

# MEMORIA EXPLICATIVA

“Plan Seccional  
Zona de Remodelación  
Sector Ciudad del Niño,  
Comuna de San Miguel”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC



## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA .....</b>	<b>2</b>
1.1.1	La comuna en el contexto Metropolitano. ....	2
1.1.2	Área del Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño.....	8
<b>2</b>	<b>MARCO NORMATIVO VIGENTE .....</b>	<b>34</b>
<b>2.1</b>	<b>PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS).</b>	
	<b>Res. N°20/1994 Publicado en Diario Oficial el 04-11-1994.....</b>	<b>34</b>
2.1.1	Uso de Suelo. ....	34
2.1.2	Vialidad. ....	35
2.1.3	Área Verde. ....	38
2.1.4	Área de Resguardo. ....	40
<b>2.2</b>	<b>PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN MIGUEL .....</b>	<b>42</b>
2.2.1	Zonificación.....	42
2.2.2	Vialidad. ....	59
2.2.3	Área de Resguardo. ....	63
<b>2.3</b>	<b>CONTEXTO NORMATIVO .....</b>	<b>64</b>
<b>3</b>	<b>CONTEXTO URBANO.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1</b>	<b>CONECTIVIDAD DEL SECTOR .....</b>	<b>66</b>
3.1.1	Transporte Público.....	69
<b>3.2</b>	<b>USOS DE SUELO EXISTENTES .....</b>	<b>73</b>
3.2.1	Usos de Suelo en el área y su entorno .....	73
<b>3.3</b>	<b>ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....</b>	<b>77</b>
<b>3.4</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.....</b>	<b>79</b>
<b>4</b>	<b>CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CIUDAD DEL NIÑO .....</b>	<b>81</b>
<b>4.1</b>	<b>PLANOS DE CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CIUDAD DEL NIÑO.....</b>	<b>82</b>
<b>5</b>	<b>PROPUESTA URBANA .....</b>	<b>83</b>
<b>5.1</b>	<b>JUSTIFICACIÓN GENERAL DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN .....</b>	<b>83</b>
<b>5.2</b>	<b>OBJETIVO DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN .....</b>	<b>84</b>
5.2.1	Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025. ....	84
5.2.2	Planes urbanos Habitacionales.....	84
<b>5.3</b>	<b>MARCO LEGAL VIGENTE.....</b>	<b>92</b>

<b>5.4 JUSTIFICACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN .....</b>	<b>95</b>
<b>5.5 PROPUESTA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN .....</b>	<b>96</b>
5.5.1 Plano de Zonificación.....	98
5.5.2 Normas Urbanísticas por zona.....	99
5.5.3 Vialidades .....	109

## **ILUSTRACIONES**

Ilustración 1: Emplazamiento de la comuna de San Miguel en la Región Metropolitana.	2
Ilustración 2: Distribución administrativa de la comuna de San Miguel.	3
Ilustración 3: Población por Manzana Censal y Población por Unidad Vecinal, 2017.	4
Ilustración 4: Expansión urbana de Santiago.	5
Ilustración 5: Expansión urbana de Santiago, sector San Miguel.	6
Ilustración 6: Distribución de las áreas verdes en la comuna de San Miguel.	7
Ilustración 7: Ubicación del PS ZR Ciudad del Niño.	8
Ilustración 8: Composición Final del Plan Seccional.	9
Ilustración 9: Emplazamiento del Lote 1A.	13
Ilustración 10: Vista deslinde sur del Lote 1A.	13
Ilustración 11: Zoom Vista Aérea del Lote 1A.	14
Ilustración 12: Plano del Lote 1A.	14
Ilustración 13: Emplazamiento del Lote 1B.	15
Ilustración 14: Vista deslinde poniente del Lote 1B.	15
Ilustración 15: Zoom Vista Aérea del Lote 1B.	16
Ilustración 16: Plano del Lote 1B.	16
Ilustración 17: Emplazamiento del Lote 1C.	17
Ilustración 18: Vista de los restos de las edificaciones del Lote 1C.	17
Ilustración 19: Zoom Vista Aérea del Lote 1C.	18
Ilustración 20: Plano del Lote 1C.	18
Ilustración 21: Emplazamiento del Lote 1D.	19
Ilustración 22: Vista hacia el Norte del Lote 1D.	19
Ilustración 23: Zoom Vista Aérea del Lote 1D.	20
Ilustración 24: Plano del Lote 1D.	20
Ilustración 25: Emplazamiento del Lote 1E.	21
Ilustración 26: Vista hacia el Sur del Lote 1E.	21
Ilustración 27: Zoom Vista Aérea del Lote 1E.	22
Ilustración 28: Plano del Lote 1D.	22
Ilustración 29: Emplazamiento del Lote 1G.	23
Ilustración 30: Zoom Vista Aérea del Lote 1G.	23
Ilustración 31: Plano del Lote 1G	24
Ilustración 32: Vista hacia el oriente del Lote 1G.	24
Ilustración 33: Vista hacia el suroriente del Lote 1G	25
Ilustración 34: Emplazamiento del Lote 1F-B.	26
Ilustración 35: Vista de las canchas municipales en dirección oriente.	26
Ilustración 36: Zoom Vista Aérea del Lote 1F-B.	27
Ilustración 37: Emplazamiento del predio Talleres del Metro.	28
Ilustración 38: Vista del predio Talleres del Metro.	28
Ilustración 39: Zoom Vista Aérea del predio Talleres del Metro.	29

Ilustración 40: Plano del predio Talleres del Metro.	29
Ilustración 41: Emplazamiento de la superficie calle José Miguel Luis Cerda.	30
Ilustración 42: Vista de la calle José Miguel Luis Cerda.	30
Ilustración 43: Zoom Vista Aérea de la calle José Miguel Luis Cerda.	31
Ilustración 44: DUP ensanche de calle José Miguel Luis Cerda.	31
Ilustración 45: Monumento Histórico, Murales de la ex Escuela Rebeca Catalán Vargas .	32
Ilustración 46: Monumento Histórico, Murales de la ex Escuela Rebeca Catalán Vargas	33
Ilustración 47: Inmueble de Conservación Histórica (ICH), "Murales, Ex liceo A-91"	33
Ilustración 48: Zona Equipamiento Intercomunal, plano RM-PRM-92-1A del PRMS.	34
Ilustración 49: Vialidad Metropolitana según PRMS.	37
Ilustración 50: Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación según PRMS.	39
Ilustración 51: Áreas de resguardo Aeródromo El Bosque, Área "e".	41
Ilustración 52: Plan Regulador Comunal de San Miguel, 2016 – Zonificación.	45
Ilustración 53: Plan Regulador Comunal de San Miguel, Zonificación.	46
Ilustración 54: Vialidad Estructurante, PRC de San Miguel	59
Ilustración 55: Sección del plano de Vialidad Estructurante, PRC de San Miguel.	62
Ilustración 56: Zona de Resguardo obsoleta y vigente que afecta al Plan Seccional.	63
Ilustración 57: Sector Plan Seccional y su contexto.	64
Ilustración 58: Sector Plan Seccional y su contexto.	65
Ilustración 59: Conexiones viales principales en torno al Plan Seccional	66
Ilustración 60: Avenida Lo Ovalle	67
Ilustración 61: Avenida Centenario de San Miguel	67
Ilustración 62: Calle José Miguel Luis Cerda.	68
Ilustración 63: Calle San Petersburgo	68
Ilustración 64: Estaciones Línea 2 del Metro comuna de San Miguel	71
Ilustración 65: Conexiones viales principales en torno al Plan Seccional	72
Ilustración 66: Ubicación del Plan Seccional respecto de las Zonas existentes.	73
Ilustración 67: Uso Residencial en el Sector.	74
Ilustración 68: Taller y cochera del Metro Lo Ovalle	75
Ilustración 69: Uso Equipamiento en el Sector.	76
Ilustración 70: Maqueta "Ciudad del Niño Presidente Ríos".	77
Ilustración 71: Área inicial del Ciudad del Niño.	78
Ilustración 72: Vista aérea de la Ciudad del Niño en la actualidad.	79
Ilustración 73: Área del Plan Seccional Ciudad del Niño.	80
Ilustración 74: Entorno inmediato al Plan Seccional Ciudad del Niño	80
Ilustración 75: Delimitación del área de análisis del catastro	81
Ilustración 76: Estrategia PUH Ciudad del Niño	85
Ilustración 77: Imagen objetivo PUH Ciudad del Niño - vista aérea desde el oriente	86
Ilustración 78: Imagen objetivo PUH Ciudad del Niño - vista plaza desde el oriente.	86
Ilustración 79: Plano que detalla secciones viales	87
Ilustración 80: Perfil A – Calle Centenario de San Miguel	87
Ilustración 81: Perfil A2 – Calle Centenario de San Miguel	88
Ilustración 82: Perfil B – Calle Centenario de San Miguel	88
Ilustración 83: Perfil B2 – Calle Centenario de San Miguel	89
Ilustración 84: Perfil B2 – Calle Centenario de San Miguel	89
Ilustración 85: Perfil C – Calle José Miguel Luis Cerda	90
Ilustración 86: Perfil C – Calle Proyectada 1	90
Ilustración 87: Perfil C – Calle Proyectada 2	91
Ilustración 88: Plano de Zonificación propuesta área del Plan Seccional	98

## **TABLAS**

TABLA 1. Individualización de los sitios que componen el Plan Seccional.	8
TABLA 2. Antecedentes legales de los predios.	10
TABLA 3. Carreteras de Acceso al Gran Santiago.	35
TABLA 4. Anillo de Circunvalación de las Comunas Intermedias Avenida Dorsal.	35
TABLA 5. Vialidad Troncal Sector Sur.	36
TABLA 6. Parques Adyacentes a Cauces.	38
TABLA 7. Parques Adyacentes a Sistemas Viales.	38
TABLA 8. Equipamiento Recreacional y Deportivo.	40
TABLA 9. Aeropuertos, aeródromos y radioayudas.	41
Tabla 10 Normas Urbanísticas Zona Z1 Preferente Comercio y Servicios	47
Tabla 11 Normas Urbanísticas Zona Z3 Residencial Baja Altura	49
Tabla 12 Normas Urbanísticas Zona Z5 Mixto	51
Tabla 13 Normas Urbanísticas Zona EC2 Equipamiento Comunal Proyectado	54
Tabla 14 Normas Urbanísticas Zona AC2 Área Verde Comunal Proyectada	55
Tabla 15 Normas Urbanísticas Inmueble de Conservación Histórica	56
Tabla 16. Vías comunales del PRC de San Miguel.	60
Tabla 17. Vías intercomunales en sentido Oriente a Poniente.	61
Tabla 18. Vías intercomunales en sentido Norte a Sur.	61
Tabla 19. Servicios de Buses urbanos por Av. Departamental.	69
Tabla 20. Servicios de Buses urbanos por Gran Avenida José Miguel Carrera.	69
Tabla 21. Servicios de Buses urbanos por Av. Lo Ovalle	70
Tabla 22. Servicios de Buses urbanos por Av. Santa Rosa	70
Tabla 23. Servicios de Buses urbanos por Sebastopol	71
Tabla 24. Zonas PS-ZR-CDN	96
Tabla 25. Vialidades PS-ZR-CDN	109

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, corresponde a la Memoria Explicativa que fundamenta el desarrollo del **“Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, Comuna de San Miguel”** y forma parte de los antecedentes legales y normativos que conforman dicho plan.

Esta Secretaría Ministerial Metropolitana evaluó las alternativas de modificación de la planificación del sector y la fijación de nuevas normas urbanísticas, considerando como base promover una política de revitalización de los espacios urbanos, que nace a partir del diagnóstico del área de estudio y del catastro urbano, que evidencia un área en estado de deterioro, con subutilización del suelo y con sus normas urbanísticas las cuales no han logrado consolidar la destinación proyectada.

A fin de requerir la revitalización del área para generar nuevas oportunidades de desarrollo, se define como el procedimiento idóneo, el señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, aprobada por el DFL N° 458 de 1975, en sus artículos 72 al 75. Específicamente, en su artículo 72, inciso segundo, que faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional" del sector escogido, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella.

La elaboración y tramitación de este Plan Seccional que aprueba la Zona de Remodelación, se encuentra reglamentada por el D.S. N°47, (V. y U.), de 1992, y en su modificación a través del D.S. N°01 de fecha 13.01.2020, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en sus artículos 2.1.15. y 2.1.40., que se ha considerado en el desarrollo de la presente propuesta.

## 1.1 TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA

El área que abarca el “**Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, Comuna de San Miguel**” (en adelante Plan Seccional), comprende una superficie de aproximadamente 13,86 ha, la cual se emplaza al interior del área urbana metropolitana de Santiago, en la comuna de San Miguel.

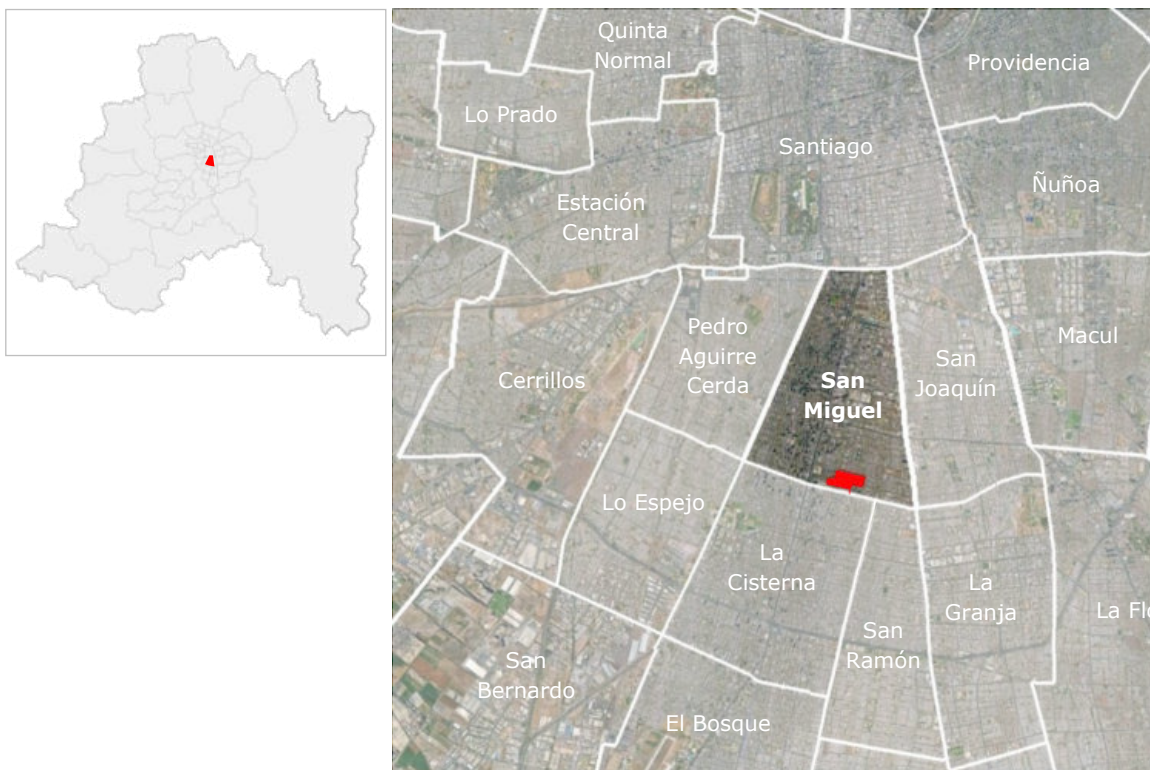
### 1.1.1 La comuna en el contexto Metropolitano.

San Miguel, ubicada en la Provincia de Santiago, Región Metropolitana, se emplaza inmediatamente al sur de la comuna de Santiago, formando parte de las comunas que conforman la zona peri-central de la ciudad. Su ubicación se encuentra delimitada entre los 69°60' y 71°35' de Longitud Oeste y los 32°80' y 34°35' de Latitud sur.

Sus límites administrativos son: Al Norte con la comuna de Santiago, al Sur con las comunas de La Cisterna y San Ramón, al Oriente con la comuna de San Joaquín, y al Poniente con la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

La superficie de la comuna es de 963 ha aproximadamente, que corresponde al 1,5% de la superficie del Área Metropolitana de Santiago. Por su localización peri-central, el 100% de su suelo es urbano.

**Ilustración 1: Emplazamiento de la comuna de San Miguel en la Región Metropolitana.**



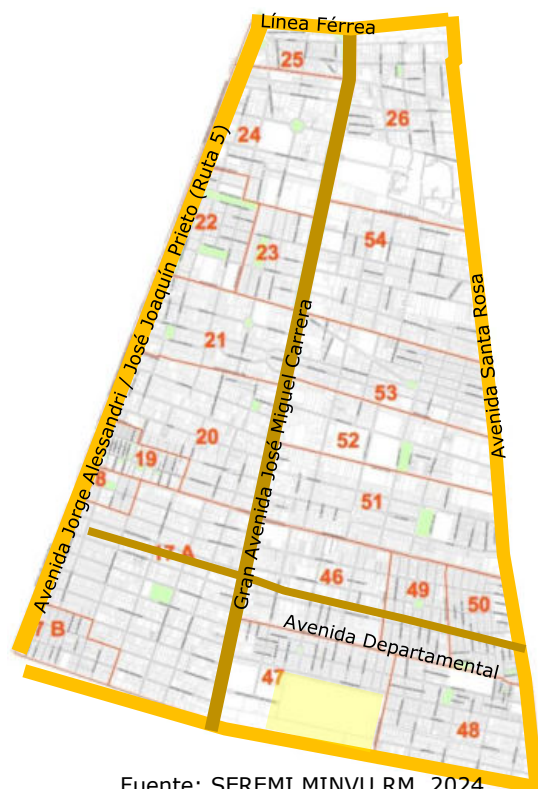
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

Respecto a las características demográficas y de ocupación de la comuna, es clave señalar los datos históricos de los censos de población más recientes para entender su crecimiento poblacional. Según el Censo del año 2002, San Miguel contaba con 78.872 habitantes, pero en términos comparativos entre los censos 1992-2002, San Miguel sufrió un decrecimiento en su población, con una variación intercensal de -4,8%; sin embargo, el Censo del año 2017 evidenció un explosivo crecimiento poblacional de la comuna, debido principalmente al crecimiento inmobiliario, contabilizándose una población de 107.954 habitantes, lo que constituye una variación de 36,87% respecto al Censo del 2002.

Territorialmente, el límite comunal de San Miguel coincide con su límite urbano, definido por los siguientes tramos: Al Norte, línea férrea del Ferrocarril de Circunvalación; al Oriente, eje de Av. Santa Rosa; al Sur, eje de Av. Lo Ovalle; al Poniente, eje de Av. Pdte. José Joaquín Prieto Vial.

Administrativamente, la comuna se organiza territorialmente en 20 unidades vecinales; localizándose el área de interés del presente Plan Seccional en la unidad vecinal N°47, situada al extremo Sur de la comuna, adyacente al límite comunal de La Cisterna; en el cuadrante conformado por cuatro avenidas de gran importancia comunal: Av. Lo Ovalle, Gran Avenida José Miguel Carrera, Av. Santa Rosa y Av. Departamental.

**Ilustración 2: Distribución administrativa de la comuna de San Miguel.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

La anterior imagen, nos muestra que un hito estructural importante para caracterizar la comuna, es el eje establecido por la Gran Avenida José Miguel Carrera, que divide la comuna en dos sectores: Oriente y Poniente. Esta configuración de la trama urbana da pie a análisis territoriales como, por ejemplo, la incidencia en la distribución de las unidades vecinales y de ocupación, derivada de la cercanía con dicho eje.

En este contexto, el "Plan de Desarrollo Comunal de San Miguel 2019-2024", en su informe de diagnóstico, identifica la distribución territorial de la población por Manzanas y Unidades Vecinales según datos del Censo 2017; donde se observa que, a partir del eje Gran Avenida José Miguel Carrera, hacia el Poniente se sitúan las manzanas con mayor densidad, que son las que concentran la mayor cantidad de viviendas en altura de la comuna, mientras que hacia el Oriente se presentan escasos focos de densidad. Respecto a la cantidad de personas por Unidades Vecinales, hacia el Poniente la Unidad Vecinal N°17A concentra la mayor parte de la población, seguida de la Unidad Vecinal N°24; mientras que, al Oriente, las mayores concentraciones se ubican en las Unidades Vecinales N°53 y N°47, esta última de especial interés pues es donde se localiza el Plan Seccional propuesto.

**Ilustración 3: Población por Manzana Censal y Población por Unidad Vecinal, 2017.**



Fuente: Informe Diagnóstico Comunal PLADECO 2019-2024, I. Municipalidad de San Miguel.

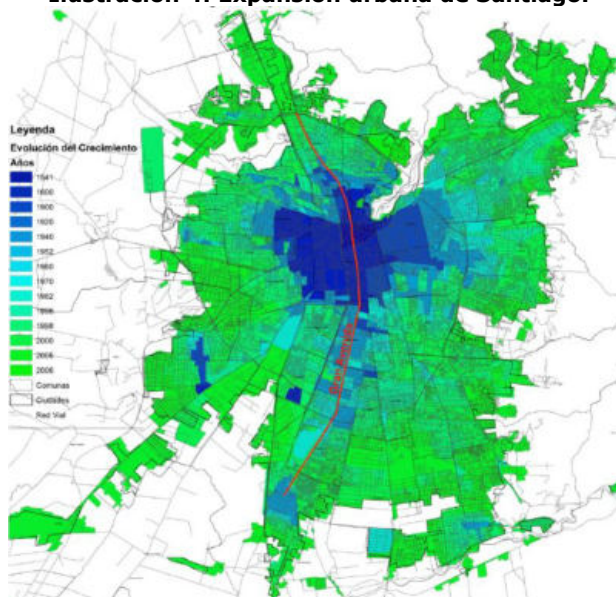
**Históricamente**, el desarrollo urbano de San Miguel se inició a partir de las ventajas originadas por la cercanía de la comuna con el casco antiguo de Santiago y la conexión del tranvía que transitaba por lo que actualmente es la Gran Avenida que, posteriormente, se constituiría como el eje estructurante de la comuna y de varias comunas del sur capitalino.

El desarrollo industrial de mediados del siglo XX trajo consigo que los ejes ferroviarios constituyeran la base territorial para el asentamiento de las principales industrias, lo que gatilló el desarrollo de corredores industriales asociados a la red ferroviaria en Santa Rosa y Gran Avenida. En la década del '30 la evolución de Santiago se acentúa hacia el poniente, oriente y sur, donde se emplaza la comuna. Ya en 1960, San Miguel pasó a ser un área mediterránea, pues tenía urbanizado el 100% de su territorio comunal. La influencia de Gran Avenida como eje de desarrollo sur queda expresamente manifestado en el plano de evolución urbana de Santiago, siendo el actual territorio de San Miguel el primero en consolidarse al sur del primer anillo de Santiago, conocido como anillo interior o anillo férreo.

Las cualidades de Gran Avenida como eje de desarrollo se intensifican aún más con la construcción de la Línea 2 del Metro en 1978, situación que impulsó la transformación de San Miguel, reflejándose en la consolidación de la oferta en materia de colegios, centros médicos, Bancos, y servicios profesionales diversos, que perduran hasta hoy.

En los años más recientes, el intenso crecimiento del sector inmobiliario se ve reflejado en las edificaciones en altura localizadas en el sector de El Llano, lo que entrega nuevos elementos de análisis en la evolución y transformación de San Miguel.

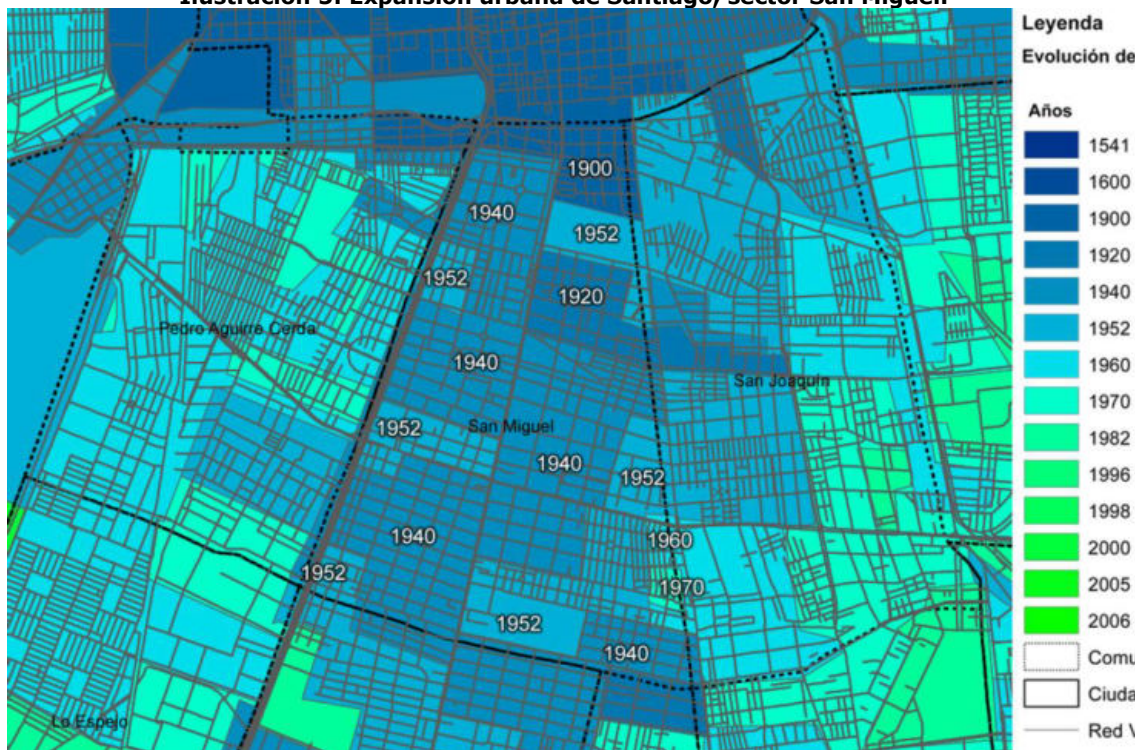
**Ilustración 4: Expansión urbana de Santiago.**



Fuente: Memoria Explicativa, PRC de San Miguel, 2015.

En la siguiente imagen se observa que el desarrollo urbano de la comuna se fue consolidando gradualmente, desde el norte hacia el sur, y desde Gran Avenida hacia el este y oeste.

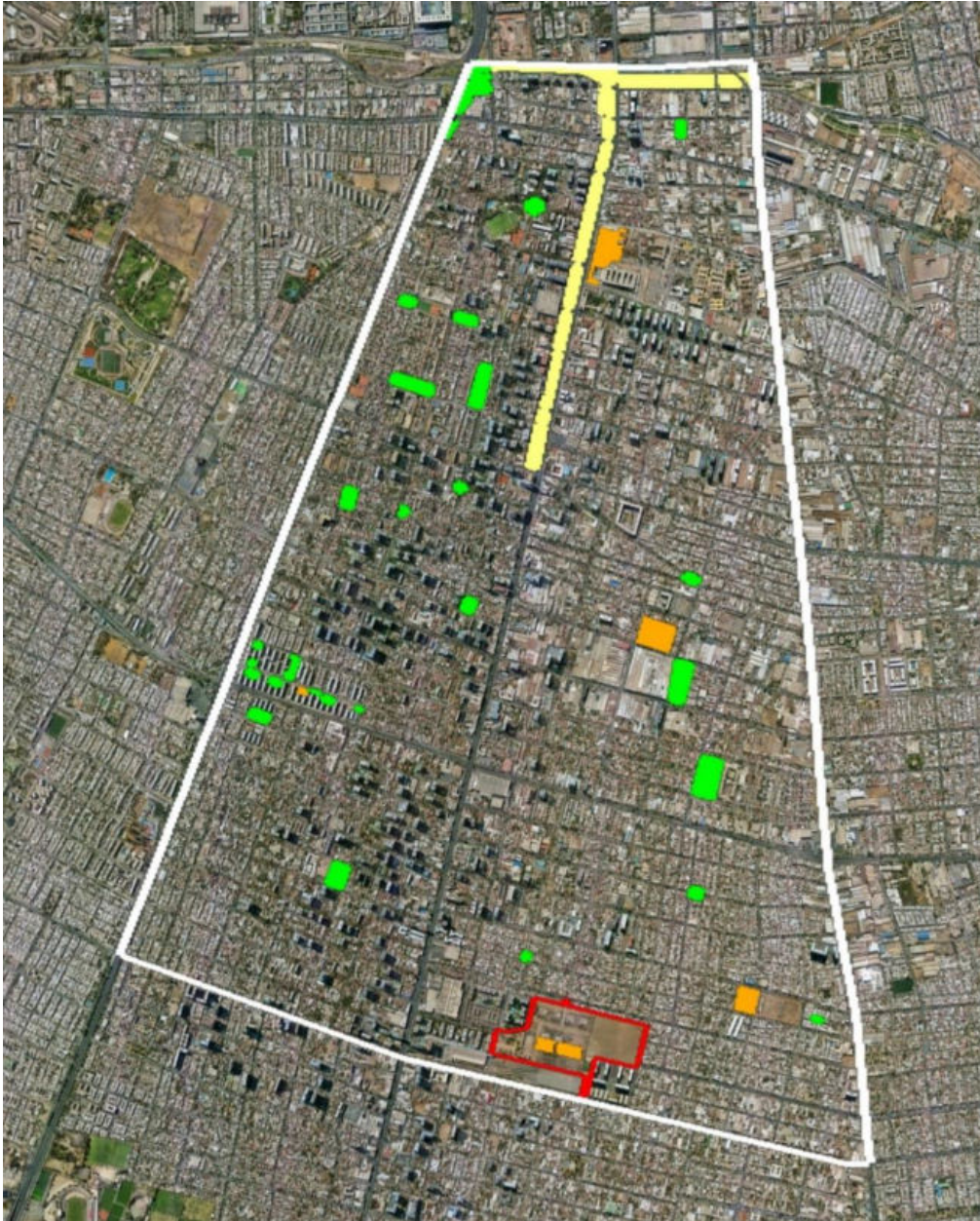
**Ilustración 5: Expansión urbana de Santiago, sector San Miguel.**



Fuente: Memoria Explicativa, PRC de San Miguel, 2015.

