



“PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CENTRO CÍVICO, COMUNA DE PEÑALOLÉN”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

a) CATASTRO URBANO

2022 - 2023





Índice

I	INTRODUCCIÓN.....	6
I.1	JUSTIFICACIÓN PARA ACOGERSE AL ARTÍCULO 72 DE LA LGUC	6
II	MARCO NORMATIVO.....	8
III	SINTESIS CARACTERÍSTICAS COMUNALES	10
IV	CATASTRO URBANO.....	11
IV.1	IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO.....	11
IV.2	CONFORMACIÓN DEL POLÍGONO EN ESTUDIO	13
IV.2.1	Espacio de significación cultural para pueblos originarios	21
IV.3	DIVISIÓN PREDIAL POLIGONO	22
IV.4	ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO	23
IV.4.1	Zona CC.....	23
IV.4.2	Zona E1	25
IV.5	ANÁLISIS DE CONSTRUCTIBILIDAD DEL POLÍGONO.....	29
IV.6	ANÁLISIS USO DE SUELO NORMADOS EN EL ENTORNO	31
IV.7	CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO RESIDENCIAL.....	33
IV.8	CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO..	35
IV.9	ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN POLÍGONO	37
IV.10	ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN ENTORNO	38
IV.11	ANÁLISIS DE CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES DEL ENTORNO.....	43
IV.12	ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS DEL ENTORNO.....	44
IV.13	CATASTRO DE TRAZADOS VIALES Y CIRCULACIÓN.....	46
V	CONCLUSIÓN.....	49



Índice figuras

Figura N°1:	Ubicación Zona de Remodelación “Centro Cívico” a nivel comunal.....	12
Figura N°2:	Ubicación Zona de Remodelación “Centro Cívico”	13
Figura N°3:	Isométrica Zona de Remodelación “Centro Cívico”	16
Figura N°4:	Identificación Infraestructura Institucional “Centro Cívico”	17
Figura N°5:	Identificación Infraestructura Deportiva “Centro Cívico”	18
Figura N°6:	Identificación Infraestructura de Salud “Centro Cívico”	19
Figura N°7:	Identificación Infraestructura de Servicios “Centro Cívico”	20
Figura N°8:	Ubicación del espacio ceremonial.	21
Figura N°9:	Rewe Centro Cívico de Peñalolén.	22
Figura N°10:	Plano Subdivisión Centro Cívico Peñalolén	23
Figura N°11:	Plan Regulador Comunal de Peñalolén 1989, Zona CC	24
Figura N°12:	Zonificación PRMS 1994 sector Centro Cívico.....	26
Figura N°13:	Plano consolidado zonificación PRC - PRMS.....	29
Figura N°14:	Superficie edificada Zona E1 Centro Cívico.....	30
Figura N°15:	Superficie edificada Zona CC Centro Cívico.....	30
Figura N°16:	Plano según Usos de Suelo contiguos a Centro Cívico Peñalolén	32
Figura N°17:	Barrios colindantes “Centro Cívico”	33
Figura N°18:	Población Aurora de Chile 2 - Población el Estanque	34
Figura N°19:	Conjunto de viviendas de El Mirador de Tobalaba – El Faro de Peñalolén	35
Figura N°20:	Condominio Casas de Antupirén - Condominio Torremolinos	35
Figura N°21:	Centro Comercial Alto Peñalolén – Importadora de productos Av. Grecia 8585.....	36
Figura N°22:	Figura 20: Servicios y Equipamientos colindantes “Centro Cívico”	36
Figura N°23:	Casona Consistorial – Centro de Atención al Vecino (CAV)	37
Figura N°24:	Edificio SAR Carol Urzua - 8va Compañía Cuerpo de Bomberos Peñalolén	37
Figura N°25:	Edificio Piscina Temperada Municipalidad de Peñalolén – Centro de Empleo y Emprendimiento Yunus.....	38
Figura N°26:	Conjunto El Estanque - Aurora de Chile 2.....	38
Figura N°27:	Edificaciones de uno a tres pisos de altura. Conjunto El Mirador de Tobalaba.....	39
Figura N°28:	Edificaciones de dos a tres pisos de altura. Conjunto Los Faldeos de Antupirén	39
Figura N°29:	Condominio Torremolinos	40
Figura N°30:	Edificaciones de uno a dos pisos de altura. Conjunto El Faro de Peñalolén	40
Figura N°31:	Altura de las Edificaciones	41
Figura N°32:	Plano Subdivisión Loteo El Estanque	42
Figura N°33:	Calidad de las Edificaciones	43
Figura N°34:	Diversidad Socioeconómica de la comuna de Peñalolén	45
Figura N°35:	Trazado vías PRMS en Comuna de Peñalolén y Sector Plan Seccional	46
Figura N°36:	Conexiones viales del Sector Plan Seccional	47
Figura N°37:	Recorridos Red Metropolitana de Movilidad en Comuna de Peñalolén.....	48



Índice tablas

Tabla N°1: Macrosectores y Unidades Vecinales.....	10
Tabla N°2: Cálculo superficies por zona Centro Cívico	31



I INTRODUCCIÓN

En el marco de la propuesta del Plan Seccional de Remodelación “Centro Cívico de Peñalolén”, la cual se acogerá al Art. 72° del DFL 458/75 LGUC, el presente informe entrega los antecedentes técnicos que conforman el Catastro Urbano, tal como es requerido en art 2.1.15 de la OGUC, y descrito en Circular ORD n°245 DDU 315.

Desde una mirada histórica, Peñalolén se genera a partir de los antiguos territorios de la comuna de Ñuñoa. El hecho de que Peñalolén naciera producto de una subdivisión administrativa, generó una serie de problemáticas desde el punto de vista urbano, tales como la carencia de centralidades, la ausencia de una trama vial jerarquizada y la ausencia de una estructura urbana reconocida. De igual modo, es importante señalar que Peñalolén como comuna, se conformó como un territorio desprovisto de elementos urbanos estructurantes que le hubiesen otorgado una unidad como territorio y un funcionamiento integral acorde a su desarrollo.

Es así como las centralidades generadas de una forma espontánea en la comuna, se asocian con la imagen comercial; (strip center, supermercados, etc.), que se concentran en algunos sectores. Sin embargo, durante los últimos veinte años se ha comenzado a construir esta centralidad “Cívica”, originada a partir de las dependencias municipales, evolucionando hacia centro de múltiples actividades y reunión vecinal.

Es por este motivo, que se requiere potenciar el paño de propiedad municipal que conforma el Centro Cívico, mejorando sus condiciones normativas, con el fin de proveer a la comunidad de mejores servicios, diversificados y centralizados en un gran núcleo de escala comunal. Tales carencias en la comuna se vieron aún más acentuadas en el período de pandemia del Covid.

De este modo, la presente modificación tiene por objetivo la consolidación de la manzana cívica, aprovechando de mejor manera su extensa superficie predial, y que hoy en día se encuentra subutilizada y restringida desde el punto de vista de su constructibilidad y ocupación de suelo.

I.1 JUSTIFICACIÓN PARA ACOGERSE AL ARTÍCULO 72 DE LA LGUC

El Plan de Seccional Zona de Remodelación Centro Cívico de Peñalolén se desarrolla en el terreno donde se emplaza el Centro Cívico de la Municipalidad de Peñalolén, caracterizado por albergar el Gobierno Local y gran parte de los servicios municipales destinados a satisfacer necesidades de la comunidad.

La zona de remodelación del Centro Cívico, se acoge al Art. 72° del DFL 458/75 LGUC, el cual corresponde a un procedimiento de excepción, que permite tanto a las Municipalidades o a la Seremi MINVU fijar “Zonas de Remodelación”, en las cuales se disponga congelar la situación existente permitiendo establecer una política de renovación de dichas zonas. Previamente deberá estudiarse y aprobarse un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de



uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

En esta línea, la DDU 315 del MINVU aclara que “la determinación de zonas de remodelación debe ser fijada en base a criterios objetivos que justifiquen debidamente la decisión de declarar la zona como tal. En tal sentido, se entiende que se está frente a la necesidad de dicho proceso, cuando producto de un diagnóstico del área en estudio se considere la necesidad de recuperar áreas de los centros urbanos que no han alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente, y se encuentren subutilizadas, vale decir, zonas en estado de deterioro, con baja o nula utilización del suelo, con baja o nula utilización de la infraestructura existente, con usos de suelo obsoletos, insuficientes estándares urbanos, o bien con una imagen urbana deteriorada por el abandono y falta de mantenimiento, de manera de requerir la revitalización del área en estudio, para generar nuevas oportunidades de desarrollo”.

La Municipalidad de Peñalolén a lo largo del tiempo ha llevado a cabo una serie de mejoras en infraestructura del Centro Cívico con la finalidad de otorgar un servicio más integral y de mayor cobertura a la comunidad. A pesar de ello, actualmente existe la necesidad de mejorar el estándar de este espacio, que pueda contar mayor oferta y diversidad de servicios, mejores espacios de atención de público, mayores cualidades de espacios para el desempeño laboral de los funcionarios, así como también avanzar en la consolidación de una centralidad urbana, objetivo compartido originalmente tanto por la normativa comunal (zona CC del PRC 1989) como por la normativa intercomunal (zona de equipamiento intercomunal art 5.2.4.1 PRMS) para dicho polígono.

Hoy la principal problemática radica en que el Centro Cívico se encuentra limitado en su capacidad constructiva, con extensa superficie subutilizada en su parte sur, lo que se suma a desactualizadas e insuficientes exigencias de estacionamientos vehiculares y nulas exigencias de estacionamientos para bicicletas y áreas verdes.

A modo de ejemplo, ello se evidencia con la disposición de infraestructura provisoria como containers y carpas, las cuales no son adecuadas para las funciones que desempeñan los funcionarios y para la atención de público. Un 3,3% de la superficie del predio se encuentra cubierta con containers. Esta superficie equivale a un 14% de las edificaciones formales que tiene actualmente el Centro Cívico.

El déficit de estacionamientos, por su parte, provoca conflictos con los vecinos del entorno del Centro Cívico durante la realización de eventos masivos dentro de las instalaciones de este espacio, ya que los vehículos de los asistentes se estacionan en las vías colindantes, muchas veces haciendo mal uso de platabandas y bandejones, obstaculizando el flujo vehicular y peatonal de esta zona residencial. Adicionalmente, el estacionamiento actual para funcionarios públicos es un espacio que se encuentra mal utilizado, ya que corresponde a una explanada de tierra equivalente al 11% de la superficie del predio, sin consolidar, en donde no existe una demarcación exacta de todos los estacionamientos para los vehículos, hay presencia de containers y escombros. Sumado al estacionamiento, en la esquina sur-oriente del predio, se encuentra una cancha de futbol de tierra, espacio



subutilizado que cubre una superficie 7.737 m², equivalente a un 8,6% de la superficie del polígono de intervención (Figura N°14).

A pesar de estas problemáticas, el Centro Cívico de Peñalolén se ha venido perfilando como un polo comunal de importancia, no sólo por la actual existencia de servicios y equipamientos públicos para la comunidad, sino por su buena accesibilidad, comercio y servicios aledaños. Sin embargo, su adecuado funcionamiento y consolidación se encuentran estancados por las limitaciones que le define la normativa urbana vigente, por lo que no está logrando desarrollar el objetivo de desarrollo planificado originalmente. Por lo anterior, el Plan Seccional busca mejorar los estándares urbanos del Centro Cívico y de este modo, aprovechar de mejor manera la superficie del predio, restringido en términos de constructibilidad y carente de orientaciones de usos de suelo y edificación, para lograr consolidar un espacio sostenible, en donde se satisfagan las demandas ciudadanas y sea un referente de encuentro para la comuna de Peñalolén.

II MARCO NORMATIVO

La Zona de Remodelación del Centro Cívico de la Comuna de Peñalolén, se acoge al Art. 72° del DFL 458/75 LGUC, el cual corresponde a un procedimiento de excepción, que permite tanto a las Municipalidades o a la Seremi Minvu fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente permitiendo establecer una política de renovación de dichas zonas.

Para ello, previamente se estudia y aprueba un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

Artículo 72° (LGUC). - Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades.

Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupaciones de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

Artículo 73° (LGUC). - La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.



Artículo 75° (LGUC). - Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planes Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.

Artículo 2.1.15 (OGUC), inciso tercero: En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la ley general de urbanismo y Construcciones, deberá El Plan Seccional de la Zona de Remodelación, constará de los siguientes antecedentes:

- 1) Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:
 - a) Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.*
 - b) Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.*
 - c) Usos de suelo existentes.*
 - d) Los aspectos urbanísticos relevantes del entorno con el objeto de apreciar su contexto urbano.**
- 2) Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.*
- 3) Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona.*
- 4) Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.*

Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39 y 2.1.40 de este mismo Capítulo.

