



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN AL PRCS
"AJUSTE DE NORMAS URBANÍSTICAS
POBLACIÓN CENTENARIO"**

COMUNA DE SANTIAGO

Subdirección de Asesoría Urbana, Secretaría de Planificación

Agosto 2021

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	Pág. 3
Presentación del tema.....	Pág. 4
Ubicación - Área de Estudio.....	Pág. 6
Objetivos.....	Pág. 7
II. EXPEDIENTE URBANO	Pág. 9
Historia.....	Pág. 10
Antecedentes arquitectónicos.....	Pág. 15
Normativa vigente PRCS.....	Pág. 17
III. DIAGNÓSTICO	Pág. 19
Altura de las edificaciones.....	Pág. 20
Anchos de calles.....	Pág. 22
Medidas prediales.....	Pág. 23
IV. IMAGEN OBJETIVO - RESUMEN EJECUTIVO	Pág. 25
Alternativas de desarrollo urbano.....	Pág. 26
Período de exposición, observaciones.....	Pág. 29
Consulta Vecinal.....	Pág. 30
Términos generales del Anteproyecto.....	Pág. 32
V. ANTEPROYECTO	Pág. 33
Justificación Normas Urbanísticas propuestas.....	Pág. 34
Normas Urbanísticas propuestas.....	Pág. 37
Plano de zonificación.....	Pág. 38
V. ANTEPROYECTO	Pág. 39
Modificación Artículo 30 de la Ordenanza Local.....	Pág. 40
VII. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	Pág. 41

I. INTRODUCCIÓN



Esta Memoria Explicativa contiene correcciones derivadas de las observaciones formuladas por la SEREMI-MINVU a través del Ord. N° 2270 del 23.07.2021. En lo referido a las presiones incorporadas en el Capítulo Estudios Complementarios, a la corrección del título del PRS-02 H vigente y a la corrección del Plano N° 176, todo de acuerdo a lo señalado en los puntos B1a); B1b) y B1c) del ya mencionado Ord. N° 2270.

El proyecto tiene su origen a finales de mayo de 2018, cuando algunos vecinos organizados de la Población Centenario y bajo el lema: *“BARRIO CENTENARIO TE QUEREMOS PROTEGER”*, solicitaron la disminución de las alturas permitidas actualmente por el Plan Regulador Comunal de Santiago. La solicitud fue respaldada por algunas firmas de vecinos que se unieron en torno al deseo de:

- *Proteger y conservar la vida de barrio y la identidad.*
- *No autorizar, de manera alguna, a las inmobiliarias para construir edificios en altura que solo dañan la calidad de vida de los habitantes del barrio.*

Cabe destacar que en esta comunidad se implementó el Programa “Quiero mi Barrio”- MINVU en el año 2014, enfocándose en el mejoramiento de los espacios públicos y en el fortalecimiento de las relaciones vecinales; ambas dimensiones fueron complementarias y se ejecutaron a partir de un método participativo que facilitó la interacción entre vecinos en pos de un interés común. A partir de estas acciones se construyó un sentimiento comunitario de colaboración mutua que los ha llevado a solicitar la rebaja de las alturas máximas permitidas por el PRCS.

Entre los argumentos expuestos se menciona la preocupación por la futura pero inminente construcción de la línea N° 7 del Metro, lo que claramente llevará a un incremento de las construcciones en altura en el sector y un mayor interés por parte de las inmobiliarias en acceder a la compra de predios para la elaboración de proyectos de mayor densidad.

Los vecinos además argumentan que la cuota de edificaciones en altura de más de 20 pisos ya está colmada en este sector. Dado que efectivamente son colindantes al norte con el Sector Especial D2 “Av. Presidente Balmaceda”, franja enfocada en la renovación urbana en altura y en la que por casi dos décadas se ha edificado al máximo de su capacidad, y considerando además la experiencia de barrios vecinos, es que se sienten aún más en sobre alerta respecto al tema. Por todo lo anterior, es que solicitan la pronta regulación de este tema, puesto que no desean que la calidad de vida de toda esta comunidad se vea estropeada irreversiblemente bajo el título de las inmobiliarias de “progreso y modernidad”.

En 2018 la comunidad envió una carta al Señor Alcalde solicitando su apoyo en que *los antiguos barrios centrales permanezcan con su identidad y cultura tan propia que los caracteriza* a partir de la disminución de las alturas máximas permitidas.

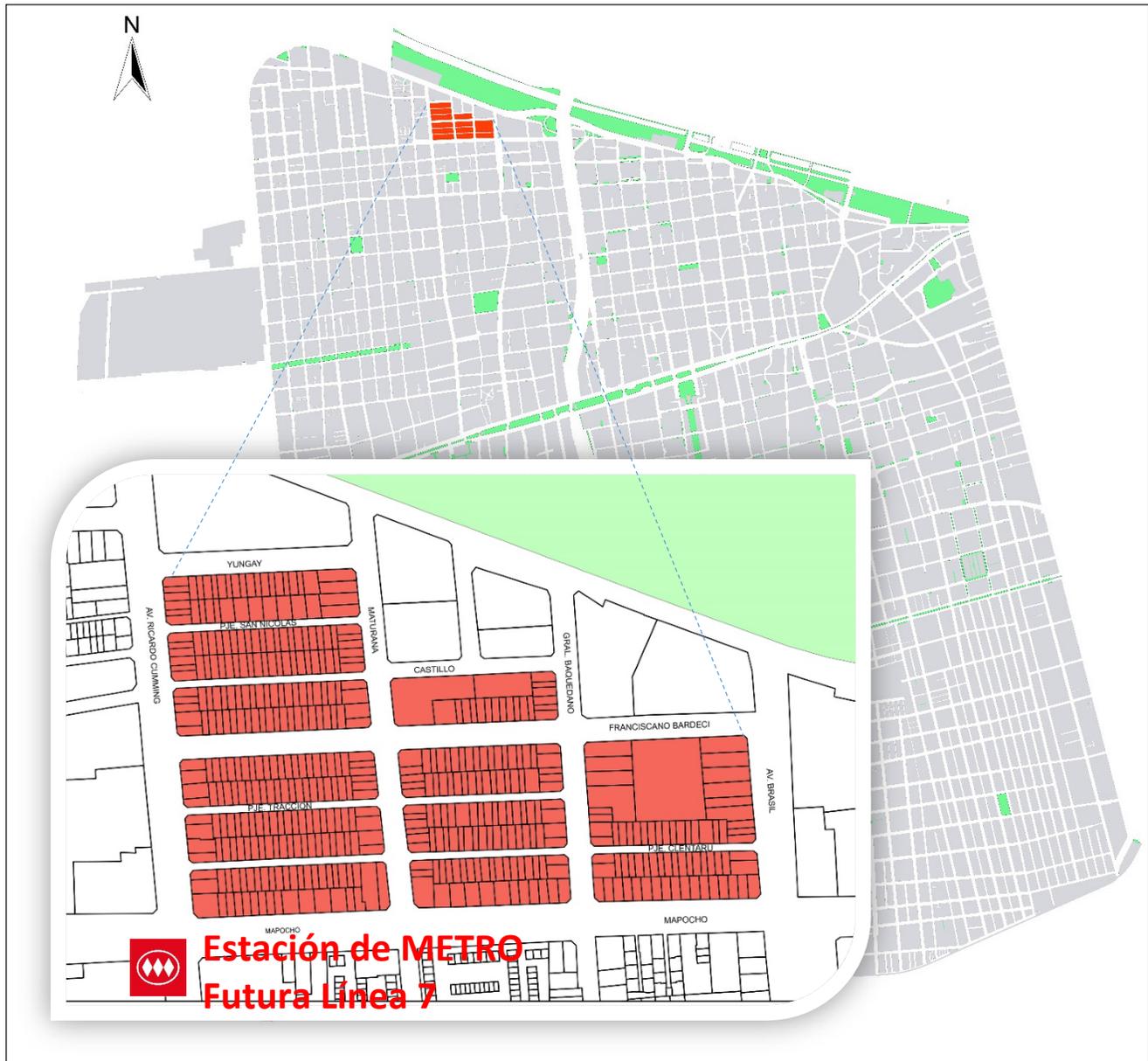
A finales de enero de 2019, el Sr. Alcalde Felipe Alessandri mandata a la subdirección de Asesoría Urbana a realizar esta Modificación al Plan Regulador Comunal. Considerando que una rebaja de las alturas máximas permitidas incidirá directamente en el ajuste de otras normas urbanísticas relativas al volumen edificado es que se le ha dado este título al proyecto: **Ajuste Normas Urbanísticas Población Centenario**.



Archivo Programa "Quiero mi Barrio" -Fiestas de fin de año en pasaje Clentaru (Autor: Luis Hidalgo)

Imágenes contenidas en la publicación *Barrio Población Centenario, cien años de historias y vida de barrio*.

2. UBICACIÓN - ÁREA DE ESTUDIO



- **Límites:** al Oriente por Av. Brasil; al Sur por calle Mapocho; al Poniente por Av. Ricardo Cumming y al Norte por las calles Yungay, Castillo y Franciscano Bardeci.
- **Superficie Bruta:** 67,087 m²
- **Número de manzanas:** 12 (11 que son tercios de manzana y 1 que es 2/3 de manzana)
- **Número de predios:** 480 (Todos ellos rectangulares)
- **Número de direcciones oficiales DOCTEC IMS:** 587
- **Número de viviendas (Censo 2017):** 522
- **Número de habitantes (Censo 2017):** 1.670
- **Densidad bruta existente (Censo 2017):** 249 Hab/Há

3. OBJETIVOS

Tanto los objetivos generales como los objetivos específicos, apuntan a garantizar la permanencia en el tiempo del carácter original de este barrio, el cual constituye históricamente un lugar con significado para la memoria colectiva de los chilenos, puesto que representa un periodo histórico específico de la ciudad de Santiago y del país, correspondiente al desarrollo industrial de Chile y la creciente demanda por viviendas obreras dignas que caracterizó ese período.

