



Anteproyecto y evaluación ambiental

Plan Seccional
Centro Cívico de Peñalolén

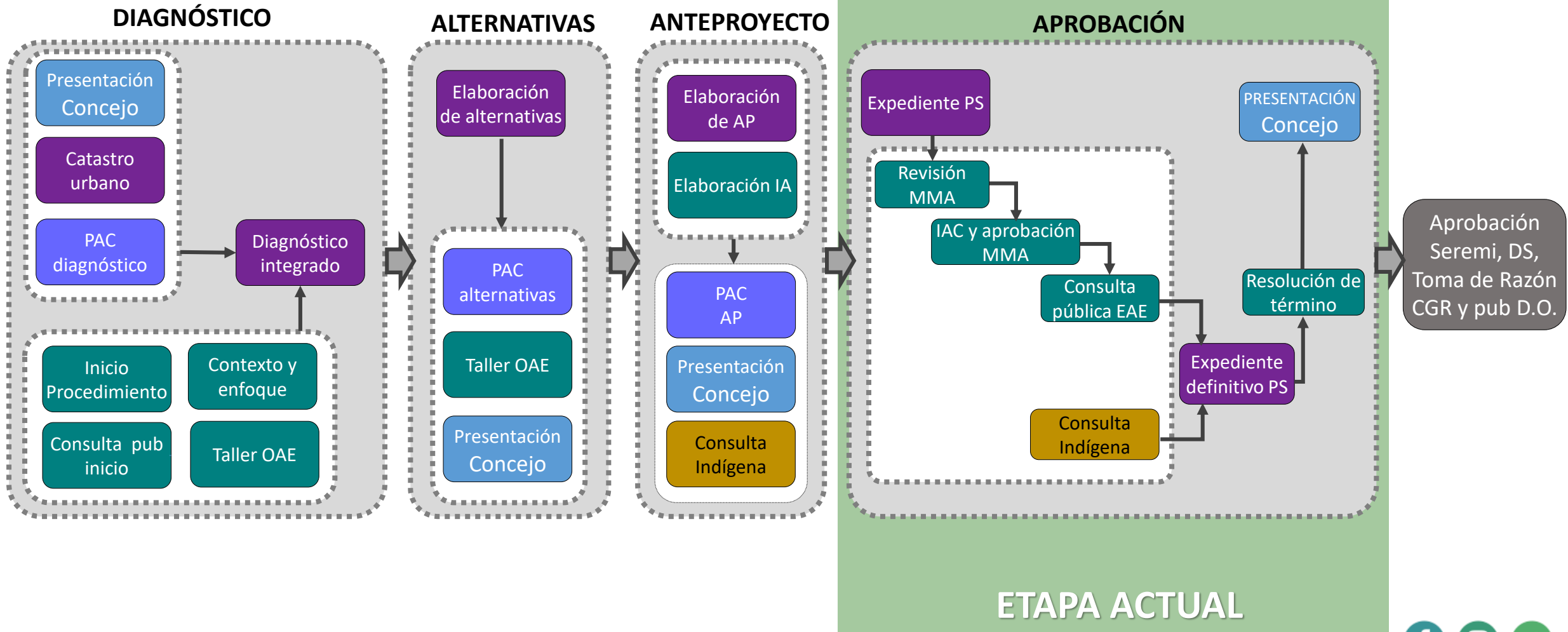
Agosto 2023



1.- Procedimiento y etapa en la que estamos



LGUC, Capítulo VI, Párrafo 1: De las Zonas de Remodelación



**2.- ¿Por qué necesitamos
este PLAN SECCIONAL?**



ANTECEDENTES

Plan Seccional Centro Cívico Peñalolén



- La Municipalidad de Peñalolén está elaborando el **Plan Seccional Zona de Remodelación Centro Cívico de Peñalolén**, acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC, mediante el cual se modifica el Plan Regulador Comunal de Peñalolén en un polígono particular de aplicación.
- El polígono de aplicación, corresponde al **terreno en donde se emplaza el Centro Cívico de la Municipalidad de Peñalolén**, caracterizado por albergar el Gobierno Local y gran parte de los servicios municipales destinados a satisfacer necesidades de la comunidad.
- El Plan Seccional tiene por objetivo **potenciar el Centro Cívico para proveer a la comunidad servicios diversificados y de mejor calidad**, y lograr que las **áreas no consolidadas o subutilizadas** al interior del Centro Cívico tengan una **reconversión urbana**.
- Tales objetivos, buscan resolver problemáticas derivadas de la **limitada capacidad constructiva que existe actualmente en el predio**, tales como: espacios subutilizados y en malas condiciones, utilización de infraestructura provisoria como oficinas y espacios de espera; además de los atochamientos en los accesos del predio, y falta de estacionamientos vehiculares y de bicicletas; entre otras dificultades.



