



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

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

b) MEMORIA EXPLICATIVA

2022 - 2023



Índice

I	INTRODUCCIÓN.....	5
I.1	JUSTIFICACIÓN PARA ACOGERSE AL ARTÍCULO 72 DE LA LGUC	5
II	SÍNTESIS CATASTRO URBANO	7
II.1	IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO	7
II.2	CONFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO EN ESTUDIO	8
II.3	ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO.....	10
II.4	ANÁLISIS DE CONSTRUCTIBILIDAD DEL POLÍGONO	11
II.5	ANÁLISIS USO DE SUELO DEL ENTORNO	11
II.6	CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO RESIDENCIAL	11
II.7	CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO.....	13
II.8	ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN DEL POLÍGONO	13
II.9	ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN DEL ENTORNO	13
II.10	ANÁLISIS DE CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES DEL ENTORNO	14
II.11	ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS DEL ENTORNO	14
II.12	CATASTRO DE TRAZADOS VIALES Y CIRCULACIÓN	14
II.13	CONCLUSIONES CATASTRO URBANO	15
III	ANÁLISIS MERCADO DE SUELO.....	15
III.1	EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL POLÍGONO DEL CENTRO CÍVICO.....	17
III.2	ÁREAS HOMOGÉNEAS 2023 Y OBSERVATORIO MERCADO DEL SUELO 2022, SII	18
III.3	VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES.....	20
III.4	CONCLUSIONES MERCADO DE SUELO.....	22
IV	DIAGNÓSTICO INTEGRADO.....	24
IV.1	SÍNTESIS RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA FASE DIAGNÓSTICA.....	24
IV.2	DEFINICIÓN DE TEMAS DE SUSTENTABILIDAD.....	25
IV.3	DEFINICIÓN DE PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD, Y FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.....	28
V	PROPUESTA	31
V.1	DECLARACIONES ESTRATÉGICAS.....	31
V.2	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN	33
V.2.1	Alternativa 1.....	33
V.2.2	Alternativa 2.....	36



V.2.3 Alternativa de consenso	38
V.3 SÍNTESIS RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA FASE DE PROPUESTA	41
V.4 ANTEPROYECTO.....	45
V.4.1 Zonificación:	45
V.4.2 Vialidad:.....	48
V.4.3 Restricciones:.....	48
V.5 PRINCIPALES CAMBIOS Y AVANCES DE ESTE PLAN SECCIONAL RESPECTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.....	49

Índice de figuras

Figura N°1: Ubicación Zona de Remodelación “Centro Cívico” a nivel comunal.	7
Figura N°2: Polígono de modificación del Plan Seccional.	8
Figura N°3: Rewe Centro Cívico de Peñalolén.	10
Figura N°4: Barrios colindantes “Centro Cívico”	12
Figura N°5: Equipamientos “Centro Cívico”	16
Figura N°6: Áreas Homogéneas 2023 y Observatorio Mercado del suelo 2022 Área Urbana Peñalolén	18
Figura N°7: Áreas Homogéneas 2023 y Observatorio Mercado del suelo 2022 en el entorno del Centro Cívico	19
Figura N°8: Arriendo de casas y departamentos 2023, perímetro Centro Cívico.	21
Figura N°9: Venta de casas y departamentos 2023, entorno inmediato Centro Cívico	22
Figura N°10: Venta de casas y departamentos 2023, entorno inmediato Centro Cívico	23
Figura N°11: Propuesta Anteproyecto Plan Seccional Centro Cívico Peñalolén	53

Índice tablas

Tabla n° 1: Datos prediales Áreas Homogéneas RAV SNE 2023	20
Tabla n° 2: Valores comerciales propiedades en arriendo 2023 Centro Cívico	21



I INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la memoria explicativa del Plan Seccional – Zona de remodelación Centro Cívico de Peñalolén. Expone la propuesta de Anteproyecto del Plan Seccional y una síntesis del Catastro Urbano, del Análisis de Mercado de Suelo y de los resultados de las instancias de participación ciudadana realizadas para elaborar esta propuesta.

El Plan de Seccional se desarrolla en un terreno de cerca de 9ha donde se emplaza el Centro Cívico de la Municipalidad de Peñalolén, delimitado por las calles: Av. Grecia por el norte, Antupirén por el sur, Ricardo Grellet de los Reyes por el oriente y Av. Consistorial por el poniente, descontando el paño de la esquina sur-poniente. Este paño alberga la mayor parte de las dependencias del Gobierno Local y gran parte de los servicios públicos comunales destinados a satisfacer necesidades de la comunidad.

Este Plan busca la consolidación de la manzana cívica de Peñalolén, aprovechando de mejor manera su localización estratégica en el centro norte de la comuna y colindante a corredores de transporte; así como también optimizar su extensa superficie, la cual en la actualidad se encuentra subutilizada y restringida desde el punto de vista normativo. Así se busca avanzar en la consecución de los objetivos originales de los instrumentos de planificación -comunal y metropolitana- que pretendían consolidar en este paño un centro de equipamientos y servicios de gran escala. Junto con ello se espera mejorar los estándares de calidad urbana, como por ejemplo los requerimientos de estacionamientos, mayor disposición de áreas verdes, y la incorporación de criterios de sustentabilidad e integración social en el desarrollo urbano del paño, entre otros elementos.

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

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

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



manera de requerir la revitalización del área en estudio, para generar nuevas oportunidades de desarrollo”.

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

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

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

El déficit de estacionamientos, por su parte, provoca conflictos con los vecinos del entorno del Centro Cívico durante la realización de eventos masivos dentro de las instalaciones de este espacio, ya que los vehículos de los asistentes se estacionan en las vías colindantes, muchas veces haciendo mal uso de platabandas y bandejones, obstaculizando el flujo vehicular y peatonal de esta zona residencial. Adicionalmente, el estacionamiento actual para funcionarios públicos es un espacio que se encuentra mal utilizado, ya que corresponde a una explanada de tierra equivalente al 11% de la superficie del predio, sin consolidar, en donde no existe una demarcación exacta de todos los estacionamientos para los vehículos, hay presencia de containers y escombros. Sumado al estacionamiento, en la esquina sur-oriente del predio, se encuentra una cancha de futbol de tierra, espacio subutilizado que cubre una superficie 7.737 m², equivalente a un 8,6% de la superficie del polígono de intervención.

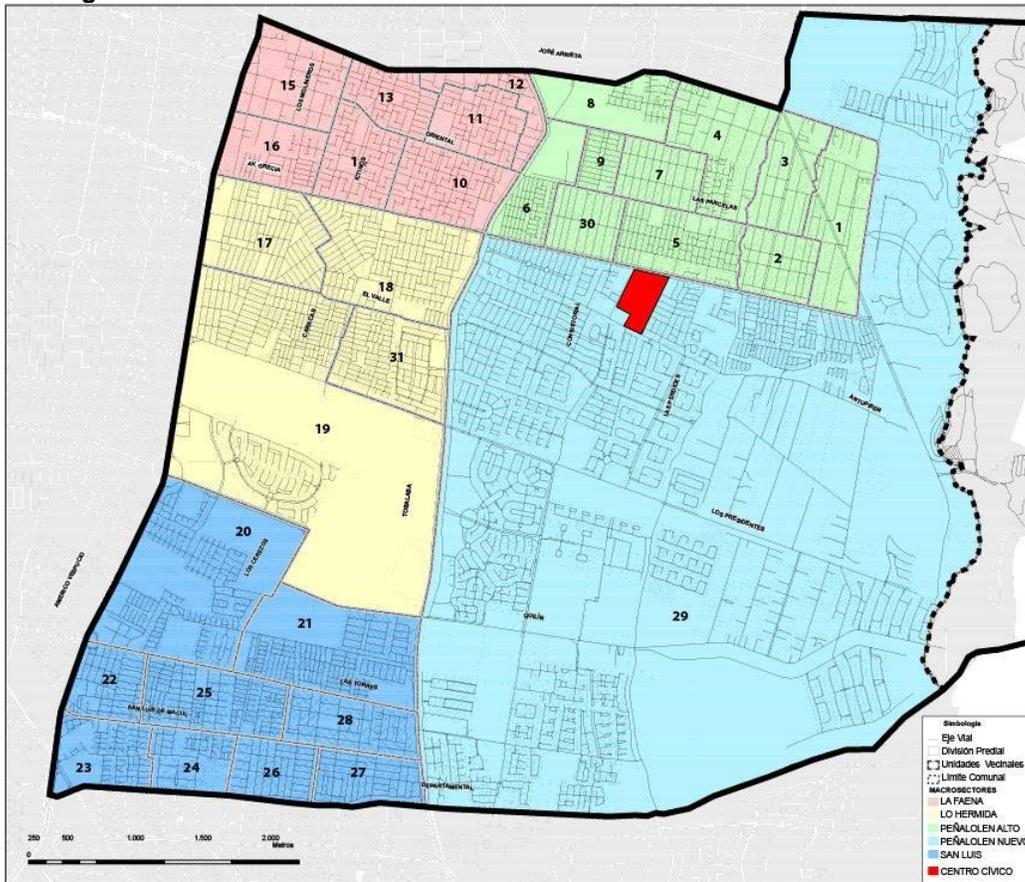
A pesar de estas problemáticas, el Centro Cívico de Peñalolén se ha venido perfilando como un polo comunal de importancia, no sólo por la actual existencia de servicios y equipamientos públicos para la comunidad, sino por su buena accesibilidad, comercio y servicios aledaños. Sin embargo, su adecuado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

II SÍNTESIS CATASTRO URBANO

II.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

El polígono correspondiente al “Plan Seccional Zona de Remodelación Centro Cívico de Peñalolén” se ubica en el sector nororiente de la comuna y se encuentra delimitado por las calles: Av. Grecia por el norte, Antupirén por el sur, Ricardo Grellet de los Reyes por el oriente y Av. Consistorial por el poniente. El terreno concentra la mayor cantidad de servicios municipales, y por ello se considera el Centro Cívico de la comuna. Es propiedad de la municipalidad y tiene una superficie aproximada de 8.99 hectáreas.

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



Fuente: Elaboración propia.

Figura N°2: Polígono de modificación del Plan Seccional.



Fuente: Elaboración propia, Asesoría Urbana.

II.2 CONFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO EN ESTUDIO

El Centro Cívico de Peñalolén alberga el Gobierno Local de la comuna y gran parte de los servicios públicos destinados a satisfacer las necesidades de la comunidad. Constituye un polo comunal de importancia, cuenta con buena accesibilidad y concentra diversos comercios y servicios aledaños.

Los principales equipamientos presentes en el polígono de intervención son: la Casona Consistorial, edificio de Centro de Atención al Vecino (CAV), Registro Civil, Centro del Adulto Mayor (CAM), Piscina temperada, 43° Comisaría de Peñalolén, 8° Compañía de Bomberos de Peñalolén, Consultorio Carol Urzúa (SAR), Centro Cultural Chimkowe, entre otros.

A pesar de la diversidad de servicios que ofrece el Centro Cívico, las edificaciones existentes no satisfacen la demanda de espacio de los servicios municipales, lo que se evidencia en la utilización de infraestructura provisoria, como containers y carpas, utilizados como salas de espera, oficinas y bodegas. Un 3,3% de la superficie del predio se encuentra cubierta con containers. Esta superficie



equivale a un 14% de las edificaciones formales que tiene actualmente el Centro Cívico, y tales infraestructuras no son adecuadas para las funciones que desempeñan los funcionarios y para la atención de público.

Respecto a la infraestructura de movilidad, el Centro Cívico cuenta con aproximadamente 250 estacionamientos para funcionarios y no está permitido el estacionamiento de vecinos o visitas. Este último, provoca malestar en los vecinos aledaños, debido a la congestión y ocupación vehicular que se produce en el espacio público de las calles residenciales adyacentes al predio. Esta situación se ve agravada durante la realización de eventos deportivos y culturales en el Chimkowe o en el Estadio Municipal.

El estacionamiento actual para funcionarios públicos es un espacio que se encuentra mal utilizado, ya que corresponde a una explanada de tierra equivalente al 11% de la superficie del predio, sin consolidar, en donde no existe una demarcación exacta de todos los estacionamientos para los vehículos, hay presencia de containers y escombros. Sumado al estacionamiento, en la esquina sur-oriente del predio, se encuentra una cancha de fútbol de tierra, espacio subutilizado que cubre una superficie 7.737 m², equivalente a un 8,6% de la superficie del polígono de intervención.

El Centro Cívico de Peñalolén cuenta con áreas verdes en su interior, sin denominación como tal en el PRC. Corresponden a proyectos paisajísticos asociados a las edificaciones y programas presentes. Estas áreas verdes se encuentran en un buen estado de conservación ya que cuentan con mantención constante (riego y poda). No obstante, la mayoría de las áreas verdes del Centro Cívico presentan escasez de sombra y no cuentan con mobiliario urbano, como bancas, basureros y luminarias. Además, son utilizadas principalmente por los funcionarios y funcionarias de la municipalidad que trabajan en el predio, y no por la comunidad que habita las áreas residenciales del entorno, ya que el predio es cerrado y sus accesos son controlados y restringidos.

Finalmente, dentro de las áreas verdes existentes, en el frontis desde Avda Grecia se emplaza un espacio de significación cultural para los pueblos originarios, un Rewe. Este lugar tiene por elemento central un tótem o tronco, clavado en la tierra, que normalmente está rodeado por ramas de canelo (árbol sagrado mapuche) u otras vegetaciones nativas, y es a veces adornado con banderas. Además, cuenta con una mesa ceremonial y un círculo construido en piedras. Este espacio simboliza la conexión con el cosmos y es un símbolo de gran importancia para el Pueblo Mapuche, siendo utilizado en celebraciones como el Machitún, Guillatún, We Tripantu (año nuevo mapuche), entre otras.

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

Actualmente el espacio ceremonial es utilizado principalmente para la celebración del Año Nuevo Indígena. Sumado a esto, acuden a este espacio personas de las asociaciones mapuche,

especialmente los fines de semana, para realizar celebraciones, conversaciones relacionadas con su cultura, y también es visitado por niñas y niños de los jardines infantiles y colegios de Peñalolén.

Figura N°3: Rewe Centro Cívico de Peñalolén.



Fuente: Registro propio.

II.3 ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO

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

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

Cinco años después se aprueba el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994, en cuya lámina RM-PRM-92 1A se designa parte de este territorio del PRC definida como zona CC, y lo convierte en zona: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ÁREAS VERDES. En la ordenanza de dicho instrumento intercomunal, se entiende que queda descrito en su art 5.2.4.1 como Equipamiento Recreacional y Deportivo, aun cuando no es incorporado en listado descrito en dicho artículo, no obstante se asume su reconocimiento como tal debido a que el achurado en plano es compartido por aquellos que si están descritos en el listado de la Ordenanza.

El año 1999 se aprueba la Modificación del Plan Regulador de Peñalolén, Sector Comunidad Ecológica, ordenanza y planos PSPA01/97 y PSPA02/97, publicado en el D.O el 25/09/1999. Aun cuando el paño del Centro Cívico no es parte del polígono modificado el año 1999, los planos



normativos reconocen y dibujan esta zona del PRMS, convirtiéndola en zona E1 del Instrumento Comunal.

El Plan Seccional deberá ajustar a derecho la normativa urbana que rige actualmente el paño a través de estas dos zonas. En ambas, se deberá eliminar la escala de los equipamientos, toda vez que la normativa vigente establece que éstas dependen de la categoría a la vía que enfrentan. En dicho sentido, también se eliminará la denominación de “equipamiento intercomunal” definida actualmente para esta zona E1 del PRC, pero que reconoce e interpreta la gráfica del plano PRMS. Así también se deberán ajustar a derecho disposiciones normativas, como por ejemplo la eliminación de la exigencia de frente predial mínimo.