Artículo 2.1.39 (OGUC). - La fijación de "Zonas de Remodelación" por los Municipios que tengan Plan Regulador Comunal, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

- 1) Elaborar un Plan Seccional, que será propuesto para su aprobación por decreto supremo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual, la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.*
- 2) En el decreto supremo se establecerán los plazos y demás condiciones que procedan, conforme al artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*
- 3) La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los*



efectos previstos en el citado artículo 74 de la Ley General y a la Secretaría Regional Ministerial de vivienda y Urbanismo respectiva, con todos sus antecedentes.

III SINTESIS CARACTERÍSTICAS COMUNALES

La comuna de Peñalolén se ubica en la Provincia de Santiago, en la Región Metropolitana. Sus límites son; al norte, con las comunas de La Reina y Las Condes, al oriente con la comuna de San José de Maipo (Provincia Cordillera), al poniente con las comunas de Ñuñoa y Macul y al sur con la comuna de La Florida, y cuenta con una superficie aproximada de 54,9 km², lo que representa el 2,66% de la superficie de la provincia de Santiago y 0,35% de la superficie de la Región Metropolitana de Santiago.

Otro aspecto de relevancia es su condición geográfica, en la cual forma parte del grupo de comunas del piedemonte cordillerano. Cuenta con cuatro quebradas localizadas en la precordillera y que se emplazan en dirección oriente-poniente y que son reconocidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS):

- Quebrada Peñalolén:Código Q-14/Q-15
- Quebrada Nido de Águilas:Código Q-13
- Quebrada Lo Hermida:Código Q-12
- Quebrada de Macul:Código Q-11

El área urbana de la comuna, se emplaza hasta la cota 900, siendo regida tanto por el Plan Regulador Comunal (PRC), como por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Según el Censo 2017, la población de la comuna asciende a 241.599 habitantes, con un total de 70.394 viviendas, siendo en general los sectores antiguos los que concentran las mayores densidades habitacionales. Además, está compuesta por once distritos censales: José Arrieta, Peñalolén, Lo Hermida, Torres de Macul, Viña Macul, Villa Los Lagos, Avenida Parque, Quebrada Camarones, Diagonal Las Torres, Gabriela Mistral y Simón Bolívar. Estos distritos están distribuidos en cinco Macrosectores y 31 Unidades Vecinales (UV), las que se señalan a continuación:

Tabla N°1:Macrosectores y Unidades Vecinales.

Peñalolén Alto	Unidades Vecinales (1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 30)
La Faena	Unidades Vecinales (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)
Lo Hermida	Unidades Vecinales (17, 18, 19 y 31)
San Luis	Unidades Vecinales (20, 21, 22, 23,24, 25, 26, 27, 28)
Peñalolén Nuevo	Unidad Vecinal (29)

Fuente: Elaboración propia



El Centro Cívico se emplaza en el Macrosector de Peñalolén Nuevo, un extenso territorio que ha experimentado el mayor desarrollo urbano y crecimiento demográfico en las últimas décadas, abarcando al 21,7 % del total de la población comunal. Sin embargo, es el macrosector con menor densidad poblacional. Presenta en la actualidad la mayor oferta inmobiliaria de la comuna, con proyectos de casas en el rango de UF 6.000 hasta UF 14.000 y departamentos de UF 4.000 hasta UF 8.000 aproximadamente. El explosivo crecimiento demográfico en las últimas décadas, ha influido en una continua y creciente demanda por equipamientos y servicios.

Sin embargo, el polígono sujeto de esta modificación, también colinda con el Macro sector Peñalolén Alto, el cual es uno de los territorios de consolidación más antigua de la comuna. Dicho territorio se ha conformado principalmente por blocks y villas residenciales, que se han ido diversificando en sus usos de suelo en base a comercio de escala vecinal, con almacenes y ferias locales. Muchos de sus habitantes se han visto beneficiados de los equipamientos comerciales y de servicios, de mayor escala, emplazados en Avda. Consistorial entre Avda. Grecia y Antupirén, siendo tales vecinos usuarios activos de dicho subcentro urbano.

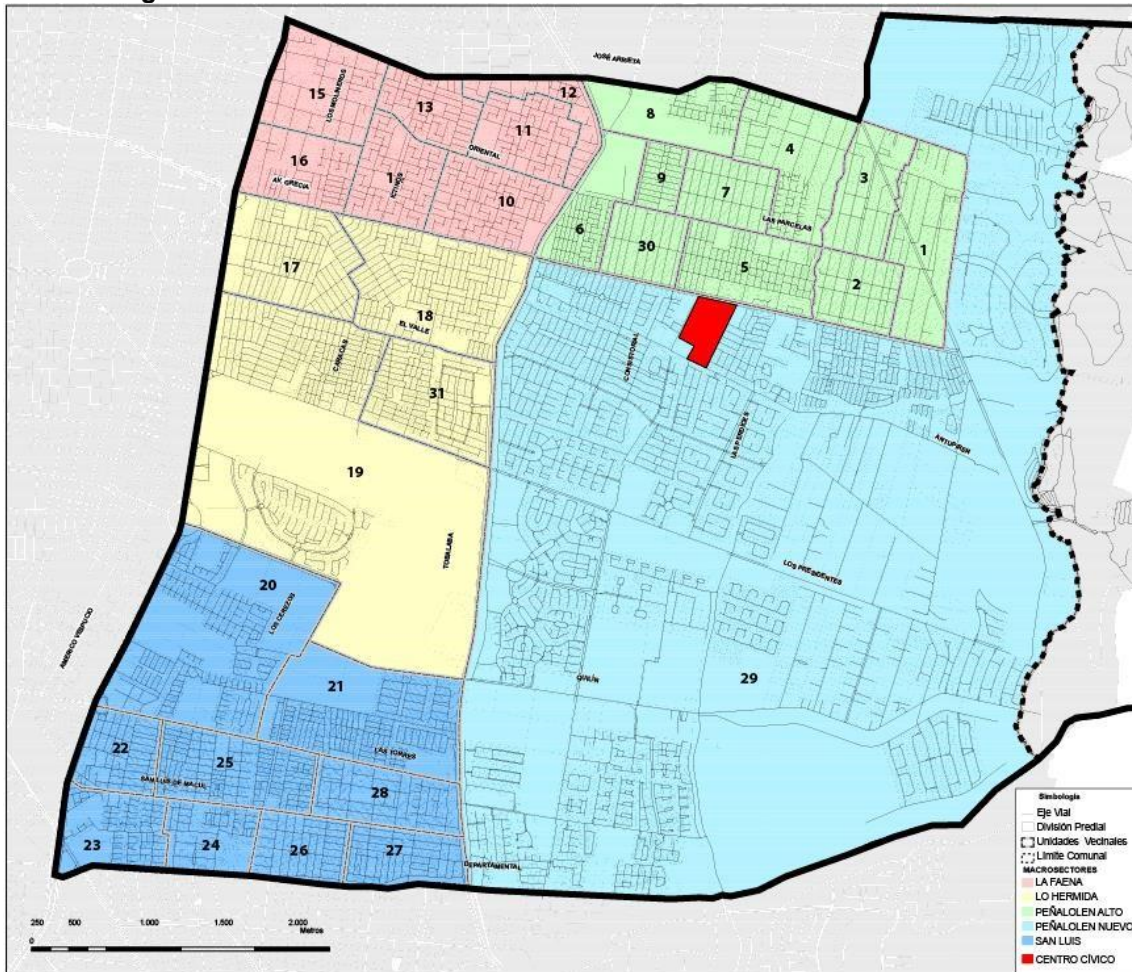
Finalmente, es importante mencionar que la manzana cívica es frecuentada por vecinos de todos los macrosectores, debido a que concentra gran cantidad de servicios municipales y públicos, no obstante, existen algunos que, por falta de infraestructura, no pueden ser ubicados al interior del predio, como, por ejemplo, el Departamento de Vivienda, el Juzgado de Policía Local, el Servicio de Impuestos Internos, el Departamento de Espacio público, entre otros.

IV CATASTRO URBANO

IV.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

El Plan Seccional Zona de Remodelación, “Centro Cívico”, cuyo terreno es de propiedad municipal, se ubica en el sector nororiente de la comuna, en la intersección de Av. Grecia y Av. Consistorial, específicamente en el Macrosector de Peñalolén Nuevo. Por lo tanto, en este informe se describe el contexto del sector en que se emplazará el Plan Seccional, tanto de la comuna, como de los sectores circundantes.

Figura N°1: Ubicación Zona de Remodelación “Centro Cívico” a nivel comunal



Fuente: Elaboración propia

El polígono de la “Zona de Remodelación” corresponde, específicamente, a los terrenos en los cuales se emplaza la Municipalidad de Peñalolén, el cual se encuentra delimitado por las calles: Av. Grecia por el norte, Antupirén por el sur, Ricardo Grellet de los Reyes por el oriente y Av. Consistorial por el poniente, descontando el paño de la esquina sur-poniente. El terreno conforma el Centro Cívico de la comuna, con una superficie aproximada de 9 hectáreas.

Su conectividad es favorecida por la ubicación de Av. Grecia, vía troncal del PRMS y una de las principales arterias comunales, ya que cuenta con un corredor de transporte público exclusivo, lo cual, favorece la conectividad y la futura ejecución de proyectos de mayor envergadura, debido a su categoría. Esta vía intersecta con Av. Consistorial, otra vía PRMS, acentuando la posibilidad de mayor crecimiento en equipamiento y servicios.

Figura N°2: Ubicación Zona de Remodelación “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Eath

IV.2 CONFORMACIÓN DEL POLÍGONO EN ESTUDIO

El área en la que se emplazará el Plan Seccional, Zona de Remodelación, “Centro Cívico”, constituye un polo comunal de importancia, no sólo por la actual existencia de servicios a la comunidad y reciente infraestructura, sino por su buena accesibilidad, comercio y servicios aledaños, que ha ido potenciando este núcleo, además ha presentado un constante proceso de consolidación urbana.

Dentro del polígono a modificar se encuentra el Edificio Consistorial (conocido como “la casona”), edificio de uso público y administrativo. Se construyó en la década de los 80s con dos niveles y se caracteriza por un diseño colonial, destacando sus tejas de barro color terracota que recuerda las casonas de las viñas que son características en la comuna de Peñalolén.



Posteriormente, a partir del 2005, y debido a las crecientes demandas de la comunidad de Peñalolén, es que se comienzan a desarrollar los proyectos de: Centro de Empleo y Emprendimiento, Piscina Temperada, Registro Civil, Centro del Adulto Mayor (CAM), Carabineros y otros servicios. Esta serie de proyectos se han desarrollado de forma independiente entre sí, lo que ha generado un desarrollo disgregado en cuanto a las formas de volúmenes, materialidades y usos de las construcciones que conforman el Centro Cívico.

El Centro cultural Chimkowe, corresponde a un edificio de uso deportivo y cultural con capacidad de albergar a más de 1200 espectadores. Se caracteriza por un diseño de líneas modernas, edificado en estructura de hormigón y metal, con terminaciones en piedra, madera y grandes paños de cristal. Su nave semi-soterrada permitió construir este gran volumen sin superar los 9 mts de altura a nivel de suelo, lo cual es un elemento valorado en la imagen total de conjunto. Se emplaza en la esquina sur-poniente de Avenida Grecia con la calle Ricardo Grellet, en la parte posterior del Edificio Consistorial, marcando con mayor énfasis el patio Consistorial. Su mayor déficit es la falta de estacionamientos, lo cual ha provocado el malestar de los vecinos aledaños en las épocas de celebración de eventos, debido a la gran congestión y mala ocupación del espacio público como estacionamientos vehiculares.

En los últimos años se construyó el edificio Centro de Atención al Vecino (CAV), el cual corresponde a un edificio de uso público, su diseño de líneas modernas en base a una estructura de hormigón armado a la vista y grandes paños acristalados, también contrasta en su arquitectura con el Edificio consistorial. Dadas sus características de emplazamiento, diseño y composición, que incorporan la pendiente del terreno a la composición espacial, genera a su vez una plaza escalonada de acceso al barrio cívico, dando mayor amplitud y relevando las vistas al centro cívico y el paisaje.

En general se observan edificaciones en buen estado de conservación, especialmente aquellas destinadas a servicios municipales como son: edificio de Centro de Atención al Vecino (CAV), edificio Consistorial Municipal, Registro civil, Centro del Adulto Mayor (CAM), edificio del Centro Cultural Chimkowe, etc. Cabe mencionar que aquellas edificaciones que se encuentran en mediano estado de conservación responden principalmente a instalaciones irregulares que se han venido emplazando en el polígono, como por ejemplo ciertas construcciones en Comisaría de Carabineros, en el Club de Leones, y aquellas edificaciones provisionales ubicadas en el sector de “contenedores”.

