



**SANTIAGO**  
Ilustre Municipalidad

Lámina N°1

# MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

## “CORREDOR AV. DIEZ DE JULIO HUAMACHUCO”

### • ÁREA DE ESTUDIO



### • ORIGEN DEL ESTUDIO

A tres años de la aplicación de las normas emanadas de la Modificación del PRCS del sector Matta – Franklin, se han presentado conflictos referidos a los usos de suelo prohibidos del rubro automotriz, en determinados tramos de Av. Diez de Julio Huamachuco.

Esto ha generado diversos reclamos presentados a la Dirección de Inspección General y a la Dirección de Obras Municipales, así como a algunos señores(as) Concejales.

De igual forma, este tema fue tratado en la audiencia convocada por el comité de Adelanto y Seguridad de Diez de Julio con el Sr. Alcalde, el 22 de febrero de 2017.

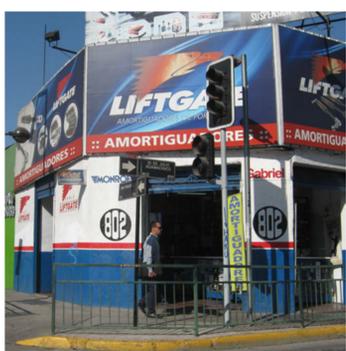
*Los locatarios de la calle Diez de Julio Huamachuco, plantearon la imposibilidad de regularizar sus comercios de venta o servicios relacionados al rubro automotriz, por diversos motivos. Dentro de éstos, está la prohibición del uso de suelo de comercio, talleres y bodega relacionados al rubro automotriz, en parte del eje de calle Diez de Julio, específicamente cuando atraviesa los Sectores Especiales E10c - Santa Rosa; E10a - San Diego; B2a Santa Isabel; B15a – Vicuña Mackenna, así como en las Zonas B y E*

### • CARACTERIZACIÓN

Eje histórico especializado en la venta de repuestos de vehículos, complementado con talleres de reparación y actividades de bodega, del mismo rubro.

De escala metropolitana, ya que a él acceden usuarios de toda la Ciudad de Santiago.

El sector posee un alto grado de deterioro, pues el comercio de repuestos, extiende su actividad al espacio público ocupando las aceras para publicitar y exponer productos. Impactos que pueden ser controlados a través de la Fiscalización y Gestión del Espacio Público.



