



MEMORIA EXPLICATIVA

“Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, Comuna de Conchalí”

Acogido al Artículo 72° del DFL 458/75 L.G.U.C.



INDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INTRODUCCIÓN | 4 |
| 1.1 | TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA | 5 |
| 2 | DIAGNÓSTICO GENERAL | 6 |
| 2.1 | SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL | 6 |
| 2.2 | SITUACIÓN EXISTENTE | 13 |
| 3 | OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO – COMUNA DE CONCHALÍ | 21 |
| 3.1 | OBJETIVO GENERAL | 21 |
| 3.2 | OBJETIVO ESPECIFICO | 21 |
| 4 | FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO | 22 |
| 5 | MARCO LEGAL VIGENTE..... | 23 |
| 6 | CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO | 25 |
| 6.1 | PLANOS DE CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO | 26 |
| 6.1.1 | PLANO CATASTRO - SUBDIVISIÓN PREDIAL..... | 26 |
| 6.1.2 | PLANO CATASTRO - TRAZADOS VIALES Y LÍNEAS OFICIALES..... | 27 |
| 6.1.3 | PLANO CATASTRO - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN..... | 28 |
| 6.1.4 | PLANO CATASTRO - USOS DE SUELO EXISTENTES..... | 29 |
| 6.1.5 | PLANO CATASTRO - CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN..... | 30 |
| 6.1.6 | PLANO CATASTRO - USOS DE SUELO PLANIFICADOS..... | 31 |
| 7 | PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO..... | 32 |
| 7.1 | NORMAS URBANISTICAS A APLICAR EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO. | 32 |
| 7.1.1. | ZONA HABITACIONAL MIXTA – Zona ZHM | 32 |
| 7.2 | PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACION NORMATIVA:..... | 34 |

ILUSTRACIONES

| | |
|--|----|
| ILUSTRACIÓN 1: PLANO UBICACIÓN DE LA ZONA DE REMODELACIÓN..... | 5 |
| ILUSTRACIÓN 2: PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO..... | 8 |
| ILUSTRACIÓN 3: ZONA Z4, PLANO ZONIFICACIÓN PRC CONCHALÍ. | 9 |
| ILUSTRACIÓN 4: PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ, ZONIFICACIÓN. | 10 |
| ILUSTRACIÓN 5: PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ, VIALIDAD. | 12 |
| ILUSTRACIÓN 6: PLANO PARQUE CONCHALÍ SEGÚN PRMS..... | 15 |
| ILUSTRACIÓN 7: VISTA DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EN PARQUE CONCHALÍ..... | 16 |
| ILUSTRACIÓN 8: VISTA DE AUTOMOTORA EN PARQUE CONCHALÍ..... | 16 |
| ILUSTRACIÓN 9: VISTA DE SITIO ERIAZO EN PARQUE CONCHALÍ..... | 16 |
| ILUSTRACIÓN 10: PREDIO ROL SII 6681-1. | 17 |
| ILUSTRACIÓN 11: PLANO CONJUNTO HABITACIONAL IND. | 17 |
| ILUSTRACIÓN 12: VISTAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL IND. | 17 |
| ILUSTRACIÓN 13: PREDIO ROL SII 6681-00070. | 18 |
| ILUSTRACIÓN 14: VISTAS DEL PREDIO | 18 |
| ILUSTRACIÓN 15: PLANO DE CATASTRO DEL PREDIO ROL DE AVALÚO N°6681-00070..... | 19 |
| ILUSTRACIÓN 16: USOS DE SUELO EXISTENTES PREDOMINANTES EN EL SECTOR. | 20 |
| ILUSTRACIÓN 17: PLANO CATASTRO SUBDIVISIÓN PREDIAL. | 26 |
| ILUSTRACIÓN 18: PLANO CATASTRO TRAZADOS VIALES Y LÍNEAS OFICIALES..... | 27 |
| ILUSTRACIÓN 19: PLANO CATASTRO ALTURA EDIFICACIÓN..... | 28 |
| ILUSTRACIÓN 20: PLANO CATASTRO USOS DE SUELO EXISTENTES | 29 |
| ILUSTRACIÓN 21: PLANO CATASTRO CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN..... | 30 |
| ILUSTRACIÓN 22: PLANO CATASTRO USOS DE SUELO PLANIFICADOS. | 31 |
| ILUSTRACIÓN 23: PLANO PROPUESTA ZONIFICACIÓN NORMATIVA. | 34 |

TABLAS

| | |
|--|----|
| TABLA 1. CARRETERAS DE ACCESO AL GRAN SANTIAGO. | 6 |
| TABLA 2. CARRETERAS DE ACCESO AL GRAN SANTIAGO. | 7 |
| TABLA 3. VIALIDAD TRONCAL SECTOR NORTE, COMUNA CONCHALÍ – RECOLETA. | 7 |
| TABLA 4. VÍAS EXPRESAS DEL SISTEMA VIAL METROPOLITANO (ART. 7.1.1.1.) CARRETERAS DE ACCESO AL GRAN SANTIAGO..... | 11 |
| TABLA 5. VIALIDAD TRONCAL (ART. 7.1.1.2.)..... | 11 |
| TABLA 6. VIALIDAD COLECTORA. | 11 |
| TABLA 7. VÍAS DE SERVICIO..... | 11 |
| TABLA 8. PROPUESTA ZONIFICACIÓN..... | 32 |
| TABLA 9: PROPUESTA ZONA ZHM USO DE SUELO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN | 32 |



1 INTRODUCCIÓN

Esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo recibió el encargo de estudiar la situación de un sector de la comuna de Conchalí, en la Región Metropolitana, que es de interés del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano.

El área de estudio se encuentra ubicada en el extremo poniente de la comuna, cuenta con buena accesibilidad, pero con un nivel de consolidación urbano que a la fecha aún no ha alcanzado su objetivo planificado. Por otro lado, respecto a su potencialidad, el área de estudio aparece subutilizado en relación a su entorno, por lo cual interesa optimizar su intensidad de ocupación y variedad de usos, dado su emplazamiento.

Actualmente el área de estudio se encuentra regulada por el instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal correspondiente al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y el de nivel comunal correspondiente al Plan Regulador Comunal de Conchalí, los que serán afectados por la presente intervención de cambio normativo.

Para ello, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana evaluó las posibles vías de materialización del cambio de condiciones urbanísticas que interesa, llegando a definir que el procedimiento idóneo para el caso es el señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones - en adelante L.G.U.C.- aprobada por el DFL N° 458 de 1975 (artículos 72° al 75°) donde establece en su artículo 72°, inciso segundo, la facultad de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para fijar "**Zonas de Remodelación**" con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella.

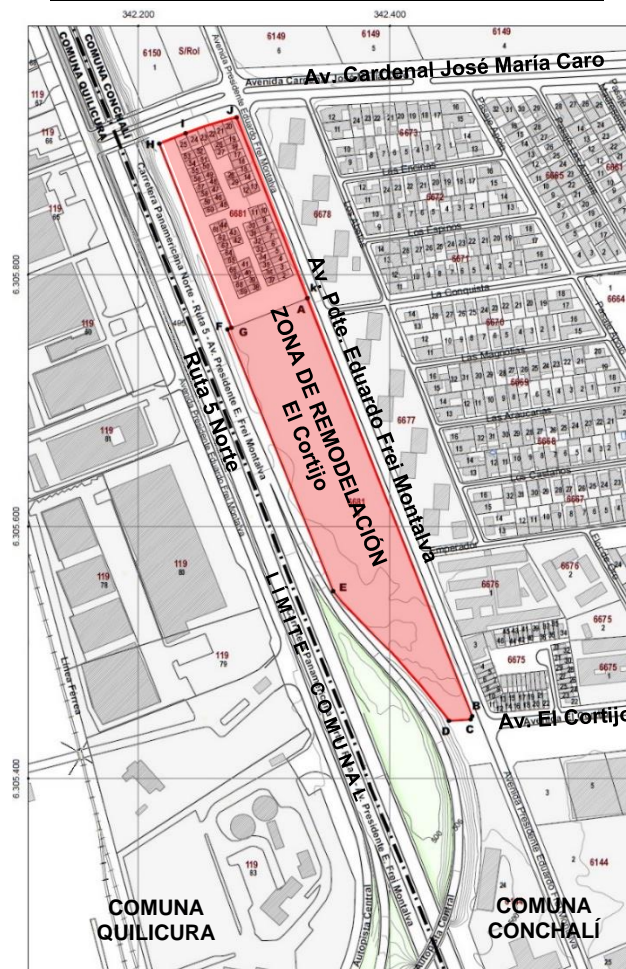
La elaboración y tramitación del Plan Seccional que aprueba la Zona de Remodelación, se encuentra reglamentada por el D.S. N°47, (V. y U.), de 1992 y su modificación a través del D.S. N°01 de fecha 13-01-2020, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en sus artículos 2.1.15. y 2.1.40., que se ha considerado en el estudio y desarrollo de la presente propuesta, y que se expone en la presente Memoria Explicativa.

1.1 TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA

La “Zona de Remodelación” corresponde a un área ubicada en la comuna de Conchalí, de aproximadamente 550,90 metros de largo y 67,90 metros de ancho promedio, la cual se desarrolla en forma paralela a la Ruta 5 Norte (Autopista Central), localizada al Poniente del área; por el Oriente limita con la Av. Eduardo Frei Montalva (Caletera Panamericana Norte); hacia el Norte con la Av. Cardenal José María Caro y al Sur con el resto del área destinada al Parque Conchalí.

La zona escogida se compone de un primer predio emplazado en calle local Panamericana Norte N°5600-5800, Rol SII N°6681-1, de una superficie 9.857,761 m² el que se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por el ensanche de la Ruta 5 Norte; el segundo predio, contiguo al anterior, se ubica en calle local Panamericana Norte N°5758 y se identifica con el Rol SII N°6681-00070, cuya superficie es de 20.653,70 m², encontrándose también afecto a declaratoria de utilidad pública por la misma situación antedicha. El resultado final de la “Zona de Remodelación” es una superficie neta de 30.511,461 m².

ILUSTRACIÓN 1: PLANO UBICACIÓN DE LA ZONA DE REMODELACIÓN.



FUENTE: SEREMI MINVU, 2023.

2 DIAGNÓSTICO GENERAL

2.1 SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL

2.1.1. Normativa vigente del PRMS, (Res. N°20/ 1994 Publicado en Diario Oficial el 04-11-1994)

De acuerdo al PRMS vigente, la “Zona de Remodelación” se emplaza en uno de los “**Parques Intercomunales**” que forman parte del “**Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación**” según lo consignado en el capítulo 5.2. de su Ordenanza. La definición de Parques Intercomunales se define en el artículo 5.2.3. de la Ordenanza del PRMS, para los cuales rigen las siguientes disposiciones:

Art.5.2.3. Parques Intercomunales:

“Son áreas verdes de uso público o privado que pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre; su alcance trasciende de los límites comunales de dos o más comunas.

