MEMORIA EXPLICATIVA

7 de SEPTIEMBRE de 2023

Secretaria Regional Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Alameda 874, Santiago
Contacto: amvenegass@minvu.cl
Sitio web: /www.minvu.cl

Municipalidad de Estación Central
Av. Libertador Bernardo O' Higgins 3920, Estación Central, Santiago
Contacto: felipegallegos@estacioncentral.cl
Web: www.municipalidaddeestacioncentral.cl/

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN **5**
1 DIRECTRICES GENERALES **6**
1.1 Antecedentes que justifican el proceso de planificación **6**
1.2 Objeto del proceso de planificación **6**
1.3 Alcance territorial **7**
1.4 Marco de referencia estratégico y normativo **9**
1.4.1 Marco Estratégico 9
1.4.2 Políticas a nivel nacional 9
1.4.3 Políticas y planes a nivel regional 13
1.4.4 Marco Normativo Intercomunal 22
2 DIAGNÓSTICO COMUNAL **28**
2.1 Análisis Sistémico **28**
2.1.1 Sistema Humano 28
2.1.2 Sistema Económico 29
2.1.3 Dimensión ambiental 31
2.1.4 Sistema Urbano Construido 31
2.2 Proyecciones y Tendencias **32**
2.2.1 Proyecciones de Población INE 32
2.2.2 Proyecciones Socioeconómicas 33
2.3 Diagnóstico Integrado **35**
2.3.1 Desafío 1: Densidad Equilibrada 36
2.3.2 Desafío 2: Acceso a Equipamientos y Servicios 37
2.3.3 Desafío 3: Convivencia con Industrias y Talleres 38
2.3.4 Desafío 4: Barrio y Vivienda Digna 39
2.3.5 Desafío 5: Conectividad y Transporte Integrado 40
2.3.6 Desafío 6: Conectividad y Transporte Integrado 40
3 IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS **41**
3.1 Visión de desarrollo **42**
3.2 Objetivos Estratégicos de Planificación **42**
3.3 Lineamientos Estratégicos de Planificación **43**
3.3.1 Uso de suelo 44
3.3.2 Alturas de edificación 45
3.4 Alternativas de estructuración **46**
3.4.1 Alternativa 1: Ejes de Integración 47
3.4.2 Alternativa 2: Mosaico de Barrios 51
3.4.3 Alternativa 3: Esquema de Nodos 55
3.4.4 Consulta pública de imagen objetivo (28 octies lguc) 59
3.4.5 Acuerdos de imagen objetivo 61
3.4.6 Acuerdos de posteriores de anteproyecto 62
3.4.7 Sobre usos de suelo 62
3.4.8 Sobre normas de subdivisión y edificación 65
3.4.9 Sobre áreas de protección 65
3.4.10 Sobre vialidad 65
4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN **66**
4.1 Territorio urbano de planificación **66**
4.2 Zonificación y normas específicas **66**
4.2.1 Zonas mixtas de desarrollo 69
4.2.2 Zonas especiales 87
4.2.3 Parques, Plazas y Áreas Verdes 92

4.3 Intensidad de ocupación ... 96
4.4 Áreas Restringidas al desarrollo urbano ... 98
4.4.1 Áreas de Riesgo ... 98
4.4.2 Zonas No Edificables ... 99
4.5 Áreas de protección ... 100
4.5.1 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural ... 100
4.6 Red vial ... 107

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.3-1: Contexto metropolitano y comunal de Estación Central ... 8
Ilustración 2.1-1: Usos de suelo con destinos Industria, Transporte y Almacenamiento ... 30
Ilustración 2.3-1 Nube de palabras de temas relevantes debatidos por territorio en 1era ronda de talleres de participación ciudadana ... 36
Ilustración 3.4-1 Proceso de construcción de Imagen Objetivo PRC Estación Central ... 47
Ilustración 3.4-2 Alternativa 1 Esquema Ejes de Integración ... 48
Ilustración 3.4-3 Alternativa 1 Uso de suelo ... 49
Ilustración 3.4-4 Alternativa 1 Alturas de Edificación ... 50
Ilustración 3.4-5 Alternativa 1 Esquema Ejes de Integración ... 52
Ilustración 3.4-6 Alternativa 2 Uso de suelo ... 53
Ilustración 3.4-7 Alternativa 2 Alturas de Edificación ... 54
Ilustración 3.4-8 Resultados 2da ronda de Participación Ciudadana ... 56
Ilustración 3.4-9 Alternativa 3 Esquema de nodos ... 57
Ilustración 3.4-10 Alternativa 3 Uso de suelo ... 58
Ilustración 3.4-11 Alternativas observadas en Consulta Pública de Imagen Objetivo ... 60
Ilustración 3.4-12 Temáticas abordadas en las observaciones fundadas ingresadas en Consulta Pública de Imagen Objetivo ... 61
Ilustración 8.3-1 Escala de Valoración de los indicadores ... 63
Ilustración 8.3-1 Escala de Valoración de los indicadores ... 64
Ilustración 4.2-1 Zonificación del PRC de Estación Central ... 68
Ilustración 4.2-2 Distribución de las categorías de la Zonificación del PRC de Estación Central ... 69
Ilustración 4.2-3 Modelo de las normas de edificación de la zona M-12, con y sin incentivos ... 72
Ilustración 4.2-4 Modelo de las normas de edificación de la zona M-9 y subzona M-9(i) , con y sin incentivos 74
Ilustración 4.2-5 Modelo de las normas de edificación de la zona M-6, con y sin incentivos ... 75
Ilustración 4.2-6 Modelo de las normas de edificación de la zona L-12, con y sin incentivos ... 77
Ilustración 4.2-7 Modelo de las normas de edificación de la zona L-9, con y sin incentivos ... 78
Ilustración 4.2-8 Modelo de las normas de edificación de la subzona L-9(c), con incentivos ... 79
Ilustración 4.2-8 Modelo de las normas de edificación de la zona L-6, con y sin incentivos ... 80
Ilustración 4.2-9 Modelo de las normas de edificación de la zona L-4, con y sin incentivos ... 82
Ilustración 4.2-10 Modelo de las normas de edificación de la zona L-2 ... 84
Ilustración 4.2-11 Modelo de las normas de edificación de la zona R-6, con y sin incentivos ... 85
Ilustración 4.2-12 Modelo de las normas de edificación de la zona R-4, con y sin incentivos ... 86
Ilustración 4.2-13 Modelo de las normas de edificación de la zona R-2 ... 87
Ilustración 4.2-14 Modelo de las normas de edificación de la zona E-12, con y sin incentivos ... 89
Ilustración 4.2-15 Modelo de las normas de edificación de la zona E-9, con y sin incentivos ... 90
Ilustración 4.2-16 Modelo de las normas de edificación de la zona E-6, con y sin incentivos ... 91
Ilustración 4.2-17 Modelo de las normas de edificación de la zona E-4, con y sin incentivos ... 91
Ilustración 4.2-18 Plazas, parques y áreas verdes del PRC de Estación Central ... 95
Ilustración 4.3-1 Densidad bruta de la zonificación del PRC de Estación Central ... 97
Ilustración 4.5-1 Zona de Conservación Histórica Villa Portales ... 103
Ilustración 4.5-2 Zona de Conservación Histórica Villa O'Higgins ... 103

Ilustración 4.5-3 Áreas de protección cultural y patrimonio del PRC de Estación Central 106
Ilustración 4.6-1 Densidad bruta de la zonificación del PRC de Estación Central 108
Ilustración 4.6-2 Vialidad existente y proyectada del PRC de Estación Central 109

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.4-1 Análisis PNDU 10
Cuadro 1.4-2 Análisis Política de Energía 11
Cuadro 1.4-3 Análisis Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 12
Cuadro 1.4-4 Análisis Estrategia Nacional de Crecimiento Verde 13
Cuadro 1.4-5 Análisis Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021 Región Metropolitana de Santiago 14
Cuadro 1.4-6 Análisis Política Regional de Áreas Verdes 16
Cuadro 1.4-7 Análisis Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago (2017) 17
Cuadro 1.4-8 Análisis Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025 18
Cuadro 1.4-9 Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021 19
Cuadro 1.4-10 Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025 20
Cuadro 1.4-11 Análisis Estrategia Santiago Humano y Resiliente 21
Cuadro 1.4-12 PRMS y sus modificaciones 22
Cuadro 1.4-13: Vías Expresas (Artículo 7.1.1.1 PRMS) 25
Cuadro 1.4-14: Vías Troncales (Artículo 7.1.1.2 PRMS) 25
Cuadro 2.1-1 Datos Censales de Población y Tasas de Crecimiento a Nivel Comunal 28
Cuadro 2.1-2 Pirámides de población Estación Central 29
Cuadro 4.2-1 Zonificación del PRC de Estación Central 67
Cuadro 4.5-1 Listado de Monumentos Históricos 101
Cuadro 4.5-2 Inmuebles de Conservación Histórica 105
Cuadro 4.6-1 Inmuebles de Conservación Histórica 107

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1-1: Superficie comercial y servicios en permisos de edificación en la comuna 30
Gráfico 2.2-1: Proyección de Población INE para la comuna de Estación Central 32
Gráfico 2.2-2: Distribución de hogares por estrato socioeconómico en Estación Central. Año 2019 34
Gráfico 2.2-3: Distribución proyectada de hogares por estrato socioeconómico en Estación Central 35

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la actualización Plan Regulador Comunal de Estación Central, en adelante PRC de Estación Central, desarrollada por la Municipalidad. El carácter de este procedimiento de actualización es el establecimiento del primer plan regulador propio de la comuna, derogando el IPT que fuera compuesto por un conjunto de normas e instrumentos, tales como:

1. Retazos de instrumentos de escala comunal de las comunas antecesoras en el área jurisdiccional cedida en el marco de la creación de las nuevas comunas en la provincia de Santiago de la Región Metropolitana (DFL N° 1-3.260 de 1981 y DFL N° 4–3.260 de 1981) y el establecimiento de la Municipalidad de la comuna de Estación Central (DFL N° 2-18.294 de 1985). En particular:
    a. De la comuna de Santiago, el Plano Oficial de Urbanización de la comuna de Santiago (DS N° 3850 (Interior) de 1939) y la Ordenanza Local de Edificación de Santiago (DS N° 4716 (Interior) de 1939), y sus modificaciones;
    b. De la comuna de Maipú, el Plan Regulador de Maipú y la Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización de la Comuna de Maipú (Decreto 1268 (MOP) de 1965) y sus modificaciones;
2. Disposiciones normativas de carácter nivel metropolitano propias del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Res. GORE N° 20 de 1994 y sus modificaciones), en adelante PRMS, y normas transitorias.
3. Planes Seccionales Padres Carmelitas de 1988, Villa Portales de 1990, Seccional Santa Corina de 1990, Seccional Avda. Pajaritos de 2004, Seccional Villa Alessandri de 2009, Seccional Sector Las Parcelas de 2012, Seccional Alameda Oriente, Seccional Maestranza San Eugenio de 2016, y Seccional de Zona de Remodelación Maestranza San Eugenio 2 de 2022; y
4. Modificaciones propias de nivel comunal, como la Modificación Nº 1 (Decreto 41 Exento de 2014)y Modificación Nº 2 al Plan Regulador Comunal de Santiago vigente para la comuna de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018), esta última que estableció normas urbanísticas al sector norte de la comuna.

La estructura lógica de la Memoria Explicativa organiza sus contenidos en cuatro secciones principales: Directrices Generales, Diagnóstico, Imagen Objetivo y acuerdos básicos, y Diseño del Plan. El primer capítulo, sobre directrices generales, presenta las acciones de apresto del proceso de planificación, que comprende antecedentes que justifican el procedimiento, su objeto y alcance territorial, marco de referencia estratégico y normativo, y los objetivos del proceso de planificación.

El segundo capítulo, sobre el diagnóstico, se reportan los contenidos base que caracterizan el desarrollo urbano de la comuna y los desafíos de la planificación del territorio. El diagnóstico comprende al análisis sistémico de la comuna, las proyecciones de crecimiento y tendencias, y el diagnóstico integrado que sistematiza los temas clave analizados y la definición de desafíos para la planificación del territorio.

El tercer capítulo, sobre la imagen objetivo y acuerdos básicos, revisa las alternativas de estructuración elaboradas para proyectar la imagen objetivo del territorio, abordando los desafíos de planificación. A partir de esta propuesta de alternativas, se reporta el proceso de Consulta la Imagen Objetivo y los acuerdos básicos.

Por último, se da cuenta de las definiciones del instrumento, en relación a la definición del área urbana comunal, la zonificación, las normas de uso de suelo, y normas de subdivisión y edificación, las áreas verdes comunales, y la red vial estructurante colectora y servicio; el ajuste de las áreas restringidas al desarrollo urbano; y el reconocimiento de normas de carácter metropolitano como vialidad troncal y expresa, y áreas verdes intercomunales.

1 DIRECTRICES GENERALES

Corresponde a las acciones de apresto realizadas por el órgano responsable, que justifican el procedimiento de planificación, su alcance territorial, el marco de referencia estratégico y normativo, y sus objetivos.

1.1 ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN

La municipalidad de Estación Central, en el uso de las facultades que le otorga la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, y los artículos 43º y 44º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dio inicio el 12 de diciembre de 2019 a la actualización de su Plan Regulador Comunal (PRC). Este proceso busca concretar su primer plan regulador propio, luego de más de 35 años del establecimiento como municipio.

En general, el instrumento de planificación comunal es fundamental para el desarrollo sustentable de la ciudad. El PRC orienta y regula el desarrollo urbano comunal, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas que fijan las condiciones para la subdivisión predial, la edificación y el uso del suelo, definiendo los espacios públicos, entre otras disposiciones que deben cumplir todos los propietarios de terreno, tanto público como privado.

Además, considerando que la ciudad es una entidad en constante cambio, estos instrumentos deben estar en permanente seguimiento y revisarse en un plazo inferior a 10 años (Artículo 28 sexies de la LGUC), a fin de dar respuesta coherente y pertinente a los desafíos del desarrollo urbano y su proyección a futuro. Por tal motivo, el presente PRC busca dar respuesta a las problemáticas urbanas actualizando los requerimientos comunales del presente y proyectar la planificación a futuro que prevea tendencias urbanas, oriente la inversión, incorpore soluciones viales y armonice el desarrollo urbano en pro de la sustentabilidad.

En particular, la comuna de Estación Central actualmente no cuenta con un PRC propio, debido a que la regulación vigente se compone en su mayoría de un conjunto de normas urbanas heredadas de las comunas que formaban parte de este territorio previo a la fundación de la comuna en 1985: Santiago, Quinta Normal, Maipú y Pudahuel; y las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

A pesar de los intentos de planificar la comuna y las últimas modificaciones que ha tenido el Plan, la base del instrumento refleja visiones de hace 30, 60 y hasta 90 años atrás, siendo un instrumento obsoleto en términos normativos, estratégicos y técnicos, que permitan el debido monitoreo y vigencia en el tiempo. Por ello el nuevo instrumento, además de adoptar una visión de desarrollo urbano, debe tomar decisión sobre vialidad comunal, la susceptibilidad a riesgos y amenazas existentes en el territorio, y las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural reconocidas e incorporadas en el análisis, conforme a la normativa legal vigente.

En consideración a lo anterior, la actualización del Plan Regulador Comunal de Estación Central debe convertirse en una herramienta orientadora de los procesos de desarrollo urbano de alta importancia para la gestión municipal, al señalar las indicaciones y normativas necesarias para establecer un orden en la forma de ocupación del territorio comunal, en estricta concordancia con las características sociales, ambientales y económicas de éste.

1.2 OBJETO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN

El objeto del Plan alude a los aspectos en los cuales el IPT tiene competencia para actuar, dentro de límites normativos, espaciales y temporales. Desde el punto de vista normativo cabe hacer presente que, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), el proceso de Planificación Urbana tiene por función principal orientar o regular, según sea el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de

dichos instrumentos tiene un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan, como a las materias y disposiciones que contienen.

El presente proceso de planificación corresponde a la modificación de un Plan Regulador Comunal, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 2.1.10 de la OGUC y refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos, que se detallan a continuación:

- La definición del límite urbano de los centros poblados.
- Vías estructurantes de la comuna:
    - Anchos mínimos.
    - Líneas de edificación.
    - Franjas sujetas expropiación.
- Zonificación y normas urbanísticas:
    - Usos de suelo.
    - Sistemas de agrupamiento.
    - Coeficiente de constructibilidad.
    - Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.
    - Alturas máximas.
    - Adosamientos.
    - Distanciamientos mínimos.
    - Antejardines.
    - Ochavos.
    - Rasantes.
    - Superficie de subdivisión predial mínima.
    - Densidades máximas.
    - Alturas de cierros.
    - Exigencias de estacionamientos.
    - Áreas de Riesgo.
    - Áreas de protección.
    - Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.

1.3 ALCANCE TERRITORIAL

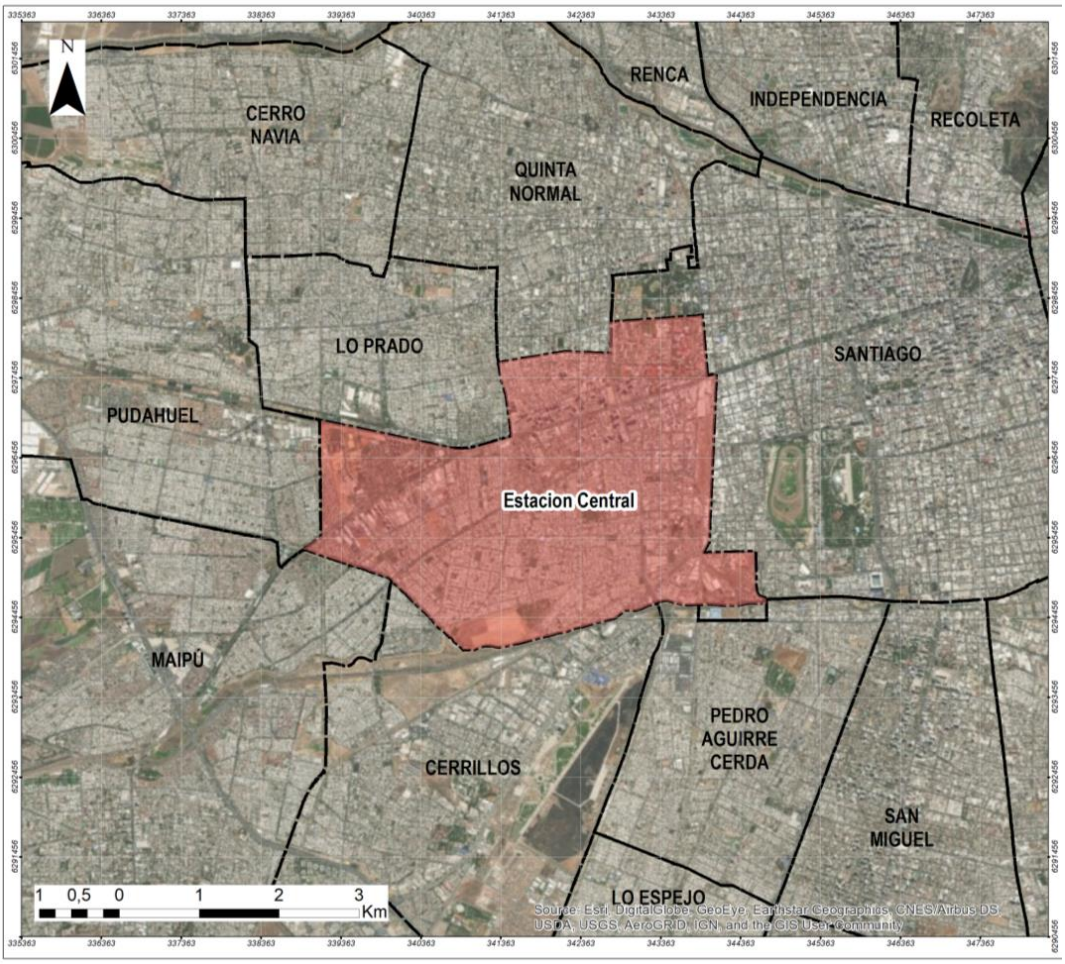
La comuna de Estación Central nace a partir del Decreto con Fuerza de Ley DFL N° 1-3.260 de fecha 09/03/1981 y su modificación (DFL N° 4-3.260 fecha 25/03/1981), mediante el cual se crean nuevas comunas en la provincia de Santiago de la Región Metropolitana, se readecúa el territorio de determinadas comunas de dicha Región, y se contemplan agregaciones de sectores geográficos a comunas existentes. De esta forma, **se incorporan sectores que pertenecían a las comunas de Santiago, Quinta Normal, Pudahuel y Maipú para conformar la comuna de Estación Central.** Posteriormente, mediante DFL. N° 2-18.294 de fecha 14/12/1984 y publicado el 29/01/1985, se establece la I. Municipalidad de Estación Central. Ver siguiente ilustración.

El territorio comunal forma parte de la Región Metropolitana de Santiago, localizándose aproximadamente a 1,7 kilómetros al surponiente del centro histórico de la ciudad de Santiago y de forma contigua a la comuna del mismo nombre, considerada el centro del área urbana metropolitana. Por su parte, a escala intercomunal,

Estación Central se encuentra ubicada al poniente de la Provincia de Santiago, formando parte del anillo pericentral[1] del Gran Santiago.

En términos de superficie, la comuna de Estación Central abarca 1.550 ha, lo que corresponde a tamaño medio-bajo respecto a la superficie de las 7 comunas colindantes, y es inferior a la superficie media calculada en función de dichas comunas (5.742 ha). Su superficie asemeja Estación Central a las comunas de Providencia (1.439 ha) y de El Bosque (1.432 ha), perteneciendo al grupo de comunas de la Provincia de Santiago cuya superficie es inferior a 2.000 ha (18). La población de la comuna de acuerdo al Censo 2017 alcanzó a 147.041 habitantes, lo que la ubica demográficamente entre las comunas de Renca (147.151 hab.) y Providencia (142.079 hab.).

Ilustración 1.3-1: Contexto metropolitano y comunal de Estación Central



Fuente: Elaboración propia (2022)

[1] El Centro o comuna central se refiere a la comuna de Santiago, considerando como kilómetro cero la intersección de Av. Libertador Bernardo O'Higgins y la Ruta 5. El Pericentro o comunas pericentrales se refiere a: Cerrillos, Estación Central, Quinta Normal, Independencia, Recoleta, Providencia, Ñuñoa, Macul, San Joaquín, San Miguel y Pedro Aguirre Cerda. El Cono de alta renta se refiere a las comunas de: La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Providencia y Vitacura. El resto de comunas de la región se consideran periferia.

La comuna de Estación Central limita con 7 comunas, todas pertenecientes a la Provincia de Santiago: al norte con las comunas de Lo Prado y Quinta Normal; al oriente, con la comuna de Santiago; al sur con las comunas de Pedro Aguirre Cerda, Cerrillos y Maipú; y al poniente con la comuna de Pudahuel. Sus límites con dichas comunas corresponden a los siguientes elementos urbanos:

- **Norte:** Ruta 68, Av. Las Rejas, calle Porto Seguro, Av. Padre Alberto Hurtado y Av. Portales.
- **Oriente:** el lindero oriente del predio Maestranza San Eugenio, calle San Alfonso, Av. Ramón Subercaseaux, calle Exposición, Av. Libertador Bernardo O'Higgins y Av. Matucana.
- **Sur:** el zanjón de La Aguada, desde la calle Bascuñán Guerrero hasta el canal Ortuzano; y el canal Ortuzano, desde el zanjón de La Aguada hasta Av. Los Pajaritos.
- **Poniente:** Av. Los Pajaritos, desde el canal Ortuzano hasta intersección con prolongación en línea recta del eje de Av. Las Torres; y la prolongación en línea recta del eje de Av. Las Torres, desde intersección con Av. Los Pajaritos, hasta intersección con Ruta 68.

1.4 MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO Y NORMATIVO

En este capítulo se presenta los cuerpos indicativos y normativos de marco para el desarrollo del plan.

1.4.1 Marco Estratégico

El marco de referencia estratégico del Plan Regulador Comunal incluye aquellas políticas, planes y programas de carácter indicativo que contienen directrices, lineamientos o medidas aplicables al territorio o ámbito de competencia del Plan.

1.4.2 Políticas a nivel nacional

Entre las políticas de nivel nacional, reporta a continuación aquellas que orientan acciones del plan:

a) Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)

La PNDU es un mandato a nivel nacional compuesto por principios rectores, ámbitos, objetivos y líneas de acción capaces de congregar voluntades y orientar leyes, reglamentos y programas públicos procurando una mejor calidad de vida y desarrollo sustentable de las ciudades. Destacan los cuatro ámbitos principales: integración social, desarrollo económico, equilibrio ambiental, e identidad y patrimonio.

Aprobada mediante Decreto N° 78 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 04 de marzo de 2014. Esta política no es una ley o un reglamento, sino un mandato compuesto por principios, objetivos y líneas de acción capaces de congregar voluntades, para luego concretarse en leyes, reglamentos y programas públicos orientados a lograr una mejor calidad de vida. En ese contexto la actual Política Nacional de Desarrollo Urbano se funda en el convencimiento de que nuestras ciudades y centros poblados podrían ser mucho mejores con base en el acuerdo de algunos aspectos fundamentales que rigen su conformación y desarrollo. Dichos acuerdos, explícitos, ordenados y jerarquizados, como un verdadero contrato social, son la materia de esta Política.

Cuadro 1.4-1 Análisis PNDU

Objetivo del instrumento	Metas o lineamientos	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
El objetivo principal de esta Política es generar condiciones para una mejor "Calidad de Vida de las Personas", entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas.	Integración social, el Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento.	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de dotación de equipamiento, áreas verdes y su distribución espacial. Ello unido al acceso equitativo a la vivienda, mediante reconversión de zonas industriales y la incorporación de disposiciones, posibilitan la materialización de viviendas sociales.
	Desarrollo Económico, las ciudades deben ser agentes de desarrollo económico, fuentes de innovación, emprendimiento y creación de empleo. Se entiende el concepto de desarrollo con una mirada integral, con responsabilidad social y bajo el concepto de sustentabilidad, armonizando el crecimiento y la inversión con las externalidades que los proyectos causen en las personas, localidades y territorios.	El ámbito de acción de los PRC permite orientar el desarrollo económico de los centros urbanos a través de la definición y priorización de usos de suelo y la intensidad de ocupación del mismo.
	Equilibrio ambiental, los asentamientos humanos y productivos deben desarrollarse de forma sustentable, equilibrada con el medio natural, reconociendo y valorando los sistemas en que se insertan.	El ámbito de acción de los PRC, permite reconocer aquellos espacios de valor natural presentes en las áreas urbanas y resguardar aquellos de tipo patrimonial cultural, además de la definición de áreas verdes y una zonificación compatible con las áreas circundantes.
	Identidad y Patrimonio, Las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes comunidades, pueblos y localidades.	El ámbito de acción de los PRC, centrado fundamentalmente en la definición de normas urbanísticas, permite a través de ellas, resguardar aquellos espacios de valor patrimonial cultural presentes en el área planificada

Fuente: Elaboración propia (2020)

b) Política de Energía 2050

La Política Energética, aprobada mediante Decreto N° 148 de 2016 del Ministerio de Energía[2], propone una visión del sector energético al 2050 que corresponde a un sector confiable, sostenible, inclusivo y competitivo. Esta visión, obedece a un enfoque sistémico, según el cual el objetivo principal es lograr y mantener la confiabilidad de todo el sistema energético, al mismo tiempo que se cumple con criterios de sostenibilidad e inclusión y, se contribuye a la competitividad de la economía del país. En definitiva, mediante estos atributos, se establece como objetivo avanzar hacia una energía sustentable en todas sus dimensiones. Para alcanzar esta visión al 2050, la Política Energética se sustenta en 4 pilares: Seguridad y Calidad de Suministro, Energía como Motor de Desarrollo, Compatibilidad con el Medio Ambiente y Eficiencia y Educación Energética. Sobre

[2] Decreto 148. Aprueba Política Nacional de Energía. Santiago, Chile, 30 de diciembre de 2016 [en línea] Recuperado de: https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1087965 [20 oct. 2017]

estas bases, se definen lineamientos con medidas y planes de acción, planteados hasta el año 2050. A continuación, se revisan los lineamientos, asociados a los 4 pilares, que se relacionan con el nivel de planificación urbana comunal[3].

Cuadro 1.4-2 Análisis Política de Energía

Pilar	Lineamiento	Relación con el Plan Regulador
1.- SEGURIDAD Y CALIDAD DE SUMINISTRO	L1 Disponer de planes nacionales, regionales y comunales de gestión de riesgos y emergencias para el sector energético que esté en línea con otros planes sectoriales y los planes nacionales.	En el ámbito de acción del PRC se desarrolla un estudio de riesgos naturales y antrópicos, a partir del cual se identifican de manera detallada las áreas de riesgo dentro de los limites urbanos, definiendo restricciones y/o condicionamientos a la ocupación urbana en función del diagnóstico de amenazas y la evaluación de la vulnerabilidad y exposición. Este análisis sirve de referencia para otros sectores y servicios públicos ya que constituye una referencia para definir las áreas con menor aptitud para la localización de edificaciones o infraestructuras.
	L3 Aumentar la seguridad de aprovisionamiento, almacenamiento, transporte y distribución de combustibles.	En lo relacionado con este tema las facultades del PRC permiten reconocer dentro de los límites urbanos las áreas que actualmente albergan este tipo de infraestructura estableciendo una zonificación y normas urbanísticas acordes al uso del suelo y las actividades conexas, previendo además las potencialidades de crecimiento. De esta forma se prevé compatibilizar esta actividad respecto a los demás usos de suelo.
2.- ENERGÍA COMO MOTOR DE DESARROLLO	L14 Integrar y dar coherencia a los intereses de los diferentes actores, sectores, instituciones y escalas territoriales (nacional, regional y local) asociados a la gestión del territorio para el desarrollo energético.	Las facultades del instrumento de planificación urbana permiten definir los usos de suelo admitidos para cada una de las zonas del Plan, incluida la infraestructura, previendo compatibilizar sus efectos respecto a los demás usos, en función de las potencialidades y vocaciones del territorio.
3.-ENERGÍA COMPATIBLE CON EL MEDIO AMBIENTE	L21 Promover una alta penetración de energías renovables en la matriz eléctrica	Por otro lado, el Instrumento de planificación puede incorporar incentivos en las normas urbanísticas que colaboren con la sustentabilidad urbana.
4.-EFICIENCIA Y EDUCACIÓN ENERGÉTICA	L30 Utilizar los recursos disponibles localmente y aprovechar los potenciales energéticos en los procesos productivos.	Dentro de las normas urbanísticas que es posible establecer en el PRC, se encuentra la ocupación de suelo, que puede ser considerada una medida de eficiencia energética, ya que a través de esta norma se puede fijar el modelo de desarrollo urbano promoviendo por ejemplo la recuperación de suelos en desuso en el interior del ámbito urbano o los procesos de redensificación de algunos sectores, apuntando a un desarrollo urbano compacto y concentrado.

Fuente: Elaboración propia (2020)

c) Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático[4]

Aprobado por el Consejo de Ministros para Sustentabilidad y el Cambio Climático el 1 de diciembre de 2014, constituye el instrumento articulador de la política pública chilena de adaptación al Cambio Climático. El plan entrega los lineamientos para la adaptación y proporciona la estructura operativa para la coordinación y

[3] Ministerio de Energía. (2015). Energía 2050 Política Energética de Chile. [en línea] Recuperado de: http://www.energia.gob.cl/sites/default/files/energia_2050_-_politica_energetica_de_chile.pdf [20 Oct. 2017]

[4] Ministerio del Medio Ambiente. 2014. Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático. Departamento de Cambio Climático. Disponible en: http://portal.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2016/02/Plan-Nacional-Adaptacion-Cambio-Climatico-version-final.pdf

coherencia de las acciones de los diferentes sectores y distintos niveles administrativos territoriales, considerando que la adaptación puede llevarse a cabo a nivel de un sector específico, multisectorial, regional o de manera transversal.

Para ello establece 4 objetivos y 9 principios que se materializan a través de 8 líneas de acción las que a su vez se han agrupado en cuatro temas principales, de los cuales 2 se relacionan con el ámbito de acción del PRC de Estación Central y se revisan a continuación:

Cuadro 1.4-3 Análisis Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático

Tema	Línea de Acción	Actividad	Relación con el Plan Regulador
T3. Fortalecimiento Institucional	L7 Incorporación del tema de Cambio climático en la gestión ambiental a nivel regional y local	A.23 Considerar la incorporación del concepto de cambio climático en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, a través del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) dispuesto en la Ley de Bases del Medio Ambiente y mediante guía que indique los contenidos para su incorporación en la EAE de dichos instrumentos.	En el contexto del PRC Estación Central a través del desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica se ha incorporado el concepto de cambio climático mediante las consideraciones ambientales (objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad), en los cuales se apunta a la calidad ambiental de la comuna propiciando el equilibrio entre la intensidad de ocupación del suelo y las condiciones ambientales del entorno construido, aplicando medidas urbanísticas relacionadas con áreas verdes y densidad
T4. Reducción del riesgo de desastres	L8 Información para la toma de decisiones en el marco de la gestión del riesgo de desastres	A.24 Incorporar en el desarrollo y actualización de mapas de riesgo la información de eventos hidrometeorológicos extremos actuales y proyectados en el territorio nacional, que incluyan las variables de amenaza, vulnerabilidad y exposición al cambio climático.	En el ámbito de acción del PRC se desarrolla un estudio de riesgos naturales y antrópicos, a partir del cual se restringe o condiciona el desarrollo urbano en las áreas que presentan riesgo para la población. Además, mediante la definición de normas urbanísticas es posible excluir la localización de equipamiento crítico (salud, educación y seguridad) en las áreas susceptibles de ser afectadas por desastres naturales, para garantizar su funcionamiento aun en situaciones de catástrofe.

Fuente: Elaboración propia (2020)

d) Estrategia Nacional de Crecimiento Verde

Con su entrada oficial a la OCDE en mayo de 2010, Chile reiteró su compromiso con la Estrategia de Crecimiento Verde. En consecuencia, el Ministerio de Hacienda en conjunto con el Ministerio del Medio Ambiente elaboró la Estrategia de Crecimiento Verde para Chile con el fin de promover el crecimiento económico, y al mismo tiempo contribuir con la protección del medio ambiente, la creación de empleos verdes y la equidad social[5].

[5] Ministerio del Medio Ambiente, Ministerio de Hacienda. (2013). Estrategia Nacional de Crecimiento Verde. Recuperado de http://www.mma.gob.cl/1304/articles-55866_Estrategia_Nacional_Crecimiento_Verde.pdf.

Esta Estrategia propone que, para velar adecuadamente por reducir riesgos en la salud de la población, mejorar su calidad de vida y proteger el patrimonio ambiental del país, se requiere potenciar los instrumentos de gestión ambiental disponibles, habilitar nuevos instrumentos, seguir las mejores prácticas regulatorias a nivel internacional que permitan normas eficientes, y fomentar la creación de un mercado nacional de bienes y servicios ambientales. En este contexto la estrategia contempla tres ejes estratégicos correspondientes a: Internalización de externalidades ambientales a través de la implementación de instrumentos de gestión ambiental, el fomento del mercado de Bienes y Servicios Ambientales y el Seguimiento y medición de la estrategia. En el ámbito del PRC de Estación Central se establece relación con el primer eje mencionado, según se detalla a continuación.

Cuadro 1.4-4 Análisis Estrategia Nacional de Crecimiento Verde

Eje Estratégico		Línea de Acción	Relación con el Plan Regulador
Implementación de instrumentos de gestión ambiental	Buenas Prácticas Regulatorias	Implementar la Evaluación Ambiental Estratégica	En el contexto del PRC de Estación Central se ha incorporado la Evaluación Ambiental Estratégica desde el inicio del desarrollo del instrumento, de manera que la estrategia de desarrollo urbano definida incorpora objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad.

Fuente: Elaboración propia (2020)

1.4.3 Políticas y planes a nivel regional

En el presente apartado se revisan los instrumentos de política y planificación estratégica existentes a nivel regional, identificando las directrices o lineamientos que pueden tener incidencia en la decisión de planificación urbana a considerar en la actualización del Plan.

a) Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021 Región Metropolitana de Santiago[6]

La Estrategia Regional de Desarrollo de la Región Metropolitana de Santiago “Capital Ciudadana” 2012- 2021, cuyos lineamientos estratégicos regionales son aplicables en la planificación urbana comunal, es un instrumento de planificación regional orientado al bienestar de las personas mediante una aproximación más integral en la resolución de las principales problemáticas identificadas, definiendo lineamientos orientados a dar repuestas más integrales, sostenibles, y efectivas. En ella se validan las problemáticas reconocidas para el desarrollo urbano, que orientan las acciones para el mejoramiento de las capacidades de los territorios y las personas a favor de su mayor integración al desarrollo, incremento de la calidad de los servicios públicos estratégicos, (salud, educación y transporte), atendiendo las dinámicas medio ambientales. Los lineamientos y objetivos estratégicos regionales que se relacionan con el Plan Regulador Comunal son:

[6] Gobierno Regional Metropolitano de Santiago. 2012. Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021 Región Metropolitana de Santiago. Recuperado de: http://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/documentos/erd2012-2021_rms_mun1.pdf

Cuadro 1.4-5 Análisis Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021 Región Metropolitana de Santiago

Lineamientos	Objetivos estratégicos	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
Santiago - Región integrada e inclusiva	Coordinar una mejora de la conectividad intra e interregional.	El PRC define la red vial estructurante y los espacios públicos en el área urbana, permitiendo el acceso hacia los distintos sectores de la comuna, así como su conexión con ejes viales de jerarquía regional metropolitana y nacional
	Promover la consolidación de polos de desarrollo regional y metropolitano	A través del desarrollo del PRC se identifican las vocaciones territoriales de los distintos sectores de la comuna, lo que permite definir y priorizar los de usos de suelo, de manera que se dé cabida a los distintos intereses de ocupación y el acceso de la población a los servicios urbanos.
	Aportar en la generación de un hábitat residencial integrado a la ciudad.	El PRC tiene la facultad de definir los usos de suelo permitidos al interior del área urbana incluyendo el destino residencial, definiendo además normas urbanísticas asociadas a densidad, ocupación, subdivisión predial, entre otras que dan cabida al desarrollo de soluciones habitacionales de iniciativa pública y privada.
	Instaurar espacios y dinámicas de encuentro, convivencia e integración regional.	El ámbito de acción de los PRC, permite la definición de zonas residenciales con condiciones de edificación que den cabida a distintos intereses de ocupación. Ello considerando normas adecuadas al nivel de ocupación actual, y que posibiliten la aplicación de incentivos normativos a cambio del incremento de estándares de espacios públicos y equipamiento, con aportes al entorno urbano.
	Incentivar la recuperación y valorización de identidades territoriales (regional, metropolitana, locales, barriales, poblacionales, translocales y otras) al interior de la comuna.	A través del desarrollo del PRC se identifican los sectores de la comuna que reúnen características de valor, ya sea por su conjunto patrimonial inmueble o identidad tradicional intangible, de manera que a través de la planificación urbana (zonificación, usos de suelo y normas urbanísticas como densidad, ocupación de suelo o altura de la edificación) se reconozcan y resguarden dichos valores.
Santiago – Región Equitativa y de Oportunidades	Equilibrar la existencia de áreas verdes y espacios recreativos en las comunas de la región.	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de suficiencia de equipamiento, áreas verdes y su distribución espacial, a fin de permitir el acceso equitativo de la población a estos espacios.
	Mejorar el acceso y calidad a los servicios de salud en las comunas más vulnerables.	El PRC en su ámbito de acción define una zonificación de usos de suelo que incluye la definición de áreas destinadas a la localización de equipamientos
	Asegurar un equilibrio en la localización de infraestructura peligrosa y/o molesta en la región.	El PRC en su ámbito de acción define una zonificación de usos de suelo que incluye la definición de áreas destinadas a la localización de actividades productivas, en función de los escenarios de desarrollo económico y las aptitudes de uso que se identifican en la comuna, teniendo en cuenta las restricciones climáticas, ambientales y legales (zona saturada) que presenta el territorio.
	Promover un uso responsable y seguro del territorio, en relación con riesgos potenciales por amenazas naturales y antrópicas de la región	En el ámbito de acción del PRC se desarrolla un estudio de riesgos naturales y antrópicos, a partir del cual se restringe o condiciona el desarrollo urbano en las áreas que presentan riesgo para la población.