Dentro del actual Centro Cívico podemos identificar:

- Infraestructura institucional
 - Edificio Consistorial
 - Centro Atención al Vecino (CAV)
 - Centro del Adulto Mayor (CAM)
 - Centro Kintun



- Centro Empleo y Emprendimiento (YUNUS)
- Infraestructura de Salud
 - Servicio de Atención de Urgencia de alta resolutiveidad (SAR)
- Infraestructura Deportiva
 - Chimkowe
 - Piscina Temperada
 - Estadio Municipal
- Infraestructura de Servicio
 - Registro Civil
 - Bomberos
 - Club de Leones
 - Carabineros
 - Servicios Públicos

Asimismo, se concentran diversas edificaciones provisorias en forma de container que albergan algunos servicios complementarios para el funcionamiento del quehacer municipal tales como: (casetas de seguridad, Asociación de Funcionarios, Administración Interna, talleres, bodegas). Y parte de la Dirección de Espacios Públicos e Infraestructura.



Figura N°3: Isométrica Zona de Remodelación “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura N°4: Identificación Infraestructura Institucional “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura N°5: Identificación Infraestructura Deportiva “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth



Figura N°6: Identificación Infraestructura de Salud “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura N°7: Identificación Infraestructura de Servicios “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

IV.2.1 Espacio de significación cultural para pueblos originarios

En el predio de estudio, existe un espacio ceremonial que cuenta con un Rewe, una mesa ceremonial y un círculo construido en piedras. Un Rewe es un tótem o tronco escalonado, clavado en la tierra, que normalmente está rodeado por ramas de canelo (árbol sagrado mapuche) y otras vegetaciones nativas, adornado con banderas blancas, celestes, amarillas y/o negras.

Figura N°8: Ubicación del espacio ceremonial.



Fuente: elaboración propia.

El Rewe simboliza la conexión con el cosmos y es un símbolo de gran importancia, utilizado en celebraciones importantes para el Pueblo Mapuche, como el Machitún, Guillatún, We Tripantu (año nuevo mapuche), entre otras.

El Rewe fue instalado en el Centro Cívico durante el año 1998 y corresponde a una iniciativa de las asociaciones mapuche de la comuna, las cuales buscaban poder contar con un espacio en la comuna donde poder realizar sus ceremonias y celebraciones, además de ser un signo de reconocimiento y valoración de su cultura y cosmovisión.

Actualmente el espacio ceremonial es utilizado principalmente para la celebración del Año Nuevo Indígena. Sumado a esto, acuden a este espacio personas de las asociaciones mapuche, especialmente los fines de semana, para realizar celebraciones, conversaciones

relacionadas con su cultura, y también es visitado por niñas y niños de los jardines infantiles y colegios de la comuna.

Figura N°9: Rewe Centro Cívico de Peñalolén.

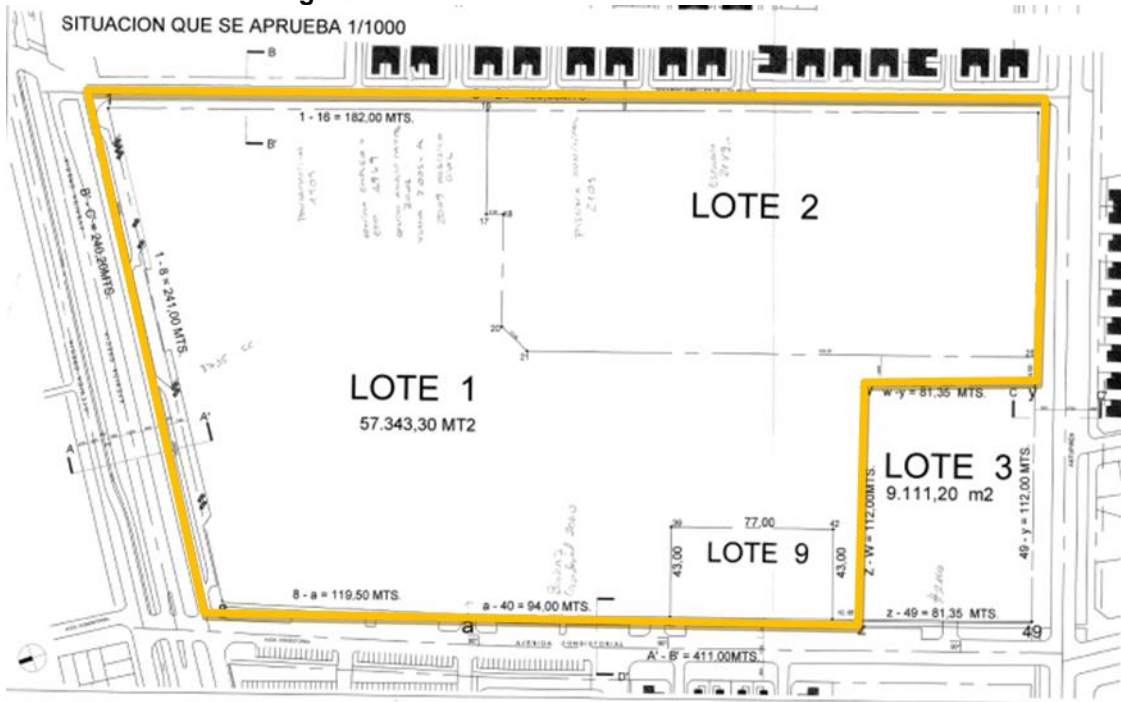


Fuente: elaboración propia.

IV.3 DIVISIÓN PREDIAL POLIGONO

Respecto a la división predial del sector a modificar, se observan tres lotes que conforman el predio del Barrio Cívico, correspondiente a los lotes 1, 2 y 9, con una superficie de aproximadamente 8.99 há. En este se emplazan edificios de equipamiento cívico y comunitario, tales como Carabineros, Bomberos, Registro Civil, Consultorio y Municipalidad. Queda excluido dentro del polígono el Lote 3 que corresponde al lote del Centro Comercial "Alto Peñalolén".

Figura N°10: Plano Subdivisión Centro Cívico Peñalolén



Fuente. Resolución 1199 del 01.02.2007

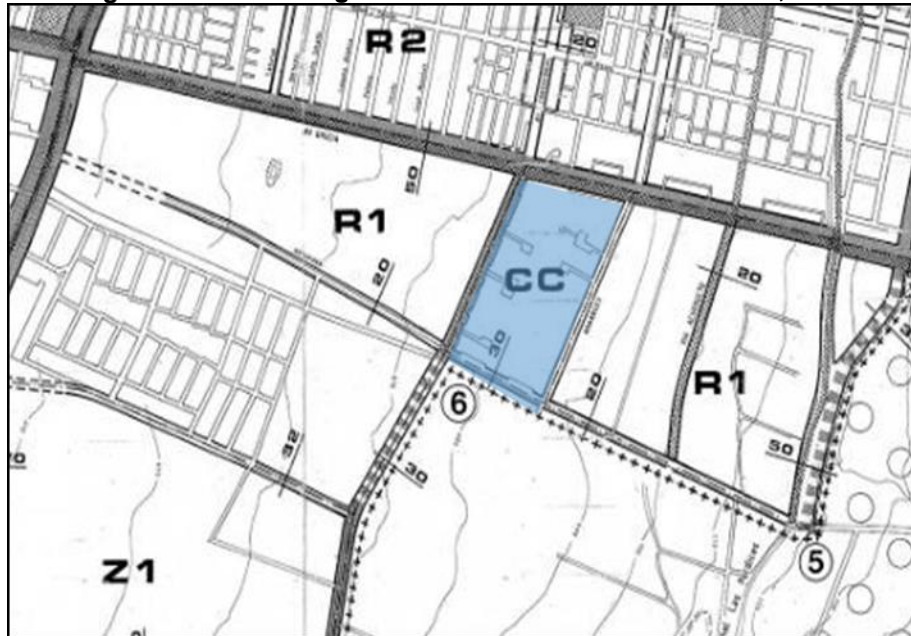
IV.4 ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO

IV.4.1 Zona CC

El polígono en estudio en cuanto a su normativa urbana, se emplaza en dos zonas: Zona CC (Centro Cívico), según PRC y Zona Equipamiento Deportivo y Áreas Verdes según PRMS.

El Plan Regulador Comunal de 1989, Decreto N° 55 del 28.04.1989, publicado en el Diario Oficial el 27.07.1989, cuyo plano corresponde a la lámina PRC-P-86, lámina 1, establece como Zona CC la manzana dentro de la cual se emplaza el Centro Cívico.

Figura N°11: Plan Regulador Comunal de Peñalolén 1989, Zona CC



Fuente: Plano PRC Peñalolén 89 PRC-P-86

IV.4.1.1 Zona CC: Centro Cívico

Usos de suelo Permitidos: Equipamiento: con la excepción de los indicados en usos excluidos

Usos de suelo Excluidos:

VIVIENDA: Salvo la del cuidador			
TIPO	(Regional – Interurbana)	(Comunal)	(Vecinal)
EQUIPAMIENTO			
Salud		Cementerios, Plantas y botaderos de Basura	
Cultura	Zoológicos		
Esparcimiento y Turismo	Moteles	Moteles	
Comercio Minorista	Centros comerciales Supermercados, Grandes tiendas, Terminales de distribución	Centroscomerciales, Mercados, supermercados, Ferias libres, Locales comerciales, Servicentros, Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales, ferias libres, playas de estacionamiento.
Servicios artesanales		Garaje, Talleres	Talleres Molestos
INFRAESTRUCTURA			



Transporte	Terminales agropecuarios, terminales pesqueros		
ACTIVIDAD PRODUCTIVA			
Industria y almacenamiento	Inofensivos molestos, Insalubres		

Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

Para equipamiento escala mayor (regional e interurbana)

- Superficie predial mínima: 5000 m²
- Frente predial mínimo: 25 m
- Ocupación máxima de suelo: 10%
- Coeficiente de constructibilidad: 0.20
- Densidad: -----
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Rasantes y distanciamiento: según O.G.U.C.
- Altura de edificación: según O.G.U.C.
- Antejardín mínimo: 10m
- Estacionamientos: Según Plan Regulador Metropolitano de Santiago; Art 7.1.2.1, zona D

Para equipamiento escala mediana, básica y menor (comunal y vecinal)

- Superficie predial mínima: 2000 m²
- Frente predial mínimo: 25 m
- Ocupación máxima de suelo: 14%
- Coeficiente de constructibilidad: 0.28
- Densidad: -----
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Rasantes y distanciamiento: según O.G.U.C.
- Altura de edificación: según O.G.U.C.
- Antejardín mínimo: 10m
- Estacionamientos: Según Plan Regulador Metropolitano de Santiago; Art 7.1.2.1, zona D

En cuanto a la categorización de los equipamientos, dicho instrumento define diferentes tipos o escala: a) regional-interurbano, b) comunal y c) vecinal tanto para la descripción de los destinos como para las disposiciones normativas. Dicha categorización no se ajusta a derecho, toda vez que las escalas de equipamientos dependen de la categoría a la vía que enfrentan. Así también se regulan disposiciones como el frente predial mínimo, que no son competencia de la normativa urbana de escala comunal.

IV.4.2 Zona E1

Cinco años después se aprueba el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994, en cuya lámina RM-PRM-92 1A se designa parte de este territorio del PRC definida como zona CC, y lo convierte en zona: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS VERDES. En la

ordenanza del antes citado instrumento intercomunal, se entiende que queda descrito en su art 5.2.4.1 como Equipamiento Recreacional y Deportivo, aun cuando no es incorporado en listado descrito en dicho artículo. No obstante lo anterior, se asume su reconocimiento como tal debido a que el achurado en plano es compartido por aquellos que si están descritos en el listado de la Ordenanza.

Figura N°12: Zonificación PRMS 1994 sector Centro Cívico.



Fuente: Plano RM-PRM-92/1A, círculos rojos demarcación propia.