Los usos antes mencionados deberán ser complementarios y compatibles y no podrán alterar su carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico”.

A su vez, el artículo 5.2.3.4 establece distintas tipologías de parques intercomunales, correspondiéndole al área de la zona escogida la tipología de “**Avenidas Parques**”:

Art.5.2.3.4. “Avenidas Parques”

Son áreas verdes de uso público, adyacentes a sistemas viales metropolitanos y/o fajas de protección de cauces de agua, cuya función es vincular los principales elementos componentes del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación y aportar áreas de esparcimiento y recreación. En ellas sólo se permitirá las instalaciones mínimas complementarias a su función, como actividades recreativas y de esparcimiento al aire libre. En aquellas que tengan relación con protección de cauces de agua, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Título 8°, Artículo 8.2.1.1., a. Inundación.

Para efectos de aplicación, y según las características de dicha tipología, la Ordenanza del PRMS establece “parques adyacentes a cauces” y “parques adyacentes a sistemas viales”; clasificándose el área de estudio como uno de los “**Parques Adyacentes a Sistemas Viales**” siendo reconocido con el nombre de “**Parque Conchalí**” de acuerdo a la tabla contenida en el numeral 2 del artículo 5.2.3.4 del instrumento:

TABLA 1. CARRETERAS DE ACCESO AL GRAN SANTIAGO.

| Comuna | Nombre |
|---------------|---|
| Conchalí | Parque Conchalí – Ruta 5 Norte Av. Presidente Eduardo Frei Montalva. |

FUENTE: ORDENANZA PRMS.

En base a la normativa del PRMS anteriormente expuesta, se concluye que la “Zona de Remodelación” se localiza en un tramo del **Parque Conchalí** categorizado como **Parque Intercomunal** de Uso Público de la tipología **Avenida Parque**, clasificado como **Parque Adyacente a Sistema Vial** de acuerdo a sus características de localización, cuya función es vincular los principales elementos del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación.

En consecuencia, la “Zona de Remodelación” se encuentra afectada por la Declaratoria a Utilidad Pública destinada a parque, de acuerdo al artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece:

Art. 59° L.G.U.C. “Declárese de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades”.

Adicionalmente, la “Zona de Remodelación” limita con la **Ruta 5 Norte (E1N)** definida como “**Vialidad Expresa**” en el “**Sistema de Vialidad Metropolitana** según artículo 7.1.1.1. del PRMS:

TABLA 2. CARRETERAS DE ACCESO AL GRAN SANTIAGO.

| N° de Código | Nombre de la Vía (tramo) | Comuna | Ancho Mínimo L.O. (m) |
|---------------------|--|---|------------------------------|
| E1N | CARRETERA PANAMERICANA NORTE/RUTA 5/ AVENIDA PRESIDENTE EDUARDO FREI MONTALVA Límite Comunal Norte de Quilicura – Av. Américo Vespucio Av. Américo Vespucio – Jorge Hirmas | Quilicura Quilicura-Conchalí- Renca- Independencia | 100 100 |

FUENTE: ORDENANZA PRMS.

De esta manera, la zona escogida se encuentra normada por lo establecido en el **artículo 7.1.1.1. Vialidad Expresa del PRMS** que define un ancho mínimo entre líneas oficiales de la Carretera Ruta 5 Norte Av. Presidente Eduardo Frei Montalva de 100 metros. Por consiguiente, y conforme al trazado de esta vía, la zona se encuentra afecta a Declaratoria de Utilidad Pública destinada a circulación, según lo estipulado en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

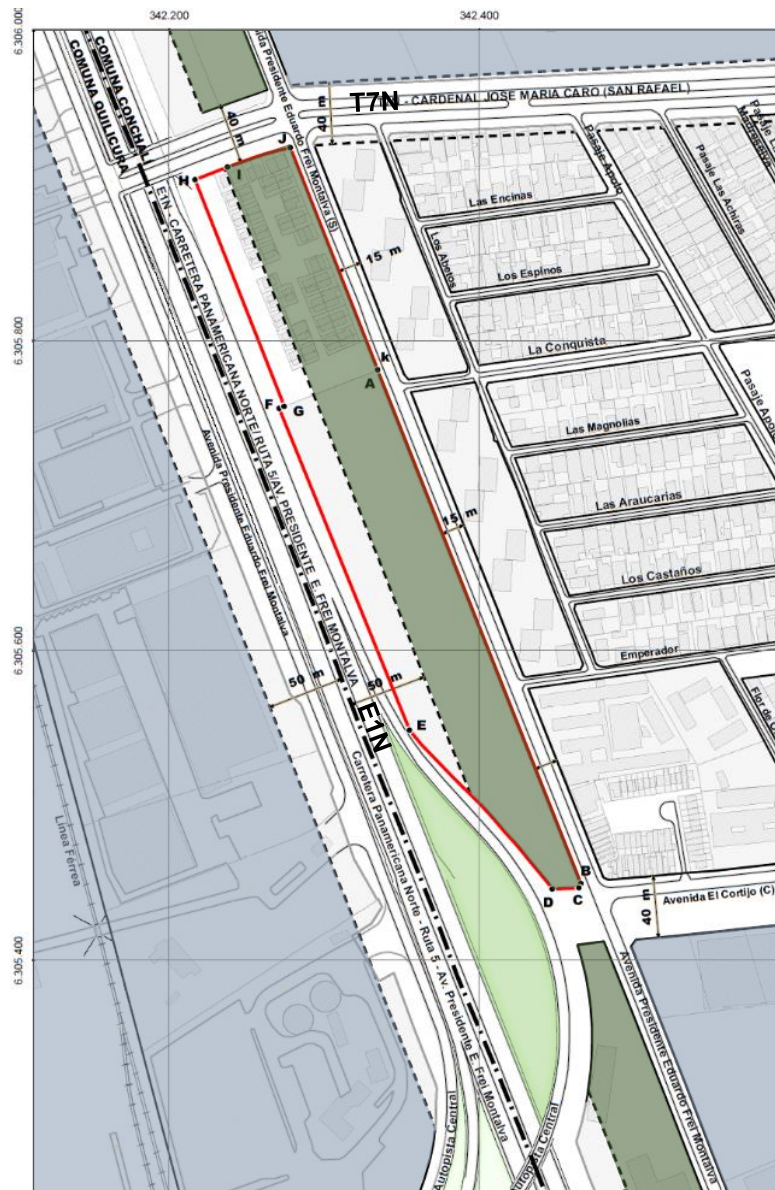
Cabe señalar que el extremo norte de la “Zona de Remodelación” limita con la Av. José María Caro, correspondiente a una vía troncal definida en el artículo 7.1.1.2. del PRMS, sin embargo, el perfil de esta vía no genera área afecta a Declaratoria de Utilidad Pública sobre la zona escogida.

TABLA 3. VIALIDAD TRONCAL SECTOR NORTE, COMUNA CONCHALÍ – RECOLETA.

| N° de Código | Nombre de la Vía (tramo) | Comuna | Ancho Mínimo L.O. (m) |
|---------------------|---|---|------------------------------|
| T7N | CARDENAL JOSÉ MARÍA CARO (SAN RAFAEL) Carretera Panamericana Norte / Ruta 5 / Av. Presidente Eduardo Frei Montalva – Av. Independencia Independencia – Tanger Tanger – Diego Silva Henríquez General Sandino – Av. Recoleta | Conchalí Conchalí Conchalí Conchalí - Recoleta | 40 45 30 30 |

FUENTE: ORDENANZA PRMS.

ILUSTRACIÓN 2: PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO.



PRMS

Parques Intercomunales. Artículo 5.2.3. PRMS. Declaratorias de Utilidad Pública Restablecidas por Artículo Transitorio Ley 20.791/ octubre 2014. Parque Conchalí Ruta 5 Norte. Comuna Conchalí.

Avenidas Parque. Parques Adyacentes a Sistemas Viales. Artículo 5.2.3.4. Numeral 2. PRMS.

Área Verde.

Enlace Panamericana Norte-E1N, Apóstol Santiago-E1N. Artículo 7.1.1.3 PRMS.

Proyecto de intersecciones y/o enlaces de los tramos A y C2 de la Concesión Vial "Sistema Norte Sur", informado favorable mediante Ord. SEREMI V. y U. RM. N°612/ 20.02.2002.

Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS. Comunas Conchalí y Quilicura. Resolución GORE N°20/ D.O. 04.11.1994.

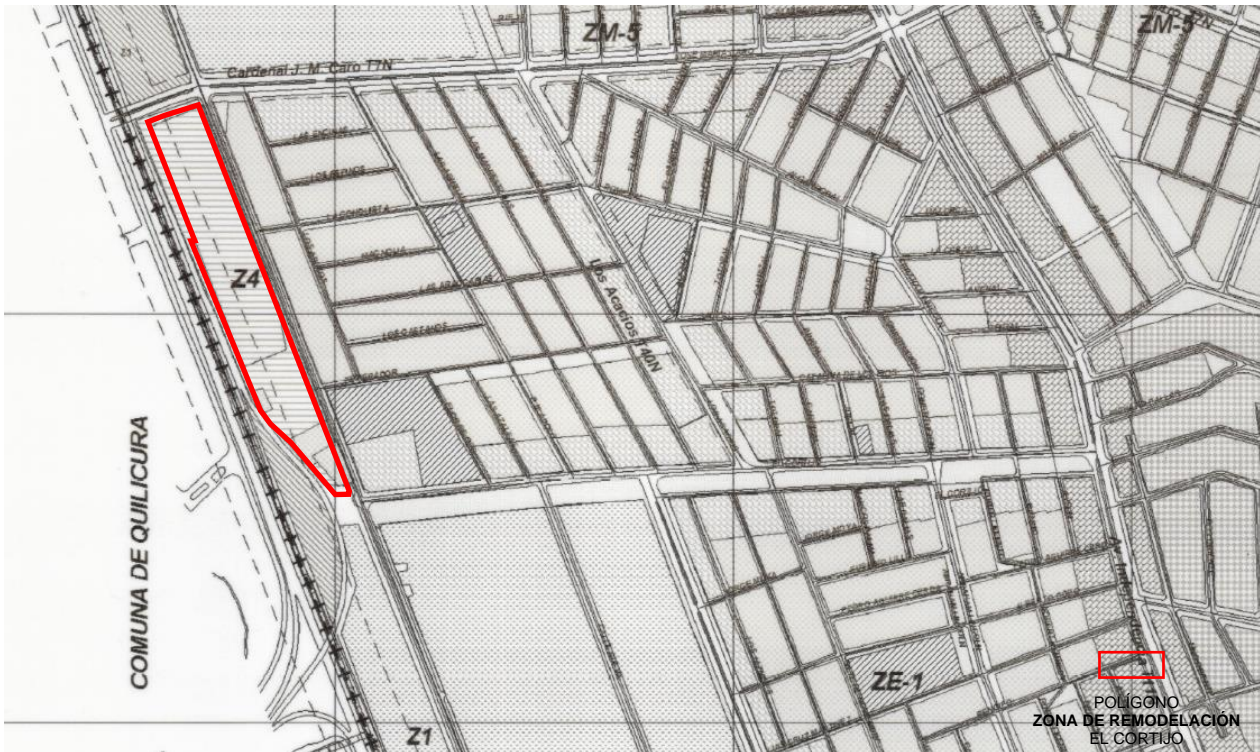
Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial. Artículo 6.1.3.1. PRMS.