El **sistema de áreas verdes** en San Miguel, evidencia un desequilibrio en su distribución en el territorio, concentrándose mayormente hacia el extremo norte de la comuna, lo que se ve intensificado con la existencia de los parques intercomunales “Parque El Llano Subercaseaux” y “Parque Isabel Riquelme”, que en conjunto abarcan la mayor superficie del total de áreas verdes de la comuna. Por el contrario, el extremo sur– identificado para este estudio hacia el sur de la vía Av. Departamental – presenta una escasez de áreas verdes, ya sea materializadas o planificadas por los instrumentos de planificación territorial vigentes; en este grupo se encuentran sólo 5 áreas verdes existentes y 2 áreas verdes proyectadas de escala comunal.

**Ilustración 6: Distribución de las áreas verdes en la comuna de San Miguel.**



Fuente: SEREMI MINVU RM en base al PRC de San Miguel, 2015.



**Polígono Plan Seccional**



**Área Verde Metropolitana**



**Área Verde Comunal**



**Área Verde Comunal Proyectada**

### 1.1.2 Área del Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño.

El Plan Seccional se emplaza en terrenos que antiguamente fueron parte de la "Ciudad del Niño", la cual está circunscrita entre las vías Tannenbaum, por el Norte; San Petersburgo, por el Oriente; Av. Lo Ovalle, por el Sur; y Av. Centenario, por el Poniente.

**Ilustración 7: Ubicación del PS ZR Ciudad del Niño.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

El área del Plan Seccional está conformada por 8 lotes, en mayor parte resultantes de la división predial de la "Ciudad del Niño" efectuada el año 2003, cuando dejó de funcionar.

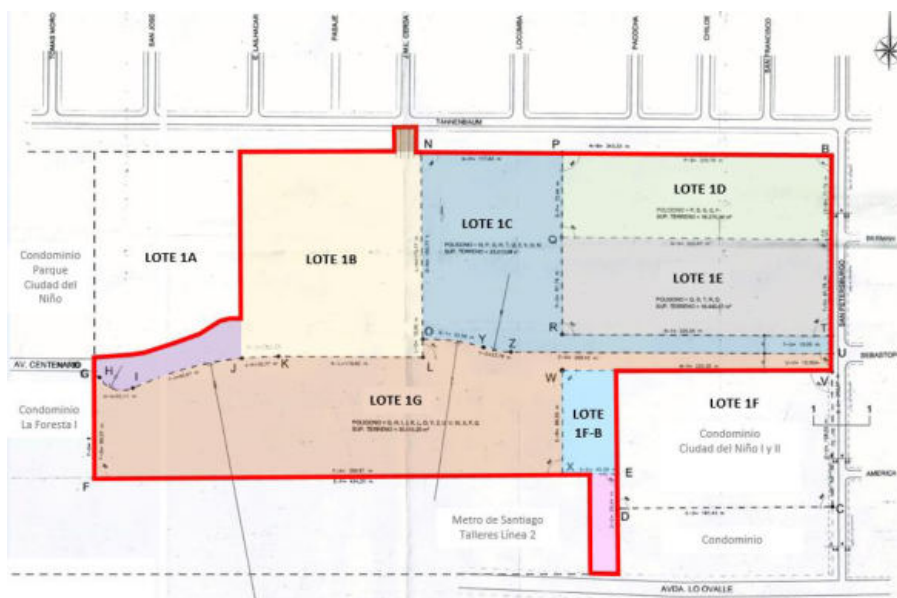
**TABLA 1. Individualización de los sitios que componen el Plan Seccional.**

Lote	Dirección	Rol de Avalúo Fiscal	Superficie aprox. (ha)
<b>Lote 1A</b> (parte)	Av. Centenario N°1000	6342-609	0.369
<b>Lote 1B</b>	José Miguel Luis Cerda N°6140	6350-1	2.588
<b>Lote 1C</b>	San Petersburgo N°6321	6350-817	2.300
<b>Lote 1D</b>	San Petersburgo N°6155	6350-815	1.620
<b>Lote 1E</b>	San Petersburgo N°6265	6350-816	1.844
<b>Lote 1F-B</b>	San Petersburgo N°6357	6350-820	0.383
<b>Lote 1G</b>	San Petersburgo N°6329	6350-818	4.070
<b>Lote Taller Metro Lo Ovalle</b> (parte)	Av. Lo Ovalle N°1001	6350-3	0.172

FUENTE: SEREMI MINVU RM, 2024.

En relación a la propiedad de los predios, es preciso indicar que SERVIU Metropolitano es propietario de los lotes 1C, 1D, 1E y 1G, mientras que los lotes 1B y el sector requerido del Lote 1A son propiedad de la Fundación Ciudad del Niño y del Condominio Parque Ciudad del Niño respectivamente. En el caso del Lote 1B, éste se encuentra en proceso de adquisición mediante modalidad de compraventa. Por otro lado, en lo que respecta al Lote 1A, su adquisición se efectuará mediante modalidad de expropiación; mecanismo que también será empleado para la adquisición de las porciones de terrenos correspondientes al lote de Taller Metro Lo Ovalle, el lote 1F-B, de propiedad municipal y la porción de lote que permite el ensanche de la calle José Miguel Luis Cerda.

**Ilustración 8: Composición Final del Plan Seccional.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**TABLA 2. Antecedentes legales de los predios.**

LOTE	DIRECCIÓN	ROL DE AVALÚO	DESLINDES	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>Lote 1A</b> (Parte)	Avenida Centenario N°100	6342-609		Condominio Parque Ciudad del Niño	3.695,30
<b>Lote 1B</b>	José Miguel Luis Cerda N°6140	6350-1		Consejo de Defensa del Niño	25.880,26
<b>Lote 1C</b>	San Petersburgo N°6321	6350-817	<p><b>Norte:</b> tramo N-P de 117,63 m con calle Tannenbaum y tramo R-T en 225,56 m con lote 1E.</p> <p><b>Sur:</b> tramo O-Y en 52,58 m, tramo Y-Z en 23,78 m, tramo Z-U en 268,42 m con Lote 1-G.</p> <p><b>Oriente:</b> tramo Q-P en 72,44 m con Lote 1-D; tramo r-Q en 81,76 m con Lote 1E y tramo T-U en 15 m con calle San Petersburgo.</p> <p><b>Poniente:</b> tramo O-N en 158,77 m con otros propietarios.</p>	SERVIU Metropolitano	23.013,04
<b>Lote 1D</b>	San Petersburgo N°6155	6350-815	<p><b>Norte:</b> tramo p-B de 225,70 m con calle Tannenbaum.</p> <p><b>Sur:</b> tramo Q-S de 225,67 m con Lote 1E.</p> <p><b>Oriente:</b> tramo S-B de 71,76 m con calle San Petersburgo.</p> <p><b>Poniente:</b> tramo Q-P de 72,44 m con Lote 1C.</p>	SERVIU Metropolitano	16.275,34

LOTE	DIRECCIÓN	ROL DE AVALÚO	DESLINDES	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>Lote 1E</b>	San Petersburgo N°6275	6350-816	<p><b>Norte:</b> tramo Q-S de 225,67 m con Lote 1D.</p> <p><b>Sur:</b> tramo R-T de 225,56 m con Lote 1C.</p> <p><b>Oriente:</b> tramo T-S en 81,76 m con calle San Petersburgo.</p> <p><b>Poniente:</b> tramo R-Q en 81,76 m con Lote 1C.</p>	SERVIU Metropolitano	18.440,67
<b>Lote 1G</b>	San Petersburgo N°6329	6350-818	<p><b>Norte:</b> tramo G-H en 3,84 m, tramo H-I en 32,11 m, tramo I-J en 95,67 m, tramo J-K en 30,77 m, tramo K-L en 119,82 m con otros propietarios; tramo O-Y en 52,58 m, tramo Y-Z en 23,78 m, tramo Z-U en 268,42 m con Lote 1C.</p> <p><b>Sur:</b> tramo F-X en 388,81 m con Metro de Santiago Talleres Línea dos; tramo W-V en 225,35 m con Lote 1F.</p> <p><b>Oriente:</b> tramo U-V en 15 m con calle San Petersburgo; tramo X-W en 86, 55 m con Lote 1F.</p> <p><b>Poniente:</b> tramo L-O en 15 m con otros propietarios;</p>	SERVIU Metropolitano	40.736

LOTE	DIRECCIÓN	ROL DE AVALÚO	DESLINDES	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
			tramo F-G en 89,07 m con otros propietarios.		
<b>Lote 1F-B</b>	San Petersburgo N°6357	6350-820	<b>Norte:</b> tramo W-W en 44,92 m con deslinde general del plano de subdivisión, otros propietarios. <b>Sur:</b> tramo X-E en 45,39 m con deslinde general del plano subdivisión, otros propietarios. <b>Oriente:</b> tramo E-W de 85,89 m con lote 1F-A de la misma subdivisión. <b>Poniente:</b> tramo W-X de 86,55 m con deslinde general del plano subdivisión, otros propietarios.	Ilustre Municipalidad de San Miguel	3.890
<b>Lote Talleres Metro Lo Ovalle (Parte)</b>	Lo Ovalle N°1001	6350-3	<b>Norte:</b> <b>Sur:</b> <b>Oriente:</b> <b>Poniente:</b>	Metro S.A.	1.723
<b>Ensanche calle J.M.L. Cerda, BNUP</b>	Tannenbaum N° 800	6242-34	<b>Norte:</b> <b>Sur:</b> <b>Oriente:</b> <b>Poniente:</b>	-	-
<b>Superficie total de los Lotes</b>			<b>134.170,23 m<sup>2</sup></b>		

FUENTE: SEREMI MINVU RM,2024.

**a) Características de los predios.**

- **Lote 1A:** El sector del Lote 1A que se incluye en el Plan Seccional limita hacia el Poniente con Av. Centenario y por el Norte con el "Conjunto Habitacional Parque Ciudad del Niño". Tiene una forma irregular, y en él se conforma la bifurcación de la Av. Centenario correspondiente a las obras de urbanización ejecutadas en el marco del proyecto habitacional Condominio Parque Ciudad del Niño.

**Ilustración 9: Emplazamiento del Lote 1A.**



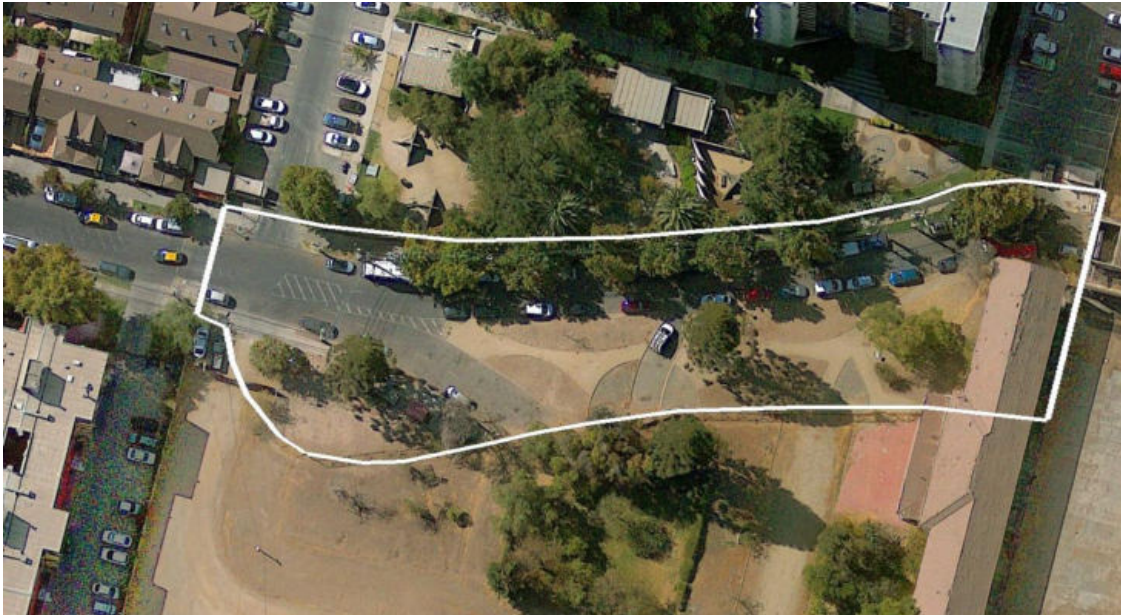
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 10: Vista deslinde sur del Lote 1A.**



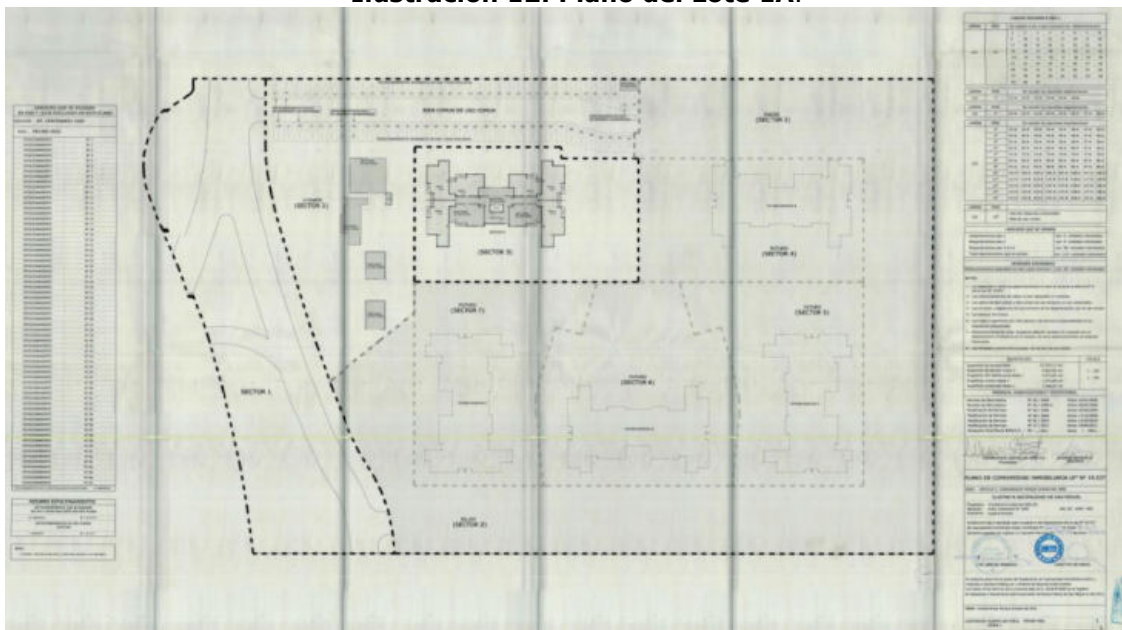
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 11: Zoom Vista Aérea del Lote 1A.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 12: Plano del Lote 1A.**



FUENTE: Plano de Copropiedad Condominios Parque Ciudad del Niño, 2011.

- **Lote 1B:** Lote localizado en la esquina Nor-Poniente de la Zona de Remodelación. Este predio presenta la mayor cantidad de construcciones existentes, las cuales corresponden a vestigios de estructuras que conformaban los recintos de la "Ex Ciudad del Niño", además se observan sendas utilizadas para acceder al recinto, y una línea de postación eléctrica. Hacia el Norte limita con los fondos de sitio de las viviendas localizadas en calle Tannenbaum y al Poniente deslinda con un muro ciego que lo separa del "Conjunto Habitacional Parque Ciudad del Niño" integrado por 5 edificios de 14 pisos de altura cada uno.

**Ilustración 13: Emplazamiento del Lote 1B.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 14: Vista deslinde poniente del Lote 1B.**



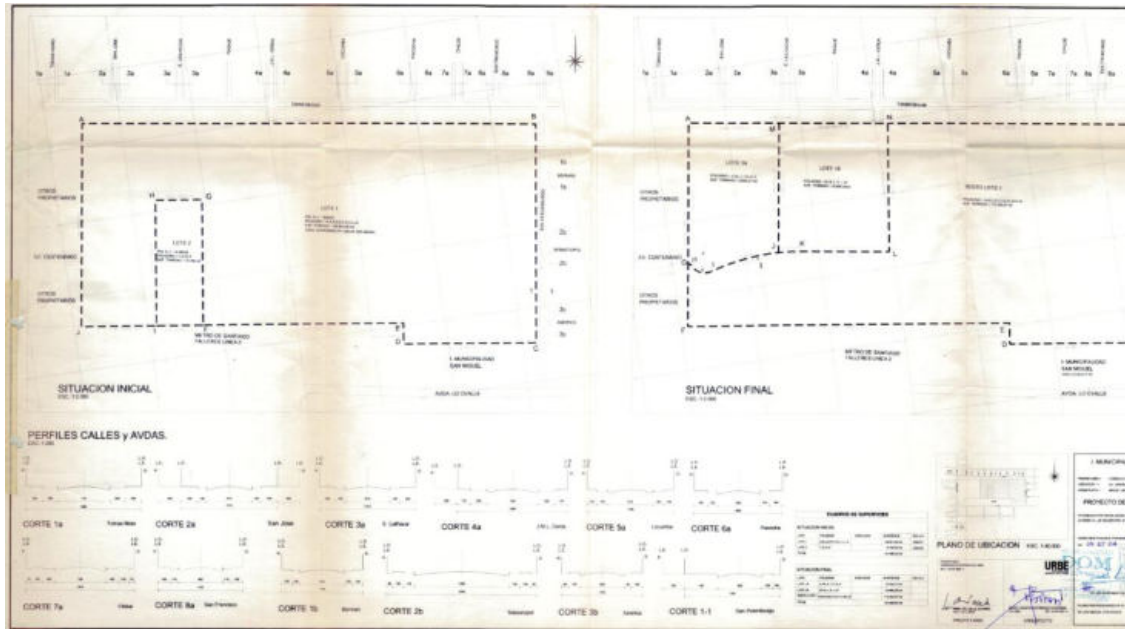
Fuente: SERVIU RM, 2024.

**Ilustración 15: Zoom Vista Aérea del Lote 1B.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 16: Plano del Lote 1B.**



Fuente: Plano Proyecto de Subdivisión y Fusión, aprobado por Res. N°12 del 09.07.2004.

- **Lote 1C:** Lote contiguo al Lote 1B, al igual que éste, presenta restos de las edificaciones de la "Ex Ciudad del Niño", además de pastizales propios del abandono del lugar. En el deslinde Norte limita con los fondos de sitios de viviendas de baja altura (1 a 2 pisos) situadas en calle Tannenbaum. Su forma en "L" le da acceso a través de la vía San Petersburgo ubicada al extremo Oriente del polígono.

**Ilustración 17: Emplazamiento del Lote 1C.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 18: Vista de los restos de las edificaciones del Lote 1C.**



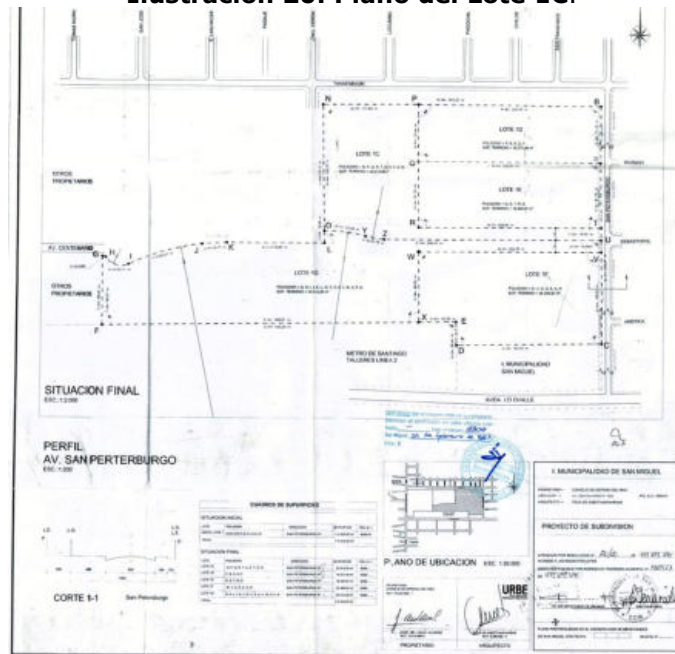
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 19: Zoom Vista Aérea del Lote 1C.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 20: Plano del Lote 1C.**



Fuente: Plano Proyecto de Subdivisión, aprobado por Res. N°26 del 09.09.2008.

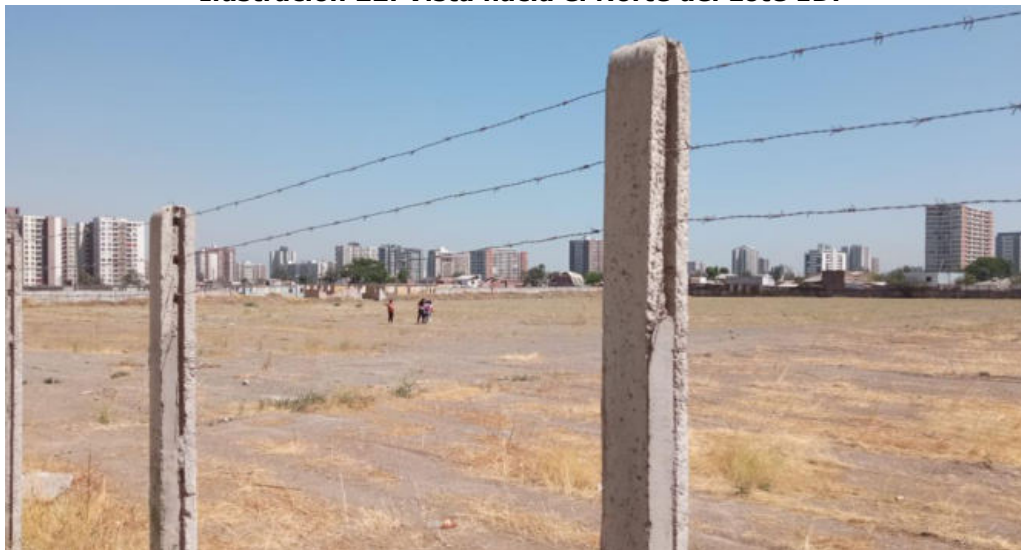
- **Lote 1D:** Lote completamente eriazo, sin edificaciones en su interior. Presenta sólo pastizales propios de la falta de mantención del lugar. Tiene una forma rectangular. En el deslinde Norte limita con los fondos de sitio de las viviendas compuestas por 1 a 2 pisos situadas en calle Tannenbaum. Su deslinde Oriente limita en su totalidad con la calle San Petersburgo.

**Ilustración 21: Emplazamiento del Lote 1D.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 22: Vista hacia el Norte del Lote 1D.**



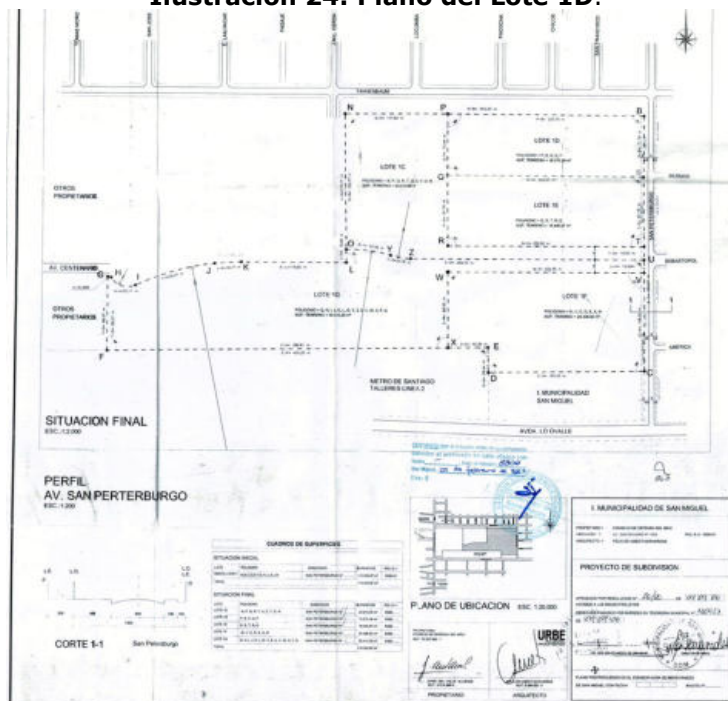
Fuente: SERVIU RM, 2024.

**Ilustración 23: Zoom Vista Aérea del Lote 1D.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 24: Plano del Lote 1D.**



Fuente: Plano Proyecto de Subdivisión, aprobado por Res. N°26 del 09.09.2008.

- **Lote 1E:** Al igual que el Lote 1D, el Lote 1E se encuentra absolutamente eriazo, sin edificaciones existentes; sólo presenta algunos pastizales en su interior. Tiene una forma rectangular cuyo deslinde Oriente es calle San Petersburgo.

**Ilustración 25: Emplazamiento del Lote 1E.**



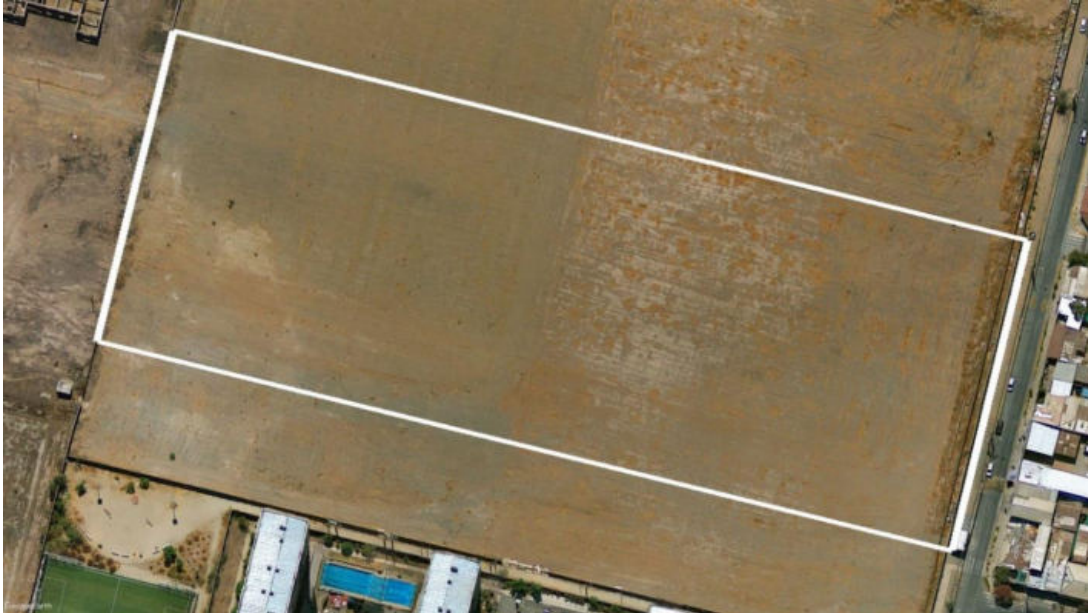
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 26: Vista hacia el Sur del Lote 1E.**



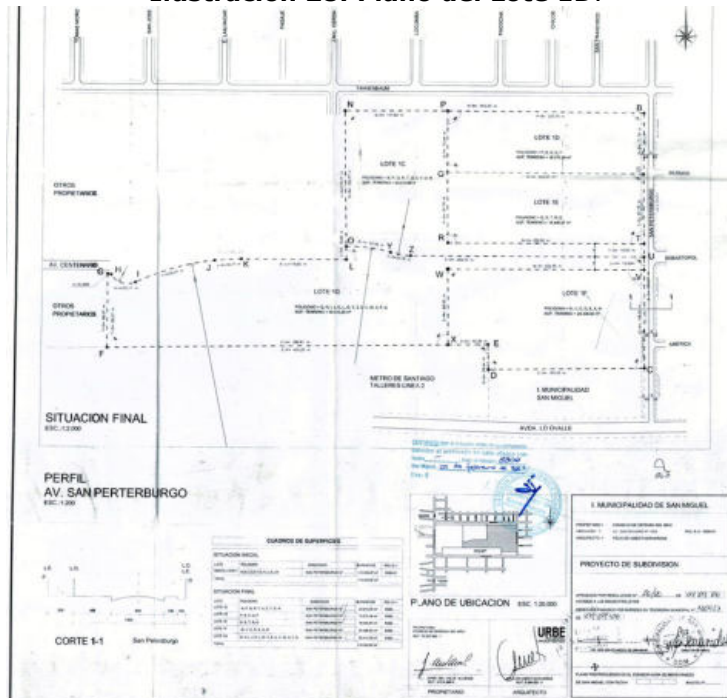
Fuente: SERVIU RM, 2024.