Las vivencias y recuerdos asociados a este espacio traspasan ya varias generaciones de visitantes y trabajadores.

3.1. Objetivos generales

a.- Preservar y resguardar la calidad de vida del barrio, a partir de la definición de nuevas alturas máximas de la edificación que sean más acordes con la altura original e histórica de este conjunto.

b.- Asegurar la conservación patrimonial del sector a partir de un crecimiento urbano controlado.

c.- Establecer una densidad acorde a los puntos anteriores.

3.2. Objetivos Específicos

a.- Fomentar, con esta modificación al PRCS, a que los propietarios de estas viviendas valoren el carácter histórico del barrio y sean respetuosos en la morfología de las futuras intervenciones, preservando la armonía con lo existente.

b.- Asegurar el patrimonio humano colectivo, ligado a las familias que se mantienen por generaciones como residentes de este sector.



II. EXPEDIENTE URBANO



HISTORIA

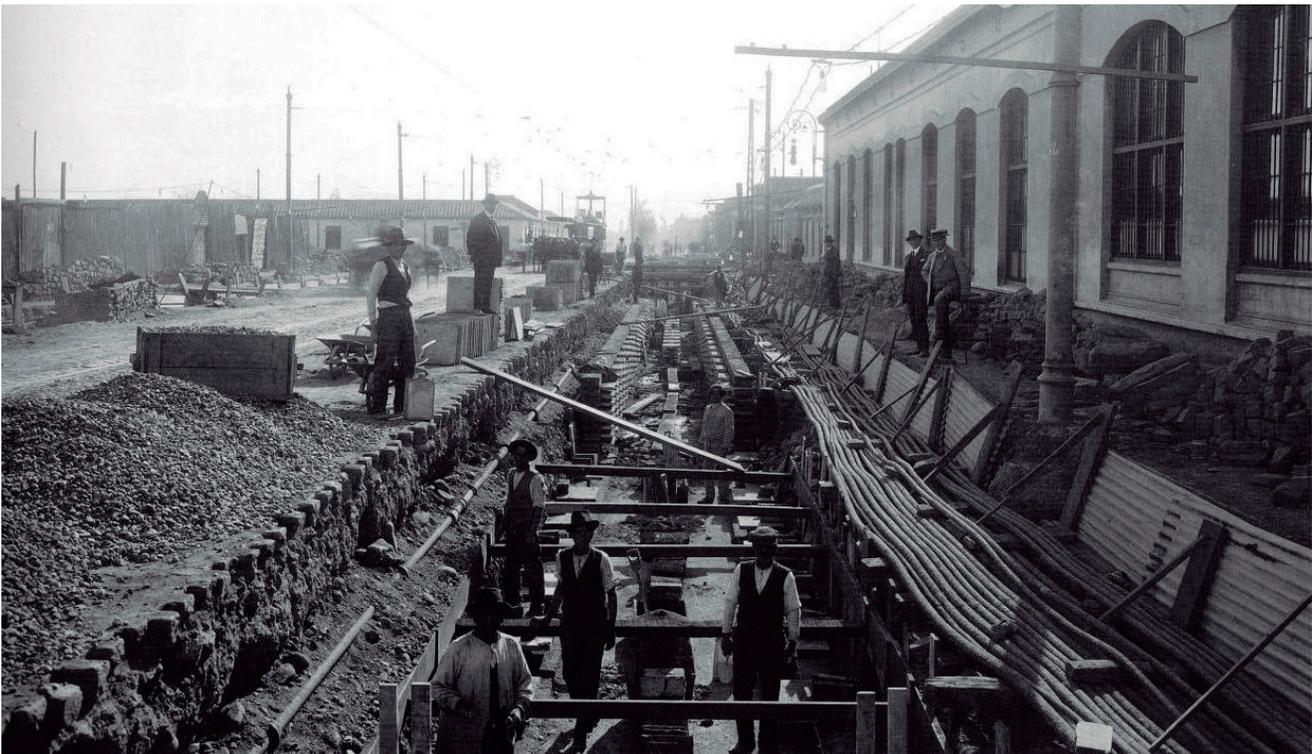
LA EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA Y EL CINTURÓN FERROVIARIO

Si tuviéramos que fijar un año para el nacimiento del Barrio Centenario, este sería 1906, aunque los antecedentes que posibilitaron su construcción se remontan a finales del siglo XIX en el marco de lo que se conoce como *“La Cuestión Social”*.

En esos días Chile era un país que recién comenzaba a potenciar su proceso interno de industrialización amparado en políticas económicas especialmente diseñadas para ese fin. Se iniciaba el período presidencial de Pedro Montt y la sociedad en su conjunto vivía grandes transformaciones. Las nuevas industrias requerían nuevos trabajadores y esto atraía a la población rural hacia los núcleos urbanos, especialmente a Santiago.

Los migrantes internos pasaron a formar parte de una emergente clase social: -el proletariado-. Hacia fines del Siglo XIX, la vivienda social se había convertido en un problema urgente dentro de la agenda política de Chile, no solo por cuestiones de altruismo, sino también por fenómenos derivados que comenzaban a salirse de control, como por ejemplo las pestes y epidemias que asolaron a la ciudad de Santiago en 1880 y los brotes de cólera que comenzaban a difundirse desde Argentina.

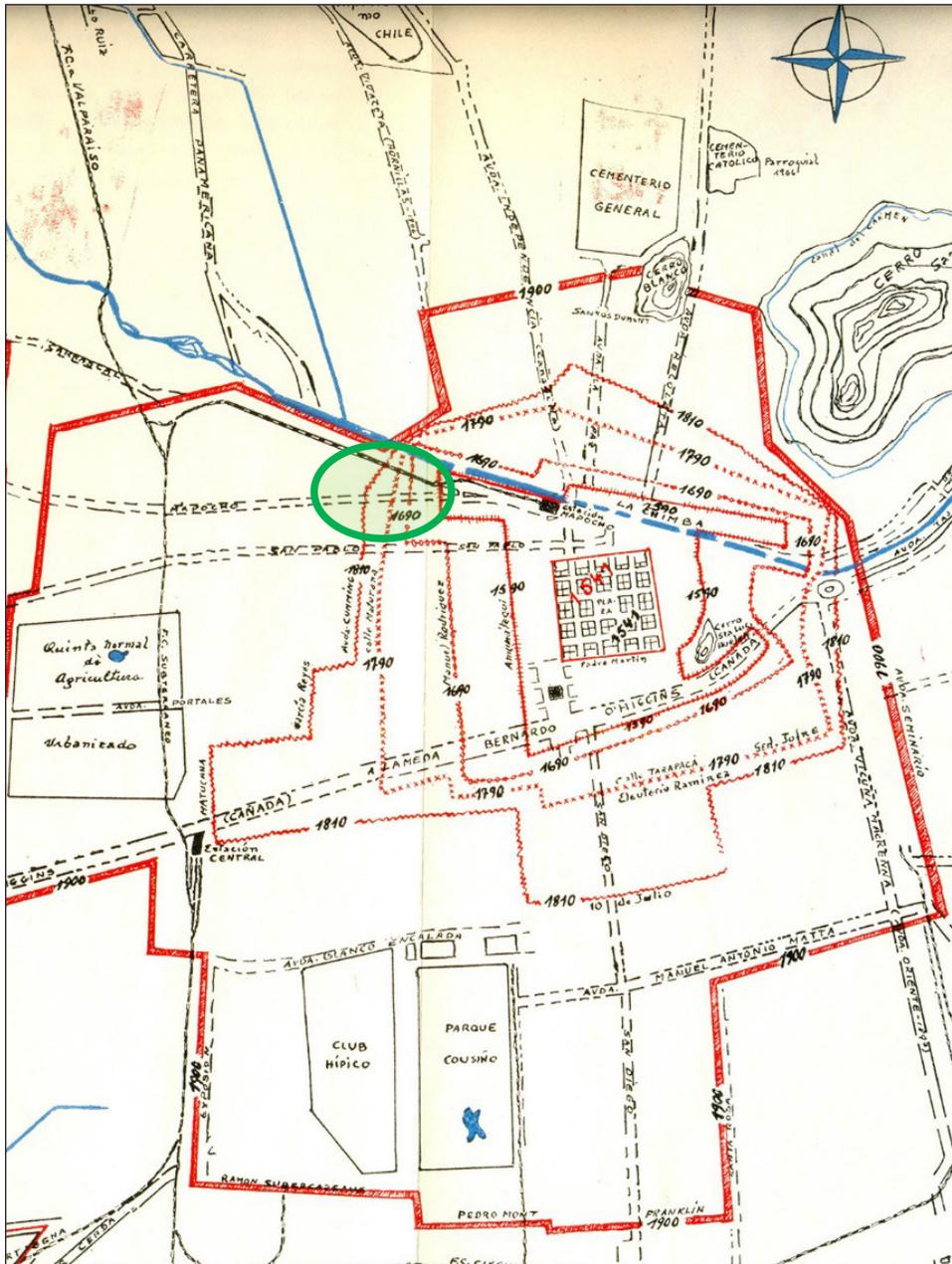
En ese contexto se promulgó la *“Ley 1838”* en el año 1905 por la Cámara de Diputados y fue aprobada bajo el gobierno del presidente Pedro Montt en febrero de 1906. Esta ley sentaba las bases para la creación del *“Consejo de Habitaciones para Obreros”* y fue un instrumento legal que agilizó la solución a la creciente demanda de viviendas populares en los límites de la ciudad y al problema de la insalubridad en asentamientos precarios.