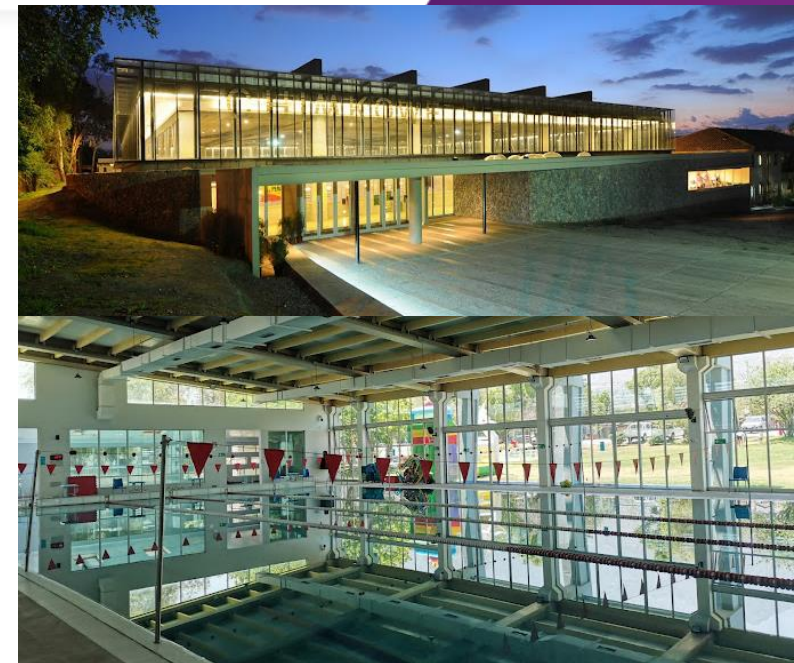
Polígono Plan Seccional

**3.- ¿Qué es lo que
queremos alcanzar?**



VISIÓN:

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



EJES DE DESARROLLO

1.- Consolidación de un Centro comunal



- Aumento de la constructibilidad y capacidad edificatoria
- Diversidad de usos permitidos

2.- Aumento de áreas verdes



- Orientar la estructuración del paño a partir de la definición de zonas específicas de área verde
- Baja ocupación total del suelo
- Permeabilidad en la disposición de las edificaciones

3.- Adecuada convivencia con vecinos próximos



- Nuevos accesos y salidas en todo el perímetro
- Adecuada proporción entre estacionamientos de bicicleta y de vehículos
- Estacionamientos vehiculares en subterráneo

4.- Conservación de cualidades paisajísticas



- Resguardo de las vistas a la cordillera
- Ordenamiento de las alturas máximas

**4.- Diagnóstico
ambiental**
(Evaluación ambiental
estratégica)



Problemas y conflictos socioambientales

- 1) **Escasez de áreas verdes** y espacios de encuentro.
- 2) **Equipamientos municipales inadecuados** para la atención de público y el bienestar de los funcionarios.
- 3) **Conflictos viales** en el espacio público por falta de estacionamientos.



Valor ambiental

Precordillera

Elemento identitario, ya que ha condicionado el desarrollo urbano y la forma de asentarse de la población.



Objetivos ambientales

- 1) Consolidar un **Centro Cívico sustentable**, con edificaciones acordes al paisaje precordillerano y áreas verdes que cumplan un rol ecológico, contribuyendo al encuentro de la comunidad.
- 2) Promover la **accesibilidad** hacia el Centro Cívico por medio de modos de **transporte no motorizado**, disponiendo de infraestructura segura para peatones y ciclistas; así como también **absorber las externalidades negativas** producto de la alta demanda de estacionamientos.

Criterios de desarrollo sustentable

- 1) Diversidad y acceso a servicios y equipamientos, que atiendan la demanda de las áreas residenciales de manera eficiente y equilibrada, consolidando el centro cívico comunal.
- 2) Fortalecimiento de los servicios ecosistémicos que prestan las áreas verdes del CC.