FUENTE: SEREMI MINVU, 2023.

2.1.2. Normativa vigente del Plan Regulador Comunal de Conchalí

De acuerdo al PRC de Conchalí vigente, aprobado por Decreto Exento N°292 de fecha 12 de febrero de 2013 del Municipio de Conchalí, y publicado en el Diario Oficial de fecha 04 de mayo de 2013, el polígono de interés se emplaza en un área zonificada como **Z4 “Zona de vivienda, comercio, equipamiento, oficinas y talleres artesanales”**, no obstante, dicha zona quedó plasmada sólo en el Plano de Zonificación del PRC, no así en la Ordenanza Local. En consecuencia, la zona no posee una norma urbanística aplicable, pues existe una incongruencia entre los antecedentes que componen el Plan Regulador Comunal. Por tal motivo, es la norma superior, que en este caso corresponde al PRMS, el instrumento que regula el área.

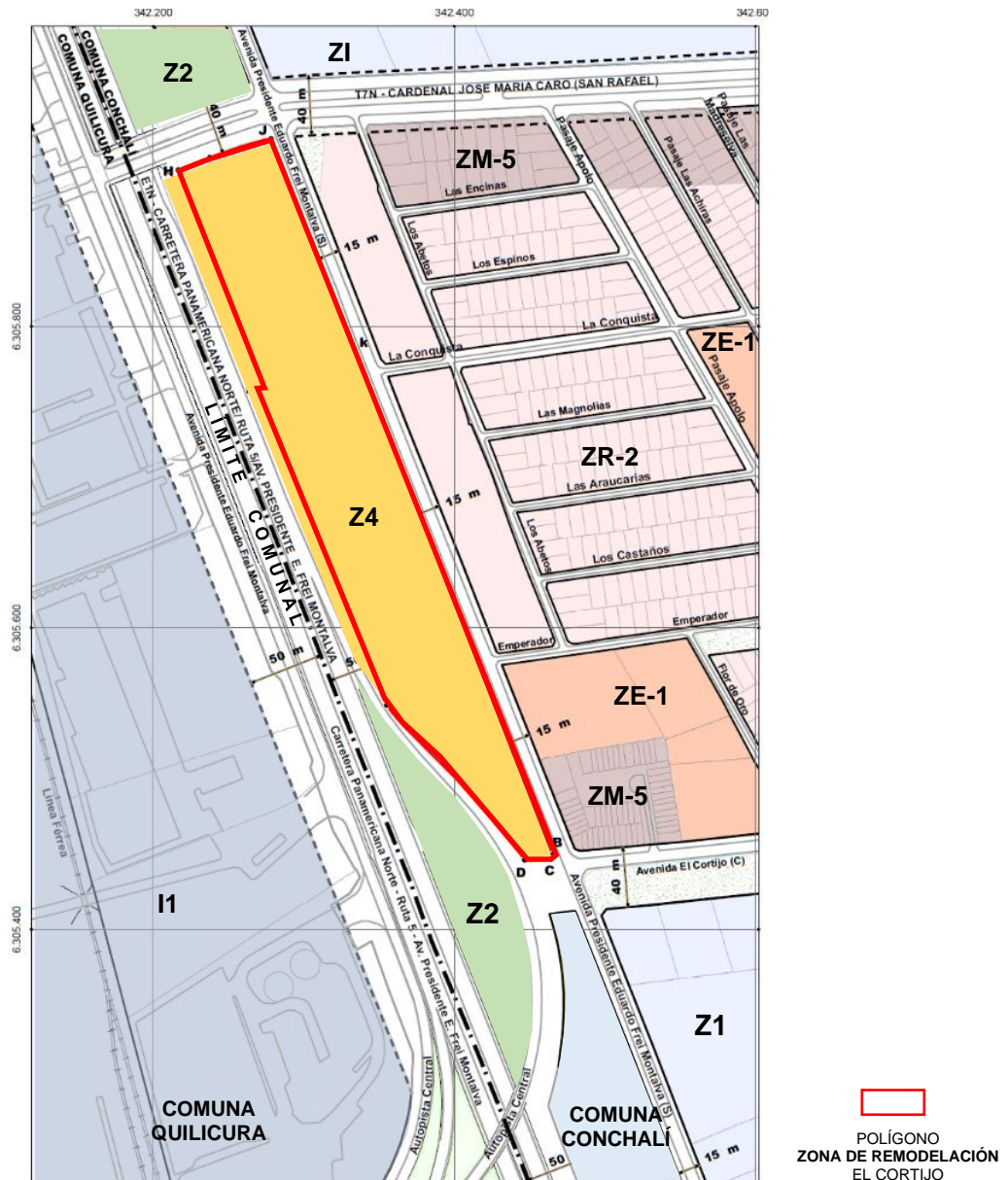
ILUSTRACIÓN 3: ZONA Z4, PLANO ZONIFICACIÓN PRC CONCHALÍ.



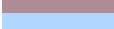
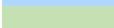

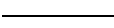



FUENTE: PLANO PRC-CONCHALÍ-01.

Ahora bien, es importante contextualizar la entrada en vigencia de la Ley N° 19.939 del 13 de febrero de 2004, que dispuso plazos de caducidad de 5 y 10 años a los terrenos declarados de utilidad pública, según los criterios establecidos en dicho cuerpo legal; plazos que fueron prorrogados por un año con la dictación de la Ley N° 20.331, de fecha 12 de febrero de 2009, es decir, hasta el 12 de febrero de 2010. Sin embargo, y como se mencionó anteriormente, la Municipalidad no estableció normas urbanísticas a la zona Z4, es por ello que con lo dispuesto en la Ley N°20.791 de fecha 29.10.2014 que indica en su artículo transitorio que: *“sin perjuicio de lo dispuesto en este inciso, respecto de los terrenos cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las citadas leyes, deberá respetarse la aplicación de lo establecido en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*, el área ya no puede poseer ningún tipo de norma que permita el desarrollo de viviendas o equipamientos.

ILUSTRACIÓN 4: PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ, ZONIFICACIÓN.



| | |
|---|--|
| ZONIFICACIÓN PRC CONCHALÍ | |
|  | ZR-2 Zona barrios residenciales interiores. |
|  | Z4 Zona de vivienda, comercio, equipamiento, oficinas y talleres artesanales. |
|  | ZM-5 Zona ejes interiores. |
|  | ZI / Z1 Zona industrial exclusiva con actividades productivas molestas (art. 6.1.3.1. PRMS). |
|  | Z2 Áreas verdes, equipamiento turístico, recreacional, deportivo, cultural y de esparcimiento y comercio. |
|  | ZE-1 Zona de equipamiento exclusivo. |
| ZONIFICACIÓN PRC QUILICURA | |
|  | I1 Industria y/o bodega molesta. Industria y/o bodega inofensiva. |

FUENTE: SEREMI MINVU, 2023.

En relación a la vialidad existente en el entorno de la Zona de Remodelación, el PRC de Conchalí incorpora en su Ordenanza Local, Capítulo V “Vialidad Estructurante Comunal”, las Vías Expresas del Sistema Vial Metropolitano contenidas en el art. 7.1.1.1. del PRMS, donde entre las Carreteras de Acceso al Gran Santiago se considera la Ruta 5 Norte, según el siguiente cuadro:

TABLA 4. VÍAS EXPRESAS DEL SISTEMA VIAL METROPOLITANO (ART. 7.1.1.1.) CARRETERAS DE ACCESO AL GRAN SANTIAGO.

| Código | Nombre de Vía | Tramo | | Ancho Mínimo entre Líneas Oficiales | |
|--------|--|----------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| | | Desde | Hasta | Existente | Proyectada |
| E1N | Panamericana Norte / Ruta 5 / Avenida Presidente Eduardo Frei Montalva | Av. Américo Vespucio | 14 de la Fama | 60 | 100 |

FUENTE. ORDENANZA LOCAL PRC DE CONCHALÍ.

A su vez, el PRC reconoce las características de la Vialidad Troncal definida en el art. 7.1.1.2. del PRMS. Para el caso de la vía Cardenal José María Caro, localizada al norte del polígono, se indica lo siguiente:

TABLA 5. VIALIDAD TRONCAL (ART. 7.1.1.2.)

| Código | Nombre de Vía | Tramo | | Ancho Mínimo entre Líneas Oficiales | |
|--------|--------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| | | Desde | Hasta | Existente | Proyectada |
| T7N | Cardenal José María Caro | Carretera Panamericana Norte | Independencia | 30 | 40 |

FUENTE. ORDENANZA LOCAL PRC DE CONCHALÍ.

Cabe mencionar que, en el entorno de la zona de remodelación existe la vía El Cortijo, calificada como Colectora por el PRC de Conchalí, la cual contempla las siguientes características:

TABLA 6. VIALIDAD COLECTORA.

| Nombre de Vía | Tramo | | Ancho Mínimo entre Líneas Oficiales |
|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| | Desde | Hasta | Existente |
| El Cortijo | Caletera Panamericana Norte | Av. Independencia | 40 |

FUENTE. ORDENANZA LOCAL PRC DE CONCHALÍ.

Asimismo, el PRC considera a la Caletera Panamericana Norte (Av. Presidente Eduardo Frei Montalva) como vía de servicio, ubicada al poniente de la zona escogida, dándole las siguientes características:

TABLA 7. VÍAS DE SERVICIO.

| Nombre de Vía | Tramo | | Ancho Mínimo entre Líneas Oficiales |
|-----------------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| | Desde | Hasta | Existente |
| Caletera Panamericana Norte | Av. Los Zapadores | Forestal | 15 |

FUENTE. ORDENANZA LOCAL PRC DE CONCHALÍ.

A partir del análisis de las vías anteriormente expuestas es posible indicar que en general se encuentran materializadas y consolidadas. No obstante, en el caso de la Ruta 5 Norte, el ancho proyectado de 100 metros entre líneas oficiales, incide en la superficie de los predios producto del ensanche requerido para materializar la vía, generándose una superficie Afecta a Declaratoria de Utilidad Pública.

