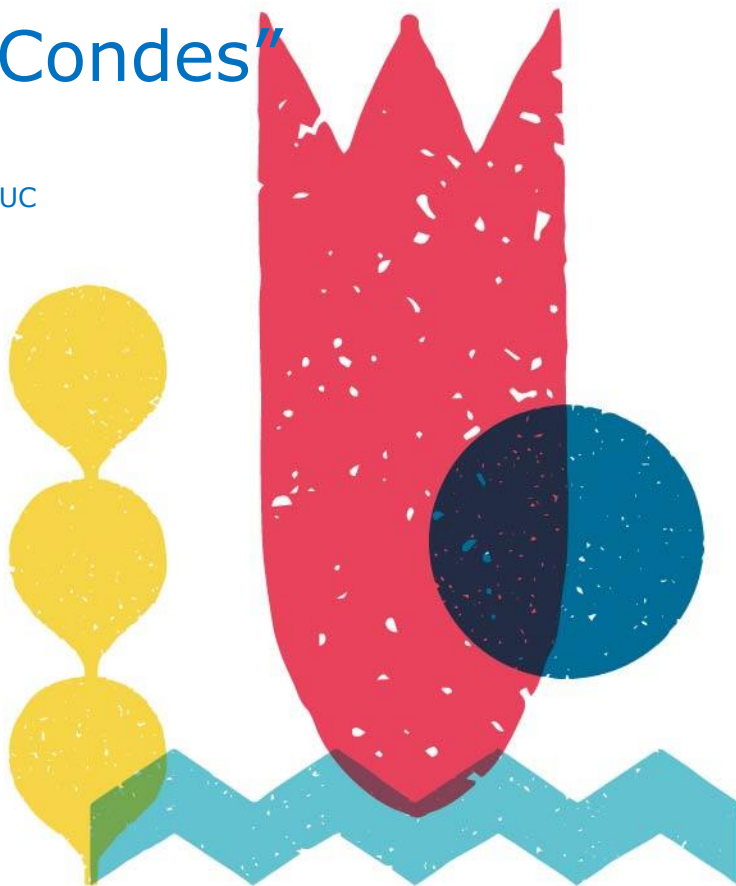


MEMORIA EXPLICATIVA

“Plan Seccional
Zona de Remodelación
Cerro Colorado,
Comuna de Las Condes”

Acogido al artículo 72° del DFL 458/75 LGUC



INDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA	5
2	MARCO NORMATIVO VIGENTE	8
2.1	PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS) RES. N°20/ 1994 PUBLICADO EN DIARIO OFICIAL EL 04-11-1994.....	8
2.2	PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.	12
2.3	SITUACIÓN EXISTENTE.	18
3	OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO – COMUNA DE LAS CONDES	20
3.1	OBJETIVO GENERAL	20
3.2	OBJETIVO ESPECIFICO	20
4	FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO	21
5	MARCO LEGAL VIGENTE.....	22
6	CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO.....	24
6.1	PLANOS DE CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO	25
6.1.1	Plano Catastro - Trazados Viales y Líneas Oficiales:.....	25
6.1.2	Plano Catastro - Calidad de la Edificación:.....	26
6.1.3	Plano Catastro - Ocupación de Suelo:	27
6.1.4	Plano Catastro - Altura de la Edificación:.....	28
6.1.5	Plano Catastro Destino de las Edificaciones:	29
6.1.6	Plano Catastro Usos de Suelo Planificados:	30
7	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO	31
8	NORMAS URBANISTICAS A APLICAR EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO.....	32
8.1	ZONA DE ÁREA VERDE INTERCOMUNAL – ZONA ZAVI	33
8.2	ZONA ESPECIAL ÁREA VERDE ADMITE VIVIENDA – ZONA ZE AV+VI	34
8.3	PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN NORMATIVA.....	36

ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Emplazamiento de la comuna de Las Condes en la Región Metropolitana.	5
Ilustración 2: Emplazamiento del Plan Seccional en la comuna de Las Condes.	6
Ilustración 3: Plano de emplazamiento del Plan Seccional.	7
Ilustración 4: Plan Regulador Metropolitano de Santiago.	11
Ilustración 5: Uso de Suelo PRC de Las Condes.	13
Ilustración 6: Plano Normativo.	14
Ilustración 7: Trazados viales.	17
Ilustración 8: Vista aérea del emplazamiento.	18
Ilustración 9: Imagen satelital del emplazamiento.	19
Ilustración 10: Plano catastro trazados viales y líneas oficiales.	25
Ilustración 11: Plano catastro calidad de la edificación.	26
Ilustración 12: Plano catastro ocupación de suelo.	27
Ilustración 13: Plano catastro altura de la edificación.	28
Ilustración 14: Plano catastro destino de las edificaciones.	29
Ilustración 15: Plano catastro usos de suelo planificados.	30
Ilustración 16: Plano propuesta de Zonificación Normativa.	36

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, corresponde a la memoria explicativa que fundamenta el desarrollo del "Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, Comuna de Las Condes" 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 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 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 estudio y desarrollo de la presente propuesta, expuesta en este documento.

1.1 TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA

El área que abarca el “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes” (en adelante Plan Seccional), comprende una superficie de aproximadamente 3 ha¹, emplazada al interior del área urbana, al noroeste de la comuna de Las Condes. El polígono definido como área del Plan Seccional se encuentra localizado en calle Cerro Colorado, adyacente al límite norte del Plan Seccional; hacia el poniente se ubica la Av. Américo Vespucio, al oriente la Av. Alonso de Córdova, y hacia el sur la calle interior Los Talaveras.

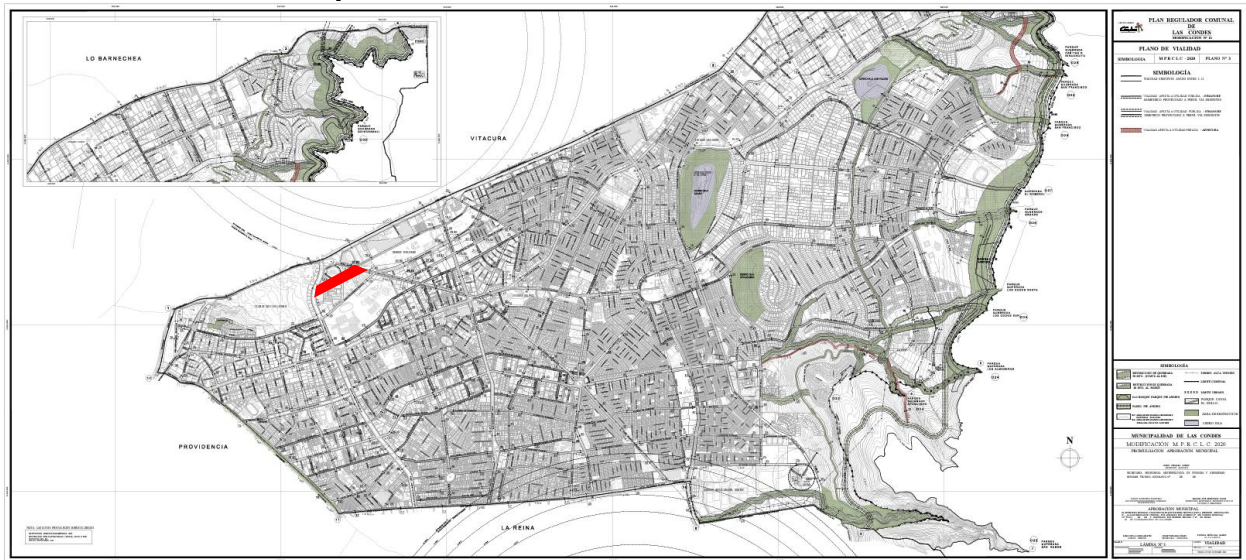
Ilustración 1: Emplazamiento de la comuna de Las Condes en la Región Metropolitana.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

¹ Todas estas superficies de deben considerar aproximadas.

Ilustración 2: Emplazamiento del Plan Seccional en la comuna de Las Condes.