El año 1999 se aprueba la Modificación del Plan Regulador de Peñalolén, Sector Comunidad Ecológica, ordenanza y planos PSPA01/97 y PSPA02/97, publicado en el D.O el 25/09/1999. Aun cuando el paño del Centro Cívico no es parte del polígono modificado el año 1999, los planos normativos reconocen y dibujan esta zona del PRMS, convirtiéndola en zona E1 del Instrumento Comunal. En tal sentido, se ha aplicado la siguiente normativa para los bordes sur y oriente del terreno en estudio:

IV.4.2.1 E1: Zona De Equipamiento Intercomunal

Usos de suelo Permitidos:

Vivienda: hasta un 30% de la superficie

Equipamientos: Todo el equipamiento a escala intercomunal, comunal y vecinal señalado a continuación:

TIPO	(Regional – Interurbana)	(Comunal)	(Vecinal)
EQUIPAMIENTO			
Salud	Clínicas	Consultorios Atención Primaria Servicio Atención Urgencia Primaria	Centros Médicos y Dentales Policlínicos Hogares de Ancianos Casa de Salud y Reposo
Educación	Educación Superior	Educación Básica y Media Academias Institutos	Educación Básica Educación Pre-Básica Jardines Infantiles Salas Cuna
Seguridad		Tenencias	
Culto		Parroquias	Capillas
Cultura	Teatros	Bibliotecas Casa de la cultura Auditorios Teatros Salas de Concierto	Bibliotecas
Organizaciones Comunitarias			Sedes J. de Vecinos Sedes C. De Madres Sedes Sociales
Áreas Verdes	Parques	Plazas Parques	Plazas Juegos Infantiles Jardines
Deporte y Recreación		Canchas Piscinas Gimnasios	Canchas Multicanchas Salas Multiuso
Esparcimiento y Turismo	Cines Restaurantes Hosterías	Cines Restaurantes Hosterías	Fuentes de Soda Bares
Comercio	Centros Comerciales Locales Comerciales	Centros Comerciales Locales Comerciales	Locales Comerciales
Servicios Públicos		Correos Telégrafo Servicio de Utilidad Pública	Correos Fax Teléfono
Servicios Profesionales	Instituciones Financieras Oficinas Profesionales	Bancos Oficinas Profesionales	Oficinas Profesionales

Servicios Artesanales		Carpintería Mueblería	Talleres Artesanales Talleres de Reparación Lavandería Carpintería Mueblería Peluquería Gasfitería Jardines de Plantas
--------------------------	--	-----------------------	---

Usos de suelo Excluidos: Todos los no indicados expresamente como permitidos

Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

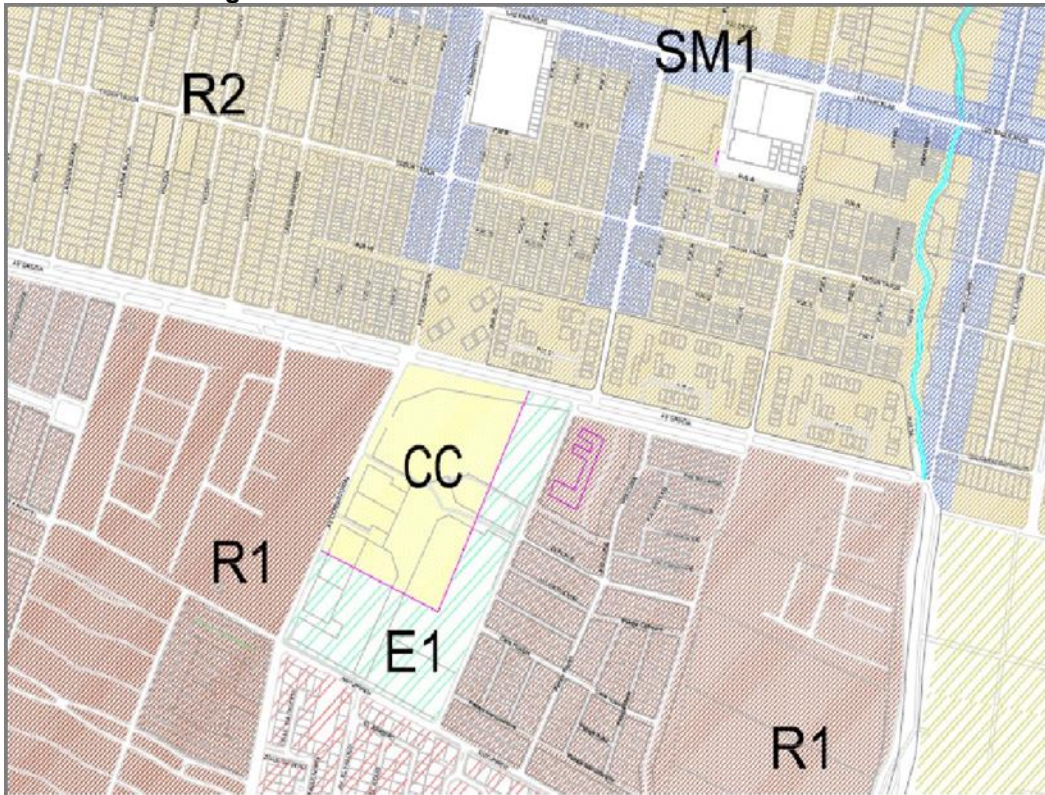
Normas Específicas Para vivienda:

- Superficie Predial mínima: 800 m²
- Frente Predial mínimo: 20 m
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Adosamiento: No se permite
- Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0.3
- Coeficiente de Constructibilidad: 0.8
- Altura Máxima de Edificación: 9 m.
- Densidad Bruta Máxima: 50 hab/há
- Rasante: Según O.G.U.C.
- Distanciamiento: 3 m (con o sin vano)
- Antejardín: 5 m

Normas Específicas para equipamiento:

- Superficie Predial mínima: 800 m²
- Frente Predial mínimo: 20 m
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Adosamiento: No se permite
- Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0.4
- Coeficiente de Constructibilidad: 2.0
- Altura Máxima de Edificación: 15 m.
- Densidad Bruta Máxima-----
- Rasante: Según O.G.U.C.
- Distanciamiento: 3 m (con o sin vano)
- Antejardín: 5 m

Figura N°13: Plano consolidado zonificación PRC - PRMS



Fuente: Elaboración propia, Asesoría Urbana

El Plan Seccional deberá eliminar la denominación de “equipamiento intercomunal” definida actualmente para esta zona E1 del PRC, pero que reconoce e interpreta la gráfica del plano PRMS. Ello, toda vez que la normativa vigente establece que las escalas de equipamientos dependen de la categoría a la vía que enfrentan. Así también se deberán ajustar a derecho disposiciones normativas, como por ejemplo la eliminación del frente predial mínimo, o que el uso vivienda solo pueda estar en un 30% de la superficie.

IV.5 ANÁLISIS DE CONSTRUCTIBILIDAD DEL POLÍGONO

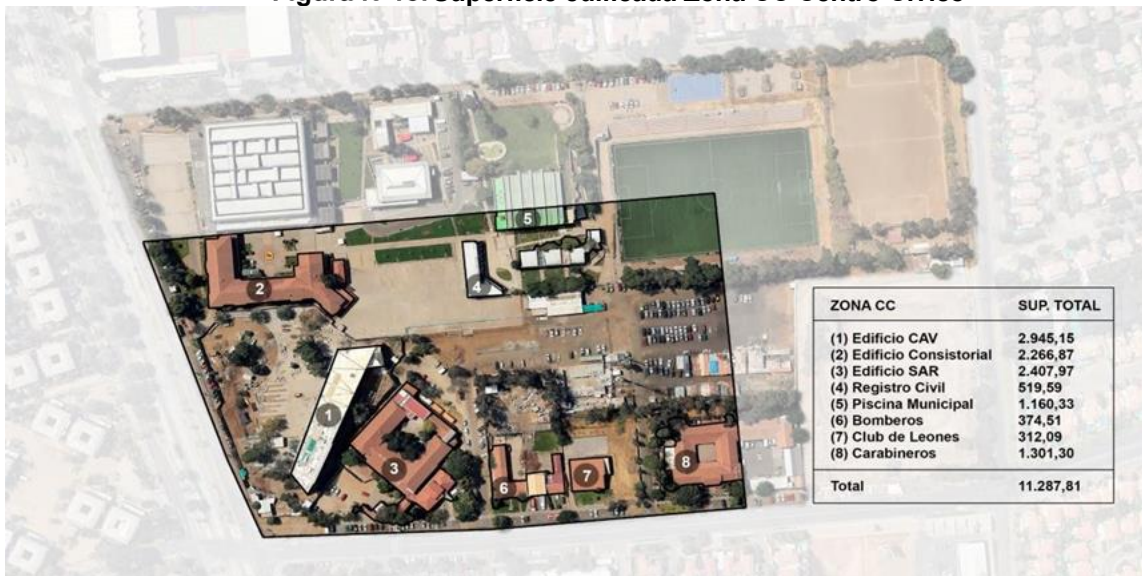
El siguiente análisis, se efectuó a través de los permisos de edificación aprobados y el registro de levantamiento aerofotogramétrico de las edificaciones provisorias dentro del área del Plan Seccional para las zonas que constituyen el polígono (Zona E1 y Zona CC).

Figura N°14: Superficie edificada Zona E1 Centro Cívico



Fuente: Elaboración propia en base a Permisos de Edificación y levantamiento aerofotogramétrico

Figura N°15: Superficie edificada Zona CC Centro Cívico



Fuente: Elaboración propia en base a Permisos de Edificación y levantamiento Aerofotogramétrico

Tabla Nº2: Cálculo superficies por zona Centro Cívico

ZONA	M2 CONSTR.	M2 CONSTR. 1ER PISO	M2 PREDIO	COEF. OCUP. SUELO ACTUAL	COEF. OCUP. SUELO PERMITIDO	COEF. CONSTR. ACTUAL	COEF. CONSTR. PERMITIDO
Zona E1	11.685,58	4.330,03	45.576,33	0,1	0,3	0,3	0,8
Zona CC	11.287,82	6.288,46	53.493,17	0,1	0,1	0,2	0,2

Fuente: Elaboración propia

En general, se puede observar que, si bien para la Zona E1 los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad se encuentran actualmente por debajo de lo permitido, la disponibilidad de suelo es muy baja debido a que en dicha zona se encuentran grandes paños destinados a áreas verdes y canchas, con disímiles condiciones de materialización. Por otro lado, para la Zona CC, que es la que concentra la mayor parte de edificaciones, ya se han alcanzado los coeficientes de ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad permitidos. Debido a la normativa acotada que rige actualmente el polígono a modificar, es que dentro del polígono en estudio se ven dificultadas las posibilidades de poder crecer en superficie construida.

IV.6 ANÁLISIS USO DE SUELO NORMADOS EN EL ENTORNO

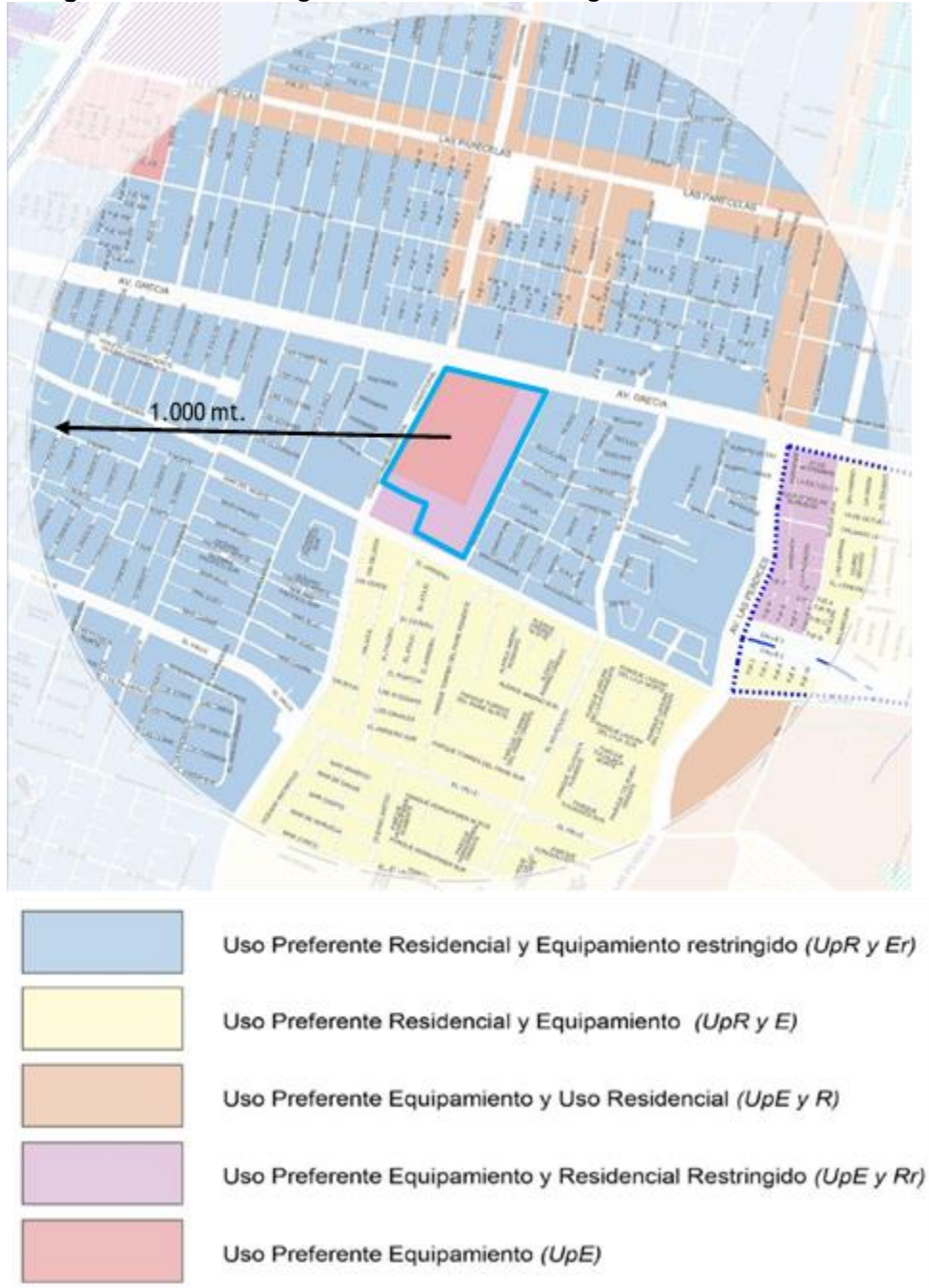
Los usos de suelo corresponden a un conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial. En el presente informe se abordarán los distintos tipos de usos de suelo que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en torno al polígono propuesto de Remodelación Urbana. Para su análisis estos se agrupan en seis tipos de uso:

- 1.Residencial
- 2.Actividades productivas
- 3.Equipamiento
- 4.Infraestructura
- 5.Espacio Público
- 6.Área Verde

La normativa del entorno circundante al Centro Cívico, se caracteriza por ser del tipo residencial mixta, la cual cuenta principalmente con destino residencial y algunos sectores de equipamiento y servicios.