ILUSTRACIÓN 5: PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ, VIALIDAD.



| | |
|--|---|
| <p>VÍAS PRMS</p> <p> Vía Expresa</p> <p> Vía Troncal</p> <p>VÍAS PRC CONCHALÍ</p> <p> Vía Colectora</p> <p> Vía de Servicio</p> | <p>E1N Carretera Panamericana Norte – Ruta 5 – Av. Pdte. Eduardo Frei Montalva.</p> <p>T7N Av. Cardenal José María Caro.</p> <p>Av. El Cortijo.</p> <p>Caletera Av. Pdte. Eduardo Frei Montalva.</p> |
|--|---|

FUENTE: SEREMI MINVU, 2023.

2.2 SITUACIÓN EXISTENTE

Considerando el contexto histórico y social que ha definido la evolución del sector que interesa, podemos entender la situación actual que presenta el paño de terreno involucrado en esta iniciativa. La zona de remodelación propuesta se emplaza en un tramo del “Parque Conchalí”, el cual se encuentra en una ubicación estratégica al interior de la comuna, ya que cuenta con acceso a vías de carácter intercomunal y metropolitano que lo comunican directamente con el resto de la ciudad.

Ahora bien, si bien este parque fue planificado como un área verde de uso público por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en la categoría de “Parque adyacente al sistema Vial”, debido a su localización entorno a la Ruta 5 Norte, hasta la fecha no se ha desarrollado desde el punto de vista de la planificación urbana. Es así como, actualmente, se registran en el área sitios eriazos, estacionamientos improvisados de las industrias del entorno, automotoras para la venta de vehículos y, hasta en determinado tiempo, existieron asentamientos informales que ya fueron erradicados. Estos hechos demuestran que el área definitivamente no se ha concretado como “Parque Intercomunal” según los objetivos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago planteados desde el año 1994.

Un claro ejemplo que manifiesta los efectos adversos de una planificación urbana no consolidada, son las consecuencias derivadas de la entrada en vigencia de Ley 19.939 del 13.02.2004 que consignó la caducidad de las declaratorias de utilidad pública contenidas en los Planes Reguladores y que, posteriormente, fue derogada mediante la Ley 20.791 del 29.10.2014. A raíz de esto se produjo un congelamiento normativo en uno de predios existentes en la zona de remodelación, pues la reposición de las afectaciones dejó al “Conjunto Habitacional IND Cancha 3”, compuesto por 68 viviendas, situado al interior del área verde, lo que a la fecha tiene efectos negativos en términos legales de las propiedades habitacionales existentes.

Otro caso a destacar, es el del predio adquirido por SERVIU, que originalmente perteneció al IND quien al no ver factibilidad de mejorar las condiciones del inmueble y poder dotarlo de un mínimo de infraestructura que permitiera el desarrollo de los fines de dicha repartición, lo declaró prescindible y dispuso su transferencia al Fisco de Chile para su posterior traspaso al SERVIU Metropolitano con el objeto de ser destinado a satisfacer las necesidades habitacionales de la población. El no uso del predio, durante los años 2012-2013, provocó que los campamentos “Esfuerzo 1” y “Esfuerzo 2” se instalaran en el área, siendo finalmente erradicados recién el año 2019, una vez que se les otorgó una solución habitacional en los conjuntos de departamentos que enfrentan la calle Panamericana, como así también mediante el beneficio de gasto de traslado transitorio que se configuró en un pago de arriendo. Este hecho derivó en la instalación de un cerco perimetral y la implementación de surcos para impedir el acceso al predio con el fin de evitar una nueva toma ilegal del terreno.

Respecto al contexto inmediato de la zona, se observa que prevalecen edificaciones destinadas a los usos residencial e industrial, bodega y almacenaje; estos últimos producto de la cercanía con la Ruta 5 Norte y su conexión vial relacionada a la función de soporte de la actividad productiva metropolitana que cumple la comuna de Conchalí, lo que también resulta en la presencia de predios de mayor superficie en el entorno. Por el contrario, respecto al uso residencial, predominan predios de menor tamaño, que presentan una tipología de edificación de baja altura, con un sistema de agrupamiento pareado y con antejardín. No obstante, existe también un conjunto habitacional de mayor altura, frente a la zona de remodelación propuesta, el cual ha alcanzado la altura máxima permitida por el Plan Regulador Comunal vigente según la zonificación establecida.



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR EL CORTIJO
COMUNA DE CONCHALÍ

Acogido al Artículo 72° del DFL458/75 L.G.U.C.

Noviembre 2023

Por lo anteriormente expuesto es factible concluir que el área propuesta como Zona de Remodelación se encuentra subutilizada respecto a su uso esperado en cuanto al desarrollo social y urbano. Y, en la práctica, se ha configurado como un vacío urbano adyacente a una vía de carácter metropolitano, inserta en un entorno de alta densidad habitacional, carente de áreas verdes intercomunales, pero con buena accesibilidad metropolitana, tanto a través de la Ruta 5 Norte como mediante la Av. Cardenal José María Caro que comunica directamente el área con la red de Metro.

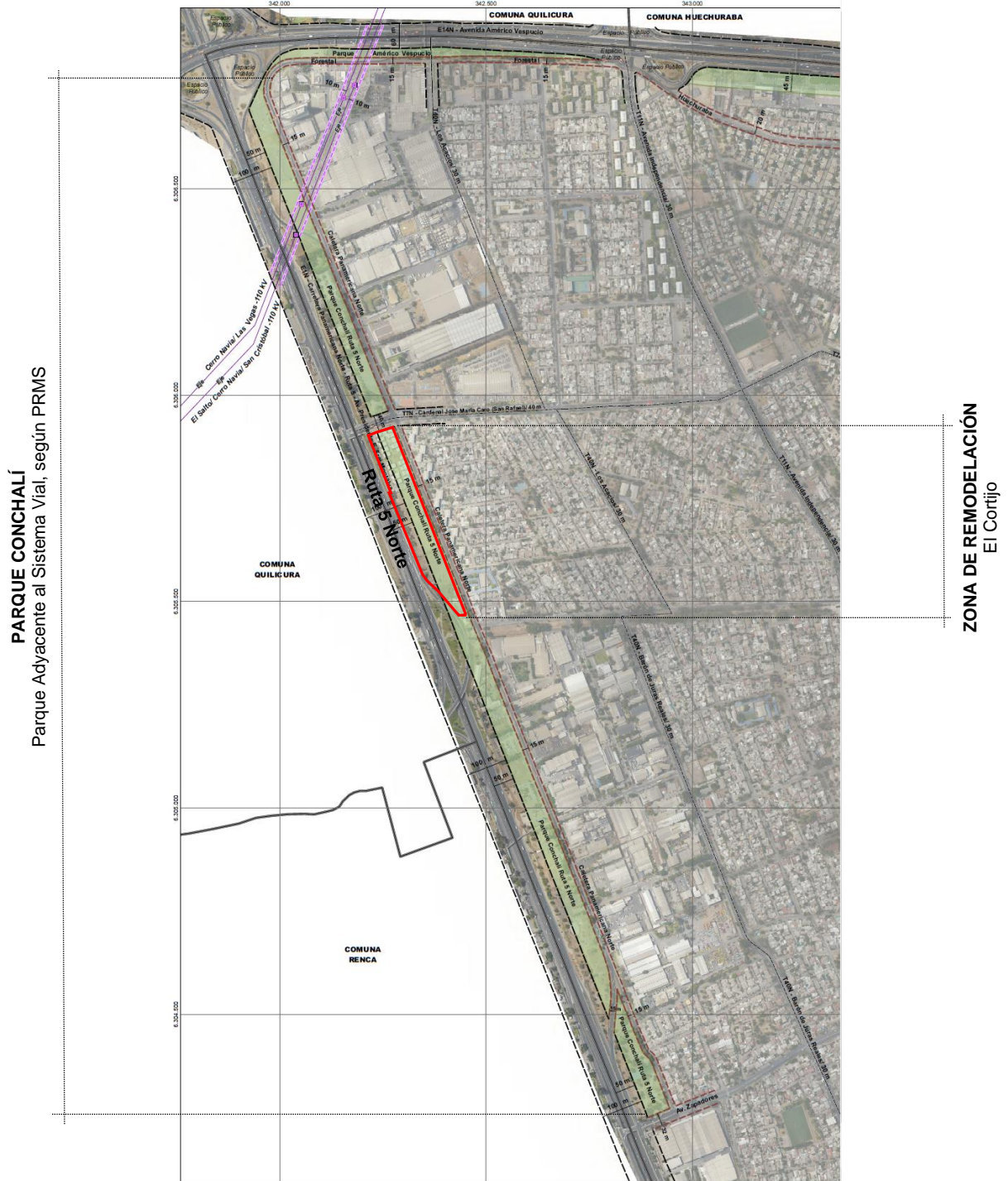
Es importante señalar que, a través de la propuesta de la Zona de Remodelación, se requeriría desafectar sólo un tramo del área verde metropolitana establecida por el PRMS, lo que, si bien es cierto, disminuiría la superficie del área verde declarada, garantizaría la disponibilidad del suelo restante destinado a parque, permitiendo el acceso a bienes públicos urbanos, tanto de los futuros residentes que habiten la zona de remodelación, como de los actuales habitantes del sector, una vez que se logre materializar el área verde estipulada por el instrumento de planificación territorial.

De esta manera se identifica una oportunidad para establecer una Zona de Remodelación que aproveche de mejor manera el potencial urbanístico del sector y permita proyectar viviendas de los programas habitacionales del Estado que contribuyan a superar el déficit habitacional existente en la Región Metropolitana.

Bajo esta intención, es de interés del SERVIU Metropolitano recibir el traspaso de la propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales (antes cedida por el Instituto Nacional de Deportes de Chile) con el objeto de renovar el área mediante la ejecución de viviendas de interés público.



ILUSTRACIÓN 6: PLANO PARQUE CONCHALÍ SEGÚN PRMS.



FUENTE: INTERPRETACIÓN NORMATIVA PRMS, COMUNA CONCHALI, PARQUES INTERCOMUNALES, PLANO RM-PRMS-21-38_E5000.

ILUSTRACIÓN 7: VISTA DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EN PARQUE CONCHALÍ.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

ILUSTRACIÓN 8: VISTA DE AUTOMOTORA EN PARQUE CONCHALÍ.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

ILUSTRACIÓN 9: VISTA DE SITIO ERIAZO EN PARQUE CONCHALÍ.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

ILUSTRACIÓN 10: PREDIO ROL SII 6681-1.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

ILUSTRACIÓN 11: PLANO CONJUNTO HABITACIONAL IND.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

ILUSTRACIÓN 12: VISTAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL IND.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

Conjunto Habitacional IND
Ubicación: Calle Local Panamericana Norte
N°5600-5800
Rol SII: 6681-1
Superficie: 9.857,761 m2.
Propietario: Condominio Tipo A acogido a la Ley
19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
68 viviendas.