II.4 ANÁLISIS DE CONSTRUCTIBILIDAD DEL POLÍGONO

Lo edificado dentro de la Zona E1 se encuentra bajo el límite de constructibilidad permitido por la actual normativa. Ello se debe principalmente, a que en dicha zona se encuentran extensos paños destinados a áreas libres y canchas deportivas. Por el contrario, la Zona CC correspondiente al 53,9% de la superficie del área del Plan Seccional, se encuentra actualmente con incapacidad de aumentar en superficie edificada.

Según esto, gran parte del predio del Centro Cívico, se encuentra al límite de su capacidad constructiva, lo que imposibilita generar nuevos proyectos que permitan satisfacer las necesidades de los vecinos de la comuna.

II.5 ANÁLISIS USO DE SUELO DEL ENTORNO

La normativa PRC de uso de suelo del entorno próximo al Centro Cívico, se caracteriza por ser del tipo residencial mixta. En ella se han emplazado principalmente viviendas, además de algunos sectores de equipamiento y servicios, especialmente emplazados dentro de la misma manzana del centro cívico y en su frente poniente, potenciando su característica de “Polo de Equipamientos”. Es importante señalar que los equipamientos privados que hoy se pueden observar en el sector, son respuesta al auge de proyectos residenciales que se han emplazado en el entorno, dando así respuesta a la demanda de servicios y equipamientos de estos nuevos habitantes.

II.6 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO RESIDENCIAL

En torno al Centro Cívico se encuentran los siguientes barrios: al Norte de Av. Grecia: Aurora de Chile 2 y Población El Estanque; Al Oriente de Ricardo Grellet de los Reyes: El Mirador de Tobalaba; Al Poniente de Av. Consistorial: El Faro de Peñalolén; y al Sur de Antupirén: el Condominio Torremolinos, Casas de Antupirén, Los Faldeos de Antupirén y Ecobarrio Casagrande (Figura N°4).

Figura N°4: Barrios colindantes “Centro Cívico”



Fuente: Asesoría Urbana

Las poblaciones ubicadas al norte de Av. Grecia fueron construidas principalmente durante los años 70s por la anteriormente denominada Corporación de la Vivienda (CORVI). El sector de Aurora de Chile 2 se caracteriza por viviendas pareadas de aproximadamente 65 m², de 1 y 2 pisos de altura. Hasta la fecha, dichas viviendas han venido presentando numerosas ampliaciones, que en general se encuentran en buenas condiciones y cuentan con un sistema de comercio de escala barrial (almacenes locales). Destaca también un conjunto de edificaciones de vivienda social perteneciente al condominio El Estanque, conformado por un conjunto de 8 blocks de 3 pisos de altura, con ampliaciones irregulares en las unidades, principalmente en 1er piso, que por lo general se encuentran en buenas a regulares condiciones.

Los barrios ubicados al sur de Av. Grecia corresponden a edificaciones homogéneas desarrolladas posterior al año 1995, en su mayoría con tipo de agrupamiento aislado, de 2 pisos y con mansarda; (Torremolinos, Casas de Antupirén y los Faldeos de Antupirén) y otras de un piso de altura, que posteriormente se han ampliado; (El Mirador de Tobalaba). Estas viviendas se encuentran en un estado



de conservación muy bueno y se ven favorecidas por encontrarse junto a comercio y servicios emplazados principalmente en los strip center cercanos.

II.7 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

Adyacente al polígono de intervención, se configuran algunos polos de equipamientos y servicios privados, que dan respuesta a la demanda de las amplias zonas residenciales colindantes, tales como: strip center Alto Peñalolén, en la esquina de Av. Consistorial con Antupirén, el cual concentra servicios y comercio de todo tipo, tales como tiendas, bancos, restaurantes, librerías, gimnasios, centros de salud, etc., y el strip center ubicado en la esquina de Antupirén / Av. Consistorial (poniente), con farmacias, restaurantes y diferentes locales comerciales menores. Destaca también el strip center ubicado en la esquina de Antupirén / Av. Consistorial (poniente), con farmacias, restaurantes y diferentes locales comerciales menores.

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

II.8 ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN DEL POLÍGONO

La altura de las edificaciones ubicadas en el polígono del Plan Seccional corresponde a edificaciones de mediana altura, entre ellas destaca el Centro cultural Chimkowe, el edificio de Centro de Atención al Vecino (CAV) y la Piscina Municipal, todas con 3 pisos de altura (9 m). Las edificaciones de mayor altura se concentran al interior del lote y las de menor altura en los bordes del Polígono del Plan Seccional (edificaciones de 1 a 2 pisos de altura, como son 8va Compañía de Cuerpos de Bomberos de Peñalolén, edificio Club de Leones de Peñalolén y Centro del Adulto Mayor de Peñalolén).

II.9 ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN DEL ENTORNO

Respecto a la tipología del entorno del polígono de intervención, al sur de Av. Grecia, en su mayoría corresponden a tipologías de viviendas aisladas y fachada continua, en predios rectangulares de aproximadamente 10 x 20 m. A continuación, se exponen las alturas de los conjuntos habitacionales que rodean al Centro Cívico:

- Conjunto El Estanque: Edificios de 3 pisos, con una altura de 8 metros.
- Conjunto Aurora de Chile 2: viviendas de 1 a 2 pisos de altura.
- Conjunto El Mirador de Tobalaba: viviendas de 2 a 3 pisos de altura.
- Conjunto Los Faldeos de Antupirén: viviendas de 2 a 3 pisos. Se permiten viviendas de 4 pisos de altura.
- Conjunto Condominio Torremolinos: viviendas de 3 pisos de altura.
- Conjunto El Faro de Peñalolén: viviendas de 1 a 2 pisos de altura.

Existen predios de mayor tamaño, donde se desarrollan actividades comerciales y educacionales, tales como:



-Centro Comercial ubicado en Av. Grecia 8585 con un lote de 13.313 m2 aprox.

-3 Strip Center ubicados contiguamente ubicados en Av. Consistorial N° 2105, N° 2119 y N° 2123, con lotes de 2.190 m2 aprox. cada uno.

-Strip Center Alto Peñalolén ubicado en Av. Consistorial 2100, con un lote de 9.111 m2 aprox.

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

La altura de tales edificaciones varía de dos a cuatro pisos de altura.

II.10 ANÁLISIS DE CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES DEL ENTORNO

En general las edificaciones que colindan con el polígono del Plan Seccional se encuentran en buen estado de conservación, entre ellas destacan las construcciones emplazadas al sur de Av. Grecia, que corresponden a loteos y condominios desarrollados posteriores al año 1995, sin que presenten señales relevantes de deterioro. El sector al norte de Av. Grecia, corresponde a las edificaciones que presentan mayor deterioro en sus fachadas, sin embargo, en su gran mayoría se observa algún grado de restauración y conservación.

II.11 ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS DEL ENTORNO

Peñalolén se caracteriza por ser una comuna de alta diversidad socioeconómica, no obstante ello, se observa una acentuada segregación social y urbana entre los distintos macrosectores que la componen.

En el entorno del polígono considerado por el Plan Seccional se constata la presencia de familias de diversos grupos socioeconómicos, tales como ABC1, C2 y D, conformándose así el Centro cívico como un espacio de convivencia e integración social.

II.12 CATASTRO DE TRAZADOS VIALES Y CIRCULACIÓN

El sector a modificar tiene buena conectividad, tanto a nivel comunal, como intercomunal. Destaca Av. Grecia, límite norte del polígono del Plan Seccional, vía de nivel metropolitano, corredor segregado de transporte público, con un ancho entre los 45 y 50mts, que conecta desde el poniente con el resto de las comunas de la ciudad de Santiago y con el metro línea 4, estación Grecia. El límite poniente del polígono del Plan Seccional es Av. Consistorial, vía de carácter troncal, con un ancho aproximado de 30 m. Esta vía conecta directamente con las comunas de La Reina por el norte y La Florida por el sur.

El transporte público comunal se basa principalmente en el sistema Red Metropolitana de Movilidad. Destaca el ya mencionado corredor de transporte público de Av. Grecia, el cual facilita la conectividad de los macrosectores de La Faena, Lo Hermida y Peñalolén Alto (sentido oriente-poniente), hacia el Centro Cívico. De la misma forma, Av. Consistorial conecta el polígono a modificar con los



macrosectores Peñalolén Alto y diferentes barrios de Peñalolén Nuevo (sentido norte-sur). Lo anterior se complementa con la estación de Metro Grecia que ofrece conexión intermodal entre la línea 4 del Metro y buses de locomoción colectiva, conectando el Barrio Cívico con dicha estación de metro en un tiempo aproximado de 10 minutos.

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

Adicionalmente, existen recorridos de taxis colectivos que salen desde la Rotonda Grecia, los cuales suben por Av. Grecia y pasan por el Centro Cívico.

II.13 CONCLUSIONES CATASTRO URBANO

El Centro Cívico de Peñalolén, constituye un centro de importancia para la comuna, no sólo por la actual presencia de variados servicios públicos, sino también por el comercio y servicios aledaños, lo que lo ha venido posicionando como centro comunal. Se emplaza en el sector centro norte de la comuna, contando con una buena accesibilidad, y con un entorno principalmente residencial y diverso en el ámbito socioeconómico.

A pesar de su crecimiento y evolución, actualmente el Centro Cívico se encuentra restringido en su capacidad constructiva, lo cual le imposibilita ampliar o generar nuevos proyectos que permitan satisfacer las actuales y futuras necesidades de la comunidad. Asimismo, presenta grandes falencias en la dotación de estacionamientos vehiculares y carencia de infraestructura que fomente la utilización de otros modos de transporte más sustentable. A ello se le suma, que cuenta con espacios subutilizados y zonas vacantes sin desarrollo, además de una baja calidad y dotación de áreas verdes y espacios de encuentro para los usuarios, funcionarios y vecinos del entorno.

En áreas metropolitanas como la de Santiago, el desarrollo de centralidades y proyectos de uso mixto surgen como una oportunidad para el desarrollo urbano sustentable, hacen más eficiente el uso del suelo urbano, permiten la disminución de viajes dentro de la ciudad gracias a una mayor dotación de servicios desplegados en el territorio. En dicho escenario parece relevante reconocer y potenciar los atributos del polígono en estudio, para avanzar en su consolidación como Centro Cívico de comercio y servicios para toda la comuna de Peñalolén.

III ANÁLISIS MERCADO DE SUELO

El polígono de la zona de remodelación Centro Cívico, corresponde mayoritariamente a propiedad Municipal. De la manzana, se exime de este Plan Seccional la esquina sur-poniente, la cual es de propiedad particular, donde actualmente se emplaza el Centro Comercial “Alto Peñalolén”.

Dentro del Centro Cívico podemos identificar las siguientes construcciones:

Equipamientos servicios municipales: Edificio Consistorial, Centro Atención al Vecino (CAV), Centro del Adulto Mayor (CAM), Centro Kintun, Centro Empleo y Emprendimiento (YUNUS).

Equipamientos de Salud: Servicio de Atención de Urgencia de alta resolutiveidad (SAR).

Equipamientos deportivos: Chimkowe, Piscina Temperada, Estadio Municipal.

Equipamientos de Servicio y seguridad: Registro Civil, Bomberos, Carabineros.

Figura N°5: Equipamientos “Centro Cívico”



- Equipamientos servicios municipales: Edificio Consistorial, Centro Atención al Vecino (CAV), Centro del Adulto Mayor (CAM), Centro Kintun, Centro Empleo y Emprendimiento (YUNUS).
- Equipamientos de Salud: Servicio de Atención de Urgencia de alta resolutiveidad (SAR).
- Equipamientos deportivos: Chimkowe, Piscina Temperada, Estadio Municipal.
- Equipamientos de Servicio y seguridad: Registro Civil, Bomberos, Carabineros.

Fuente: Elaboración propia



III.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL POLÍGONO DEL CENTRO CÍVICO

El entorno del polígono denominado para este estudio como Centro Cívico de Peñalolén, se ha venido desarrollando en distintas épocas. Mientras que los proyectos habitacionales al norte de Avda. Grecia datan de la década del 70, aquellos desarrollos al sur de dicha avenida comenzaron hace no más de 30 años atrás, y con mayor intensidad desde inicios del presente siglo.

Por su parte, el polígono en el cual se emplaza el Centro Cívico ha experimentado diferentes transformaciones a lo largo del tiempo. Desde 1984 que se crea la Municipalidad de Peñalolén (en 1981 por DL 1-3260 se había creado la comuna), las oficinas municipales comienzan a funcionar en una escuela pública emplazada en Calle Oriental #6958. El año 1987 la mayor parte de las oficinas municipales se trasladan al nuevo Edificio Consistorial emplazado en el actual Centro Cívico. Ese año también se comienza la construcción del Estadio Municipal y la Piscina enfrentando la vía Ricardo Grellet, locaciones que persisten hasta la fecha. Al año siguiente se prosigue con la construcción de los equipamientos que enfrentan Avda. Consistorial, tales como el Consultorio Carol Urzúa, el cuartel de la Compañía de Bomberos, y la 43 Comisaría de Carabineros. También se construye el patio central, las obras exteriores de acceso al Edificio Consistorial y la plaza pública en la esquina de Avda. Grecia con Ricardo Grellet (actual emplazamiento del Chimkowe).

Entre el año 1996 y 1997 se construye la Casa de la Cultura, actual localización del edificio Yunus. El edificio del Chimkowe comienza a construirse el año 2007, el Centro de Adulto Mayor (CAM) el 2008, el año 2009 se remodela la antigua Casa de Cultura conformándola como el edificio Yunus, y el año 2011 se remodela la Piscina, transformándola en temperada. El año 2012 se construye el edificio del Registro Civil y la explanada central. El año 2013 comienza la construcción del Edificio de Atención al Vecino (CAV).

Este gran paño de propiedad municipal también fue testigo de las demandas habitacionales de los pobladores de la comuna. En el año 1995, las personas del Campamento Esperanza Andina se "tomaron" la Municipalidad dado que pedían al Gobierno que se construyeran sus viviendas (las actuales conocidas como "casas Chubi"). Ellos mantuvieron algunos meses de protesta dentro del Centro Cívico. Luego se les permitió permanecer en el terreno, en lo que actualmente es ocupado por los estacionamientos de funcionarios, lugar en el cual hicieron sus casas provisorias, se les hizo una red de alcantarillado, todo ello mientras construían sus viviendas definitivas.