**Ilustración 27: Zoom Vista Aérea del Lote 1E.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 28: Plano del Lote 1D.**



Fuente: Plano Proyecto de Subdivisión, aprobado por Res. N°26 del 09.09.2008.

- **Lote 1G:** Este lote se extiende desde el extremo Oriente hasta el extremo Poniente del polígono de la "Ex Ciudad del Niño". Tiene una forma irregular que limita hacia el Poniente con el "Condominio La Foresta" de 6 pisos de altura; hacia el Oriente con calle San Petersburgo y con el terreno municipal destinado a canchas municipales; hacia el Sur limita en dos tramos, el primero de ellos con el muro divisorio de los Talleres del Metro de la Línea 2, el segundo tramo con un muro ciego conformado por panderetas que lo separa de las canchas municipales y del "Condominio Ciudad del Niño I y II" compuesto por 6 edificios de 15 pisos de altura cada uno.

**Ilustración 29: Emplazamiento del Lote 1G.**



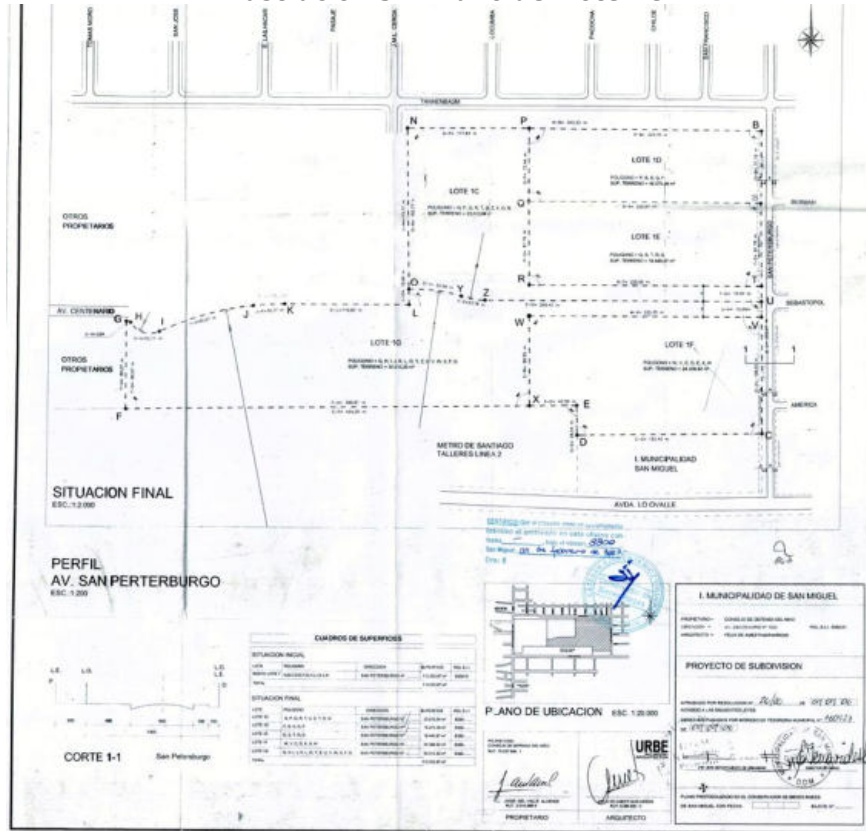
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 30: Zoom Vista Aérea del Lote 1G.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 31: Plano del Lote 1G**



Fuente: Plano Proyecto de Subdivisión, aprobado por Res. N°26 del 09.09.2008.

**Ilustración 32: Vista hacia el oriente del Lote 1G.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 33: Vista hacia el suroriente del Lote 1G**



Fuente: SERVIU RM, 2024.

- **Lote 1F-B:** Predio que se encuentra confinado, y que deslinda al norte y poniente con el lote 1G, al sur con los Talleres del Metro Lo Ovalle y al oriente con el

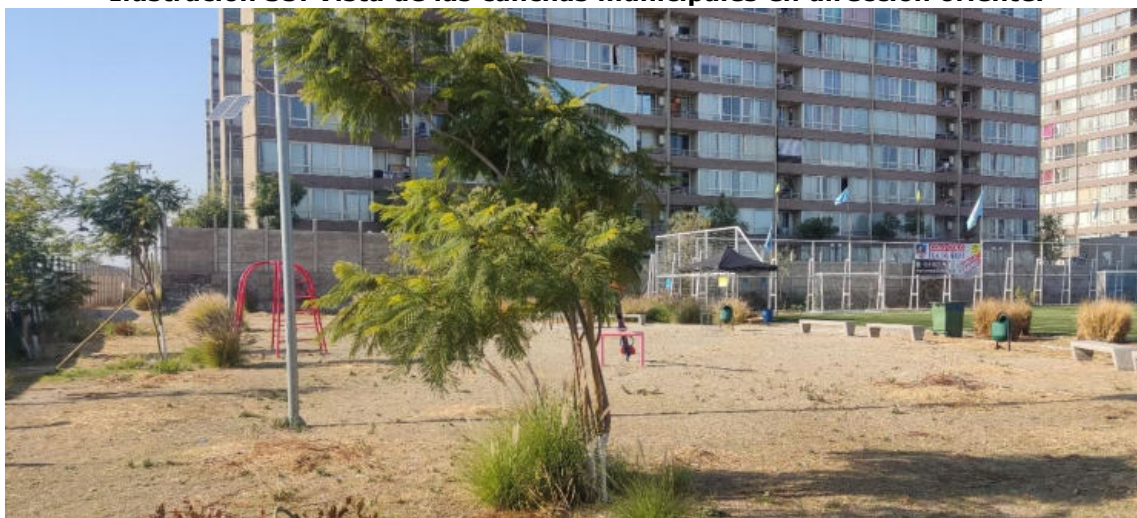
lote 1F, que alberga el “Condominio Ciudad del Niño I y II” compuesto por 6 edificios de 15 pisos de altura cada uno. Por medio de este último lote, se constituyó una servidumbre que da acceso al predio desde la calle San Petersburgo.

**Ilustración 34: Emplazamiento del Lote 1F-B.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 35: Vista de las canchas municipales en dirección oriente.**



Fuente: SERVIU RM, 2024.

**Ilustración 36: Zoom Vista Aérea del Lote 1F-B.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

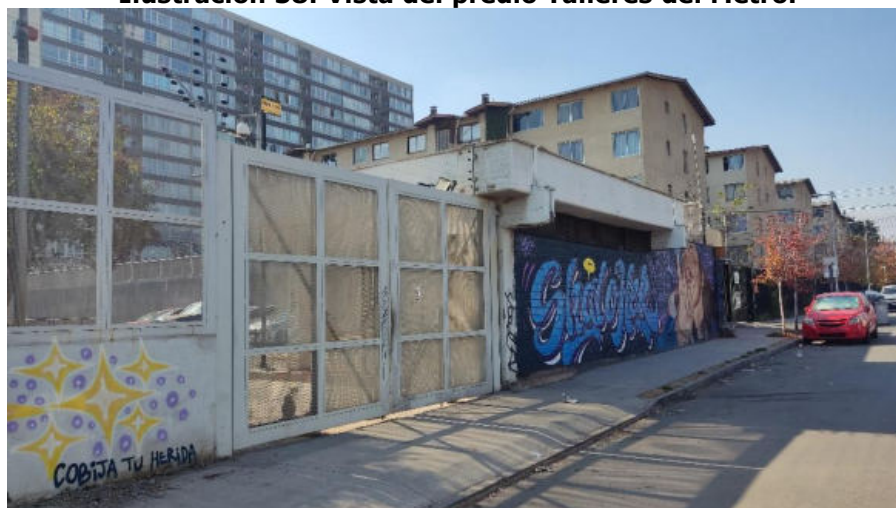
- **Lote Taller Metro Lo Ovalle:** El sector del Lote correspondiente a Taller Lo Ovalle que se incluye en el Plan Seccional deslinda al sur con Av. Lo Ovalle, al oriente con el condominio "Conjunto Habitacional Lo Ovalle", el cual se encuentra conformado por 7 bloques de 12 m de altura, y que fue desarrollado en el marco del Fondo Solidario de elección de vivienda. A su vez, Al norte deslinda con el predio 1F-B, y al poniente con las instalaciones del Taller Metro Lo Ovalle.

**Ilustración 37: Emplazamiento del predio Talleres del Metro.**



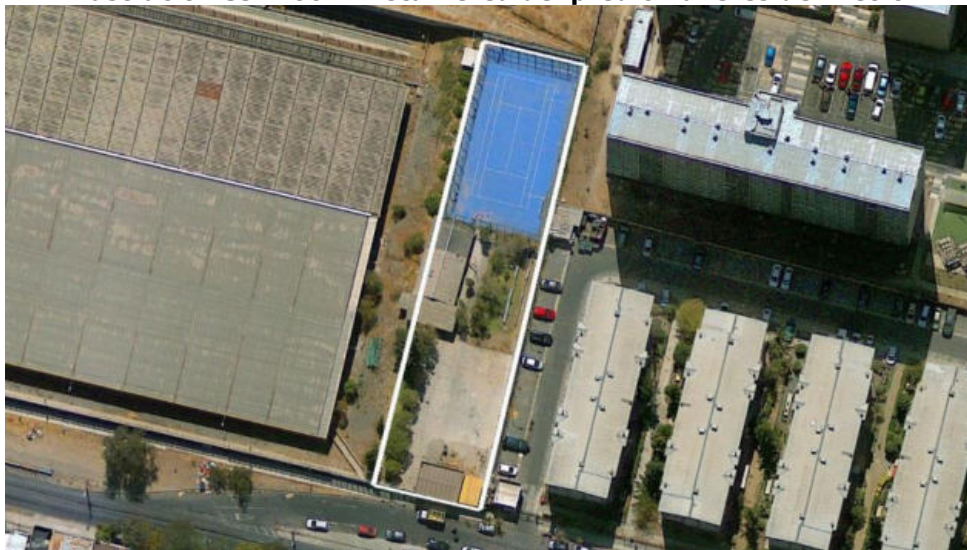
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 38: Vista del predio Talleres del Metro.**



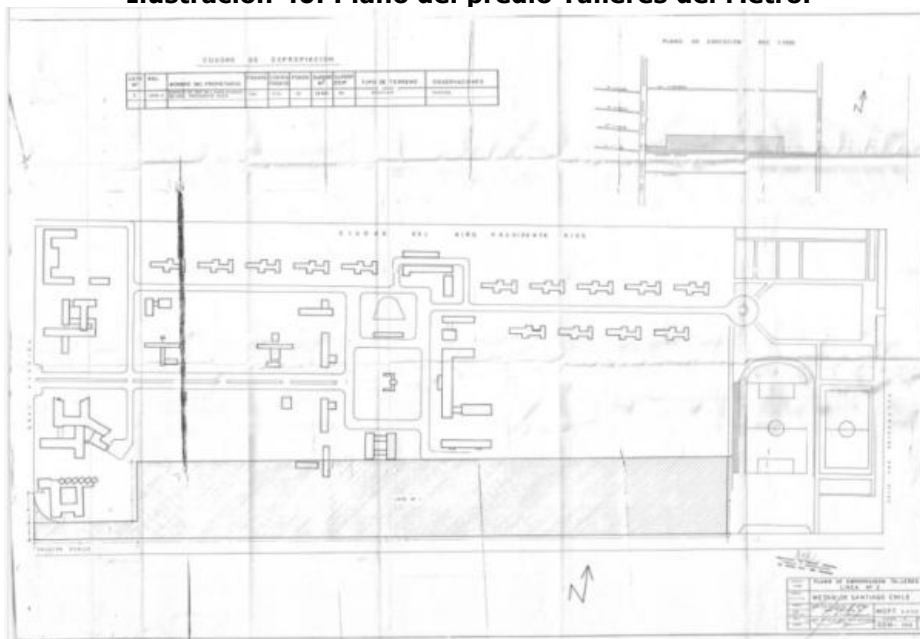
Fuente: SERVIU RM, 2024.

**Ilustración 39: Zoom Vista Aérea del predio Talleres del Metro.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 40: Plano del predio Talleres del Metro.**



Fuente: Plano de expropiación Talleres Línea Nº 2 del Metro de Santiago de Chile, elaborado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte<sup>1</sup> (fecha desconocida)

<sup>1</sup> Nombre que recibió el Ministerio de Obras Públicas entre 1967-1974.

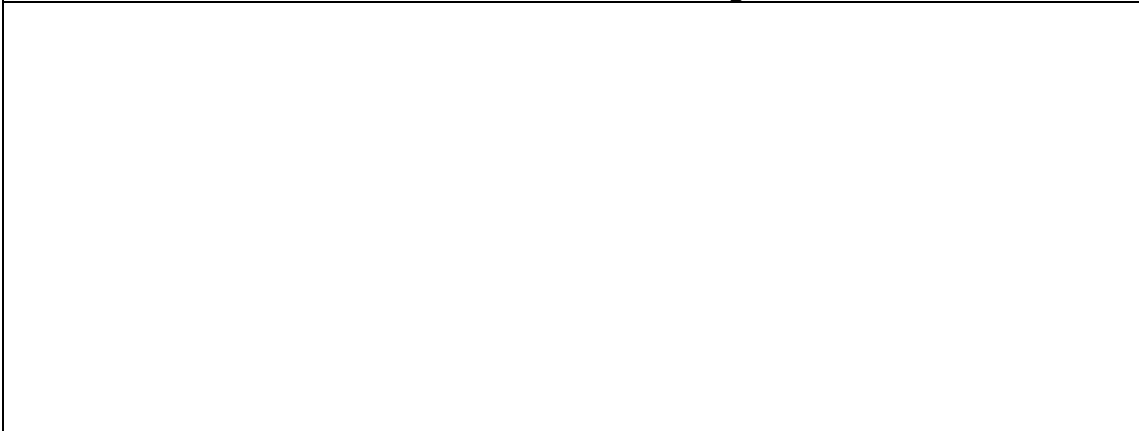
- **Ensanche calle José Miguel Luis Cerda:** Se proyecta el ensanche en 4 metros hacia el oriente a partir de la línea oficial.

**Ilustración 41: Emplazamiento de la superficie calle José Miguel Luis Cerda.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 42: Vista de la calle José Miguel Luis Cerda.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

**Ilustración 43: Zoom Vista Aérea de la calle José Miguel Luis Cerda.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

**Ilustración 44: DUP ensanche de calle José Miguel Luis Cerda.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024, Google Earth.

En esta línea, es importante mencionar que en estos predios se encuentran los vestigios de las edificaciones que conformaron la "Ciudad del Niño". Institución que "en los años 70 comenzó a perder importancia, cuando las nuevas políticas sociales limitaron el aporte del Estado a los organismos colaboradores del Servicio Nacional de Menores (SENAME), creado en 1979" (Memoria Chilena<sup>2</sup>, 2024). La posterior subdivisión de los predios produjo que la edificación conocida como "Ex Escuela Rebeca Catalán Vargas", también conocida como el ex Liceo A-91, se encuentre contenida en dos predios, a saber, el Lote 1A y el Lote 1G.

En 2016, mediante Decreto N° 76 de fecha 11 de marzo de 2016, el Ministerio de Educación, declaró Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico a los Murales "Exaltación de los Trabajadores", "Fresia Lanzando a su hijo a los pies de Caupolicán", "La ronda", "Homenaje a Gabriela Mistral y los trabajadores del campo", todos ubicados en la ex Escuela Rebeca Catalán Vargas. A su vez, se estableció un área protegida con una superficie aproxima de 2.570 m<sup>2</sup>, que incluye las dependencias la ex escuela. Sumado a ello, mediante de la modificación N° 5 del PRC de San Miguel, promulgado el 21.11.2016 y publicada en el D. O. el 25.11.2016, se declaró, bajo la figura de Inmueble de Conservación Histórica (ICH), la protección del ex Liceo A-91, por lo que en la actualidad este se encuentra protegido tanto por la Ley 17.288, que trata sobre Monumentos Nacionales, como por la LGUC, gozando así de doble protección.

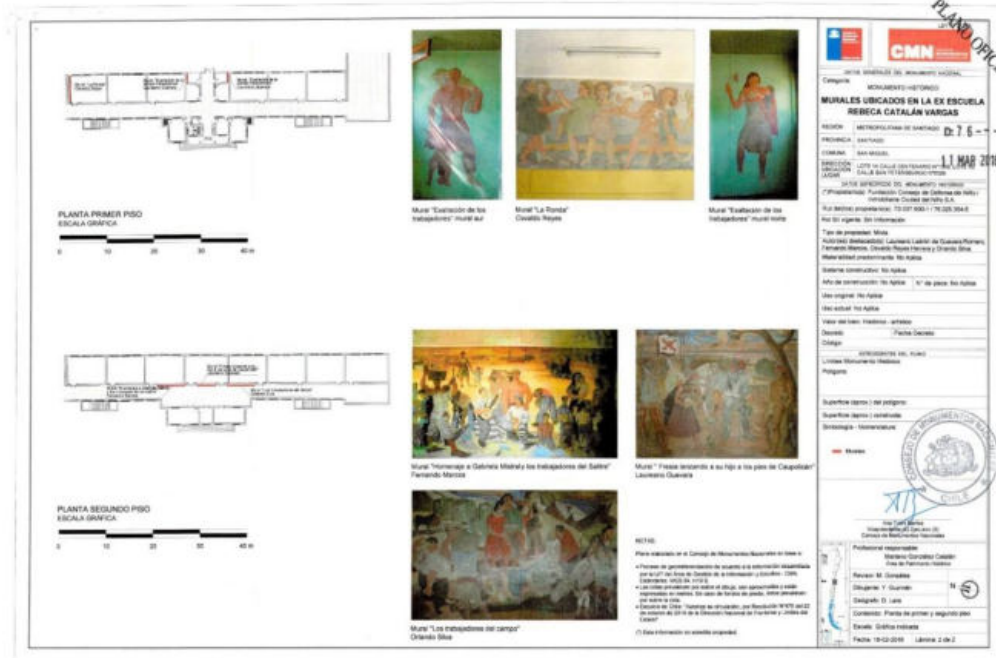
**Ilustración 45: Monumento Histórico, Murales de la ex Escuela Rebeca Catalán Vargas .**



Fuente: Plano CMN, 2016.

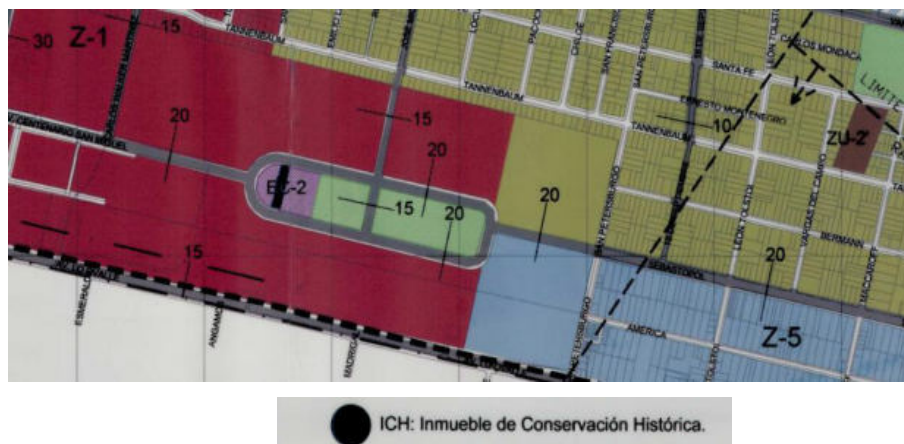
<sup>2</sup> Disponible en la página web: <https://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-95023.html>

**Ilustración 46: Monumento Histórico, Murales de la ex Escuela Rebeca Catalán Vargas**



Fuente: Plano CMN, 2016.

**Ilustración 47: Inmueble de Conservación Histórica (ICH), "Murales, Ex liceo A-91"**



Fuente: Plano M5-PRSM-1, PRC de San Miguel

## 2 MARCO NORMATIVO VIGENTE

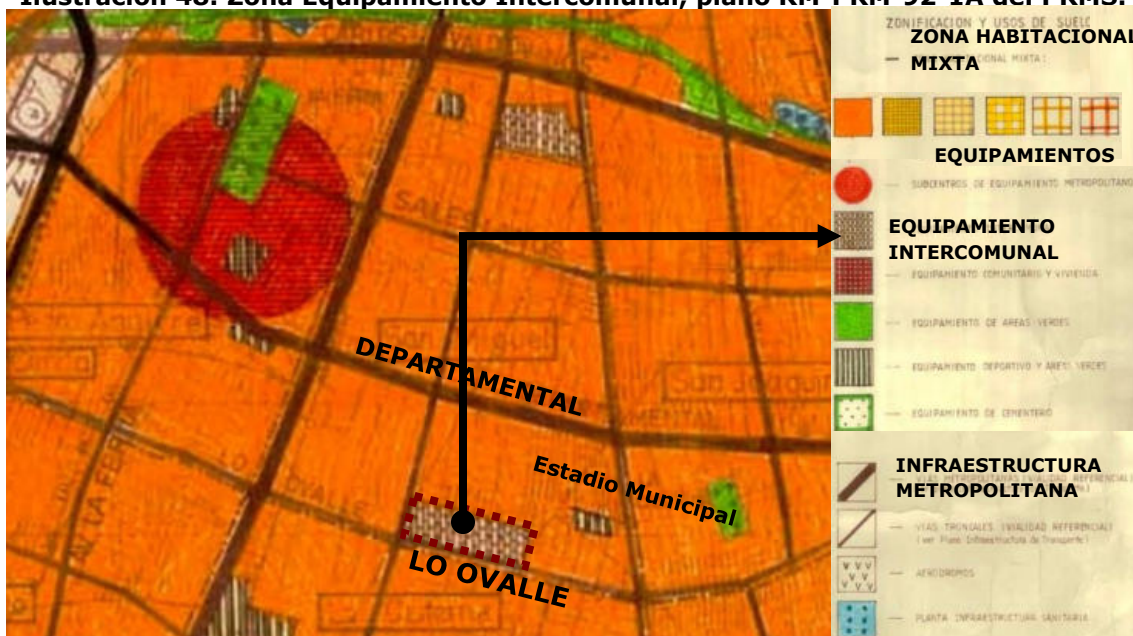
### 2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS). Res. N°20/1994 Publicado en Diario Oficial el 04-11-1994.

#### 2.1.1 Uso de Suelo.

De acuerdo al plano RM-PRM-92-1A del PRMS publicado en 1994, el sector donde se emplazan los predios corresponde a una zona de "**Equipamiento Intercomunal**".

No obstante, actualmente, conforme señala el artículo 2.1.7 de la OGUC, los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos no tienen dentro de sus atribuciones normativas definir la ubicación y escala de equipamientos en el territorio urbano, de acuerdo al Decreto N°10 del 09.02.2009, y publicado en el D.O. el 23.05.2009. Sumado a ello, la Comuna de San Miguel, mediante la modificación efectuada en el año 2016 de su Plan Regulador Comunal, vigente a esa fecha desde el año 2005, actualizó la normativa del sector. En consecuencia, la Zona de Equipamiento Intercomunal definida por el PRMS para el área donde se localiza el Plan Seccional ya no se encuentra vigente.

**Ilustración 48: Zona Equipamiento Intercomunal, plano RM-PRM-92-1A del PRMS.**



Fuente: SEREMI MINVU MINVU RM, 2024.

En este contexto, es clave señalar que, la Circular N°245 de fecha 20.06.2016, DDU 315 del MINVU, que imparte instrucciones sobre la correcta aplicación del artículo 72 al 75 de la LGUC y de los artículos 2.1.15, 2.1.39 y 2.1.40 de la OGUC, modificó la Circular Ord. N°402 de fecha 06.10.2023 o DDU 489, suprimiendo la restricción que establecía que la fijación de la Zona de Remodelación será respecto del Plan Regulador Comunal, y del Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, cuando dicho instrumento haga los efectos de Plan Regulador Comunal.

### 2.1.2 Vialidad.

El Título 7° del PRMS define la “**Infraestructura Metropolitana**”, entre la que se encuentra la “**Vialidad Metropolitana**” constituida por sistemas y trazados, y la definición de los anchos entre líneas oficiales.

La vialidad metropolitana contempla vías expresas y troncales, de las cuales se encuentran en el entorno del Plan Seccional las siguientes:

- “**Vialidad Expresa**” definida en el artículo 7.1.1.1. del PRMS, las más próximas al sector del Plan Seccional corresponden a Av. Presidente Jorge Alessandri / José Joaquín Prieto (E2S) y Av. Departamental (E15S), según el siguiente detalle:

**TABLA 3. Carreteras de Acceso al Gran Santiago.**

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
E2S	AVENIDA PRESIDENTE JORGE ALESSANDRI RODRÍGUEZ / JOSÉ JOAQUÍN PRIETO A. Alcalde Carlos Valdovinos – Carretera Panamericana Sur / Ruta 5 / Av. General Velásquez	P. Aguirre Cerda – Lo Espejo – <b>San Miguel</b> – La Cisterna – San Bernardo	<b>60</b>

FUENTE: Ordenanza PRMS.

**TABLA 4. Anillo de Circunvalación de las Comunas Intermedias Avenida Dorsal.**

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
E15S	AVENIDA DEPARTAMENTAL Av. Paseo Pie Andino – Las Perdices (sin incluir Quebrada de Macul) Las Perdices – Av. Américo Vespucio Av. Américo Vespucio – Av. Vicuña Mackenna Av. Vicuña Mackenna – Av. Santa Rosa <b>Av. Santa Rosa – José Joaquín Prieto</b>	Peñalolén – La Florida  Peñalolén – La Florida Macul – La Florida	80 40 54 40 <b>40</b>

	José Joaquín Prieto – General Velásquez Avda. General Velásquez – Av. Pedro Aguirre Cerda	San Joaquín	40
		<b>San Miguel</b> P. Aguirre Cerda Cerrillos	40

Fuente: Ordenanza PRMS.

