

ANEXO N°1

CARACTERIZACIÓN ZONAS

CONTENIDO

2	IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.....	5
2.1	Zona C	5
2.1.1	Diagnóstico	5
2.1.2	Normativa Vigente.....	5
2.1.3	Problemáticas	5
2.1.4	Propuestas	6
2.2	Zona D	6
2.2.1	Diagnóstico	6
2.2.2	Normativa Vigente.....	7
2.2.3	Problemáticas	7
2.2.4	Propuestas	7
2.3	Zona E	8
2.3.1	Diagnóstico	8
2.3.2	Normativa Vigente.....	13
2.3.3	Propuestas	13
2.4	Zona F	15
2.4.1	Diagnóstico	15
2.4.2	Normativa Vigente.....	16
2.4.3	Problemáticas	16
2.4.4	Propuestas	16
2.5	Zona H	17
2.5.1	Diagnóstico	17
2.5.2	Normativa Vigente.....	19
2.5.3	Problemáticas	19
2.5.4	Propuestas	19
2.6	Zona I	19
2.6.1	Diagnostico	19
2.6.2	Normativa Vigente.....	26
2.6.3	Problemáticas	26

2.6.4	Propuestas	26
2.7	Zona J	27
2.7.1	Diagnóstico	27
2.7.2	Normativa Vigente	29
2.7.3	Problemáticas	30
2.7.4	Propuestas	30
2.8	Zona K	31
2.8.1	Diagnóstico	31
2.8.2	Normativa Vigente	33
2.8.3	Problemáticas	33
2.8.4	Propuestas	33
2.9	Zona L	34
2.9.1	Diagnóstico	34
2.9.2	Normativa Vigente	36
2.9.3	Problemáticas	37
2.9.4	Propuestas	37

1 IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

La aplicación del Plan Regulador Comunal vigente año 2019, ha significado un avance en cuanto a la planificación del territorio comunal en aquellos sectores que anteriormente fueron víctimas de un desarrollo inmobiliario indiscriminado. Sin embargo, por otro lado, ha generado discordancia con la realidad de aquellos sectores históricamente consolidados, por lo cual es necesario revisar su caracterización y como la aplicación de la normativa vigente permite o no la regularización de las edificaciones, para ello se elaboró el presente anexo en donde se realizó una caracterización de cada zona, en cuanto a morfología, normativa vigente, problemáticas de norma identificadas y propuesta de soluciones para la zonificación del PRC, lo que se resume a continuación:

1.1 Zona C

1.1.1 Diagnóstico

La Zona C se caracteriza principalmente por ser una zona Mixta en donde se observa la presencia de vivienda junto a actividades productivas, dentro de estas se encuentra existente el uso que para el desarrollo del PRC-2019 en la zona C fue considerados molestos y que no aportan al desarrollo de la zona, como los son las bodegas y estacionamiento de buses y camiones. En cuanto a las alturas estas fluctúan en el uso residencial entre 1 y 2 pisos y para el uso de bodegas sobre 2 pisos, con algunas excepciones de 5 pisos, otra característica presente en esta zona es la presencia de galpones para actividades productivas que en ocasiones tienen un 100% de ocupación de suelo, el espacio público se caracteriza una alta presencia de platabandas amplias, las que en su mayor medida son ocupadas como estacionamiento, encontrándose subutilizadas.

Figura 1: fotografías tipo zona C



1.1.2 Normativa Vigente

La altura máxima propuesta en esta zona son 2 pisos 9 metros de altura para todos los tipos de usos, el sistema de agrupamiento es de un 80% de ocupación de suelo y una profundidad de la edificación continua de 60%, con una superficie de subdivisión predial mínima de 500m²,

1.1.3 Problemáticas

cómo se observa esta norma responde en general a las condiciones existentes, pero al momento de aplicarse el plan regulador se presentan las siguientes problemáticas.

- Existen terrenos que por sucesiones u otro motivo necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño 500m², esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- algunas actividades productivas tienen la complejidad para regularizarse, ya que como se mencionó anteriormente hay industrias que tienen un 100% de ocupación de suelo, ya que el PRC del 1987 lo permitía,
- otra norma que ha generado problemas es la profundidad de edificación continua ya que el PRC 1987 permitía una 70%,
- además, durante el proceso de observaciones de la imagen objetivo 1, nos solicitaron permitir un tercer piso para fomentar el desarrollo de edificaciones como pequeños condóminos estilo townhouse y así fomentar una nueva forma de densificación de menor impacto.

1.1.4 Propuestas

Ante estas problemáticas y observaciones las modificaciones de esta zonificación serán las siguiente:

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m², facilitando la regularización y subdivisión de grandes terrenos.
- Aumentar la altura permitida en uso residencial en 1 piso (permitir hasta 3 pisos).
- Incrementar la profundidad de edificación continua al 70%, alineando la norma con la realidad constructiva existente.
- Incorporar incentivos normativos que permitan una ocupación de suelo del 100% para actividades productivas, condicionados al mejoramiento del espacio público o la implementación de elementos de sustentabilidad climática.

1.2 Zona D

1.2.1 Diagnóstico

La Zona D se caracteriza principalmente por ser una zona Mixta en donde se encuentra la presencia de vivienda junto a actividades productivas, en cuanto a las alturas estas fluctúan en el uso residencial en general entre 1 y 2 pisos con algunas edificaciones de 5 pisos y para el uso de bodegas sobre 2 pisos, otra característica es la presencia de galpones que en ocasiones tienen un 100% de ocupación de suelo, en cuanto al espacio público se observa una alta presencia de platabandas amplias, las que en su mayor medida son ocupadas como estacionamiento, encontrándose subutilizadas.

Figura 2 Fotografías tipo D



1.2.2 Normativa Vigente

La altura máxima propuesta en esta zona son 2 pisos 9 metros de altura para todos los tipos de usos y sistemas de agrupamiento, con un 80% de ocupación de suelo y una profundidad de la edificación continua de 60%, con una superficie de subdivisión predial 500m².

1.2.3 Problemáticas

cómo se observa esta norma responde en general a las condiciones existentes, pero al momento de aplicarse el plan regulador se presentan las siguientes problemáticas

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- algunas actividades productivas tienen la complejidad para regularizarse, ya que como se mencionó anteriormente hay industrias que tienen un 100% de ocupación de suelo, ya que el PRC del 1987 lo permitía,
- otra norma que ha generado problemas es la profundidad de edificación continua ya que el PRC 1987 permitía una 70%,
- además, durante el proceso de observaciones de la imagen objetivo 1, nos solicitaron permitir un tercer piso para fomentar el desarrollo de edificaciones como pequeños condóminos estilo townhouse y así fomentar una nueva forma de densificación de menor impacto.

1.2.4 Propuestas

Ante estas problemáticas y observaciones las modificaciones de esta zonificación serán las siguiente:

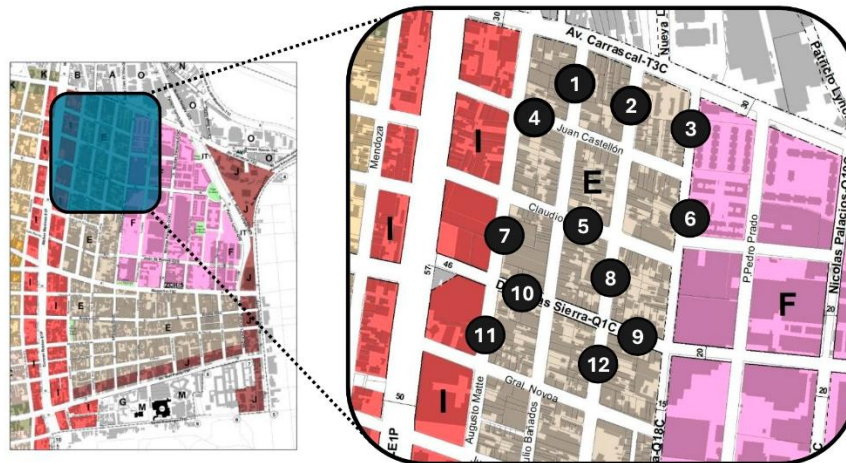
- se reduce la subdivisión predial mínima a 120
- se aumenta 1 piso de altura para el uso residencial
- se aumenta la profundidad de la edificación continua a un 70%
- y se incorpora incentivos normativos, que permitirán aumentar la ocupación de suelo al 100 para actividades productivas a cambio de mejoramiento del espacio público y la adopción elementos de sustentabilidad climática.