ILUSTRACIÓN 13: PREDIO ROL SII 6681-00070.



FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

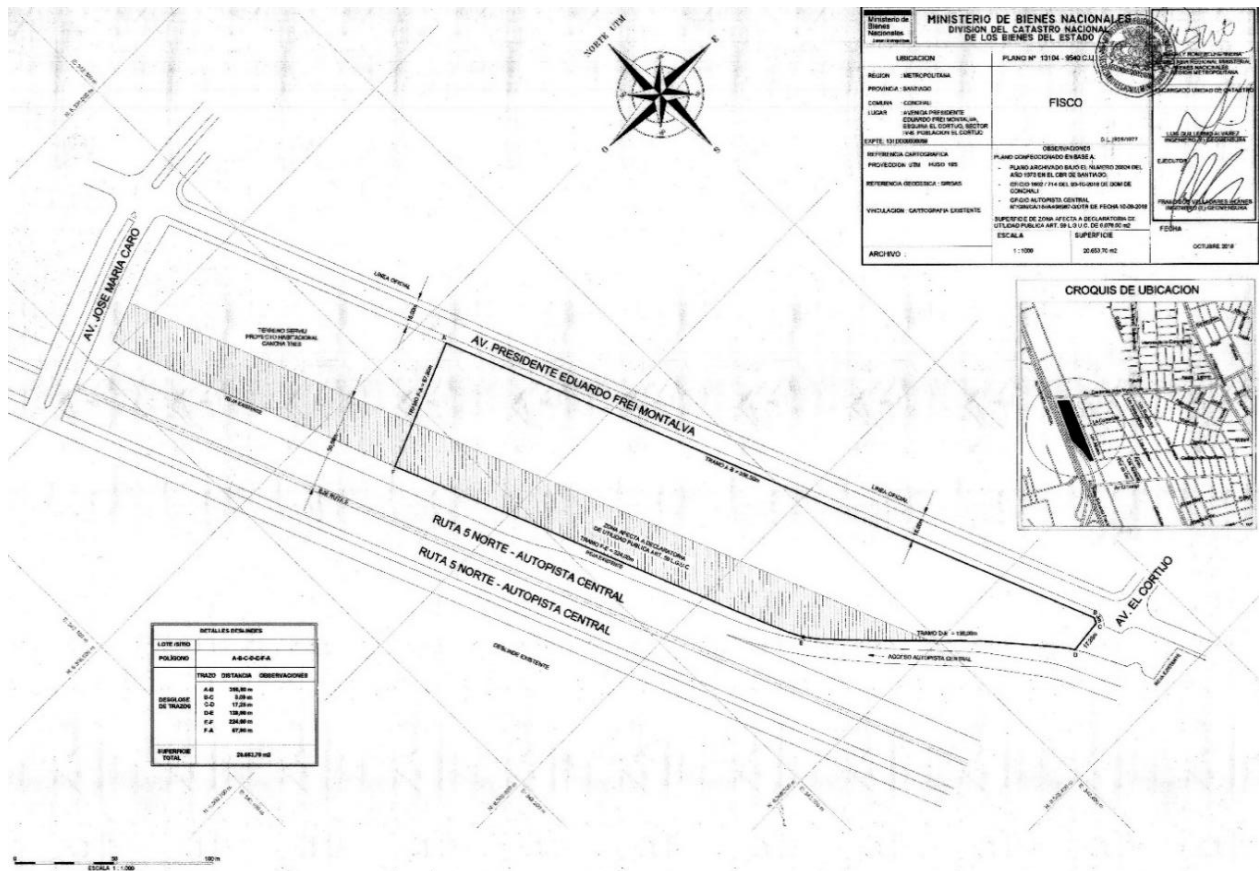
Ubicación: Calle Local Panamericana Norte N°5758
Rol SII: 6681-00070
Superficie: 20.653,70 m2
Propietario: Ministerio de Bienes Nacionales

ILUSTRACIÓN 14: VISTAS DEL PREDIO



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DEL ESTUDIO.

ILUSTRACIÓN 15: PLANO DE CATASTRO DEL PREDIO ROL DE AVALÚO N°6681-00070.



FUENTE: PLANO N°13104-9540 C.U. OCTUBRE 2018.

ILUSTRACIÓN 16: USOS DE SUELO EXISTENTES PREDOMINANTES EN EL SECTOR.

Uso de Suelo Residencial

Uso de Suelo Infraestructura

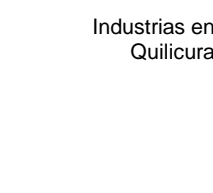


Conjunto Habitacional Eusebio Lillo
Copropiedad Inmobiliaria
Vivienda en Altura (4P)



Industrias en
Conchalí

Conjunto Habitacional Cancha 3 IND
Copropiedad Inmobiliaria
Vivienda Pareada (1 a 2P)



Industrias en
Quilicura



Viviendas
Edificación Continua (2P)

FUENTE: GOOGLE EARTH, 2023.

3 OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO – COMUNA DE CONCHALÍ

3.1 OBJETIVO GENERAL

La presente iniciativa está orientada a analizar la situación actual y la evolución de la consolidación de usos urbanos en el área donde se sitúa la Zona de Remodelación, con el objetivo general de determinar si este sector tiene potencialidad para ser renovado en cuanto a su normativa y desarrollo y, por tanto, si es susceptible de ser incorporado en planes habitacionales del sector vivienda.

En la actualidad el sector de la modificación mediante artículo 72° de la L.G.U.C. denominado “**Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí**”, presenta un desarrollo urbano obsoleto desde el punto de vista del uso de suelo, dado que su planificación original no se ha consolidado como tal, existiendo una condición de desuso y subutilización del suelo donde el parque no ha tenido oportunidad de ser materializado. Por otra parte, el área presenta una incongruencia normativa, debido a que con la entrada en vigencia de la Ley 20.791 del 29 de octubre de 2014, se restablecieron las declaratorias de utilidad pública por parque y vialidad, por consiguiente, quedó sin efecto la zona habitacional mixta propuesta una vez caducadas las declaratorias de utilidad pública según lo dispuso la Ley N° 19.939 del 13 de febrero de 2004,

Consecuencia de ello, es que hoy la planificación urbana de este sector se ha distorsionado respecto de su objetivo original, generando un congelamiento normativo para lo construido y limitando el desarrollo del parque en dichos predios, lo cual mantiene este espacio de la comuna sin consolidar. Por ello, se ha evaluado desarrollar una “Zona de Remodelación” para una planificación efectiva de la normativa proyectada, que permita un mejor aprovechamiento del potencial urbano del Sector El Cortijo a través de la materialización y consolidación de espacios mixtos en su uso.

3.2 OBJETIVO ESPECIFICO

El “Plan Seccional Zona de Remodelación El Cortijo, comuna de Conchalí”, formulado conforme a lo dispuesto en el artículo 72° de la L.G.U.C., será un instrumento regulador de renovación urbana, que contempla dotar de nuevas normas urbanísticas al área localizada en el centro del hoy denominado “Parque Conchalí” (según PRMS vigente), que se localiza entre la Ruta 5 Norte, Av. Pdte. Eduardo Frei Montalva, Av. José María Caro y próximo a la Av. El Cortijo, en la comuna de Conchalí, permitiendo así, su desarrollo armónico y espacial. Por lo tanto, se busca, a través de un cambio normativo en los Instrumentos de Planificación Territorial, traer el uso Residencial al área analizada y apuntar al objetivo de incorporar normativa que ayude a dinamizar la situación base existente.

Así y de acuerdo al contexto residencial del área propuesta para la Zona de Remodelación, este cambio permitirá seguir avanzando en: “...Favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades.” (Objetivo 3.5.1, Política Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU).

4 FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO

Teniendo en consideración la Política Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU, aprobada por Decreto Supremo N° 78 de fecha 15-10-2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cual plantea como objetivo central *"La Calidad de Vida de las Personas y el territorio que habitan"*, se considera factible, el estudio de un Plan Seccional para la Zona de Remodelación El Cortijo en la comuna de Conchalí, de acuerdo a las facultades que otorga el Artículo 72° de la, L.G.U.C. a la Secretaría Regional Ministerial, para concretar en forma efectiva la puesta en valor y revitalización de esta área específica de la ciudad.

El estudio de un Plan Seccional en la zona antes descrita, permitirá dotar a ésta última de nuevas características urbanas, que potencien y complementen las condiciones actuales, logrando un correcto cruce y coordinación entre los aspectos técnicos que permite la aplicación del Art.72° de la L.G.U.C. y los objetivos generales y específicos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

Dado lo anterior, el estudio de una Zona de Remodelación para el área del sector El Cortijo, está en línea y tiene presente la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante Decreto Supremo N° 78, de fecha 15 de octubre de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene entre sus lineamientos el 1.5.2., consistente en *"Establecer medidas que propicien la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades cuando éste tenga atributos adecuados para proyectos de integración social urbana, especialmente en ciudades o sectores con altos grados de segregación social."*

Así también se ha considerado uno de los lineamientos del objetivo 3.5., del ámbito del Equilibrio Ambiental, el 3.5.1., en orden a *"Favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades"*.

Que, dada la situación analizada, el estudio de un Plan Seccional para la Zona de Remodelación del área del sector El Cortijo, se materializará con un cambio normativo, que permitirá cambiar el uso de suelo actual de una porción de territorio, que no se ha desarrollado como Parque Adyacente al Sistema Vial de acuerdo a la planificación intercomunal del PRMS de 1994, entendiéndola hoy como una zona subutilizada, en relación al desarrollo del sistema vial, de áreas verdes y residencial de su entorno. **La iniciativa se orienta entonces, a proponer una recuperación del área señalada, que permita a través del uso de suelo residencial, con destino vivienda, potenciar y consolidar la zona.**

Así, fundado en todo lo anteriormente expresado, como en todos los aspectos abordados en el catastro de la situación existente, que es parte de esta memoria, se estima que en el presente caso se encuentra acreditada la necesidad de realizar este proceso de desarrollo de un Plan Seccional de Zona de Remodelación, en base al criterio indicado en el artículo 2.1.15. de la O.G.U.C.

5 MARCO LEGAL VIGENTE

Dado el objetivo de la presente iniciativa de planificación, que es la Renovación Urbana de una zona específica de la ciudad, y habiendo analizado los procedimientos normativos vigentes que para estos efectos dispone la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha determinado que en este caso, la iniciativa se ajusta a lo dispuesto en el artículo 72 de la citada Ley, dado que en su inciso segundo se reconoce la facultad de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar de oficio "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella. Las atribuciones en la materia se definen en el artículo 72° de la L.G.U.C., y los procedimientos y los alcances en los artículos 73° al 75° de la misma Ley. Por su parte, los contenidos de la propuesta técnica y el detalle del proceso a realizar están normados en el reglamento de la Ley, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los artículos 2.1.15. y 2.1.40., tal como se detalla a continuación:

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

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

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

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

Artículo 74°.- *En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.*

Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.

