

#8961

ORD. : N° 1000 / 95 / 176

ANT. : Estudio "Diagnostico e Imagen Objetivo Actualización Plan Regulador Comunal Estación Central".

MAT. : Oficio Municipio Estación Central, informa de respuestas a observaciones 28 Octies PRC.

26 de Agosto 2022

**A : SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
SRA. ROCIO ANDRADE CASTRO**

**DE : ALCALDE MUNICIPALIDAD DE ESTACION CENTRAL
SR. FELIPE MUÑOZ VALLEJOS**

Junto con saludar, y en atención a la actual ejecución el Estudio "“DIAGNÓSTICO E IMAGEN ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ESTACIÓN CENTRAL”, realizado por Consultora Habiterra en conjunto con los equipos técnicos municipales, adjunto productos de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Estación Central, de acuerdo a las tareas de la Subetapa 4.2 Proceso Art. 28 Octies LGUC de la ETAPA 4 del estudio.

Mencionar, que se realizaron tres sesiones de comisión PRC, con los Srs. Concejales, de manera previa a la exposición efectuada por SECPLA, en sesión de Concejo Municipal del día 26 de agosto.

Se adjunta:

1. Informe completo de las respuestas a las observaciones recibidas en el Municipio por parte de los vecinos, vecinas y privados de la Comuna de Estación Central, ingresadas tanto por vías digitales y físicas.
2. Acuerdo del Honorable Concejo Municipal con fecha 25 de Agosto de 2022.
3. Decreto Alcaldicio, que ratifica Acuerdo del Concejo Municipal de fecha 26 de Agosto.

Atentamente,



FELIPE MUÑOZ VALLEJOS
ALCALDE

FGR

Distribución:

SEREMI, DDU, Sra. Anita Venegas .

Archivos SECPLA

Of. Partes

Avenida Libertador
Bernardo O'Higgins 3920
Santiago de Chile
Fonos: (56-2) 2677 34 00
(56-2) 2677 35 00
www.estacioncentral.cl



EXENTO Secc. 2da. 914
DECRETO N° _____/

ESTACIÓN CENTRAL, 26 AGO 2022

VISTOS:

Estos antecedentes: Acuerdo N°107 del Concejo Municipal de Estación Central de fecha 25.08.2022, Citación Sesión Extraordinaria N°9/2022 de fecha 24.08.2022, Proposición del señor Alcalde N°107 de fecha 25.08.2022, Síntesis Sesión Ordinaria N°5/2022 Comisión de Plan Regulador de fecha 23.08.2022, Informe Consolidado Observaciones Consulta Pública Artículo 28 octies, antecedentes todos que rolan a fojas 45, y en virtud de las facultades que me confiere el artículo 63° de la Ley 18.695/88 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores,

D E C R E T O :

1° PROMULGASE EL ACUERDO N°107 DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ESTACIÓN CENTRAL de fecha 25 de agosto de 2022, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28 octies, número 5 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, mediante el cual se acordó: Aprobar informe que sintetiza todas las observaciones realizadas al resumen ejecutivo y planos de la propuesta de imagen objetivo y términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de Plan Regulador Comunal, según la alternativa de estructuración N°3 "Esquema de Nodos".

2° APRUEBASE informe que sintetiza todas las observaciones realizadas al resumen ejecutivo y planos de la propuesta de imagen objetivo y términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de Plan Regulador Comunal, según la alternativa de estructuración N°3 "Esquema de Nodos", de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28 octies, número 5 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

3° ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRÍBASE a, Alcaldía, Secretaría Municipal, Administración Municipal, Asesoría Jurídica, Control, Administración y Finanzas, Tesorería, Obras Municipales, Concejo, y pasen estos antecedentes a Secpla para conocimiento y fines procedentes.

FIRMADO: FRANCO GUERRA CISTERNAS, ADMINISTRADOR MUNICIPAL, "POR ORDEN DEL ALCALDE", NICOLÁS JARA JARA, SECRETARIO MUNICIPAL (S).

Lo que transcribo a ustedes para conocimiento y fines procedentes.



NICOLÁS JARA JARA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

NJJ/lsm.
26082022

ACUERDO N.º **107/2022**

MAT.- Aprueba informe de síntesis de observaciones realizadas a la propuesta de imagen objetivo y términos de elaboración del anteproyecto de plan regulador comunal

ESTACIÓN CENTRAL, **25 de agosto de 2022**

DE: SECRETARIO MUNICIPAL (S) SR. NICOLÁS JUAN JARA JARA

A: ALCALDE SR. FELIPE EDUARDO MUÑOZ VALLEJOS

Tengo a honra comunicar a Ud. que el concejo, en sesión extraordinaria N.º **9** del año **2022**, celebrada el **25 de agosto de 2022**, resolviendo la proposición del alcalde, correspondiente al **primer** punto de la tabla, y de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 28 octies, número 5** de la **Ley General de Urbanismo y Construcción**, acordó:

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

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde **Felipe Muñoz Vallejos**, los concejales **Robinson Valdebenito Espinoza**, **Guillermo Flores Contreras** y **Pedro Tapia Correa**, la concejala **María Pacheco Romero**, los concejales **Patricio González Manzor** e **Ivo Pavlovic Lazcano** y las concejalas **Maga Miranda Díaz** y **Michelle Tabilo Gatica**.

Se deja constancia que este acuerdo de concejo se adoptó por la **mayoría de los concejales asistentes a la sesión**, dando cumplimiento a lo dispuesto en el **artículo 86** de la Ley N.º 18.695.

Lo que tengo a bien comunicar a Ud. para su conocimiento y promulgación.



NICOLÁS JUAN JARA JARA
Abogado
Secretario Municipal (S)

Nicolás Juan
Jara Jara
17508632-3
nicolasjara@estacioncentral.cl



Firmado electrónicamente según Ley 19799

el 26-08-2022 a las 16:17:05

Código de Validación: 1661545024759

Validar en <https://www3.esigner.cl:8543/EsignerValidar/verificar.jsp>

SUBETAPA 4.2: PROCESO ART. 28 OCTIES LGUC

INFORME CONSOLIDADO OBSERVACIONES

CONSULTA PÚBLICA ART.28 octies

ESTUDIO: DIAGNÓSTICO E IMAGEN OBJETIVO ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE ESTACIÓN CENTRAL
LICITACIÓN PÚBLICA ID 640-6-LR19

Edición 03 | 26 de AGOSTO de 2022

Preparado por:



HABITERRA Ltda. CONSULTORES

Dir.: Príncipe de Gales N° 5921 Of. 1009
La Reina | Santiago.
Telf. 56-2-6352768 | 635 9620-| 665 7344
E mail pguzman@habiterra.cl
izapata@habiterra.cl | Web www.habiterra.cl

Preparado para:



**Secretaría Regional Metropolitana de
Vivienda y Urbanismo**

Alameda 874, Santiago
Contacto: amvenegass@minvu.cl
Sitio Web: <http://www.minvu.cl>



Municipalidad de Estación Central

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

ÍNDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Observaciones realizadas por formulario electrónico | 3 |
| 1.1 | FOLIO 1 Pedro Bretón..... | 3 |
| 1.2 | FOLIO 2 Eliana Sepúlveda..... | 3 |
| 1.3 | FOLIO 3 Gonzalo Alonso..... | 6 |
| 1.4 | FOLIO 4 Priscilla Parra Díaz..... | 6 |
| 1.5 | FOLIO 5 Priscilla Parra Diaz..... | 7 |
| 1.6 | FOLIO 6 En blanco..... | 8 |
| 1.7 | FOLIO 7 Marcelo Meniconi..... | 8 |
| 1.8 | FOLIO 8 Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg..... | 10 |
| 1.9 | FOLIO 9 Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg..... | 10 |
| 1.10 | FOLIO 10 Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg..... | 11 |
| 1.11 | FOLIO 11 Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg..... | 11 |
| 1.12 | FOLIO 12 Javier Sande..... | 11 |
| 1.13 | FOLIO 13 Javier Sande..... | 11 |
| 1.14 | FOLIO 14 Gasco Inversiones..... | 11 |
| 1.15 | FOLIO 15 Álvaro Iván Castillo Aguilera..... | 13 |
| 1.16 | FOLIO 16 Álvaro Iván Castillo Aguilera..... | 13 |
| 1.17 | FOLIO 17 Walter Weber..... | 13 |
| 1.18 | FOLIO 18 Rafael Osorio Farías..... | 14 |
| 1.19 | FOLIO 19 Cristian Painepan..... | 14 |
| 1.20 | FOLIO 20 Cristian Painepan..... | 15 |
| 1.21 | FOLIO 21 Cristian Painepan..... | 15 |
| 1.22 | FOLIO 22 Cristian Painepan..... | 16 |
| 1.23 | FOLIO 23 Benjamin Pérez Nanjari..... | 16 |
| 1.24 | FOLIO 24 Jorge Heitmann..... | 19 |
| 2 | Observaciones ingresadas por oficina de partes | 22 |
| 2.1 | FOLIO 1023 Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg..... | 22 |
| 2.2 | FOLIO 1029 Javier Sande..... | 34 |
| 2.3 | FOLIO 1030 Álvaro Iván Castillo Aguilera..... | 34 |
| 2.4 | FOLIO 1024 Agrupación de Industriales..... | 34 |
| 2.5 | FOLIO 995 Gonzalo Alonso..... | 35 |
| 3 | Observaciones ingresadas a SECPLA..... | 37 |
| 3.1 | FOLIO 1022 Fernanda Ramos Vergara..... | 37 |
| 3.2 | FOLIO 1031 Luis Humberto Flores Vargas..... | 38 |
| 3.3 | FOLIO 1032 Luis Humberto Flores Vargas..... | 39 |
| 4 | Observaciones ingresadas por plataforma mail audienciasplanregulador@estacioncentral.cl | 39 |
| 4.1 | FOLIO C-1 Gonzalo Alonso..... | 39 |
| 4.2 | FOLIO C-2 Gonzalo Alonso..... | 39 |
| 4.3 | FOLIO C-3 Rafael Osorio Farías..... | 40 |

1 OBSERVACIONES REALIZADAS POR formulario electrónico

1.1 FOLIO 1 PEDRO BRETÓN

| FOLIO | 1 | REMITENTE | Pedro Bretón | TEMA | Áreas verdes en sector norte |
|----------------------------|-----------------------|--|--------------|------|------------------------------|
| OBSERVACIÓN GENERAL | | En las tres propuestas de imagen objetivo, se plantean una serie de áreas verdes nuevas en la zona de 12 pisos y otras. Sobre estas áreas verdes, es posible que se graven casas particulares y negocios que hoy existen en el lugar como una nueva área verde. En el caso de esas propiedades, que pasa con uno como propietario si mi casa/negocio cambian a esa condición. En otras palabras, sería una especie de expropiación ya que no podría ni siquiera obtener un permiso de remodelación y menos vender. | | | |
| RESPUESTA | ACOGE Y ACLARA | <p>Se acoge preocupación y se aclara que la definición si es una declaratoria de utilidad pública o no es materia a ser definida en la imagen objetivo, sino en la próxima etapa de Anteproyecto.</p> <p>Se aclara que en caso que sean declaratorias de área verde nuevas a establecer en el PRC, éstas se rigen por el Art. 59 y Art. 59 bis de la LGUC. En particular, este último establece las reglas que rigen sobre los bienes, o la parte de los bienes afectados a utilidad pública en el periodo mientras son expropiados o adquiridos:</p> <p>a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones, no podrá aumentarse su volumen, excepto para reconstrucción;</p> <p>b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria; y</p> <p>c) Excepcionalmente, la DOM podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, según artículo 121 (renunciando a toda indemnización por esas obras y estableciendo el plazo para adoptar nueva línea oficial).</p> <p>Por su parte, se acoge la preocupación por la serie de predios afectados. En este sentido, se acoge la necesidad de focalizar las acciones de afectaciones de utilidad pública para área verde, priorizando situaciones más críticas, principalmente a "predios islas" que quedaron confinados por edificaciones en altura y donde no es posible desarrollar la máxima constructibilidad propuesta por el plan regulador.</p> <p>En estos casos la propuesta es que exista la posibilidad de que esos predios sean adquiridos de manera prioritaria para la habilitación de las cesiones de equipamiento y/o áreas verdes que se requieran para el desarrollo de proyectos de edificación que tengan por obligación ceder bienes públicos. Para estos efectos se debe generar un banco de terrenos que tengan prioridad.</p> | | | |

1.2 FOLIO 2 ELIANA SEPÚLVEDA

| FOLIO | 2 | REMITENTE | Eliana Sepúlveda | TEMA | Reconversión de Las Parcelas |
|--------------------------|---|---|------------------|------|------------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>A mi parecer, la alternativa 3 sería la mejor alternativa dentro de las planteadas para ser base del nuevo plan regulador de la comuna.</p> <p>Sin embargo, recalco las siguientes observaciones:</p> <p>1) Uno de los principales objetivos es reconvertir áreas industriales y así generar proyectos habitacionales que mejoren la compleja situación del déficit habitacional. Sin embargo, se establece una altura máxima edificación de 12 pisos, la cual debería estar condicionada a la densificación equilibrada de población, la cual debería estar sujeta a diferentes criterios ¿Cuáles son los criterios que se utilizaron para fijar la altura máxima de edificación?</p> | | | |

RESPUESTA

NO
ACOGE

No se acoge aumentar las alturas propuestas.

Los criterios que se utilizaron para establecer el rango de altura máxima parte de una serie de elementos extraídos del diagnóstico técnico de la comuna, las preocupaciones y aspiraciones recogidas en las jornadas de participación, y los documentos de referencia del CNDU para proyectar una densificación equilibrada en las ciudades.

Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Este es un indicador clave a nivel comunal que ha alcanzado un aumento significativo de la población de acuerdo al rol metropolitano y rango regional de la comuna. De acuerdo a la población observada del Censo 2017, se identifica que la mayor parte de los territorios de la comuna superan la densidad bruta promedio de 150 hab/ha.

Esta problemática también se reflejó en las jornadas de participación de toda la comuna. En otras palabras, los desequilibrios del sector norte han afectado la percepción de los vecinos y su predisposición a la renovación urbana, generando oposición a la densificación. Esto pone en peligro la cohesión social y la relación de los vecinos antiguos con los nuevos habitantes y el nuevo paisaje urbano de la comuna.

Al respecto, un desafío reiterado en jornadas de participación es la necesidad de adoptar una gradualidad en el crecimiento evitando situaciones de ruptura de la configuración urbana preexistente, que generan mayor segmentación del tejido urbano (Vicuña, 2017). Lo sucedido en comunas como Estación Central y otras comunas ha generado un mayor control, principalmente de alturas, evitando que se generen proyectos discordantes que “dejen un techo muy alto”, que el proceso de renovación urbana no consiga completar ni disminuir la segmentación del tejido urbano. En otras palabras, se adopta una definición de alturas más controladas para evitar discordancias, manteniendo cierta armonía del paisaje urbano y gradualidad en la intensidad de la ocupación.