- “**Vialidad Troncal**” definida en el artículo 7.1.1.2. del PRMS. Las vías de esta categoría que se encuentran cercanas al área de remodelación corresponden a Gran Avenida José Miguel Carrera (T2S), Av. Santa Rosa (T5S), y Av. Lo Ovalle (T9S); sus características son las siguientes:

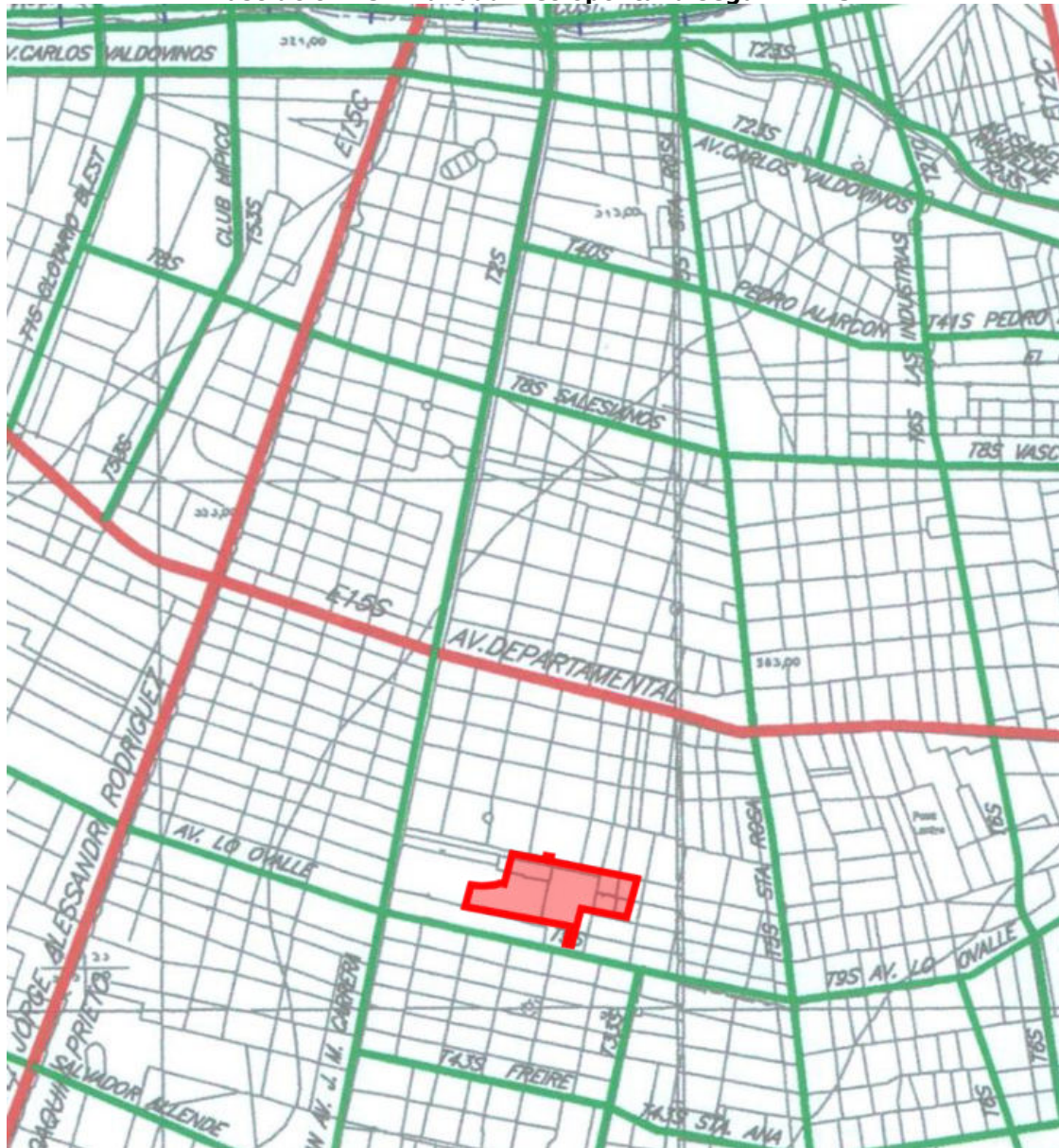
**TABLA 5. Vialidad Troncal Sector Sur.**

Nº de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
T2S	GRAN AVENIDA JOSÉ MIGUEL CARRERA Portales – Salesianos  <b>Salesianos – Av. Alcalde Carlos Valdovinos</b>	San Bernardo – El Bosque – La Cisterna – San Miguel <b>San Miguel</b>	30 <b>30</b>
T5S	AVENIDA SANTA ROSA Costanera Norte Río Maipo – Rosa Ester Rosa Ester – Avenida Observatorio <b>Avenida El Observatorio – Av. Alcalde Carlos Valdovinos</b>	San Bernardo – Puente Alto- La Pintana – San Ramón - La Granja - <b>San Miguel</b> - San Joaquín	40 46 <b>40</b>
T9S	AVENIDA LO OVALLE Panamericana Sur – La Feria La Feria – Av. Presidente. Jorge Alessandri Rodríguez <b>Av. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez – Punta Arenas</b> Punta Arenas – Av. Vicuña Mackenna	Lo Espejo –P. Aguirre Cerda Lo Espejo –P. Aguirre Cerda La Cisterna- <b>San Miguel</b> – San Ramón-San Joaquín-La Granja La Florida	20 25 <b>30</b> 20

Fuente: Ordenanza PRMS.

Cabe señalar que las vías expresas y troncales anteriormente especificadas se localizan en el entorno del área de remodelación, por lo tanto, se mencionan para contextualizar la conexión metropolitana de la zona según vialidad. Dichas vías, no generan áreas afectas a Declaratoria de Utilidad Pública (DUP) sobre alguno de los predios que componen la zona escogida. Lo anterior, se observa en la siguiente ilustración.

**Ilustración 49: Vialidad Metropolitana según PRMS.**



Fuente: Modificación PRMS-99 Actualización de la Vialidad Metropolitana.

**PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, Modificación PRMS-99 Actualización Vialidad Metropolitana**



### 2.1.3 Área Verde.

En el artículo 5.2.1. del PRMS se define que el **"Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación"** está conformado por las Áreas Verdes de carácter público o privado y las vinculaciones o Avenidas Parque, que se consignan en el presente Plan. En este sistema se considerarán las áreas verdes de carácter metropolitano y aquellas de otros niveles que se le integren, de nivel vecinal y comunal". El Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación está constituido por los siguientes componentes:

- Parques Metropolitanos.
- Parques Intercomunales.
- Áreas Verdes Complementarias.
- Área Verde Intercomunal".

De los componentes del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, en la comuna de San Miguel se identifican dos **"Parques Intercomunales"**, definidos en el artículo 5.2.3. del PRMS como: "áreas verdes de uso público o privado que pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre; su alcance trasciende de los límites comunales de dos o más comunas".

Los 2 parques intercomunales existentes corresponden a la tipología **"Avenidas Parques"**, que según artículo 5.2.3.4. del PRMS "son áreas verdes de uso público, adyacentes a sistemas viales metropolitanos y/o fajas de protección de cauces de agua, cuya función es vincular los principales elementos componentes del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación y aportar áreas de esparcimiento y recreación".

Dichos parques corresponden al Parque Isabel Riquelme y Parque El Llano Subercaseaux, categorizados como "Parque Adyacente a Cauces" y "Parque Adyacente a Sistema Vial", respectivamente:

**TABLA 6. Parques Adyacentes a Cauces.**

Comuna	Nombre
Macul – Peñalolén – La Florida – San Joaquín – San Miguel – Santiago – Pedro Aguirre Cerda – Estación Central – Cerrillos – Maipú	Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada)

Fuente: Ordenanza PRMS.

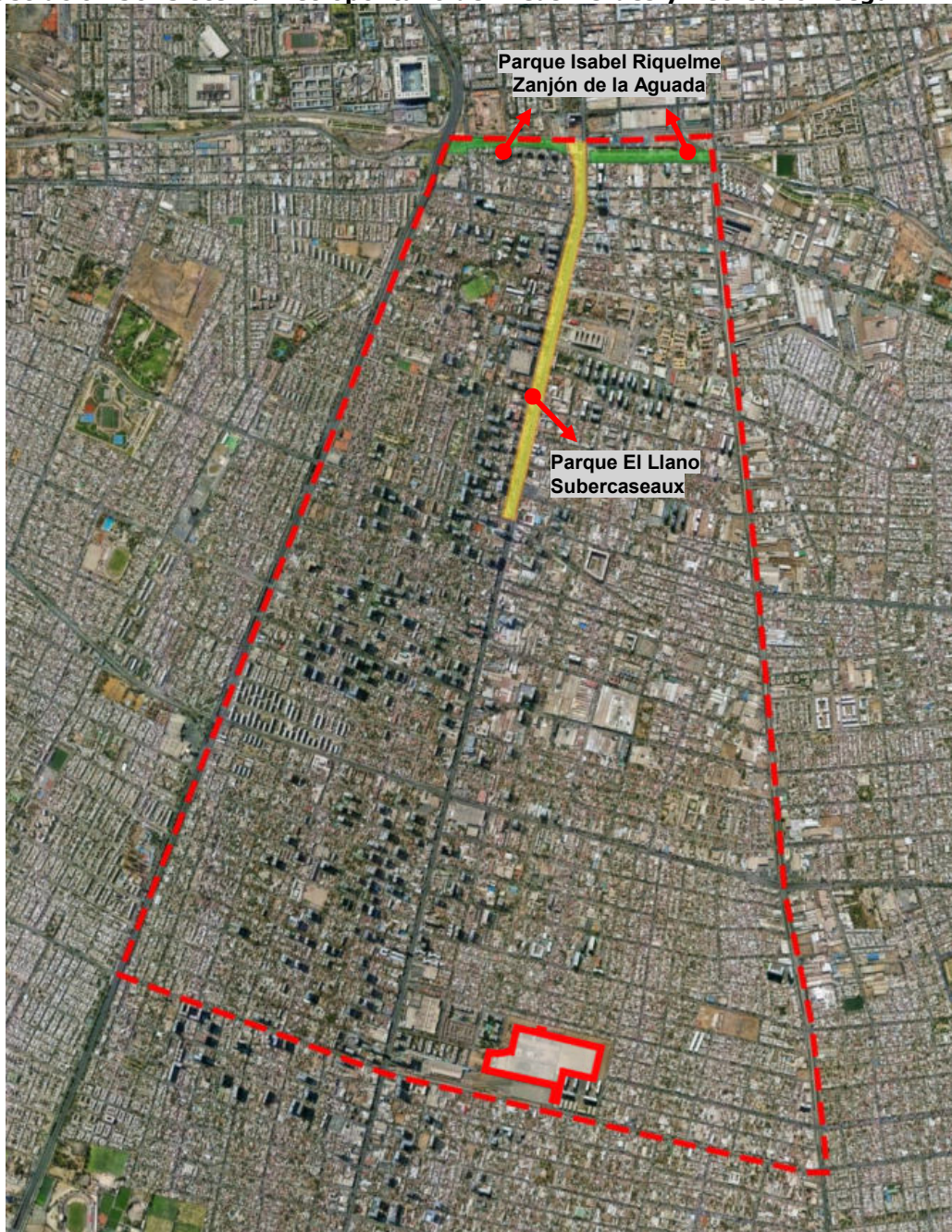
**TABLA 7. Parques Adyacentes a Sistemas Viales.**

Comuna	Nombre
San Miguel	Parque El Llano Subercaseaux

Fuente: Ordenanza PRMS.

Ambos parques metropolitanos se localizan al extremo norte de la comuna, en el lado contrario de la zona de remodelación ubicada al sur del límite comunal.

**Ilustración 50: Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación según PRMS.**



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU MINVU RM en base a PRMS.

A su vez, de los componentes del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación en la comuna de San Miguel, se identifican 2 **“Áreas Verdes Complementarias”** definidas en el artículo 5.2.4. del PRMS como *“recintos de carácter público o privado en que se desarrolla una función de equipamiento con construcciones asociadas a espacios libres dotados de árboles y especies vegetales necesarias para la recreación y la mejor calidad del medio ambiente de la ciudad”*.

Estas áreas corresponden a la tipología de **“Equipamiento Recreacional y Deportivo”**, que según artículo 5.2.4.1. del PRMS: *“Son áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público”*. Por tanto, las áreas reconocidas como tal corresponden al Estadio el Llano y el Estadio Municipal.

**TABLA 8. Equipamiento Recreacional y Deportivo.**

Comuna	Nombre
San Miguel	Estadio El Llano
	Estadio Municipal

Fuente: Ordenanza PRMS.

En relación a esta categoría, es preciso indicar que cercano a la zona de remodelación se localiza el Estadio Municipal, no obstante, las áreas verdes de dicho recinto no se encuentran materializadas, presentándose como un área subutilizada.

#### **2.1.4 Área de Resguardo.**

El capítulo 8.4 del PRMS establece las **“Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana”** que *“corresponden a aquellas zonas que cumplen la finalidad de proteger el funcionamiento de diversas obras, impedir obstáculos que las interfieran y a la vez minimizar riesgos potenciales a la población”*.

Entre las categorías de estas áreas, el artículo 8.4.1. determina áreas de **“Resguardo de Infraestructura de Transporte y Telecomunicaciones”** entre las que se encuentran las de **“Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas”** definidas en el artículo 8.4.1.3 que establece: *“En estas zonas se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones de las aeronaves, como asimismo se restringe la intensidad de ocupación de suelo”*. Ahora bien, para el *del Plan Seccional*, éste se encuentra entorno al espacio aéreo del Aeródromo El Bosque.

La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por la Ley N° 18.916, de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 08/02/1990. El instrumento legal que actualmente define las zonas de protección del Aeródromo El Bosque es el Decreto 217 de fecha 22.06.2017 del Ministerio de Defensa.

**TABLA 9. Aeropuertos, aeródromos y radioayudas.**

<b>Puerto Aéreo/Radioayuda</b>		<b>Plano D.G.A.C.</b>	<b>N° D.S. (Min. Defensa)</b>	<b>Diario Oficial</b>
<b>Aeródromos</b>	1. <i>Eulogio Sánchez Errázuriz</i>	PP-91-03	14	28.03.92
	2. <i>El Bosque</i>	PP-16-01	217	22.06.17
	3. <i>Municipal de Las Condes</i>	PP-93-02	380	04.09.93
<b>Aeropuerto</b>	<i>Comodoro Arturo Merino Benítez y Radioayuda</i>	PP-03-01	173	19.02.04

Fuente: Ordenanza PRMS.

De acuerdo al D.S. 217, la zona del espacio aéreo del Aeródromo El Bosque, que afecta a la zona del Plan Seccional, corresponde al Área "e" definida como: "Terreno comprendido bajo la Superficie Cónica, en una franja concéntrica al área "d". Tiene 2.000 metros de ancho, medidos hacia el exterior y a continuación del área "d". La restricción de altura para el área "e", quedará determinada por la superficie de rasante con una pendiente de 5%, aplicada a partir del borde exterior del área "d", hasta alcanzar una altura de 145 metros medidos con referencia a la elevación de los extremos de pista

La siguiente imagen muestra gráficamente las áreas del espacio aéreo del Aeródromo El Bosque respecto a la comuna y al Plan Seccional:

**Ilustración 51: Áreas de resguardo Aeródromo El Bosque, Área "e".**



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU RM, en base al PRMS.

## **2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN MIGUEL**

Las disposiciones normativas que regulan el área sujeta a modificación del Plan Seccional corresponden a las definidas por el Plan Regulador Comunal de San Miguel, Modificación N°5, aprobada por Decreto Exento N°2500 de fecha 21.11.2016 y publicada en el D.O. con fecha 25.11.2016, la que actualmente se encuentra vigente.

### **2.2.1 Zonificación.**

El área del Plan Seccional se inserta en un sector donde el PRC de San Miguel ha establecido cinco zonas con usos de suelo y normas urbanísticas específicas, según lo estipulado en el plano M5-PRSM-1, ZONIFICACIÓN y en el capítulo V de la Ordenanza Local; las cuales son:

#### **- Z-1 Preferente Comercio y Servicios.**

Localizada a lo largo de Gran Avenida, vía estructurante a nivel comunal. Esta zona se planifica en términos generales, como un área preferente al desarrollo de comercios y servicios, sin embargo, admite los usos de suelo residencial, infraestructura y áreas verdes, por tanto, es un área que promueve la mixtura en el uso del suelo.

Por otro lado, propone una mayor intensidad de ocupación del suelo, estableciendo para los usos de suelo residencial y equipamiento, superficies prediales mínimas de 600 m<sup>2</sup>, y coeficientes de ocupación de suelo de 0,7 y 1,0 respectivamente, lo que implica que los proyectos podrán emplear el 70% y el 100% de la superficie predial para construcción respectivamente. Además, establece un coeficiente de constructibilidad de 2,5, el más alto establecido en la ordenanza comunal.

A su vez, también propone un aumento en la densidad poblacional, estableciendo una densidad (neta) máxima de 800 hab/ha. Para ello, propone una altura máxima de edificación, tanto para el uso de suelo residencial como de equipamiento, de 14 metros o 5 pisos en edificación continua, y 27 metros o 10 pisos en edificación aislada para los predios que se emplacen en las proximidades de Gran Avenida. Esto, permite concebir proyectos habitacionales que propendan a la densificación en altura, como también, equipamientos de escala mayor, con una carga de ocupación superior a 6.000 personas.

#### **- Z-3 Residencial Baja Altura.**

la zona Z3 corresponde a áreas residenciales de baja altura que se encuentran consolidadas en la comuna. En ella, se proponen los usos de suelo de equipamiento, infraestructura y áreas verdes, por tanto, es un área que promueve la renovación a través de la mixtura en el uso del suelo.

La zona Z-3 propone una intensidad baja en la ocupación del suelo, estableciendo para los usos de suelo residencial y equipamiento, superficies prediales mínimas de 250 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> respectivamente. Por otro lado, estipula un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7 para el uso residencial, y de un 0,8 para el uso de suelo equipamiento, lo que implica que los proyectos podrán emplear el 70% y el 80% de la superficie predial para construcción. Además, establece un coeficiente de constructibilidad de 1,5 para el uso de suelo residencial, y de 1,2 para el uso de suelo equipamiento, planteándose como una zona en la cual se está incentivando la incorporación de nuevos usos de suelo complementarios al residencial.

Finalmente, esta zona propone una densidad (neta) máxima de 500 hab/ha, con una altura máxima de edificación, tanto para el uso de suelo residencial como de equipamiento, de 14 metros o 5 pisos en edificación aislada, y 9 metros o 3 pisos en edificación residencial continua. En el caso de los equipamientos que se desarrollen en tipología continua, se establece una altura de 7 metros o dos pisos. Esto, permite concebir proyectos habitacionales que gradualmente propendan a la densificación en altura, entendiendo que, al ser zonas consolidadas, su altura predominante no supera los 7 metros. Por otro lado, se admiten equipamientos de escala básica y menor, con una carga de ocupación que varía entre las 250 y 1.000 personas.

#### **Z-5 Mixto.**

la zona Z-5 corresponde a áreas consolidadas próximas a vías estructurantes de carácter troncal, colectora o de servicio, por tanto, se plantea como un área que privilegia la mixtura en los usos de suelo. Para ello, admite el uso residencial, equipamiento, actividad productiva, infraestructura y área verde.

Por otro lado, propone una intensidad baja en la ocupación del suelo, estableciendo para los usos de suelo residencial y equipamiento, superficies prediales mínimas de 250 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> respectivamente. Por otro lado, estipula un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7 para el uso residencial, y de un 0,8 para el uso de suelo equipamiento, lo que implica que los proyectos podrán emplear el 70% y el 80% de la superficie predial para construcción. Además, establece un coeficiente de constructibilidad de 2,0 para el uso de suelo residencial, y de 1,5 para el uso de suelo equipamiento, planteándose como una zona en la cual se busca conservar el uso de suelo residencial debido a su buena accesibilidad a la red vial comunal e intercomunal.

A su vez, esta zona propone una densidad (neta) máxima de 525 hab/ha, con una altura máxima de edificación, tanto para el uso de suelo residencial como de equipamiento, de 14 metros o 5 pisos en edificación aislada, y 9 metros o 3 pisos en edificación residencial continua. En el caso de los equipamientos que se desarrollen en tipología continua, se establece una altura de 7 metros o dos pisos. Esto, permite concebir proyectos habitacionales que gradualmente propendan a la densificación en altura, entendiendo que, corresponden a zonas consolidadas, cuya altura predominante no supera los 7 metros. Por otro lado,

se admiten equipamientos de escala básica a mayor, con una carga de ocupación que varía entre las 250 y 6.000 personas.

- **AC-2 Área Verde Comunal Proyectada.**

Zona propuesta que busca aumentar la dotación de áreas verdes en el sector y la comuna. Para ello, propone una extensa área verde en la zona de aplicación del Plan Seccional, que, al materializarse, contribuirá a contrarrestar el déficit comunal respecto al estándar de áreas verdes públicas establecido por el Consejo Nacional de Desarrollo Territorial en 10 m<sup>2</sup>/habitante.

Conforme a ello, la zona AC-2 establece una superficie predial no divisible, con un coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad de 0,1, y una altura máxima de 7 metros. Lo anterior, pues en esta zona sólo se admiten el uso de suelo de área verde y aquellos complementarios al área verde.

- **EC-2 Equipamiento Comunal Proyectada.**

En esta zona se propone la materialización de equipamiento del tipo deporte, comercio, servicios, culto y cultura, además del uso de suelo residencial, que, en este caso, se encuentra restringido a actividades de hospedaje complementarias al uso de equipamiento deportivo, y de vivienda del cuidador. Por otro lado, esta zona también admite el uso de suelo de área verde.

Conforme a ello, la zona AC-2 establece una superficie predial no divisible, con un coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores de 0,1 y un coeficiente de constructibilidad de 0,2, además de una altura máxima de 14 metros. Lo anterior, pues en esta zona se encuentran las instalaciones del ex Liceo A-91.

Conforme a lo anterior, es importante destacar que las zonas Z-1; Z-3; y Z-5 admiten el uso de suelo residencial con destino vivienda, diferenciándose en las normas urbanísticas de: superficie predial mínima, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, altura máxima y densidad bruta máxima. Por otro lado, las zonas AC-2 y EC-2 prohíben el uso de suelo residencial con destino vivienda, sin embargo, permiten el desarrollo de áreas verdes y equipamientos relacionados a éstas.

- **Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).**

Respecto al resguardo del patrimonio comunal, el PRC cuenta con 14 ICH y 5 ZCH. Estos inmuebles y zonas responden a edificaciones y espacios públicos identitarios que reflejan parte importante de la historia urbana y social de la comuna; son piezas destacables dentro de la historia arquitectónica y calidad barrial del territorio comunal.

Entre estos ICH se encuentran el Inmueble denominado "Murales, Ex Liceo A-91", ubicado en Av. Centenario s/n; en los predios, Lote 1A y Lote 1G.

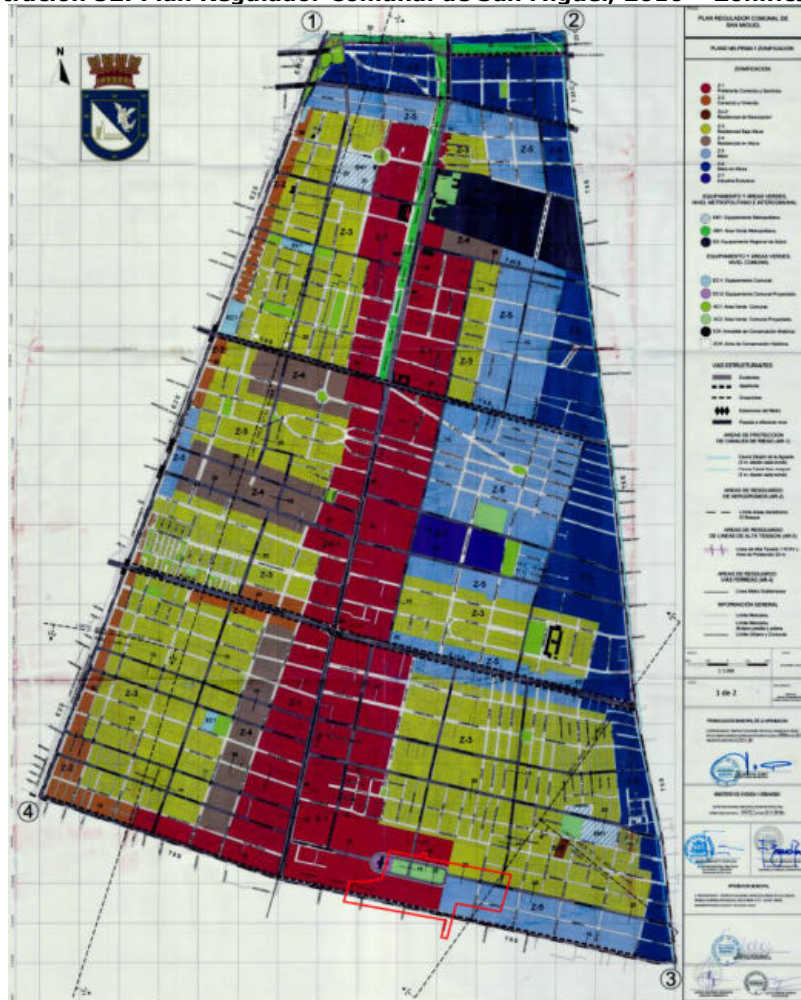
- **Áreas con restricciones.**

**Área de resguardo de Aeródromo El Bosque "AR2", Área "E".**

Respecto a las zonas de restricciones, en el caso del área de Resguardo de Aeródromo "AR2", se establece que para la zona de aplicación del Plan Seccional, corresponde aplicar lo establecido para el "Área E", la cual corresponde a una zona de bajo riesgo comprendida bajo la superficie cónica del aeródromo El Bosque, definida por una franja concéntrica de 2.000 m de ancho, medidos hacia el exterior.

A continuación, se muestra el plano de zonificación del PRC de San Miguel, un acercamiento al área de interés y el detalle de los usos de suelo y normas urbanísticas específicas para cada zona en la que se inserta el Plan Seccional Ciudad del Niño.

**Ilustración 52: Plan Regulador Comunal de San Miguel, 2016 – Zonificación.**



Fuente: Plano M5-PRSM-1 Zonificación, PRC de San Miguel.

Fuente: Plano M5-PRSM-1 Zonificación, PRC de San Miguel

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN MIGUEL, Plano M5-PRSM-1 Zonificación**

Z-1	Preferente Comercio y Servicios
Z-2	Comercio y Vivienda
ZU-2'	Residencial de Renovación
Z-3	Residencial Baja Altura
Z-4	Residencial en Altura
Z-5	Mixto
Z-6	Mixto en Altura
Z-7	Industria Exclusiva

EM1	Equipamiento Metropolitano
AM1	Área Verde Metropolitana
ES	Equipamiento Regional de Salud

	EC-1	Equipamiento Comunal
	EC-2	Equipamiento Comunal Proyectado
	AC1	Área Verde Comunal
	AC2	Área Verde Comunal Proyectada
	ICH	Inmueble de Conservación Histórica
	ZCH	Zona de Conservación Histórica

**Tabla 10 Normas Urbanísticas Zona Z1 Preferente Comercio y Servicios**

Z1 PREFERENTE COMERCIO Y SERVICIOS		
Usos Permitidos		
Usos	Tipo	
Residencial	Vivienda, hospedaje	
Equipamiento	Comercio, servicios, culto y cultura, esparcimiento, seguridad, científico, educación, salud, deportivo, social.	
Infraestructura	De transporte como vías y estaciones de metro, estacionamientos. Redes y ductos sanitarios. Infraestructura energética como ductos de distribución de gas y telecomunicaciones. Talleres ferroviarios de carácter inofensivo en el polígono comprendido por las calles Lo Ovalle al sur, Centenario al norte, Gran Avenida al Poniente y San Petersburg al Oriente.	
Áreas Verdes	De todo tipo.	
Usos Prohibidos		
Usos	Tipo	Actividad
Equipamiento	Comercio	Discotecas, estación de servicio, empresa de control de peso de vehículos, reciclaje de papeles, cartones, plásticos y/o envases de cualquier tipo. Ferias libres, venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaduría), venta de chatarra. Empresa de control de peso de vehículos, terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Ferias libres, venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera, venta de casas prefabricadas y rodantes. Edificios de estacionamientos y playas de estacionamientos.
	Servicios	Terminales de servicio y de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Terminales externos (art. 4.13.10 OGUC), en todos los tipos de equipamientos. Edificios de estacionamientos y playas de estacionamientos.
	Culto y Cultura	Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Esparcimiento	Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, quintas de recreo, juegos de habilidad y destreza. Autocine.
	Seguridad	Bases militares y/o cárceles.
	Salud	Cementerios, morgue, exceptuándose las complementarias a hospitales, plantas y botaderos de basura.

	<b>Deportivo</b>	Estadios, canchas con graderías, centros deportivos, medialunas y/o coliseos, autódromos, piscinas.
<b>Actividad Productiva</b>	Todas con excepción del artículo 2.1.26 de la OGUC.	
<b>Infraestructura</b>	<b>Transporte</b>	Vías, estaciones y talleres ferroviarios salvo en el polígono comprendido por Avda. Lo Ovalle al sur, Centenario al norte, Gran Avenida al poniente y San Petersburgo al oriente. Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica. Terminal agropecuarios y/o pesquero.
	<b>Sanitaria</b>	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, rellenos sanitarios, centrales de generación o distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.

