

CATASTRO URBANO

“PLAN SECCIONAL

ZONA DE REMODELACIÓN CENTRO CÍVICO,
COMUNA DE PEÑALOLÉN”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC



INDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	MARCO NORMATIVO	4
3.	SINTESIS CARACTERÍSTICAS COMUNALES	6
4.	CATASTRO URBANO	8
4.1	IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO	8
4.2	CONFORMACIÓN DEL POLÍGONO EN ESTUDIO	10
4.3	DIVISIÓN PREDIAL POLIGONO	17
4.4	USO DE SUELO DEL POLÍGONO	17
4.4.1	Normativa PRC: Zona CC Centro Cívico	18
	Usos de suelo Permitidos:	18
	Equipamiento: con la excepción de los indicados en usos excluidos	18
	Usos de suelo Excluidos:	18
4.4.2	Normativa PRMS: E1 Zona De Equipamiento Intercomunal	20
	Usos de suelo Permitidos:	20
4.5	ANÁLISIS DE CONSTRUCTIBILIDAD DEL POLÍGONO	23
4.6	ANÁLISIS USO DE SUELO ENTORNO	24
4.7	CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO RESIDENCIAL	26
4.8	CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	28
4.9	ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN POLÍGONO	29
4.10	ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN ENTORNO	31
4.11	ANÁLISIS DE CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES DEL ENTORNO	35
4.12	ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS DEL ENTORNO	36
4.12.1	Clasificación Socio-Económica por Zonas Censales 2017	36
4.13	CATASTRO DE TRAZADOS VIALES Y CIRCULACIÓN	38
5.	CONCLUSIÓN	42

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe entrega los antecedentes técnicos que conforman el Catastro Urbano, el cual permite describir y justificar en una primera Etapa **“Catastro de la situación existente”** de la propuesta del **Plan Seccional de Remodelación “Centro Cívico”**, la cual se acogerá al Art. 72º del DFL 458/75 LGUC debido a su calidad de Proyecto de Interés Público.

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

Es así, como las centralidades generadas de una forma espontánea en la comuna, se asocian con la imagen comercial; (strip center, supermercados, etc.), que se concentran en algunos sectores. Sin embargo, durante los últimos veinte años se ha comenzado a construir esta centralidad “Cívica”, proveniente de la infraestructura municipal, evolucionando desde el emplazamiento de edificios municipales a centros de actividades y de reunión vecinal.

Es por este motivo, que se requiere potenciar el predio que conforma el **Centro Cívico**, mejorando sus condiciones normativas, con el fin de proveer a la comunidad de mejores servicios, diversificados y más centralizados. La falta de servicios y el colapso de éstos se vio acrecentado debido a la crisis provocada por la Enfermedad SARS-COV-2, en donde la comunidad en pleno confinamiento, debió trasladarse a otras comunas.

Es por esto, que la presente modificación tiene por objetivo la consolidación de la manzana cívica, aprovechando de mejor manera su superficie predial, y que hoy en día se encuentra colapsado desde el punto de vista de su constructibilidad y ocupación de suelo.

2. MARCO NORMATIVO

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

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.

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

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades. Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupaciones de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

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

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

Artículo 2.1.15 (OGUC). - El Plan Seccional de la Zona de Remodelación, constará de los siguientes antecedentes:

- 1) **Catastro de la situación existente.**
 - a) **Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.**
 - b) **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.
- 4) Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.



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

- 1) Elaborar un Plan Seccional, que será propuesto para su aprobación por decreto supremo al Minvu, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional.
- 2) La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos.

3. SINTESIS CARACTERÍSTICAS COMUNALES

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

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

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

El territorio urbano comunal, se emplaza hasta la cota 900, siendo regido tanto por el Plan Regulador Comunal (PRC), como por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

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

Tabla 1: Macrosectores y Unidades Vecinales.

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

Fuente: Elaboración propia

El Centro Cívico se emplaza en el Macrosector de Peñalolén Nuevo, el cual ha tenido mayor crecimiento en las últimas décadas abarcando al 21,7 % del total de la población comunal, sin embargo, es el sector con menos densidad poblacional. Este sector presenta en la actualidad la mayor oferta inmobiliaria de la comuna, con proyectos de casas en el rango de UF 6.000 hasta UF 14.000 y departamentos de UF 4.000 hasta UF 8.000 aproximadamente, experimentado un explosivo crecimiento demográfico en los últimos 18 años, situación que ha



influido en una continua demanda por equipamientos y servicios. Sin embargo, el predio en estudio se ubica en el límite del Macrosector Peñalolén Alto, el cual es uno de los sectores más antiguos de la comuna, se conforma principalmente por blocks y villas residenciales. Estos barrios poseen un alto desarrollo del comercio de nivel barrial emplazados en las principales vías, y muchos de sus habitantes son usuarios de los comercios ubicados en la comuna de La Reina; (Tottus, Líder, etc)., como también del sector comercial ubicado en el área donde se emplaza el Plan Seccional: Strip Center, Supermercados, por lo que necesariamente los vecinos que habitan dicho sector deben moverse a otros sectores de la comuna con el fin de cubrir sus necesidades de comercio y servicios.

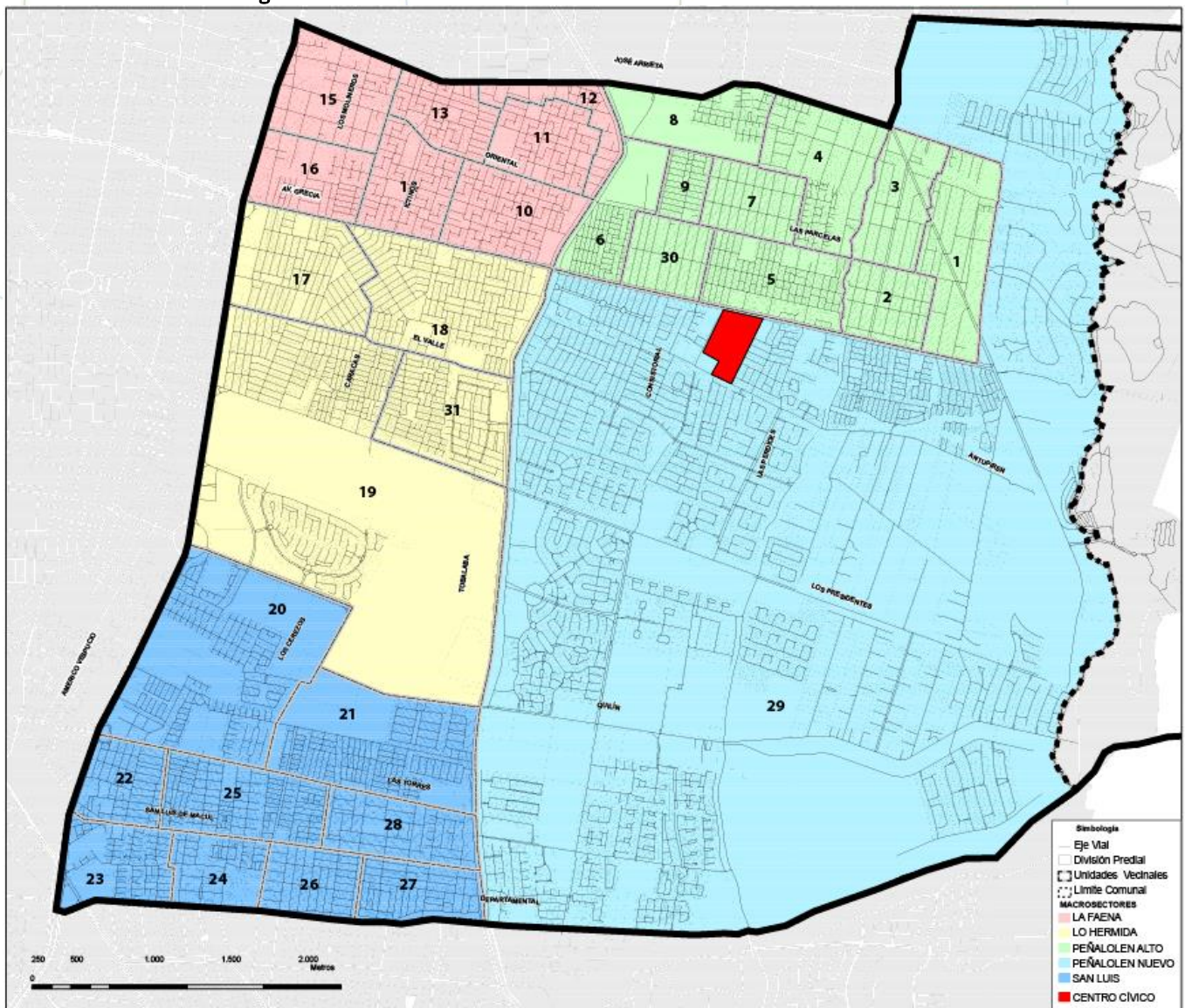
Finalmente, es importante mencionar que la manzana cívica es frecuentada por vecinos de todos los macrosectores, debido a que concentra la gran cantidad de servicios municipales, no obstante, existen algunos que, por falta de infraestructura, no pueden ser ubicados al interior del predio, como, por ejemplo,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

4. CATASTRO URBANO

4.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

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

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



Fuente: Elaboración propia

El polígono de la “Zona de Remodelación” corresponde, específicamente, a los terrenos en los cuales se emplaza la Municipalidad de Peñalolén, el cual se encuentra delimitado por las calles: **Av. Grecia** por el norte, **Antupirén** por el sur, **Ricardo Grellat de los Reyes** por el oriente y **Av. Consistorial** por el poniente. El terreno conforma el Centro Cívico de la comuna, con una superficie aproximada de 8.99 hectáreas.