Factores críticos de decisión

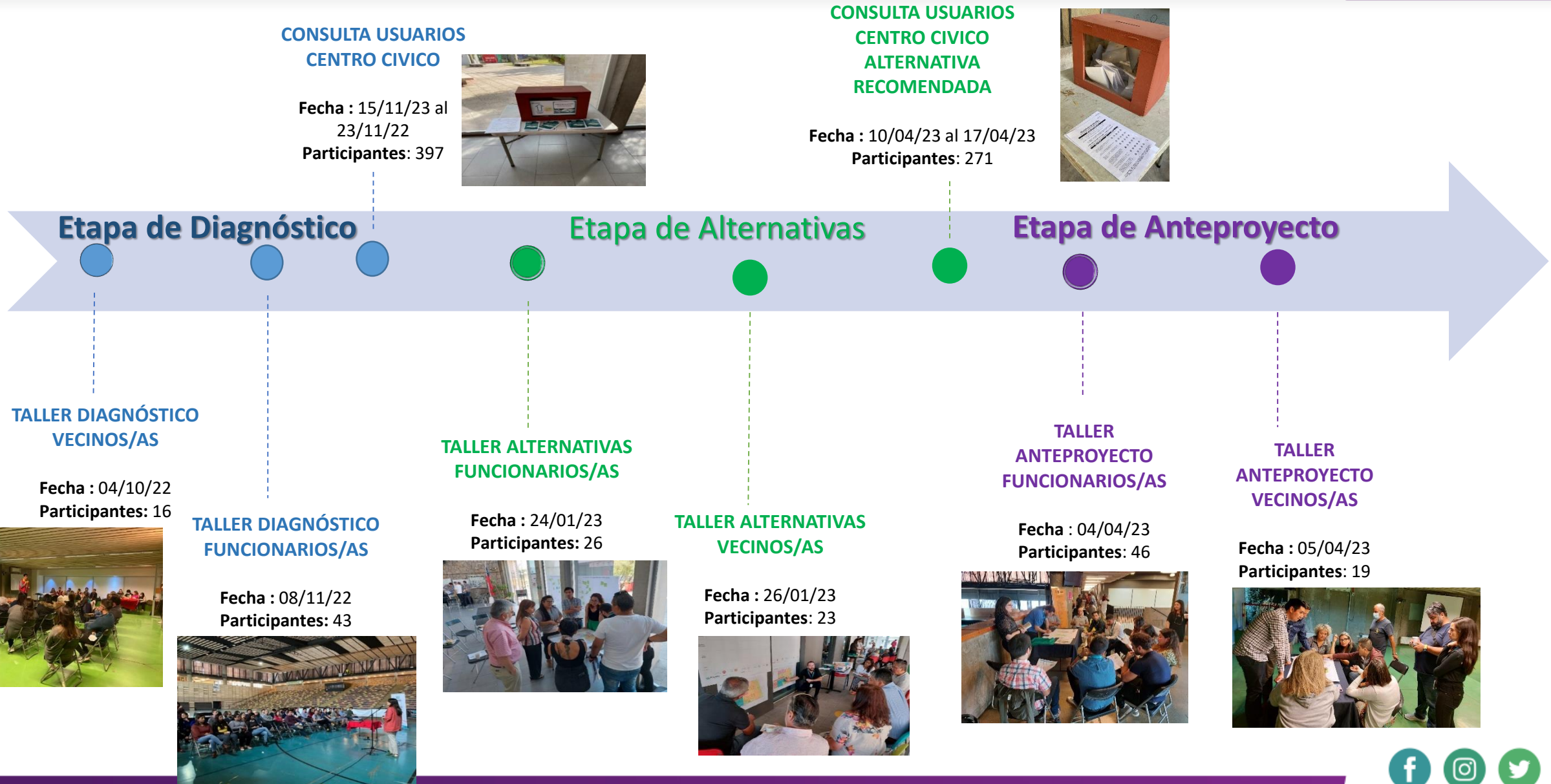
FCD1: Calidad y diversidad en la oferta de servicios y equipamientos comunales.

FCD 2: Áreas verdes en el territorio urbano próximo a la precordillera.

FCD 3: Convivencia entre equipamientos comunales y zonas residenciales.

**5.- Actividades de
participación
desarrolladas en la etapa
de diseño**





6.- Consulta indígena



Antecedentes: Rewe, espacio ceremonial en el Centro Cívico



Espacio Ceremonial ubicado en el frontis del edificio Consistorial, que cuenta con un Rewe, una mesa ceremonial y un círculo construido en piedras.

Se utiliza principalmente para la **celebración del Año Nuevo Indígena**. También acuden a este espacio personas de las asociaciones mapuche, especialmente los fines de semana, para realizar celebraciones, conversaciones relacionadas con su cultura, y niños y niñas de jardines infantiles y colegios.

La materialidad y la forma del espacio fue acordada con la Mesa de Trabajo Indígena.





