente. Esta categoría sólo se encuentra presente en los sectores de Iquique y Extensión Sur del Área Urbana Iquique abordada por el Plan Regulador; abarca una superficie de 1.191 ha, que representa el 7,7% de la superficie regulada; y se compone por 2 áreas de protección de recursos de valor natural (ZVN1 y ZVN2) y 8 áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural (MH, ZT, ZCH-S, ZCH-P, ZCH-M, ZCH-E, ZCH-T e ICH).

ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES PREFERENTES

- A-1, Zona Mixta Alta 1
- A-2, Zona Mixta Alta 2
- AM, Zona Mixta Media Alta
- BM-1, Zona Mixta Media Baja 1
- BM-2, Zona Mixta Media Baja 2
- B-2, Zona Mixta Baja 2

ZONAS MIXTAS EQUIPAMIENTOS PREFERENTES

- EQ2.1, Subzona Equipamiento Preferente 2.1
- EQ2.2, Subzona Equipamiento Preferente 2.2
- ZEES, Zona Especial Equipamiento de Seguridad
- EQ+AM, Zona Mixta Equipamiento Media Alta
- EQ+BM, Zona Mixta Equipamiento Media Baja
- EQ+B2, Subzona Mixta Equipamiento Baja 2
- EQ+R1, Zona Equipamiento en Riesgo 1
- EQ+R2, Zona Equipamiento en Riesgo 2
- EQ+C, Zona Equipamiento El Colorado
- EQ+Bc, Zona Equipamiento en Borde Costero
- EQ+Zf1, Subzona Equipamiento Zona Franca 1
- EQ+Zf2, Subzona Equipamiento Zona Franca 2

ZONAS ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA

- ZEI, Zona Especial de Infraestructura
- ZEI-E, Zona Especial de Infraestructura Energética
- ZEI-P, Zona Especial de Infraestructura Portuaria
- ZEI-F, Zona Especial de Infraestructura Ferroviaria

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- ZP-I, Zona Productiva Inofensiva

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES INTERCOMUNALES

- AVI, Área Verde Intercomunal

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES COMUNALES

- AVE, Área Verde Existente
- ZAV, Zona de Área Verde
- AVBC, Área Verde Borde Contacto

PARQUES Y PLAZAS PROYECTADAS

- AVP, Área Verde Proyectada

ZONAS DE RESTRICCIÓN Y DESARROLLO CONTROLADO

- ZBC, Zona de Borde Costero
- ZDP, Zona de Playa
- ZRE, Zona Restricción a la Edificación

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

- ZT, Zona Típica Baquedano
- ZCH-T, ZCH Contorno Zona Típica
- ZCH-S, ZCH Ciudad Salitrera
- ZCH-P, ZCH Corredores Patrimoniales
- ZCH-M, ZCH Ciudad Salitrera El Morro
- ZCH-E, ZCH Especial