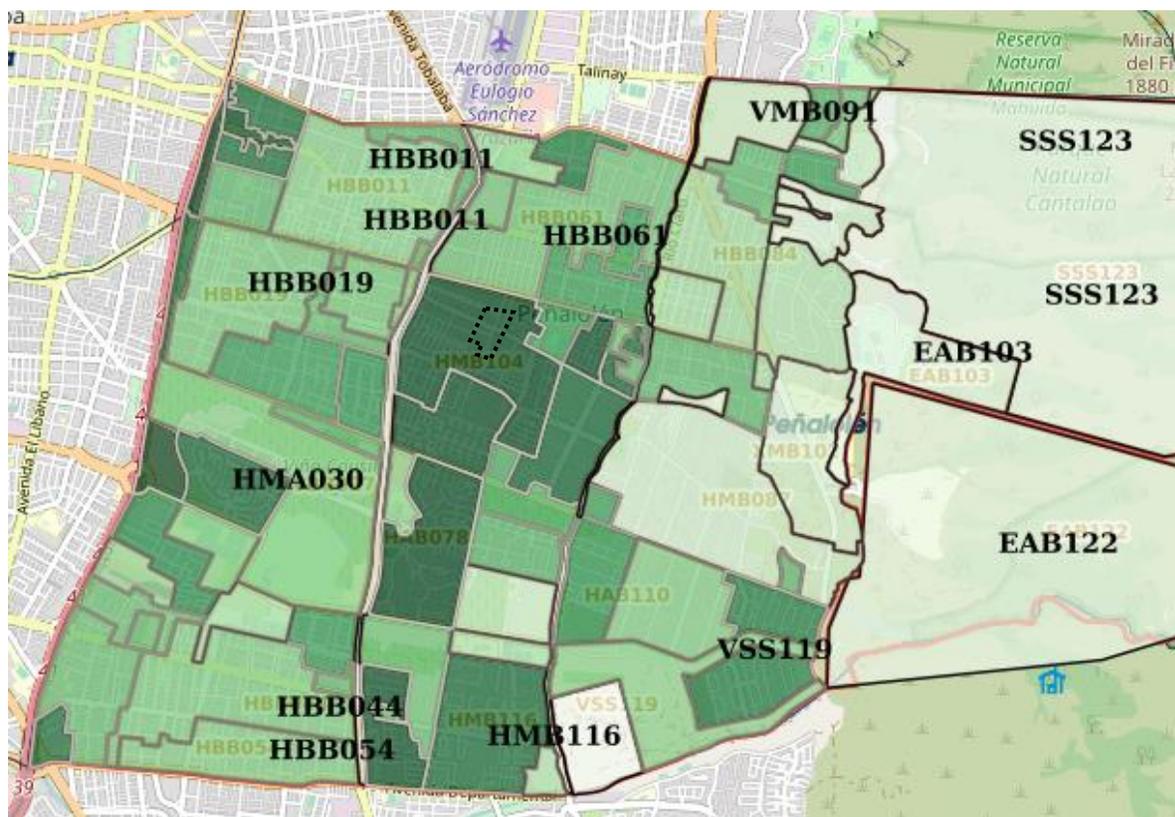
Ya entrado en el siglo XXI, con la consolidación del paño por equipamientos municipales y servicios públicos, acompañado de los desarrollos habitacionales del entorno próximo los cuales han generado nuevas demandas y oportunidades, y sumado al buen acceso a corredores metropolitanos de transporte; es que se ha evidenciado un mayor atractivo y dinamismo del sector para emplazar equipamientos, teniendo por consecuencia la localización paulatina de centros comerciales (Strip Center), centros médicos, supermercados, restaurantes, jardines infantiles, gimnasios, entre otros, especialmente en el borde de Av. Consistorial

III.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS 2023 Y OBSERVATORIO MERCADO DEL SUELO 2022, SII

Mediante la información obtenida de la cartografía digital del Servicio de Impuestos Internos, se recopiló información actualizada del observatorio de mercado de suelo urbano 2022 y Áreas Homogéneas RAV SNE 2023.

Dentro del área urbana de Peñalolén el polígono en estudio se emplaza rodeado de las áreas con valores de suelo más altos de la comuna, tanto de destino comercial como habitacional, marcando dicho patrón desde Avda. Grecia al sur, y entre Avda. Sanchez Fontecilla y Avda. Consistorial, incluso pudiendo extenderse hasta Avda. Las Perdices.

Figura N°6: Áreas Homogéneas 2023 y Observatorio Mercado del suelo 2022 Área Urbana Peñalolén

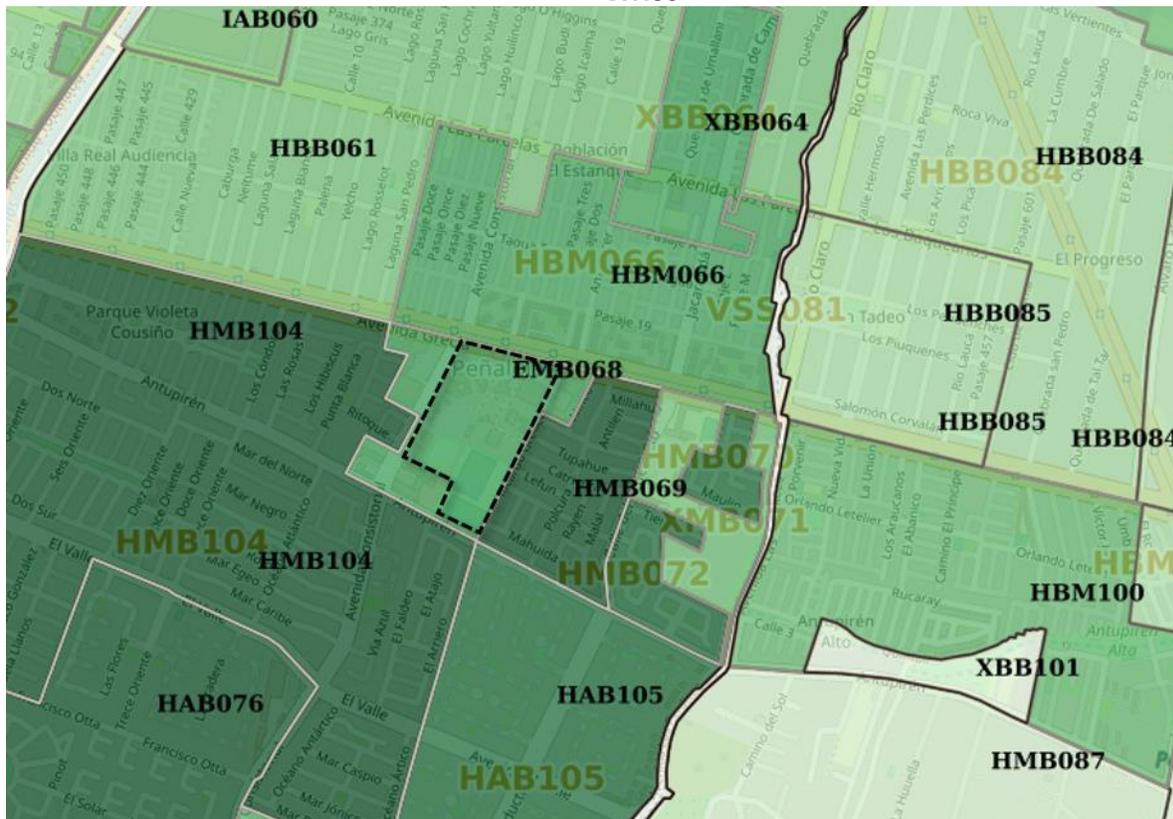


..... Perímetro Centro Cívico

Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía digital SII mapas. Tonalidad de color verde: más oscuro a más claro = mayor valor a menor valor; según observatorio mercado de suelo 2022.

En la siguiente figura se evidencian las áreas homogéneas en el entorno inmediato del centro cívico, identificando valores comerciales en m² de suelo, en un rango de 10,13 a 14,45 UF/m². Los mayores valores comerciales arrojados por el estudio de SII para el año 2022, que superan las 13UF/m², son los relativos a las áreas homogénea HAB105, HAB076, HMB104, HMB069 todos emplazados al sur de Avda. Grecia, principalmente residenciales, con presencia de equipamientos especialmente enfrentando las principales arterias. Por el contrario, los menores valores están al norte de Avda. Grecia, en torno a los 7 a 10 UF/m², predominantemente de características residenciales con algunos equipamientos de escala vecinal.

Figura N°7: Áreas Homogéneas 2023 y Observatorio Mercado del suelo 2022 en el entorno del Centro Cívico



--- Perímetro Centro Cívico

Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía digital SII mapas. Tonalidad de color verde: más oscuro a más claro = mayor valor a menor valor; según observatorio mercado de suelo 2022.

Tabla n° 1: Datos prediales Áreas Homogéneas RAV SNE 2023

DESTINO	ÁREA HOMOGÉNEA	RANGO SUPERFICIE PREDIAL (m2)	VALOR m2 DE TERRENO (\$)	VALOR COMERCIAL m2 de SUELO
Comercio	XBB101	4.370-11.140 m2	47.442	2,36 UF
Comercio	HMB087	300-2.680 m2	64.328	3,2 UF
Habitacional	HBB085	240-360 m2	107.750	5,36 UF
Habitacional	HBB084	250-760 m2	109.358	5,44 UF
Habitacional	HBB061	130-340 m2	155.996	7,76 UF
Educación y Cultural	XMB071	3.032-15.200 m2	165.846	8,25 UF
Habitacional	HBM100	70-120 m2	170.872	8,5 UF
Habitacional	HBM066	90.120 m2	203.639	10,13 UF
Habitacional	XBB064	100-180 m2	209.268	10,41 UF
Comercio	EMB068	2.740-9.120 m2	209.670	10,43 UF
Habitacional	HMB070	190-230 m2	260.127	12,94 UF
Habitacional	HAB105	390-470 m2	261.334	13 UF
Habitacional	HAB076	240-330 m2	283.446	14,1 UF
Comercio	HMB104	170-240 m2	289.075	14,45 UF
Habitacional	HMB069	160-190 m2	290.482	14,45 UF

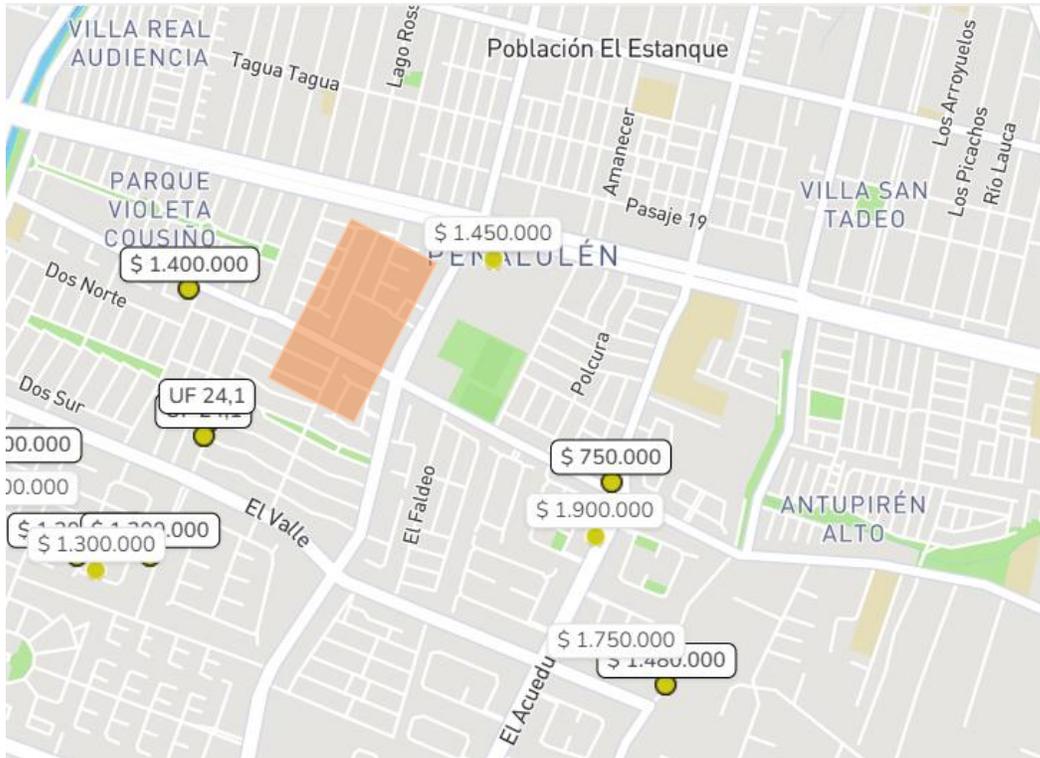
Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía digital SII mapas.

El predio del Centro Cívico se emplaza dentro del área homogénea “EMB68” con 10,43 UF/m2, valor inferior a los inmediatamente colindantes al sur de Avda. Grecia.

III.3 VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES

A partir de los valores de ofertas de arriendos del mes de marzo del 2023, obtenidos a través del portal Toc Toc, se observan valores que van desde las 21 UF a 53 UF mensuales, referidos principalmente a viviendas, emplazados al sur del polígono en estudio. Al norte de Avda. Grecia es baja y casi nula la oferta de arriendos. Por otro lado, respecto a la oferta de viviendas en venta, se encontraron propiedades entre 4.000 UF a 14.000 UF, al sur de Avda. Grecia, y al norte de esta vía, entre 1.600 a 8.000 UF, lo cual habla de una variada oferta, destinada a distintos grupos socioeconómicos.

Figura N°8: Arriendo de casas y departamentos 2023, perímetro Centro Cívico.



Fuente: www.toctoc.cl, marzo 2023

Tabla n° 2: Valores comerciales propiedades en arriendo 2023 Centro Cívico

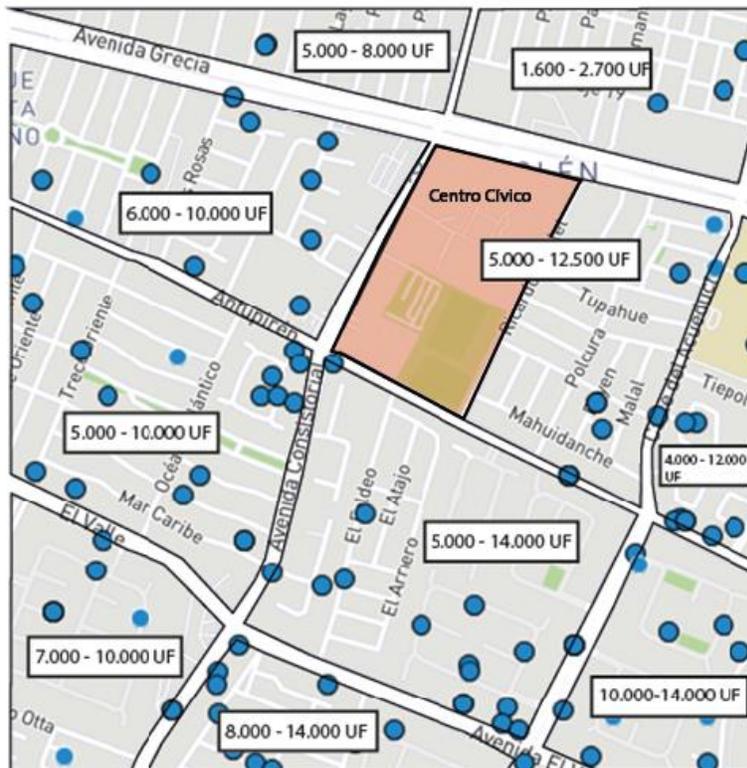
CALLES UBICACIÓN	PROPIEDAD	m2	\$	UF
Antupirén, intersección Acueducto	Arriendo	166	750.000	21,07
Av. El Valle, intersección Trece Oriente	Arriendo	110	857.733	24,1
Trece Oriente, intersección Av. El Valle	Arriendo	140	1.300.000	36,53
Trece Oriente, intersección Av. El Valle	Arriendo	125	1.300.000	36,53
Trece Oriente, intersección Av. El Valle	Arriendo	320	1.300.000	36,53
Antupirén, intersección Av. Consistorial	Arriendo	140	1.400.000	39,34
Av. Consistorial, intersección Av. Grecia	Arriendo	180	1.450.000	40,74
Av. El Valle - Intersección El Acueducto – Av. Las Perdices	Arriendo	145	1.480.000	41,58
Av. El Valle - Intersección El Acueducto – Av. Las Perdices	Arriendo	200	1.750.000	49,17
El Acueducto, intersección Antupirén	Arriendo	190	1.900.000	53,38

Fuente: Elaboración propia en base a Toc Toc

El análisis da cuenta que existe una concentración de oferta inmobiliaria hacia las vías de mayor flujo. Por otro lado, la mayoría de las ofertas de venta de viviendas están asociadas a condominios privados y viviendas particulares, que están en torno de las 5.000 UF a las 14.000 UF, viviendas que en su mayoría responden a los estándares de viviendas económicas DFL2 de menos de 140 m² formalmente construidos.

Las viviendas que enfrentan las vías principales, especialmente Avda. Consistorial y Avda. Grecia, han experimentado un proceso de reconversión hacia equipamientos de tipos comercial y servicios. Ello también explica el mayor dinamismo de arriendo y venta de tales propiedades.