**Cada reunión cuenta con registro de lista de asistencia, fotografías, escritura y firma del acta.*

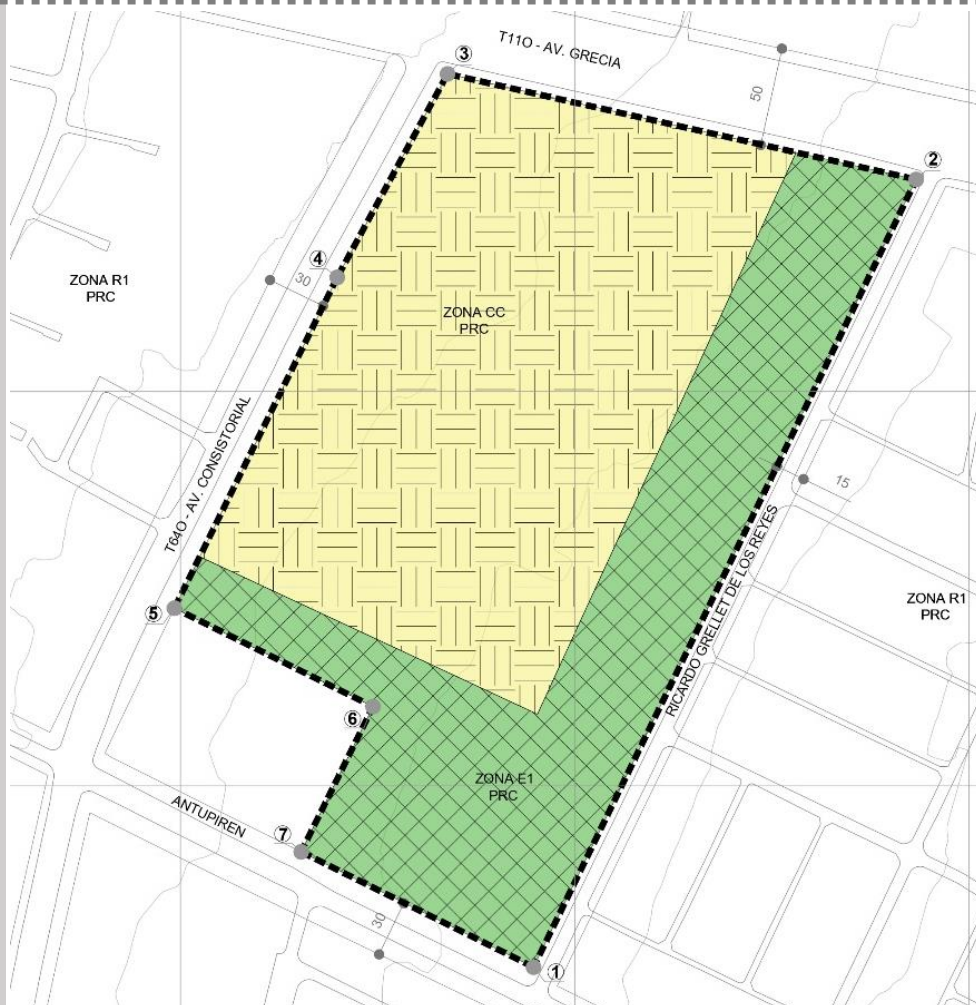
7.- Anteproyecto PLAN SECCIONAL





Propuesta nueva normativa

Anteproyecto Plan Seccional Centro Cívico








SITUACIÓN ACTUAL



- — ● LÍMITE DEL ÁREA A MODIFICAR
- VIALIDAD**
- CALZADAS EXISTENTES
- LÍNEAS OFICIALES PRC - PRMS
- VIAS PROYECTADAS
- ZONAS**
-  ZONA CC
-  ZONA E1

PROPUESTA NORMATIVA PLAN SECCIONAL



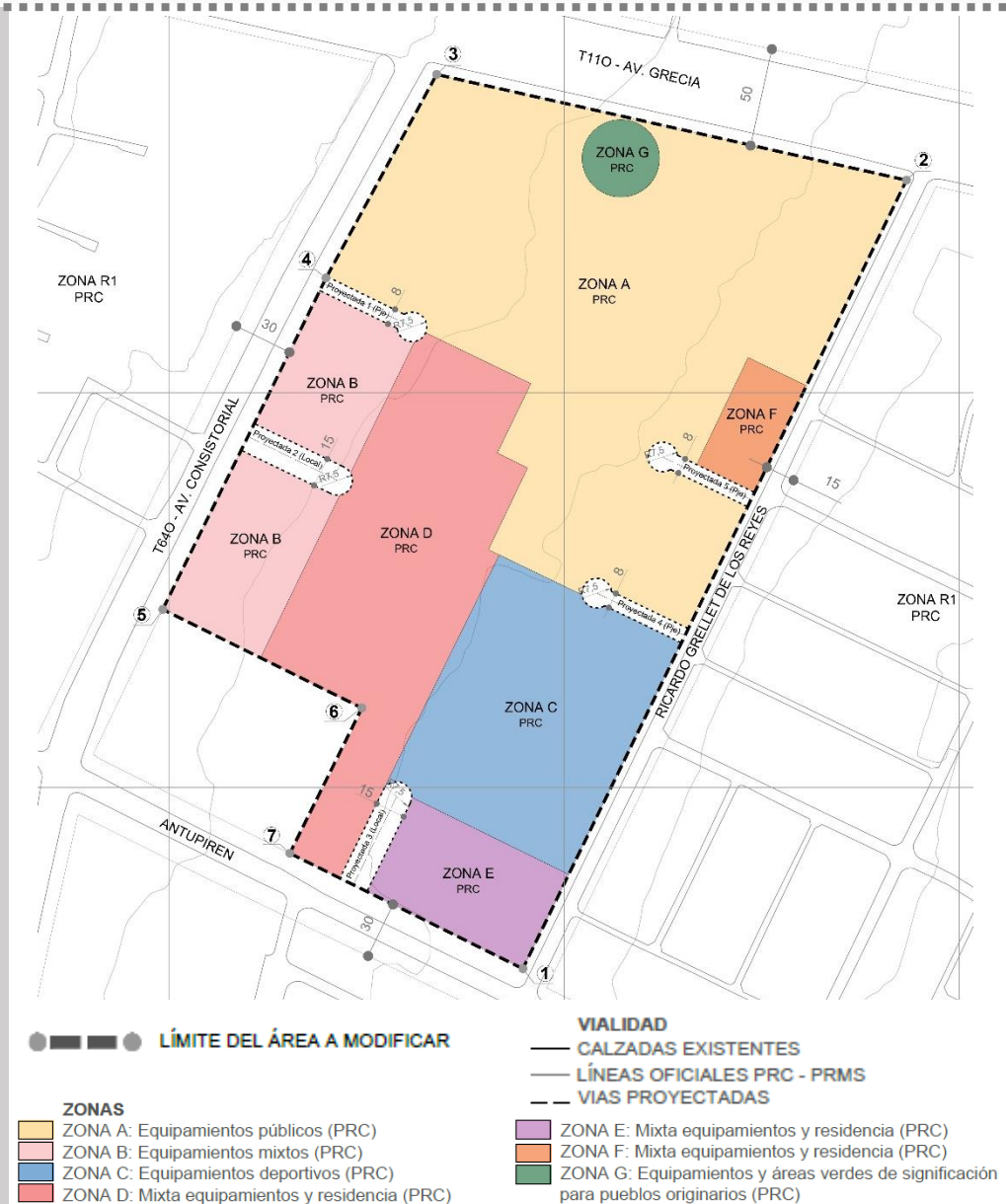
- — ● LÍMITE DEL ÁREA A MODIFICAR
- ZONAS**
-  ZONA A: Equipamientos públicos (PRC)
-  ZONA B: Equipamientos mixtos (PRC)
-  ZONA C: Equipamientos deportivos (PRC)
-  ZONA D: Mixta equipamientos y residencia (PRC)
-  ZONA E: Mixta equipamientos y residencia (PRC)
-  ZONA F: Mixta equipamientos y residencia (PRC)
-  ZONA G: Equipamientos y áreas verdes de significación para pueblos originarios (PRC)
- VIALIDAD**
- CALZADAS EXISTENTES
- LÍNEAS OFICIALES PRC - PRMS
- VIAS PROYECTADAS

