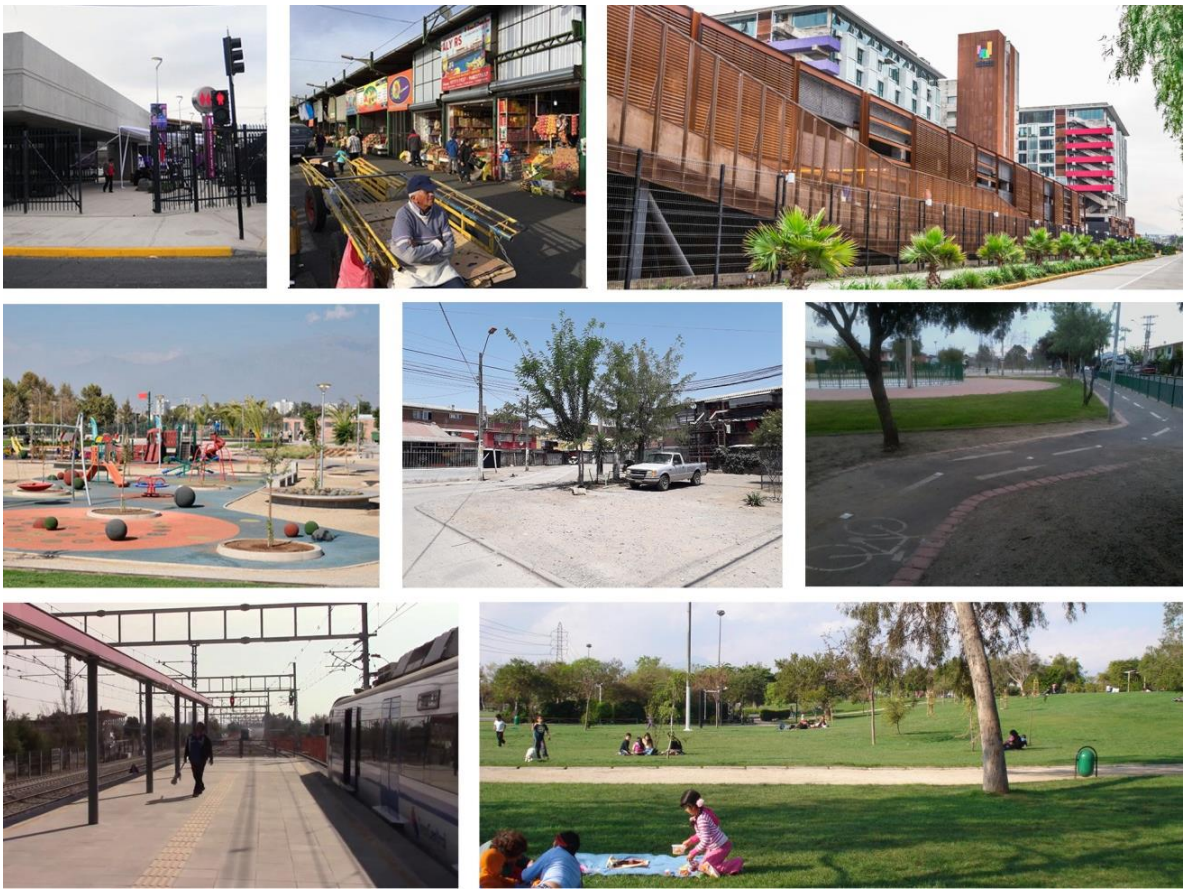
ACTUALIZACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL
COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA



ETAPA 6, APROBACIÓN INSTITUCIONAL

Resumen Ejecutivo

Marzo 2025

URBE diseño y gestión urbana ARQUITECTOS

MUNICIPALIDAD Pedro Aguirre Cerda

ÍNDICE

I INTRODUCCIÓN 6
II CONTEXTO Y ANTECEDENTES 7
II.1 Antecedentes que fundamentan la Actualización del Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda 7
III ELEMENTOS CLAVE DEL DIAGNÓSTICO 9
III.1 Contextualización del Área de EStudio 9
III.2 Marco Normativo, Instrumentos indicativos y de Gestión 13
III.2.1 Marco Normativo 13
III.2.2 Instrumentos indicativos y de gestión 20
III.3 Elementos estructurantes en el territorio y Áreas homogéneas 22
III.3.1 Elementos Estructurantes 22
III.3.2 Áreas homogéneas 26
III.4 Potencialidades y restricciones 33
III.5 Desafíos para la planificación del territorio comunal 38
III.5.1 Gestión complementaria relevante en el proceso de actualización del PRC 38
III.5.2 Áreas con mayor potencial de renovación: 40
III.5.3 Acciones para avanzar en la mejora de la calidad urbana: 42
III.6 Exigencias del PRMS sobre la propuesta 42
IV ESCENARIOS DE CRECIMIENTO 52
IV.1 Proyección de Población 52
IV.2 Consumo del suelo 53
V DECLARACIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO 54
V.1 Visión de desarrollo 54
V.2 Ejes Estratégicos 54
V.3 Objetivos de Desarrollo Urbano 55
VI ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL 56
VI.1 Alternativa 1: ejes interiores 56
VI.2 Alternativa 2: Anillo Interior 57
VI.3 Alternativa 3 Bordes metropolitanos y piezas interiores 58
VII IMAGEN OBJETIVO 59
VII.1 Términos para la elaboración del Anteproyecto 61
VIII ANTEPROYECTO DEL PLAN 63
VIII.1 Zonas Residenciales Mixtas 64
VIII.2 Zonas de Equipamientos 66
VIII.3 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura 68
VIII.4 Zonas de Áreas Verdes 70
VIII.5 Vialidad Estructurante 72
VIII.6 Densidades 74
VIII.7 Incentivos en las normas urbanísticas 76
VIII.8 Viviendas de Interés Público 77
VIII.9 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano 79

VIII.10 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.....80

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 División administrativa Región Metropolitana..... 9
Figura 2 Provincia de Santiago 10
Figura 3 Esquema área de estudio, Comuna de Pedro Aguirre Cerda..... 11
Figura 4 Territorios comunales de Pedro Aguirre Cerda..... 12
Figura 5 Instrumentos de planificación territorial que rigen a la comuna de Pedro Aguirre Cerda 13
Figura 6 Plano de normativa vigente comuna de Pedro Aguirre Cerda..... 14
Figura 7 Grado de consolidación áreas verdes planificadas en Pedro Aguirre Cerda 15
Figura 8 Afectaciones de vialidad definida en PRMS en Pedro Aguirre Cerda 16
Figura 9: Esquema alturas PRC vigente Pedro Aguirre Cerda 17
Figura 10 Densidades poblacionales PRC Vigente Pedro Aguirre Cerda 18
Figura 11. Densidad neta en viviendas 19
Figura 12 Plano elementos estructurantes Pedro Aguirre Cerda..... 25
Figura 13 Plano áreas homogéneas Pedro Aguirre Cerda, junto con elementos estructurantes..... 27
Figura 14 Áreas de mayor potencial de renovación..... 41
Figura 15. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda 45
Figura 16. Plano PRMS Normas Transitorias 93/T, 1994, comuna de Pedro Aguirre Cerda 46
Figura 17. Plano PRMS de zona ZIEEAM, modificación 2002, comuna de Pedro Aguirre Cerda 47
Figura 18. Tabla Art 6.1.3.4 Ordenanza PRMS 48
Figura 19 Esquema usos de suelo PRMS 1994 50
Figura 20. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda, con modificaciones 51
Figura 21. Escenarios de Proyección de Población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda 52
Figura 22. Alternativa 1: Ejes interiores 56
Figura 23. Alternativa 2: Anillo interior..... 57
Figura 24. Alternativa 3: Bordes metropolitanos y piezas interiores..... 58
Figura 25 Imagen Objetivo..... 60
Figura 26 Plano zonificación Anteproyecto PRC Pedro Aguirre Cerda 63
Figura 27 Zonas Residenciales Mixtas 64
Figura 28 Zonas de Equipamiento..... 66
Figura 29 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura 68
Figura 30 Zonas de Áreas Verdes 70
Figura 31 Plano de corredores verdes / ciclovías..... 71
Figura 32 Vialidad Estructurante 72
Figura 33 Densidades por cada zona residencial mixta 75
Figura 34 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público..... 78

Figura 35 Plano Áreas restringidas al desarrollo urbano 79
Figura 36 Plano ubicación MH, ICH y barrios históricos 82

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Vialidad normada vigente Pedro Aguirre Cerda, ajustada a derecho 17
Tabla 2: Densidad real estimada en nuevos proyectos habitacionales 53
Tabla 3: Demanda de Suelo Habitacional Neto en Escenario Optimista 53
Tabla 4 Capacidad máxima de población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, según PRMS 74
Tabla 5 Capacidad máxima de población comunal y densidad bruta promedio propuesta por el PRCPAC 76
Tabla 6 Viviendas de interés público posibles de desarrollar en zonas con incentivos 78
Tabla 7 Monumentos Históricos Comuna de Pedro Aguirre Cerda 80
Tabla 8 Inmuebles de Conservación Histórica 80
Tabla 9 Barrios Históricos 81

I INTRODUCCIÓN

Habiéndose desarrollado entre los meses de abril y agosto 2023 la fase de aprobación formal de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda (PRCPAC) según lo dictamina el artículo 28 octies de la LGUC, y siendo aprobado por el Concejo Comunal los Términos para la elaboración del Anteproyecto el día 18 de agosto 2023, se procede a la elaboración del Anteproyecto.

El Expediente para la Consulta Pública del Anteproyecto, considera distintos documentos y antecedentes que luego conformarán el Expediente Técnico de Actualización del Proyecto del Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda. Dentro de dicho marco, según se ha establecido en el artículo 2.1.10 de la OGUC, se han desarrollado:

- Memoria explicativa y sus estudios especiales (Estudio de Capacidad Vial, Estudio de Equipamiento Comunal, Estudio de Riesgos y de Protección ambiental y Estudio de Patrimonio)
- Estudio de Factibilidad Sanitaria
- Ordenanza local
- Planos normativos

Además de estos antecedentes, tal como está dispuesto en el artículo 43 de la LGUC y en la Ley 19.300 de Bases de Medioambiente, y en su modificación Ley 20.417 del año 2010, así como es ratificado en la nueva Ley Marco de Cambio climático (Ley 21.455), debe desarrollarse el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica a lo largo de todo el proceso de elaboración del Plan. Es por ello que también se adjunta el informe Ambiental, en su avance hasta la fecha.

De manera complementaria, se adjunta el Informe Compilado del Proceso de Participación Ciudadana, el cual incorpora todas las actividades de participación ciudadana desarrolladas a lo largo de la elaboración del Plan, indicando la metodología empleada, difusión y convocatoria utilizada, descripción y registro de la actividad, y sus principales resultados.

Este documento “Resumen Ejecutivo”, presenta una síntesis de los antecedentes que justifican la propuesta territorial del PRCPAC, así como la propuesta misma del instrumento de planificación territorial para la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

II CONTEXTO Y ANTECEDENTES

II.1 ANTECEDENTES QUE FUNDAMENTAN LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEDRO AGUIRRE CERDA

De acuerdo con los antecedentes del Anteproyecto del PRC Pedro Aguirre Cerda, se identificaron cinco claves que sintetizan la necesidad del instrumento de planificación comunal:

1. Contar con un instrumento propio, que regule de manera integral el territorio comunal, definiendo disposiciones que la norma vigente no contempla, como son altura de edificación y densidad.
2. Definir su rol en la escala metropolitana, transitando de comuna de paso a “comuna de destino”, generando equipamientos y servicios para los habitantes de PAC y de las comunas vecinas.
3. Mejorar la integración y conectividad local, además de la conexión con sus comunas vecinas, potenciando la red vial existente con intervenciones mínimas.
4. Promover una mejor calidad urbana para PAC y sus barrios, mejorando el acceso a servicios, equipamientos y áreas verdes.
5. Orientar el desarrollo y la renovación, recuperar los sectores que presentan deterioro, desarrollar los territorios sub utilizados y proteger los barrios que presentan atributos de calidad urbana.

Se requiere actualizar el instrumento debido a que la comuna de Pedro Aguirre Cerda es originada territorial y administrativamente el año 1991, conformando su territorio a partir de las comunas de Santiago, San Miguel y La Cisterna. En dicho escenario es que hereda los instrumentos normativos de sus antiguas comunas, normas que ya tienen más de 30 años de antigüedad. Por su parte el Instrumento Metropolitano de Santiago PRMS también regula su suelo con normas propias de la escala intercomunal, como son por ejemplo algunas vialidades, zonas de industria exclusiva, áreas verdes y de equipamiento de escala metropolitana. Finalmente, en el año 2018 el municipio realizó 3 enmiendas normativas, una por cada PRC que conforma la normativa vigente comunal, las cuales tenían por objetivo reducir la constructibilidad y aumentar la exigencia de estacionamientos en zonas residenciales, de manera de poder controlar la altura e intensidad de ocupación del suelo de algunos proyectos inmobiliarios que estaban ingresando en esos años a la comuna.

Todo lo anteriormente planteado ha generado que la conformación territorial de la comuna y su planificación urbana sea a partir de retazos partes, sin que se haya planificado de manera integral su territorio. Por lo tanto, uno de los desafíos de este proceso será generar un instrumento que planifique de manera integrada el territorio comunal, a partir de una mirada local que permita abordar los desafíos de la escala metropolitana.

El territorio de la comuna se encuentra fragmentado por grandes infraestructuras de transporte de escala metropolitana (línea del tren FFCC y corredor de transporte Departamental) además de rodearse de autopistas (General Velásquez, Ruta 5 y Autopista del Sol/ Isabel Riquelme), siendo un territorio “de paso” con dificultades en su conectividad

interior y hacia sus comunas vecinas. Al respecto, la comuna tendrá como desafío mejorar la integración y conectividad local, además de la conexión con sus comunas vecinas.

Pedro Aguirre Cerda, en su escala metropolitana, se define como una comuna dormitorio, ya que dentro de ella se realizan actividades principalmente relacionadas con la residencia y el habitar, dependiendo de otras comunas para actividades como el empleo, y algunos comercios o servicios puntuales (notarías, grandes cadenas comerciales, entre otros). Sin embargo, cuenta con equipamientos de escala metropolitana que sirven como atractores de viajes hacia la comuna, tales como la Feria Lo Valledor y los parques André Jarlán y Pierre Dubouis. Adicionalmente, la llegada de la línea 6 del metro con la Estación Intermodal Lo Valledor y la Estación Pedro Aguirre Cerda ha generado mejores conectividades con la escala metropolitana. En este sentido, otro desafío que tiene la comuna es definir su rol en la escala metropolitana, de manera de aprovechar y/o resguardar a la comuna de las demandas del Gran Santiago, y así pasar de “comuna de paso” a “comuna destino”.

A partir de un análisis de calidad urbana para cada uno de los barrios que componen la comuna, se ha determinado que las unidades territoriales que la componen son diferentes entre sí debido principalmente a la calidad de sus espacios públicos, calidad de las viviendas, acceso a equipamientos, y conectividad vial y de transporte público. Así, existen algunos sectores muy bien dotados de subcentros y servicios de equipamientos, mientras otros no poseen ninguno de ellos, al igual que existen sectores de la comuna donde se observa cómo se están reconvirtiendo viviendas a talleres o bodegajes, empeorando también la calidad urbana de estos barrios. Razón por la cual, este instrumento tiene como desafío promover una mejor calidad urbana para cada uno de los barrios que componen la comuna, mejorando el acceso a servicios, equipamientos y áreas verdes en los distintos sectores y barrios de la comuna.

Por otra parte, en el territorio comunal predomina el uso residencial y atomizado, es decir, existen principalmente viviendas en terrenos de tamaños pequeños a medianos. Actualmente la comuna se enfrenta a nuevas demandas, principalmente desde lo socio demográfico y territorial, ya que la diversificación y atomización de los hogares y grupos vulnerables generan una mayor demanda de vivienda y servicios, lo que se convierte en un reto para la comuna, ya que casi la totalidad de su extensión está ocupada. Además, la presión inmobiliaria en comunas aledañas como San Miguel y Cerrillos, especialmente el sector de Buzeta de ésta última, comienzan a generar tensión dentro de la comuna de Pedro Aguirre Cerda y grandes desafíos para la planificación urbana comunal.

Así, se convierte en prioridad definir una normativa que permita potenciar el desarrollo y la renovación de los territorios con mayores atributos de conectividad y acceso a servicios y equipamientos en la escala metropolitana, recuperar los sectores que presentan deterioro, desarrollar los territorios sub utilizados y proteger los barrios que presentan atributos de calidad urbana y de valor histórico patrimonial para sus habitantes.

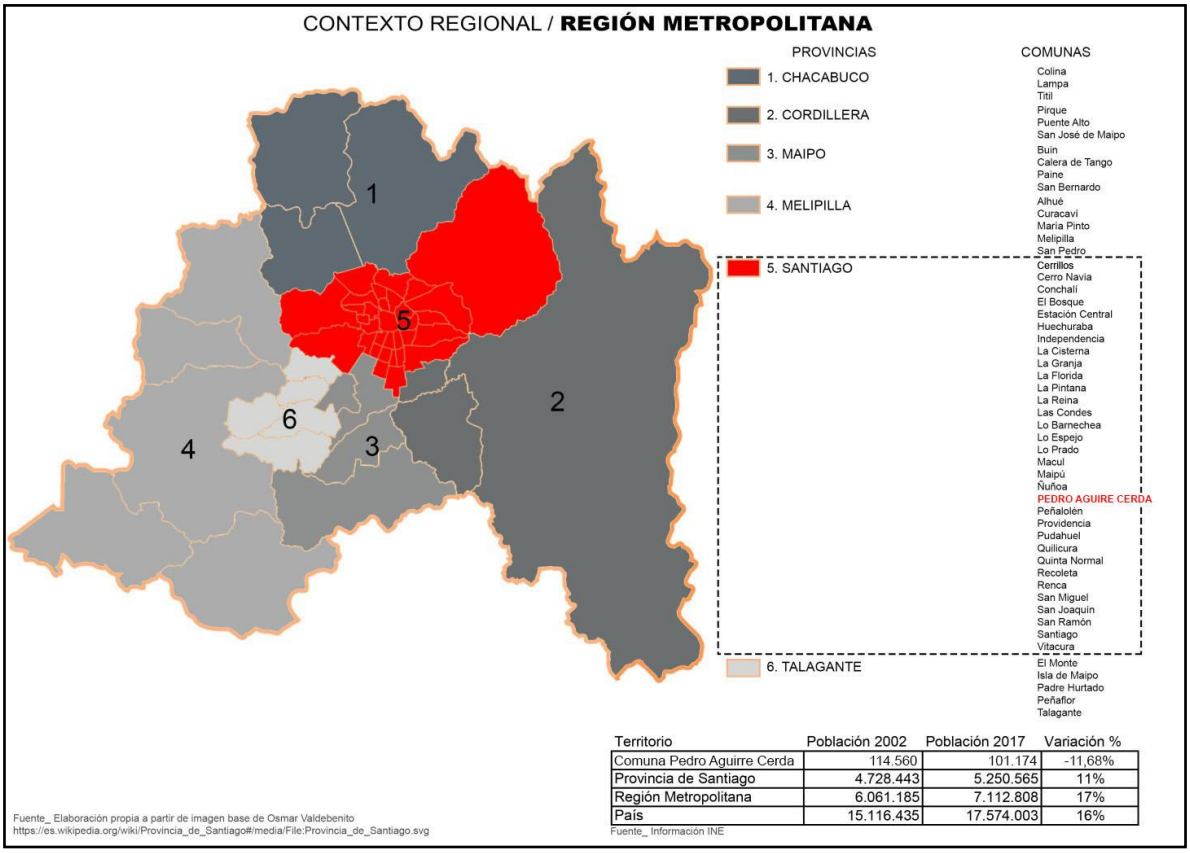
Considerando todos estos desafíos y claves para la planificación comunal de Pedro Aguirre Cerda, se presenta a continuación la descripción y fundamentos del Anteproyecto del PRC de Pedro Aguirre Cerda.

III ELEMENTOS CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

III.1 CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La comuna de Pedro Aguirre Cerda se localiza en la Provincia de Santiago de la Región de Metropolitana. La Región Metropolitana cuenta con 7.112.808 habitantes según censo del año 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017). Administrativamente la región se divide en seis provincias y cincuenta y dos comunas.

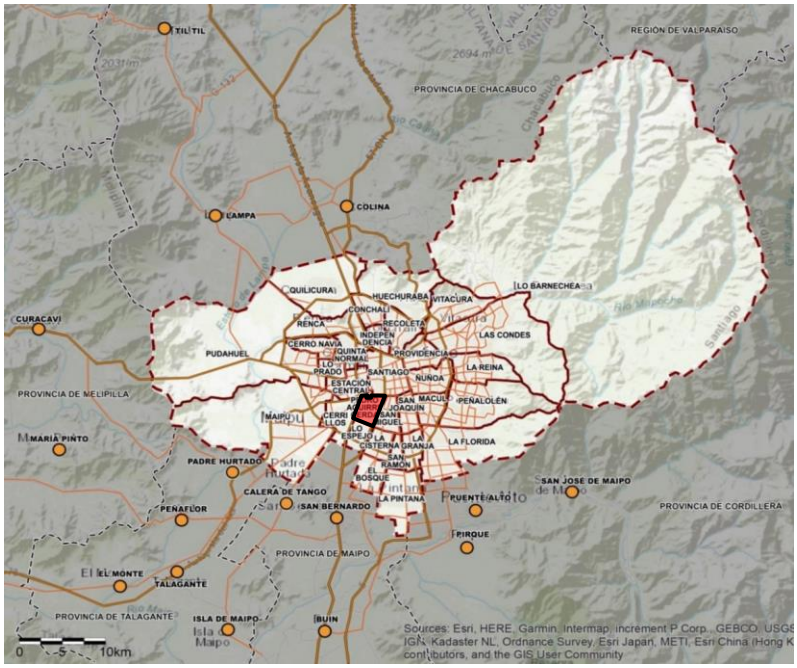
Figura 1 División administrativa Región Metropolitana



Fuente: Elaboración URBE en base a información disponible en sitio web INE, sitio web SEA y sitio web Biblioteca Congreso Nacional.

La Provincia de Santiago se ubica aproximadamente en el sector centro de la región, y parte de ella ocupa también el sector nororiente de la misma. Está compuesta por 32 comunas, siendo una de las provincias de menor tamaño y la que alberga a la mayor cantidad de la población de la región y del país. Dentro de la Región Metropolitana se ubica el Área Metropolitana de Santiago, o también llamada el Gran Santiago, el cual incluye las 32 comunas de la provincia de Santiago, más una comuna de la provincia de Cordillera (Puente Alto), una comuna de la provincia de Maipo (San Bernardo), y una de la provincia de Talagante (Padre Hurtado).

Figura 2 Provincia de Santiago



Fuente: Elaboración URBE sobre foto aérea Mapa Base de ArcGis

La comuna de Pedro Aguirre Cerda fue creada en el año 1981 mediante DFL-1-3260, en base a territorios de las comunas de Santiago, San Miguel y La Cisterna. No obstante, mediante el DFL 34-18992 de 1991 se establecen los límites actuales de la comuna, y su municipalidad entra en funcionamiento.

La comuna abarca una superficie de 882 ha (PLADECO 2014-2018) y cuenta con una población de 101.174 habitantes, según datos del Censo de 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017), 100% urbana, la cual se manifiesta en el territorio con una intensidad de ocupación de 114,7 hab/ha.

Limita administrativamente con las comunas de San Miguel, Cerrillos, Santiago, Estación Central y Lo Espejo.

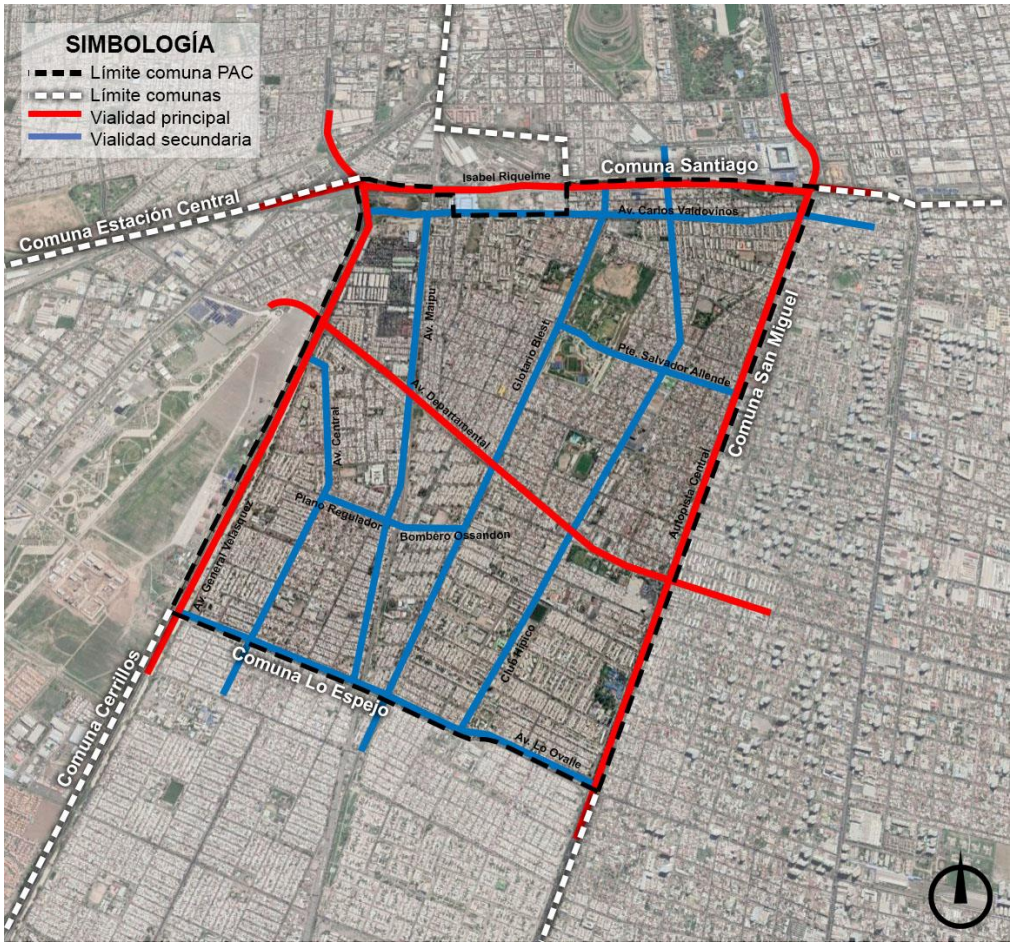
Los límites físicos comunales[1] son los siguientes:

- Al norte el Zanjón de la Aguada, desde el lindero poniente de la Carretera Panamericana Cerrillos, hasta el eje de la línea del ferrocarril en dirección a San Bernardo; Eje Vial Avenida Carlos Valdovinos hasta el eje vial de la calle Bascuñán Guerrero.
- Desde la intersección de calle Bascuñán Guerrero con la antigua vía de ferrocarril de circunvalación ubicada en la platabanda sur de la calle Centenario hasta el eje de la Carretera Presidente José Joaquín Prieto.

[1] Actualización Plan de Desarrollo Comunal Pedro Aguirre Cerda 2014 – 2018.

- El límite sur está determinado por la Avenida Lo Ovalle, desde la Carretera José Joaquín Prieto hasta el lindero poniente de la Carretera General Velázquez, variante Cerrillos.
- El límite oriente está definido por el eje de la Carretera Ruta 5 sur, desde Isabel Riquelme, hasta la Avenida Ovalle.
- El límite poniente está limitado por la línea poniente de la Autopista General Velázquez, desde la Avenida Lo Ovalle hasta el Zanjón de la Aguada.

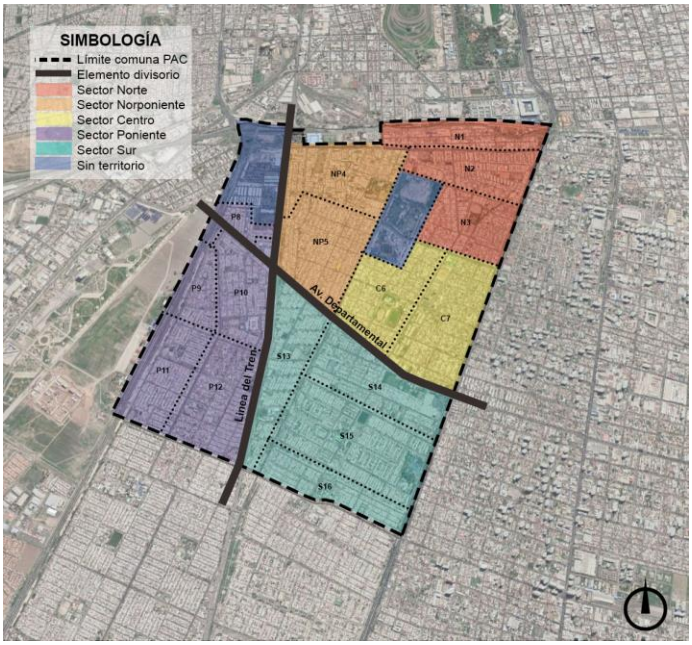
Figura 3 Esquema área de estudio, Comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a foto Google Earth

El municipio de la comuna, genera una sub división comunal que responde a la estructura interna de la comuna, sus unidades vecinales y los equipamientos que posee cada sector, generando en la comuna una división administrativa de 5 sectores. Cada uno de estos sectores o territorios incorpora las distintas unidades vecinales de la comuna en estudio, las cuales a su vez están formadas por poblaciones o barrios particulares.