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

Figura 2: Ubicación Zona de Remodelación “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

4.2 CONFORMACIÓN DEL POLÍGONO EN ESTUDIO

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

El polígono a modificar alberga la casona Consistorial, la cual se construyó en la década de los 80, en dos niveles, con lineamientos coloniales. Con el tiempo se ha tenido que dar apoyo en cuanto a la infraestructura, con el levantamiento de nuevos proyectos con la finalidad de otorgar un servicio más integral a la comunidad.

A partir del año 2005, nacen los proyectos de; Centro de Empleo y Emprendimiento, Piscina Temperada, Registro Civil, Centro del Adulto Mayor, Carabineros, y otros servicios, los cuales se ejecutaron con albañilería de ladrillo y hormigón armado. En general, cada uno de los proyectos que se ha ido gestando, corresponden a actividades y volúmenes independientes entre sí, lo que ha generado una disgregación en cuanto al desarrollo de éstos.

El Chimkowe, corresponde a un edificio deportivo y cultural, proyecto con lineamientos más modernos, el cual cuenta con sus principales actividades bajo la cota ± 0.0 , lo que hace que su altura no sea tan relevante respecto del macro conjunto. Este se encuentra situado en la esquina de Avenida Grecia con la calle Ricardo Grelllet, en la parte posterior del Edificio Consistorial, marcando con mayor énfasis el patio Consistorial. Su mayor déficit es la falta de estacionamientos, lo cual ha provocado el malestar de los vecinos aledaños en las épocas de celebración de eventos, debido a la gran congestión y ocupación vehicular en el espacio público por parte de los asistentes.

En los últimos años se construyó el edificio de Atención al Vecino (CAV), el cual cuenta con una arquitectura que se opone a la antigua casona y que ha generado una plaza de acceso al Centro Cívico, dando mayor amplitud espacial, lo que es apoyado por la transparencia de los espacios comunes de este edificio.

En general se observan edificaciones en buen estado de conservación, especialmente aquellas destinadas a servicios municipales como son: edificio de Centro de Atención al Vecino (CAV), edificio Consistorial Municipal, Registro civil, Centro del Adulto Mayor (CAM), edificio del Centro Cultural Chimkowe, etc. Cabe mencionar que aquellas edificaciones que se encuentran en regular estado de conservación corresponden al edificio de 43° Comisaría de Carabineros de Peñalolén, edificio de Club de Leones, y aquellas edificaciones provisionales ubicadas en el sector de “contenedores”.

Dentro del actual Centro Cívico podemos identificar:

- ◆ **Infraestructura institucional**
 - Edificio Consistorial
 - Centro Atención al Vecino (CAV)
 - Centro del Adulto Mayor (CAM)
 - Centro Kintun
 - Centro Empleo y Emprendimiento (YUNUS)

- ◆ **Infraestructura de Salud**
 - Servicio de Atención de Urgencia de alta resolutiveidad (SAR)

- ◆ **Infraestructura Deportiva**
 - Chimkowe
 - Piscina Temperada
 - Estadio Municipal

- ◆ **Infraestructura de Servicio**
 - Registro Civil
 - Bomberos
 - Club de Leones
 - Carabineros
 - Servicios Públicos

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

Figura 3: Isométrica Zona de Remodelación “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura 4: Identificación Infraestructura Institucional “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura 5: Identificación Infraestructura Deportiva “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura 6: Identificación Infraestructura de Salud “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Figura 7: Identificación Infraestructura de Servicios “Centro Cívico”

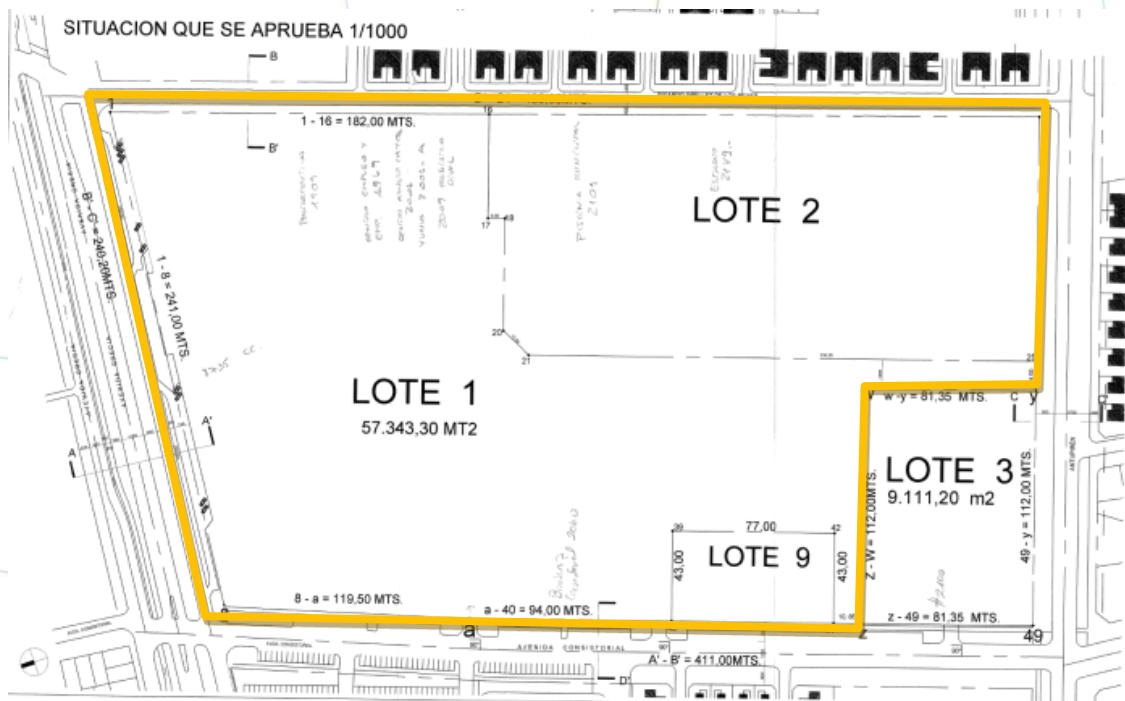


Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

4.3 DIVISIÓN PREDIAL POLIGONO

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

Figura 8: Plano Subdivisión Centro Cívico Peñalolén



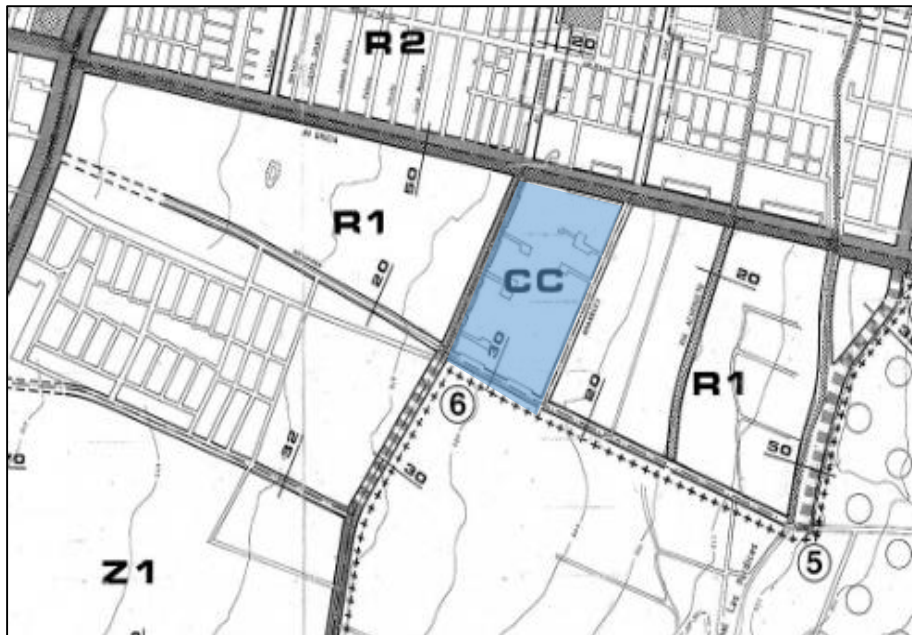
Fuente. Resolución 1199 del 01.02.2007

4.4 USO DE SUELO DEL POLÍGONO

El predio cuenta con dos zonas, Zona CC (Centro Cívico), según PRC y Zona Equipamiento Deportivo y Áreas Verdes (E1) según PRMS.