Propuesta nueva normativa

Anteproyecto Plan Seccional Centro Cívico

- Fomenta que en el polígono se emplacen múltiples actividades compatibles entre sí, considerando para ello la posibilidad de albergar **nuevos equipamientos de diversos tipos** (servicios, comercio, deporte, educación, seguridad, etc.), públicos y privados.
- Atendiendo el objetivo de generar **mayor permeabilidad al paño y controlar los atochamientos vehiculares que este genera**, es que **se generaron 5 vías de penetración a la manzana**, 3 de ellas de categoría pasaje (8mts de ancho entre LO), destinadas preferentemente para el acceso y tránsito de peatones y ciclos; y 2 vías locales, por Antupirén y Consistorial, las cuales facilitarán el acceso vehicular a los estacionamientos subterráneos posibles de desarrollarse por los futuros proyectos.
- Se resguarda el espacio ceremonial del Rewe**, en el acceso desde Avda Grecia
- La propuesta de Anteproyecto promueve la remodelación del paño como un **Gran Parque Cívico**, en base a un **sistema de plazas, circulaciones peatonales y espacios de usos público al aire libre que alcancen cerca del 40% del terreno**, y que estructuren las edificaciones y las distintas actividades que ellas alberguen, facilitando la permeabilidad para peatones y ciclistas.