1.3 Zona E

1.3.1 Diagnóstico

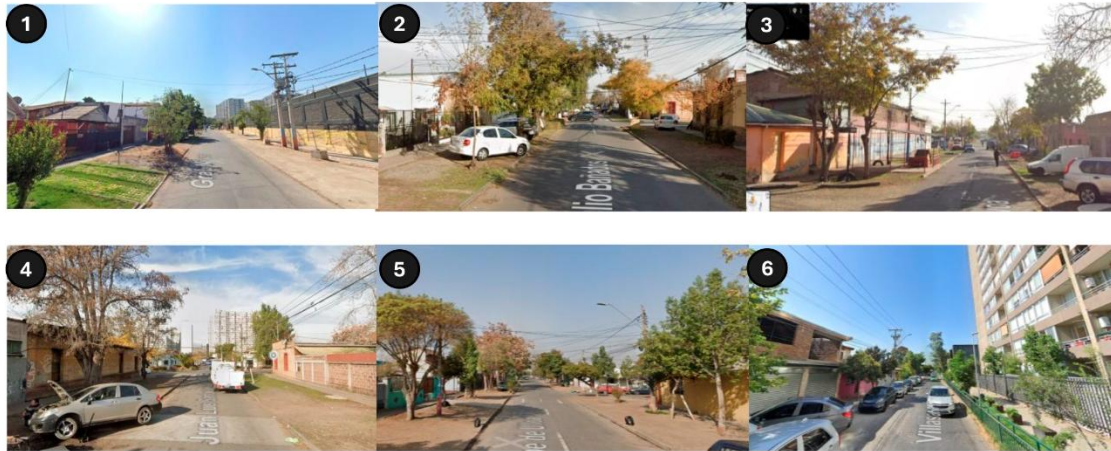
La zona E se conforma en base a dos macro sectores conformados por uno por la UV 15 y el otro por las UV 7 y parte de la UV1, las dos figuras a continuación grafican la UV15.

Figura 3: Sector Norte Zona E, UV 15

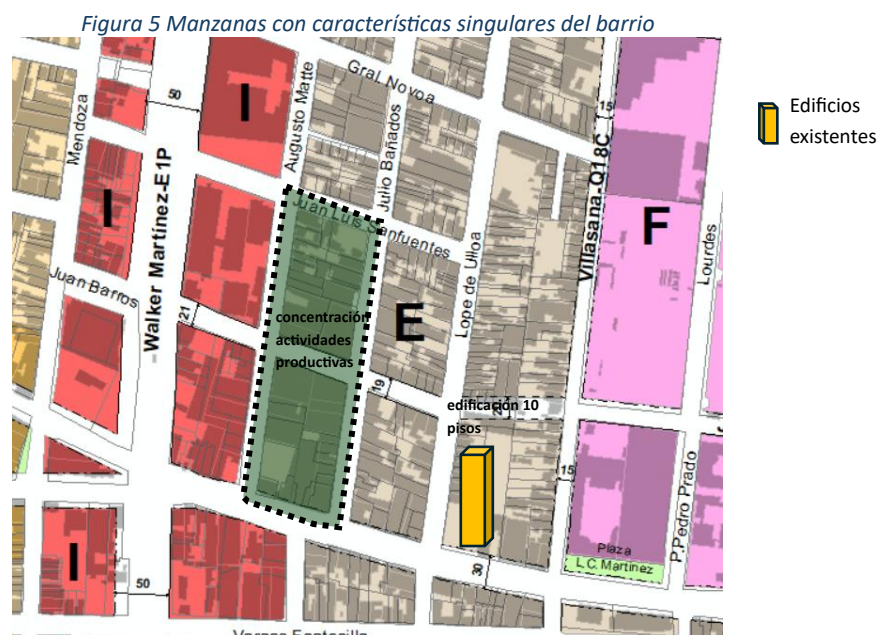


Corresponden al área norte de la UV y se observa alta presencia de áreas residenciales, de baja altura hasta dos pisos, mayoritariamente de fachada continua y en pocos casos sistema aislado y pareado, hacia el oriente zona limítrofes con la zona F donde hay presencia de edificaciones de 5 pisos hasta 25 pisos y hacia el límite poniente con la zona I y tiene una gran presencia de grandes galpones destinados principalmente a las bodegas.

Figura 4: Sector sur Zona E UV 15



En la zona sur de la UV15, se observa la mayor presencia de actividades productivas, con grandes galpones de aproximadamente dos pisos de altura, existe dos manzanas que concentran mayor cantidad de galpones de actividades productivas como lo muestra la figura, a diferencia de la lamina anterior, el espacio público se encuentra más ocupado como estacionamiento de vehículos y camiones, hacia Mapocho se encuentra la edificación de mayor altura de la zona correspondiente a un edificio de 10 pisos



Para el sector de la unidad vecinal 7 y parte de la 1, la zona E tiene mayor presencia de actividades productivas que se ven representados por muros de alrededor de dos pisos de altura como una fachada continua con poco vanos, mezclados con viviendas de uno o dos pisos de fachada continua, hacia la unidad vecinal 1 se aprecian mayor número de edificaciones de altura que van desde lo 5 a los 25 pisos de altura, estos se ubican principalmente en las vías de pasa transporte público como lo es Andes y Martínez de Rozas, en cuanto al espacio público se observa un deterioro, ya que es ocupado generalmente como estacionamientos de las actividades productivas