Figura N°9: Venta de casas y departamentos 2023, entorno inmediato Centro Cívico



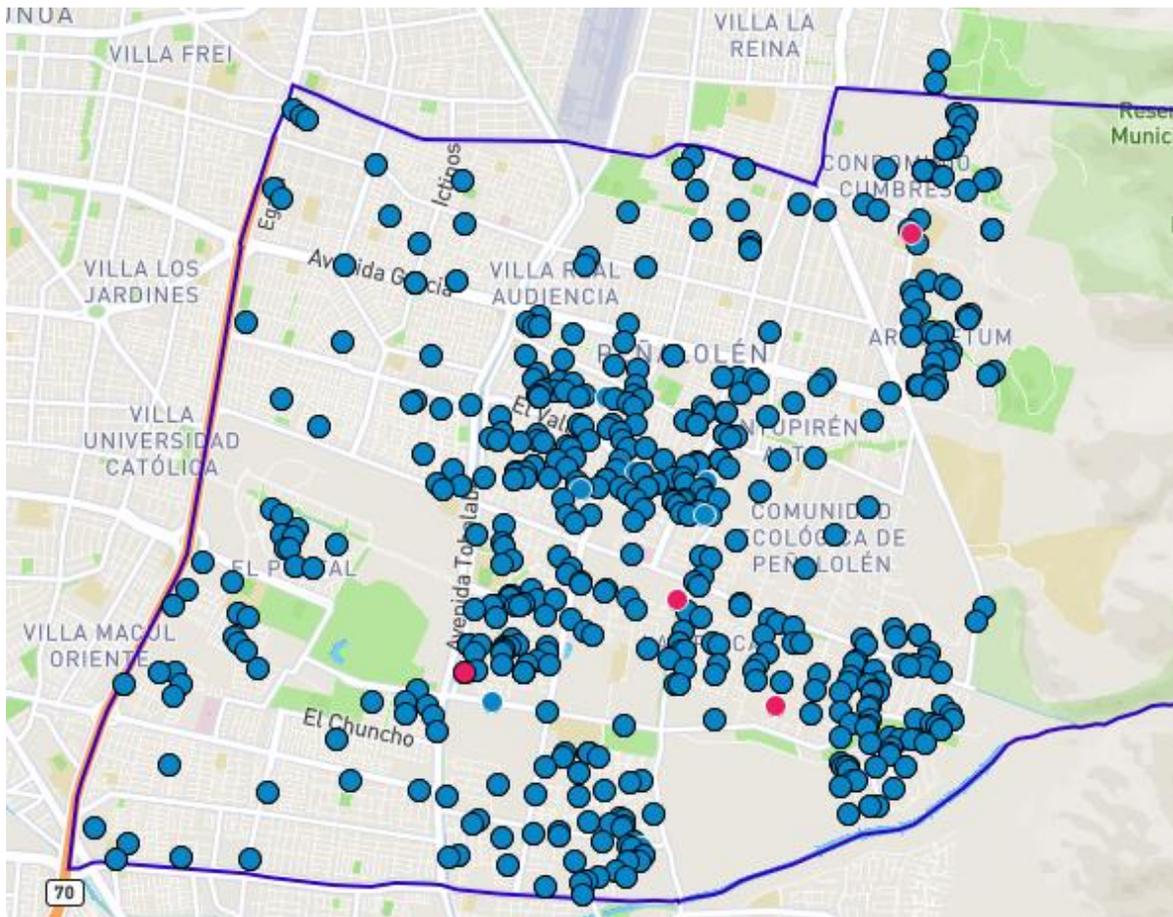
Fuente: www.toctoc.cl, marzo 2022

III.4 CONCLUSIONES MERCADO DE SUELO

El mercado inmobiliario en el entorno del Centro Cívico, especialmente al sur de Avda. Grecia, es de los más dinámicos de la comuna, tal como se puede observar en la concentración de puntos de oferta de compra de viviendas en el mes de marzo 2023 según la plataforma TocToc (Figura N°10).

En dicho sentido, el dinamismo que experimenta este territorio, emplazado estratégicamente en el centro norte del área urbana comunal, bien conectado a ejes de transporte público, vías de carácter metropolitano, y un entorno residencial consolidado y de buena calidad, sustentan el objetivo que plantea este Plan Seccional, referido a la necesidad de optimizar la ocupación de las casi 10 hectáreas de suelo urbano, estratégicamente emplazado y de propiedad Municipal, pero que se encuentra actualmente subutilizado por sus disposiciones normativas las cuales contrastan aún más al observar las zonas normadas R1 y R2 que lo rodean, con mejores atributos para el desarrollo de proyectos (R1 y R2 solamente tiene la rasante como límite de altura, ocupación de suelo entre 40 y 70%, constructibilidad entre 0,8 y 1,4). Mejorar las disposiciones normativas del paño en estudio permitirá generar las condiciones que permitan aprovechar las cualidades urbanas del paño, para el bienestar de todos los vecinos próximos, así como de los habitantes de la comuna.

Figura N°10: Venta de casas y departamentos 2023, entorno inmediato Centro Cívico



Fuente: www.toctoc.cl, marzo 2022

IV DIAGNÓSTICO INTEGRADO

IV.1 SÍNTESIS RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA FASE DIAGNÓSTICA

Durante la fase de diagnóstico se desarrollaron 4 actividades de participación:

Actividad	Participantes	Fecha	Lugar
Taller Diagnóstico con vecinos y vecinas	16	04/10/22	Chimkowe
Consulta Usuarios Centro Cívico (formulario auto-aplicado)	397	15 al 23 del 11/22	6 puntos de alta concurrencia de público dentro del Centro cívico
Taller Diagnóstico con Funcionarios	43	08/11/22	Chimkowe
Taller y antecedentes OAE	10	01/12/22	Telemático

Como resultado de dicho proceso, se pueden identificar opiniones compartidas respecto de las valoraciones positivas y negativas de los distintos elementos y temáticas consultadas referidas a los espacios, servicios y funcionamiento del Centro Cívico. A continuación, se presentan los principales resultados por temática:

Seguridad:

- Fue el elemento de mayor valoración por los distintos actores consultados

Movilidad:

- Se valoran las circulaciones peatonales dentro del centro cívico
- Baja evaluación respecto a la dotación de estacionamientos vehiculares e infraestructura adecuada para ciclistas.
- Preocupación sobre los impactos a la movilidad (atocamientos y estacionamientos en el espacio público) derivado del aumento de equipamientos.
- Se solicita abordar la propuesta de movilidad de manera integral y sustentable, no solo enfocada en ampliar la cantidad de estacionamiento vehiculares, sino con medidas que apunten a mejorar la infraestructura para peatones y ciclistas.

Servicios:

- Se valora positivamente la cantidad y diversidad de servicios y equipamientos disponibles en el Centro Cívico
- Hay consenso en la idea de disponer de más servicios y equipamientos en el paño, públicos y



- privados
- Se manifiesta inquietud sobre los impactos en la movilidad derivados del aumento de usuarios y flujos al Centro cívico en caso de que existan más equipamientos y servicios en el paño.
- Se manifiesta malestar por actividades masivas que emiten ruidos hacia los vecinos inmediatos al Centro cívico

Áreas verdes y espacios de encuentro.

- Falta de áreas verdes en el entorno y mala mantención de las existentes.
- Las áreas verdes dentro del centro cívico no se encuentran suficientemente equipadas con espacios sombreados, arbolados y mobiliario adecuado.
- No se entregan espacios de encuentro para los vecinos.
- Se solicita resguardar que el Centro Cívico sea parte del corredor biológico de pie de monte, avanzando en la conformación de un área parque, y paisajismo en base a especies nativas.

Edificaciones:

- Se valora la baja altura de las edificaciones, que permiten ver la cordillera.
- Se reconoce la carencia en los espacios adecuadamente edificados, lo que se manifiesta en la gran cantidad de obras provisorias como containers y carpas presentes en el Centro Cívico.
- Insuficientes e inadecuados espacios de espera y atención para usuarios; y de reunión, trabajo y bienestar para los funcionar

IV.2 DEFINICIÓN DE TEMAS DE SUSTENTABILIDAD

De acuerdo a lo establecido en la Circular Ord. N° 180, DDU 430 de fecha 14 de abril del 2020, que instruye respecto a la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificaciones de los Instrumentos de Planificación, del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, la definición de prioridades ambientales y de sustentabilidad. Estas últimas, permiten abarcar el conjunto de temas claves y sus interacciones, desde una perspectiva ambiental, con el fin de obtener un panorama integrado de la situación actual del IPT, focalizando en aquellos valores, problemas, conflictos que se consideran importantes o prioritarios.

El procedimiento para caracterizar la información registrada en el catastro urbano corresponde al **Diagnóstico Integrado**, que permiten identificar los principales temas de sustentabilidad para el proceso de planificación, y reportará a lo menos los siguientes Temas de Sustentabilidad:

Valores: componentes internos del sistema urbano-territorial que derivan en todos aquellos elementos que el Plan debe promover o poner en valor, y que denotan su identidad e impronta, entre estos destacan los componentes ambientales, paisajísticos, patrimoniales, entre otros.

Problemas: refiere a un proceso sostenido de deterioro, limitación, reducción o eliminación del funcionamiento de todos aquellos elementos del sistema territorial que sirven de soporte a los



asentamientos humanos y se expresan tanto en el medio ambiente natural como en los componentes del medio socioeconómico y construido.

Conflictos: refiere a todas aquellas prácticas de uso y/o explotación de recursos naturales, que alteran los equilibrios de los ecosistemas, o degradan el entorno ambiental, y que pueden conducir a cambios o transformaciones del medio ambiente urbano. Se relevan en instancias de participación ciudadana.

Limitantes: fenómenos identificados en análisis de susceptibilidad que se constituyen en limitantes, restricciones o barreras para la localización urbana o en los casos de superposición respecto del área consolidada, factores que incrementan la vulnerabilidad de los territorios.

A continuación, se exponen los temas de sustentabilidad identificados para el sistema territorial comunal:

Valores

Componentes internos del sistema urbano territorial que derivan en todos aquellos elementos que el plan debe promover o poner en valor, y que denotan su identidad e impronta, entre estos, destacan los componentes ambientales y paisajísticos, patrimoniales, etc.

- Centro cívico como polo comunal que presta y concentra diversos servicios públicos destinados a comunidad (servicios municipales, bomberos, consultorio, centro deportivo, farmacia municipal, carabineros).
- Polo de comercio y servicios privados adyacentes al polígono de intervención dispuestos para una gran cantidad de residentes de barrios colindantes.
- Servicios públicos y privados se integran y conformando de manera incipiente un centro comunal.
- Cuenta con buena accesibilidad e importantes conexiones viales tanto a nivel comunal como intercomunal.
- Barrios residenciales consolidados, en términos generales en buen estado de conservación.
- Las edificaciones existentes poseen una altura que permite mantener las vistas hacia la cordillera, elemento natural de alta valoración comunitaria.



Problemas

Refiere a un proceso sostenido de deterioro, limitación, reducción o eliminación del funcionamiento de todos aquellos elementos del sistema territorial que sirven de soporte a los asentamientos humanos y se expresan tanto en el medio ambiente natural, como en el los componentes del medio socioeconómico y construido.

- Unidades municipales alojadas en instalaciones provisionarias no permiten el adecuado funcionamiento, y, por tanto, se ve afectado de forma negativa el servicio a la comunidad.
- Grandes paños de superficie son actualmente sub utilizados y/o carecen totalmente de uso (sector de contenedores, bodegas, estacionamientos y canchas ubicadas en el sector sur-oriente del polígono)
- La Zona CC correspondiente (53,9% del centro cívico), se encuentra actualmente con incapacidad de poder crecer, renovar y revitalizar debido a la normativa acotada con la que hoy se cuenta (coeficiente de constructibilidad limitado).
- La limitante de constructibilidad y ocupación de suelo impide contar con los equipamientos idóneos que permitan hacer una mejor entrega de servicios públicos a la comunidad, con adecuados espacios de espera, de atención y de encuentro, que consideren además las nuevas disposiciones que la emergencia sanitaria por Covid-19 introdujo en términos de distanciamiento social, ventilación, etc.
- La limitante de constructibilidad y ocupación de suelo impiden al municipio concentrar servicios que por sus dinámicas debiesen encontrarse más próximos.
- Falta de áreas verdes y espacios de recreación y descanso en el entorno y dentro del Centro Cívico
- Contaminación acústica que afecta a la cotidianidad de los vecinos.
- Falta de árboles y espacios sombreados y techados en espacios abiertos de Centro cívico, generan que las circulaciones peatonales sean inhóspitas ante inclemencias climáticas, como días calurosos de verano o lluvias en invierno.

Conflictos

Aquellas prácticas de uso y/o explotación de recursos naturales, que alteran los equilibrios de los ecosistemas, o degradan el entorno ambiental, y que pueden conducir a cambios o transformaciones del medio ambiente urbano. Se relevan en instancias de participación ciudadana.

- El hecho de que el Centro Cívico carezca de estacionamientos para visitas y que solo cuente con estacionamientos para los funcionarios, los cuales en ocasiones no son suficientes, provoca que vehículos se estacionen en las aceras de los conjuntos habitacionales colindantes, generando atochamientos e interrupciones en el flujo vehicular y peatonal. Esto ha generado mal estar en los vecinos que habitan las zonas residenciales del predio, los cuales manifiestan que esta situación se agrava durante los eventos masivos en el Chimkowe. Adicionalmente, se produce congestión vehicular en el acceso al estacionamiento por Av. Consistorial, en los horarios de entrada y salida de los funcionarios, lo cual afecta a las personas que transitan por esa avenida

Limitantes

Fenómenos identificados en el análisis de susceptibilidad que se constituyen limitantes restricciones o barreras para la localización urbana o en los casos de superposición respecto de áreas consolidadas, factores que incrementan la vulnerabilidad de los territorios.

- Territorio en pendiente media, dificulta los desplazamientos peatonales para personas con movilidad reducida o adultos mayores.
- Accesos controlados y falta de permeabilidad desde el exterior hacia el centro cívico.
- La pandemia producto del Covid-19 obligó a ampliar la cantidad de metros cuadrados por persona en recintos, de acuerdo a las nuevas regulaciones de los organismos competentes, en ese sentido, los vecinos de Peñalolén se vieron expuestos a una mayor vulnerabilidad debido a la alta dependencia de servicios municipales, y las deficiencias de las dependencias Centro Cívico para operar en condiciones restrictivas.

IV.3 DEFINICIÓN DE PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD, Y FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

Según lo dispuesto en la DDU 430, la definición y priorización de aquellos aspectos definidos en los Temas de Sustentabilidad, identificados en el Diagnóstico Integrado, permite establecer las **Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad** que constituyen finalmente en los **Factores Críticos de Decisión (FCD)**.

Su identificación nace a partir de los problemas, conflictos, valores y /o limitantes que se encuentran asociados entre sí, representando una temática abordable a través del ámbito de competencia de este Plan Seccional.

Prioridades ambientales y de sustentabilidad	Factor crítico de decisión
Territorio en pendiente media, dificulta los desplazamientos peatonales para personas con movilidad reducida o adultos mayores.	1. Calidad y diversidad en la oferta de servicios y equipamientos comunales
La Zona CC se encuentra actualmente con limitaciones para poder crecer y renovarse, debido a que la normativa vigente restringe su desarrollo- Lo anterior afecta en la capacidad de dar respuesta a la continua demanda de servicios municipales.	
Unidades municipales se encuentran alojadas en instalaciones provisorias que son inadecuadas para el cumplimiento de sus funciones.	
Grandes paños de superficie sub utilizadas y/o que carecen de uso (sector de contenedores, los estacionamientos y cancha ubicada en sector sur-oriente del polígono).	
Servicios públicos con inadecuados espacios de espera y de atención.	
El hecho de que el Centro Cívico carezca de estacionamientos para visitas y que solo cuente con estacionamientos para los funcionarios, los cuales en ocasiones no son suficientes, provoca que vehículos se estacionen en las aceras de los conjuntos habitacionales colindantes, generando atochamientos e interrupciones en el flujo vehicular y peatonal. Esto ha generado mal estar en los vecinos que habitan las zonas residenciales del predio, los cuales manifiestan que esta situación se agrava durante los eventos masivos en el Chimkowe. Adicionalmente, se produce congestión vehicular en el acceso al estacionamiento por Av. Consistorial, en los horarios de entrada y salida de los funcionarios, lo cual afecta a las personas que transitan por esa avenida	
Centro cívico constituye un polo comunal que presta y concentra diversos servicios públicos destinados a comunidad (servicios municipales, bomberos, consultorio, centro deportivo, farmacia municipal, carabineros).	
Falta de infraestructura que facilite y promueva el uso de medios de transporte no motorizados.	