PROPUESTA NORMATIVA PLAN SECCIONAL



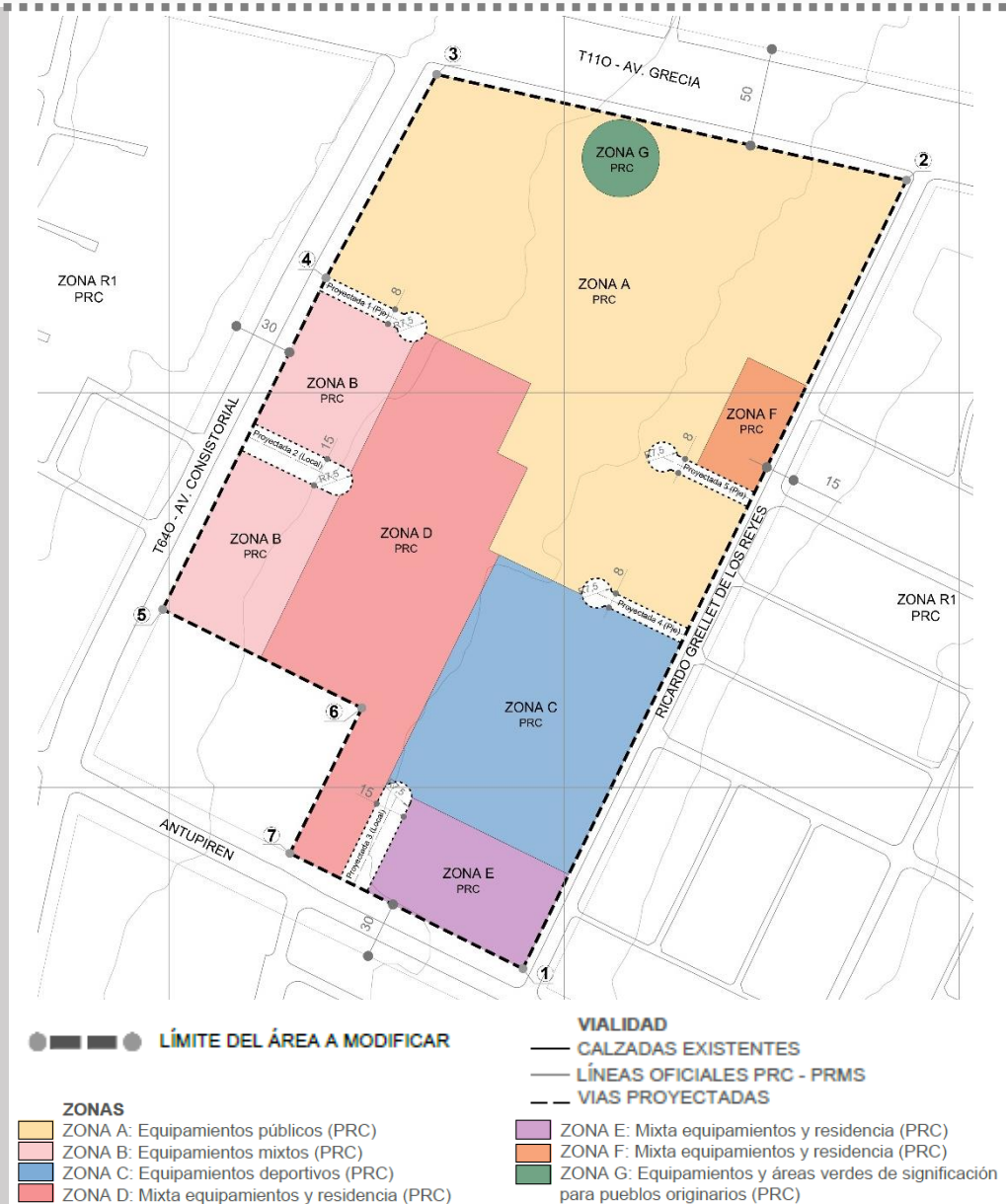
Propuesta nueva normativa

Anteproyecto Plan Seccional Centro Cívico

- La disposición de los incentivos normativos también apunta a que los proyectos concentren los **estacionamientos vehiculares en el subsuelo**, liberando la superficie para áreas verdes, desplazamientos peatonales, de ciclistas y en caso necesario para vehículos de emergencia. Se espera alcanzar más de 1000 estacionamientos vehiculares e igual cifra para bicicletas
- Releva el paisaje cordillerano, resguardando las vistas del paisaje**, aprovechando el desnivel natural del terreno, y concentrando las mayores alturas en el interior del paño (zona D). Así también se **resguarda que los bordes hacia los barrios residenciales consolidados sean de escala humana**, cuya zonificación permite 4 pisos como altura máxima (normativa base 3 pisos, aplicando incentivos normativos accede a 4) y en los casos de zonas de mayores alturas (6 y 8 pisos aplicando incentivos normativos).

La Propuesta define en su normativa **INCENTIVOS NORMATIVOS**, cuyo objetivo es que los nuevos proyectos incorporen elementos de calidad urbana, sustentabilidad e integración social, a cambio de incrementos en sus disposiciones de edificabilidad