En la siguiente imagen se muestran los distintos usos de suelo definidos en el PRC vigente, estableciéndose una zona buffer de 1.000 metros de radio, cuyo centro es el polígono propuesto como Zona de Remodelación.

Figura N°16: Plano según Usos de Suelo contiguos a Centro Cívico Peñalolén

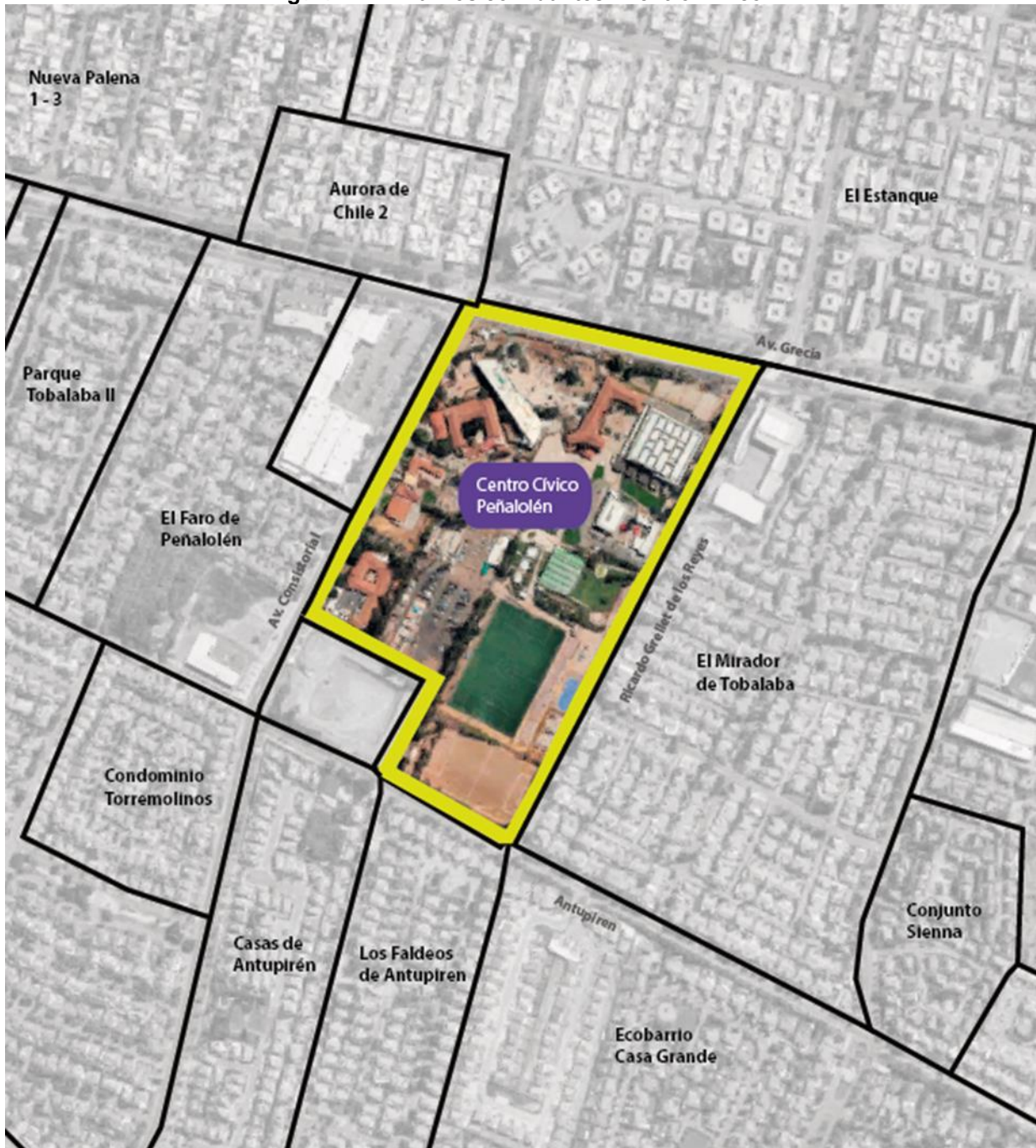


Fuente: Elaboración Propia

IV.7 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO RESIDENCIAL

Respecto al sector donde se inserta el Plan Seccional, se encuentran los siguientes barrios. Al norte: Aurora de Chile 2 y Población El Estanque; Al Oriente: El Mirador de Tobalaba; Al poniente: El Faro de Peñalolén; Al sur: Condominio Torremolinos, Casas de Antupirén, Los Faldeos de Antupirén, Ecobarrio Casagrande

Figura N°17: Barrios colindantes “Centro Cívico”



Fuente: Asesoría Urbana

Las poblaciones ubicadas al norte de Av. Grecia nacen durante los años 70s por la anteriormente denominada Corporación de la Vivienda (CORVI). El sector de Aurora de Chile 2 se caracteriza por viviendas pareadas con una estructura original de aproximadamente 65 m², de 1 y 2 niveles. Hasta la fecha se han llevado a cabo diferentes numerosas ampliaciones, que en general, se encuentran en buenas condiciones y cuentan con un sistema de comercio de escala barrial como almacenes locales. Destacan también un conjunto de edificaciones de vivienda social perteneciente al Condominio El Estanque, conformado por un conjunto de 8 torres de 3 pisos de altura, con ampliaciones irregulares en las unidades ubicadas en 1er piso, que por lo general se encuentran en buenas condiciones.

Figura N°18: Población Aurora de Chile 2 - Población el Estanque



Fuente: Asesoría Urbana

Los barrios ubicados al sur de Av. Grecia corresponden a edificaciones homogéneas desarrolladas posterior al año 1995, edificaciones aisladas en su mayoría de 2 pisos con mansarda; (Torremolinos, Casas de Antupirén y los Faldeos de Antupirén) y otras de un piso de altura, que posteriormente se han ampliado; (El Mirador de Tobalaba). Por lo general, estas viviendas se encuentran en un estado de conservación muy buena. Estos sectores se ven favorecidos por encontrarse junto a comercio y servicios entregados por los strip center.

Figura N°19: Conjunto de viviendas de El Mirador de Tobalaba – El Faro de Peñalolén



Fuente: Asesoría Urbana

Figura N°20: Condominio Casas de Antupirén - Condominio Torremolinos



Fuente: Asesoría Urbana

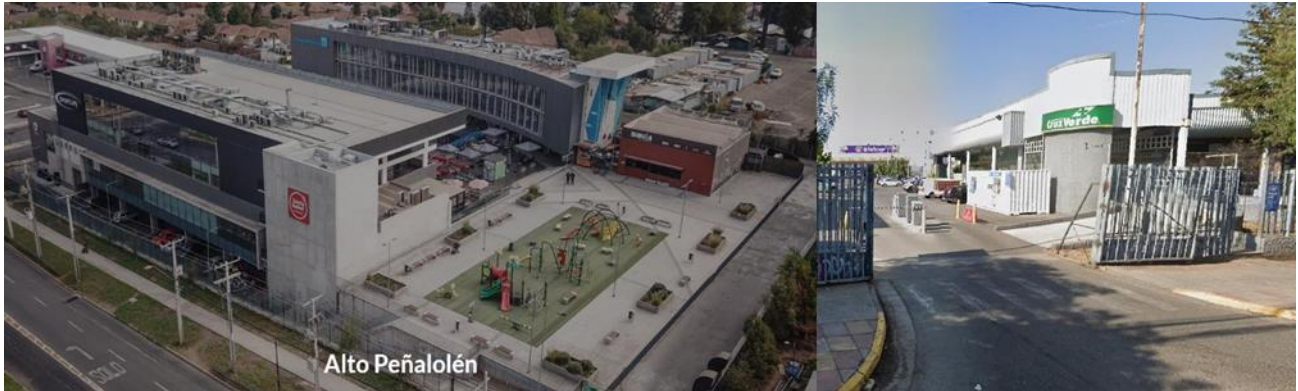
IV.8 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

Como se observa en la figura anterior, el polígono de intervención colinda en un sector predominantemente residencial. Sin embargo, se observa que adyacente al polígono de intervención, se configuran algunos polos de equipamientos y servicios privados, que dan respuesta a la demanda de amplias zonas residenciales colindantes.

Existen proyectos de edificación de uso comercial que complementan y potencian este polo de servicios y comercio que se ha ido consolidando en respuesta al desarrollo residencial del sector, destacan el strip center ubicado en la esquina de Av. Consistorial con Antupirpen denominado "Alto Peñalolén", el cual concentra servicios y comercio diversos, tales como bancos, restaurantes, librerías, gimnasios, tiendas, etc. Destaca también el strip center ubicado en la esquina de Antupirén / Av. Consistorial (poniente), con farmacias, restaurantes y diferentes locales comerciales menores. Es importante mencionar que en Av. Consistorial se ha ido generando un proceso de consolidación de uso comercial: las diferentes viviendas ubicadas en la vía principal han optado por cambiar su destino

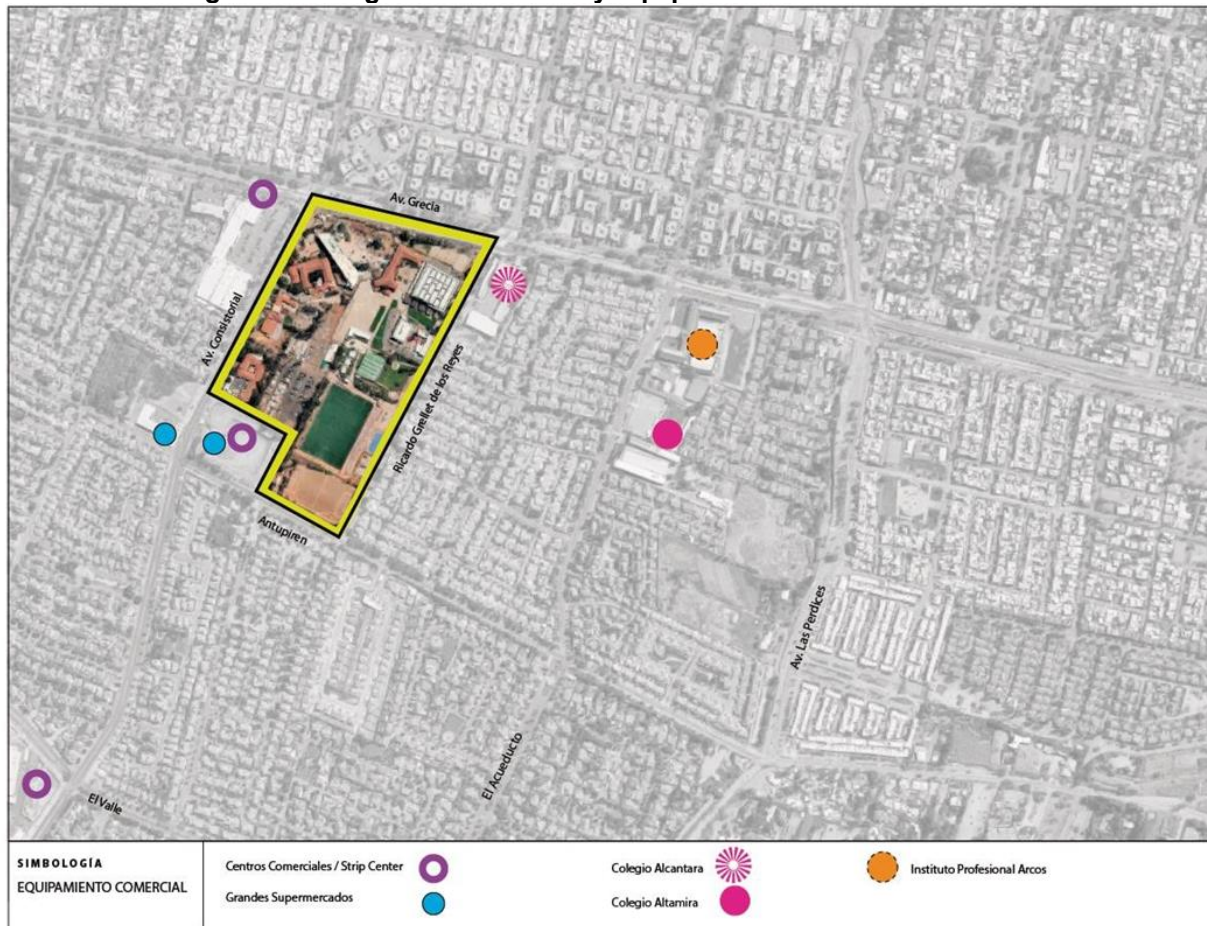
habitacional a comercial. Asimismo, también se emplazan equipamientos educacionales como el Colegio Alcántara en Av. Grecia / Ricardo Grellet y el Instituto Profesional Arcos.