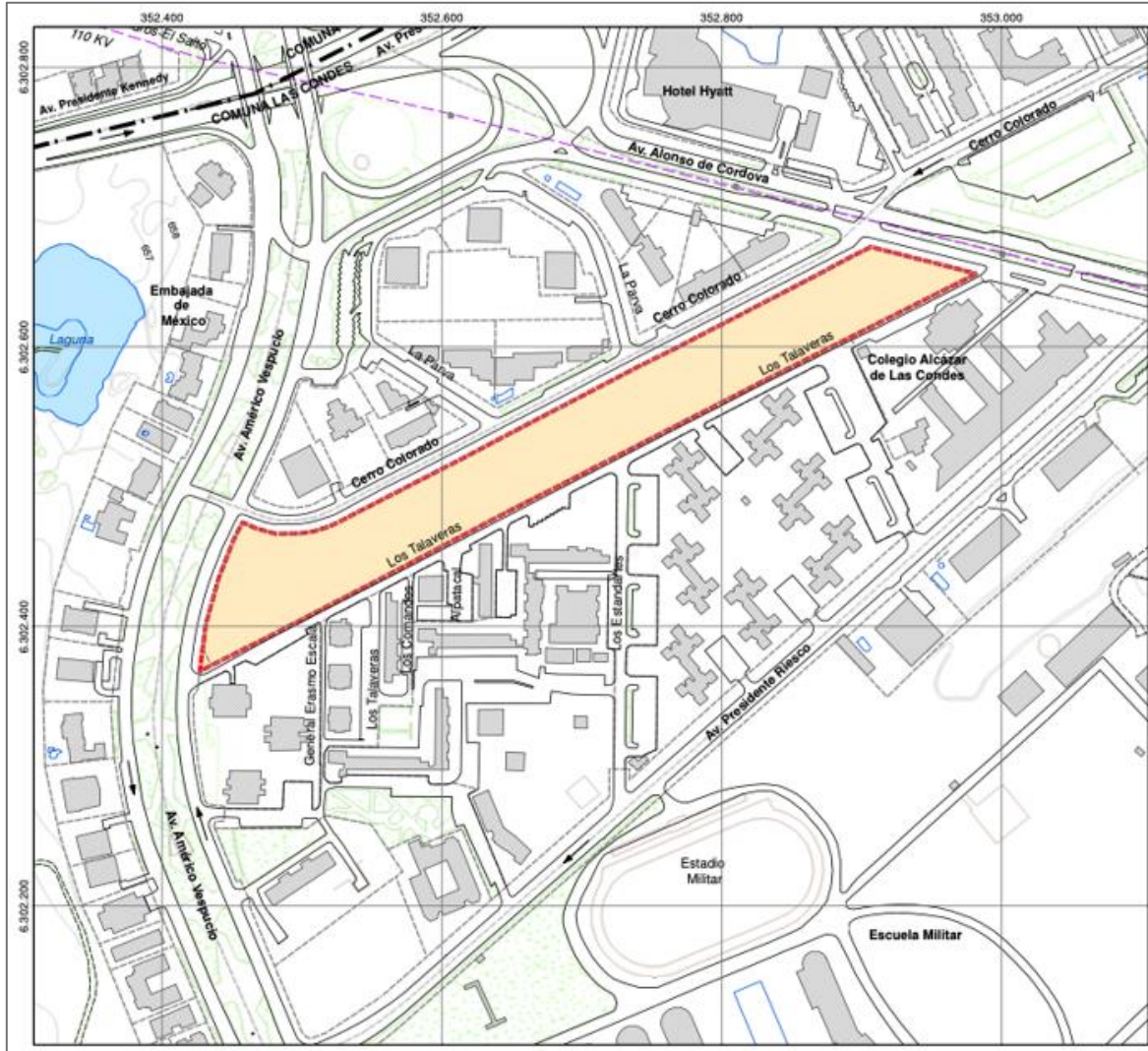


Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.

El área del Plan Seccional corresponde a una faja de terreno ubicada en la comuna de Las Condes, de aproximadamente 620 metros de largo y 50 metros de ancho, que se desarrolla en forma paralela a la calle Cerro Colorado y calle interior Los Talaveras, vía que la flanquea por el norte y con predios de comunidades habitacionales por el sur, por el poniente la avenida Américo Vespucio y por el oriente la avenida Alonso de Córdova.

Corresponde a un único predio, con el Rol del Servicio de Impuestos Internos N° 907-26, el cual se encuentra afectado a utilidad pública por el ensanche de la avenida Alonso de Córdova y que, como terreno en su totalidad, estuvo afecto a la cesión de parte de su superficie, para la apertura de importantes vías de carácter Intercomunal y Metropolitano.

Ilustración 3: Plano de emplazamiento del Plan Seccional.



A. PLAN SECCIONAL

**B. ÁMBITO TERRITORIAL
COMUNA LAS CONDES, Sector Cerro Colorado**

ÁREA SECCIONAL

--- Límite Seccional

1. División Política Administrativa
--- Límite Comunal

2. Espacios Viales
--- Vialidad

3. Espacios Áreas Verdes
--- Áreas Verdes

4. Espacios asociado a la Propiedad
--- Predios
--- Edificaciones
--- Piscinas

5. Relieve
--- Curva Índice
--- Curva Secundaria
651.5
--- Cotas de Elevación

6. Hidrografía
--- Laguna

7. Resguardo de Infraestructura Energética
--- Líneas de Transmisión de Energía

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

2 MARCO NORMATIVO VIGENTE

2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS) RES. N°20/ 1994 PUBLICADO EN DIARIO OFICIAL EL 04-11-1994.

Uso de Suelo.

El artículo 5.2.1 del PRMS establece un “**Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación**” constituido por los siguientes componentes:

- Parques Metropolitanos.
- Parques Intercomunales.
- Áreas Verdes Complementarias.
- Áreas Verdes Intercomunales.

De acuerdo con lo anterior, el predio destinado a Plan Seccional, se emplaza en la zona de “Parques Intercomunales”, definida en el artículo 5.2.3. de la Ordenanza del PRMS, donde rigen las siguientes disposiciones:

Art. 5.2.3. Parques Intercomunales *“Son 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 usos antes mencionados deberán ser complementarios y compatibles y no podrán alterar su carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico”.

En atención a las características específicas de las áreas que integran esta categoría, se establecen 5 tipologías de “Parques Intercomunales”, las que corresponden a:

- Parques.
- Cerros Islas.
- Parques Quebradas.
- Avenidas Parques.
- Áreas Verdes Asociadas a Pozos Extractivos.

En relación a dichas tipologías, el Plan Seccional se emplaza en un área correspondiente a la categoría de “Parques” especificado en el artículo 5.2.3.1 del PRMS, que consigna lo siguiente:

Art. 5.2.3.1. Parques.

Comuna: Las Condes

Nombre: Parque Araucano

En los parques precedentemente indicados se permite desarrollar actividades cuyas instalaciones o edificaciones complementarias cumplan con las siguientes condiciones:

Tabla 1: Tabla de condiciones.

Usos de Suelo Permitidos	% Máximo de Ocupación de Suelo	Coefficiente Máximo de Constructibilidad
Equipamiento: Áreas verdes • Recreacional-Deportivo • Culto • Cultura • Científico • Esparcimiento y Turismo al aire libre.	5,00%	0,05

Fuente: Artículo 5.2.3.1. "Parques" de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Vialidad.

El artículo 7.1.1. del PRMS establece que la **Vialidad Metropolitana** "está constituida por los sistemas que se señalan a continuación y los trazados que los integran, graficados en los planos: RM-PRM-08/1A1/99, RM-PRM-08/1A1/14/99, RM-PRM-08/1A1/50/99, RM-PRM-08/1A1/80/99, RM-PRM-08-CH.2.B./99, RM-PRM-08-Ptm/Cbp-1.B./99, así como los anchos mínimos entre líneas oficiales, son los que se indican en los cuadros y tablas contenidos en los artículos 7.1.1.1., 7.1.1.2. y 7.1.1.4 de esta Ordenanza".

Cabe señalar que, los sistemas a los que alude el artículo anteriormente indicado, corresponden a los constituidos por vías expresas y troncales.

- **"Vialidad Expresa"**, se define en el artículo 7.1.1.1. del PRMS de la siguiente manera: "corresponde a las vías cuyas características físicas y operativas se clasifican en vías expresas en conformidad a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su diseño deberá atenerse a lo indicado en el Manual de Vialidad Urbana. Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana (Edición 2009)".

En esta tipología de vialidad se inscribe la Av. América Vespucio, localizada inmediatamente adyacente al límite Poniente del Plan Seccional. Sus características generales (código, tramo, comuna y ancho mínimo entre L.O.) se detallan en el "Cuadro 2. Anillo de Circunvalación de las Comunas Periféricas Avenida Américo Vespucio" contenido en la Ordenanza del PRMS:

Tabla 2: Av. Américo Vespucio, según PRMS.