Es por esto que, como criterio general, se ha mantenido una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos luego de la Modificación N°2 del PRC de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018). Además, este rango es coherente con el rango de altura máxima establecido para ejes de vías metropolitanas de otras comunas centrales como Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y Av. Santa Isabel (Altura máxima de edificación 22,5 m y un incremento de altura por incentivo normativo del Art. 184 LGUC que permite sumar 10 m, es decir 32,5 m). De esta manera, se estaría siguiendo recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Obj. 1.3.) sobre permitir una planificación urbana coherente entre territorios regulados por diferentes comunas y que con potencial de densificación (CNDU, 2019)).

Por su parte, como criterio específico, se desarrolló la gradualidad de rangos definiendo los cinco rangos propuestos de acuerdo a relaciones de forma referenciales (CNDU, 2020):

1. El rango de 12 pisos máximos corresponde a la normativa vigente, cuya altura controla la posibilidad de superar la relación recomendada de 1:1 con vías metropolitanas de mayor ancho (ej. Av. Lib. Bdo. O'Higgins ancho 70m).

2. El rango de 9 pisos máximos se identifica en sectores que enfrentan vías metropolitanas y vías comunales de mayor ancho, y ciertos sectores de reconversión, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5 con relación a vías troncales (30 m).

| | | |
|--------------------------|-----------------|---|
| | | <p>3. El rango de 6 pisos se identifica en diversos conjuntos residenciales de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1,5 con vías de colectoras (20m).</p> <p>4. El rango de 4 pisos se identifica en diversos conjuntos de vivienda social de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1 con vías de servicio (15m) y una relación recomendada de 1:1,5 con vías locales (11m).</p> <p>5. Y por último, el rango de 2 pisos se establece como altura baja, propicia para enfrentar vías locales y pasajes (en estos últimos considerando antejardín).</p> <p>Cabe mencionar que estos rangos no son mecánicos, y como lo establecen los documentos del CNDU. la Propuesta 5 del documento de Propuestas (CNDU, 2019), promueve establecer una proporción de referencia entre la altura de la edificación y las dimensiones del espacio público, donde se desarrollan las bases para determinar la relación de la forma urbana de una densificación equilibrada se establece la siguiente aclaración:</p> <p><i>“Cabe considerar que los parámetros a proponer son de carácter referencial, dado que la forma de un edificio responde en paralelo a otros parámetros normativos como el coeficiente de constructibilidad o la capacidad de carga de un sector, los que pueden ser determinantes. También, las características del contexto, la capacidad de carga o las preexistencias históricas. Esto último, dado que muchas áreas centrales cuentan con inmuebles con alto valor patrimonial arquitectónico y urbano (consideración patrimonial)”.</i></p> <p>Por lo tanto, estos valores de relación entre ancho de vía y altura de edificación son valores referenciales que se complementan con otros elementos determinantes de una densidad equilibrada. Esta densificación debe combinar criterios de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social.</p> <p>Referencias CNDU, 2019. PROPUESTAS PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN LAS CIUDADES CHILENAS. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria. CNDU, 2020. Guía referencial para una densificación equilibrada CNDU. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria. Vicuña, Magdalena (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40).</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>2) La altura máxima fijada por zona debería estar asociada a la ocupación del sistema urbano y a la disponibilidad de bienes públicos urbanos, mas concretamente al espacio publico y las zonas de antejardín que se posean. Sin embargo las alturas establecidas dentro de las zonas de San Borja resultan mucho mas altas que las fijadas en zona como Av Las Parcelas, sin poder ver cuales son los criterios claros para dicha diferenciación, siendo que Borja cuenta con un perfil vial de 25 metros al igual que Las Parcelas.</p> |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge aumentar altura propuesta. La densificación equilibrada no solo debe considerar criterios de eficiencia del aprovechamiento de la infraestructura existente, también de criterios de equidad, armonía y cohesión social. Los criterios que se utilizaron consideran: i) la hiperdensificación de la comuna, ii) percepción negativa de la población frente a la verticalización, iii) gradualidad dfe los cambios respecto al tejido urbano existente, y iv) mantener el parametro máx de altura del PRC vigente, que coincide con los</p> |

| | | |
|--------------------------|-----------------|---|
| | | <p>parametros que regulan áreas similares en la RM (ej. Vicuña Mackenna, Santa Rosa, etc.).</p> <p>En relación a la comparación presentada entre Las Parcelas y San Borja, efectivamente existen situaciones similares de perfil de calle que contemplan distintas decisiones de planificación. No obstante, y como lo propone el mismo documento citado anteriormente, la densificación equilibrada debe considerar criterios de eficiencia de aprovechamiento de la infraestructura existente, a la par de criterios de equidad, armonía y cohesión social. Particularmente, respecto a la situación de mantener los niveles de cohesión social de los barrios vecinos y las aspiraciones expuestas por la comunidad en jornadas de participación, que se ha resguardado una gradiente de alturas contemplando un máximo de 9 y 6 pisos.</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | 3) Por ultimo, un plan de reconversión requiere incentivos para el sector industrial que hagan que las empresas salgan de dichas locaciones y se genere un recambio hacia el área habitacional, sin embargo, la gran limitación de la altura de las construcciones, principalmente en el área mixta de Las Parcelas hacia el Norte, no permitiría el incentivo debido para que la reconversión efectivamente se genere. |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge la posibilidad de aumentar alturas como incentivo para la reconversión efectiva. La densificación equilibrada no solo debe considerar criterios de eficiencia del aprovechamiento de la infraestructura existente, también de criterios de equidad, armonía y cohesión social. Los criterios que se utilizaron consideran: i) la hiperdensificación de la comuna, ii) percepción negativa de la población frente a la verticalización, iii) gradualidad de los cambios respecto al tejido urbano existente, y iv) mantener el parametro máx de altura del PRC vigente, que coincide con los parametros que regulan áreas similares en la RM (ej. Vicuña Mackenna, Santa Rosa, etc.).</p> <p>Por otra parte, si bien la comuna ha tendido a la construcción de una serie de proyectos en altura, en la actualidad, los nuevos proyectos que se han desarrollado bajo el PRC vigente y su modificación n°2 de 2018 han acotado su altura a un máximo de 12 pisos.</p> <p>Por lo demás, entre los antecedentes de proyectos desarrollados de manera más reciente se encuentran proyecto de 5 pisos de altura.</p> |

1.3 FOLIO 3 GONZALO ALONSO

| FOLIO | 3 | REMITENTE | Gonzalo Alonso | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|----------------------------|-----|---|----------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Se ingresa a Oficina de Partes Alcaldía y Secpla con fecha 5/7/22 nuestros comentarios respecto a propuesta. Se envía mail a casilla indicada con respaldo de presentación. | | | |
| RESPUESTA | N/A | Se responde en Folio 995. | | | |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Se adjunta Presentación de Observación y Comentarios a Oficina de Partes Alcaldía y Secpla. Se envía documento a correo indicado. | | | |
| RESPUESTA | N/A | Se responde en Folio 995. | | | |

1.4 FOLIO 4 PRISCILLA PARRA DÍAZ

| FOLIO | 4 | REMITENTE | Priscilla Parra Díaz | TEMA | Uso equipamiento en Valle Dorado |
|----------------------------|---|--|----------------------|------|----------------------------------|
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Estimados señores, pertenezco a Valle Dorado y me gustaría que en cualquiera de las 3 opciones de Plan | | | |

Regulador que se están presentando, se considere la reconversión de nuestras 3 plazuelas para "equipamiento comunitario".
Es decir, que estos terrenos que hoy tienen unas bancas de ladrillos y unos pocos árboles, se puedan convertir en terrenos que puedan albergar una sede social, una cancha multi-uso o cualquier construcción que sea de provecho para el encuentro comunitario. Actualmente, no tenemos infraestructura comunitaria y el único terreno que nos permitiría albergar una sede o una cancha son las plazuelas interiores.

RESPUESTA

**NO
ACOGE Y
ACLARA**

No acoge y se aclara que los equipamientos de sede social, cancha multi uso y construcción para el encuentro comunitario, se encuentran permitidos de manera general en los espacios públicos. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en su Artículo 2.1.30, que la Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques (...), entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:

- 1º: Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento,
- 2º: el área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde, y
- 3º: Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

No obstante, la porción edificable para estos fines en las áreas verdes existentes es bajo.

Por este motivo la municipalidad está trabajando para desafectar el remate de calle Rey Carlos III, habilitando ahí terreno para equipamiento comunitario. Esto implicaría una desafectación del bien nacional de uso público, a través de Ministerio de Bienes Nacionales o bien por modificación del PRC de acuerdo al Art. 61 de la LGUC.



1.5 FOLIO 5 PRISCILLA PARRA DIAZ

| | | | | | |
|--------------|---|------------------|----------------------|-------------|----------------------------------|
| FOLIO | 5 | REMITENTE | PRISCILLA PARRA DIAZ | TEMA | Uso equipamiento en Valle Dorado |
|--------------|---|------------------|----------------------|-------------|----------------------------------|

| | | |
|----------------------------|--------------------------|--|
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Estimados Señores, pertenezco a la comunidad de Valle Dorado y me gustaría que en cualquiera de las 3 opciones de plan regulador que se están presentando se establezca para nuestra villa que en las 3 plazuelas interiores pueda existir la opción de construir infraestructura comunitaria, como es una sede social, una cancha multi-uso, etc. (sic) Actualmente, no contamos con infraestructura comunitaria que nos facilite la actividad comunitaria y las plazuelas interiores no son más que un pedazo de pasto, con unas bancas de ladrillos y unos árboles. Desde ya agradezco la recepción. |
| RESPUESTA | NO ACOGE Y ACLARA | Idem Folio 4. |

1.6 FOLIO 6 EN BLANCO

| | | | | | |
|----------------------------|-----|------------------|-----------|-------------|-----------|
| FOLIO | 6 | REMITENTE | En blanco | TEMA | En blanco |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | En blanco | | | |
| RESPUESTA | N/A | En blanco | | | |

1.7 FOLIO 7 MARCELO MENICONI

| | | | | | |
|--------------------------|-----------------|---|------------------|-------------|----------------------------|
| FOLIO | 7 | REMITENTE | Marcelo Meniconi | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | Por que motivo se restringe la altura a 12 pisos, en calles con un perfil que permite alturas superiores a la frase estableciendo como límite máximo los 12 pisos con la finalidad de controlar los desequilibrios existentes, intentando propiciar a futuro una densificación equilibrada.....sin argumentos técnicos que especifien esta decisión, solo un concepto dedesequilibrio..... (sic) | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge la posibilidad de aumentar alturas. Se aclara que los criterios que se utilizaron para establecer el rango de altura máxima parte de una serie de elementos extraídos del diagnóstico técnico de la comuna, las preocupaciones y aspiraciones recogidas en las jornadas de participación, y los documentos de referencia del CNDU para proyectar una densificación equilibrada en las ciudades.</p> <p>Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Este es un indicador clave a nivel comunal que ha alcanzado un aumento significativo de la población de acuerdo al rol metropolitano y rango regional de la comuna. De acuerdo a la población observada del Censo 2017, se identifica que la mayor parte de los territorios de la comuna superan la densidad bruta promedio de 150 hab/ha.</p> <p>Esta problemática también se reflejó en las jornadas de participación de toda la comuna. En otras palabras, los desequilibrios del sector norte han afectado la percepción de los vecinos y su predisposición a la renovación urbana, generando oposición a la densificación. Esto pone en peligro la cohesión social y la relación de los vecinos antiguos con los nuevos habitantes y el nuevo paisaje urbano de la comuna.</p> <p>Al respecto, un desafío reiterado en jornadas de participación es la necesidad de adoptar una gradualidad en el crecimiento evitando situaciones de ruptura de la configuración urbana preexistente, que generan mayor segmentación del tejido urbano (Vicuña, 2017). Lo sucedido en comunas como Estación Central y otras comunas ha generado un mayor control, principalmente</p> | | | |

| | | |
|--------------------------|----------------------|--|
| | | <p>de alturas, evitando que se generen proyectos discordantes que “dejen un techo muy alto”, que el proceso de renovación urbana no consiga completar ni disminuir la segmentación del tejido urbano. En otras palabras, se adopta una definición de alturas más controladas para evitar discordancias, manteniendo cierta armonía del paisaje urbano y gradualidad en la intensidad de la ocupación.</p> <p>Es por esto que, como criterio general, se ha mantenido una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos luego de la Modificación N°2 del PRC de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018). Además, este rango es coherente con el rango de altura máxima establecido para ejes de vías metropolitanas de otras comunas centrales como Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y Av. Santa Isabel (Altura máxima de edificación 22,5 m y un incremento de altura por incentivo normativo del Art. 184 LGUC que permite sumar 10 m, es decir 32,5 m). De esta manera, se estaría siguiendo recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Obj. 1.3.) sobre permitir una planificación urbana coherente entre territorios regulados por diferentes comunas y que con potencial de densificación (CNDU, 2019)).</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | | Con la propuesta, se deja de lado la posibilidad unica que tiene la comuna de desarrollar un polo de atraccion significativo como puerta de entrada al sectores de avenida Gladys Marin, al restringir sus condiciones de ocupacion y desarrollo sustentado por iniciativas privadas. (sic) |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge aumentar altura. Se aclara que, a diferencia de las otras alternativas, la alternativa 2 propone una opción de desarrollo diferente a las alternativas 1 y 3, que sí consideran el desarrollo intensivo de un polo de atracción o subcentro en Av. Gladys Marín. |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | La existencia de escuelas como la de PDI, se podría usar como nodo reconocido para la comuna y puerta de la RUTA 68, dándole a este sector un impulso con la densificación que se requiere y la conformación de un nodo reconocible a nivel urbano. (sic) |
| RESPUESTA | ACOGE PARCIAL | Se interpreta que la observación apunta a densificar esa manzana, incorporando uso vivienda al predio de la escuela de la PDI y su conformación en sentido amplio, como proyecto urbano que considere el uso urbano y el espacio público para ese uso más intensivo. Se recomienda acoger parcialmente, en lo relativo a espacio público y no a densificación. Esto implicaría una afectación de utilidad pública de áreas verdes y espacio público para aumentar aceras, además de abrir calle que permite acceso a Estación Pajaritos, reemplazando la calle proyectada en la imagen objetivo por el predio PDI por calle Sargento Rebolledo, promoviendo un cambio mayor en la zona. |

1.10 FOLIO 10 GREGOR THOMAS JÜRGENSEN KRONEBERG

| | | | | | |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------------------------|------|----------------------------|
| FOLIO | 10 | REMITENTE | Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Idem FOLIO 1023 | | | |

1.11 FOLIO 11 GREGOR THOMAS JÜRGENSEN KRONEBERG

| | | | | | |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------------------------|------|----------------------------|
| FOLIO | 11 | REMITENTE | Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Idem FOLIO 1023 | | | |

1.12 FOLIO 12 JAVIER SANDE

| | | | | | |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------------------------|------|----------------------------|
| FOLIO | 12 | REMITENTE | Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Idem FOLIO 1023 | | | |

1.13 FOLIO 13 JAVIER SANDE

| | | | | | |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------------------------|------|----------------------------|
| FOLIO | 13 | REMITENTE | Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Idem FOLIO 1023 | | | |