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

- ZVN-1, Zona de Valor Natural 1
- ZVN-2, Zona de Valor Natural 2

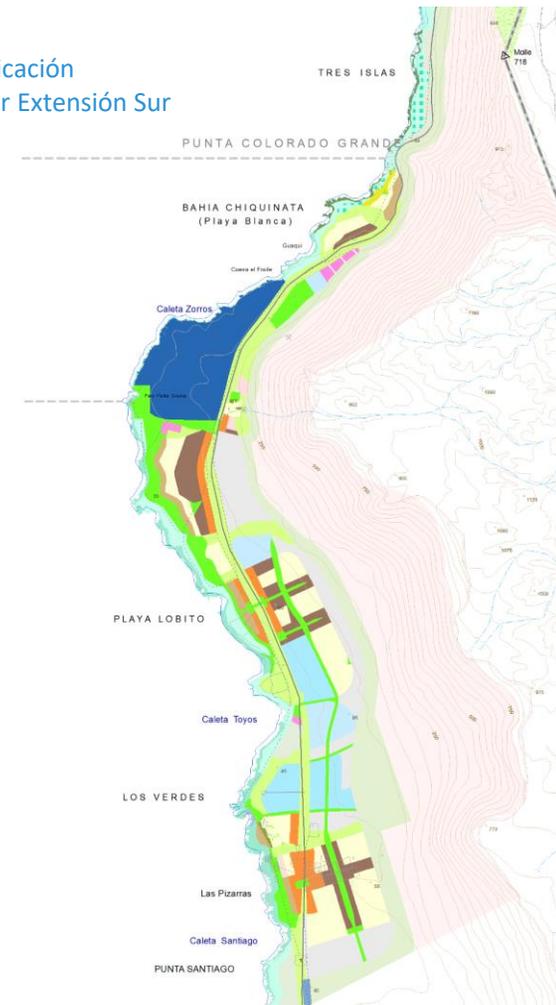
ZONAS DE PROTECCIÓN COSTERA

- ZPC, Zona Protección Costera
- ZPC-1, Zona Protección Costera 1

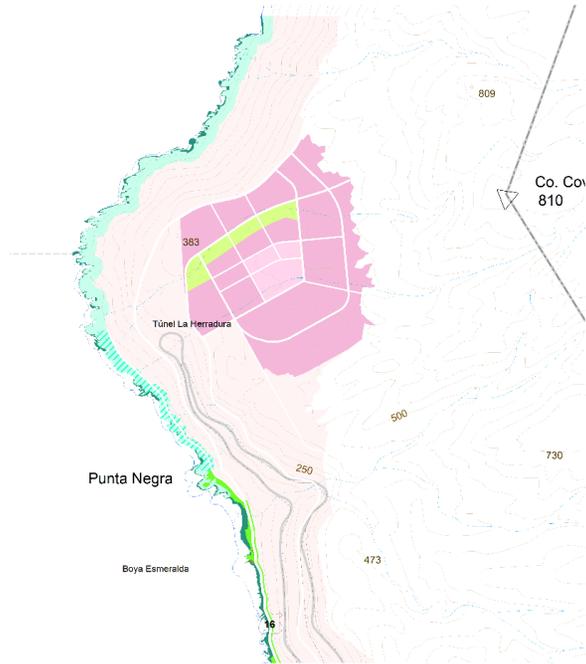
Zonificación Sector Iquique



Zonificación Sector Extensión Sur



Zonificación Sector Plataforma Norte



- ZONAS ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA**
- ZEI-F, Zona Especial de Infraestructura Ferroviaria
- ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES COMUNALES**
- AVE, Área Verde Existente
 - ZAV, Zona de Área Verde
- PARQUES Y PLAZAS PROYECTADAS**
- AVP, Área Verde Proyectada
- ZONAS DE RESTRICCIÓN Y DESARROLLO CONTROLADO**
- ZDP, Zona de Playa
 - ZRE, Zona Restricción a la Edificación
- ZONAS DE PROTECCIÓN COSTERA**
- ZPC, Zona Protección Costera
 - ZPC-1, Zona Protección Costera 1
- ZONAS DE IMPACTO INTERCOMUNAL**
- ZI-PM1, Subzona Productiva Molesta 1
 - ZI-PM2, Subzona Productiva Molesta 2

Zonificación Sector Aeropuerto

ZONAS DE RESTRICCIÓN Y DESARROLLO CONTROLADO

- ZDP, Zona de Playa

ZONAS DE PROTECCIÓN COSTERA

- ZPC, Zona Protección Costera

ZONAS DE IMPACTO INTERCOMUNAL

- ZI-TA1, Subzona Infraestructura de Transporte Aeroportuario 1
- ZI-TA2, Subzona Infraestructura de Transporte Aeroportuario 2