Lineamientos	Objetivos estratégicos	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
Santiago - Región limpia y sustentable	Promover el uso sustentable y estratégico del agua	En el ámbito de acción del PRC se desarrolla un estudio de factibilidad sanitaria en el cual se realiza un diagnóstico de la situación actual en cuanto a cobertura e infraestructura existente de agua potable y alcantarillado y su factibilidad de ampliación para el horizonte de planificación del Plan, de acuerdo con la disponibilidad del recurso.
	Liderar el desarrollo de un sistema regional de áreas verdes.	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de dotación áreas verdes y su distribución espacial, incorporando en este contexto la normativa metropolitana al respecto, reconociendo y precisando las áreas verdes de nivel intercomunal establecidas en el PRMS.
	Aportar en la disminución de la contaminación atmosférica en la región.	El ámbito de acción del PRC permite establecer el espacio público destinado a movilidad bajo un concepto que integre distintos modos de transporte (incluidos los no motorizados).
Santiago - Región innovadora y competitiva	Fortalecer la competitividad y asociatividad de las empresas de menor tamaño en la región	El PRC en su ámbito de acción define una zonificación de usos de suelo que incluye la definición de áreas destinadas a la localización de actividades productivas, en función de los escenarios de desarrollo económico y las aptitudes de uso que se identifican en la comuna, teniendo en cuenta las restricciones climáticas, ambientales y legales (zonas saturada) que presenta el territorio.
	Promover un ambiente colaborativo, estableciendo redes e incorporando actividades transversales que promuevan la competitividad	
	Impulsar una cultura innovadora, emprendedora y sustentable.	

Fuente: Elaboración propia (2020)

b) Política Regional de Áreas Verdes[7]

Su objetivo general es implementar un sistema regional y metropolitano de áreas verdes sustentable equitativo y de calidad, capaz de constituirse en un referente de identidad para la ciudadanía y que contribuya a equilibrar las dinámicas de desarrollo regional.

Para este objetivo general se proponen seis líneas estratégicas, cada una con un objetivo general y objetivos tácticos que derivarán en acciones específicas, en el marco de un programa. A continuación, se presentan las líneas estratégicas y objetivos que guardan relación con el ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunales.

Cuadro 1.4-6 Análisis Política Regional de Áreas Verdes

Línea Estratégica	Objetivo General	Objetivo Táctico	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
Línea Estratégica 1. Fortalecimiento de la identidad regional	Lograr un consenso institucional y validar socialmente los componentes del sistema regional de espacios verdes que aportan a la identidad de la Región Metropolitana de Santiago (en adelante RMS).	Sistematizar los instrumentos normativos y de planificación que tienen actuación sobre el sistema metropolitano de áreas verdes.	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de dotación áreas verdes y su distribución espacial, incorporando en este contexto la normativa metropolitana al respecto, reconociendo y precisando las áreas verdes de nivel intercomunal establecidas en el PRMS, de manera que exista coherencia con los objetivos metropolitanos en lo referido a áreas verdes.
Línea Estratégica 2. Mejoramiento de la calidad urbana	Implementar en la RMS los estándares asociados a los espacios verdes que aportan a la calidad urbana y permiten valorizar los recursos urbanos de la Región.	Dotar a la RMS de normas de urbanización y construcción habitacional según los estándares de calidad urbana y respeto al mundo rural.	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de áreas verdes y su distribución espacial a fin de permitir el acceso equitativo de la población a estos espacios.

Fuente: Elaboración propia (2020)

[7] Gobierno Regional Metropolitano de Santiago. 2014. Política Regional de Áreas Verdes. Disponible en: https://www.gobiernosantiago.cl/wp-content/uploads/2014/doc/estrategia/Politica_Regional_de_Areas_Verdes,_2014.pdf

c) Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago (2017) [8]

Mediante Decreto N°31 de noviembre 24 de-2017, el Ministerio del Medio Ambiente, promulgó el nuevo Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA), con el objetivo (Artículo 1) de dar cumplimiento a las normas primarias de calidad ambiental de aire vigentes, asociadas a los contaminantes Material Particulado Respirable MP10, Material Particulado Fino Respirable MP2,5, Ozono (O3), Monóxido de Carbono (CO), en un plazo de 10 años desde su entrada en vigencia. Específicamente en el ámbito de acción del Plan Regulador Comunal de Estación Central se presentan a continuación los artículos que se relacionan:

Cuadro 1.4-7 Análisis Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago (2017)

Artículo	Temática regulada	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
Artículos 36, 38, 40 y 41	Establecen límites máximos de emisión de MP, SO2, CO y NOx (entrada en vigencia 12 meses en general para fuentes existentes, aplicación inmediata para fuentes nuevas).	El PRC en su ámbito de acción define una zonificación de usos de suelo que incluye la definición de áreas destinadas a la localización de actividades productivas, en función de los escenarios de desarrollo económico y las aptitudes de uso que se identifican en la comuna, ello teniendo en cuenta las restricciones climáticas, ambientales y legales (zona saturada) que presenta el territorio.
Artículo 99	Gobierno Regional continuará con la meta de contribuir con 100 nuevas hectáreas de áreas verdes.	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de áreas verdes y su distribución espacial a fin de permitir el acceso equitativo de la población a estos espacios. De esta forma se contribuye con la meta regional mediante una nueva oferta de áreas verdes que buscan mejorar la dotación de nivel comunal.
Artículo 104	Gestionar recursos para la construcción de 300 kilómetros de ciclorrutas y 3.000 biciestacionamientos.	El ámbito de acción del PRC permite establecer el espacio público destinado a movilidad bajo un concepto que integre distintos modos de transporte (incluidos los no motorizados).

Fuente: Elaboración propia (2020)

[8] Decreto 31. Establece Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago. Ministerio del Medio Ambiente. Santiago, Chile, 24 de noviembre de 2017.

d) Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025[9]

El objetivo general de la estrategia es contribuir a la conservación de la biodiversidad en la Región Metropolitana de Santiago, promoviendo la gestión sustentable de sus características, servicios y potencialidades, de manera de resguardar su capacidad vital y de garantizar el acceso a sus beneficios para el bienestar de las generaciones actuales y futuras. Para el cumplimiento de los objetivos planteados se definen siete ejes estratégicos de los cuales dos son pertinentes de ser contemplados en el PRC de Estación Central:

Cuadro 1.4-8 Análisis Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025

Eje Estratégico	Descripción	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
Eje estratégico 2. Valoración de los servicios ecosistémicos	Se fundamenta en que la biodiversidad aporta con diversos servicios ecosistémicos que mejoran la calidad de vida de las personas y que tienen una incidencia directa en el bienestar de la población regional.	El ámbito de acción de los PRC, centrado fundamentalmente en la definición de normas urbanísticas, permite a través de ellas, resguardar aquellos espacios de concentración de masas vegetales (como bosques y humedales) localizados al interior de las áreas urbanas y que prestan servicios ecosistémicos; para ello se establecen áreas verdes o zonas de usos compatibles con los valores de estos sitios. Así mismo se incorpora la normativa de nivel metropolitano (PRMS), reconociendo las áreas que concentran masas vegetales establecidas por el nivel intercomunal y precisando la delimitación de las áreas verdes metropolitanas incluidas en el territorio comunal, de manera que exista coherencia con los objetivos metropolitanos en lo referido a la protección/ conservación de espacios de valor natural como soporte para el desarrollo urbano.
Eje estratégico 4. Conservación de la biodiversidad en áreas rurales y urbanas.	Se fundamenta en que la gestión de la biodiversidad se aborda en un contexto amplio, de manera que involucre a todo el territorio regional, en sus diversas expresiones y niveles. Ello implica que las acciones deben emprenderse a escala de paisaje, integrando tanto la conservación de las áreas naturales como los espacios rurales y urbanos, que contribuyen como parte de corredores o de hábitats de especies emblemáticas, entre otras funciones.	

Fuente: Elaboración propia (2020)

[9] GORE-RMS - SEREMI MMA RMS. 2013. Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad en la Región Metropolitana de Santiago 2015-2025. Gobierno Regional Metropolitano de Santiago y Secretaría Regional Ministerial del Ministerio del Medio Ambiente, Región Metropolitana de Santiago. Licitación 1261-3-LP12/2012. Código BIP N°30096753-0. 145 pp

e) Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021[10]

Conforme a una mirada de mediano a largo plazo, el Ministerio de Obras Públicas se ha propuesto relevar a nivel nacional, cuatro grandes ejes de acción: el Agua, como recurso estratégico del futuro; los Servicios de Infraestructura, como apoyo a la globalización; la Integración, para el desarrollo del territorio nacional; y la Calidad de Vida, tanto en ciudades como en localidades y villorrios rurales. En este contexto nacional el Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico de la región Metropolitana tiene como objetivo general *"Contribuir a que Santiago-Región sea reconocida como capital de negocios, del conocimiento, la cultura y el resguardo patrimonial; así como del desarrollo sustentable en Latinoamérica, con estrategias vanguardistas de internacionalización y servicios de infraestructura y gestión hídrica de un alto nivel de calidad; constituidos efectivamente en puntal de apoyo para mejorar la calidad de vida de todos sus habitantes".*

Para ello se plantean 5 objetivos específicos con una cartera de proyectos e intervenciones propuestas, de los cuales 2 se relacionan con el Plan Regulador Comunal de Estación Central.

Cuadro 1.4-9 Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021

Objetivo	Descripción	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
OBJETIVO 3: Favorecer la integración intra e interregional, consolidando rutas estructurantes	"Impulsa inversiones en infraestructura pública de carácter estructurante, que mejoren el acceso y/o conectividad de los sectores productivos de la región, a través de obras viales que fortalecen la integración territorial".	El PRC en su ámbito de acción define la red vial estructurante y los espacios públicos, permitiendo el acceso hacia los distintos sectores de la ciudad, así como su conexión con ejes viales de jerarquía regional y nacional
OBJETIVO 5: Promover una gestión eficiente y sustentable sobre el uso y control del recurso hídrico y su entorno	"Promueve el uso eficiente y sustentable de los recursos naturales, especialmente respecto a mejorar la gestión sobre el recurso hídrico, avanzando en materia de infraestructura pública de protección y regulación de cauces naturales de uso público presentes en la región".	En el ámbito de acción del PRC se desarrolla un estudio de factibilidad sanitaria en el cual se realiza un diagnóstico de la situación actual en cuanto a cobertura e infraestructura existente de agua potable y alcantarillado y su factibilidad de ampliación para el horizonte de planificación del Plan, de acuerdo con la disponibilidad de las fuentes hídricas.

Fuente: Elaboración propia (2020)

f) Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025[11]

El Plan Maestro de Transporte Santiago 2025 nace de la necesidad de contar con una guía para la gestión y las inversiones estratégicas en infraestructura que definan un sistema de transporte urbano orientado a satisfacer las necesidades de movilidad de las personas y mercancías en Santiago en el largo plazo. El Plan Maestro de Transporte Santiago 2025 busca generar un programa coordinado de proyectos de los distintos

[10] Ministerio de Obras Públicas. 2012. Plan regional de infraestructura y gestión del recurso hídrico al 2021. Región Metropolitana de Santiago. Dirección de Planeamiento MOP. Disponible en: http://www.dirplan.cl/planes/regional/download/PRIGRH_Region_Metropolitana.pdf

[11] Subsecretaría de Transportes. 2013. Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025. Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. Disponible en: https://www.mtt.gob.cl/wp-content/uploads/2014/02/plan_maestro_2025_2.pdf

modos e instituciones con el fin de cumplir cuatro objetivos generales, asociados a alcanzar Eficiencia, Equidad, Sustentabilidad y Seguridad. En este contexto el Plan Regulador Comunal se enmarca en los objetivos de Eficiencia, Equidad y Sustentabilidad tal como se detalla a continuación.

Cuadro 1.4-10 Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025

Objetivo General	Descripción	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
Eficiencia	Este objetivo apunta a fortalecer el transporte público y recomienda el crecimiento de la ciudad alrededor de ejes de transporte masivo.	En el caso específico de la Comuna de Estación Central a través del PRC se definirá la vialidad estructurante identificando los ejes viales que permitirán la movilidad interna de la comuna y su adecuada conexión con la vialidad del nivel metropolitano.
Equidad	Apunta a velar por un nivel de accesibilidad homogéneo en todos los puntos de la ciudad y proteger formas vulnerables de transporte como la caminata y la bicicleta.	El ámbito de acción del PRC permite establecer el espacio público destinado a movilidad bajo un concepto que integre distintos modos de transporte (incluidos los no motorizados).
Sustentabilidad	Un buen sistema de transporte es sustentable en tres dimensiones: ambiental, a través del control de emisiones y consumo de combustibles; económica, asegurando la viabilidad financiera de los servicios, y social, cuidando que el grado de aceptación del sistema no se deteriore.	En este contexto las decisiones de planificación del PRC pueden aportar en la dimensión ambiental y específicamente en relación al control de emisiones dado que dentro de su ámbito de acción permite orientar el desarrollo urbano en materia de dotación áreas verdes y su distribución espacial, así como en la definición de espacios públicos incorporando la vialidad estructurante y corredores que permitan la movilidad a través de distintos modos de transporte (ciclovías, paseos peatonales)

Fuente: Elaboración propia (2020)

g) Estrategia Santiago Humano y Resiliente[12]

Genera una carta de navegación hacia el 2041, que busca fortalecer la capacidad de coordinación y promover una institucionalidad que sea capaz de articular a todos los actores y comunidades, de manera de aprender de las lecciones del pasado, conocer los riesgos y sus raíces, reducir y mitigar sus eventuales daños y fortalecer la capacidad de recuperación para construir el Santiago del futuro. Esta estrategia define la siguiente visión:

"*Queremos que el modelo de desarrollo de Santiago sea uno a escala humana, en que ni el auto, ni el edificio, ni el interés económico predominen, sino las personas. Que la gente que vive la ciudad y la experimenta, sienta que Santiago se sueña, se planifica y se construye pensando en cada uno de ellos*".

Dicha visión se compone de 6 pilares fundamentales, lo cuales se revisan a continuación en cuanto a su relación con el ámbito de aplicación de los planes reguladores comunales:

[12] Gobierno Regional Metropolitano. 2017. Santiago Humano y Resiliente. Estrategia de Resiliencia. Región Metropolitana de Santiago. Disponible en: http://santiagoresiliente.cl/assets/uploads/2017/03/Estrategia_Santiago_Humano_y_Resiliente.pdf

Cuadro 1.4-11 Análisis Estrategia Santiago Humano y Resiliente

Pilar	Descripción	Relación con el objeto de la Evaluación (Plan Regulador)
MOVILIDAD URBANA Santiago Conectado	Por una ciudad que prioriza el transporte público, al ciclista y al peatón por sobre el automóvil y provee un sistema de movilidad integral confiable, seguro, sostenible e inteligente.	En el ámbito de aplicación del PRC se definirá la vialidad estructurante identificando los ejes viales que permitirán la movilidad interna de la comuna y su adecuada conexión con la vialidad del nivel metropolitano. Asimismo, se establecerá el espacio público destinado a movilidad integrando distintos modos de transporte (incluidos los no motorizados).
MEDIO AMBIENTE Santiago Verde y Sostenible	Por una ciudad que crece y se desarrolla en armonía con el entorno, que utiliza de manera responsable sus recursos naturales y da acceso de manera equitativa a todos sus habitantes a áreas verdes y parques urbanos de alto estándar	El ámbito de acción de los PRC, centrado fundamentalmente en la definición de normas urbanísticas, permite a través de ellas, resguardar aquellos espacios de valor natural, además de la definición de áreas verdes y una zonificación compatible con las áreas circundantes. Así mismo se incorpora la normativa de nivel metropolitano (PRMS), reconociendo las áreas de valor natural establecidas por el nivel intercomunal y precisando la delimitación de las áreas verdes metropolitanas incluidas en el territorio comunal, de manera que exista coherencia con los objetivos metropolitanos en lo referido a la protección/ conservación de espacios de valor natural como soporte para el desarrollo urbano.
SEGURIDAD Santiago Seguro	Por una ciudad que promueva la convivencia pacífica entre sus habitantes; que entienda la multicausalidad del delito y lo enfrente de manera colaborativa, coordinada, estratégica e inteligente.	En el ámbito de aplicación del PRC se puede aportar en el tema de la Seguridad, a través de normas urbanísticas que promuevan la recuperación de los cascos históricos y la renovación urbana, con el fin de revitalizar las áreas deterioradas o en desuso.
GESTIÓN DE RIESGOS Santiago Preparado	Por una ciudad y comunidades que aprenden de su historia y de la de otros para estar más preparados ante futuros escenarios de desastres y reducir así los daños e impactos asociados	En el ámbito de acción del PRC se desarrolla un estudio de riesgos naturales y antrópicos, a partir del cual se restringe, condiciona o precisa el desarrollo urbano en las áreas que presentan riesgo para la población.
DESARROLO ECONÓMICO Santiago Global e Innovador	Por una ciudad equitativa territorialmente que promueve la creación de nuevas oportunidades en medio de un ecosistema de innovación, emprendimiento y economía circular a nivel regional	El PRC en su ámbito de acción define una zonificación de usos de suelo que incluye la definición de áreas destinadas a la localización de equipamiento, así como para actividades productivas, y de impacto similar al industrial, en función de los escenarios de desarrollo económico y las aptitudes que presenta el territorio.
EQUIDAD SOCIAL Santiago Inclusivo	Por una ciudad que disminuya las brechas sociales, la desigualdad y la fragmentación territorial a la que se ve enfrentada, en donde todos sus habitantes tengan acceso a los beneficios y oportunidades que esta ofrece	El ámbito de acción de los PRC, permite orientar el desarrollo urbano en materia de suficiencia de los equipamientos y servicios junto con su distribución espacial, a fin de permitir el acceso equitativo de la población a estos espacios. De igual forma mediante en las zonas destinadas a uso residencial se pueden establecer normas urbanísticas que den cabida a distintas soluciones de vivienda (pública y privada).

Fuente: Elaboración propia (2020)

h) Caracterización de Zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago

A continuación, se sintetizan los hallazgos de mayor relevancia presentados en el estudio "Caracterización de Zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago" (2015) elaborado por Pablo Trivelli y Cía. Ltda.

Dicho estudio releva y demuestra la existencia, en el territorio de las 18 comunas del Pericentro de Santiago, de 130 terrenos con superficies mayores a 1 ha que podrían ser utilizados para programas de densificación e integración social por encontrarse eriazos o con baja intensidad de uso. Estos te rrenos suman 554 ha, consideradas suficientes para atender las necesidades de viviendas sociales actuales, por varias décadas.

En ese sentido, se identifica 24 áreas prioritarias de reconversión con gran potencial, especialmente considerando la disponibilidad de terrenos de propiedad fiscal, de instituciones de las Fuerzas Armadas y del SERVIU, que podrían servir de pivotes para desencadenar procesos de densificación e integración, especialmente considerando la proximidad a parques y áreas verdes que constituyen un complemento ideal para iniciativas de densificación.

1.4.4 Marco Normativo Intercomunal

La comuna de Estación Central integra el territorio regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago fue aprobado mediante Resolución N°20 del Gobierno Regional Metropolitano de fecha 6 de octubre de 1994, publicado en Diario Oficial de fecha 4 de noviembre de 1994, y sus modificaciones. Entre estas últimas, las que atañen al territorio sujeto a planificación en la comuna de Estación Central, y tiene alcance sobre la zonificación del Plan Regulador Comunal vigente, corresponden a las señaladas en el siguiente cuadro.

Cuadro 1.4-12 PRMS y sus modificaciones

Materia		Plano N°	Acto Administrativo	Publicación D.O.
Aprueba PRMS	Área urbana	RM-PRM-92/1A	Res. GORE N° 20 - 06.10.1994	D.O. 04.11.1994
	Áreas Urbanizables	RM-PRM-93-T		
Modifica PRMS zonas industriales		RM-PRM-ZIER-01-1A/9B	Res. GORE N° 05 - 11.02.2002	D.O. 19.03.2002
Modifica PRMS Sector Alameda oriente		RM-PRM-02-T/57	Res. GORE N° 27 - 14.03.2003	D.O. 02.06.2003
Modificación PRMS 56 sector Club de Tenis Las Araucarias, Club de Tenis Los Gladiolos y Club Deportivo Titán		RM-PRM-05-1A-56	Res. GORE N°119 - 16.12.2005	D.O. 28.01.2006
Modificación PRMS Vialidad		RM-PRM-08-1A1-99	Res. GORE N° 12 – 27.01.2010	D.O. 11.02.2010

Fuente: elaboración propia

a) Zonificación

La zonificación establecida reconoce el territorio de la comuna de Estación Central, inserto al interior de la denominada Área Urbana Metropolitana de planificación y específicamente en el interior de las áreas urbanizadas de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1 de la ordenanza del PRMS, que corresponden a las inscritas al interior de límites urbanos vigentes de los respectivos planes reguladores comunales y se detallan de la siguiente forma, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3 de la ordenanza del PRMS:

1. Zonas Habitacionales Mixtas (Artículo 3.1.1.1 PRMS): corresponden al territorio del Área Urbana Metropolitana en el que cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte. Las zonas de

usos exclusivos contenidas en ellas en los Planes Reguladores Comunales, mantendrán su vigencia, en tanto dichos instrumentos no las modifiquen mediante el procedimiento señalado en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se debe tener presente para los efectos de modificación y/o actualización de los instrumentos de planificación comunal, las disposiciones relativas a densidades promedio, de conformidad con lo señalado en los artículos 4.3 y 4.6 del PRMS.

2. Zona de Equipamiento Metropolitano e Intercomunal (Artículo 3.1.1.2 PRMS): Son áreas destinadas a la concentración preferente de equipamientos de nivel metropolitano e intercomunal, la precisión de su extensión se encuentra supeditada a lo que determinen los respectivos instrumentos de planificación comunal.
3. Parques Intercomunales (Art 5.2.3): corresponden a las áreas integradas al sistema de área verdes, las que pueden ser de **carácter público o privado** y pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto y cultura, científicos de esparcimiento y turismo al aire libre, en tanto sean complementarias y compatibles entre sí y no podrán alterar el carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico. En esta categoría es posible encontrar en la comuna de Estación Central, las siguientes tipologías:

    1. Parques (Artículo 5.2.3.1): en esta tipología se encuentra el Parque Santa Corina
    2. Avenidas Parques (artículo 5.2.3.4 PRMS): en esta categoría se encuentra identificadas las áreas verdes de uso público, adyacentes a sistemas viales estructurantes de nivel metropolitano y fajas de protección de cauces de agua.

        a) Parques Adyacente a Cauces (Artículo 5.2.3.4 (1) PRMS): destaca en esta tipología en la comuna de Estación Central, el **Parque Isabel Riquelme** adyacente al cauce del Zanjón de la Aguada.
        b) Parques Adyacentes a Sistemas Viales (Artículo 5.2.3.4 (2) PRMS): corresponden a parques lineales aledaños a trazados viales de nivel metropolitano. En esta tipología es posible identificar dos casos en la comuna:

            - Parque Las Torres Poniente-Lo Espejo: corresponde a la faja de espacio público de Av. Las Torres en el límite poniente con la comuna de Pudahuel
            - Parque Lo Prado (Bordes Ruta 68): con una superficie de 38,38 ha (7,96 ha dentro de la comuna), comprende la porción de área verde aledaña a la Ruta 68 a Valparaíso, desde Av. Las Torres hasta Av. Neptuno. Tiene un ancho aproximado de 65 m entre el deslinde de la faja fiscal y el deslinde con Av. Oceánica. Destaca en el primer tramo entre Av. Laguna Sur y la proyección de Av. Neptuno, un sector urbanizado con edificios de departamentos, que fue integrado a la zona habitacional mixta Z-HM del plan regulador comunal.

    3. Áreas Verdes asociadas a Pozos Extractivos (Artículo 5.2.3.5): áreas señaladas en el Artículo 8. 2.1.2 sobre Áreas de Derrumbes y Asentamiento del suelo, que corresponden a:

        a) Parque Las Américas (actual Parque Bernardo Leighton): es un cuadrante de aproximadamente entre las calles Padre Vicente Irarrázabal y Arzobispo Subercaseaux por el sur; la prolongación de calle General Amengual por el norte; y una línea de predios que colindan con calle Guillermo Francke. Se encuentra habilitado en gran parte de su superficie declarada. Se tuvo a la vista el Plano RM-PRMS-I-07-28 que complementa ORD N° 4587 de fecha 12/12/2007 emitido por la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
        b) Parque Lo Errázuriz: se divide en dos secciones separadas por Av. Las Rejas que actualmente se encuentran habilitadas.
        c) Parque Aries: comprende una superficie aproximada de 8,04 ha que se compone por dos predios emplazados al oriente de calle Vista Hermosa, entre Av. Las Parcelas y Av. 5 de Abril.

4. Áreas verdes complementarias (Artículo 5.2.4 PRMS): en esta categoría se encuentran los recintos de carácter público o privado, que albergan equipamientos emplazados en amplias superficies asociadas a espacios libres dotados de árboles y especies vegetales aptas para la recreación y la mejor calidad de medioambiente, cuya precisión de uso y su extensión se encuentra supeditada a lo que determinen los respectivos instrumentos de planificación comunal. De conformidad al artículo 5.2.4.1 del PRMS es posible identificar:

   a) Estadio Las Rejas: se localiza en el centro de la población Villa O'Higgins, que alberga numerosos equipamientos.
   b) Estadio Pajaritos: poligonal triangular que forma la intersección de Av. Gladys Marín Millie con Ruta 68. En la actualidad alberga el recinto de la Escuela de Investigaciones Policiales de la PDI.
   c) Estadio San Eugenio: corresponde a un polígono aledaño a la Av. Ramón Subercaseaux. En la actualidad es un recinto destinado al aparcamiento de vehículos, entre ellos el depósito y talleres de SUBUS Chile.

Subsectores geográficos (Art 3 Transitorio): Corresponde a las zonas establecidas en el Plano N° RM-PRM-93-T, que rige en las áreas urbanas hasta que los PRC establezcan normas definitivas. Entre estas se incluyen:

1. Subsector geográfico N°29f: corresponde a un área no considerada en los planes reguladores comunales. Las disposiciones normativas para estas zonas son uso vivienda, equipamiento regional e intercomunal de seguridad, deportes, esparcimiento y turismo, actividades relacionadas a la vialidad y transporte, actividades inofensivas de industria y almacenamiento y talleres, establecimientos de impacto similar, fijando para estos últimos un coeficiente máximo de constructibilidad de 1,2, ocupación de suelo 0,7 y superficie predial mínima de 1.000m2 (200 m2 en caso vivienda).
2. Zonas de Actividades Productivas de Carácter Industrial en Área Urbana: corresponde a las áreas que el PRMS identifica como zonas exclusivas destinadas a la localización de actividades productivas e de servicios de clasificación inofensiva y molesta. En el caso de la comuna de Estación Central, es posible identificar 7 sectores. Las disposiciones normativas para estas zonas son uso de calificación inofensivas de tipo industria y almacenamiento (con una superficie predial mínima de 1.500 m2 y constructibilidad de 2), y talleres y establecimiento de impacto similar al industrial (superficie predial de 300 m2 y 2,2 de constructibilidad).

b) Definición de la red vial estructurante de nivel intercomunal

La red vial estructurante de nivel metropolitano, se encuentra señalada en el artículo 7.1.1.1 Vialidad Expresa y artículo 7.1.1.2 Vialidad Troncal del PRMS, y compone por vías expresas y troncales que abarcan una longitud de 41,06 km lineales de vías al interior de la comuna. El Plan Regulador Comunal debe reconocer los trazados establecidos en el nivel metropolitano que, para estos efectos, corresponden a los siguientes según versión actualizada del plan[13]:

[13] Resolución N°12 del 27 de enero de 2010 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, que sustituye artículo 7.1.1 del PRMS.

Cuadro 1.4-13: Vías Expresas (Artículo 7.1.1.1 PRMS)

CODIGO	NOMBRE	TRAMO Desde – hasta	ANCHO Proyectado (m)	Longitud (m)
E1P	Apóstol Santiago / Avenida General Velásquez	San Pablo - Ecuador	70	394
	Avenida General Velásquez	Arica - Av. Alcalde Carlos Valdovinos	70	1956
		Ecuador - Arica	80	875
E3S	Camino A Melipilla / Avenida Pedro Aguirre Cerda / Ruta 78	Av. General Velásquez - Av. Alcalde Carlos Valdovinos	46	296
E5P	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins	Av. Las Rejas -Panamericana Sur/Ruta 5/ Av. General Velásquez	70	1416
	Camino A Valparaíso /Ruta 68	Neptuno - Las Rejas	70	716
Total general				5653

Fuente: elaboración propia

Cuadro 1.4-14: Vías Troncales (Artículo 7.1.1.2 PRMS)

CODIGO	Nombre	TRAMO Desde – hasta	ANCHO Proy.(m)	Long(m)
T7P	Santa Corina	Av. General Ramón Freire (Pajaritos) / Av. Gladys Marín Millie - Costanera Norte Zanjón de La Aguada	40	232
T8P	Avenida General Ramón Freire /Avenida Gladys Marín	Camino La Farfana - Camino A Valparaíso / Ruta 68	74	2304
T9C	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins	General Velásquez - San Borja	50	987
		SAN BORJA - MATUCANA	50	171
T9P	Cinco De Abril	Santa Corina - Av. General Velásquez	40	3465
T10P	Costanera Norte Zanjón de la Aguada	Av. Las Rejas - Costanera Norte FFCC a San Antonio	30	770
		Providencia - AV. LAS REJAS	30	1202
T11P	Costanera Norte FFCC A San Antonio	Costanera Sur Zanjón De La Aguada - Obispo Umaña (Ex Bernal Del Mercado)	30	1544
T14C	Arica	5 De abril - Exposición	40	1092
T19P	Coyhaique	Av. Las Rejas - Antofagasta	20	576
	Hermanos Carrera	Antofagasta - General Velásquez	20	953
	Neptuno	Camino A Valparaíso /Ruta 68 - Av. General Ramón Freire Av. Gladys Marín Millie	20	587
	Vista Hermosa	Av. General Ramón Freire - Av. 5 de abril	20	892
	Yelcho	Av. 5 de abril - Av. Las Rejas	20	1333
T23P	Avenida Pedro Aguirre Carda	Av. General Velásquez – Ramón Subercaseaux	46	826
T24P	Avenida Las Rejas	Av. Cinco De Abril - Ecuador	40	956
		Ecuador - San Pablo	40	814
		Zanjón De La Aguada - Av. Cinco De Abril	40	1283
	Avenida Suiza	Camino A Melipilla / Av. Pedro Aguirre Cerda / Ruta 78 G - Zanjón De La Aguada	30	476
T27P	Ecuador	General Bonilla - Apóstol Santiago / Av. General Velásquez	30	1407
T28P	Avenida Oceánica	Av. Américo Vespucio - Neptuno (Ruta 68)	25	852
T29C	Ecuador	Apóstol Santiago/Av. General Velásquez - Alameda Libertador Bernardo O' Higgins	30	1097

CODIGO	Nombre	TRAMO Desde – hasta	ANCHO Proy.(m)	Long(m)
T29P	**Laguna Sur**	Las Torres - Neptuno	20	943
T31C	**Avenida 5 De abril**	Av. General Velásquez - San Borja	25	940
T32C	**Antofagasta**	Av. General Velásquez - Exposición	40	633
T33C	**Costanera Norte Zanjón De La Aguada**	Camino A Melipilla/Av. Pedro Aguirre Cerda (Ruta 78g) – Bascuñán Guerrero	30	1579
T35C	**Obispo Umaña (Ex - Bernal Del Mercado)**	Costanera Norte. FFCC San Antonio - Alameda Libertador Bernardo O'Higgins	20	2245
T43P	**Avenida Las Torres**	Camino A Valparaíso (Ruta 68) - Costanera Norte Zanjón De La Aguada	60	1691
T44P	**Antofagasta**	Las Rejas - General Velásquez	30	1842
Total general				**33692**

Fuente: elaboración propia

Es importante advertir que el PRMS dispone de numerosos trazados de vías existentes en la comuna, clasificadas como troncales y expresas, que presentan anchos menores a los mínimos señalados en el artículo 2.3.2 de la OGUC, por tipo de vía.

c) Las densidades promedio y densidades máximas

La densidad promedio es un parámetro normativo, en conformidad con los prescrito en el artículo 2.1.7 de la OGUC, que se encuentra establecido desde el nivel intercomunal o metropolitano de planificación, y aplica -según lo señalado en el Plan Metropolitano de Santiago -, para los procesos de actualización y/o modificación de los planes reguladores comunales, estableciendo las condiciones para la distribución de las distintas cargas de densidad en una zonificación, en relación a una media ponderada de la densidad por la superficie de cada zona, respecto del total de las superficies que acogen usos de suelo residencial, tal como se señala en el artículo 4.6 del PRMS, y en la circular N°50 de 1998 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, el método de cálculo se puede observar en la formula siguiente.

$$Dens\ Prom = \sum \left(\frac{Szx}{\sum(Szx..Szn)}\right) * Dens\ Z1 \ldots . \left(\frac{Szn}{\sum(Sz1..Szn)}\right) * Dens\ Zn$$

Dónde:

Dens Prom: *Densidad Bruta Promedio.*
Szx: *Superficie total en hectáreas de la Zona x que admite uso residencial.*
Szn: *Superficie total en hectáreas de la Zona n que admite uso residencial.*
Dens: *Corresponde a la densidad bruta establecida en el PRC vigente para las zonas de la zx a zn.*

Según lo señalado en el artículo 4.4 del PRMS, la comuna de Estación Central está incluida junto a las comunas de Independencia, La Cisterna, Lo Espejo, Pedro Aguirre Cerda, Providencia, Quinta Normal, San Joaquín y San Miguel, en el **área de densidad alta**, que para los efectos de actualización y/o modificación de los planes reguladores deben considerar una **densidad promedio de 200 hab/ha, con un margen de diferencia o tolerancia de 30 hab/ha.**

d) Áreas restringidas al desarrollo que deberán ser precisadas por el IPT del nivel comunal

Corresponde a las áreas de riesgo establecidas en el PRMS, donde se restringe el emplazamiento de asentamientos humanos. El Plan Regulador Metropolitano de Santiago tipifica en el capítulo 8.2 las dos

categorías a las cuales se asocia el riesgo, ya sea por factores físico naturales o de origen antrópico. En la comuna de Estación Central se reconoce el área de riesgo de derrumbes y asentamientos del suelo, tal como se detalla a continuación.

Áreas de Inundación (Artículo 8.2.1.1 PRMS): corresponden a las áreas de alto riesgo natural por inundación, lugares críticos de concentración de aguas, cauces artificiales y suelos de mal drenaje. Entre los cuales se identifica un área acotada en el sector suroriente de la comuna asociada al Zanjón de la Aguada.

Áreas de Derrumbes y Asentamiento del suelo (Artículo 8.2.1.2 PRMS): corresponden a las áreas de inestabilidad estructural del suelo, asociadas a rellenos artificiales o pozos originados por actividades extractivas de materiales pétreos, áridos, arcillas y puzolanas. En la comuna de Estación Central es posible identificar tres sectores;

- **Sector Parque Lo Errazuriz:** aledaño al límite con la comuna de Cerrillos, corresponde a rellenos de materiales de desechos de un vertedero abandonado.
- **Sector Parque Las América:** corresponde a los terrenos aledaños al parque Bernardo Leighton.
- **Sector Parque Aries:** corresponde a un terreno al oriente de calle Vista Hermosa, entre Av. Las Parcelas y Av. 5 de Abril.

Las disposiciones normativas admisibles para estas áreas de riesgo, una vez que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la OGUC, son las siguientes:

- Usos de suelo: Equipamiento de Culto Cultura, recreacional, / deportivo, Esparcimiento/turismo, se admite además la disposición final de residuos de construcciones y/o demoliciones y estaciones de transferencia de desechos.
- Superficie Predial: 3 ha
- % Máximo de ocupación de suelo: 10%
- Coeficiente de constructibilidad: 0,1

De acuerdo a lo señalado en el artículo 6.2.3.2. del PRMS, los Planes Reguladores Comunales deberán definir el destino final de los terrenos ocupados por canteras y/o pozos de extracción de áridos, rocas, arcillas y minerales no metálicos para la construcción, ya sea que se trate de faenas abandonadas o en explotación, de acuerdo a los usos de suelo indicados en el artículo 8.2.1.2. de la Ordenanza del PRMS.

2 DIAGNÓSTICO COMUNAL

El diagnóstico comunal corresponde a la etapa inicial del estudio, donde se sistematizó el análisis del territorio en una serie de aspectos para concluir con un producto de diagnóstico integrado, que releva los temas clave para el desarrollo urbano de la comuna y su proyección prospectiva en el horizonte de 20 años.

Para ello se realizó un análisis sistémico del territorio, que profundiza de manera particular por una serie de componentes; se delinearon las proyecciones y tendencias; y, finalmente, se decantó en un diagnóstico integrado que relaciona estas componentes y su proyección en el desarrollo urbano a planificar.

2.1 ANÁLISIS SISTÉMICO

A continuación, se reporta la recopilación y revisión desagregada de información e indicadores de cada componente del análisis sistémico. Estas componentes son: sistema humano, sistema económico, dimensión ambiental, y sistema urbano construido.

2.1.1 Sistema Humano

El medio humano corresponde a la revisión demográfica, la estructura demográfica y composición socioeconómica de la situación base del estudio. En primer lugar, las cifras permiten constatar un comportamiento demográfico versátil de la comuna, con cifras bastante que marcan una importante pérdida de población entre los años 1992 y 2002, que se revierte en el periodo intercensal 2002-2017. Esto se vincula a las dinámicas que han caracterizado el poblamiento de las áreas centrales del Gran Santiago, con un proceso generalizado de disminución de población y tasas de crecimiento en las comunas periféricas en la década de 1980; y una reversión producto de las dinámicas de renovación urbana y reconversión de usos industriales al interior del área consolidada del Gran Santiago.

Cuadro 2.1-1 Datos Censales de Población y Tasas de Crecimiento a Nivel Comunal

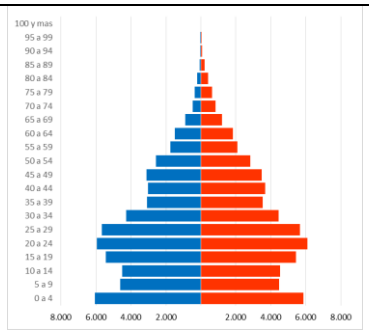
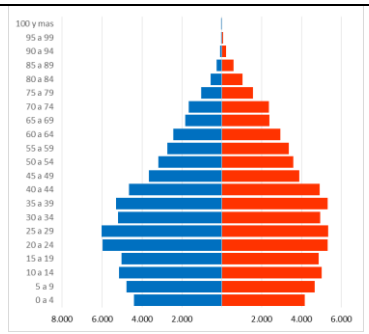
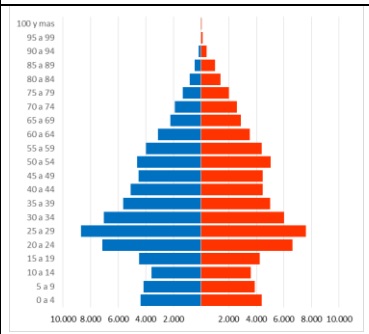
	Población (Número de Habitantes)				Tasa de Crecimiento		
Comuna	**Censo 1982**	**Censo 1992**	**Censo 2002**	**Censo 2017**	**82-92**	**92-02**	**02-17**
Estación Central	147.918	140.896	130.394	147.041	-0,49	-0,77	0,80
Santiago	232.667	230.977	200.792	404.495	-0,07	-1,40	4,67

Fuente: elaboración propia en base a datos censales

Analizando la estructura demográfica, las comunas de Santiago y Estación Central destacan por la movilidad residencial, concentrando mayor migración. En el caso de otras nacionalidades residentes en la comuna, la cifra se alza a un 17% de la población total, siendo las comunidades peruana (en sector Pila del Ganso), haitiana (en Población Nogales), venezolana y colombiana (en eje Alameda y Ecuador), las que presentan poblaciones más numerosas.