En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobrarán como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.

Asimismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a re avalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.

Artículo 75º.- *Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planes Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General. ¹*

Asimismo, las disposiciones que reglamentan lo anterior, están contenidas en las disposiciones atinentes de la O.G.U.C., y que se detallan a continuación:

Artículo 2.1.15. *En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.*

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un Plan Seccional de Zona de Remodelación, el que constará de los siguientes antecedentes:

1. Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:

a) Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.

b) Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.

c) Usos de suelo existentes.

2. Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.

3. Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.

4. Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.

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

Artículo 2.1.40. *La fijación de "Zonas de Remodelación" por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:*



1. *Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza.*
2. *Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.*
3. *Remitir el expediente correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por decreto supremo. En el decreto supremo se establecerán los plazos, estímulos e impuestos, que procedan.*
4. *Publicar en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitir copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las Direcciones de Obras Municipales de las comunas involucradas, con todos sus antecedentes.*

6 CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO

En los planos de catastro, que se mencionan a continuación, se describe en detalle las características imperantes en la zona del seccional, donde se analizan los siguientes aspectos:

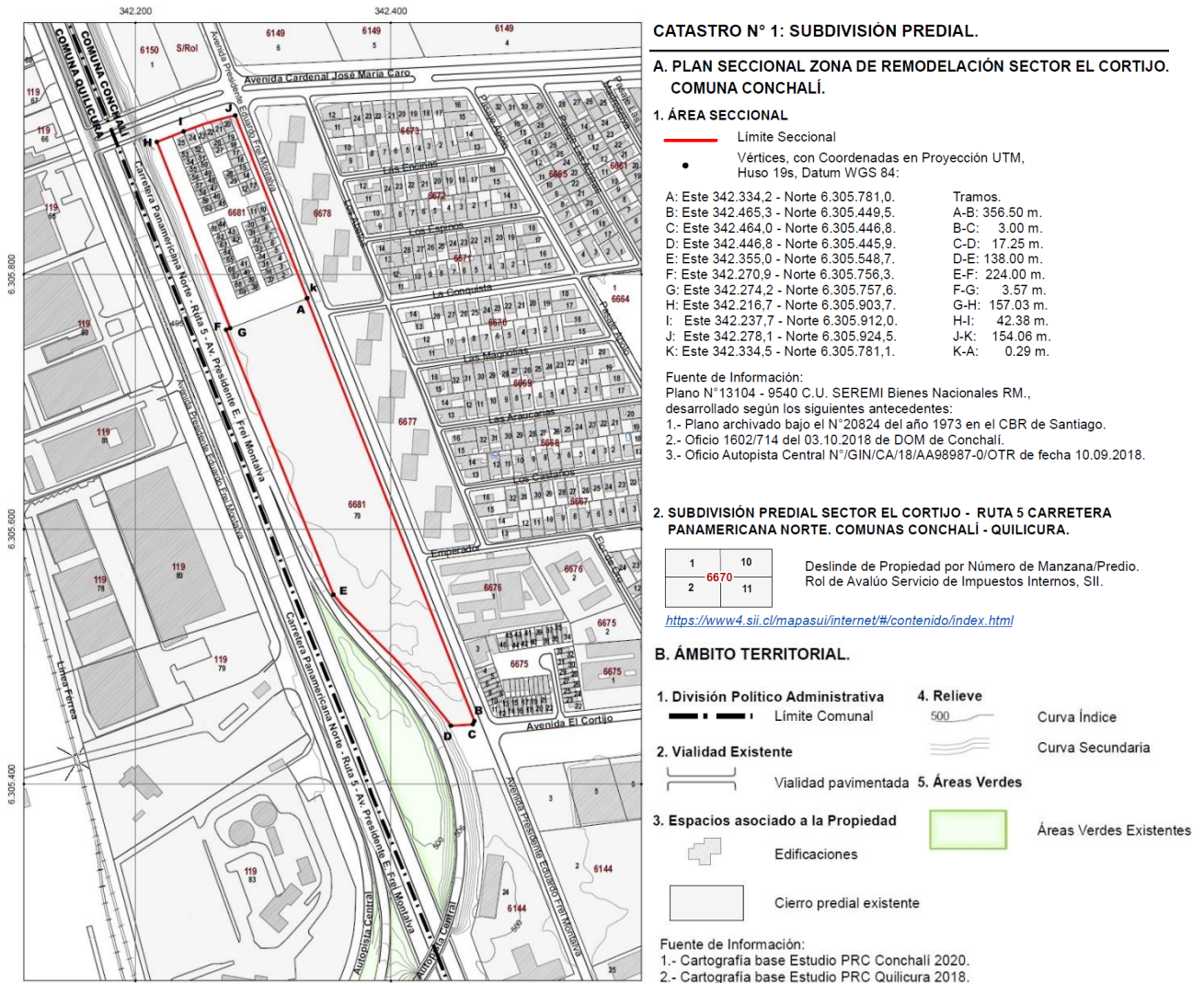
- a. - Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.
- b.- Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.
- c.- Usos de suelo existentes.

6.1 PLANOS DE CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO

6.1.1 PLANO CATASTRO - SUBDIVISIÓN PREDIAL.

En relación a la subdivisión predial del sector, se observa que en el área destinada al “Parque Conchalí” existen terrenos de propiedad particular y fiscal. Respecto al tamaño de los predios, se presentan sitios de mayor superficie destinados al uso industrial ubicados alrededor de la Ruta 5 Norte, y cuya subdivisión predial contrasta con el tamaño de los predios de las viviendas unifamiliares situadas más hacia el interior del límite comunal, otorgándole al sector una mayor densidad habitacional.

ILUSTRACIÓN 17: PLANO CATASTRO SUBDIVISIÓN PREDIAL.

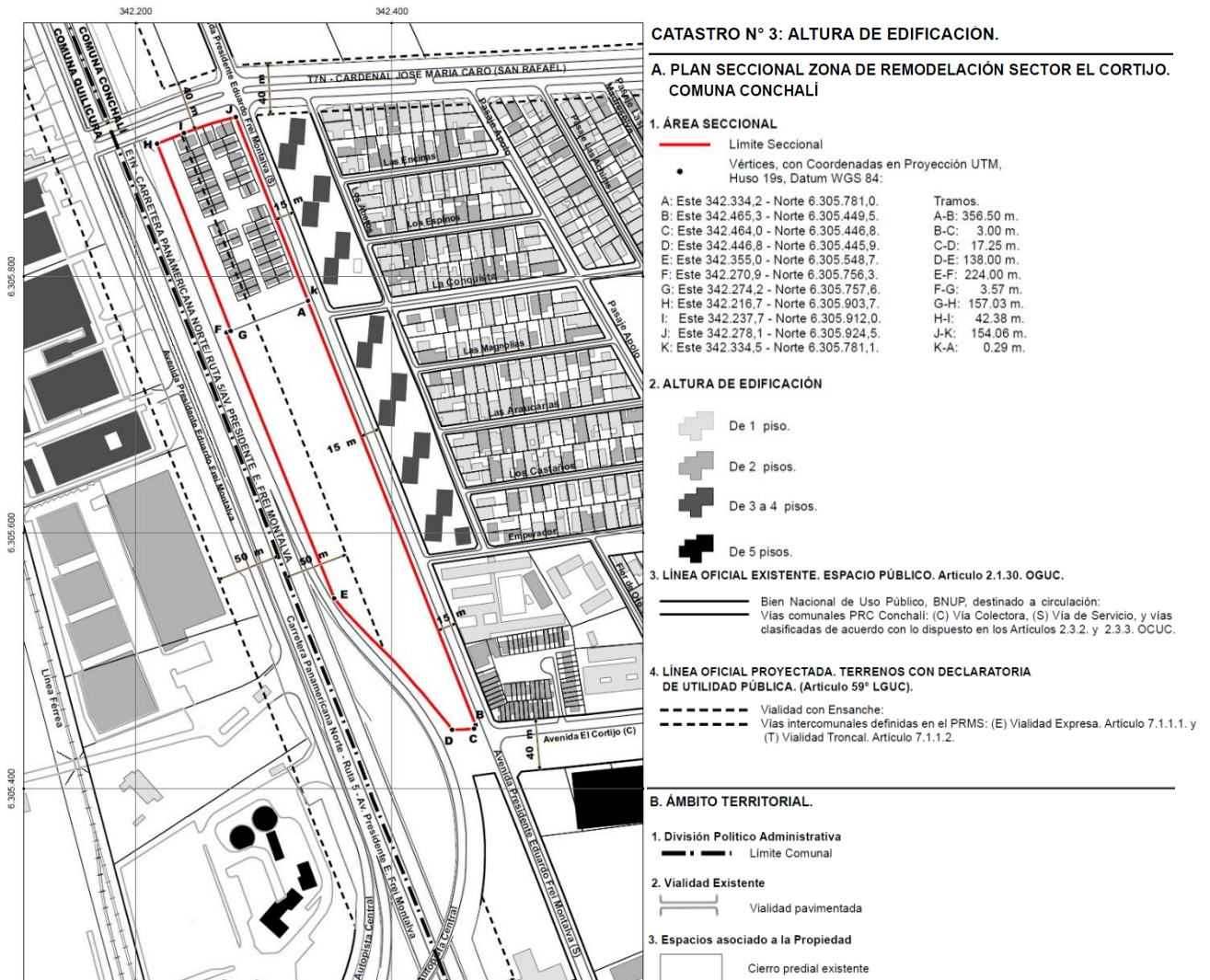


FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

6.1.3 PLANO CATASTRO - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Al analizar el “Plan Seccional de la Zona de Remodelación del Sector El Cortijo” se constata que predominan las edificaciones de entre 1 y 2 pisos de altura destinadas a viviendas, equipamientos y en algunos casos a recintos de industria y bodega. La mayor altura del uso residencial se da en los edificios de departamentos situados en la caleta Av. Pdte. Eduardo Frei Montalva (frente a la zona de remodelación) con 4 pisos de altura, asimismo, en los terrenos de uso industrial que bordean la Ruta 5 Norte, en la comuna de Quilicura. La mayor altura identificada en el sector se presenta en dos predios industriales de 5 pisos cada uno. De lo expuesto es posible inferir que la altura promedio de las edificaciones en el área es baja lo que pone de manifiesto cómo se ha desarrollado la densificación urbana según lo planificado en los IPT, entendiendo el sector de la zona de remodelación como un vacío urbano, con potencial de desarrollo.