1.14 FOLIO 14 GASCO INVERSIONES

| FOLIO | 14 | REMITENTE | Gasco Inversiones | TEMA | Altura máxima en GASCO |
|--------------------------|--------------|--|-------------------|------|------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | Para el desarrollo del proyecto Parque de Los Gasómetros se pide revisar la destinación del uso de equipamiento para el costado de la vía férrea combinándolo con vivienda, considerando la alta demanda habitacional que existe en la comuna y la ciudad. Ello permitirá reforzar el arraigo e identidad de los vecinos de Estación Central, ya que podrán permanecer en el lugar en que han crecido, mantener una ubicación privilegiada, cercana al centro de Santiago y de diversos servicios, a la vez que mantendrán los tiempos de desplazamiento y la calidad de vida de las familias. | | | |
| RESPUESTA | ACOGE | Lo solicitado se establece parcialmente en la alternativa 3, las otras alternativas establecen énfasis en aspectos diferenciados. En ese sentido se interpreta una inclinación por esa alternativa. Se considera la alternativa 3 como la más adecuada para el desarrollo del anteproyecto. | | | |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | | La altura de cuatro pisos hace completamente inviable el desarrollo del proyecto de reconversión urbana propuesto por Gasco Inversiones, debido a los costos del terreno y las exigencias de urbanización y áreas verdes. Además, no se condice con el nivel de centralidad que presenta el terreno. En consecuencia, se solicita considerar la opción de los 6 pisos contemplada en las otras alternativas. Esta intensidad de uso de suelo permite viabilizar la construcción de áreas verdes, servicios y luminarias lo que tendrá como efecto que la comunidad cercana utilice y cuide el espacio. Además, se pide revisar la destinación del uso de equipamiento para el costado de la vía férrea combinándolo con vivienda, considerando la alta demanda habitacional que existe en la comuna y la ciudad. | | | |
| RESPUESTA | ACOGE | Lo solicitado se establece parcialmente en la alternativa 3, las otras alternativas establecen énfasis en aspectos diferenciados. En ese sentido se interpreta una inclinación por esa alternativa. Se considera la alternativa 3 como la más adecuada para el desarrollo del anteproyecto. | | | |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | En la versión anterior de la Imagen Objetivo y que fuera presentada al Concejo Municipal, esta alternativa contemplaba alturas de 12 pisos en el borde de la vía férrea. Se solicita considerar esa propuesta de alturas, ya que permitiría incluir viviendas de integración social, que es lo que hemos propuesto como Gasco Inversiones para el proyecto de | | | |

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>reconversión de los terrenos de la ex fábrica de gas.</p> <p>En relación con la propuesta de áreas verdes, se considera excesiva para la densidad permitida en el terreno. Además, en el caso del sector que enfrenta la calle Obispo Umaña, este uso de suelo impediría el desarrollo de un polo de equipamiento urbano público que disminuya las brechas existentes en el sector sur de la comuna, a través del desarrollo de, por ejemplo, centros comunitarios, de salud, espacios deportivos, entre otros, de acuerdo con los requerimientos de los vecinos.</p> <p>Adicionalmente, contar con equipamiento contribuye a reducir los efectos de la contaminación e incrementa la plusvalía del sector y zonas vecinas. Resulta especialmente relevante el hecho que en la zona alrededor del proyecto no existe ningún tipo de equipamiento comunitario.</p> |
| <p>RESPUESTA</p> | <p>ACOGE PARCIAL</p> <p>Se aclara que la información presentada al concejo municipal nunca contempló alturas de 12 pisos, siendo la misma información expuesta en la Consulta Pública de Imagen Objetivo.</p> <p>No obstante, considerando la situación de deslinde con la línea férrea y la intención expuesta por el promotor de contemplar la cesión de espacios públicos, equipamiento comunitario e integración social, se acoge parcialmente un aumento de la altura máxima de edificación a 12 pisos en proximidad de la línea del tren, disminuyendo esta altura en los bordes de contacto con poblaciones existentes, habitantes que, si bien no se oponían a alturas medias, tenían reticencia a las mayores alturas de la propuesta. Considerando que la propuesta de la Alternativa dispone de la proyección de calle San Borja, se ajusta la propuesta de alternativa 3 en alturas, acogiendo parcialmente lo solicitado con alturas de 9 y 12 pisos.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Situación resumen ejecutivo</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Situación ajustada</p> </div> </div> <p>Si bien, el establecimiento de áreas verdes respondía a que éstas podrían contemplar un área de equipamiento complementario al área verde, las cuales podrían alcanzar hasta un 20% del terreno normado con uso de área verde de acuerdo al Art. 2.1.31 de la OGUG. No obstante, considerando que esta superficie pueda ser mayor, se ajusta la alternativa 3 en usos de suelo.</p> |



Situación resumen ejecutivo

Situación ajustada

1.15 FOLIO 15 ÁLVARO IVÁN CASTILLO AGUILERA

| | | | | | |
|---------------------|----|-----------------|-------------------------------|------|----------------------------|
| FOLIO | 15 | REMITENTE | Álvaro Iván Castillo Aguilera | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Idem FOLIO 1023 | | | |

1.16 FOLIO 16 ÁLVARO IVÁN CASTILLO AGUILERA

| | | | | | |
|---------------------|----|-----------------|-------------------------------|------|----------------------------|
| FOLIO | 16 | REMITENTE | Álvaro Iván Castillo Aguilera | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Idem FOLIO 1023 | | | |

1.17 FOLIO 17 WALTER WEBER

| | | | | | |
|-------------------|-------|---|--------------|------|---------------------|
| FOLIO | 17 | REMITENTE | Walter Weber | TEMA | Frente Av. Oceánica |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | | <p>En Barrio Valle Verde , en reuniones anteriores se acordó que la zona de Avda. Oceánica / Cuadro Verde que aparece en esta opción como "Zona de Equipamiento Preferente", quedara con uso de suelo "Uso mixto residencial y equipamiento local" para preservar el barrio como residencial y dar potencial de desarrollo a una zona con sitio eriazos hace 20 años que todas las noches y fines de semana queda solitaria, reuniéndose personas que no son de Valle Verde, generándose actividades peligrosas.</p> <p>Cualquier tipo de Equipamiento traerá personas ajenas al barrio y posiblemente a horas distintas a la rutina familiar, por eso se acordó insistir en que se clasifique en este nuevo PRC como "Zona uso mixto residencial y equipamiento local" para preservar el carácter de barrio residencial.</p> | | | |
| RESPUESTA | ACOGE | <p>Se acoge el cambio propuesto, considerando el terreno referido. Además, se extiende el cambio de uso de suelo hasta el pasaje Laguna del Maule, comprendiendo predio que podría adoptar uso mixto. De esta manera se le otorga una condición de mayor unidad al frente sur de Av. Oceánica.</p> | | | |

| | | |
|--------------------------|--------------|--|
| | | |
| | | <p>Situación resumen ejecutivo</p> <p>Situación ajustada</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>En Barrio Valle Verde , en reuniones anteriores se acordó que la zona de Avda. Oceánica / Cuadro Verde que aparece en esta opción como "Zona de Equipamiento Preferente", quedara con uso de suelo "Uso mixto residencial y equipamiento local" para preservar el barrio como residencial y dar potencial de desarrollo a una zona con sitio eriazo hace 20 años que todas las noches y fines de semana queda solitaria, reuniéndose personas que no son de Valle Verde, generándose actividades peligrosas.</p> <p>Cualquier tipo de Equipamiento traerá personas ajenas al barrio y posiblemente a horas distintas a la rutina familiar, por eso se acordó insistir en que se clasifique en este nuevo PRC como "Zona uso mixto residencial y equipamiento local" para preservar el carácter de barrio residencial.</p> |
| RESPUESTA | ACOGE | Ídem observación anterior. |

1.18 FOLIO 18 RAFAEL OSORIO FARIÁS

| | | | | | |
|--------------------------|----|---|----------------------|-------------|---------------------|
| FOLIO | 18 | REMITENTE | Rafael Osorio Fariás | TEMA | Frente Av. Oceánica |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Creo necesario modificar en algunos sectores usos de suelo y alturas, para ello adjunto documento digital con gráficos y detalle cada una de las observaciones.</p> <p>[Información ingresada a través de correo audienciasplanregulador@estacioncentral.cl]</p> | | | |
| RESPUESTA | | Se desarrolla observación y su respuesta en Folio C-3. | | | |

1.19 FOLIO 19 CRISTIAN PAINEPAN

| | | | | | |
|--------------------------|--------------|--|-------------------|-------------|---------------------|
| FOLIO | 19 | REMITENTE | Cristian Painepan | TEMA | Frente Av. Oceánica |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Se sugiere corregir la asignación de uso de suelos en la Av. Oceánica, sector de Valle Verde. cambiando su uso a "Residencial y Equipamiento local", de forma de favorecer el desarrollo de ese barrio, permitiendo el desarrollo del barrio para nuevos vecinos, así como soluciones de comercios que beneficiarían a los vecinos de todo el sector, sin necesidad de traslados dentro de la comuna.</p> | | | |
| RESPUESTA | ACOGE | Ídem Folio 17. | | | |

1.20 FOLIO 20 CRISTIAN PAINEPAN

| FOLIO | 20 | REMITENTE | Cristian Paineapan | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|---|--|---|--------------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | <p>Modificar la asignación de uso de suelo, del lado norte de calle Laguna del Inca, sector Valle Verde, donde se asigna edificación de altura, pero conociendo el sector y la distribución de casas actual, se sugiere corregir a un uso de suelo residencial, permitiendo construcción de a los más dos pisos.</p> | | | | |
| RESPUESTA | ACOGE | <p>Se acoge, reemplazando por uso residencial preferente y altura de 2 pisos al norte de Laguna del Inca, y se mantiene la posibilidad de renovación en el frente a Av. Gladys Marín.</p> | | | |
|  | | | | | |

1.21 FOLIO 21 CRISTIAN PAINEPAN

| FOLIO | 21 | REMITENTE | Cristian Paineapan | TEMA | Frente Av. Oceánica |
|--|--|---|------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | <p>Corregir la altura de la edificación asignada en torno a Av. Oceánica, sector Valle Verde, dada la edificación de altura que ya existe en el sector (entre Laguna Sur y Cuadro Verde) considerando la continuación de ese tipo de edificación a futuro, en la proyectada extensión de Av. Oceánica, entre la calle Cuadro Verde y la continuación hacia Av. Las Torres.</p> | | | | |
| RESPUESTA | ACOGE | <p>Se acoge, y se establece un frente de mayor altura en Av. Oceánica hasta Neptuno en 9 pisos. Además, se prolonga calle entre Cuadro Verde y Av. Las torres hasta Oceánica, considerando la mayor densidad que se proyectaría en el sector.</p> | | | |
|  | | | | | |
| | | | Situación resumen ejecutivo | Situación ajustada | |

1.22 FOLIO 22 CRISTIAN PAINEPAN

| FOLIO | 22 | REMITENTE | Cristian Paineipan | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|-------------------|----------|---|--------------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Se solicita mantener la propuesta de edificación del lado sur de Av. Gladys Marín de considerar edificación en altura descendiendo de 9 a 6 y a 4 pisos al avanzar en franjas en sentido sur hacia Av. las Parcelas. | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge proyectar una franja continua de altura 9 pisos. La propuesta concentra esta mayor transformación, proyectando intensificar hacia el oriente, de acuerdo al área de mayor accesibilidad a la Estación del Metro Pajaritos. Esto también responde a la participación ciudadana y la negativa a avanzar con mayores alturas hacia el surponiente de Av. Gladys Marín. | | | |

1.23 FOLIO 23 BENJAMIN PÉREZ NANJARI

| FOLIO | 23 | REMITENTE | Benjamin Pérez Nanjari | TEMA | Pozo Pérez |
|-------------------|----------|---|------------------------|------|------------|
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | <p>Título o tema de su observación: Potenciamiento de ejes de integración y distribución comunal</p> <p>El objetivo de reestructuración de la comuna se ve bien abordado en esta alternativa, en particular considerando sus principales vías son a sus conectores intercomunales. Se asume que el eje Gladys Marín - Alameda es el principal corredor metropolitano y puede ser fortalecido y enriquecido. Siendo el eje 5 de abril el conector de mayor integración comunal y con mayores déficits urbanos. Por lo tanto, se plantea la posibilidad de reforzar el rol de 5 de abril como eje de regeneración urbana de la comuna.</p> <p>La Zona Mixta de Equipamiento Metropolitano del eje Gladys Marín - Alameda deber ser reconocida en su diversidad siendo el sector oriente el más dañado por la excesiva edificación concentrada en algunos sectores. Considerando la potencia del Subcentro Estación Central, esta zona debería constituirse en un sector de buena calidad urbana como extensión del centro lineal apostando a estándares urbanos similares a la Av. Providencia. En esta línea el sector Poniente tiene en Pajaritos un nodo metropolitano que puede conformar un sector con otro carácter con residencia, equipamiento, comercio y escala barrial</p> <p>En cuanto a las alturas de edificación parecer mejor distribuir las densidades en la comuna evitando sobrecargar excesivamente algunos ejes y permitiendo una mejor distribución de la población y los equipamientos en el territorio comunal. Dejar en baja altura la mayor parte de la comuna disminuye las posibilidades de distintos sectores de capitalizar sus ventajas competitivas actuales y futuras en temas de conectividad y accesibilidad. Si bien las zonas industriales generan externalidades en su entorno es relevante generar las condiciones para el desarrollo productivo y la generación de empleos, aportando a la construcción de una ciudad más cercana.</p> <p>Por otro lado, se podrían evaluar ejes de integración norte sur como Las Rejas reconociendo el Anillo Intermedio y ejes menores como el eje Neptuno - Vista Hermosa que podría mejorar la accesibilidad del sector y potenciar el desarrollo de una centralidad en el terreno del Pozo Pérez.</p> | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge aumentar altura. Se aclara que esta alternativa no considera una mayor intensidad en Av. 5 de abril, haciendo énfasis en la tendencia de consolidación de Av. Gladys Marín. Cabe mencionar las limitantes en Av. 5 de abril por la consolidación del sector.</p> <p>En cuanto a Zona Mixta de Equipamiento Metropolitano del eje Gladys Marín – Alameda y su posibilidad de potenciar Av. Gladys Marín, la alternativa 3 coloca el énfasis de disminuir</p> | | | |