<b>CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN, Z1</b>		
<b>Para predios que enfrentan Gran Avenida</b>		
<b>Normas Urbanísticas</b>	<b>Uso de Suelo Residencial</b>	<b>Uso de Suelo Equipamiento</b>
Superficie de subdivisión predial mínima	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Antejardín mínimo	No se exige para continuo 3,0 m para aislada	No se exige para continuo 3,0 m para aislada
Coeficiente ocupación de suelo	0,7	1,0
Coeficiente de constructibilidad	2,5	2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado/continuo	Aislado/continuo
Altura máxima de edificación	Continua 14m – máximo 5 pisos	Continua 14m – máximo 5 pisos
	Aislada 27 m – máximo 10 pisos	Aislada 27 m – máximo 10 pisos
Densidad bruta máxima	800 hab/ha	-
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Adosamientos	OGUC	OGUC
<b>Para predios que no enfrentan Gran Avenida</b>		
<b>Normas Urbanísticas</b>	<b>Uso de Suelo Residencial</b>	<b>Uso de Suelo Equipamiento</b>
Superficie de subdivisión predial mínima	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Antejardín mínimo	3,0 m para aislada	3,0 m para aislada
Coeficiente ocupación de suelo	0,7	0,7

Coeficiente de constructibilidad	2,5	2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado/continuo	Aislado/continuo
Altura máxima de edificación	Aislada 27 m – máximo 10 pisos	Continua 7 m – máximo 2 pisos
		Aislada 7 m – máximo 10 pisos
Densidad bruta máxima	800 hab/ha	-
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Adosamientos	OGUC	OGUC
<b>Uso de Suelo Infraestructura</b>		
<b>Tipo de Infraestructura</b>	<b>Talleres ferroviarios inofensivos</b>	
Superficie predial mínima	5000 m <sup>2</sup>	
Coef. ocupación de suelo y pisos superiores	0,7	
Coef. de constructibilidad	1	
Agrupamiento	Aislado	
Altura máxima	14 m	
Rasantes	OGUC	
Distanciamientos	Art. 2.6.3 OGUC	
Antejardín mínimo	5 m	

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Ordenanza PRC de San Miguel.

**Tabla 11 Normas Urbanísticas Zona Z3 Residencial Baja Altura**

Z3 RESIDENCIAL BAJA ALTURA		
Usos Permitidos		
Usos	Tipo	
Residencial	Vivienda.	
Equipamiento	Comercio, servicios, culto y cultura, esparcimiento, seguridad, educación, salud, deportivo, social.	
Infraestructura	De transporte como vías y estaciones de metro, estacionamientos. Redes y ductos sanitarios. Infraestructura energética como ductos de distribución de gas y telecomunicaciones.	
Áreas Verdes	De todo tipo.	
Usos Prohibidos		
Usos	Tipo	Actividad
Residencial	Vivienda	Hospedaje.
Equipamiento	Comercio	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, bares, discoteca, botillerías, estación de servicio, empresa de control de peso de vehículos, reciclaje de papeles, cartones, plásticos y/o envases de cualquier tipo. Ferias libres, venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaduría), venta de chatarra, venta de maquinaria pesada y/o venta de vehículos motorizados. Empresa de control de peso de vehículos. Terminales de servicio de

		locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Edificios de estacionamientos y playas de estacionamientos. Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera, venta de casas prefabricadas y rodantes.
	<b>Servicios</b>	Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Terminales externos (art. 4.13.10 OGUC), en todos los tipos de equipamientos. Edificios de estacionamientos. Bancos, instituciones financieras, fondos de pensiones, notarios. Oficina, centros médicos y dentales.
	<b>Culto y Cultura</b>	Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita. Salas de concierto o espectáculos, centros de convenciones.
	<b>Esparcimiento</b>	Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, quintas de recreo, juegos de habilidad y destreza. Cabaret, hotel, motel. Autocine.
	<b>Seguridad</b>	Bases militares y/o cárceles.
	<b>Científico</b>	Centros tecnológicos, centros científicos.
	<b>Educación</b>	Establecimientos de educación técnica y superior.
	<b>Salud</b>	Cementerios, morgue, exceptuándose las complementarias a hospitales, plantas y botaderos de basura.
	<b>Deportivo</b>	Estadios, canchas con graderías, medialunas y/o coliseos, autódromos, centros deportivos.
<b>Actividad Productiva</b>	Todas con excepción del artículo 2.1.26 de la OGUC.	
<b>Infraestructura</b>	<b>Transporte</b>	Vías y estaciones ferroviarias. Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica. Terminal agropecuarios y/o pesquero.
	<b>Sanitaria</b>	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia. Estaciones exclusivas de transferencia de residuos, rellenos sanitarios. Centrales de generación o distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.

<b>CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN, Z3</b>		
<b>Para predios que enfrentan Gran Avenida</b>		
<b>Normas Urbanísticas</b>	<b>Uso de Suelo Residencial</b>	<b>Uso de Suelo Equipamiento</b>
Superficie de subdivisión predial mínima	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Antejardín mínimo (*)	3,0 m Aislado/pareado/continuo	3,0 m Aislado/continuo
Coeficiente ocupación de suelo	0,7	0,8
Coeficiente de constructibilidad	1,5	1,2
Sistema de agrupamiento	Aislado/pareado/continuo	Aislado/continuo
Altura máxima de edificación	Aislado 14m – máximo 5 pisos	Aislado 14m – máximo 5 pisos
	Pareado/continuo 9 m – máximo 3 pisos	Continuo 7 m – máximo 2 pisos
Densidad bruta máxima	500 hab/ha	-
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Adosamientos	OGUC	OGUC

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Ordenanza PRC de San Miguel.

(\*) No se exige, para edificaciones existentes antes de 1987.

Disposición especial: Conforme con las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.1.36, en el polígono delimitado por las calles Soto Aguilar al sur, Ramón Subercaseaux al norte, Ricardo Morales al oriente y Los Castaños al poniente, se permitirá emplazar equipamiento mediano de educación superior en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.

**Tabla 12 Normas Urbanísticas Zona Z5 Mixto**

Z5 MIXTO		
Usos Permitidos		
Usos	Tipo	
Residencial	Vivienda, hospedaje.	
Equipamiento	Comercio, servicios, culto y cultura, esparcimiento, seguridad, educación, salud, deportivo, social.	
Actividad Productiva	Talleres, bodegaje, industria inofensiva.	
Infraestructura	De transporte como vías y estaciones de metro, estacionamientos. Redes y ductos sanitarios. Infraestructura energética como ductos de distribución de gas y telecomunicaciones.	
Áreas Verdes	De todo tipo.	
Usos Prohibidos		
Usos	Tipo	Actividad
Equipamiento	Comercio	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, bares, discoteca, estación de

		servicio, empresa de control de peso de vehículos, reciclaje de papeles, cartones, plásticos y/o envases de cualquier tipo. Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Ferias libres, venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaduría), venta de chatarra, venta de maquinaria pesada y/o venta de vehículos motorizados. Edificios de estacionamientos y playas de estacionamientos. Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera, venta de casas prefabricadas y rodantes.
	<b>Servicios</b>	Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Terminales externos (art. 4.13.10 OGUC), en todos los tipos de equipamientos. Bancos, instituciones financieras, fondos de pensiones. Oficina, centros médicos y dentales, centro de medicina veterinaria, conservador de bienes raíces, corte de justicia, juzgados.
	<b>Culto y Cultura</b>	Medios de comunicación, tales como, canales de televisión y radio.
	<b>Esparcimiento</b>	Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, quintas de recreo, juegos de habilidad y destreza. Autocine.
	<b>Seguridad</b>	Bases militares y/o cárceles.
	<b>Científico</b>	Centros tecnológicos, centros científicos.
	<b>Salud</b>	Cementerios, morgue, hospital, clínicas, postas, centros de rehabilitación, casas de reposo, centro de diálisis, clínica psiquiátrica, hogar de ancianos. Plantas y botaderos de basura.
	<b>Deportivo</b>	Estadios, medialunas y/o coliseos, autódromos.
<b>Actividad productiva</b>		Establecimientos industriales inofensivos, peligrosos, insalubres o contaminantes y molestos.
<b>Infraestructura</b>	<b>Transporte</b>	Vías y estaciones ferroviarias. Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviosarios y terminales de locomoción colectiva urbana, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica. Terminal agropecuarios y/o pesquero.
	<b>Sanitaria</b>	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia. Estaciones de transferencia de residuos, rellenos sanitarios. Centrales de generación o

	distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.
--	---

<b>CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN, Z5</b>		
<b>Normas Urbanísticas</b>	<b>Uso de Suelo Residencial</b>	<b>Uso de Suelo Equipamiento</b>
Superficie de subdivisión predial mínima	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Antejardín mínimo (*)	3,0 m Aislado/pareado/continuo	3,0 m Aislado/continuo
Coeficiente ocupación de suelo	0,7	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,0	1,5
Sistema de agrupamiento	Aislado/pareado/continuo	Aislado/continuo
Altura máxima de edificación	Aislado 14 m – máximo 5 pisos	Aislado 14 m – máximo 5 pisos
	Pareado/continuo 9 m – máximo 3 pisos	Pareado/continuo 7 m – máximo 2 pisos
Densidad bruta máxima	525 hab/ha	-
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Adosamientos	OGUC	OGUC
<b>Uso de Suelo Actividad Productiva</b>		
Superficie predial mínima	300 m <sup>2</sup>	
Coef. ocupación de suelo y pisos superiores	0,7	
Coef. de constructibilidad	1	
Agrupamiento	Aislado	
Altura máxima	9 m – máximo 3 pisos	
Rasantes	OGUC	
Antejardín mínimo	3 m	

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Ordenanza PRC de San Miguel.

(\*) No se exige, para edificaciones existentes antes de 1987.

Disposiciones complementarias:

- Los antejardines no pueden utilizarse para estacionamiento de vehículos.
- Se prohíbe el adosamiento para toda la actividad productiva.
- Distanciamientos exigibles para toda actividad productiva:  
Talleres artesanales (máximo 3 operarios): Art. 2.6.3 OGUC.  
Talleres (máximo 10 operarios): 3 m.  
Taller de reparación de vehículos, industria inofensiva y bodegaje: 4 m.
- La Dirección de Obras Municipales solicitará a la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana la fiscalización y seguimiento de los establecimientos industriales de acuerdo a Resolución 5081 del 12.03.93 de SESMA-MINSAL-Diario Oficial de 18 de marzo de 1993 y al Programa de Control de Emisiones de Fuentes Fijas en cuanto a residuos industriales sólidos y generación de contaminantes atmosféricos.

**Tabla 13 Normas Urbanísticas Zona EC2 Equipamiento Comunal Projectado**

<b>EC2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PROYECTADO</b>		
<b>Usos Permitidos</b>		
<b>Usos</b>	<b>Tipo</b>	<b>Actividad</b>
<b>Residencial</b>		Vivienda del cuidador, hospedaje complementario al equipamiento deportivo.
<b>Equipamiento</b>	<b>Deporte</b>	Gimnasios, canchas, centros deportivos, multicancha y piscina.
	<b>Comercio</b>	Locales comerciales hasta 100 m <sup>2</sup>
	<b>Servicios</b>	Todos los complementarios al equipamiento de tipo deportivo *
	<b>Culto y Cultura</b>	
	<b>Esparcimiento</b>	Áreas recreativas.
<b>Áreas Verdes</b>	<b>Áreas verdes</b>	De todo tipo.
<b>Usos Prohibidos</b>		
<b>Usos</b>	<b>Tipo</b>	<b>Actividad</b>
<b>Residencial</b>		Vivienda unifamiliar, vivienda colectiva, hospedaje.
<b>Equipamiento</b>	<b>Comercio</b>	Todo tipo de comercio, excepto el indicado como permitido.
	<b>Servicios</b>	Todo tipo de servicio que no sea complementario a la actividad principal.
	<b>Culto y Cultura</b>	Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	<b>Esparcimiento</b>	Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, quintas de recreo, juegos de habilidad y destreza. Cabaret, hotel, motel. Autocine.
	<b>Seguridad</b>	Todo tipo de Seguridad.
	<b>Científico</b>	Todo tipo de Científico.
	<b>Salud</b>	Todo tipo de Salud.
	<b>Social</b>	Todo tipo de Social.
<b>Actividad Productiva</b>		Todo tipo de actividad productiva.
<b>Infraestructura</b>	<b>Transporte</b>	Vías y estaciones ferroviarias. Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, talleres de metro, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica.
	<b>Sanitaria</b>	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, estaciones de transferencia de residuos, rellenos sanitarios, centrales de generación o distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.

(\*) Los otros usos que no sean de tipo deportivo no podrán sobrepasar el 20% del coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores, establecidos en el cuadro de normas urbanísticas.

<b>CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN, EC2</b>	
<b>Equipamiento Comunal</b>	
Superficie de subdivisión predial	No divisible
Coef. ocupación de suelo y pisos superiores	0,1 Si enfrenta calle superior a 19 m, podrá
Coef. de constructibilidad	0,2 Si enfrenta calle superior a 19 m, podrá
Agrupamiento	Aislado
Altura máxima	14 m
Rasantes	OGUC
Distanciamientos	5 m
Antejardín mínimo	No consulta

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Ordenanza PRC de San Miguel.

**Tabla 14 Normas Urbanísticas Zona AC2 Área Verde Comunal Proyectada**

<b>AC2 ÁREA VERDE COMUNAL PROYECTADA</b>		
<b>Usos Permitidos</b>		
<b>Usos</b>	<b>Tipo</b>	<b>Actividad</b>
<b>Equipamiento</b>	<b>Comercio</b>	Complementarias al área verde correspondiente a quioscos y ferias temáticas, caseta de vigilancia, juegos infantiles, graderías, mobiliario de áreas verdes.
	<b>Culto y Cultura</b>	
	<b>Esparcimiento</b>	
	<b>Deporte</b>	
<b>Áreas Verdes</b>	<b>Áreas verdes</b>	De todo tipo.
<b>Usos Prohibidos</b>		
<b>Usos</b>	<b>Tipo</b>	<b>Actividad</b>
<b>Residencial</b>	Todo tipo de uso residencial.	
<b>Equipamiento</b>	<b>Comercio</b>	Todo tipo de comercio que no sea complementario a la actividad principal.
	<b>Servicios</b>	Todo tipo de servicio.
	<b>Culto y Cultura</b>	Todo tipo de culto y cultura que no sea complementario a la actividad principal.
	<b>Esparcimiento</b>	Todo tipo de esparcimiento que no sea complementario a la actividad principal.
	<b>Seguridad</b>	Todo tipo de Seguridad.
	<b>Científico</b>	Todo tipo de Científico.
	<b>Salud</b>	Todo tipo de Salud.
	<b>Deporte</b>	Todo tipo de deporte que no sea complementario a la actividad principal.
	<b>Social</b>	Todo tipo de Social.
<b>Actividad Productiva</b>	Todo tipo de actividad productiva.	
<b>Infraestructura</b>	<b>Transporte</b>	Vías y estaciones ferroviarias. Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, talleres de metro, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica.
	<b>Sanitaria</b>	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, estaciones de transferencia de residuos, rellenos sanitarios, centrales de generación o distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.

<b>CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN, AC2</b>	
<b>Área Verde Comunal Proyectada</b>	
Superficie de subdivisión predial	No divisible
Coef. ocupación de suelo y pisos superiores	0,1
Coef. de constructibilidad	0,1
Agrupamiento	Aislado
Altura máxima	7 m
Rasantes	OGUC
Distanciamientos	5 m

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Ordenanza PRC de San Miguel.

#### - **Inmuebles de Conservación Histórica.**

El artículo 18° del Plan Regulador Comunal de San Miguel individualiza los Inmuebles de Conservación Histórica graficados en el Plano M5-PRSM-1, identificándose en el número 13 al inmueble denominado "**Murales, Liceo A-91**", ubicado en Centenario s/n.

El artículo 24° indica que en estos inmuebles se aplicarán las normas urbanísticas y disposiciones complementarias de la zona circundante cuando se autorice su intervención.

**Tabla 15 Normas Urbanísticas Inmueble de Conservación Histórica**

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
Usos Permitidos		
Usos	Uso actual, equipamientos de culto, cultura, de educación.	
Usos Prohibidos		
Usos	Tipo	Actividad
Equipamiento	Comercio	Ferias libres, edificios de estacionamiento (excepto los construidos en subterráneos) y playas de estacionamiento comercial, establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros y/o centros de servicios automotriz, venta de vehículos motorizados y/o repuestos de vehículos motorizados, venta de maquinarias, motores y/o sus repuestos, casas prefabricadas y/o rodantes, casas de remate y/o consignaciones, compra, venta y reciclaje de: papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo. Discoteca, salón de baile o similar. Terminales de Servicio de locomoción colectiva urbana. Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera, venta de casas prefabricadas y rodantes. Supermercados. Cafés y/o cibercafé, locutorios y/o similares.

	<b>Servicios</b>	Casas y/o salas de masajes. Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (art. 4.13.7 OGUC), estaciones de intercambio modal. Terminales externos (art. 4.13.10 OGUC), en todos los tipos de equipamientos. Bancos, instituciones financieras, fondos de pensiones. Oficinas, Centros médicos y dentales. Edificios de estacionamientos y playas de estacionamientos.
	<b>Culto y Cultura</b>	Medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	<b>Esparcimiento</b>	Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, quintas de recreo, salón de pool y/o billar, juegos de habilidad y destreza.
	<b>Científico</b>	Centro científico, centro tecnológico.
	<b>Seguridad</b>	Bases militares y/o cárceles, cuarteles policiales y/o bomberos.
	<b>Salud</b>	Cementerios, morgue, exceptuándose las complementarias a hospitales, plantas y botaderos de basura, estaciones de transferencia.
	<b>Deporte</b>	Estadios, canchas, canchas con graderías, medialunas y/o coliseos, baños turcos y/o saunas, multicanchas.
<b>Actividad Productiva</b>	Todo tipo de actividad productiva.	
<b>Infraestructura</b>	<b>Transporte</b>	Vías y estaciones ferroviarias. Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica. Terminal agropecuario y/o pesquero. Edificios de estacionamientos y playas de estacionamientos.
	<b>Sanitaria</b>	Plantas de captación. Distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia. Estaciones de transferencia de residuos. Rellenos sanitarios, centrales de generación o distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Ordenanza PRC de San Miguel.

### **Normas específicas para inmuebles declarados Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y predios que lo contengan:**

Todas las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

En el caso de demolición, total o parcial, de un ICH, que cuente con las autorizaciones correspondientes de la Dirección de Obras Municipales y la SEREMI MINVU–Minvu, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura, cualesquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la zona respectiva.

No se permitirá la demolición ni la alteración de sus cierros originales. En el caso de reparación y/o reacondicionamiento de éstos, deberá conservarse el estilo arquitectónico imperante en el inmueble correspondiente.

Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la Restauración, Rehabilitación, Remodelación y la Ampliación, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los casos de proyectos de Ampliación, adyacente o aislada, sólo podrán hacerlo hacia el deslinde posterior, sin sobrepasar el ancho de la fachada posterior del ICH, no admitiéndose ampliaciones en el frontis de la propiedad, ni tampoco sobre cubiertas, terrazas, voladizos y balcones de éstos, debiendo el antejardín, si lo hubiere, conservar el carácter de tal. Estas ampliaciones deberán respetar la altura de dichos inmuebles.

Las nuevas edificaciones en predios colindantes a un ICH, deberán mantener la altura de dicho inmueble, en una franja de 6m de profundidad. Esto a fin de generar una envolvente de la misma altura del inmueble que origina esta restricción. En el resto del o de los predios colindantes se permitirá sobrepasar hasta en 6m la altura del inmueble que genera esta restricción, siempre y cuando no se sobrepase la altura establecida para la zona o sector.

Para el caso de predios colindantes que al dejar la franja de 6 m de profundidad ocupe más del 50% de su frente predial, deberá ampliar estas condiciones a la totalidad del predio.

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados de Conservación Histórica, no se considerarán los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.



- **Vías Comunes.**

Respecto a las vías comunales establecidas por el PRC, se distinguen vías existentes y proyectadas. Las primeras localizadas en el área de influencia del Plan Seccional, es decir, en su entorno; las segundas situadas al interior del Plan Seccional, las cuales corresponden a los tramos no materializados de las vías provenientes de la trama urbana consolidada en el entorno, y que, por lo tanto, generan declaratorias de utilidad pública en aquellos predios que se ven afectados. Dichas vías corresponden a las siguientes:

- **Av. Centenario** (vía local) de 20 m de ancho.
- **Av. José Miguel Luis Cerda** (vía local) de 15 m de ancho.

Por otra parte, situada adyacente al límite Oriente de los predios, y, por lo tanto, no genera declaratoria de utilidad pública sobre éstos, se encuentra la vía:

- **Calle San Petersburgo** (vía local) de 13,50 m de ancho.

Cabe señalar que el ancho entre líneas oficiales de las vías se indica en el plano de vialidad del PRC; no encontrándose contenida esta información en el artículo 31 de la Ordenanza Local referido a la vialidad estructurante, donde se describen las vías que integran el sistema comunal. Es por esto, que las características de las vías (Av. Centenario, Av. José Miguel Luis Cerda y calle San Petersburgo) que se indican a continuación, corresponden a lo informado en los Certificados de Informaciones Previas (CIP) emitidos por la DOM de San Miguel.

**Tabla 16. Vías comunales del PRC de San Miguel.**

LÍNEAS OFICIALES				
POR CALLE			TIPO DE VÍA	
Centenario de San Miguel			Local	
LÍNEA OFICIAL	Distancia entre L.O.	24,00 m aprox.*	ANTEJARDÍN	3,00 m
	Distancia L.O. a eje calzada	15,00 m aprox.	CALZADA	10,00 m aprox.

LÍNEAS OFICIALES				
POR CALLE			TIPO DE VÍA	
José Miguel Cerda			Local	
LÍNEA OFICIAL	Distancia entre L.O.	15,00 m aprox.	ANTEJARDÍN	3,00 m
	Distancia L.O. a eje calzada	7,50 m aprox.	CALZADA	7,00 m aprox.

LÍNEAS OFICIALES				
POR CALLE			TIPO DE VÍA	
San Petersburgo			Local	

LÍNEA OFICIAL	Distancia entre L.O.	13,50 m aprox.	ANTEJARDÍN	3,00 m
	Distancia L.O. a eje calzada	8,00 m aprox.	CALZADA	6,00 m aprox.

Fuente: CIP N°382 de fecha 17.04.2023, CIP N°394, 395, 396, 397, 398 de fecha 05.08.2022.

\* Se observa una incoherencia entre la información proporcionada por los CIP para la vía Avenida Centenario de San Miguel donde se indica un ancho entre L.O. de 24,00 m, mientras que en el Plano de Vialidad del PRC el ancho entre L.O. señalado corresponde a 20,00 m.

### - Vías Metropolitanas.

Respecto al sistema vial metropolitano, y en coherencia con lo establecido por el PRMS, la Ordenanza Local del PRC en su artículo 31, reconoce las vías troncales Av. Lo Ovalle y Gran Avenida José Miguel Carrera (próximas al sector de estudio) especificando las siguientes características:

**Tabla 17. Vías intercomunales en sentido Oriente a Poniente.**

N° Código	Nombre de la vía	Tramos	Ancho entre líneas oficiales (m)		Tipo de vía	Observación
			(E) Existente	(P) Proyectado		
En sentido Oriente a Poniente						
T9S	Av. Lo Ovalle	Av. Santa Rosa a Gran Av. José Miguel Carrera	15	(30 perfil total) Perfil para San Miguel es: 15 m (1/2 vía)	Vía Troncal	Ensanche lado norte, lado sur corresponde a comuna La Cisterna; línea oficial proyectada se obtiene midiendo del borde norte de calzada existente.

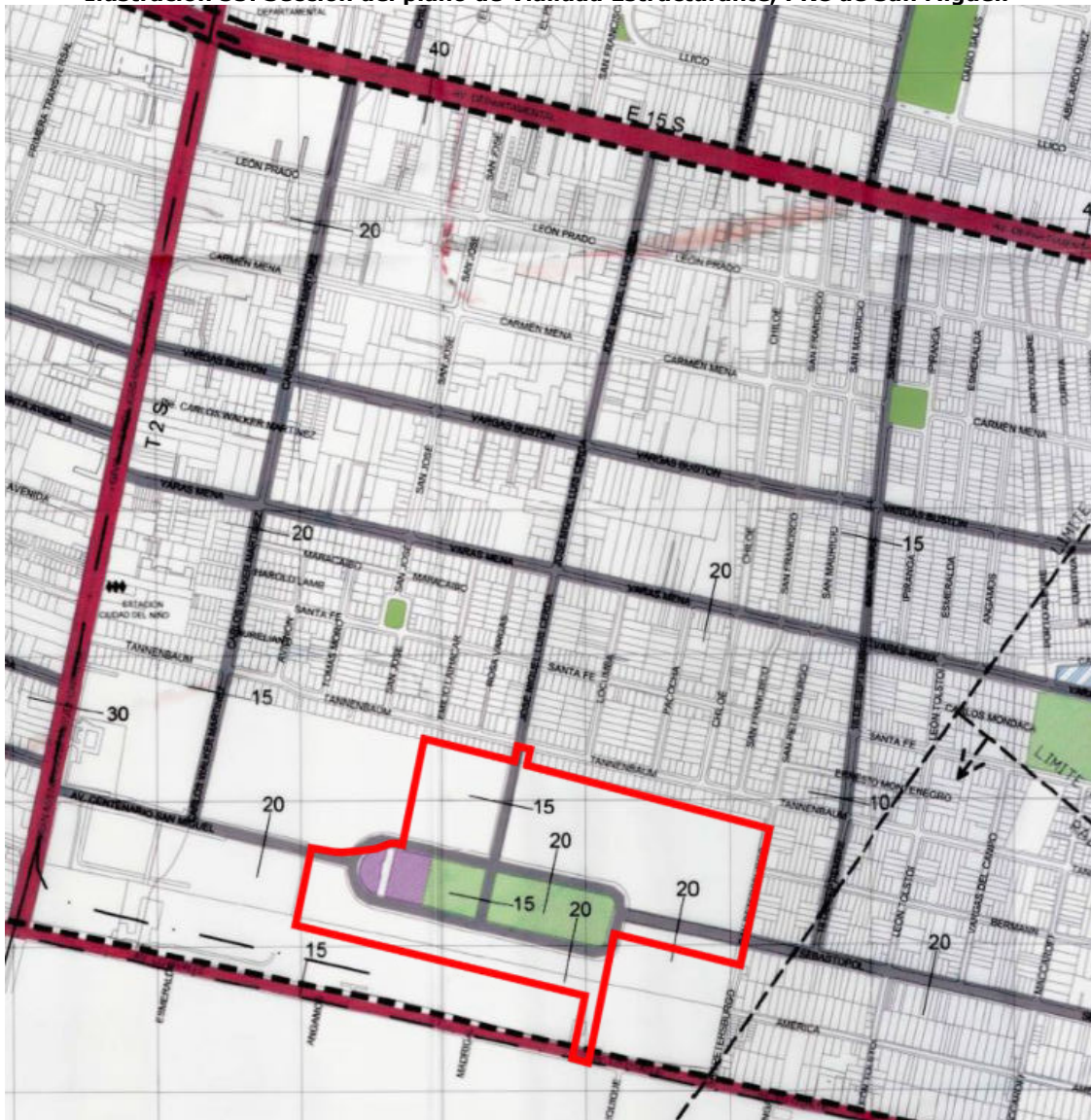
Fuente: Ordenanza Local del PRC de San Miguel.

**Tabla 18. Vías intercomunales en sentido Norte a Sur.**

N° Código	Nombre de la vía	Tramos	Ancho entre líneas oficiales (m)		Tipo de vía	Observación
			(E) Existente	(P) Proyectado		
En sentido Norte a Sur						
T2S	Gran Avenida José Miguel Carrera	Av. Alc. Carlos Valdovinos a Avda. Lo Ovalle	30	-	Vía Troncal	-

Fuente: Ordenanza Local del PRC de San Miguel.

**Ilustración 55: Sección del plano de Vialidad Estructurante, PRC de San Miguel.**



Fuente: Plano M5-PRSM-2 Vialidad Estructurante, PRC de San Miguel.