Figura 4 Territorios comunales de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a foto Google Earth

- **Territorio Poniente:** corresponde a las Unidades Vecinales 8-H, 11-H, 12-H, 28, 32, 33 y 34, constituidas por las poblaciones Nueva Lo Valledor, Lo Valledor Norte, Fraternal Ferroviaria, José María Caro Sector A, Risopatrón, Villa Nuevo México, y Lo Valledor Sur, Nueva Independencia, Valle El Sol y Aires de Velásquez. Las principales vías que estructuran esta área son: Av. Isabel Riquelme, Av. Maipú, Lo Ovalle y General Velásquez.
- **Territorio Norponiente:** está compuesto por las Unidades vecinales 3, 3-A, 4 y 5, constituidas por las poblaciones San Joaquín, La Feria, La Victoria y Victoria y Villa Numancia. Está estructurado por las vías: Av. Alcalde Carlos Valdovinos, Clotario Blest, Av. Departamental y Av. Maipú.
- **Territorio Norte:** está compuesto por las Unidades Vecinales 6, 7, 8, 9, 10, 11-A y 11-b, constituidas por las poblaciones El Mirador, El Carmelo, Alessandri, Balmaceda, Universidad de Chile, Ochagavía, Magallanes, Hermanos Carrera, Villa Florencia e Histórica de Chile. Está estructurada por las vías Av. Isabel Riquelme, Av. José Joaquín Prieto Vial, Av. Presidente Salvador Allende y Av. Clotario Blest.
- **Territorio Centro:** está compuesto por las Unidades Vecinales 12, 13, 15 y 16, constituida por las poblaciones Manuel Rodríguez y Villa Magisterio entre otras. Estructurada por las vías: Av. Presidente Salvador Allende, Av. José Joaquín Prieto Vial, Av. Departamental y Av. Clotario Blest.
- **Territorio Sur:** está compuesto por las Unidades Vecinales 1, 2 ,14, 24 y 27, constituidas por las poblaciones Los maitenes, Villa La Feria, Las Lilas, CEAM, 2 de Marzo, Ñandú, Tricolor, Aquinina Rojas, Flamenco, Cardenal Silva, 11 de Marzo, Dávila, Santa Adriana, Villa Sur, Nueva Villa Sur. Sus vías estructurantes son Av. Departamental, Av. José Joaquín Prieto Vial, Av. Lo Ovalle y Av. Clotario Blest.

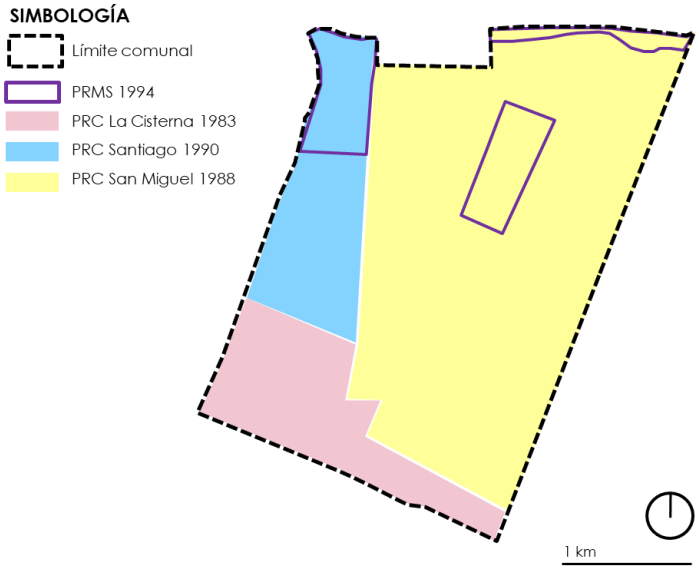
III.2 MARCO NORMATIVO, INSTRUMENTOS INDICATIVOS Y DE GESTIÓN

III.2.1 Marco Normativo

III.2.1.1 Normativa vigente

La comuna actualmente se encuentra normada por la suma de 4 instrumentos de planificación territorial (IPT) vigentes. Una parte de su territorio se encuentra normado por las zonas establecidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago (D.O. 27.01.1990), otra por el Seccional Pedro Aguirre Cerda del Plan Regulador Comunal de San Miguel (D.O. 11.11.1988) y una última parte por el Plan Regulador Comunal de La Cisterna (D.O. 18.10.1983), sobre los cuales se han realizado una serie de modificaciones parciales, con alcances y efectos puntuales. En la escala intercomunal, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), vigente desde el año 1994 (D.O. 04.11.1994) y cuya última modificación data del año 2017, se superpone en 3 sectores a la normativa de escala comunal de los otros instrumentos de escala comunal mencionados anteriormente, definiendo principalmente zonas de industria exclusiva, áreas verdes y áreas restringidas al desarrollo urbano (áreas de riesgo y de resguardo de infraestructuras metropolitanas).

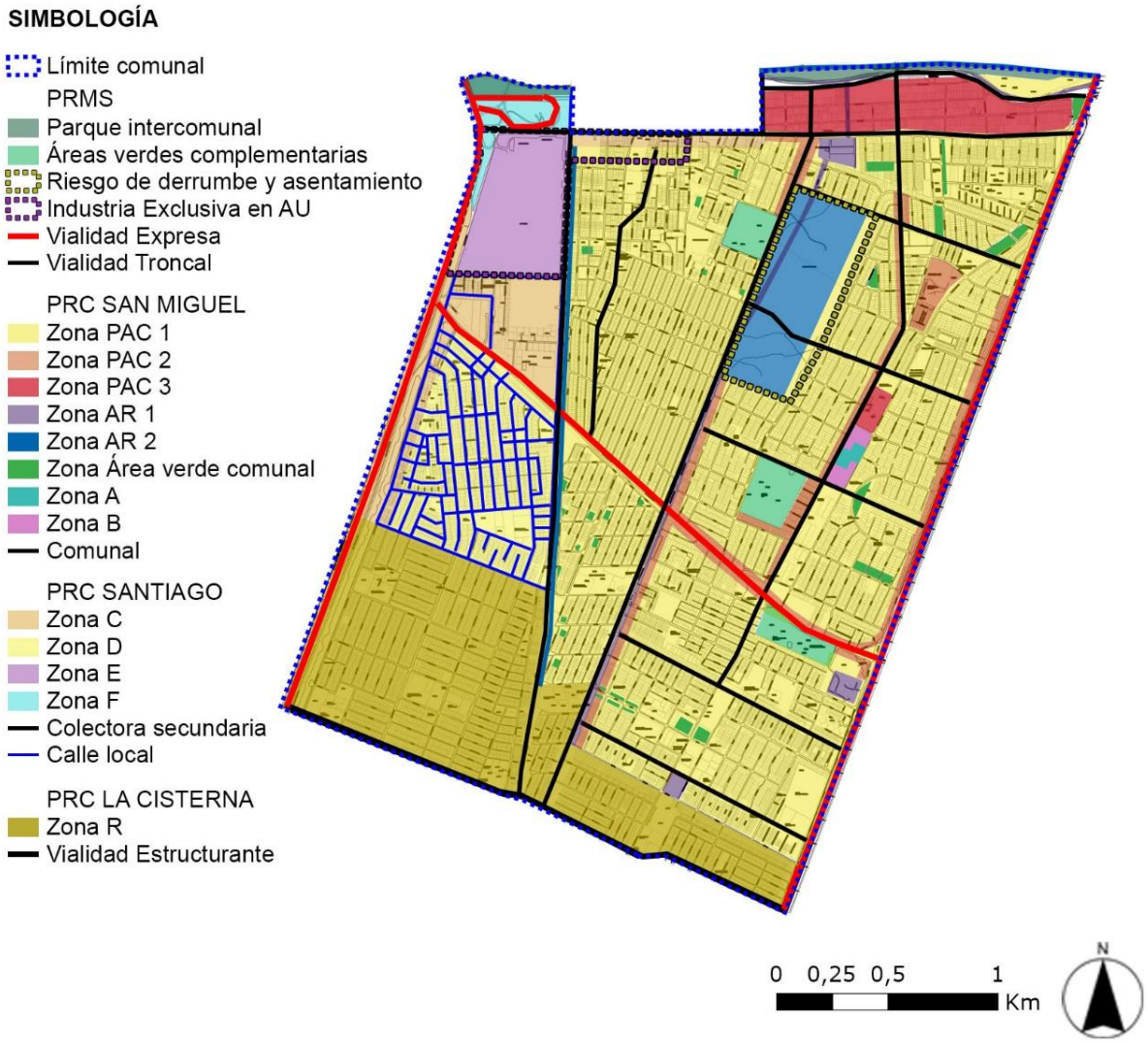
Figura 5 Instrumentos de planificación territorial que rigen a la comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: elaboración URBE en base a Plano Seccional Pedro Aguirre Cerda 1988, Plano Regulador Comunal Santiago 1990 y Ordenanza Plan Regulador Comunal de La Cisterna 1983.

Actualmente se reconoce como PRC de Pedro Aguirre Cerda los IPT previamente presentados, considerando además tres enmiendas que realizó la Municipalidad homónima en el año 2018, a cada uno de los PRC que conforman la comuna, de manera de modificar coeficientes de constructibilidad y estándares de estacionamiento.

Figura 6 Plano de normativa vigente comuna de Pedro Aguirre Cerda

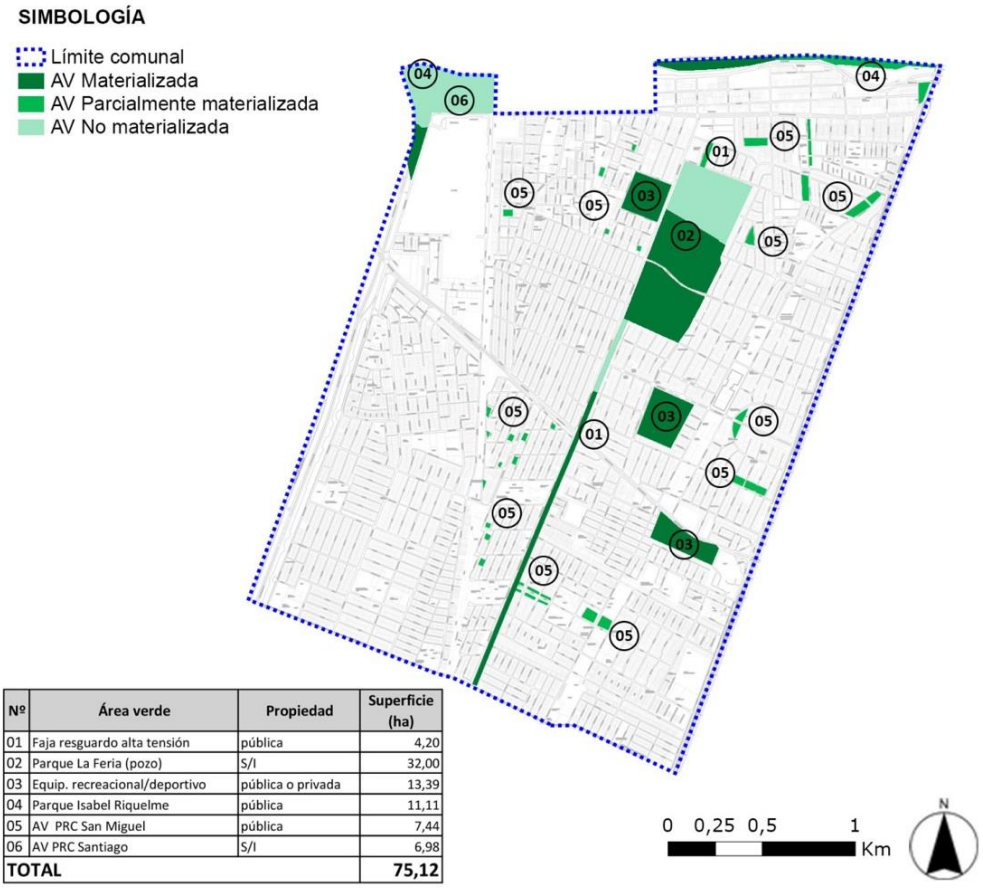


Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

III.2.1.2 Consolidación de la normativa vigente

Con respecto a la consolidación de las áreas verdes normadas por el IPT vigente, únicamente se encuentra materializado completamente el 18% (13,4ha), correspondiente a los equipamientos recreacionales deportivos (Estadio Miguel León Prado, Estadio La Feria SERVIU y Estadio Municipal de PAC). En estado de parcial materialización, vale decir, que se han construido ya algunas partes o etapas proyectadas, se encuentra la mayor cantidad de áreas verdes planificadas (82%, 61,7ha): Av. Clotario Blest (faja de resguardo de alta tensión); Parque Isabel Riquelme; Parque André Jarlán, Pierre Dubois y etapa no desarrollada (Área Riesgo PRMS, Pozo la Feria), y las áreas verdes definidas en el PRC de San Miguel y de Santiago.

Figura 7 Grado de consolidación áreas verdes planificadas en Pedro Aguirre Cerda



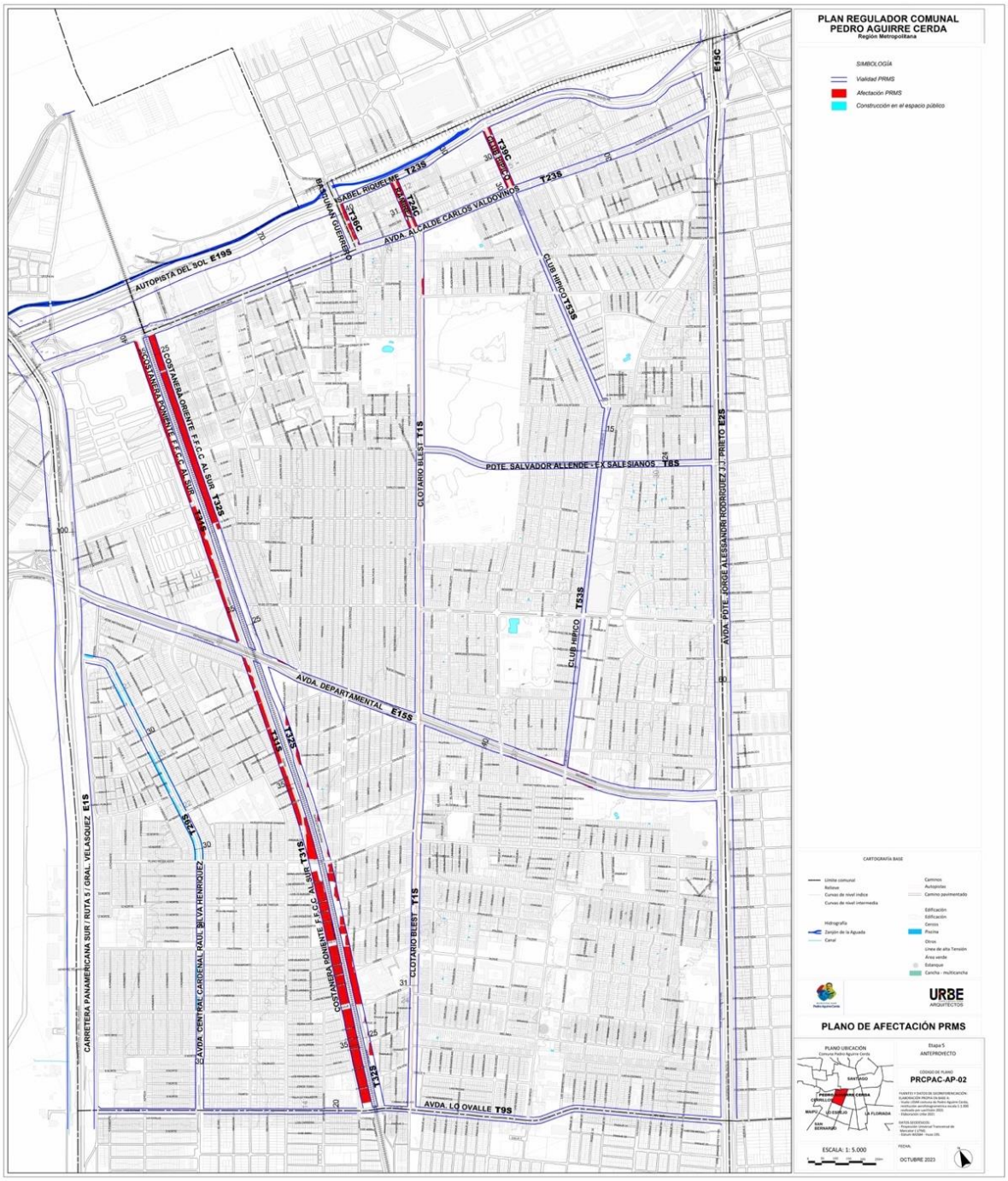
Nº	Área verde	Propiedad	Superficie (ha)
01	Faja resguardo alta tensión	pública	4,20
02	Parque La Feria (pozo)	S/I	32,00
03	Equip. recreacional/deportivo	pública o privada	13,39
04	Parque Isabel Riquelme	pública	11,11
05	AV PRC San Miguel	pública	7,44
06	AV PRC Santiago	S/I	6,98
TOTAL			**75,12**

Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Sobre las fajas viales propuestas en el IPT vigente, se establecen 10 vías de escala metropolitana (4 expresas y 11 troncales), las cuales deben ser gravadas en el instrumento comunal y se encuentran la mayoría totalmente materializadas. Las vías metropolitanas y sus anchos están analizados en un sub capítulo venidero.

Al respecto de las vías de carácter comunal, son muy pocas las vías gravadas en el territorio, ya que los 3 IPT heredados las grafican en sus planos normativos sin incluirlos con una simbología específica (jerarquización) y/o en sus ordenanzas con anchos de faja determinados, de manera que en esta actualización del PRC determinará las funciones de gran parte de las vías de la comuna, de manera de establecer continuidad de vías existentes, ensanches o nuevas vías para mejorar la conectividad comunal.

Figura 8 Afectaciones de vialidad definida en PRMS en Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Tabla 1 Vialidad normada vigente Pedro Aguirre Cerda, ajustada a derecho

TIPO VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	IPT	FAJA PROP (m)
Expresa	Av. General Velásquez	PRMS	100
	Ruta 78 Autopista del Sol	PRMS	70
	Av. J. J. Prieto	PRMS	60
	Av. Departamental	PRMS	40
Troncal	Av. Carlos Valdovinos	PRMS	40
	Bascuñán Guerrero	PRMS	40
	Av. Clotario Blest (ex La Feria)	PRMS	31-24
	Ramírez (ex La Feria)	PRMS	31
	Av. Club Hípico	PRMS	30-15
	Av. Salesianos	PRMS	24
	Av. Lo Ovalle	PRMS	20-25
	Av. Isabel Riquelme	PRMS	30
	Costanera Poniente FFCC al sur	PRMS	35
	Costanera Oriente FFCC al sur	PRMS	25

Fuente: Elaboración URBE en base a publicación D.O. 04.11.94.

Sobre las alturas y densidades máximas establecidas para la comuna, Pedro Aguirre Cerda está en una posición bastante abierta desde la normativa para el desarrollo inmobiliario, pudiendo ser este limitado únicamente por la constructibilidad y rasantes. Para el nuevo instrumento comunal, la densidad bruta promedio deberá enmarcarse en los 200hab/ha con tolerancia de 30 que define el PRMS para esta comuna, lo cual implicará orientar el desarrollo inmobiliario de mayor densidad y altura, sobre territorios estratégicos y propicios para ello.

Figura 9: Esquema alturas PRC vigente Pedro Aguirre Cerda

Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Figura 10 Densidades poblacionales PRC Vigente Pedro Aguirre Cerda

Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Tal como se mencionó en el análisis de la normativa vigente, la comuna prácticamente no tiene regulación de densidades máximas, ya que solo establece una pequeña zona con densidad normada, 2.600hab/ha, correspondiente al Núcleo Ochagavía, lugar en el que actualmente se desarrollan actividades asociadas a centros médicos, oficinas y bodegas, lo cual representa una densidad catastrada de 0 hab/ha. Será entonces parte del desarrollo de este instrumento comunal, la definición de la intensidad de uso del suelo de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, teniendo únicamente como referencias las densidades normadas según el instrumento intercomunal y las consolidadas actuales.

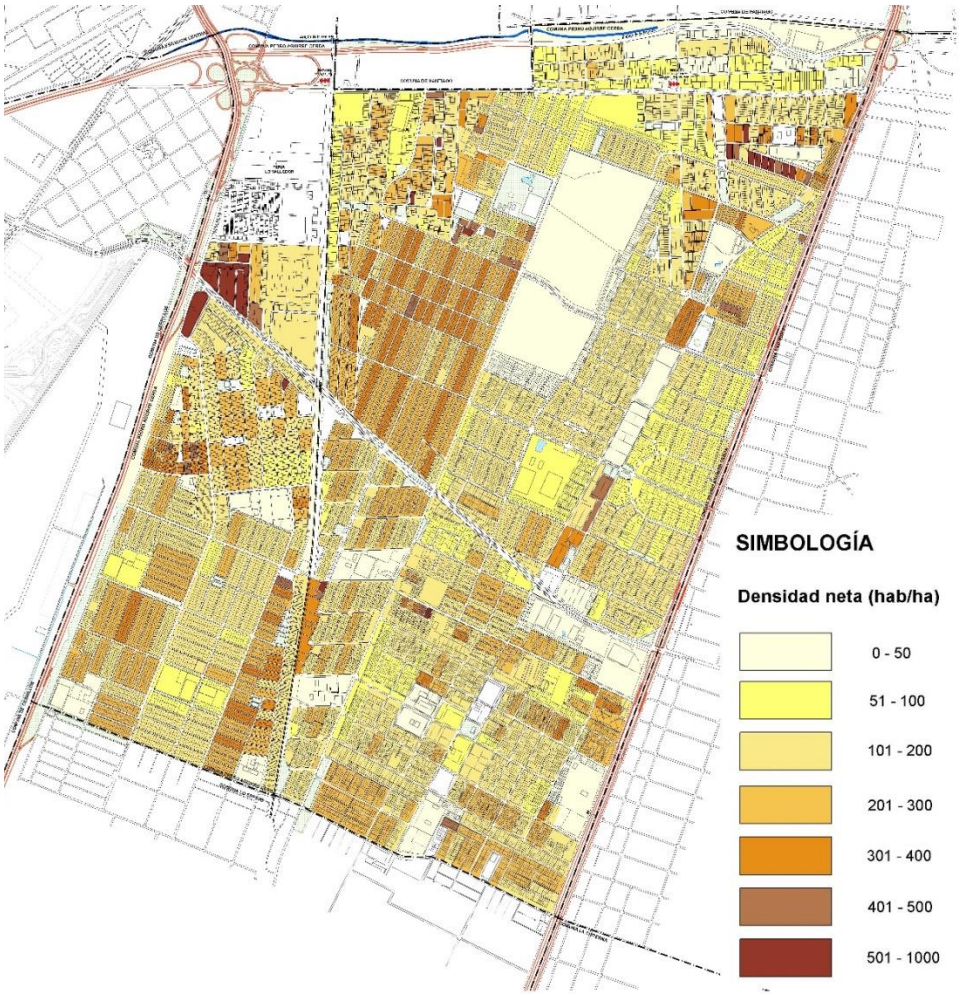
La realidad comunal exhibe una densidad bruta promedio cercana a los 115hab/ha (calculada con la superficie total comunal y la población del INE 2017), y una densidad bruta en suelo residencial de 129hab/ha, la cual se define como una intensidad de ocupación media comunal.

Las mayores densidades habitacionales de la comuna, fluctuando de 400 a 1.000 hab/ha, se observan principalmente en los bloques de departamentos (5 pisos) de la Población Balmaceda, cercano a Av. Carlos Valdovinos, en las Poblaciones CNT Lo Valledor Norte y Aires de Velásquez, ubicadas al sur de la Feria Lo Valledor, en la Población Presidente Prieto (4 pisos), al sur del Núcleo Ochagavía, y en algunas viviendas unifamiliares del condominio Florencia (3 pisos).

Con densidades medias-altas, cercanas a los 300 hab/ha, se encuentra la Población La Victoria con viviendas unifamiliares de 2 pisos, en terrenos que no superan los 200m2 y con escasa presencia de espacios públicos, plazas, áreas verdes o vialidad, que permitan aumentar la cantidad de suelo no ocupable, y así disminuir intensidad en la ocupación de dicho territorio. Adicionalmente en este rango, se distribuyen principalmente en la cuña formada por la línea del FFCC y Av. Clotario Blest, y al sur de Av. Departamental, entre 200 a 400 hab/ha, pudiendo ser bloques de departamentos de 3 a 5 pisos o viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos.

Los rangos de densidades medios-bajos y bajos, entre 50 a 200 hab/ha se encuentran en los barrios más antiguos de la comuna, tales como la Población Ochagavía (A, B, C y D) y Magallanes, ubicada al oriente de la comuna, la Población Alessandri, al sur de Carlos Valdovinos y las poblaciones al norte de la avenida también. La mayoría de ellos corresponde a viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos, con predios de mediano tamaño.

Figura 11. Densidad neta en viviendas



Fuente: Elaboración URBE en base a Censo 2017.

III.2.2 Instrumentos indicativos y de gestión

A continuación, se identifican los cuerpos legales e indicativos que norman y orientan el ámbito de acción del Plan. Se mencionan las políticas e instrumentos que contengan lineamientos y disposiciones relativas al desarrollo urbano, y que tengan implicancia en el territorio objetivo de planificación.

De acuerdo a la legislación vigente, el presente estudio de Plan Regulador Comunal, tanto sus contenidos como su proceso de elaboración y aprobación, se rige por lo siguiente:

- DFL N° 458 de 1976 - Ley General de Urbanismo y Construcciones y posteriores modificaciones.
- D.S. 47 de 1975 - Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y posteriores modificaciones.
- Ley 17.288 Legislación sobre Monumentos Nacionales
- Ley 19.253 Normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas
- Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y sus posteriores modificaciones.
- Ley 21.074 Fortalecimiento de la regionalización y elección de gobernadores regionales.
- Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al aumento de valor por ampliación del Límite Urbano.
- Ley 20.958 Establece un sistema de aportes al espacio público. (Biblioteca del Cogreso Nacional www.bcn.cl)
- Manual Práctico Jurisprudencia Administrativa (sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos). (Contraloría General de la República, www.contraloria.cl)
- Circulares (MINVU, www.minvu.cl)

Por otro lado, se han formulado distintas políticas sectoriales relacionadas principalmente con el desarrollo sustentable del territorio urbano y de su gestión, en materia del recurso hídrico, riesgos de desastre e infraestructura de transporte, todas las cuales han sido consideradas en la formulación del presente instrumento. Entre estas destaca la Política Nacional de desarrollo Urbano (MINVU 2014) y la Política Nacional de Ordenamiento Territorial en elaboración (MINVU 2014), que incorporan conceptos como desarrollo sustentable, movilidad, integración social-territorial, identidad y patrimonio, desarrollo de territorios resilientes, entre otros, que resultan relevantes para la toma de decisiones de planificación.

También relacionado con el desarrollo urbano y territorial de la comuna, existen distintos instrumentos que, de alguna u otra forma, orientan el desarrollo y la inversión pública, diferenciándose según si la gestión es a nivel comunal o regional.

A nivel regional existen los siguientes instrumentos o estrategias:

- Política Regional de Áreas Verdes, Región Metropolitana (RM) (2014): mejora la planificación de áreas verdes en las comunas de la RM, a través de la implementación de un sistema de áreas verdes sustentable, equitativo y de calidad.
- Estrategia Regional de Desarrollo Región Metropolitana al 2021: entrega las directrices para el desarrollo de la región.
- Estrategia Regional de Innovación Región Metropolitana de Santiago al 2016: promueve el desarrollo de las PYMES y ciertos sectores productivos, en materias de apoyo a la innovación empresarial.
- Plan Maestro de Transporte para Santiago 2025: considera proyectos de, mejoramiento y futuras intervenciones, del tipo corredores de transporte público, metros y trenes de cercanía, proyectos de concesiones, proyectos viales y ciclovías.
- Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021: tiene como objetivo proveer la infraestructura que, de soporte al desarrollo de la región en línea con lo planteado en la imagen objetivo de la estrategia de desarrollo regional, poniendo énfasis en la mejora de la calidad de vida, el incremento de la productividad, conectividad nacional e internacional y el uso eficiente del recurso hídrico.
- Plan de Infraestructura 30-30 / 30 mil ideas para Chile (2017): este plan implica definir los estándares y deficiencias de infraestructura y agua para llegar a ser un país con un per cápita de 30 mil dólares al 2030

A nivel comunal se encuentran los Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO), donde se realiza un diagnóstico la comuna, se enuncia la visión que tienen sus habitantes a 4 o 5 años plazo y se proponen acciones para llevar a cabo esa visión en el mismo período de tiempo. El Plan de Desarrollo Comunal de Pedro Aguirre Cerda (PLADECO), 2014-2018, aprobado por Decreto Exento Nº92/2014, esbozaba como visión al 2018:

*"Mejor calidad de vida para la población de **Pedro Aguirre Cerda**.*
***Pedro Aguirre Cerda** comuna con Desarrollo Sustentable: incorpora las materias relacionadas al medio ambiente, desarrollo urbano e infraestructura.*
Incluye la población económicamente activa, las empresas productivas y de servicios.
***Pedro Aguirre Cerda**, con un gobierno municipal moderno, eficaz y eficiente."*

Esta visión planteaba como tema central el cuidado del medio ambiente y la seguridad, desarrollo habitacional, la vida de barrio, la integración adecuada de las empresas y los servicios, así como hace hincapié en la mejora de la conectividad local y los medios de transporte no motorizados.