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

Figura 9: Plan Regulador Comunal de Peñalolén 1989, Zona CC



Fuente: Plano PRC Peñalolén 89 PRC-P-86

4.4.1 Normativa PRC: Zona CC Centro Cívico

Usos de suelo Permitidos:

Equipamiento: con la excepción de los indicados en usos excluidos

Usos de suelo Excluidos:

Vivienda, salvo la del cuidador

EQUIPAMIENTO			
TIPO	Equipamiento Mayor (Regional – Interurbana)	Equipamiento Mediano (Comunal)	Equipamiento Básico y Menor (Vecinal)
Salud		Cementerios, Plantas y botaderos de Basura	
Cultura	Zoológicos		
Esparcimiento y Turismo	Hipódromos		
Comercio Minorista	Centros comerciales Supermercados, Grandes tiendas, Terminales de distribución	Centros comerciales, Mercados, supermercados, Ferias libres, Locales comerciales, Servicionos, Playas y edificios de estacionamiento	Locales comerciales, ferias libres, playas de estacionamiento.

Servicios artesanales		Garaje, Talleres	Talleres Molestos
Transporte	Terminales agropecuarios, Terminales pesqueros		
Industria y Almacenamiento	Inofensivos molestos, Insalubres		

Condiciones de subdivisión predial y de edificación, para equipamiento escala mayor (regional e interurbana)

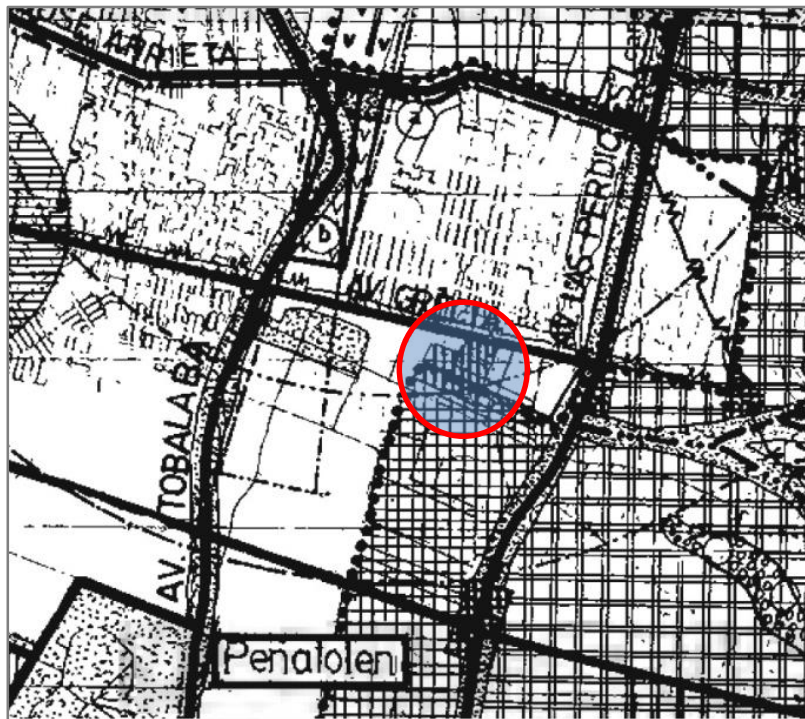
Superficie predial mínima	: 5000 m ²
Frente predial mínimo	: 25 m
Ocupación máxima de suelo	: 10%
Coficiente máximo de constructibilidad	: 0.20
Densidad	: -----
Sistema de agrupamiento	: aislado
Rasantes y distanciamiento	: según art. 2.6.2 O.G.U.C.
Altura de edificación	: según art. 2.6.3 O.G.U.C.
Antejardín mínimo	: 10m
Estacionamientos	: Según Plan Regulador Metropolitano de Santiago

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

Superficie predial mínima	: 2000 m ²
Frente predial mínimo	: 25 m
Ocupación máxima de suelo	: 14%
Coficiente máximo de constructibilidad	: 0.28
Densidad	: -----
Sistema de agrupamiento	: aislado
Rasantes y distanciamiento	: según art. 2.6.2 O.G.U.C.
Altura de edificación	: según art. 2.6.3 O.G.U.C.
Antejardín mínimo	: 10m
Estacionamientos	: Según Plan Regulador Metropolitano de Santiago

Posteriormente, se aprueba el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994, lámina RM-PRM-92 1A, estableciendo una nueva zona de Equipamiento en parte del territorio a modificar, estableciendo una superposición a la normativa vigente a esa fecha.

Figura 10: Normativa PRMS “Modificación 94”, en el Sector del Centro Cívico.



Fuente: Plano RM-PRM-92 1A

4.4.2 Normativa PRMS: E1 Zona De Equipamiento Intercomunal

Usos de suelo Permitidos:

Vivienda: hasta un 30% de la superficie.

Equipamiento: Todo el equipamiento a Escala Intercomunal, Comunal y vecinal señalado a continuación:

EQUIPAMIENTO			
TIPO	Escala Intercomunal	Escala Comunal	Escala Vecinal
Salud	Clínicas	Consultorios Atención Primaria Servicio Atención Primaria Urgencia	Centros Médicos y Dentales Policlínicos Hogares de Ancianos Casa de Salud y Reposo
Educación	Educación Superior	Educación Básica y Media Academias Institutos	Educación Básica Educación Pre-Básica Jardines Infantiles Salas Cuna
Seguridad		Tenencias	
Culto		Parroquias	Capillas

Cultura	Teatros	Bibliotecas Casa de la Cultura Auditorios Teatros Salas de Concierto	Bibliotecas
Organizaciones Comunitarias			Sedes J. de Vecinos Sedes C. De Madres Sedes Sociales
Áreas Verdes	Parques	Plazas Parques	Plazas Juegos Infantiles Jardines
Deporte y Recreación		Canchas Piscinas Gimnasios	Canchas Multicanchas Salas Multiuso
Esparcimiento y Turismo	Cines Restaurantes Hosterías	Cines Restaurantes Hosterías	Fuentes de Soda Bares
Comercio	Centros Comerciales Locales Comerciales	Centros Comerciales Locales Comerciales	Locales Comerciales
Servicios Públicos		Correos Telégrafo Servicio de Utilidad Pública	Correos Fax Teléfono
Servicios Profesionales	Instituciones Financieras Oficinas Profesionales	Bancos Oficinas Profesionales	Oficinas Profesionales
Servicios Artesanales		Carpintería Mueblería	Talleres Artesanales Talleres de Reparación Lavandería Carpintería Mueblería Peluquería Gasfitería Jardines de Plantas