Rieles en Av. Mapocho

A principios del Siglo XX, Santiago de Chile era una ciudad muy distinta a la que conocemos hoy en día, y lo que llamamos “periferia” actualmente corresponde a un sector que puede ser considerado central.

De hecho, la periferia se acotaba a un cinturón ferroviario en cuyos límites se asentaban las industrias, y a su vez este entramado de vías y rieles conectaba a Santiago con el puerto de Valparaíso, ya fuera para traer o enviar suministros, mercancías y materias primas o para transportar pasajeros.



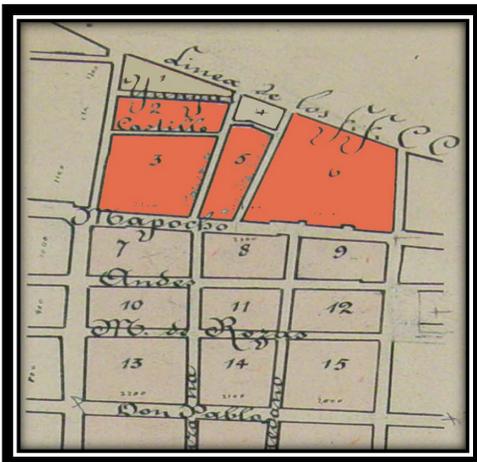
El sector donde se inserta la Población Centenario se consolidó entre los años 1810 y 1900.

Plano de la expansión cronológica de Santiago

Así fue como el Barrio Centenario se convirtió en uno de los primeros barrios obreros de Santiago hacia el sur de la ribera del río Mapocho, sector vinculado a la central de generación eléctrica para tranvías ubicada en Almirante Barroso esquina Mapocho, la cual estaba asociada a la actividad ferroviaria de la Estación Central.

Las más de 450 casas del conjunto habitacional “Parque Centenario” pertenecieron y fueron administradas por la Sociedad Constructora de Habitaciones Higiénicas, o simplemente “Sociedad Higienista” hasta 1926.

CATASTRO DE 1910



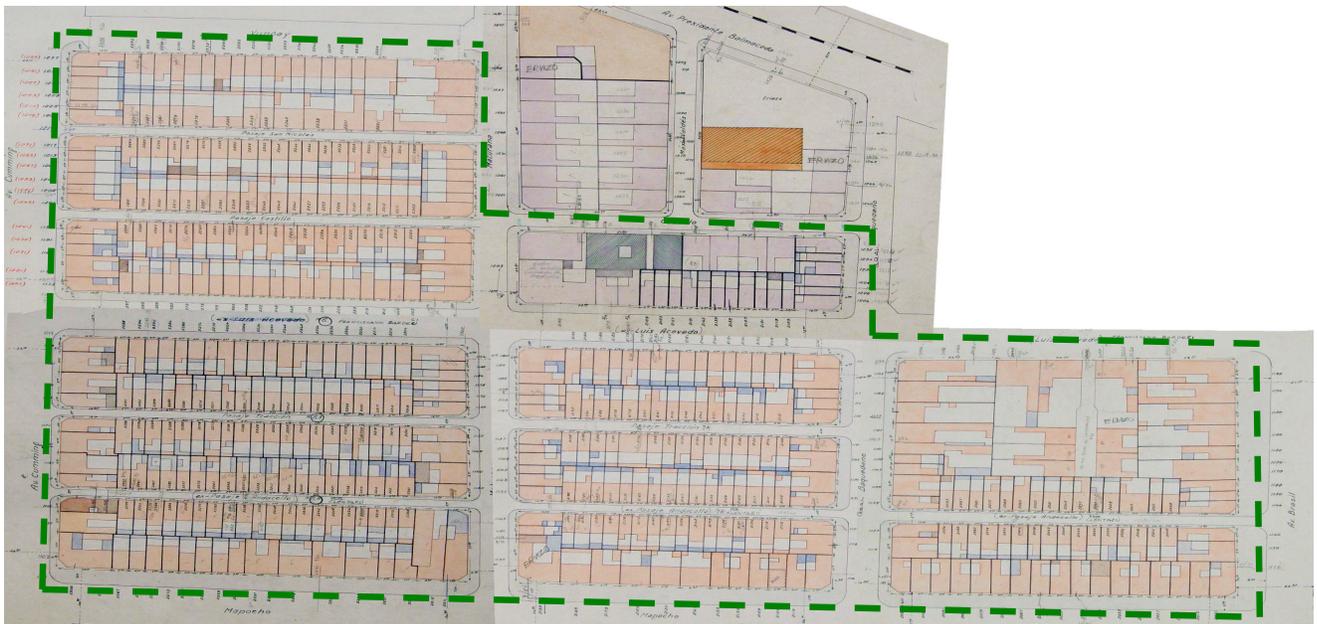
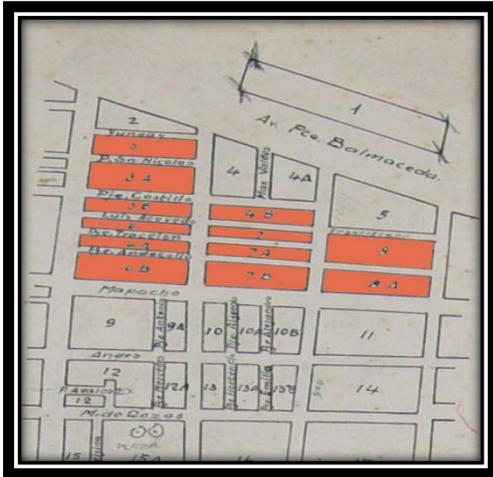
El sector donde se insertó la Población Centenario estaba conformado por 3 y 1/2 manzanas con un trazado distinto y muy baja densidad.



Collage elaborado a partir de la sumatoria de las manzanas N° 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

CATASTRO DE 1939

Según las planchetas que componen el Catastro de 1939, en esa fecha la Población Centenario ya estaba completamente consolidada y las manzanas ya habían tomado su forma actual.



En el año 1912 se construyó la Parroquia Nuestra Señora del Rosario de Andacollo⁴, de la cual dependía el Colegio Andacollo, en el costado oriente del Barrio Centenario (desde Balmaceda hasta San Pablo) y desde su fundación pasó a ser el referente con mayor significado para los vecinos del sector, muchos de los cuales realizaron sus sacramentos en ese templo, o se educaron en las aulas del colegio.

Durante este período temprano surgió la primera organización barrial, la Sociedad de Socorros Mutuos Unión Nacional, fundada en 1907 y cuya misión era financiar gastos para

ANTECEDENTES ARQUITECTÓNICOS

Las más de 450 casas que conforman el conjunto habitacional “Parque Centenario” se mantienen en pie hasta el día de hoy, muchas de ellas con algunas alteraciones morfológicas menores, pero que no dificultan la visión del conjunto original, En especial se destaca la homogeneidad de alturas, en su mayor parte de un piso.

Tipologías de viviendas

Según recuerdan los vecinos, el tipo de casa asignada no solo dependía del tamaño de la familia, sino también del rango y de la antigüedad que tuviera el funcionario. Existían tres tipos de casas en función de sus dimensiones:

- Unas de 40 m² que originalmente contaban solo con dos ambientes y no tenían ventana en la fachada, con frentes prediales de entre 3,5 a 4 metros.



- Otras de 60 m² construidos, con un pasillo lateral, dos ambientes y una ventana en la fachada, con frentes prediales de entre 4 a 5,5 metros.



Ejemplos de esta tipología que se mantienen inalteradas.

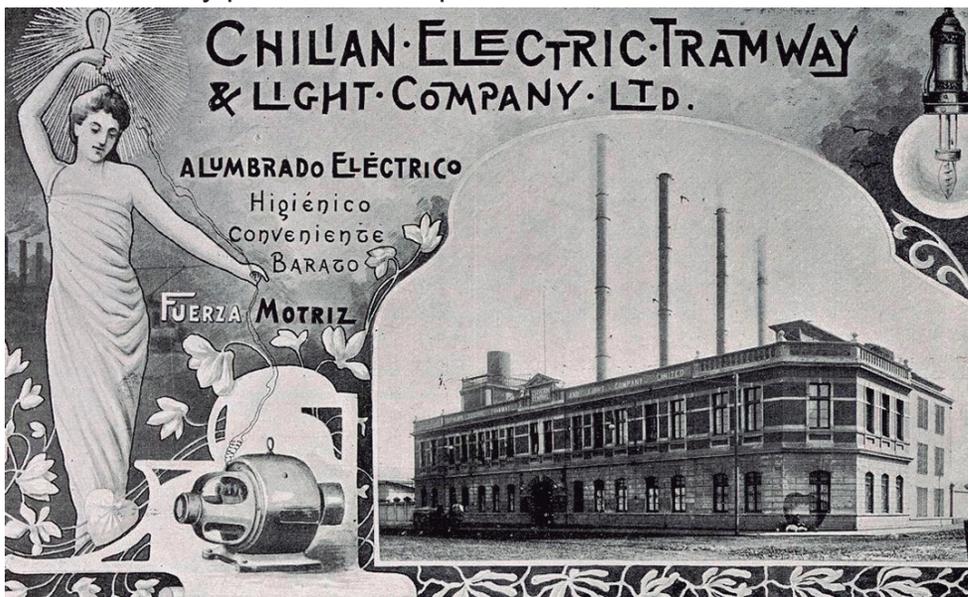
- Finalmente las que tenían entre 100 y 120 m² construidos, con 3 a 4 habitaciones con un pasillo central, 2 ventanas a la calle conformando la esquina, con frentes prediales de entre 6 a 10 metros.