Todos estos instrumentos promueven para la comuna de Pedro Aguirre Cerda una planificación armónica de su territorio, donde se establezca claramente el rol metropolitano comunal. A su vez, incentiva el desarrollo económico, considerando la atracción de la inversión en el territorio, de manera tal que las personas que actualmente viven en la comuna se mantengan viviendo en ella; el desarrollo social, al poner en valor el patrimonio cultural e intangible de la comuna, de manera de generar identidades de barrios y un sentido

de permanencia hacia la comuna; y un desarrollo ambiental sustentable, en el sentido de considerar el riesgo y el cambio climático como factores determinantes de la localización de las distintas actividades en el territorio. Por otra parte, uno de los temas más relevados a nivel regional son el mejoramiento de la conectividad intercomunal, especialmente en la construcción de corredores de transporte público, la extensión de la red de metro, proyectos de concesiones, proyecto de tren de cercanía (intermodalidad con la nueva estación de metro Lo Valledor), y el mejoramiento de la vialidad interna de la comuna, asociado especialmente a proyectos de ciclovías, los cuales han sido los más tardíos en materializar.

III.3 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES EN EL TERRITORIO Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

III.3.1 Elementos Estructurantes

La comuna de Pedro Aguirre Cerda se estructura a partir de sus **ejes viales de mayor jerarquía**, aquellos de carácter intercomunal y metropolitano, tales como: la Autopista Central General Velázquez y su caletera Avda. Cerrillos, que define el límite comunal oriente de la comuna; por la Autopista Central ruta 5 sur y su caletera poniente Jorge Alessandri que define el límite oriente de la comuna; así como también por el par vial Carlos Valdovinos - Isabel Riquelme determinando la vialidad metropolitana del extremo norte de la comuna y acceso a la Ruta 78 (Ruta del Sol). El límite sur en cambio está conformado por una vía de carácter intercomunal, pero de menor perfil y alcance, como es Avda. Lo Ovalle.

Dentro del perímetro determinado por estos 4 ejes, se observan ciertas **vías** en sentido norte-sur y otras en sentido oriente-poniente **que dan conectividad a la comuna de "extremo a extremo"**, incluso conectándolas con sus comunas vecinas. Tal es el caso de las Avdas. Clotario Blest y Club Hípico en sentido norte-sur, y de corredor de transporte público y anillo central del AMS Avda. Departamental.

Luego, en la escala comunal y local, se observan **vías que conectan distintos sectores y barrios** de la comuna, en sentido norte-sur destacan por su continuidad las Avdas. Central, Avda. Maipú, el eje conformado por las vías 1 de Mayo- Valenzuela Llanos, y Beaucheff. En sentido oriente-poniente destacan la Avda. Presidente Salvador Allende, La Marina y Plano Regulador.

Las vías de carácter metropolitano tales como **las autopistas**, así como también **la línea del tren**, generan fracturas a la continuidad de la malla vial de escala local. En dicho sentido, aun cuando presentan en ciertos puntos cruces vehiculares o atraviesos peatonales (siguiente imagen representados en círculos negros y blancos respectivamente) van fragmentando el territorio, generando en algunos casos importantes problemas de acceso a equipamientos y servicios por la comunidad residente.

Tal como se ha evidenciado en el diagnóstico presentado, la comuna es predominantemente de uso residencial. Destaca ante dicha homogeneidad de las actividades algunos **equipamientos de escala metropolitana**, siendo el más relevante de ellos, en el extremo nor-poniente de la comuna, la feria o mercado Lo Valledor,

equipamiento que ocupa un terreno de más de 29ha de extensión, siendo el punto distribuidor y de comercialización de frutas y verduras más grande de la región.

En una inferior escala, pero también de carácter intercomunal, se emplaza el nodo de equipamientos comerciales Portal Ochagavía en el acceso de Departamental a la ruta 5, y también Núcleo Ochagavía, proyecto de regeneración del ex hospital homónimo, emplazado en un punto de menor visibilidad a nivel metropolitano, enlace de las calles Club Hípico con La Marina. Este último equipamiento ha sido capaz de dar dinamismo al sector centro-oriente de la comuna, aun cuando sus gestores han debido ir ajustando el programa original del edificio debido al bajo dinamismo para el emplazamiento de oficinas, y por el contrario, una alta demanda en equipamientos de servicios, comercio y bodegaje.

En la escala metropolitana, también se identifica el **eje de Avda. Carlos Valdovinos**, vía de carácter intercomunal en cuyos bordes se observa cierta concentración de comercio relacionado a lo automotriz y ferretero, además de algunos almacenes, cuya tipología de comercio responde a su localización en la salida de la Ruta del Sol. De carácter más local, se reconocen tres **ejes de comercio y servicios**, los cuales son Avda. Salvador Allende en su tramo oriente, Avda. Clotario Blest en tramo central, y Avda. Central en tramo sur.

También se identifican algunos ejes y **centralidades de equipamientos públicos**, concentrando a 3 o más equipamientos como escuelas, consultorios, comisarías, bomberos, sedes comunitarias, iglesias, canchas, plazas, entre otros; los cuales van dando vitalidad a los barrios, calidad urbana y acceso a servicios por la comunidad. Los ejes que se reconocen en esta categoría son Club Hípico en su tramo sur y Beauchef en su tramo norte. Como centralidades se identifica la municipalidad y la nueva escuela, jardín y plaza cívica enfrentando Avda. Salvador Allende con calle Manuela Errázuriz (UUVV 38 y 12). A ello se suman los nodos de equipamientos vecinal emplazados en las calles Centro América con Cooperación en la Población Lo Valledor Norte (UUVV 11H), los nodos en la intersección de la calle Plano Regulador con Clotario Blest y el nodo entre las calles Carén y los Molles de la Población Villa sur (UUVV 2 y 27), y el nodo en torno a la plaza Dávila (UUVV 1).

En lo referido a las **áreas verdes**, el Parque André Jarlán es un elemento estructurante de relevancia. Con una extensión total de 34ha, de las cuales sólo se han materializado los 2/3 sur, se conforma como la pieza urbana homogénea, de alta calidad, que presta importantes servicios ecosistémicos a la comuna y comunas vecinas, pero no obstante ello, es un territorio de difícil permeabilidad, dificultando la conectividad del territorio central de la comuna.

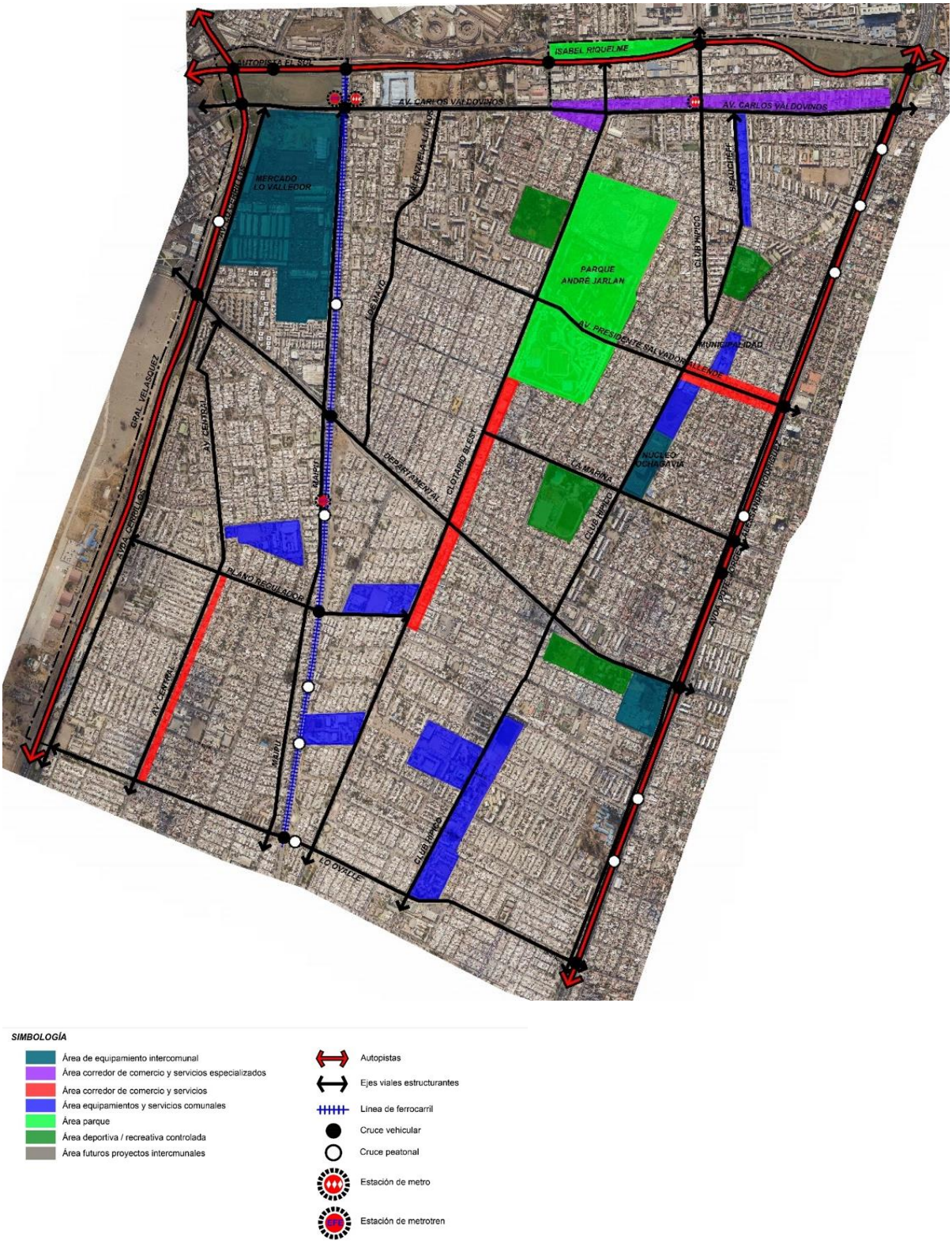
También en la comuna existen 4 **equipamientos con características recreativas** de administración privada o fiscal controlada, tales como el Parque La Feria de Serviu, el Centro Recreacional Beaucheff, el Estadio Municipal, y el Estadio Marianista (León Prado).

El territorio al norte de Avda. Carlos Valdovinos se caracteriza por ser un sector de interfase con la comuna de Santiago, que adquiere dinámicas diferentes del resto de la comuna. El **futuro emplazamiento del Instituto Médico Legal en** el extremo nor-oriente, así como la proyección de **Parque Víctor Jara** en el borde del Zanjón de la Aguada, el sitio eriazo y potencial **megaterminal de buses** en el extremo nor-poniente, las estaciones de metro, los

sectores originalmente residenciales que se han venido reconvirtiendo en bodegaje e industria, así como la actividad comercial de borde de Avda. Carlos Valdovinos, sumado a la mala calidad geológica del suelo, lo convierte en una pieza única y muy particular dentro del territorio comunal.

Todo el resto del territorio comunal, presenta condiciones relativamente homogéneas en morfología e intensidad de ocupación del territorio, con densidades que predominantemente oscilan en torno de los 100 a 400hab/ha, alturas de edificación que no han superados los 4 pisos, uso de suelo principalmente residencial, una malla vial definida en base a pasajes y vías locales, y carencia de espacios públicos articuladores e integradores en la escala vecinal.

Figura 12 Plano elementos estructurantes Pedro Aguirre Cerda



Fuente: elaboración URBE

III.3.2 Áreas homogéneas

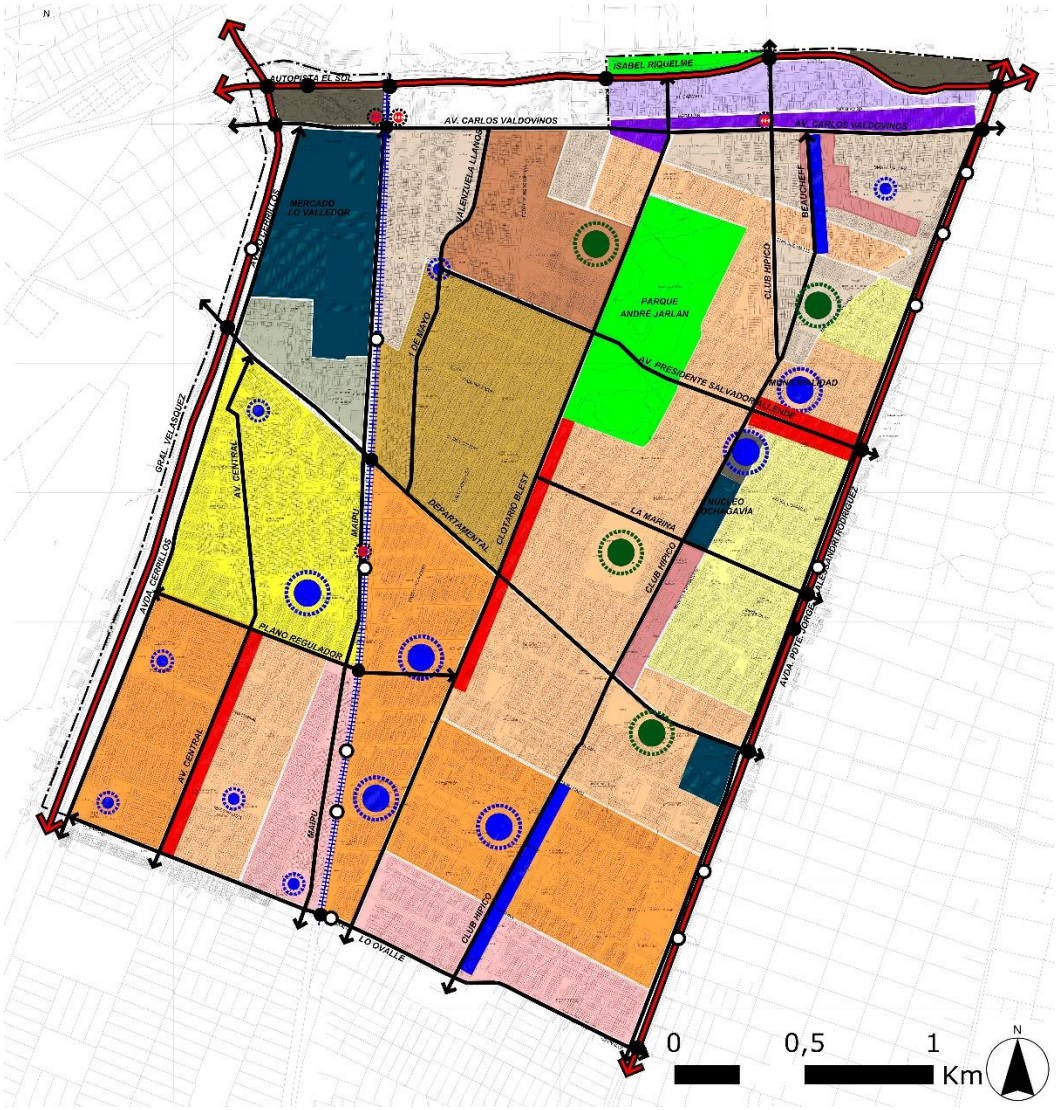
En una primera instancia del diagnóstico comunal se presentó y analizó la información catastral urbana base de Pedro Aguirre Cerda en cuanto a usos de suelo, antigüedad de la edificación, subdivisión predial e intensidad de la edificación, morfología y estado de la edificación, densidades y alturas, grados de consolidación del suelo y estado del espacio público.

A continuación, se realiza un cruce entre cada uno de estos elementos, de manera de poder identificar áreas homogéneas en el territorio comunal, que considere condiciones y características particulares, que serán de relevancia para las propuestas de estructuración territorial de la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Los elementos utilizados para la definición de las áreas homogéneas son los siguientes:

- **Usos de suelo:** permite identificar sectores con usos de suelo preferente, con mayor o menor mixtura de usos.
- **Altura de la edificación:** permite identificar sectores donde con las mayores alturas (por sobre 5 pisos), alturas medias (3 a 5 pisos) y menores alturas (1 a 2 pisos).
- **Antigüedad de la edificación:** permite identificar sectores de construcciones de mayor antigüedad, con fachada continua y regular en manzanas. Por otro lado, identifica barrios con tipologías arquitectónicas y urbanas propias de una época, y sectores donde se están desarrollando nuevas construcciones y renovación urbana.
- **Tamaños prediales:** identifica aquellos sectores cuyos rangos prediales promedio están por sobre el promedio comunal (200 a 500m2); aquellos sectores que se encuentran en la media; y aquellos sectores bajo el tamaño predial promedio, predios pequeños y atomizados.
- **Consolidación del suelo urbano:** permite identificar sectores no consolidados, con suelo disponible para su desarrollo; y sectores consolidados, los que se encuentran casi en su totalidad edificados.
- **Estado de la edificación y áreas verdes:** este indicador permite diferenciar las áreas según la calidad de la construcción actual y el espacio público que la rodea, pudiendo ser malo, regular o en un buen estado.
- **Agrupamiento de la edificación:** diferencia sectores con vivienda colectiva aislada, vivienda unifamiliar, o una mezcla de ambos, además de la distinción de la vivienda unifamiliar preferentemente adosada, continua, pareada, o aislada.

Figura 13 Plano áreas homogéneas Pedro Aguirre Cerda, junto con elementos estructurantes



SIMBOLOGÍA

- Área residencial 1
- Área residencial 2
- Área residencial 3
- Área residencial 4
- Área residencial 5
- Área residencial 6
- Área residencial 7
- Área residencial 8
- Área residencial 9
- Área residencial 10
- Área mixta residencial productiva
- Área de equipamiento intercomunal
- Área corredor de comercio y servicios especializados
- Área parque
- Área futuros proyectos intercmunales
- Corredor de comercio y servicios
- Corredor equipamientos y servicios
- Estación de metro
- Estación de metrotren
- Centralidades
- Subcentralidades
- Complejo deportivo / recreativo controlada de acceso controlado
- Autopistas
- Ejes viales estructurantes
- Línea de ferrocarril
- Cruce vehicular
- Cruce peatonal

Fuente: elaboración URBE

Área Residencial 1:

Emplazada al centro y norte de la comuna, identificando la población emblemática La Victoria, como sector preferentemente residencial, con una morfología urbana característica de las tomas de terreno y autoconstrucción: pasajes estrechos, manzanas alargadas y edificación adosada. La construcción es de la década del 60 y se presenta en un estado regular de la edificación y del espacio público, con tamaños prediales pequeños, entre 120 a 200m2. El espacio público no presenta mayores jerarquías, y no hay disponibilidad de espacios libres para la conformación de áreas verdes ni espacios de encuentro.

Área Residencial 2:

Se identifican al sur de Av. Departamental, correspondiente a 3 sectores residenciales con características similares: presentan sub centralidades barriales, sus construcciones son características de las décadas del 50 y 60 y se encuentran en estado regular de la edificación y los espacios públicos. La conforman las poblaciones Dávila, Villa Sur y José María Caro. La edificación se presenta continua principalmente, con algunos predios pareados, y tamaños prediales pequeños entre 120 a 200m2, existiendo espacios más atomizados en la Población Dávila (predios de menos de 120m2 de superficie).

Área Residencial 3:

Se encuentra en el sector centro oriente de la comuna, colindante a la comuna de San Miguel, enfrentando la Autopista Central 5 sur. Está conformada por dos sectores preferentemente residenciales con viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos, cercanos a centralidades de equipamientos comunales e intercomunales de gran tamaño, como lo son el Nodo Ochagavía, la nueva Plaza Cívica comunal y el Edificio Consistorial de la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda. Las construcciones datan predominantemente de la década del 50, de edificaciones aisladas y con los tamaños prediales residenciales más grandes de la comuna, alcanzando los 500m2, presentando así también la más baja intensidad de la ocupación comunal. Presenta un estado de la edificación y del espacio público predominantemente bueno y sitios con proyectos que se encuentran en construcción.

Área Residencial 4:

Se identifican tres sectores al norte de la comuna, cercanos a Av. Carlos Valdovinos y el borde oriente comunal. Conformada por sectores residenciales de viviendas unifamiliares con mixtura en la morfología residencial, con viviendas de hasta 2 pisos de altura y algunos bloques de departamentos de hasta 4 pisos. Dentro de los sectores o muy cercanos a ellos se presentan ejes de equipamientos de escala comunal, además de estaciones de la red de metro. Las construcciones datan de 1950-1960, con una alta presencia de tamaños prediales atomizados (menores a 120m2), estado de la edificación y de los espacios públicos buenos a regular, y algunos sectores eriazos con proyectos en construcción, cercanía a infraestructuras eléctricas y canchas deportivas de gran tamaño poco habilitadas. La edificación se presenta pareada y continua, por lo cual se describe un sector con una alta intensidad de la ocupación.

Área Residencial 5:

Se ubica al poniente de Av. Clotario Blest y al sur de la calle Plano Regulador, conformada por dos sectores residenciales consolidados de hasta 2 pisos, con tamaño predial general promedio (200 a 300m2), estado de la edificación y el espacio público bueno a regular, y la existencia de equipamientos de distintas escalas dentro del sector: Parque André Jarlan y Pierre Dubois, borde de comercio y servicios de Av. Clotario Blest, Portal Ochagavía, dos equipamientos deportivos/recreativos de gran tamaño, además de variados equipamientos locales y algunas centralidades de los mismos. Las construcciones datan de 1950-1960 y se presentan principalmente adosadas.

Área Residencial 6:

Se identifican dos sectores, ubicado uno en el extremo sur oriente de la comuna y el otro al poniente de la línea del tren y al sur de la calle Plano Regulador. Está conformada por viviendas unifamiliares de hasta dos pisos, con tamaños prediales pequeños (120 a 200m2), estado de la edificación y el espacio público de regular a malo, y la existencia de centralidades de equipamientos de escala comunal y local. Las construcciones datan de la década del 60 y se presentan pareadas con algunos predios sobre bordes de vías con agrupamiento continuo.

Área Residencial 7:

Se ubica al oriente de la Autopista Central General Velásquez y al sur de la Feria Lo Valledor. Está conformada por bloques de departamentos de hasta 5 pisos y un sector de vivienda unifamiliar de hasta 2 pisos. Las construcciones datan de la década del 70 y un nuevo sector de bloques del año 2010, con tamaños prediales pequeños (120 a 200m2) y atomizados (menores a 120m2), y la edificación y el espacio público en un mal estado de conservación. Cabe destacar la poca continuidad de la red vial interna del sector y su mal estado de conservación. Se observa el sistema de agrupamiento colectivo, aislado y pareado, equipamientos locales y cercanos al centro de abastecimiento intercomunal Feria Lo Valledor.

Área Residencial 8:

Conformado por sectores de borde: colindante a la línea del FFCC, Autopista Central General Velásquez y Av. Departamental. Posee sus edificaciones y áreas verdes en estado regular y el espacio público vial principalmente malo, además de tamaños prediales pequeños (120 a 200m2) con algunos sectores más atomizados (menos de 120m2 de superficie). Las construcciones datan de 1960-1970, presentándose principalmente pareadas con algunos casos de agrupamiento continuo. La vivienda unifamiliar convive con bloques de departamentos de hace 10 años, de hasta 4 pisos, existiendo una sub centralidad de equipamientos locales que abastecen el sector.

Área Residencial 9:

Emplazadas al sur de Av. Carlos Valdovinos y al sur del Nodo Ochagavía, correspondiente a dos sectores residenciales de vivienda colectiva aislada de hasta 5 pisos. Las edificaciones datan de 1950 y 1970, con un estado bueno y regular, además de la existencia de ampliaciones irregulares que ocupan el BNUP o suelo de copropiedad, lo cual ha deteriorado algunos espacios públicos. Posee dentro de su territorio o en las cercanías una centralidad de equipamientos de escala comunal, que abastecen ambos sectores. Se encuentra cercanos a canchas subutilizadas y poco habilitadas, que resultan ser foco de inseguridad.

Área Residencial 10:

Se ubica al sur de Av. Carlos Valdovinos y está conformada por un sector residencial que presenta tanto vivienda unifamiliar de 2 pisos continua, como vivienda colectiva aislada de 5 pisos. Las edificaciones datan de 1960, con un buen estado de la edificación y regular a buen estado de los espacios públicos. Posee dentro de su territorio equipamientos de escala local, un sitio eriazo y variados espacios libres entre ambas tipologías edificatorias, que se materializan en plazas o áreas verdes lineales.

Área mixta residencial-productiva:

Sector ubicado al norte de Av. Carlos Valdovinos, entre Bascuñán Guerrero y la Autopista Central 5 sur, donde conviven áreas residenciales con áreas productivas inofensivas y molestas. Además, se enfrenta a infraestructura eléctrica metropolitana y un sitio eriazo con proyectos que se encuentran en construcción (Edificio SMLN y Parque Inundable Víctor Jara). Conformado por las construcciones más antiguas de la comuna (1920-1940), se presenta un sistema de agrupamiento continuo, con un estado de la edificación y del espacio público regular a malo, y tamaños prediales promedio entre 300 a 500m2.

Área Equipamientos Intercomunales:

Corresponde a 3 equipamientos particulares que se emplazan en la comuna: Feria Lo Valledor, Nodo Ochagavía y Portal Ochagavía, los cuales se ubican en el cabezal norponiente comunal, al nororiente de la comuna sobre Av. Club Hípico y al sur oriente de la comuna sobre la caletera de la Autopista Central 5 sur, respectivamente. A pesar de que estos equipamientos responden a una escala más bien intercomunal, debido a su ubicación en borde carretero y/o servicios que entregan, también benefician a la escala comunal y local circundante. Los tamaños prediales son de más de 1 hectárea y se encuentran en un buen estado de la edificación. Cabe hacer notar el deterioro del espacio público colindante, especialmente sobre las aceras de Av. Departamental, Club Hípico, Av. Carlos Valdovinos y Av. Maipú.

Área Corredor de equipamientos y servicios:

Ubicada en dos sectores: en el nororiente de la comuna, al sur de Av. Carlos Valdovinos y al oriente de Av. Beaucheff; y al suroriente de la comuna, al sur de la calle Carelmapu y al oriente de Club Hípico. Están conformadas por un continuo de manzanas con variados equipamientos en toda su extensión, respondiendo a una escala comunal: supermercados de tamaño mediano, complejos deportivos, comisarías, plazas, iglesias de tamaño mediado, servicios municipales, entre otros. Los tamaños prediales rondan los 1000 a 5000m2, se encuentran en un buen estado sobre Av. Beaucheff y en estado regular sobre Av. Club Hípico, además de presentar un sistema de agrupamiento aislado.

Área Corredor de comercio y servicios especializado:

Se ubica preferentemente en el borde norte de Av. Carlos Valdovinos, entre Bascuñán Guerrero y la Autopista Central 5 sur. El uso preferente es de equipamientos y servicios especializados, asociados a automotoras, estaciones de servicio, ferreterías, entre otros. Su cobertura de abastecimiento se da a nivel comunal o incluso intercomunal, asociado a su condición de paso. Corresponde en general de predios de tamaño medio a grande (200 a 500m2) asociado al tipo de actividad previamente descrito. El estado de la edificación es regular y el sistema de agrupamiento continuo.

Área Corredor de comercio y servicios:

Franja de servicios y equipamientos, del tipo financiero, peluquerías, comida al paso y comercio, ubicado a lo largo de Av. Pdte. Salvador Allende y en un parte del costado oriente de Av. Clotario Blest y Central. Corresponde en general a predios de tamaños medianos (120 a 300m2) donde se realiza actividad comercial junto con el uso residencial, especialmente en los predios de mayor tamaño. El estado de la edificación es regular en el sector de Av. Clotario Blest y Central y bueno en el sector circundante a la avenida Pdte. Salvador Allende, junto con un sistema de agrupamiento preferentemente adosado.