PROPUESTA NORMATIVA PLAN SECCIONAL



Propuesta nueva normativa

Anteproyecto Plan Seccional Centro Cívico

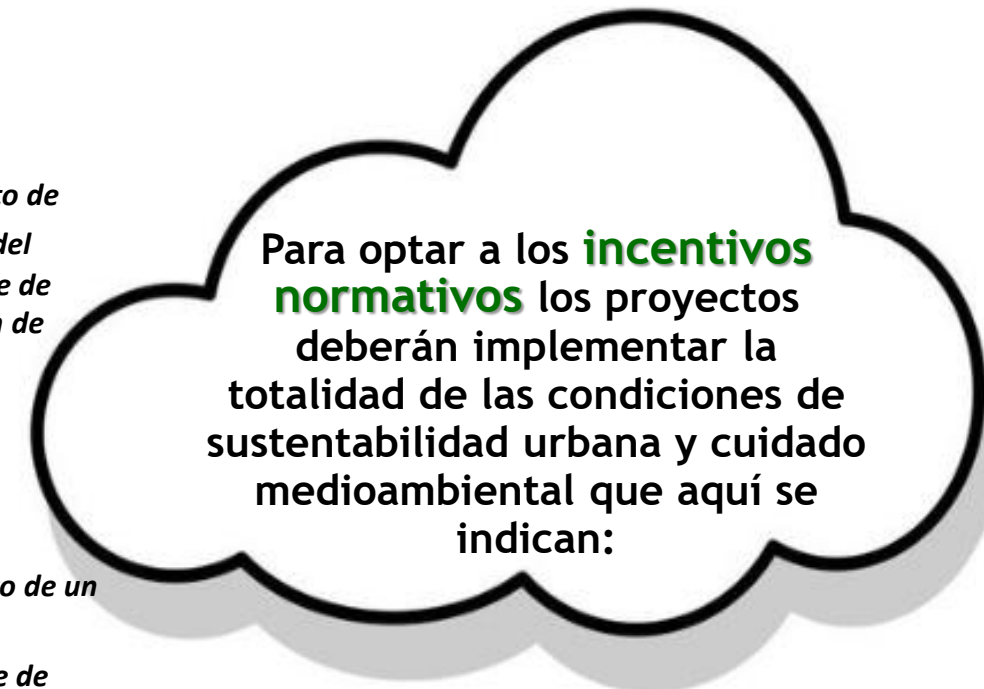
Disposición	Normativa actual	Normativa propuesta	Situación con INCENTIVOS NORMATIVOS
Altura de edificación	Zona CC: No existe límite de altura. Rasante art. 2.6.3 OGUC Zona E1: 15m	Zonas A, B, C, F : 3 pisos Zona D: 6 pisos Zona E: 5 pisos Zona G: 1 piso	Zonas A, B, C, F : 4 pisos Zona D: 8 pisos Zona E: 6 pisos Zona G: 1 piso
Coefficiente ocupación de suelo	Zona CC: 0,14 Zona E1: 0,4	Zonas A: 0,3 Zonas B, C, E, F: 0,5 Zona D: 0,2 Zona G: 0,05	Zonas A: 0,36 Zonas B, C, E, F: 0,6 Zona D: 0,24 Zona G: 0,06
Coefficiente constructibilidad	Zona CC: 0,28 Zona E1: 2	Zonas A: 0,9 Zonas B, C, E, F: 1,5 Zona D: 1,2 Zona G: 0,05	Zonas A: 1,44 Zonas B, C, E, F: 2,4 Zona D: 1,92 Zona G: 0,06

*Incremento de un **25%** de la altura máxima*

*Incremento de un **20%** del coeficiente de ocupación de suelo*

*Incremento de un **60%** del coeficiente de constructibilidad*

*La Ley de Transparencia del Mercado de Suelo (2018) incorporó en la LGUC la herramienta de los **Incentivos normativos** para la planificación urbana (art 183 y 184 LGUC, 2.1.10 bis OGUC)*



Para optar a los **incentivos normativos** los proyectos deberán implementar la totalidad de las condiciones de sustentabilidad urbana y cuidado medioambiental que aquí se indican:

Al menos un 70% del suelo libre considere AV con **paisajismo en base a especies nativas**, de bajo consumo hídrico e infiltración natural. En la zona A la mitad de esta superficie debe enfrentar las vías.



Que los proyectos minimicen los caminos vehiculares interiores, promoviendo en cambio los **circuitos peatonales y de ciclistas**, con adecuadas condiciones de sombra y presencia de mobiliario urbano de descanso y recreación.



Que el proyecto destine en superficie y en pisos superiores, únicamente espacio para estacionamientos de bicicletas, vehículos de emergencia y de vehículos de carga o colectivos (buses); emplazando en cambio la totalidad de los estacionamientos **vehiculares requeridos según destino en niveles subterráneos** del proyecto.

Que el proyecto considere la implementación de redes eléctricas y de comunicaciones soterradas. Así también disponga de medidas de **eficiencia energética** para calefacción y luz.



En caso de consultar **cercos**, que estos sean de máximo 2mts de altura, permeables a la vista en más de un 80%, y que puedan ser removidos durante el día e instalados durante la noche.

En el caso de las **zonas D, E y F**, también el proyecto deberá cumplir con:

En caso de que el proyecto considere existir **uso residencial** este se disponga **a partir del 3er piso y superiores**, dejando los primeros niveles para equipamientos.

Que en caso de existir uso residencial este **no supere el 50% de la superficie construida** por cada proyecto o edificio.

www.peru-retail.com



arqa.com/arquitectura/torre-tokyo-torch-tokiwabashi.html

arqa.com/arquitectura/adara.html



En las **zona D y E**, para acceder al incentivo de altura, deberá, además:

Que al menos un **70% de su antejardín sea para libre uso público**, a lo menos durante el día, pudiendo ser cerrado en la noche o instancias que lo ameriten por seguridad.



En la **zona E**, el incentivo de altura, sólo podrá hacerse efectivo a una **distancia min de 30mts a Ricardo Grellet**

En la **zona D**, para acceder al incentivo de altura, deberá, además:

Que en caso de existir uso residencial disponga de accesos peatonales y **circulaciones verticales independientes por uso.**



Junto con dar cumplimiento con las disposiciones del art 2.6.3 de la OGUC, que el proyecto considere la materialización de su cubierta superior (al menos un 60%) como una **gran terraza verde transitables y de uso**



Imágenes de referencia

Posibles proyectos que apliquen la nueva normativa del PS

Situación actual



Así podrían verse los nuevos proyectos luego de aprobarse el Plan Seccional



Proyectos usando la normativa base propuesta Plan Seccional



Proyectos aplicando los incentivos normativos y sus exigencias, de la propuesta del Plan Seccional