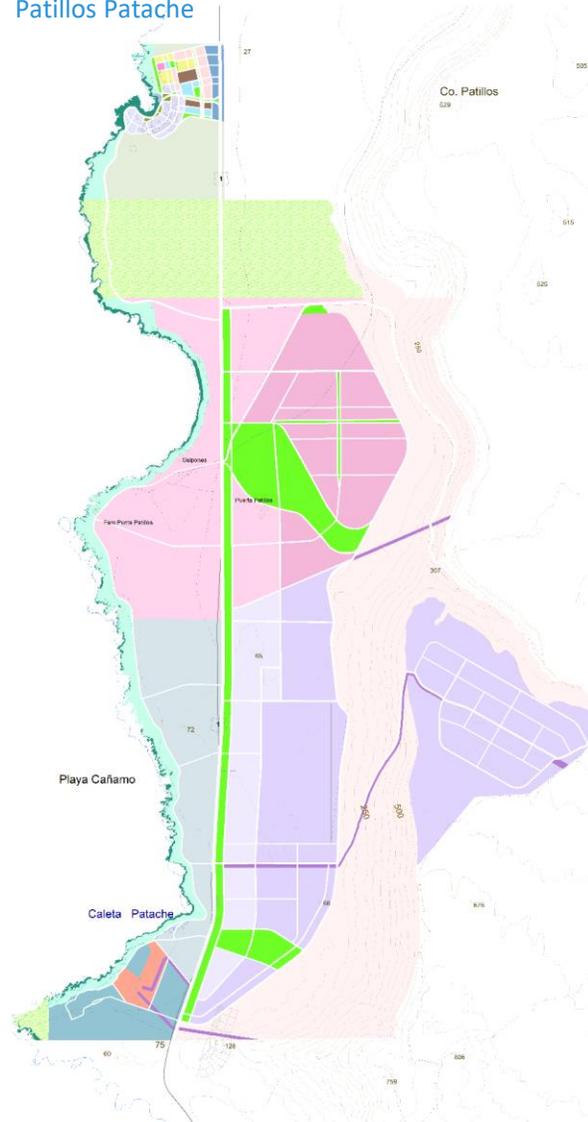


Zonificación Sector Chanavayita



- ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES PREFERENTES**
- BM-3, Zona Mixta Media Baja 3
- B-2, Zona Mixta Baja 2
- ZONAS MIXTAS EQUIPAMIENTOS PREFERENTES**
- EQ1, Zona Equipamiento Preferente 1
- EQ3, Zona Equipamiento Preferente 3
- EQ+BM, Zona Mixta Equipamiento Media Baja
- EQ+R2, Zona Equipamiento en Riesgo 2
- ZONAS ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA**
- ZEI, Zona Especial de Infraestructura
- ZEI-P2, Subzona ZEI-P2 Caletas Pesqueras
- ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES INTERCOMUNALES**
- AVI, Área Verde Intercomunal
- ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES COMUNALES**
- AVE, Área Verde Existente
- PARQUES Y PLAZAS PROYECTADAS**
- AVP, Área Verde Proyectada
- ZONAS DE RESTRICCIÓN Y DESARROLLO CONTROLADO**
- ZBC, Zona de Borde Costero
- ZDP, Zona de Playa
- ZRE, Zona Restricción a la Edificación
- ZRI, Zona Resguardo de Infraestructura
- ZONAS DE PROTECCIÓN COSTERA**
- ZPC, Zona Protección Costera