Prioridades ambientales y de sustentabilidad	Factor crítico de decisión
Áreas verdes presentes en el centro se encuentran equipadas de forma deficiente. Falta de espacios comunes de descanso y de colación pensados para los funcionarios.	
Escases de áreas verdes al interior del Centro Cívico. Las existentes son percibidas como no integradas dentro del espacio, con alto consumo hídrico y sin la infraestructura y mobiliario adecuados.	

Falta de árboles, espacios sombreados y techados en espacios abiertos del centro cívico, generan que las circulaciones peatonales sean inhóspitas ante inclemencias climáticas, como días calurosos de verano o lluvias en invierno.	2. Áreas verdes en el territorio urbano próximo a la precordillera
Es mencionada la falta de espacios de espera, descanso y reunión para los vecinos que acuden al Centro Cívico.	
Edificación en el sector con altura adecuada que permite mantener las vistas hacia la cordillera, elemento natural de alta valoración comunitaria.	

Prioridades ambientales y de sustentabilidad	Factor crítico de decisión
Congestión vehicular y peatonal en las calles adyacentes al centro cívico, por autos que se estacionan en las aceras diariamente y durante la realización de eventos en el Chimkowe. Escases de estacionamientos en los alrededores del Chimkowe, lo que provoca la congestión de las calles aledañas.	3. Convivencia entre equipamientos comunales y zonas residenciales
Contaminación acústica durante eventos en el Chimkowe afecta a la calidad de vida de los vecinos.	
Servicios públicos y privados se integran y conformando de manera incipiente un centro comunal.	
Centro Cívico cuenta con buena accesibilidad y e importantes conexiones viales tanto a nivel comunal como intercomunal.	
Accesos controlados y falta de permeabilidad desde el exterior hacia el centro cívico.	
Inexistencia de la señalética vial necesaria en Av. Consistorial, lo que aumenta el riesgo de accidentes en el sector, especialmente en el acceso al estacionamiento.	

Factor crítico de decisión	Descripción del alcance
1. Calidad y diversidad en la oferta de servicios y equipamientos comunales	Conocer la diversidad y calidad de los servicios y equipamientos en el Centro Cívico.
2. Áreas verdes en el territorio urbano próximo a la precordillera.	Caracterizar las áreas verdes presentes en área de estudio, considerando su rol socioecológico en el territorio urbano próximo a la precordillera.
3. Convivencia entre equipamientos comunales y zonas residenciales	Comprender de qué manera la oferta de servicios y las dinámicas urbanas presentes en la manzana cívica, afectan a los vecinos (de forma positiva y negativa).

V PROPUESTA

Habiendo desarrollado la fase diagnóstica, levantado los principales elementos y resultados del diagnóstico técnico, ambiental y de la estrategia de participación desarrollados en el marco de la propuesta del Plan Seccional de Remodelación “Centro Cívico”, se ha proseguido con el desarrollo de la propuesta de Plan Seccional.

Esta propuesta se inicia a través de la definición de las declaraciones estratégicas del Plan y las alternativas de estructuración territorial. Todo ello fue sociabilizado con la comunidad, funcionarios municipales, organismos de administración del Estado y autoridades comunales durante los meses de enero y febrero 2023; instancias en las cuales se validaron las declaraciones estratégicas del Plan Seccional (visión, ejes estratégicos y objetivos de desarrollo urbano) y se analizaron y evaluaron las dos alternativas de estructuración propuestas. A partir de dicho trabajo se genera una nueva alternativa de consenso, que es la base sobre la cual posteriormente se avanza en el desarrollo del Anteproyecto del Plan Seccional.

V.1 DECLARACIONES ESTRATÉGICAS

En el marco de la elaboración del Plan Seccional para el centro Cívico de la comuna de Peñalolén, se ha definido la siguiente Visión de desarrollo urbano:

*Avanzar en la **consolidación de un centro cívico diverso** para todos los habitantes de la comuna, que mejore la **calidad de vida de los vecinos próximos**, y que integre y resguarde valores de **identidad comunal**, a través de una normativa urbana que permita el **mejoramiento y la ejecución de nuevos proyectos de equipamientos, servicios y área verdes**, así como la disposición de **accesos e infraestructura adecuada** para los distintos tipos de desplazamiento (peatonal, ciclista, motorizado).*

En base a esta visión se definen Objetivos Estratégicos de Decisión definidos para Plan Seccional:

1. *Avanzar en la consolidación de un centro cívico diverso para todos los habitantes de la comuna, a través de una normativa que aumente la capacidad edificatoria del paño y promueva el desarrollo de actividades y usos mixtos en él.*
2. *Conformar un gran parque cívico, en el cual las áreas verdes y espacios libres sean los que estructuran el centro cívico y otorgan permeabilidad en todo el paño; todo ellos a través de una normativa de baja ocupación de suelo, que promueva que el suelo libre en superficie sea destinado para áreas verdes, así como se disponga de infraestructura adecuada para ciclistas y peatones.*
3. *Facilitar la adecuada convivencia con los vecinos del entorno próximo, controlando las externalidades negativas provocadas especialmente por los estacionamientos y flujo vehicular que genera el Centro Cívico; a través de una mayor exigencia de estacionamientos para bicicletas y vehículos, además de la promoción de que estos se emplacen en plantas subterráneas, cuyos accesos y salidas no intervengan en las dinámicas de los barrios*

residenciales del entorno próximo.

4. *Integrar y resguardar valores de identidad comunal, a través de una normativa urbana que permita el mejoramiento y la ejecución de nuevos proyectos de equipamientos, servicios y área verdes; que resguarden las vistas y pongan en valor elementos del paisaje cordillerano.*

Estos objetivos estratégicos se sintetizan en lineamientos o ejes estratégicos de desarrollo para el polígono a modificar por este Plan Seccional, los cuales permiten orientar la toma de decisiones de planificación en base a grandes directrices. Dichos ejes se traducen en objetivos de la normativa urbana, metas que son posibles abordar en una propuesta de modificación de la normativa urbana vigente, según las competencias otorgadas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza para la planificación de escala comunal.

EJES ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS DE LA NORMATIVA URBANA
1.Consolidación de un Centro comunal	- Aumento de la constructibilidad y capacidad edificatoria
	- Diversidad de usos permitidos
2.Conformación de áreas verdes estructurantes	- Orientar la estructuración del paño a partir de sus áreas verdes y espacios libres y de circulación peatonal y para ciclos.
	- Baja ocupación total del suelo
	- Permeabilidad en la disposición de las edificaciones
3.Adecuada convivencia con vecinos próximos	- Nuevos accesos y salidas en todo el perímetro
	- Adecuada proporción entre estacionamientos de bicicleta y de vehículos
	- Estacionamientos vehiculares en subterráneo
4.Conservación de cualidades paisajísticas	- Resguardo de las vistas a la cordillera
	- Ordenamiento de las alturas máximas

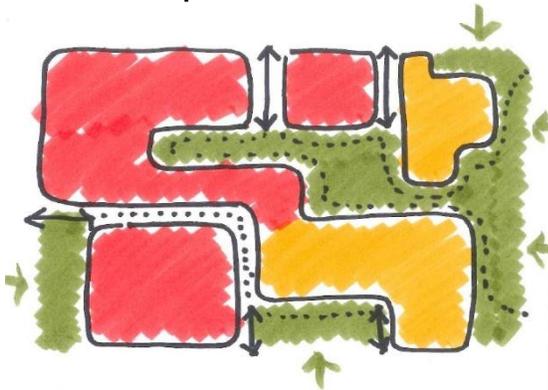
V.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

Se desarrollaron 2 alternativas preliminares de estructuración para el polígono del Plan Seccional, ambas responden a las declaraciones estratégicas definidas anteriormente.

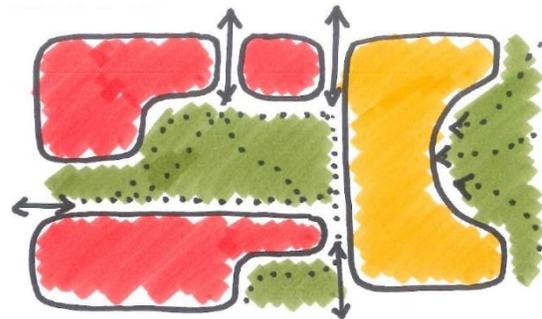
Aun cuando tienen variados elementos que las distinguen, también comparten algunos criterios generales de planificación del territorio, los cuales son:

- **Mayor permeabilidad**, facilitando el acceso a peatones, ciclistas y vehículos de emergencia al polígono,
- **Resguardar las vistas del paisaje**, aprovechando el desnivel natural del terreno, y concentrando las mayores alturas en el interior del paño.
- **Avanzar** en la conformación de un **Parque cívico**, conservando la imagen de edificaciones que conviven en un gran parque.

Esquema Alternativa 1



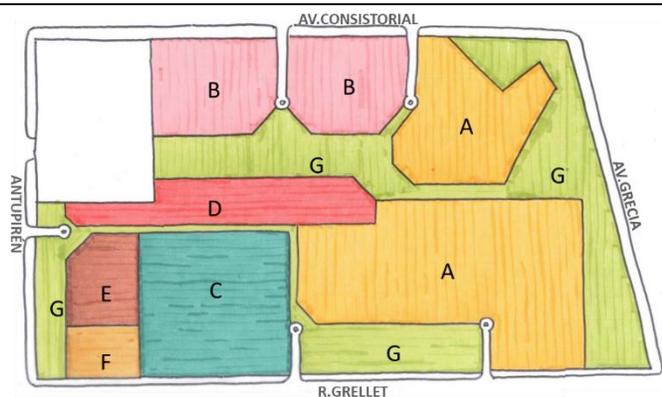
Esquema Alternativa 1



V.2.1 Alternativa 1

Rol y funcionalidad:

Esta alternativa se conforma como un sistema de circuitos verdes, compuesto por diferentes plazas y senderos, perimetrales e interiores, los cuales van conectando las diversas actividades y usos, en edificaciones de diferentes alturas, tanto públicas como y privados del Centro Cívico.



Áreas verdes:

Se proponen frentes o fachadas de áreas verdes en cada uno de los 4 lados del

perímetro, dotando a los barrios del entorno inmediato de nuevos espacios de encuentro y recreación, y amortiguando consigo las externalidades negativas que pueden generar algunos equipamientos de mayor masividad en el interior del Centro Cívico. También se reconoce una banda verde central y circulaciones interiores, que permiten sostener continuidad peatonal y para ciclistas en el interior del paño.

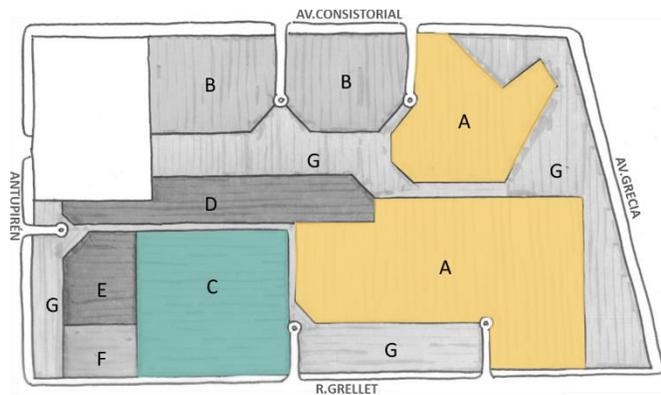
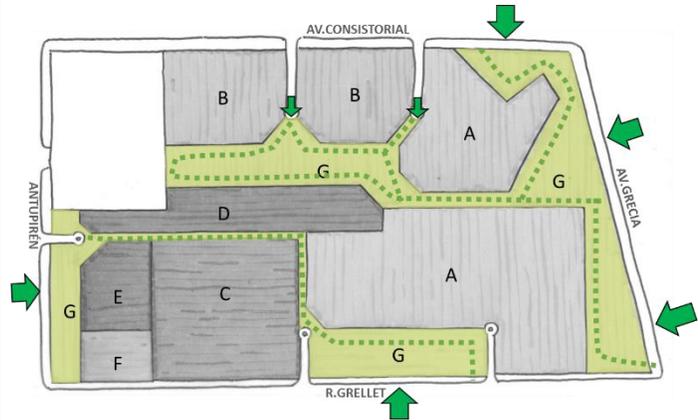
Vialidad y estacionamientos:

Se gravan nuevos pasajes de uso público, 2 desde Avda. Consistorial, 1 por Antupirén y 2 por R.Grellet, reconociendo en alguno de los casos huellas actuales que prestan dichos servicios. Esta propuesta propone definirlos como vialidades, que faciliten el acceso a los estacionamientos subterráneos que consideren los nuevos equipamientos a emplazar en el paño.

Servicios municipales:

Se conserva el actual emplazamiento de los principales edificios municipales en el sector norte del paño (A), tales como: Cefsam, CAV, Consistorial, Chimkowe, Yunus, Reg.Civil, farmacia, Piscina; y además se permite el emplazamiento de nuevos equipamientos como galerías y centros de arte, auditorios, cafeterías, espacios de cowork, etc.

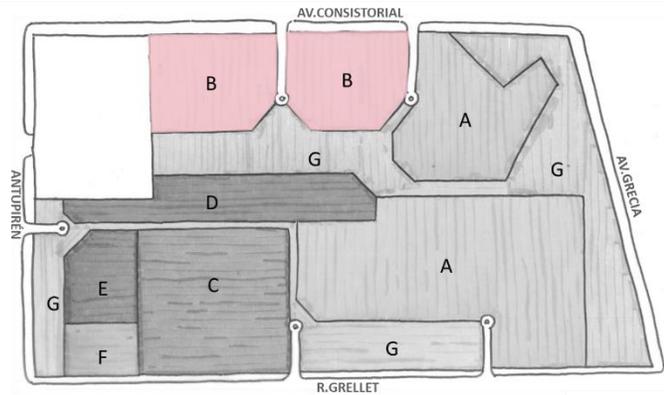
En el sector (C) se mantiene el emplazamiento de los principales equipamientos deportivos del municipio, tales como el estadio, la piscina, entre otros, y se permite el emplazamiento de nuevos equipamientos deportivos complementarios. Ambos sectores consideran una altura máxima de 4 pisos, Coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.



Salud, seguridad y comercio:

En el frente de Avda. Consistorial (B), se mantienen los usos actuales de seguridad, servicios y salud, pero la norma también permite una posible reconversión a comercio, educación e incluso hospedaje, reconociendo la vocación de mayor intensidad y mixtura que ha venido manifestando en las últimas décadas el Eje Consistorial.

Este sector considera una altura máxima de 4 pisos, Coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.

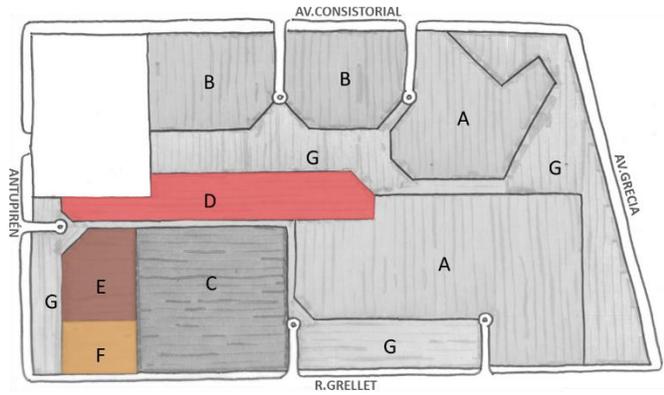


Mixto de mayor intensidad:

En el centro del paño (D) se concentra la mayor intensidad y la mayor altura con 8 pisos, permitiendo usos como servicios, comercio, educación, científico y comercio, Coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad de 0,6 y 4,8 respectivamente.