Área Parques:

Paños de áreas verdes con mayores tamaños prediales en la comuna, en buen estado, y que no necesariamente sirven a un barrio, sino a la unidad vecinal, comuna o a la metrópolis. Corresponde a los parques públicos André Jarlán (1990), Pierre Dubois (2010) y Centenario (2000), siendo este último de comodato de la I. Municipalidad de Santiago. Es importante mencionar que la tercera parte (1° etapa) del Parque André Jarlan aún se encuentra sin materializar, existiendo actualmente un sitio eriazo cercado.

Área futuros Proyectos Intercomunales:

Sectores conformados principalmente por terrenos eriazos, en construcción o con proyectos recientemente inaugurados. Uno de ellos se ubica en el borde nororiente comunal, entre calle Club Hípico y Manuela Errázuriz, y los otros dos en el norte de la comuna, aledaños al Zanjón de la Aguada. Estos proyectos una vez materializados pueden beneficiar y ser gatillantes de desarrollo para sus entornos próximos.

Los proyectos corresponden a la recién inaugurada Plaza Cívica Comunal, y al cabezal nororiente, nuevo Edificio del Servicio Médico Legal Nacional y la continuación del Parque Inundable Víctor Jara. A ellos se suma el proyecto en cartera del Terminal de buses Parque Intermodal Metropolitano, que se ubicará al lado de la Estación Intermodal Lo Valledor y entre las Autopistas del Sol, General Velásquez y Av. Carlos Valdovinos.

Complejo deportivo/recreativo de acceso controlado:

Paños ubicados en cuatro puntos de la comuna, corresponde a centros deportivos y de esparcimiento, con un acceso limitado y conformados por áreas verdes, multicanchas y piscinas; lo cuales a pesar de tener un acceso restringido, pueden beneficiar a los vecinos de la comuna, cumpliendo los requisitos correspondientes para poder ingresar: al norponiente de la comuna y al poniente de Av. Clotario Blest, se ubica el Estado La Feria SERVIU, complejo fiscal de propiedad de la institución pública homónima; en el borde nororiente de la comuna, al oriente de calle Beaucheff, se ubica el Centro de entretenimiento de la Caja de Compensación Los Andes, de propiedad privada de la empresa y con un acceso limitado a temporadas y a un coste monetario; en el sector nororiente comunal se encuentra el Estadio Municipal de Pedro Aguirre Cerda, de propiedad municipal y con acceso restringido según inscripción a sus distintas actividades; y al sur oriente de la comuna se localiza el Estadio Miguel León Prado, conformado por un Centro Marianista, de propiedad de la institución católica homónima, con acceso liberado a su celebraciones eclesiásticas, y el Centro de entretenimiento de la Caja de Compensación Los Héroes, con las mismas limitaciones que el Centro de la caja de compensación anterior.

Centralidades:

Se reconocen seis puntos de la comuna, dos al nororiente de la comuna y los otros cuatro al sur, con características de centralidad de equipamientos, principalmente de propiedad públicas. Cercano al borde nororiente comunal, sobre Av. Pdte. Salvador Allende, se encuentra el edificio consistorial de la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, y frente a ella, entre calle Club Hípico y Manuela Errázuriz, se presenta la Plaza Cívica Comunal (en construcción) junto a un colegio municipal. Al sur de la comuna, en la Población Dávila, al poniente de Av. Club Hípico, se localiza un conjunto de equipamientos variados en manzanas colindantes: CESFAM, tenencia, colegios y una junta de vecinos. También en el sur comunal, en la Villa Sur se localizan dos sectores: uno al norte de la calle Bombero Ossandón (continuación de calle Plano Regulador), conformado por la Casa de la Cultura de la comuna, el Estadio Carlos Sarmiento, una parroquia y dos jardines infantiles, todos en una misma manzana; y el otro al sur de la calle Carén, presentando dos liceos, escuela básica, junta de vecinos, gimnasio y un SAPU, también en una misma manzana. Finalmente, al poniente de la línea del tren, en la Población J.M.C. Lo Valledor Norte, al sur de la calle Centroamérica, se ubica en una misma manzana un CESFAM, liceo, comisaría, el Estadio Lo Valledor Norte y una junta de vecinos.

III.4 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES

A partir de los resultados del diagnóstico, se recogen, a modo de conclusiones, las principales potenciales, oportunidades, debilidades y amenazas observadas en el territorio de estudio, integrando las distintas temáticas analizadas durante el diagnóstico.

ÁMBITO NORMATIVO E INDICATIVO VIGENTE	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
- Los instrumentos indicativos y de gestión a nivel metropolitano ponen foco en el mejoramiento de la conectividad intercomunal, especialmente en la construcción de corredores de transporte público, la extensión de la red de metro, proyectos de concesiones, y el mejoramiento de la vialidad interna de la comuna asociado a proyectos de ciclovías, los cuales han sido los más tardíos en materializar. - Los instrumentos indicativos manifiestan la necesidad de fomentar el desarrollo económico atrayendo la inversión privada, y fomentar el desarrollo social a través del fortalecimiento de la calidad de los barrios y promoviendo que los habitantes sigan viviendo en la comuna. - PRMS resguarda paños de áreas verdes de escala intercomunal en el borde norte de la comuna (Parque borde zanjón de la aguada) - Definiendo como áreas de restricción el territorio del Parque André Jarlán, y el financiamiento de dos de las tres etapas del proyectos, se logró convertir ese gran paño central en la comuna como un parque de gran estándar. - Modificación 104 del PRMS en proceso de elaboración, deja abierta la posibilidad de cambiar de categoría algunas vías metropolitanas, y desafectar algunos tramos de ensanche o apertura, como por ejemplo los relativos a las vías de borde oriente y poniente de la línea del tren. - Las enmiendas a los 3 PRCs del año 2018 permitieron controlar la intensidad del desarrollo inmobiliario, en base a una mayor exigencia de estacionamientos, y la reducción del Coef. de constructibilidad en el caso del PRC de San Miguel.	- Territorio normado por la suma de 3 instrumentos normativos comunales (PRC La Cisterna 1983, PRC Santiago 1990 y PRC San Miguel 1988) y el PRMS1994 de escala intercomunal, sin generar con ello una planificación integrada del territorio, ni la comprensión del territorio comunal como una unidad de planificación. - Marco normativo obsoleto: regido por instrumentos de distintas escalas de planificación y de hace más de dos décadas. - La intención de conformar un subcentro metropolitano por parte del PRMS nunca fue traducida en norma. - PRMS al no tener competencias de establecer usos de suelo equipamiento, queda sin efecto la disposición de las áreas verdes complementarias (parque la Feria Serviu, Estadio municipal, y Centro M. León Prado) - PRMS define como zona industrial exclusiva ZIEAU un polígono en el vértice nor-poniente de la comuna, contemplando el terreno del Mercado Lo Valledor y una franja adicional hacia el oriente. En dicho paño no se desarrolla actividad productiva, y su denominación coarta las posibilidades de reconversión que pueda desear la autoridad municipal y la comunidad. - PRMS define sus áreas de riesgo al mismo tiempo de definir una zonificación a dichas áreas. Con ello, no se tiene claridad sobre el modo de aplicar lo contenido en el art 2.1.7 de la OGUC referido a que los PRC pueden ajustar, modificar e incluso eliminar las áreas de riesgo establecidas por un PRI, cabe entonces la duda sobre la posibilidad de modificar la zonificación dispuesta por el PRMS para dichos territorios.

ÁMBITO NORMATIVO E INDICATIVO VIGENTE	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
- El PRMS define una densidad bruta promedio de 200hab/ha con tolerancia de 30hab/ha, lo cual va a permitir proyectar el desarrollo de manera atractiva para definir territorios con capacidad de renovación, pero también de manera controlada, para no amenazar la calidad urbana de barrios consolidados y con calidad en su estructura urbana. - Normativa vigente permite el desarrollo de territorios mixtos, pero restringe la convivencia de la vivienda con actividades industriales de cualquier tipo.	- Las disposiciones de altura y densidad de la comuna dan poco control al desarrollo de proyectos inmobiliarios de alta intensidad. - Normativa vigente no promueve la generación de centralidades o ejes de equipamiento, y zonas de mayor intensidad en su desarrollo urbano, relacionadas con la vialidad estructurante, sistemas de transporte metropolitano, accesibilidad, calidad del espacio público y equipamientos, entre otras condiciones propicias. - La mayor parte del territorio se encuentra desprovisto de una vialidad reconocida en su instrumento normativo, con categoría y definición de perfiles.

ÁMBITO MEDIO AMBIENTE Y RIESGOS	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
- El clima de la región es principalmente mediterráneo, lo cual genera condiciones atmosféricas poco adversas para la población. - Emplazamiento en la depresión intermedia, bajas pendientes. - Grandes paños de áreas verdes, los que además de los servicios ecosistémicos de recreación para la comunidad, también son corredores biológicos y elementos regulatorios de temperatura. - Baja actividad productiva, sin identificar riesgo antrópico por su proximidad.	- Presencia de riesgos de inundación por desborde de cauces (Zanjón de la Aguada, ampliamente antropizado). - Presencia de unidades geológicas de mala respuesta sísmica, riesgo de derrumbe y asentamiento del suelo. - La circulación de los vientos disminuye en otoño y se ausentan durante los periodos de invierno, generando una crítica calidad y condición atmosférica en invierno, sumado a la contracción de la capa de inversión térmica. - Las áreas verdes de la comuna corresponden a parques que han sido plantados predominantemente con especies introducidas, que, aunque permiten ser parte de corredores biológicos y ser elementos regulatorios de temperatura, estos no contribuyen realmente a aumentar la biodiversidad.

ÁMBITO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
- Alta permanencia de la población en la comuna, más de un 90% residía en la comuna hace 5 años (o menores de 5 años), sentido de identidad y arraigo. - Importante inversión pública en los últimos años, en equipamientos de salud, educación, equipamientos urbanos y transporte.	- Decrecimiento de población pasando de 130mil habitantes en 1992 a 101mil el 2017 (en 25 años perdió el 22% de su población). Menor tasa de inmigración que el total de la RM. Migración internacional predominante de Haití. - Envejecimiento de la población de manera más acentuada que el resto del país (censo 2017). - Mayor tasa de desempleo (8,4%) que la región y el país. - Baja actividad inmobiliaria y dinamismo del mercado del suelo en comparación con sus comunas vecinas pericentrales. - No hay disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos (98% del suelo consolidado) - Escasos proyectos de vivienda subsidiada y escasas iniciativas privadas de nuevas edificaciones para vivienda y equipamientos (4 proyectos en los últimos 10 años). - Alta homogeneidad de estratos socioeconómicos bajos. Es parte de las comunas de menores ingresos (pobreza multidimensional) y de más bajos indicadores sociales de la RM. - Mayor tasa de hacinamiento (18%) que el promedio de la RM y el país, y mayor tasa (9,8%) de personas carentes de servicios básicos comparada con el promedio de la RM.

ÁMBITO TERITORIAL Y URBANO	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
EQUIPAMIENTOS: - Mercado Lo Valledor, principal centro abastecedor de verduras y frutas de la RM. Actualmente se encuentra en desarrollo en su borde norte un centro comercial. - Núcleo Ochagavía, proyecto emblemático por la reconversión del edificio de hospital abandonado, convirtiéndolo en un nuevo centro que dota de servicios y comercio a la	EQUIPAMIENTOS: - Varios sectores y barrios de la comuna se encuentran distantes de servicios y equipamientos, principalmente servicios y comercios privados. Ferias libres conforman la oferta de comercio en la escala barrial. - No se ha consolidado un centro urbano con equipamientos públicos y privados como comercio y servicios de escala comunal.

ÁMBITO TERITORIAL Y URBANO	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
comuna (bancos, supermercados, serv. públicos y médicos, etc.) - Desarrollo incipiente de centro cívico y de equipamientos en Salvador Allende con Club Hípico (municipalidad, escuela, nueva plaza, Núcleo Ochagavía) - Centralidades de equipamientos y servicios públicos en distintos sectores de la comuna, evidenciando un avance en dotación y calidad de servicios y equipamientos públicos, como colegios, consultorios, espacios para el deporte, áreas verdes. - Algunos ejes de comercio local como Avda. Central, Clotario Blest, Salvador Allende y Carlos Valdovinos, entremezclados con vivienda. VIVIENDA: - Se observan algunos barrios con calidad en su conformación y morfología urbana (centralidad reconocible, áreas verdes, equipamientos, arquitectura etc). - Barrios con una fuerte identidad e historia común. - La Densidad promedio habitacional es de 129hab/ha en suelo residencial consolidado. Las mayores densidades están en el orden de 1000hab/ha, en sectores muy puntuales de la comuna. ÁREAS VERDES: - Grandes superficies de parques intercomunales de alta calidad en su materialización y mantención. RENOVACIÓN: - Proyectos de impacto intercomunal dentro de la comuna, como el Edificio Central del Servicio médico legal en el extremo nor-oriente, el Centro de Abastos dentro del Mercado Lo Valledor, y el potencial terminal metropolitano de buses en su extremo nor-poniente; todos ellos proyectos que dinamizarán a la comuna.	- Núcleo Ochagavía ha tenido un lento desarrollo como emplazador de oficinas (programa original del proyecto). En cambio ha manifestado mayor demanda como microbodegas, servicios y comercio. VIVIENDA: - Suelo predominantemente residencial, ocupando un 45% de la superficie del total del territorio comunal. - Fenómeno de densificación “hacia adentro”. Se observan 2 y más hogares dentro de una propiedad, incumpliendo medidas de seguridad y convivencia (distanciamientos, cortafuegos, calidad de la edificación, suministro de servicios, etc.) - Deterioro de las viviendas sumado a la irregularidad de las ampliaciones. - Irregularidad en la definición de los límites de la propiedad, “tomas” irregulares por particulares tanto del BNUP como de los espacios comunes de copropiedades. ÁREAS VERDES: - En algunos sectores y barrios de la comuna hay poca presencia de espacios públicos como plazas y espacios de recreación, y en caso de existir algunos se encuentran en regular o mal estado, o como espacios residuales. - No se ha ejecutado la 1era etapa del parque André Jarlán, manteniéndose como un espacio eriazo. RENOVACIÓN: - Solo queda un 4% de suelo disponible, y más de la mitad de dicho espacio ya tiene un destino asignado. Las posibilidades reales de desarrollo se concentran en la reconversión (cambio de uso) y renovación (cambio de tipología, por ejemplo por densificación de vivienda en altura) de territorio consolidado.

ÁMBITO TERITORIAL Y URBANO	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
- Controlado desarrollo inmobiliario de densificación en altura. - Hoy la mayor altura edificada la tiene Núcleo Ochagavía, con 10 pisos aproximadamente de altura.	- Suelo urbano atomizado, la mayor parte de los predios están en torno a los 200mts de superficie. - Insuficiente cantidad y calidad del espacio público al interior de los barrios, desincentiva los procesos de renovación privada. - Escasa oferta de nueva vivienda. En los últimos 10 años solo dos proyectos ejecutados de Vivienda Social y 2 proyectos de vivienda privada en altura, uno en etapa de ejecución.

ÁMBITO CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURAS	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
- Comuna con accesibilidad a vías transporte metropolitano como metro y metro tren, la hace atractiva para la inversión privada. - Menor tasa de motorización que la RM. Mayor tasa de viajes no motorizados que la RM. - Comunas de mayor origen y atracción de viaje son sus comunas vecinas Santiago, San Miguel y Lo Espejo - Su territorio se encuentra en 3 de sus 4 bordes circundado por autopistas, buena conectividad de escala metropolitana y nacional. - Transporte público en base a metro, metrotren y buses, buena cobertura y proximidad de paraderos en la mayor parte del territorio comunal. - Ejes estructurantes N-S: Av. Central C.R.S. H., Av. Maipú, Av. C. Blest y Av., Club Hípico. Ejes estructurantes O-P: Carlos Valdovinos, Departamental, Lo Ovalle, Salesianos y La Marina. Generan una malla de carácter intercomunal que facilita el tránsito hacia otras comunas. - Nuevos proyectos de vialidad de escala metropolitana. - La totalidad del territorio comunal está servido por empresa sanitaria estando la	- Condición territorial de comuna “de paso”, ha estructurado su desarrollo urbano en base a infraestructuras de movilidad de escala metropolitana, en desmedro de un tejido de escala comunal. - Relaciones funcionales con comunas vecinas se ven dificultadas por las barreras físicas de la Autopista General Velásquez, Autopista Central ruta 5, Ruta del Sol. - Aumento en la tasa de motorización. - Viajes con destino laboral demandan de mayores distancias (sector norte y ote de AMS). Viajes originados en la comuna en punta mañana superan los 120min en Transporte Público - Saturación en horarios punta, en vías de conectividad de escala metropolitana - Escasa infra de ciclovías, lo que se suma al bajo % de ciclistas en la comuna - La comuna se encuentra fragmentada por barreras de infraestructura, principalmente la línea del tren, existiendo pocos cruces y enlaces entre las unidades vecinales, generando la discontinuidad de la malla vial comunal en sentido Ote-Pte. Sector pte con mayores problemas de conexión.

ÁMBITO CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURAS	
Potenciales y Oportunidades	**Debilidades y Amenazas**
empresa Aguas Andinas en la obligación de abastecer a dicho territorio operacional.	- Menos de un 1% del territorio habitado se encuentra en la calidad de “ciudad de 15minutos” - Proyectos metropolitanos de vialidad pueden generar mayor fractura del territorio local. Alerta en nuevo diseño de Ruta del sol. - A pesar de la cobertura suficiente de trasporte público, faltan opciones de operaciones modales con el metro, y metro tren. - Barrios con deficiencias en su malla vial, pasajes angostos, y carencia de vías de carácter local y de servicios. - El territorio comunal está atravesado por un tendido de trasmisión eléctrica de 110Kv, de norte a sur siguiendo el trazado del eje Clotario Blest y doblando por Isabel Riquelme hacia el Oriente, además de 2 subestaciones eléctricas en el sector norte de la comuna.

III.5 DESAFÍOS PARA LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO COMUNAL

III.5.1 Gestión complementaria relevante en el proceso de actualización del PRC

Consulta formal a SEREMI MINVU y/o DDUI MINVU sobre alcances del PRMS en la comuna

En entrevista sostenida el 06 de enero 2021 con el Jefe del Departamento de desarrollo urbano e infraestructura de la Seremi Minvu RM, Fabian Kuskinen, se le consultó sobre las áreas de restricción definidas por el PRMS para la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Una de ellas en el sector del Zanjón de la Aguada definida como “Zona recurrentemente inundable”, y otra en el sector de La Feria, hoy Parque André Jarlán y Pierre Dubois, definida como “Zona de alto riesgo de derrumbe y asentamiento territorial”.

En dicho sentido, en el marco de esta actualización al PRC, según lo establecido en el art. 2.1.7 de la OGUC, es posible que las áreas de riesgo sean precisadas o ajustadas por el estudio de riesgo realizado en el marco de esta actualización al PRC. Cabe la duda entonces sobre cómo operan los usos permitidos en las zonas del PRMS que son a su vez áreas de riesgo, en caso de que el PRC reduzca fundadamente dicho riesgo.

En dicha oportunidad el jefe de la DDUI señaló que lo recomendable sería que el municipio hiciese una consulta formal a la Seremi Minvu referido a dicho tema, para que ellos como

institución pudieran hacer una revisión profunda de los antecedentes y emitir una respuesta fundada sobre la materia.

Una segunda consulta enunciada en dicha oportunidad fue la referida a la zonificación del paño en el cual se emplaza el Mercado de lo Valledor y una banda en el borde sur de la calle Carlos Valdovinos hacia el oriente del Mercado Lo Valledor, definida por el PRMS como zona industrial exclusiva ZIEAU. Actualmente las actividades que se desarrollan en ese paño no son industriales, y aun cuando pudiera ser concebida como actividad molesta, en ningún caso es industria. Atendiendo a que el sector norte del paño del mercado Lo Valledor aún no se encuentra consolidado, cabe la duda preguntarse si en este proceso de actualización del PRC no pudiese planificarse un cambio del destino en dicho paño. De ser así, ¿puede el nuevo PRC modificarlo? Ante dicha consulta el jefe de la DDUI señaló que ello requiere de una modificación al PRMS para eliminarle el uso industrial molesto. No obstante, el municipio pareciera tener las atribuciones para normar aquellos otros usos complementarios. No obstante, el articulado del PRMS no es claro en establecer dichas competencias del instrumento comunal. Es por ello que también parece relevante levantar la consulta formal a la Seremi Minvu o DDU MINVU sobre dicha materia.

Consulta formal a Concesiones y/o MOP sobre condiciones de la re licitación de la Ruta del Sol (78CH)

En entrevista sostenida el 22 diciembre 2020 con profesional de Concesiones (Marcela Hernández Meza, Directora (s) Concesiones MOP; María de los Ángeles Vargas Manríquez, Jefa división operaciones DGC; María Garrido Trecha, Jefa Licitaciones Proyectos Viales Interurbanos Transversales DGC) comentaron que la Ruta del Sol, desde la ruta 5Ch hasta el puerto de San Antonio, se re licitará en el año 2021 (proceso en curso). En lo referido al tramo de dicha ruta en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, el proyecto considera un cambio entre la ruta 5 y Bascuñán Guerrero, tramo que pasará a desnivel, se separará el eje en dos calles distintas, y con ello Avda. Isabel Riquelme dejará de ser el acceso a la Ruta del Sol. Con ello se espera mejorar las conexiones entre las vías expresas.

Los cambios de nivel; nuevos accesos y cruces entre las vías expresas y con las vías de carácter troncal, colectora o de servicios; las posible nuevas afectaciones; entre otros temas, deben ser sociabilizados con el municipio y la comunidad local, sobre todo considerando el alto impacto y consecuencias en la conectividad y permeabilidad del tejido urbano local que pueden generar estas intervenciones.

En dicho sentido, el municipio ha hecho notar a MOP su preocupación sobre la temática[2], sin contar a la fecha con respuesta formal a estas inquietudes. Será relevante insistir sobre la materia, ver si los planteamientos del nuevo PRC tienen alguna capacidad de incidencia, o a lo menos que se puedan considerar las definiciones del MOP sobre dicho territorio norte de la comuna en el proceso de planificación urbana.

[2] ORD 40/341 del 9 de marzo 2021, del alcalde juan Rozas a Ministro Alfredo Moreno, solicitando modificar proyecto
ORD 40/095 del 19 de enero 2021, de Municipalidad PAC a Director General de Concesiones
ORD 40/1392 del 28 de diciembre 2020, de Municipalidad PAC a Director General de Concesiones

III.5.2 Áreas con mayor potencial de renovación:

Las características físicas y morfológicas del modo cómo se ha venido consolidando el suelo urbano de la comuna, tales como superficies prediales, cantidad y calidad de los espacios públicos, mixtura del suelo, entre otros; facilitan o merman el potencial de renovación de su tejido urbano. Estas características, conversan con condicionantes más recientes relativas a mejoras en infraestructuras de movilidad, que han “acercado” a la comuna al resto de la dinámica metropolitana, siendo la más relevante de ellas la llegada de la línea 6 del metro, con dos estaciones en el borde norte de la comuna. Así también, los avances en conectividad en la escala metropolitana, otorgados por las autopistas, especialmente la Ruta 5 y el acceso a la Ruta del Sol, permiten identificar paños con mayor atractivo para la inversión privada, tanto de equipamientos como de vivienda. En dicho sentido, es posible identificar de manera preliminar 4 sectores con mayor potencial de renovación o revitalización urbana, estos son:

a) Sector norte, borde Carlos Valdovinos, acceso a estaciones de metro L6.

   Sector de antigua consolidación, con predios de tamaño medio, mixtura de actividades en base a reconversión de viviendas en equipamientos, bodegaje y actividad industrial. Destaca el Mercado lo Valledor en su extremo nor-poniente, como equipamiento ancla, al cual se sumará el nuevo proyecto de centro de abastos en el sector norte de dicho paño. Este borde norte, cuenta además con nuevos proyectos de inversión pública, tales como el Nuevo edificio del Servicio Médico Legal en el extremo nor-oriente y la extensión del Parque Víctor Jara (Zanjón de la Aguada). Otras dos iniciativas que pudieran ser de alto impacto para la conformación de esta pieza urbana son, por una parte, la materialización del Terminal Metropolitano de Buses, posible proyecto cuyo emplazamiento propuesto es el paño desocupado al nororiente del cruce de Avda. Isabel Riquelme con la Autopista General Velázquez; y junto con ello el rediseño de la Ruta del Sol, con nuevos trazados de accesos y enlaces, que posiblemente modificarán la permeabilidad y continuidad de vías locales hacia el norte de Carlos Valdovinos.

b) Borde nor-oriente, colinda con el sector nor-poniente de la comuna de San Miguel

   Sector predominantemente residencial, de mayores tamaños prediales, y vías de carácter intercomunal como Salvador Allende y La Marina, las que le permiten mantener un el tránsito directo hacia la comuna de San Miguel. Se observa como dicho territorio mantiene características urbanas de cierta similitud al sector nor-poniente de su comuna vecina San Miguel, ante lo cual es posible avizorar que el sector inmobiliario vea oportunidades de desarrollo en tal territorio, sobre todo ante la saturación y alto valor del suelo en San Miguel. Ejemplo de ello es el primer proyecto residencial de conjunto de edificios en altura (5 pisos) emplazado en terrenos de la Cordep, Inmobiliaria RVC (Condominio Lago Ranco).

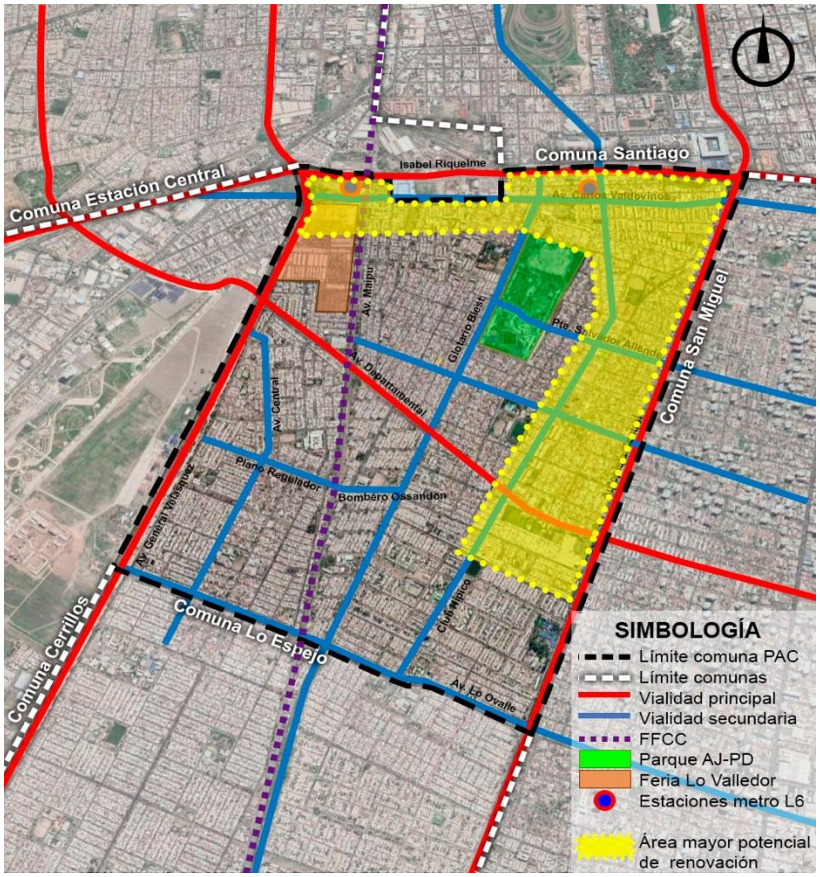
c) Tramo oriente Corredor Departamental

Como proyección hacia el sur del sector antes descrito, a pesar de ser un sector de menores cualidades urbanas que el antes indicado, de todos modos, se ve beneficiado de las vías de carácter intercomunal que le permiten el tránsito directo hacia la comuna de San Miguel, tales como La Marina y el corredor de transporte público Avda. Departamental. Ello permite vislumbrar también un atractivo para el sector inmobiliario. Ejemplo de ello es el proyecto ya aprobado de edificios de 9 pisos de altura, de Inmobiliaria Maestra, ubicado en calle Vecinal.

d) Incipiente Eje cívico Salvador Allende-Club Hípico

El proyecto de reconversión urbana Núcleo Ochagavía, acompañado de iniciativas de inversión pública como el nuevo Edificio Consistorial, la Escuela México, el nuevo jardín infantil y la Plaza Cívica, estos últimos dos en etapa de ejecución, han permitido dar una nueva cara a este sector de la comuna. Todos estos proyectos están consolidando una especie de corredor o eje cívico-comercial en el tramo oriente de Avda. Salvador Allende y desde dicha vía por la Avda. Club Hípico hacia el sur. Se conforma, así como un sector con alto potencial de desarrollo comunal, en base a una concentración de equipamientos y posiblemente también de nuevas viviendas.