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
E140	AVENIDA AMÉRICO VESPUCIO Río Mapocho – Av. Francisco Bilbao	Vitacura - Las Condes	60

Fuente: Artículo 7.1.1.1 del PRMS.

- **"Vialidad Troncal"**, según el artículo 7.1.1.2. del PRMS *"corresponde a las vías cuyas características físicas y operativas se clasifican como vías troncales en conformidad a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su diseño deberá atenerse a lo indicado en el Manual de Vialidad Urbana. Vol. III REDEVU"*.

A este tipo de vía corresponde la *Av. Alonso de Córdova*, situada al oriente del Plan Seccional. Las características generales de esta vía (código, tramo, comuna y ancho mínimo entre L.O.) se encuentran en el Cuadro 7 contenido en la Ordenanza del PRMS, a través del cual se describe la Vialidad Troncal del Sector Oriente que comprende las comunas de Providencia, Macul, Ñuñoa, Vitacura, Las Condes, La Reina, Peñalolén, Lo Barnechea.

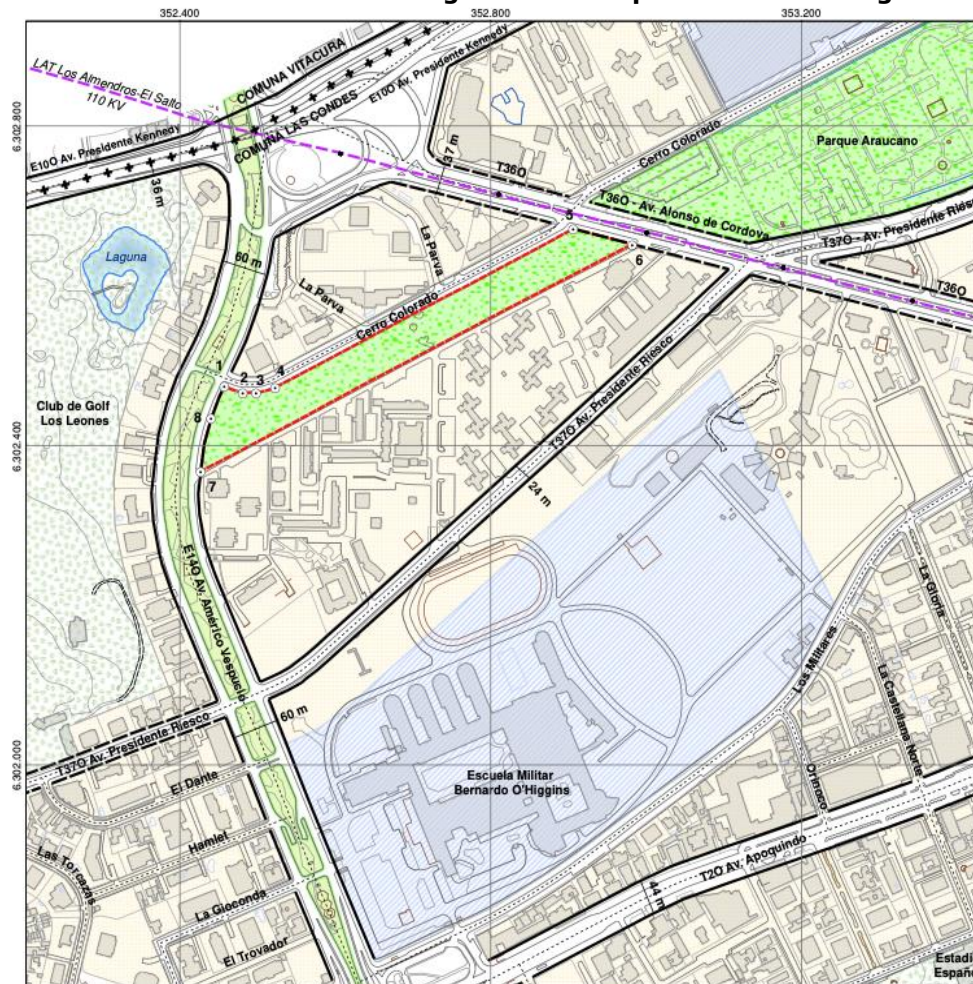
Tabla 3: Av. Alonso de Córdova, según PRMS.

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
T360	AVENIDA ALONSO DE CÓRDOVA		
	Av. Kennedy – Av. Los Militares	Las Condes	37
	Av. Los Militares – Av. Apoquindo	Las Condes	32

Fuente: Artículo 7.1.1.2 del PRMS.

Como es posible observar, en el cuadro anterior, la Av. Alonso de Córdova, que se extiende por la comuna de Las Condes, comprende dos tramos diferenciados respecto a su ancho entre L.O., correspondiéndole al sector de estudio el tramo ubicado entre Av. Kennedy – Av. Los Militares, de 37 m de ancho mínimo entre L.O.

Ilustración 4: Plan Regulador Metropolitano de Santiago.



A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°1
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, PRMS.

ÁREA SECCIONAL

----- Límite Seccional

B. PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, PRM
Res. GORE N°20 del 06.10.94 - D.O.04.11.94.

ÁREA URBANA METROPOLITANA.

+++ Límite Urbano.
Comuna Las Condes.Res. N°8 13.06.1995.

1. ZONAS HABITACIONALES MIXTAS. Art.3.1.1.1.

 Zona Habitacional Mixta.

2. ZONAS DE EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL Y ZONAS DE INTERÉS METROPOLITANO. Art.3.1.1.2.

 Zona de Equipamiento Intercomunal. Art. 3.1.1.2.

3. ÁREAS VERDES. Art. 3.1.1.4.

3.1. Parques Intercomunales, Art. 5.2.3.

Parques Art 5.2.3.1.

Avenidas Parque.
Parques Adyacentes a Sistemas Viales.
Art. 5.2.3.4 Numeral 2.

3.2. Áreas Verdes Complementarias, Art. 5.2.4.

Equipamiento Recreacional y Deportivo Art. 5.2.4.1.

4. VIALIDAD METROPOLITANA. Art. 7.1.1.
Res.GORE N°12 del 27.01.10 - D.O11.02.10

Vialidad Existente Vialidad Afecta a Utilidad Pública
 Con Ensanche

5. DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA
Art. 8.4.3. PRMS.

Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.
Art. 8.4.3. Letra b. PRMS.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.

Zonificación.

El artículo 34 del PRC de Las Condes establece que, para los efectos de la aplicación de la Ordenanza Local, el área urbana comunal se dividirá en 2 áreas: Áreas de Edificación (E) y Zonas de Usos de Suelo (U)

Áreas de Edificación.

De acuerdo al PRC de Las Condes vigente, aprobado por el Gobierno Regional de la Región Metropolitana de Santiago, mediante Resolución N° 8 del 30.05.1995, publicado en el Diario Oficial de fecha 13.06.1995 y sus modificaciones posteriores, el predio que interesa se emplaza en el **Área E-e3: Edificación Especial N°3, Parques Intercomunales** que *"son áreas verdes de uso público o privado según se establece en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago"*. En estas áreas se encuentran las siguientes tipologías:

- a) Parques
- b) Cerros Islas
- c) Parques Quebradas
- d) Avenidas Parques

Correspondiéndole al sector de interés la tipología "Parques", donde se identifica al "Parque Araucano".

En el *Área E-e3 Parques Intercomunales*, rigen las siguientes disposiciones técnico urbanísticas, contenidas en el artículo 38, numeral 19, literal a) de la Ordenanza Local PRC:

"Los proyectos que se emplacen en estos Parques deberán respetar en sus edificaciones, las condiciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Sin perjuicio de lo señalado se establecen las siguientes normas complementarias:"

TABLA 4. Disposiciones técnico urbanísticas.