Venta de repuestos



Venta de repuestos variados



Desarmaduría



Venta de accesorios y repuestos

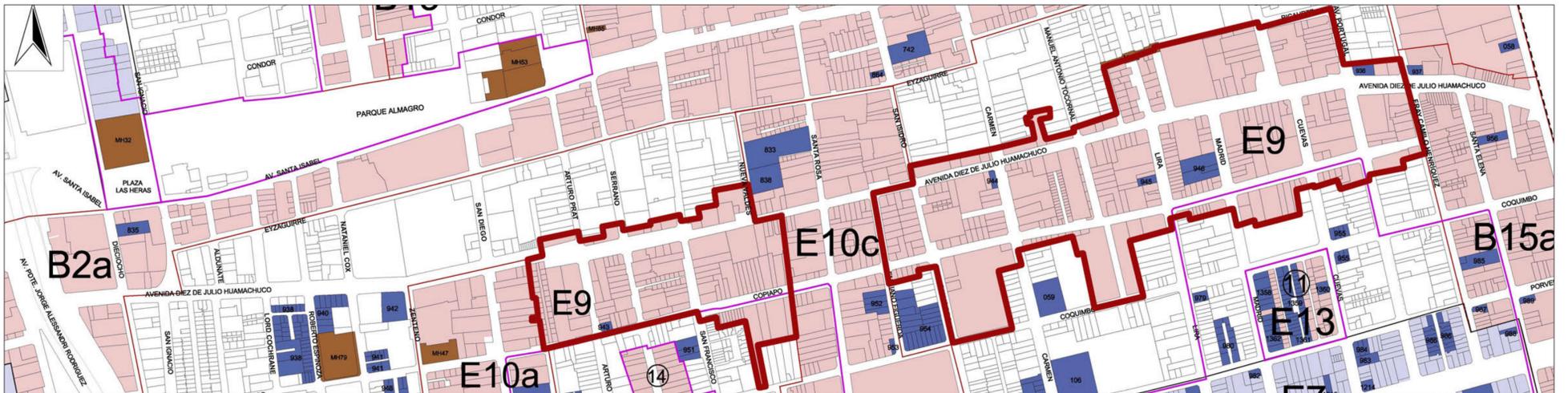


Venta de accesorios y repuestos

# MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

## “CORREDOR AV. DIEZ DE JULIO HUAMACHUCO”

### • NORMATIVA ACTUAL



La Modificación del Plan Regulador Comunal de Santiago del sector Matta – Franklin, aprobada en enero de 2014, tuvo entre sus objetivos, reconocer la vocación automotriz de el eje Diez de Julio Huamachuco y sus sectores aledaños, por lo que se creó un Sector Especial denominado SE-E9.

Es en este sector donde actualmente se permite la venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares, compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmadura), como las bodegas, industrias y talleres del rubro automotriz.

En el resto de los predios que enfrentan Av. Diez de Julio Huamachuco, no se permiten los usos del rubro automotriz, lo que ha llevado a reestudiar este sector, como ya se mencionó en el ítem “Origen del Estudio”.

### • DIAGNÓSTICO

#### SECTOR 1: Av. Diez de Julio Huamachuco, entre Arturo Prat y Av. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez

Este es un sector caracterizado por su mixtura en los usos de suelo, ya que existen edificios que desarrollan usos de suelo diversos en su primer piso y en los pisos superiores solo vivienda. También existen en un mismo predio diversos rubros de locales comerciales destinados al rubro automotriz.



- Comercio de repuestos de vehículos
- Taller de reparación de vehículos
- Otros usos

Zona	N° Predios con rubro automotriz		Total predios	% Participación
	Comercio	Talleres		
Sector Arturo Prat / J. Alessandri R.	43	33	344	22



El 84% de los predios que enfrentan Av. Diez de Julio Huamachuco desarrollan actividades del rubro automotriz.

# MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

## “CORREDOR AV. DIEZ DE JULIO HUAMACHUCO”

### ● DIAGNÓSTICO

#### SECTOR 2: Av. Diez de Julio Huamachuco, entre San Isidro y Nueva Valdés

En este sector existen predios que en su totalidad se encuentran destinados al rubro automotriz, con uso de talleres, bodegas, desar-madurías y comercio, tanto en Av. Diez de Julio como hacia el interior de la manzana.



- Comercio de repuestos de vehículos
- Taller de reparación de vehículos
- Otros usos

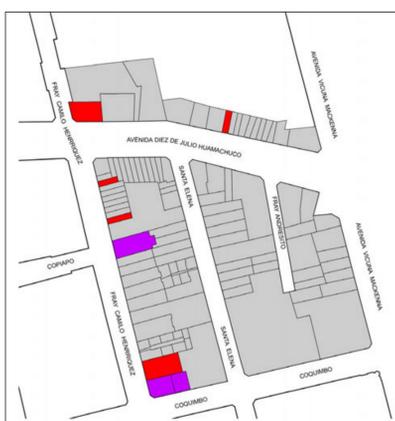
Zona PRCS	N° Predios con rubro automotriz		Total predios	% Participación
	Comercio	Talleres		
Entorno Santa Rosa	36	9	108	42



En este sector el rubro automotriz representa el 42% del total de predios analizados.

#### SECTOR 3: Av. Diez de Julio Huamachuco, entre Av. Vicuña Mackenna y Fray Camilo Henríquez

En este sector se aprecia que las actividades del rubro automotriz son escasas y se emplazan principalmente en el eje Fray Camilo Henríquez. El sector presenta renovación urbana en altura con destino residencial en altura, con comercio en primer piso, asociado a locales de comida y una alta concentración de comercio del rubro de materiales de construcción.



- Comercio de repuestos de vehículos
- Taller de reparación de vehículos
- Otros usos

Zona PRCS	N° Predios con rubro automotriz		Total predios	% Participación
	Comercio	Talleres		
Borde Vicuña Mackenna	5	3	106	8



En este sector se aprecia que las actividades del rubro automotriz son escasas y solo representan el 8% del total de predios analizados.