Figura 14 Áreas de mayor potencial de renovación



Fuente: elaboración URBE

En dicho sentido, parece ser este sector de mayor potencial de renovación, aquel con una mayor necesidad de anticiparse al cambio a través de un marco normativo actualizado que defina qué es lo que se desea para dicha pieza urbana. La normativa vigente no otorga el resguardo, pero tampoco los incentivos necesarios para orientar un desarrollo armónico y sustentable en dicho territorio comunal, que no solo aborde las condicionantes normativas de la edificación, sino que también condiciones para el mejoramiento del espacio público.

La renovación de dicho paño puede resultar estratégico para gatillar el desarrollo posterior del resto del territorio comunal. En ese sentido es relevante considerar el horizonte temporal del Plan, el cual por ley obliga a los municipios a reevaluar su instrumento de planificación cada 10 años.

III.5.3 Acciones para avanzar en la mejora de la calidad urbana:

Mientras que se impulsa la renovación y revitalización urbana en la banda norte y nor-oriente de la comuna, descrita en punto precedente (identificada en color amarillo en imagen anterior), el nuevo PRC también tendrá el desafío de avanzar en la mejora de la calidad urbana para todo el resto del territorio comunal.

Considerando las atribuciones limitadas de un instrumento de planificación de escala comunal, los mayores avances deberán estar orientados en:

- **Disponer de una malla vial que dé continuidad al tejido urbano local** y una adecuada conexión con los sistemas de transporte metropolitano, definiendo infraestructura que facilite la intermodalidad, y el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- **Definir un sistema de áreas verdes y espacios públicos seguros en todos los barrios** de la comuna.
- **Fortalecer los subcentros y ejes de equipamientos existentes** a través de la promoción de una mayor diversidad de servicios y comercio, **así como la conformación de nuevas centralidades** en los barrios desprovistos de ellas.

En tal sentido, la evaluación de calidad urbana será un insumo relevante de considerar para el desarrollo de las alternativas de estructuración del territorio, atendiendo las debilidades y necesidades particulares de cada sector/barrio de la comuna, generando una propuesta de planificación comunal que dé respuesta pormenorizada a los requerimientos de cada territorio.

III.6 EXIGENCIAS DEL PRMS SOBRE LA PROPUESTA

El territorio comunal está dentro del área normada por el Plan Metropolitano de Santiago, lo cual según lo dispuesto en el art 28 de la LGUC, obliga a que este proceso de actualización del PRC de Pedro Aguirre Cerda cumpla en su propuesta con las definiciones y requerimientos establecidos en dicho instrumento metropolitano, en lo referido a ciertas materias. Dichas materias son:

- **<u>Reconocer las vías de carácter metropolitano (expresas y troncales), con sus respectivos anchos de faja establecidos en el PRMS</u>.**
  Sobre este tema cabe señalar que actualmente la Seremi Minvu RM se encuentra desarrollando la modificación 104 al PRMS, la cual que refiere a vialidad. En caso de aprobarse y entrar en vigencia tal modificación de manera previa a esta actualización del PRC, el nuevo PRC deberá incorporar en su ordenanza y planos normativos tales modificaciones, en caso contrario se deberán mantener las disposiciones normativas vigentes a la fecha. Cabe de todos modos indicar, que tal como se indica en el art 38 de la LGUC, las modificaciones del PRMS que alteren el PRC, automáticamente quedarán incorporadas a dicho instrumento una vez entre en vigencia el instrumento de mayor categoría.

  Las vías actualmente normadas por el PRMS son:

  - **Carlos Valdovinos**
    ORD: Troncal T23S. Ancho min entre LO: 30mts (40 de FFCC al pte)
    Existente: Cumple con el mínimo
    M104 PRMS: No se modifica

  - **Avda. Central C.R.S.Henriquez**
    ORD: Troncal T29S Ancho min entre LO: 30mts
    Existente: min 21 mts variable entre Plano Regulador a Gral Velázquez.
    M104 PRMS: No se modifica

  - **Av. La Feria, Clotario Blest**
    ORD: Troncal T1S, Ancho min entre LO:31 mts.
    Existente: cumple con el mínimo
    M104 PRMS: No se modifica

  - **Carretera Panamericana Sur / Gral Velázquez/ Ruta 5**
    ORD: Expresa E1S, Ancho min entre LO:100 mts.
    Existente: cumple con el mínimo
    M104 PRMS: No se modifica

  - **Av. José Joaquín Prieto, Ruta 5**
    ORD: Expresa E2S, Ancho min entre LO:60 mts.
    Existente: cumple con el mínimo
    M104 PRMS: No se modifica

  - **Av. Departamental, Expresa,**
    ORD: Expresa E15S Ancho min entre LO:40 mts.
    Existente: min 37 mts variable
    M104 PRMS: Cambio a troncal, permanece faja en 40mts

- **Av. Isabel Riquelme, Troncal, 30 m.**
  ORD: Troncal T23S Ancho min entre LO:30 mts.
  Existente: cumple con el mínimo
  M104 PRMS: No se modifica

- **Av. Salesianos (S. Allende), Troncal**
  ORD: Troncal T8S Ancho min entre LO:24 mts.
  Existente: min 30 mts variable
  M104 PRMS: No se modifica

- **Av. Lo Ovalle, Troncal, 20m.**
  ORD: Troncal T9S Ancho min entre LO: 20mts Gral Velázquez a Clotario Blest y 25 mts de Clotario Blest a Ruta 5.
  Existente: min 14mts variable desde Gral Velázquez hasta Clotario Blest. Desde Clotario Blest a Ruta 5 cumple variable 25mts.
  M104 PRMS: No se modifica.
  Proyecto de ensanche: Existe plano interpretativo de la Seremi de 2 años atrás. Se solicitará plano por el municipio a DDUI Seremi Minvu.

- **Autopista del Sol Ruta 78**
  ORD: Expresa E19S, Ancho min entre LO:70 mts.
  Existente: cumple con el mínimo
  M104 PRMS: No se modifica

Modificación 104 PRMS propone desafectar (pasa competencia a PRC):

- **Bascuñán Guerrero,**
  ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 40mts
  Existente: min 17mts variable
  M104 PRMS: La desafecta

- **Costanera Poniente FFCC al sur,**
  ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 35mts
  Existente: Avda. Maipú, min 20mts variable. Desde Mario Figueroa al sur, toma el nombre de Obispo Javier Vásquez, min 15mts variable.
  M104 PRMS: La desafecta

- **Costanera Oriente FFCC al sur,**
  ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 25mts
  Existente: Mayor parte del tramo si materializar.
  M104 PRMS: La desafecta

- **Av. Club Hípico**
  ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 15mts
  Existente: min 10mts variable
  M104 PRMS: La desafecta

- **Reconocer las Áreas verdes metropolitanas**.
  El PRMS identifica Parques Intercomunales (artículo 5.2.3 de su ordenanza) dentro de los cuales se encuentran las Avenidas Parque (5.2.3.4), Parque Isabel Riquelme como un "parques adyacentes a cauces" y Parque Las Torres Poniente – Lo Espejo como "parque adyacente a sistemas viales". Dichos sectores deberán ser reconocido por el nuevo PRC. El PRMS en su art 5.2.4 define áreas verdes complementarias, dentro de las cuales hay diferentes tipos. Uno de ellos son los Equipamientos Recreacional y Deportivo, que para PAC están identificados tres (Estadio M. L. Prado, Estadio La Feria SERVIU, y Estadio Municipal). No obstante, en el año 2009 fue eliminada la facultad a los PRI de definir equipamientos, con lo cual desde esa fecha el PRMS no tiene competencias sobre dichas áreas, y en cambio será el nuevo PRC el que defina la zonificación que estime pertinente.

  También será importante despejar la duda sobre la zonificación impuesta por el PRMS en el tramo contenido entre Avda. Carlos Valdovinos por el sur y Avda. Isabel Riquelme por el norte, Carretera Gral. Velázquez por el poniente y la línea del tren por el oriente. Esto dado que según interpretación de Plano PRMS (2007) correspondería a una zona asociada a Parque Metropolitano o Intercomunal asociado al art 5.2.2 y 5.2.3 de su respectiva ordenanza, pero en ella no aparece dentro de dicho listado.

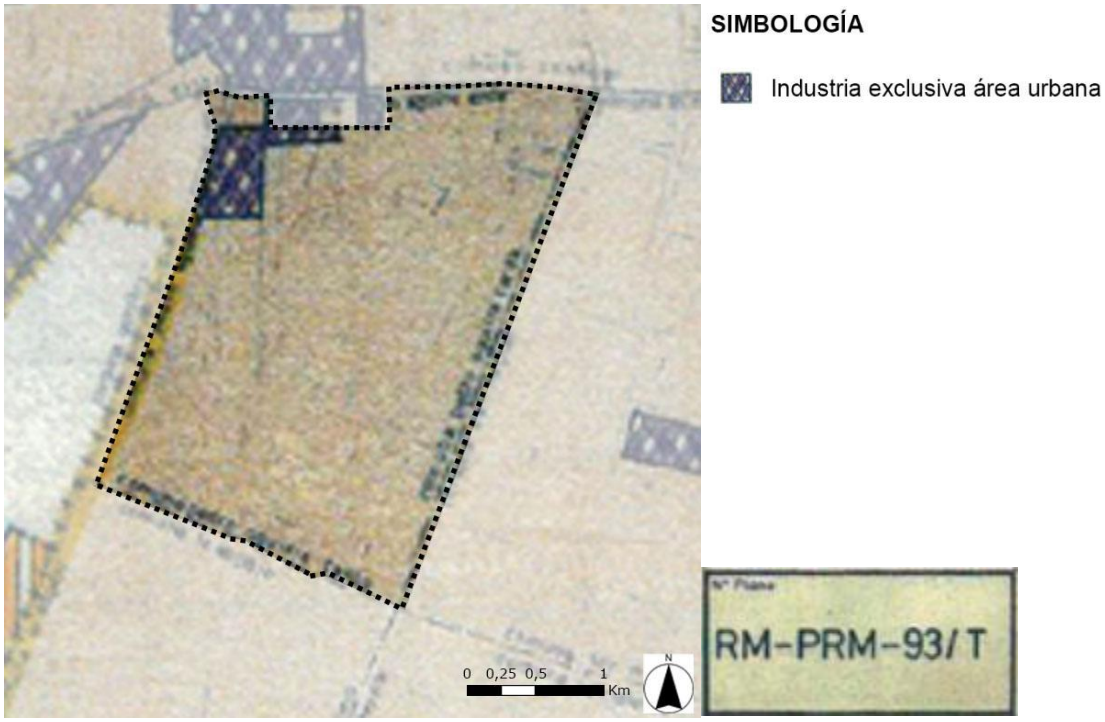
Figura 15. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda

Fuente: elaboración URBE en base a Plano PRMS 1994, SEREMI MINVU 2007.

- **Zonas industriales.**

  El PRMS define artículos con normas transitorias de carácter supletorio, las cuales rigen el territorio mientras no exista un PRC que establezca normas específicas para estas áreas. En este sentido, se establece en el artículo transitorio N°3 disposiciones técnicas para zonificar áreas industriales exclusivas dentro del área urbanizada (ZIEAU), tales como usos de suelo permitidos y algunas condiciones edificatorias. Este territorio corresponde aproximadamente a 35 hectáreas, donde se ubica actualmente el sector de la Feria Lo Valledor y algunas manzanas hacia el oriente de la misma, frente a Av. Carlos Valdovinos.

Figura 16. Plano PRMS Normas Transitorias 93/T, 1994, comuna de Pedro Aguirre Cerda



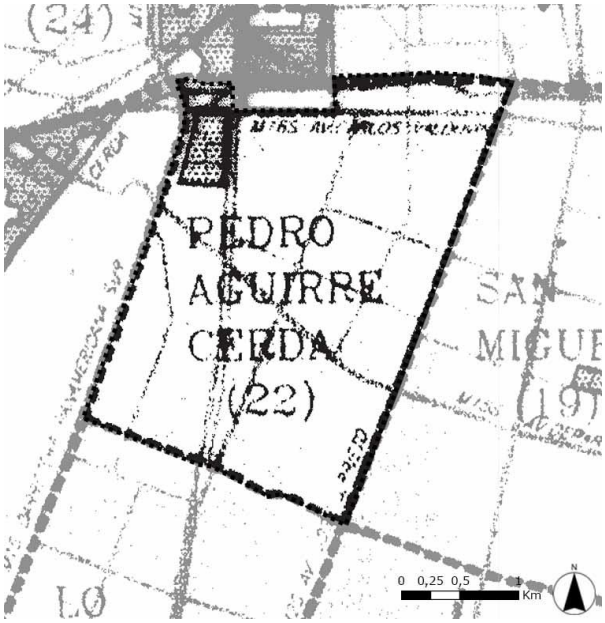
Fuente: Encuadre URBE en base a plano RM-PRM-93/T (SEREMI MINVU RM, 1994)

Este artículo, al ser transitorio, puede ser modificado por el PRC PAC.

Sin embargo, se establecen en el art 6.1.3.4 del PRMS, no transitorio, según la modificación PRMS del 2002 (Resolución N°5 del GORE: Modifica el PRMS, en el sentido de reincorporar al Plan las Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas Congeladas de las comunas indicadas en el Cuadro Zonificación, D.O. 19.03.2002), disposiciones técnicas para áreas industriales exclusivas existentes con actividades molestas (ZIEEAM) dentro de la comuna, tales como usos de suelo permitidos y algunas condiciones edificatorias. Este territorio

corresponde a 37,68 hectáreas, donde se ubica actualmente el sector de la Feria Lo Valledor, definido por el polígono que se aprecia a continuación:

Figura 17. Plano PRMS de zona ZIEEAM, modificación 2002, comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Encuadre URBE en base a plano RM-PRM-9B (SEREMI MINVU RM, 2002)

En este polígono, los usos permitidos son:

- Industria, almacenamiento, y actividades de servicio de impacto similar al industrial, calificadas como molestas o inofensivas.
- Equipamiento de escala metropolitana, intercomunal y comunal, excepto salud, educación, cultura, esparcimiento y turismo. Se permiten servicios de salud ambulatorio, establecimientos de formación técnico profesional y jardines infantiles.
- Actividades complementarias a la vialidad y transporte, calificadas como molestas o inofensivas
- Talleres calificados como molestos o inofensivos
- Vivienda del cuidador.

Sobre las condiciones de edificación, se establecen: Distanciamiento de 5m, arborización de 10% y enfrentar vías de 15 o 20 mts de ancho según sea uni o bidireccional (vivienda del cuidador se exime de estas exigencias). Además, se establecen las siguientes normas complementarias:

Figura 18. Tabla Art 6.1.3.4 Ordenanza PRMS

Normas Complementarias	Usos de Suelo Permitidos			
	Industria Almacena-miento y Actividad de carácter similar	Equipa-mientos Permitidos	Actividades Complementarias a la Vialidad y Transporte	Talleres
Superficie Predial Mínima	1.500 m^2.	500 m^2.	1.500 m^2.	500 m^2.
Frente Predial Mínimo	30 m.	20 m.	30 m.	20 m.
Coeficiente. Ocupación del suelo	0.7	0.7	0.7	0.7
Coeficiente de Constructibilidad	2.0	1.0	1.0	2.0
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Distancia Mínima a Medianeros (*)	5 m.	5 m.	5 m.	5 m.
Antejardín mínimo	5 m.	5 m.	5 m.	5 m.
Transparencia de Cierros	50 %	50 %	50 %	50 %

(*) Los distanciamientos de 5 m. de las actividades molestas se aplicarán hasta una altura de edificación de 5 m., sobre dicha altura aumentará en un 50 % del exceso de altura edificada.

Fuente: Extracto de Ordenanza PRMS 1994.

- **Áreas de restricción al desarrollo urbano.**

El PRMS en su capítulo 8.2 da cuenta de las áreas de alto riesgo para los asentamientos humanos. Dentro de ella, en el art 8.2.1.1. describe la zona cercana al Zanjón de la Aguada como “recurrentemente inundable” (a.1.1) prohibiendo edificaciones que impliquen la presencia prolongada de personas o su concentración sin posibilidad de evacuación expedita, o interfieran con el libre curso de las aguas. También se señala expresamente que “mediante modificación del Plan Regulador Comunal, las áreas urbanizadas y urbanizables afectadas por este riesgo, podrán aumentar la intensidad de ocupación del suelo, como asimismo la densidad de población” Los usos de suelo permitidos en esta zona son: equipamientos de escala intercomunal y comunal de áreas verdes, recreacional-deportivo, esparcimiento y turismo al aire libre, con un % ocupación de suelo de 1%, coeficiente de constructibilidad de 0,01, Superficie de subdivisión predial mínima de 10ha

En el art 8.2.1.2 del mismo cuerpo legal, da cuenta de las áreas de riesgo de Derrumbes y Asentamiento del suelo. Dentro de esta área está la denominada como La Feria, relativa al territorio del parque AJ en sus tres etapas. Los usos permitidos en esta zona son equipamientos: áreas verdes, culto, cultura, recreacional/deportivo, esparcimiento/turismo; Disposición final de residuos de construcción y demoliciones; estaciones de transferencia exclusiva. Sus disposiciones normativas son: superficie predial mínima de 3 ha, % de ocupación de suelo de 10% y coeficiente de constructibilidad de 0,1.

Por otro lado, en el capítulo 8.4 de su ordenanza, define áreas de resguardo de infraestructura metropolitana, instando a los PRC a siempre declararlos como zonas de restricción. Para la comuna define en su artículo 8.4.1.1 la faja de resguardo de vías de FFCC, de 20m a cada costado de protección, según el art 34 de la Ley de Ferrocarriles en los cuales no se podrá efectuar construcciones definitivas salvo las necesarias para la operación del ferrocarril).

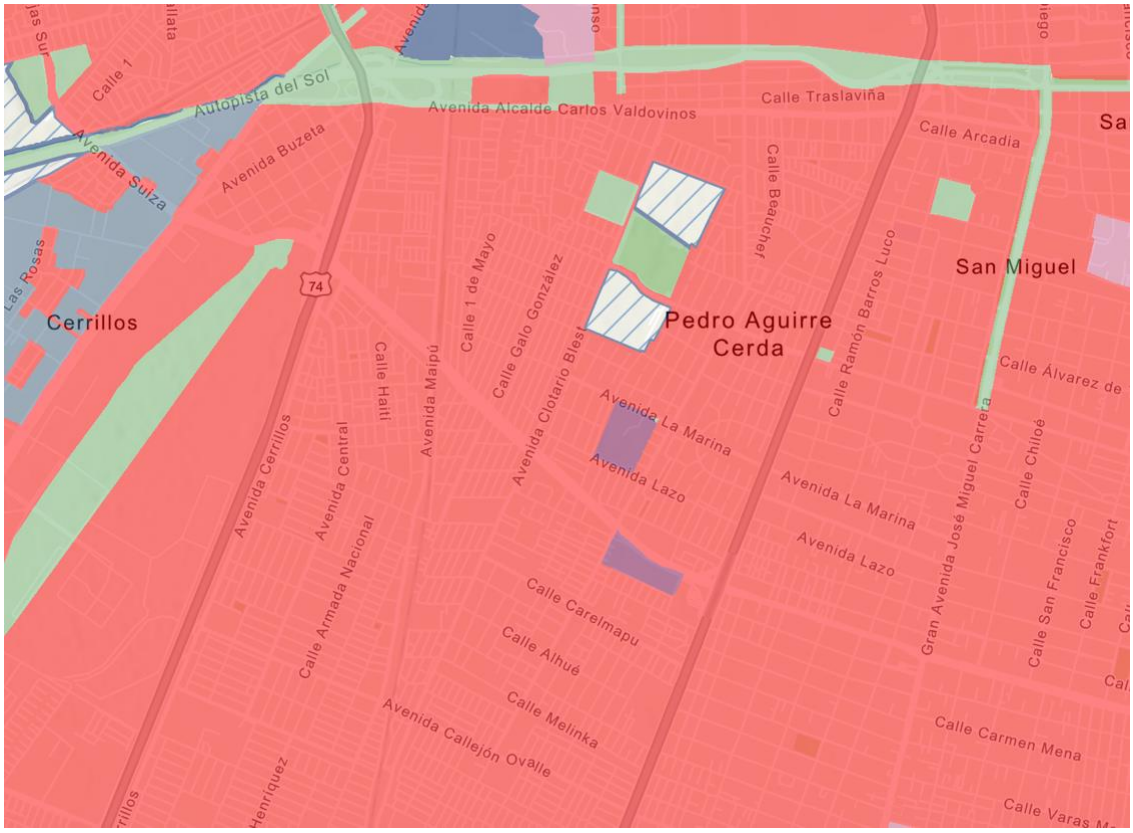
En el art 8.4.3 literal b) se define la restricción asociada a la línea de transmisión eléctrica, referida a lo estipulado en el art 56 del DFLn°1 de 1992 y a los art 108-111 del reglamento SEC. La faja es dependiente de la tensión del tendido, en el caso de Pedro Aguirre Cerda corresponde un ancho total de 20mts por sus 110KV de tensión, en los cuales sólo se permite áreas verdes y vialidad, con árboles que no

sobrepasen los 4mts de altura. En este caso, el tendido está mayoritariamente en el costado oriente de Av. Clotario Blest.

- **Densidades.** El año 2002 el PRMS en su modificación incorpora la definición de densidades brutas promedio para las distintas comunas del área regulada. Para aquello, se agruparon las comunas según áreas de densidad: alta, intermedia, baja y otra específica, donde Pedro Aguirre Cerda fue catalogada como comuna de densidad alta, con una densidad bruta promedio de 200 hab/ha y una tolerancia de 30 hab/ha. Por su parte la norma que definía densidad bruta mínima de 150hab/ha para la comuna, se encuentra fuera de vigencia, razón por la cual no resulta aplicable en este proceso de actualización del PRC.

La Actualización del PRC deberá cumplir con una densidad bruta promedio que se enmarque entre los 170 y 230 hab/ha, lo cual genera una cabida poblacional de mínimo 147.900 habitantes y máximo 200.100 habitantes en el territorio comunal.

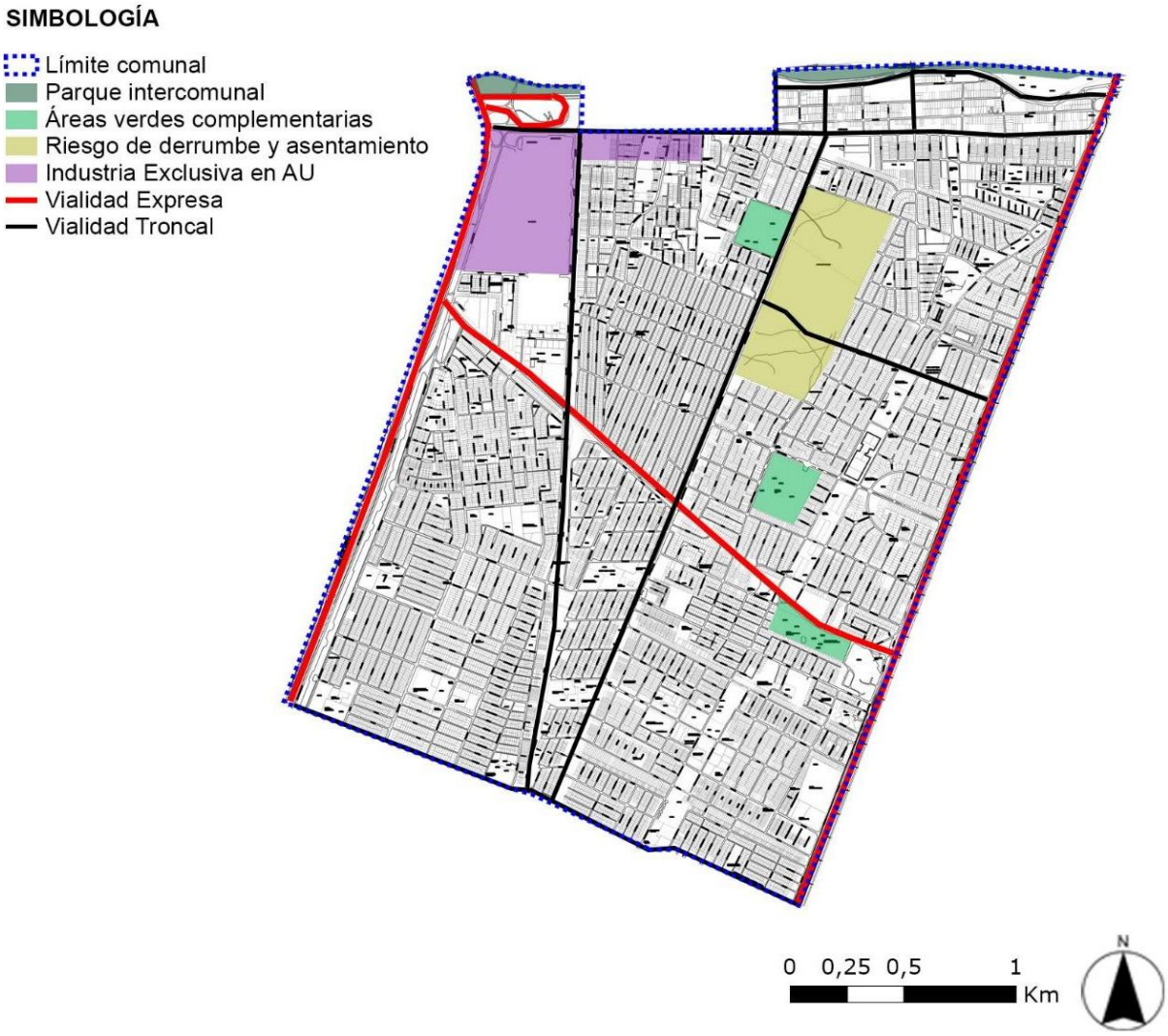
Figura 19 Esquema usos de suelo PRMS 1994



Nombre zona	**Zona Habitacional Mixto**
Normativa	Art. 2.2.1. Área Urbana Metropolitana; Artículo 3.1.1.1. Zonas Habitacionales Mixtas; Título 4° Intensidad de Utilización del Suelo Metropolitano; Art. 4.1/ Art.4.2./ Art. 4.3 - 1 - Áreas Urbanizadas; Uso Habitacional Mixto - Espacio de Uso Público
Nombre zona	**Pedro Aguirre Cerda**
Normativa	Capitulo 5.1.Equipamiento Metropolitano e Intercomunal; Artículo 5.1.1
Nombre zona	**Estadio La Feria**
Normativa	Capitulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación; Articulo 5.2.4. Áreas Verdes complementarias; Articulo 5.2.4.1: Equipamiento Recreacional y Deportivo
Nombre zona	**Parque André Jarlan**
Normativa	Capitulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación; Articulo 5.2.3. Parques Intercomunales; Art.5.2.3.5. Áreas Verdes Asociadas a Posos Extractivos
Nombre zona	**Riesgo de Origen Natural, Derrumbes y Asentamiento del Suelo**
Normativa	Art. 2.2.2. Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano; Título 8°; Capitulo 8.2. Áreas de Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos; Art. 8.2.1.Riesgo de Origen Natural; Derrumbes y Asentamiento del Suelo

Fuente: Elaboración URBE en base a plano PRMS 1994.

Figura 20. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda, con modificaciones



Fuente: elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

IV ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

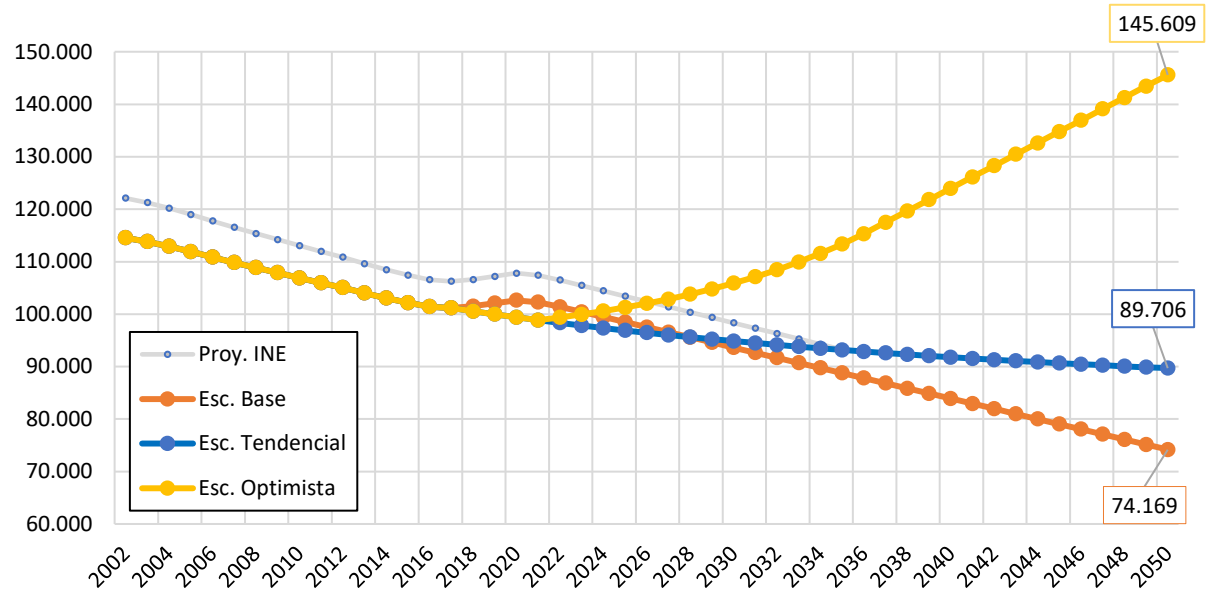
IV.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Las siguientes proyecciones demográficas establecen dos escenarios para la población futura de Pedro Aguirre Cerda. Se establece la proyección comunal realizada por el INE[3] como un insumo para generar el Escenario Base de crecimiento, y además se construye un Escenario Optimista basado en la extrapolación de la tendencia histórica de la población censal de los años 2002 y 2017. Para ambos escenarios en este informe se entrega una proyección de población hasta el año 2050.