| | | |
|--------------------------|-----------------|---|
| | | <p>la intensidad de uso y densidad proyectada en el sector norte de la comuna y Av. Lib. Bdo. O'Higgins, para no ahondar en el conflicto que ha generado la hiperdensificación. En este sentido se propone una densificación equilibrada en Av. Gladys Marín distribuyendo ese potencial, situación que, de acuerdo a la revisión de observaciones, se considera más favorable.</p> <p>Respecto a los ejes, esta alternativa 1 prioriza los ejes principales, de mayor jerarquía metropolitana. En tanto, la alternativa 2 y 3 proponen en altura media (4 pisos) en los ejes secundarios, y consolidados con conjuntos habitacionales, como los mencionados.</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | | <p>Título o tema de su observación: Potenciamiento de barrios y reconversión de Pozo Pérez</p> <p>Esta alternativa se ve muy atractiva por la riqueza que permite explorar a través del desarrollo de los distintos sectores de la comuna. El territorio comunal es muy diversos y en los planos se puede ver un tejido urbano que se ve reforzado por la coherencia de los usos y las alturas. Sin embargo, en el plano de usos se observa una mayor concentración de equipamientos de escala media y metropolitana en el sector oriente. Considerando que la comuna es cruzada por ejes intercomunales sería prudente evaluar alternativas que les permitan a los habitantes de la comuna de aprovechar esos flujos y poder desarrollar otras actividades distintas al equipamiento local, en particular en calles como Las Rejas y 5 de Abril.</p> <p>La distribución de alturas se ve bien equilibrada siendo posible reconocer el potencial del transformación de algunos sectores y piezas urbanas como el Pozo Pérez que podría aportar al mejoramiento urbano del sector si se generan las condiciones para un proyecto urbano.</p> <p>El proyecto podría aportar con los usos y actividades que el barrio requiere como es la factibilidad de contar con vivienda de calidad, equipamiento, espacios públicos y áreas verdes mantenidas.</p> |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge aumentar la altura en ejes mencionados, de acuerdo a la situación de consolidación de las poblaciones existentes.</p> <p>Respecto a la pieza urbana del Pozo Pérez, se plantea evaluar posibilidades de cambio del Pozo Pérez con la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana a través de Art. 4 LGUC.</p> <p>Esto responde a que el Pozo Pérez corresponde a un área de riesgo o restringida al desarrollo de tipo área de derrumbes y asentamiento del suelo establecidas en el Art. 8.2.1.2 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, condición que a su vez le otorga la calidad de Área Verde Intercomunal de tipo Áreas Verdes asociadas a Pozos Extractivos (Art. 5.2.3.5 del PRMS). Si bien, las áreas de riesgo pueden ser precisadas por los PRC.</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Título o tema de su observación: Esquema de nodos y centralidades metropolitanas y barriales</p> <p>Esta alternativa potencia el desarrollo de sectores con distintas características potenciando a la comuna en su emplazamiento pericentral. Es decir, aprovechando la cercanía al centro, pero asumiendo la demanda de residencia con buena localización. También se reconoce el sector oriente de la comuna como un sector de producción y logística que se beneficia de la conectividad que entregan las vías expresas y el ferrocarril.</p> <p>El reconocimiento de las centralidades es relevante en cualquier territorio, pero con mayor fuerza en esta comuna vista su localización. Los nodos identificados potenciarán el desarrollo comunal y la posibilidad de que los centralinos y centralinas tengan una mayor oferta de estudio, trabajo y recreación en la comuna.</p> |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| | <p>En particular, el nodo con mayor potencial de transformación es el Nodo Pajaritos - Las Rejas que está reconocido en el PRMS como Subcentro Metropolitano. En este marco la reconversión del Pozo Pérez sería un aporte a la generación y consolidación de esta centralidad y mejoraría la integración de sectores en torno a 5 de abril.</p> <p>Esta zona tiene buena conectividad intercomunal y también como plataforma para conectar con la ruta 68, el Aeropuerto, el Metro y posiblemente una estación de ferrocarril a Valparaíso.</p> | |
| RESPUESTA | ACOGE Y ACLARA | <p>Se acoge inquietud por la normativa y las posibilidades de cambio del Pozo Pérez con la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana a través de Art. 4 LGUC.</p> <p>Esto responde a que el Pozo Pérez corresponde a un área de riesgo o restringida al desarrollo de tipo área de derrumbes y asentamiento del suelo establecidas en el Art. 8.2.1.2 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, condición que a su vez le otorga la calidad de Área Verde Intercomunal de tipo Áreas Verdes asociadas a Pozos Extractivos (Art. 5.2.3.5 del PRMS).</p> |
| OBSERVACIÓN GENERAL | <p>Título o tema de su observación: Reconversión de Pozo Pérez y nuevo Centro Aries.</p> <p>Las alternativas de Imagen Objetivo del PRC abordan la centralidades y coberturas en sus tres configuraciones, siendo la más evidente el Esquema de Nodos. En esta línea el Subcentro Metropolitano de Pajaritos - Las Rejas, planteado en el PRMS, tiene una gran oportunidad de conformación a través del Nuevo Plan Regulador Comunal. Al tratarse de un terreno privado el objetivo de regeneración tiene el potencial de conformar una nueva centralidad de escala barrial como parte de una centralidad intercomunal.</p> <p>Un proceso de regeneración urbana como foco en el Pozo Pérez puede ser una herramienta de transformación urbana y mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos y vecinas. Las diversas demandas barriales y comunales de equipamiento, vivienda, espacios públicos y áreas verdes pueden ser abordadas por un proyecto urbano sensible a las condiciones del contexto y cargado de innovación.</p> <p>El área del pozo Pérez es parte del territorio del Subcentro Metropolitano del PRMS lo que reforzaría la condición de centralidad pericentral que podría ser concretada por la generación del proyecto urbano denominado inicialmente como Centro Aries. Este centro vendría a dar cara a los distintos déficits del sector, en particular poder contar con un parque de uso público que resuelve las condiciones de riesgo del terreno establecidas en los instrumentos de planificación.</p> <p>Hoy se cuenta con estudios técnicos fundados y documentación de distintos organismos de gobierno, que permitirían precisar el área de riesgo en cuestión, reduciéndola en extensión y manteniendo parcialmente el destino de parque sobre ella. Se podría destinar parte del terreno a otros usos, aplicando sobre ellos la misma normativa circundante, de manera que se puedan desarrollar proyectos que permitan financiar la construcción del parque y hacerse responsables de su mantención.</p> <p>NOTA: En forma presencial se hizo entrega de un set de documentos con comentarios específicos relacionados a la reconversión del Pozo Pérez.</p> | |

| | | |
|------------------|-----------------------|---|
| RESPUESTA | ACOGE Y ACLARA | <p>Se acoge inquietud y se plantea evaluar posibilidades de cambio del Pozo Pérez con la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana a través de Art. 4 LGUC.</p> <p>Esto responde a que el Pozo Pérez corresponde a un área de riesgo o restringida al desarrollo de tipo área de derrumbes y asentamiento del suelo establecidas en el Art. 8.2.1.2 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, condición que a su vez le otorga la calidad de Área Verde Intercomunal de tipo Áreas Verdes asociadas a Pozos Extractivos (Art. 5.2.3.5 del PRMS).</p> <p>Se aclara que la documentación se hizo entrega por otros medios (correo a la consultora con copia a Municipalidad).</p> |
|------------------|-----------------------|---|

1.24 FOLIO 24 JORGE HEITMANN

| FOLIO | 24 | REMITENTE | Jorge Heitmann | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|--------------------------|-----------------|---|-----------------------|-------------|-----------------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | <p>Usos de Suelo y Alturas: Se valora en esta alternativa el reconocimiento de avenida Gladys Marín como zona de reconversión de industrias a un eje de equipamientos de carácter metropolitano y edificación de vivienda en altura. Sin embargo, llama la atención que el máximo sea solo de 9 pisos en el frente sur de avenida Gladys Marín, en incluso baja a 6 pisos en los predios inmediatamente al sur de los mencionados. Esto difiere del carácter metropolitano y del espíritu de reconversión que busca la migración de la actividad industrial, por actividades ligadas a servicios y residencial.</p> | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge aumentar las alturas propuestas. Los criterios que se utilizaron para establecer el rango de altura máxima parte de una serie de elementos extraídos del diagnóstico técnico de la comuna, las preocupaciones y aspiraciones recogidas en las jornadas de participación, y los documentos de referencia del CNDU para proyectar una densificación equilibrada en las ciudades.</p> <p>Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Este es un indicador clave a nivel comunal que ha alcanzado un aumento significativo de la población de acuerdo al rol metropolitano y rango regional de la comuna. De acuerdo a la población observada del Censo 2017, se identifica que la mayor parte de los territorios de la comuna superan la densidad bruta promedio de 150 hab/ha.</p> <p>Esta problemática también se reflejó en las jornadas de participación de toda la comuna. En otras palabras, los desequilibrios del sector norte han afectado la percepción de los vecinos y su predisposición a la renovación urbana, generando oposición a la densificación. Esto pone en peligro la cohesión social y la relación de los vecinos antiguos con los nuevos habitantes y el nuevo paisaje urbano de la comuna.</p> <p>Al respecto, un desafío reiterado en jornadas de participación es la necesidad de adoptar una gradualidad en el crecimiento evitando situaciones de ruptura de la configuración urbana preexistente, que generan mayor segmentación del tejido urbano (Vicuña, 2017). Lo sucedido en comunas como Estación Central y otras comunas ha generado un mayor control, principalmente de alturas, evitando que se generen proyectos discordantes que “dejen un techo muy alto”, que el proceso de renovación urbana no consiga completar ni disminuir la segmentación del tejido urbano. En otras palabras, se adopta una definición</p> | | | |

de alturas más controladas para evitar discordancias, manteniendo cierta armonía del paisaje urbano y gradualidad en la intensidad de la ocupación.

Es por esto que, como criterio general, se ha mantenido una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos luego de la Modificación N°2 del PRC de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018). Además, este rango es coherente con el rango de altura máxima establecido para ejes de vías metropolitanas de otras comunas centrales como Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y Av. Santa Isabel (Altura máxima de edificación 22,5 m y un incremento de altura por incentivo normativo del Art. 184 LGUC que permite sumar 10 m, es decir 32,5 m). De esta manera, se estaría siguiendo recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Obj. 1.3.) sobre permitir una planificación urbana coherente entre territorios regulados por diferentes comunas y que con potencial de densificación (CNDU, 2019)).

Por su parte, como criterio específico, se desarrolló la gradualidad de rangos definiendo los cinco rangos propuestos de acuerdo a relaciones de forma referenciales (CNDU, 2020):

1. El rango de 12 pisos máximos corresponde a la normativa vigente, cuya altura controla la posibilidad de superar la relación recomendada de 1:1 con vías metropolitanas de mayor ancho (ej. Av. Lib. Bdo. O'Higgins ancho 70m).
2. El rango de 9 pisos máximos se identifica en sectores que enfrentan vías metropolitanas y vías comunales de mayor ancho, y ciertos sectores de reconversión, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5 con relación a vías troncales (30 m).
3. El rango de 6 pisos se identifica en diversos conjuntos residenciales de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1,5 con vías de colectoras (20m).
4. El rango de 4 pisos se identifica en diversos conjuntos de vivienda social de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1 con vías de servicio (15m) y una relación recomendada de 1:1,5 con vías locales (11m).
5. Y por último, el rango de 2 pisos se establece como altura baja, propicia para enfrentar vías locales y pasajes (en estos últimos considerando antejardín).

Cabe mencionar que estos rangos no son mecánicos, y como lo establecen los documentos del CNDU. la Propuesta 5 del documento de Propuestas (CNDU, 2019), promueve **establecer una proporción de referencia entre la altura de la edificación y las dimensiones del espacio público**, donde se desarrollan las bases para determinar la relación de la forma urbana de una densificación equilibrada se establece la siguiente aclaración:

“Cabe considerar que los parámetros a proponer son de carácter referencial, dado que la forma de un edificio responde en paralelo a otros parámetros normativos como el coeficiente de constructibilidad o la capacidad de carga de un sector, los que pueden ser determinantes. También, las características del contexto, la capacidad de carga o las preexistencias históricas. Esto último, dado que muchas áreas centrales cuentan con inmuebles con alto valor patrimonial arquitectónico y urbano (consideración patrimonial)”.

Por lo tanto, estos valores de relación entre ancho de vía y altura de edificación son valores referenciales que se complementan con otros elementos determinantes de una

| | | |
|------------------|--------------------------|--|
| | | <p>densidad equilibrada. Esta densificación debe combinar criterios de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social.</p> <p>Referencias CNDU, 2019. PROPUESTAS PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN LAS CIUDADES CHILENAS. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.</p> <p>CNDU, 2020. Guía referencial para una densificación equilibrada CNDU. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.</p> <p>Vicuña, Magdalena (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40).</p> |
| | OBSERVACIÓN ALT 1 | <p>Vialidad: Se presenta nueva vialidad en el cuadrante definido por avenida Gladys Marín, Manuel Rivas, Curacaví y Las Parcelas. De acuerdo a lo anterior, se solicita justificar las vías proyectadas junto con su clasificación vial, perfil de calles, destino de BNUP y continuidad.</p> |
| RESPUESTA | ACOGE | <p>Se acoge disminuir vías de acuerdo a la alternativa 3, que se considera más adecuada. Se aclara que la propuesta de vialidad se configura en función del Art. 28 quáter, que establece estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal, entre los cuales, en el literal d), se dispone que la "trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales. Puesto a que pieza urbana entre Av. Gladys Marín y Av. Las Parcelas tiene entre 370 m hacia el poniente y 420 m hacia el oriente, se dos vías".</p> <p>A esto se suma que esta alternativa contempla una mayor densidad en este sector, lo cual generaría mayor demanda de vialidad. Por lo tanto, la circulación de nuevos usuarios no debería recaer sobre vías ya congestionadas como Av. Gladys Marín.</p> <p>En la etapa de anteproyecto se va a precisar jerarquía y perfil de vialidad.</p> |
| | OBSERVACIÓN ALT 2 | <p>Uso de Suelo: Se observa que la alternativa 2, en los predios al sur de avenida Gladys Marín, se propone uso de suelo sin equipamiento de carácter metropolitano, por lo que se entiende que se ha decidido no fortalecer esta zona como sector de reconversión industrial. Se considera que este sector debería tener usos de suelo y altura de edificación de acuerdo al carácter metropolitano de avenida Gladys Marín, que es un conector fundamental entre la comuna de Maipú y el centro de Santiago. La alternativa debería considerar equipamiento de carácter metropolitano y edificaciones en altura mayores a la propuesta, similares a sectores de la comuna con perfiles viales similares, como en Alameda con General Velásquez. En conclusión, de acuerdo a los puntos mencionados, la propuesta no va en línea con el objetivo de reconversión industrial, ya que dificulta el proceso de migración de las industrias y su conversión en un sector residencial y de equipamientos.</p> |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge. Se aclara que la alternativa 2 hace un énfasis en contener la extensión de usos metropolitanos priorizando la consolidación de barrios y territorios existentes, y la conformación de nuevos barrios en áreas de reconversión industrial, residencial prioritariamente. De acuerdo a la revisión de observaciones, se considera más favorable la alternativa 3, que fomenta el desarrollo de equipamiento de metropolitano, extendiendo el desarrollo de Av. Lib. Bdo. O'Higgins hacia el poniente, en torno a la Estación de Metro Pajaritos y el subcentro metropolitano referido en el PRMS.</p> |
| | OBSERVACIÓN ALT 2 | <p>Vialidad: Al igual que en la alternativa 1, se presenta nueva vialidad en el cuadrante definido por avenida Gladys Marín, Manuel Rivas, Curacaví y Las Parcelas. De acuerdo a lo anterior,</p> |

| | | |
|--------------------------|-----------------|---|
| | | se solicita justificar las vías proyectadas junto con su clasificación vial, perfil de calles, destino de BNUP y continuidad. |
| RESPUESTA | ACOGE | <p>Se acoge disminuir vías de acuerdo a la alternativa 3, que se considera más adecuada. Se aclara que la propuesta de vialidad se configura en función del Art. 28 quáter, que establece estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal, entre los cuales, en el literal d), se dispone que la “trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales. Puesto a que pieza urbana entre Av. Gladys Marín y Av. Las Parcelas tiene entre 370 m hacia el poniente y 420 m hacia el oriente, se dos vías”.</p> <p>A esto se suma que esta alternativa contempla una mayor densidad en este sector, lo cual generaría mayor demanda de vialidad. Por lo tanto, la circulación de nuevos usuarios no debería recaer sobre vías ya congestionadas como Av. Gladys Marín.</p> <p>En la etapa de anteproyecto se va a precisar jerarquía y perfil de vialidad.</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Usos de Suelo y Altura: Respecto a la reconversión del área industrial, en el sector al sur de avenida Gladys Marín, si bien se indica como objetivo “acotar el desarrollo de actividades metropolitanas a sectores específicos asociados a nodos”, en los usos de suelo se indica que desde calle Vista Hermosa al poniente uso de suelo de escala local de “transición” a metropolitano. Debido a lo anterior y reforzando el objetivo de lograr una mayor “reconversión industrial”, se debería considerar mantener el carácter Metropolitano en todo el frente sur de avenida Gladys Marín y no generar diferencias con el sector poniente. De la misma forma, las alturas de edificación propuestas deberían considerar el un carácter metropolitano y también el actual perfil físico de la avenida (74m de ancho).</p> |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No acoge la extensión de la zona mixta de equipamiento metropolitano y aumento de altura. La alternativa 3 coloca mayor énfasis en aspectos abordados por la comunidad en jornadas de participación, controlando las áreas que atraerían población flotante y mayor intensidad de ocupación y mayor congestión. Por este motivo, la incorporación de la zona mixta de equipamiento metropolitano y alturas de 9 y 12 pisos son acotadas y concentradas en torno a los nodos de transporte. |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Vialidad: Considerando que avenida Gladys Marín tiene un ancho entre líneas oficiales de 74m (solo homologable al perfil de Alameda), no se justifica el ensanche a 92m para una avenida que actualmente tiene un perfil de carácter metropolitano.</p> |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge. Si bien se aclara que el área verde en sí mismo no es un ensanche, se debe recalcar que la incorporación de un área verde en la acera sur responde a la necesidad de mejorar las condiciones de caminata peatonal, debido a que, en la actualidad, el ancho de 74 m es utilizado casi en su totalidad por dispositivos de transporte motorizado. |