Figura 6: Zona E UV 7 y 1

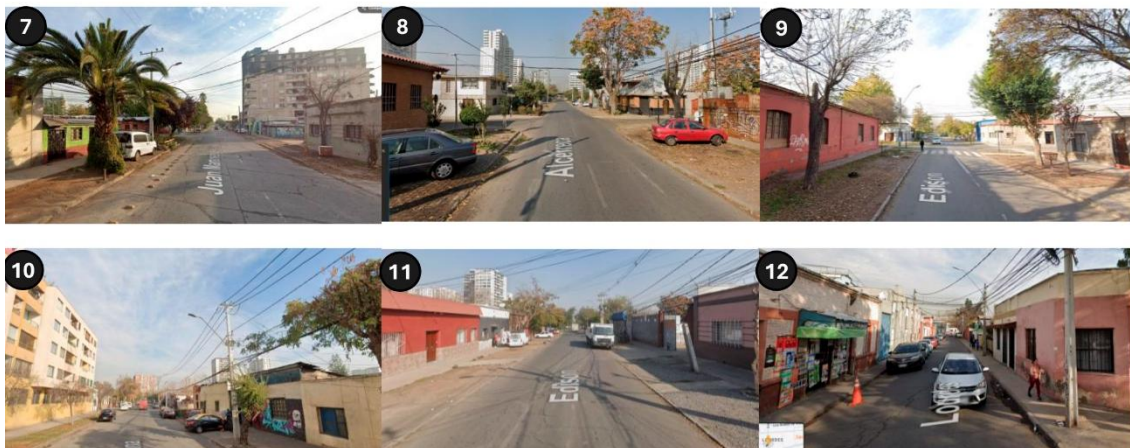
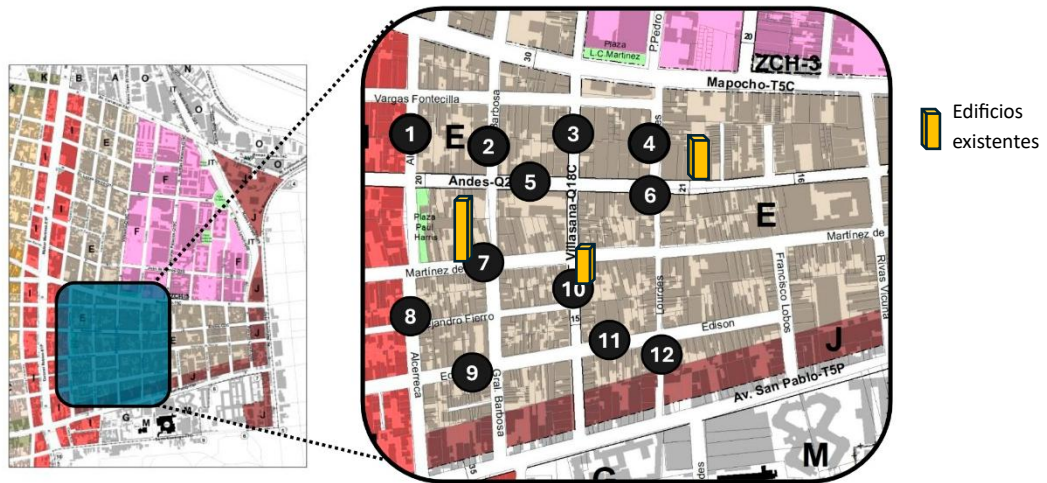
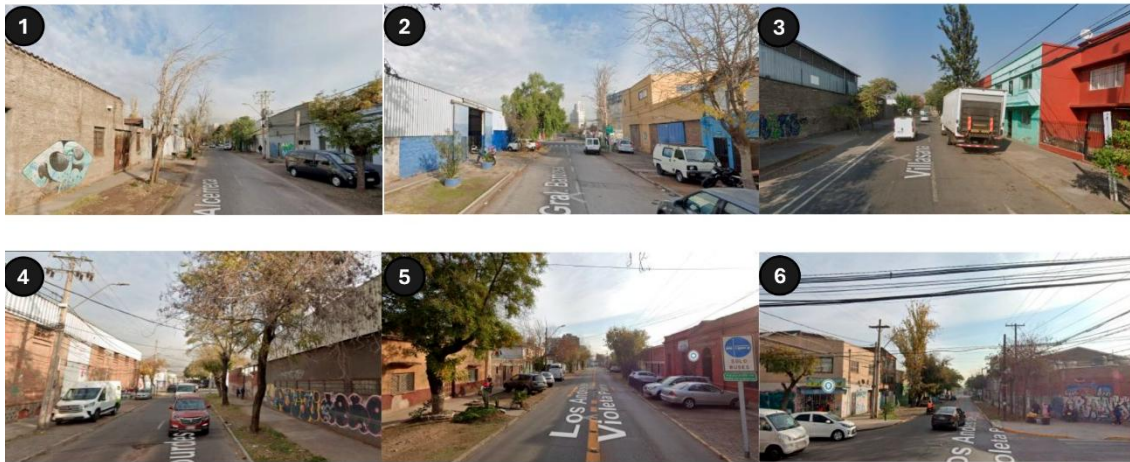
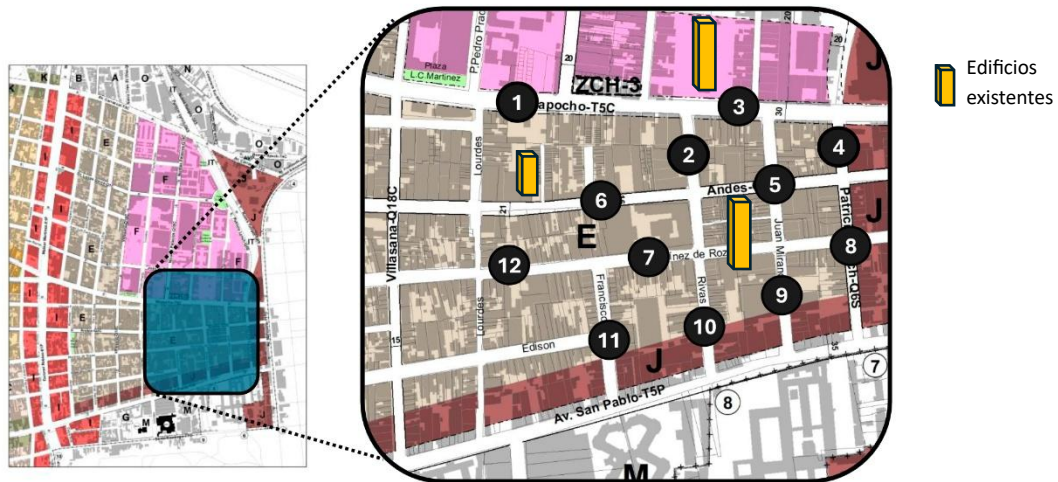


Figura 7: Zona E UV 1



1.3.2 Normativa Vigente

La normativa de esta zonificación es planteada para generar una reconversión en este sector, ya que como se formuló en la imagen objetivo del PRC-QN-2019 al oriente de la autopista central es una zona de reconversión controlado, para ello se planteó reconocer los usos existentes como residencial, equipamiento y actividades productivas, permitiendo una altura máxima de 8 pisos para el uso residencial y equipamiento el cual puede llegar a 10 pisos si se aplica conjunto armónico, con un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación de suelo que varía entre 60% a 80%, además se exige un antejardín de 5 metros.

1.3.3 Propuestas

la normativa al ser planteada para promover edificaciones en altura genero las siguientes problemáticas:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- Al tener un sistema de agrupamiento solo aislado desconoce la realidad existente del territorio
- algunas actividades productivas tienen la complejidad para regularizarse, ya que como se mencionó anteriormente hay industrias que tienen un 100% de ocupación de suelo, ya que el PRC del 1987 lo permitía,
- a la fecha la normativa propuesta no ha generado la reconversión que se planteó, además para los vecinos representa un riesgo de perder la vida de barrio, la pérdida del valor patrimonial de algunos sectores y la calidad de vida.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna

Por las problemáticas antes mencionados se propones las siguientes modificaciones a la normativa.

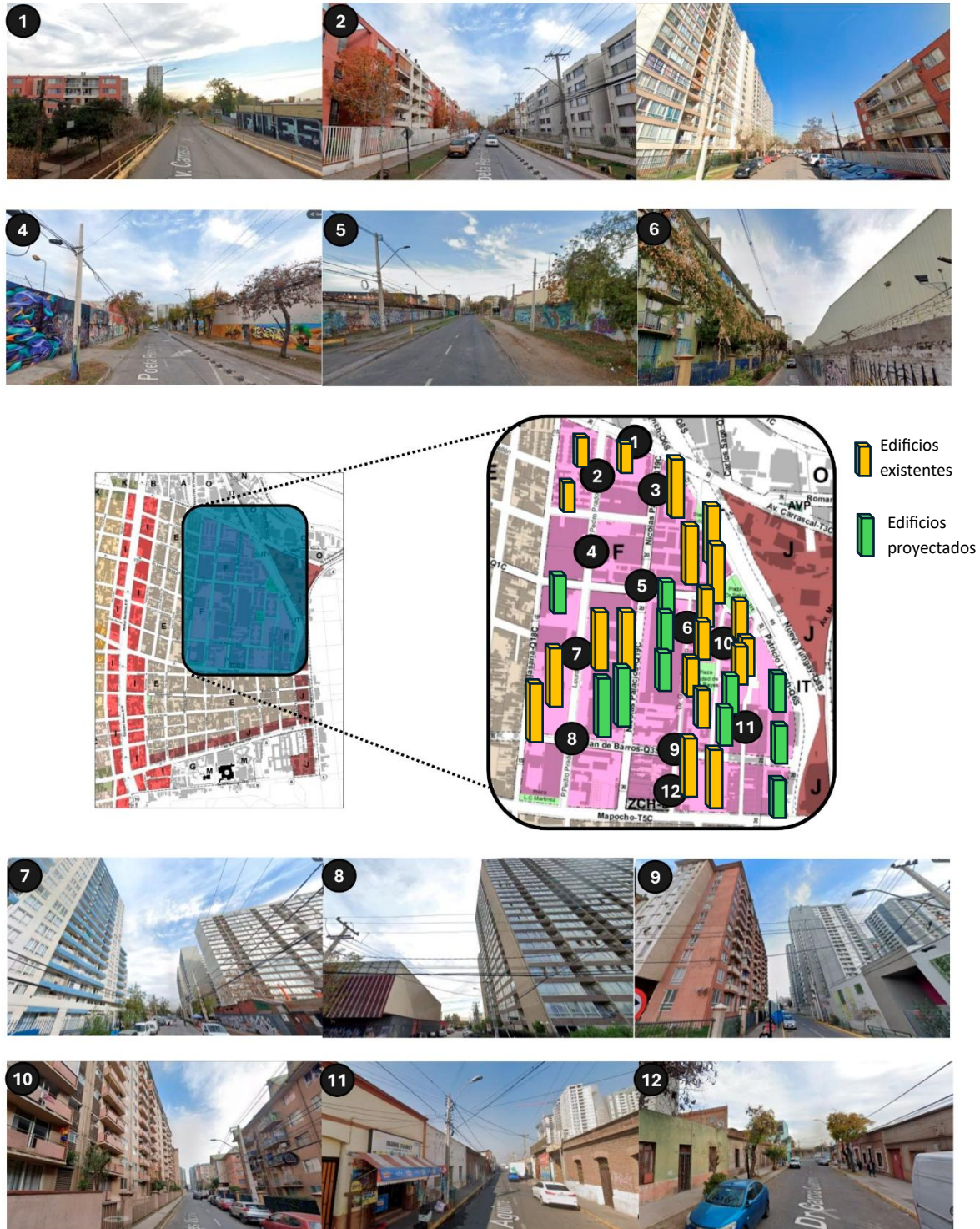
- se reduce la subdivisión predial mínima a 120
- se reducirá la altura para proteger los barrios y sectores más patrimoniales
- Se focalizará el de desarrollo de edificaciones de altura en zonas que son más blandas (manzanas industriales) y con mejor acceso a infraestructura de transporte, por lo que se creará una subzona que permita aumentar la altura a través de incentivos normativo:
 - Subzona E-1 enfocadas en las calles Andes y Martinez de Rozas y unas manzanas industriales cercanas a la futura estación de metro de la línea 7, sector Tropezón
- Se incorporará el sistema de agrupamiento continuo que se encuentra presente en toda zona y por lo tanto toda la normativa asociada a esto como altura máxima de edificación continua, profundidad de edificación continua.
- Se elimina la exigencia de antejardín.