En el frente de la calle Antupirén, y retranqueado por un área verde, se emplazan zonas mixtas que permiten equipamientos de servicio, comercio y salud; así como también el uso residencial en los pisos superiores. Se identifican dos zonas, que se diferencian principalmente en la altura, con 6 pisos la zona interior (E) y 4 pisos la zona (F) que enfrenta R. Grellet.

Las zonas E y F presentan un coeficiente de ocupación de suelo de 0,6; y coeficiente de constructibilidad de 3,6 y 2,4 respectivamente.



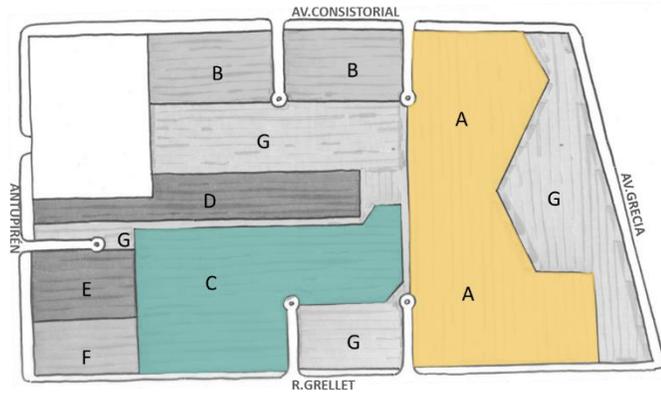
V.2.2 Alternativa 2

<p>Rol y funcionalidad: Esta alternativa propone una gran fachada pública hacia Avda. Grecia, la cual concentra los edificios municipales, teniendo de antesala una amplia explanada verde. En la parte posterior, se concentran diversas actividades y equipamientos de uso mixto, públicos y privados, en torno a un gran parque central.</p>	
<p>Áreas verdes: Se propone un gran anfiteatro de áreas verdes y espacios abiertos para el uso público, como antesala a los edificios municipales que enfrentan Avda. Grecia. En la parte interior se destina espacio para un gran parque central, fachada interior de equipamientos públicos y privados, de mayor intensidad y altura. Se reconoce como área verde el gran antejardín de acceso a la piscina municipal, y se destina un espacio de área verde de acceso desde Antupirén. Se propone que existan circulaciones interiores que vayan conectando las distintas edificaciones del polígono.</p>	
<p>Vialidad y estacionamientos: De igual forma que la alternativa 1, se gravan nuevos pasajes de uso público, 2 desde Avda. Consistorial, 1 por Antupirén y 2 por R. Grellet, reconociendo en alguno de los casos huellas actuales que prestan dichos servicios. Esta propuesta propone definirlos como vialidades, que faciliten el acceso a los estacionamientos subterráneos que consideren los nuevos equipamientos a emplazar en el paño.</p>	

Servicios municipales:

Se conserva el actual emplazamiento de los edificios municipales en el sector norte del paño (A), tales como: Cesfam, CAV, Chimkowe, Yunus, Reg. Civil, Farmacia; y además se permite el emplazamiento de nuevos equipamientos como galerías y centros de arte, auditorios, cafeterías, espacios de cowork, etc. El emplazamiento del actual Edificio Consistorial se redestina como área verde y dicho equipamiento se reubica en la zona (A).

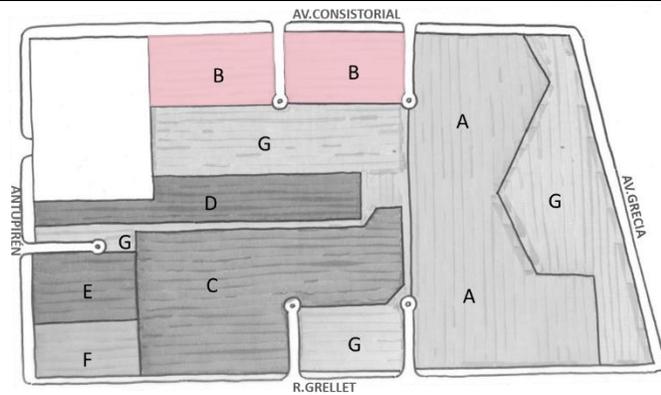
En el sector (C) se mantiene el emplazamiento de los principales equipamientos deportivos del municipio, tales como el estadio, la piscina, entre otros, y se permite el emplazamiento de nuevos equipamientos deportivos complementarios. Ambos sectores consideran una altura máxima de 4 pisos, Coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.



Salud, seguridad y comercio:

En el frente de Avda. Consistorial (B), se mantienen los usos actuales de seguridad, servicios y salud, pero la norma también permite una posible reconversión a comercio y educación, reconociendo la vocación de mayor intensidad y mixtura que ha venido manifestando en las últimas décadas el Eje Consistorial.

Este sector considera una altura máxima de 4 pisos, Coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.

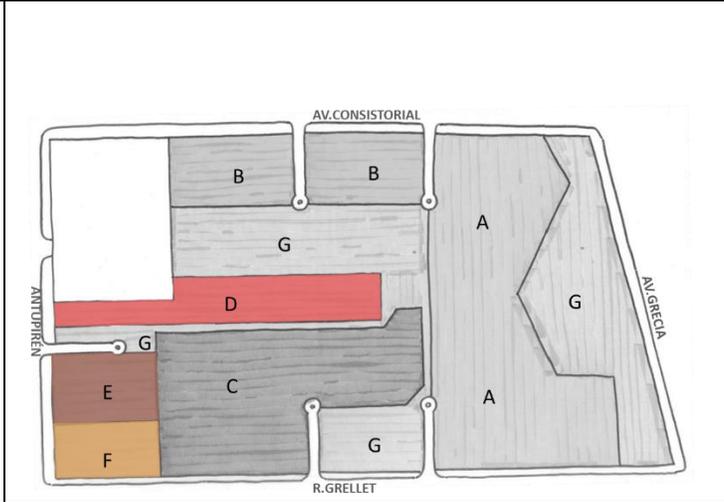


Mixto de mayor intensidad:

En el centro del paño (D) se concentra la mayor intensidad y la mayor altura con 10 pisos, permitiendo usos como servicios, comercio, educación, científico y comercio, Coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad de 0,6 y 6,0 respectivamente.

En el frente de la calle Antupirén se emplazan zonas mixtas que permiten equipamientos de servicio, comercio y

salud; así como también el uso residencial en los pisos superiores. Se identifican dos zonas, que se diferencian principalmente en la altura, con 6 pisos la zona interior (E) y 4 pisos la zona (F) que enfrenta R. Grellet. Las zonas E y F presentan un coeficiente de ocupación de suelo de 0,6; y coeficiente de constructibilidad de 3,6 y 2,4 respectivamente.



V.2.3 Alternativa de consenso

Habiendo sido socializada con la comunidad (vecinos próximos al centro cívico), funcionarios municipales y organismos de administración del Estado las dos alternativas de estructuración del territorio; se recogieron y analizaron los ajustes y nuevas propuestas originadas en dicho proceso.

Junto a ello, como parte del proceso de Evaluación Ambiental de estas alternativas, se levantaron los riesgos y oportunidades que cada una de ellas genera.

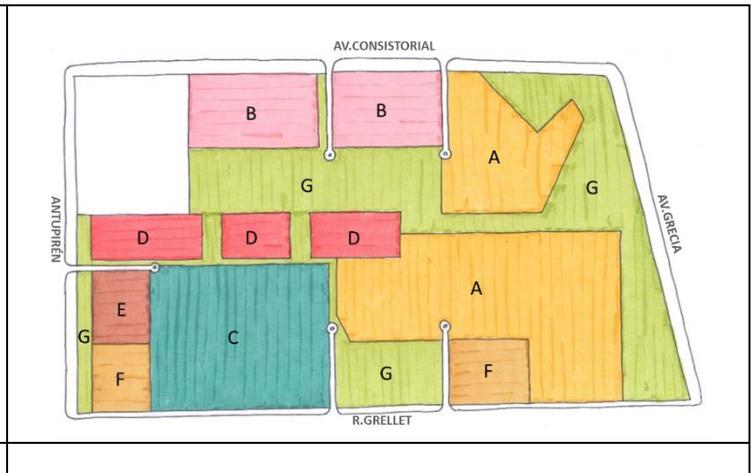
A partir de ello, es que se desarrolla una nueva alternativa que recoge las inquietudes y sugerencias de la de la comunidad, funcionarios y OAEs, así como intenta mejorar los elementos que generan riesgos en el marco de la EAE.

A continuación, se describe tal alternativa de consenso:

Rol y funcionalidad:

Esta alternativa mantiene hacia Avda. Grecia la antesala a los edificios municipales a través de una extensa área verde pública, la cual va permeando hacia el interior del paño en diversos puntos y direcciones, por medio de sendas para peatones y ciclistas, plazas y parques. Estos sistemas de áreas verdes estructurantes dan acceso a los múltiples equipamientos del paño. Al igual que en las 2 alternativas originales, las mayores alturas se concentran al interior del polígono, dejando los bordes perimetrales con alturas medias-bajas.

Áreas verdes:



Esta alternativa sostiene su ordenamiento general a través de un sistema de áreas verdes estructurantes.

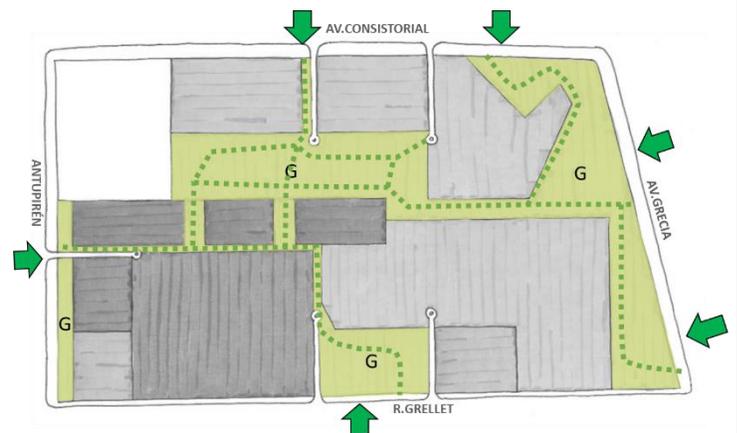
De manera similar a la alternativa 1, se proponen frentes o fachadas de áreas verdes en cada uno de los 4 lados del perímetro, dotando a los barrios del entorno inmediato de nuevos espacios de encuentro y recreación, y amortiguando consigo las externalidades negativas que pueden generar algunos equipamientos de mayor masividad en el interior del Centro Cívico.

Como en la alternativa 2, en la parte interior se deja un gran parque central, fachada interior de equipamientos públicos y privados, de mayor intensidad y altura.

Todo ello se interconecta a través de sendas y paseos peatonales que permiten sostener continuidad peatonal y para ciclistas en el interior del paño, y fomentan la permeabilidad hacia y desde el Centro Cívico.

Vialidad y estacionamientos:

De igual forma que la alternativa 1 y 2, se gravan nuevos pasajes de uso público, 2 desde Avda. Consistorial, 1 por Antupirén y 2 por R.Grellet, reconociendo en alguno de los casos huellas actuales que prestan dichos servicios. Esta propuesta propone definirlos como vialidades, que faciliten el acceso a los estacionamientos subterráneos que consideren los nuevos equipamientos a emplazar en el paño. La mayor parte de estos pasajes son acompañados de áreas verdes, que permiten ampliar el perfil e incorporar de manera segregada rutas para diferentes modos de transportes, como vehículos, peatones y ciclistas.

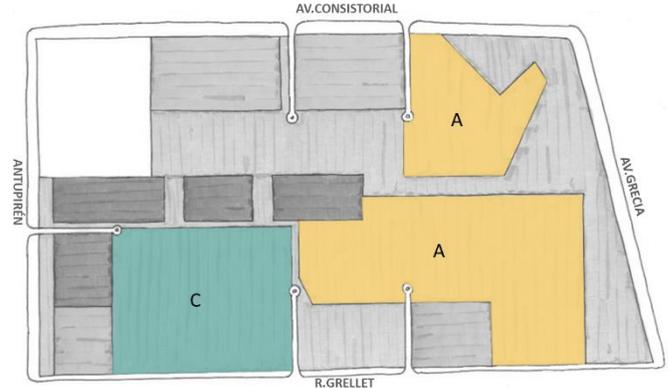


Servicios municipales:

Se conserva el actual emplazamiento de los edificios municipales en el sector norte del paño (A), tales como: Cesfam, CAV, Chimkowe, Yunus, Reg. Civil, Farmacia, Edificio Consistorial; y además se permite el emplazamiento de nuevos equipamientos como galerías y centros de arte, auditorios, cafeterías, espacios de cowork, etc.

En el sector (C) se mantiene el emplazamiento de los principales equipamientos deportivos del municipio, tales como el Estadio, la Piscina, además del Registro Civil, y se permite el futuro emplazamiento de otros equipamientos complementarios.

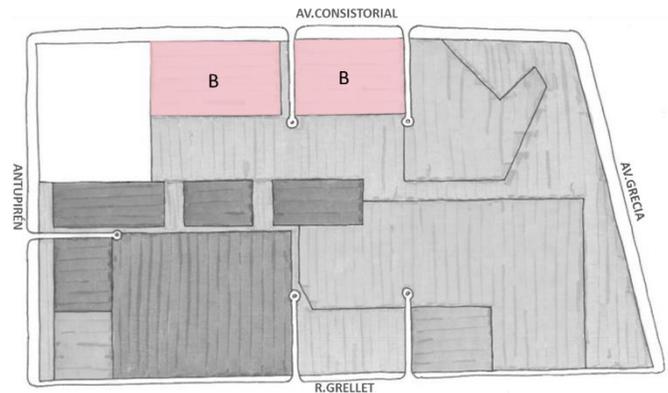
Ambos sectores consideran una altura máxima de 4 pisos, Coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.



Salud, seguridad y comercio:

Como en la alternativa 2, en el frente de Avda. Consistorial (B), se mantienen los usos actuales de seguridad, servicios y salud, pero la norma también permite una posible reconversión a comercio y educación, reconociendo la vocación de mayor intensidad y mixtura que ha venido manifestando en las últimas décadas el Eje Avda. Consistorial.

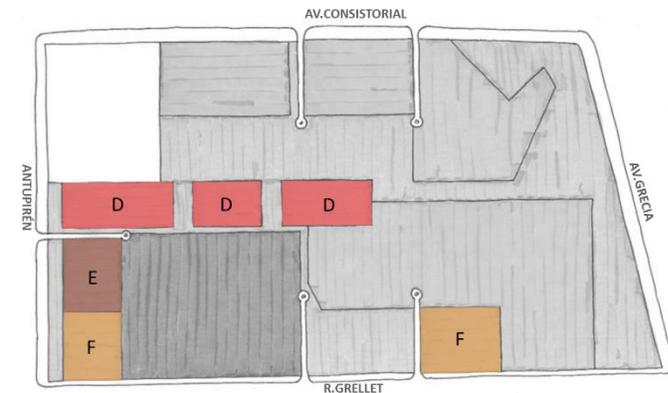
Este sector considera una altura máxima de 4 pisos, Coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.



Mixto de mayor intensidad:

Como en la alternativa 1, en el sector central del paño (D) se concentra la mayor intensidad y la mayor altura con 8 pisos, permitiendo usos como servicios, comercio, educación, científico y comercio.

En el frente de la calle Antupirén se emplazan zonas mixtas que permiten equipamientos de servicio, comercio y salud; así como también el uso residencial en los pisos superiores. Se identifican dos zonas, que se diferencian principalmente en la altura, con 6 pisos la zona interior (E) y 4 pisos la zona (F) que enfrenta R. Grellet.