Estas cifras de migración además han tenido incidencia en la composición etaria de la población, especialmente por un significativo aumento de los rangos de edad entre los 20 y 34 años asociados a la población de adultos jóvenes. Sin embargo, pese a la renovación de la población, aún se observa la influencia del peso relativo de los rangos etarios en edades avanzadas (mayores de 60 años) lo que cataloga la población comunal como tendiente al envejecimiento.

Cuadro 2.1-2 Pirámides de población Estación Central

	1992	2002	2017
ESTACIÓN CENTRAL			

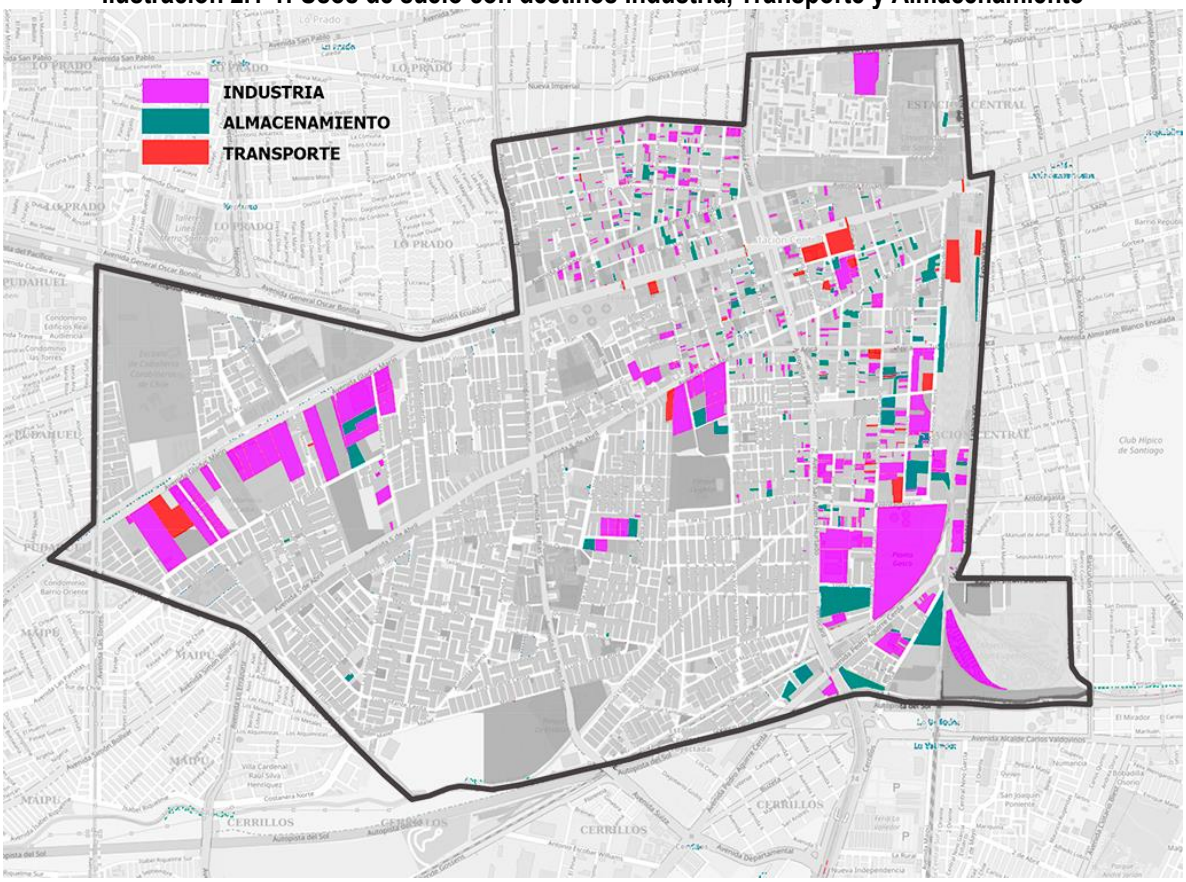
Fuente: elaboración propia en base a datos censales

Desde el punto de vista socioeconómico, la comuna muestra en general niveles de pobreza bajos en comparación a otras comunas, aunque el desempleo es relativamente alto (7,8% respecto a un 6,6% en la RM según Censo 2017), asociado probablemente a altos niveles de informalidad. Vale mencionar la composición predominante de estratos de bajos ingresos (C3, D y E), distribuidos de manera homogénea en la comuna a excepción de algunos sectores muy acotados como el territorio adyacente a la intersección de Av. Libertador Bernardo O'Higgins con General Velásquez y la parte norte de Av. Gladys Marín donde producto de la renovación urbana se asentados poblaciones de estratos socio económicos menos vulnerables (AB, C1 y C2).

2.1.2 Sistema Económico

Estación Central tiene un sistema económico que se relaciona con las principales actividades del PIB regional: comercio, hoteles; industria manufacturera; construcción; servicios de vivienda e inmobiliarios; y transporte y comunicación. En particular, el sistema económico comunal está basado en un sustancial desarrollo del sector comercial y en menor medida de servicios, asociado a polos de actividad como la estación de trenes y los flujos de personas que genera el transporte de pasajeros y mercancías desde y hacia la capital, centros de bodegaje logístico, la Universidad de Santiago, y sectores industriales, principalmente en Av. Gladys Marín, Amengual y San Borja.

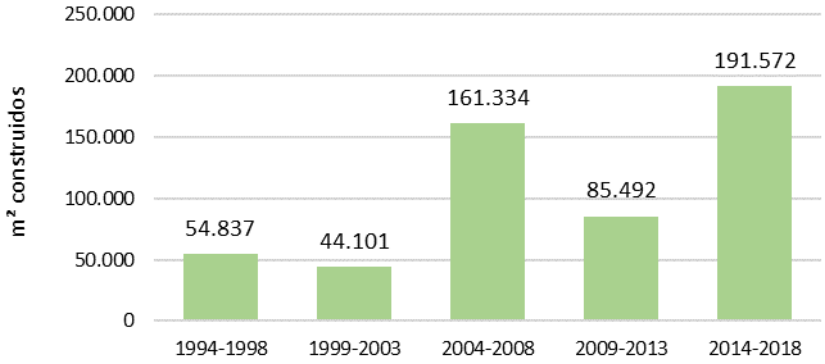
Ilustración 2.1-1: Usos de suelo con destinos Industria, Transporte y Almacenamiento



Fuente: elaboración propia partir de mapas SII (2020)

La actividad comercial se manifiesta en malls y centros comerciales de gran envergadura, convirtiéndose en centro de abastecimiento de otras comunas por su facilidad de acceso. Destacan también los flujos de personas hacia los establecimientos de salud de la estación de metro Ecuador, que potencian la actividad comercial. Este desarrollo comercial se complementa con el barrio Meiggs (comuna de Santiago) y alrededores, que pertenecen a la comuna de Santiago. La concentración de las actividades comerciales y de transporte es evidente en el sector norte y oriente de la comuna, y la mayor parte del territorio comunal hacia el sur y poniente es residencial.

Gráfico 2.1-1: Superficie comercial y servicios en permisos de edificación en la comuna



Fuente: elaboración propia partir de datos INE

La renovación urbana de sectores residenciales a la tipología edificios se concentra fuertemente en el eje Alameda, cercano a la línea 1 del metro, mientras que en el resto del territorio abundan casas antiguas y de nivel socioeconómico medio bajo y bajo.

El mercado inmobiliario es dinámico, con una oferta predominante de proyectos de vivienda en altura, cuyos valores en general son muy homogéneos y fuertemente concentrados en el rango de los 2.000 – 2.500 UF. Los valores de suelo han aumentado muy fuertemente desde el inicio de la densificación en torno a la Alameda, en forma similar otras comunas con despegue de actividad inmobiliaria del Gran Santiago.

2.1.3 Dimensión ambiental

Debido a la localización mediterránea de la comuna de Estación Central en el Gran Santiago, su territorio se encuentra mayoritariamente consolidado. Carece de espacios naturales o sin intervención antrópica, por lo cual las áreas verdes, parques y plazas, integrarían el sistema de espacios libres disponibles. Si bien, existen proyectos e intentos de desarrollar la infraestructura verde, la cobertura vegetal que se integra en estos espacios aún es escasa.

Las componentes ambientales que limitan o condicionan el desarrollo territorial refieren más a situaciones de origen antrópico, relacionadas por ejemplo con Actividades Productivas que presentan conflicto con el uso residencial. Es así como las emisiones atmosféricas generadas por este tipo de actividades constituyen un factor decisivo, considerando que su territorio se encuentra afecto a la Zona Saturada por Material Particulado Respirable (MP10) declarado para la Región Metropolitana.

Por otra parte, asociada a la vocación de la comuna como nodo de transporte, predominan en el territorio actividades conexas, como talleres y guarderías de vehículos generando conflictos con la residencia y otros usos debido a la ocupación irregular del espacio público, tráfico vehicular, emisiones y ruido, entre otros efectos.

Así mismo se identifican 3 terrenos que pueden considerarse como pasivos ambientales por corresponder a suelos que fueron destinados a la disposición de residuos, o pozos destinados al relleno de materiales pétreos y áridos. Si bien 2 de estos terrenos han sido objeto recuperación (como el Pozo Las Américas, denominado actualmente como Parque Bernardo Leighton y el Pozo Lo Errazuriz), aún resta el Pozo Aries localizado en un área mayoritariamente residencial (Av. 5 de Abril con calle Vista Hermosa) y que a la fecha no cuenta con un proyecto de recuperación, razón por la cual presenta riesgo de remoción en masa debido a la inestabilidad de sus laderas que pueden retroceder afectando las zonas aledañas.

La comuna además se encuentra adyacente al cauce del Zanjón de la Aguada, cuyo origen como canal de regadío derivó en recepción de descargas. Si bien, este cauce dispone de un proyecto de parque e intervención que se ha ido materializando en otras comunas. No obstante, en Estación Central, la relación del territorio con el cauce es más bien de “patrio trasero”, el cual es utilizado como vertedero ilegal. En una condición similar se encuentra el Canal Ortuzano, aunque con un proyecto en curso de entubamiento y habilitación como área verde.

2.1.4 Sistema Urbano Construido

Desde el punto de vista del análisis del sistema urbano construido, la comuna presenta fuertes contrastes en sus distintas piezas urbanas, que evidencian las etapas históricas del proceso urbanizador donde se distinguen:

- Las piezas urbanas que conforman sectores industriales históricos asociados al desarrollo ferroviario e infraestructura energéticas, a lo que se añade los grandes equipamientos e infraestructuras metropolitanas, los cuales constituyen **bordes o barreras** que dividen o fragmentan el territorio y su trama urbana.

- Los cascos históricos de la trama de Santiago, ejes e hitos atractores de **centralidad metropolitana** que han sufrido fuertes procesos de cambio en las últimas décadas de la mano de las políticas de **renovación urbana** en una exacerbada altura de las edificaciones, muchas de ellas en agrupamiento continuo sobre 20 pisos y/o altas ocupaciones de suelo que no consideran espacios comunes recreativos en su interior, ni siquiera una dotación de estacionamientos 1:1.
- Los **conjuntos habitacionales** a asociadas a operaciones de loteos de vivienda unifamiliares de la segunda mitad del siglo XX, a lo que se suma las operaciones de vivienda económicas o de interés social para conjuntos de vivienda colectiva impulsadas desde el Estado.
- Finalmente, las urbanizaciones de tipo **villas residenciales** localizadas al poniente de la comuna, al sur de Av. Gladys Marín (ex Pajaritos) que denotan un impulso urbanizador orientado a estratos medios en diversas tipologías que se combinan con equipamientos.

2.2 PROYECCIONES Y TENDENCIAS

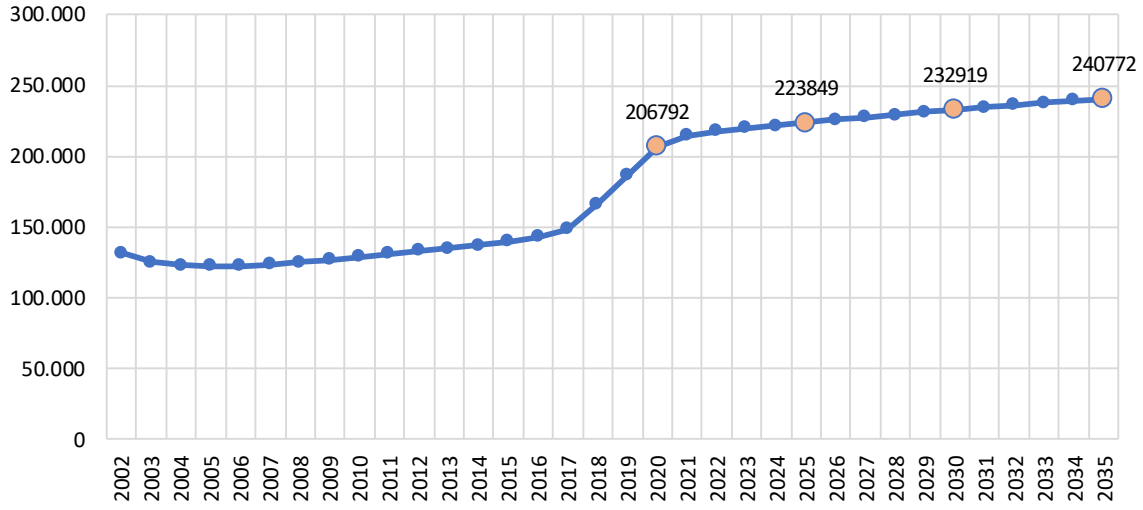
Para la definición de Imagen Objetivo se contó con una visión prospectiva de las principales tendencias que se observan en el territorio de planificación, en términos de demanda proyectada de población, hogares, m2 y consumos de suelo.

2.2.1 Proyecciones de Población INE

Las tendencias de demanda de crecimiento de la población y de las actividades económicas en el territorio comunal de Estación Central están asociadas a un proceso de densificación muy concentrado en el eje Av. Libertador Bernardo O'Higgins, cercano a las estaciones de metro, pero que progresivamente va renovando usos de calles en el entorno.

El INE desarrolló y publicó recientemente proyecciones de población por edad para todas las comunas de Chile, con datos del Censo 2017, la que se representa a continuación

Gráfico 2.2-1: Proyección de Población INE para la comuna de Estación Central



Fuente: INE, Proyecciones de Población

Uno de los problemas que tienen las estimaciones de población INE para los análisis con el resto de la información estadística, es su discrepancia con el valor del dato censal. Mientras oficialmente el Censo 2017 reporta 147.041 personas residentes en Estación Central, la proyección para ese mismo año es de 148.730 personas (+1,2%). Una de las razones de esta diferencia es que la población es estimada al 30 de junio de

cada año, que no necesariamente coincide con la fecha del censo. Además, se utiliza la información de residencia habitual más que el lugar donde fue censado, lo que puede también alejar la coincidencia en el año censal.

Al margen de la diferencia con el año censal 2017, se observa que la tendencia proyectada por el INE acusa una ralentización evidente del crecimiento a partir del año 2021 en relación con el crecimiento 2017-2021, probablemente asociada a un boom reciente que no se extendería en el tiempo. La metodología publicada por el INE señala que se utilizaron variadas fuentes de información, como los Censos, los Pre-Censos, encuestas CASEN, permisos de edificación, recepciones finales, nacimientos, migraciones y otras, por lo que estarían recogiendo el comportamiento de muchas variables, incluso inmobiliarias.

2.2.2 Proyecciones Socioeconómicas

Se ha desarrollado una estratificación socioeconómica de la población basado en cortes de ingreso de la población comunal. Como no existen datos de ingreso de los hogares por estrato socioeconómico, ni mucho menos por sectores geográficos, se ha desarrollado una metodología propia, basada en la segmentación de las viviendas existentes y asignándoles un estrato socioeconómico a partir de su avalúo fiscal, valor comercial estimado e ingresos estimados del hogar que lo habita.

Los pasos metodológicos y supuestos asociados son los siguientes:

- Se supone un hogar por cada vivienda. Establecer esta paridad permite asociar el crecimiento de nuevos hogares directamente a nuevas viviendas.
- Se asoció el valor fiscal (en UF) de cada vivienda registrada como habitacional en el SII, a un nivel de ingresos de la familia ocupante. Para ello se utilizaron supuestos basados en antecedentes de mercado y juicio experto de este consultor respecto a: relación avalúo comercial/avalúo fiscal, monto de subsidio promedio (en viviendas hasta 2.200 UF), tasa real del crédito, plazos de crédito y porcentaje del ingreso destinado a vivienda. Ello se muestra en los cuadros siguientes:

Valor Vivienda hasta UF	Subsidio UF
600	500
700	463
800	425
900	388
1.000	350
1.100	313
1.200	275
1.300	238
1.400	200
1.500	163
1.600	125
2.200	125

	Valor Fiscal / Mercado
Hasta 1.000 UF	0,50
Sobre 1.000 UF	0,60

	Nº Años Crédito
Hasta 1.500 UF	25
1.501 a 15.000 UF	20
15.001 UF y más	15

	% Interés real anual
Hasta 1.500 UF	3,4%
1.501 a 3.000 UF	3,2%
3.001 a 4.000 UF	3,0%
4.000 UF y más	2,8%

	% Renta a Dividendo
Hasta 1.500 UF	30%
1.501 a 15.000 UF	25%
15.001 UF y más	20%

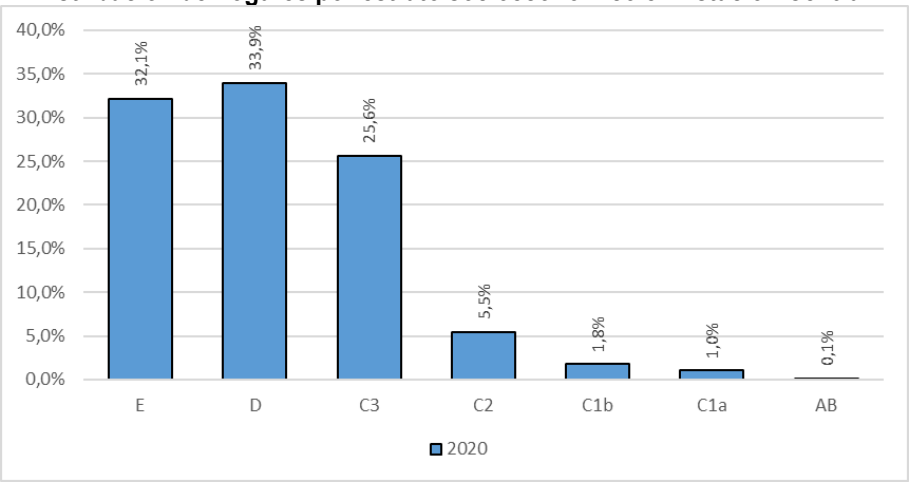
- La asociación de valor de avalúo fiscal de viviendas a ingreso mensual de las familias se aplicó sobre 50.891 roles que estaban declarados como de uso habitacional en el SII al segundo semestre de 2019. Esta base fue depurada excluyendo propiedades que, si bien su uso era habitacional en SII, claramente no estabas siendo ocupadas por familias, como centros de culto, viviendas colectivas y grandes sitios eriazos.
- Los ingresos familiares estimados para cada rol habitacional SII de la base depurada, se agruparon en estratos socioeconómicos según el criterio que utiliza la Asociación de Investigadores de Mercado

(AIM) según sus acuerdos del año 2018[14]. Los cortes los definió este consultor respetando los promedios propuestos por la fuente. La cota mínima del estrato E y la máxima del estrato AB no son definidas en la agrupación, y sólo son instrumentales al análisis.

Estrato	M$ Promedio	UF Promedio	UF Mín	UF Máx
E	324	12,15	6,08	16,61
D	562	21,08	16,61	27,39
C3	899	33,71	27,39	42,36
C2	1360	51,00	42,36	62,74
C1b	1986	74,48	62,74	88,60
C1a	2739	102,72	88,60	172,34
AB	6452	241,96	172,34	1000,00

- La agrupación de unidades habitacionales en los cortes anteriores se muestra el gráfico siguiente:

Gráfico 2.2-2: Distribución de hogares por estrato socioeconómico en Estación Central. Año 2019



Fuente: elaboración propia

- Se proyectó esta estratificación socioeconómica hasta el año 2050, pronosticando la evolución del ingreso de los hogares hasta ese año. La variable que determina la evolución de los ingresos es el crecimiento económico, medido en variación del PIB en el largo plazo. Para la proyección se utilizó la fórmula de regresión lineal:

$$Ingreso_t: \alpha + \beta \times PIB_{t-1}$$

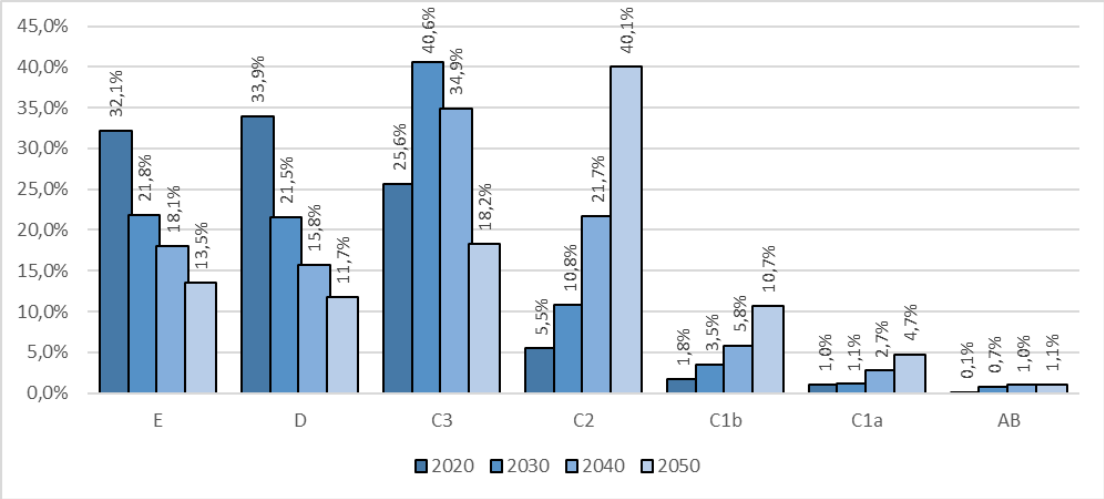
Dónde:

$Ingreso_t$ = Ingreso medio en el año t
PIB_{t-1} = Crecimiento del PIB en el año t-1
α, β = parámetros de regresión

1.1 [14] **HTTPS://WWW.AIMCHILE.CL/**

- Manteniendo fijos los cortes de ingreso en UF, para todos los estratos, se obtiene una proyección de los porcentajes de hogares por estrato hasta el año 2050 en la comuna de Estación Central, suponiendo un incremento proporcional en los ingresos de todos los estratos socioeconómicos:

Gráfico 2.2-3: Distribución proyectada de hogares por estrato socioeconómico en Estación Central



Fuente: elaboración propia

2.3 DIAGNÓSTICO INTEGRADO

El diagnóstico corresponde a un proceso de sistematización de carácter estratégico orientado a focalizar en aquellos elementos o factores que se constituyen en las problemáticas esenciales del proceso de decisión del plan a pesar de estar emplazados en sectores con buenas condiciones de accesibilidad al transporte público.

Los insumos más importantes que determinan y focalizan el diagnóstico estratégico provienen de tres fuentes importantes en el proceso de planificación que se desarrolla en la Fase de Diagnóstico;

1) Análisis Sistémico que aporta la caracterización y estado de los principales indicadores urbanos, que contribuyen a cuantificar o cualificar la situación actual del territorio urbano en relación a parámetros de referencia.
2) Análisis de tendencias que aporta los antecedentes relativos a la evolución de los principales indicadores respaldados en el análisis sistémico.
3) Diagnóstico Participativo que contribuye a focalizar aquellas problemáticas que fue posible identificar y caracterizar del análisis sistémico, junto a la visibilización de temas relevantes.

En base al análisis sistémico, se identificaron fortalezas y debilidades del sistema urbano, y amenazas y oportunidades externas que podrían ser un factor de transformación para el territorio. Los elementos categorizados, sistematizados en una matriz FODA, permitió identificar las relaciones o temas prioritarios, visualizando cuáles son los principales desafíos para el desarrollo urbano comunal que debe acoger el plan.

Estos temas prioritarios fueron revisados y sometidos a la discusión durante la primera ronda de participación de Imagen Objetivo (octubre de 2021). En estos talleres los habitantes de la comuna tuvieron la oportunidad de entablar un diálogo sobre los objetivos del desarrollo urbano para Estación Central, profundizando sobre los alcances de cada uno de los desafíos de planificación que fueron levantados a partir del diagnóstico y su pertinencia, a la luz de una visión de desarrollo que se expresa colectivamente en cada una de las instancias.

A continuación, se presentan los desafíos de planificación validados por la ciudadanía en la 1era ronda de participación de Imagen Objetivo y los resultados, de acuerdo a las temáticas levantadas en relación a cada uno de ellos.

a) Densidad equilibrada
b) Acceso a equipamiento y servicios
c) Fricción entre industria, talleres y residencia
d) Conectividad y transporte sustentable
e) Acceso a vivienda digna
f) Barrios con Identidad y patrimonio

Ilustración 2.3-1 Nube de palabras de temas relevantes debatidos por territorio en 1era ronda de talleres de participación ciudadana

Fuente: elaboración propia

2.3.1 Desafío 1: Densidad Equilibrada

Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Además, se estima que sólo entre los años 2013 y 2020 se construyeron un total de 14.151 viviendas que se localizaron en las 33 hectáreas entre Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Av. General Velásquez, Ecuador y Av. Las Rejas, en un sector que en 2002 se registraban 2.757 viviendas. Si bien, el desarrollo de edificaciones en altura ha aportado a revertir el proceso de despoblamiento que venía sufriendo la comuna, este proceso ha provocado una merma en la calidad de vida, no solo de sus vecinos más próximos, sino también de la comuna en su conjunto, que ha visto aumentar aceleradamente la vivienda y población, sin la necesaria provisión de servicios y bienes públicos urbanos.

En efecto, el diagnóstico técnico ha demostrado que existe una serie de problemáticas específicas. La búsqueda de una máxima rentabilización del suelo no solo se expresa en una mayor altura de las edificaciones, sino también en una suerte de hacinamiento en nuevos departamentos. Esto se debe a una disminución de la

superficie de los nuevos departamentos, en conjuntos que a su vez presentan problemas por la baja calidad de los espacios comunes, cantidad de unidades residenciales por piso y disponibilidad de ascensores por habitantes.

Ya en el entorno de los proyectos, la densificación ha incidido en una saturación de la infraestructura, equipamientos y áreas verdes. Entre otras cosas, este proceso ha aumentado la presión sobre el espacio público, tanto en la intensidad de áreas verdes, como en la carga de ocupación sobre aceras (hasta 1 personas/m2). Esta situación de deterioro del espacio público se recrudece con la congestión causada por el aumento de la circulación y el estacionamiento irregular en calzadas, causado en parte por la baja dotación de estacionamientos al interior de los edificios

Respecto de los cambios que han experimentado los barrios, por un lado, la fusión de terrenos para la edificación de nuevos proyectos ha dejado una serie de “casas isla”, de predios que no se incorporaron a estas operaciones, generando un gran contraste a nivel de manzana y barrios. Por otro lado, la búsqueda del máximo aprovechamiento del suelo sumado a la alta flexibilidad de las normas urbanísticas en la comuna, ha producido la construcción de edificaciones que, debido a su altura y distanciamiento, obstruyen considerablemente el soleamiento de sus vecinos y afectan la privacidad tanto al interior de los nuevos proyectos como de los vecinos.

Por último, la inserción de nuevas edificaciones en loteos de larga data (Ej: Conjunto habitacional Ecuador de 1910, Población Santa Filomena de 1930 o Población Ruiz Tagle de 1936) y el proceso de inserción de galpones industriales, han significado el deterioro del patrimonio existente en los barrios o de conjuntos que pudieran considerarse como elementos de valor cultural.

Si bien la normativa urbanística fue ajustada por la Modificación N°2 del PRC de Estación Central de 2018, esta modificación sólo considera un polígono acotado de la comuna, en función de algunas normas específicas como altura y densidad. Para que el nuevo Plan tenga máxima coherencia, es necesario orientar el desarrollo urbano hacia una densificación equilibrada. Para ello, además de fijar alturas máximas de edificación, la futura norma urbanística debería definir para cada zona características morfológicas, estableciendo sistema de agrupamiento, distanciamientos y retranqueos, entre otras características de intensidad de la ocupación, disminuyendo la constructibilidad y la densidad habitacional en relación a la carga de ocupación del sistema urbano; y la disponibilidad de bienes públicos urbanos, estableciendo declaratorias de utilidad pública para áreas verdes y circulaciones. El propósito es aumentar las áreas libres, generar nuevas áreas verdes, y aperturas de cesiones de libre tránsito (galería y pasajes), incorporando incentivos normativos, y condicionando la entrega de aportes al espacio público que sustenten la propuesta.

Bajo esta perspectiva, el presente estudio de Plan Regulador se propone abordar el desafío de la densificación equilibrada, no sólo acotando los máximos edificatorios, sino restituyendo la proporción de bienes públicos urbanos del sistema en relación a la intensidad de ocupación. Especialmente, en los casos más críticos, donde dicho proceso de densificación ha significado un aumento notable del número de viviendas en la comuna y ha sumado nuevos habitantes.

2.3.2 Desafío 2: Acceso a Equipamientos y Servicios

Estación Central destaca por contar con una localización estratégica en el contexto metropolitano, lo que ha permitido configurar un polo de equipamientos y servicios. No obstante, la concentración de actividades genera contrastes, existiendo otros territorios en déficit de áreas verdes, establecimientos de salud, seguridad, comercio y servicios.

En efecto, el diagnóstico advierte una serie de problemas asociados. Por un lado, la saturación de equipamientos esenciales existentes se traduce en que: 37% de las atenciones de salud no tienen cobertura al

interior de la comuna y 9% de la demanda en matrículas de educación prebásica no encuentran establecimiento que las acoja. Además, el atravieso de autopistas, líneas de ferrocarril y áreas industriales, dificultan el acceso, tornando deficiente la conectividad a equipamientos.

En cuanto al equipamiento de esparcimiento y áreas verdes, Estación Central cuenta con diversos proyectos de parques metropolitanos en proceso de habilitación que podrían revertir los malos indicadores. Sin embargo, existe un sentido déficit de áreas de recreación próximas a la población, que se podría solucionar aumentando en un 42% las plazas públicas y 58% las multicanchas.

Pero, la situación más crítica corresponde al acceso a comercio y servicios, elementos que se relacionan con la movilidad metropolitana. Se estima que el territorio comunal recibe diariamente 65 mil personas que vienen a trabajar o estudiar; unas 412 mil, salen a otras comunas para realizar lo propio, y unas 40 mil solo realizan intercambio modal (del bus o. tren al metro) en la Estación Central, situación que aumentaría a más de 200 mil la población flotante al concretarse el proyecto de Tren a Melipilla. Lo cierto es que el esquema actual de centralidades y flujos no generan proyectos que mejoren la disponibilidad de bienes públicos urbanos y servicios al resto de la comuna. Más bien, se han circunscrito casi exclusivamente a tres intersecciones de la comuna: San Borja/Av. Lib. Bdo. O'Higgins, Avenida General Velásquez / Avenida Libertador Bernardo. O'Higgins y Avenida.

Las Rejas / Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, existiendo amplias zonas de la comuna que no disponen de un equipamiento de este tipo a más de 15 min en modo caminata.

El plan regulador tiene incidencia en la orientación del desarrollo del territorio, definiendo zonas mixtas que contengan estas actividades. Se proyecta que una adecuada normativa de usos de suelo, en consonancia con las posibilidades de edificación y materialización espacios públicos en torno a nodos y/o ejes de transporte, permitirían distribuir y localizar estratégicamente bienes públicos en territorios postergados.

Bajo esta perspectiva, la presente actualización del Plan Regulador se propone abordar el desafío del acceso a equipamientos y servicios, permitiendo estas actividades en la norma de uso de suelo, y definir en la áreas con mayor potencial de transformación las condiciones para el mejoramiento del espacio público, la conexión a nodos metropolitanos o de transporte y la atracción y retención de población flotante, diversificando y complejizando la oferta de la comuna.

2.3.3 Desafío 3: Convivencia con Industrias y Talleres

El proceso de urbanización de Estación Central históricamente ha estado vinculado al desarrollo del transporte terrestre, ferroviario y de buses, y junto a ello el fuerte desarrollo industrial. Concebido desde sus orígenes como un sector periférico, segregado del resto de la ciudad de Santiago, el territorio comunal ha tenido una urbanización paulatina hacia el poniente, dejando áreas en las que residencia y actividades productivas conviven con alta fricción.

El Plan Regional Metropolitano de Santiago (PRMS) conserva en la comuna una serie de Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas (ZIEM, Artículo 6.1.3.4 del PRMS), un tipo de impacto que se ha desplazado paulatinamente fuera del anillo de Avenida Américo Vespucio. En efecto, sólo 18% de las patentes de actividades productivas tienen lugar en estas zonas ZIEM, existiendo predios eriazos, subutilizados e, incluso, algunas reconversiones a uso residencial (Ej: Condominio Arcadia). Si bien, la mayor parte de las patentes para actividades productivas en la comuna están relacionadas con actividades inofensivas, la concentración de éstas, y el funcionamiento de actividades productivas de impacto metropolitano, generan una percepción de molestia en entornos barriales a escala local.

En efecto, el diagnóstico técnico identifica la existencia de fuentes de contaminación, particularmente al interior de las ZIEM, donde se localizan 15 de las 43 fuentes fijas de emisiones de material particulado de la Región Metropolitana (SEREMI MINSAL). Esto cobra relevancia si se considera que la región se encuentra catalogada como zona saturada por material particulado respirable MP10. En ese sentido, la posibilidad de reconversión es una oportunidad para bajar los niveles de contaminación al interior del área comunal, lo cual hasta a hora se ha realizado de manera puntual por algunos proyectos que acogieron una norma ad-hoc.

Por su parte, se identifican conflictos entre residencia y talleres, actividades que tienen menor impacto en emisiones, pero que generan otro tipo de molestias. Si bien, no se dispone de registros sobre contaminación acústica asociada a talleres mecánicos, se identifican otras problemáticas, como la falta de mantención de los entornos y la ocupación irregular del espacio público, en platabandas y calzadas, situación que se replica con las guarderías de buses. En las poblaciones Ecuador y Santa Filomena al poniente de Av. Gral. Velásquez, y poblaciones Ruiz-Tagle, Mc-Iver y Antonio Varas al oriente, y su entorno, han sufrido mayores sobrecargas de uso asociadas a esta situación.

Si bien, la normativa urbanística puede limitar determinadas actividades, se plantea establecer las condiciones que favorezcan el desarrollo de entornos residenciales. Por lo tanto, la actualización del Plan Regulador podrá adoptar una posición clara respecto a la permanencia de las ZIEM al interior de la comuna y el carácter de las zonas que en la actualidad concentran actividades productivas inofensivas.

La posibilidad de reconversión es una oportunidad de integrar estos sectores al proceso de desarrollo urbano comunal, contemplando la apertura de vías, más áreas verdes, y zonas para densificación equilibrada que promueva la integración social. Existe experiencia en la comuna sobre la implementación de proyectos de reconversión dirigidos tanto a vivienda social como a sectores medios, la que puede orientarse para generar nuevos barrios y mejorar los entornos residenciales deteriorados.

2.3.4 Desafío 4: Barrio y Vivienda Digna

Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación. Paradójicamente, el aumento de 32 mil a 83 mil viviendas entre 2002 y 2021 no ha tenido mayores efectos en reducir el déficit habitacional.

Las nuevas tipologías de vivienda no solo restringen el acceso de población de estratos medios y bajos, sino también de hogares de más de 2 o 3 personas. Esta situación se ve todavía más exacerbada cuando se observa la situación que vive gran parte de la población migrante de la comuna, que encuentra habitación en subarriendos y subdivisiones irregulares, muchas veces en inadecuadas condiciones.

En efecto, el diagnóstico técnico identifica que el déficit habitacional cuantitativo de la comuna se sitúa en torno a las 5.574 viviendas, cuyo 60% está compuesto de hogares allegados, situación que se ha mantenido más o menos estable desde 2002. Por su parte, existe un hacinamiento crítico (2,5 personas por dormitorio) que afecta a unas 5.175 viviendas, concentrado en poblaciones del sector Los Nogales, Araucana y Pila de Ganso.

En este sentido, la posibilidad de nuevos proyectos en sitios eriazos o subutilizados se observa como potencial, no solo para mitigar el déficit habitacional de la comuna, sino también para consolidar sectores postergados de la comuna. De manera complementaria, se debe avanzar en establecer normas claras y, en lo posible, indicaciones que permitan orientar ampliaciones y subdivisiones de viviendas siguiendo procedimientos formales, evitando así situaciones de riesgo asociadas.

Si bien la normativa urbanística no tiene la posibilidad de desarrollar directamente proyectos o disponer vivienda social en ciertas zonas, en la actualidad, el Artículo 184 de la LGUC faculta a los PRC para establecer incentivos normativos condicionados para mejorar la integración social, entre otras materias.

En consideración de lo anterior, la presente actualización del Plan Regulador propone abordar el desafío de Barrio y Vivienda Digna estableciendo normas, incentivos a cambio de la consideración de cuotas de vivienda para los proyectos habitacionales con subsidios del Estado, sea de arriendo o en propiedad.

2.3.5 Desafío 5: Conectividad y Transporte Integrado

Estación Central se destaca por su localización metropolitana estratégica, disponiendo de una infraestructura de transporte, compuesta por autopistas urbanas, líneas de metro, conexiones a trenes y otros medios de transporte interregional. No obstante, esta conectividad favorece principalmente el flujo a través de la comuna, existiendo importantes déficits de conectividad intracomunal, inclusión del transporte sustentable y problemas para acoger la atracción de viajes en ciertos sectores. En términos generales, el flujo regional y metropolitano a través de la comuna genera externalidades negativas que son absorbidas en el territorio comunal.

Si bien, en términos de movilidad, las avenidas metropolitanas concentran metro y corredores de buses en sentido oriente-poniente que permiten el acceso en modo caminata, existen problemáticas como la discontinuidad de la trama urbana y el aumento de la congestión vehicular y peatonal. En efecto, el diagnóstico técnico advierte una importante fragmentación del territorio comunal, producto de la presencia de barreras, tales como, manzanas industriales, infraestructura ferroviaria, equipamientos metropolitanos y ex-vertederos, que ocupan grandes extensiones.

Además, la trama urbana de la comuna tiene dos situaciones recurrentes en distintos sectores: la baja disponibilidad de vías e intersecciones en sectores colindantes a áreas industriales (territorios del suroriente y norponiente), y la discontinuidad de la trama, principalmente en vías estructurantes a nivel barrial que no tienen continuidad en el loteo contiguo (territorios del norte y surponiente).

A su vez, la densificación del sector norte de la comuna ha incidido en el funcionamiento de la línea 1 del metro, que no solo se refleja en filas que se extienden en accesos, sino se ve empeorado por la falta de alternativas de circulaciones de aproximación al metro, los estacionamientos irregulares en el espacio público y el aumento del comercio ambulante. Por otra parte, la disponibilidad de ciclovías al interior de la comuna se ha acotado a ciertos sectores, en ocasiones sin conexiones, como en el caso de la ciclovía de Av. 5 de Abril al oriente de Av. Las Rejas. Si bien los instrumentos de planificación permiten establecer una red vial estructurante, en el caso de Estación Central sólo está definida una red vial metropolitana, compuesta por las principales avenidas, pero no existe una jerarquización de vías comunales.