ILUSTRACIÓN 19: PLANO CATASTRO ALTURA EDIFICACIÓN

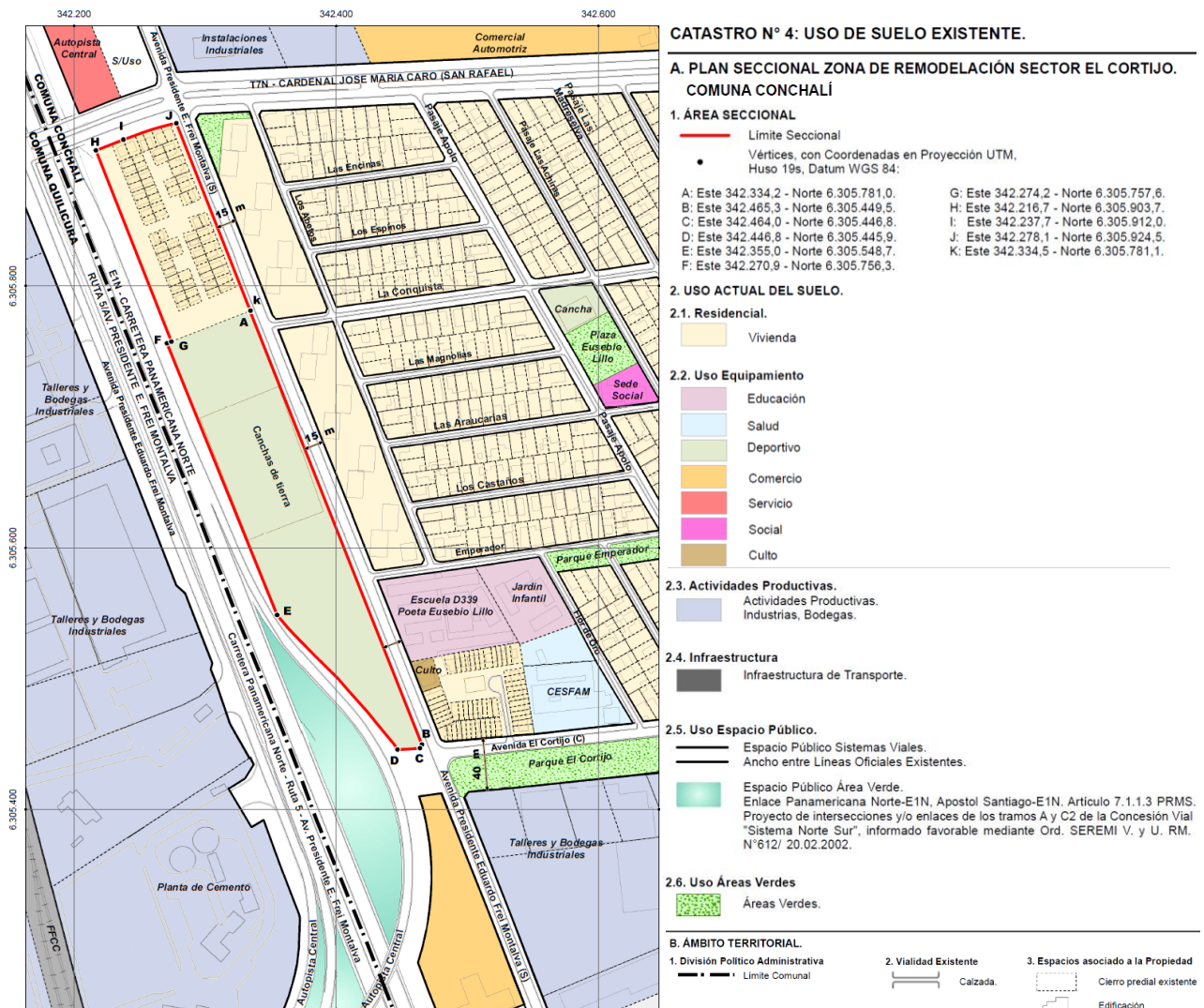


FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

6.1.4 PLANO CATASTRO - USOS DE SUELO EXISTENTES.

Se puede apreciar en el análisis de la Zona de Remodelación, que el mayor porcentaje del área en el contexto urbano tiene un uso Residencial, la cual se integra con otros usos complementarios como el de equipamiento y área verde. No obstante, se observa también el dominio del uso destinado a actividades productivas e industrias que, si bien se encuentran próximas a las zonas residenciales, se distancian de ellas al localizarse junto a las vías expresas, troncales y colectoras. Del plano de catastro de uso de suelo existente se concluye, que el polígono del Plan Seccional de la Zona de Remodelación, conforma un vacío en un área, donde los usos de suelo mencionados han sido un agente de consolidación urbana en el sector.

ILUSTRACIÓN 20: PLANO CATASTRO USOS DE SUELO EXISTENTES

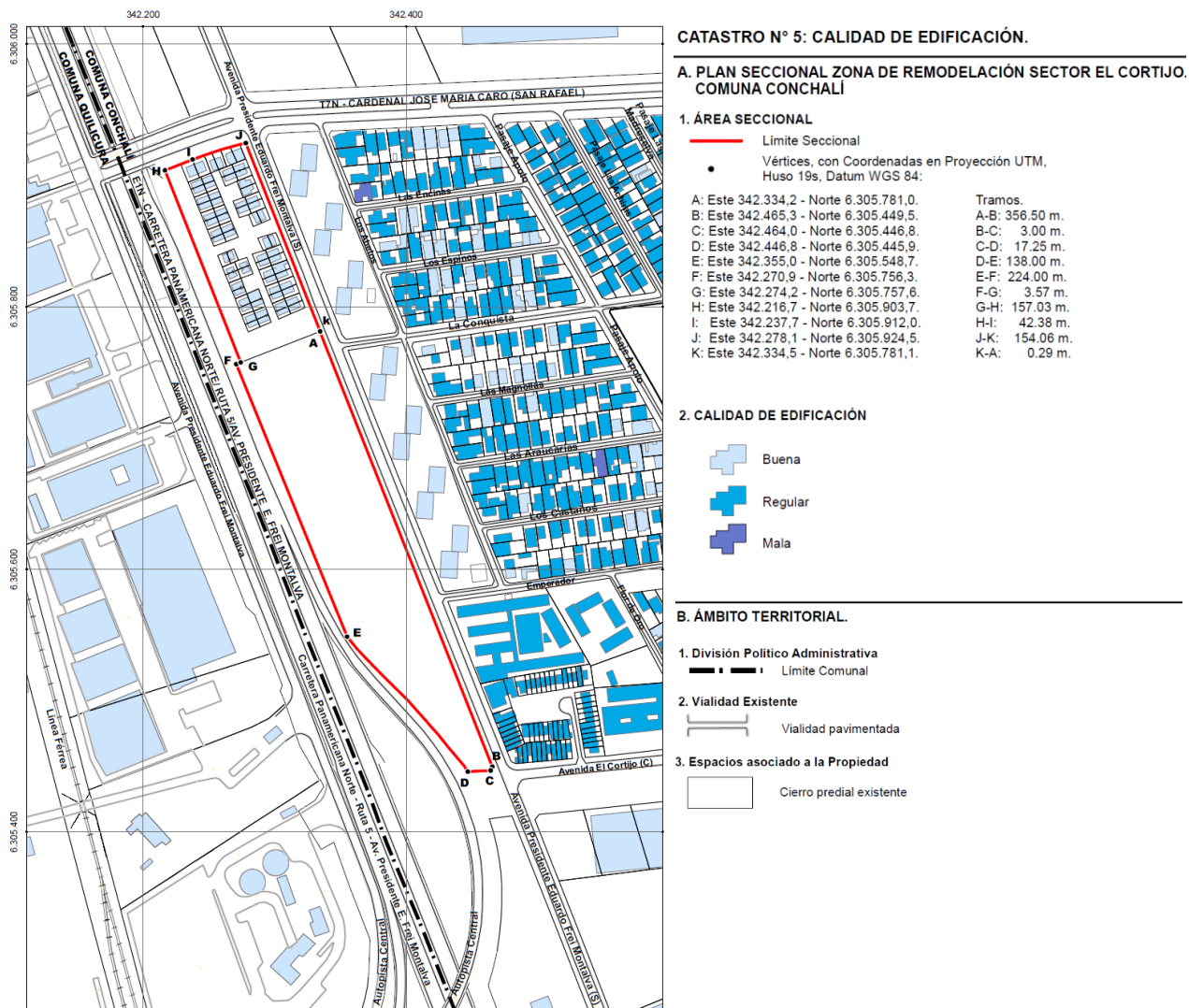


FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

6.1.5 PLANO CATASTRO - CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación existente, en el entorno inmediato al Plan Seccional Zona de Remodelación, presenta una calidad de edificación que varía entre regular y buena, y con un nivel de urbanización de similares características, lo anterior relacionado a la data de las edificaciones existentes. El estándar de calidad de la edificación se establece principalmente por el alto porcentaje de viviendas concentradas en predios de menor envergadura y su equipamiento asociado. Por el contrario, hacia la Ruta 5 Norte, la calidad de la edificación es buena, lo que se refleja en conjuntos habitacionales y edificios industriales o de bodegaaje construidos más recientemente.