Todos los no indicados expresamente como permitidos

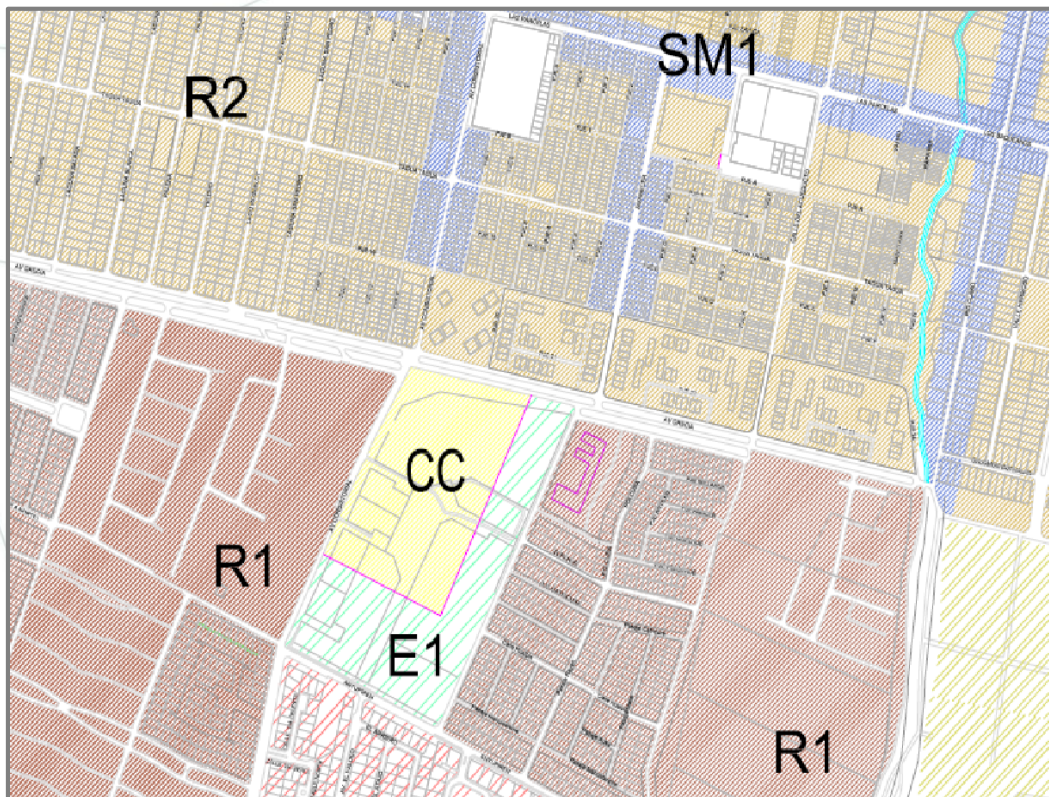
Normas Específicas

Para vivienda:

Superficie Predial mínima	: 800 m ²
Frente Predial mínimo	: 20 m
Sistema de Agrupamiento	: Aislado
Adosamiento	: No se permite
Coefficiente de Ocupación de Suelo	: 0.3
Coefficiente de Constructibilidad	: 0.8

Altura Máxima de Edificación	: 9 m.
Densidad Bruta Máxima	: 50 hab/há
Rasante	: Según O.G.U.C.
Distanciamiento	: 3 m (con o sin vano)
Antejardín	: 5 m
Para equipamiento:	
Superficie Predial mínima	: 800 m ²
Frente Predial mínimo	: 20 m
Sistema de Agrupamiento	: Aislado
Adosamiento	: No se permite
Coeficiente de Ocupación de Suelo	: 0.4
Coeficiente de Constructibilidad	: 2.0
Altura Máxima de Edificación	: 15 m.
Densidad Bruta Máxima	-----
Rasante	: Según O.G.U.C.
Distanciamiento	: 3 m (con o sin vano)
Antejardín	: 5 m

Figura 11. Plano consolidado zonificación PRC - PRMS



Fuente: Elaboración propia, Asesoría Urbana

4.5 ANÁLISIS DE CONSTRUCTIBILIDAD DEL POLÍGONO

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

Figura 12: Superficie edificada Zona E1 Centro Cívico



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

Figura 13: Superficie edificada Zona CC Centro Cívico



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

Tabla 2: Cálculo superficies por zona Centro Cívico

ZONA	M2 CONSTR.	M2 CONSTR. 1ER PISO	M2 PREDIO	COED. OCUP. SUELO ACTUAL	COEF. OCUP. SUELO PERMITIDO	COEF. CONSTR. ACTUAL	COEF. CONSTR. PERMITIDO
Zona E1	11.685,58	4.330,03	45.576,33	0,1	0,3	0,256	0,8
Zona CC	11.287,82	6.288,46	53.493,17	0,1	0,1	0,2	0,2

Fuente: Elaboración propia

En general, se puede observar que dentro del polígono en estudio, la Zona E1 se encuentra por debajo de los límites de constructibilidad permitidos por la actual normativa, esto puede explicarse debido a que en dicha zona se encuentran 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 la incapacidad de poder crecer, renovar y revitalizar esta zona, debido a la normativa acotada con la que hoy se cuenta.

4.6 ANÁLISIS USO DE SUELO ENTORNO

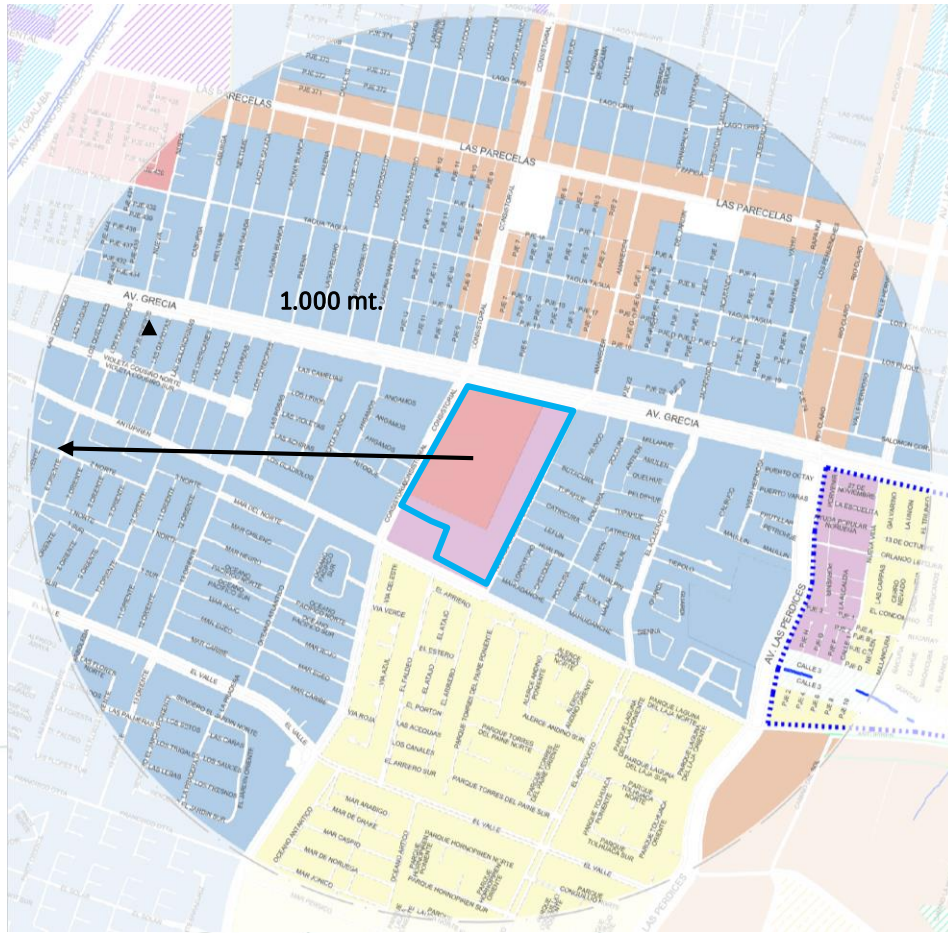
Los usos de suelo corresponden a un conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial. En el presente informe se abordarán los distintos tipos de usos de suelo que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC),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






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

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

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

Figura 14: Plano según Usos de Suelo contiguos a Centro Cívico Peñalolén



-  Uso Preferente Residencial y Equipamiento restringido (*UpR* y *Er*)
-  Uso Preferente Residencial y Equipamiento (*UpR* y *E*)
-  Uso Preferente Equipamiento y Uso Residencial (*UpE* y *R*)
-  Uso Preferente Equipamiento y Residencial Restringido (*UpE* y *Rr*)
-  Uso Preferente Equipamiento (*UpE*)