8.- Evaluación ambiental del Anteproyecto del Plan Seccional



FCD	ALCANCE	CRITERIO	INDICADOR	RESULTADO ACTUAL	RESULTADO ANTEPROYECTO	ANTEPROYECTO
FCD1: Calidad y diversidad en la oferta de servicios y equipamientos comunales.	Diversidad de servicios y equipamientos del Centro Cívico	Cantidad de zonas que tienen una vocación específica en el Centro Cívico	Cantidad de zonas	Cantidad = 2 Zona CC Zona E1	Cantidad = 6 Zona A Zona B Zona C Zona E Zona F Zona G	1
		Clases de usos no relacionados al CC	Cantidad de clases de usos de suelo que no están relacionados con la vocación de un Centro Cívico comunal.	3 clases (transporte, industria y almacenamiento, esparcimiento y turismo)	0 clases	1
	Calidad de los servicios y equipamientos del Centro Cívico	Cabida de m2 construidos	m2 posibles de construir	94.309 m2	166.366 m2 (escenario con incentivos normativos)	1
		Estacionamientos vehiculares	Ubicación de los estacionamientos vehiculares	Estacionamientos en la superficie del predio	Estacionamientos subterráneos (escenario con incentivos normativos)	1
		Estacionamientos de bicicletas	La propuesta considera dotación de estacionamiento de bicicletas	No considera	Si considera	1
		Reconocimiento a espacios de significación cultural	La propuesta reconoce el sitio de significación cultural del pueblo mapuche	No reconoce	Si reconoce	1

FCD	ALCANCE	CRITERIO	INDICADOR	RESULTADO ACTUAL	RESULTADO ANTEPROYECTO	ANTEPROYECTO
FCD2: Áreas verdes en el territorio urbano próximo a la precordillera.	Áreas verdes en el Centro Cívico	Superficie de área verde	Aumento/disminución de las áreas verdes actuales	Áreas verdes actuales 18.974 m ²	Proyección áreas verdes futuras 35.223 m ² .	1
		Distribución de las áreas verdes propuestas e impactos en su entorno y en el CC	% de superficie de áreas verdes inmediatas a los vecinos del entorno.	14% superficie de área verde	17% superficie de área verde	1
			Superficie de áreas verdes interiores en el CC.	7,3% superficie de área verde	22% superficie de área verde	1
	Infraestructura acorde al paisaje precordillerano	Altura de las edificaciones	Altura máxima de edificación normada.	-Zona CC: altura máxima de edificación según art. 2.6.3 O.G.U.C. -Zona E1: altura máxima de edificación 15 m	8 pisos / 28 metros	1
		Visibilidad de la cordillera	Modelación y cortes	No aplica	La visión desde la calle Consistorial hacia la cordillera es bastante similar a la actual	0

FCD	ALCANCE	CRITERIO	INDICADOR	RESULTADO ACTUAL	RESULTADO ANTEPROYECTO	ANTEPROYECTO
FCD 3: Convivencia entre equipamientos comunales y zonas residenciales.	Accesibilidad y congestión vehicular	Oferta de modos no motorizados	La propuesta considera o no considera circuitos para ciclistas y peatones	Si considera	Si considera	1
		Permeabilidad de los bordes	Cantidad de vías Bien Nacional de Uso Público de penetración al paño	No considera	5 vías gravadas	1
			Distribución de accesos desde el perímetro	Directo desde las vías perimetrales: Av. Consistorial = 7 Antupirén = 0 Ricardo Grellet = 2 Av. Grecia = 2	Nuevas vías BNUP: Desde Av. Consistorial = 2 vías Desde Antupirén = 1 vía Desde Ricardo Grellet = 2 vías Se pueden sumar nuevos accesos desde las vías perimetrales que considera cada proyecto.	1
		Concordancia entre ciclovías actuales y proyectadas	¿La propuesta considera enlaces con las ciclovías actuales y proyectadas de su entorno inmediato?	No considera	Si considera	1
		Mitigación de la congestión	Cantidad y distribución de accesos y salidas vehiculares del CC	9 accesos vehiculares a los que se accede directamente desde las calles perimetrales, sin una adecuada distribución. 6 de ellos están en Av. Consistorial y en calle R. Grellet hay 2.	2 vías para accesos vehiculares 3 peatonales/ ciclistas gravadas con adecuada distribución. Permiten acceso vehicular a los equipamientos, auto-conteniendo posibles atochamientos en los acceso y salidas a los estacionamientos al Centro cívico, gracias a sus 50mts de longitud proyectada.	1



PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA
Informe Ambiental y Anteproyecto Plan
Seccional Centro Cívico Peñalolén
Entre el 18 de agosto y el 6 de octubre 2023

Para más información:

Descarga el expediente completo del Informe Ambiental y Anteproyecto PS CC, o acércate a nuestra oficina de Asesoría urbana (Grecia #8735, 2do piso)

Para hacer observaciones:

Contesta el formulario online o ingrésalas a través de oficina de partes municipal, indicando tu nombre completo, además de domicilio o correo electrónico.

**¡Gracias por ser parte
de este proceso!**