2 OBSERVACIONES INGRESADAS POR OFICINA DE PARTES

2.1 FOLIO 1023 GREGOR THOMAS JÜRGENSEN KRONEBERG

| FOLIO | 1023 | REMITENTE | Gregor Thomas Jürgensen Kroneberg | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|--------------------------|------|---|-----------------------------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | <p>Se considera que esta propuesta de usos de suelo contribuye al desarrollo urbano de la comuna por los siguientes motivos:</p> <p>a) Reconoce el carácter metropolitano de la Av. Gladys Marín (perfil de 74 m), eje estructurante cuyo trazado corresponde a la continuación de Av. Libertador Bernardo O'Higgins (Av. Los Pajaritos) hasta conectar con la Autopista del Sol (Ruta 78) y Camino a Melipilla.</p> <p>b) Permite y fomenta el desarrollo de equipamientos, de escala metropolitana, en un sector que actualmente carece de estos, considerando además que, en promedio, los</p> | | | |

| | | |
|--------------------------|--------------------------|--|
| | | escasos equipamientos existentes se ubican a una distancia mayor a la sugerida por el Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (Siedu). |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge. De acuerdo a la revisión de observaciones, se establece que la alternativa 3 en uso de suelo es la propuesta más adecuada, esto en función de la proximidad al metro Pajaritos y la negativa de la comunidad de extender usos de suelo de carácter metropolitano al sur de Vista Hermosa. |
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | Sobre la compatibilidad usos industriales actuales y normativa propuesta, se sugiere considerar mantener el actual uso industrial inofensivo, siendo un uso complementario y que puede coexistir junto a las zonas normativas propuestas en la imagen objetivo: 1) zona mixta de equipamiento metropolitano y residencial, 2) zona mixta residencial y equipamiento local y 3) zona residencial preferente. Lo anterior, a fin de otorgar mayor flexibilidad y un plazo razonable para la reubicación de la actividad industrial instalada, de carácter inofensiva; permitiendo con ello, la reconversión urbana de este sector. |
| RESPUESTA | ACOGY ACLARA | Se aclara que la insutria de calificación molesta se prohibiría en el sector. Por otra parte, se acoge inquietud y se aclara que la propuesta de imagen objetivo no establece en lo perentorio la definición precisa de los usos de suelo prohibidos o permitidos respecto a actividades productivas de calificación inofensivas. En efecto tal como se puede observar en la documentación proporcionada las propuestas de imagen objetivo señalan expresamente la voluntad de avanzar hacia la reconversión de determinados territorios industriales, sin que ello implique acciones inmediatas que determinen la prohibición expresa, sólo se señala la vocación preferente hacia la cual debe transitar la propuesta de planificación en su diseño. A mayor abundamiento es importante tener presente que la propuesta de imagen objetivo no ha hecho alusión alguna a la prohibición expresa de actividades productivas inofensivas. Esto se precisará en la etapa de anteproyecto del plan. |
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | ¿Cuáles fueron los criterios técnicos y metodología utilizados para determinar la altura máxima permitida dentro de la comuna? Y, adicionalmente, ¿Cuáles fueron los criterios técnicos con los cuales se definió el resto de los 5 rangos? |
| RESPUESTA | NO ACOGE Y ACLARA | No se acoge aumentar alturas. Los criterios que se utilizaron para establecer el rango de altura máxima parte de una serie de elementos extraídos del diagnóstico técnico de la comuna, las preocupaciones y aspiraciones recogidas en las jornadas de participación, y los documentos de referencia del CNDU para proyectar una densificación equilibrada en las ciudades. Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Este es un indicador clave a nivel comunal que indica que la comuna ha alcanzado un aumento significativo de la población de acuerdo al rol metropolitano y rango regional de la comuna. De acuerdo a la población observada del Censo 2017, se identifica que la mayor parte de los territorios de la comuna superan la densidad bruta promedio de 150 hab/ha. Esta problemática también se reflejó en las jornadas de participación de toda la comuna. En otras palabras, los desequilibrios del sector norte han afectado la percepción de los vecinos y su predisposición a la renovación urbana, generando oposición a la densificación. Esto pone en peligro la cohesión social y la relación de los vecinos antiguos con los nuevos habitantes y el nuevo paisaje urbano de la comuna. Al respecto, un desafío reiterado en jornadas de participación es la necesidad de adoptar una gradualidad en el crecimiento evitando situaciones de ruptura de la configuración urbana preexistente, que generan mayor segmentación del tejido urbano (Vicuña, 2017). Lo sucedido en comunas como Estación Central y otras comunas ha generado un mayor control, principalmente de alturas, evitando que se generen proyectos discordantes que |

“dejen un techo muy alto”, que el proceso de renovación urbana no consiga completar ni disminuir la segmentación del tejido urbano. En otras palabras, se opta una definición de alturas más controladas para evitar discordancias, manteniendo cierta armonía del paisaje urbano y gradualidad en la intensidad de la ocupación.

Es por esto que, como criterio general, se ha mantenido una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos luego de la Modificación N°2 del PRC de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018). Además, este rango es coherente con el rango de altura máxima establecido para ejes de vías metropolitanas de otras comunas centrales como Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y Av. Santa Isabel (Altura máxima de edificación 22,5 m y un incremento de altura por incentivo normativo del Art. 184 LGUC que permite sumar 10 m, es decir 32,5 m). De esta manera, se estaría siguiendo recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Obj. 1.3.) sobre permitir una planificación urbana coherente entre territorios regulados por diferentes comunas y que con potencial de densificación (CNDU, 2019).

Por su parte, como criterio específico, se desarrolló la gradualidad de rangos definiendo los cinco rangos propuestos de acuerdo a relaciones de forma referenciales (CNDU, 2020):

1. El rango de 12 pisos máximos corresponde a la normativa vigente, cuya altura controla la posibilidad de superar la relación recomendada de 1:1 con vías metropolitanas de mayor ancho (ej. Av. Lib. Bdo. O'Higgins ancho 70m).
2. El rango de 9 pisos máximos se identifica en sectores que enfrentan vías metropolitanas y vías comunales de mayor ancho, y ciertos sectores de reconversión, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5 con vías de troncales (30 m).
3. El rango de 6 pisos se identifica en diversos conjuntos residenciales de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1,5 con vías de colectoras (20m).
4. El rango de 4 pisos se identifica en diversos conjuntos de vivienda social de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1 con vías de servicio (15m) y una relación recomendada de 1:1,5 con vías locales (11m).
5. Y por último, el rango de 2 pisos se establece como altura baja, propicia para enfrentar vías locales y pasajes (en estos últimos considerando antejardín).

Cabe mencionar que estos rangos no son mecánicos, y como lo establecen los documentos del CNDU. la Propuesta 5 del documento de Propuestas (CNDU, 2019), promueve **establecer una proporción de referencia entre la altura de la edificación y las dimensiones del espacio público**, donde se desarrollan las bases para determinar la relación de la forma urbana de una densificación equilibrada se establece la siguiente aclaración:

“Cabe considerar que los parámetros a proponer son de carácter referencial, dado que la forma de un edificio responde en paralelo a otros parámetros normativos como el coeficiente de constructibilidad o la capacidad de carga de un sector, los que pueden ser determinantes. También, las características del contexto, la capacidad de carga o las preexistencias históricas. Esto último, dado que muchas áreas centrales cuentan con inmuebles con alto valor patrimonial arquitectónico y urbano (consideración patrimonial)”.

| | | |
|------------------|--------------------------|--|
| | | <p>Por lo tanto, estos valores de relación entre ancho de vía y altura de edificación son valores referenciales que se complementan con otros elementos determinantes de una densidad equilibrada. Esta densificación debe combinar criterios de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social.</p> <p>Referencias CNDU, 2019. PROPUESTAS PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN LAS CIUDADES CHILENAS. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.</p> <p>CNDU, 2020. Guía referencial para una densificación equilibrada CNDU. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.</p> <p>Vicuña, Magdalena (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40).</p> |
| | OBSERVACIÓN ALT 1 | Sobre la ubicación de las zonas de altura máxima ¿Cuáles fueron los criterios y metodología utilizados, considerando la carga de ocupación del sistema urbano y la disponibilidad de bienes públicos urbanos, con los que se determinó la zonificación de alturas máximas dentro de la comuna? |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge aumentar alturas o definir éstas de acuerdo exclusivamente a la carga de ocupación, de acuerdo a los criterios de la respuesta anterior (ver respuesta anterior). |
| | OBSERVACIÓN ALT 1 | Sobre Alturas máximas definidas, a modo de ejemplo, una vía como Las Parcelas, que posee un perfil de 25 m de ancho, podría tener una altura máxima permitida entre los 7 pisos y los 11 pisos, Mientras que av. Gladys Marín podría tener una altura máxima permitida entre los 21 pisos y los 32 pisos. |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge la posibilidad de un incremento de alturas a 21 y 32 pisos, considerando el máximo de 12 pisos explicado anteriormente. Respecto a las Parcelas, se considera una altura máxima de 6 pisos, una altura ajustada a la baja de acuerdo a los criterios expuestos en las respuestas anteriores, lo cual fue acogido y expresado en las jornadas de participación del sector poniente de la comuna. |
| | OBSERVACIÓN ALT 1 | Sobre la estructura vial. Respecto al rol de la planificación urbana, según el Artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se señala la “función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general”, debiendo su ejercicio “considerar información suficiente sobre la realidad existente y la evolución previsible del territorio”. Según lo anterior, respecto del trazado vial propuesto, se consulta, ¿Cuál fue el diagnóstico con el cual se propuso la estructura vial propuesta? |
| | | Finalmente, y en concordancia con lo mencionado en los párrafos anteriores, se considera que se debe eliminar la primera vía propuesta desde av. Gladys Marín hacia el sur, al igual como ocurre en la alternativa 3 “Esquema de Nodos”. |
| RESPUESTA | ACOGE | De acuerdo a la revisión de observaciones, se acoge eliminar primera vía según alternativa 3, que se presenta como la más adecuada. Se aclara el criterio de la propuesta de vialidad, el que se configura en función del Art. 28 quáter, que establece estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal, entre los cuales, en el literal d), se dispone que la “trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales. Puesto |

a que pieza urbana entre Av. Gladys Marín y Av. Las Parcelas tiene entre 370 m hacia el poniente y 420 m hacia el oriente, se dos vías”.

Cabe mencionar que, según datos del estudio de capacidad vial que contempla el presente estudio de actualización del Plan Regulador, la Av. Gladys Marín presenta situaciones de saturación sobre el 50% de la capacidad para recibir el flujo vehicular entre Av. Las Torres y Cuadro Verde. Esta situación incide en una mayor congestión en Av. Lib. Bdo. O’Higgins entre Aeropuerto y Av. Las Rejas.



| | |
|-------------------|--|
| OBSERVACIÓN ALT 1 | Sobre la renovación urbana, señalar que la limitación en demasía en la intensidad de ocupación del suelo, genera en la praxis un impedimento para la reconversión y regeneración urbana de los territorios, que corresponde a uno de los ejes principales de la propuesta de imagen objetivo. |
| RESPUESTA | NO ACOGE No se acoge la posibilidad de aumentar alturas. En la actualidad se identifican ejemplos de nuevos proyectos en la comuna de altura de 12 pisos o menos en diferentes sectores de la comuna. Por su parte, los criterios para la definición de alturas se detallan en las respuestas anteriores. |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | Se observa que es la alternativa que menos fomenta la renovación y regeneración urbana en el sector industrial indicado, principalmente, porque tanto los usos de suelo propuestos, |

| | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| | | enfocados en equipamientos de escala local, como las alturas máximas, que alcanzan un máximo de 6 pisos. Adicionalmente, esta alternativa propone concentrar la mayor densificación en el sector que actualmente ya se encuentra hiperdensificado (av. Libertador Bernardo O'Higgins con av. General Velásquez). Según lo anterior, se considera relevante que la propuesta de imagen objetivo incorpore nuevos polos para el desarrollo de proyectos de vivienda. Lo anterior, considerando la situación actual de la comuna de Estación Central (8° lugar en déficit habitacional y 3° lugar en viviendas con hacinamiento crítico en el Gran Santiago según el Censo 2017). |
| RESPUESTA | ACOGE | Se acoge inquietud sobre la altura de reconversión y densificación del sector hiperdensificado. Se debería considerar una altura mayor a la altura máxima 6 pisos del sector de Gladys que dispone la alternativa 2. Se propone adoptar la alternativa 3 en alturas máximas de acuerdo a los criterios para definir la altura máxima utilizados, que se detallan en las respuestas anteriores. Esta alternativa también considera una menor intensidad de la ocupación en sectores hiperdensificados. |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Se considera que esta propuesta de usos de suelo contribuye al desarrollo urbano; y permite y fomenta el desarrollo de equipamientos de escala metropolitana. |
| RESPUESTA | SE ACOGE | Se acoge observación, reconociendo carácter metropolitano y permitiendo y fomentando el desarrollo de equipamientos en el sector poniente de la comuna. Sin embargo, se considera esta alternativa como la más adecuada, posibilitando esta condición de uso hasta Vista Hermosa. |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Se sugiere considerar mantener el actual uso industrial inofensivo, siendo un uso complementario y que puede coexistir junto a las zonas normativas propuestas en la imagen objetivo |
| RESPUESTA | SE ACOGE Y ACLARA | Se acoge inquietud y se aclara que es menester señalar que la propuesta imagen objetivo no establece en lo perentorio la definición precisa de los usos de suelo prohibidos o permitidos. En efecto tal como se puede observar en la documentación proporcionada las propuestas de imagen objetivo señalan expresamente la voluntad de avanzar hacia la reconversión de determinados territorios industriales, sin que ello implique acciones inmediatas que determinen la prohibición expresa, sólo se señala la vocación preferente hacia la cual debe transitar la propuesta de planificación en su diseño. A mayor abundamiento es importante tener presente que la propuesta de imagen objetivo no ha hecho alusión alguna a la prohibición expresa de actividades productivas inofensivas. Esto se precisará en la etapa de anteproyecto del plan. |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | ¿Cuáles fueron los criterios técnicos y metodología utilizados para determinar la altura máxima permitida dentro de la comuna? Y, adicionalmente, ¿Cuáles fueron los criterios técnicos con los cuales se definió el resto de los 5 rangos? |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge aumentar alturas. Los criterios que se utilizaron para establecer el rango de altura máxima parte de una serie de elementos extraídos del diagnóstico técnico de la comuna, las preocupaciones y aspiraciones recogidas en las jornadas de participación, y los documentos de referencia del CNDU para proyectar una densificación equilibrada en las ciudades. Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Este es un indicador clave a nivel comunal que indica que la comuna ha alcanzado un aumento significativo de la población de acuerdo al rol metropolitano y rango regional de la |

comuna. De acuerdo a la población observada del Censo 2017, se identifica que la mayor parte de los territorios de la comuna superan la densidad bruta promedio de 150 hab/ha.