<p>A diferencia de las alternativas 1 y 2, se incorpora un nuevo sector como zona F enfrentando la vía R.Grellet, entre la zona (A) y la plaza (G) , lo cual tiene como objetivo poder complementar las actuales actividades enfocadas en servicios para el adulto mayor, con nuevos destinos, como por ejemplo hospedaje para adultos mayores.</p> <p>Las zonas D, E y F presentan un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7; y coeficiente de constructibilidad de 5,6; 4,2 y 2,8 respectivamente. Estos valores son levemente superiores a las alternativas 1 y 2 debido a que se disminuyen la superficie de estas zonas al destinar con mayor precisión los espacios de circulación y espacios libres como áreas verdes (G)</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

V.3 SÍNTESIS RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA FASE DE PROPUESTA

Durante la fase propositiva del Plan Seccional, se desarrollaron 4 actividades de participación:

Actividad	Participantes	Fecha	Lugar
Taller de Alternativas de estructuración con vecinos y vecinas	23 vecinos	26/01/23	CAV
Taller de Alternativas de estructuración con Funcionarios	26 funcionarios municipales	24/01/23	CAV
Taller de alternativas con OAE	15 representantes de OAE	25/01/23	Telemático
2da Consulta Usuarios Centro Cívico (formulario auto-aplicado)	271 participantes	11 al 21/04/23	5 puntos de alta concurrencia de público dentro del Centro cívico
Taller de Anteproyecto con vecinos y vecinas	19 vecinos	05/04/23	Chimkowe
Taller de Anteproyecto con Funcionarios	46 funcionarios municipales	04/05/23	Chimkowe

Como resultado de dicho proceso, se pueden identificar opiniones compartidas respecto de las dos primeras alternativas presentadas, y luego de la alternativa de consenso y anteproyecto. A continuación, se dan a conocer los elementos más relevados en las distintas instancias desarrolladas:

Sobre las primeras dos alternativas propuestas, la síntesis del proceso participativo de las primeras instancias de participación da cuenta de:

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Zonificación:	<p>Se evalúa positivamente la diversidad de usos permitidos</p> <p>Algunos manifiestan que se da mucha relevancia a los usos comerciales, en desmedro de la presencia o fortalecimiento de actividades culturales y deportivas.</p> <p>En el taller de OAE se ve como riesgo el cómo se resuelven las distintas exigencias de desplazamiento de los distintos equipamientos.</p> <p>En el taller OAE algunos representantes consultaban por que no unificar todo en una zona, y crecer en más altura. También se sugiere aprovechar el subsuelo para algunos usos, pensando en incorporar elementos como el “patio inglés”</p>	<p>Varios participantes evalúan positivamente la cantidad y diversidad de servicios que se proponen</p> <p>Para algunos participantes la propuesta de gran fachada cívica parece contraria al objetivo de acoger a los vecinos que se acercan al Centro Cívico.</p> <p>Para algunos el espacio destinado a uso comercial sería mayor al deseado, en desmedro al destinado a actividades culturales y deportivas. También, podría conllevar el aumento de ruido y congestión.</p> <p>En el taller de OAE se ve como riesgo el cómo se resuelven las distintas exigencias de desplazamiento de los distintos equipamientos.</p> <p>En el taller OAE algunos representantes consultaban por que no unificar todo en una zona, y crecer en más altura. También se sugiere aprovechar el subsuelo para algunos usos, pensando en incorporar elementos como el “patio inglés”</p>
Accesos y conectividad:	<p>Se evalúa positivamente la distribución y cantidad de los accesos,</p> <p>Se valora la disposición de conexiones y recorridos interiores pensados para el tránsito de ciclistas y peatones.</p> <p>Se evalúa positivamente la existencia de varios accesos a los estacionamientos, que mitigaran la entrada y salida vehicular.</p> <p>Se valora que los estacionamientos sean subterráneos, aun cuando se desconfía de la ejecución y el cobro.</p> <p>En el taller OAE se consulta sobre cómo los pasajes de acceso van a permitir la convivencia de bicicletas, peatones y autos. Sugieren ensanchar algunos pasajes para facilitar esa convivencia.</p>	<p>Se evalúa negativamente que exista una gran fachada, dado que restaría fluidez en los accesos, sin que promueva la permeabilidad.</p> <p>Se evalúa positivamente la cantidad y disposición de los accesos de entrada y salida al Centro Cívico, facilitando la descongestión vehicular en el sector y el flujo expedito en todo el perímetro.</p> <p>Se valora que los estacionamientos sean subterráneos, aun cuando se desconfía de la ejecución y el cobro.</p> <p>En el taller con OAE se identifica como riesgo el no fomentar la “permeabilidad” deseada de esta propuesta.</p> <p>En el taller OAE se consulta sobre cómo los pasajes de acceso van a permitir la convivencia de bicicletas, peatones y autos. Sugieren ensanchar algunos pasajes para facilitar esa convivencia.</p>
Altura de Edificación:	<p>Los criterios de evaluación se centran en dos aspectos: mantener la vista a la cordillera desde diferentes puntos y</p>	<p>Los criterios de evaluación son mantener vista a la cordillera y una adecuada convivencia con los vecinos próximos.</p>

	<p>procurar una adecuada convivencia con los vecinos de los sectores residenciales próximos</p> <p>No existe consenso, mientras que un grupo no se muestra de acuerdo con una altura máxima de 8 pisos, ni con la forma del bloque D, en los demás grupos la opinión general es que 8 pisos es algo adecuado para resguardar la vista a la cordillera y la disposición es adecuada.</p>	<p>No existiría consenso respecto a si 10 pisos de altura, obstruirían la vista a la cordillera</p> <p>Si existe consenso en mencionar que 10 pisos sería disruptivo y poco armónico en relación al sector próximo al Centro Cívico.</p>
<p>Áreas Verdes:</p>	<p>Algunos opinan que son pocas y pequeñas las áreas verdes propuestas. Además, que no se garantiza el flujo y permeabilidad.</p> <p>Otros participantes se muestran conformes con la disposición y distribución de las áreas verdes propuestas, en los bordes beneficiando a los vecinos y con énfasis en valorar que se interconectan y favorecen el encuentro.</p> <p>En el taller OAE se observa como una oportunidad la permeabilidad, lograr un parque o campus, poder recorrer todas las dependencias. Crear pequeños bolsones de AV y Esp públicos.</p> <p>En el taller OAE sugieren lograr la conexión de Consistorial a Grellet y/o de Grecia a Antupiren.</p>	<p>A algunos les gusta la propuesta de un gran parque central, ya que la perciben como espaciosa y capaz de distinguirse como una gran área verde que estructura el paño, y que puede ser resguardada en la noche.</p> <p>Quienes se manifiestan contrario lo justifican en que sería poco visible desde afuera del Centro Cívico.</p> <p>En el taller con OAE se identifica como riesgo la pérdida del espacio verde frente a Grecia, por ser un espacio tan expuesto a este corredor metropolitano.</p>

Sobre la segunda consulta de opinión, en la cual se presentaba la propuesta de alternativa de consenso, ante la pregunta: *¿Qué tanto te gustan o no te gustan estas propuestas?*, los resultados fueron los siguientes:

¿Qué tanto te gustan o no te gustan estas propuestas?	No me gustan nada / no me gusta	Me es indiferente / no contesta	Me gusta / me gusta mucho
Aumento en la cantidad de estacionamientos vehiculares en el Centro Cívico, y que estos sean subterráneos	9%	14%	77%
Aumento y mejoramiento de la infraestructura para ciclistas en el Centro Cívico	3%	19%	78%
Aumento y ubicación de áreas verdes y de descanso, y que ellas sean las que ordenan el Centro Cívico	3%	10%	87%
Que en el Centro Cívico se localicen diversos usos y actividades, públicas y privadas, tales como jardines infantiles, bancos, notarias,	10%	10%	80%

farmacias, comercio, residencias de adulto mayor, entre otros			
Nuevos pasajes de acceso al Centro Cívico, así como las circulaciones peatonales y para ciclistas que permiten recorrerlo en su interior.	9%	15%	76%
Definición de un límite de altura máxima establecido en 8 pisos en el sector central	12%	15%	73%

De ello se desprende una alta valoración de los distintos elementos que estructuran la propuesta, siendo evaluados todos ellos en más de un 73% con “me gusta/me gusta mucho”

Finalmente, en las últimas **2 actividades** en las cuales se presentó **la propuesta preliminar de anteproyecto a las funcionarios municipales y vecinos del Centro Cívico**. Se manifestaron algunas inquietudes, tales como:

Transmitir de manera clara y simple la propuesta, especialmente hacia la comunidad

Se manifiestan inquietudes sobre cómo se aplicarán las disposiciones de las distintas zonas propuestas en un solo predio. Analizar la posibilidad de subdividir el paño, para que la aplicación normativa sea más fácil y para que luego la administración y gestión de las distintas edificaciones sea más simple.

Se manifiestan inquietudes sobre un posible aumento de la congestión vehicular por el aumento de equipamientos en el paño. Vecinos que viven en las casas aledañas por Ricardo Grellet manifiestan disconformidad sobre los accesos desde Ricardo Grellet, ya que es una calle que en la actualidad presenta congestión en las horas punta.

Analizar la posibilidad de incorporar por medio de incentivos normativos exigencias de materialidad y mitigaciones para el ruido en los equipamientos deportivos.

Vecinos manifestaron preocupación por las alturas máximas de edificación.

Se manifiestan inquietos por temas de seguridad, pudiendo ser el aumento de áreas verdes de la propuesta de uso público, un factor que aumente la delincuencia y las malas prácticas.



V.4 ANTEPROYECTO

Tal como se ha dado cuenta, tanto la alternativa de consenso como el anteproyecto preliminar, fueron sociabilizados con los vecinos del entorno, con los usuarios del centro cívico y con los funcionarios municipales. Fue a partir de dicha sociabilización, especialmente al trabajo conjunto con los equipos técnicos de la Dirección de Obras Municipal, que se presentaron ciertas inquietudes referidas a la aplicación de la normativa propuesta, específicamente concernientes a la propuesta de múltiples zonas en un único predio (aplicación art 2.1.21 OGUC), así como a la imposibilidad de acceso a equipamiento a través de pasajes (art 2.3.3 OGUC).

En dicho sentido, es que la propuesta de anteproyecto que aquí se presenta, fusionó algunas zonas, especialmente las destinadas a áreas verdes-espacios libres con las zonas inmediatas destinadas a equipamientos; promediando los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad, e incorporando una propuesta de incentivos normativos orientada a lograr la imagen de conjunto esperada, en el que se promueve la remodelación del paño como un Gran Parque Cívico, en base a un sistema de plazas, circulaciones peatonales y espacios de usos público al aire libre que estructuren las edificaciones y las distintas actividades que ellas alberguen, facilitando la permeabilidad para peatones y ciclistas. Así también se ajusta la categoría de 2 de las nuevas vías propuestas, para que sirvan de acceso a los nuevos equipamientos, segregando y mitigando los impactos que pueda generar el posible aumento del flujo vehicular.

La disposición de los incentivos normativos también apunta a que los proyectos concentren los estacionamientos vehiculares en el subsuelo, liberando la superficie para los desplazamientos peatonales, de ciclistas y en caso necesario para vehículos de emergencia.

La propuesta releva el paisaje cordillerano, resguardando las vistas del paisaje, aprovechando el desnivel natural del terreno, y concentrando las mayores alturas en el interior del paño (zona D). Así también se resguarda que los bordes hacia los barrios residenciales consolidados sean de escala humana, cuya zonificación permite 4 pisos como altura máxima (normativa base 3 pisos, aplicando incentivos normativos accede a 4) y en los casos de zonas de mayores alturas (6 y 8 pisos aplicando incentivos normativos), a través de antejardines de extenso ancho (10mts) y que a través de incentivos normativos se promueve que sean de libre acceso público, funcionando así como espacios verdes de amortiguación y también como lugares de encuentro, integración y recreación para los vecinos inmediatos.

Esta propuesta fomenta que en el polígono se emplacen múltiples actividades compatibles entre sí, considerando para ello la posibilidad de albergar nuevos equipamientos de diversos tipos (servicios, comercio, deporte, educación, seguridad, etc.), públicos y privados; e incluso permitiendo algunos destinos residenciales en la parte sur-oriente del paño, que se complementen con los equipamientos y servicios, promoviendo condiciones de seguridad situacional dentro de cada proyecto y en el conjunto del polígono del Centro Cívico.

V.4.1 Zonificación:

Zona A: Equipamientos públicos



De igual manera que la alternativa recomendada, se conserva el actual emplazamiento de los edificios municipales en el sector norte del paño y se incorporan destinos permitidos para aumentar la potencial oferta de equipamientos, con especial enfoque en servicios y cultura. A diferencia de la alternativa de consenso, esta zona A integra el espacio destinado para áreas verdes y equipamientos de baja intensidad, con la consecuente baja en los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad, para conservar la imagen objetivo deseada.

La norma base considera una altura máxima de 3 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,3 y constructibilidad de 0,9. La incorporación de incentivos normativos permitirán alcanzar valores dispuestos en la alternativa recomendada considerando la fusión de las dos zonas (4p / COS 0,36 / CC 1,44) valores a los cuales se podrá acceder a cambio de un mejoramiento del estándar de diseño urbano y arquitectura de los futuros proyectos de remodelación urbana, bajo criterios de sustentabilidad e integración, los cuales serán descritos a continuación.

La superficie de subdivisión predial mínima dispuesta permite una posible subdivisión en paños menores (1500m²) facilitando la autonomía de los equipamientos existentes y futuros. Se define como sistema de agrupamiento el aislado y distanciamiento mínimo de 5 mts. El antejardín responde a condiciones actuales de ocupación del suelo.

Zona B:

Como en las alternativas n°2 y de consenso, se mantienen los usos actuales de seguridad, servicios y salud, pero incorporando también otras clases de equipamiento como comercio y educación, reconociendo la vocación y potencial del Eje Avda. Consistorial.

De igual forma que en la zona A, la norma base considera una altura máxima de 3 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,5 y constructibilidad de 1,5; pero con la posibilidad de aplicación de incentivos normativos que permitan alcanzar los valores dispuestos en la alternativa recomendada (4p / COS 0,6 / CC 2,4) a cambio de un mejoramiento del estándar de diseño urbano y arquitectura de los futuros proyectos, bajo criterios de sustentabilidad e integración, los cuales serán descritos a continuación.

La superficie de subdivisión predial mínima dispuesta permite una posible subdivisión en paños menores (1500m²) facilitando la autonomía de los equipamientos existentes y futuros. Se define como sistema de agrupamiento el aislado y distanciamiento mínimo de 5 mts. El antejardín responde a condiciones actuales de ocupación del suelo.

Zona C:

De igual manera que la alternativa de consenso, en la zona C se conserva el actual emplazamiento de los equipamientos deportivos en el sector centro oriente del paño, acompañado de posibles usos complementarios.

De igual modo que en ambas zonas anteriores, la norma base considera una altura máxima de 3 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,5 y constructibilidad de 1,5; valores que podrán ser incrementados con la aplicación de los ya citados incentivos normativos (4p / COS 0,6 / CC 2,4) a



cambio de requerimientos adicionales a los proyectos que apuntan a aportes en sustentabilidad e integración social.

La superficie de subdivisión predial mínima dispuesta es extensa atendiendo a que se busca resguardar que no sea un paño atomizado y preserve su condición de equipamientos deportivos de gran escala. En similar sentido, se define como sistema de agrupamiento el aislado y distanciamiento mínimo de 5 mts. El antejardín responde a condiciones actuales de ocupación del suelo.

Zona D:

Como en la alternativa 1 y alternativa de consenso, en el sector central del paño se busca concentrar la mayor cantidad e intensidad de actividades, permitiendo una multiplicidad de equipamientos, así como también un posible uso residencial. En tal sentido la zona D es la que permite la mayor altura, con una norma base de 6 pisos de altura máxima.

Al igual que la zona A, al ser fusionada con el área dispuesta para áreas verdes y equipamientos de baja intensidad, las disposiciones normativas de coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad y densidad fueron disminuidas a COS 0,2 / CC1,2 / densidad 300hab/ha.