Zonificación Sector Patillos Patache



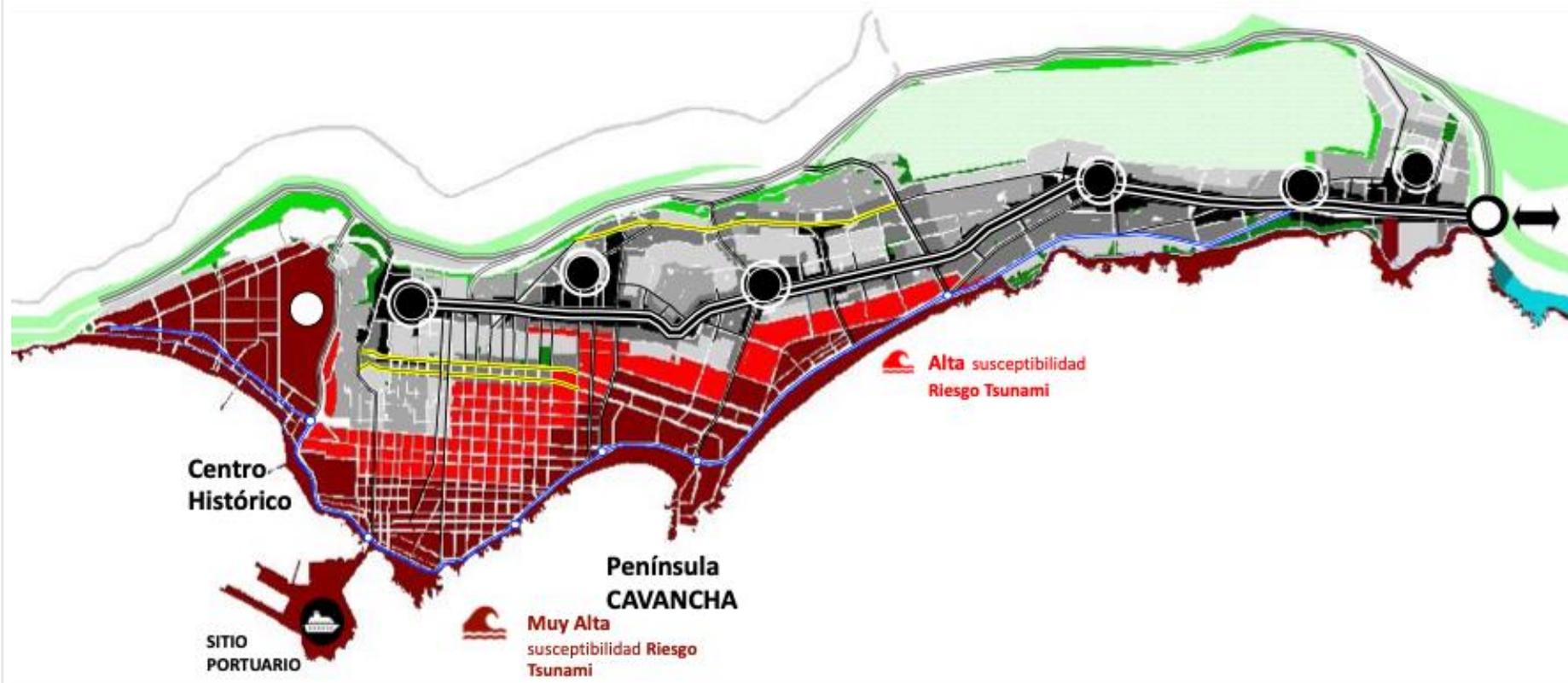
- ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES PREFERENTES**
- BM-3, Zona Mixta Media Baja 3
- B-2, Zona Mixta Baja 2
- ZONAS MIXTAS EQUIPAMIENTOS PREFERENTES**
- EQ1, Zona Equipamiento Preferente 1
- EQ3, Zona Equipamiento Preferente 3
- EQ+BM, Zona Mixta Equipamiento Media Baja
- EQ+R2, Zona Equipamiento en Riesgo 2
- ZONAS ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA**
- ZEI, Zona Especial de Infraestructura
- ZEI-P2, Subzona ZEI-P2 Caletas Pesqueras
- ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES INTERCOMUNALES**
- AVI, Área Verde Intercomunal
- ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES COMUNALES**
- AVE, Área Verde Existente
- PARQUES Y PLAZAS PROYECTADAS**
- AVP, Área Verde Proyectada
- ZONAS DE RESTRICCIÓN Y DESARROLLO CONTROLADO**
- ZBC, Zona de Borde Costero
- ZDP, Zona de Playa
- ZRE, Zona Restricción a la Edificación
- ZRI, Zona Resguardo de Infraestructura
- ZONAS DE PROTECCIÓN COSTERA**
- ZPC, Zona Protección Costera
- ZONAS DE IMPACTO INTERCOMUNAL**
- ZI-TP1, Subzona Infraestructura de Transporte Portuario 1
- ZI-TP2, Subzona Infraestructura de Transporte Portuario 2
- ZI-E, Zona Infraestructura Energética
- ZI-PM1, Subzona Productiva Molesta 1
- ZI-PM2, Subzona Productiva Molesta 2
- ZI-PC1, Subzona Productiva Contaminante 1
- ZI-PC2, Subzona Productiva Contaminante 2

INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

Las distintas zonas propuestas pueden ser agrupadas en una gradiente de intensidad de ocupación compuesta por cuatro rangos diferenciados entre sí en base a normas urbanísticas de altura de edificación y densidad:

- **Áreas de Alta Intensidad de Ocupación:** corresponden a aquellas áreas que enfrentan las vías de mayor jerarquía de la comuna y donde se incentivan procesos de renovación urbana, concentrando edificaciones con alturas de 10 pisos de altura y densidades de 800 hab/ha (hasta 12 pisos y 1400 hab/ha con aplicación de incentivos).
- **Áreas de Media Alta Intensidad de Ocupación:** corresponden a aquellas áreas que debido a su ubicación en torno a vías de tránsito comunal o colindantes con zonas de alta intensidad de ocupación, admiten condiciones de edificación medias con alturas de edificación de 6 pisos y densidades de 600 hab/ha (hasta 8 pisos y 1.000 hab/ha con aplicación de incentivos).
- **Áreas de Media Baja Intensidad de Ocupación:** corresponden a aquellas áreas que circundan sectores preferentemente residenciales. En el caso de la ciudad de Iquique, corresponden a sectores con alta exposición a riesgos; mientras que en los sectores de Extensión Sur y Chanavayita configuran el entramado principal de los nuevos centros poblados a desarrollar dentro de los sistemas urbanos en cuestión. Admiten edificaciones cuya altura varía entre los 4 y 6 pisos, con densidades de 350 a 450 hab/ha (hasta 8 pisos y 830 hab/ha con aplicación de incentivos).
- **Áreas de Baja Intensidad de Ocupación:** corresponden a aquellas áreas que reconocen tanto sectores preferentemente residenciales existentes como aquellos con muy alta exposición al riesgo en los sistemas urbanos de Iquique, Extensión Sur y Chanavayita; por lo que admiten edificaciones de hasta 3 pisos de altura con densidades que varían de 150 a 250 hab/ha.

Dicha gradiente de intensidades de ocupación se encuentra presente de forma íntegra en el sector “Iquique”, mientras que en los sectores “Extensión Sur” y “Chanavayita” la zonificación sólo considera intensidades medias-altas, medias-bajas y bajas.



BENEFICIOS O INCENTIVOS NORMATIVOS

El contexto normativo configurado por la entrada en vigencia de la Ley 20.958 de Aportes al Espacio Público (2016), y de la Ley 21.087 de Transparencia del Mercado de Suelo (2018), entrega nuevas herramientas para el desarrollo de la planificación urbana comunal, contenidas en los artículos 184 y 184 bis de la LGUC entre otros. Los objetivos de estas herramientas de planificación buscan orientar el desarrollo urbano hacia la sustentabilidad, de acuerdo a los pilares de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2014, además de otros instrumentos estratégicos mencionados en el capítulo 1.4.1. En ese sentido, se vuelven relevantes las iniciativas que buscan concretar acciones tanto en integración social como en el desarrollo sostenible de la ciudad.

El presente Plan hace uso de lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones donde se estipula que: *“Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.”*

Asimismo, el artículo mencionado considera que la aprobación o modificación de un plan que incorpore estos incentivos dejará sin aplicación los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidos a beneficios normativos asociados a los conceptos de “Conjunto Armónico” y “Fusión de predios”.

a) Incentivo 1: Integración social

Todo proyecto de edificación o urbanización con destino residencial, que contemple la incorporación de un porcentaje no inferior a 20% de viviendas sociales o que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado, podrá acceder a un porcentaje de aumento en el coeficiente de constructibilidad y de densidad, según los máximos que se dispondrán para cada una de las zonas del Plan establecidas en el Capítulo 2.1 de la Ordenanza del Plan.

b) Incentivo 2: Cesión y materialización de área verdes en zonas

Los proyectos de edificación y/o urbanización que contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención en calidad de áreas verdes públicas de la porción de zona ZAV contenida en el predio, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, acorde a los máximos que se disponen para la zona respectiva, según se establece en el Capítulo 2.1 de la Ordenanza del Plan. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

c) Incentivo 3: Cesión gratuita, materialización y mantención de áreas verdes públicas

Los proyectos de edificación y/o urbanización que de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en el artículo 70 de la LGUC, contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención en calidad de áreas verdes públicas de una proporción no inferior a un 20% de la superficie neta del predio en que se emplaza el proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, acorde a los máximos que se dispone para la zona respectiva, según se establece en el Capítulo 2.1 de la Ordenanza del Plan. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

d) Incentivo 4: Mejoramiento de áreas verdes existentes

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes, identificadas como AVE en PLANO ZONIFICACIÓN (IQUIQUE - 01 al 04, EXTENSIÓN SUR - 01 al 04, CHANAVAYITA PATILLOS PATACHE - 01), que no se encuentren materializadas de una superficie equivalente al resultado de la aplicación del coeficiente de constructibilidad establecido para el predio en que se emplaza el proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del Plan respectiva, establecidas en el Capítulo 2.1 de la Ordenanza del Plan.

e) Incentivo 5: Mejoramiento de áreas verdes existentes

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes AVE, no materializadas en la comuna de Iquique de una superficie equivalente a un estándar de 6 m²/Hab calculado en relación a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del Plan respectiva, establecidas en el Capítulo 2.1 de la Ordenanza del Plan. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

f) Incentivo 6: Equipamiento en Primer Piso

Los proyectos de densificación residencial que contemplen equipamiento de las clases comercio, educación, servicio y social en el primer piso con frente y acceso a la vía pública; podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del Plan respectiva, respectiva, establecidas en el Capítulo 2.1 de la presente Ordenanza.