Según la información recabada por el Programa “Quiero mi Barrio”, se sabe que todos los tipos de casa tenían patio y punto de agua al fondo del terreno. En estos patios algunos vecinos instalaron hornos de barro e incluso criaban gallinas.

El origen corporativo de este barrio, de la mano de la llamada “cuestión social”, es quizás una de las piezas claves de esta historia. La vivienda y el barrio no fueron pensados sólo como un programa de habitaciones más o menos eficientes para resolver las necesidades de quienes las ocuparían. El origen corporativo definió también la forma de ese habitar, un cierto sello identitario que permaneció en el tiempo.

Un habitar que se construyó de la mano de un oficio, primero el de aquellos asalariados de la central eléctrica de tranvías y posteriormente el de carabineros; hasta hoy, donde la multiculturalidad de los oficios y prácticas se impone.

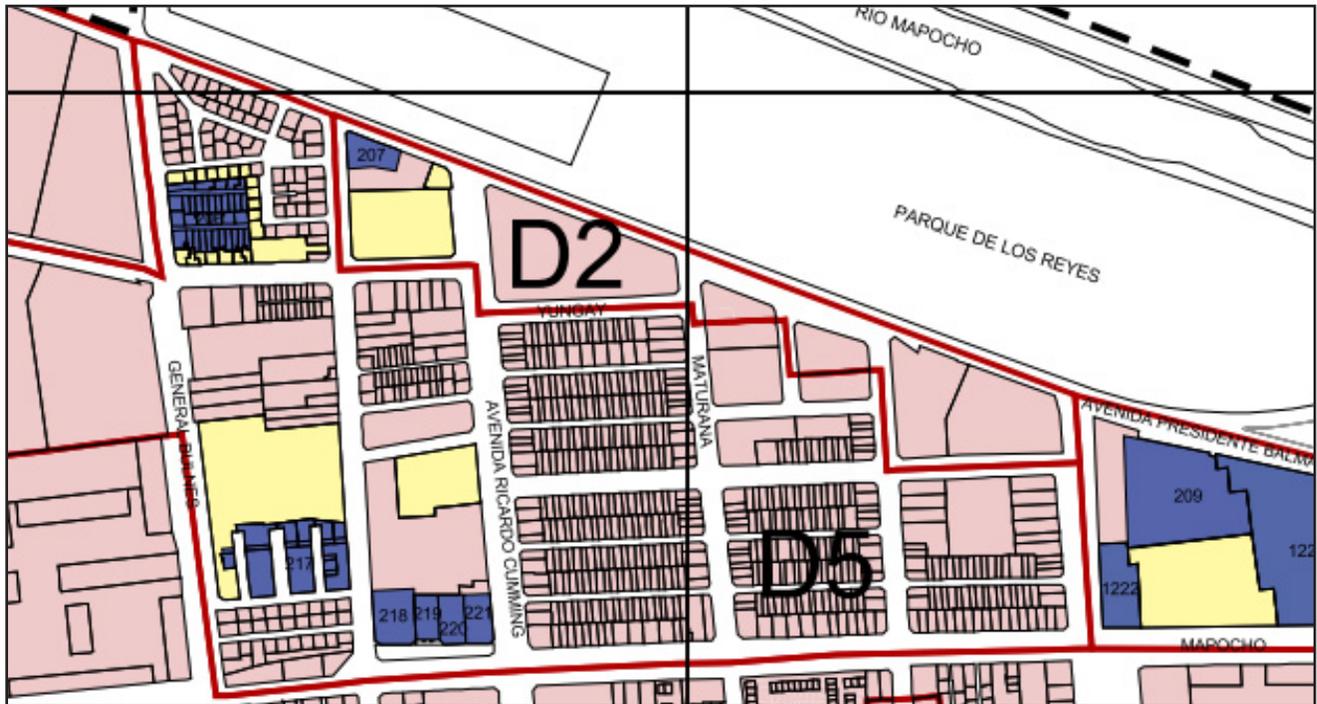


Afiche Central eléctrica Av. Mapocho

NORMATIVA VIGENTE

- El área de estudio se encuentra emplazada en su totalidad en el Sector Especial D5, sector que se ha mantenido de menor altura que el contexto, dada la normativa vigente que solo permite 7 pisos como altura máxima de edificación, la cual es más baja que las zonas colindantes como el Sector Especial D2 y el Sector Especial E5, zonas en las que permite la edificación aislada sobre la continua y que conlleva alturas mayores.

PLANO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL PRS – 02H ACTUAL

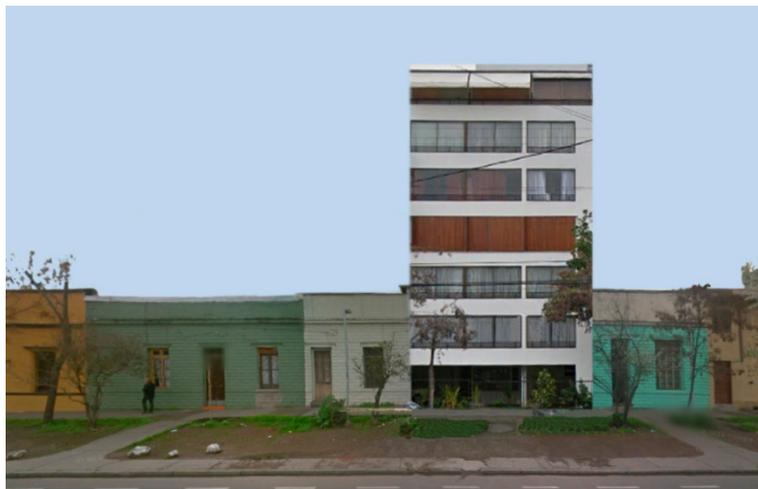
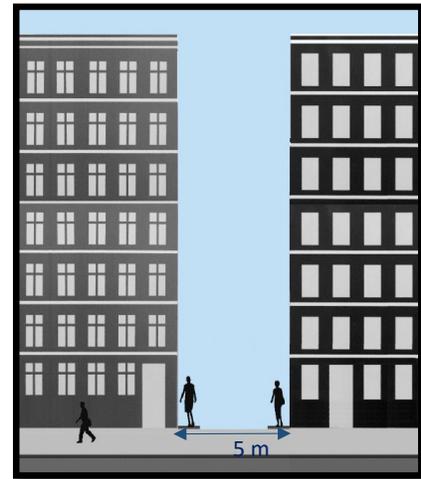


NORMAS URBANÍSTICAS QUE CONDICIONAN LA EDIFICACIÓN

Sector Especial D5 - Andes – Martínez de Rozas – Gral. Baquedano – Herrera

- Superficie de subdivisión mínima: **150 m²**
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: **0.7** para uso de vivienda y/o establecimientos de educación superior
1.0 para otros usos.
- Coeficiente máximo de constructibilidad: **3.0**
- Sistema de agrupamiento: Continuo, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ordenanza Local.
- Alturas y Distanciamientos: La altura del volumen de continuidad será de **18m** la máxima.
La altura de edificación de las alas laterales, centrales o paralelas al volumen de continuidad será 9m la máxima.
- No se admitirá la edificación aislada por sobre la continua.

Perfiles, Skyline y simulaciones fotográficas de como se podría construir con la normativa que actualmente está vigente para el sector de la Población Centenario: 7 pisos.



III. DIAGNÓSTICO



Altura de las edificaciones



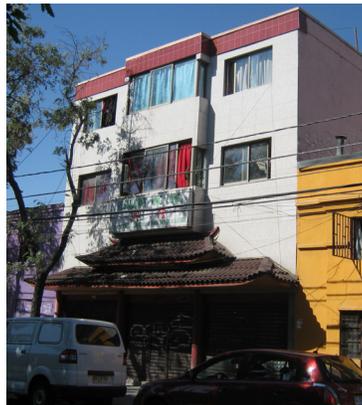
El 79,8% de los predios corresponde a edificaciones de un piso. Un 19,7% corresponde a edificaciones de 2 pisos. Solo hay 2 predios con alturas de 3 pisos y 1 de 5 pisos correspondiente al nuevo edificio de vivienda social que se está construyendo en calle Castillo esquina Maturana.



Típicas viviendas de 1 piso.



Edificaciones de 2 pisos en Francisco Bardeci.



Edificación de 3 pisos en Av. Ricardo Cumming.



Edificación de 5 pisos en calle Maturana.