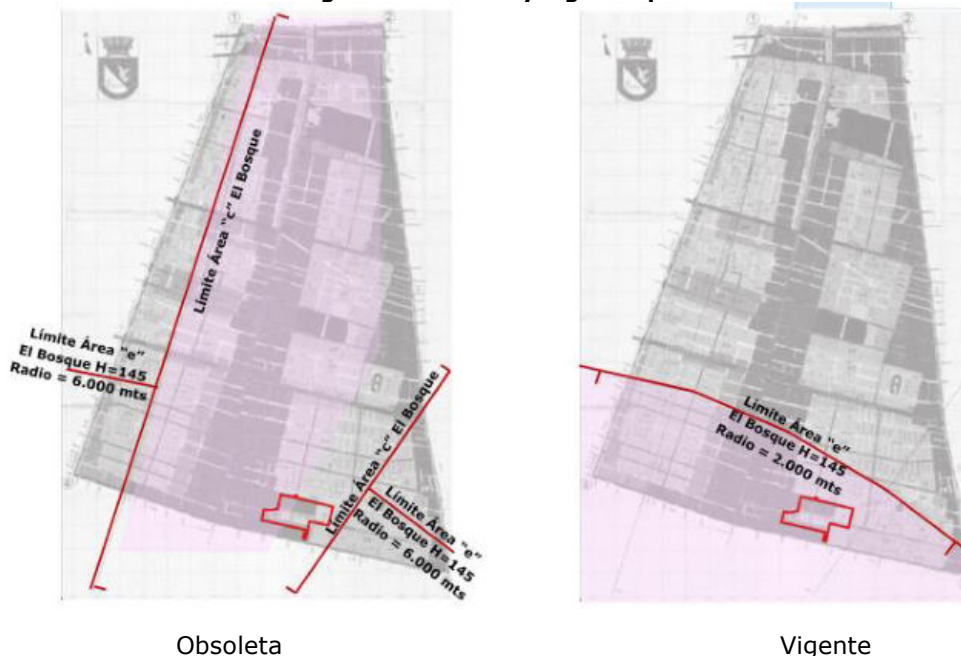
PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN MIGUEL, Plano M5-PRSM-2 Vialidad Estructurante.	
Vías Metropolitanas e Intercomunales	Vías Comunales
Existentes	Existentes
Aperturas	Aperturas
Ensanches	Ensanches
Pasada a diferente nivel	Pasada a diferente nivel
	Estaciones del Metro

### 2.2.3 Área de Resguardo.

El artículo 25 de la Ordenanza Local del PRC de San Miguel establece "áreas con restricciones", entre las que se indica el "Área de resguardo del Aeródromo El Bosque". Las áreas de aproximación al Aeródromo El Bosque, que se encuentran graficadas en el Plano M5-PRSM-1, fueron fijadas por el Decreto Supremo N°146 del Ministerio de Defensa de 1992 publicado en el D.O. con fecha 23 de mayo de 1992 y emanan del plano PP-9101 de la DGAC. De acuerdo a ello, el Plan Seccional se emplaza en el área "C" correspondiente a un área de bajo riesgo comprendida bajo la superficie de trayectoria de aproximación-despegue al Aeródromo El Bosque, que se extiende en los siguientes 13.182 m a continuación del área "B". Sin embargo, el D.S. N°146 del 16.03.1992 del Ministerio de Defensa publicado el 23.05.1992 fue derogado por el D.S. N°217 del 02.05.2017 publicado en D.O. el 22.06.2017, que aprobó el Plano PP-16-01 confeccionado por la DGAC, mediante el cual se determinaron las actuales Zonas de Protección del Aeródromo El Bosque y se establecieron las restricciones de altura para cada una de ellas. En consecuencia, y como se estipula en el numeral 4 del referido decreto, a contar de la publicación del D.S. N°217 "las condiciones y limitaciones fijadas para la zona de protección del Aeródromo El Bosque se entenderán incorporadas a los instrumentos de planificación territorial correspondientes".

En este sentido, la zona de protección del Aeródromo El Bosque, que actualmente rige al Plan Seccional corresponde al "Área e" detallada en el ítem 2.1.4 de este documento.

**Ilustración 56: Zona de Resguardo obsoleta y vigente que afecta al Plan Seccional.**



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU RM en base al D.S. 146 y D.S. 217 del Ministerio de Defensa.

## 2.3 CONTEXTO NORMATIVO

De acuerdo a lo señalado previamente, la zonificación propuesta por el Plan Regulador comunal vigente para el área en la que se desarrollará el **"Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño"**, se aboca, preferentemente, a la consolidación de usos de suelo del tipo comercios y servicios. Sin embargo, alrededor de ésta es posible apreciar un entorno construido compuesto principalmente por viviendas de uno a dos pisos de altura, por lo que la intensidad de ocupación del suelo es baja, situación que puede ser observada al norte y al oriente del área de aplicación del Plan Seccional. Mientras que, hacia el occidente, entorno al eje vial de "Gran Avenida José Miguel Carrera", existe un prominente desarrollo de equipamientos comerciales entre los que destaca, por su cercanía y envergadura, el centro comercial "Espacio Urbano Gran Avenida". Por último, al sur del área de aplicación del Plan Seccional, se emplaza el "Taller Metro lo Ovalle", el cual corresponde a infraestructura de transporte.

En lo que respecta al uso de suelo de áreas verdes, se observa un déficit de acceso tanto al nivel comunal como entorno al área de aplicación del Plan Seccional. Respecto a ello, el Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU), elaborado por el consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT), estimó, en su medición del año 2018 que la superficie de áreas verdes públicas por habitante en la comuna de San Miguel corresponde a 1,97 m<sup>2</sup>, cifra que se encuentra por debajo del estándar propuesto por el CNDT que plantea un acceso a las áreas verdes públicas comunales de 10 m<sup>2</sup>/habitante.

**Ilustración 57: Sector Plan Seccional y su contexto.**



Fuente: SEREMI MINVU, 2024

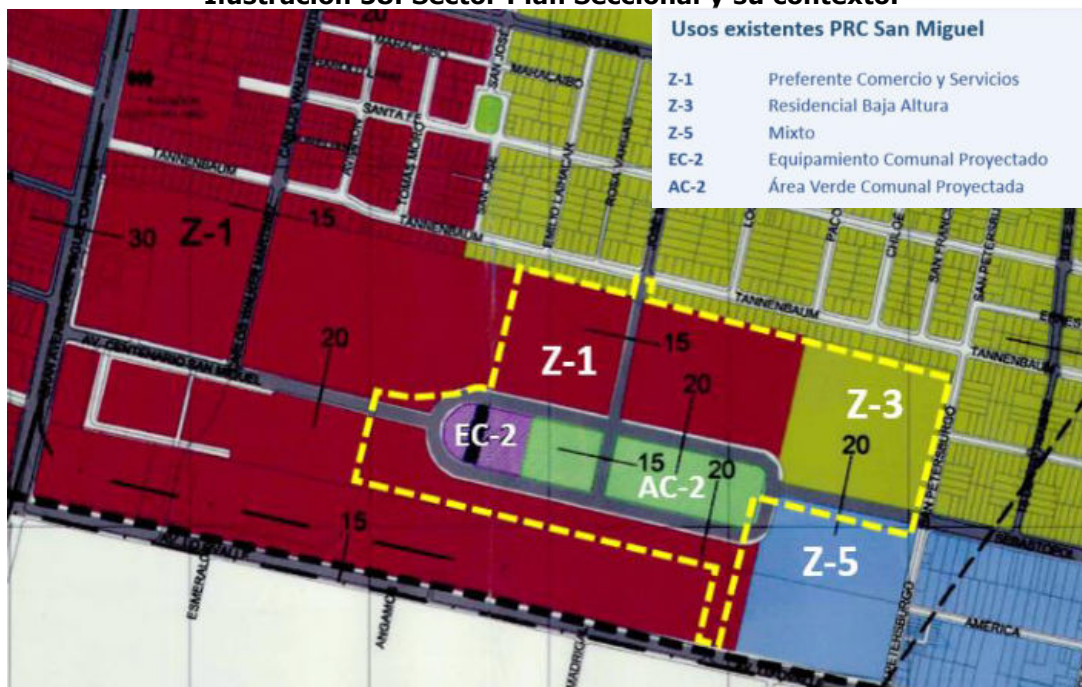
En esta línea, el plano M5-PRMS-1 de Zonificación, establece en el área de aplicación del Plan Seccional la zona AC-2, cuyo uso de suelo corresponde a “área verde comunal proyectada”, y cuya superficie estimada corresponde a 13.347,27 m<sup>2</sup>, que a la fecha no ha sido materializada.

En relación con las áreas de restricción, la Zona AR2, de Resguardo de Aeródromo El Bosque, establece en el área de aplicación del Plan Seccional la Zona “E”, la cual no impediría la edificación en altura, dado que el límite para esta área fluctúa entre 45m hasta 145 m de altura en el borde exterior del área, conforme a lo graficado en plano M5-PRSM-1.

Por otro lado, es relevante mencionar que, en el área de aplicación del Plan Seccional, no se establecen zonas que indiquen la existencia de áreas no edificables, de riesgo o de restricción asociadas al art. 2.1.17 de la OGUC, que trata sobre la definición de áreas restringidas al desarrollo urbano por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

Por último, tampoco se observan zonas o áreas de protección establecidas en conformidad con lo dispuesto en el art. 2.1.18 de la OGUC, que trata sobre la definición de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. Sin embargo, dada la presencia de un Monumento Nacional en el área de aplicación del Plan, ésta deberá ser implementada.

**Ilustración 58: Sector Plan Seccional y su contexto.**



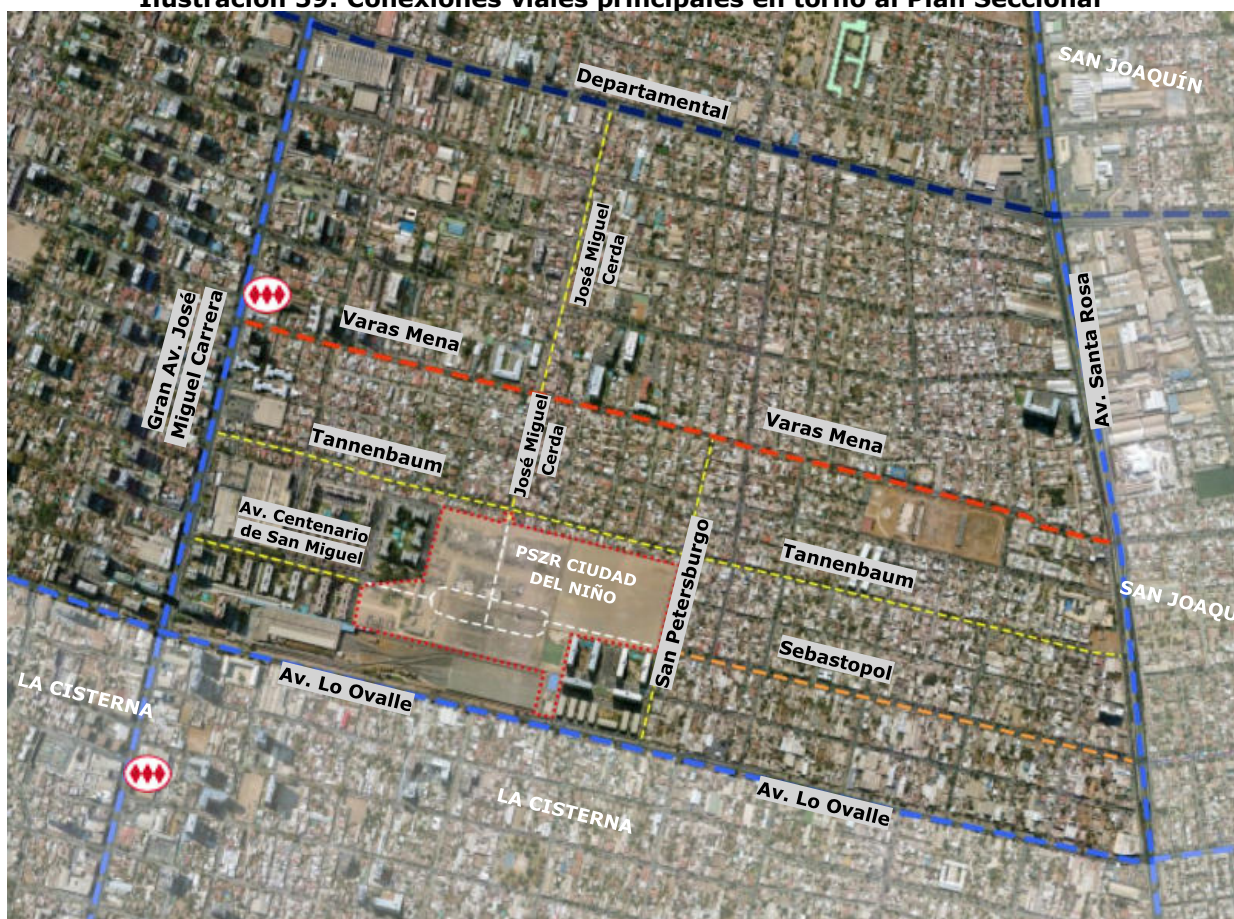
Fuente: SEREMI MINVU, 2024

### 3 CONTEXTO URBANO

#### 3.1 CONECTIVIDAD DEL SECTOR

En relación a la conectividad, las vías estructurantes en el área en la que se desarrolla el “Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño”, corresponden a:

**Ilustración 59: Conexiones viales principales en torno al Plan Seccional**



#### CONECTIVIDAD DEL SECTOR

##### Vías Metropolitanas e Intercomunales

- Expresa
- Troncal

##### Transporte Público



Estación de Metro

##### Vías Comunes

- Colectora
- Servicio
- Local
- Local proyectada

Fuente: SEREMI MINVU, 2024

- **Avenida Lo Ovalle –T9S**, vía troncal con un ancho mínimo proyectado entre líneas oficiales de 30 m, que se configura como el límite sur de la comuna de San Miguel y que posibilita la conexión intercomunal con las comunas de San Joaquín, Pedro Aguirre Cerda, La Cisterna y San Ramón.

**Ilustración 60: Avenida Lo Ovalle**



Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Google Earth 2024

- **Avenida Centenario de San Miguel**, vía local que cuenta con un ancho entre líneas oficiales de 24 m, que permite la conexión con la Gran Avenida José Miguel Carrera – T2S, de carácter troncal que posee un ancho de 30 m entre líneas oficiales, configurándose como arteria central de la comuna en torno a la cual se desarrollan comercios y servicios. A su vez, posibilita la conexión intercomunal con las comunas de La Cisterna y Santiago.

**Ilustración 61: Avenida Centenario de San Miguel**



Fuente: SEREMI MINVU en base a Google Earth 2024

- **Calle José Miguel Cerda**, vía local con un ancho entre líneas oficiales de 15m, que se conecta con Av. Departamental-E5S. Ésta vía de carácter expresa tiene un ancho de 40 m entre líneas oficiales, que posibilita la conexión intercomunal con las comunas de San Joaquín y Pedro Aguirre Cerda.

Por otro lado, la calle José Miguel Luis Cerda se conecta con la calle Tannenbaum, vía local que cuenta con un ancho entre líneas oficiales de 11 m, que permite la conexión con la Gran Avenida José Miguel Carrera-T2S, y la Avenida Santa Rosa-T5S, ambas de carácter troncal. Esta última, cuenta con un ancho de 40 m entre líneas oficiales, y se configura como el límite oriente de la comuna de San Miguel, posibilitando la conexión intercomunal con las comunas de San Joaquín, Santiago, La Granja y San Ramón.

**Ilustración 62: Calle José Miguel Luis Cerda.**



Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Google Earth 2024

- **Calle San Petersburgo**, vía local que permite la conexión con la Avenida Lo Ovalle-T9S, de carácter troncal; Calle Varas Mena, de carácter colectora, y calle Sebastopol, de carácter servicio, ambas con un ancho entre líneas oficiales de 20 m.

**Ilustración 63: Calle San Petersburgo**



Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Google Earth 2024

Conforme a lo anterior, el sector en el que se desarrolla el Plan, cuenta con acceso a vialidades que posibilitan su adecuada integración a la red vial comunal e intercomunal, la que se verá potenciada una vez se ejecuten las aperturas viales proyectadas en el área de aplicación del Plan Seccional, que contribuirán a mejorar las condiciones de desplazamiento en los distintos modos de transporte.

### 3.1.1 Transporte Público

Respecto a la movilidad, la cobertura y acceso al transporte público en la comuna se encuentra conformada por la Red Metropolitana de Movilidad, contando con acceso al sistema intermodal de buses, Metro y Metro Tren. En este caso, sólo nos referiremos a los dos primeros.

Respecto al sistema de buses, el sector cuenta con 17 recorridos, repartidos entre cuatro empresas prestadoras de servicios de movilidad urbana, los que permiten la conexión hacia diversos puntos del área metropolitana, entre los que se encuentran:

**Tabla 19. Servicios de Buses urbanos por Av. Departamental.**

Recorrido	Empresa	Tramos del servicio	Características
107	Express	<b>HUECHURABA - PEÑALOLÉN ↔</b> Huechuraba-Recoleta-Conchalí-Renca-Quinta Normal-Lo Prado-Estación Central-Cerrillos-PAC-San Miguel-San Joaquín- La Florida-Peñalolén.	Tiene como ejes principales a Av. Departamental y Av. Las Rejas Sur
108	STP Santiago	<b>MAIPÚ - LA FLORIDA ↔</b> Maipú-Cerrillos- PAC- San Miguel- San Joaquín-La Florida.	Tiene como ejes principales a Av. Departamental y Av. Pedro Aguirre Cerda

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Red Metropolitana de Movilidad, 2024

**Tabla 20. Servicios de Buses urbanos por Gran Avenida José Miguel Carrera.**

Recorrido	Empresa	Tramos del servicio	Características
201	SuBus	<b>HUECHURABA - SAN BERNARDO ↔</b> Huechuraba-Conchalí-Independencia-Santiago-San Miguel-La Cisterna-el Bosque-San Bernardo.	Tiene como ejes principales a Gran Avenida y Av. Independencia.
223	Express	<b>SANTIAGO - LO ESPEJO ↔</b> Santiago-San Miguel-La Cisterna- Lo Espejo.	Tiene como ejes principales a Gran Avenida, San Diego y Nathaniel Cox.
226	SuBus	<b>SANTIAGO - PUENTE ALTO ↔</b> Santiago- San Miguel- La Cisterna- San Ramón- La Granja- La Florida - Puente Alto.	Tiene como ejes principales a Av. Concha y Toro, Av. Vicuña Mackenna y Gran Avenida.
229	SuBus	<b>SANTIAGO - LA PINTANA ↔</b> Santiago- San Miguel- La Cisterna- San Ramón- La Pintana- El Bosque- La Pintana.	Tiene como ejes principales a Gran Avenida, San Diego y Nathaniel Cox.

264n	SuBus	<b>HUECHURABA - LA FLORIDA ↔</b> Huechuraba- Conchalí- Independencia- Santiago- San Miguel- La Cisterna- El Bosque- San Ramón- La Granja- La Pintana- La Florida.	Tiene como ejes principales a Gran Avenida y Av. Independencia.
271	SuBus	<b>SANTIAGO - SAN BERNARDO ↔</b> Santiago- San Miguel- La Cisterna- El Bosque- San Bernardo.	Tiene como ejes principales a Gran Avenida, San Diego y Nathaniel Cox.
301	Buses Vule	<b>INDEPENDENCIA - SAN BERNARDO ↔</b> Independencia- Santiago- San Miguel- La Cisterna- El Bosque- San Bernardo.	Tiene como ejes principales a Av. Padre hurtado, Gran Avenida y Av. Independencia

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Red Metropolitana de Movilidad, 2024

**Tabla 21. Servicios de Buses urbanos por Av. Lo Ovalle**

Recorrido	Empresa	Tramos del servicio	Características
226	SuBus	<b>SANTIAGO - PUENTE ALTO ↔</b> Santiago- San Miguel- La Cisterna- San Ramón- La Granja- La Florida – Puente Alto.	Tiene como ejes principales a Av. Concha y Toro, Av. Vicuña Mackenna y Gran Avenida.
227	SuBus	<b>LA REINA - PEDRO AGUIRRE CERDA (PAC) ↔</b> La Reina- Ñuñoa- Santiago- San Miguel- San Ramón- San Miguel- PAC.	Tiene como ejes principales a Av. Irarrázaval, Av. Lo Ovalle y Av. Santa Rosa.
329	Buses Vule	<b>CERRILLOS – LA FLORIDA ↔</b> Cerrillos- San Bernardo- Lo Espejo- La Cisterna- San Ramón- La Granja- San Joaquín- La Florida	Tiene como ejes principales a Gran Avenida, Av. Lo Ovalle y Av. El Parrón.
G11	Express	<b>LA PINTANA – LA CISTERNA ↔</b> La Pintana- San Ramón- San Miguel- La Cisterna- San Miguel- La Cisterna.	Tiene como eje principal a Av. Lo Ovalle

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Red Metropolitana de Movilidad, 2024

**Tabla 22. Servicios de Buses urbanos por Av. Santa Rosa**

Recorrido	Empresa	Tramos del servicio	Características
203n	SuBus	<b>HUECHURABA - LA PINTANA ↔</b> Huechuraba- Recoleta- Santiago- San Miguel- San Ramón- La Pintana- El Bosque- La Pintana	Tiene como ejes principales Av. Santa Rosa y Recoleta.

205	SuBus	<b>SANTIAGO – PUENTE ALTO ↔</b> Santiago- San Miguel- San Ramón- La Pintana- Puente Alto.	Tiene como ejes principales a Av. Concha y Toro, Gran Avenida y San Francisco.
207	SuBus	<b>SANTIAGO – PUENTE ALTO ↔</b> Santiago- San Miguel- San Ramón- La Pintana- Puente Alto	Tiene como ejes principales a Av. Santa Rosa y San Francisco.
209	SuBus	<b>SANTIAGO – PUENTE ALTO ↔</b> Santiago- San Miguel- San Ramón- La Pintana- Puente Alto	Tiene como ejes principales a Av. Santa Rosa , Av. Libertador Bernardo O'Higgins, San Francisco.
227	SuBus	<b>LA REINA - PEDRO AGUIRRE CERDA (PAC) ↔</b> La Reina- Ñuñoa- Santiago- San Miguel- San Ramón- San Miguel- PAC.	Tiene como ejes principales a Av. Irrazábal, Av. Vicuña Mackenna y Av. Santa Rosa.

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Red Metropolitana de Movilidad, 2024

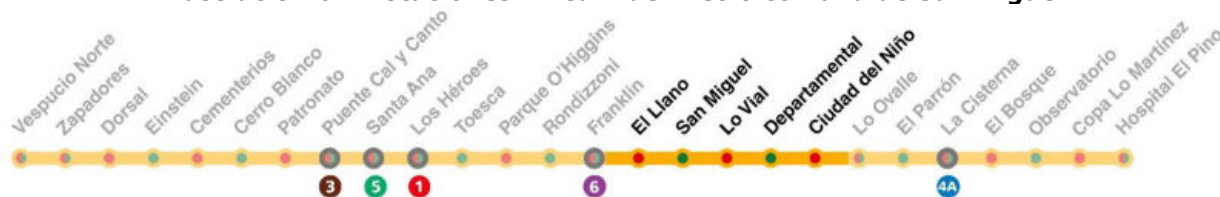
**Tabla 23. Servicios de Buses urbanos por Sebastopol**

Recorrido	Empresa	Tramos del servicio	Características
H14	Buses Vule	<b>LA FLORIDA - SANTIAGO ↔</b> La Florida- Macul- San Joaquín- San Miguel- Santiago.	Tiene como eje principal a Gran Avenida.

Fuente: SEREMI MINVU RM en base a Red Metropolitana de Movilidad, 2024

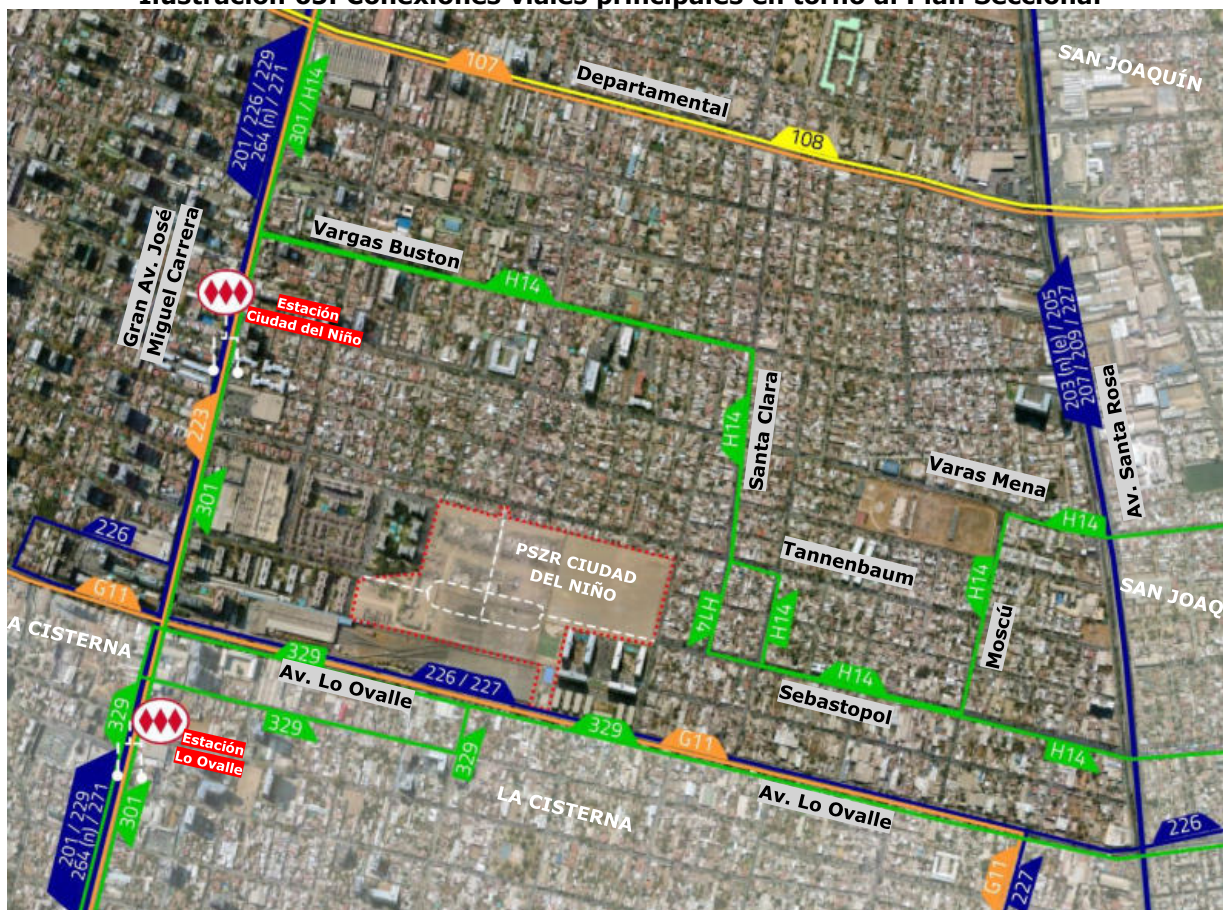
Por otro lado, en lo que respecta al Metro de Santiago, la cobertura en el sector se encuentra provista a través de la Línea 2, que cuenta con 26 estaciones y 25,9 kilómetros construidos entre las comunas de Recoleta, Santiago, San Miguel, La Cisterna, El Bosque y San Bernardo. De esta forma, en la comuna de San Miguel se cuenta con cinco estaciones, todas emplazadas en las inmediaciones de la Gran Avenida José Miguel Carrera, siendo la más cercana al área que conforma el Plan Seccional la estación Ciudad del Niño, distante a 800 m aprox. de los accesos por calle José Miguel Cerda y Avenida Centenario de San Miguel.

**Ilustración 64: Estaciones Línea 2 del Metro comuna de San Miguel**

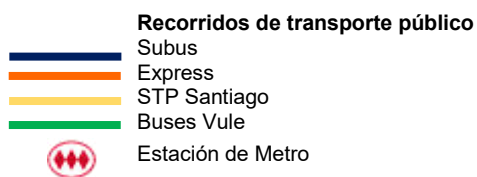
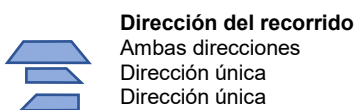


Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

**Ilustración 65: Conexiones viales principales en torno al Plan Seccional**



**CONECTIVIDAD DEL SECTOR**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

## 3.2 USOS DE SUELO EXISTENTES

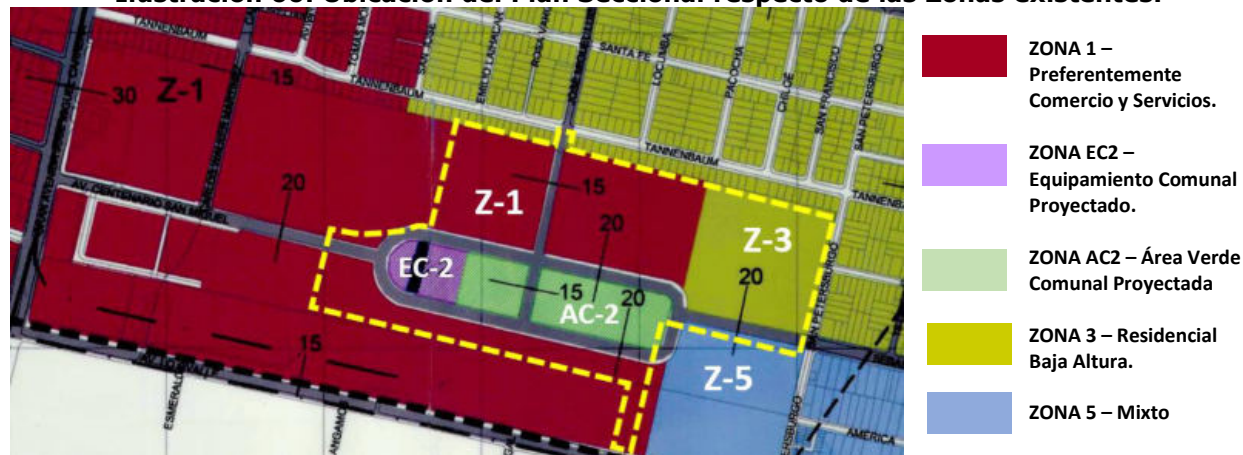
### 3.2.1 Usos de Suelo en el área y su entorno

Respecto a los usos de suelo en el área de aplicación del Plan Seccional y su entorno, es importante contextualizar que la comuna de San Miguel, fundada en 1893, se inserta dentro del primer anillo de crecimiento urbano de la zona surponiente del Gran Santiago, en la zona peri central del área Metropolitana. San Miguel se caracterizó, en primera instancia, por albergar chacras y viñas, evidenciando una vocación principalmente agrícola entre las que destacan las Viñas: Subercaseaux; Concha y Toro; y Ochagavía. Por otro lado, la urbanización de la comuna tuvo un desarrollo paulatino en base a los ejes viales estructurantes en sentido Norte-Sur (PLADECO San Miguel 2019-2024).