Figura N°21: Centro Comercial Alto Peñalolén – Importadora de productos Av. Grecia 8585



Fuente: <http://www.inmobiliariapurranque.cl/Purranque18/alto-penalolen/> - Asesoría Urbana

Figura N°22: Figura 20: Servicios y Equipamientos colindantes “Centro Cívico”



Fuente: *Elaboración Propia, Asesoría Urbana*

IV.9 ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN POLÍGONO

La altura de las edificaciones ubicadas en el polígono del Plan Seccional corresponde a edificaciones de mediana altura, entre ellas destaca el Centro cultural Chinkowe con 3 pisos de altura (9 m.), destinado a equipamiento, el edificio de Centro de Atención al Vecino (CAV) con 3 pisos de altura (9 m) y la Piscina Municipal con 3 pisos de altura (9 m). Se observa que las edificaciones de mayor altura se concentran al interior del lote, ubicándose las edificaciones de menor altura en los bordes del Polígono del Plan Seccional, por lo general edificaciones de 1 a 2 pisos de altura como son 8va Compañía de Cuerpos de Bomberos de Peñalolén, edificio Club de Leones de Peñalolén, edificio 43° Comisaría de Carabineros de Peñalolén y Centro del Adulto Mayor (CAM) de Peñalolén.

Figura N°23: Casona Consistorial – Centro de Atención al Vecino (CAV)



Fuente: Asesoría Urbana

Figura N°24: Edificio SAR Carol Urzua - 8va Compañía Cuerpo de Bomberos Peñalolén



Fuente: Asesoría Urbana.

Figura N°25: Edificio Piscina Temperada Municipalidad de Peñalolén – Centro de Empleo y Emprendimiento Yunus



Fuente: Asesoría Urbana.

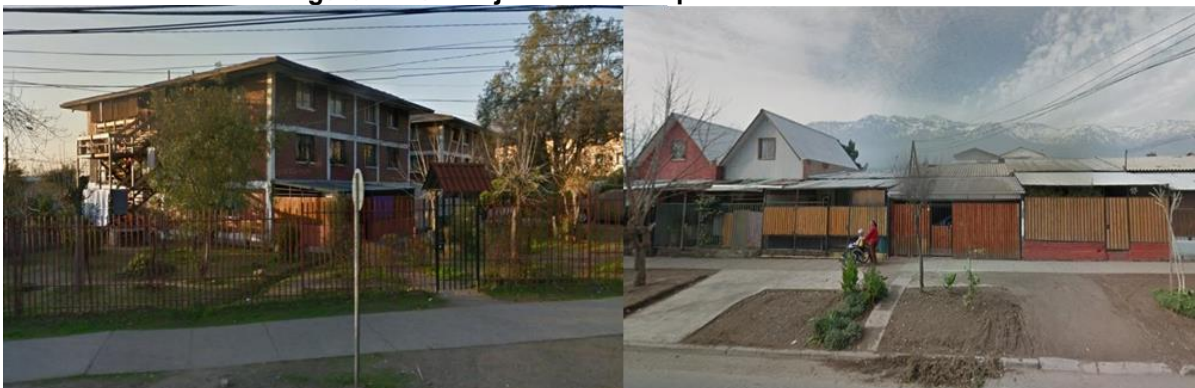
IV.10 ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN ENTORNO

La altura de las edificaciones que se identificaron en el contexto inmediato en torno a la zona del Plan Seccional varía de uno a dos pisos con mansarda, como también se observan conjuntos de edificación en altura de cuatro pisos.

- Conjunto “El Estanque”: El análisis radica principalmente al conjunto de viviendas en altura ubicados al norte de la Av. Grecia, y al oriente de la Av. Grecia. El uso predominante es de carácter habitacional, identificando viviendas de tres pisos, permitiendo alturas máximas de ocho metros.

- Conjunto “Aurora de Chile 2”: El análisis radica principalmente al norte de la Av. Grecia y al poniente de la Av. Consistorial. Uso de suelo residencial de viviendas con sistema de agrupación continuo y pareado, corresponde a viviendas de uno a dos pisos.

Figura N°26: Conjunto El Estanque - Aurora de Chile 2



Fuente: Asesoría Urbana

- Conjunto “El Mirador de Tobalaba”: El análisis radica principalmente en la calle Ricardo Grellet de los Reyes, entre Av. Grecia y Antupirén. El uso que predomina es habitacional, identificando sistemas de agrupamiento aislado, pareado. Por otro lado, las alturas de las edificaciones corresponden a viviendas de dos a tres pisos de altura.

Figura N°27: Edificaciones de uno a tres pisos de altura. Conjunto El Mirador de Tobalaba



Fuente: Asesoría Urbana.

- Conjunto “Los Faldeos de Antupiren”: El análisis radica principalmente en la calle Antupirén, entre la Av. Consistorial y la calle Ricardo Grellet de los Reyes. Se identifican condominios en gran parte del conjunto y su uso es habitacional. Por otro lado, existen sistemas de agrupamientos aislados, correspondientes a viviendas de dos a tres pisos, permitiendo en alturas máximas de hasta cuatro pisos.

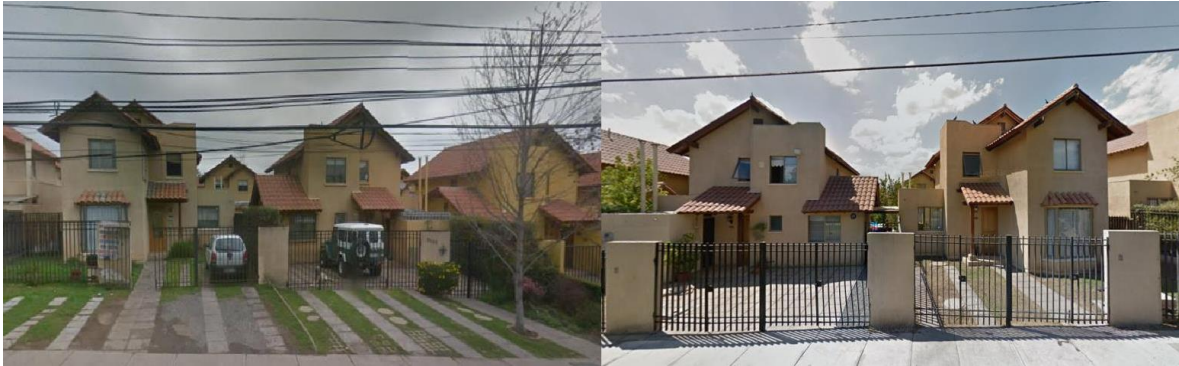
Figura N°28: Edificaciones de dos a tres pisos de altura. Conjunto Los Faldeos de Antupirén



Fuente: Asesoría Urbana.

- Conjunto “Condominio Torremolinos”: El análisis radica principalmente en la Av. Consistorial, intersección a la calle Antupirén. Se identifican condominios en gran parte del conjunto y su uso es habitacional. Existen sistemas de agrupamiento aislado, correspondiente a viviendas de tres pisos, permitiendo alturas máximas de tres pisos.

Figura N°29: Condominio Torremolinos



Fuente: Asesoría Urbana.

- Conjunto “El Faro de Peñalolén”: El análisis radica principalmente en la Av. Consistorial, intersección a la calle Antupirén y la Av. Grecia. Se identifican condominios en gran parte del conjunto y edificaciones ligadas al comercio. Su uso corresponde a vivienda y equipamiento. Existen sistemas de agrupamiento aislado, correspondiente a viviendas de uno a dos pisos, permitiendo alturas máximas tres pisos de altura.

Figura N°30: Edificaciones de uno a dos pisos de altura. Conjunto El Faro de Peñalolén



Fuente: Asesoría Urbana

Figura N°31: Altura de las Edificaciones



Fuente: Elaboración Propia.

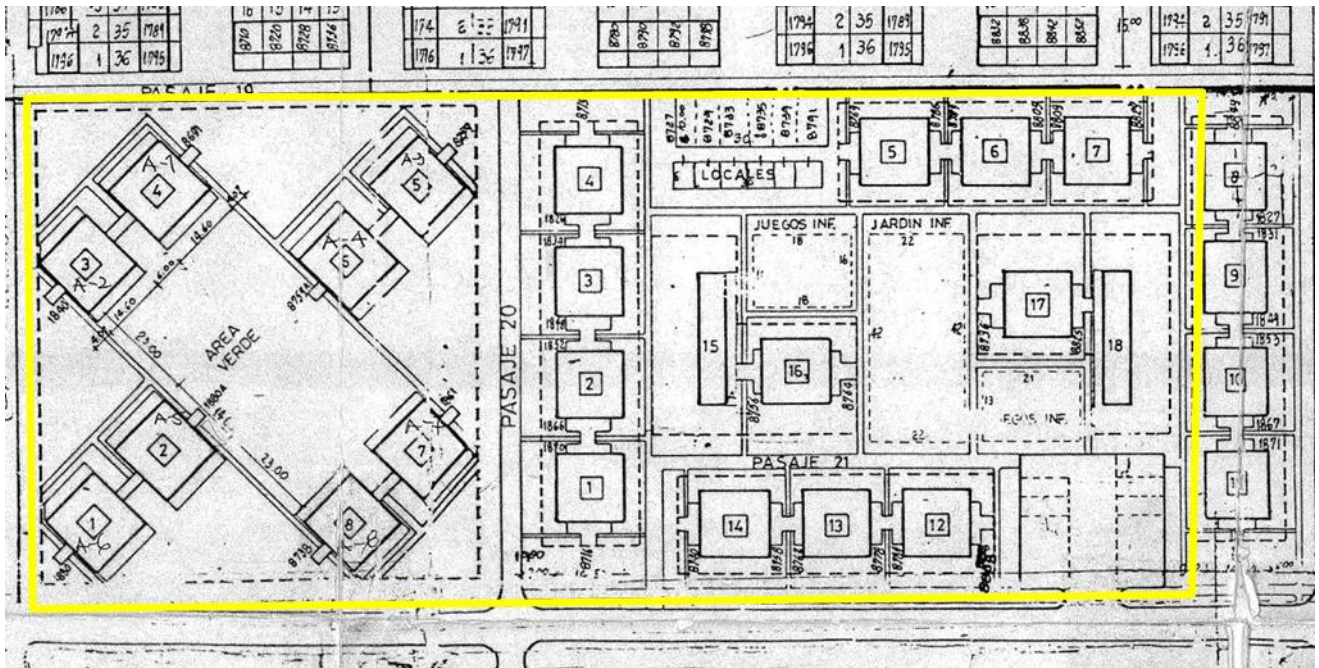
Respecto al sector donde se inserta el Plan Seccional, al sur de Av. Grecia en su mayoría corresponden a tipologías de viviendas aisladas y fachada continua en predios rectangulares de menor tamaño de aproximadamente 10 x 20 m., a excepción de los predios de mayor tamaño donde se desarrollan actividades comerciales y educacionales como son:

- Centro Comercial ubicado en Av. Grecia 8585 con un lote de 13.313 m² aprox.
- 3 Strip Center ubicados contiguamente ubicados en Av. Consistorial N° 2105, N° 2119 y N° 2123, con lotes de 2.190 m² aprox. cada uno.
- Strip Center Alto Peñalolén ubicado en Av. Consistorial 2100, con un lote de 9.111 m² aprox.

- Lote del Colegio Alcántara Altos de Peñalolén, ubicado en Av. Grecia N° 8797 con un lote de 7.143 m2 aprox.

Al norte de Av. Grecia se destacan lotes de carácter residencial de menor tamaño de aproximadamente 10 x 20 m., sumado a ellos destacan el conjunto de departamentos en altura del loteo “El Estanque”, Sector 3.