- y se incorpora incentivos normativos, que permitirán aumentar la ocupación de suelo al 100 para actividades productivas a cambio de mejoramiento del espacio público o que se generen elementos de sustentabilidad climática.
- incorporar incentivos normativos que permitan llegar a 5 pisos en la zona, para lo proyectos de viviendas de interés público, que entreguen áreas de uso público en predios privados, o que generen equipamiento en primer piso, que realicen mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes y que incorporen elementos de sustentabilidad climática,

1.4 Zona F

1.4.1 Diagnóstico

Figura 8: Zona F UV 2



EL territorio de la zona F, ha sido víctima de un desarrollo inmobiliario de alta intensidad, el cual comenzó con la modificación del 2002 del PRC de 1987, donde le permito a una zona mayoritariamente industrial el uso vivienda, generando la situación de se describe a continuación:

hacia el norte de la zona existe una alta presencia de edificios de 5 pisos mezclados con grandes terrenos industriales, hacia el oriente se concentra una alta densidad de edificios que van desde los 5 a 25 pisos de altura, en cuanto al el espacio público de este sector es insuficiente y en su gran mayoría se encuentra ocupado como estacionamientos de automóviles, hacia el sector sur existen dos sectores con presencia de viviendas de fachada continua con una altura máxima de dos pisos

En la figura se muestran edificaciones que se encuentran proyectadas con el nuevo plan regulador, serán vivienda de alrededor de 8 a 10 pisos, este sector como se expuso en la memoria explicativa de la imagen objetivo se proyecta un aumento considerable de la población y tiene baja cantidad de equipamiento.

1.4.2 Normativa Vigente

Al estar en la zona de reconversión solo se permite solo se permite el uso residencial y equipamiento, el sistema de agrupamiento aislado con un antejardín de 5 metros y una altura máxima de 8 pisos pudiendo llegar a 10 si se aplica conjunto armónico.

1.4.3 Problemáticas

las mayores problemáticas son:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- por la alta densidad presente y la proyectada se considera como una zona saturada
- las zonas ubicadas en el sector sur que tiene fachada continua y no pueden regularizar, ya que la norma actual solo permite edificaciones aisladas
- mala calidad del espacio público y escasa presencia de espacio público y equipamiento.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna

1.4.4 Propuestas

Por las problemáticas antes mencionadas se proponen las siguientes modificaciones:

- se reduce la subdivisión predial mínima a 120
- reducir la altura máxima a 3 pisos de base y disminuir la densidad
- crear una subzona que reconozcas las viviendas con sistema de agrupamiento de fachada continua con una altura de base de 3 pisos

- Subzona F1 que estará presenta en las áreas donde se identificaron predios de fachada continua con parte de la calle Aguirre, Nicolas Palacios y Dr. Garcia Guerrero hacia Mapocho y Nicolas Palacios con Dr. Lucas sierra
- incorporar incentivos normativos que permitan llegan a 5 pisos en la zona, para lo proyectos de viviendas de interés público, que entreguen áreas de uso público en predios privados, o que generen equipamiento en primer piso, que realicen mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes y que incorporen elementos de sustentabilidad climática.

1.5 Zona H

1.5.1 Diagnóstico

La zona H, se caracteriza principalmente por contar con grandes terrenos industriales, que antiguamente eran grabados por el PRMS como industrial exclusivo, por lo que hay edificios de las químicas que tienen hasta 5 pisos de altura, debido al PRC-2019 que permitió el uso residencial, por lo que ahora también se puede observar condominio de vivienda de hasta 11 pisos.

Figura 9: Zona H



1.5.2 Normativa Vigente

Esta como se proyectó en la zona de reconversión solo se permite el sistema de agrupamiento aislado con un antejardín de 5 metros y una altura máxima de 9 pisos pudiendo llegar a 11 si se aplica conjunto armónico.

1.5.3 Problemáticas

Las mayores problemáticas son:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- mala calidad del espacio público y escasa presencia de espacio público y equipamiento.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna

1.5.4 Propuestas

Por las problemáticas antes mencionadas se proponen las siguientes modificaciones:

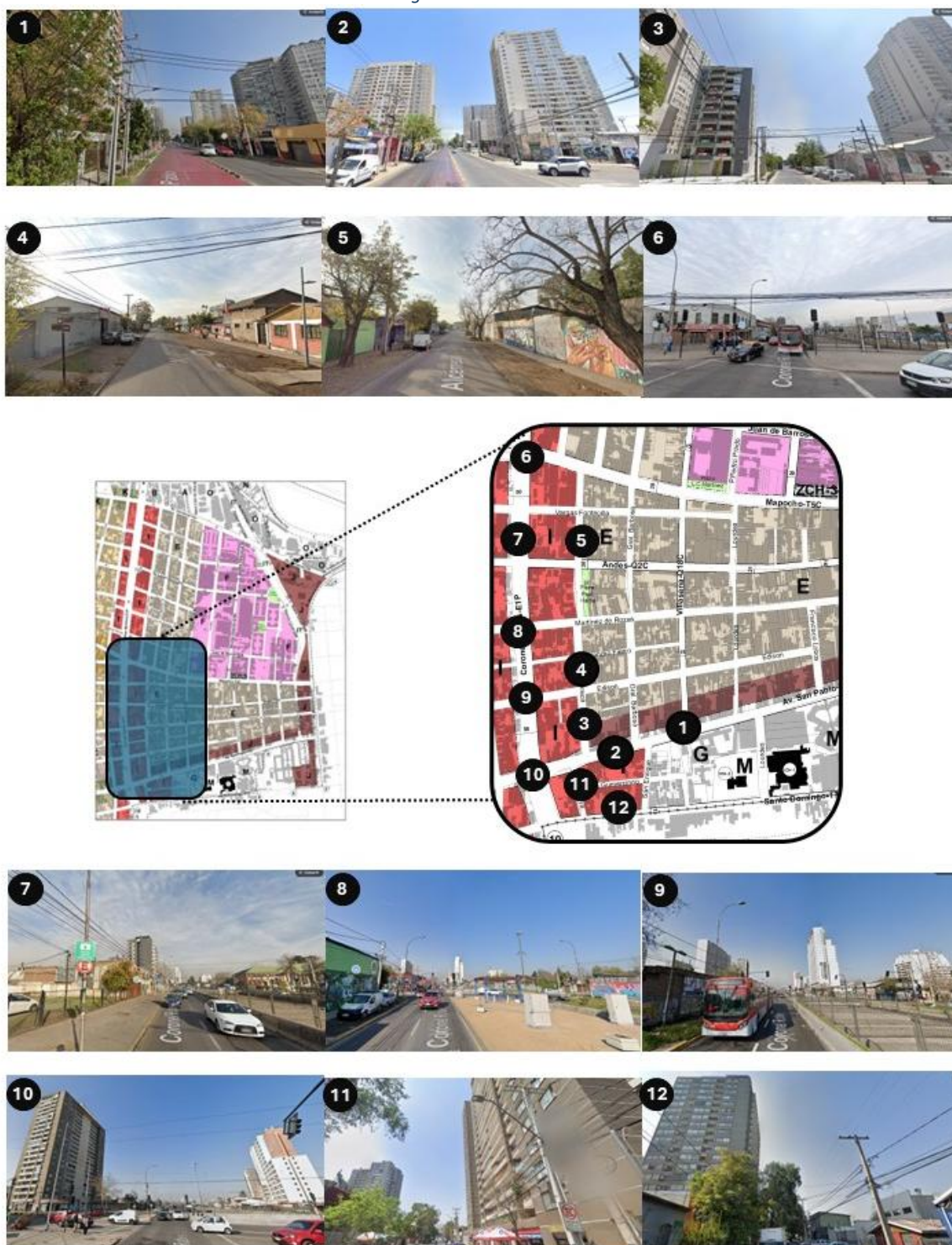
- se reduce la subdivisión predial mínima a 120
- reducir la altura máxima a 4 pisos de base, disminuir la densidad y las normas urbanísticas asociadas como coef constructibilidad y coef ocupación de suelo
- incorporar incentivos normativos que permitan llegar a 8 pisos en la zona, para lo proyectos de viviendas de interés público, que entreguen áreas de uso público en predios privados, o que generen equipamiento en primer piso, que realicen mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes y que incorporen elementos de sustentabilidad climática.