Considerando la importancia de integrar y controlar el atravieso del flujo metropolitano por la comuna, una materia de interés es definir la red vial estructurante comunal, que contemple además las declaratorias de utilidad pública para dar continuidad a vías de interés intracomunal, sea para tránsito vehicular o peatonal. Respecto a esto último, resulta fundamental incorporar dispositivos que favorezcan el transporte sustentable, considerando áreas de tránsito calmado (bajo 30 km/h), estructurar una red de ciclovías interconectada y generar alternativas de espacio público o cesiones de libre tránsito para la circulación hacia los principales nodos de transporte.

2.3.6 Desafío 6: Conectividad y Transporte Integrado

Estación Central, históricamente se constituyó como un territorio periférico de la ciudad de Santiago, que se urbaniza junto con la estructuración del sistema ferroviario. Si bien, el crecimiento de la comuna ha sido

paulatino, es posible identificar en su configuración urbana y arquitectura elementos tipológicos de diversos momentos históricos y estilísticos (patrimonio tangible), los que coexisten con barrios con identidad, cohesión social y de valor simbólico (patrimonio intangible).

A pesar de que parte de estos elementos de valor se encuentran dispersos, alejados de los principales nodos de transporte, y no son parte de un circuito patrimonial, estos han persistido en el tiempo, existiendo una comunidad que los reconoce y los reivindica.

En efecto, el diagnóstico técnico arroja una categorización patrimonial de tres tipos de elementos: i) patrimonio industrial-ferroviario, que son reflejo de un determinado momento tecnológico; ii) conjuntos habitacionales que constituyen una configuración urbana notable, y que son reflejo de una política habitacional integral; y iii) edificaciones singulares notables.

En el caso del patrimonio industrial-ferroviario, parte de los elementos de valor ya son reconocidos como Monumento Nacional, existiendo algunas edificaciones industriales dispersas que aún guardan este carácter, como el edificio Tattersall, la Central Clasificadora de Correos, la ex-fábrica de Gas San Borja - gasómetros, el Museo Jedimar o Matucana 100.

De los Conjuntos Habitacionales importantes, existe una clara posición por parte de la ciudadanía de relevar el valor de Villa O'Higgins y Villa Portales, ambas con una evaluación técnica favorable para ser consideradas eventualmente Zonas de Conservación Históricas. A estos se suman una serie de barrios antiguos, vestigios de los primeros momentos de la urbanización de la comuna (como la pob. Ecuador, pob. Santa Filomena, pob. Mac Iver, pob. Igualdad y Trabajo, pob. El Esfuerzo); y barrios emblemáticos con inmuebles de alta carga simbólica (como la casa de Víctor Jara y la de Nano Núñez) y patrimonio inmaterial en general (Pob. Nogales, Villa José Cardijn y Villa Montero, entre otras).

Por último, de manera más puntual, se encuentran las edificaciones notables. Entre ellos, los inmuebles religiosos como la Iglesia San José de Las Carmelitas, Convento Amengual, Parroquia Santa Isabel de Hungría y el Santuario del Padre Hurtado; e institucionales como el planetario, entre otros.

Para esta actualización del PRC de Estación Central, se busca incorporar los principales componentes de valor, aquellos que generan representación de la comunidad. Entre estos, destacan hasta ahora conjuntos habitacionales de Villa O'Higgins y Villa Portales, y algunas edificaciones singulares. Con el resto de los elementos, principalmente de valor intangible, el tratamiento se basa en inhibir las transformaciones radicales como la remodelación urbana o la renovación en altura.

3 IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS

De conformidad con lo señalado en el artículo 28 octies de la LGUC, para la formulación o modificación de los PRC, se debe aprobar como paso previo al diseño y elaboración del anteproyecto del plan, una propuesta de Imagen Objetivo del territorio de planificación que será sometida a aprobación y consulta.

En el presente capítulo, se da cuenta resumida de los fundamentos, objetivos y lineamientos de planificación que estructuran el Plan, las alternativas de estructuración generadas, y los resultados de la Consulta Pública de Imagen Objetivo, así como los acuerdos básicos y términos para la elaboración del Plan.

En este contexto, las consideraciones que aportan a los fundamentos y sustentan los objetivos de planificación corresponden a las siguientes:

- Consideraciones de gobernabilidad

- Consideraciones desde el marco normativo intercomunal
- Consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable
- Consideraciones del diagnóstico estratégico del Plan
- Consideraciones que surgen del marco de referencia estratégico

3.1 VISIÓN DE DESARROLLO

La visión de desarrollo, junto con los objetivos estratégicos de planificación, surge del trabajo de diagnóstico y se construye tomado en consideración la retroalimentación de la ciudadanía obtenida en las instancias de participación ciudadana. Esta visión orienta las intervenciones futuras en el territorio, con énfasis en aquellos desafíos para el desarrollo urbano y enmendar sus trayectorias.

En este contexto, la visión de desarrollo urbano para la comuna de Estación Central en un horizonte de 20 años propone:

Una comuna integrada, que concilia y retroalimenta el desempeño de un rol metropolitano relevante y el respeto de sus barrios y la identidad local.

Una comuna inclusiva, que integra a sus habitantes, e incorpora sus sueños y anhelos. Y una comuna armónica que ha logrado neutralizar los efectos del proceso de hiperdensificación.

A continuación, se presentan los objetivos estratégicos de planificación que persigue el Plan Regulador Comunal para conseguir la resolución de los problemas detectados en el diagnóstico estratégico.

3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE PLANIFICACIÓN

Los objetivos **estratégicos de planificación** expresan las metas que se pretenden alcanzar y los fines que persigue el nuevo PRC, haciendose cargo de los seis desafíos que nos presenta la situación actual de la comuna. Su importancia recae en que posibilitan el encuadre de las acciones y lineamientos que debe seguir el PRC para concretar la Visión de Desarrollo, metas y fines antes mencionados.

A continuación se presentan los objetivos estratégicos definidos para este Plan:

1. Replantear y equilibrar la densificación en áreas saturadas por la hiperdensificación, evitando superar la capacidad de carga, reconfigurando el paisaje urbano, y exigiendo aportes que mejoren y restituyan parte de la calidad de vida de esos barrios.

2. Acotar procesos de densificación, en función de la proyección de población y dirigirla a la reconversión de sectores bien localizados que se encuentren deteriorados, subutilizados o carentes bienes públicos.

3. Restablecer parte de la calidad de vida asociada a la disponibilidad de bienes públicos urbanos, colocando condiciones para habilitar áreas verdes, espacios públicos y equipamientos, prioritariamente, en áreas saturadas y deficitarias.

4. Promover una distribución más equitativa de las actividades económicas y oportunidades del desarrollo urbano, integrando sectores postergados y descomprimiendo las concentraciones funcionales metropolitanas.

5. Reconvertir áreas industriales metropolitanas de mayor impacto que generan deterioro en el entorno, orientando su transformación a la conformación de nuevos barrios mixtos residenciales en condiciones adecuadas.

6. Disminuir la extensión de área apta para concentraciones de actividades productivas, fuentes de emisión de contaminantes y actividades asociadas a terminales de transporte, reduciendo sus externalidades negativas sobre entornos mixtos y residenciales

7. Suscitar la generación de proyectos de vivienda integrada y asequible, disminuyendo el déficit habitacional, asegurando el uso efectivo de las nuevas unidades construidas, y propiciando la integración socioeconómica, cultural, étnica y etaria de la población.

8. Regenerar y consolidar barrios emblemáticos, sectores con identidad y de alta cohesión social, que se encuentren en deterioro, mejorando la calidad de vida al interior de los barrios existentes, integrándolos a nuevos proyectos de parques en el sur de la comuna, e involucrando a la comunidad en la proyección y concreción de los cambios.

9. Potenciar las oportunidades asociadas a la conectividad nacional y flujo de población flotante, acogiendo actividades metropolitanas en nodos de transporte e incorporando una vialidad comunal que integre la dinámica externa a lo local.

10. Extender una red de espacios públicos que permita la circulación intermodal, mediante la redefinición del sistema de vialidad comunal, privilegiando el transporte sustentable, y exigiendo a nuevos proyectos aportes asociados (aportes al espacio público y sustentabilidad en dispositivos de transporte sustentable)

11. Poner en valor las áreas de valor patrimonial, protegiendo inmuebles de interés, resguardando las condiciones morfológicas y evitando edificaciones invasivas en las proximidades.

3.3 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DE PLANIFICACIÓN

Los **lineamientos estratégicos de planificación o elementos que estructuran el Plan Regulador Comunal** corresponden a las acciones enmarcadas en el ámbito y alcance del PRC que permiten la consecución de los objetivos metas o fines estratégicos, haciendo uso de las herramientas propias que otorga la planificación.

El siguiente cuadro detalla Las líneas de acción por lineamiento y descripción de cada una de ellas.

3.3.1 Uso de suelo

Los usos de suelo corresponden a un conjunto de actividades que el Plan Regulador puede admitir o restringir en las distintas áreas de la comuna, lo que condiciona los destinos de las construcciones o instalaciones dentro de cada una de ellas. Los usos de suelo se pueden clasificarse en cuatro grandes grupos:

Residencial: Contempla principalmente vivienda, incluyendo hogares de acogida y hospedaje (Artículo 2.1.25 OGUC).

Equipamiento: Refiere a servicios que complementan usos residenciales, los que se categorizan en diferentes clases, como: comercio, deporte, educación, salud entre otros (Artículo 2.1.33 OGUC).

Actividades Productivas: Considera todo tipo de industrias e instalaciones de similares como bodegas y talleres, las que pueden calificarse como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes y peligrosas (Art 2.1.28 OGUC).

Espacio Público y Áreas Verdes: Corresponde a pasajes, calles y avenidas, así como a áreas públicas o privadas destinadas al esparcimiento e incorporación de especies vegetales (Artículo2.1.30 y Artículo2.1.31 OGUC).

De acuerdo a los usos existentes y a la vocación de uso de suelo derivada de la visión de desarrollo urbano se definieron siete zonas. Considerando el carácter dual metropolitano y local de la comuna, se establece una gradualidad de vocaciones de uso, desde la mayor acogida de actividades metropolitanas a la menor acogida en zonas residenciales preferentes, y de manera similar, respecto a las actividades pro ductivas e infraestructura de mayor impacto. A su vez se reconocen áreas específicas de equipamientos metropolitanos y equipamientos esenciales sin residencia, y las áreas verdes. A continuación se muestran las zonas de uso de suelo establecidas para la construcción de las alternativas de estructuración:

Zona Mixta de Equipamiento Metropolitano y Residencial:
Zona dirigida a atraer actividad metropolitana de comercio y servicios asociados al flujo de población flotante, regenerando el territorio. Se promueve destinar los primeros pisos para el uso público, incorporando vivienda de diversas tipologías en pisos superiores.

Zona Mixta Residencial y Equipamiento Local:
Zona orientada a incorporar y desarrollar servicios complementarios a la vivienda en áreas residenciales existentes, y áreas en reconversión o remodelación. Se busca así conformar entornos residenciales integrales, promoviendo vivienda que permita la localización de nuevos hogares y familias.

Zona Residencial Preferente:
Zona destinada a conservar los entornos residenciales, resguardando las condiciones de habitabilidad, cohesión social y manteniendo un control sobre la incorporación de actividades no residenciales.

Zona de Área Verde:
Zona para el desarrollo de áreas verdes en espacios abiertos y controlados, ya sean públicas o privadas, además de equipamiento complementario al uso.

Zona de Equipamiento Preferente:

Zona destinada a potenciar el desarrollo de actividades y servicios asociados a equipamiento de carácter esencial y de escala metropolitana, entre los cuales destacan el usos educacional, comercial, salud, áreas verdes, con la prohibición de actividades productivas.

Zonas Mixta Residencial y Talleres:
Zona preferentemente de uso habitacional, destinada a mantener el uso de suelo actual en sectores que presentan talleres, también permite los usos comerciales y de áreas verdes para el soporte de estos sectores.

Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura:
Zona exclusiva para el uso industrial e infraestructura, la cual acoge actividades productivas inofensivas, el desarrollo de áreas verdes y prohibe el uso residencial.

3.3.2 Alturas de edificación

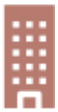
La altura de la edificación corresponde al número de pisos y metros máximos posibles de construir para las nuevas edificaciones, una vez que el Plan comience a regir.

De acuerdo a la visión de desarrollo urbano, frente al proceso de hiperdensificación que ha tenido la comuna, se definieron cinco niveles que constituyen una gradiente que parte desde una baja altura (2 pisos), llegando a un máximo de 12 pisos. Estos rangos máximos se han establecido a fin de controlar los desequilibrios existentes, intentando propiciar a futuro una densificación equilibrada, a su vez, resguardar el resto de la comuna, principalmente los sectores que se consideran Zona de Conservación Histórica de Villa O'Higgins y Villa Portales.

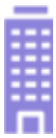
A continuación, se muestran los tramos de altura a partir de los cuales se construyeron las alternativas de estructuración:

Baja (Hasta 2 pisos):
Áreas de carácter local e interior, asociadas principalmente al uso residencial en extensión con predominio de pasajes, y donde esta condición se asocia a la identidad de barrio, como en la Zona de Conservación Histórica de Villa O'Higgins y Villa Portales.

Medio Baja (Hasta 4 pisos):
Área de transición entre situaciones interiores y metropolitanas, comprendiendo áreas destinadas a la reconversión o remodelación, y conjuntos residenciales existentes en densidad media.



Media (Hasta 6 pisos):
Zona para el desarrollo de áreas verdes en espacios abiertos y controlados, ya sean públicas o privadas, además de equipamiento complementario al uso.



Medio Alta (Hasta 9 pisos):
Áreas de carácter metropolitano, que enfrentan vías de mayor jerarquía, destinadas a la reconversión o remodelación, y/o áreas intersticiales entre edificios existentes de mayor altura, donde se apliquen incentivos condicionados de norma.

Alta (Hasta 12 pisos):
Áreas de carácter metropolitano, similar al rango anterior, que enfrentan a una vía expresa o a una concentración de actividades metropolitanas, y donde apliquen incentivos condicionados de norma con mayores exigencias.

Los tres rangos que permiten mayor altura consideran exigencias de aportes al interés público por concepto de incentivo de norma condicionada (Artículo 184° y 184° bis LGUC). Estos aportes son dirigidos a mejoras o habilitación de espacios públicos, contribución a la integración social y/o a la sustentabilidad urbana.

Aportes al espacio público
Se consideran incentivos normativos para que los nuevos proyectos puedan alcanzar la altura máxima a cambio de aportes en: cesión de suelo, habilitación o mejoramiento de espacios públicos (arborización, tratamiento de pavimentos, iluminación, mobiliario, sistema de drenaje sustentable, etc.). También considera como incentivo normativo proyectos que contemplen en su interior área libre destinada a circulaciones (cesión de libre tránsito).

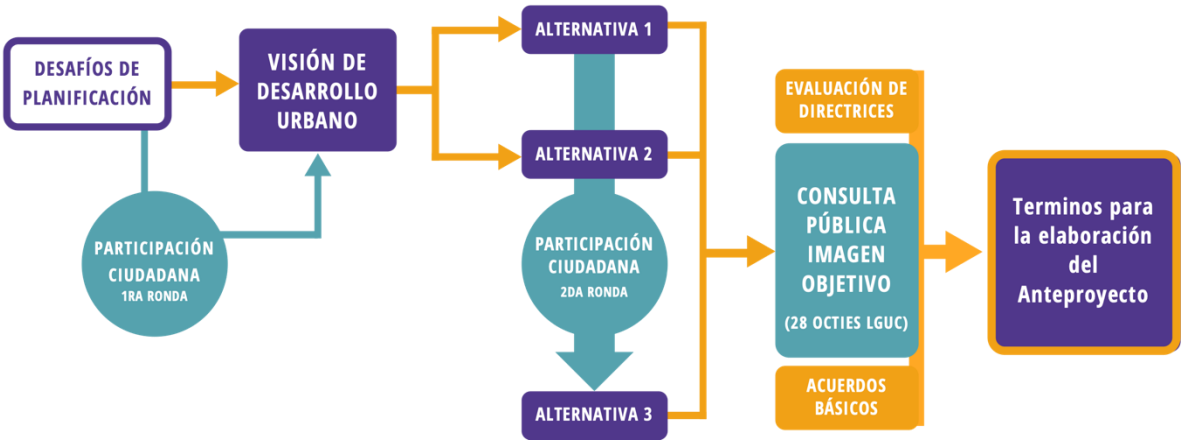
Mejoramiento de los niveles de integración social
Se consideran incentivos normativos para que los nuevos proyectos puedan alcanzar la altura máxima a cambio de contemplar cuotas de vivienda subsidiada, que permita el acceso de población de estratos medios y bajos mediante la aplicación de programas habitacionales del Estado.

Mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana
Se consideran incentivos normativos para que los nuevos proyectos puedan alcanzar la altura máxima a cambio de la incorporación de dispositivos para la movilidad sustentable, eficiencia energética (sistemas pasivos de aprovechamiento solar) o captación de energía (colectores y paneles fotovoltaicos) y arborización nativa.

3.4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

Considerando las condicionantes y criterios que determinan el desarrollo urbano, los escenarios y tendencias de crecimiento observados, y la capacidad de acogida que tiene el territorio urbano de planificación; se formularon dos propuestas de estructuración territorial que vienen a dar respuesta a los seis factores críticos de decisión (temas claves de planificación) y a las directrices estratégicas señaladas en los objetivos estratégicos del Plan Regulador Comunal. Ello para, posteriormente, poder configurar una alternativa sugerida a partir de estas dos alternativas.

Ilustración 3.4-1 Proceso de construcción de Imagen Objetivo PRC Estación Central



Fuente: elaboración propia

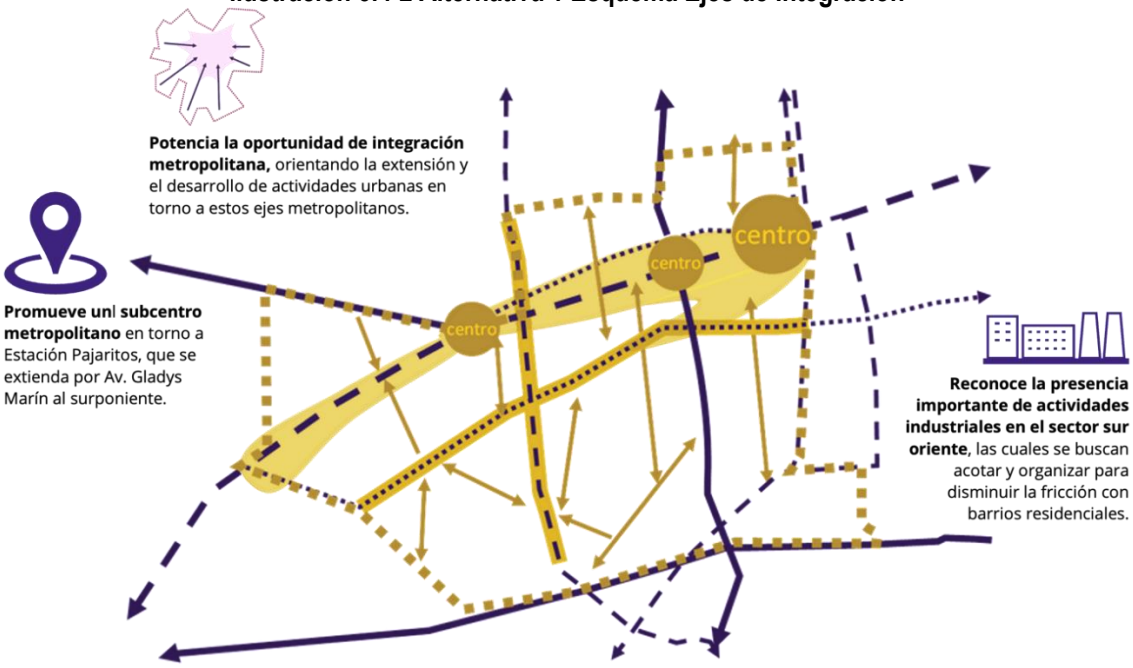
A continuación, se presentan las tres alternativas propuestas de la Imagen Objetivo de esta modificación.

3.4.1 Alternativa 1: Ejes de Integración

Considerando que la comuna de Estación Central es una comuna mediterránea atravesada por una serie de corredores con potencial de centralidad, la alternativa 1 propone extender el área capaz de acoger actividades metropolitanas, en torno al eje de Av. Libertador Bernardo O'Higgins y su continuación por Av. Gladys Marín. Con esto se busca aproximar equipamientos, servicios y oportunidades del desarrollo urbano en torno a los ejes principales, principalmente hacia el sector poniente y surponiente de la comuna. Complementariamente, propone desarrollar otros ejes, como Av. Las Rejas, Av. General Velásquez, Av. Ecuador, Av. 5 de abril, Av. Pedro Aguirre Cerda y San Borja.

Este esquema de estructuración se plantearía bajo un modelo de Corredores Orientados al Transporte Público, donde el desarrollo urbano y el fomento de las actividades urbanas se estructuran en base a las potencialidades de un sistema de movilidad metropolitano (casos existentes en los corredores de la ciudad de Curitiba, la remodelación del eje Nueva Providencia). En este sentido, esta alternativa se centra en el desarrollo del eje metropolitano en torno a Av. Libertador Bdo. O'Higgins, que recibe la mayor intensidad de actividad, se relaciona mejor con proyectos como el de Nueva Alameda-Providencia. A su vez, se complementa con el rol que puedan asumir vías metropolitanas que se desarrollan en paralelo como Av. Ecuador y Av. 5 de Abril.

Ilustración 3.4-2 Alternativa 1 Esquema Ejes de Integración



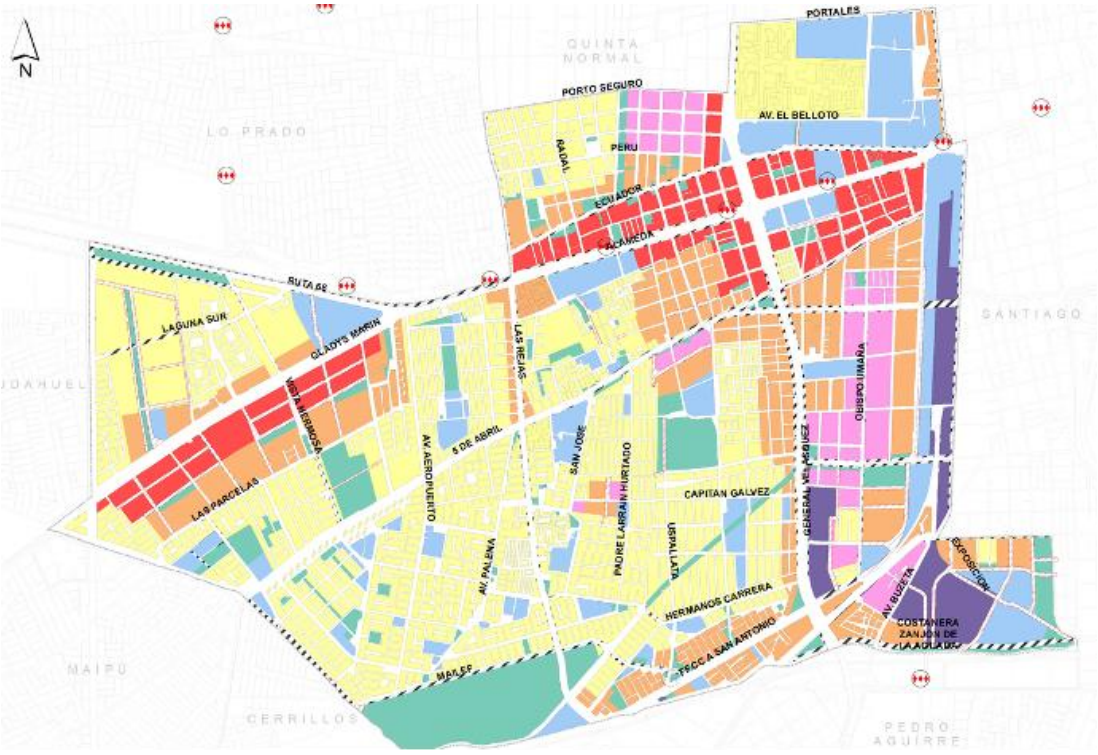
Fuente: elaboración propia

De esta manera, se promueve un esquema de desarrollo en torno a ejes, estructurando un eje de centralidad metropolitana que concentra la actividad urbana más intensiva y avanza hacia el poniente, ofreciendo a la población del sector surponiente de la comuna una alternativa para surtirse de equipamientos y servicios, disminuyendo parte de las necesidades de traslados. En otras palabras, esta alternativa apuesta por concentrar la actividad urbana y las transformaciones futuras, desarrollando una centralidad metropolitana que atraviesa la comuna en sentido oriente - poniente, atrae inversión pública y privada, e irradia una gradiente de actividades de menor impacto hacia los barrios en sentido norte- sur.

a) Uso de Suelo

Esta alternativa establece una zonificación definida por macroáreas funcionales que acogen los diferentes roles de la comuna. Propone un esquema de ordenamiento que gradúa y compatibiliza los usos de suelo entre las zonas más especializadas de actividades metropolitanas e industria exclusiva, con una zona de transición mixta de equipamiento local y talleres y las zonas residenciales preferentes.

Ilustración 3.4-3 Alternativa 1 Uso de suelo



Fuente: elaboración propia

Zona Mixta de Equipamiento Metropolitano y Residencial:
Promueve un mayor dinamismo y atracción de actividades atravesando la comuna, extendiéndose en dos tramos, en Av. Libertador Bdo. O'Higgins entre Av. Ecuador y Av. 5 de Abril, y en el borde sur de Av. Gladys Marín

Zona Mixta Residencial y Equipamiento Local:
Cumple dos funciones: un rol de transición entre la macroárea de carácter metropolitano y amplios sectores de la comuna donde predominaría el carácter residencial barrial; y un rol de mayor dinamismo y atracción de actividades en sectores postergados de la comuna, que están más alejados del eje metropolitano, pero enfrentan vías de jerarquía mayor como Av. General Velásquez y Av. Pedro Aguirre Cerda, entre otras.

Zona Residencial Preferente:
Corresponde al uso predominante de esta alternativa, estableciendo un gran conjunto de territorios donde se busca resguardar el carácter residencial barrial actual. Este conjunto se ubica al surponiente de la comuna, a los que se suman tres territorios al norte del eje metropolitano: i) Valle Verde, ii) Ecuador (Pob. Zelada y aledañas), y iii) Villa Portales.

Zona de Equipamiento Preferente:
Reconoce los equipamientos esenciales y de gran escala, además de proyectar un eje de equipamiento (sin residencia) en el borde oriente de San Borja y al interior del territorio Maestranza (patio de maniobra y parte de la Zona Típica)

Zonas Mixta Residencial y Talleres:
Mantiene una amplia zona mixta que acoge vivienda y actividades productivas de menor impacto al oriente de Av. General Velásquez.

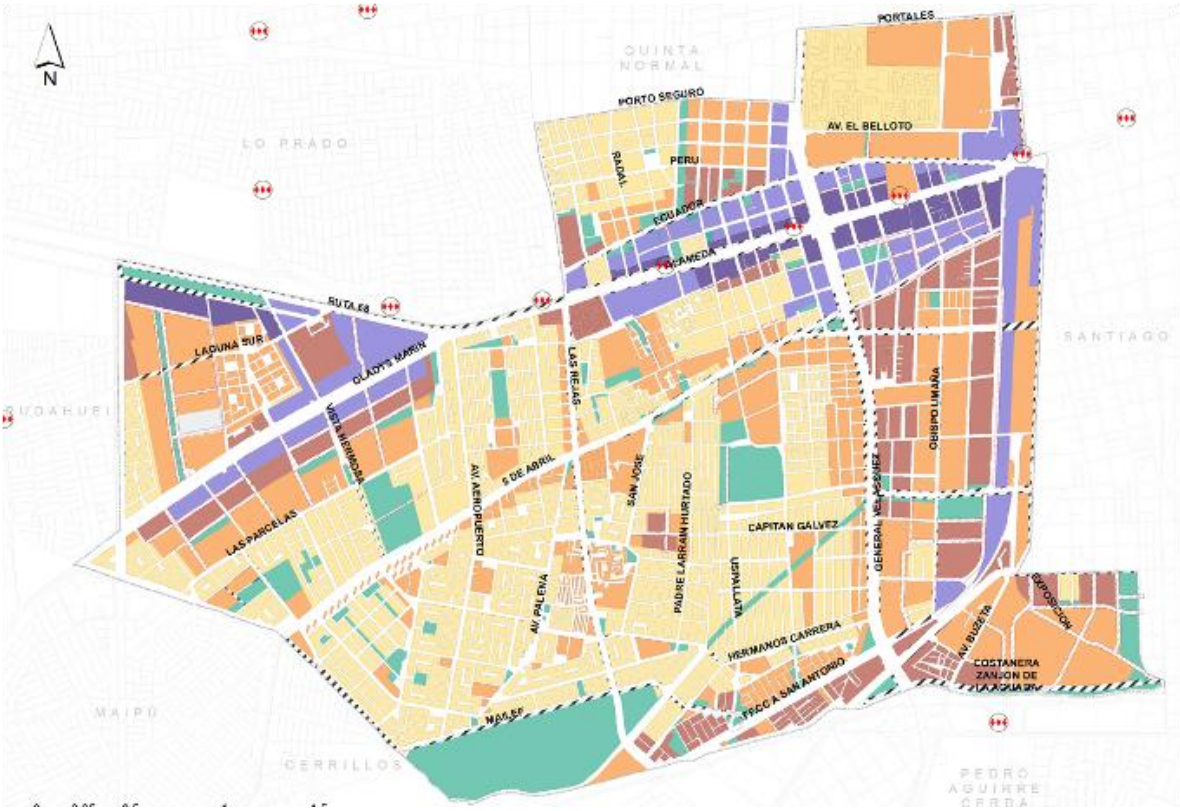
Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura:
Reduce la zona de industrias exclusivas de mayor impacto (del PRMS) acotándola al borde oriente de Av. General Velásquez y Av. Buzeta, además de áreas asociadas a infraestructura ferroviaria.

b) Altura de edificación

En relación a las alturas máximas de edificación, la alternativa 1 disminuye la altura máxima edificable a la altura existente en gran parte de la comuna (2 pisos). Las posibilidades de densificación y transformación se concentran en torno a los principales ejes de la comuna (Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Av. Gladys Marín, Av. General Velásquez, Av. Ecuador-Víctor Jara, la Ruta 68, entre otras).

En términos generales, se establecen límites bajos de altura en los territorios donde predominan villas y poblaciones consolidadas, alturas medias en sectores de reconversión y alturas mayores en ejes de flujo metropolitano más intensivo. El área de mayores alturas estaría asociada a mayores posibilidades de transformación y generación de aportes al espacio público, la integración social y la sustentabilidad, mediante incentivos normativos. Se busca que el establecimiento de mayores alturas en torno a Av. Libertador Bernardo O'Higgins y áreas afectadas por la hiperdensificación genere iniciativas que pueden mitigar la saturación y déficit de bienes públicos de ese sector.

Ilustración 3.4-4 Alternativa 1 Alturas de Edificación

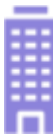


Fuente: elaboración propia

Baja (Hasta 2 pisos):
Resguarda las condiciones morfológicas actuales asociadas a villas y poblaciones con construcciones existentes de dos pisos con vías locales y pasajes, se extiende una amplia zona continua de rangos de baja altura. Considera en este rango las zonas de conservación histórica propuestas de Villa Portales y Villa O'Higgins.

Medio Baja (Hasta 4 pisos):
Fija un límite mayor para la transformación de sectores donde ya existen conjuntos de altura media, predominan actividades no residenciales (equipamientos esenciales y actividades productivas exclusivas), y para ejes secundarios y sectores de reconversión industrial cercanos a poblaciones de baja altura.

Media (Hasta 6 pisos):
Mantiene altura media para áreas de reconversión industrial cercanas a ejes viales estructurantes (Av. Pedro Aguirre Cerda, Antofagasta, San Borja), además de ciertas vías metropolitanas importantes como Av. 5 de Abril, Av. Gral. Velásquez y Matucana.



Medio Alta (Hasta 9 pisos):
Considera mayor altura las áreas en torno al eje metropolitano y bordes de la comuna que colindan con infraestructura de transporte, ya sea la Ruta 68 o las líneas del ferrocarril. Los aportes generados a partir de incentivos normativos permitirían mejorar las condiciones de las áreas hiperdensificadas e integrar las áreas borde de la comuna.

Alta (Hasta 12 pisos):
Establece la altura máxima en relación a los ejes de mayor flujo y que disponen de fajas importantes de espacio público, como los predios que enfrentan a la Av. Libertador Bdo. O'Higgins y áreas no consolidadas que enfrentan al área verde intercomunal de la Ruta 68. Los aportes generados a partir de incentivos normativos estarían orientados principalmente a mejorar las condiciones de las áreas hiperdensificadas.

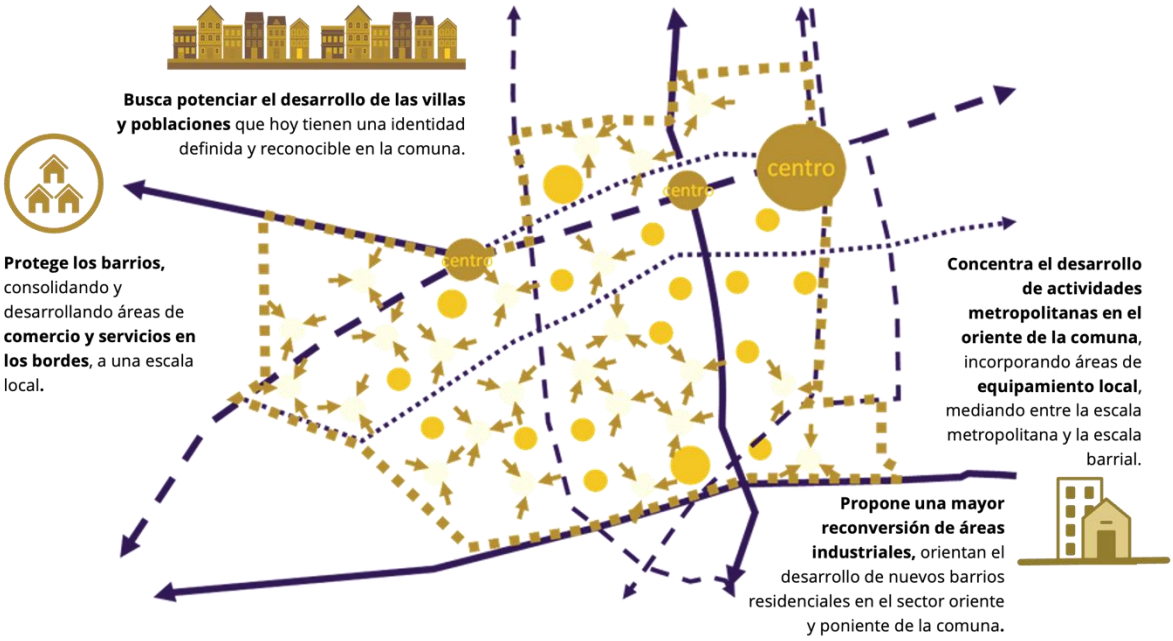
3.4.2 Alternativa 2: Mosaico de Barrios

Considerando que la comuna de Estación Central en su interior está compuesta por una diversidad de barrios con identidades fuertes, esta alternativa otorga mayor relevancia a un desarrollo de escala local, mejorando las condiciones de accesibilidad a actividades, servicios y equipamiento. Para ello se disponen áreas de servicio en los bordes de contacto barrio - comuna, donde se promueve incorporar actividades mixtas, desarrollando un nivel intermedio entre lo metropolitano y lo local. Con esto se busca generar un tejido de ejes secundarios o bulevares en los diferentes barrios de la comuna, regulando la intensidad y mixtura de usos que ponga en valor los entornos residenciales.

Este esquema de ordenamiento desconcentrado se plantearía bajo un modelo de Unidad Vecinal, ciudad caminable o Ciudad de 15 minutos, donde el desarrollo urbano se compone de barrios interconectados, con una configuración más compacta que permite dotarlos de equipamiento y servicios.

Se propone acotar el desarrollo de actividades más intensivas y metropolitanas de Av. Libertador Bdo. O'Higgins y sectores aledaños, para dar prioridad a la extensión de ejes secundarios o bulevares de uso mixto, densidad media e impacto controlado, aproximando actividades urbanas y equipamiento a los interiores de los barrios, a favor de su regeneración.

Ilustración 3.4-5 Alternativa 1 Esquema Ejes de Integración



Fuente: elaboración propia

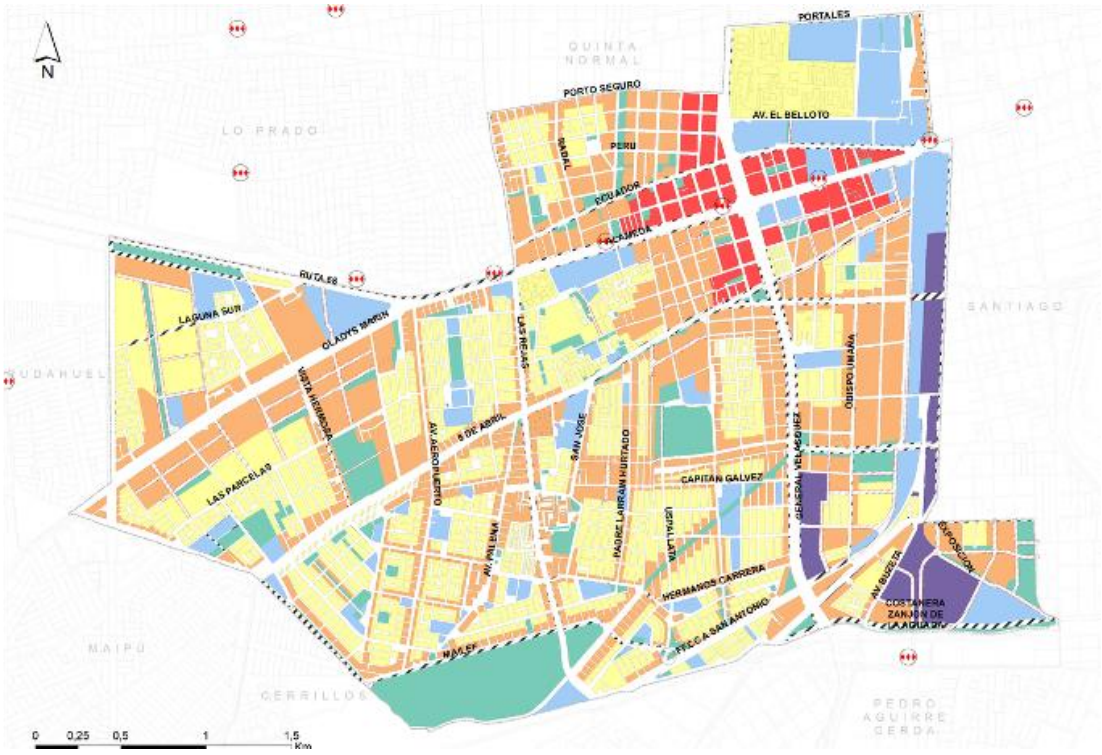
Este esquema de desarrollo se basa en desconcentrar la actividad urbana en una serie de ejes secundarios en un nivel intermedio, disminuyendo las necesidades de traslados en vehículos motorizados y reduciendo la presión sobre los principales corredores de circulación intercomunal.

a) Uso de suelo

Se refuerza e incentiva la tendencia incipiente en la comuna, que ha ido complejizando e incorporando bienes públicos y equipamientos en vías internas y bordes de barrios residenciales del sector sur. Se propone orientar el desarrollo urbano residencial, con servicios y equipamientos de proximidad, promoviendo una dinamización de los barrios y un estilo de vida menos dependiente del automóvil.

En términos generales, se promueve la extensión de una red de usos mixtos en ejes secundarios, distinguiendo la norma del interior de los barrios, respecto a sus entornos de borde que enfrentan vías de mayor jerarquía. De esta manera, se busca evitar que usos no residenciales, que eventualmente generen impacto, se localicen en pasajes al interior de villas y poblaciones.