De igual manera que en las otras zonas, la norma base puede ser incrementada para llegar a un máximo de 8 pisos de altura, 0,24 de coeficiente de ocupación de suelo y 1,92 de coeficiente de constructibilidad, todo ello a cambio de requerimientos adicionales, los cuales apuntan a convertir tales proyectos en un gran aporte de diseño urbano y arquitectura sustentable, orientada a la integración, el bienestar de vecinos y vecinas y a una buena compatibilidad y convivencia entre las múltiples actividades.

La superficie de subdivisión predial mínima dispuesta es extensa atendiendo a que se busca resguardar que no sea un paño atomizado y apunte hacia el desarrollo de un proyecto integral. En similar sentido, se define como sistema de agrupamiento el aislado y distanciamiento mínimo de 5 mts. El antejardín de 10mts. busca generar buffers de áreas verdes enfrentando las vías de acceso.

Zona E:

Como en la alternativa de consenso, en el frente de la calle Antupirén se dispone la zona E, que en esta propuesta de Anteproyecto toma todo el frente hasta Ricardo Grellet. Se propone como una zona mixta que permiten equipamientos de servicio, comercio y salud; así como también un potencial uso residencial. La zona E en su normativa base permite 5 pisos de altura máxima, 0,5 coeficiente de constructibilidad y 2,3 de coeficiente de constructibilidad y densidad de 200 hab/ha. Como las otras zonas, estas disposiciones normativas pueden ser incrementadas para llegar a un máximo de 6 pisos de altura, 0,6 de ocupación de suelo y 3,6 de constructibilidad, todo ello a cambio de requerimientos adicionales a los proyectos, dirigidos a la integración y sustentabilidad.

La superficie de subdivisión predial mínima de 1500m² facilita el desarrollo de proyectos a futuro, con una potencial autonomía. Se define como sistema de agrupamiento aislado y distanciamiento mínimo de 5 mts. El antejardín, al igual que en la zona D, busca generar un buffer o banda de área verde



enfrentando sus accesos hacia Ricardo Grellet y Antupirén, los que, además, mediante los incentivos normativos, podrán ser de uso y acceso público.

Zona F:

En el tramo central de Ricardo Grellet, se disponen la zona F. Se propone que sea una zona mixta que permita equipamientos de servicio, comercio y salud; así como también un potencial uso residencial. La zona F en su normativa base permite 3 pisos de altura máxima, 0,5 coeficiente de ocupación de suelo y 1,5 de coeficiente de constructibilidad y una densidad máxima de 200 hab/ha. Como las otras zonas, estas disposiciones normativas pueden ser incrementadas para llegar a un máximo de 4 pisos de altura, 0,6 de ocupación de suelo y 2,4 de constructibilidad, todo ello a cambio de requerimientos adicionales a los proyectos, dirigidos a la integración y sustentabilidad.

La superficie de subdivisión predial mínima de 900m. Se define como sistema de agrupamiento el aislado y distanciamiento mínimo de 5 mts. El antejardín responde a condiciones actuales de las edificaciones de la manzana.

Zona G:

Este anteproyecto reconoce este espacio de significación cultural para pueblos originarios, el Rewe emplazado en el acceso municipal, en el tramo central desde Avda Grecia. En tal sentido, y acorde a las competencias de este Plan, la normativa propuesta restringe los usos de suelo y las disposiciones normativas, con el objetivo de resguardar su emplazamiento y actuales condiciones de ocupación. Es por ello que su norma base indica un 0,05 de coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad, los cuales permiten de manera muy acotada la disposición de infraestructura básica para mejorar las condiciones del espacio ceremonial.

V.4.2 Vialidad:

Atendiendo el objetivo de generar mayor permeabilidad al paño, es que se generaron 5 vías de penetración a la manzana, 3 de ellas de categoría pasaje (8mts de ancho entre LO), destinadas preferentemente para el acceso y tránsito de peatones y ciclos; y 2 vías locales, por Antupirén y Consistorial, las cuales facilitarán el acceso vehicular a los estacionamientos subterráneos posibles de desarrollarse por los futuros proyectos.

Cada una de estas vías rematarán en pequeñas rotondas que permitirán el retorno de los vehículos.

Así también en el caso de las dos vías de categoría local, tendrán un ancho entre líneas oficiales de 15 mts., conformándose un perfil generoso que permita la disposición de rutas exclusivas para ciclistas y un espacio de acera ancho con platabandas arboladas y un grato desplazamiento de peatones.

V.4.3 Restricciones:

En el polígono sujeto a este Plan Seccional, no se presentan áreas de riesgo, zonas no edificables ni zonas protegidas. La zona no edificable más próxima es la relativa a la faja de protección por la línea de alta tensión emplazada en Avda. Grecia, no obstante, la distancia del polígono del Plan Seccional a dicha LAT supera lo dispuesto por el PRMS y por la normativa SEC como faja de protección.



V.5 PRINCIPALES CAMBIOS Y AVANCES DE ESTE PLAN SECCIONAL RESPECTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Tal como ha sido presentado, la propuesta de Plan Seccional del Centro Cívico de Peñalolén, avanza en diferentes materias respecto de la normativa vigente, a continuación, se sintetizan cada uno de dichos avances propuestos:

Ajuste a derecho

La propuesta de Plan Seccional para Zona de Remodelación del Centro Cívico de Peñalolén, pretende ajustar a derecho la normativa urbana que regula actualmente el paño, eliminando disposiciones que carecen de sustento jurídico, pero sobre todo establecer una regulación urbana para la subdivisión y edificación en el paño que sea clara, característica con la que hoy no cuenta este paño, debido principalmente a las disposiciones del PRMS referidas a la imprecisa gráfica de “equipamiento Intercomunal”, inexistencia en la ordenanza metropolitana, y la interpretación y reconocimiento discutible por parte de la normativa comunal, lo cual dificulta y limita las posibilidades de desarrollo formal del Centro Cívico.

Zonificación y usos de suelo

La normativa urbana actual del Centro Cívico cuenta con 2 zonas; Zona CC y Zona E1, mientras que el Anteproyecto propone 7 zonas: Zona A (equipamientos públicos), Zona B (equipamientos mixtos), Zona C (equipamientos deportivos), Zona D, Zona E y Zona F (mixta equipamientos y residencia) y Zona G (equipamientos y áreas verdes de significación para pueblos originarios). Esta última, resguarda el espacio de significación cultural del pueblo mapuche, presente en el frontis del Centro Cívico.

La zonificación propuesta abordó de manera integral el paño de estudio, con la finalidad de mejorar la calidad, amplitud y diversidad de los equipamientos y usos de suelo complementarios, fomentando un área mixta, otorgándole más seguridad y dinamismo al paño. Con ello se busca promover una mayor variedad de servicios y equipamientos, como salas cuna, bancos, notaría, farmacias, cafeterías, galerías de artes, etc, todas ellas compatibles e incluso necesarias con los servicios públicos municipales. Adicionalmente, la propuesta remueve las clases “transporte e industria”, “esparcimiento y turismo”, y “almacenamiento” presentes en la Zona CC, ya que no se relacionan con la vocación de un centro cívico comunal. Así también conserva en algunas zonas la posibilidad del destino residencial, considerándolo relevante en la estrategia de un centro mixto, sustentable y que promueva la seguridad de los espacios, generando control social de sus usuarios y residentes tanto de día como de noche.

Coeficientes de ocupación de suelo, coeficientes de constructibilidad y alturas de edificación

El coeficiente de ocupación de suelo de la Zona CC corresponde a 0,14 y de la Zona E1 0,4. El Anteproyecto propone los siguientes valores; Zona A: 0,3; Zona B, C, E, F: 0,5, Zona D: 0,2 y Zona G; 0,05. Aplicando incentivos normativos, estas zonas pueden alcanzar los siguientes valores; Zona A: 0,36; Zona B, C, E, F: 0,6, Zona D: 0,24 y Zona G; 0,06. La comparativa arroja que, en la condición



actual, la cabida para la ocupación de suelo del paño es de cerca de 22.400m², la propuesta de anteproyecto supera los 30.100m² y aplicando incentivos normativos se acerca a los 37.000m²

Por otro lado, los coeficientes de constructibilidad de la Zona CC y Zona E1, son 0,28 y 2, respectivamente. Esta variable en el Anteproyecto toma los siguientes valores en su normativa base: Zona A: 0,9; Zona B, C, F: 1,5; Zona D: 1,2, Zona E 2,3 y Zona G; 0,05. Aplicando incentivos normativos alcanza para la Zona A: 1,44; Zona B, C, F: 2,4; Zona D: 1,92, Zona E 3,6 y Zona G; 0,06. La comparativa arroja que, en la condición actual, la cabida constructiva del paño a modificar es de cerca de 89 mil m², la propuesta de anteproyecto en su norma base supera los 104mil m² y aplicando incentivos normativos supera los 166mil m², lo cual hace casi duplicar la capacidad constructiva actual del paño.

En cuanto a la altura de la edificación, la normativa vigente, en la zona CC define la altura máxima según las disposiciones de rasante de la OGUC, y en la zona E1 de máximo 9mts de altura para vivienda y 15mts para equipamientos. La propuesta de Plan Seccional releva el paisaje cordillerano, resguardando la vista hacia la cordillera, aprovechando el desnivel natural del terreno, y concentrando las mayores alturas en el interior del paño. Así también, se resguarda que los bordes hacia los barrios residenciales sean de escala humana, cuya zonificación permite 4 pisos y/o 14mts como altura máxima (normativa base 3 pisos, aplicando incentivos normativos accede a 4). En los casos de zonas de mayores alturas de 6 y 8 pisos aplicando incentivos normativos (21 o 28mts respectivamente), el resguardo de los bordes se hace a través de antejardines de extenso ancho (10mts) y que a través de incentivos normativos se promueve que estos sean de libre acceso público, funcionando como espacios de amortiguación y también como lugares de encuentro, integración y recreación para los vecinos inmediatos.

Accesibilidad y estacionamientos

Actualmente el Centro Cívico cuenta con once accesos. Cinco de estos, permiten entrar a los servicios municipales (municipalidad, Registro Civil, piscina municipal, Chimkowe, etc.) y son controlados por guardias. Los seis accesos restantes, son accesos independientes hacia la 8va Compañía de Bomberos, 43° Comisaría de Peñalolén, Club de Leones y CESFAM Carol Urzúa. Dos de los accesos antes mencionados tienen características de pasaje o vías locales, pero no se encuentran gravados como afectaciones de utilidad pública para vialidad en la normativa vigente.

Uno de ellos, el cual está destinado para el acceso vehicular a espacio de estacionamiento de funcionarios municipales, está desde Av. Consistorial. Este presenta congestión en el horario de entrada y salida de los funcionarios, y en casos de emergencia, donde se ha tenido que evacuar rápidamente a los funcionarios, la evacuación no ha resultado expedita.

El Centro Cívico carece de estacionamientos de visitas para las siguientes edificaciones: Registro Civil, Centro de Atención al Vecino, edificio municipal, Edificio Yunus y CESFAM Carol Urzúa. Esto provoca que vehículos se estacionen en las aceras de los conjuntos habitacionales colindantes, generando atochamientos e interrupciones en el flujo vehicular y peatonal, lo cual se ve acentuado en eventos masivos como conciertos o actividades deportivas.



Con la finalidad de generar mayor permeabilidad al paño y absorber internamente los atochamientos, el Anteproyecto propone 5 vías de penetración a la manzana, 3 de ellas de categoría pasaje, destinadas preferentemente para el acceso y tránsito de peatones y ciclos; y 2 vías locales, a las cuales se accede desde calle Antupirén y Av. Consistorial, las cuales facilitarán el acceso vehicular a los estacionamientos subterráneos posibles de desarrollar por futuros proyectos. Cada una de estas vías rematarán en pequeñas rotondas que permitirán el retorno de los vehículos.

Así también, en el caso de las dos vías de categoría local, tendrán un ancho entre líneas oficiales de 15 mts., conformándose un perfil generoso que permita la disposición de rutas exclusivas para ciclistas y un espacio de acera ancho con platabandas arboladas y un grato desplazamiento de peatones.

En cuanto a la dotación de estacionamientos, el Anteproyecto fomenta a través de los incentivos normativos que estos se ubiquen casi de manera exclusiva en una planta subterránea, liberando la superficie actual ocupada por los estacionamientos de funcionarios, redestinándola para áreas verdes y otros servicios. Asimismo, se estima un aumento de más de 750 estacionamientos vehiculares y 950 estacionamientos de bicicletas.

Áreas verdes

El Centro Cívico cuenta actualmente con 19.000 m² de áreas verdes, que representa un 21% de la superficie del predio. *Estas áreas verdes se encuentran en un buen estado de conservación ya que cuentan con mantención constante (riego y poda). No obstante, la mayoría presenta escasez de sombra, ausencia de mobiliario urbano.*

Respecto a su rol ecológico, las áreas verdes actuales están compuestas en su mayoría por especies arbóreas exóticas y pasto (plantas herbáceas pertenecientes a la familia *Poaceae*), el cual presenta un alto consumo hídrico. Sumado a esto, el 18% de las especies arbóreas catastradas son de un alto consumo hídrico.

Por su parte, el Anteproyecto promueve conformar un Parque Cívico, en base a un sistema de plazas, circulaciones peatonales, terrazas verdes y espacios de usos público al aire libre que estructuren las edificaciones y las distintas actividades que ellas alberguen. Asimismo, se espera aumentar la superficie de áreas verdes acerca de 35mil m², equivalente al 39% del predio, por medio de la disposición de incentivos normativos.

Se promueven incentivos normativos enfocados en el rol ecológico de las áreas verdes, tales como: que a lo menos un 70% del suelo libre no edificado sea materializado como áreas verdes, en base a un paisajismo en el que prime la plantación de especies nativas de bajo consumo hídrico y pavimentos blandos que favorezcan la infiltración natural de terreno.

Propuesta que apunta a la remodelación y mejora sustantiva de la calidad urbana

Mediante El Plan Seccional de Zona de Remodelación del Centro Cívico, se buscar dar factibilidad a un proyecto de renovación y mejoramiento integral de la calidad urbana de este espacio.



Teniendo por antecedente la normativa vigente, que lo destinó como Centro cívico comunal (zona CC) y como Equipamiento intercomunal (zona E1), el objetivo original y central de dicha normativa, de conformar una centralidad de escala comunal e intercomunal, sólo se ha podido desarrollar de manera parcial durante las últimas décadas, y en la actualidad se han hecho evidentes las limitaciones que impone tal normativa.

En dicho sentido, este Plan Seccional avanza en una propuesta integral de mejoramiento de las condiciones normativas del polígono: definiendo y distribuyendo las alturas máximas permitidas, pero a su vez permitiendo una mayor cabida constructiva; fomentando la mixtura de usos de suelo; definiendo mayores exigencias de estacionamientos para vehículos y bicicletas; definiendo nuevas vías locales y pasajes; preservando la permeabilidad del paño; entre otros aspectos descritos en la norma base. Así también genera una propuesta de incentivos normativos que promueven avances sustantivos en materias de sustentabilidad e integración, así como también incorpora medidas de adaptación y mitigación al cambio climático.

Figura N°11: Propuesta Anteproyecto Plan Seccional Centro Cívico Peñalolén



ÁREA URBANA

● ——— ● LÍMITE DEL ÁREA A MODIFICAR

VIALIDAD

— CALZADAS EXISTENTES
 — LÍNEAS OFICIALES PRC - PRMS
 - - - VIAS PROYECTADAS

ZONAS

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ZONA A: Equipamientos públicos (PRC) ZONA B: Equipamientos mixtos (PRC) ZONA C: Equipamientos deportivos (PRC) ZONA D: Mixta equipamientos y residencia (PRC) | <ul style="list-style-type: none"> ZONA E: Mixta equipamientos y residencia (PRC) ZONA F: Mixta equipamientos y residencia (PRC) ZONA G: Equipamientos y áreas verdes de significación para pueblos originarios (PRC) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|