Fuente: Elaboración Propia

4.7 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO RESIDENCIAL

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

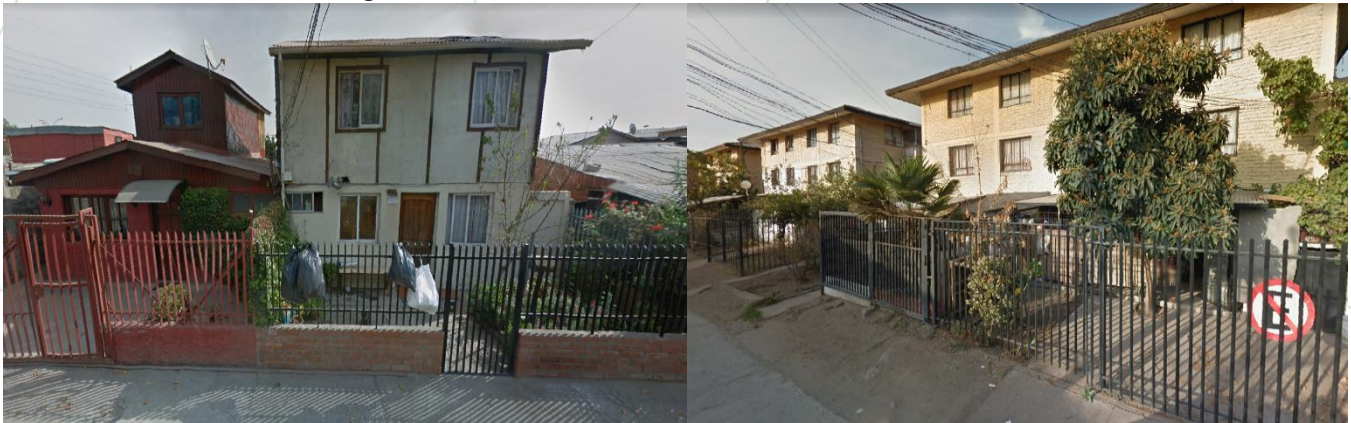
Figura 15: Barrios colindantes “Centro Cívico”



Fuente: Asesoría Urbana

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

Figura 16: Población Aurora de Chile 2 - Población el Estanque



Fuente: Asesoría Urbana

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

Figura 17: Conjunto de viviendas de El Mirador de Tobalaba – El Faro de Peñalolén



Fuente: Asesoría Urbana

Figura 18: Condominio Casas de Antupirén - Condominio Torremolinos



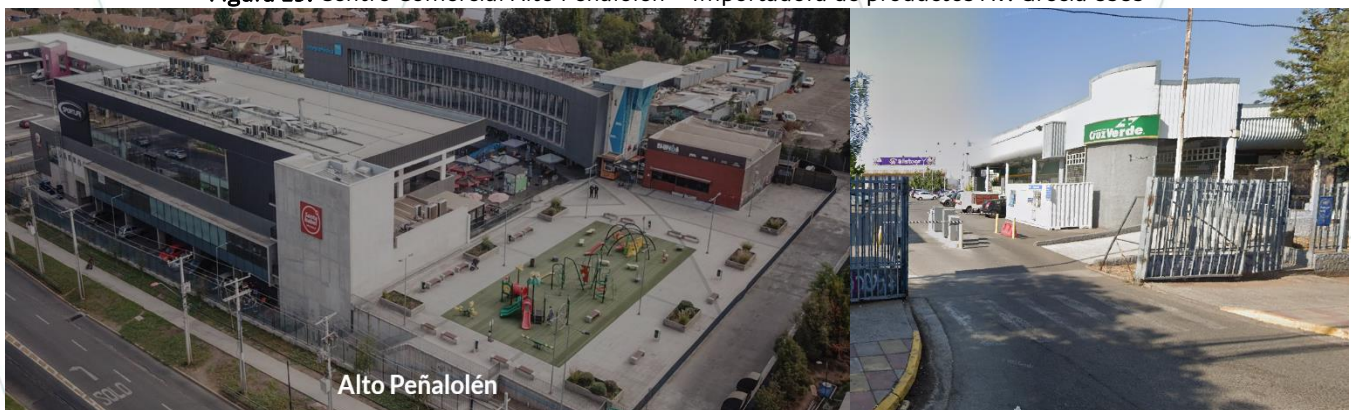
Fuente: Asesoría Urbana

4.8 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

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

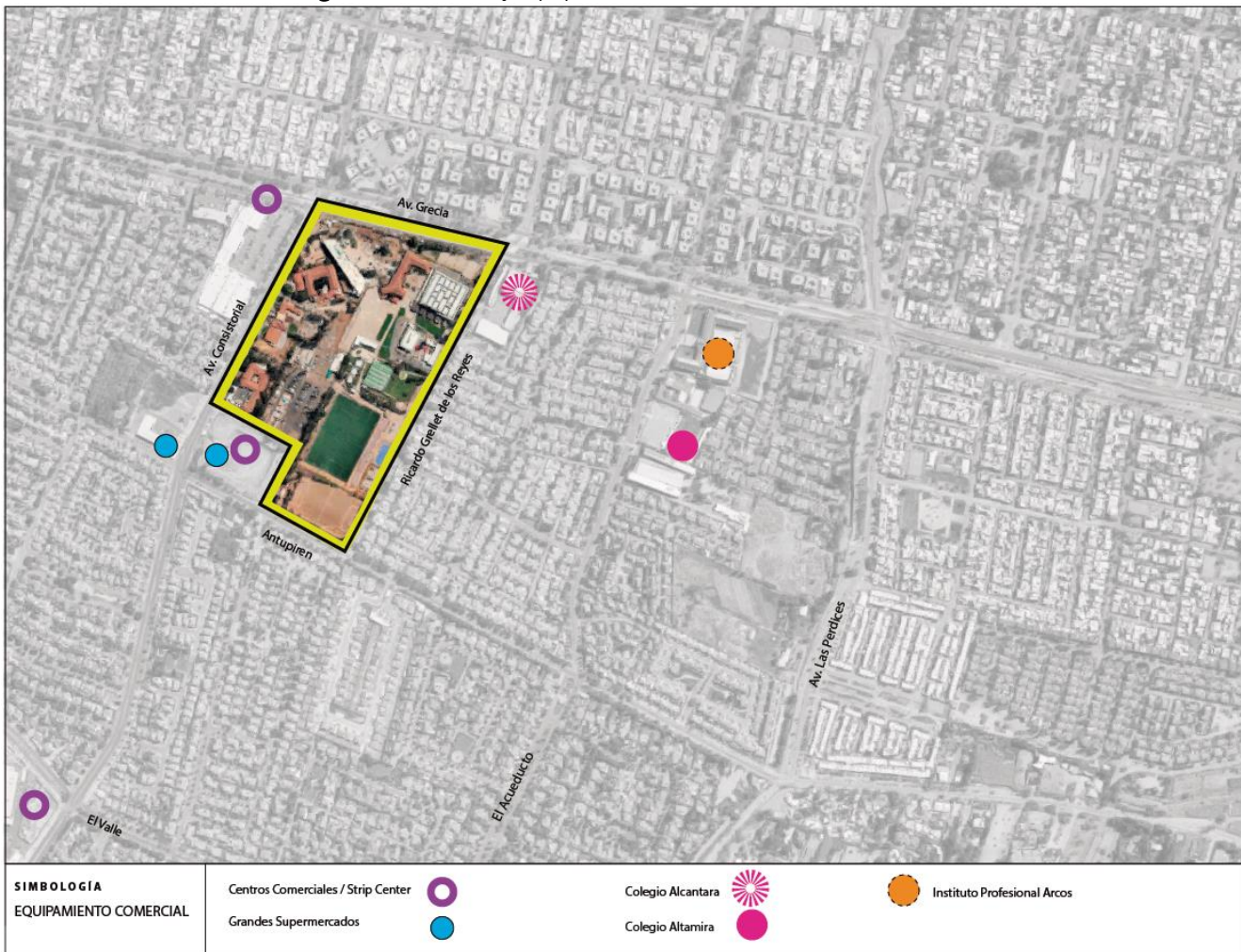
Existen proyectos de edificación comercial que buscan suplir este déficit, emplazando strip center en la esquina de Av. Consistorial con Antupirén “Alto Peñalolén”, el cual concentra servicios y comercio de todo tipo, tales como tiendas, bancos, restaurantes, librerías, gimnasios, etc. Destaca también el strip center ubicado en la esquina de Antupirén / Av. Consistorial (poniente), con farmacias, restaurantes y diferentes locales comerciales menores. Es importante mencionar que en Av. Consistorial se ha ido generando un proceso de consolidación de uso comercial: las diferentes viviendas ubicadas en la vía principal han optado por cambiar su destino habitacional a comercial. Asimismo, también se emplazan equipamientos educacionales como el Colegio Alcántara en Av. Grecia / Ricardo Grellet y el Instituto Profesional Arcos.