1.6 Zona I

1.6.1 Diagnostico

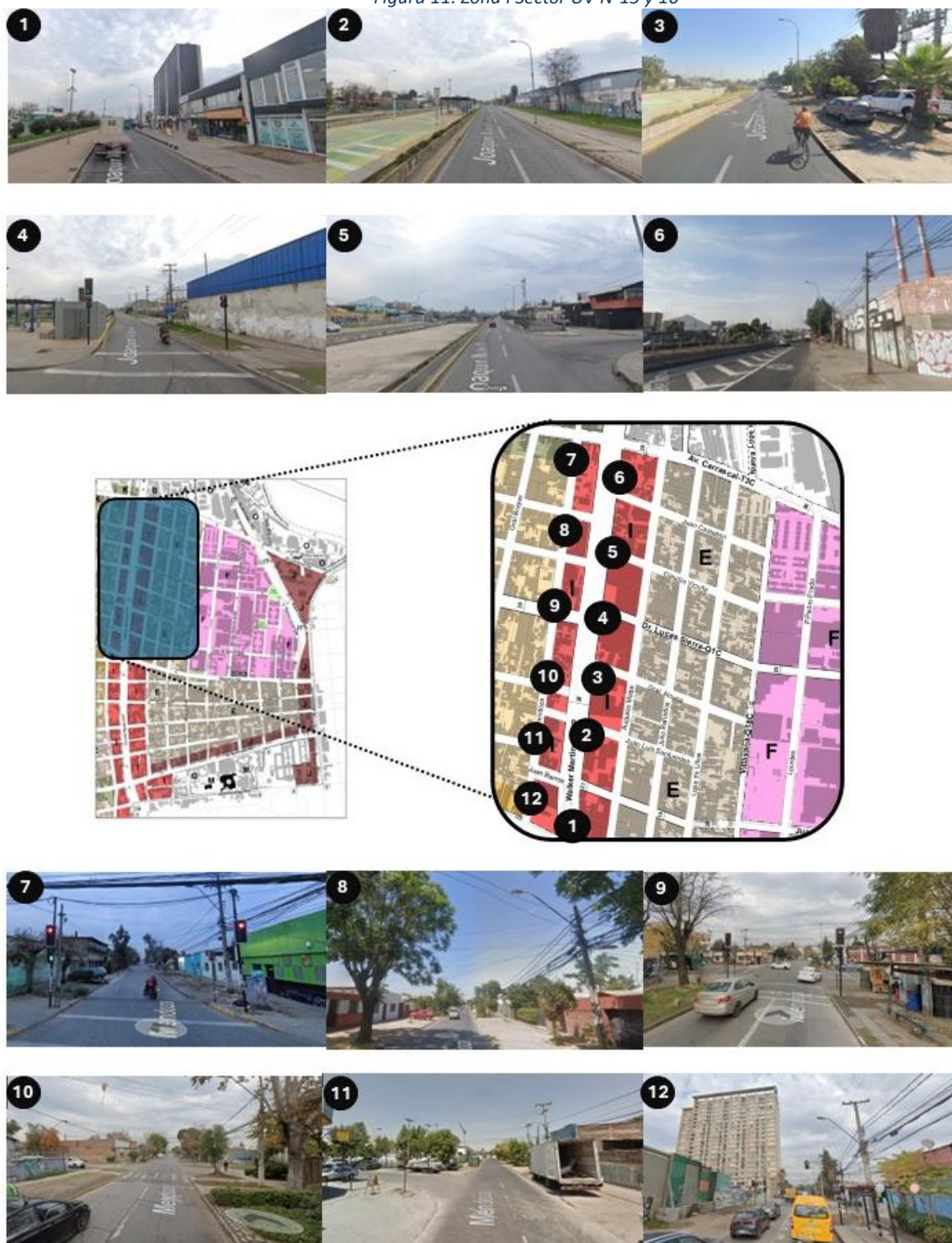
La zona I, se ubica en las zonas que tienen mejor conectividad, como lo es las estaciones de metro de la línea 5, la autopista central y las futuras estaciones de metro de la línea 7.

Figura 10: Zona I Sector UV N°7



Esta zona corresponde a una de las áreas más pobladas de la comuna se encuentra principalmente en las estaciones de metro de la línea 5 en donde conviven edificaciones de fachada continua de 1 piso y torres de 25 pisos; autopista central con presencia de actividades productivas y vivienda de baja altura.