El escenario de crecimiento que se decide utilizar es el Escenario Optimista, debido a que el crecimiento poblacional en una comuna de Santiago es muy poco atribuible a una demanda de sus propios habitantes y mucho más relacionada a la nueva oferta que se puede desarrollar, que puede provocar migraciones intercomunales. Es por ello que se considera que los escenarios construidos por tendencias pasadas son poco precisos (base y tendencial). E Escenario Optimista adiciona una oferta creciente de nuevas viviendas a la comuna, a partir de los antecedentes de proyectos inmobiliarios hoy en desarrollo.

El siguiente gráfico muestra la población proyectada para la comuna de Pedro Aguirre Cerda de acuerdo con los escenarios planteados:

Figura 21. Escenarios de Proyección de Población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: INE, Proyecciones de Población propias

[3] Proyecciones de Población Base 2017, publicadas por el INE en noviembre de 2019.

IV.2 CONSUMO DEL SUELO

La nueva población de la comuna de Pedro Aguirre Cerda demandará departamentos en edificios y estos edificios consumirán suelo, cuya cantidad dependerá de la densidad de los proyectos. Hoy en día se tiene información de dos proyectos, con sus cabidas y superficies de terreno, con lo cual se calculó la densidad real estimada:

Tabla 2: Densidad real estimada en nuevos proyectos habitacionales

Propietario	Calle	Sup. Terreno m²	N° Deptos	N° personas estimadas	Densidad Neta hab/ha
Maestra	Vecinal	8.336	188	564	677
RVC	Lago Ranco	9.521	180	540	567
Total		**17.858**	**368**	**1.104**	**618**

Fuente: Permisos de Edificación de Pedro Aguirre Cerda (Transparencia)

Los proyectos anteriores son de 8 y 5 pisos respectivamente. Se ha calculado un promedio de densidad real (no normativa) utilizando un promedio de 3 personas por vivienda. Con ello, se estima la cantidad de suelo que demandará el Escenario Optimista para la nueva población residente en la comuna de Pedro Aguirre Cerda:

Tabla 3: Demanda de Suelo Habitacional Neto en Escenario Optimista

Año	Población		Demanda de Suelo	
	Acumulada	Nueva	Anual	Acumulado
2021	98.857	0	0,0	0,0
2022	99.375	518	0,8	0,8
2023	99.945	570	0,9	1,8
2024	100.572	627	1,0	2,8
2025	101.261	689	1,1	3,9
2030	105.891	1.110	1,8	11,4
2035	113.348	1.788	2,9	23,4
2040	123.971	2.164	3,5	40,6
2045	134.790	2.164	3,5	58,1
2050	145.609	2.164	3,5	75,6

Fuente: Elaboración propia

La superficie anterior sólo puede ser calculada para el Escenario Optimista, que es el que muestra crecimiento de la población.

El resultado al año 2050 es de 75,6ha, y dado que la comuna no cuenta con suelo urbano sin desarrollar, dicha cabida tendrá que darse en base a procesos de renovación y densificación, **los cuales posiblemente tiendan a concentrarse, en un primer momento, en las proximidades a las estaciones del metro, aunque es claro que no será el único en recibir nuevos proyectos.**

V DECLARACIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Como parte de un proceso de planificación estratégica del territorio, es fundamental que la toma de decisiones se funde en declaraciones conceptuales que den sustento y orientación a la planificación. En este caso definen aquellos elementos clave a los cuales deberá responder el diseño de la nueva normativa, pero también definen orientaciones más generales que permiten avanzar paralelamente hacia la gestión del territorio.

Describiendo los elementos que conforman la declaración estratégica, de lo más general a lo particular, la Visión de Desarrollo es una definición conceptual que responde a cómo la comuna quiere ser y ser vista a futuro, en un horizonte temporal de 20 años más.

Luego, los Lineamientos de desarrollo, son los que permiten hacer cumplir la meta dispuesta por la Visión. Vale decir, de la Visión es posible identificar los ejes o lineamientos que orientarán la acción y la toma de decisiones, en este caso para la planificación comunal.

De cada lineamiento se desprenden Objetivos de desarrollo urbano, los que están directamente relacionados con las competencias con las que cuenta el instrumento regulador de escala comunal.

V.1 VISIÓN DE DESARROLLO

“Pedro Aguirre Cerda, comuna céntrica del área metropolitana de Santiago, con una historia e identidad valiosa para sus habitantes y para la ciudad, cuyos barrios mejoran en calidad urbana, y con sectores que avanzan en un proceso respetuoso y controlado de renovación.”

V.2 EJES ESTRATÉGICOS

1. Mejorar la conectividad al interior de la comuna y hacia sus comunas vecinas
2. Mejorar el acceso a equipamientos y servicios en toda la comuna.
3. Fomentar la renovación de sectores en deterioro.
4. Atender la necesidad habitacional actual y proyectada para la comuna.
5. Promover la conformación de un sistema de espacios públicos y áreas verdes integrado.
6. Resguardar los valores urbanos que dan identidad a la comuna y sus barrios.

V.3 OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO

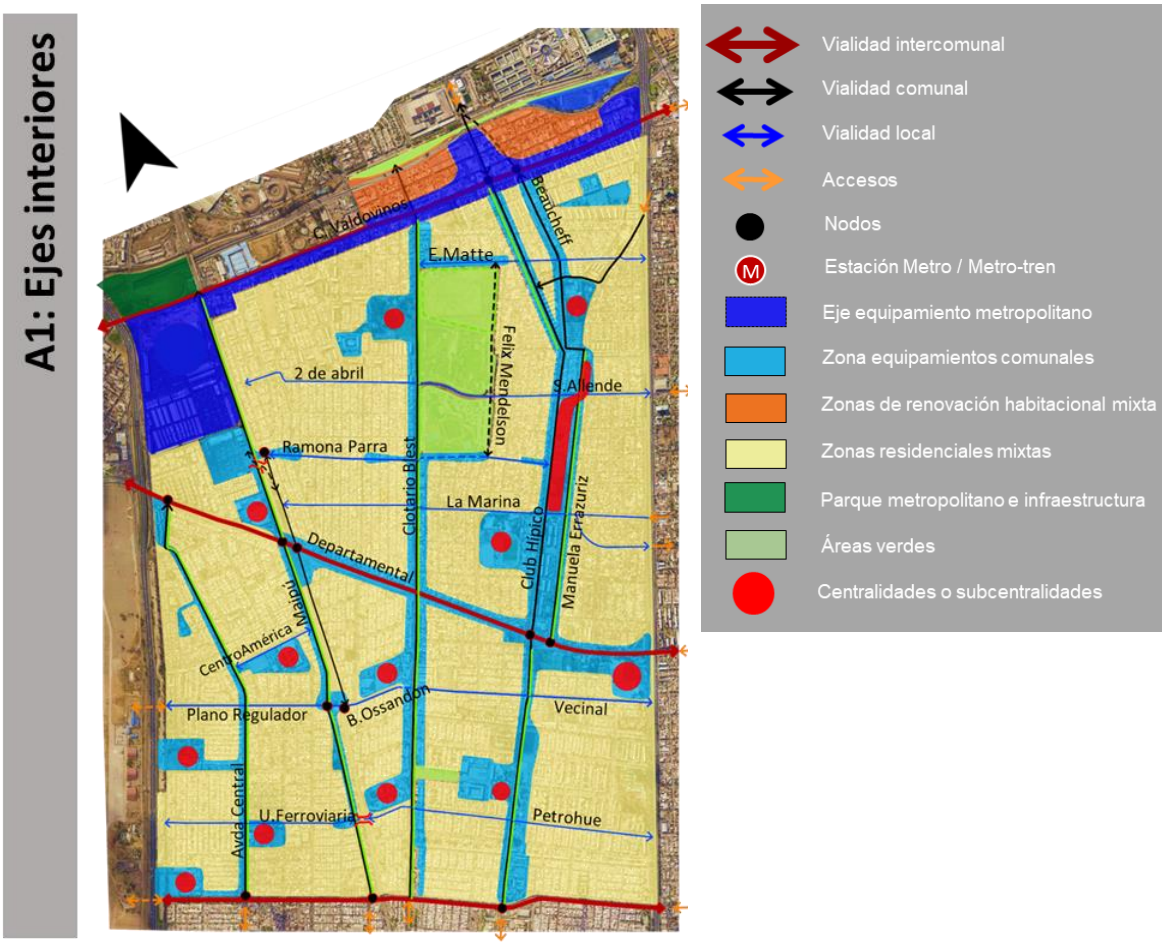
Ejes Estratégicos	OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO
1.Mejorar la conectividad al interior de la comuna y hacia sus comunas vecinas	1.1 Disponer de una malla vial que dé continuidad al tejido urbano local y con comunas vecinas, además de una adecuada conexión con los sistemas de transporte metropolitano, a través de infraestructura que facilite la intermodalidad y el uso de la bicicleta como medio de transporte.
2.Mejorar el acceso a equipamientos y servicios en toda la comuna.	2.1 Fortalecer, consolidar y crear subcentros y ejes de equipamientos a través de una norma de zonificación que promueva una mayor diversidad de servicios y comercio, aprovechando y potenciando la red vial jerárquica.
3.Fomentar la renovación de sectores en deterioro.	3.1 Promover la renovación de sectores deteriorados con una norma que establezca exigencias que orienten el desarrollo armónico con su entorno, con usos mixtos de mayor intensidad, áreas verdes, equipamientos y servicios.
4.**Atender la necesidad habitacional actual y proyectada para la comuna.**	4.1 Identificar sectores de la comuna cuyas condiciones permitan acoger el crecimiento de población a través de nuevos tipos de vivienda de densidad equilibrada, que otorguen mayor calidad urbana a su entorno inmediato.
5.**Promover la conformación de un sistema de espacios públicos y áreas verdes integrado.**	5.1 Consolidar el sistema de espacios públicos y áreas verdes actuales y promover el desarrollo de nuevos que en conjunto permitan continuidad funcional y mejorar el recorrido y conectividad en la comuna.
6.Resguardar los valores urbanos que dan identidad a la comuna y sus barrios.	6.1 Generar una norma que resguarde y reconozca el valor de barrios, tipología de edificación, espacios públicos o lugares emblemáticos para la comuna y sus habitantes.

VI ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

VI.1 ALTERNATIVA 1: EJES INTERIORES

Mayor independencia de las vías metropolitanas para desarrollar los desplazamientos y destinos cotidianos, emplazando en los principales ejes de carácter local, sentido Norte-Sur, equipamientos, áreas verdes y servicios.

Figura 22. Alternativa 1: Ejes interiores

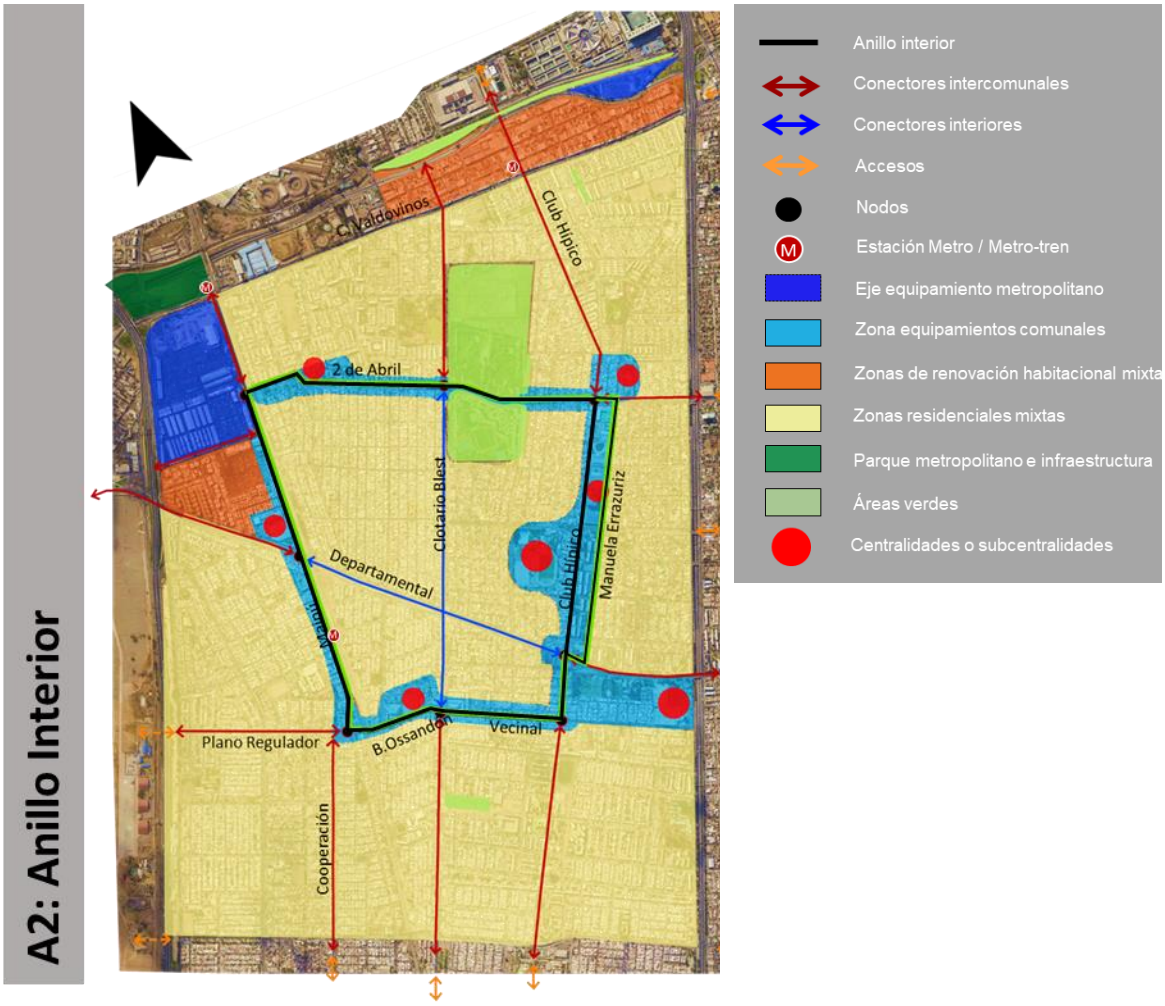


Fuente: elaboración URBE.

VI.2 ALTERNATIVA 2: ANILLO INTERIOR

Esta propuesta busca avanzar en la integración y conexión de los distintos sectores y barrios de la comuna, a través de la conformación de un anillo integrador que vincule elementos de relevancia como por ejemplo el Núcleo Ochagavía, centro cívico, áreas de parque metropolitano, equipamiento comercial de lo Valledor, vinculado dichos equipamientos, servicios y áreas verdes con los sectores residenciales.

Figura 23. Alternativa 2: Anillo interior

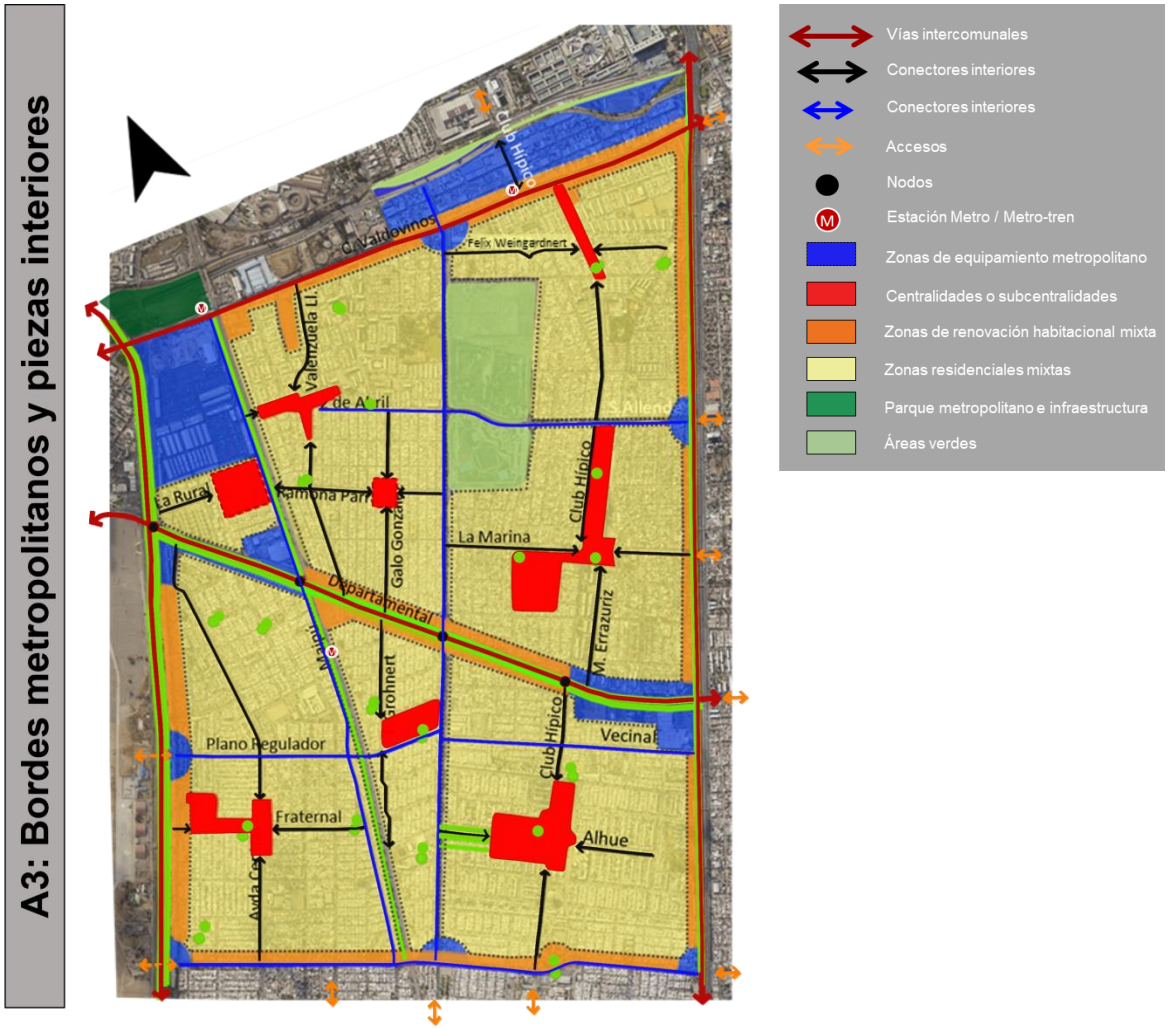


Fuente: elaboración URBE.

VI.3 ALTERNATIVA 3 BORDES METROPOLITANOS Y PIEZAS INTERIORES

Se reconocen las barreras que significan las principales arterias de escala metropolitana como la autopista Gral. Velázquez, Ruta 5 y Avda. Departamental, y se busca que la estructura vial como la zonificación reconozcan las piezas urbanas interiores, y que estas se resuelvan de manera independiente a las vías metropolitanas, orientado a conformar cada pieza como un sector bien dotado de servicios, equipamientos y áreas verdes, con distancias caminables. Las piezas se conectan entre sí a través de vías de escala intercomunal o comunal.

Figura 24. Alternativa 3: Bordes metropolitanos y piezas interiores



Fuente: elaboración URBE.

VIIIMAGEN OBJETIVO

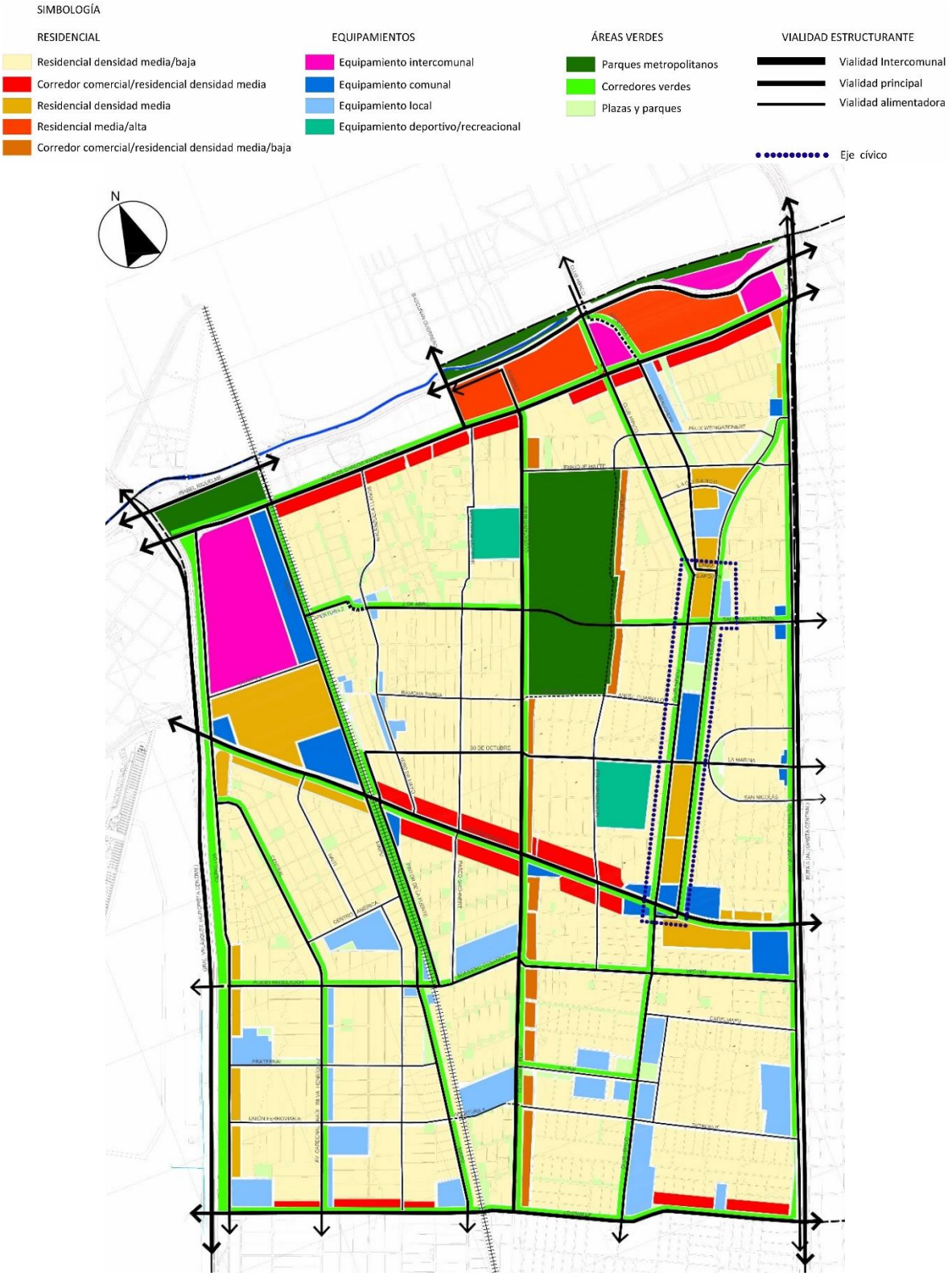
En términos de su vialidad, la imagen objetivo reconoce las **vías metropolitanas** y fortalece las **vías principales**, considerando ejes norte-sur intermedios, conformando así dos subsistemas, además de las caleteras Av. Cerrillos y Av. J.J. Prieto, y Av. Central, como conector principal de los barrios del sector sur-poniente; y 3 ejes longitudinales en sentido oriente-poniente, que se intercalan a los ejes metropolitanos. Finalmente, se disponen las **vías alimentadoras** que complementan la malla vial estructurante al interior de la comuna; intercalándose a las vías metropolitanas y principales, lo que permite dar cierto ritmo en las distancias al sistema integrado de vialidad comunal.

Acerca de las centralidades y equipamientos, se reconocen **equipamientos deportivos/ recreativos**, como son el Parque la Feria (Casona de SERVIU) y el Estadio Municipal; así como también incorporando y reconociendo aquellos sectores que concentran equipamientos de características comunitarias y principalmente públicos (**equipamientos locales**), tales como colegios, consultorios, bomberos, comisarías, oficinas municipales, multicanchas, entre otros. También, se reconoce y define como **equipamiento de escala metropolitana** el borde norte de la comuna, donde se ubica la Feria Lo Valledor y el futuro Servicio Médico legal, junto con la propuesta de dos nodos destinados para el emplazamiento de equipamientos metropolitanos, localizados entre la Avda. Isabel Riquelme y Avda. Carlos Valdovinos en sus enlaces con Avda. Clotario Blest y con la Ruta 5. Para el emplazamiento del Equipamiento Comercial se proponen **corredores** oriente-poniente sobe vías metropolitanas, potenciales bordes comerciales y de servicios junto con vivienda, además de los bordes de Av. Lo Ovalle. Por último, se proponen **equipamientos comunales**, aprovechan las puertas o umbrales de la comuna, así como también en enlaces de avenidas importantes, o en territorios que ya cuentan con un fuerte desarrollo de comercio y servicios, como por ejemplo Núcleo Ochagavía. El frente poniente de Avda. Maipú, desde Avda. Carlos Valdovinos hasta la Calle La Rural, se propone reconvertir hacia usos de comercio local, generando así un frente urbano de escala humana.

Sobre los barrios residenciales, se plantea el resguardo de al menos un 72%, normando el territorio consolidado con las tipologías existentes, considerando que en la superficie restante se establezcan sectores con alto potencial y buenas condiciones urbanas para proponer una normativa que permita el desarrollo de proyectos residenciales de densidades y alturas medias-altas, que den cabida la déficit habitacional comunal; además de sectores con características propicias para el desarrollo de proyectos habitacionales de densidades y alturas medias, donde ya han venido siendo emplazamiento de este tipo de proyectos, de manera reciente pero también por edificios de departamento o blocks de más larga data.

Finalmente, al respecto de las áreas verdes y espacios públicos, se reconocen los parques de escala metropolitana: parques André Jarlán, Pierre Dubois, Inundable Víctor Jara y el aún no proyectado parque Isabel Riquelme. Por otro lado, se establecen corredores verdes asociados a elementos de la vialidad intercomuna, promoviendo transporte motorizados y no motorizados y áreas verdes lineales. Además, se incorporan las distintas plazas y parques ya existentes en la comuna, que se vinculan con los ejes antes descritos, de esta manera se conforma un sistema de espacios públicos integral y de mayor acceso a la comunidad.

Figura 25 Imagen Objetivo



Fuente: elaboración URBE.

.

VII.1 TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO

El día 18 de agosto del 2023, a las 12:30 hrs, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria N°9 del Concejo Comunal, donde se llegó a acuerdos, de manera unánime, sobre los criterios de respuesta de las observaciones ingresadas en el proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo, además de los términos para la elaboración del anteproyecto. Dichos términos son los siguientes:

Término 1 Sobre el Sistema Vial

1. Reconocer las vías estructurantes existentes y evaluar la apertura de nuevas vías comunales y/o el ensanche de vías existentes, de manera de permitir conectar la comuna de Pedro Aguirre Cerda con sus comunas vecinas y resolver la conectividad interna entre los diferentes barrios.
2. Precisar los trazados viales (clasificaciones y anchos), identificados en la imagen objetivo, definiendo su condición de bien nacional de uso público.
3. Definir una propuesta de red ciclovías asociadas a las vías estructurantes de la comuna, evaluando la incorporación de una ciclovía por Av. Carlos Valdovinos, la cual fomente la movilización no motorizada y facilite el tránsito y el acceso a los sistemas de movilidad masiva, propendiendo a una intermodalidad sustentable.
4. Eliminar la propuesta de apertura de continuación de la faja vial de calle Beaucheff, evaluando otras alternativas que resuelvan la accesibilidad en el sector norte de la comuna, conectando Pedro Aguirre Cerda de manera más directa con la comuna de Santiago y Estación Central.
5. Precisar el trazado de la prolongación de la faja vial de calle 2 de abril, utilizando fajas viales públicas existentes, permitiendo atravesar la línea férrea y conectarse con Av. Maipú.
6. Evaluar la necesidad y pertinencia de generar la apertura de la faja vial de la calle Los Molles, entre Av. Maipú y Gronhert, la cual permite atravesar la línea férrea y conectarse con Av. Maipú.
7. Mantener la condición actual de faja vial pública para calle La Rural, la cual permite dar acceso a los nuevos desarrollos residenciales de densidad media propuestos al sur de esta vía con Av. Maipú.