Ilustración 3.4-6 Alternativa 2 Uso de suelo



Fuente: elaboración Propia

Zona Mixta de Equipamiento Metropolitano y Residencial:
Conforma un centro acotado, consolidando el Centro Cívico Comunal y sectores aledaños en la intersección de Av. Alameda y Av. General Velásquez, entre Estación Ecuador y la Estación Central, y entre Porto Seguro y Av. 5 de Abril.

Zona Mixta Residencial y Equipamiento Local:
Corresponde al uso predominante, cumpliendo dos funciones: establecer una transición entre el carácter metropolitano y el carácter más local; y conformar una red de ejes secundarios internos y en los bordes de villas y poblaciones, aproximando actividades mixtas y dinamizando la situación local de la comuna.

Zona Residencial Preferente:
Define una serie de territorios interiores de villas y poblaciones que consideran una situación de mayor resguardo en un contexto en que se promueve el desarrollo de usos mixtos en la mayor parte del territorio.

Zona de Equipamiento Preferente:
Reconoce los equipamientos y proyecta un eje de equipamiento (sin residencia) en el borde oriente de San Borja, al igual que alternativa 1, pero acota su extensión en Maestranza solo al área de Zona Típica, orientada a equipamientos culturales.

Zonas Mixta Residencial y Talleres:
Elimina zona mixta de actividades productivas de menor impacto, promoviendo la paulatina reconversión de los barrios industriales a usos residenciales y de equipamiento.

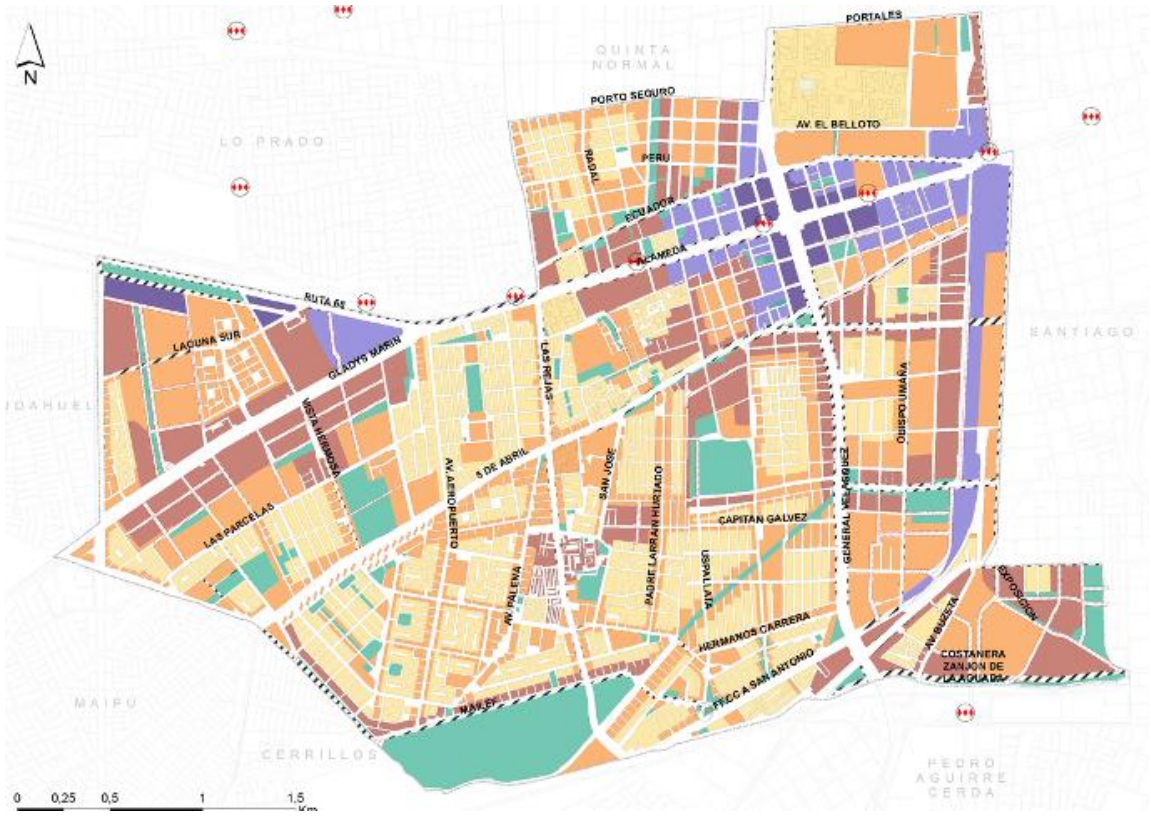
Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura:
Reduce la zona de industrias exclusivas de mayor impacto (del PRMS) al igual que la alternativa 1.

b) Alturas de Edificación

En relación a las alturas de edificación, se disminuye la altura máxima en gran parte de la comuna, concentrando las posibilidades densificación y transformación en torno a los principales ejes de la comuna (Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Av. Gladys Marín, Av. General Velásquez, Av. Ecuador-Víctor Jara, la Ruta 68, entre otras). Se establece la altura predominante media baja de hasta 4 pisos.

Se definen límites de altura en los interiores de villas y poblaciones consolidadas, alturas medias en los bordes de estas villas y poblaciones, y en los sectores de reconversión; dejando las alturas mayores en ejes de flujo metropolitano más intensivo (no obstante, considerando una extensión menor a la alternativa 1). El área de mayores alturas estaría asociada a mayores posibilidades de transformación y generación de aportes al espacio público, la integración social y la sustentabilidad, mediante incentivos normativos. Se busca que la concentración de aportes al espacio público en la consolidación del centro cívico, y medida al mejoramiento de los bordes de villas y poblaciones.

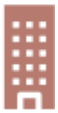
Ilustración 3.4-7 Alternativa 2 Alturas de Edificación



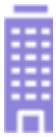
Fuente: elaboración propia

Baja (Hasta 2 pisos):
Resguarda las condiciones morfológicas actuales de los interiores de villas y poblaciones principalmente compuestas de pasajes, reconociendo una serie de SECTORES interiores, y excepcionalmente, considera la totalidad las zonas de conservación histórica propuestas de Villa Portales y Villa O'Higgins.

Medio Baja (Hasta 4 pisos):
Establece una altura media pero controlada para los bordes y ejes internos de villas y poblaciones, permitiendo incorporar medidas que permitan incorporar vivienda para las nuevas generaciones. Además, se reconoce las condiciones de sectores donde ya existen conjuntos de altura media, actividades no residenciales (equipamientos esenciales y actividades productivas exclusivas), y para ejes secundarios y sectores de reconversión industrial cercanos a poblaciones de baja altura.



Media (Hasta 6 pisos):
Incorpora altura media en sectores que enfrentan parques (Bdo. Leighton, Lo Errázuriz, Gral. Velásquez), además de ejes principales que constituyen borde entre sectores (Arica, Amengual, Matucana y Av. Pedro Aguirre Cerda), áreas de reconversión industrial (Av. Gladys Marín, Antofagasta, San Borja).



Medio Alta (Hasta 9 pisos):
Destaca la consolidación del centro, considera mayor altura las áreas en torno al centro cívico comunal y bordes de la comuna que colindan con infraestructura de transporte, ya sea la Ruta 68 o las líneas del ferrocarril. Los aportes generados a partir de incentivos normativos estarían orientados principalmente a generar espacio público y consolidar el centro cívico.

Alta (Hasta 12 pisos):
Se proyecta la mayor altura junto a la ruptura que genera el atravieso de autopistas como la Ruta 68 y la Autopista Central por Av. General Velásquez, entre Av. Ecuador/Víctor Jara y Av. 5 de Abril. Los aportes generados a partir de incentivos normativos estarían orientados a integrar el área verde que enfrenta a través de cesiones de espacio público o cesiones de libre tránsito.

3.4.3 Alternativa 3: Esquema de Nodos

Esta alternativa es una propuesta de desarrollo urbano construida a partir de las observaciones e inquietudes expresadas por la ciudadanía sobre las alternativas 1 y 2, expuestas en la 2da ronda de participación ciudadana.

En términos generales, los resultados de estas jornadas dan cuenta de que la mayor parte de los vecinos/as valora los elementos contenidos en la alternativa 2 mosaico de barrios, con la consideración de que es necesario disminuir los usos de suelo de mayor intensidad y altura en diversos sectores, de manera de controlar la transformación al interior de los barrios que, en la mayoría de los casos, mantienen un carácter residencial.

Otro elemento importante que fue relevado en la participación ciudadana tiene que ver con la oportunidad de regenerar áreas de la comuna que se encuentran en una situación de deterioro. Esto se plantea en ejes importantes como San Borja y Matucana, donde se espera establecer condiciones que propicien la reactivación del espacio público y la generación de nuevas actividades y servicios a una escala local.

En el caso de las zonas de reconversión industrial propuestas, vecinas y vecinos consideran favorable la transformación de aquellos predios que hoy se encuentran subutilizados producto del cese que han tenido algunas actividades de tipo industrial o infraestructura. Estos terrenos se visualizan como la oportunidad de consolidar sus barrios a través del desarrollo de zonas mixtas de residencia y equipamiento local, o centros de equipamiento preferente que favorezcan la oferta de servicios esenciales cerca de estos. Este es el caso de Gasco o maestranza, los cuales se han validado de manera transversal, proyectándose como zonas donde se pueda mejorar el estándar de área verde, residencia y equipamiento existentes. .

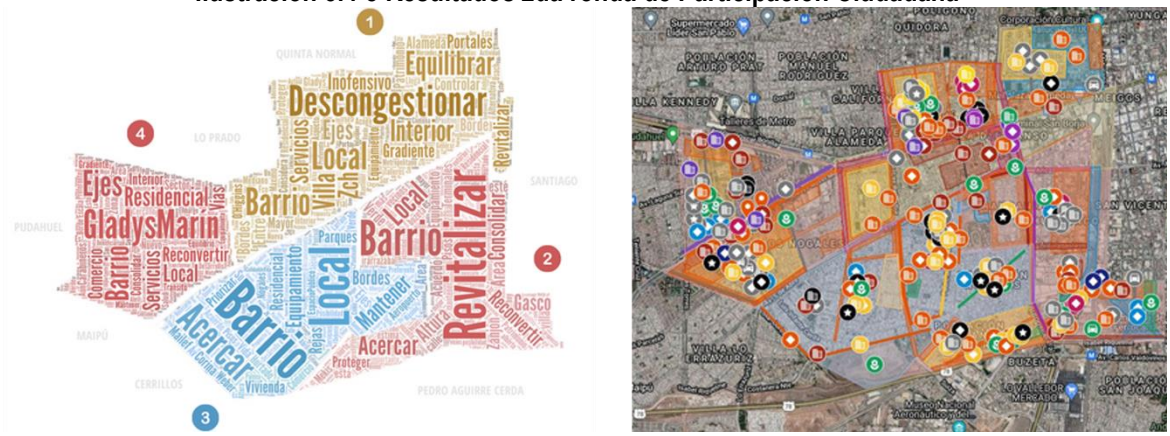
En cuanto al desarrollo de La Alameda y su entorno, en general, existe el consenso de que es pertinente concentrar los usos de suelo de mayor intensidad en este y otros ejes importantes. Se destaca la importancia de descongestionar el centro comercial ubicado en La Alameda con General Velásquez, entre las calles Las Rejas y Matucana, de modo que se propicie un desarrollo diversificado en torno a otras vías de mayor jerarquía como 5 de Abril, Gral. Velásquez, Las Rejas, Radal, Porto Seguro o Blanco Garcés. De esta forma se proyecta desarrollar vías complementarias, a escalas intermedias que sean compatibles con el desarrollo de los barrios que las circundan.

En relación al desarrollo de alturas, en términos generales, existe una visión positiva acerca de la distribución de estas a través de una configuración de gradiente, partiendo desde los ejes más importantes de la comuna para disminuir hacia los barrios más residenciales. A esto ,hay que agregar que las alturas propuestas por la comunidad son menores a las alturas máximas planteadas en alternativa 1 y 2, teniendo en cuenta una visión de crecimiento urbano controlado. Esto plantea el desafío de reducir las alturas, acotando el desarrollo de 9 y 12 pisos a zonas muy concentradas de la comuna.

Por último, se relevaron elementos transversales, importantes para la ciudadanía, que fueron recogidos para la construcción de la tercera alternativa:

- Se validan las áreas verdes propuestas y se proponen terrenos disponibles y/o subutilizados para la incorporación de nuevas áreas verdes o de libre circulación.
- Se plantea la importancia de favorecer buenos estándares de desarrollo urbano para que nuevas construcciones retribuyan al espacio público, incrementen áreas verdes y aseguren la buena calidad de vida de las personas.
- Se plantea la reubicación de terminales de buses como solución a la alta fricción que existe hoy entre estas actividades y las áreas residenciales. En este mismo sentido, se plantea la opción de mejorar el área circundante a estos para mitigar los impactos negativos que ha tenido su desarrollo sobre el espacio público.
- Se considera de gran importancia potenciar el desarrollo de la Vivienda Social, asegurando estándares adecuados para la calidad de vida de las personas.

Ilustración 3.4-8 Resultados 2da ronda de Participación Ciudadana



Fuente: elaboración propia

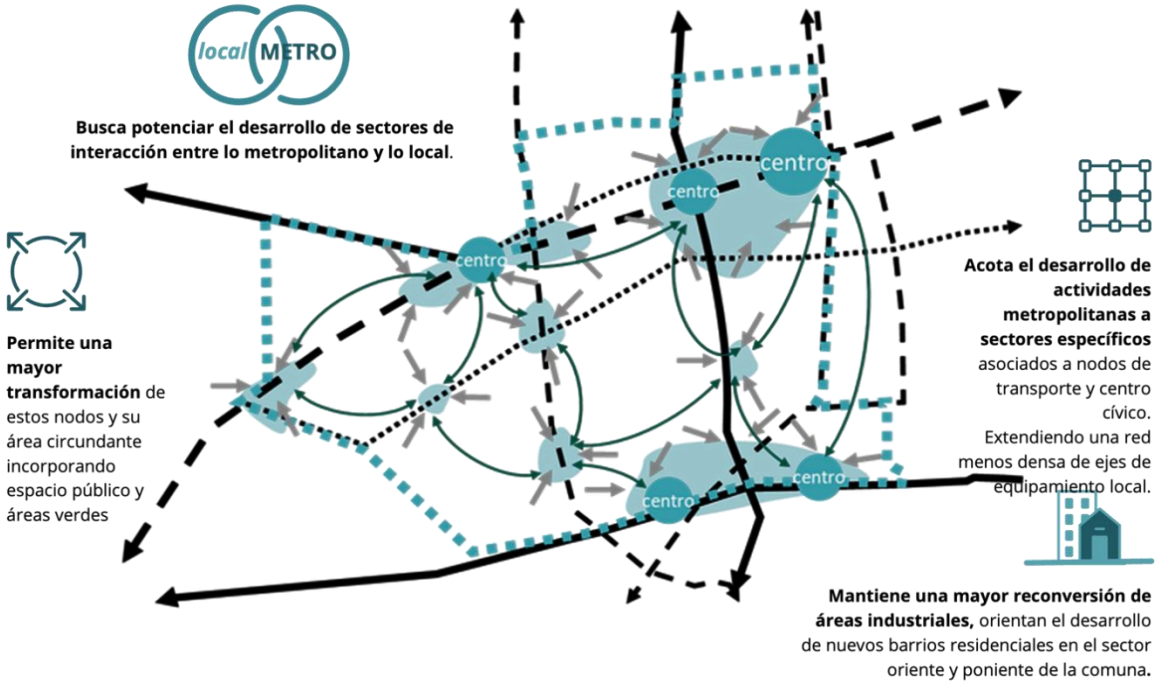
De manera complementaria, cabe aclarar que durante el proceso de trabajo con la comunidad también se sostuvieron reuniones con actores relevantes, particularmente con entidades que disponen grandes porciones de suelo en la comuna. En estas instancias, se presentó el Proyecto Parque Gasómetros (Empresa Gasco), el Proyecto Recinto Estación Alameda y presentación Maestranza San Eugenio (estos últimos dos por parte de

EFE). De esta manera, la propuesta de alternativa 3 recoge elementos de la alternativa 1 y 2, ajustando las propuestas asociadas a los proyectos referidos, incorporando áreas de equipamiento y áreas verdes en el terreno GASCO, e integrando uso residencial en polígono sur de dicho terreno y en el borde poniente del terreno recinto Alameda de EFE.

Tomando en cuenta estas consideraciones se abordó la tercera alternativa. Esta, comparte la propuesta de acotar el área capaz de acoger actividades metropolitanas, para extender áreas de servicio en los bordes de barrio, no obstante, se incorporan matices. Estos tienen que ver con la posibilidad de promover el desarrollo de actividades metropolitanas de manera acotada en el sector poniente, y con la disminución de la cantidad de ejes secundarios o bulevares que planteaba la alternativa 2. Con esto se busca aprovechar los aspectos positivos de ambas alternativas, ajustando la extensión de las áreas propuestas con mayor intensidad al mínimo necesario para su efectiva consolidación.

En términos conceptuales, estos mínimos se relacionan con un modelo de nodos, principalmente relacionados a nodos de transporte, Desarrollo Orientado al Transporte, equipamientos relevantes como parques o el centro cívico comunal, e intersecciones importantes a nivel metropolitano y local. En este sentido, se reconocen ciertas áreas de gran potencial, donde convergen flujos y existe una mixtura de actividades, lo que permitiría aprovechar la disponibilidad de bienes urbanos y generar sinergias.

Ilustración 3.4-9 Alternativa 3 Esquema de nodos



Fuente: elaboración propia

a) Uso de suelo

Zona Mixta de Equipamiento Metropolitano y Residencial:
Respecto a la alternativa 2, se acota aún más la centralidad principal de la comuna, acogiendo actividades metropolitanas entre el Centro Cívico Comunal y la Estación Central; y suma una centralidad en torno a la Estación Pajaritos, considerada una segunda centralidad metropolitana.

Zona Mixta Residencial y Equipamiento Local:
Sigue siendo el uso predominante también en esta alternativa, cumpliendo las funciones de establecer una transición entre carácter metropolitano y local; y conformar una red de usos mixtos, pero en este caso menos densa que la alternativa 2, potenciando ejes y puntos más relevantes de la comuna.

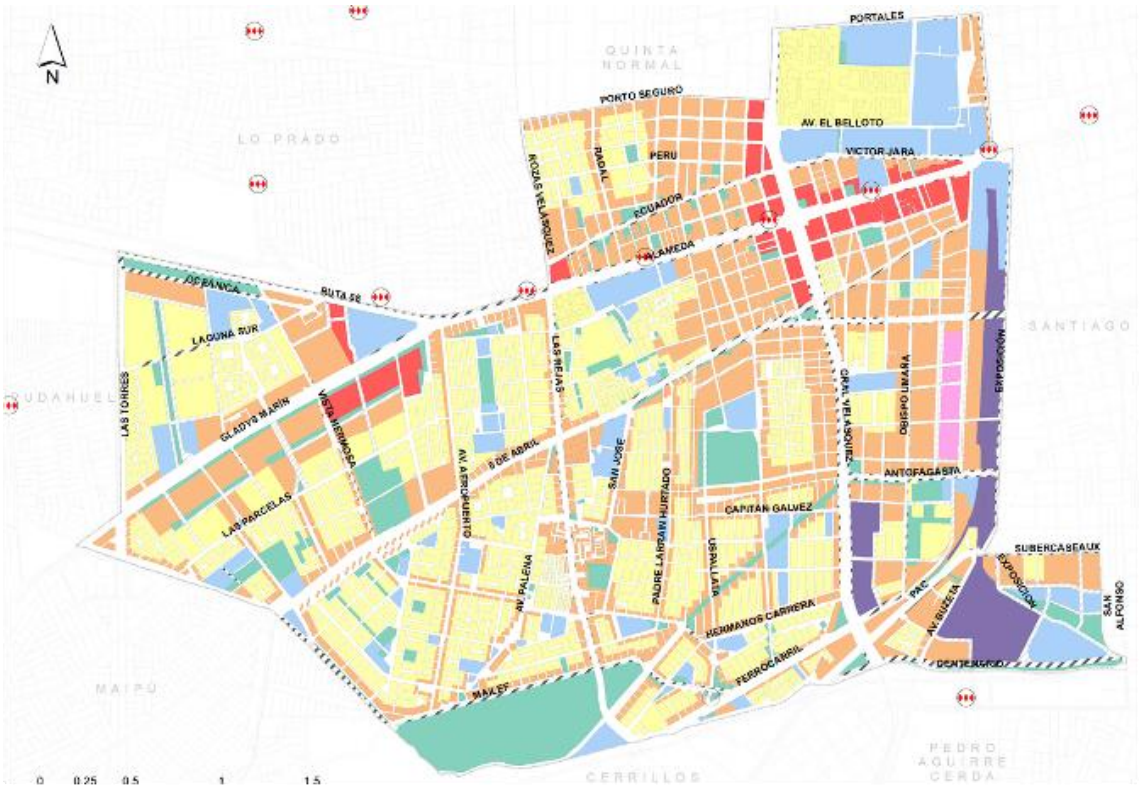
Zona Residencial Preferente:
Sigue siendo el uso predominante también en esta alternativa, cumpliendo las funciones de establecer una transición entre carácter metropolitano y local; y conformar una red de usos mixtos, pero en este caso menos densa que la alternativa 2, potenciando ejes y puntos más relevantes de la comuna.

Zona de Equipamiento Preferente:
Reconoce los equipamientos y proyecta un eje de equipamiento (sin residencia) en el borde oriente de San Borja, al igual que alternativa 1, y reformula la zona de equipamientos en Maestranza con una superficie mayor a la alternativa 2.

Zonas Mixta Residencial y Talleres:
Al igual que la alternativa 1, mantiene una zona mixta de actividades productivas de menor impacto, pero la acota un área al borde poniente de San Borja.

Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura:
Reduce la zona de industrias exclusivas de mayor impacto (del PRMS) al igual que la alternativa 1 y 2.

Ilustración 3.4-10 Alternativa 3 Uso de suelo



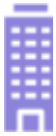
Fuente: elaboración propia

b) Alturas de edificación

Baja (Hasta 2 pisos):
Resguarda las condiciones morfológicas actuales de los interiores de villas y poblaciones principalmente compuestas de pasajes, reconociendo una serie de sectores interiores, y excepcionalmente, considera la totalidad las zonas de conservación histórica propuestas de Villa Portales y Villa O'Higgins.

Medio Baja (Hasta 4 pisos):
Establece una altura media pero controlada para los bordes y ejes internos de villas y poblaciones, permitiendo considerar medidas que permitan incorporar vivienda para las nuevas generaciones. Además, se reconoce las condiciones de sectores donde ya existen conjuntos existentes de altura media, actividades no residenciales (equipamientos esenciales y actividades productivas exclusivas), y para ejes secundarios y sectores de reconversión industrial cercanos a poblaciones de baja altura.

Media (Hasta 6 pisos):
Incorpora altura media en sectores que enfrentan parques (Bdo. Leighton, Lo Errázuriz, Gral. Velásquez), además de ejes principales que constituyen borde entre sectores (Arica, Amengual, Matucana y Av. Pedro Aguirre Cerda), áreas de reconversión industrial (Av. Gladys Marín, Antofagasta, San Borja).



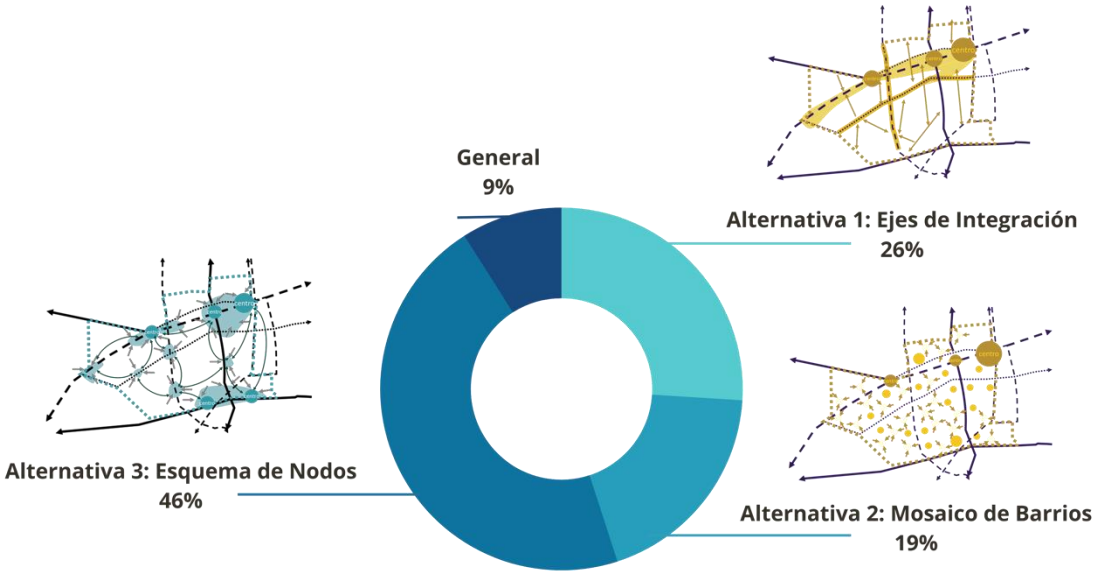
Medio Alta (Hasta 9 pisos):
Destacando la consolidación del centro, considera una mayor altura en las áreas en torno al centro cívico comunal y bordes de la comuna que colindan con infraestructura de transporte (Ruta 68 y línea férrea), posibilitando la reconversión de áreas industriales y subutilizados, promoviendo condiciones para la remodelación urbana de sectores específicos.

Alta (Hasta 12 pisos):
Esta altura se dispone considerando el potencial de concentración y flujo, al mismo tiempo, la ruptura que genera ciertos bordes, como el atravieso de autopistas en la ciudad. Se establece la zona de altura máxima frente a la Ruta 68 y la Autopista Central por Av. General Velásquez, entre Av. Ecuador/Víctor Jara y Av. 5 de Abril. Se busca evitar así superar la capacidad de carga de los barrios ya afectados por la hiperdensificación.

3.4.4 Consulta pública de imagen objetivo (28 octies lguc)

La Consulta Pública de Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Estación central se realizó entre los días 09 de junio y 08 de julio de 2022, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 5 del Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En total se recibieron 65 observaciones a través de cartas virtuales y mediante oficina de partes, de las cuales un 46% refiere a la Alternativa Sugerida "Esquema de nodos", un 26% a Alternativa 1 "Ejes de integración", el 19% a la Alternativa 2 "Mosaico de Barrios" y el 9% a temáticas generales.

Ilustración 3.4-11 Alternativas observadas en Consulta Pública de Imagen Objetivo

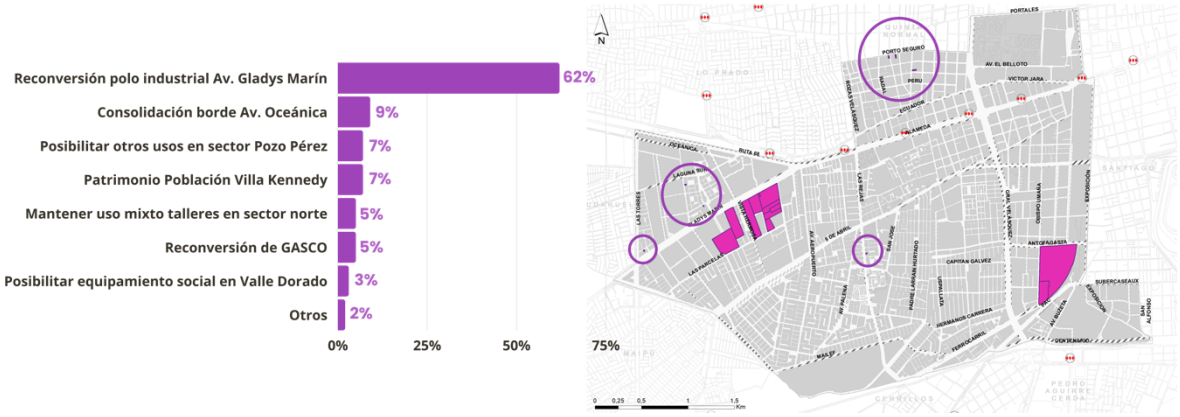


Fuente: elaboración propia

Adicionalmente, cada una de las observaciones fundadas ingresadas fueron clasificadas por área temática, las cuales se detallan a continuación:

Temática	Nº de observaciones	Porcentaje (%)
Reconversión de polo industrial Avenida Gladys Marín	40	62%
Consolidación de borde Avenida Oceánica	6	9%
Posibilitar otros usos en sector Pozo Pérez	5	7%
Patrimonio Población Villa Kennedy	5	7%
Mantener uso mixto talleres en sector norte	3	5%
Reconversión de GASCO	3	5%
Posibilitar equipamiento social en Valle Dorado	2	3%
Otros	1	2%
Total	65	100%

Ilustración 3.4-12 Temáticas abordadas en las observaciones fundadas ingresadas en Consulta Pública de Imagen Objetivo



Fuente: elaboración propia

En resumen, importa señalar que el análisis de las 65 observaciones ingresadas permitió la identificación de solicitudes, a partir de las cuales se revisaron los antecedentes y fundamentos asociados a cada una de ellas, para posteriormente realizar las aclaraciones técnicas pertinentes y presentar al Concejo Municipal acuerdos sugeridos respecto de cada solicitud. De esta forma, los acuerdos finales resultaron en acoger 13 solicitudes, acoger parciamente 4 solicitudes, aclarar 9 solicitudes y no acoger 39 solicitudes.

3.4.5 Acuerdos de imagen objetivo

Considerando lo establecido en el numeral 5 del artículo 28 octies de la LGUC se aclara, en primer lugar, que el acuerdo sobre términos para la elaboración del anteproyecto de la actualización del Plan Regulador Comunal de Estación Central no considera una modificación del límite urbano, razón por la cual no fue necesario informar al Servicio de Impuestos Internos (SII).

Seguidamente, se reporta que en la Sesión Extraordinaria N°9 de 2022 del Concejo Municipal se solicitó aprobación respecto a los términos en que se procederá a la elaboración del anteproyecto de la actualización del Plan Regulador Comunal, en conformidad a los acuerdos adoptados sobre la Imagen Objetivo, a partir de las respuestas a las observaciones recibidas por parte de la comunidad y a las recomendaciones del mismo Concejo Municipal, de conformidad al numeral 5 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; acordándose lo siguiente:

ACUERDO N° 107/2022: ***"Aprobar informe que sintetiza todas las observaciones realizadas al resumen ejecutivo y planos de la propuesta de imagen objetivo y términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan regulador comunal, según la alternativa de estructuración N.º 3 "Esquema de Nodos"."***

Este acuerdo de concejo se adoptó por la mayoría de los concejales asistentes a la sesión, expresando su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos, los concejales Robinson Valdebenito Espinoza, Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, la María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Michelle Tabilo Gatica.

3.4.6 Acuerdos de posteriores de anteproyecto

Por último, se enlistas los ajustes realizados a la propuesta de alternativa 3 de la imagen objetivo. A partir de la Alternativa 3 seleccionada en el proceso de imagen objetivo, se procedió a desarrollar la propuesta de Anteproyecto del Plan en función de los términos de referencia y la respuesta a las observaciones del proceso de Consulta Pública del Art. 28 octies de la LGUC. El proceso de formulación del Anteproyecto, además de precisar en su totalidad las normas urbanas aplicables a cada zona, fue revisado en jornadas de participación ciudadana, sesiones de trabajo con funcionarios técnicos municipales, reuniones de OAE y talleres de trabajo con actores económico, productivo e instituciones de la comuna.

Esto llevo a que la alternativa 3 de la imagen objetivo en estos casos cambiara, lo que determinó que se revisaran las modificaciones realizadas comparando la propuesta de Anteproyecto, respecto de la alternativa 3 de la imagen objetivo en términos de la evaluación ambiental, considerando principalmente aquellos aspectos que resultaron en modificaciones sustanciales. En términos generales, estos cambios

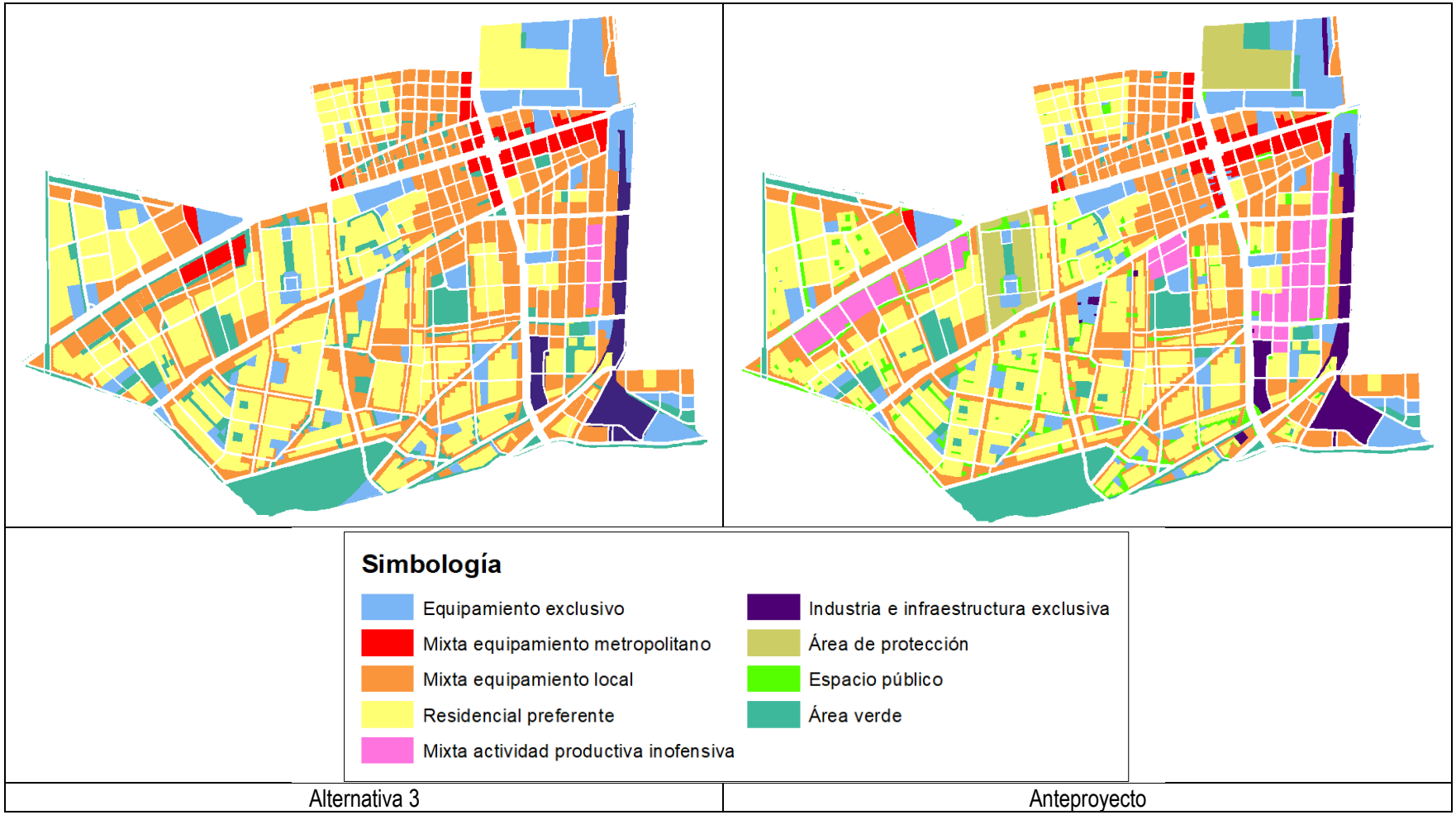
3.4.7 Sobre usos de suelo

Respecto las normas de uso de suelo, el desarrollo del anteproyecto consideró un ajuste importante en la consideración del uso de actividad productiva inofensiva. Esto implicó incorporar el uso de actividad productiva inofensiva en zonas residenciales mixtas en sectores para la reconversión del uso de las zonas industriales del Art. 3 transitorio del PRMS que permitía la actividad productiva inofensiva y molesta. De manera similar, se incorpora el uso de infraestructura de transporte de destino terminales de transporte terrestre en zonas de equipamiento exclusivo y mixtas metropolitanas que admiten mayor altura (E-9, M-12, M-9).

A su vez, en zonas mixtas residenciales se realizaron ajustes específicos de acuerdo a la revisión de criterios. Se disminuyó el área asociada a las zonas mixtas de equipamiento local en relación a las zonas residenciales preferentes, y se ajustó esta zona frente a terrenos estrechos, donde se definió como zona mixta de equipamiento local el frente de mejores condiciones en términos de disposición de los predios (frente predial mayo) y disponibilidad de espacio público.

Por otra parte, se distinguieron las áreas verdes terrenos privados o públicos, respecto de los espacios públicos que constituyen bien nacional de uso público. Junto a ello se realizan ajustes menores en relación al reconocimiento de áreas verdes en loteos y áreas verdes menores ubicadas en áreas con alto déficit de área verde. Además, se consolida la decisión de establecer una condición de área de protección para el conjunto de la Villa Portales y de la Villa O'Higgins.

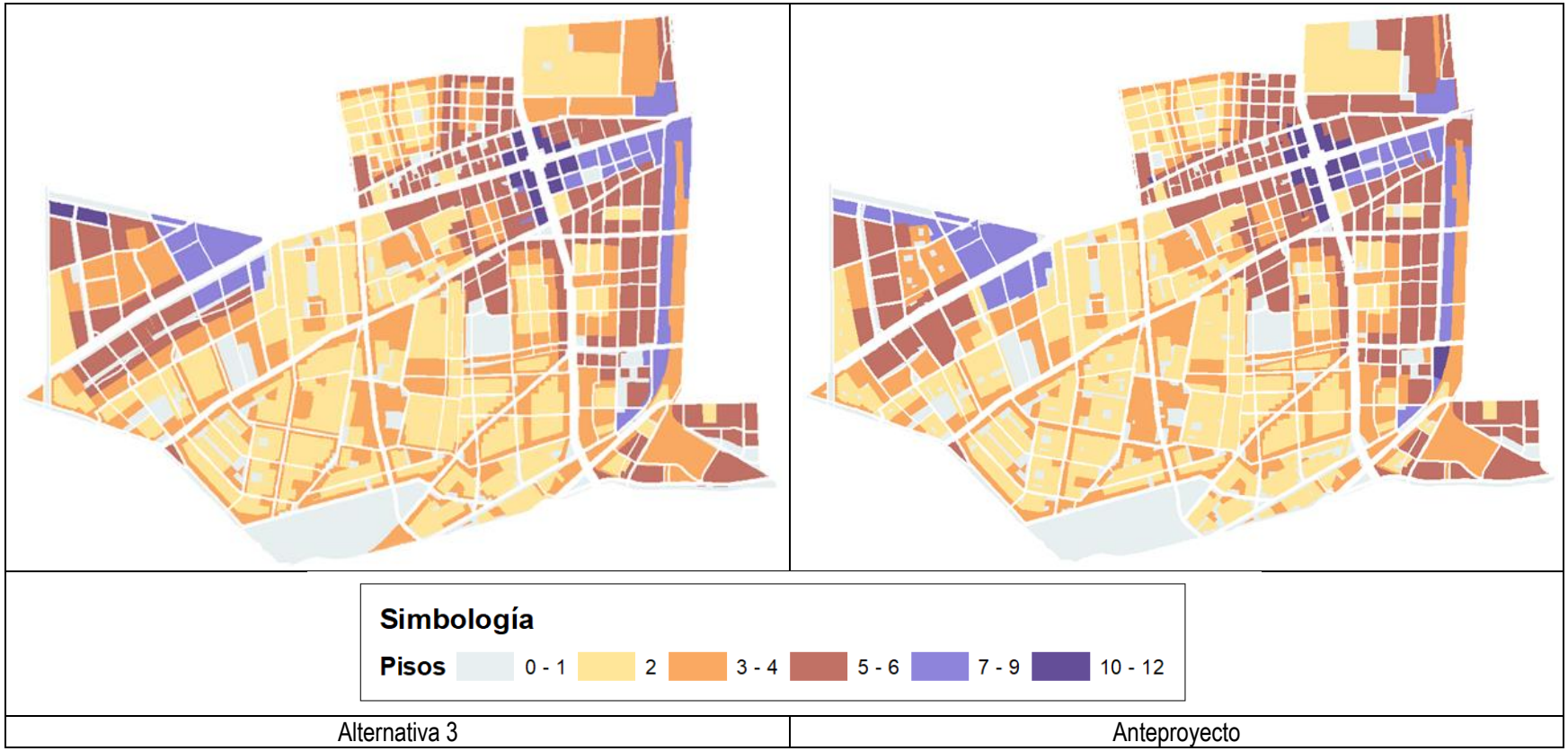
Ilustración 3.4-13 Escala de Valoración de los indicadores



Alternativa 3	Anteproyecto

Fuente: elaboración propia

Ilustración 3.4-14 Escala de Valoración de los indicadores



Alternativa 3	Anteproyecto

Fuente: elaboración propia

3.4.8 Sobre normas de subdivisión y edificación

Respecto las normas de subdivisión y edificación, el desarrollo del anteproyecto consideró un ajuste importante particularmente en las normas de edificación que definen la intensidad de la ocupación: altura de edificación, densidad habitacional y constructibilidad. En este sentido, se ajustaron las alturas de mayor altura, en torno a la centralidad metropolitana de la comuna, el frente de la Ruta 68 y la calle San Borja, donde se posibilita una homogeneidad.