Figura 19: Centro Comercial Alto Peñalolén – Importadora de productos Av. Grecia 8585



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

Figura 20: Servicios y Equipamientos colindantes “Centro Cívico”



Fuente: Elaboración Propia, Asesoría Urbana

4.9 ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN POLÍGONO

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

Figura 21: Casona Consistorial – Centro de Atención al Vecino (CAV)



Fuente: Asesoría Urbana

Figura 22: Edificio SAR Carol Urzua - 8va Compañía Cuerpo de Bomberos Peñalolén



Fuente: Asesoría Urbana.

Figura 23: Edificio Piscina Temperada Municipalidad de Peñalolén – Centro de Empleo y Emprendimiento Yunus



Fuente: Asesoría Urbana.

4.10 ANÁLISIS TIPOLOGÍAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN ENTORNO

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

- **Conjunto “El Estanque”:** El análisis radica principalmente al conjunto de viviendas en altura ubicados al norte de la Av. Grecia, y al oriente de la Av. Grecia. El uso predominante es de carácter habitacional, identificando viviendas de tres pisos, permitiendo alturas máximas de ocho metros.
- **Conjunto “Aurora de Chile 2”:** El análisis radica principalmente al norte de la Av. Grecia y al poniente de la Av. Consistorial. Uso de suelo residencial de viviendas con sistema de agrupación continuo y pareado, corresponde a viviendas de uno a dos pisos.

Figura 24: Conjunto El Estanque - Aurora de Chile 2



Fuente: Asesoría Urbana

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

Figura 25: Edificaciones de uno a tres pisos de altura. Conjunto El Mirador de Tobalaba



Fuente: Asesoría Urbana.

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

Figura 26: Edificaciones de dos a tres pisos de altura. Conjunto Los Faldeos de Antupirén



Fuente: Asesoría Urbana.

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

Figura 27: Condominio Torremolinos



Fuente: Asesoría Urbana

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

Figura 28: Edificaciones de uno a dos pisos de altura. Conjunto El Faro de Peñalolén



Fuente: Asesoría Urbana

Figura 29: Altura de las Edificaciones



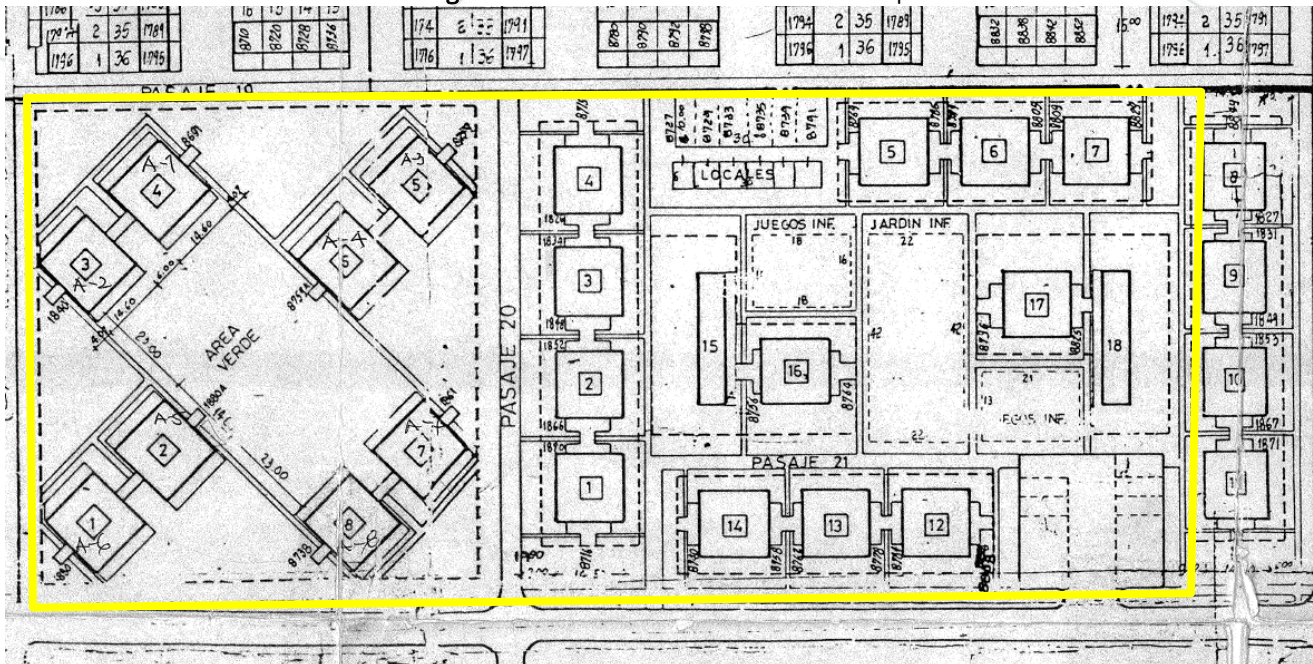
Fuente: Elaboración Propia.

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

- Centro Comercial ubicado en Av. Grecia 8585 con un lote de 13.313 m² aprox.
- 3 Strip Center ubicados contiguamente ubicados en Av. Consistorial N° 2105, N° 2119 y N° 2123, con lotes de 2.190 m² aprox. cada uno.
- Strip Center Alto Peñalolén ubicado en Av. Consistorial 2100, con un lote de 9.111 m² aprox.
- Lote del Colegio Alcántara Altos de Peñalolén, ubicado en Av. Grecia N° 8797 con un lote de 7.143 m² aprox.

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

Figura 30: Plano Subdivisión Loteo El Estanque

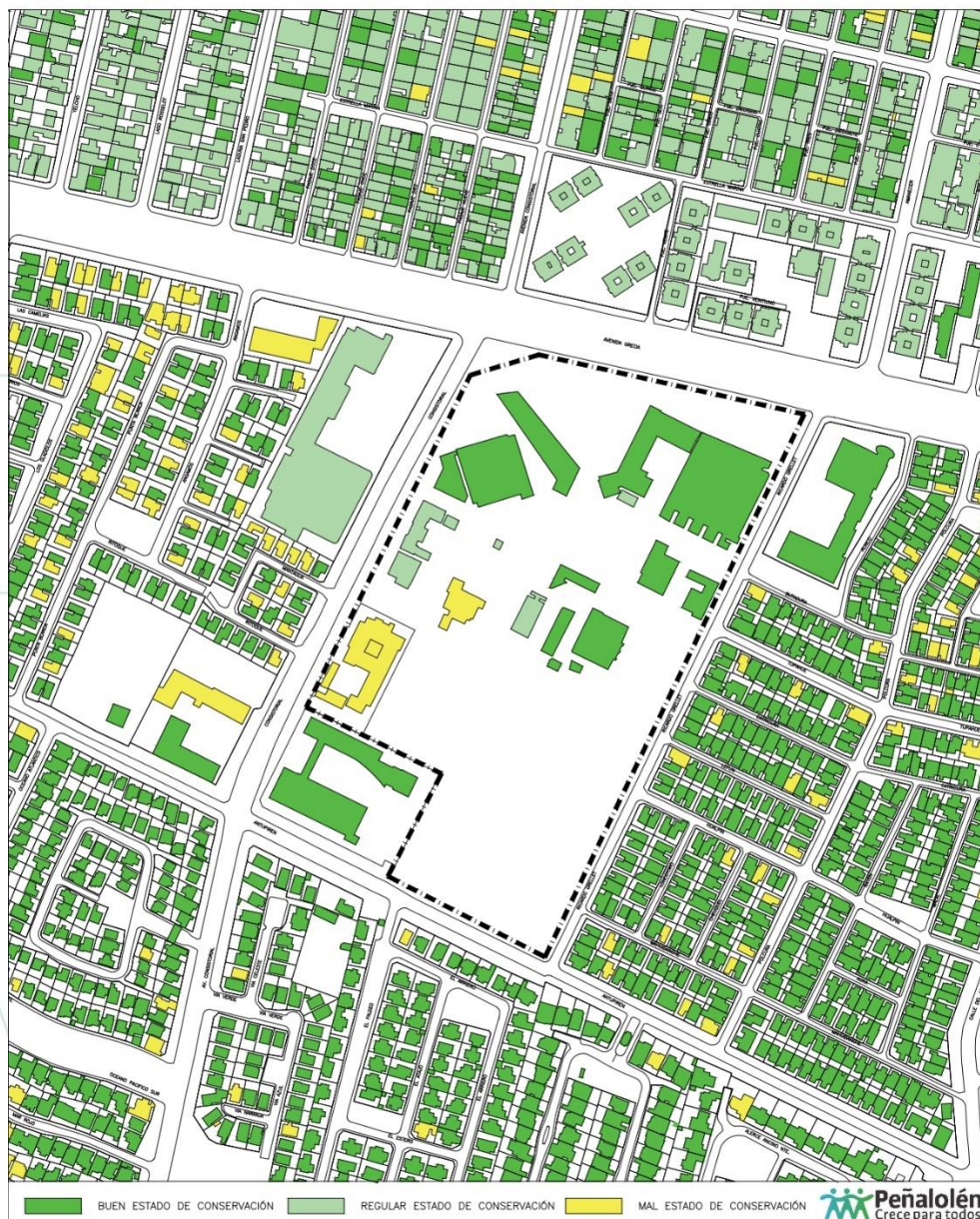


Fuente. Asesoría Urbana

4.11 ANÁLISIS DE CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES DEL ENTORNO

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

Figura 31: Calidad de las Edificaciones



Fuente: Elaboración Propia.