Término 2 Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos

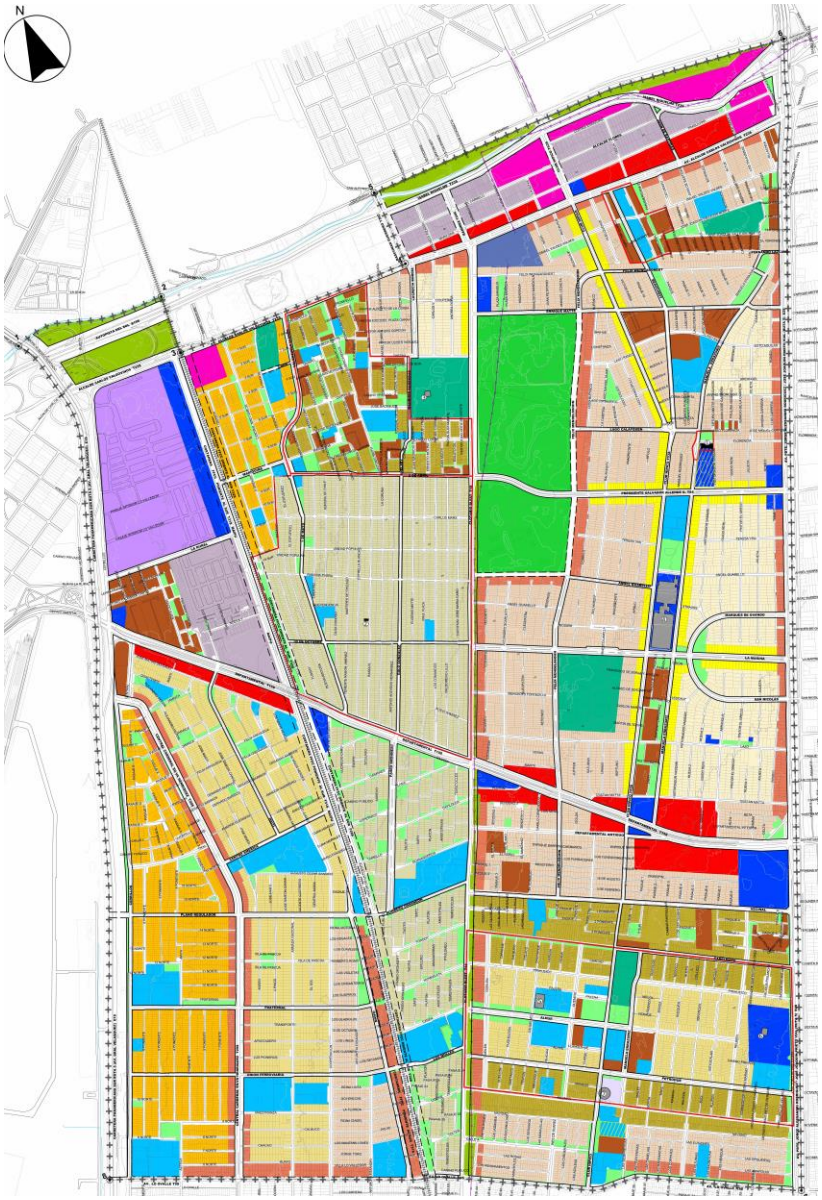
1. Reconocer las plazas y áreas verdes existentes y las definidas en los PRCs vigentes y en el PRMS, generando un circuito de espacios públicos de escala comunal al incorporar corredores verdes al sistema, asociados a vías estructurantes.
2. Evaluar aumentar la oferta de áreas verdes en sectores deficitarios, evitando generar excesivas afectaciones sobre territorios consolidados, favoreciendo la accesibilidad a ellas y conectándolas con el sistema de áreas verdes y espacios públicos propuestos en la Imagen Objetivo.
3. Evaluar el reconocimiento y regularización de áreas verdes entregadas por loteos, como BNUP o de sectores convertidos como áreas verdes por los mismos vecinos de la comuna.

Término 3 Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas

1. Reconocer los equipamientos de distintas escalas existentes en la comuna, además de evaluar aumentar su oferta para acoger la necesidad de la población actual y proyectada, de manera que se conforme un sistema de equipamientos que integre la escala metropolitana, comunal y local.
2. Definir normas urbanísticas que promuevan el desarrollo de equipamientos en torno a los ejes viales Av. Carlos Valdovinos, Departamental, Lo Ovalle, Clotario Blest y la prolongación de calle Félix Mendelson, aprovechando y potenciando la red vial jerárquica, promoviendo una mayor diversificación de servicio y comercio.
3. Reconocer la actividad productiva de escala intercomunal establecida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para el terreno donde se desarrolla la Feria Lo Valledor, limitada por las vías Av. Carlos Valdovinos, Av. Maipú, calle La rural y Av. Cerrillos, y distribuir internamente los usos permitidos, reconociendo el borde urbano de Av. Maipú.
4. Resguardar el carácter residencial consolidado de la mayoría de los barrios de la comuna, lo cual les permite conservar sus densidades y alturas actuales, así como su uso residencial mixto.
5. Evaluar la definición de normas urbanísticas que regulen la instalación de industrias y talleres artesanales, apuntando a preservar las condiciones de convivencia y calidad de vida de los barrios residenciales donde se localicen.
6. Evaluar la incorporación de incentivos normativos en sectores de renovación propuestos en la Imagen Objetivo, que permitan generar beneficios de interés público, según dispone el Art. 184 de la LGUC.
7. Evaluar la definición de las alturas y densidades máximas de edificación propuestas en la imagen objetivo para el sector Carlos Valdovinos norte y los corredores Av. Carlos Valdovinos, Departamental y Lo Ovalle, optimizando las condiciones de accesibilidad al transporte público, cercanía a equipamientos (actuales o futuros), y baja consolidación o deterioro urbano de este sector, lo que permite un desarrollo de mayor intensidad, mixtura de usos, dotación de viviendas de interés público y nuevas áreas verdes, a través de la aplicación de incentivos normativos, que permitan dar cabida a la proyección de población y al déficit habitacional comunal.
8. Evaluar la definición de altura máxima de edificación propuesta en la imagen objetivo para el equipamiento comunal ubicado en terrenos de la Feria Lo Valledor y el Portal Ochagavía.
9. Identificar y reconocer los Monumentos Históricos definidos por el Consejo de Monumentos Nacionales, integrándolo a las áreas protegidas del Plan.
10. Evaluar la definición de Zonas de Conservación Histórica que califiquen y requieran el resguardo y protección, dado el interés de la comunidad y/o por presentar características patrimoniales, tales como la población Dávila, la población San Joaquín, entre otros.
11. Evaluar la definición de Inmuebles de Conservación Histórica que califiquen y requieran el resguardo y protección, dado el interés de la comunidad y/o por presentar características patrimoniales, tales como la casona ubicada en Parque SERVIU, la casona de la Escuela Consolidada, la copa de agua de Melinka, el Teatro Alhué, el Edificio Núcleo Ochagavía, entre otros.

VIIIANTEPROYECTO DEL PLAN

Figura 26 Plano zonificación Anteproyecto PRC Pedro Aguirre Cerda

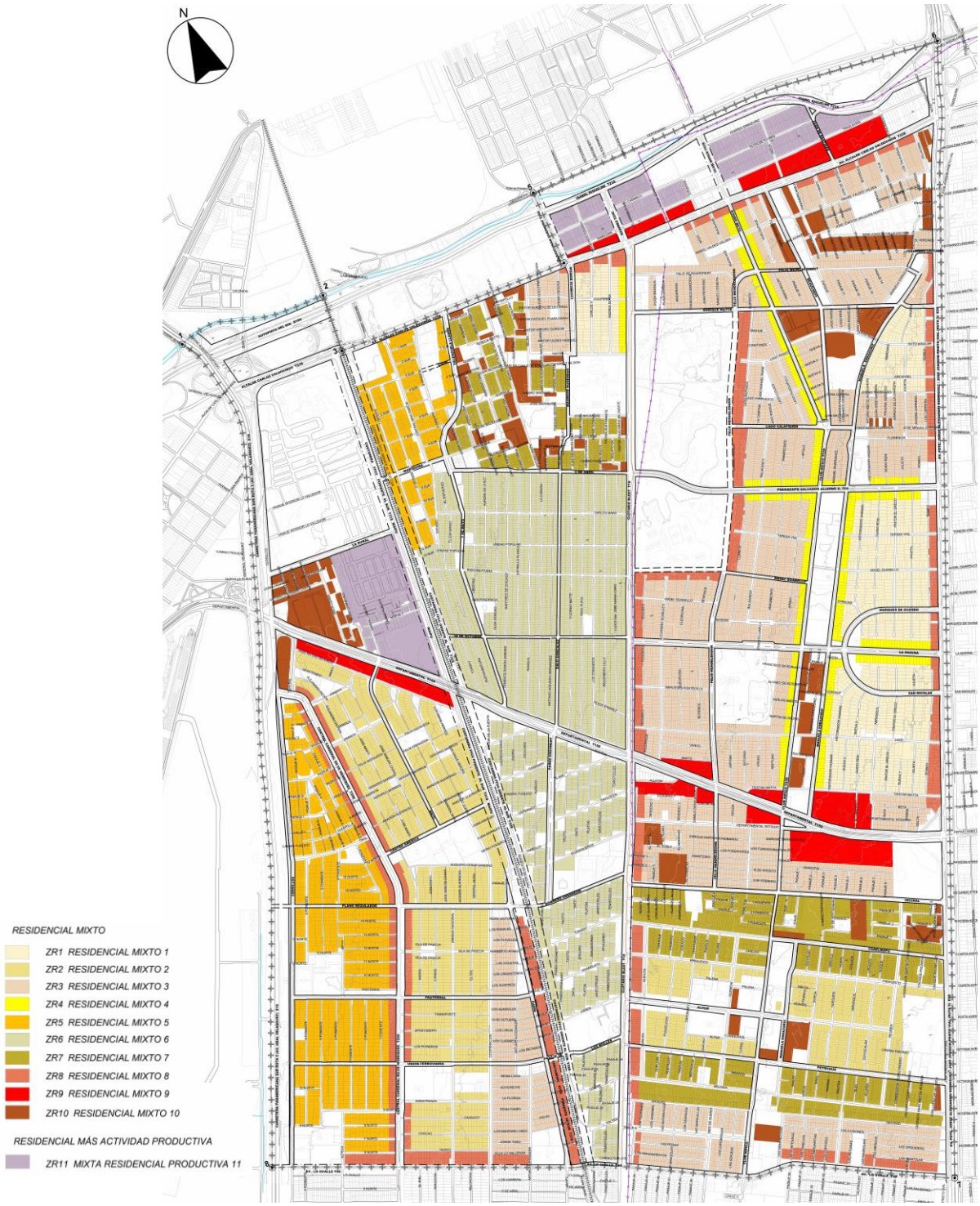


ÁREA URBANA
+ + + LÍMITE URBANO
VÉRTICE DE LÍMITE URBANO
ZONIFICACIÓN
RESIDENCIAL MIXTO
ZR1 RESIDENCIAL MIXTO 1
ZR2 RESIDENCIAL MIXTO 2
ZR3 RESIDENCIAL MIXTO 3
ZR4 RESIDENCIAL MIXTO 4
ZR5 RESIDENCIAL MIXTO 5
ZR6 RESIDENCIAL MIXTO 6
ZR7 RESIDENCIAL MIXTO 7
ZR8 RESIDENCIAL MIXTO 8
ZR9 RESIDENCIAL MIXTO 9
ZR10 RESIDENCIAL MIXTO 10
RESIDENCIAL MÁS ACTIVIDAD PRODUCTIVA
ZR11 MIXTA RESIDENCIAL PRODUCTIVA 11
EQUIPAMIENTO
ZE1 EQUIPAMIENTO 1
ZE2 EQUIPAMIENTO 2a
ZE2M EQUIPAMIENTO 2M
ZE3 EQUIPAMIENTO 3
ZE3M EQUIPAMIENTO 3M
ZE4 EQUIPAMIENTO 4
ACTIVIDAD PRODUCTIVA
ZAP1 ACTIVIDAD PRODUCTIVA MOLESTA
INFRAESTRUCTURA
ZI1 INFRAESTUCTURA ENERGÉTICA
ZI2 INFRAESTRUCTURA SANITARIA
ÁREAS VERDES
AV1 ÁREA VERDE PLAZAS Y PARQUES
AV2 PARQUE INTERCOMUNAL
AV3 ÁREA VERDE RIESGO PRMS
VIALIDAD ESTRUCTURANTE
VIALIDAD EXISTENTE
VIALIDAD APERTURA
VIALIDAD ENSANCHE
ÁREAS PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL
MONUMENTO HISTORICO
1- CASA PATRONAL EX CHACRA OCHAGAVÍA
2- CASA ANDRES JARLAN Y PIERRE DUBOIS
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
3- CASONA PARQUE SERVIU
4- NÚCLEO OCHAGAVÍA
5- EX CINE ALHUÉ
6- CASONA ESCUELA CONSOLIDADA DÁVILA
7- COPA DE AGUA MELINKA
BARRIOS HISTÓRICOS

Fuente: elaboración URBE.

VIII.1ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

Figura 27 Zonas Residenciales Mixtas



Fuente: Elaboración URBE

Considerando lo establecido en la Imagen Objetivo del PRC de Pedro Aguirre Cerda, la propuesta de zonificación propone abordar los barrios residenciales acorde a sus características y condiciones, como se detalla a continuación:

1. ***Resguardo de los barrios residenciales consolidados de la comuna:*** se propone identificar los atributos y morfología edificatoria de los barrios residenciales consolidados de la comuna, identificados más adelante, de manera de potenciarlos promoviendo su conservación. Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7 principalmente.

2. ***Renovación de barrios residenciales con potencial urbano y con buena accesibilidad:*** se propone en sectores o barrios que requieren un incremento en la calidad del espacio público por ubicarse colindantes a galpones industriales y bodegaje, y el mejoramiento de las condiciones estructurales de los edificios de viviendas; y adicionalmente se localizan cercanos a transporte públicos, áreas verdes y equipamientos (actuales o futuros). Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR11, ubicado en el sector norte de Carlos Valdovinos y en el cuadrante entre La Rural y Av. Departamental, y Mario Carneyro y Av. Maipú.

3. ***Desarrollo residencial mixto***: se propone orientar su desarrollo mediante sectores de viviendas en densidad media, orientadas a diferentes estratos socioeconómicos. Corresponde a este grupo parte de la zonificación residencial mixta ZR10, en sectores donde se observa deterioro residencial, o donde se propone modificar el uso que se le da actualmente a esos sectores de manera de cubrir la necesidad de vivienda nueva en la comuna.
   La zona ZR10 también incluye barrios residenciales consolidados, los cuales sirven de referencia urbana para los sectores residenciales que no tienen esta tipología de vivienda (bloques de departamentos de hasta 4 pisos con una densidad bruta máxima de 400 hab/ha); es decir, estos barrios consolidados de bloques de departamentos conservarían estas condiciones.

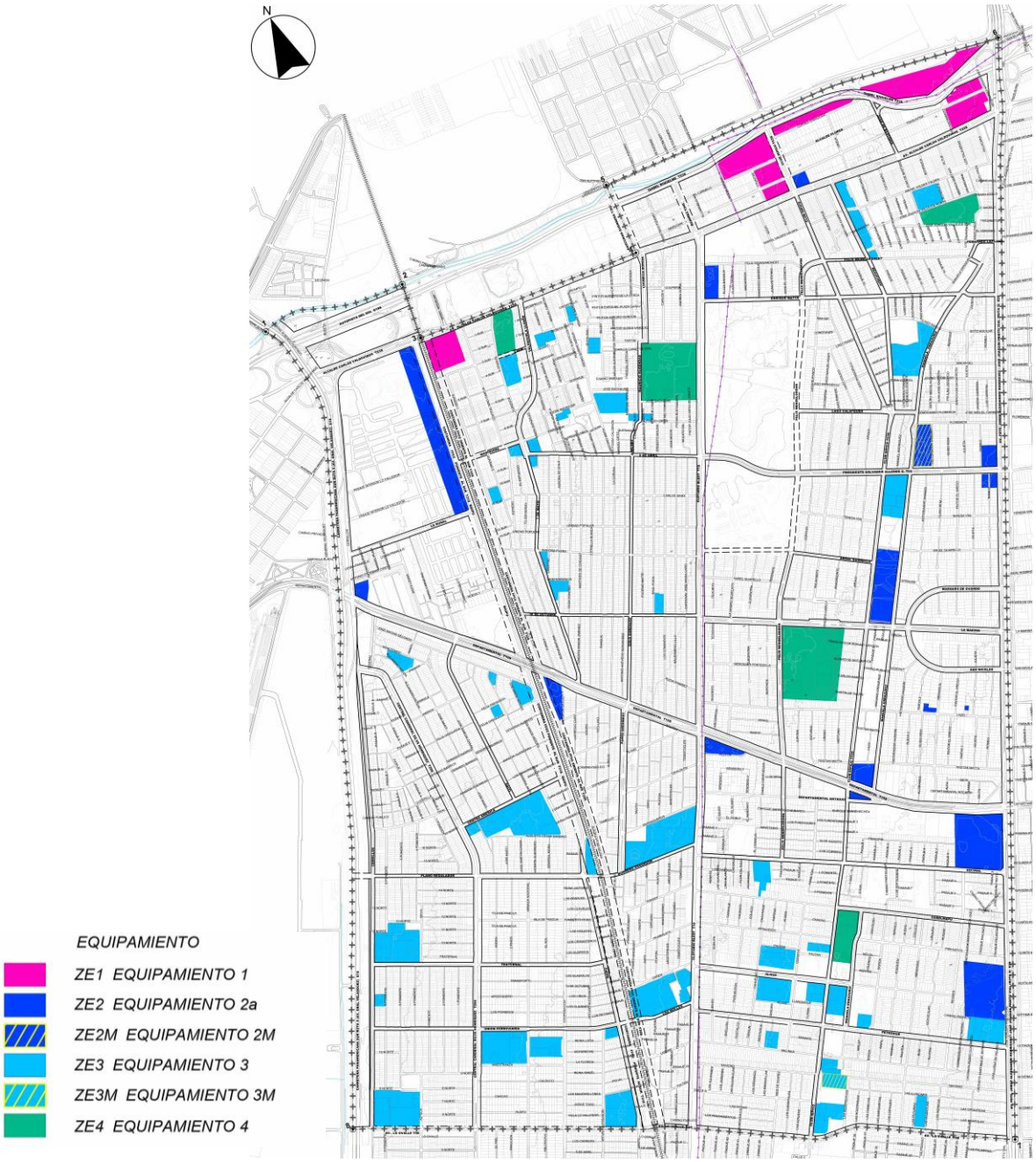
4. ***Desarrollo residencial mixto con incentivos normativos para comercio y servicios en 1°piso, mejorando el espacio público***: se propone orientar su desarrollo mediante sectores de viviendas en densidad media y media baja, de 3 y 4 pisos de altura, con incentivos normativos para aquellos proyectos que contemplen destinar el 100% del primer piso al uso de suelo de equipamiento de salud, educación, comercio o servicios, con acceso público, y que mejoren el espacio público inmediato a su frente, asociado a vías de escala intercomunal y comunal de relevancia. Corresponden a este grupo las zonas residenciales mixtas ZR4, que responde a los bordes de vías estructurantes en barrios residenciales consolidados (Club Hípico y Manuela Errázuriz); y ZR8, emplazada fundamentalmente en los ejes estructurantes norte-sur (Av. Central, Maipú, Clotario Blest y JJ. Prieto) y oriente-poniente de la comuna (Av. Carlos Valdovinos y Lo Ovalle).

5. ***Desarrollo residencial mixto con incentivos normativos para vivienda de interés público***: adicionalmente, se propone incentivos normativos apuntando al

mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana propendiendo a la generación de vivienda de interés público y fomentar el desarrollo de espacios públicos o el mejoramiento de los ya existentes. Lo anterior, se desarrolla en las zonas residenciales mixtas ZR9 y ZR11.

VIII.2ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

Figura 28 Zonas de Equipamiento



Fuente: Elaboración URBE

En la mayoría de las zonas de equipamientos se establecen usos mixtos sin vivienda, de manera de ser más flexibles frente a la localización de futuros proyectos de equipamientos y actividades productivas.

Acerca de los equipamientos de escala mayor o escala intercomunal, se propone la ubicación de los mismos sobre vías intercomunales, asociadas a bordes de autopistas y corredores de transporte público: Av. Isabel Riquelme, Carlos Valdovinos, Club Hípico, y J.J Prieto (zona ZE1).

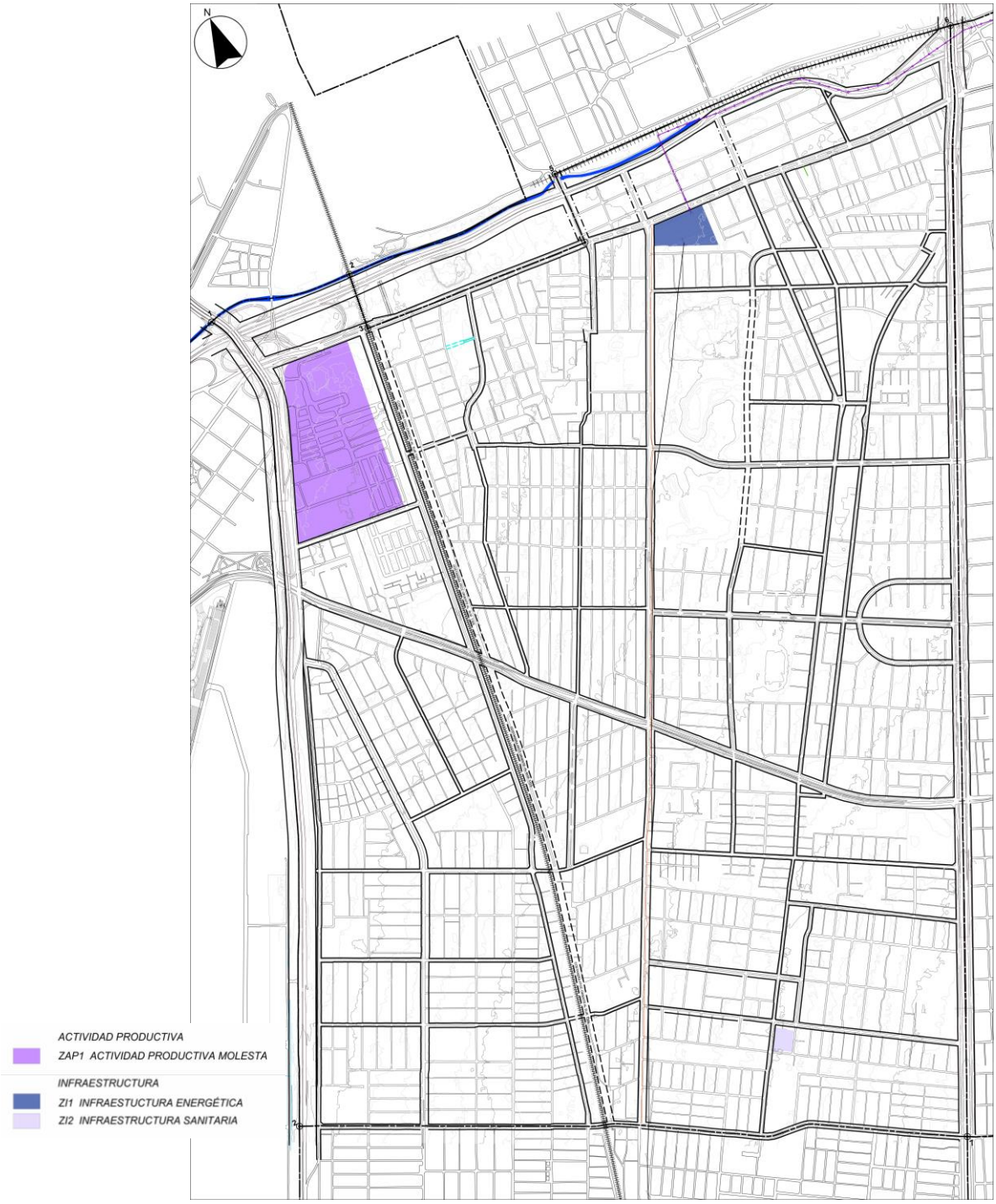
Por otro lado, los equipamientos de escala media o escala comunal, se localizan en los accesos principales de la comuna, así como también sobre vías con transporte público relevante: Av. Maipú (EFE), Departamental, Salvador Allende, Carlos Valdovinos, Clotario Blest y J.J. Prieto (zona ZE2). Adicionalmente, se incorporan terrenos municipales a esta clasificación, donde se ubican dependencias del municipio (zona ZE2M).

También, se reconocen equipamientos de escala local, los cuales se localizan al interior de los barrios, de manera de satisfacer la cobertura de estos equipamientos dentro de la malla interior comunal, de acuerdo a lo que establece el Estudio de equipamiento comunal y la ubicación de equipamientos existentes (zona ZE3). Adicionalmente, se incorporan terrenos municipales a esta clasificación, donde se ubican dependencias del municipio (zona ZE3M).

Finalmente, se proponen zonas de equipamiento preferente, asociadas a actividades deportivas, reconociendo la existencia de grandes superficies donde se desarrolla esta actividad (zona ZE4)

VIII.3ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

Figura 29 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura



Fuente: Elaboración URBE

Considerando el desarrollo actual de actividades productivas molestas e inofensivas en la comuna, y su convivencia con los barrios residenciales consolidados colindantes a la misma, se distingue una única zona preferente para actividad productiva molesta (zona ZAP1), normada por el PRMS, en los terrenos donde actualmente se ubica la Feria Lo Valledor.

Por otro lado, se reconoce la infraestructura energética presente en la comuna, normada por el PRMS, que corresponde a una subestación eléctrica, ubicada en la esquina de Av. Carlos Valdovinos con Clotario Blest (zona ZI1).

Además, se reconoce la ubicación de 1 copa de agua en el territorio, de propiedad de la empresa Aguas Andinas, con zonificación ZI2, la cual permite mantener la actividad actual, con acotadas modificaciones.

VIII.4ZONAS DE ÁREAS VERDES

Figura 30 Zonas de Áreas Verdes

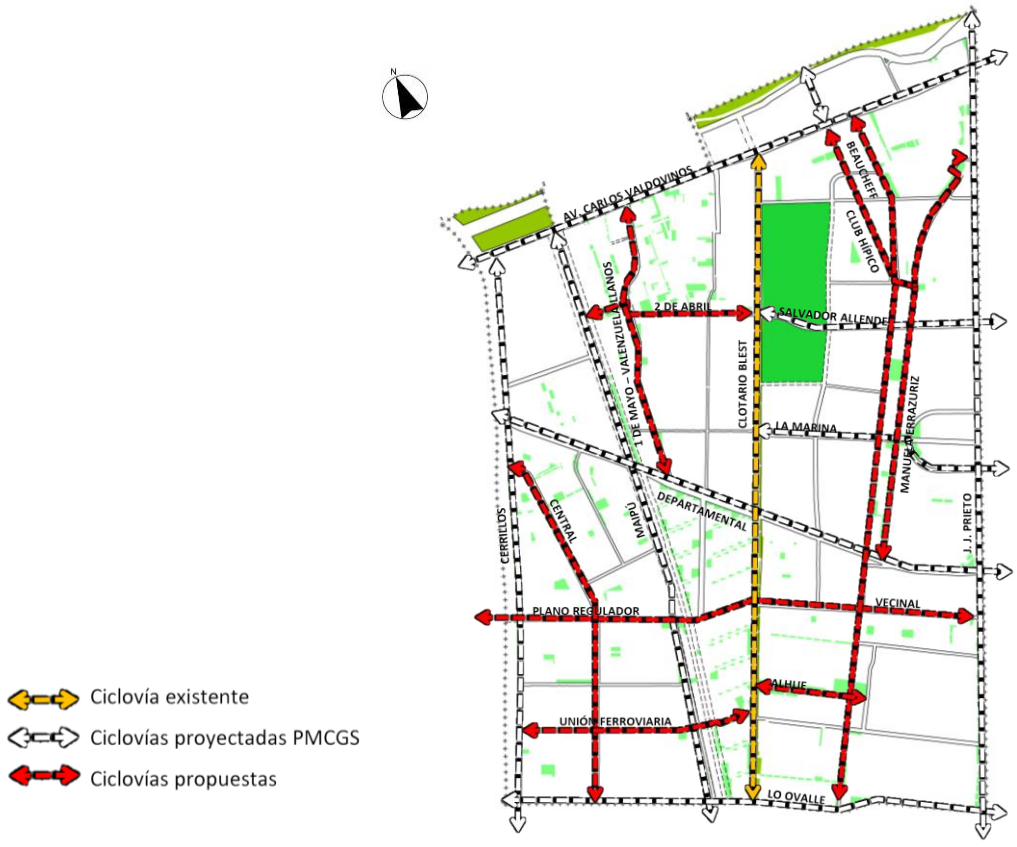
Fuente: Elaboración URBE

Se establece una zona que reconoce las plazas existentes y propone nuevos en sectores deficitarios para el uso exclusivo de áreas verdes (zona AV1), estableciendo nuevos sectores para plazas y áreas verdes lineales asociadas.