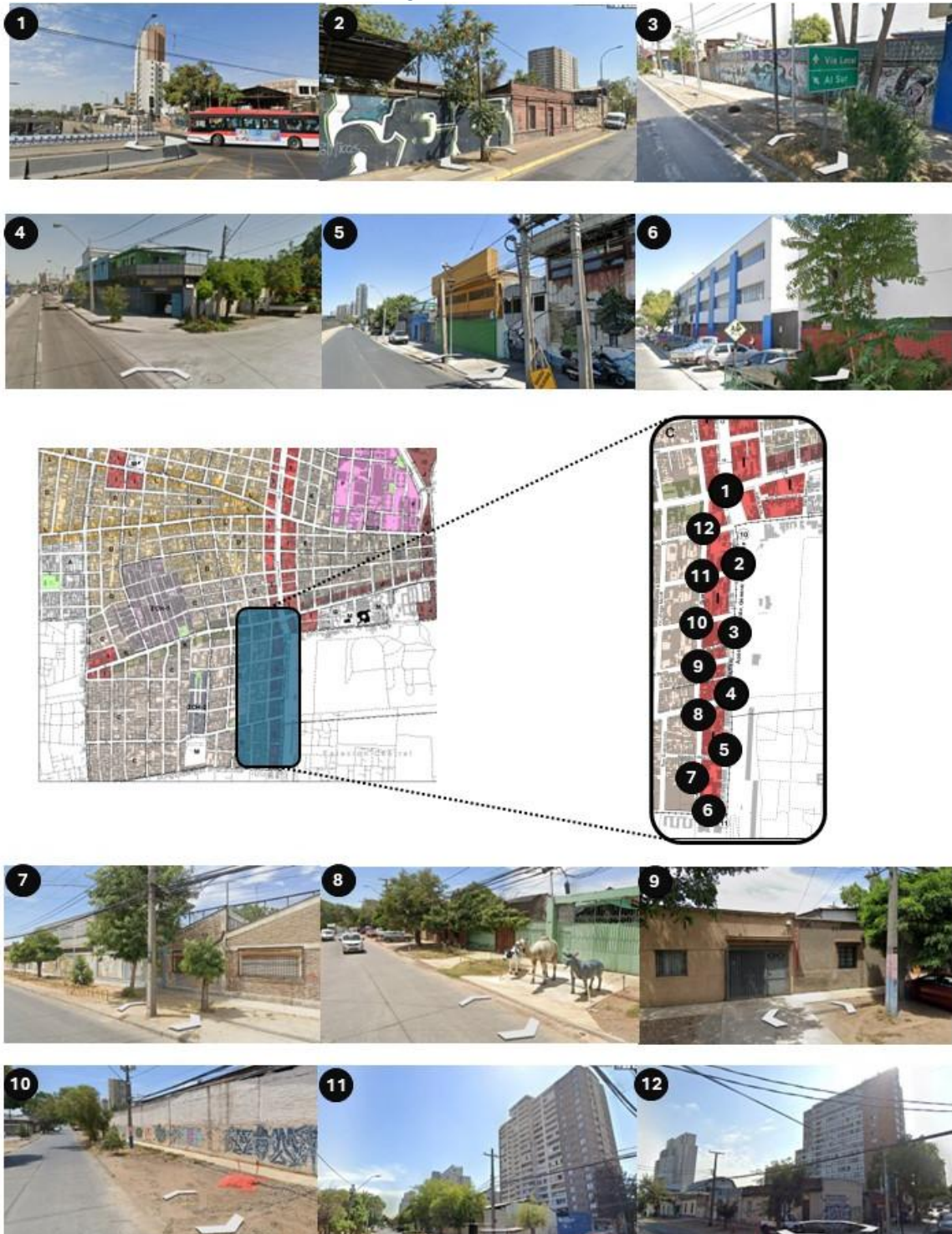
Figura 11: Zona I Sector UV N°15 y 16



Este sector de la zona I de las UV 15 y 16 a diferencia de la anterior está asociada a la autopista central por lo que su morfología cambia, ya que cuenta con alta presencia de actividades industriales, que antiguamente eran fábricas, pero que ahora son bodegas estas se ubican hace el

sector oriente, al poniente es una zona residencial de baja altura hasta dos pisos, con sistema de agrupamiento de fachada continua y aislado.

Figura 12: Zona I Sector UV N°4



En este tramo de la Zona I entre San Pablo y Porto Seguro, muestra dos tipos de morfologías, hacia San Pablo hay mayor presencia de edificios sobre 20 pisos, mezclados con viviendas de facha continua y hacia porto seguro hay grandes galpones de actividades productivas de altura de dos pisos con el sistema de agrupamiento de fachada continua.

Figura 13: Zona I Sector L7 Neptuno



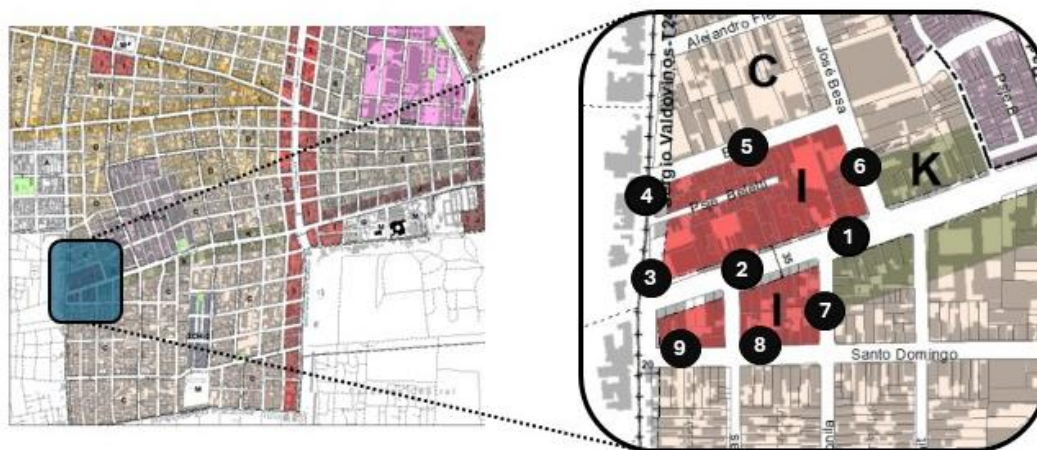
Esta zona también se encuentra presente en las futuras estaciones de metro de la línea 7, como zonas para tener una mayor densificación, actualmente alrededor de la futura estación Neptuno existe solo edificaciones de baja altura hasta dos pisos con algunos sectores de comercio con sistema de agrupamiento de fachada continua.

Figura 14: Zona I Sector L7 Casona Dubois



Alrededor de la futura estación de la Casona Dubois, se puede observar un mayor desarrollo en cuanto a comercio y vivienda encontrándose un condominio de 5 pisos de altura, además de algunas actividades productivas como talleres. Las manzanas aleñas tienen 1 piso de altura con sistema de agrupamiento fachada continua.

Figura 15: Zona I Sector L5 Blanqueado



Entorno a la estación de la línea 5 blanqueado también se encuentra la zona I, este sector es el que muestra un mayor deterioro hacia la calle Sergio Valdovinos, tiene presencia de actividades comerciales y residencial con altura de dos pisos fachada continua.

1.6.2 Normativa Vigente

La normativa de esta zonificación es planteada para generar una mayor densificación, por ser zonas que cuentan con una mejor conectividad, como lo es la autopista central, las estaciones de las actuales estaciones de metro y las futuras de la línea 7, para ello se reconocen los usos existentes como residencial y equipamiento, permitiendo una altura máxima de 9 pisos para el uso residencial y equipamiento los que pueden llegar a 11 pisos si se aplica conjunto armónico, con un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación de suelo que varía entre 70% a 80%, además se exige un antejardín de 5 metros.

1.6.3 Problemáticas

Esta normativa al ser planteada para promover edificaciones en altura generó las siguientes problemáticas:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC.
- Al tener un sistema de agrupamiento solo aislado desconoce la realidad existente del territorio.
- A la fecha la normativa propuesta no ha generado la reconversión que se planteó, además para los vecinos representa un riesgo de perder la vida de barrio, la pérdida del valor patrimonial de algunos sectores y la calidad de vida.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna.

1.6.4 Propuestas

Por las problemáticas antes mencionadas se proponen las siguientes modificaciones a la normativa.

- se reduce la subdivisión predial mínima a 120
- Se reduce la altura base de la zona a 4 o 5 pisos para proteger los barrios y sectores más patrimoniales y las normas urbanísticas asociadas como coef constructibilidad y coef ocupación de suelo.
- Se incorporará el sistema de agrupamiento continuo que se encuentra presente en toda zona y por lo tanto toda la normativa asociada a esto como altura máxima de edificación continua, profundidad de edificación continua.
- Se elimina la exigencia de antejardín
- Se focalizará el desarrollo de edificaciones de altura en zonas que son más blandas (manzanas industriales) y con mejor acceso a infraestructura de transporte, por lo que se crearán subzonas que permita aumentar la altura a través de incentivos normativo,
 - Subzona I1, tendrá la misma altura que la zona I general, pero esta se exigirá el antejardín de 5 metros ya que se ubica en la autopista central entre Mapocho y

San Pablo vereda poniente, con el fin de poder contar con una visual de un perfil más ancho de la calle hacia el sector oriente que actualmente la vereda es reducida y no se encuentran afectos a utilidad pública.

- Subzona I2, es de amortiguación hacia las zonas que permite menor altura el plan regulador, produciendo un escalamiento, quedando con 5 pisos de altura máxima con los incentivos normativos, esta se ubicará cuando la zona límite con la zona C,D y E, además de las futuras estaciones de la línea 7 de metro que se encuentran en zonas de baja altura.
- y se incorpora incentivos normativos, que permitirán aumentar altura, densidad, coef. Constructibilidad, por mejoramiento espacio público, ejecución de equipamiento en primer piso, desarrollo de viviendas de interés público, incorporación de elementos de sustentabilidad climática.

1.7 Zona J

1.7.1 Diagnóstico

La zona J entre Carrascal y Mapocho se caracteriza por la presencia de grandes terrenos industriales que antiguamente pertenecían a empresas como Unilever, Cemento Melón, las cuales han abandonado la comuna, por lo que actualmente este territorio se encuentra en malas condiciones sin habitantes, el sector tiene gran potencial, debido a la futura estaciones del tren Santiago – batuco y la línea 7 de metro.