Ante lo anterior, y producto de su proximidad con la comuna de Santiago, que concentraba comercios y servicios, el desarrollo urbano en San Miguel se conformó principalmente por el uso de suelo residencial, caracterizado por una baja densificación y una categoría constructiva media a baja. Esta situación se mantendría hasta inicios del Siglo XXI.

Iniciado los 2000, San Miguel experimentó un explosivo crecimiento que ha permitido consolidarla como un subcentro del Gran Santiago, generando en torno a la Gran Avenida José Miguel Carrera, un polo de desarrollo con una gran variedad de servicios, equipamientos, que han permitido intensificar la ocupación del suelo, propendiendo a la proliferación de proyectos habitacionales en altura. Consecuencia de ello, en el área que comprende el Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño, se observan los usos de suelo del tipo: Residencial, equipamiento, servicios e infraestructura, materializados en la zona Z-1, preferente a comercio y servicio.

**Ilustración 66: Ubicación del Plan Seccional respecto de las Zonas existentes.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

- **Uso Residencial:**

El uso de suelo residencial en torno al área del Plan Seccional se encuentra compuesto por edificaciones diversas, que van de los dos pisos, en tipologías que comprenden vastas áreas homogéneas; a quince pisos de altura, conformados por tipologías variadas que se emplazan próximas a la Gran Avenida y Av. Lo Ovalle. Producto de lo anterior, la subdivisión predial del uso residencial es variada, sin embargo, y esto reforzado por la zonificación establecida en el Plan Regulador Comunal vigente, que exige una superficie predial mínima de 500 m<sup>2</sup>, que tiene como objeto potenciar proyectos que propendan a una mayor intensificación en el uso del suelo.

**Ilustración 67: Uso Residencial en el Sector.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### - **Uso Infraestructura de Transporte**

Emplazado al sur del área del Plan Seccional, colindante con Av. Lo Ovalle, se encuentra el Taller y Cochera del METRO Lo Ovalle, que cuenta con una superficie predial aproximada de 5,4 ha, y una superficie construida de 1.140 m<sup>2</sup> aprox.

**Ilustración 68: Taller y cochera del Metro Lo Ovalle**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### - **Uso Equipamiento:**

Respecto al uso de suelo del tipo equipamiento se observan en torno al área del Plan Seccional las siguientes clases de actividades:

- Comercio, corresponde principalmente a las actividades de compraventa, los que se emplazan en las inmediaciones de Gran Avenida José Miguel Carrera, entre las cuales destaca, el "Centro Comercial Espacio Urbano Gran Avenida", que alberga grandes tiendas y tiendas minoristas, farmacias, automotoras, tiendas minoristas, entre otros.
- Educación, corresponde principalmente a establecimientos destinados a la formación o capacitación en educación preescolar, básica y media.
- Salud, corresponde principalmente a establecimientos destinados a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
- Servicio, corresponde principalmente a actividades que involucren la prestación de un servicio profesional público o privado, los que se emplazan en las inmediaciones de

Gran Avenida José Miguel Carrera, y entre las que se encuentran centros dentales, centros de estética, centros veterinarios, entre otros.

- Social, corresponde principalmente a establecimientos destinados actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos.

En términos generales, los equipamientos del tipo comercial, salud y servicios, se concentran en las inmediaciones de Gran Avenida José Miguel Carrera, reforzando el carácter estructurante de este eje vial. A su vez, los equipamientos del tipo educación y social, se emplazan entre las áreas principalmente conformadas por viviendas.

Por otro lado, se observa carencia de equipamientos del tipo seguridad; culto y cultura; y deporte.

**Ilustración 69: Uso Equipamiento en el Sector.**

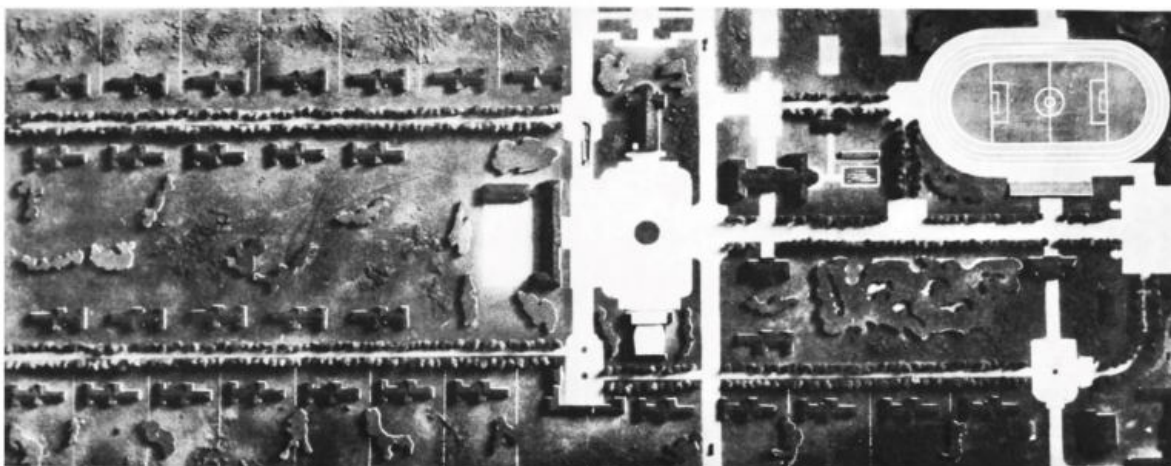


Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 3.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Respecto al área de aplicación del Plan Seccional, es importante contextualizar que en 1934 el Estado chileno creó el Consejo de Defensa del Niño (CODENI) que tuvo por objeto atender la vagancia y mendicidad infantil agravada producto de la crisis económica de la época. Para ello, la CODENI habilitó hogares de acogida, atendiendo, durante sus primeros años de funcionamiento, alrededor de unos 1615 niños sólo en los hogares establecido en Santiago (Ciudad del Niño, 2024). Esto, llevó a que en 1943 se inaugurara la denominada "Ciudad del niño Presidente Ríos", también conocida como "Ciudad del niño", la cual se emplazó en la comuna de San Miguel, ocupando una superficie aproximada de 35 ha, que incluía los terrenos en los que hoy se desarrolla el Plan Seccional. Esta iniciativa, se configuró como el mayor Hito en la historia institucional, la cual, inspirada en las "Boys Town" creados por el Sacerdote Edward J. Flanagan en Omaha, Estados Unidos (1921), replicaron una mini ciudad que contempló: casas, escuela, campos de juego, plazas y vialidades, con el objeto de "conjuguar el ideal de protección de la infancia desamparada con un modelo de atención familiar" (Memoria Chilena, 2024).

**Ilustración 70: Maqueta "Ciudad del Niño Presidente Ríos".**



Fuente: Dossier inauguración "Ciudad del Niño Presidente Ríos: Ellos serán felices", Memoria Chilena 2024

Sin embargo, en la década de los 70' la Ciudad Del Niño comenzó a perder importancia, lo anterior, propiciado por la construcción de la línea 2 del Metro, iniciada en 1973 y concluida en 1978, que expropió parte del terreno de la Ciudad del Niño para la construcción del Taller y Cochera del METRO Lo Ovalle. A esto, se sumó la creación del Servicio Nacional de Menores (SENAME), en 1979, y las nuevas políticas sociales que limitaron el aporte del Estado a los organismos colaboradores dicha institución (Memoria chilena, 2024). Ya en la década del 90', con la adscripción de Chile a la Convención sobre los Derechos del Niño (CDN) de la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, se modificaron las líneas de trabajo

readecuando las políticas de atención hacia la reinserción familiar, lo que implicó un cambio en el paradigma del trabajo sostenido abocado principalmente a la internación de niños (Memoria Chilena, 2024). Esto, finalmente derivó en el cierre de la Ciudad del Niño en el año 2003.

Poco después el "CONEDI"<sup>3</sup>, subdividió los terrenos que conformaban la ciudad, dando pie a la incorporación de esta extensa área a la trama urbana de San Miguel a través de un Plan de desarrollo inmobiliario. Dicho plan se enfocó en una lógica de maximización de densidad, lo que permitió ejecutar proyectos habitacionales en los Lotes 1A y 1F. Luego, al dar continuidad a las etapas posteriores del plan, el Servicio de Evaluación Ambiental al que debían someterse los proyectos, pone término al proceso de Evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental presentada por la Fundación Ciudad del Niño, para cuatro proyectos que, en conjunto, sumaban 5.041 unidades de vivienda localizadas en los lotes 1C, 1D, 1E y 1G.

Es así como la autoridad local y organizaciones ciudadanas, que buscaban la concreción de áreas verdes en la comuna, manifestaron al MINVU la idea de construir un parque en el área. Ante ello el Ministerio estimó necesario evaluar la pertinencia y rentabilidad social de la iniciativa. En el año 2022, dentro del contexto del Plan de Emergencia Habitacional, SERVIU RM inició las gestiones para adquirir los paños de terreno con el objetivo de desarrollar un proyecto habitacional que atienda parte de la demanda regional y se enmarque en los requerimientos ciudadanos y del entorno.

**Ilustración 71: Área inicial del Ciudad del Niño.**



Fuente: SEREMI MINVU RM en base a imagen Google Earth del 31.12.1999, 2024

<sup>3</sup> CONEDI cambia su denominación a Fundación Ciudad del Niño en el año 2015.

**Ilustración 72: Vista aérea de la Ciudad del Niño en la actualidad.**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 3.4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

En la actualidad, el área del Plan Seccional es una zona subutilizada de 13,86 ha, que no ha logrado desarrollar los usos de suelo que en ella ha establecido la planificación comunal, planteándose como una zona con sitios abandonados o eriazos. Esto ha conllevado una serie de externalidades asociadas a los riesgos que representan este tipo de zonas insertas en áreas urbanas consolidadas, encontrándose asociadas a un aumento en la percepción de inseguridad en la población. Si bien, esto no fue relevado en los talleres participativos desarrollados en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, es conocida la problemática en torno a los sitios eriazos y/o abandonados, y los efectos socio-ambientales que producen en su contexto inmediato. A su vez, desde la perspectiva de la criminología ambiental se debe tener en consideración las condiciones físico-ambientales referidas a la falta de iluminación, mala vigilancia natural, desórdenes físicos y sociales que suelen acontecer en los espacio público asociado a estos lugares (Lunecke, 2016).

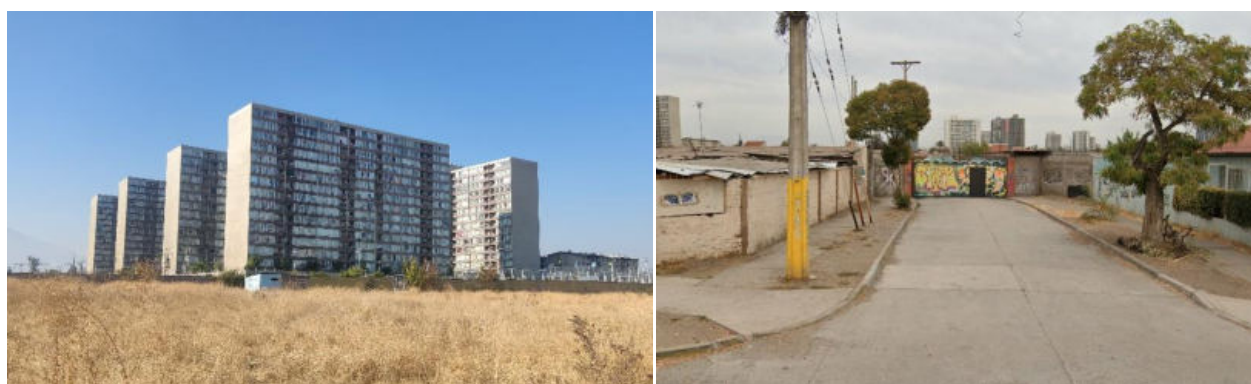
Por otro lado, la presencia de los sitios subutilizados acarrea una problemática en torno a las expectativas asociadas al desarrollo e inclusión de estas zonas a la trama urbana, que, en el caso del área que contempla el Plan Seccional, plantea desafíos respecto a la solución de la demanda habitacional local y la definición de la norma urbanística, considerando para ello, los usos de suelo permitidos y prohibidos, la altura de las edificaciones, su coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo, la definición de espacios públicos y vialidades, entre otros. Por ello, es necesario desarrollar una Zona de Remodelación que permita generar nuevas oportunidades, estableciendo una política de renovación que dé respuesta a la demanda de viviendas de interés público, junto a equipamientos y áreas verdes que pongan en valor el espacio urbano y elementos que contribuyan a la cohesión social entre las personas que viven en el lugar y los beneficiarios de la modificación.

**Ilustración 73: Área del Plan Seccional Ciudad del Niño.**



Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 74: Entorno inmediato al Plan Seccional Ciudad del Niño**



Fuente: SERVIU RM, 2024

#### **4 CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CIUDAD DEL NIÑO**

En los planos de catastro, que se mencionan a continuación, se describe en detalle las características imperantes en la zona del seccional, donde se analizan los siguientes aspectos:

- División predial y trazados viales.
- Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.
- Usos de suelo existentes.
- Aspectos urbanísticos relevantes del entorno como la calidad de la edificación y la normativa vigente.

**Ilustración 75: Delimitación del área de análisis del catastro**



Fuente: SEREMI MINVU, 2025

#### **4.1 PLANOS DE CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CIUDAD DEL NIÑO**

- División predial
- Trazados viales
- Volumetría
- Ocupación de suelo
- Coef. de constructibilidad
- Densidades
- Usos de suelo existentes: hacer una mención muy somera, ya que se trató anteriormente.
- Calidad de la edificación.
- Normativa PRC: hacer una mención muy somera, ya que se trató anteriormente.

De acuerdo con los resultados del catastro urbano y lo consignado en esta Memoria Explicativa el área del Plan Seccional contiene un gran potencial urbano en cuanto a su ubicación, al contar con buena conectividad vial y oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento variado en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros.

Es por ello que, tomando estos antecedentes y atributos urbanos, resulta necesario proponer normas urbanísticas que propicien la utilización regular del suelo disponible y subutilizado, lo cual permita su revitalización y genere nuevas oportunidades de desarrollo integrando el área a la trama urbana

## 5 PROPUESTA URBANA

### 5.1 JUSTIFICACIÓN GENERAL DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN

Es importante señalar en primera instancia, que la misión del Ministerio es: *"garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda digna y adecuada, recuperando el rol del Estado en la planificación territorial y con participación de las comunidades. El MINVU asume el compromiso de entregar soluciones habitacionales y urbanas oportunas, de calidad, sustentables, pertinentes y seguras para las personas, con perspectiva de género y foco en los grupos de especial atención"*.

Por lo anterior, y dado el aumento sostenido del déficit habitacional y la proliferación de campamentos a lo largo de todo Chile, el MINVU, asumió el propósito de resguardar e incentivar la construcción, habilitación, o reconstrucción de viviendas de interés público. A su vez, debe evitar o revertir la segregación urbana promoviendo acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes. En este sentido, la aplicación del artículo 72° se transforma en una herramienta para dar respuesta a ello y, además, a los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (D.O. 04.03.2014) que señalan:

Objetivo 1.5.2:

*"Establecer medidas que propicien la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades cuando tengan atributos adecuados para proyectos de integración social urbana, especialmente en ciudades o sectores con altos grados de segregación."*

Objetivo 3.5.1:

*"Favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de ciudades."*

Con este fin mayor, SERVIU Metropolitano, por medio del Ord. N°109 de fecha 18 de enero de 2021 solicitó *"Iniciar las gestiones para realizar un Plan Seccional que defina el predio como una "Zona de Remodelación", estableciendo las normas específicas que modifiquen el PRMS y el PRC de Maipú, en conformidad a lo establecido en los artículos 72 y 73 de la LGUC y en el artículo 2.1.15, inciso tercero en adelante, y artículo 2.1.40 de la OGUC."*

*Lo anterior es requerido para permitir un adecuado uso habitacional en el terreno, con condiciones técnico urbanísticas que permitan un desarrollo armónico del sector, con el objetivo de entregar una solución habitacional a familias vulnerables de la región."*

Es así que, esta Secretaría Ministerial se basa en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para fijar de oficio esta Zona de Remodelación, elaborando un Plan Seccional del Sector Ciudad del Niño, determinando nuevas normas urbanísticas.

## 5.2 OBJETIVO DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN

El objetivo del Plan Seccional es promover un proceso de renovación urbana mediante el establecimiento de nuevas normas urbanísticas tendientes a mejorar las condiciones urbanas existentes, posibilitando la integración de esta pieza a la trama urbana.

Para ello, se propone una mixtura entre los distintos tipos de usos de suelo, con normas urbanísticas que permitan desarrollar proyectos de densificación en altura, proveyendo de áreas verdes y espacio público, además de establecer la apertura de nuevas vialidades que permitan mejorar la conexión urbana del sector a nivel comunal e intercomunal. Esto, con el objetivo de desarrollar viviendas de interés público, fomentar la integración social y generar nuevas oportunidades de desarrollo, lo que será abordado a través de los distintos planes que maneja el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Lo anterior, factibilizará la renovación de un sector actualmente en abandono, en el cual no fue posible consolidar la zonificación prevista en la planificación territorial.

### 5.2.1 Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

El Plan de Emergencia Habitacional (PEH), es una línea de acción desarrollada por el MINVU entre los años 2022 y 2025, que tiene por objetivo abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile, ir en apoyo de las personas que más necesitan colaboración del Estado para acceder a una vivienda de calidad y alcanzar la meta establecida por el Presidente Gabriel Boric de entregar 260 mil viviendas durante el periodo de gobierno.

De esta forma, el PEH a octubre de 2024 posee un avance del 60,36% a nivel país, equivalentes a 156.937 viviendas entregadas o terminadas. Por otro lado, en lo que respecta al avance del PEH en la región Metropolitana se presenta un avance de un 47.18% aproximadamente. En este contexto, en la comuna de San Miguel existe la meta de proveer 1202 vivienda, de las cuales se han terminado o entregado 262 unidades, mientras que 334 se encuentran en ejecución, logrando un avance del 49.58% a la fecha.

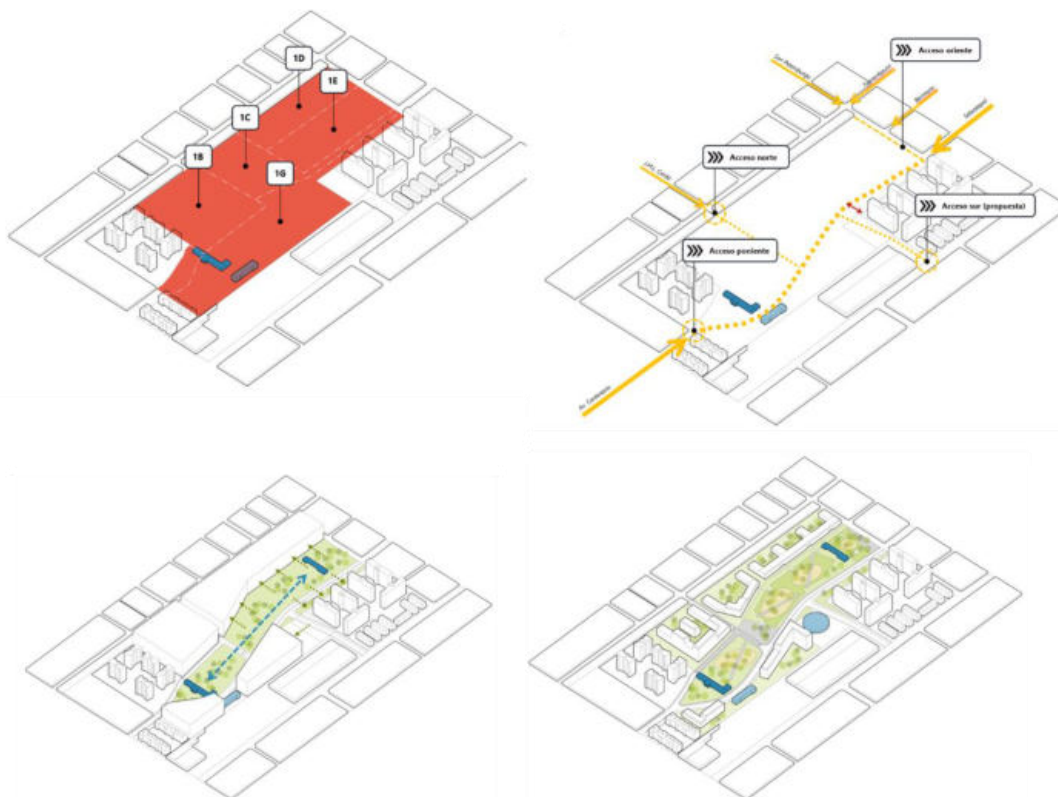
### 5.2.2 Planes urbanos Habitacionales

Los planes Urbanos Habitacionales (PUH), es una línea de acción que el MINVU ha desarrollado desde el año 2014 y que tiene por objetivo orientar la planificación y desarrollo de los terrenos de propiedad SERVIU de 5 hectáreas o más, a través de lineamientos que promueven la integración social, incorporando y resguardando suelo para equipamientos, espacios públicos y promoviendo la sostenibilidad de las intervenciones para entregar una mejor calidad de vida a las familias. Los PUH se trabajan con un modelo de gestión que permite alinear los distintos financiamientos del Minvu y otros actores públicos para la construcción de viviendas, macro urbanizaciones, áreas verdes y equipamientos.

En este contexto, la División De Política Habitacional del MINVU, incorporó mediante Of. Ord. N° 136 del 30.08.2023, al Plan Urbano Habitacional Ciudad del Niño a la cartera nacional. De esta forma, desde el año 2023 SERVIU Metropolitano se encuentra desarrollando el Plan, incorporando viviendas, equipamientos y áreas verdes, lo que en su conjunto aportará a reducir el déficit habitacional de la comuna, circunscribiéndose, además, en los criterios del Plan de Ciudades Justas del MINVU.

La configuración del PUH Ciudad del Niño es un aporte a la disminución del déficit habitacional con la construcción de 1830 viviendas, equipamientos, servicios y cerca de 4,4 hectáreas de área verde. En esta línea, la propuesta dispone las edificaciones hacia los extremos, empleando diferentes alturas con el objeto de efectuar una gradiente con su entorno, conformando así el espacio público central, que a su vez permite la vinculación espacial con las áreas comunes privadas que se configuran entre las edificaciones.

**Ilustración 76: Estrategia PUH Ciudad del Niño**



Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 77: Imagen objetivo PUH Ciudad del Niño - vista aérea desde el oriente**



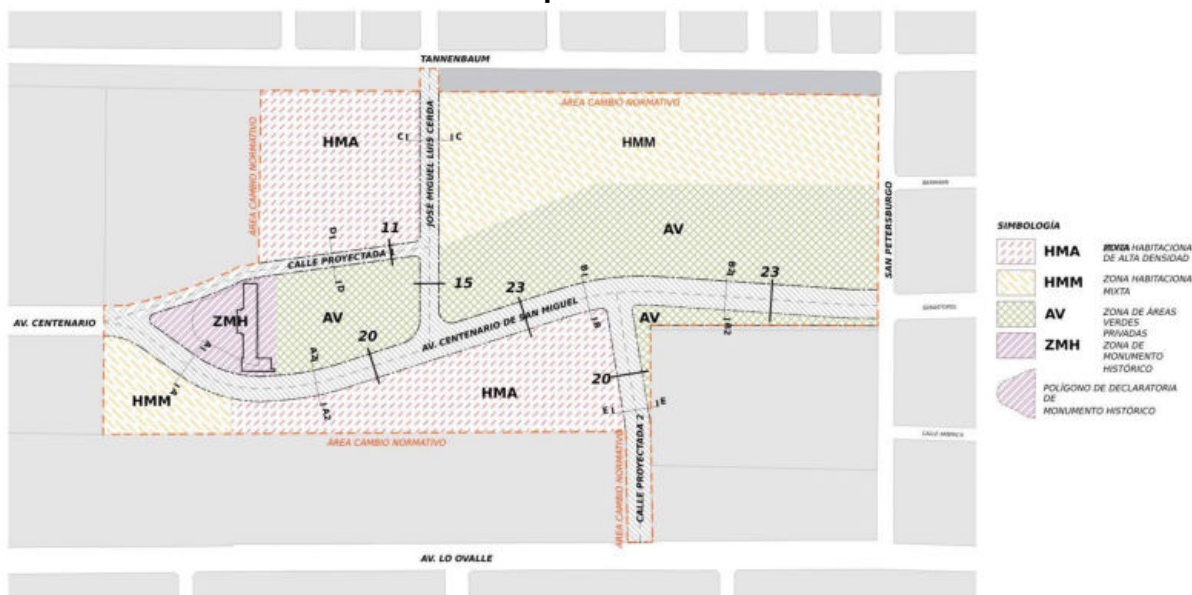
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 78: Imagen objetivo PUH Ciudad del Niño - vista plaza desde el oriente.**



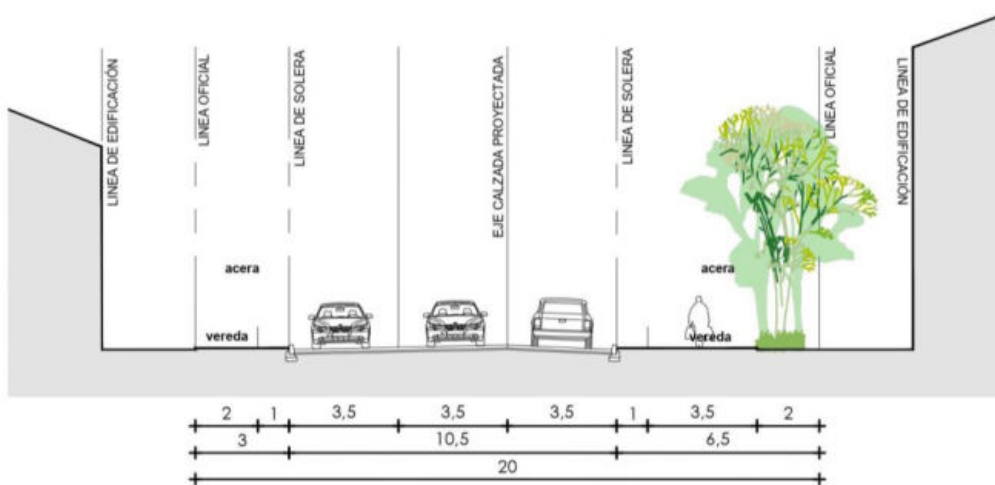
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 79: Plano que detalla secciones viales**



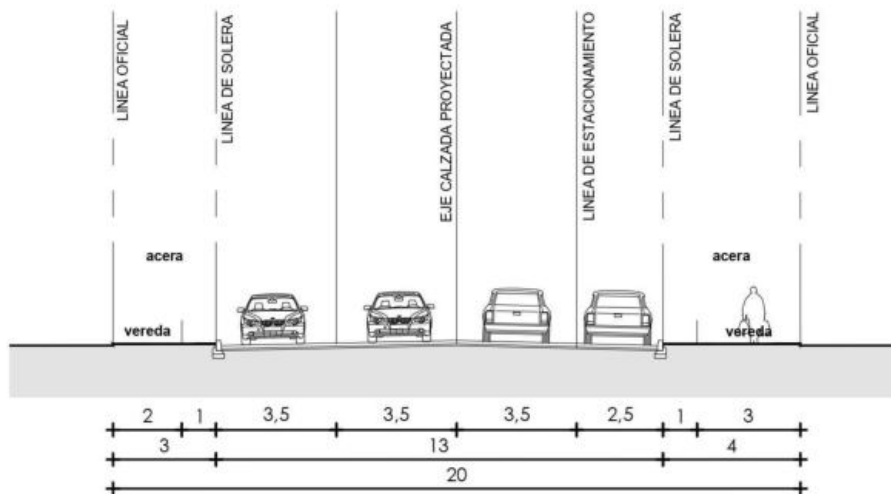
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 80: Perfil A – Calle Centenario de San Miguel**