En segundo lugar, las alturas de mediana altura, en torno a Benedicto XV y Blanco Garcés se ajustan para mantener una gradiente desde el centro. Por otro lado, considerando los planes de expansión de la universidad, se permite aumentar de 4 a 6 las alturas de edificación de la USACH, alcanzando esta altura solo a través de incentivos normativos. A su vez, se ajustan las alturas en torno a la zona de reconversión de Av. Gladys Marín. Y por último, se generan pequeños ajustes respecto a la altura de 2 y 4 pisos, controlando la densificación de predios que enfrentan pasajes.

3.4.9 Sobre áreas de protección

Respecto a las áreas de protección, se incorpora la adopción de Zona de Conservación Histórica en Villa Portales y en Villa O'Higgins. Esto responde a la puntuación obtenida de acuerdo a la Circular DDU 400, particularmente asociada a la valoración social.

Esto se complementa con la definición de Inmuebles de Conservación Histórica de 8 inmuebles, de acuerdo a aplicación de metodología de la Circular DDU 400.

3.4.10 Sobre vialidad

Por último, respecto a vialidad, durante la etapa de anteproyecto se revisó la propuesta vial y se procedió a la eliminación de aperturas viales en terrenos con proyectos de densificación. Estos proyectos fueron informados por la Dirección de Obras Municipales.

A su vez, la etapa de anteproyecto contempló la modelación del anteproyecto del Plan, arrojando las principales vías en saturación. Respondiendo a los requerimientos se incorporaron ensanches en áreas no residenciales y se incorporaron vías alternativas a la red vial estructurante.

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN

El presente capítulo tiene por objetivo fundamental dar cuenta de aquellos elementos descriptivos asociados a las decisiones de planificación en relación con cada uno de los elementos propios del ámbito de acción del Plan. Tal como se señala en el capítulo anterior, el Plan propuesto se fundamenta en el proceso de definición de la Imagen Objetivo del PRC de Estación Central y particularmente la alternativa integrada, que incorpora los ajustes señalados en los acuerdos de referencia que adoptó el concejo municipal y acuerdos técnicos adoptados con posterioridad durante el desarrollo del anteproyecto. Se describen a continuación los componentes técnicos que definen el nuevo PRC de Estación Central, en su ordenanza local y los planos en listados en el Artículo 2 de la ordenanza: PRCEC-Z-01 Plano de Zonificación; PRCEC-VEP-01 Plano de Vialidad y Espacios Públicos; y PRCEC-ARDU-01 Plano de Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano[15].

4.1 TERRITORIO URBANO DE PLANIFICACIÓN

En primer lugar, el PRC de Estación Central aborda como área urbana comunal la totalidad del área urbanizada y urbanizable definida en el PRMS de 1994, abarcando la totalidad del territorio comunal. Cabe señalar esta decisión, porque hasta ahora existen zonas al interior del área comunal que no forman parte del área urbana comunal, es decir, que no disponían un instrumento de planificación comunal previo o posterior al establecimiento del PRMS, por lo que eran consideradas área urbanizable en el instrumento de planificación metropolitana, siendo aplicables disposiciones normativas transitorias.

Por lo tanto, el Artículo 3 señala una descripción detallada del límite urbano de Estación Central, con sus 16 puntos, de acuerdo a lo establecido en el DFL 1-3260 Determina Limites en la Región Metropolitana de Santiago, crea nuevas comunas, establece y describe sus límites y el DFL 3-18715 precisa delimitaciones de las comunas del país.

4.2 ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

La aplicación de las normas urbanísticas se realiza preferentemente a través de una zonificación descrita en el artículo 4 de la ordenanza del plan, conformada por unidades espaciales denominadas zonas y subzonas cuando estas se desagregan en unidades inferiores aludiendo a la aplicación de precisiones en determinadas normas urbanísticas. Estas se dividen entre:

a) Zonas mixtas de desarrollo
b) Zonas especiales
c) Plazas, parques y áreas verdes
d) Áreas restringidas al desarrollo urbano
e) Áreas y elementos de protección de recursos de valor patrimonial cultural

A continuación, se detallan las superficies asociadas a las 27 zonas, dentro de las que se encuentran 9 subzonas que componen la zonificación.

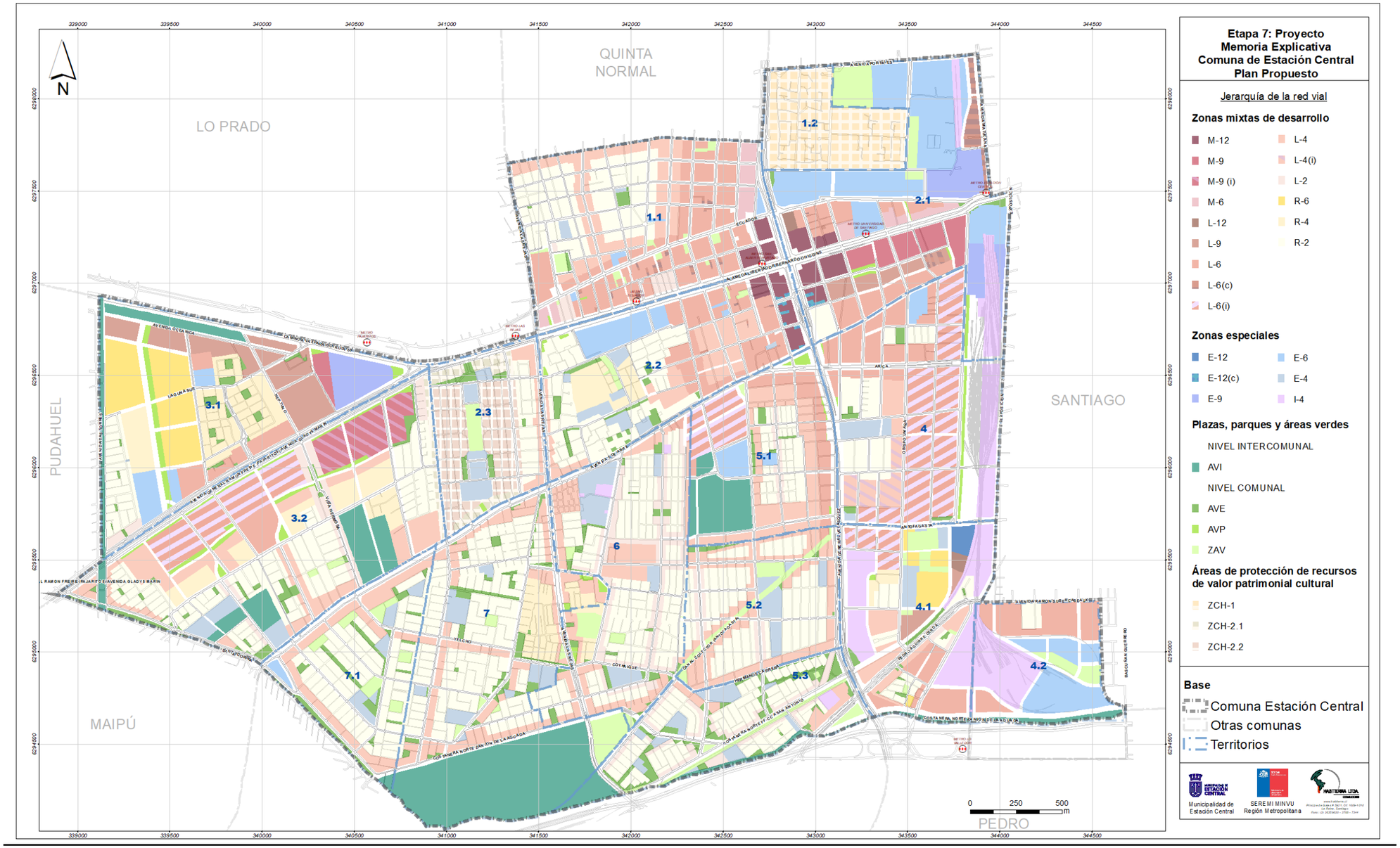
[15] El código de los planos se compone por la sigla de la denominación del plano, y el número, correspondiente a la cantidad de láminas asociadas en las que se divide el plano. Próximos planos de modificación o planos de detalle a mayor escala podrían considerar sumar en número. Eventualmente podrían acoger un sufijo literal para expresar versiones derivadas de futuras modificaciones.

Cuadro 4.2-1 Zonificación y zonas superpuestas a la zonificación del PRC de Estación Central

Categoría	Sigla	Zona	Superficie (ha)	Superficie (%)
Zonas mixtas de desarrollo	M-12	Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial - 12 pisos	22,2	1,5%
	M-9	Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial - 9 pisos	14,2	1,0%
	M-9(i)	Subzona Equipamiento Metropolitano, Residencial e Industrial - 9 pisos	13,8	1,0%
	M-6	Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial - 6 pisos	10,9	0,8%
	L-12	Zona Residencial y Equipamiento Local - 12 pisos	2,1	0,1%
	L-12(c)	Subzona Residencial y Equipamiento Local en Continuidad - 12 pisos	1,3	0,1%
	L-9	Zona Residencial y Equipamiento Local - 9 pisos	31,7	2,2%
	L-9(c)	Subzona Residencial y Equipamiento Local en Continuidad - 9 pisos	9,8	0,7%
	L-6	Zona Residencial y Equipamiento Local - 6 pisos	143,8	10,0%
	L-6(c)	Subzona Residencial y Equipamiento Local en Continuidad - 6 pisos	7,9	0,5%
	L-6(i)	Subzona Residencial, Equipamiento Local e Industrial - 6 pisos	71,7	5,0%
	L-4	Zona Residencial y Equipamiento Local - 4 pisos	184,6	12,9%
	L-4(i)	Subzona Residencial, Equipamiento Local e Industrial - 4 pisos	7,3	0,5%
	L-2	Zona Residencial y Equipamiento Local - 2 pisos	45,3	3,2%
	R-6	Zona Residencial Preferente - 6 pisos	28,0	1,9%
	R-4	Zona Residencial Preferente - 4 pisos	56,1	3,9%
	R-2	Zona Residencial Preferente - 2 pisos	296,0	20,6%
		Subtotal Zonas mixtas de desarrollo	**946,8**	**66,0%**
Zonas especiales	E-12	Zona de Equipamiento Exclusivo - 12 pisos	2,1	0,1%
	E-12(c)	Subzona de Equipamiento Exclusivo en Continuidad - 12 pisos	1,5	0,1%
	E-9	Zona de Equipamiento Exclusivo - 9 pisos	21,4	1,5%
	E-6	Zona de Equipamiento Exclusivo - 6 pisos	82,8	5,8%
	E-4	Zona de Equipamiento Exclusivo - 4 pisos	50,4	3,5%
	I-4	Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura	52,4	3,6%
		Subtotal Zonas especiales	**210,7**	**14,7%**
Parques, plazas y áreas verdes	AVI-1.1	Parque: "Parque Santa Corina"	4,5	0,3%
	AVI-2.1	Parque Adyacente a Sistema Vial: "Parque Lo Prado"	7,7	0,5%
	AVI-2.2	Parque Adyacente a Sistema Vial: "Parque Las Torres Poniente – Lo Espejo"	4,6	0,3%
	AVI-3.1	Parque Adyacente a Cauces - Parque Isabel Riquelme Zanjón de La Aguada"	7,6	0,5%
	AVI-4.1	Área Verde Asociada a Pozos Extractivos – "Parque Lo Errázuriz"	45,2	3,1%
	AVI-4.2	Área Verde Asociada a Pozos Extractivos – "Parque Aries"	8,7	0,6%
	AVI-4.3	Área Verde Asociada a Pozos Extractivos – "Parque Las Américas/Bernardo Leighton"	11,8	0,8%
	AVE	Área Verde Existente	51,8	3,6%
	AVP	Área Verde Proyectada	14,6	1,0%
	ZAV	Zona Área Verde	52,8	3,7%
		Subtotal Parques, plazas y áreas verdes	**209,2**	**14,6%**
Áreas de protección	ZCH-1	Zona de Conservación Histórica - Villa Portales	34,7	2,4%
	ZCH-2.1	Zona de Conservación Histórica - Villa O'Higgins – Bordes	10,3	0,7%
	ZCH-2.2	Zona de Conservación Histórica - Villa O'Higgins – Interior	23,2	1,6%
		Subtotal Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	**68,3**	**4,7%**
		ZONIFICACIÓN TOTAL	**1.435**	**100%**
Áreas restringidas al desarrollo urbano	AR1	Área de Riesgo de Inundación de Cauces Artificiales	83,67	
	AR2	Área de Riesgo de Derrumbes y Asentamiento del Suelo	3,29	
	AR3	Área de Almacenamiento de Combustible de la Compañía de Gas de Santiago	17,41	
	AR4	Área Asociada a Sitios de Potencial Presencia de Contaminación del Suelo	145,53	
		Subtotal Áreas restringidas al desarrollo urbano	**249,89**	
Áreas protección	ICH 1	Escuela de Aplicación República de Venezuela de la Normal José A. Núñez	0,442	
	ICH 2	Salas de la Escuela de Arquitectura, Facultad de Humanidades y Escuela de Filosofía	2,219	
	ICH 3	Capilla Las Carmelitas	0,278	
	ICH 4	Santuario del Padre Hurtado	0,311	
	ICH-5	Central Clasificadores de Correos de Chile	0,729	
	ICH 6	Parroquia Santa Isabel de Hungría	0,237	
	ICH 7	Planetario Chile	1,455	
	ICH 8	Antigua Casa Patronal del Fundo San José de Chuchunco (Campus Usach)	1,013	
		Subtotal Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	**6,686**	

Fuente: elaboración propia

Ilustración 4.2-1 Zonificación del PRC de Estación Central

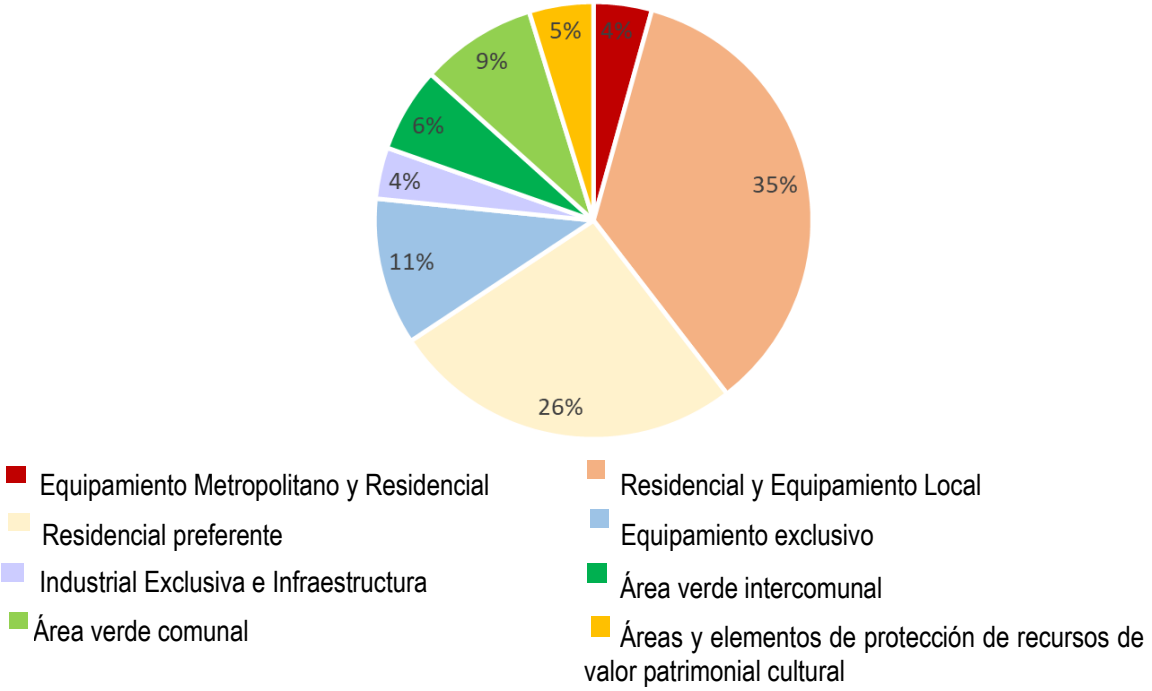


Fuente: elaboración propia

Cabe mencionar que el conteo de subzonas también considera las ZCH-2.1 y ZCH-2.2. En función de una diferencia de norma urbanística, particularmente de uso de suelo, se refleja en la zonificación una distinción de subzonas de la Zona de Conservación Histórica de Villa O'Higgins ZCH-2 que consideran diferencias en sectores que enfrentan vialidad interior y vialidad de bordes. Excepcionalmente, la denominación de estas subzonas se mantiene con el vocablo "Zona" para evitar confusión respecto a la aplicación de la norma de "Zona de conservación Histórica" referida en el Art. 2.1.8 de la OGUC.

Por su parte, complementariamente, la definición de normas urbanísticas en la zonificación del Plan considera una regulación de Áreas restringidas al desarrollo urbano (en una superficie de 250 ha) y Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural (predios que acogen Inmuebles de conservación histórica) (en una superficie de 6,7 ha), que se superpone a la zonificación descrita anteriormente de acuerdo a lo expuesto en la Circular DDU 440 en su Artículo 3.2.2.1 .

Ilustración 4.2-2 Distribución de las categorías de la Zonificación del PRC de Estación Central



Fuente: elaboración propia

4.2.1 Zonas mixtas de desarrollo

La primera categoría de zonas corresponde a las zonas mixtas de desarrollo, que agrupa el conjunto de zonas que admiten uso residencial de vivienda, diversas clases de equipamiento y, solo en algunos casos, actividades productivas inofensivas tipo bodegas.

Esta categoría corresponde al 66% del territorio comunal y se extiende de manera continua al interior de la comuna. Si bien, respecto a la situación anterior, la zona de usos mixtos residenciales sigue interrumpida tanto al oriente respecto de la comuna de Santiago, por la infraestructura ferroviaria, y al sur con la comuna de Cerrillos por el Zanjón de la Aguada, cabe destacar la búsqueda por una mayor integración territorial. Esto se observa en las áreas destinadas a la reconversión de zonas industriales exclusivas bien localizadas y en la

incorporación de nuevas áreas verdes en el límite comunal, promoviendo la integración intracomunal e intercomunal.

Por su parte, estas zonas mixtas se encuentran diferenciadas en tres categorías, de acuerdo a características más precisas de uso de suelo permitido, en particular en la interacción de uso residencial y otros usos.

a) Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial (M)

Corresponde a las centralidades de vocación metropolitana, que acogen actividades mixtas de vivienda y equipamiento comercial y de servicios. Esta situación en la comuna es relevante, debido al flujo de población flotante que circula en a través de los ejes y nodos de transporte metropolitano y regional.

La orientación de las zonas M es regenerar el territorio involucrado, acogiendo las actividades asociadas al flujo que permitan aprovechar esta condición y sus oportunidades, reteniendo parte de este flujo en la comuna.

Estas zonas M se concentran principalmente en torno a Av. Lib. Bdo. O'Higgins, tanto en la Estación Central, el nodo de Pila del Ganso (Gral. Velásquez con Av. Lib. Bdo. O'Higgins), Las Rejas y el entorno a la Estación Intermodal de Pajaritos. En estos territorios se promueve destinar el primer piso para actividades de uso público, aumentando las fachadas comerciales, e incorporando vivienda de diversas tipologías en pisos superiores.

En general, estas zonas se prohíben la actividad productiva y la infraestructura, así como la incorporación de usos que requieren mayor extensión estadios o centros de servicio automotor. En particular, se prohíbe el uso infraestructura transporte terrestre en el área que actualmente acoge 3 de los 5 terminales de transporte terrestre del sector, a fin de congelar su desarrollo y orientar su reconversión.

Entre las principales definiciones, en usos de suelo estas zonas permiten acoger usos comerciales como grandes tiendas y todo tipo de servicios. En normas de edificación, estas zonas consideran edificación continua, y condiciones de profundidad de edificación continua y un coeficiente de constructibilidad mayor, con el objetivo de propiciar un uso más intensivo del suelo.

De acuerdo a la relación con el entorno, esta zona se subdivide en 3 zonas y una subzona de acuerdo a diferencias en la intensidad de ocupación, principalmente altura máxima y normas de edificación asociadas.

i) <u>M-12, Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial – 12 pisos</u>

Corresponde al nodo de transporte donde se busca consolidar la centralidad metropolitana de la comuna, incorporando con mayor intensidad los usos de equipamiento comercial y servicios, además de la vivienda. Esta situación permitiría "retener" parte del flujo de población flotante en la comuna, aprovechando la oportunidad para el desarrollo de actividades económicas.

En específico esta zona se propone en torno a Av. General Velázquez y la Av. Lib. Bdo. O'Higgins.

Si bien, este enclave es parte de un sector más amplio que ha atravesado procesos de hiperdensificación y verticalización de las edificaciones, y ha acogido actividades comerciales y de servicio, aún no consolida todas sus manzanas. Se identifican contrastes entre predios hiperdensificados y predios eriazos y subutilizados, y espacios públicos saturados y espacios públicos de mayor inseguridad.

Se busca orientar el proceso de remodelación y densificación controlada a este sector como territorio clave de la comuna, con el objeto de completar la ocupación de las manzanas, la mejora del espacio público y la

multiplicación de las fachadas comerciales, a fin de atraer y acoger las oportunidades para las actividades comerciales.

Respecto a los usos de suelo, a diferencia de la situación anterior (zona LBO), la zona M-12 se orienta a acoger actividades que atraen población flotante. En este sentido se prohíben actividades productivas de carácter inofensivas, esparcimiento, equipamiento social y hogares de acogida.

Ilustración 4.2-3 Modelo de las normas de edificación de la zona M-12, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

Respecto a la subdivisión y edificación, a diferencia de la situación anterior (zona LBO), la zona M-12 establece una norma base de subdivisión predial mínima de 500m2 y altura máxima de 2 pisos y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos en subdivisión predial mínima de 2000 m2 y altura máxima de 12 pisos. Esta norma con incentivos normativos disminuye la norma de densidad máxima del PRC anterior, de 3000 a 2400 hab/ha, siendo aún un rango alto, con el objetivo de atraer tipologías diversas, no solo las viviendas de menor tamaño que se han desarrollado los últimos años en este territorio, sino también una cuota de viviendas de mayor tamaño que posibiliten la incorporación de hogares más extensos y de mayor permanencia el sector. Además, establece normas de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientando el uso de los primeros pisos para la incorporación de locales comerciales y galerías, para aumentar los frentes comerciales y las áreas de uso público en primeros pisos, y luego, en pisos superiores, aislado hasta los 12 pisos residenciales y 10 pisos no residenciales (32 m). Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad (libres en la norma anterior) en un rango alto, respectivamente en 0,5 y 4,5 para el uso residencial, otorgando un margen mayor para el desarrollo de superficie construida no residencial (0,95 de ocupación de suelo y 9 constructibilidad).

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 10 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 32 m máxima en metros, para 12 pisos.

Los incentivos aplicados a esta zona buscan principalmente aumentar la disponibilidad de áreas verdes o equipamiento; promover la incorporación de áreas libres de uso público, incorporando cesiones de libre tránsito; y mejorar los niveles de integración social, incorporando cuotas de vivienda subsidiada y cuota de vivienda de mayor tamaño (55 m2) para equilibrar las tipologías residenciales y la sustentabilidad urbana. Opcionalmente, se promueve también el soterramiento de cableado en áreas de alto tránsito.

ii) M-9, Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial - 9 pisos

Corresponde a sectores a en torno a nodos de transporte metropolitano y regional, que disponen actividades comerciales y de servicios que han atravesado procesos parciales de verticalización de sus edificaciones, junto a procesos de subutilización y deterioro.

Esta situación se reconoce en torno al nodo de Estación Central-Terminal Alameda, y el nodo de Estación Pajaritos. Por su localización estas zonas atraen población flotante, lo que también genera impacto en las áreas circundantes.

Se procura controlan las condiciones de edificación en los nodos de transporte referido, a fin de desarrollar de manera integral la remodelación del sector Alameda de Estación Central. A diferencia de la zona M-12, esta zona permite equipamiento comercial de destino bares y discotecas

Se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 500 m2 y altura máxima de 2 pisos, y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos con una subdivisión predial mínima de 1.500 m2 y altura máxima de 9 pisos. Esta última disminuye la norma de densidad máxima anterior de 3000 a 1600 hab/ha, considerando la disposición de nueve pisos de altura máxima en esta zona. Además, se establece norma de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientado a la incorporación de uso comercial y galerías, y luego agrupamiento aislado hasta los 9 pisos (24,5 m), orientado al uso residencial o comercial. Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad (libres en la norma anterior) en un rango alto, respectivamente en 0,5 y 3,5 en uso residencial, otorgando un margen mayor para el desarrollo de superficie construida no residencial (0,75 de ocupación de suelo y 7 constructibilidad).

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 7 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 25 m máxima en metros, para 9 pisos de uso residencial, y 8 pisos para otros usos.

Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona M-12.

Ilustración 4.2-4 Modelo de las normas de edificación de la zona M-9 y subzona M-9(i) , con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

f) M-9 (i), Subzona Equipamiento Metropolitano, Residencial e Industrial - 9 pisos

De manera particular, se contempla una subzona en terrenos con norma transitoria de zona industrial exclusiva en el PRMS, que se encuentran en una situación de subutilización en la actualidad.

En específico esta condición se reconoce al sur de Av. Gladys Marín, entre Cuadro Verde y Villa O'Higgins. El proceso de desplazamiento de usos industriales y productivos a la periferia del área metropolitana es una situación que atraviesa la comuna en su conjunto, y en particular en Av. Gladys Marín, debido a su condición de eje troncal de transporte y congestión asociada.

Se procura posibilitar la reconversión de este territorio, con condiciones favorables de altura, no obstante, se mantiene la posibilidad de desarrollar y ampliar uso de actividad productiva, solo de tipo bodegaje. Esto responde a inquietudes expresadas en la Consulta Pública de Imagen Objetivo y otras emitidas de la comunidad residente, parte de los cuales ven de manera favorable el desarrollo controlado de una actividad productiva.

A diferencia de la zona M-12, esta zona permite actividad productiva inofensiva de tipo bodegaje, y equipamiento comercial de destino bares y discotecas. En términos de norma de edificación, mantiene las condiciones de la zona M-9. En términos de altura máxima de edificación, se mantiene el rango de la zona M-9. Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona M-12.

iii) <u>M-6, Zona Equipamiento Metropolitano y Residencial - 6 pisos</u>

Corresponde a sectores de centralidad metropolitana en torno a nodo de transporte que enfrentan vías de mayor ancho, pero que, no obstante, disponen una situación actual de baja intensidad de ocupación, subdivisión predial atomizada y oposición a la densificación por parte de las comunidades circundantes.

En específico esta situación se reconoce al poniente de Av. General Velásquez, entre Porto Seguro y Av. Ecuador, y al norte de Av. Lib. Bdo. O'Higgins entre Av. Víctor Jara y Ruiz Tagle.

Si bien, esta situación es compartida por otros sectores de la comuna, que disponen oposición de la comunidad frente al desarrollo en altura, las manzanas reconocidas por esta zonificación presentan mayores posibilidades para el desarrollo y consolidación de los usos no residenciales en los primeros pisos, posibilitando el uso habitacional principalmente en pisos superiores.

Se resguardan condiciones de edificación de manera más controlada, orientada atraer actividades comerciales y de servicios, y usos residenciales en pisos superiores.

A diferencia de la zona M-12, esta zona permite equipamiento comercial de destino bares y discotecas

Se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 500 m2 y altura máxima 2 pisos, y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos subdivisión predial mínima de 1.000 m2 y altura máxima de 6 pisos. Esta última disminuye la norma de densidad máxima anterior de 3000 a 800 hab/ha, considerando la disposición de seis pisos de altura máxima en esta zona. Además, se establece norma de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientado a la incorporación de uso comercial y galerías, y luego agrupamiento aislado hasta los 6 pisos residencial y 5 pisos no residencial (17 m). Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad (libres en la norma anterior) en un rango medio, respectivamente en 0,5 y 2,5 para el uso residencial, otorgando un margen mayor para el desarrollo de superficie construida no residencial (0,75 de ocupación de suelo y 3,5 constructibilidad).

Ilustración 4.2-5 Modelo de las normas de edificación de la zona M-6, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 4 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 17 m máxima en metros.

Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona M-12.

b) Zona Residencial y Equipamiento Local (L)

Corresponde al área de transición entre las centralidades de vocación metropolitana y los sectores residenciales más locales de villas y poblaciones. Esta situación en la comuna es relevante debido a la fricción y conflictos que genera la convivencia del rol metropolitano y el rol local de la comuna.

La orientación de las zonas L es desarrollar entornos residenciales mixtos que acojan servicios complementarios a la vivienda, sirviendo a las comunidades residentes y a la nueva población.

Estas zonas L se extienden en áreas propuestas como reconversión de usos de actividades productivas, renovación urbana por remodelación de ejes y manzanas entorno a los principales nodos de transporte y centralidades, y regeneración por densificación de ejes secundarios al interior de villas y poblaciones consolidadas.

En general, en estas zonas se prohíben equipamientos tales como grandes tiendas, discotecas, bares y pubs, procurando orientarse a actividades que no generen impacto sobre áreas residenciales y uso frecuente.

A diferencia de las zonas M, en estas zonas acogen normas urbanísticas que condicionan una densidad menor. Si bien, se mantiene la posibilidad de desarrollar una placa continua de equipamiento, ésta no se permitiría en un área extensa, considerando un mayor distanciamiento respecto de predios vecinos.

De acuerdo a la relación con el entorno, esta zona se subdivide en 5 zonas y 3 subzonas de acuerdo a diferencias en la intensidad de ocupación, principalmente altura máxima y normas de edificación asociadas.

i) <u>L-12, Zona Residencial y Equipamiento Local - 12 pisos</u>

Corresponde a sectores de vocación residencial, aledaños a centralidades o en sectores de transición entre vías metropolitanas y áreas residenciales interiores, que por su condición particular de localización disponen de un mayor potencial de intensidad de la edificación.

En específico esta situación se reconoce en la esquina de Víctor Jara con Av. Gral. Velásquez y en el borde del Ferrocarril a San Antonio, cercano a calle Antofagasta.

La situación que enfrenta estos territorios está caracterizada por un potencial de densificación en torno a centralidades o áreas de equipamiento exclusivo y el alto impacto de vías expresas o vía férrea.

Se busca consolidar la situación de reconversión o remodelación del sector, con una mayor intensidad de edificación. Se considera que esta mayor intensidad no generaría mayor impacto en sectores vecinos, puesto a que no enfrenta sectores residenciales. Además, los proyectos de densificación requerirán incorporar dispositivos que amenicen la incidencia del ruido asociado a la vía que enfrentan.

Respecto a los usos de suelo, se identifican dos situaciones. Se mantiene una situación similar a la anterior en la zona LBO en el centro, no obstante, se prohíbe el uso de actividades productivas de carácter inofensivas y el uso comercial de grandes tiendas y de estaciones de servicio automotor; y se cambia el uso industrial exclusivo en el sector en torno a la vía férrea, incorporando uso residencial y equipamientos.

Respecto a la subdivisión y edificación, la zona L-12 establece una norma base de subdivisión predial mínima de 300m2 y altura máxima de 2 pisos y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos en subdivisión predial mínima de 1.500 m2 y altura máxima de 12 pisos. Esta norma con incentivos normativos establece la norma de densidad máxima en 2100 hab/ha, siendo aún un rango medio, con el objetivo

de atraer tipologías de viviendas de mayor tamaño que posibiliten la incorporación de hogares más extensos y de mayor permanencia el sector. Además, establece normas de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientando el uso de los primeros pisos para la incorporación de locales comerciales frente a las principales vías, y luego, en pisos superiores, agrupamiento aislado hasta los 12 pisos (32 m). Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad (libres en la norma anterior) en un rango medio alto, respectivamente en 0,6 y 4, otorgando un margen para el desarrollo de superficie construida no residencial.

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 10 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 32 m máxima en metros, para 12 pisos.

Los incentivos aplicados a esta zona buscan principalmente generar mejoramiento de los niveles de integración social, incorporando cuotas de vivienda subsidiada y cuota de vivienda de mayor tamaño (55 m2) para equilibrar las tipologías residenciales y la sustentabilidad urbana; aumentar la disponibilidad de equipamiento público en salud y educación; incorporar nuevas áreas verdes. Opcionalmente, se promueve también el soterramiento de cableado en áreas de alto tránsito.

Ilustración 4.2-6 Modelo de las normas de edificación de la zona L-12, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

a) L-12(c), Subzona Residencial y Equipamiento Local en Continuidad - 12 pisos

De manera particular, se contempla una subzona que permite edificación en agrupamiento continuo hasta la altura máxima de 12 pisos en sectores donde existen tipologías de edificios en altura en agrupamiento continuo de 15 o más pisos, en el sector hiperdensificado. Específicamente, esta condición se reconoce en calles aledañas a Av. Gral. Velásquez. Esta última situación corresponde al conjunto de predios y retazos de predios que han quedado en una situación desmejorada respecto a las posibilidades desarrollo urbano, ya sea en términos ambientales como en términos económicos.

ii) L-9, Zona Residencial y Equipamiento Local - 9 pisos

Corresponde a sectores similares a L-12, que disponen una vocación de transición entre vías metropolitanas y áreas residenciales interiores, y condiciones de localización de mayor potencial de intensidad de la edificación, próximo a vías expresas o vía férreas, pero más alejados respecto a centralidades metropolitanas.

Esta situación se cumple en los extremos de la comuna, en torno a Ruta 68 y la vía ferroviaria a San Antonio.

La situación que enfrenta estos territorios está caracterizada por un incipiente potencial de densificación que consolide sectores residenciales y el alto impacto de vías expresas o vía férrea.

Se busca consolidar la situación de reconversión o remodelación del sector, con una mayor intensidad de edificación. Se considera que una intensidad media alta (9 pisos) no generaría mayor impacto en sectores vecinos. Además, los proyectos de densificación requerirán incorporar dispositivos que amenicen la incidencia del ruido asociado a la vía que enfrentan.

Ilustración 4.2-7 Modelo de las normas de edificación de la zona L-9, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

Esta zona dispone los mismos usos que la zona L-12. Por su parte, se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 300 m2 y altura máxima de 2 pisos, y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos con una subdivisión predial mínima de 1.200 m2 y altura máxima de 9 pisos. Esta última norma con incentivos establece una norma de densidad máxima 1400 hab/ha, considerando la disposición de nueve pisos de altura máxima en esta zona. Además, establece normas de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientando el uso de los primeros pisos para la incorporación de locales comerciales frente a las principales vías, y luego, en pisos superiores, agrupamiento aislado hasta los 9 pisos (25 m). Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad en un rango medio, respectivamente en 0,6 y 3, otorgando un margen para el desarrollo de superficie construida no residencial.

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con

incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 7 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 25 m máxima en metros, para 9 pisos.

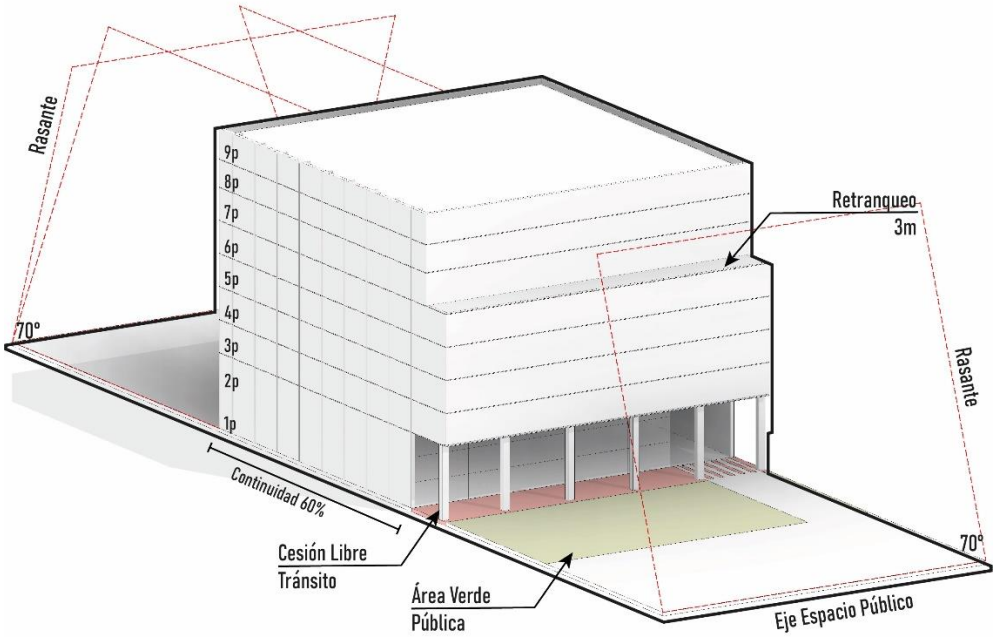
Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona L-12.

a) L-9(c), Subzona Residencial y Equipamiento Local en Continuidad - 9 pisos

De manera particular, se contempla una subzona que permite edificación en agrupamiento continuo hasta la altura máxima de 9 pisos en sectores de reconversión, que separan zonas de uso mixto residencial y áreas industriales e infraestructura. En específico, esta situación corresponde a un sector del recinto Patio Alameda que enfrenta a calle San Francisco de Borja entre el Terminal San Borja y Av. Antofagasta.

Esta zona contempla incentivos normativos que permiten alcanzar la altura máxima de 9 pisos en agrupamiento continuo, contemplando como requisito contraprestaciones en integración social y cesión de libre tránsito (portal hacia espacio público). A su vez, esta situación considera un retranqueo de 3m a la altura de 6 pisos, y una mayor constructibilidad

Ilustración 4.2-8 Modelo de las normas de edificación de la subzona L-9(c), con incentivos



Fuente: elaboración propia

iii) <u>L-6, Zona Residencial y Equipamiento Local - 6 pisos</u>

Corresponde a sectores aledaños a las centralidades o extensiones de estas centralidades. Se distinguen en primer lugar sectores que, pese a no contar con las mejores condiciones de localización (cercanía a bienes públicos urbanos como equipamientos y áreas verdes) salvo transporte, ha concentrado la mayor parte de la hiperdensificación, lo que se expresa en un paisaje de grandes contrastes. En segundo lugar, sectores que circundan las zonas de mayor centralidad metropolitana. Y en tercer lugar, sectores en procesos de reconversión de las zonas con norma transitoria industrial exclusiva en torno a ejes metropolitanos, que podrían acoger una densificación equilibrada.

Se reconoce esta situación en el cuadrante entre Av. Ecuador-Av. Víctor Jara, San Borja, Arica, Amengual y Alameda, además de sectores de las principales vías circundantes como Blanco Garcés y Amengual, o Cinco de Abril y Gral. Velásquez (al sur de Arica), y sectores aledaños a Av. Gral. Velásquez (al norte de Arica, como, por ejemplo, el sector entre San Gumercindo y Placilla.