Rasantes	Altura máxima de hasta	Antejardín Mínimo	Separación a Medianero	Adosamiento
60°	3 pisos o 10,5 m	7m	11 m	No se permite

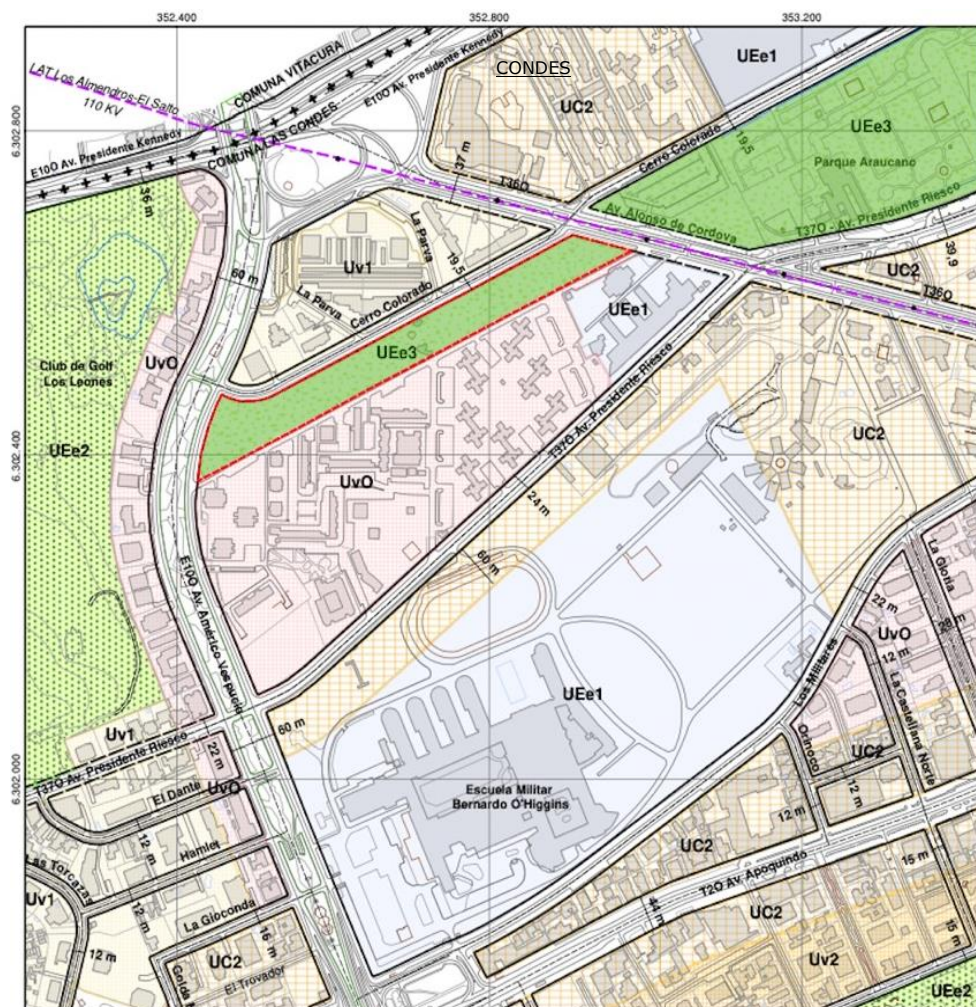
Fuente: Artículo 38 Ordenanza Local PRC Las Condes.

Zonas de Usos de Suelo.

A su vez, el Plan Seccional se inserta en la Zona de Uso de Suelo **UEe3: Uso Especial N°3 Parques Intercomunales**, cuyas condiciones de uso de suelo se detallan en el artículo 40 del PRC de Las Condes que establece lo siguiente:

"Los usos de suelo permitidos para la zona UEe3 (Parques, Cerros Islas, Parques adyacentes a cauces o sistemas viales), y UEe4 (Parques Metropolitanos), corresponden a los establecidos por la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago."

Ilustración 5: Uso de Suelo PRC de Las Condes.



**A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°2.1.
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.
Zonificación Usos de Suelo**

ÁREA SECCIONAL

--- Límite Seccional

**B. PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.
Decreto N°729/ D. O. 28-01-2011, Modificación N°8.**

ÁREA URBANA

--- Límite Urbano.
Comuna Las Condes, Res. N°8 13.06.1995.

ZONIFICACIÓN USOS DE SUELO

1. ZONAS DE USO D SUELO VIVIENDA

- UvO. Uso de Vivienda y Equipamiento de Oficina.
- Uv1. Uso de Vivienda N° 1.
- Uv2. Uso de Vivienda N° 2.

2. ZONA DE USO D SUELO COMERCIALES

- UC2. Uso de Comercio e Instituciones Comerciales

3. ZONAS DE USO DE SUELO EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

- UEe1. Área de Equipamiento Intercomunal y Comunal
- UEe2. Equipamiento Recreacional y Deportivo.
- UEe3. Área de Parques Intercomunales.

4. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

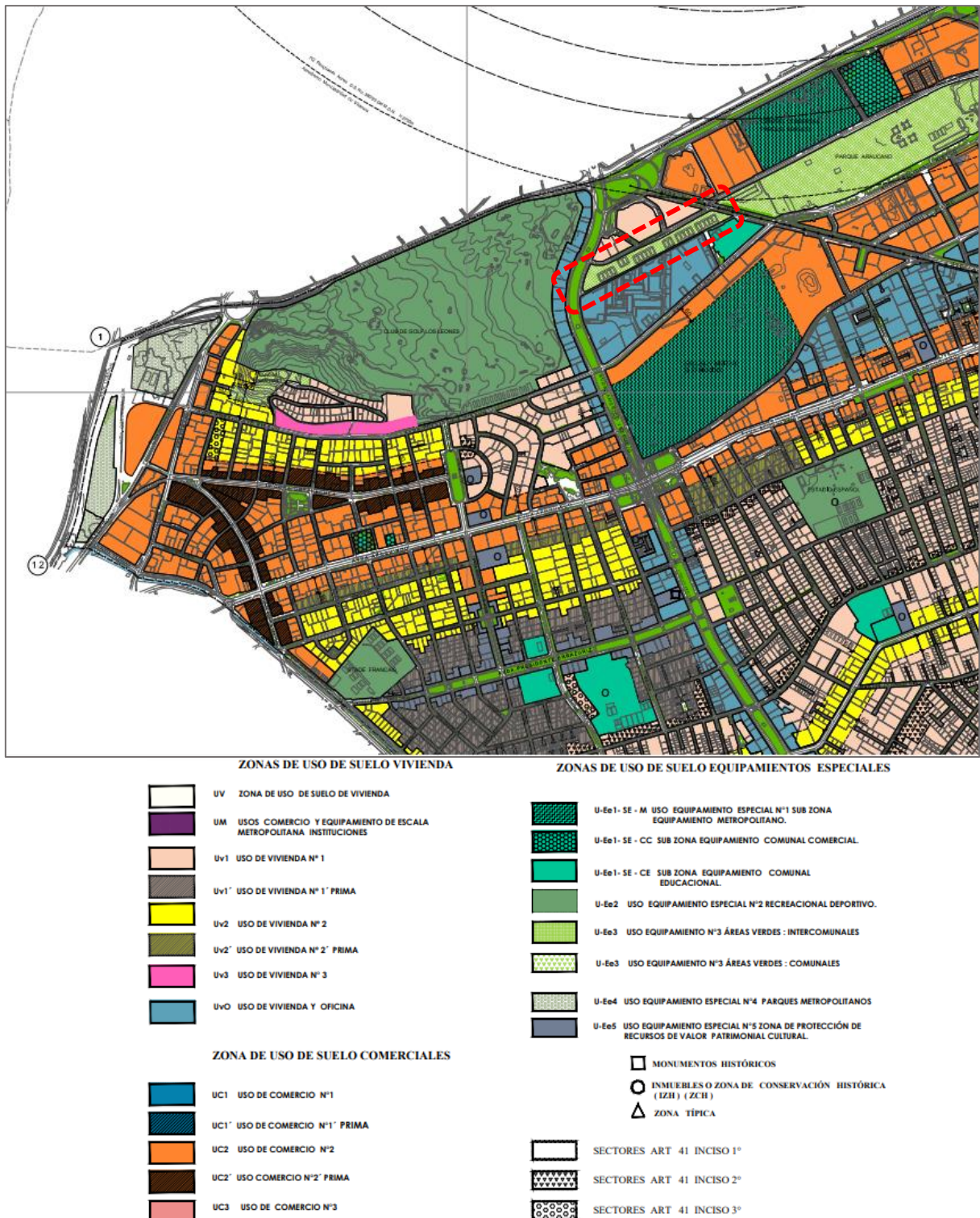
- Vialidad Existente
- Vialidad Afecta a Utilidad Pública
- Con Ensanche

**5. DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA
Art. 8.4.3. PRMS.**

- Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.
Art. 8.4.3. Letra b. PRMS.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

Ilustración 6: Plano Normativo.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023.

Vialidad.

El artículo 45 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes indica las vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales, tanto existentes y proyectadas, graficadas en el "Plano N°3, Plano de Vialidad", cuyos anchos y características se señalan en los cuadros contenidos en dicho artículo.

Cabe señalar que, desde la publicación del PRC de Las Condes en el año 1995, las vialidades que actualmente se encuentran vigentes corresponden a las indicadas en la Modificación N°8 del Plan Regulador Comunal, publicada en D.O. con fecha 28.01.2011, donde se estipulan las siguientes características de las vías colindantes al Plan Seccional:

- Del Sistema Vial Metropolitano.