Figura 16: Zona J Sector Carrascal- Mapocho



En Matucana entre Mapocho y Santo Domingo se observa una alta presencia de actividades comerciales, como ferreterías y ventas mayoristas, su morfología varía entre edificaciones de fachada continua hasta 3 pisos, y al llegar a Santo Domingo se encuentra un edificio de 25 pisos de altura, en general el espacio público de la calle Matucana se encuentra muy deteriorado sumado a es que es un territorio limítrofe entre Santiago y Quinta Normal, hacia la comuna de Santiago hay edificaciones de fachada continua de hasta 8 pisos.

Figura 17: Zona J Sector Matucana Mapocho – Santo Domingo



La zona J también se presenta por el eje San Pablo, donde existe una mixtura de usos entre residencial, comercio y talleres, el sistema de agrupamiento es de fachada continua, algunas edificaciones aisladas, en cuanto a la altura 2 a tres pisos con excepción de edificios que se encuentran más cercanos al metro Gruta de Lourdes que tienen en 20 y 25 pisos, en este tramo el espacio público se encuentra deteriorado.

1.7.2 Normativa Vigente

La normativa de esta zonificación como se planteó en la imagen objetivo del PRC-QN-2019 está en una zona de reconversión controlada, para ello se reconocen los usos existentes como residencial y equipamiento, permitiendo una altura máxima de 8 pisos para el uso residencial y equipamiento el cual puede llegar a 10 pisos si se aplica conjunto armónico, con una densidad bruta de 2200 hab/ha una superficie de subdivisión predial mínima de 1000m² con un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación de suelo que varía entre 70% a 80%, además se exige un antejardín de 5 metros.

1.7.3 Problemáticas

Esta normativa al ser planteada para promover edificaciones en altura genero las siguientes problemáticas:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- Al tener un sistema de agrupamiento solo aislado desconoce la realidad existente del territorio
- a la fecha la normativa propuesta no ha generado la reconversión que se planteó, además para los vecinos representa un riesgo de perder la vida de barrio, la pérdida del valor patrimonial de algunos sectores y la calidad de vida.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna

1.7.4 Propuestas

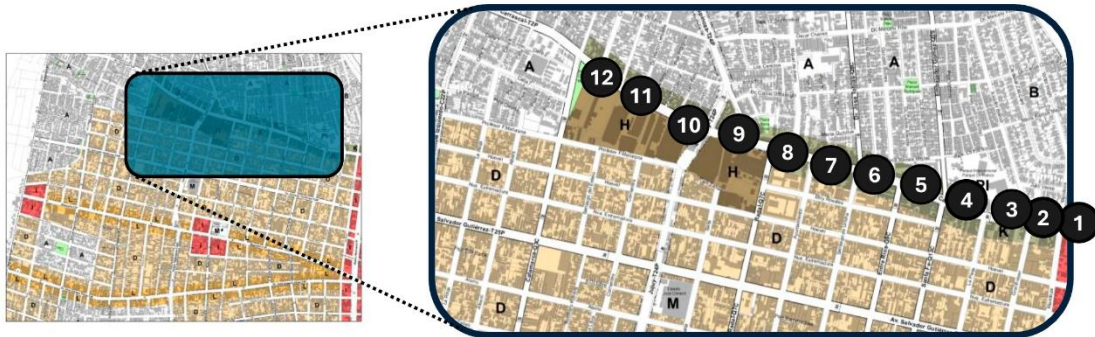
Por las problemáticas antes mencionados se propones las siguientes modificaciones a la normativa.

- se reduce la subdivisión predial mínima a 120
- Se reduce la altura base de la zona a 5 pisos, para proteger los barrios y sectores más patrimoniales
- Se incorporará el sistema de agrupamiento continuo que se encuentra presente en toda zona y por lo tanto toda la normativa asociada a esto como altura máxima de edificación continua, profundidad de edificación continua, y las normas urbanísticas asociadas como coef constructibilidad y coef ocupación de suelo
- Se elimina la exigencia de antejardín
- Se focalizará el de desarrollo de edificaciones de altura en zonas que son más blandas (manzanas industriales) y con mejor acceso a infraestructura de transporte, por lo que se crearán subzonas que permita aumentar la altura a través de incentivos normativo,
 - Subzona J1, corresponde al eje Matucana entre Mapocho y Santo Domingo en donde la mayor parte de las edificaciones son de fachada continua, por lo que la norma se permitirá edificaciones de 5 pisos de altura en sistema de agrupamiento fachada continua, pudiendo llegar a 8 con incentivos normativos.
 - Subzona J2, corresponde al eje Matucana, entre Carrascal y Mapocho, como este sector es el que tiene mayor presencia de grandes terrenos industriales, se propone una norma base de 5 pisos de altura con un sistema de agrupamiento aislado, pudiendo llegar a 8 con incentivos.
- y se incorpora incentivos normativos, que permitirán aumentar altura, densidad, coef. Constructibilidad, por mejoramiento espacio público, ejecución de equipamiento en primer piso, desarrollo de viviendas de interés público, incorporación de elementos de sustentabilidad climática.

1.8 Zona K

1.8.1 Diagnóstico

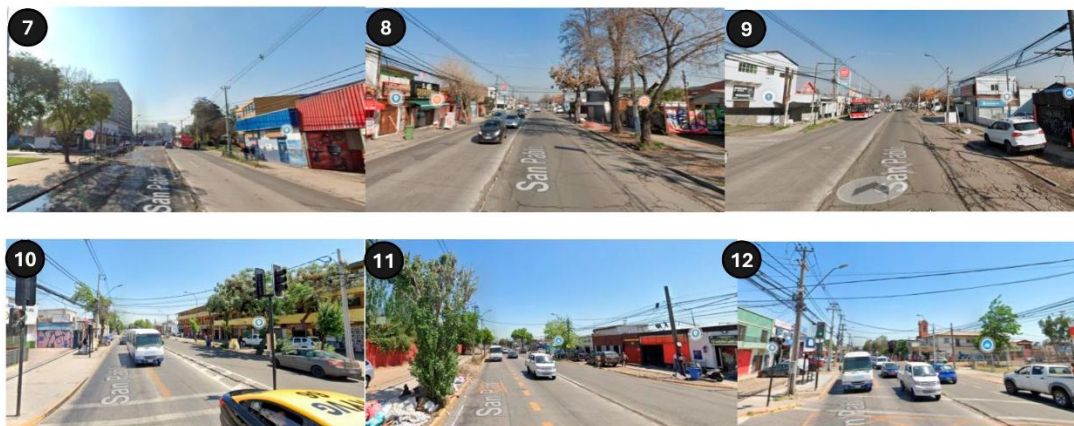
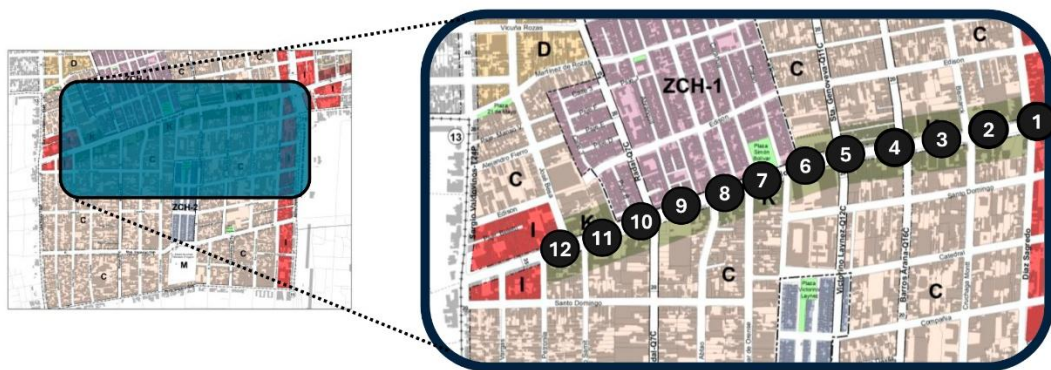
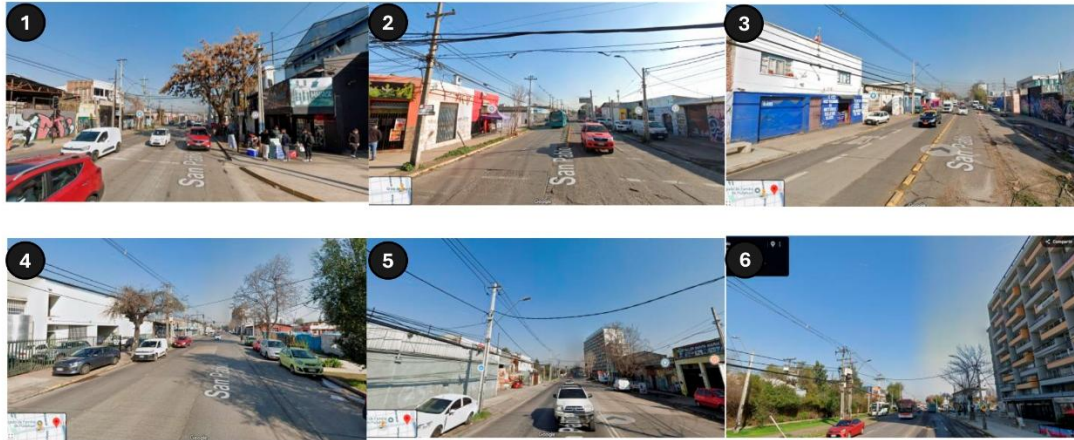
Figura 18: Zona k Eje Carrascal