**Incentivo 1:
Integración
social**

20% vivienda de
interés público

**Incentivo 2:
Cesión y
materialización
de áreas verdes
en zonas**

Porción de área
verdes contenidas en
el predio

**Incentivo 3:
Cesión gratuita
de áreas verdes
en zonas**

20% superficie Neta
del predio

**Incentivo 4:
Mejoramiento
de áreas verdes
existentes 1**

Identificadas en el
plano

**Incentivo 5:
Mejoramiento
de áreas verdes
existentes 2**

6 m²/hab calculado en
relación a la carga de
ocupación

**Incentivo 6:
Equipamiento en
el primer piso**

Equipamiento
comercial, Educación,
servicios, y social

	Zona	Densidad máxima	Densidad máxima (Con incentivos)	Altura máxima	Altura máxima (Con incentivos)	Coef. máximo de Constructibilidad	Coef. máximo de constructibilidad (Con incentivos)
A-1	Zona Mixta Alta 1	800	1.400	35 m / 10 pisos	42 m / 12 pisos	3,50	4,50
A-2	Zona Mixta Alta 2	800	1.400	35 m / 10 pisos	42 m / 12 pisos	2,50	3,30
AM	Zona Mixta Media Alta	600	1.000	21 m / 6 pisos	28 m / 8 pisos	2,20	2,70
BM-1	Zona Mixta Media Baja 1	450	830	14 m / 4 pisos	21 m / 6 pisos	2,00	2,50
BM-2	Zona Mixta Media Baja 2	450	830	21 m / 6 pisos	28 m / 8 pisos	1,80	2,30
BM-3	Zona Mixta Media Baja 3	350	600	14 m / 4 pisos	17,5 m / 5 pisos	1,20	1,50
EQ3	Zona Equipamiento Preferente 3	N/A	N/A	14 m / 4 pisos	17,5 m / 5 pisos	1,20	1,50
EQ+AM	Zona Mixta Equipamiento Media Alta	600	950	21 m / 6 pisos	28 m / 8 pisos	1,80	2,50
EQ+BM	Zona Mixta Equipamiento Media Baja	450	830	24 m / 6 pisos	28 m / 8 pisos	3,00	3,50
EQ+C	Zona Equipamiento El Colorado	N/A	N/A	21 m / 6 pisos	N/A	1,80	2,30
EQ+Bc	Zona Equipamiento en Borde Costero	N/A	N/A	14 m / 4 pisos	21 m / 6 pisos	2,00	2,50