Por una parte, la situación de hiperdensificación ha generado diversos conflictos socioambientales con las comunidades circundantes, quienes han adoptado una oposición a la densificación en general. Por otra parte, existen comunidades en torno a áreas industriales que perciben como algo positivo la consolidación de entornos residenciales con la promoción de alturas medias, principalmente en el sector sur de la comuna.

Se procura establecer un rango medio para controlar los procesos de hiperdensificación del sector norte y orientar la incorporación controlada de proyectos de densificación en antiguos sectores industriales.

Ilustración 4.2-9 Modelo de las normas de edificación de la zona L-6, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

Se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 300 m2 y altura máxima de 2 pisos, y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos con una subdivisión predial mínima de 900 m2 y altura máxima de 6 pisos. Esta última norma con incentivos establece una norma de densidad máxima 700 hab/ha, considerando la disposición de seis pisos de altura máxima y la incorporación un porcentaje mayor de tipologías de vivienda sobre 55 m2. Además, establece normas de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientando el uso de los primeros pisos para la incorporación de locales comerciales frente a las principales vías, y luego, en pisos superiores, agrupamiento aislado hasta los 6 pisos (17 m). Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad en un rango medio , respectivamente en 0,6 y 2,2, otorgando un margen para el desarrollo de superficie construida no residencial.

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 4 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 17 m máxima en metros, para 6 pisos.

Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona L-12.

b) L-6(c), Subzona Residencial y Equipamiento Local en Continuidad - 6 pisos

De manera particular, se contempla una subzona que permite edificación en agrupamiento continuo hasta la altura máxima de 6 pisos en sectores donde existen tipologías de vivienda colectiva en agrupamiento continuo de 3 o más pisos, parte de las cuales se encuentran en situación de deterioro. Específicamente, esta condición se reconoce en Av. Matucana y para excepciones en sectores hiperdensificados.

Esta última situación corresponde al conjunto de predios y retazos de predios que han quedado en una situación desmejorada respecto a las posibilidades desarrollo urbano, ya sea en términos ambientales como en términos económicos.

Se establece una norma que mantenga la condición del eje Matucana, similar a la condición que dispone el frente oriente en la comuna de Santiago. Dispone los mismos usos que la zona L-6.

En términos de norma de edificación, mantiene las condiciones de la zona L-6, salvo por el sistema de agrupamiento que se establece continuo. En términos de altura máxima de edificación, se mantiene el rango de la zona L-6.

c) L-6(i), Subzona Residencial, Equipamiento Local e Industrial - 6 pisos

De manera particular, se contempla una subzona en terrenos con norma transitoria de zona industrial exclusiva en el PRMS y sectores aledaños en que ha predominado el uso de actividad productiva. Se identifica que estos territorios habría un cambio en su vocación, existiendo una emigración el uso industrial, por lo que la subzona estaría orientada a la incorporación de usos mixtos, no obstante, permitiría el desarrollo del uso de actividades productivas inofensivas solo de tipo bodegaje.

Se reconocen con esta condición el sector sur de Av. Gladys Marín, el sector al oriente de Obispo Umaña y el sector industrial de Amengual, entre Guillermo Franke, Cinco de Abril y Padre Vicente Irarrázaval.

El proceso de desplazamiento de usos industriales y productivos a la periferia del área metropolitana es una situación que atraviesa la comuna en su conjunto, y en particular en Av. Gladys Marín, debido a su condición de eje troncal de transporte y congestión asociada; Amengual, debido a su consolidación como eje comunal relevante y vía de acceso a áreas verdes metropolitanas; y Obispo Umaña, como principal vía del sector oriente de la comuna.

Se procura posibilitar la reconversión de este territorio, con condiciones favorables de altura, no obstante, se mantiene la posibilidad de desarrollar y ampliar uso de actividad productiva, solo de tipo bodegaje. Esto responde a inquietudes expresadas en la Consulta Pública de Imagen Objetivo y otras emitidas de la comunidad residente, parte de los cuales ven de manera favorable el desarrollo controlado de una actividad productiva.

A diferencia de la zona L-6, esta zona permite actividad productiva inofensiva de tipo bodegaje. En términos de norma de edificación, mantiene las condiciones de la zona L-6. En términos de altura máxima de edificación, se mantiene el rango de la zona L-6. Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona L-12.

iv) <u>L-4, Zona Residencial y Equipamiento Local - 4 pisos</u>

Corresponde a sectores en dos situaciones relacionadas con un nivel intermedio entre el carácter local y la incorporación de actividades mixtas que distribuyan y aproximen servicios a la comuna en general. La primera, en sectores relativamente próximos a las principales centralidades, que circundan las zonas L-6. La segunda,

a los sectores de borde de villas y poblaciones, en torno a los principales ejes secundarios y áreas verdes de la comuna.

Se reconoce esta situación en el sector norte, en torno a Benedicto XV, Porto Seguro, Radal y Concón; Javiera Salas, Temuco y Obispo Umaña (frente poniente); y ejes como Las Rejas, Cinco de Abril, Pedro Aguirre Cerda, Juana Weber, Arzobispo Subercaseaux, Canal Colector, Padre Vicente Irarrázaval, Hermanos Carrera, Santa Corina y Mailef.

La situación que enfrenta estos territorios corresponde a sectores predominantemente residencial dentro del área de influencia de los procesos de hiperdensificación y/o que disponen infraestructura vial y bienes públicos urbanos que permiten hacer un uso más intensivo del suelo, en áreas de baja intensidad de ocupación y de menor acceso a equipamientos.

Se busca por un lado, consolidar la gradiente de alturas, desde las situaciones que permitirían un uso más intensivo en torno a centralidades metropolitanas, y situaciones de carácter barrial y comunitario, donde se está estableciendo una altura máxima de dos pisos; y por otro lado, se procura intensificar la ocupación de ejes secundarios de la comuna, promoviendo un mayor uso (bajo estándares adecuados) de sectores que disponen más infraestructura, orientando que esta intensificación incorpore usos de equipamiento.

Ilustración 4.2-10 Modelo de las normas de edificación de la zona L-4, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

Se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 250 m2 y altura máxima de 2 pisos, y una norma para proyectos de densificación que acojan incentivos normativos con una subdivisión predial mínima de 600 m2 y altura máxima de 4 pisos. Esta última norma con incentivos establece una norma de densidad máxima 450 hab/ha, considerando la disposición de cuatro pisos de altura máxima y la incorporación un porcentaje mayor de tipologías de vivienda sobre 55 m2. Además, establece normas de agrupamiento continuo hasta los dos pisos, orientando el uso de los primeros pisos para la incorporación de locales comerciales frente a las principales vías, y luego, en pisos superiores, agrupamiento aislado hasta los 4 pisos (12 m). Por último, se fija coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad en un rango medio , respectivamente en 0,6 y 1,8, otorgando un margen para el desarrollo de superficie construida no residencial.

Teniendo presente que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 2 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 12 m máxima en metros, para 4 pisos. Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona L-12.

d) L-4(i), Subzona Residencial, Equipamiento Local e Industrial - 4 pisos

De manera específica, se contempla una subzona de esta categoría que admite el uso de actividades productivas. Particularmente en esta zona no se congela la actividad productiva sino se admite de manera conjunta al proceso de reconversión.

Se reconoce específicamente esta situación al norponiente de la intersección de Antofagasta y Obispo Umaña.

Al igual que la zona L-6(i) se procura posibilitar la reconversión manteniendo la posibilidad de desarrollar las actividades productivas y económicas asociadas a bodegaje. En este sentido, se entienden congeladas el resto de las actividades productivas.

A diferencia de la zona L-4, esta zona permite actividad productiva inofensiva de tipo bodegaje. En términos de norma de edificación, mantiene las condiciones de la zona L-4. En términos de altura máxima de edificación, se mantiene el rango de la zona L-4. Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona L-12.

v) L-2, Zona Residencial y Equipamiento Local - 2 pisos

Corresponde a sectores interiores de villas y poblaciones, que disponen pasajes, que se encuentran en el área de influencia más próxima a centralidades metropolitanas. Además, se identifican sectores que enfrentan a vías comunales que acogen transporte público, pero que no disponen el ancho de vía de servicio (15 m) o cuya estructura predial se encuentra atomizada o subdividida, lo cual dificulta la consolidación de una intensidad de ocupación de suelo mayor (4 pisos o más).

Se reconoce esta situación en Población de Las Sociedades, Población Avello, entre las áreas residenciales de baja altura en torno a centralidades metropolitanas, y se reconoce el eje Padre Jaime Larraín Hurtado en Villa Alessandri, padre Vicente Irarrázaval y o otros sectores similares que corresponden a ejes secundarios.

Se busca controlar la altura de sector interiores de villas y poblaciones, controlando su densificación o intensificación, no obstante, teniendo en cuenta su localización, se mantienen condiciones apropiadas para el desarrollo de usos mixtos. Esta zona dispone los mismos usos que la zona L-4.

Se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 200 m2 y altura máxima de 2 pisos, en sistema de agrupamiento continuo, sin posibilidades de incorporar incentivos normativos. Cabe mencionar que, de acuerdo a lo establecido en la OGUC, las edificaciones de 2 pisos siempre podrán acoger mansarda.

Considerando que se promueven dos pisos en edificación continua, orientado para acoger usos de equipamiento o bienes comunes, y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación considerando 2 pisos de 3,5 m. En consecuencia, se define la altura de 7 m máxima en metros. Por último, esta zona no contempla incentivos normativos, debido a que enfrenta mayoritariamente a vías locales o pasajes, por lo que no se recomienda aumentar la altura ni la intensidad de ocupación en normas de edificación.

Ilustración 4.2-11 Modelo de las normas de edificación de la zona L-2

Fuente: elaboración propia

c) Zona Residencial Preferente (R)

Corresponde al sector de villas y poblaciones de orientación residencial al interior de la comuna. Esta situación es relevante en la comuna debido a que ha acogido diversos flujos de población que se han ido asentando en la comuna a través de programas habitacionales del Estado.

La orientación de las zonas R es consolidar los entornos residenciales, generando las condiciones de habitabilidad que promuevan una mayor cohesión social, controlando situaciones conflictivas asociadas a actividades no residenciales que atenten contra la calidad de vida de las comunidades residentes. Estas zonas R se extienden por amplios sectores residenciales de comuna, donde se reconoce o se proyecta el desarrollo de carácter local.

En general, estas zonas presentan una prohibición de usos de hospedaje y de diversos equipamientos, tales como científico, comercio de destino centro comercial, supermercados, estaciones de servicio automotor, iglesias, entre otros. Destaca una orientación hacia actividades de uso cotidiano.

A diferencia de las zonas M y L, en estas zonas acogen normas urbanísticas que condicionan una densidad e intensidad de ocupación aún menor. En estas zonas se permiten edificaciones de agrupamiento aislado, pareado o continuo, considerando antejardín de 0, 3 y 2 metros respectivamente en R-6, R-4 y R-2. De acuerdo a la relación con el entorno, esta zona se subdivide en 3 zonas de acuerdo a la altura de edificación máxima.

i) <u>R-6, Zona Residencial Preferente - 6 pisos</u>

Corresponde a sectores ubicados al interior de áreas promovidas a reconversión de usos de actividades productivas, que se encuentran en localizaciones más distante respecto a ejes metropolitanos.

Se dispone esta situación en el predio actual de la Escuela de Equitación de Carabineros y en el predio de GASCO.

La situación que enfrentan estas áreas es una situación de subutilización del suelo, frente al potencial de desarrollo urbano vía reconversión.

Se busca disponer una norma que estimule desarrollar la reconversión del uso de suelo actual, y al mismo tiempo, reconocer que esta área proyectada estaría al interior de nuevas áreas residenciales. En otras palabras,

se estaría definiendo las condiciones para un uso residencial preferente para consolidar la formación de nuevos barrios, en una densidad media.

En términos de uso de suelo, se cambia la zona de equipamiento metropolitano o de zona de industria exclusiva a una zona residencial preferente, que cambia radicalmente la vocación de uso del suelo, prohibiendo las actividades productivas y restringe una serie de usos de equipamiento.

En términos de altura de edificación, en ambos sectores se establece una norma de uso de suelo que en la actualidad no dispone el PRC debido a que corresponde mayoritariamente a zonas de norma transitoria del PRMS.

Ilustración 4.2-12 Modelo de las normas de edificación de la zona R-6, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

Teniendo presente que los primeros pisos podrían considerar bienes comunes y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 4 pisos superiores de 2,5 m (considerando el mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 17 m máxima en metros, para 6 pisos.

Los incentivos aplicados a esta zona buscan principalmente generar mejoramiento de los niveles de integración social, incorporando cuotas de vivienda subsidiada y cuota de vivienda de mayor tamaño (55 m2) para equilibrar las tipologías residenciales y la sustentabilidad urbana; aumentar la disponibilidad de equipamiento público en salud y educación; incorporar nuevas áreas verdes.

ii) <u>R-4, Zona Residencial Preferente - 4 pisos</u>

Corresponde a sectores donde se reconocen conjuntos residenciales de bloques o tipologías de vivienda en altura de 3 a 4 pisos. Se suman sectores en áreas de reconversión, cercanas a villas y poblaciones de menor altura.

Se reconoce esta situación en el predio actual de la Escuela de Equitación de Carabineros, en el área entre Villa Valle Dorado y Villa Valle Verde, en Villa Los Profesores y áreas aledañas, y otros loteos en el sector Carmelitas (Av. Las Rejas). Además, se propone esta zonificación para terrenos en los territorios de reconversión industrial que enfrentan a calle Las Parcelas.

Esta zona busca reconocer la existencia de conjunto residenciales que disponen un rol menos mixto que el resto de la comuna. Se procura definir condiciones para consolidar o mantener la situación predominantemente residencial del territorio. Al mismo tiempo, se propone la misma norma para el sector que enfrenta a Las Parcelas, considerando las aprehensiones expuestas por la ciudadanía en relación a la reconversión de ese sector.

En términos de uso de suelo, esta norma reconoce el rol residencial preferente estos conjuntos, situación que en la actualidad es más flexible, que permitirían afectar esta condición (situación que ocurre en las áreas normadas por el PRMS o el PRC de Maipú de 1965).

Ilustración 4.2-13 Modelo de las normas de edificación de la zona R-4, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

En términos de normas de edificación, se contempla mantener un rango de altura en 4 pisos similar al que establece el PRC de Maipú de 1965, estableciendo en coherencia el resto de las normas.

Teniendo presente que se podrían disponer vivienda y bienes comunes en primeros pisos y vivienda en pisos superiores, se estimó la altura máxima de edificación con incentivos considerando 2 pisos de 3,5 m y 2 pisos superiores de 2,5 m (mínimo del 4.1.1 de la OGUC de 2,3 m). En consecuencia, se define la altura de 12 m máxima en metros, para 4 pisos.

Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona R-6.

iii) <u>R-2, Zona Residencial Preferente - 2 pisos</u>

Corresponde a sectores interiores de villas y poblaciones, que disponen vialidad en base a vías locales y pasajes. Estas zonas se ubican extendida en la mayor parte del territorio comunal, principalmente en el sector sur. En particular, se reconoce esta situación en el norte de la comuna, parcialmente en Villa Las Mercedes y

Población Zelada; en el oriente de la comuna, en las poblaciones Mc-Iver, El Esfuerzo, Gasco y conjuntos menores en Obispo Umaña, Valentín Martínez y Ruiz Tagle; en el centro de la comuna, en poblaciones como Risopatrón, Gabriela Mistral, Las Palmas, y de manera parcial al interior de Villa Alessandri, Robert Kennedy, Población Los Nogales, Hermanos Carrera, y Población Santiago; y en el sector poniente, de manera parcial al interior de Villa Francia, Población España, Población Cardjin, Vista Hermosa y otros conjuntos al norte de Av. Cinco de Abril.

La condición que comparten estos sectores es que corresponden a sectores residenciales de baja densidad que, a pesar de encontrarse próximo a áreas en densificación, ha perdurado su estructura morfológica y la comunidad que las habita. Al menos parte de estas comunidades han estado presentes en las jornadas de participación. El objetivo es reconocer en la norma propuesta las condiciones morfológicas y de uso residencial que caracterizan estos sectores, evitando mayores transformaciones.

Bajo estos términos, se establece un uso de suelo residencial, prohibiendo una serie de usos de suelo que generan la atracción de población flotante de otras comunas o sectores de la comuna y aquellos usos de suelo que generan más impacto en los entornos residenciales con predominio de pasajes. A saber, se prohíben usos tales como actividades productivas e infraestructura; residencia de tipo hospedaje; equipamientos de clase científico, esparcimiento, y destinos específicos como centros comerciales, grandes tiendas, estaciones de servicios, discotecas, salas de concierto, y centros de convenciones.

Ilustración 4.2-14 Modelo de las normas de edificación de la zona R-2

Fuente: elaboración propia

Se contempla una norma base de subdivisión predial mínima de 300 m2 y altura máxima de 2 pisos sin posibilidades de incorporar incentivos normativos. Cabe mencionar que, de acuerdo a lo establecido en la OGUC, las edificaciones de 2 pisos siempre podrán acoger mansarda.

Si bien, se promueven dos pisos en edificación aislada, orientado fundamentalmente a vivienda, se estimó la altura máxima de edificación considerando 2 pisos de 3,5 m, posibilitando la mansarda. En consecuencia, se define la altura de 7 m. No contempla incentivos normativos debido a que enfrenta mayoritariamente a vías locales o pasajes, por lo que no se recomienda aumentar la altura ni la intensidad de ocupación en normas de edificación.

4.2.2 Zonas especiales

La segunda categoría de zonas corresponde a las zonas especiales, que agrupa el conjunto de zonas de equipamiento o actividades productivas de calificación inofensiva, de carácter exclusivo o que prohíben el uso residencial.

Esta categoría corresponde al 15% del territorio comunal, que se encuentra dispersa en la comuna o concentrada en ciertos enclaves de equipamientos específicos, industriales o de infraestructura de transporte.

Por su parte, estas zonas especiales se encuentran diferenciadas entre zonas de equipamiento exclusivo y zonas orientadas hacia actividades productivas inofensivas e infraestructura.

a) Zona de Equipamiento Exclusivo (E)

Corresponde a sectores donde potenciar el desarrollo de aquellas actividades y servicios asociados al equipamiento esencial y complementario al desarrollo de vivienda. El objetivo general es consolidar usos que en la actualidad corresponde mayoritariamente a establecimientos de salud y educación

La localización de estas zonas E se encuentra dispersa. Se localiza puntualmente en manzanas y sectores destinados a establecimientos de equipamientos comunales de salud y educación, o concentrada en ciertos enclaves de equipamientos metropolitanos al interior de la comuna. Destacan entre estos últimos, el sector de la USACH, el sector de establecimientos de salud en Av. Lib. Bdo. O'Higgins, el sector de la Estación Central y el sector suroriente de Maestranza San Eugenio. Si bien, esta última zona no presenta la habilitación de usos de tipo equipamiento o uso público, se proyecta mantener el carácter de equipamiento metropolitano considerada por el PRMS de 1994, con el fin de orientar un uso público de un sector que acoge una serie de Monumentos Históricos y Zona Típica.

Considerando que, en la actualidad, el uso exclusivo de equipamiento está considerado prácticamente solo en el PRMS, y en pequeñas zonas de la planificación comunal, la principal definición de uso es reconocer el uso exclusivo. Esto significa consolidar la norma vigente para una parte de estos sectores en el PRMS, desestimando el 30% de superficie que permite destinar para vivienda; o determinar una definición de uso exclusivo equipamiento para sectores que no están regulados por el PRMS.

En cuanto a normas de edificación, se identifica un abanico de condiciones que van desde zonas más intensivas en altura de 12, 9 y 6 pisos, a sectores zonificados con una norma de intensidad media de 4 pisos, asimilada a los equipamientos de establecimientos de salud o educación en sectores residenciales.

i) <u>E-12, Zona de Equipamiento Exclusivo - 12 pisos</u>

Corresponde a zonas de equipamiento de escala metropolitana que por las condiciones de localización que reconoce condiciones para un uso más intensivo del suelo.

Se identifica esta zona en el sector de GASCO, en una ubicación que enfrenta una vía troncal, otra vía colectora en apertura, y la vía ferroviaria, disponiendo una superficie suficiente un uso intensivo.

Se reconoce el potencial de reconversión de esta área y la posibilidad de orientar una condición de equipamiento en enfrentando vía troncal, promoviendo que se materialice la vialidad colectora de San Borja al sur de Antofagasta, disponiendo usos no residenciales, considerando este punto de confluencia entre las líneas de ferrocarril a San Antonio y al sur.

Considerando la situación de localización, esta zona permitiría el desarrollo de edificios de equipamiento, oficinas y otros.

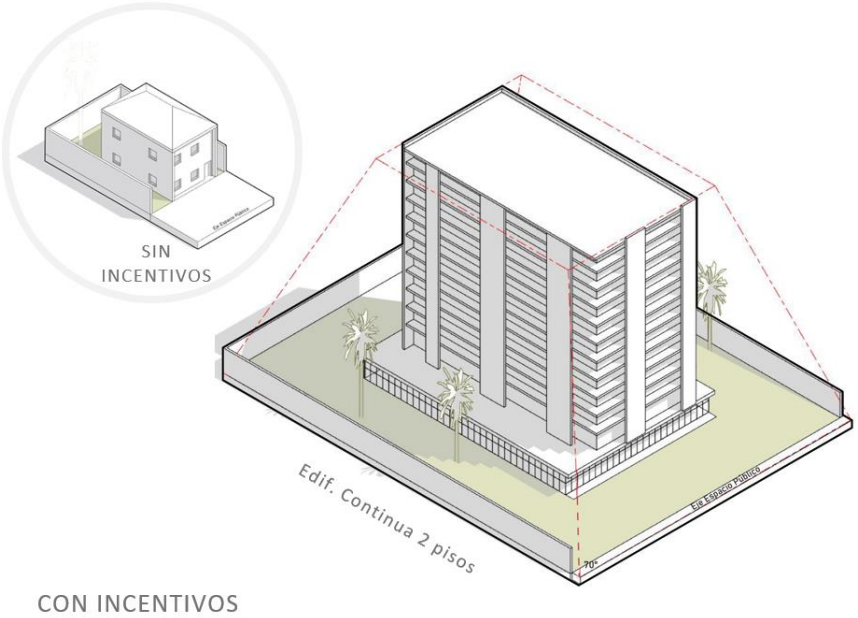
Respecto al usos de suelo, esta zona consideraría una reconversión de zona industrial exclusiva por zona de equipamiento, que permitiría todo equipamiento salvo la clase esparcimiento, y destinos específicos como cárcel, cementerios, estadios y estaciones de servicio.

Respecto a edificación, se contempla una norma base de 2 pisos y una norma con incentivos. Esta última contempla una altura de 12 pisos en edificación aislada y coeficiente de ocupación de suelo de 0,4, con distanciamientos de 10 m, a fin establecer una separación respecto a la línea ferroviaria, por un lado, y a sectores propuestos como residenciales por el otro.

Teniendo presente que se promueven el desarrollo no residencial, se estimó la altura máxima de edificación con pisos de 3,5 m. En consecuencia, se define la altura de 42 m máxima en metros, para 12 pisos.

Los incentivos aplicados a esta zona buscan principalmente generar mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, aumentando la disponibilidad de equipamiento público en salud y educación; e incorporar nuevas áreas verdes.

Ilustración 4.2-15 Modelo de las normas de edificación de la zona E-12, con y sin incentivos



Fuente: elaboración propia

e) E-12(c), Subzona de Equipamiento Exclusivo en Continuidad - 12 pisos

De manera específica, se contempla una subzona de equipamientos respondiendo a una situación particular que ocurre en un conjunto de predios que en la actualidad se encuentran en una situación desmejorada producto de la hiperdensificación de los predios aledaños. En términos coloquiales, se trata de una zonificación que responde a la situación predios "islas" que colindan con edificaciones de construcción continua de más de 20 pisos, cuyas condiciones ambientales se han visto afectadas por esta situación, y, principalmente, donde las posibilidades de acoger proyectos de densificación habitacional se han visto afectada, lo cual genera contrastes en el paisaje y un problema para las comunidades residentes. Se identifica esta situación en una serie de situaciones.

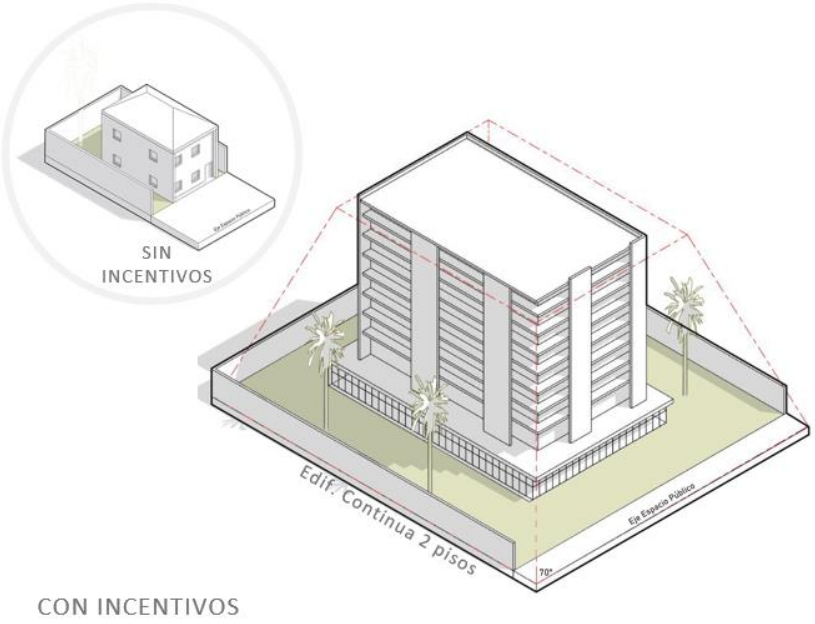
De esta manera, el objetivo de esta zona es otorgar condiciones para completar situaciones de retazos e interticios entre edificios. La noma dispone los mismos usos que la zona E-12; dispone las mismas condiciones normativas de la zona E-12, salvo por normar edificación en agrupamiento continuo, y sus normas correspondientes de profundidad de edificación y otros; y, en términos de altura máxima de edificación, se mantiene el rango de la zona E-12. Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona E-12.

ii) E-9, Zona de Equipamiento Exclusivo - 9 pisos

Corresponde a zonas que, por las condiciones de localización, al enfrentar a vías anchas y línea ferroviaria, y localización estratégica, consideran un mayor potencial de intensidad de uso. Específicamente, corresponde a la Escuela de la PDI y el conjunto de Estación Central (entre el Terminal San Borja y la Central Clasificadora de Correos.

Es una zona reconocible que dispone condiciones para considerar una mayor altura. El objetivo de esta zona es completar el potencial constructivo, considerando que no genera mayor impacto sobre el entorno y permitiría el desarrollo de edificios de equipamiento, oficinas y otros. Dispone los mismos usos que la zona E-12. Dispone condiciones normativas similares a la zona E-12, en una altura proporcionalmente más baja.

Ilustración 4.2-16 Modelo de las normas de edificación de la zona E-9, con y sin incentivos



Fuente: elaboración propia

Teniendo presente que se promueven el desarrollo no residencial, se estimó la altura máxima de edificación con pisos de 3,5 m. En consecuencia, se define la altura de 32 m máxima en metros (sumando 50 cm), para 9 pisos. Asimismo, en términos de incentivos, se mantiene las condiciones de la zona E-12.

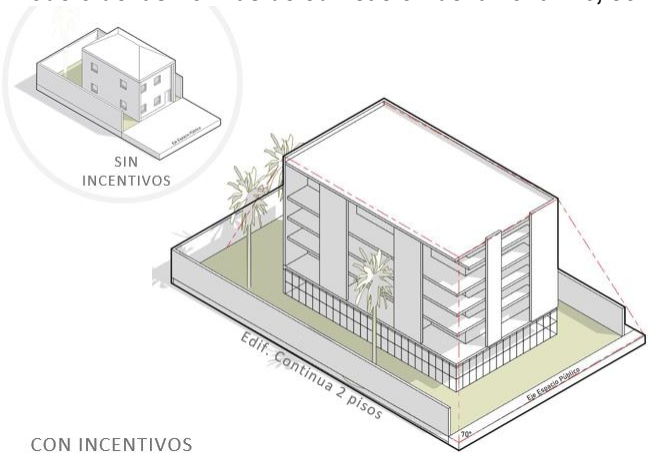
iii) E-6, Zona de Equipamiento Exclusivo - 6 pisos

Corresponde a la zona principalmente en vías que enfrentan vialidad troncal, o en su defecto vialidad colectora o de servicio próxima a vías metropolitanas. Esta norma se dispone orientada para los principales establecimientos de salud y educación de comunales y aquellos establecimientos de vocación metropolitana que tienen una disposición más extendida en el territorio comunal.

Se identifica esta zona en el sector de USACH, el sector de clínicas entre el Hospital del Profesor y la fundación Teletón, entre otras localizaciones con potencial de desarrollo. Destaca en el sector suroriente, donde se dispone esta zona yuxtapuesta a la Zona Típica de Maestranza San Eugenio.

Respecto a las condiciones de uso, se disponen condiciones equivalentes a la zona E-9. La diferencia radica en las normas de edificación, ya que para esta zona también se permite la edificación continua en una profundidad de 20m desde la línea oficial.

Ilustración 4.2-17 Modelo de las normas de edificación de la zona E-6, con y sin incentivos



Fuente: elaboración propia

iv) <u>E-4, Zona de Equipamiento Exclusivo - 4 pisos</u>

Corresponde a la zona principalmente en vías que enfrentan vialidad de servicio, o en su defecto vialidad local próxima a vías metropolitanas. Para los establecimientos de salud y educación de comunales que se encuentran dispersos por diferentes en el territorio comunal, sirviendo en proximidad a los sectores residenciales de barrios y poblaciones. Se identifica esta zona en manzanas destinadas a equipamiento en diferentes loteos de la comuna, principalmente en sector sur poniente.

Respecto a las condiciones de uso y edificación, se disponen condiciones equivalentes a la zona E-6.

Ilustración 4.2-18 Modelo de las normas de edificación de la zona E-4, con y sin incentivos

Fuente: elaboración propia

b) Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura (I)

Zona exclusiva de industria e infraestructura, en la cual se acota el desarrollo de las actividades relacionadas con los usos de suelo de esta clase.

i) I-4, Zona Industrial Exclusiva e Infraestructura

Corresponde a las zonas que mantendrían las condiciones para el desarrollo de actividades productivas inofensivas anteriormente permitidas por la norma del Artículo 3 transitorio del PRMS.

En términos de normas de usos de suelo permite equipamientos de comercio de tipo locales comerciales estaciones de servicios, mercados; equipamientos de seguridad; equipamientos de servicio; y principalmente actividades productivas de calificación inofensiva. A diferencia de las subzonas L-6(i) o L-4(i), que también admiten actividades de calificación inofensiva, esta zona I-4 permite industrias, talleres y depósitos, situación que en las zonas referidas solo se permite almacenaje y bodegaje.

En cuanto a normas de edificación, se establece una norma base que, al igual que el resto del plan, se restringe a 2 pisos de altura, y un distanciamiento de 5 m; y una norma con incentivos que permite aumentar a 4 pisos, considerando aumentar el distanciamiento a 10 m respecto a los predios vecinos.

4.2.3 Parques, Plazas y Áreas Verdes

El sistema de áreas verdes y espacios públicos de Estación Central se encuentra compuesto dos tipos de áreas verdes: **áreas verdes de escala intercomunal**, que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación definido en el PRMS; y las **áreas verdes de escala comunal** compuestas por las áreas verdes existentes públicas, y las áreas verdes nuevas que no son Bienes Nacionales de uso público cualquier que sea su propietario (natural o jurídica, pública o privada).

a) NIVEL INTERCOMUNAL

Compuesto por áreas verdes metropolitanas, de carácter público o privado, definidas como “espacios urbanos predominantemente ocupados (o destinados a serlo), con árboles, arbustos o plantas y que permiten el esparcimiento y la recreación de personas en ellos” de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1.1.4 de la Ordenanza del PRMS.

i) AVI-1, Parque:

Corresponde a un área verde intercomunal del artículo 5.2.3.1 del PRMS. De acuerdo al mismo instrumento, estas áreas se asimilan a las zonas de uso área verde señaladas en el Artículo 2.1.31 de la OGUC. Se identifica el siguiente parque en esta categoría:

f) AVI-1.1 Parque: “Parque Santa Corina”.

ii) AVI-2, Parque Adyacente a Sistema Vial:

Corresponde a un área verde intercomunal del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, de acuerdo al Artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques, y en específico del numeral 2. Parques adyacentes a sistemas viales. De acuerdo al mismo instrumento, estas áreas se asimilan a las zonas de uso área verde señaladas en el Artículo 2.1.31 de la OGUC. Se identifican los siguientes parques en esta categoría:

g) AVI-2.1, Parque Adyacente a Sistema Vial: "Parque Lo Prado"; y
h) AVI-2.2, Parque Adyacente a Sistema Vial: "Parque Las Torres Poniente – Lo Espejo".

iii) AVI-3, Parque Adyacente a Cauces

Corresponde a un área verde intercomunal del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, de acuerdo al Artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques, y en específico del numeral 1. Parques adyacentes a cauces. De acuerdo al mismo instrumento, estas áreas se asimilan a las zonas de uso área verde señaladas en el Artículo 2.1.31 de la OGUC. Se identifica el siguiente parque en esta categoría:

i) AVI-3.1, Parque Adyacente a Cauces: "Parque Isabel Riquelme Zanjón de La Aguada".

iv) AVI-4, Área Verde Asociada a Pozos Extractivos

Corresponde a un área verde intercomunal del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, de acuerdo al Artículo 5.2.3.5. Estas áreas se señalan como áreas verdes asociadas a áreas de riesgo de derrumbes y asentamiento del suelo, que presentan inestabilidad estructural. En el caso de Estación Central, dos áreas definidas corresponden a pozos extractivos (Pozo Las Américas y Pozo Aries) y uno a relleno (Lo Errázuriz). Cabe destacar que, respecto a estos últimos, el Pozo Las Américas dispone de una situación de mayor habilitación del área verde, actualmente denominado Parque Bernardo Leighton. De la misma forma, el Parque Lo Errazuriz tiene una consolidación parcial en torno a Av. Las Rejas. Por último, el Pozo Aries o Pozo Pérez no tiene ninguna intervención.

j) AVI-4.1, Área Verde Asociada a Pozos Extractivos: "Parque Lo Errazuriz";
k) AVI-4.2, Área Verde Asociada a Pozos Extractivos: "Parque Aries"; y
l) AVI-4.3, Área Verde Asociada a Pozos Extractivos: "Las Américas/ Bernardo Leighton".

b) NIVEL COMUNAL

i) AVE, Área Verde Existente

Corresponden a plazas, parques y áreas verdes públicas que son **Bienes Nacionales de Uso Público** en conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.30 de la OGUC, materializadas como tales o generadas a partir de cesiones gratuitas de suelo por parte de loteos o proyectos inmobiliarios.

ii) AVP, Área Verde Proyectada

Corresponden a plazas, parques y áreas verdes públicas que se declaran como afectaciones de utilidad pública de **Bienes Nacionales de Uso Público** en conformidad con lo señalado en el artículo 59 de la LGUC. En total, suman una superficie cercana a las 10,9 ha.

Las afectaciones de utilidad pública declaradas responden a dos situaciones básicas. En primer lugar, la apertura de nuevos espacios públicos en sectores de reconversión industrial (en sector de Gladys Marín y Las Parcelas, y frente de San Borja), y macromanzanas de usos de gran extensión (Escuela de Equitación de Carabineros). En segundo lugar, en la definición espacios públicos de plaza en torno a cruces de vías metropolitanas como Av. General Velásquez con Av. 5 de Abril; Las Rejas y Av. Gladys Marín con Av. Lib. Bdo. O'Higgins. Además de situaciones específicas: frente a Metro Pajaritos, en plaza atrio de la Capilla Las Carmelitas sector aledaño a sede social de Villa Gasco, sector aledaño a Estadio de Villa O'Higgins, y áreas asociadas a aperturas específicas en Hermanos Arellanos y calle local 9.

iii) ZAV, Zona Área Verde

Corresponden a las plazas, parques y áreas libres destinadas a áreas verdes, que **no son Bienes Nacionales de Uso Público**, cualquiera sea su propietario, ya sea persona natural o jurídica, pública o privada; regidos por lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC.

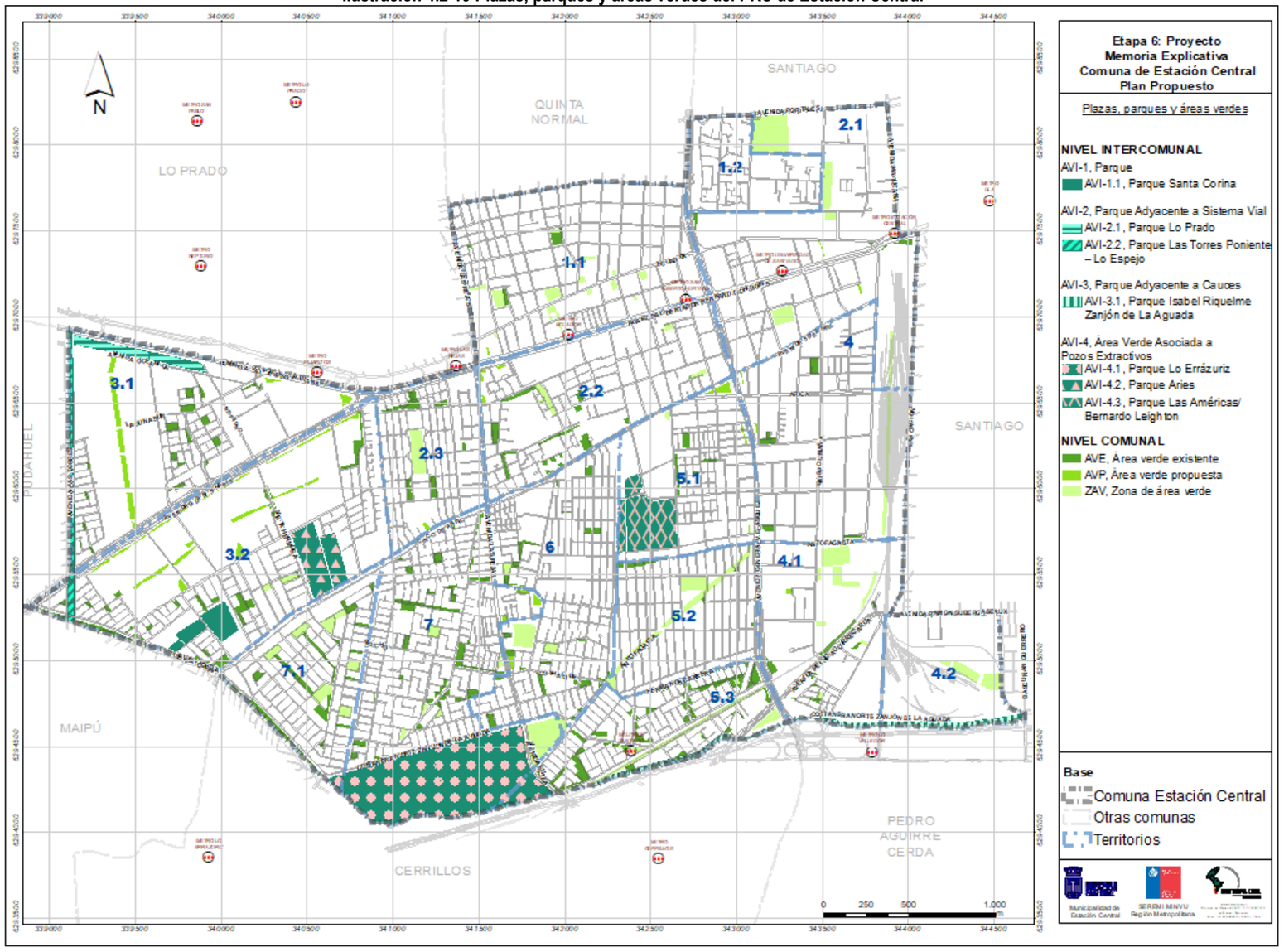
Esta zona contempla las condiciones para acoger edificios de uso público y usos complementarios al área verde. En particular, en las áreas verdes no materializadas como tales, se podrá construir **edificios de uso público**[16] o **edificaciones con destinos complementarios al área verde**[17], en un máximo de 20% (incluida vialidad interna para estos usos) de la superficie del predio destinada a uso de "área verde"; supeditado a la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto. En las áreas verdes regidas por el artículo 2.1.31 se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles, los equipamientos científicos, de culto y cultura, deporte y esparcimiento.