**SANTIAGO**  
Ilustre Municipalidad

Lámina N°4

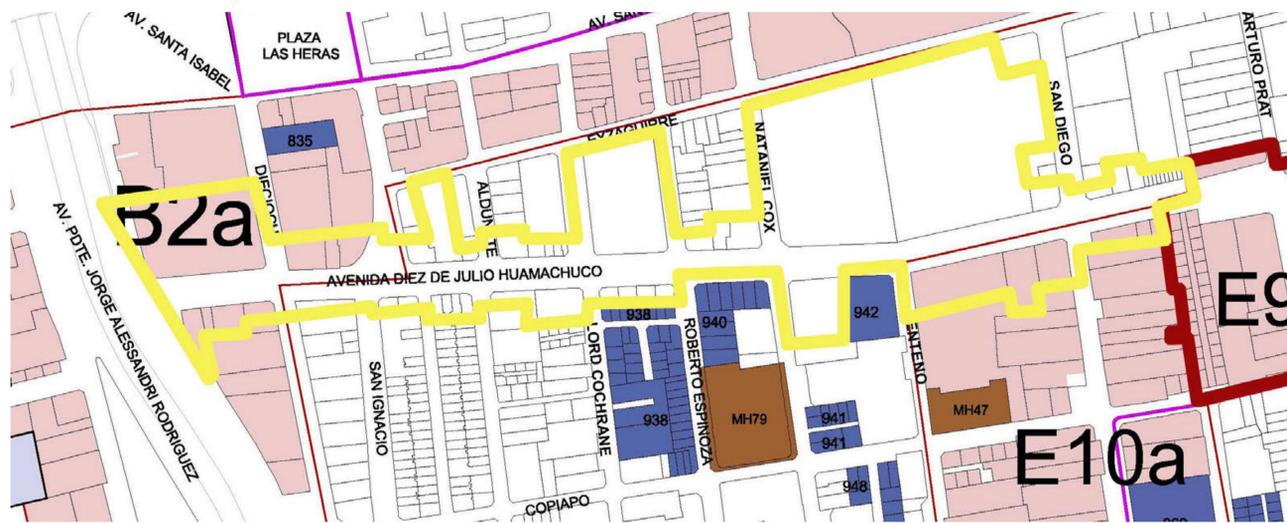
# MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

## “CORREDOR AV. DIEZ DE JULIO HUAMACHUCO”

### • PROPUESTA

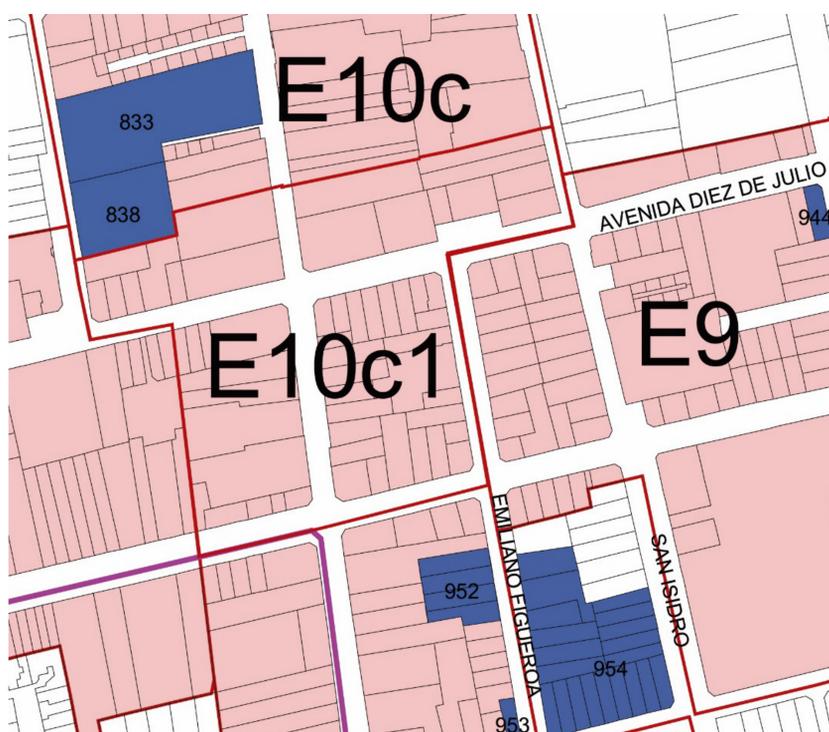
Conforme al análisis realizado, se determina que el uso del rubro automotriz debe estar permitido a lo largo del eje Av. Diez de Julio Huamachuco, con la excepción del corredor Vicuña Mackenna, donde este uso no es incidente y presenta renovación en altura con destino vivienda y otros equipamientos.