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

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

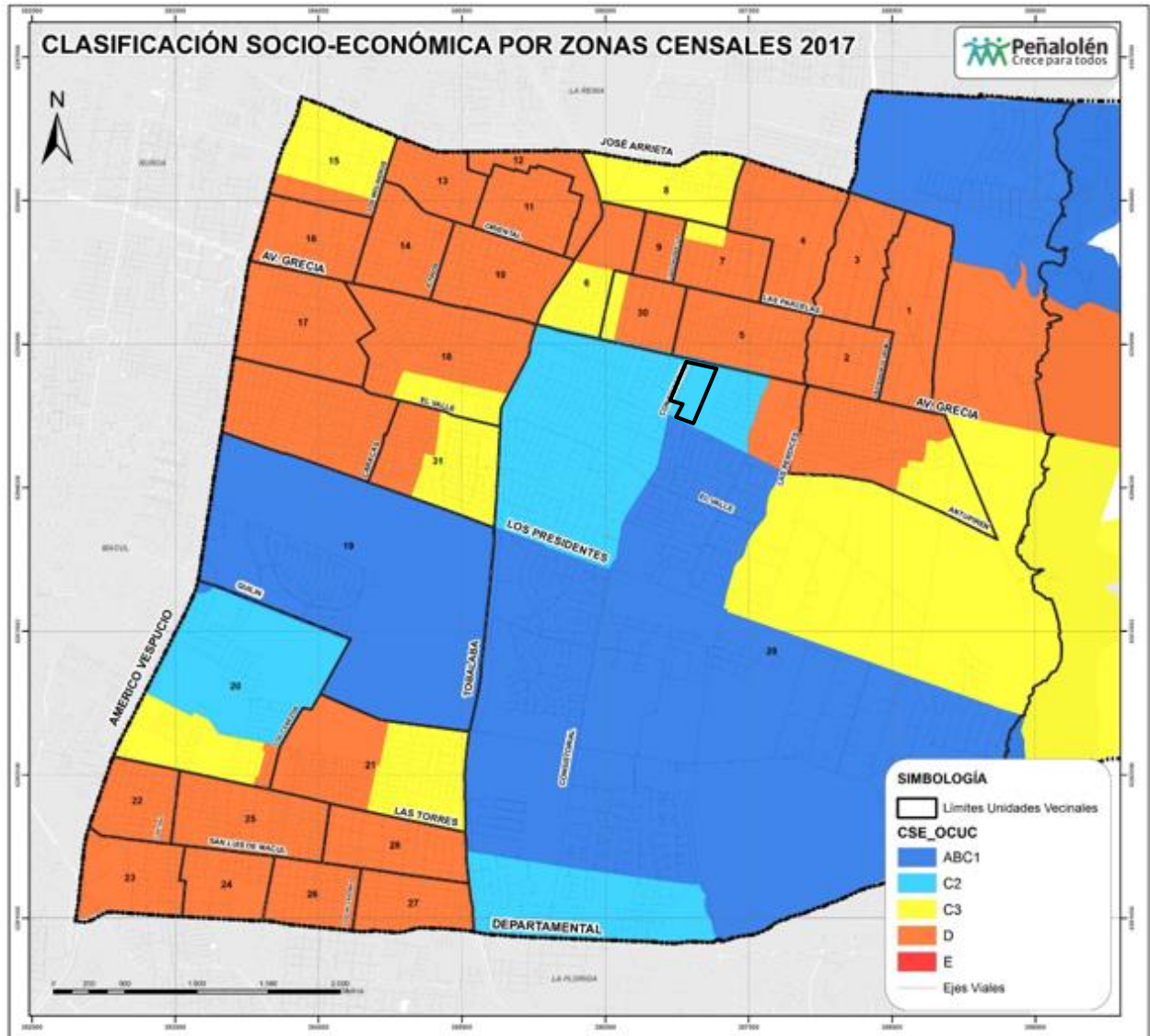
4.12 ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS DEL ENTORNO

4.12.1 Clasificación Socio-Económica por Zonas Censales 2017

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

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

Figura 32: Diversidad Socioeconómica de la comuna de Peñalolén



Fuente: Elaboración propia

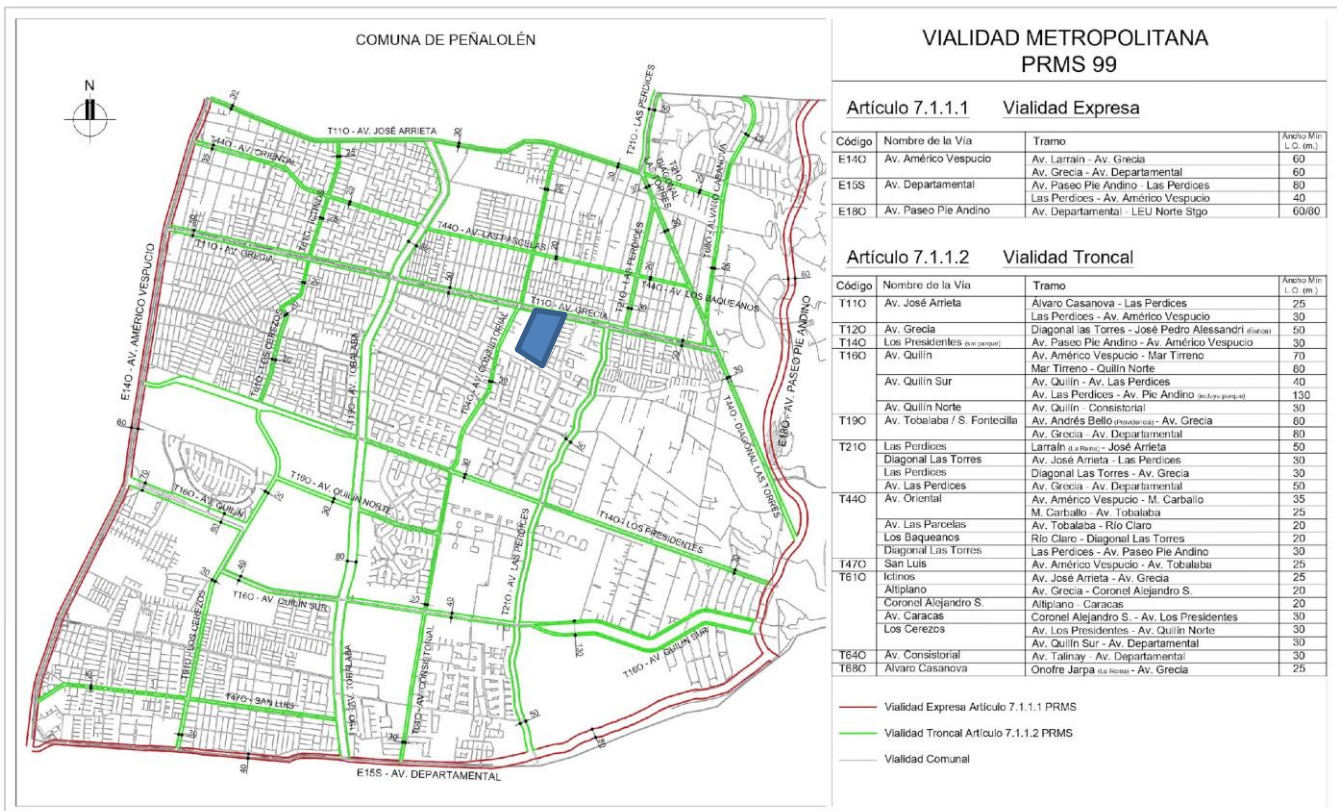
Se observa que para el sector Plan Seccional la estratificación Socioeconómica abarca las clasificaciones ABC1, C2 y D. Se identifica en el sector la concurrencia de diversos estratos socioeconómicos que conviven en torno al Barrio Cívico tanto de los sectores más vulnerables como también de los más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

4.13 CATASTRO DE TRAZADOS VIALES Y CIRCULACIÓN

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

El sector a modificar cuenta con importantes conexiones tanto a nivel comunal como intercomunales. El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) reconoce las siguientes vías Troncales dentro del sector: La principal vía de acceso con sentido oriente poniente corresponde a Av. Grecia que cuenta con un ancho proyectado de 50 metros según el PRMS, esta vía conecta con el resto de las comunas de la ciudad de Santiago, además conecta con importantes proyectos urbanos como son metro Grecia que se encuentra en el límite poniente de la comuna. La principal vía con sentido norte sur corresponde a Av. Consistorial con un ancho de 30 m., esta vía conecta directamente con las comunas de La Reina por el norte y La Florida por el sur.