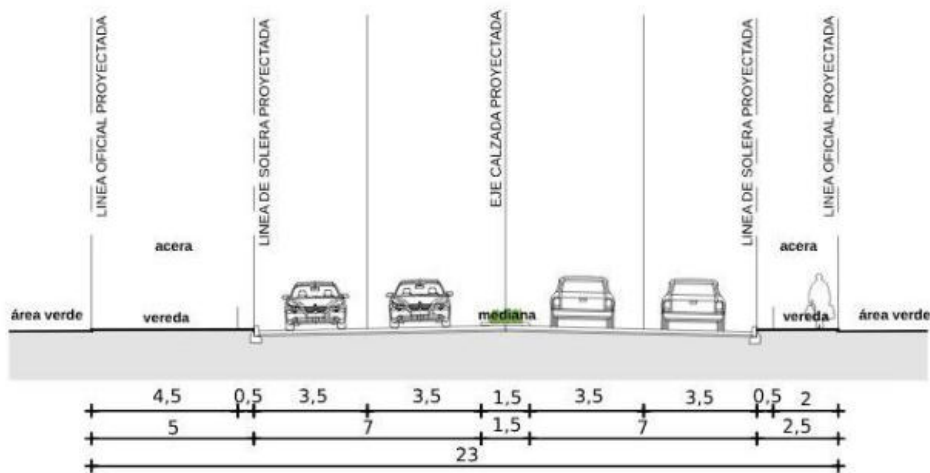
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 81: Perfil A2 – Calle Centenario de San Miguel**



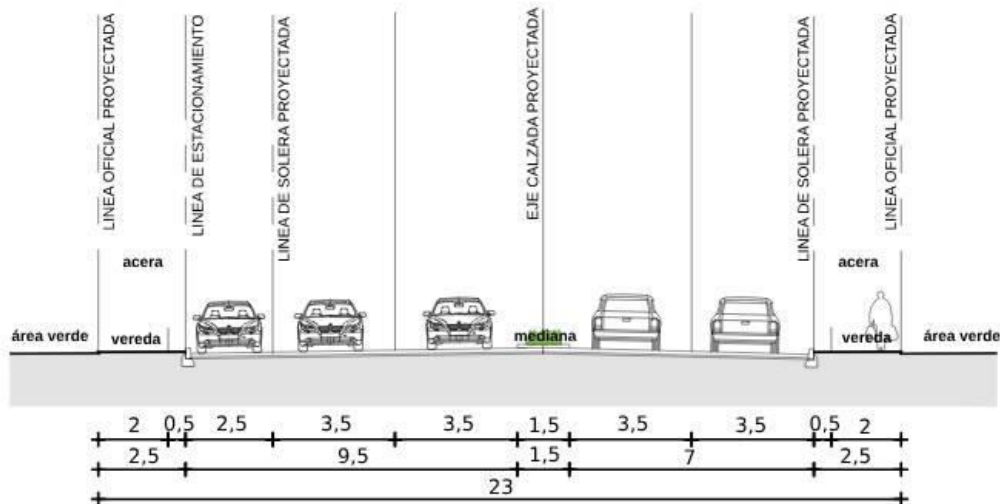
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 82: Perfil B – Calle Centenario de San Miguel**



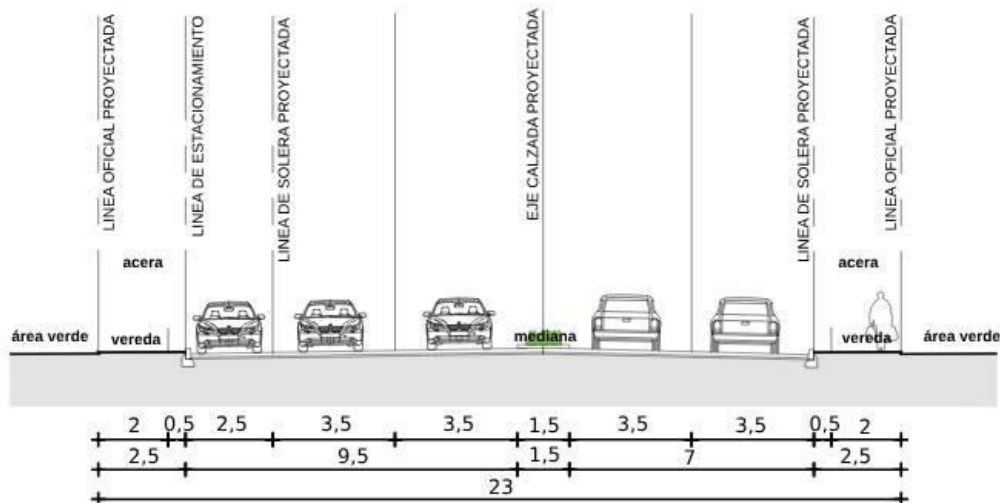
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 83: Perfil B2 – Calle Centenario de San Miguel**



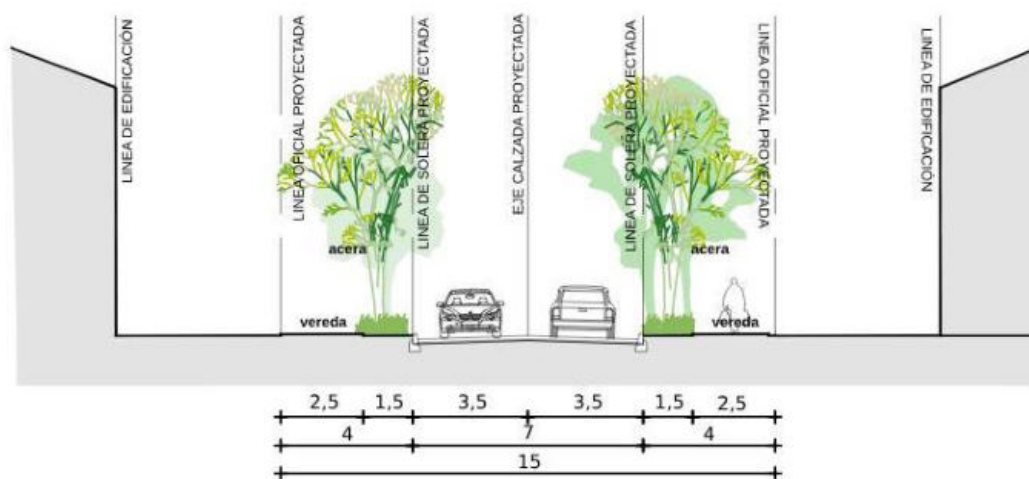
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 84: Perfil B2 – Calle Centenario de San Miguel**



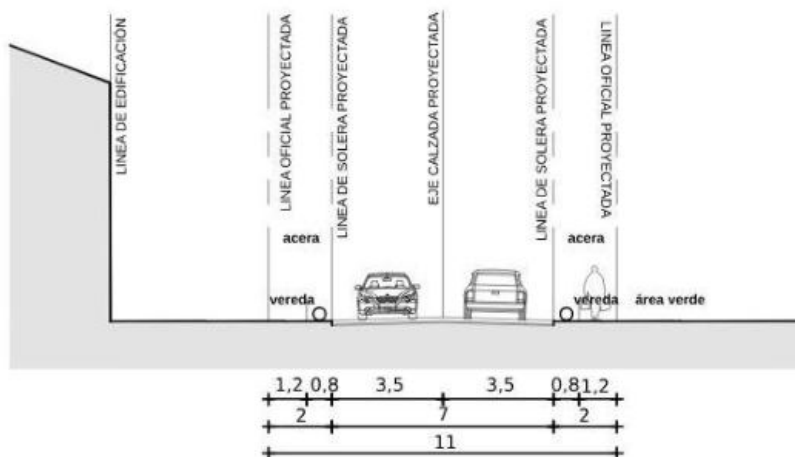
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 85: Perfil C – Calle José Miguel Luis Cerda**



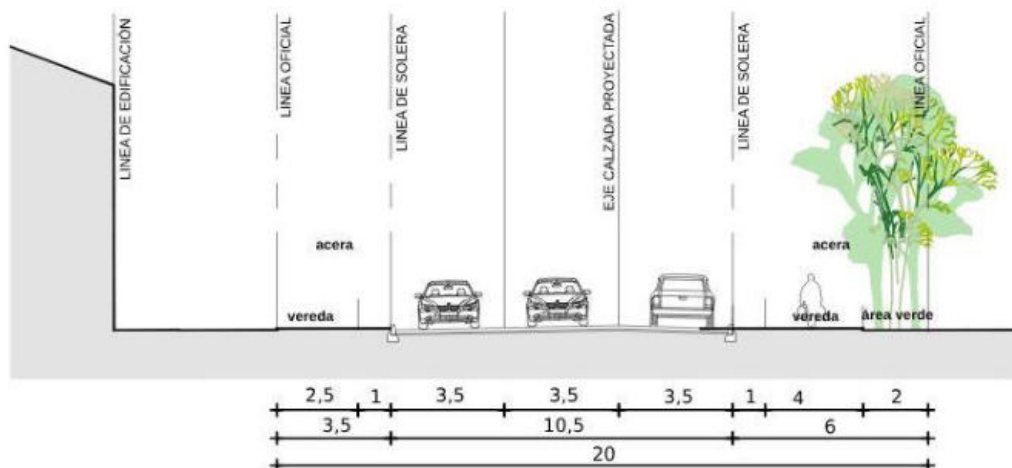
Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 86: Perfil C – Calle Proyectada 1**



Fuente: SERVIU RM, 2024

**Ilustración 87: Perfil C – Calle Proyectada 2**



Fuente: SERVIU RM, 2024

### 5.3 MARCO LEGAL VIGENTE

Dado el objetivo de la presente iniciativa de planificación, que es la Renovación Urbana de una zona específica de la ciudad, y habiendo analizado los procedimientos normativos vigentes que para estos efectos dispone la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha determinado que en este caso, la iniciativa se ajusta a lo dispuesto en el artículo 72° de la citada Ley, dado que en su inciso segundo se reconoce la facultad de - las SEREMI, para fijar de oficio "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional", de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella. Las atribuciones en la materia se definen en el artículo 72 de la LGUC, y los procedimientos y los alcances en los artículos 73 al 75 de la misma Ley. Por su parte, los contenidos de la propuesta técnica y el detalle del proceso a realizar están normados en el la OGUC, específicamente en los artículos 2.1.15. y 2.1.40., tal como se detalla a continuación:

**Artículo 72°.-** *Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.*

*La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades.*

*Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.*

**Artículo 73°.-** *La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.*

**Artículo 74°.-** *En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.*

*Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.*

*En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán*

*exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobrarán como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.*

*Asimismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a re avalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.*

**Artículo 75º.-** *Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planes Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.* <sup>1</sup>

Asimismo, las disposiciones que reglamentan lo anterior, están contenidas en las disposiciones atinentes de la OGUC, y que se detallan a continuación:

**Artículo 2.1.15.** *En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.*

*Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.*

*En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un Plan Seccional de Zona de Remodelación, el que constará de los siguientes antecedentes:*

*1. Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:*

- a) Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.*
- b) Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.*
- c) Usos de suelo existentes.*

*2. Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.*

*3. Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.*

4. Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.

*Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo.*

**Artículo 2.1.40.** *La fijación de "Zonas de Remodelación" por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:*

- 1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza.*
- 2. Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.*
- 3. Remitir el expediente correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por decreto supremo. En el decreto supremo se establecerán los plazos, estímulos e impuestos, que procedan.*
- 4. Publicar en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitir copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las Direcciones de Obras Municipales de las comunas involucradas, con todos sus antecedentes.*

Cabe señalar que, los artículos 73° y 74° inciso primero y segundo de la LGUC, se incluirán en el decreto supremo de la manera como se indica a continuación y según lo señalado en la Circular Ord. N°245 DDU 315 de fecha 20 de junio de 2016, modificada por la Circular Ord. N°402 de fecha 06.10.2023 DDU 489.

## 5.4 JUSTIFICACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN

La justificación para la aplicación del Plan Seccional se basa en la información que surge del diagnóstico y del catastro de la zona escogida y su entorno, en donde se evidencia que ésta es un área que presenta un estado de subutilización, producto de que no ha logrado consolidar los usos de suelo establecidos en la planificación comunal, planteándose como una zona con sitios abandonados o eriazos que producen una serie de externalidades socio ambientales.

por otro lado, y en consideración del potencial urbano que presenta el área en cuanto a su cercanía al centro de la comuna, su conectividad y movilidad urbana, son elementos favorables para establecer que el área sea declarada "Zona de Remodelación", lo que permitirá "congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas", posibilitando la revitalización del área y estableciendo nuevas oportunidades de desarrollo. En lo concreto, permitirá recuperar el área del Plan Seccional y su entorno, otorgándole una zonificación que permita materializar un programa robusto, consolidando su correcta inserción en el entorno urbano.

En este contexto el área del Plan Seccional se presenta como una oportunidad para iniciar un proceso de renovación urbana mediante el establecimiento de nuevas normas urbanísticas que posibiliten la transformación del sector a un barrio residencial mixto, con normas urbanísticas que permitan desarrollar proyectos de densificación en altura, proveyendo de áreas verdes y espacio público, además de establecer la apertura de nuevas vialidades que permitan mejorar la conexión urbana del sector, fomentando así la integración social y la recuperación de áreas urbanas centrales.

Todo lo anterior constituyen fundamentos que facultan la aplicación del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el DFL N° 458 de 1975, en sus artículos 72 al 75. Específicamente, en su artículo 72, inciso segundo, que faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional" del sector escogido, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella.

Finalmente, es importante mencionar que se ha considerado lo establecido en la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), aprobada por Decreto Supremo N° 78 de fecha 15-10-2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que señala, en su Objetivo 1.5.2. *"Establecer medidas que propicien la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades cuando este tenga atributos adecuados para proyectos de integración social urbana, especialmente en ciudades o sectores con altos grados de segregación social."*, como en su Objetivo 3.5.1. *"Favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades"*.

## 5.5 PROPUESTA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN

La propuesta de zonificación del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, Comuna de San Miguel”, propone usos de suelo mixto, con normas urbanísticas que permiten desarrollar proyectos de densificación en altura, reconociendo los inmuebles identitarios locales, además de proveer áreas verdes y espacio público y establecer la apertura de nuevas vialidades que permitan mejorar la conexión urbana del sector.

Para lo anterior, se han determinado cuatro zonas a las cuales, se les ha conferido distintas condiciones de uso de suelo y de edificación.

**Tabla 24. Zonas PS-ZR-CDN**

<b>HMA</b>	<b>ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD ALTA</b>
<b>HMM</b>	<b>ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD MEDIA</b>
<b>ZMH</b>	<b>ZONA DE MONUMENTO HISTÓRICO</b>
<b>AV</b>	<b>ZONA DE ÁREA VERDE</b>

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

De las zonas anteriormente descritas, las zonas HMA y HMM poseen una vocación mixta, permitiendo el uso de suelo residencial, destino vivienda; el uso de suelo equipamiento, destino comercio, culto y cultura, educación, deporte, entre otros; además de los usos de suelo área verde y espacio público. De esta forma, se provee de áreas que permiten desarrollos de proyectos que pueden ser abordados desde una perspectiva integral, incorporando suelo para viviendas, equipamientos, áreas verdes y espacios públicos, acorde con los objetivos planteados a desarrollar en el PUH Ciudad del Niño.

En lo que respecta a las condiciones de edificación para la zona HMA y HMM, se han establecido normas urbanísticas que difieren en la intensidad de ocupación de suelo, planteando diferentes densidades brutas, coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad, y alturas máximas permitidas.

Por otro lado, la zona ZMH se enmarca en lo dispuesto en el artículo 60° de la LGUC y artículo 2.1.18. de la OGUC, que establecen que los Instrumentos de Planificación Territorial deben reconocer, según corresponda, las áreas y/o inmuebles de protección de recursos de valor patrimonial cultural, mandando que las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en los inmuebles o en las áreas definidas como “límites del monumento Histórico”, sean compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

De esta forma, la norma propuesta para la zona ZMH, no admite el uso de suelo residencial, destino vivienda; sin embargo, admite el uso de suelo equipamiento, destino comercio, culto y cultura y servicios, comprendiendo que estos destinos pueden ser compatibles con las iniciativas que buscan recuperar y disponer a uso de la comunidad las instalaciones del ex Liceo A-91.

En lo que respecta a las condiciones de edificación para la zona ZMH, se han establecido normas urbanísticas restrictivas que, por ejemplo, limitan la altura de la edificación, buscando que las nuevas construcciones y/o alteraciones no sobrepasen la altura del Monumento Histórico. A su vez, se establece un bajo coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, lo que permitirá proyectar edificaciones y/o alteraciones pequeñas, resguardando así su imagen urbana.

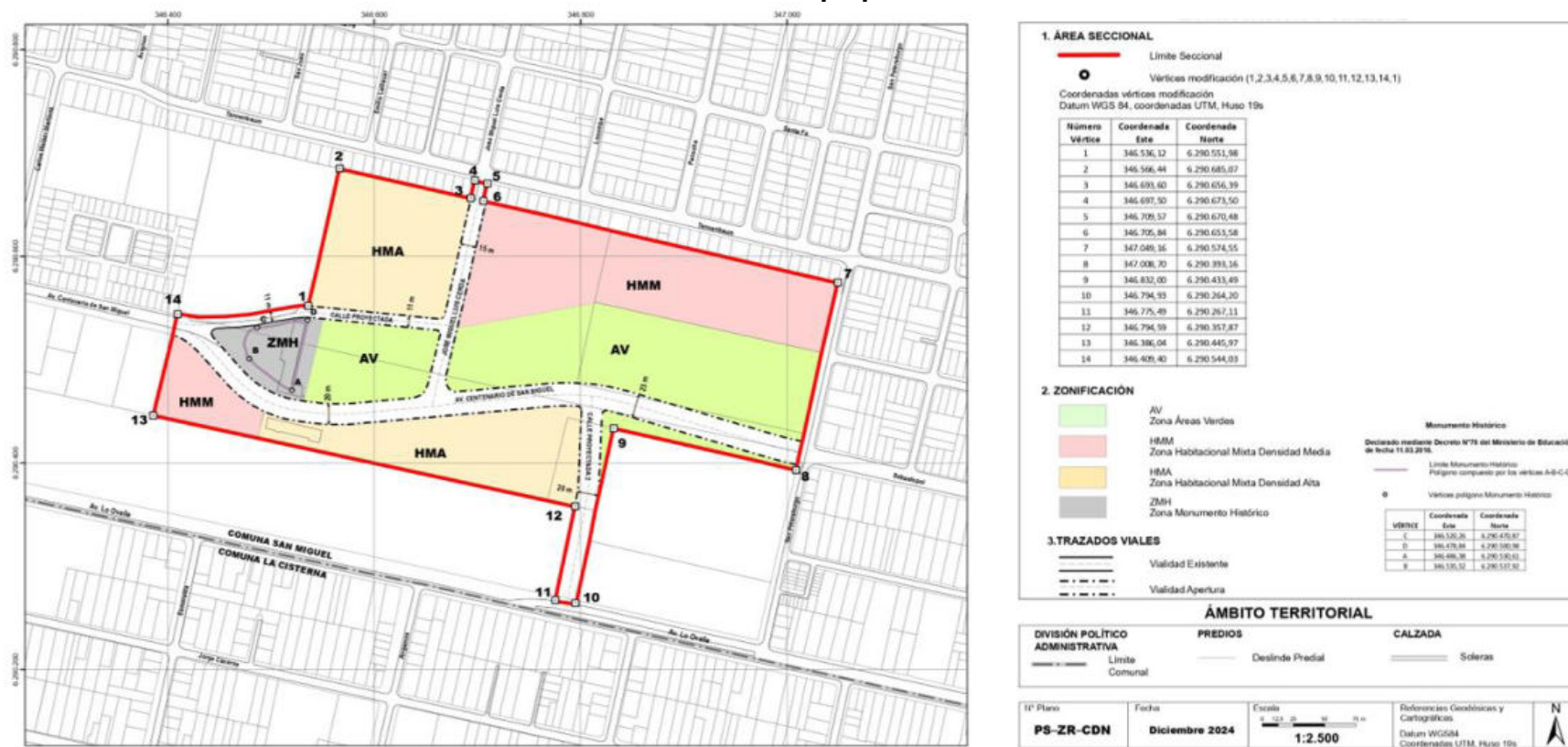
Por otro lado, la zona AV se plantea conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC, admitiendo los usos de suelo de área verde, con destino de parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no constituyen un Bien Nacional de Uso Público. A su vez, y conforme al artículo anteriormente referido, siempre se encontrarán admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos: científico, culto y cultura, deporte y esparcimiento.

En cuanto a las condiciones de edificación en la zona AV, estas se encuentran determinadas a razón de lo dispuesto en el art. 2.1.31 de la OGUC, el cual admite un máximo de ocupación de 20% de la superficie total del predio.

En lo que respecta a las vialidades, el Plan Seccional propone la apertura de nuevas vías, las que vendrán a complementar la red vial comunal existente. En esta línea, y conforme a lo que establece el art. 2.1.36. de la OGUC, las vialidades propuestas, correspondientes principalmente a vías de categoría local y servicio, permiten el emplazamiento de equipamiento básico, con una carga de ocupación superior a 100 y hasta 250 personas. A su vez, en ellas también podrá emplazarse equipamiento vecinal, cuya carga de ocupación es hasta 100 personas.

### 5.5.1 Plano de Zonificación.

**Ilustración 88: Plano de Zonificación propuesta área del Plan Seccional**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2025

### 5.5.2 Normas Urbanísticas por zona.

#### **ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD ALTA – Zona HMA**

<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase o Destino</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	Vivienda	Vivienda.
	Hogares de Acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor (ELEAM); Centros diurnos para el adulto mayor.
Equipamiento	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Restaurantes; Fuentes de Soda; Locales Comerciales; Supermercados; Mercados.
	Culto y cultura	Auditorios; Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; Biblioteca; Hemeroteca o similares.
	Deporte	Multicanchas; Piscinas; establecimientos deportivos de escala barrial.
	Educación	Establecimientos de formación prebásica; Jardines infantiles y salas cunas.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos.
	Salud	Policlínicos; Consultorios; Postas.
	Servicios	Servicios Profesionales y Servicios Artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Sedes de juntas de vecinos; Centros de madres; Clubes sociales y locales y/o centros comunitarios.
Área Verde	Todas	
Espacio Público	Todas	
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase o Destino</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	Hospedaje	Todas.

Equipamiento	Científico	Centros de Investigación, divulgación y formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.
	Culto y Cultura	Galerías de arte; Cines; Teatros; y medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Estadios, Centros y Clubes Deportivos; Saunas; Baños Turcos; Recintos Destinados al Deporte o Actividad Física en General.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos; Parques zoológicos; Casinos, centros de apuestas o similares; Juegos electrónicos; Juegos mecánicos.
	Salud	Hospitales; Clínicas; Centros De Rehabilitación; Cementerios Y Crematorios
	Seguridad	Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1000 m²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	4,0
Densidad bruta máxima	1500 hab/ha



MEMORIA EXPLICATIVA  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN**  
**SECTOR CIUDAD DEL NIÑO**  
COMUNA DE SAN MIGUEL  
Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
ABRIL 2025

Altura Máxima de la edificación	45 metros -15 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC; Hacia medianeros que colinden con infraestructura de transporte "Taller y Cochera del METRO Lo Ovalle" se exige un distanciamiento de 8 metros.
Antejardín	5 metros

**ZONA HABITACIONAL MIXTA DE DENSIDAD MEDIA - HMM**

<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase o Destino</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	Vivienda	Vivienda
	Hogares de Acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor (ELEAM); Centros diurnos para el adulto mayor.
	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Restaurantes; Fuentes de Soda; Locales Comerciales; Supermercados; Mercados.
	Culto y cultura	Biblioteca; Hemeroteca o similares.
	Deporte	Multicanchas; piscinas, establecimientos deportivos de escala barrial.
Equipamiento	Educación	Jardines infantiles y salas cunas.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos.
	Salud	Policlínicos; Consultorios; Postas.
	Servicios	Servicios Profesionales y Servicios Artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Sedes de juntas de vecinos; Centros de madres; Clubes sociales y locales y/o centros comunitarios.
Área Verde	Todas	
Espacio Público	Todas	
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase o Destino</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	Hospedaje	Todas.
	Hogares de Acogida	Todas.
Equipamiento	Científico	Centros de Investigación, , divulgación y formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.

	Comercio	Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.
	Culto y Cultura	Auditorios; Galerías de arte; Cines; Teatros; Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Estadios; Centros y clubes deportivos; Gimnasios; Baños turcos; Recintos destinados al deporte o actividad física en general.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica; Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos; Parques zoológicos; Casinos, centros de apuestas o similares; Juegos electrónicos; Juegos mecánicos.
	salud	Hospitales; Clínicas; Centros De Rehabilitación; Cementerios Y Crematorios.
	Seguridad	Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	1000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Densidad bruta máxima	1000 hab/ha
Altura máxima de la edificación	30 metros – 10 pisos



MEMORIA EXPLICATIVA  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN**  
**SECTOR CIUDAD DEL NIÑO**  
COMUNA DE SAN MIGUEL  
Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
ABRIL 2025

Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC; Hacia medianeros que colinden con infraestructura de transporte "Taller y Cochera del METRO Lo Ovalle" se exige un distanciamiento de 8 metros.
Antejardín	5 metros

## **ZONA DE MONUMENTO HISTÓRICO – ZMH**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Uso	Clase	Actividades
Equipamiento	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Restaurantes; Fuentes de Soda; Locales Comerciales.
	Culto y cultura	Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; Biblioteca; Hemeroteca o similares; Teatros; Centro cultural; Galerías; Auditorios.
	Servicios	Oficinas.
Área Verde	Todas.	
Espacio Público	Todas.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Uso	Clase	Actividades
Residencial	vivienda	Todos los destinos.
	Hospedaje	Todos los destinos.
	Hogares de Acogida	Todos los destinos.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Científico	Centros de Investigación, divulgación y formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Supermercados; Mercados; Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.
	Culto y Cultura	Medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Multicanchas; Piscinas; Saunas; Estadios; Centros y clubes deportivos; Gimnasios; Baños turcos; Recintos destinados al deporte o actividad física en general.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica

		especial y prebásica; Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos; Parques zoológicos; Casinos, centros de apuestas o similares; Juegos electrónicos; Juegos mecánicos.
	Salud	Hospitales; Clínicas; Policlínicos; Consultorios; Postas; Centros de Rehabilitación; Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	3000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Densidad bruta máxima	No aplica
Altura máxima de la edificación	10 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC
Antejardín	No se exige

## **ZONA DE ÁREA VERDE – AV**

<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase</b>	<b>Actividades</b>
Área Verde	Todas.	
Equipamiento	Científico	Centros de Investigación y divulgación.
	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Fuentes de Soda.
	Culto y cultura	Galería; Auditorios; Teatros; Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie Biblioteca, Hemeroteca o similares; Teatros; Centro cultural.
	Deporte	Multicanchas; Piscinas.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	vivienda	Todos los destinos.
	Hospedaje	Todos los destinos.
	Hogares de Acogida	Todos los destinos.
Equipamiento	Científico	Centro de formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Supermercados; Mercados; Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.
	Culto y Cultura	Cines; y medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Estadios; Centros y clubes deportivos; Baños turcos; Saunas.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica

		especial y prebásica; Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Casinos, centros de apuestas o similares; Parques zoológicos
	salud	Hospitales; Clínicas; Policlínicos; Consultorios; Postas; Centros de Rehabilitación; Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m²
Coeficiente de ocupación de suelo	Art. 2.1.31. OGUC
Coeficiente de constructibilidad	No aplica
Densidad bruta máxima	No aplica
Altura máxima de la edificación	10 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC
Antejardín	No se exige

### 5.5.3 Vialidades

**Tabla 25. Vialidades PS-ZR-CDN**

CÓDIGO	CATEGORÍA VÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VS1	Servicio	Av. Centenario de San Miguel	Bifurcación Av. Centenario de San Miguel con Calle Proyectada 1	José Miguel Luis Cerda	-	20	Apertura
			José Miguel Luis Cerda	San Petersburgo	-	23	Apertura
VL1	Local	Calle Proyectada 1	Bifurcación Av. Centenario de San Miguel con Calle Proyectada 1	José Miguel Luis Cerda	-	11	Apertura
VS2	Servicio	José Miguel Luis Cerda	Tannenbaum	Acceso excomplejo Ciudad del Niño	11	4	Ensanche hacia el oriente desde la Línea Oficial
			Acceso excomplejo Ciudad del Niño	Av. Centenario de San Miguel	-	15	Apertura
VS3	Servicio	Calle Proyectada 2	Av. Centenario de San Miguel	Av. Lo Ovalle	-	20	Apertura

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024