Anillo de Circunvalación de las Comunas Periféricas Avda. Américo Vespucio.

TABLA 5. Av. Américo Vespucio.

N° de Cod.	Nombre de la Vía	Desde	Hasta	Clasificación	Ancho Mín. L.O.	N° Pistas	Distancia Eje a L.O.				Afectación a Utilidad Pública
							N	S	O	P	
E-14 O	Av. Américo Vespucio	Av. Presidente Kennedy	Av. Francisco Bilbao	Expresa	60 m	6			30	30	

Fuente: Artículo 45 Ordenanza Local PRC Las Condes, Mod. N°8 del PRC de Las Condes.

- Del Sistema Vial Intercomunal.

Vías Intercomunales.

TABLA 6. Av. Alonso de Córdova.

N° de Cod.	Nombre de la Vía	Desde	Hasta	Clasificación	Ancho Mín. L.O.	N° Pistas	Distancia Eje a L.O.				Afectación a Utilidad Pública
							N	S	O	P	
T-36 O	Av. Alonso de Córdova	Av. Pdte. Kennedy	Los Militares	Troncal	37,6 m	4	18,8	18,8			
		Los Militares	Av. Apoquindo	Troncal	32 m	4	16	16			

Fuente: Artículo 45 Ordenanza Local PRC Las Condes, Mod. N°8 del PRC de Las Condes.

- De la Vialidad Comunal

TABLA 7. Calle Cerro Colorado.

N° de Cod.	Nombre de la Vía	Desde	Hasta	Clasificación	Ancho Mín. L.O.	N° Pistas	Distancia Eje a L.O.				Afectación a Utilidad Pública
							N	S	O	P	
	Cerro Colorado	Av. Américo Vespucio	Nuestra Sra. del Rosario	Local	19,5 m	3	var	var			

Fuente: Artículo 45 Ordenanza Local PRC Las Condes, Mod. N°8 del PRC de Las Condes.

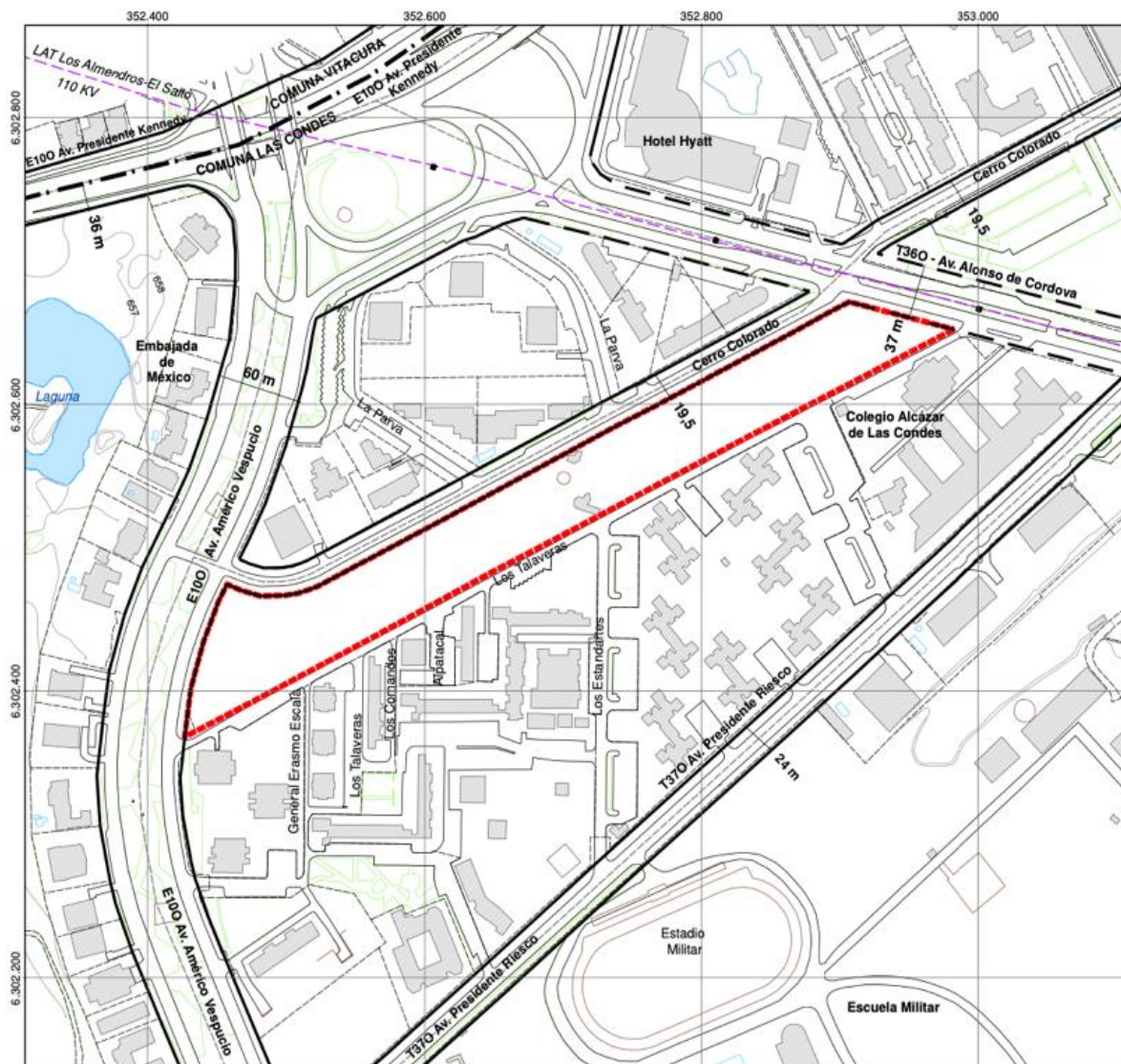
Como es posible observar, en el caso particular de la Av. Américo Vespucio, existe una incongruencia en relación al ancho mínimo entre L. O. de 37,6 m establecido por el PRC, respecto al ancho mínimo entre L.O. fijado por el PRMS definido en 37 m. En este sentido, dado el orden jerárquico del plan regulador metropolitano por sobre el plan regulador comunal y, sumado a las competencias de este instrumento normadas en las letras b y c del artículo 2.1.7 de la OGUC que indica que le corresponderá a los planes reguladores comunales o metropolitanos aprobar en el área urbana:

- *La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza.*
- *Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

Por lo tanto, el ancho mínimo entre líneas oficiales de la vía Av. Américo Vespucio corresponde a 37 m.

En relación al estado actual de las vías de carácter metropolitano e intercomunal en torno a la zona del Plan Seccional, éstas se encuentran materializadas y consolidadas, sin embargo, el PRC de Las Condes grava la avenida Alonso de Córdova como vía afecta a declaratoria de utilidad pública con ensanche con un ancho entre Líneas Oficiales de 37 m.

Ilustración 7: Trazados viales.



A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°8 TRAZADOS VIALES.
COMUNA LAS CONDES, Sector Cerro Colorado.

1. ÁREA SECCIONAL.

----- Límite Seccional

2. TRAZADOS VIALES.

Líneas Oficiales Instrumentos de Planificación Territorial.

----- Vialidad Existente
----- Vialidad Afecta a Utilidad Pública
----- Con Ensanche

B. ÁMBITO TERRITORIAL.

1. División Político Administrativa

----- Límite Comunal

2. Espacios Viales

----- Vialidad

3. Espacios Áreas Verdes

----- Áreas Verdes

4. Espacios asociado a la Propiedad

----- Predios
----- Edificaciones
----- Piscinas

5. Relieve

----- Curva Índice
----- Curva Secundaria

6. Hidrografía

----- Laguna

7. Resguardo de Infraestructura Energética

----- Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.

Fuente: SEREMI MINVU, 2021.

2.3 SITUACIÓN EXISTENTE.

Considerando el contexto histórico y social que ha definido la evolución del sector que interesa, podemos entender la situación actual que presenta el paño de terreno involucrado en esta iniciativa. El área antes descrita se emplaza en el extremo poniente del "Ex Parque San Luis", hoy denominado "Parque Araucano", en una zona estratégica al interior de la comuna de Las Condes y de la ciudad de Santiago, con una muy buena accesibilidad, dada por importantes vías de carácter intercomunal y metropolitano.