Esta problemática también se reflejó en las jornadas de participación de toda la comuna. En otras palabras, los desequilibrios del sector norte han afectado la percepción de los vecinos y su predisposición a la renovación urbana, generando oposición a la densificación. Esto pone en peligro la cohesión social y la relación de los vecinos antiguos con los nuevos habitantes y el nuevo paisaje urbano de la comuna.

Al respecto, un desafío reiterado en jornadas de participación es la necesidad de adoptar una gradualidad en el crecimiento evitando situaciones de ruptura de la configuración urbana preexistente, que generan mayor segmentación del tejido urbano (Vicuña, 2017). Lo sucedido en comunas como Estación Central y otras comunas ha generado un mayor control, principalmente de alturas, evitando que se generen proyectos discordantes que “dejen un techo muy alto”, que el proceso de renovación urbana no consiga completar ni disminuir la segmentación del tejido urbano. En otras palabras, se opta una definición de alturas más controladas para evitar discordancias, manteniendo cierta armonía del paisaje urbano y gradualidad en la intensidad de la ocupación.

Es por esto que, como criterio general, se ha mantenido una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos luego de la Modificación N°2 del PRC de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018). Además, este rango es coherente con el rango de altura máxima establecido para ejes de vías metropolitanas de otras comunas centrales como Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y Av. Santa Isabel (Altura máxima de edificación 22,5 m y un incremento de altura por incentivo normativo del Art. 184 LGUC que permite sumar 10 m, es decir 32,5 m). De esta manera, se estaría siguiendo recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Obj. 1.3.) sobre permitir una planificación urbana coherente entre territorios regulados por diferentes comunas y que con potencial de densificación (CNDU, 2019)).

Por su parte, como criterio específico, se desarrolló la gradualidad de rangos definiendo los cinco rangos propuestos de acuerdo a relaciones de forma referenciales (CNDU, 2020):

1. El rango de 12 pisos máximos corresponde a la normativa vigente, cuya altura controla la posibilidad de superar la relación recomendada de 1:1 con vías metropolitanas de mayor ancho (ej. Av. Lib. Bdo. O'Higgins ancho 70m).
2. El rango de 9 pisos máximos se identifica en sectores que enfrentan vías metropolitanas y vías comunales de mayor ancho, y ciertos sectores de reconversión, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5 con vías de troncales (30 m).
3. El rango de 6 pisos se identifica en diversos conjuntos residenciales de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1,5 con vías de colectoras (20m).
4. El rango de 4 pisos se identifica en diversos conjuntos de vivienda social de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1 con vías de servicio (15m) y una relación recomendada de 1:1,5 con vías locales (11m).
5. Y por último, el rango de 2 pisos se establece como altura baja, propicia para enfrentar vías locales y pasajes (en estos últimos considerando antejardín).

| | | |
|--------------------------|-----------------|--|
| | | <p>Cabe mencionar que estos rangos no son mecánicos, y como lo establecen los documentos del CNDU. la Propuesta 5 del documento de Propuestas (CNDU, 2019), promueve establecer una proporción de referencia entre la altura de la edificación y las dimensiones del espacio público, donde se desarrollan las bases para determinar la relación de la forma urbana de una densificación equilibrada se establece la siguiente aclaración:</p> <p><i>“Cabe considerar que los parámetros a proponer son de carácter referencial, dado que la forma de un edificio responde en paralelo a otros parámetros normativos como el coeficiente de constructibilidad o la capacidad de carga de un sector, los que pueden ser determinantes. También, las características del contexto, la capacidad de carga o las preexistencias históricas. Esto último, dado que muchas áreas centrales cuentan con inmuebles con alto valor patrimonial arquitectónico y urbano (consideración patrimonial)”.</i></p> <p>Por lo tanto, estos valores de relación entre ancho de vía y altura de edificación son valores referenciales que se complementan con otros elementos determinantes de una densidad equilibrada. Esta densificación debe combinar criterios de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social.</p> <p>Referencias CNDU, 2019. PROPUESTAS PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN LAS CIUDADES CHILENAS. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.</p> <p>CNDU, 2020. Guía referencial para una densificación equilibrada CNDU. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.</p> <p>Vicuña, Magdalena (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40).</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Sobre la ubicación de las zonas de altura máxima ¿Cuáles fueron los criterios y metodología utilizados, considerando la carga de ocupación del sistema urbano y la disponibilidad de bienes públicos urbanos, con los que se determinó la zonificación de alturas máximas dentro de la comuna? |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge aumentar alturas o definir éstas de acuerdo exclusivamente a la carga de ocupación, de acuerdo a los criterios de la respuesta anterior (ver respuesta anterior). |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | ¿Cuáles fueron los criterios y metodología utilizados, considerando la carga de ocupación del sistema urbano y la disponibilidad de bienes públicos urbanos (incluidas las áreas verdes propuestas) con los que se determinó la zonificación de alturas máximas dentro de la comuna? |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge aumentar alturas, de acuerdo a los criterios de las respuestas anteriores. |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Sobre áreas verdes,</p> <p>Se proyecta una franja de área verde al costado sur de Av. Gladys Marín en toda su extensión, si bien, se considera un aporte la incorporación de nuevas áreas verdes en un sector que actualmente carece de este tipo de usos de suelo, sobre todo, en una zona donde se quiere fomentar la renovación y regeneración urbana, no se detallan la</p> |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>metodología y argumentos técnicos aplicados sobre los cuales se define la propuesta de áreas verdes.</p> <p>¿Cuáles fueron los criterios y metodología utilizados, considerando la carga de ocupación del sistema urbano y la disponibilidad de bienes públicos urbanos (incluidas las áreas verdes propuestas) con los que se determinó la zonificación de alturas máximas dentro de la comuna?</p> |
| <p>RESPUESTA</p> | <p>SE ACOGE Y ACLARA</p> <p>Se acoge preocupación y se aclara la situación de las áreas verdes propuestas, las cuales responden a una situación existente que combina veredas angostas, falta de espacio público y áreas de permanencia a pesar del ancho de Av. Gladys Marín. Por su parte, los dispositivos viales y de circulación existentes no admiten una reducción de calzadas para mejorar flujo de peatones y medios no motorizados, debido a que son vías que presentan congestión. Por último, una mejora de la circulación peatonal necesita de mayor espacio, ya sea de nuevos espacios públicos o áreas de libre tránsito.</p> <p>De oriente a poniente se identifica una baja habilitación del espacio público, principalmente de dispositivos para la circulación peatonal, sea por veredas angostas, estacionamientos o áreas sin pavimento ni arborización.</p>   |



Cabe mencionar que la vía corresponde a una vía PRMS, por lo que no admite ensanche de PRC.

Por otra parte, desde el punto de vista de consolidar el borde norte de la pieza urbana, se considera que el mejoramiento del espacio público permitiría consolidar la incorporación de equipamientos y servicios.

Finalmente, en la próxima etapa de anteproyecto se tomará definición si esta mejora del espacio público de Av. Gladys Marín es por una declaratoria de utilidad pública de área verde, área verde privada o por la promoción de cesiones de libre tránsito.

OBSERVACIÓN ALT 3

Según lo anterior, se consulta lo siguiente ¿Las áreas verdes propuestas generarán una afectación a utilidad pública sobre los predios afectados? Sobre esta última consulta es necesario mencionar que, de ser así, esto afectaría directamente la accesibilidad a los predios que enfrentan av. Gladys Marín, dado que existe jurisprudencia donde, algunos planes reguladores comunales han prohibido la construcción de accesos a propiedades sobre zonas gravadas como área verde.

Dicho esto, dado el perfil actual de av. Gladys Marín se propone consolidar la faja actual de 74 m de ancho, mediante el rediseño de la vía, consolidando y mejorando los bandejones centrales y aceras existentes, por sobre aumentar el perfil de la vía con el área verde propuesta, esto, mediante los aportes al espacio público generados por el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

RESPUESTA

SE ACOGE Y ACLARA

Se acoge preocupación y se aclara que la definición, si es una declaratoria de utilidad pública o no, es materia a ser definida en la imagen objetivo, sino en la próxima etapa de Anteproyecto.

OBSERVACIÓN ALT 3

Sobre la estructura vial. Respecto al rol de la planificación urbana, según el Artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se señala la “función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general”, debiendo su ejercicio “considerar información suficiente

| RESPUESTA | SE ACOGE Y ACLARA | <p>sobre la realidad existente y la evolución previsible del territorio". Según lo anterior, respecto del trazado vial propuesto, se consulta, ¿Cuál fue el diagnóstico con el cual se propuso la estructura vial propuesta?</p> <p>Se acoge inquietud y se aclara que responde a el Art. 28 quáter, que establece estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación comunal. Literal d) dispone que la "trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales."</p> <p>A diferencia de las alternativas 1 y 2, se disminuye a una vía, en consideración a las jornadas de participación donde se discutió que una vía de mayor ancho y espacio público podría ser más favorable para el uso vehicular y no motorizado.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|---------|-----------|------|---------------|----------|-----------|------|---------------|----------|-----------|------|---------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>Sobre la renovación urbana, señalar que la limitación en demasía en la intensidad de ocupación del suelo, genera en la praxis un impedimento para la reconversión y regeneración urbana de los territorios, que corresponde a uno de los ejes principales de la propuesta de imagen objetivo.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge la posibilidad de aumentar alturas. En la actualidad se identifican ejemplos de nuevos proyectos en la comuna de altura de 12 pisos o menos en diferentes sectores de la comuna. Por su parte, los criterios para la definición de alturas se detallan en las respuestas anteriores.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | <p>Otros. Alternativa propuesta.</p> <p>Se propone la siguiente alternativa de altura máximas para la zonificación.</p> <p>Aumentar la altura de 4 pisos a 7 pisos, la altura de 6 pisos a 12 pisos y la altura de 9 pisos a 21 pisos. La propuesta en base al perfil de calles.</p> <div data-bbox="548 1066 743 1087"> <p>PROPUESTA KAUFMANN</p> </div> <div data-bbox="548 1102 943 1144"> <p>En función de las alternativas de imagen objetivo para la modificación del PRC de Estación Central, y del análisis realizado, se proponen las siguientes consideraciones normativas para el área de estudio:</p> </div> <div data-bbox="548 1150 618 1165"> <p>Usos de suelo</p> </div> <div data-bbox="548 1165 943 1270"> <ul style="list-style-type: none"> Mantener las zonas normativas propuestas, Zona mixta equipamiento metropolitano y residencial frente a av. Gladys Marín, y la Zona mixta residencial y equipamiento local frente a Las Parcelas. Promover la extensión de subcentro metropolitano a través de av. Gladys Marín. Eliminar faja de área verde frente a av. Gladys Marín, considerando el amplio perfil actual de la vía. </div> <div data-bbox="548 1276 586 1291"> <p>Alturas</p> </div> <div data-bbox="548 1291 943 1333"> <ul style="list-style-type: none"> Generar 3 franjas de alturas en función de los perfiles viales que enfrente cada zona, en base a lo sugerido por la "Guía Referencial para una Densificación Equilibrada" publicada por el CNDU. </div> <div data-bbox="548 1339 683 1354"> <p>Condiciones de edificación</p> </div> <div data-bbox="548 1354 943 1375"> <ul style="list-style-type: none"> Finalmente, con el objeto de promover el desarrollo de futuros proyectos armonizados con la ciudad, se consideran las siguientes condiciones de edificación: </div> <div data-bbox="592 1386 901 1480"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Altura máx.</th> <th>Constructibilidad</th> <th>O. de suelo</th> <th>Densidad (hab/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 pisos</td> <td>1,6 – 1,8</td> <td>0,40</td> <td>1.300 – 1.500</td> </tr> <tr> <td>12 pisos</td> <td>2,4 – 2,6</td> <td>0,35</td> <td>1.800 – 2.000</td> </tr> <tr> <td>18 pisos</td> <td>2,6 – 2,8</td> <td>0,30</td> <td>2.000 – 2.200</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="976 1041 1414 1507"> </div> | Altura máx. | Constructibilidad | O. de suelo | Densidad (hab/ha) | 7 pisos | 1,6 – 1,8 | 0,40 | 1.300 – 1.500 | 12 pisos | 2,4 – 2,6 | 0,35 | 1.800 – 2.000 | 18 pisos | 2,6 – 2,8 | 0,30 | 2.000 – 2.200 |
| Altura máx. | Constructibilidad | O. de suelo | Densidad (hab/ha) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 pisos | 1,6 – 1,8 | 0,40 | 1.300 – 1.500 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 pisos | 2,4 – 2,6 | 0,35 | 1.800 – 2.000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 pisos | 2,6 – 2,8 | 0,30 | 2.000 – 2.200 | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge aumentar las alturas máximas, puesto que los parámetros propuestos superan las alturas derivadas de los criterios definidos.</p> <p>Los criterios que se utilizaron para establecer el rango de altura máxima parte de una serie de elementos extraídos del diagnóstico técnico de la comuna, las preocupaciones y aspiraciones recogidas en las jornadas de participación, y los documentos de referencia del CNDU para proyectar una densificación equilibrada en las ciudades.</p> <p>Estación Central es reconocida a nivel nacional por la hiperdensificación y excesiva verticalización de sus nuevas edificaciones. Se estima que entre 2002 y 2021 el número</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

de viviendas aumentó de 32 mil a 83 mil y la población, de 130.394 a 206.792 habitantes. Este es un indicador clave a nivel comunal que indica que la comuna ha alcanzado un aumento significativo de la población de acuerdo al rol metropolitano y rango regional de la comuna. De acuerdo a la población observada del Censo 2017, se identifica que la mayor parte de los territorios de la comuna superan la densidad bruta promedio de 150 hab/ha.