1. Se propone permitir las actividades del rubro automotriz en los predios con frente a Av. Diez de Julio Huamachuco, que se emplacen en la Zona B y Zona E, incluyendo los predios con frente a Av. Diez de Julio que se emplacen en los Sectores Especiales B2a – Santa Isabel y Sector Especial E10a – San Diego. Esta propuesta, se traduce en una modificación al artículo 30 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal. Las normas de altura y constructibilidad no son modificadas con este proyecto.



**NOTA:** La incorporación de los usos del rubro automotriz no regirá en los Monumentos Históricos ni tampoco en los Inmuebles de Conservación Histórica, pues este tipo de edificaciones de valor patrimonial se rigen por el cuadro de usos permitidos en el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

2. Se crea el sub Sector Especial E10c1-Santa Rosa, en él se permitirán las actividades del rubro automotriz y se mantendrán las condicionantes de subdivisión y edificación originales, además de la opción de los Incentivos normativos. Esta propuesta, se traduce en una modificación al artículo 30 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal y se plasma en una modificación al Plano PRS - 02F, que esta graficada en el Plano 173.



CONDICIONANTES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN		SE E10c
Superficie Subdivisión predial mínima		300m <sup>2</sup>
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	Vivienda y/o educación superior	0,7
	otros usos	1,0
Coeficiente de ocupación de pisos superiores	Vivienda y/o educación superior	0,7
	otros usos	1,0 (7m) 0,7 (>7m)
Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda	2,8
	otros usos	4,3
Densidad		1600
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado y continuo
Altura máxima		18 (7 pisos)
Distanciamientos	Línea oficial	
	otros deslindes	5m posterior
Constructibilidad con incentivo	Edificación aislada sobre continua	NO
	vivienda	3,6
Densidad con incentivo	otros usos	5,5
Altura con incentivo		23 (9 pisos P8 distanciado 3m L.O.)



# MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

## “CORREDOR AV. DIEZ DE JULIO HUAMACHUCO”

### • PROPUESTA

#### Modificación del Artículo 30 de la Ordenanza Local para la Zona B y Sector Especial B2a

##### Usos permitidos:

##### a.1.3) Actividades Productivas:

En los predios que enfrenten Av. Diez de Julio Huamachuco, se permitirán los talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores); las distribuidoras del rubro automotor o bicicletas y las bodegas códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas).

##### Usos prohibidos:

a.2.1) Equipamiento: Comercio: Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares, compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmadura), excepto en los predios que enfrenten Av. Diez de Julio Huamachuco, donde estos usos estarán permitidos.

#### Modificación del Artículo 30 de la Ordenanza Local para la Zona E , Sector Especial E10a y Sector Especial E10c1

USOS PROHIBIDOS	OBSERVACION
Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares.	<u>Se exceptúan los predios que enfrenten Av. Diez de Julio Huamachuco y los emplazados en el SE E10c1, donde estos usos estarán permitidos.</u>
Compra y/o Venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmadura),	<u>Se exceptúan los predios que enfrenten Av. Diez de Julio Huamachuco y los emplazados en el SE E10c1, donde estos usos estarán permitidos.</u>

<u>Actividades Productivas</u>	Taller artesanal de la TAP 4a, en la Zona E y SE E14.	Taller Industrias Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial Taller mecánico, pintura y desabolladura de motos y automóviles, vulcanización, imprentas	<u>Se permiten los talleres mecánicos, código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores); las distribuidoras del rubro automotor o bicicletas y las bodegas códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas), en los predios que enfrenten Av. Diez de Julio Huamachuco.</u>
	Industria, Taller y Taller artesanal de la TAP 5a, sólo en los SE E10a, E10b y E10c.	Taller mecánico, pintura y desabolladura de motos y automóviles, vulcanización, imprentas Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	
	<u>Industria, Taller y Taller artesanal de la TAP 6a, en el SE E10c1.</u>	<u>Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial</u>	<u>Se permiten las distribuidoras del rubro automotor o bicicletas y las bodegas códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas).</u>
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal y Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10