El Parque Araucano, en donde se emplaza el área, se ha desarrollado sobre una zona de uso de suelo de *Equipamiento Metropolitano - Parque Intercomunal*, lo que ha permitido de acuerdo a la planificación metropolitana vigente, su consolidación como una de las Áreas Verdes de importancia del sector oriente de la capital, permitiendo al usuario, el acceso a extensas zonas de áreas verdes y equipamientos complementarios de alto estándar.

Ilustración 8: Vista aérea del emplazamiento.



Fuente: Google Street View, 2021.

El área involucrada en este Plan Seccional, si bien se emplaza en el extremo poniente del Parque Araucano, se encuentra desvinculada prácticamente en su totalidad respecto al resto del parque, específicamente en lo que respecta a los siguientes aspectos:

- Visualmente por el notorio angostamiento en cuanto a su superficie respecto a la totalidad del parque.
- Por la pérdida de continuidad de su superficie ante la existencia de la Avenida Alonso de Córdova, con un perfil vial de 37 metros, que la distancia del resto del área verde.

- Por la incorporación de otros usos en su interior producto de la cesión en calidad de *Comodato* de parte del propietario SERVIU Metropolitano a la Federación de Tenis de Chile, donde emplazaron sus instalaciones para el uso y explotación propias de su actividad deportiva, restringida exclusivamente a sus usuarios asociados.

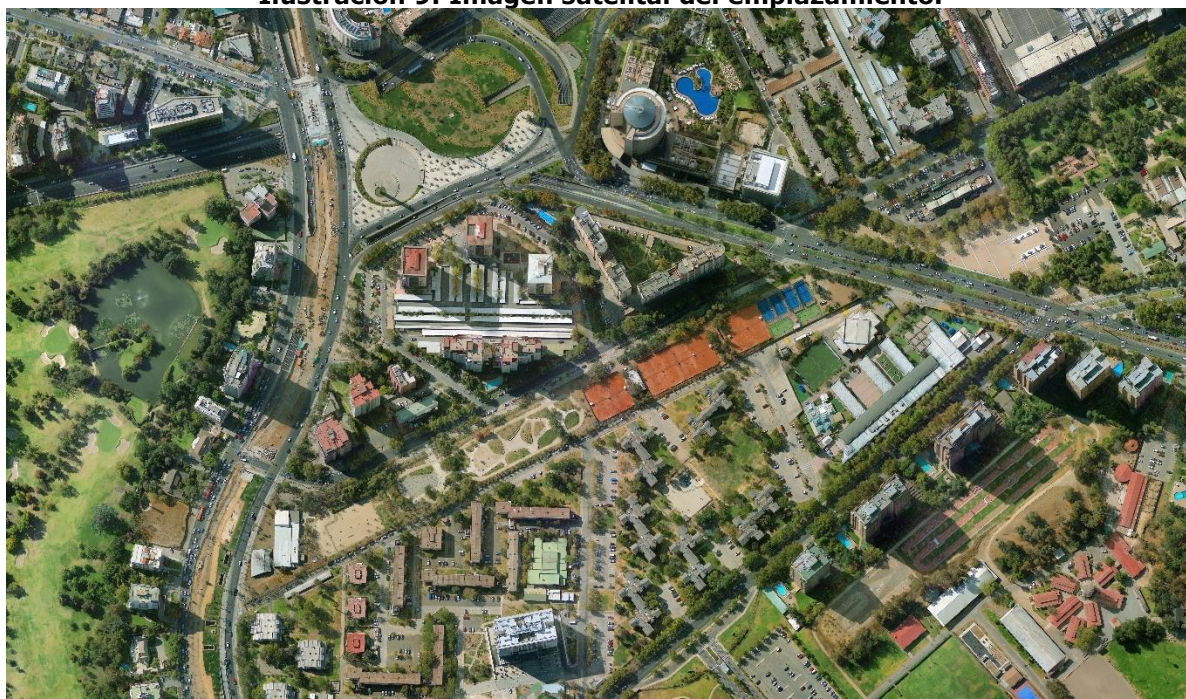
Por tanto, esta área se encuentra subutilizada en cuanto a su potencial uso, configurándose como un *vacío urbano*, rodeado de un entorno inmediato de alta densidad habitacional y equipamientos consolidados, producto del desarrollo inmobiliario y comercial de la zona en las últimas décadas. Asimismo, cuenta con una accesibilidad privilegiada a vías importantes como Av. Kennedy, Av. Américo Vespucio y Av. Alonso de Córdova, lo que ha generado una alta plusvalía que se ha mantenido el sector.

Es así, como se identifica una oportunidad para establecer una Zona de Remodelación para un mejor aprovechamiento del potencial urbanístico del área escogida, que permita proyectar viviendas de los programas habitacionales del Estado y que contribuyan a superar el déficit habitacional existente en la Región Metropolitana.

De esta manera, la iniciativa se orienta entonces, a proponer usos complementarios, como el de área verde y vivienda, potenciando el objetivo de planificación original.

Bajo esa intención, la propiedad fue cedida a la Municipalidad de Las Condes por SERVIU Metropolitano, de acuerdo al "*Convenio de Colaboración para la realización de Proyectos de Integración Social y Urbana entre Municipalidad de Las Condes y SERVIU Metropolitano*", de fecha 21 de abril de 2020.

Ilustración 9: Imagen satelital del emplazamiento.



Fuente: Google Earth, 2024.

3 OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO – COMUNA DE LAS CONDES

3.1 OBJETIVO GENERAL

La presente iniciativa está orientada a analizar la situación actual y la evolución de la consolidación de usos urbanos en el área de ubicación de la propiedad de SERVIU Metropolitano, con el objetivo general de determinar si este sector tiene potencialidad para ser renovado en cuanto a su normativa y su desarrollo y, por tanto, si es susceptible de ser incorporado en planes habitacionales del sector vivienda.

El cambio de actores recientemente generado, producto del término del comodato en favor de la entidad deportiva que era titular de dicha prestación, seguido de un acuerdo para la transferencia de la administración de la porción de Parque Intercomunal, desde SERVIU Metropolitano a la Municipalidad de Las Condes, y que afecta a un área que se recorre a lo largo de calle Cerro Colorado entre Av. Alonso de Córdova y Av. Américo Vespucio, deja esta área acotada con la posibilidad de actualizar su condición de “pieza urbana subutilizada” en armonía con el desarrollo que tuvo en los últimos años su entorno inmediato.

3.2 OBJETIVO ESPECIFICO

El Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes, formulado conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LGUC, será un instrumento regulador de la renovación urbana, que contempla dotar de nuevas normas urbanísticas al área perteneciente al extremo poniente del hoy denominado Parque Araucano, que se emplaza enfrentando la calle Cerro Colorado, entre las avenidas Alonso de Córdova y Américo Vespucio, en la comuna de Las Condes, permitiendo así, su desarrollo armónico y espacial. Por lo tanto, se busca, a través de un cambio normativo en los Instrumentos de Planificación Territorial, traer el uso Residencial al área analizada y apuntar al objetivo de incorporar normativa que ayude a dinamizar la situación base de Parque Intercomunal de esta zona. Así y de acuerdo al contexto residencial del área propuesta para la Zona de Remodelación, este cambio permitirá seguir avanzando en: “...*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.*” (Objetivo 3.5.1, Política Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU).

4 FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO

Teniendo en consideración la Política Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU, aprobada por Decreto Supremo N° 78 de fecha 15-10-2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cual plantea como objetivo central *"La Calidad de Vida de las Personas y el territorio que habitan"*, se considera factible, el estudio de un Plan Seccional para la Zona de Remodelación de Cerro Colorado en la comuna de Las Condes, de acuerdo a las facultades que otorga el Artículo 72° de la, LGUC a la Secretaría Regional Ministerial, para concretar en forma efectiva la, puesta en valor y revitalización de esta área específica de la ciudad.

El estudio de un Plan Seccional en la zona antes descrita, permitirá dotar a ésta última de nuevas características urbanas, que potencien y complementen las condiciones actuales, logrando un correcto cruce y coordinación entre los aspectos técnicos que permite la aplicación del Art.72° de la LGUC y los objetivos generales y específicos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

Dado lo anterior, el estudio de una Zona de Remodelación para el área de calle Cerro Colorado, está en línea y tiene presente la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante Decreto Supremo N° 78, de fecha 15 de octubre de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene entre sus lineamientos el 1.5.2., consistente en *"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."*

Así también se ha considerado uno de los lineamientos del objetivo 3.5., del ámbito del Equilibrio Ambiental, el 3.5.1., en orden a *"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"*.