Esta problemática también se reflejó en las jornadas de participación de toda la comuna. En otras palabras, los desequilibrios del sector norte han afectado la percepción de los vecinos y su predisposición a la renovación urbana, generando oposición a la densificación. Esto pone en peligro la cohesión social y la relación de los vecinos antiguos con los nuevos habitantes y el nuevo paisaje urbano de la comuna.

Al respecto, un desafío reiterado en jornadas de participación es la necesidad de adoptar una gradualidad en el crecimiento evitando situaciones de ruptura de la configuración urbana preexistente, que generan mayor segmentación del tejido urbano (Vicuña, 2017). Lo sucedido en comunas como Estación Central y otras comunas ha generado un mayor control, principalmente de alturas, evitando que se generen proyectos discordantes que “dejen un techo muy alto”, que el proceso de renovación urbana no consiga completar ni disminuir la segmentación del tejido urbano. En otras palabras, se opta una definición de alturas más controladas para evitar discordancias, manteniendo cierta armonía del paisaje urbano y gradualidad en la intensidad de la ocupación.

Es por esto que, como criterio general, se ha mantenido una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos luego de la Modificación N°2 del PRC de Estación Central (Decreto 366 Exento de 2018). Además, este rango es coherente con el rango de altura máxima establecido para ejes de vías metropolitanas de otras comunas centrales como Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y Av. Santa Isabel (Altura máxima de edificación 22,5 m y un incremento de altura por incentivo normativo del Art. 184 LGUC que permite sumar 10 m, es decir 32,5 m). De esta manera, se estaría siguiendo recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (Obj. 1.3.) sobre permitir una planificación urbana coherente entre territorios regulados por diferentes comunas y que con potencial de densificación (CNDU, 2019)).

Por su parte, como criterio específico, se desarrolló la gradualidad de rangos definiendo los cinco rangos propuestos de acuerdo a relaciones de forma referenciales (CNDU, 2020):

1. El rango de 12 pisos máximos corresponde a la normativa vigente, cuya altura controla la posibilidad de superar la relación recomendada de 1:1 con vías metropolitanas de mayor ancho (ej. Av. Lib. Bdo. O'Higgins ancho 70m).

2. El rango de 9 pisos máximos se identifica en sectores que enfrentan vías metropolitanas y vías comunales de mayor ancho, y ciertos sectores de reconversión, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5 con vías de troncales (30 m).

3. El rango de 6 pisos se identifica en diversos conjuntos residenciales de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1,5 con vías de colectoras (20m).

4. El rango de 4 pisos se identifica en diversos conjuntos de vivienda social de la comuna, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1 con vías de servicio (15m) y una relación recomendada de 1:1,5 con vías locales (11m).

5. Y por último, el rango de 2 pisos se establece como altura baja, propicia para enfrentar vías locales y pasajes (en estos últimos considerando antejardín).

Cabe mencionar que estos rangos no son mecánicos, y como lo establecen los documentos del CNDU. la Propuesta 5 del documento de Propuestas (CNDU, 2019), promueve **establecer una proporción de referencia entre la altura de la edificación y las dimensiones del espacio público**, donde se desarrollan las bases para determinar la relación de la forma urbana de una densificación equilibrada se establece la siguiente aclaración:

“Cabe considerar que los parámetros a proponer son de carácter referencial, dado que la forma de un edificio responde en paralelo a otros parámetros normativos como el coeficiente de constructibilidad o la capacidad de carga de un sector, los que pueden ser determinantes. También, las características del contexto, la capacidad de carga o las preexistencias históricas. Esto último, dado que muchas áreas centrales cuentan con inmuebles con alto valor patrimonial arquitectónico y urbano (consideración patrimonial)”.

Por lo tanto, estos valores de relación entre ancho de vía y altura de edificación son valores referenciales que se complementan con otros elementos determinantes de una densidad equilibrada. Esta densificación debe combinar criterios de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social.

Referencias

CNDU, 2019. PROPUESTAS PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN LAS CIUDADES CHILENAS. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.

CNDU, 2020. Guía referencial para una densificación equilibrada CNDU. Documento aprobado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su XXI Sesión Plenaria.

Vicuña, Magdalena (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40).

2.2 FOLIO 1029 JAVIER SANDE

| FOLIO | 1029 | REMITENTE | Javier Sande | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|-------------|-----------------|-----------|--------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN | Ídem FOLIO 1023 | | | | |

2.3 FOLIO 1030 ÁLVARO IVÁN CASTILLO AGUILERA

| FOLIO | 1030 | REMITENTE | Álvaro Iván Castillo Aguilera | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|-------------|-----------------|-----------|-------------------------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN | Ídem FOLIO 1023 | | | | |

2.4 FOLIO 1024 AGRUPACIÓN DE INDUSTRIALES

| FOLIO | 1024 | REMITENTE | Agrupación de Industriales | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|-------------|-----------------|-----------|----------------------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN | Ídem FOLIO 1023 | | | | |

2.5 FOLIO 995 GONZALO ALONSO

| FOLIO | 995 | REMITENTE | Gonzalo Alonso | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|--------------------------|-------------------------|---|----------------|------|----------------------------|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Consolidar hacia el borde de mayor jerarquía metropolitana (Gladys Marín) la factibilidad de emplazamiento de equipamientos metropolitanos y locales junto con el uso residencial y servicios, en una mixtura que dinamice y consolide ese borde como gatillante de desarrollo del sector en su conjunto. | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No acoge extensión de uso de suelo equipamiento metropolitano. Si bien, la disposición de mayor altura, área verde y uso mixto metropolitano en parte del borde sur de Av. Gladys Marín siguen criterios de dinamizar el desarrollo urbano y la densificación equilibrada, en la alternativa 3 se presentan énfasis derivados de las jornadas de participación, que desestimaron la continuidad del uso mixto metropolitano hacia el surponiente. | | | |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Introducción de incentivos normativos para el incremento de altura máximas y constructibilidad/densidad, especialmente en los bordes de la pieza urbana de reconversión y equilibrada hacia el interior, que rentabilicen la opción de revitalización urbana a usos residenciales y de equipamiento, condicionado a la materialización y consolidación del espacio público en base a las directrices del Plan. | | | |
| RESPUESTA | SE ACOGE PARCIAL | Se acoge parcialmente. Se aclara que, de acuerdo a lo expuesto en el Resumen Ejecutivo, las alturas máximas establecidas para rangos mayores a 6 pisos consideran incentivos de conformidad con el Art. 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Estos incentivos y condicionamientos serán especificados en el anteproyecto. De acuerdo a la revisión de observaciones, se estima que debiera ampliarse la aplicación del Art. 184 a todo proyecto que acoja una norma de altura de edificación por sobre los 2 o 3 pisos, sin superar, en cualquier caso, los 12 pisos de altura. Esto se definirá en el anteproyecto. | | | |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | Introducción equilibrada de vialidad interior en la Pieza de Reconversión, de manera de no generar una exagerada fragmentación que derive en pequeñas manzanas que limiten las alternativas y posibilidades de reconversión hacia equipamientos metropolitanos, particularmente hacia el borde norte (Gladys Marín). | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No acoge disminución de vías. Se aclara que la disposición de esta vialidad permite evitar sobrecargar congestión de vías metropolitanas y cumplir con los estándares urbanos del literal d) del Art. 28 quáter. Cabe señalar las vías metropolitanas del entorno son vías que tienen niveles de saturación por sobre el 50%. La incorporación de vehículos a la red aumentaría la situación actual de manera crítica. La posibilidad de orientar el flujo por Av. Las Parcelas o Av. 5 de Abril a través de vías interiores es un tema prioritario para la reestructuración de la pieza urbana. | | | |



Arcos con saturación sobre 50%. Fuente: elaboración propia

OBSERVACIÓN ALT 3

Fortalecer la definición de esta pieza urbana de reconversión emplazando las áreas verdes lineales en sus bordes norte y sur (av. Gladys Marín y Av. Las Parcelas), de manera de rentabilizar socialmente dichas inversiones abriéndolas hacia los sectores residenciales del entorno al norte y sur de este sector, eliminando el trazado lineal propuesto al interior de la pieza. (sic)

RESPUESTA NO ACOGE

No se acoge la modificación. Si bien, la mejora de condiciones hacia Las Parcelas puede generar beneficios, no sería posible disponer de un área verde continua por la consolidación urbana actual.

Por su parte, el área verde y vía al interior de la pieza urbana corresponde a una cesión de los propietarios que compromete tanto los propietarios que enfrentan Av. Gladys Marín como los que enfrentan Av. Las Parcelas. Sería una condición para el desarrollo del sector y permitiría cumplir con el estándar urbano establecido en el literal d) del Art. 28 quáter.

De redistribuir parte del área verde, se podría disponer el área verde más al sur, de tal manera de afectar los predios que enfrentan a Av. Las Parcelas en mayor proporción que a los predios que enfrentan a Av. Gladys Marín, los cuales tendrían que mejorar las condiciones de espacio público y dispositivos para la circulación no motorizada.

Por otra parte, considerando el esquema planteado en la Alternativa 3 que se centra en el desarrollo del Subcentro Metropolitano de Pajaritos, podría considerarse aumentar y complementar el espacio público asociado a la vía proyectada que da continuidad a calle Sargento Rebolledo, y que permitiría conectar de manera más expedita la estación del metro con el sector sur.

3 OBSERVACIONES INGRESADAS A SECPLA

3.1 FOLIO 1022 FERNANDA RAMOS VERGARA

| FOLIO | 1022 | REMITENTE | Fernanda Ramos Vergara | TEMA | Las Rejas |
|-------------------|-------------------|---|------------------------|------|-----------|
| OBSERVACIÓN ALT 1 | | <p>Dentro de esta alternativa se transportan los vecinos, siento que no es mala ya que se buscarían nuevas formas de reactivar o dar foco al desarrollo.</p> <p>Las grandes arterias contiene tráfico que no debería llegar a lugares más residenciales y que la mayoría son de adultos mayores y familias con niños pequeños.</p> | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge. En particular, en esta alternativa, se concentra la mayor intensidad de usos y altura de edificación, resguardando la situación de los barrios interiores. Se aclarar que, de acuerdo a la revisión de las observaciones, la imagen objetivo acordada debiera considerar la distribución de alturas máximas de edificación y vocación de usos de manera más extendida, como lo establece la Alternativa 3.</p> | | | |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | | <p>Dónde quedan los barrios patrimoniales? No son solamente Villa Portales y Villa O'Higgins. La Villa Kennedy ya se vio afectada por los corredores de Transantiago que expropiaron los terrenos de vecinos sin consultarlo. Me parece increíble que se considere más edificación de 4 pisos siendo que Av. Las Rejas es mayoritariamente de adultos mayores.</p> | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE Y ACLARA | <p>No se acoge bajar altura de 4 pisos. En esta alternativa que propone desarrollar alturas medias sobre todo en sectores donde existen estas construcciones (ej. Av. Las Rejas).</p> <p>Sobre la definición de barrios patrimoniales, se aclara que, en el marco del PRC y las disposiciones normativas vigentes, se tuvo en cuenta tres consideraciones:</p> <p>En primer lugar, el estudio técnico de barrios patrimoniales en PRC considera criterios de valoración asociados al conjunto inmueble, y su valor en términos urbanos, arquitectónicos, históricos, económicos y social. En el catastro técnico del diagnóstico se estudiaron una serie de barrios y conjuntos, los que se evaluaron de acuerdo a los criterios que establece la Circular DDU 400, siendo prácticamente Villa Portales y Villa O'Higgins los que alcanzan una evaluación favorable.</p> <p>En segundo lugar, en las jornadas de participación, donde se profundizaron los desafíos y, dentro de ellos, el tema patrimonial. Este tema fue abordado pero, en Villa Kennedy y otros sectores, se orientó a resguardar las condiciones morfológicas de altura y uso menos intensivos, y no en torno a definir y declarar Zonas de Conservación Históricas.</p> <p>En tercer lugar, las disposiciones normativas propuestas en la imagen objetivo apuntan a resguardar las características de los barrios de intervenciones que puedan afectarlos, razón por la cual no se considera la necesidad de generar resguardos adicionales (declararlos Zona de Conservación Histórica) que podrían generar limitaciones excesivas para quienes requieran realizar modificaciones y ampliaciones en sus inmuebles.</p> <p>De todas maneras, se hace hincapié que esta evaluación de las zonas patrimoniales sigue criterios técnicos que valoran principalmente el patrimonio tangible, en el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entiende que otros estudios sobre el patrimonio intangible puedan reconocer de mejor manera el patrimonio existente en el resto de la comuna, para lo cual existen las herramientas de protección del valor cultural y patrimonial de Monumentos Nacionales, particularmente Zonas Típicas o Monumentos Históricos.</p> | | | |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | | <p>[Repite la observación de anterior aplicada a la alternativa 3 en relación a los barrios patrimoniales. Y agrega:]</p> | | | |

| | | |
|---------------------|----------|--|
| | | Para un plan de nodos hay que considerar transporte en tales áreas, lo cual es deficiente y eso va más allá de las facultades municipales. |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge y se considera mantener algunos sectores que permiten altura de 4 pisos (situación PRC vigente). Respecto a los nodos relevados, se consideran principalmente aquellos nodos de transporte metropolitano, e intersecciones de corredores y líneas troncales del Transantiago. Cabe mencionar que este estudio de plan regulador tiene acompañado un Estudio de Capacidad Vial y contempla instancias de coordinación con otras entidades del Estado como SECTRA y SEREMI de Transporte. |
| OBSERVACIÓN GENERAL | | Trabajar con el equipo de USACH que busca proteger barrios patrimoniales. |
| RESPUESTA | ACOGE | Se acoge consideración. No obstante, cabe mencionar que la USACH ha sido participe de reuniones en la etapa de diagnóstico del Plan Regulador. |

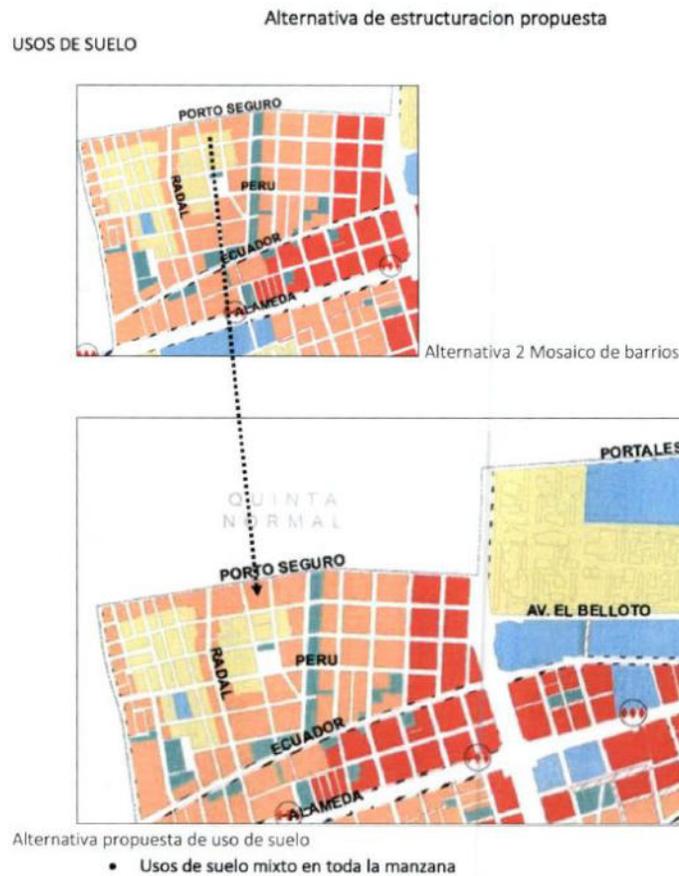
3.2 FOLIO 1031 LUIS HUMBERTO FLORES VARGAS

| | | | | | |
|-------------------|----------|---|-----------------------------|------|--------------|
| FOLIO | 1031 | REMITENTE | Luis Humberto Flores Vargas | TEMA | Porto Seguro |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | | <p>Se solicita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aumentar la altura a 6 pisos en Porto Seguro 2. Aumentar la altura a 4 pisos en vereda norte de Paraguay | | | |
| | | | | | |
| RESPUESTA | NO ACOGE | No se acoge cambio solicitado debido a que se identifica una diferencia entre la configuración urbana y usos de suelo predominantes al poniente y oriente de Benedicto XV. El catastro identifica una superficie mayor de suelo destinado a usos no residenciales y, dentro de estos, actividades productivas y talleres. Por su parte, la comunidad reconoce la situación más residencial al poniente de Benedicto XV, correspondiente a población Zelada. Esta población es particularmente opuesta a | | | |

la incorporación de alturas medias y altas, por lo que se consideraron condiciones de altura más restricta.