SIMBOLOGÍA

Fuente: Terreno 2019

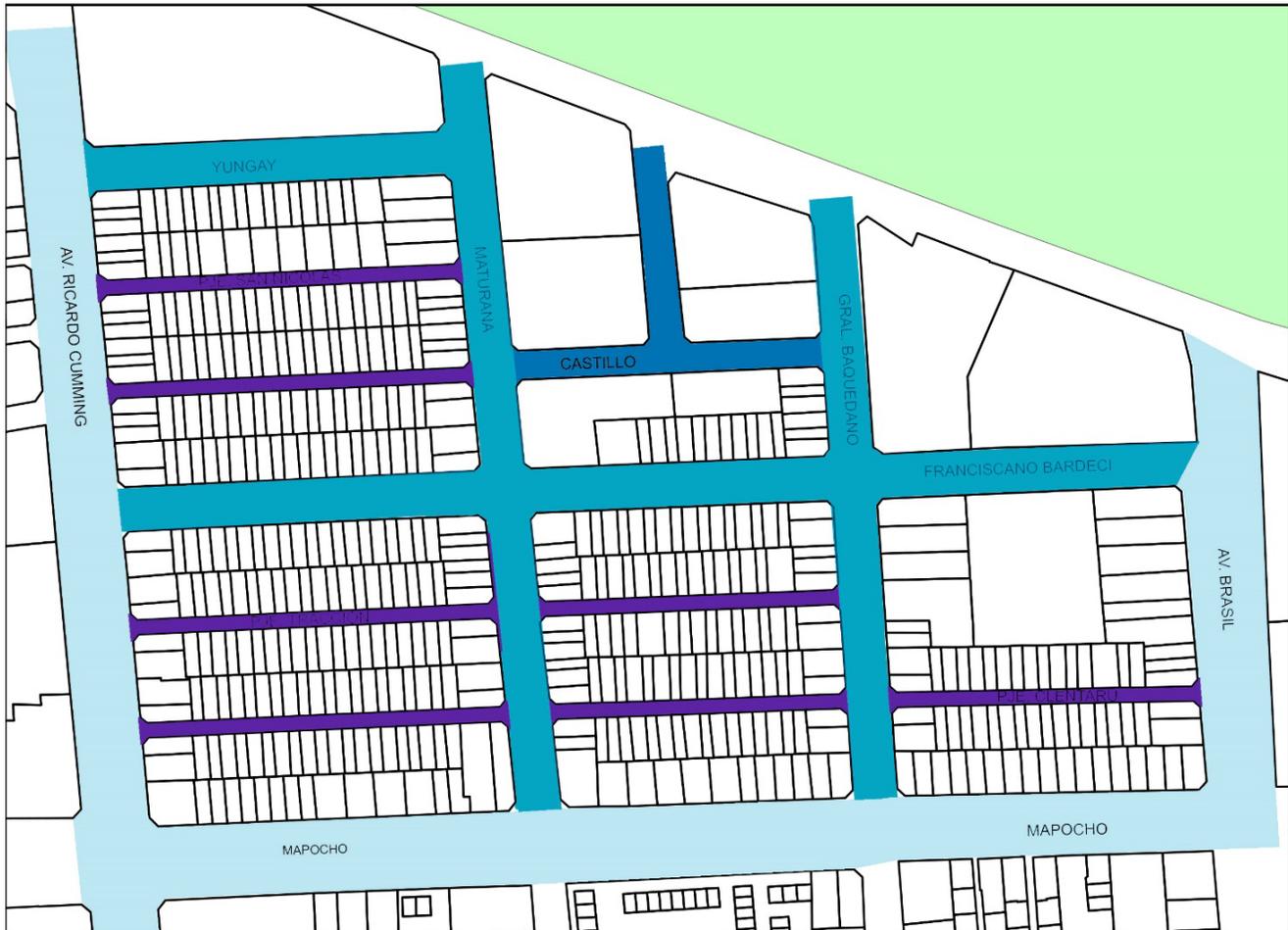
	5,5 metros: 1 piso		8 metros: 2 pisos
	5,5 metros: 2 pisos (adaptación)		12,5 metros: 3 pisos antiguos o 5 nuevos

De todos los predios que conforman la Población Centenario solo 21 de ellos tienen una altura superior a los 5,5 metros. Es decir, el 95% tiene una altura homogénea.



Un 16% (74 casos) de las edificaciones ha realizado transformaciones para aumentar de 1 a 2 pisos sin modificar la altura del conjunto (de 5,5 metros). Dada la necesidad de superficie para albergar crecimiento familiar en un programa arquitectónico original que no lo permite.

Anchos de calles

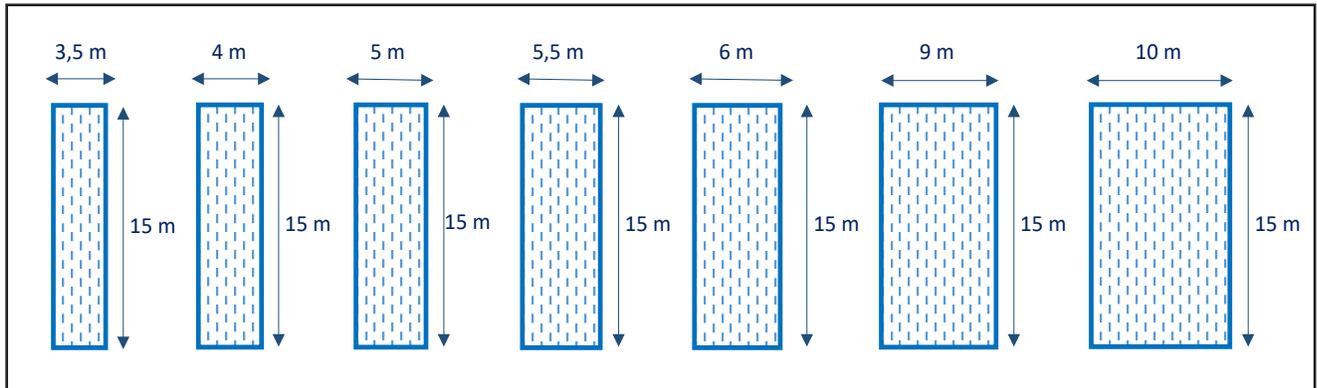


Fuente: Base Catastral 2019, Subdirección de Documentación Técnica, DOM, IMS.

SIMBOLOGÍA	
	4,8 a 5 metros
	10 a 12 metros
	14 a 15 metros
	20 a 27 metros

- Los pasajes interiores como Clentaru y Tracción tienen los anchos menores, en un rango de solo 4,8 m a 5 m.
- Las vías intermedias son Franciscano Bardeci, Maturana y Gral. Baquedano con anchos que rodean los 15 m.
- Las vías más anchas son Av. Brasil, Mapocho y R. Cumming con anchos por sobre los 20 m.

Medidas prediales

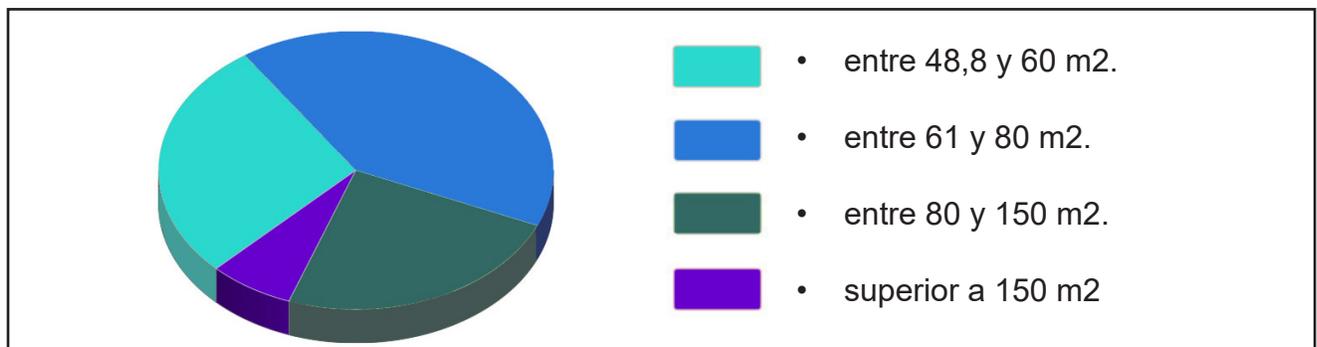


Dimensiones frente y fondo

- Existe una gran regularidad respecto a los fondos de predios, casi la totalidad de ellos tienen 15 m de fondo, salvo las cabeceras de las manzanas que generalmente tienen predios más irregulares.
- Los frentes de predio son más variables y fluctúan entre los 3,5 m a los 10 m de ancho.
- La calle Mapocho tiene predios cuyos anchos van alternándose entre los 6 y los 10 m.
- Franciscano Bardeci alterna predios con anchos de 5 y 4 metros de frente.
- Los pasajes más angostos alternan frentes de 3,5, 4, 5,5 y 9 metros de ancho.

Superficies prediales

- Un 28% de los predios está en un rango de 48,8 a 60 m².
- 41% de los predios tiene superficies entre 61 a 80 m².
- 24% en un rango de 80 a 150 m².
- 7% tiene una superficie superior a 150 m² y solo 3 de ellos son realmente grandes (535m², 1155m² y 2252 m²).



Densidad estimada existente

De acuerdo a datos recopilados en Documentación Técnica - Dirección de Obras Municipales y a los resultados obtenidos en el Censo 2017, la Población Centenario cuenta con los siguientes antecedentes:

- **Superficie Bruta territorio:** 6,7 Hectáreas
- **Número de direcciones oficiales DOCTEC IMS:** 587 direcciones
- **Número de viviendas según Censo 2017:** 522 viviendas
- **Número de habitantes según Censo 2017:** 1.670 habitantes

De acuerdo a los datos anteriores, la densidad bruta existente en la Población Centenario se calcularía de la siguiente manera:

Número de habitantes / Superficie Bruta territorio = DENSIDAD BRUTA

DENSIDAD BRUTA: 1.670 / 6,7 = 249 HABITANTES /HECTÁREA

- **Densidad bruta existente según Censo 2017:** 249 Habitantes/Hectárea

IV. IMAGEN OBJETIVO - RESUMEN EJECUTIVO



ALTERNATIVAS DE DESARROLLO URBANO

La **LEY NÚM. 21.078**, sobre *transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano*, promulgada el 02 de febrero de 2018 y que modifica la *Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)* en una variedad de aspectos entre los que se encuentra la definición de nuevos marcos regulatorios para llevar a cabo modificaciones a los *Planes Reguladores Comunes*:

Estos nuevos procedimientos están detalladamente indicados en el Artículo 28 octies y especifican el requerimiento de elaborar una **Imagen Objetivo**:

“Imagen objetivo de los instrumentos de planificación territorial y consulta pública. El proceso de elaboración de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, de los planes reguladores comunales y de los planes seccionales, así como el relativo a sus modificaciones, deberá ser transparente y participativo, debiendo requerirse la opinión de los vecinos afectados y de los principales actores del territorio planificado. Con tal objetivo se debe contemplar, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar”.