Figura N°32: Plano Subdivisión Loteo El Estanque

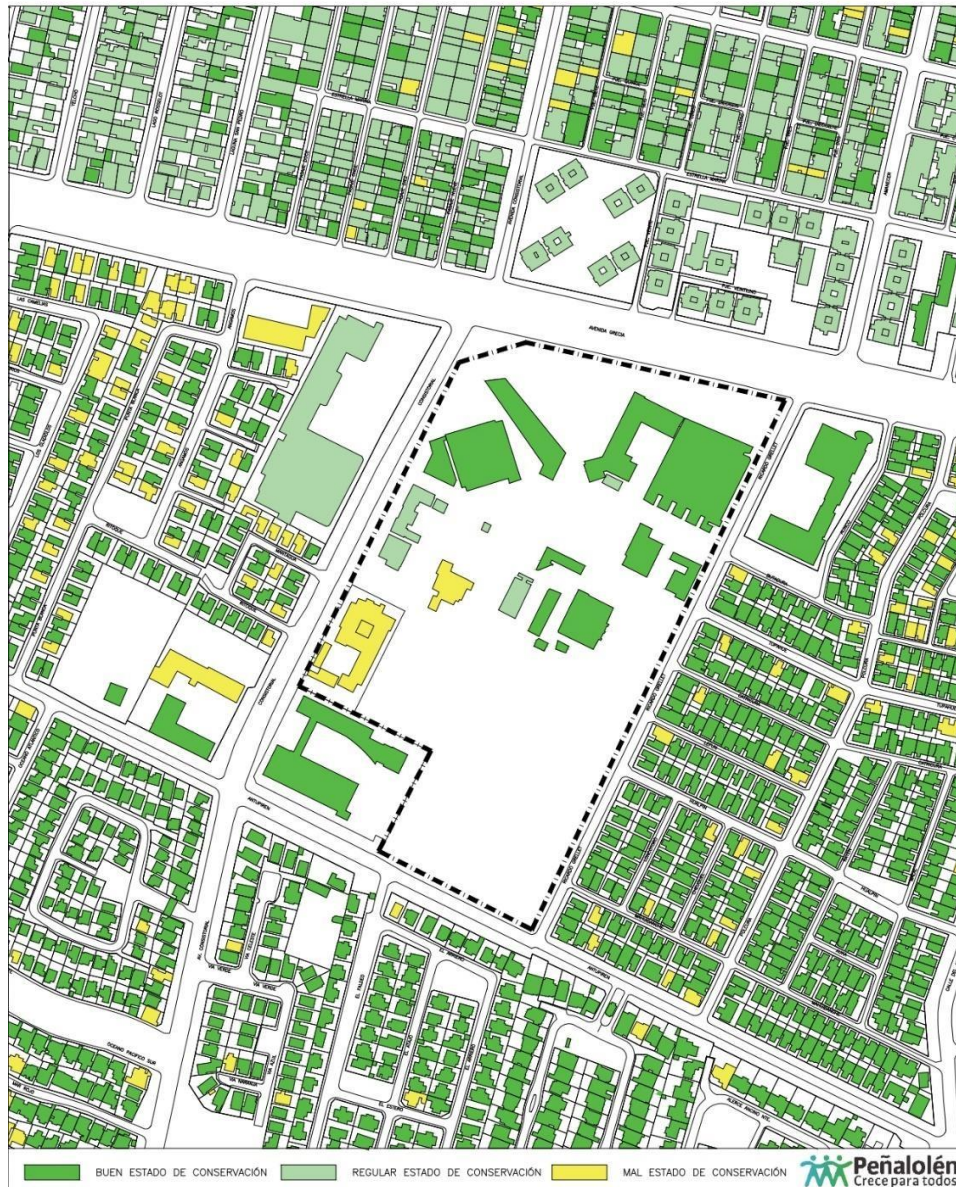


Fuente. Asesoría Urbana

IV.11 ANÁLISIS DE CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES DEL ENTORNO

En general las edificaciones que colindan con el sector del Plan Seccional se encuentran en buen estado de conservación, entre ellas destacan las construcciones emplazadas al sur de Av. Grecia que por corresponder a loteos y condominios desarrollados posteriores al año 1995 se consideran relativamente nuevas. El sector al norte de Av. Grecia corresponde a las edificaciones que presentan mayores deterioros en sus fachadas, sin embargo, en su gran mayoría se observa algún grado de restauración y conservación.

Figura N°33: Calidad de las Edificaciones



Fuente: Elaboración Propia.



Para el análisis de calidad de edificaciones, se tomarán en cuenta las edificaciones correspondientes al área de influencia del sector Plan Seccional, para ello son categorizadas dependiendo de su estado de conservación, de acuerdo a los siguientes criterios:

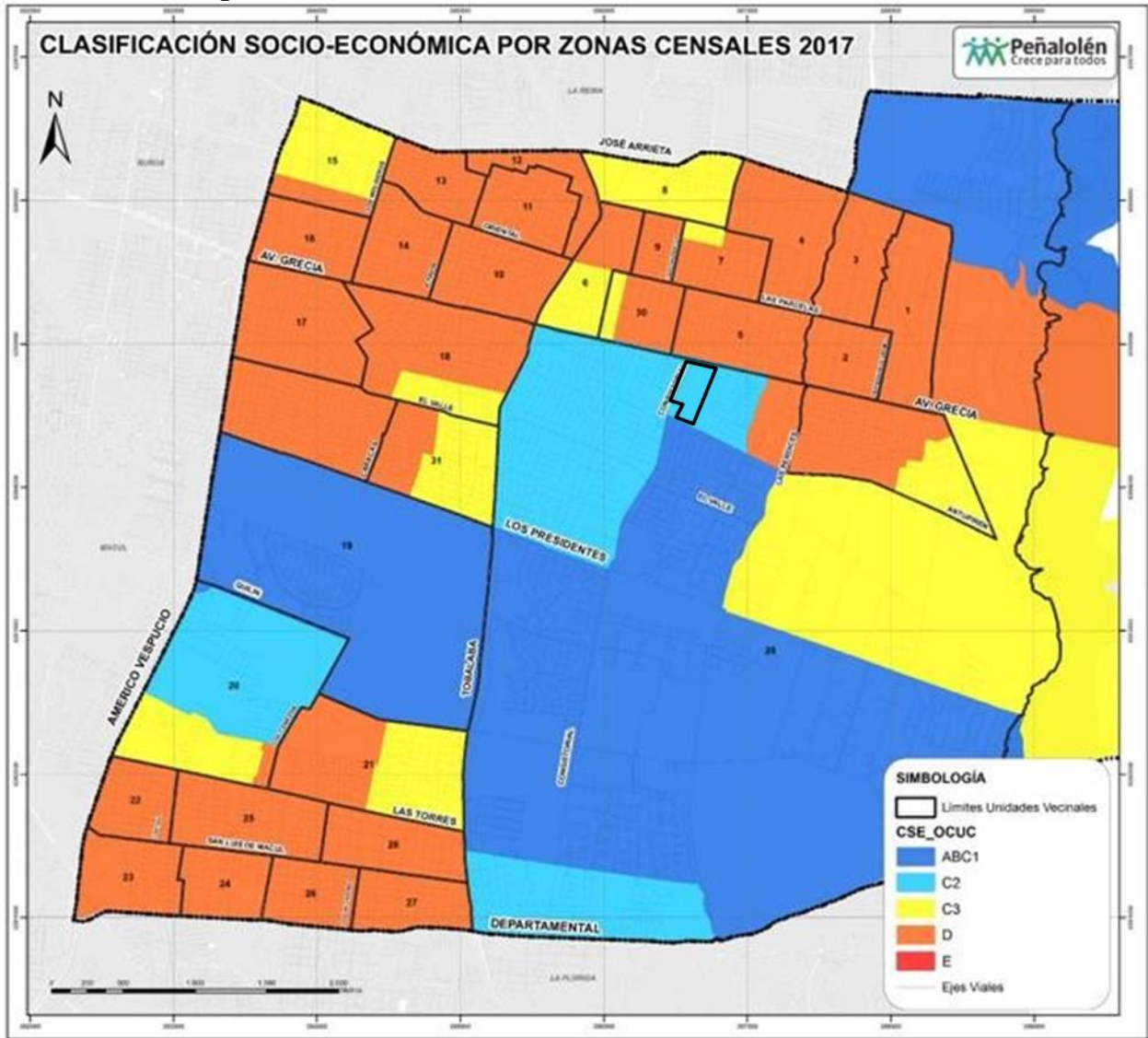
- Buen estado de conservación: Corresponderán a edificaciones que presenten muy poco deterioro en su fachada y aquellas que se observe con claridad que han sido mantenidas o restauradas, también corresponderán aquellas edificaciones relativamente nuevas.
- Regular estado de conservación: Corresponderán aquellas edificaciones que presenten algún grado de deterioro y que no han sido restauradas.
- Mal estado de conservación: Corresponderá aquellas edificaciones que presentan problemas estructurales, abandono y deterioro en general.

IV.12 ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS DEL ENTORNO

Peñalolén se caracteriza por ser una comuna de alta diversidad socioeconómica, no obstante, se observa una acentuada segregación social y urbana entre los distintos macro sectores que la componen (ver imagen a continuación). De esta forma, la población más vulnerable de la comuna (Clase D y E) se ubica al poniente y norte de la comuna, en los macro sectores San Luis, La Faena, Peñalolén Alto y la mitad norte de Lo Hermida (Barrio Lo Hermida); mientras que los sectores de altos ingresos (ABC1) se ubican principalmente en el macro sector Peñalolén Nuevo y la parte sur de Lo Hermida. Los sectores medios (C2 y C3) se reparten en mayor dispersión entre todos los macro sectores.

Lo anterior se traduce materialmente por medio de múltiples barrios que no interactúan entre sí, y que se han acentuado con la construcción de condominios en la parte alta de la comuna.

Figura N°34: Diversidad Socioeconómica de la comuna de Peñalolén



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de "Clasificación Socio Económica, Observatorio de Ciudades UC"

Se observa que para el sector Plan Seccional la estratificación Socioeconómica abarca las clasificaciones ABC1, C2 y D. Se identifica en el sector la concurrencia de diversos estratos socioeconómicos que conviven en torno al Barrio Cívico tanto de los sectores más vulnerables como también de los más altos ingresos.

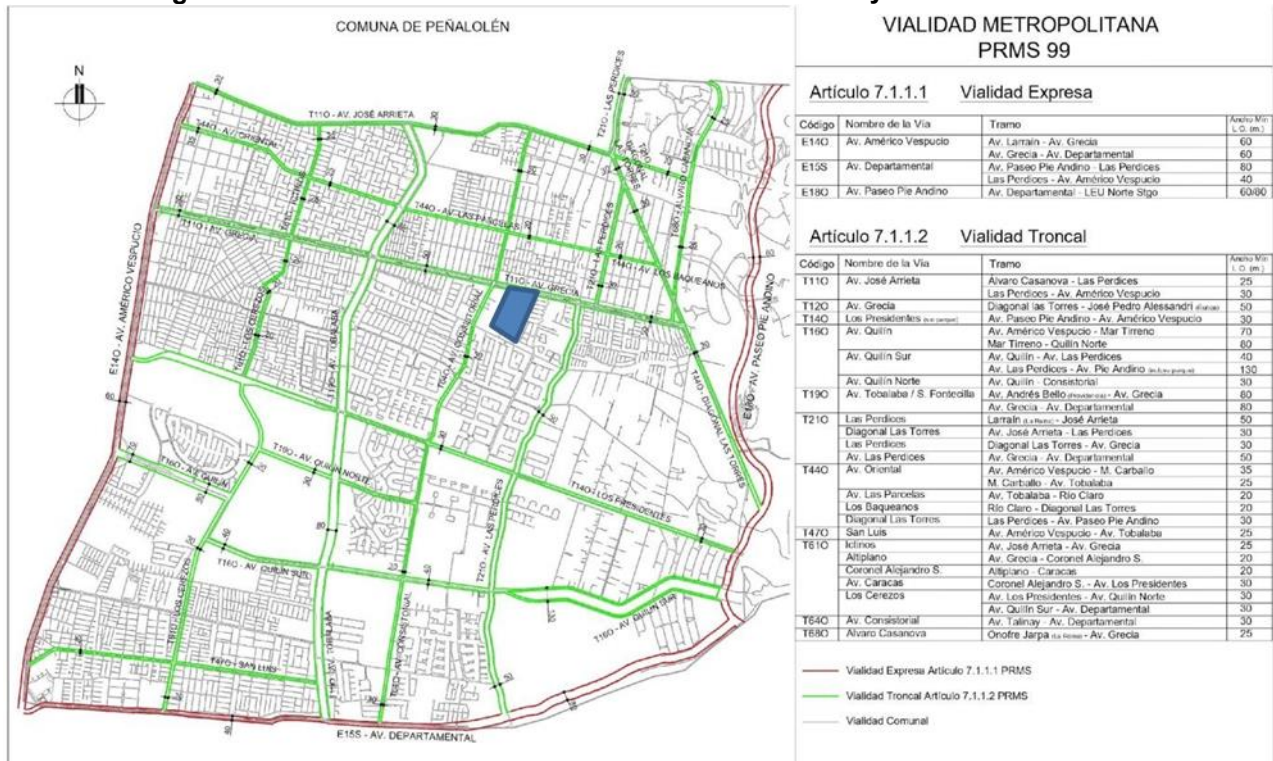


IV.13 CATASTRO DE TRAZADOS VIALES Y CIRCULACIÓN

La Comuna de Peñalolén, corresponde principalmente a una estructura vial reticular ortogonal, a diferencia de sectores más recientes, que cuentan con elementos diagonales y semicirculares. Dentro de la trama vial, se han generado algunas vías con reversibilidad, con la finalidad de facilitar el desplazamiento vehicular en las horas punta.