ILUSTRACIÓN 21: PLANO CATASTRO CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

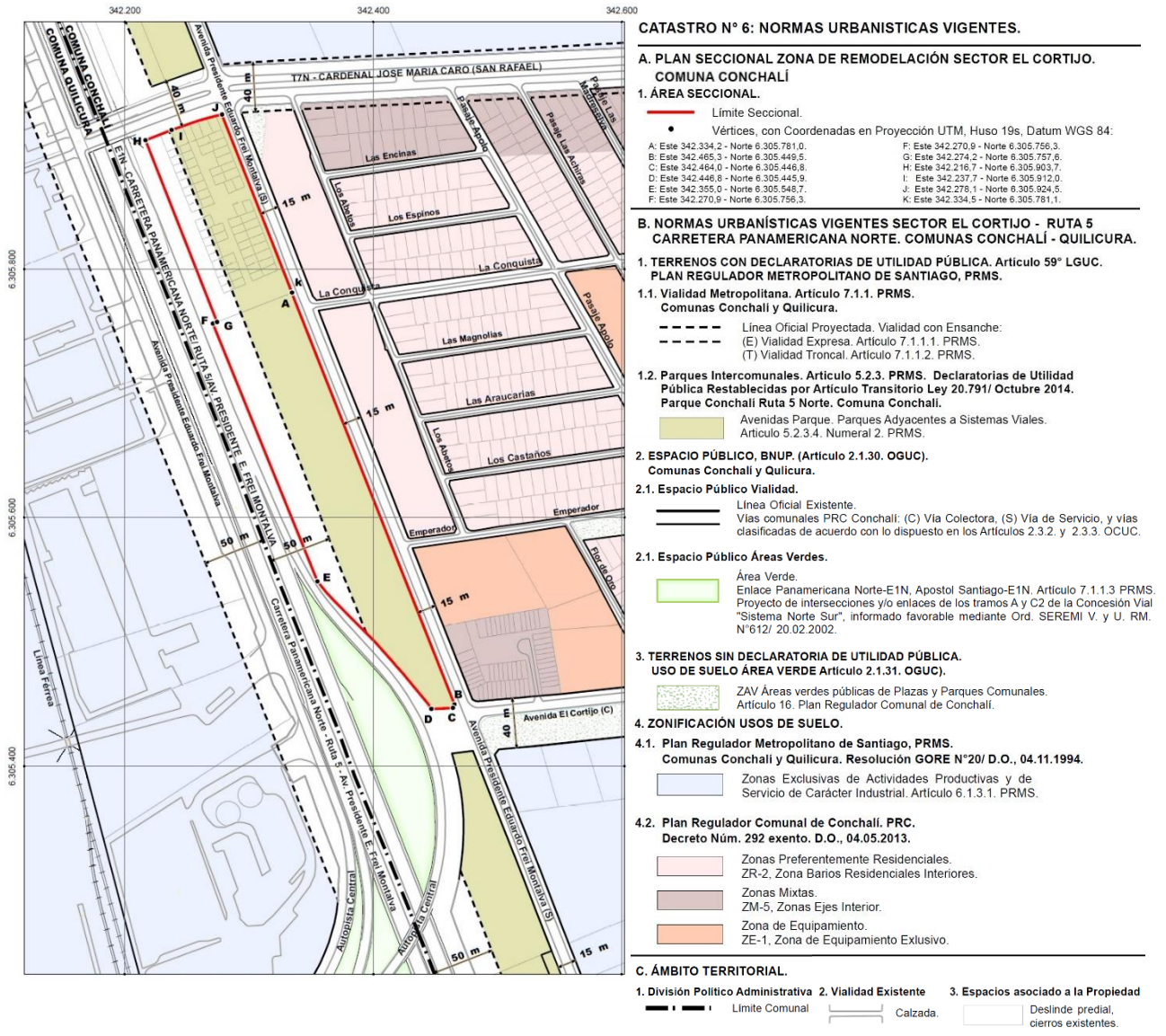


FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

6.1.6 PLANO CATASTRO - USOS DE SUELO PLANIFICADOS.

El Área del Plan Seccional de la Zona de Remodelación se inscribe dentro de los terrenos declarados de utilidad pública con destino área verde coincidente con la zonificación propuesta por el PRMS que determina el área como Parque Intercomunal, en la categoría Avenida Parque, con características de Parque Adyacente al Sistema Vial del denominado Parque Conchalí. Los otros usos de suelo existentes en el entorno corresponden a las Zonas Preferentemente Residenciales (ZR-2 Zona Barrios Residenciales Interiores), Zonas Mixtas (ZM-5 Zonas Eje Interior) y Zona de Equipamiento (ZE-1 Zona de Equipamiento Exclusivo) determinadas por el PRC de Conchalí. Además, existen “Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio y de Carácter Industrial reguladas por el PRMS.

ILUSTRACIÓN 22: PLANO CATASTRO USOS DE SUELO PLANIFICADOS.



FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

7 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO

La propuesta de zonificación del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, Comuna de Conchalí”, propone extender el uso residencial existente en el sector que se proyecta desde el oriente de la comuna, buscando renovar un área que no se ha concretado desde el punto de vista de la planificación urbana.

Si bien, a través de esta Zona de Remodelación se requiere desafectar una parte del Parque Conchalí, categorizado como Parque Adyacente al Sistema Vial Metropolitano según el PRMS, el uso residencial propuesto es compatible con el uso área verde, el cual se mantendrá vigente hacia el norte y sur del polígono.

Esto favorecerá la consolidación de esta área con un uso residencial, planteando una densidad y altura controlada, además, se incorpora la posibilidad de considerar usos de suelo complementarios al residencial que aporten mixtura al sector.

De esta manera, el Plan Seccional, define sólo una Zona:

TABLA 8. PROPUESTA ZONIFICACIÓN.

| | |
|------------|--------------------------------|
| ZHM | ZONA HABITACIONAL MIXTA |
|------------|--------------------------------|

FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

7.1 NORMAS URBANISTICAS A APLICAR EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN EL CORTIJO.

La propuesta de cambio normativo busca consolidar el uso de suelo residencial, en armonía con usos de suelo complementarios como el de equipamiento, espacio público y área verde.

7.1.1. ZONA HABITACIONAL MIXTA – Zona ZHM

TABLA 9: PROPUESTA ZONA ZHM USO DE SUELO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

| USOS DE SUELO | | |
|------------------------|------------------|--|
| Usos Permitidos | Residencial | Vivienda Establecimiento de larga estadía y centros diurnos para el adulto mayor. |
| | Equipamiento | Deporte, educación, culto y cultura, científico, social, salud, seguridad, servicios y comercio. |
| | Espacio Público* | Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas. |
| | Áreas Verdes* | Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde. |
| | Residencial | Hospedaje |

| | | | |
|------------------------|----------------------|---------------------|---|
| Usos Prohibidos | Equipamiento | Comercio | Discoteca, cabaret y pub, supermercado, grandes tiendas, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas. |
| | | Deporte | Estadio, centros de práctica o centros de capacitación o actividades de tiros con arma, caza, medialunas, hipódromos (establos y caballerizas). |
| | | Esparcimiento | Zoológico, parque de entreteniones, casino, juegos electrónicos, mecánicos o similares. |
| | | Educación | Centros de rehabilitación conductual. |
| | | Salud | Cementerio y crematorio. |
| | | Seguridad | Cárcel, centros de detención y recintos o actividades militares. |
| | | Servicios | Recintos de estacionamientos. |
| | Actividad Productiva | Todos los destinos. | |
| | Infraestructura | Todos los destinos. | |

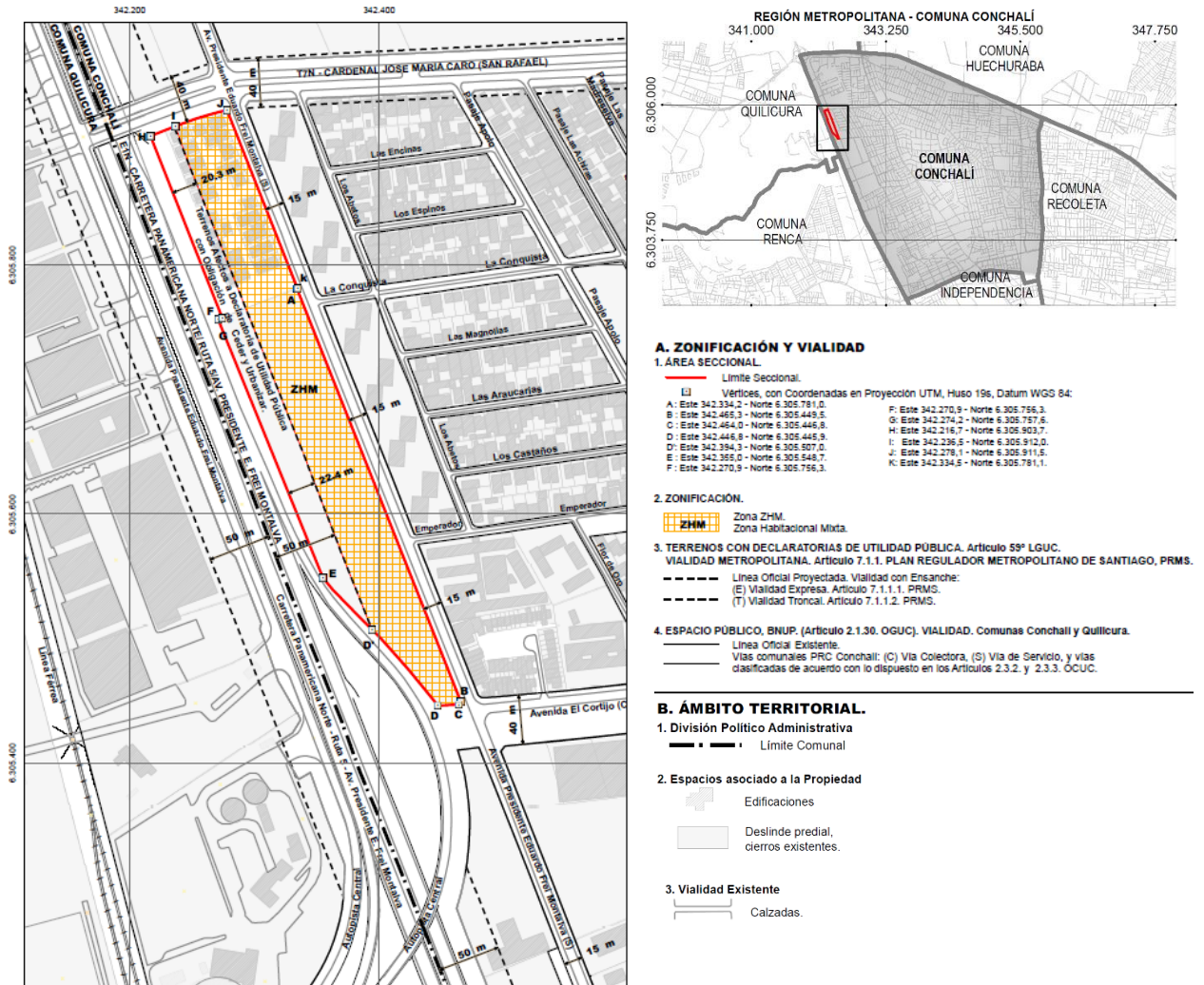
| NORMAS URBANÍSTICAS | |
|-----------------------------------|---|
| Superficie Predial Mínima | 160 m ² |
| Coeficiente de Ocupación de Suelo | 0,6 |
| Coeficiente de Constructibilidad | 1,8 |
| Densidad Máxima | 500 hab/ha |
| Altura Máxima de la Edificación | 14 m |
| Sistema de Agrupamiento | Continuo, pareado o aislado |
| Rasante | Según OGUC |
| Distanciamiento Mínimo | Según OGUC |
| Adosamiento | Según OGUC |
| Antejardín | 3 m |
| Estacionamientos | Vivienda: 1 por unidad de vivienda Equipamiento: PRC vigente |

*Para los usos de suelo Espacio Público y Área Verde, regirá lo señalado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), respectivamente.

FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.

7.2 PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACION NORMATIVA:

ILUSTRACIÓN 23: PLANO PROPUESTA ZONIFICACIÓN NORMATIVA.



FUENTE: SEREMI MINVU R.M. 2023.