Esta Imagen Objetivo deberá además contar con un Resumen Ejecutivo:

“...el Resumen Ejecutivo deberá sintetizar las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar y los cambios que provocarían respecto de la situación existente...” por este motivo, es que en esta etapa inicial, dentro del proceso participativo, se deben ofrecer alternativas de desarrollo urbano, de modo que la comunidad pueda opinar y optar.

El objetivo principal de este proyecto es determinar una altura máxima de la edificación más acorde con el carácter barrial del sector y que al mismo tiempo represente la visión de la mayor cantidad de vecinos y propietarios que componen la Población Centenario, para lo cual se desarrollarán, a grandes rasgos, 5 propuestas de desarrollo urbano: todas ellas contemplando una rebaja sustancial en las alturas máximas permitidas respecto de las que hoy están vigentes para este sector.

En coherencia con lo anterior y a petición del Concejo de Santiago y del Sr. Alcalde, es que se definió además de lo establecido por la ley, aplicar un instrumento de participación ciudadana denominado **Consulta Vecinal**, la cual busca revelar, con mayor precisión, la preferencia por parte de los vecinos respecto de los escenarios propuestos en el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo.

ESCENARIOS OFRECIDOS

ESCENARIO N° 1:

Congelar la altura máxima permitida en los 5,5 metros de la edificación existente.

En este caso, la reducción de alturas permitidas respecto a la normativa actualmente vigente es de un 69% (de 18 m a 5,5 m).



Fotografías de calles del sector



Esquema de perfil o skyline que se podría obtener con altura máxima de 5,5 metros.

Esquema de perfil en una vía de 15 metros de ancho.

Esquema de perfil en una vía de 5 metros de ancho.

ESCENARIO N° 2:

Modificar la altura máxima permitida a 9 metros = 3 pisos.

En este caso, la reducción de alturas permitidas respecto a la normativa actualmente vigente es de un 50%.



Simulaciones fotográficas incorporando edificaciones de 3 pisos a una manzana del sector.



Esquema de perfil o skyline que se podría obtener con altura máxima de 3 pisos.

Esquema de perfil en una vía de 15 metros de ancho.

Esquema de perfil en una vía de 5 metros de ancho.

ESCENARIO N° 3:

Modificar la altura máxima permitida a 10,5 metros = 4 pisos.

En este caso, la reducción de alturas permitidas respecto a la normativa actualmente vigente es de un 41%.



Simulaciones fotográficas incorporando edificaciones de 4 pisos a una manzana del sector.



Esquema de perfil o skyline que se podría obtener con altura máxima de 4 pisos.

Esquema de perfil en una vía de 15 metros de ancho.

Esquema de perfil en una vía de 5 metros de ancho.

ESCENARIO N° 4:

Modificar la altura máxima permitida a 13 metros = 5 pisos.

En este caso, la reducción de alturas permitidas respecto a la normativa actualmente vigente es de un 27%.



Simulaciones fotográficas incorporando edificaciones de 5 pisos a una manzana del sector.



Esquema de perfil o skyline que se podría obtener con altura máxima de 5 pisos.



Esquema de perfil en una vía de 15 metros de ancho.



Esquema de perfil en una vía de 5 metros de ancho.

ESCENARIO N° 5:

Modificar la altura máxima en un escenario mixto de la siguiente manera:

13 metros = 5 pisos en los predios que enfrentan vías con achos superiores a 20 m. (reducción del 27%)

9 metros = 3 pisos en el resto de los predios. (reducción del 50%)



Esquema de perfil con alturas diferenciadas de acuerdo al ancho de las vías

PERÍODO DE EXPOSICIÓN - OBSERVACIONES

El proceso administrativo vinculado al periodo correspondiente a la Imagen Objetivo y de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contempló las siguientes fechas y períodos:

- **Exposición al público del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo del proyecto:** realizada entre los días 30 de mayo y 13 de julio, ambas fechas incluidas. Esta exposición se llevó a cabo en forma paralela en 3 escenarios, en primer lugar en el sitio web de la I. Municipalidad de Santiago www.munistgo.cl, en segundo lugar estuvo físicamente expuesta en las oficinas de la Subdirección de Asesoría Urbana, ubicada en calle Santo Domingo N° 916, oficina 805, 8° piso, esta exposición se realizó a partir de 5 láminas de formato grande. Por último, en tercer lugar, se montó una exposición física compuesta de 5 láminas en formato medio, la cual se instaló en el salón principal de la Junta de Vecinos “Población Centenario”, ubicada en calle Mapocho N° 2169.

- Período para realizar observaciones

Durante el mismo periodo antes mencionado (30 de mayo al 13 de julio), se recibieron además las 639 observaciones y aportes al Resumen Ejecutivo que la comunidad interesada emitió, las cuales fueron dirigidas a la Asesora Urbanista de la IMS, a través del correo electrónico observacionesplanregulador@munistgo.cl.

Estas observaciones pueden ser revisadas en forma detallada en el Anexo N° 1 que forma parte de este documento.

- **Primera Audiencia Pública:** 05 de junio de 2019

- **Segunda Audiencia Pública:** 12 de junio de 2019

Ambas Audiencias se realizaron en la Junta de Vecinos “Población Centenario”, ubicada en Mapocho N° 2169, a las 18:30 Hrs.

- **Presentación COSOC:** Llevada a cabo el día 09 de julio de 2019. Esta sesión extraordinaria se realizó en lugar de la que originalmente estaba planificada para el día 13 de junio, debido a que en esa oportunidad no se contó con el quórum requerido para realizar la sesión.

En forma adicional a lo exigido por la LGUC, se llevó a cabo una consulta pública, en la cual se expusieron las 5 alternativas de desarrollo urbano ofrecidas para votación de los residentes del sector.

- **Consulta Pública:** Realizada el día sábado 10 de agosto de 2019, recibiendo la votación de los vecinos entre las 11:00 y las 17:00 hrs.

- **Presentación del Informe del Asesor Urbanista que contiene las observaciones ingresadas y los Términos Generales del Anteproyecto:** se obtiene el Informe N° 35 del 10 de septiembre de 2019 de la Comisión de Barrios, Patrimonio Urbano y Desarrollo y el Acuerdo N° 424 del Concejo de Santiago emitido en Sesión Ordinaria N° 26 realizada el día 12 de septiembre de 2019.

CONSULTA VECINAL

Conforme a lo especificado en el Acuerdo del Concejo de Santiago N° 229 del 15 de Mayo de 2019 y de acuerdo a lo que la Ordenanza N° 84 de Participación Ciudadana determina, se llevó a cabo una Consulta Vecinal realizada el día sábado 10 de agosto de 2019 entre las 11:00 y las 17:00 horas.

Polígono de intervención: el polígono donde se aplicó esta consulta coincide con la superficie en donde se llevará a cabo la modificación al Plan Regulador Comunal y estuvo delimitado de la siguiente manera:

Al Oriente por Av. Brasil; al Sur por calle Mapocho; al Poniente por Av. Ricardo Cumming y al Norte por un límite recortado por las calles Yungay, Castillo y Franciscano Bardeci.

Se definieron dos **puntos de votación** fijos en el barrio más una urna móvil con el objetivo de atender las opciones de los vecinos con movilidad reducida. Los puntos fijos de votación se ubicaron uno frente a la Sede de la junta de Vecinos ubicada en calle Mapocho 2169 y otro en la esquina nororiente de calles Maturana y Franciscano Bardeci.



Mapocho 2169



Maturana esquina Franciscano Bardeci

Las alternativas de votación ofrecidas: fueron los mismos 5 escenarios de desarrollo urbano presentados en la Imagen Objetivo por la Asesoría Urbana y que se expusieron durante el período de observaciones antes mencionado, estas son:

Opción 1) Altura máxima de 5,5 metros, la cual corresponde a la altura que actualmente tienen la mayoría de las edificaciones del sector, sugerida por un grupo de la comunidad.

Opción 2) Altura máxima de 9 metros, equivalente a 3 pisos.

Opción 3) Altura máxima de 10,5 metros, equivalente a 4 pisos.