El eje carrascal es diverso, hacia la autopista central se concentra el equipamiento comercial, este se caracteriza por tener hasta 3 pisos de altura y sistema de agrupamiento de fachada continua, hacia

radal, existen edificaciones de mayor altura hasta 15 pisos, pero hacia Catamarca cambia la tipología y nos encontramos con vivienda de un piso con sistema de agrupamiento mixto entre aislado y fachada continua.

Figura 19: Zona K Eje San Pablo



La calle San Pablo tiene un perfil diferente a Carrascal, es mayor además cuenta con un corredor exclusivo de transporte público, este tramo entre Walker Martínez y Sergio Valdovinos, es diferente a lo que se observa en San Pablo oriente de la zona J, acá hay presencia de actividades comerciales, establecimientos de educación de baja altura, hacia este tramo también se encuentra la zona de conservación histórica Simón Bolívar que tiene 3 bloques de departamentos de 3 pisos, de forma aislada a la fecha se observa un edificio de 13 pisos de altura producto de la Modificación del PRC del 2016

1.8.2 Normativa Vigente

La normativa de esta zonificación como se planteó en la imagen objetivo del PRC-QN-2019 está en una zona de reconversión controlada, para ello se reconocen los usos existentes como residencial y equipamiento y actividades productivas, permitiendo una altura máxima de 5 pisos para el uso residencial y equipamiento el cual puede llegar a 6 pisos si se aplica conjunto armónico, con un sistema de agrupamiento aislado, pareado continuo y una ocupación de suelo que varía entre 60% a 70% con una densidad de 1500Hab/ha y una superficie de subdivisión predial mínima de 800m².

1.8.3 Problemáticas

Esta normativa al ser planteada para promover edificaciones en altura generó las siguientes problemáticas:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- a la fecha la normativa propuesta no ha generado la reconversión que se planteó, además para los vecinos representa un riesgo de perder la vida de barrio, la pérdida del valor patrimonial de algunos sectores y la calidad de vida.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna.

1.8.4 Propuestas

Por las problemáticas antes mencionadas se proponen las siguientes modificaciones a la normativa.

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la densidad a 300 como base
- Reducir la altura base a 3 pisos y las normas urbanísticas asociadas como coef constructibilidad y coef ocupación de suelo
- Se focalizará el desarrollo de edificaciones de altura en zonas que son más blandas y con mejor acceso a infraestructura de transporte, por lo que se crearán subzonas que permita aumentar la altura a través de incentivos normativo,
 - Subzona k1, corresponde al eje carrascal poniente, en donde se presentan solo edificaciones de hasta dos pisos de altura, por lo que acá se propone disminuir la altura permitida a 3 pisos para mantener la imagen de barrio.

- Subzona K2, corresponde al eje San Pablo, como este sector es el que tiene mayor perfil de la vía presencia de grandes terrenos industriales, se propone una norma base de 3 pisos de altura con un sistema de agrupamiento aislado, pareado, continuo, pudiendo llegar a 6 con incentivos
- y se incorpora incentivos normativos, que permitirán aumentar altura, densidad, coef. Constructibilidad, por mejoramiento espacio público, ejecución de equipamiento en primer piso, desarrollo de viviendas de interés público, incorporación de elementos de sustentabilidad climática.

1.9 Zona L

1.9.1 Diagnóstico

La zona L se encuentra presente en los ejes Mapocho y J.J. Perez, es un eje que tiene mixtura de usos, que van desde el residencial, comercio, equipamiento educacionales, actividades productivas, como la vía tiene una afectación a utilidad pública del PRMS, el perfil que posee es muy variante, en este primer tramo el sistema de agrupamiento predominante es el de fachada continua, entre 1 y 2 pisos, con la excepción de la intersección de entre ríos donde se encuentra un edificio de 20 pisos de altura.

Figura 20: Zona L

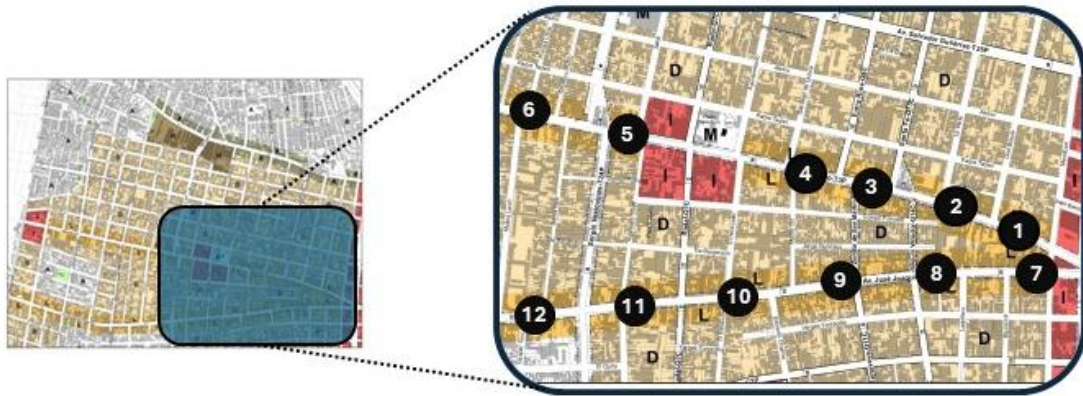


Figura 21: Zona L



1.9.2 Normativa Vigente

La normativa de esta zonificación como se planteó en la imagen objetivo del PRC-QN-2019 está en una zona de reconversión controlada, para ello se reconocen los usos existentes como residencial y equipamiento y actividades productivas, permitiendo una altura máxima de 5 pisos para el uso residencial y equipamiento el cual puede llegar a 6 pisos si se aplica conjunto armónico, con un sistema de agrupamiento aislado, pareado continuo y una ocupación de suelo que varía entre 60% a 70% con una densidad de 1500Hab/ha y una superficie de subdivisión predial mínima de 800m².

1.9.3 Problemáticas

Esta normativa al ser planteada para promover edificaciones en altura genero las siguientes problemáticas:

- Existen terrenos que por sucesiones necesitan subdividirse, para regularizar la tenencia de terrenos, pero la subdivisión predial mínima no les permite subdividir por su gran tamaño, esto fue observado durante el proceso de aprobación del PRC-2016 acordándose abordarlo dentro de las futuras modificaciones del PRC
- a la fecha la normativa propuesta no ha generado la reconversión que se planteó, además para los vecinos representa un riesgo de perder la vida de barrio, la pérdida del valor patrimonial de algunos sectores y la calidad de vida.
- El PRC en general carece de incentivos normativos, lo que representa una pérdida de oportunidad para obtener beneficios hacia la comuna.

1.9.4 Propuestas

Por las problemáticas antes mencionados se propones las siguientes modificaciones a la normativa.

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la densidad a 300 como base
- Reducir la altura base a 3 pisos y las normas urbanísticas asociadas como coef constructibilidad y coef ocupación de suelo
- Incorporar incentivos normativos para aumentar altura, densidad y coeficiente de constructibilidad a cambio de mejoras en el espacio público, equipamiento, viviendas de interés público y prácticas sustentables.