Por otro lado, se reconocen los 2 parques de escala intercomunal en la comuna, definidos como zona AV2: Parque Intercomunal, Avenida Parque, Parques adyacentes a cauces, Parque Isabel Riquelme (Zanjón de La Aguada) y Parque Intercomunal, Avenida Parque, Parques adyacentes a sistemas viales, Parque Las Torres Poniente – Lo Espejo ;y como zona AV3 área verde asociada a pozos extractivos, donde se reconoce el área de riesgo de escala metropolitana, que permitirá equipamientos de tipo área verde, deportivo, culto y cultura y esparcimiento, con las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre. En esta última zona ya esta materializado el Parque André Jarlán y Pierre Dubois.

Cabe señalar que el Plan incorpora 19 corredores verdes adyacentes a vías dentro de su propuesta, los cuales, a pesar de no zonificarse como área verde propiamente tal, se propone su materialización a través de una arborización constante a lo largo del perfil vial completo y ciclovías que acompañen estas vías.

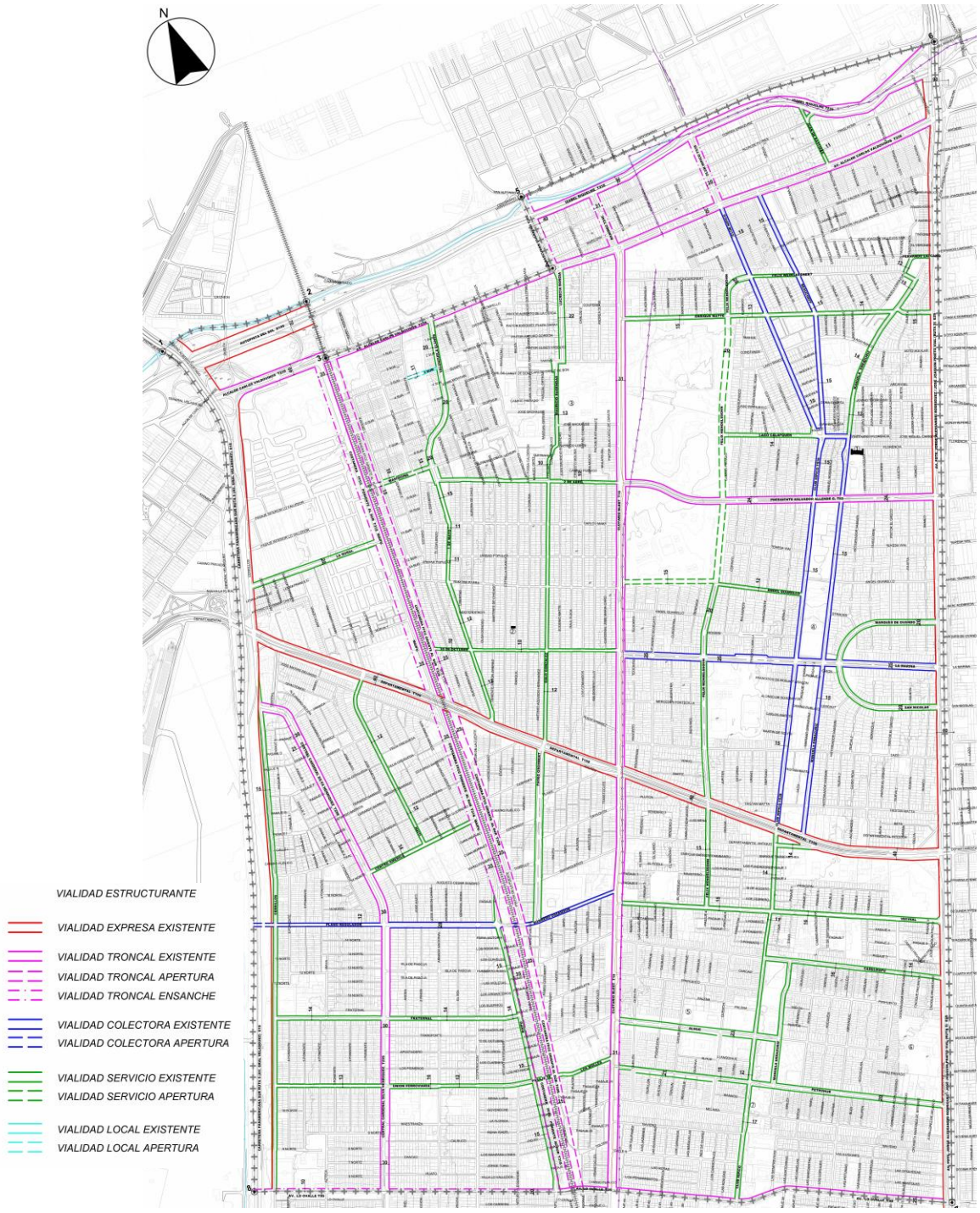
Figura 31 Plano de corredores verdes / ciclovías



Fuente: Elaboración URBE

VIII.5VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Figura 32 Vialidad Estructurante



Fuente: Elaboración URBE

Este sistema reconoce la actual estructura vial de la comuna además de proponer una red vial que mejora la conectividad interna, otorgando acceso a los barrios de la comuna y conectando a Pedro Aguirre Cerda con sus comunas vecinas, funcionando de manera independiente de las autopistas.

A partir de este sistema, define vías expresas, troncales colectoras, de servicio y locales:

Las **vías expresas** conectan las comunas del sur poniente de Santiago con el centro (a través de Av. Pedro Aguirre Cerda, Av. General Velásquez), facilitar las conexiones entre las otras comunas de los distintos sectores del Gran Santiago (a través de Av. Carlos Valdovinos, Av. Departamental) y conectar la región metropolitana con otras regiones (a través de Autopista Central – Av. General Velásquez, Autopista Central – Ruta 5 sur).

Las **vías troncales** conectan la comuna de Pedro Aguirre Cerda con sus comunas vecinas, como lo son San Miguel, La Cisterna, Lo Espejo, Cerro, Estación Central y Santiago, en algunos casos a través de arcos intercomunales, conformados por las vías: Alcalde Carlos Valdovinos; Isabel Riquelme; Bascuñán Guerrero; Ramírez; Club Hípico; Clotario Blest; Central Cardenal Silva Henríquez; Lo Ovalle; Presidente Salvador Allende.

Las **vías colectoras** captan y distribuyen el el flujo a los distintos barrios de la comuna y macrosectores, especializados por su concentración de equipamientos y parques comunales. Se definen cuatro sistemas para esta categoría: Plano Regulador - Bombero Ossandón; La Marina; Club Hípico - Beaucheff; Club Hipico - Manuela Errázuriz - Lago Calafquén.

Las **vías de servicio** son una estructura vial secundaria que otorga conectividad interior dentro de cada barrio de la comuna, entre residencia y los centros de empleo y de comercio y servicios, además de generar el acceso a barrios “aislados” y poco conectados: Juan Bastías; Alcalde Flores; La Rural; Villa Sur; Valenzuela Llanos; 1 de Mayo; Lucrecia Borgia; Mauricio Rugendas; Helsby; Galo González; 2 de Abril; 30 de Octubre; Félix Mendelssohn; Fernando Lazcano; Félix Weingardnert; Manuela Errázuriz; Enrique Matte; Lago Calafquén; Ángel Guarello; Marqués Ovando; San Nicolás; Haití; Maipú; Pintor de La Fuente; Paseo Grohnert; Centro América; Fraterna; Unión Ferroviaria; Los Molles; Club Hípico; Departamental Antiguo; Vecinal; Carelmapu; Alhué; Petrohué.

Las **vías locales** generan conexiones desde zonas residenciales hacia vías colectoras, facilitando el acceso de viviendas existentes y proyectadas. Estas se establecen principalmente para conectar los diferentes barrios de las ciudades, especialmente los equipamientos locales que permiten otorgar servicios a los ciudadanos. En esta categoría destaca la apertura de la calle Tres Sur, que conecta 3 Oriente con Valenzuela Llanos, dando continuidad al pasaje existente.

VIII.6DENSIDADES

La propuesta de estructuración del territorio se elaboró desde un escenario construido a partir de las proyecciones de población y consumo de suelo, pero avanzando hacia un proyecto de oferta de suelo urbano, basándose en un escenario optimista. En este sentido, se espera que aumente la cantidad de habitantes de la comuna exponencialmente, principalmente por los procesos inmigratorios locales. Se considera un horizonte de proyección al año 2035, tomando en cuenta las dinámicas urbanas históricas y actuales de Pedro Aguirre Cerda.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.10 de la OGUC, el PRC tiene dentro de sus competencias la definición de densidades máximas para cada una de las zonas residenciales propuestas por el Plan, definiendo como límite de densidad bruta promedio la establecida en los planes reguladores intercomunales a los cuales están afectos (art. 2.1.7 OGUC), siendo para la comuna de Pedro Aguirre Cerda 200 Hab/Há con una tolerancia de 30 Hab/Há. Al respecto se tiene, que la cabida máxima de población para la comuna es la siguiente:

Tabla 4 Capacidad máxima de población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, según PRMS

Densidad bruta promedio PRMS (Hab/Ha)	Superficie límite urbano (Ha)	Capacidad máxima de población
170	870	147.900
230	870	200.100

Fuente: Elaboración URBE.

Teniendo en consideración estos precedentes y los límites que establece el instrumento intercomunal, la propuesta de densidades del plan genera las siguientes estrategias:

1. **Áreas de resguardo comunal:** se propone conservar las características urbanas de la mayoría del área comunal, manteniendo las densidades bajas que la componen, y sobre todo proyectando alturas máximas de 3 pisos que fomentan procesos de micro densificación promoviendo el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de cada predio de la comuna.

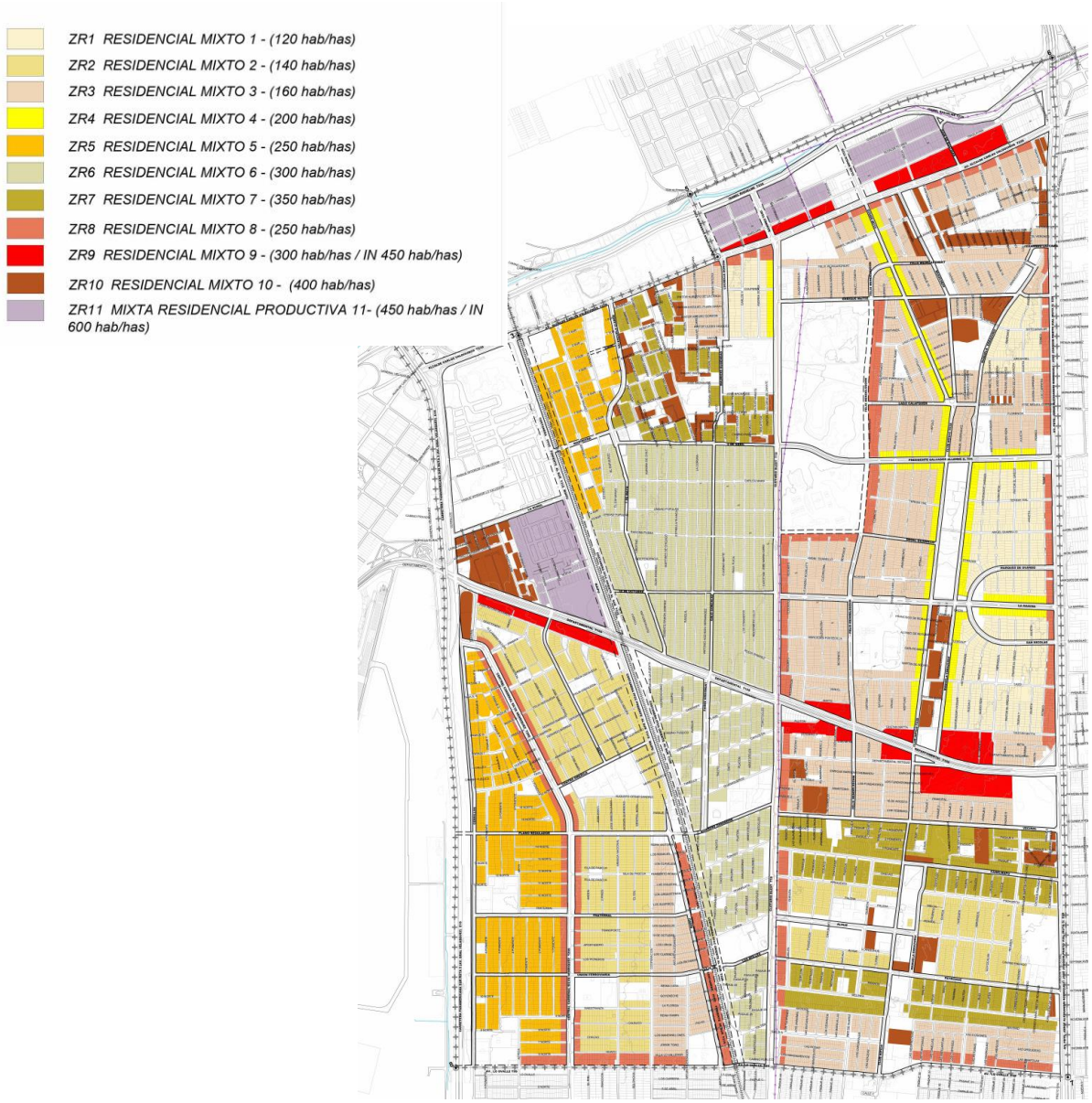
2. **Áreas de Barrios Históricos:** se proponen cinco zonas de conservación histórica, entre ellas, las poblaciones Alessandri, San Joaquín, La Victoria, Dávila y la Casa patronal Ex Ochagavía y plazas aledañas. En estas zonas se identifican áreas de agrupamiento de edificaciones con características arquitectónicas similares, las que se busca proteger a través de normas urbanísticas que reconocen las condiciones y características de consolidación actual de estos barrios.

3. **Áreas de renovación:** se proponen dos sectores de la comuna que correspondes a barrios consolidados con potencial residencial y de actividades productivas, zonificados como ZR11. En estas zonas se promueve la renovación urbana a través del desarrollo de proyectos principalmente de vivienda de interés público. Estos sectores fueron escogidos debido a su buena conectividad vial y de futura suficiencia de equipamientos, además de poseer predio de mayor superficie que el promedio, permitiendo una adecuada convivencia del uso residencial en convivencia con talleres y actividad industrial inofensiva.

4. **<u>Áreas de desarrollo por incentivos:</u>** se proponen áreas estratégicas de la comuna, zonificados como ZR9 y ZR11, que por su buena accesibilidad a través de su ubicación frente a grandes vías y de la futura suficiencia de equipamientos, que se permitirían mayores densidades a través del desarrollo de proyectos principalmente de vivienda de interés público y aporte al espacio público.

5. **<u>Áreas de mixtura comercial:</u>** se propone la incorporación de usos comerciales en primeros pisos en conjunto con el uso residencial en todas aquellas áreas de deficiencia en el acceso a equipamientos y servicios, permitiendo la autonomía de los barrios y de toda la comuna.

Figura 33 Densidades por cada zona residencial mixta



Fuente: Elaboración URBE

Considerando esta distribución de densidades sobre el territorio comunal, y la incorporación de las densidades máximas permitidas según los incentivos normativos propuestos por el plan, se tiene que la cabida máxima de población propuesta, así como la densidad comunal promedio bruta es la siguiente:

Tabla 5 Capacidad máxima de población comunal y densidad bruta promedio propuesta por el PRCPAC

Densidad bruta promedio (Hab/Ha)	Superficie límite urbano (Ha)	Capacidad máxima de población (Hab)
122,6	870	106.674 (sin incentivo)
129,0	870	112.215 (con incentivo)

Fuente: Elaboración URBE.

VIII.7INCENTIVOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la LGUC y al artículo 2.1.10.bis de la OGUC, *"(…) los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial"*.

Al respecto, el Plan estableció la aplicación de los siguientes incentivos normativos:

- **Zonas con incentivo para la dotación de Vivienda de Interés Público**
  - ZR9 – Zona Residencial Mixta 9: En esta zona se permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 300 a 450 hab/ha, el coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 a 0,8, el coeficiente de constructibilidad de 2,4 a 3,6 y la altura máxima de edificación de 4 a 6 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 30% del total de viviendas proyectadas.
  - ZR11 - Zona Mixta Residencial Productiva 11: En esta zona se permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 450 a 600 hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 2,8 a 4,2 y la altura máxima de edificación de 4 a 6 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 30% del total de viviendas proyectadas.
- **Zonas con incentivo para la dotación de equipamientos que mejoren los niveles de integración social.**
  - ZR4 - Zona Residencial Mixta 4: En esta zona se permitirá aumentar la ocupación de suelo de 0,6 a 0,8 y el coeficiente de constructibilidad de 1,2 a 2,0 sólo para aquellos proyectos que contemplen destinar el 100% del primer piso al uso de suelo de equipamiento de salud, educación, comercio o servicios, con acceso público, y que mejoren el espacio público inmediato a su frente.

- ZR8 - Zona Residencial Mixta 8: En esta zona se permitirá aumentar la ocupación de suelo de 0,6 a 0,8, el coeficiente de constructibilidad de 1,8 a 3,2 y la altura máxima de edificación de 3 a 4 pisos, sólo para aquellos proyectos que contemplen destinar el 100% del primer piso al uso de suelo de equipamiento de salud, educación, comercio o servicios, con acceso público, y que mejoren el espacio público inmediato a su frente.

VIII.8VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

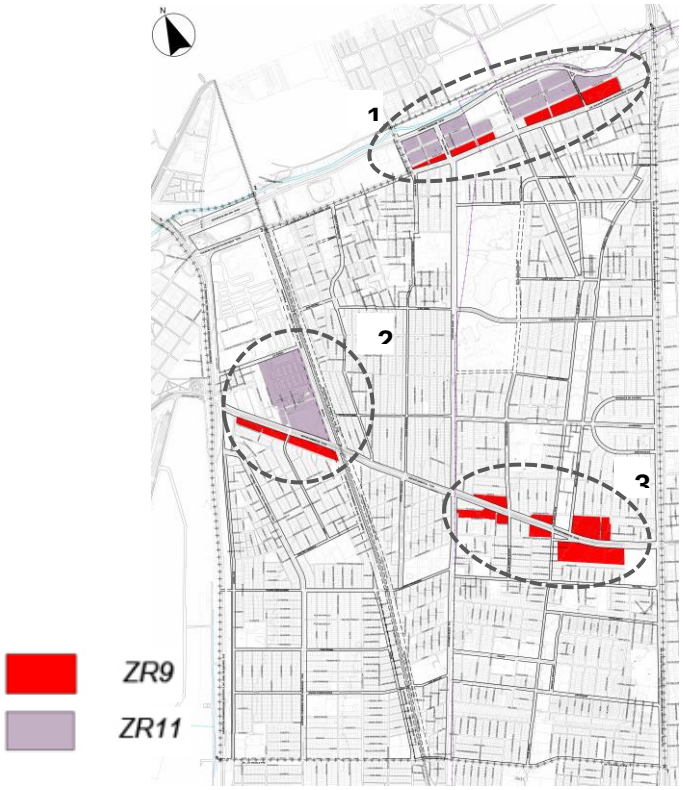
Según la Ley 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de mayo de 2022, que modifica la LGUC, se establece en su artículo 27 lo siguiente: *"En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales (…), se deberán contemplar* ***normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de*** *viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas* ***viviendas de interés público****. (…) Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables,* ***las disposiciones*** *que se incluyan en los planes reguladores* ***deberán promover*** *el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la* ***cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura. (…)****,* ***con el objeto que el instrumento de planificación territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente."***

En este sentido, para la elaboración de esta propuesta, se considera el siguiente reporte sobre el déficit habitacional en la comuna:

De acuerdo al "Balance de vivienda y entorno urbano 2023" de la Cámara Chilena de la Construcción (2023), la comuna de Pedro Aguirre Cerda presenta un déficit de 1.743 viviendas (considerando la proporción 1 familia = 1 vivienda = 4 habitantes) de allegados hacinados, posicionándola en el lugar veinticinco de la región metropolitana.

Frente a esta realidad, el Plan propone zonas donde se propone la densificación en altura con incentivos de vivienda de interés público, estas son las zonas ZR9 y ZR11. Estas zonas se caracterizan por su ubicación estratégica frente a grandes vías comunales como lo son Av. Carlos Valdovinos, Av. Departamental y Av. Lo Ovalle; además de estar asociadas a áreas de viviendas consolidadas con potencial urbano o presión por desarrollados de renovación.

Figura 34 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público



Fuente: Elaboración URBE

Sumadas las superficies de zonas ZR9 y ZR11 de los tres sectores y considerando que al menos un 30% de las viviendas que se desarrollen en estos territorios, aplicando incentivos normativos señalados en el capítulo anterior para estas dos zonas, el Plan promueve dar cabida, al menos, a 1.479 viviendas de interés público, cifra cercana al déficit de 1.743 viviendas, señalado anteriormente.

El detalle de esta materia se muestra en el siguiente cuadro.

Tabla 6 Viviendas de interés público posibles de desarrollar en zonas con incentivos

Zona	Superficie	Densidad (Hab/Ha)	Capacidad máxima de población	Densidad con incentivos	Capacidad máxima de población con incentivos	Dotación estimada Viviendas de Interés Público		
	Hás	Hab/há	Habs	Hab/há	Habs	%	Hab	Vivienda
ZR9	16.37	300	4.911	450	7.367	30%	2.210	553
ZR11	20.57	450	9.257	600	12.342	30%	3.703	926
	35,07		**14.168**		**19.709**		**5.913**	**1.479**

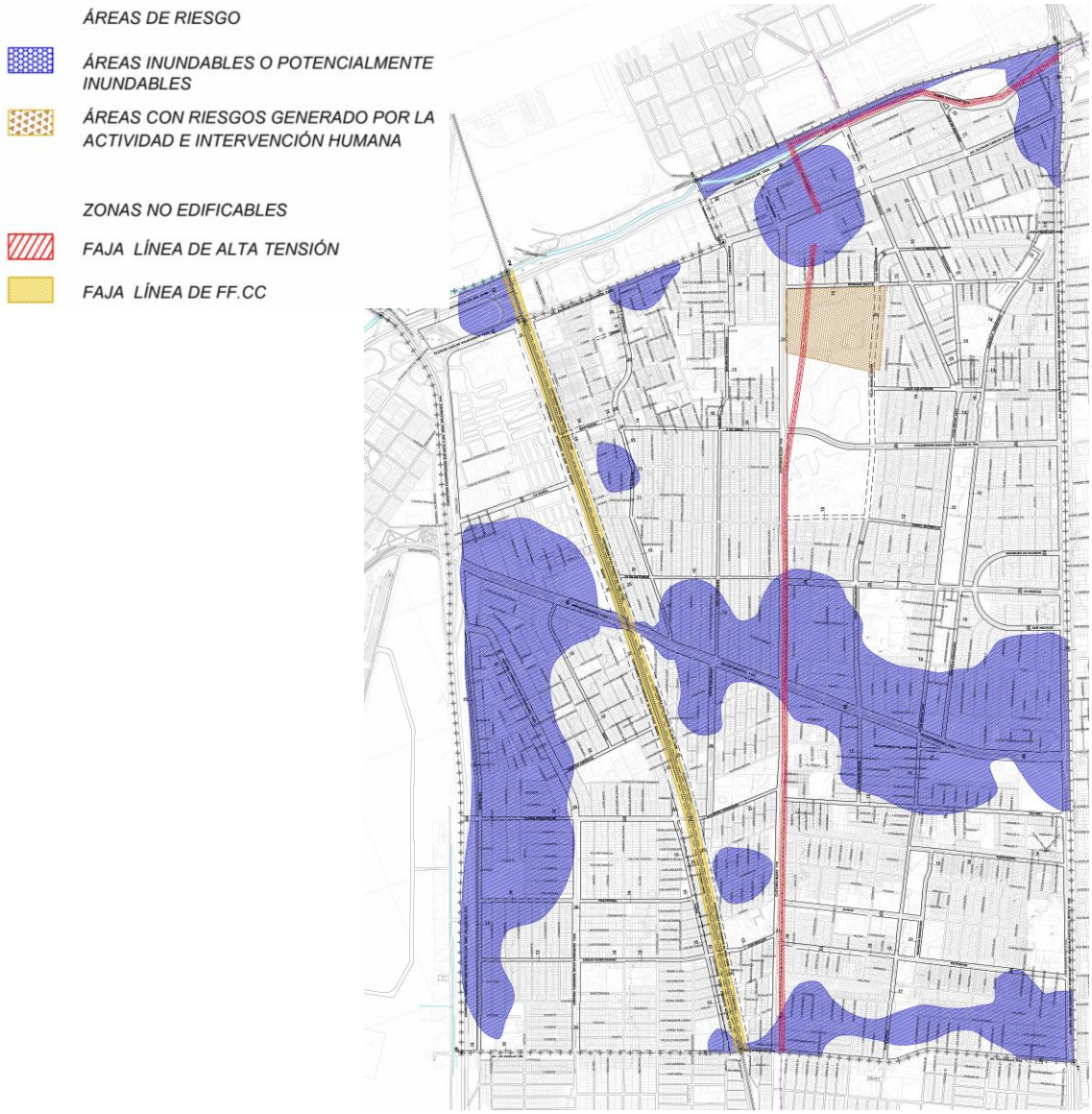
Fuente: Elaboración URBE.

VIII.9ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

De acuerdo al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental (artículo 2.1.17 de la OGUC) que forma parte del expediente del PRCC, se identificaron 3 áreas de riesgo presentes en el Área Territorial: (1) Áreas de riesgo de inundación asociadas a desbordes de cauces, (2) Áreas de riesgo de inundación asociadas a anegamiento, (3) 1.3.Áreas con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Además, se definen zonas no edificables, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En el Plan se identifican: Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos y fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles.

Figura 35 Plano Áreas restringidas al desarrollo urbano



Fuente: Elaboración URBE

VIII.10 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural corresponden a las definidas en el artículo 2.1.18 de la OGUC y la circular DDU 240 del MINVU.

Monumentos Nacionales

En la actualidad en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, sólo se identifican Monumentos Históricos, oficialmente declarados por CMN (Consejo de Monumentos Nacionales), los cuales se enlistan a continuación.

Tabla 7 Monumentos Históricos Comuna de Pedro Aguirre Cerda

Nombre	Localización	Decreto (CMN)
Casa Patronal ex Chacra Ochagavía	Florencia 1976, Pedro Aguirre Cerda	Nº367 (1995)
Casa de André Jarlan y Pierre Dubois	Calle Ranquil 4721, Pedro Aguirre Cerda	Nº132 (2016)

Fuente: Elaboración URBE en base a monumentos.gob.cl.

Inmuebles de Conservación Histórica

La LGUC en su artículo 60°, inciso 2° establece que es competencia del Plan Regulador Comunal definir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), con el objetivo de proteger el patrimonio reconocido como tal.

En ese sentido, se proponen los siguientes ICH:

Tabla 8 Inmuebles de Conservación Histórica

Nombre	Localización
Casona Parque SERVIU	Mauricio Rugendas 3501, Pedro Aguirre Cerda
Núcleo Ochagavía	Padre Alberto Hurtado 4030, Pedro Aguirre Cerda
Ex Cine Alhué	Alhué 2983, Pedro Aguirre Cerda
Casona Escuela Consolidada Dávila	San Joaquín Prieto 6075, Pedro Aguirre Cerda
Capa de agua Melinka	Club Hípico con Melinka, Pedro Aguirre Cerda

Fuente: Elaboración URBE

Barrios Históricos

Complementario a lo anterior e independiente a las disposiciones que establece la legislación urbana vigente, con el objetivo de reconocer el patrimonio histórico y cultural de la comuna, el presente Plan Regulador Comunal identifica “barrios históricos” presentes en el territorio y que otorgan identidad a la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Dichos barrios se listan a continuación:

Tabla 9 Barrios Históricos

Nombre	Localización
Población Alessandri	Av. Carlos Valdovinos y Fernando Lazcano, y Puerto Williams y Enrico Carusso; Pedro Aguirre Cerda
Población San Joaquín	Av. Carlos Valdovinos y 13 sur, y Av. Maipú y Clotario Blest; Pedro Aguirre Cerda
Población La Victoria	2 de Abril y Av. Departamental, y Pintor de la Fuente y Clotario Blest; Pedro Aguirre Cerda
Casa Patronal Ex Ochagavía y plazas aledañas	Condominio Florencia y Florencia, y Manuela Errázuriz y Historiador Vassari; Pedro Aguirre Cerda
Población Dávila	Carelmapu y Melinka, y Clotario Blest y José Joaquín Prieto; Pedro Aguirre Cerda

Fuente: Elaboración URBE

Figura 36 Plano ubicación MH, ICH y barrios históricos

Fuente: Elaboración URBE