Que, dada la situación analizada, el estudio de un Plan Seccional para la Zona de Remodelación del área de calle Cerro Colorado, se materializará con un cambio normativo, que permitirá cambiar el actual estado de una porción de territorio, que nunca se desarrolló como Parque Intercomunal de acuerdo a la planificación intercomunal del PRMS de 1994, entendiéndola hoy como una zona subutilizada, en relación al alto desarrollo residencial de su entorno. **La iniciativa se orienta entonces, a proponer una recuperación del área señalada, que permita a través de usos complementarios, como el de vivienda, potenciar y consolidar el objetivo de planificación original, que es el de materializar un Parque Intercomunal.**

Así, fundado en todo lo anteriormente expresado, como en todos los aspectos abordados en el catastro de la situación existente, que es parte de esta memoria, se estima que en el presente caso se encuentra acreditada la necesidad de realizar este proceso de desarrollo de un Plan Seccional de Zona de Remodelación, en base al criterio indicado en la OGUC, en su artículo 2.1.15.

5 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 Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, 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 reglamento de la Ley, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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.* ¹

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.*

6 CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE LA ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO

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:

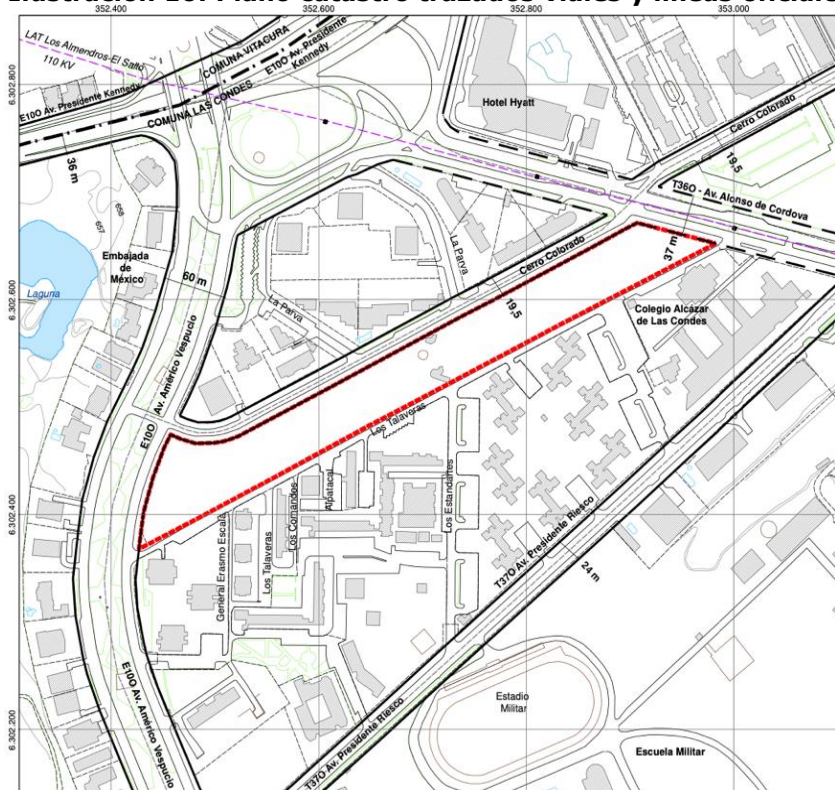
- a. Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.
- b. Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.
- c. Usos de suelo existentes.

6.1 PLANOS DE CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO

6.1.1 Plano Catastro - Trazados Viales y Líneas Oficiales:

En torno a la zona del Plan Seccional, actualmente las vías de carácter metropolitano e intercomunal se encuentran materializadas y consolidadas. Sin embargo, el PRC de Las Condes grava la avenida Alonso de Córdova como vía afecta a utilidad pública con ensanche con un ancho entre Líneas Oficiales de 37 m, lo cual afecta a la Zona de Remodelación.

Ilustración 10: Plano catastro trazados viales y líneas oficiales.



A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°8 TRAZADOS VIALES.
COMUNA LAS CONDES, Sector Cerro Colorado.

1. ÁREA SECCIONAL.

----- Limite Seccional

B. ÁMBITO TERRITORIAL.

1. División Político Administrativa

----- Limite Comunal

2. Espacios Viales

----- Vialidad

3. Espacios Áreas Verdes

----- Áreas Verdes

4. Espacios asociado a la Propiedad

----- Predios

----- Edificaciones

----- Piscinas

2. TRAZADOS VIALES.

Líneas Oficiales Instrumentos de Planificación Territorial.

----- Vialidad Existente

----- Vialidad Afecta a Utilidad Pública

----- Con Ensanche

5. Relieve

----- Curva Índice

----- Curva Secundaria

6. Hidrografía

----- Laguna

7. Resguardo de Infraestructura Energética

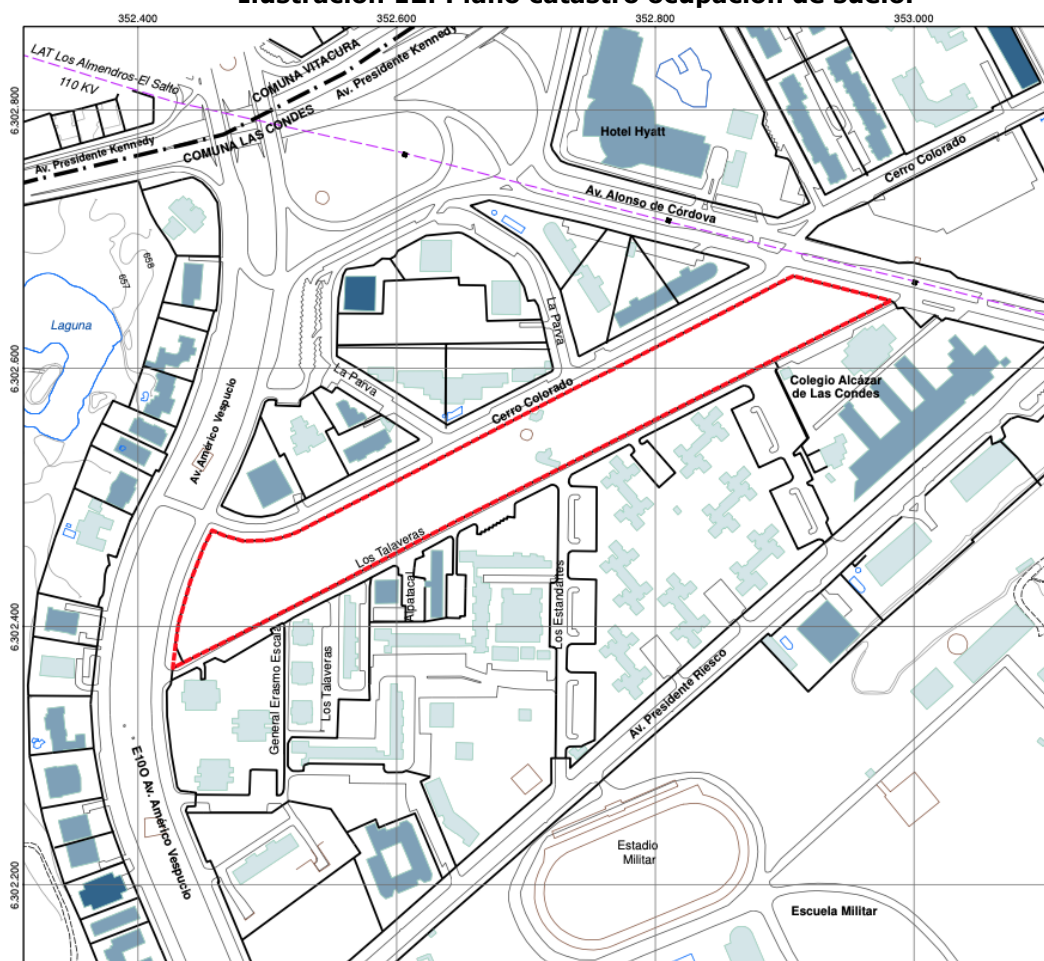
----- Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

6.1.3 Plano Catastro - Ocupación de Suelo:

El plano muestra que los equipamientos de tipo Educativo y Hotel, son los que tienen, más del 50% de ocupación de suelo en sus respectivos predios, el resto de los predios mantiene una ocupación de suelo baja, donde predomina la tipología de edificios en altura con amplios antejardines o espacios públicos.

Ilustración 12: Plano catastro ocupación de suelo.

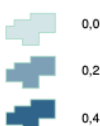


A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°6 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO.
COMUNA LAS CONDES, Sector Cerro Colorado.