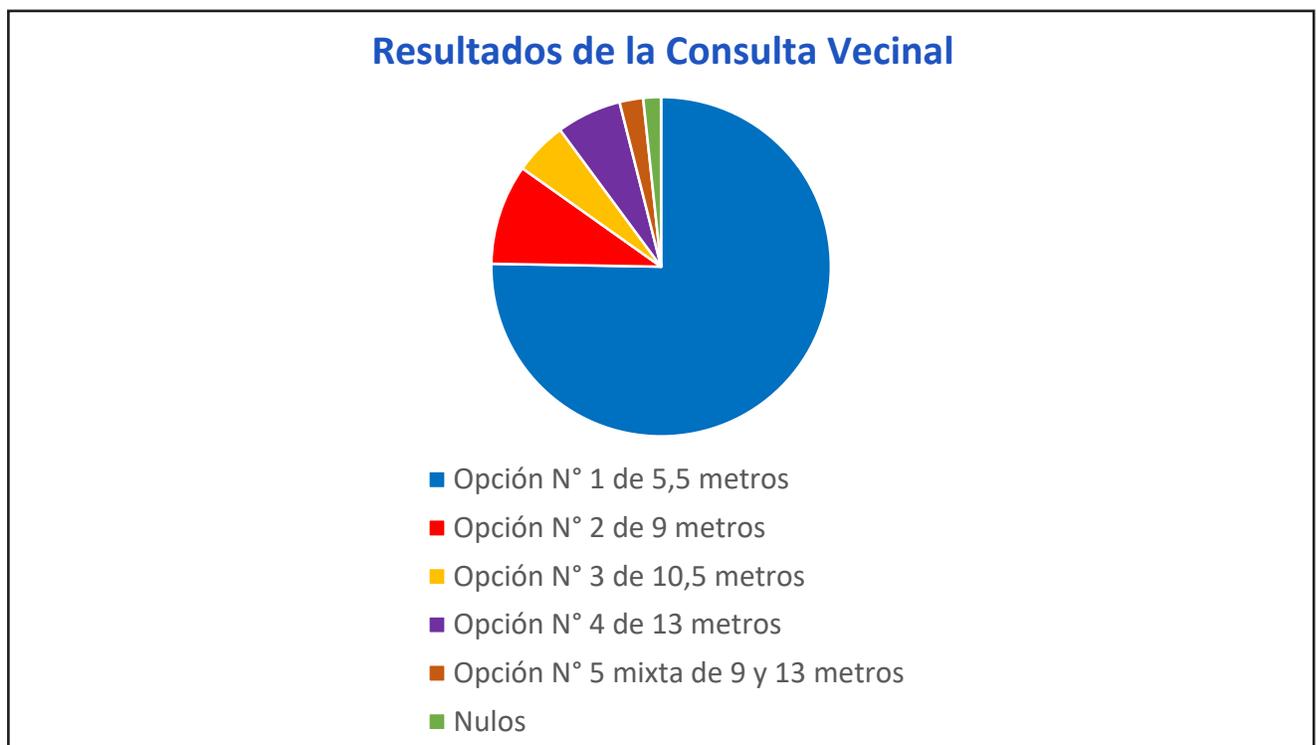
Opción 4) Altura máxima de 13 metros, equivalente a 5 pisos.

Opción 5) Altura mixta permitiendo altura máxima de 13 metros (5 pisos) en los predios que enfrentan calles Ricardo Cumming, Mapocho y Av. Brasil y para el resto del sector altura máxima de 9 metros (3 pisos).

Acreditación: El universo de votantes se ajustó a todos los residentes, tanto propietarios como arrendatarios, que habitan dentro del perímetro que comprende la modificación, permitiendo un solo voto por vivienda, lo cual se llevó cabo a partir de la generación de una app en la que se registraron el total de direcciones oficiales contenidas en el polígono de intervención y que el votante acreditó con un recibo de servicios o bien mediante declaración jurada simple.

Resultados: El resultado de esta Consulta Vecinal se traduce en lo siguiente:

- Un total de 178 vecinos asistió a votar.
- De ellos, 134 optaron por la opción N° 1, es decir definir la altura máxima coincidiendo con la altura existente de 5,5 metros, siendo esta opción la primera mayoría con un 75,28 % de los votos.
- En segundo lugar, 17 votos equivalentes a casi un 10% del total de votantes, destaca la opción N° 2 que permitiría una altura máxima de 9 metros equivalente a 3 pisos.
- Opción N°4, altura máxima de 13 metros, equivalente a 5 pisos: 11 votos = 6,18%
- Opción N°3, altura máxima de 10,5 metros, equivalente a 4 pisos: 9 votos = 5,06%
- Opción N°5, altura mixta de 9 metros al interior y 13 metros en bordes: 4 votos = 2,25%
- Votos Nulos: 3 votos = 1,69%



TÉRMINOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO

El anteproyecto se desarrollará a partir de la **Opción N° 1**, de congelar la altura máxima permitida en 5,5 metros.



Se deberá generar una nueva zona o Sector Especial, la cual conservará los usos de suelo permitidos en el Sector Especial D5 pero modificará las normas urbanísticas de edificación, las que deberán ser ajustadas para tener coherencia con la nueva altura máxima permitida.

El anteproyecto se desarrollará en mismo polígono que conforma la histórica Población Centenario, esto es: Al Oriente por Av. Brasil; al Sur por calle Mapocho; al Poniente por Av. Ricardo Cumming y al Norte por un límite recortado por las calles Yungay, Castillo y Franciscano Bardeci.



Las normas urbanísticas de edificación que serán revisadas son las siguientes:

- Altura
- Densidad
- Sistema de agrupamiento
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo
- Coeficiente máximo de constructibilidad

Respecto a la subdivisión predial mínima, se mantendrá la existente de 150 m².

V. ANTEPROYECTO



JUSTIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

- **Altura:**

La altura máxima se propone de 5,5 metros y surge de la misma comunidad residente que se manifiesta por preservar la altura histórica de las edificaciones, permitiendo la generación de atillos dentro de los envolventes antiguos a bien la generación de nuevas edificaciones de máximo 2 pisos.

- **Densidad:**

La densidad propuesta será de **895** Habitantes / Hectárea responde al cálculo realizado con una media de 55 m² para las nuevas unidades residenciales que se construyan a futuro en el sector.

Superficie unidades habitacionales	45 m ²	55 m ²	65 m ²
Superficie Neta	0,13	0,13	0,13
Superficie Bruta	0,1	0,1	0,1
Coefficiente de constructibilidad 2.0	2000	2000	2000
Superficie residencial neta	1600	1600	1600
Número de viviendas	36	29	25
Número de habitantes	142	116	98
Densidad	1094	895	757

En Chile, el estándar de habitabilidad para un hogar promedio de 4 personas, según el Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile, se encuentran los siguientes parámetros:

Estándar de habitabilidad	Cantidad de hogares por m ²	m ² por persona
Muy bueno	1 hogar cada 75m ²	18.7m ² x persona
Bueno	1 hogar en 55m ²	13.7 m ² x persona
Mínimo	1 hogar en 44m ²	11m ² x persona

El cuadro anterior muestra que un estándar Bueno de habitabilidad corresponde al otorgado por un hogar dentro de una superficie de 55 m² que aseguraría 13,7 m² por persona.

El cuadro inferior corrobora que esta superficie (55 m²) queda fuera del margen de hacinamiento, puesto que su indicador está por sobre los 12 m² por persona.

Indicador de Hacinamiento	
Tipo de Hacinamiento	Superficie por persona
Sin hacinamiento	12 m ² y más
Hacinamiento medio	8,1 a 12 m ²
Hacinamiento crítico	Menos de 8 m ²

- **Sistema de Agrupamiento:**

Se optará por el sistema de agrupación Continuo de forma única y exclusiva, puesto que este sistema corresponde al tipo de edificación que ha sido utilizado desde el origen de la Población Centenario, por lo que con la exigencia de esta medida se asegurará la armonía volumétrica del conjunto.

SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES



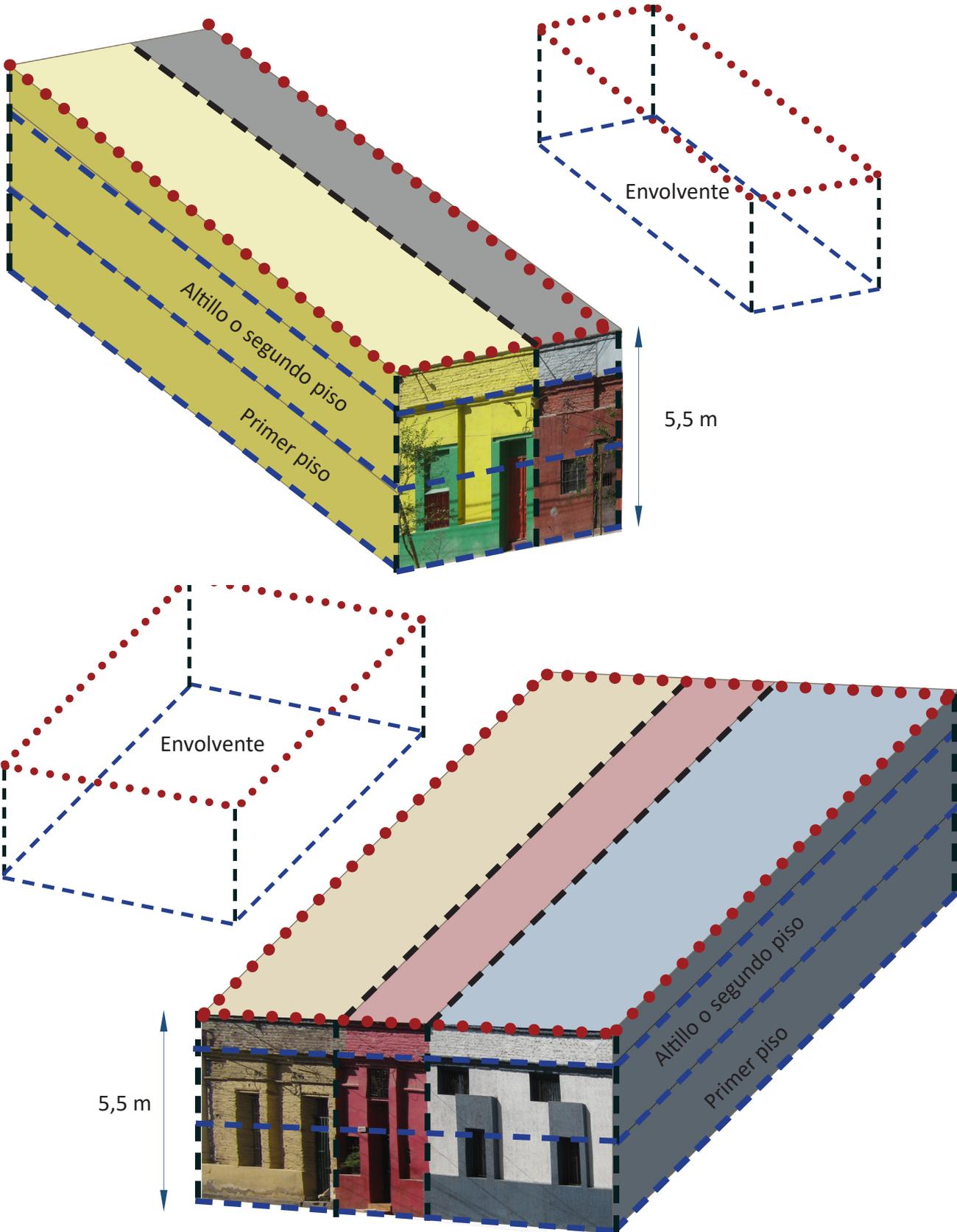
- **Coefficiente máximo de ocupación de suelo:**