El sector a modificar cuenta con importantes conexiones tanto a nivel comunal como intercomunales. El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) reconoce las siguientes vías Troncales dentro del sector: La principal vía intercomunal con sentido oriente-poniente, y perímetro norte del Plan Seccional, corresponde a Av. Grecia que cuenta con un ancho proyectado de 50 metros según el PRMS (consolidado 49mts dentro del sector en estudio). Dicha vía y corredor de transporte público conecta con el resto de las comunas de la ciudad de Santiago y con la estación de metro Grecia que se encuentra en el límite poniente de la comuna. La principal vía intercomunal con sentido norte-sur y perímetro poniente del Plan Seccional, corresponde a Av. Consistorial con un ancho normado y consolidado de 30 m. Esta vía conecta directamente con las comunas de La Reina por el norte y La Florida por el sur.

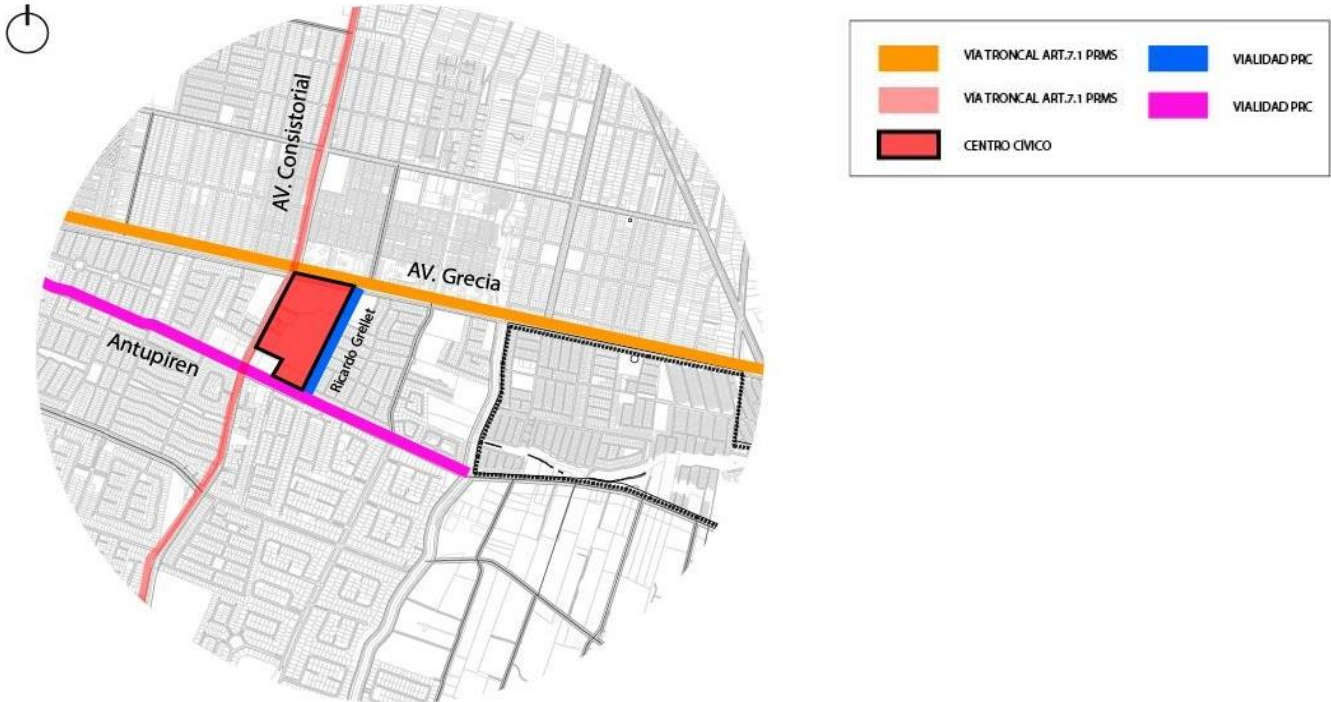
Figura N°35: Trazado vías PRMS en Comuna de Peñalolén y Sector Plan Seccional



Fuente: Asesoría Urbana en base a información proporcionada por PRMS

Como vías de escala comunal, se encuentra la calle Antupirén, vía colectora y límite sur del Plan Seccional, con un ancho normado y consolidado de 30mts en dicho tramo. Como límite oriente del Plan Seccional está la vía Ricardo Grellet de los Reyes, con un ancho de 15mts según resolución de plano de loteo.

Figura N°36: Conexiones viales del Sector Plan Seccional

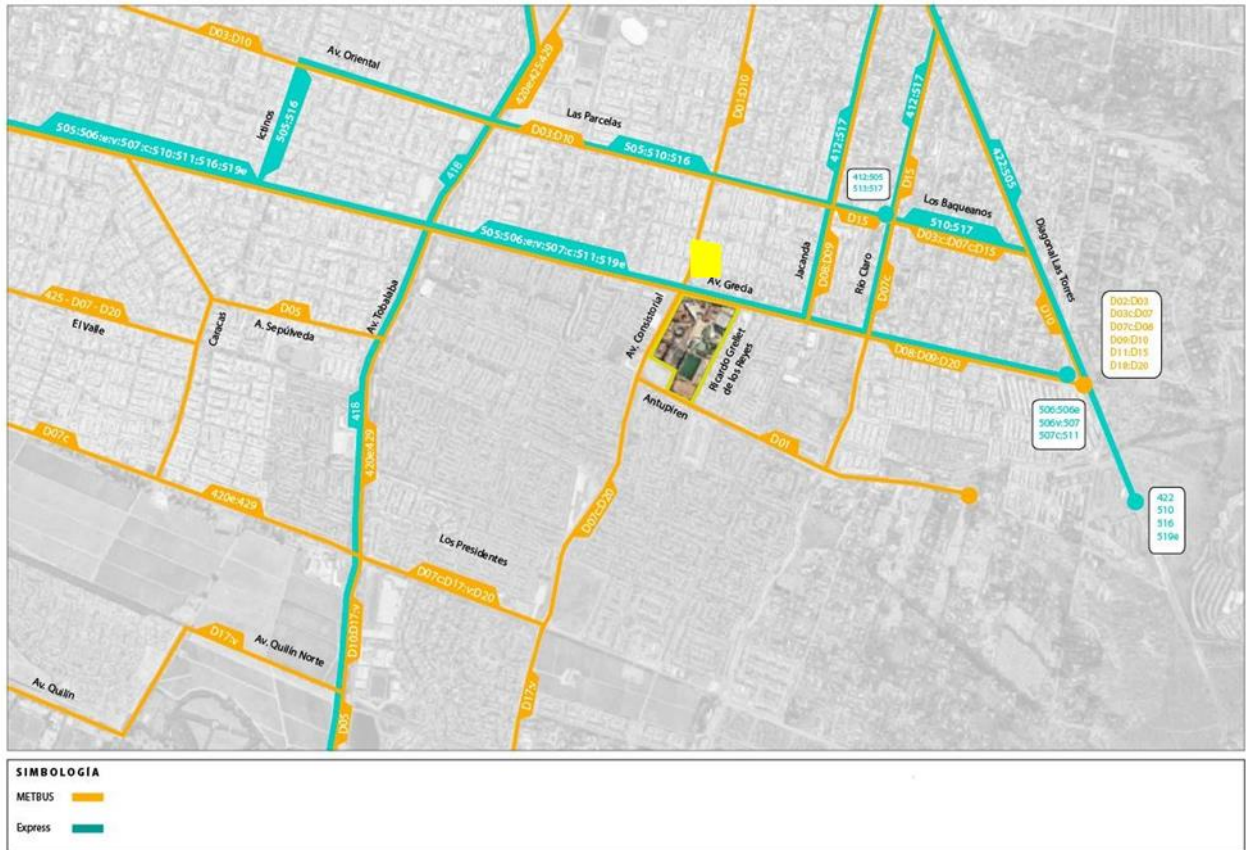


Fuente: Elaboración propia

El transporte público comunal se basa principalmente en el sistema Red Metropolitana de Movilidad (Ex Transantiago), destaca el corredor de transporte público Av. Grecia que facilita la conectividad desde y hacia el Centro Cívico y los macrosectores de La Faena, Lo Hermida y Peñalolén Alto (sentido oriente-poniente). De la misma forma, Av. Consistorial conecta el polígono a modificar con los macrosectores Peñalolén Alto y diferentes barrios de Peñalolén Nuevo (sentido norte-sur). Lo anterior se complementa con la estación Metro Grecia que ofrece conexión intermodal entre la línea 4 del Metro y buses de locomoción colectiva, conectando el Barrio Cívico con dicha estación de metro en un tiempo aproximado de 10 minutos.

Esta red permite la accesibilidad intercomunal, por cuanto utiliza ejes de escala metropolitana, que corresponden a las principales vías que determinan la configuración de la comuna.

Figura N°37: Recorridos Red Metropolitana de Movilidad en Comuna de Peñalolén



Fuente: Elaboración propia en base a información obtenida en red.cl

La red troncal o de acercamiento de transporte público que abastece el Centro Cívico, según la figura anterior, identifica los siguientes servicios:

- Recorridos 506 y 507, 511 y 519e que utilizan el corredor Grecia. Este recorrido forma parte del sistema de conectividad Oriente – Poniente de la ciudad de Santiago.
- Por Las Parcelas, circulan los recorridos 505, 510 y 516, los que se complementan con otros recorridos, que circulan por Av. Tobalaba, entre otros.

Los recorridos que se encuentran en el sector en estudio, corresponde a las empresas Express, Metbus y Redbus. Adicionalmente, existen recorridos de taxis colectivos que salen desde la Rotonda Grecia, los cuales suben por Av. Grecia y pasan frente al área de estudio, como alternativa de acercamiento al Centro Cívico.

En cuanto a la movilidad a través de ciclovías, se localiza la de Av. Las Perdices, la cual conecta la comuna con La Florida y La Reina, y conecta con Av. Grecia.



En general, la operación de la red de circulación, tiene directa relación con la estructura urbana, tanto en el sector del Plan Seccional, como el emplazamiento de los hitos comunales.

V CONCLUSIÓN

El polígono en estudio para la elaboración del Plan Seccional, Zona de Remodelación Centro Centro Cívico de Peñalolén, emplazado al sur-oriente de la intersección de las vías metropolitanas Avda Grecia y Avda Consistorial. Se emplaza en el sector centro norte de la comuna, contando con una buena accesibilidad, y entorno a barrios principalmente residenciales, y diversos en lo socioeconómico.

A pesar de que el crecimiento y evolución de este Paño han sido constantes, en la actualidad, el Centro Cívico Comunal se ha visto imposibilitado ampliar o generar nuevos proyectos que permitan satisfacer las actuales y futuras necesidades de la comunidad. Así también presenta grandes falencias en la dotación de estacionamientos vehiculares y carencia de infraestructura que fomente la utilización de otros modos de transporte más sustentable. A ello sumar que cuenta con espacios subutilizados y zonas vacantes sin desarrollo, además de una baja calidad y dotación de áreas verdes y espacios de encuentro para los usuarios, funcionarios y vecinos del entorno.

La emergencia sanitaria generada por la Enfermedad SARS-COV-2 y las restricciones sanitarias asociadas, acentuaron varias de dichas debilidades y necesidades.

En áreas metropolitanas como la de Santiago, el desarrollo de centralidades y proyectos de uso mixto surgen como una oportunidad para el desarrollo urbano sustentable, hacen más eficiente el uso del suelo urbano, fomentan la seguridad situacional, permiten la disminución de viajes dentro de la ciudad gracias a una mayor dotación de servicios desplegados en el territorio. En dicho escenario parece relevante reconocer y potenciar los atributos del polígono en estudio, así como los objetivos que buscaba la normativa vigente, de posicionarlo como centro de equipamientos de escala metropolitana y comunal, respectivamente. Para ello resulta indispensable avanzar una normativa que fomente su desarrollo como centro de equipamientos, pero avanzando en criterios de sustentabilidad e integración.

Esta modificación, a través del procedimiento detallado en el Art 72° de la LGUC, busca modificar las disposiciones normativas del polígono en estudio, y con ello permitir la ejecución de nuevos proyectos de equipamientos, servicios y áreas verdes, así como mejorar los existentes, cuyos beneficiarios sean los usuarios y vecinos, tantos los vecinos próximos al centro cívico, como también todos los habitantes de Peñalolén. Con ello se espera poder avanzar en la consolidación del centro cívico comunal diverso y aporte en la integración de los habitantes de la comuna, que mejore la calidad de vida de nuestros vecinos próximos, que incorpore elementos de sustentabilidad urbana, y que resguarde los valores de identidad comunal.