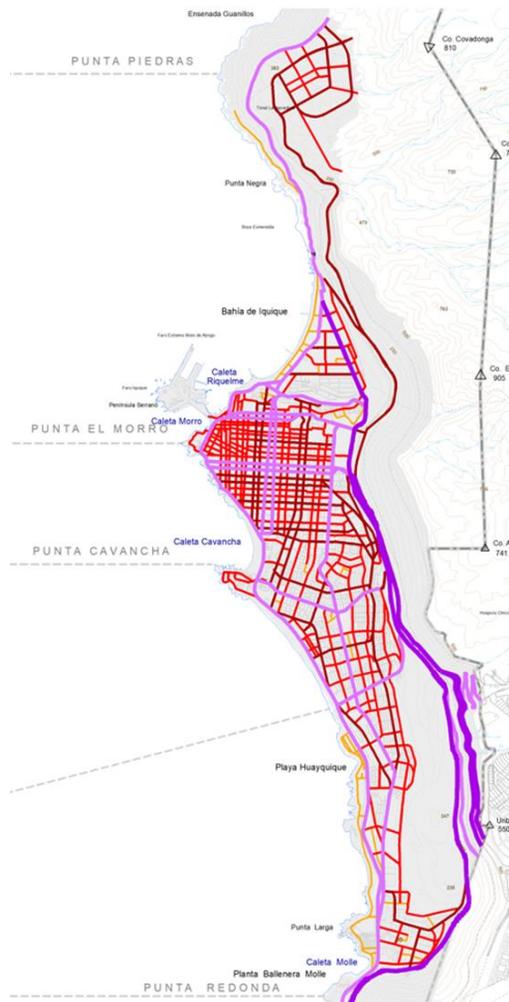
MOVILIDAD ESTRUCTURANTE

El contexto normativo configurado por la entrada en vigencia de la Ley 20.958 de Aportes al Espacio Público (2016), y de la Ley 21.087 de Transparencia del Mercado de Suelo (2018), entrega nuevas herramientas para el desarrollo de la planificación urbana comunal, contenidas en los artículos 184 y 184 bis de la LGUC entre otros. Los objetivos de estas herramientas de planificación buscan orientar el desarrollo urbano hacia la sustentabilidad, de acuerdo a los pilares de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2014, además de otros instrumentos estratégicos mencionados en el capítulo 1.4.1. En ese sentido, se vuelven relevantes las iniciativas que buscan concretar acciones tanto en integración social como en el desarrollo sostenible de la ciudad.

El presente Plan hace uso de lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones donde se estipula que: *“Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.”*

Asimismo, el artículo mencionado considera que la aprobación o modificación de un plan que incorpore estos incentivos dejará sin aplicación los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidos a beneficios normativos asociados a los conceptos de “Conjunto Armónico” y “Fusión de predios”.

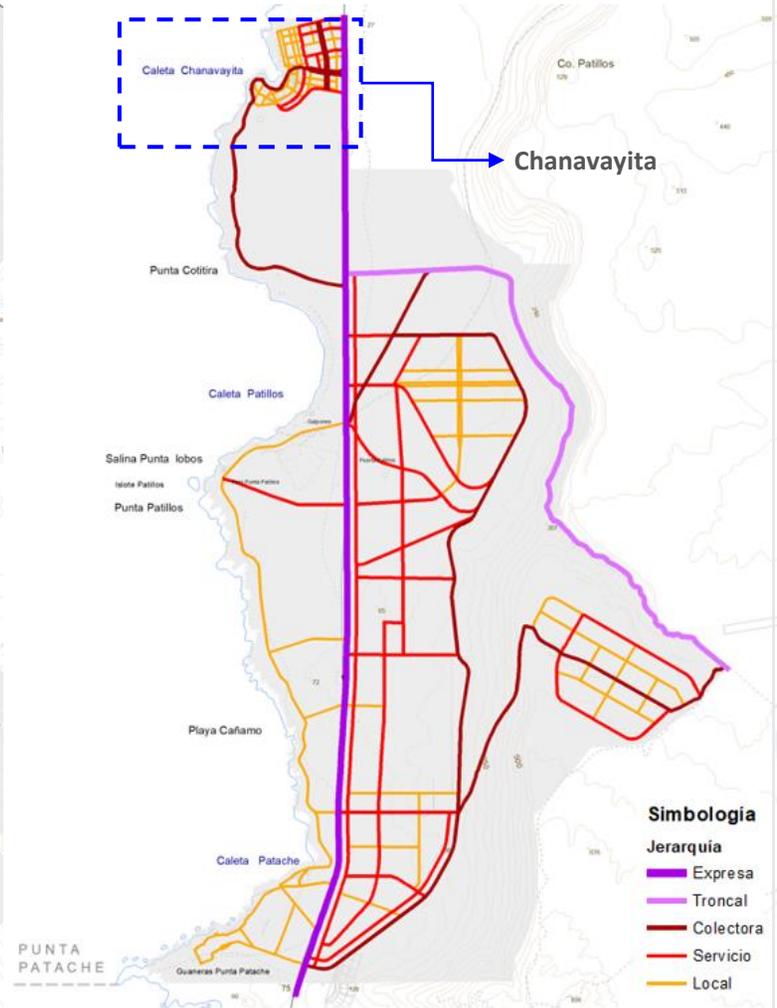
Jerarquía Vialidad Iquique



Jerarquía Vialidad Extensión Sur



Jerarquía Vialidad Patillos-Patache



Ilustre
Municipalidad
de Iquique



IQUIQUE
para todos