Se optará por permitir el 100% de ocupación de suelo lo que se resume en el coeficiente de 1.0. La razón de este valor se fundamenta en las estrechas medidas de los predios históricos, de los cuales, como se revisó en el diagnóstico previo, el 70% fluctúan entre los 48 y 80 m² de superficie total. Además como se aprecia en la fotografía aérea, la mayoría de las construcciones ya han ocupado los antiguos patios.



- **Coefficiente máximo de constructibilidad:**

Se optará por un coeficiente de 2.0 para favorecer la construcción de segundos pisos en forma completa, es decir sobre la totalidad del predio, puesto que esta será la única forma de densificación del sector, lo que al mismo tiempo permitirá la regularización de los atillos ya existentes que se han desarrollado sin permiso de edificación.



PROPUESTAS

MODIFICACIONES ARTICULO 30 DE LA ORDENANZA LOCAL:

Se incorpora un nuevo Sector Especial denominado:

Sector Especial D11- Población Centenario

- **Condicionantes de subdivisión y edificación**

1	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	150
2	Coeficiente de ocupación de suelo	1,0
3	Coeficiente de constructibilidad	2,0
4	Densidad máxima (Hab/Há)	895
5	Sistema de agrupamiento	Continuo
6	Altura máxima de edificación (m)	5,5

No se permite edificación aislada sobre la continua.

Usos de Suelo

Rigen los establecidos en el Sector Especial D5.

PLANO DE ZONIFICACIÓN:

Se actualiza el plano N°176.

A continuación se presenta el plano del sector modificado, con la situación anterior y la situación que se aprueba, del Plano PRS-02H de Zonificación Especial.

<p>PLANO PRS - 02H, SITUACIÓN ANTERIOR</p>	<p>PLANO PRS - 02H, SITUACIÓN QUE SE APRUEBA</p>				
<p>SANTIAGO</p> <p>PLANO ZONIFICACIÓN ESPECIAL</p> <p>SECTOR POBLACIÓN CENTENARIO</p>	<p>MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO :</p> <p>PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL</p> <p>EL SECTOR QUE SE PROMULGA EN EL PRESENTE INFORME ES PRIMARIO PARA SER CALIFICADO COMO SECTOR 209, N° DE LA ZONIFICACIÓN ESPECIAL, DE LA COMUNA DE SANTIAGO, DE LA REGION DE VALPARAISO.</p>	<p>APROBACIÓN MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO</p> <p>PROYECTO APROBADO</p> <p>EL SECTOR QUE SE APRUEBA EN EL PRESENTE INFORME ES PRIMARIO PARA SER CALIFICADO COMO SECTOR 209, N° DE LA ZONIFICACIÓN ESPECIAL, DE LA COMUNA DE SANTIAGO, DE LA REGION DE VALPARAISO.</p>	<p>ZONIFICACIÓN ESPECIAL</p> <p>SECTOR POBLACIÓN CENTENARIO</p> <p>ANULACIONES DE CONSERVACION HISTORICA (1)</p> <p>SECTORES ESPECIALES</p> <p>SUBZONAS (D2, D5, D11)</p>	<p>PLANO UBICACIÓN</p> <p>COMUNA DE SANTIAGO.</p>	<p>PLANO N°</p> <p>176</p> <p>Santiago, Agosto 2021. Bases Prodel: Subsección de Documentación Técnica, DTAI, INE.</p>
<p>SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</p> <p>INFORME FAVORABLE</p>

VI. PROYECTO



MODIFICACIONES ARTICULO 30 DE LA ORDENANZA LOCAL:

Se incorpora un nuevo Sector Especial denominado:

Sector Especial D11- Población Centenario

- **Condicionantes de subdivisión y edificación**

1	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	150
2	Coeficiente de ocupación de suelo	1,0
3	Coeficiente de constructibilidad	2,0
4	Densidad máxima (Hab/Há)	895
5	Sistema de agrupamiento	Continuo
6	Altura máxima de edificación (m)	5,5

No se permite edificación aislada sobre la continua.

Usos de Suelo

Rigen los establecidos en el Sector Especial D5.

VII. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS



ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ARTICULO 2.1.10 OGUC

Por las características del proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, no es pertinente desarrollar los siguientes estudios:

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA

Mediante el ORD. N° 0137 de 28.01.2020 del Alcalde de Santiago a SEREMI de Medio Ambiente RM, se remite la justificación de no sometimiento al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Santiago, Ajuste de Normas Urbanísticas población Centenario, por no corresponder a una modificación sustancial al instrumento de planificación territorial. El seremi de Medio Ambiente RM, toma conocimiento del informe mediante ORD. RRNN N° 091 de 03.02.2020. Ambos documentos se encuentran en el expediente administrativo de la modificación.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS SANITARIOS

La normativa vigente para este sector, fue establecida mediante la modificación del Plan Regulador Comunal de Santiago denominada "Modificación del PRC Sector Santiago Poniente Norte, el cual fue aprobado por Dec. Secc 2da N° 7 el día 15 de enero de 2003 y promulgado en el Diario Oficial el 30 de enero de 2003. Dicha normativa contó con la factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, emitido por la Empresa de Obras Sanitarias EMOS S.A., responsable en ese entonces de garantizar este servicio. Concluyendo que dichas normas de edificación reducían las densidades proyectadas en un 50% por lo que la población de saturación se reducía también a la mitad.

La actual modificación al PRCS reducirá nuevamente las alturas máximas de edificación permitidas para el polígono de intervención. Esta vez, de 18 m se pasará a una altura máxima permitida de sólo 5,5 m, lo que equivale a una disminución de un 69% en relación a la altura máxima vigente, la cual, tal como se señaló, ya cuenta con la factibilidad sanitaria. Cabe hacer presente, además, que el proyecto de modificación "Ajuste de normas urbanísticas población Centenario", incorpora una disminución del coeficiente de constructibilidad que pasa de 3,0 a 2,0 y de una densidad libre se establece una densidad máxima de 895 Hab/Há.

Por lo anterior, dada la disminución de la altura máxima de edificación, la disminución del coeficiente de constructibilidad y la incorporación de densidad máxima, a juicio de esta Asesoría Urbana, este proyecto no requiere contar con nuevas factibilidades de dotación de servicios sanitarios.

ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

La normativa vigente para este sector, fue establecida mediante la modificación del Plan Regulador Comunal de Santiago denominada "Modificación del PRC Sector Santiago Poniente Norte, el cual fue aprobado por Dec. Secc 2da N° 7 el día 15 de enero de 2003 y promulgado en el Diario Oficial el 30 de enero de 2003. El último Estudio de Capacidad Vial, elaborado por la empresa SUROESTE Consultores Ltda., que evaluó la totalidad del territorio comunal, incluyendo el área de estudio de la modificación "Ajuste de normas urbanísticas población Centenario, se realizó el año 2013 y en esa ocasión, se evaluó la normativa vigente a la fecha,

correspondiente a la promulgada en el año 2003.

La actual modificación al PRCS reducirá nuevamente las alturas máximas de edificación permitidas para el polígono de intervención. Esta vez, de 18 m se pasará a una altura máxima permitida de sólo 5,5 m, lo que equivale a una disminución de un 69% en relación a la altura máxima vigente, la cual, tal como se señaló, ya cuenta con la factibilidad sanitaria. Cabe hacer presente, además, que el proyecto de modificación “Ajuste de normas urbanísticas población Centenario”, incorpora una disminución del coeficiente de constructibilidad que pasa de 3,0 a 2,0 y de una densidad libre se establece una densidad máxima de 895 Hab/Há.

Por lo anterior, dada la disminución de la altura máxima de edificación, la disminución del coeficiente de constructibilidad y la incorporación de densidad máxima, este proyecto no requiere, a juicio de esta Asesoría Urbana, contar con un nuevo estudio de capacidad vial.

MAURICIO VALENZUELA VERDUGO
ASESOR URBANISTA
AGOSTO 2021