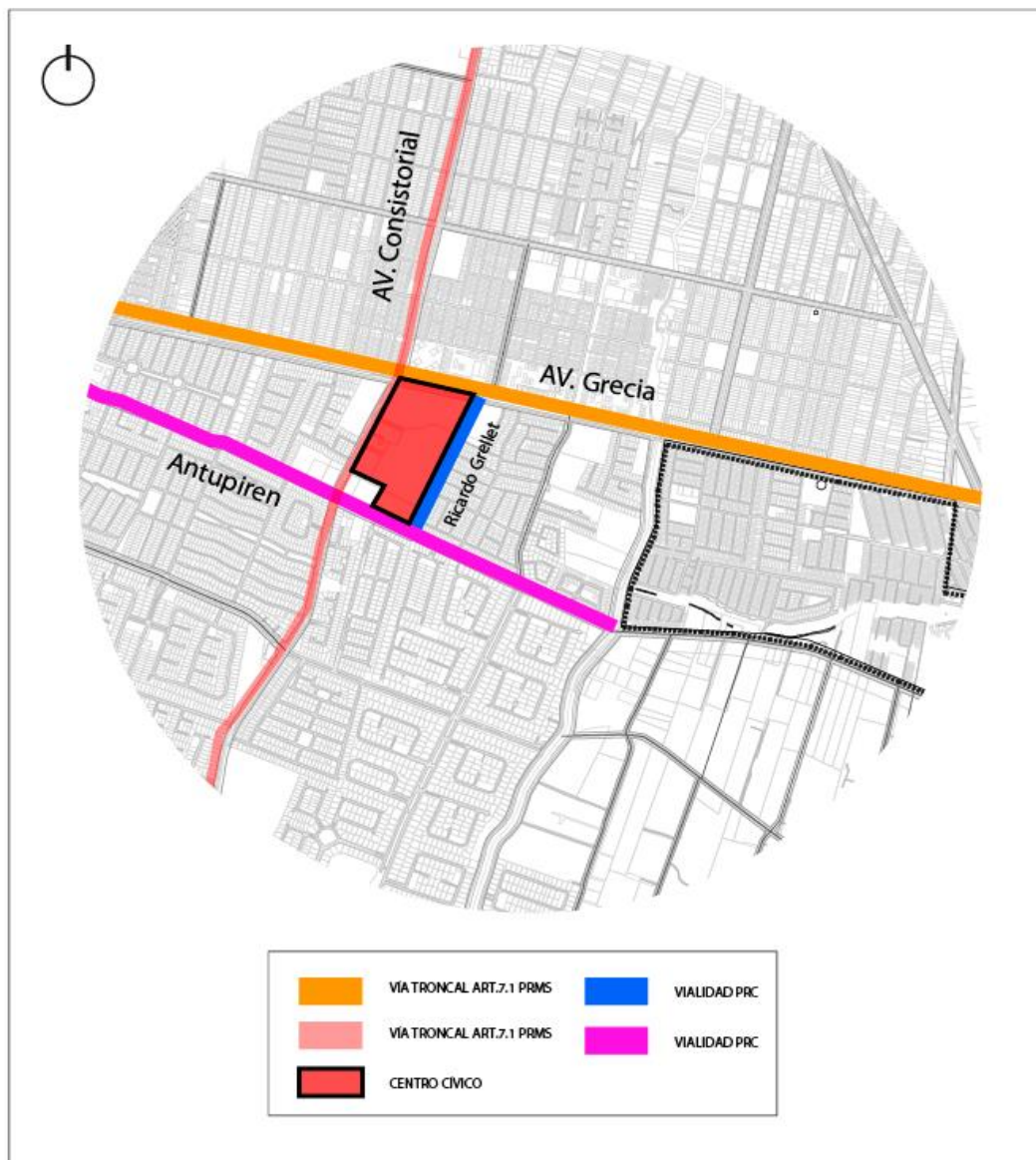
Figura 33: Trazado vías PRMS en Comuna de Peñalolén y Sector Plan Seccional



Fuente: Asesoría Urbana en base a información proporcionada por PRMS

A nivel comunal, el Plan Regulador Comunal (PRC) reconoce importantes vías en torno al sector del Plan Seccional, en sentido oriente poniente la principal vía comunal corresponde a Antupirén con un ancho variable: al oriente de la vía Ricardo Grellet de los Reyes Antupirpen tiene un ancho de 30 m., al poniente de la vía mencionada anteriormente el ancho de Antupirén disminuye a 20 m., esta vía Colectora conecta hacia las vías Av. Las Perdices, Av. Consistorial y Av. Tobalaba. En sentido norte sur colinda con el sector catastrado la vía Ricardo Grellet de los Reyes, corresponde a una vía local con un ancho de 12 m., sin embargo, el PRC reconoce la vía El Acueducto con un ancho de 20 m. cuyo objetivo es conectar las vías Av. Grecia y Antupirén.

Figura 34: Conexiones viales del Sector Plan Seccional



Fuente: Elaboración propia

El transporte público comunal, se basa principalmente en el sistema **Red Metropolitana de Movilidad** (ex Transantiago) y la línea 4 del Metro por Av. Américo Vespucio (Estación Metro Grecia).

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

Figura 35: Recorridos Red Metropolitana de Movilidad en Comuna de Peñalolén



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

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

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



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

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

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

5. CONCLUSIÓN

El Centro Cívico constituye un centro de importancia no sólo por la actual existencia de servicios a la comunidad, sino por su buena accesibilidad, comercio y servicios aledaños, que ha ido potenciando este núcleo, el cual requiere aún un mayor grado de consolidación.

A pesar de que su crecimiento y evolución ha sido constante, en la actualidad, el Centro Cívico Comunal se encuentra al límite de su capacidad constructiva, con grandes falencias en la dotación de estacionamientos, con espacios subutilizados y zonas vacantes sin desarrollo con la imposibilidad de generar nuevos proyectos que permitan satisfacer futuras necesidades.

Por otra parte, la emergencia sanitaria generada por la Enfermedad SARS-COV-2 y las restricciones sanitarias impuestas por la autoridad, ha cambiado nuestra perspectiva de mirar la ciudad y nuestra comuna. Las subcentralidades y proyectos de uso mixto surgen como una oportunidad para el uso más eficiente del espacio y la disminución de viajes y movilidad dentro de la ciudad, permitiendo satisfacer una gran cantidad de servicios sin tener que salir de las respectivas comunas.

Las diferencias entre ambos instrumentos de planificación, PRMS y PRC, genera una dificultad en los procesos de aplicación de la norma para el desarrollo urbano en el Centro Cívico, así como su planificación a futuro, además de no permitir el crecimiento para renovar y revitalizar esta zona.

Es por esto que, esta Modificación, a través de lo detallado en el Art. 72º de la LGUC, y en consideración al límite de la capacidad constructiva que hoy tienen los predios correspondientes, busca generar las condiciones normativas para posibilitar la ejecución de nuevos proyectos que generen una renovación urbana que permita de salir del inmovilismo al que se verá sometido el Centro Cívico debido a la actual norma que lo restringe, ampliando tanto la capacidad constructiva permitiendo entregar un mayor dinamismo al predio y nuevos beneficios principalmente orientados a mejorar la calidad de vida de sus vecinos a través de un nuevo espacio multifuncional que permita desconcentrar la oferta en la comuna e integrar elementos propios tanto de la identidad local como de la dinámica del entorno a nivel comunal.