OBSERVACIÓN ALT 2

3. Promover uso mixto en Porto Seguro.



RESPUESTA NO ACOGE

No se acoge cambio solicitado en la figura expuesta, debido a que la comunidad se mostró opuesta a los usos que generan mayor impacto en el entorno. Por lo tanto, los usos mixtos más metropolitanos fueron acotados a las primeras manzanas del Plan.

3.3 FOLIO 1032 LUIS HUMBERTO FLORES VARGAS

| | | | | | |
|-------------------|-----------------|-----------|-----------------------------|------|--------------|
| FOLIO | 1032 | REMITENTE | Luis Humberto Flores Vargas | TEMA | Porto Seguro |
| OBSERVACIÓN ALT 2 | Ídem Folio 1031 | | | | |

4 OBSERVACIONES INGRESADAS POR PLATAFORMA MAIL
audienciasplanregulador@estacioncentral.cl

4.1 FOLIO C-1 GONZALO ALONSO

| | | | | | |
|-------------------|--|-----------|----------------|------|----------------------------|
| FOLIO | C-1 | REMITENTE | Gonzalo Alonso | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | Ídem Folio 995 ingresada por oficina de partes | | | | |

4.2 FOLIO C-2 GONZALO ALONSO

| | | | | | |
|-------|-----|-----------|----------------|------|----------------------------|
| FOLIO | C-2 | REMITENTE | Gonzalo Alonso | TEMA | Altura en Av. Gladys Marín |
|-------|-----|-----------|----------------|------|----------------------------|

| | |
|-------------------|--|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | Ídem Folio 995 ingresada por oficina de partes |
|-------------------|--|

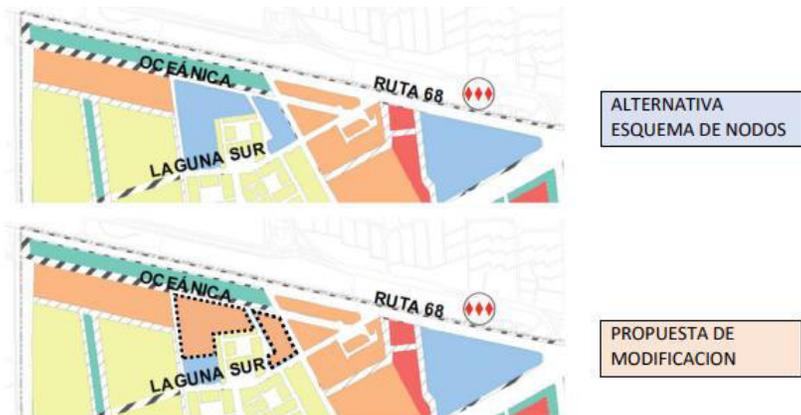
4.3 FOLIO C-3 RAFAEL OSORIO FARÍAS

| | | | | | |
|-------|-----|-----------|----------------------|------|---------------------|
| FOLIO | C-3 | REMITENTE | Rafael Osorio Farías | TEMA | Frente Av. Oceánica |
|-------|-----|-----------|----------------------|------|---------------------|

| | |
|-------------------|---|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | Uso de suelo: se solicita enunciar que tipos de usos serán prohibidos y permitidos expresamente para cada una de estas zonas. |
|-------------------|---|

| | | |
|-----------|----------------|--|
| RESPUESTA | ACOGE Y ACLARA | Se acoge inquietud y se aclara que la definición de la norma de usos prohibidos y permitidos será materia de la elaboración del anteproyecto en base a las definiciones generales de la presente imagen objetivo, que se planteó en términos de usos de suelo como vocaciones preferentes. |
|-----------|----------------|--|

| | |
|-------------------|--|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | Se propone que todos los predios que enfrenten calle Oceánica contemplen uso Mixto (residencial y equipamiento), de esta manera generar mayor posibilidad de consolidación para predios eriazos y posible reconversión de los ya edificados. |
|-------------------|--|



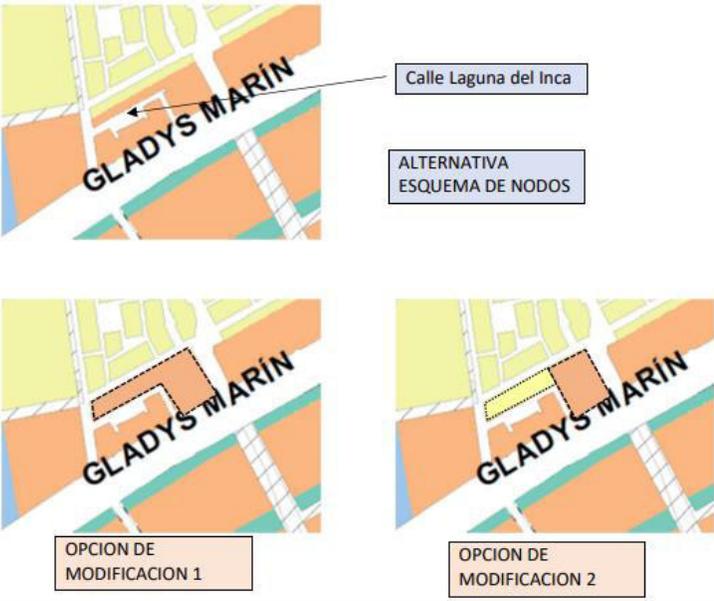
| | | |
|-----------|-------|---|
| RESPUESTA | ACOGE | Se acoge el cambio propuesto, considerando el terreno referido. Además, se extiende el cambio de uso de suelo hasta el pasaje Laguna del Maule, comprendiendo predio que podría convertir uso. De esta manera se le otorga una condición de mayor unidad al frente sur de Av. Oceánica. |
|-----------|-------|---|

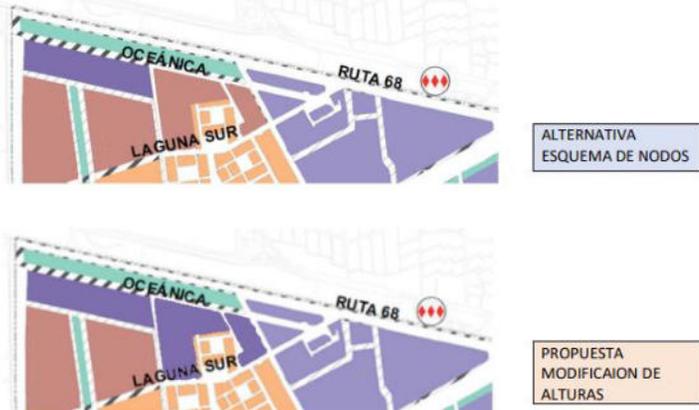


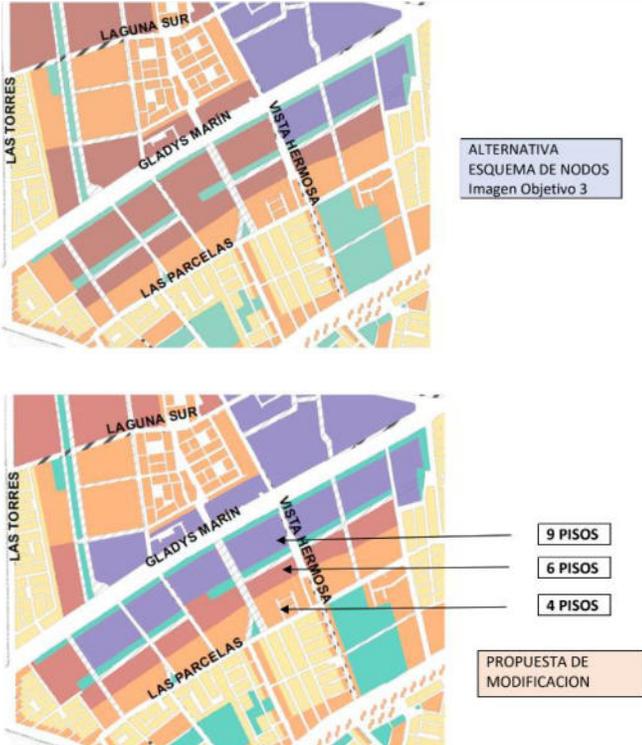
Situación resumen ejecutivo

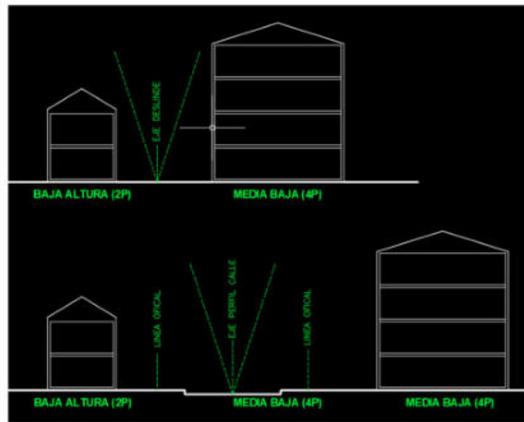
Situación ajustada

| | |
|-------------------|---|
| OBSERVACIÓN ALT 3 | Creemos necesario modificar el trazado de esta zonificación debido a 2 temas: A) la profundidad de la franja (15 mts aprox.) dificulta o derechamente imposibilita la ejecución |
|-------------------|---|

| | |
|---------------------------------|---|
| | <p>de proyectos de 4 pisos y sus estacionamientos asociados. B) La relación entre viviendas de altura baja con edificaciones de altura media no es la más deseada, idealmente esto se produzca con una calle de por medio.</p>  |
| <p>RESPUESTA</p> | <p>ACOGE</p> <p>Se acoge la observación, considerando más apropiada la opción de modificación 2, de acuerdo a los criterios seguidos en la imagen objetivo. Particularmente, se trata de disponer los predios de mayor mixtura de usos hacia Av. Gladys Marín. De esta manera, el espacio público divide la zona mixta de equipamiento local con la zona residencial preferente.</p>  |
| <p>OBSERVACIÓN ALT 3</p> | <p>Creemos conveniente proponer alturas de edificación distintas a las presentadas en imagen objetivo de plano regulador. Esto es, reconociendo la existencia de edificios habitacionales en altura de 16 pisos en el sector y la propuesta de imagen objetivo para zona que enfrenta a Ruta-68, dicho esto, parece razonable una altura de edificación entre 9 y 12 pisos, consolidando un perfil armónico para el sector que será concordante con la imagen objetivo de nodo Metro Pajaritos.</p> |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| |  | |
| RESPUESTA | ACOGE PARCIAL | <p>Se acoge parcialmente, estableciendo mayor altura en el frente de Av. oceánica. No obstante, se limita su extensión solo a los terrenos frente a Av. Oceánica, a fin de mantener la unidad del perfil en una altura intermedia de 9 pisos, y establecer en 6 y 4 pisos hacia el interior de Valle Verde.</p> <p>Cabe mencionar que la propuesta sugerida en la observación avanza con mayores alturas por Cuadro Verde hasta Laguna Sur, situación que podría generar conflictos con la comunidad.</p>  <p style="text-align: center;"> Situación resumen ejecutivo Situación ajustada </p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | <p>Para Avenida Gladys Marín, dada su importancia intercomunal y su perfil de aproximadamente 75 metros creemos posible el uso más intensivo del territorio, considerando para ello, primera línea de mayor altura dando continuidad a propuesta de Imagen Objetivo opción 3.</p> | |

| | |
|--------------------------|--|
| |  |
| RESPUESTA | <p>NO ACOGE</p> <p>No se acoge, en coherencia a la proposición de una densificación equilibrada, la alternativa 3 acoge las aspiraciones de la comunidad respecto a un mayor control de la intensidad y densidad hacia el sector poniente. Bajo este énfasis, se establece un aumento de la altura en sectores prioritarios para la transformación, particularmente en torno a los nodos de transporte metropolitano, manteniendo una menor altura en áreas de mayor proximidad con barrios emblemáticos y consolidados.</p> |
| OBSERVACIÓN ALT 3 | <p>La zona demarcada para altura Media Baja (4 Pisos) es insuficiente para su desarrollo. Se propone consolidar todas las manzanas que enfrentan a dicho parque en altura Media Baja. Densificar con mejores condiciones prediales o Evitar relación de viviendas de 2 pisos con medianero hacia edificaciones de 4 pisos, existirá una calle de por medio o Potenciar y caracterizar identidad de barrios interiores o Liberar barrios interiores de bordes en 4 pisos o Generar una estrategia de manzanas de altura Media Baja (4 P) en vías de mayor perfil que podrá ser replicada en diferentes sectores de la comuna.</p> |



RELACION ENTRE
DISTINTAS ALTURAS
DE EDIFICACION EN
CONTEXTO DE
DESLINDE PREDIAL.
SITUACION
DESMEJORADA

RELACION ENTRE
DISTINTAS ALTURAS
DE EDIFICACION CON
CALLE DE POR MEDIO.
SITUACION OPTIMA
SE SUGIERE
IMPLEMENTAR

| | | |
|-----------|----------|--|
| RESPUESTA | NO ACOGE | <p>No se acoge la propuesta de aumentar la altura en las manzanas en torno a Mailef. Si bien, un proyecto de renovar Mailef podría admitir una mayor intervención de acuerdo a la situación frente al área verde intercomunal del Parque Lo Errázuriz, la situación del loteo y disposición de pasajes generan mayores limitantes para su desarrollo.</p> <p>El criterio en que se basa la propuesta de imagen objetivo es evitar los 4 pisos enfrentando una vía de tipo pasaje. Por este motivo, se recomienda mantener la altura máxima propuesta en alternativa 3.</p> |
|-----------|----------|--|