Respondiendo a la situación de déficit de áreas verdes en el sector norte de la comuna, se establece una definición de zonas de uso área verde a partir de una definición de predios eriazos, subutilizados y galpones. De acuerdo a este criterio, se involucran predios aledaños para conformar posibilidades de áreas verdes tipo plazas, las cuales están por debajo de los 5.000m2.

[16] "Edificio de uso público": aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas (Artículo 1.1.2 OGUC).

[17] "Edificaciones con destinos complementarios al área verde": construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos (Artículo 1.1.2 OGUC).

Ilustración 4.2-19 Plazas, parques y áreas verdes del PRC de Estación Central



Fuente: elaboración propia

4.3 INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

La zonificación propuesta por el PRC considera en primer lugar una norma base para toda la comuna de 300 hab/ha, coherente con una altura máxima de edificación de 2 pisos. Esto sigue un criterio similar a lo establecido en los parámetros básicos de ocupación del Artículo 59 bis. Cabe mencionar que de acuerdo al Anexo 4 Estudio de Densidad, la comuna contempla una densidad promedio mínima de 200 hab/ha, siendo superada por esta densidad bruta normada de 300 hab/Ha en la situación base.

La altura máxima del plan, alcanzable solo a través de incentivos normativos, se establece a partir de una gradiente centro-periferia en términos de intensidad de ocupación, concentrando las densidades altas (sobre 2000 hab/ha) al nororiente, y cercanas a densidad (en torno a los 1500 hab/ha) en el norponiente sur oriente de la comuna, sectores que acogen una reconversión del uso industrial y no enfrentan altas sectores residenciales consolidados.

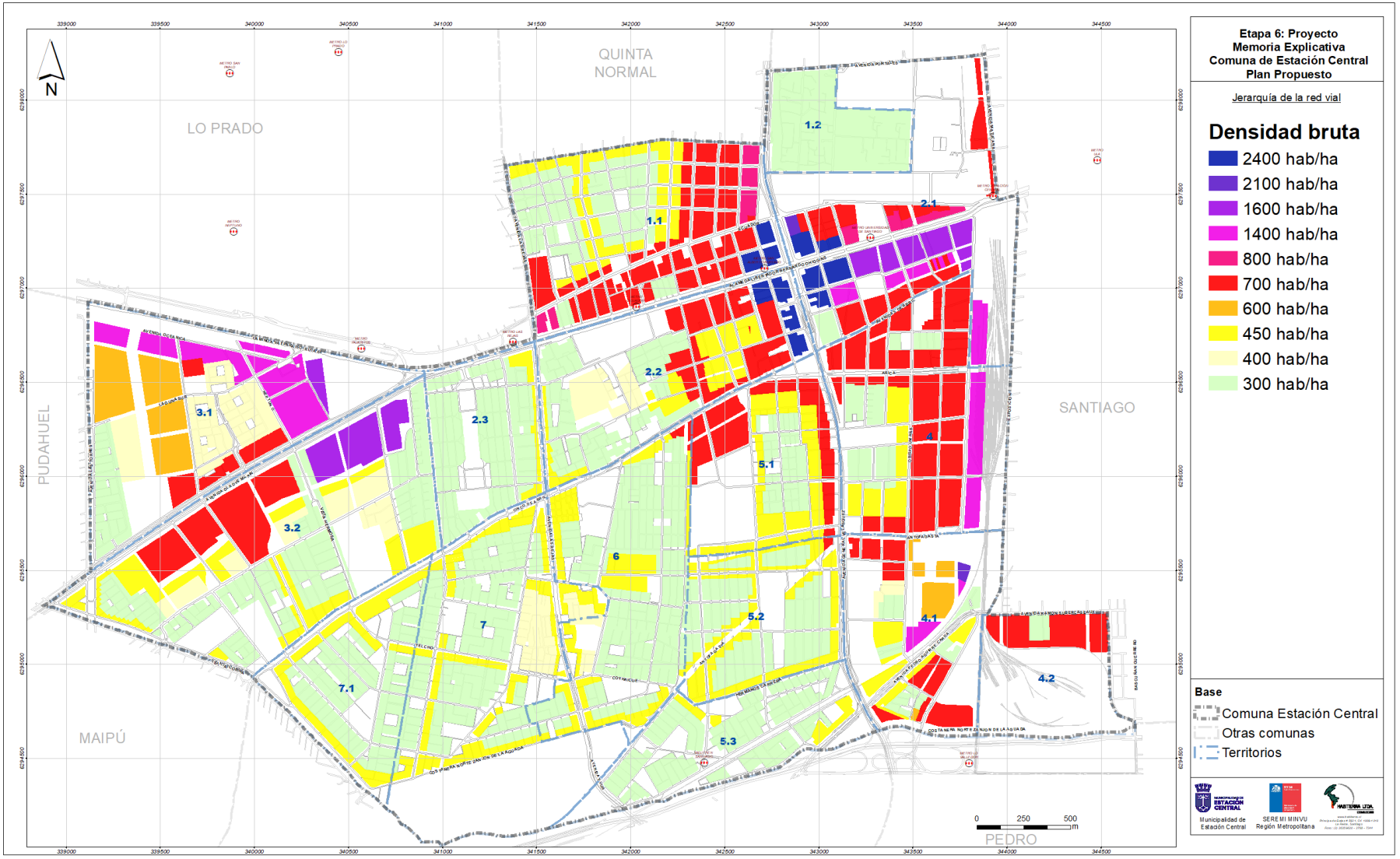
En un siguiente nivel intermedio se reconocen áreas con rangos entre 600 y 800 hab/ha que permiten una densificación de las principales vías de la comuna, como Ecuador, 5 de Abril, Obispo Umaña, entre otras aledañas.

Un siguiente nivel intermedio bajo dispone de densidad con rangos de 400 a 450 hab/ha, similares a las densidades de conjuntos de vivienda y programas habitacionales del Estado. Estas se ubican en torno a las vías principales y secundarias, principalmente en los bordes de las villas y poblaciones del sur de la comuna.

Finalmente, una densidad baja de 300 hab/ha que se mantiene a partir de la norma base, para las zonas residenciales preferentes y zonas de conservación histórica.

Respecto a la definición de estos rangos, se fijó un máximo en relación a la situación existente en la comuna luego de la modificación de 2018 del PRC, en relación a los proyectos de vivienda que consideraron 12 pisos y densidad de 3000 Hab/ha. La revisión de estos proyectos arrojó la posibilidad de ajustar la densidad máxima a 2400 hab/ha, en la búsqueda de atraer familias y promover el desarrollo de tipologías habitacionales que consideren una superficie mayor residencial.

Ilustración 4.3-1 Densidad bruta de la zonificación del PRC de Estación Central



Fuente: elaboración propia

4.4 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

El Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer áreas restringidas al desarrollo urbano ya sea por corresponder a áreas de riesgos o a zonas no edificables por presencia de infraestructura peligrosa en el territorio. Para dichos efectos, estas áreas y zonas se resumen a continuación.

4.4.1 Áreas de Riesgo

Esta norma aplica para las áreas con limitantes para algunas construcciones frente a desastres naturales u otros semejantes.

a) Áreas de Riesgo de Origen Natural

Corresponde a los peligros asociados a los primeros tres tipos de riesgos indicados en el Artículo 2.1.17 de la OGUC: zonas inundables o potencialmente inundables, zonas propensas a avalanchas; rodados, aluviones o erosiones acentuadas; y zonas con peligro con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas. En función del estudio de riesgo del Anexo 1, se identifican las siguientes áreas:

i) <u>AR1, Área de Riesgo de Inundación de Cauces Artificiales</u>

Estas áreas corresponden a una precisión de las áreas de riesgo señaladas en el Artículo 8.2.1.1 del PRMS asociada a cauces artificiales de canalización de aguas. Esta precisión del área de riesgo del PRMS se enmarca en el literal h) del Artículo 2.1.7 de la OGUC.

El área establecida por razones de seguridad considera el área de restricción del elemento de canalización y áreas aledañas, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 Informe de Riesgo, el que entrega los criterios para precisar el área de riesgo previamente establecida por el PRMS. En el caso del Zanjón de la Aguada, se considera una zona susceptible de anegamiento. En estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC

ii) <u>AR2, Área de Riesgo de Derrumbes y Asentamiento del Suelo</u>

Estas áreas corresponden a una precisión de las áreas de riesgo señaladas en el Artículo 8.2.1.2 del PRMS asociada a áreas de derrumbes y Áreas de Riesgo Geofísico Asociados a Inundación Recurrente, Artículo 8.2.1.4. Letra b. Esta precisión del área de riesgo del PRMS se enmarca en el literal h) del Artículo 2.1.7 de la OGUC.

El área establecida por razones de seguridad corresponde a áreas de escarpe y pendientes, identificadas principalmente al interior de los pozos originados por actividades extractivas (Pozo Lo Errázuriz, Pozo Pérez y Pozo Las Américas), y en torno a sectores aledaños a los cauces de agua (principalmente el Canal Ortuzano). La definición de estas áreas se muestra en el Anexo 1 Informe de Riesgo, precisando así el área de riesgo previamente establecida por el PRMS. En estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC.

b) Áreas de Riesgo por Actividades Peligrosas

Estas áreas corresponden a las áreas de riesgo asociado a instalaciones altamente peligrosas de carácter metropolitano por el impacto que provocan en las áreas aledañas, las cuales se refiere el cuarto caso de áreas de riesgo del Artículo 2.1.17 de la OGUC: Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

En particular, el instrumento metropolitano ubica esta área de riesgo en la comuna, asociada a la Compañía de Gas de Santiago, a las que se suman otras instalaciones industriales con potencial presencia de contaminantes.

i) AR3, Área de Almacenamiento de Combustible de la Compañía de Gas de Santiago

Esta área corresponde al recinto donde se emplazan las instalaciones de la compañía de Gas de Santiago, en el cual el Artículo 8.2.2.3 del PRMS establece que no podrá incrementarse las instalaciones existentes. En el marco del literal h) del Artículo 2.1.7 de la OGUC, el presente plan reconoce como áreas de riesgo generado por la actividad humana o antrópico según el Artículo 2.1.17 de la OGUC.

En consecuencia, se mantiene esta zona como área de riesgo considerando la posibilidad de reconversión industrial que se les otorga a este territorio, lo que se detalla en el Anexo 1 Informe de Riesgo Antrópico. Por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC.

i) AR4, **Área Asociada a Sitios de Potencial Presencia de Contaminación del Suelo**

Adicionalmente, se considera una cuarta área de riesgo, que corresponde a los recintos que acogen o han acogido actividades que podrían haber generado vertidos o depósitos de materiales contaminantes, pudiendo constituir Sitios o Suelos de Potencial Presencia de Contaminantes (SPPC).

La identificación de estos suelos responde al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica y la aprehensión de permitir la reconversión de suelos que hayan acogido actividades productivas o extractivas que pudieran haber depositado contaminantes. La definición de estos suelos se aborda en el Anexo 1 Informe de Riesgo Antrópico.

En este sentido, de acuerdo a la Guía Metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes, se consideran los sectores, rubros o actividades productivas donde se producen, utilizan, manipulan, almacenan o disponen sustancias o residuos peligrosos que pudieron derivar en la generación de Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes y corresponden a los siguientes:

- Actividades mineras;
- Refinerías de petróleo;
- Fundiciones, termoeléctricas y metalúrgicas;
- Almacenamiento de plaguicidas;
- Industrias manufactureras potencialmente contaminadoras; 1
- Industrias artesanales potencialmente contaminadoras;
- Rellenos y/o vertederos;
- Botaderos clandestinos y confinamiento de residuos
- industriales;
- Zonas de derrames o accidentes químicos ambientales;
- Almacenamiento transitorio de residuos peligrosos;
- Aserraderos y cepilladura de madera;
- Otras.

Por razones de seguridad, y de manera preventiva, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC.

4.4.2 Zonas No Edificables

Entre las áreas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del Artículo 60 de la LGUC, se encuentran los elementos señalados por el PRMS:

a) Resguardo de infraestructura de transporte y comunicaciones:

i) Fajas de Resguardo de vías ferroviarias

Corresponde a las fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. Nº 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931, y lo señalado en el artículo 8.4.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado mediante Resolución N°20 del 6 de octubre de 1994, publicado en el D.O. con fecha 4 de noviembre 1994.

Se identifica la faja de las líneas FFCC a San Antonio (línea del proyecto de tren a Melipilla, tren al sur (servicio Chillán), y línea férrea del proyecto de tren a Lampa.

b) Resguardo de infraestructura energética:

i) Franja de resguardo mínima de 10m a cada costado del eje de la línea 110KV

De acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº1 de Minería, de 1982 y lo señalado en el artículo 8.4.3 literal b) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado mediante Resolución N°20 del 6 de octubre de 1994, publicado en el D.O. con fecha 4 de noviembre 1994.

ii) Subestación Eléctrica

De acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº1 de Minería, de 1982 y lo señalado en el artículo 8.4.3 literal b) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado mediante Resolución N°20 del 6 de octubre de 1994, publicado en el D.O. con fecha 4 de noviembre 1994.

c) Resguardo de cauces:

i) Fajas de restricción de cauces artificiales

Fajas de senderos de inspección de acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. Nº 1.122 de 1981. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias manteniendo el carácter rústico.

4.5 ÁREAS DE PROTECCIÓN

El Plan Regulador Comunal debe reconocer las áreas sujetas a protección de acuerdo a la legislación vigente, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 de la LGUC, y lo propio indicado en el artículo 2.1.18 de la OGUC. Al interior del PRC de Estación Central se identifica la presencia de áreas de protección de recursos tanto de valor patrimonial cultural como de valor natural, las cuales se detallan a continuación:

4.5.1 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Se describe a continuación una síntesis de los elementos de patrimonio inmueble sujetos a protección y/o conservación, que en el caso de las Zonas de Conservación Histórica (ZCH), el Plan propuesto contempla el establecimiento de dos Zonas de los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), el Plan propuesto contempla la identificación, evaluación y registro técnico de ocho inmuebles. El detalle de la información y la valorización de los inmuebles cuyas fichas de valoración se presentan en el Anexo 7 Patrimonio.

a) Áreas de protección de recursos de valor cultural de nivel nacional

En la escala nacional se encuentran protegidos los Monumentos Nacionales, que regula el Consejo de Monumentos Nacionales, que en este caso corresponden de tipo Zonta Típica (ZT) y Monumentos Históricos (MH).

i) ZT, Zona Típica

De conformidad con la establecido en la ley 17.288, en la Comuna de Estación Central se identifica una Declaratoria de Zona Típica en la categoría de Áreas de protección, correspondiente a MAESTRANZA DE FERROCARRILES SAN EUGENIO Y EDIFICACIONES ANEXAS, ubicada en calle Centenario con San Alfonso, Comuna de Estación central Región Metropolitana, mediante el decreto N° 2050 de 2007 del Consejo de monumentos Nacionales.

ii) MH, Monumentos históricos

De conformidad con la establecido en la ley 17.288, en la Comuna de Estación Central de identifican siete declaratorias de Monumentos Históricos en la categoría de Áreas de protección, correspondientes a distintos tipos de usos que se describen en la siguiente tabla, acompañado del nombre y código del monumento, además del plano con la ubicación de cada uno de los "MH".

Cuadro 4.5-1 Listado de Monumentos Históricos

NOMBRE	COD	DIRECCION	TIPOLOGIA	DECRETO	IMAGEN
Conjunto de edificios de la Estación Central de Ferrocarriles o Estación Alameda	MH1	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins Nº 3322	Inmueble / Infraestructura Ferroviaria	Decreto Nº 614 (1983)	
Inmueble denominado Ex Pabellón de la Exposición París de Santiago (Museo Artequín)	MH2	Avenida Portales 3530	Inmueble / Equipamiento Cultural	Decreto Nº 131 (1986)	
Catedral Evangélica de Chile	MH3	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins N.º 3644	Inmueble / Equipamiento Religioso-Ceremonial	Decreto Nº 588 (2013)	
Maestranza de ferrocarriles San Eugenio y edificaciones anexas	MH4	al Interior de la Maestranza	Inmueble / Infraestructura Ferroviaria	Decreto Nº 2050 (2007)	

NOMBRE	COD	DIRECCION	TIPOLOGIA	DECRETO	IMAGEN
Edificio de la Ex Escuela de Artes y Oficios (Dependencias USACH)	MH-5	Avenida Ecuador 3649	Inmueble / Equipamiento Educacional	Decreto Nº 379 (1986)	
Nueve piezas ferroviarias ubicadas en la maestranza San Eugenio	MH6 (mueble)	Calle Centenario con San Alfonso	Mueble / Piezas rodantes ferroviarias	Decreto Nº 90 (2009)	

Fuente: elaboración propia en base a información del Consejo de Monumentos Nacionales de Chile (2023)

b) Áreas de protección de recursos de valor cultural de nivel comunal

Los Planes Reguladores Comunales tienen la facultad de declarar Zonas de Conservación Histórica (ZCH), tal como lo señala el artículo 60°, inciso segundo, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

i) ZCH-1, Zona de Conservación Histórica – Villa Portales

Fecha construcción: 1954-1968

Límites [Norte] Av. Portales; [Sur] El Belloto; [Oriente] Las Sophoras, Las Encinas; [Poniente] Av. Padre Alberto Hurtado

La Zona de Interés Unidad Vecinal Portales (UVP) es considerada la obra emblemática de la arquitectura moderna. Tiene su origen en el año 1954, cuando la Universidad de Chile vende sus terrenos limitantes con la Quinta Normal. Cuenta con un total de 1940 viviendas correspondientes a bloques aislados de 5-7 pisos y casas entre 1 y 2 pisos. Un área bastante homogénea en su uso, siendo predominantemente residencial; sin embargo, cuenta con equipamientos y servicios como una parroquia, comercio local, un jardín infantil, áreas verdes y plazas.

Ilustración 4.5-1 Zona de Conservación Histórica Villa Portales

Fuente: elaboración propia (2020) a partir de imagen Google Earth.

ii) <u>ZCH-2, Zona de Conservación Histórica – Villa O'Higgins</u>

Fecha loteo: 1955

Límites [Norte] Av. Libertador Bernardo O'Higgins; [Sur] Av. 5 de Abril; [Oriente] fondo de sitio de los Alerces [Poniente] fondos de sitios de Av. Aeropuerto.

Corresponde a un conjunto de 1.528 viviendas unifamiliares, distribuidas en "trenes" agrupamiento continuo de cuatro y seis casas de uno y dos pisos de altura.

Ilustración 4.5-2 Zona de Conservación Histórica Villa O'Higgins

Fuente: elaboración propia (2020) a partir de imagen Google Earth.

Cabe mencionar que, para efectos de norma de manera más específica las condiciones de uso de suelo y actividades permitidas, se establecen dos subzonas:

i) ZCH-2.1, Zona de Conservación Histórica – Villa O'Higgins – Bordes; y
ii) ZCH-2.2, Zona de Conservación Histórica – Villa O'Higgins – Interior.

Si bien, la Zona de Conservación Histórica Villa O'Higgins dispone de atributos unitarios fundamentan su definición como zona de conservación histórica, a nivel de zonificación se definen como dos subzonas, a fin de proyectar de manera adecuada la situación de los bordes metropolitanos respecto a los pasajes interiores de carácter barrial.

La ZCH-2.1, Zona de Conservación Histórica – Villa O'Higgins – Bordes responde a los predios que enfrentan y sectores aledaños con vías de mayor jerarquía como Alameda Libertador Bernardo O'Higgins y Av. Cinco de Abril, además del borde poniente de Av. Aeropuerto. Esta área considera condiciones normativas de uso de suelo más permisivas, similares a las zonas L residenciales y equipamiento local, respecto a las ZCH-2.2, Zona de Conservación Histórica – Villa O'Higgins – Interior similares a las zonas R residenciales preferentes. Esto es coherente a las definiciones de la Consulta Pública de Imagen Objetiva del Artículo 28 octies.

i) <u>Inmuebles de Conservación Histórica</u>

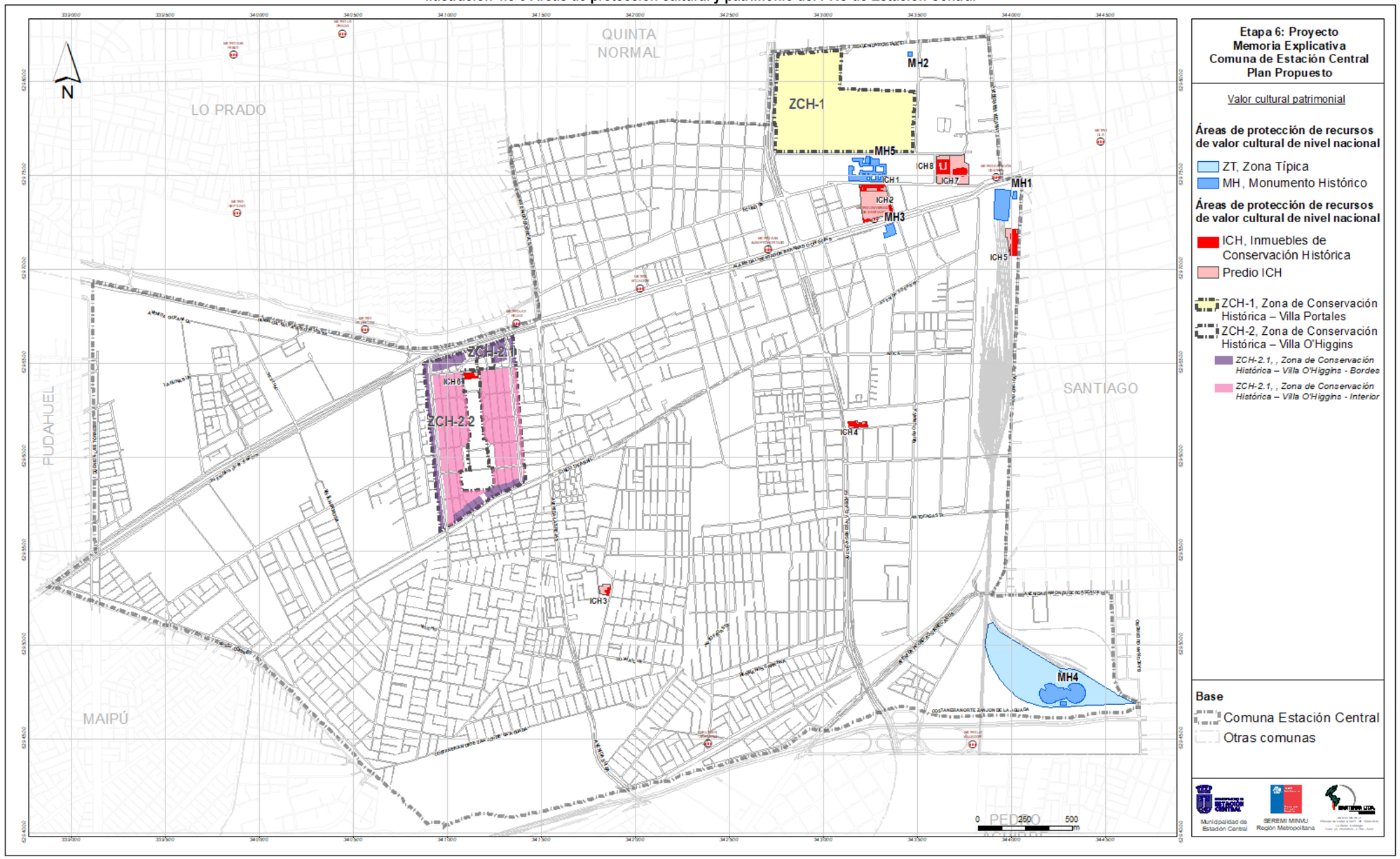
Los Planes Reguladores Comunales tienen la facultad de declarar Inmuebles (ICH), tal como lo señala el artículo 60°, inciso segundo, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se determinan los siguientes inmuebles como de Conservación histórica con el objetivo de que no puedan ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Cuadro 4.5-2 Inmuebles de Conservación Histórica

Código	Nombre	Dirección	Puntaje	Imagen
Código: ICH 1	Escuela de Aplicación Republica de Venezuela de la Normal José A. Núñez	Dirección: Av. Víctor Jara 3659	11	
Código: ICH 2	Salas de la Escuela de Arquitectura, Facultad de Humanidades y Escuela de Filosofía	Dirección: Av. Libertador Bernardo O'Higgins 3677	13	
Código: ICH 3	Capilla Las Carmelitas	Dirección: San José de las Rosas 1048	10	
Código: ICH 4	Santuario del Padre Hurtado	Dirección: Av. Padre Alberto Hurtado 1090	15	
Código: ICH-5	Central Clasificadores de Correos de Chile	Dirección: Exposición 221	13	
Código: ICH 6	Parroquia Santa Isabel de Hungría	Dirección: Las violetas 5882	11	
Código: ICH 7	Planetario Chile	Dirección: Av. Libertador Bernardo O'Higgins 3349	11	
Código: ICH 8	Antigua Casa Patronal del Fundo San José de Chuchunco (Campus Usach)	Enrique Kirberg 3	12	

Fuente: elaboración propia. Imágenes a partir de Google Earth

Ilustración 4.5-3 Áreas de protección cultural y patrimonio del PRC de Estación Central



Fuente: elaboración propia

4.6 RED VIAL

El sistema de movilidad que estructura el Plan Regulador considera el desarrollo urbano y las vocaciones de usos propuestas, cuyos fines tienen directa relación con los conceptos de movilidad asociados a calles prosperas, completas y habitables, los cuales diversifican la red estructurante y que se asocian a diferentes beneficios para la población en términos de salud, seguridad y economía de acuerdo con las directrices estratégicas del plan, asociadas a la generación de un sistema de movilidad sostenible, condiciones de accesibilidad y cambios en los patrones de movilidad existentes dentro del área urbana en estudio.

La red vial estructurante del sistema urbano tiene como objetivo habilitar áreas de crecimiento equilibrado en áreas de mayor aptitud. Para esto:

1. Se reconoce la vialidad metropolitana definida.
2. Se clasifica la vialidad comunal, que actualmente no tiene una clasificación, mediante la ampliación y mejoramiento de la infraestructura de movilidad, para áreas verdes y espacios públicos existentes mediante ensanches y aperturas o nuevos haciendo usos de incentivos normativos.
3. Se diversifica la oferta de equipamiento generando nuevas centralidades y sub-centralidades de servicios al interior del área urbana
4. Dotar de infraestructura de movilidad y dispositivos que faciliten los traslados mediante la diversidad de modos de transportes. (ciclovías, paseos peatonales) a la vialidad estructurante.
5. Considerar el contexto físico y patrimonial favoreciendo la intermodalidad y la distribución equilibrada de las actividades que posibiliten cambios de patrones de viaje al interior y exterior de la comuna.

La vialidad normada para el Plan dispone de una longitud total de 141 km lineales, principalmente vialidad existente (96,7 km lineales). Parte de la vialidad estructurante normada requiere declaratorias de utilidad pública a los terrenos adyacentes, sea para un ensanche de vía existente (26 km lineales) o, minoritariamente, vialidad en apertura (18 km lineales).

En cuanto a jerarquía vial, las vías predominantes corresponden a la categoría de servicio, con un porcentaje cercano al 50% de la vialidad de la comuna, seguida por la vialidad troncal dispuesta por el PRMS.

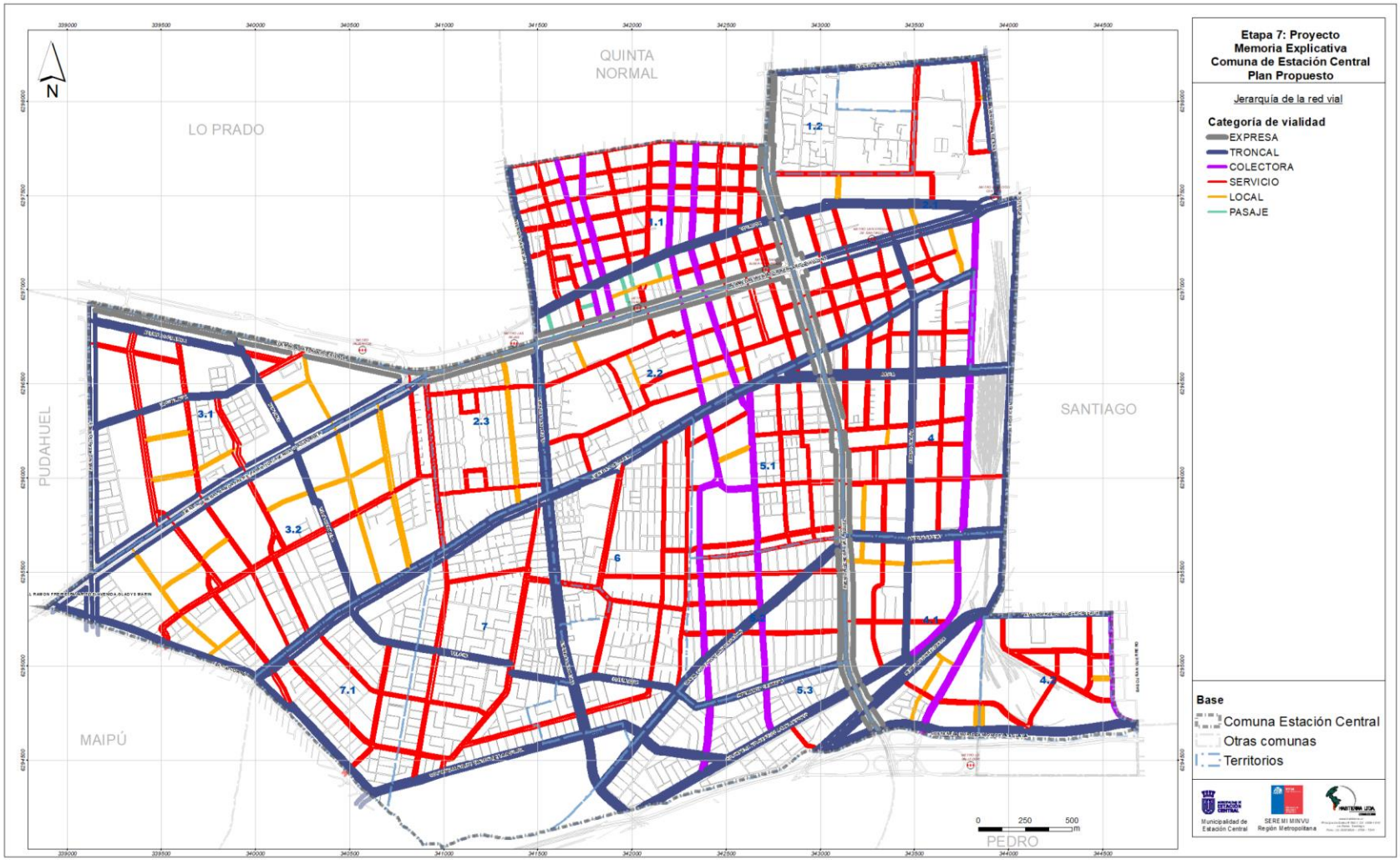
Cuadro 4.6-1 Inmuebles de Conservación Histórica

Expresa	Troncal	Colectora	Servicio	Local
7.462 m lineales	43.826 m lineales	12.698 m lineales	67.259 m lineales	10.428 m lineales

Fuente: elaboración propia

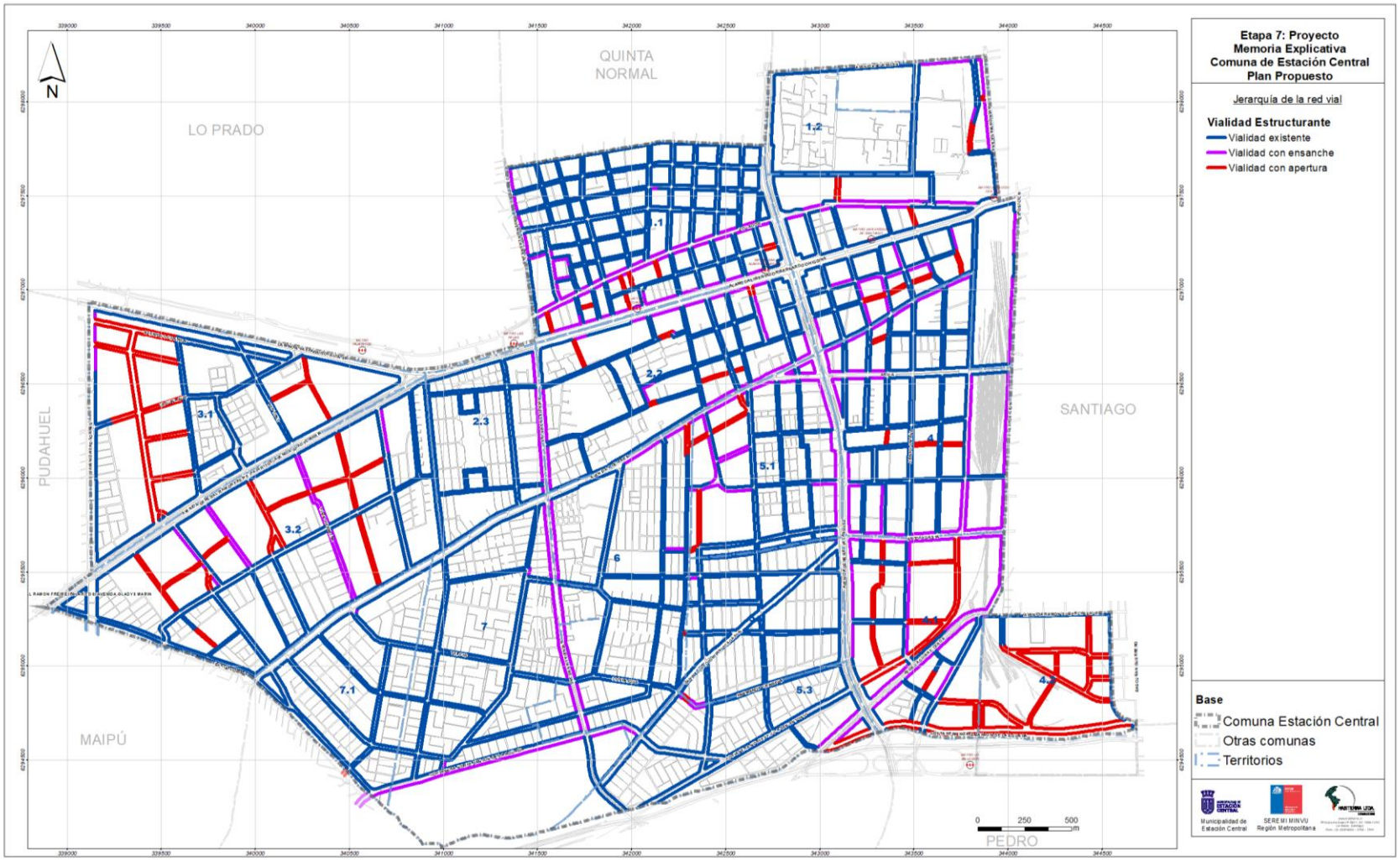
Para mayor detalle, se adjunta el Anexo 6 Vialidad, que da cuenta de las decisiones consideradas para la definición de jerarquía, aperturas y ensanches. A continuación, se entrega una síntesis de estos contenidos, revisando cada categoría, y las principales decisiones del plan.

Ilustración 4.6-1 Densidad bruta de la zonificación del PRC de Estación Central



Fuente: Elaboración propia (2022)

Ilustración 4.6-2 Vialidad existente y proyectada del PRC de Estación Central



Fuente: Elaboración propia (2022)

Vialidad Metropolitana

- Expresa: corresponde a la jerarquía de vías metropolitanas expresas normadas por el PRMS y reconocidas por el nivel comunal. Están asociadas a sistemas viales interregionales asociados a la Ruta 68 y Ruta 5. Se trata de vías existentes que se reconocen en su ancho normado por el PRMS, ensanches sobre inmuebles previó a 1994, y anchos adicionales asociados a obras de mitigación, pistas de acceso y otros proyectos viales.
- Troncal: corresponde a la jerarquía de vías metropolitanas troncales normadas por el PRMS y reconocidas por el nivel comunal. Están asociadas a avenidas intercomunales que se extienden kilómetros, interconectando y uniendo sectores, superando bordes y barreras como el Zanjón de La Aguada, la línea ferroviaria, vías expresas, etc. Se trata mayoritariamente de vías existentes que disponen ensanches para consolidar el ancho normado por el PRMS. Además, estas vías podrían acoger equipamientos de escala mayor, con una carga de ocupación de 6.000 habitantes.

Vialidad Comunal

- Colectora**:** Corresponde a la jerarquía de vías comunales colectoras normadas por el nivel comunal. Están asociadas a avenidas secundarias que tienen el potencial de interconexión de la comuna con las comunas aledañas o que atraviesan la comuna en su extensión. Se trata de vías existentes que en su mayoría requieren aperturas y ensanches para constituir una conexión sustantiva para la comuna. Entre estas vías se encuentran principalmente calles como Amengual, en que se propone un par vial junto a Concón, el cual continua hacia el norte por Blanco Garcés y Constantino (que tiene continuidad hacia el norte como calle colectora), y hacia el sur por Uspallata y Padre Vicente Irarrázaval. De esta manera, se articularía un eje transversal a la comuna, que implica habilitar una calle atravesando el Parque Intercomunal de Las Américas/Bernardo Leighton. Otras vías en esta categoría son calle Radal y Zelada, que constituirían un par vial; San Borja. Además, se suman calle San Alfonso y calle Buzeta al sur de la comuna, que tienen continuidad con otras comunas en vías de jerarquía colectora o troncal. Por último, se considera la calle San Borja. Además, estas vías podrían acoger equipamientos de escala mediana, con una carga de ocupación de hasta 6.000 habitantes.
- Servicio**:** Corresponde a la jerarquía de vías comunales servicios normadas por el nivel comunal. Están asociadas a calles que dan acceso a servicios y comercios, además de tener el potencial de conectar diferentes barrios. Se trata de vías existentes en los sectores de mayor concentración de actividades, así como de vías que estructuran villas y poblaciones del sector sur de la comuna. Además, estas vías podrían acoger equipamientos de escala menor, con una carga de ocupación de hasta 1.000 habitantes.
- Local**:** Considerando que, de acuerdo al Artículo 2.3.2. y 2.3.3. de la OGUC, que toda vía mayor a 11m que no sea categorizada en el PRC corresponde a vía local, el Plan propone una serie de vías locales para establecer vías en apertura, dando continuidad a flujos de escala barrial u orientados al transporte sustentable. Se identifica así dos tipos de vías locales propuestas, la vialidad local para asegurar apertura de espacio público en áreas de reconversión industrial y predominio de terrenos de gran extensión, y en calles de menor extensión para dar continuidad y aumentar la accesibilidad a espacio s públicos más concurridos como el metro o Avenida Lib. Bdo. O'Higgins. Además, estas vías podrían acoger equipamientos solo de escala básica, con una carga de ocupación de hasta 250 habitantes.

Por último, respecto a las vías con mayor grado de saturación identificadas en el Estudio de Capacidad vial, se identifican casi en su totalidad vías troncales: Av. Alameda Bernardo O'Higgins, Av. Las Rejas, Av. 5 de Abril, Av. Pedro Aguirre Cerda, Exposición, Antofagasta, y Arica. Por su parte, Subercaseaux es una vía de servicio con ancho de 23 m existente con saturación. Esta situación se trata de salvar incorporando alternativas como Veteranos del 79 y La Araucana.