1. ÁREA SECCIONAL

--- Límite Seccional

2. Coeficiente de Ocupación de Suelo



3. SUBDIVISIÓN PREDIAL



Predios

B. ÁMBITO TERRITORIAL.

1. División Política Administrativa

--- Límite Comunal

2. Espacios Viales

--- Vialidad

3. Espacios asociado a la Propiedad



Edificaciones
Piscinas

5. Relieve

--- Curva Índice
--- Curva Secundaria

6. Hidrografía

--- Laguna

7. Resguardo de Infraestructura Energética

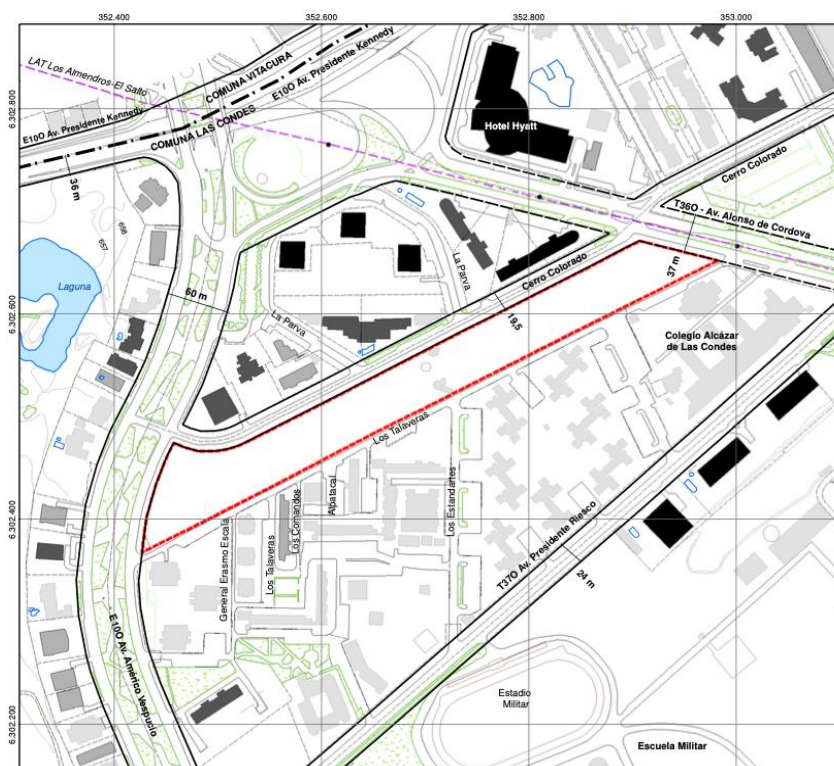
--- Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

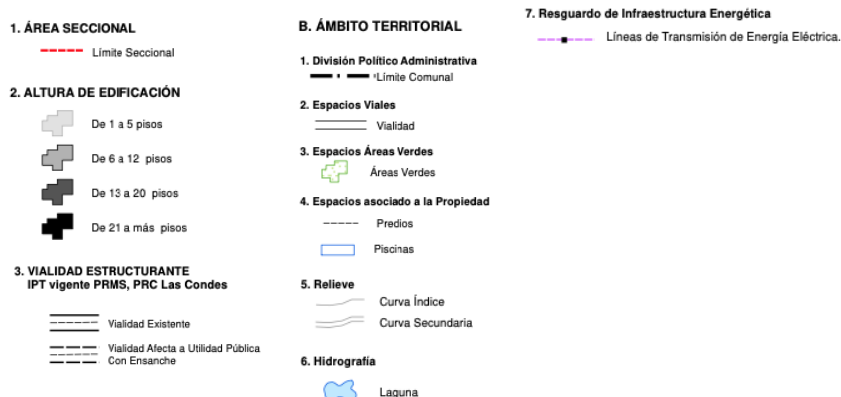
6.1.4 Plano Catastro - Altura de la Edificación:

Al analizar el Plan Seccional de la Zona de Remodelación de Cerro Colorado, las edificaciones pasan de 1 a 5 pisos, mayormente desde los predios al sur de la calle interior Los Talaveras, a edificaciones de más de 21 pisos, ubicadas al norte de calle Cerro Colorado, lo cual pone de manifiesto de cómo se ha desarrollado la densificación urbana de acuerdo a lo planificado en los IPT, y su relación con el cruce de vialidades metropolitanas, entendiendo el sector como un vacío urbano, pendiente de su desarrollo.

Ilustración 13: Plano catastro altura de la edificación.



A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N° 5 ALTURA DE EDIFICACIÓN.
COMUNA LAS CONDES, Sector Cerro Colorado.

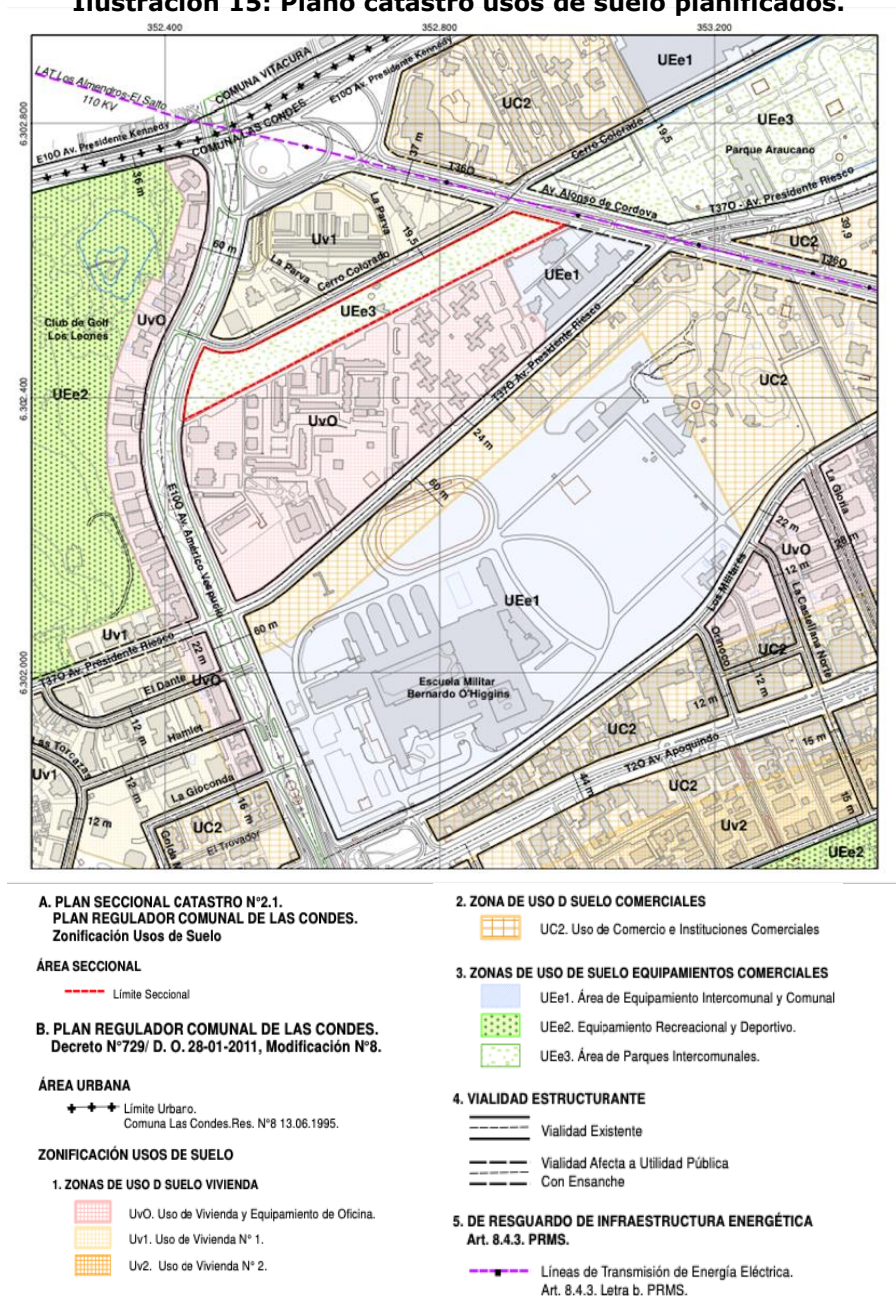


Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

6.1.6 Plano Catastro Usos de Suelo Planificados:

El Área del Plan Seccional de Zona de Remodelación se inscribe dentro de la Zona de Uso de Suelo de Equipamientos Especiales UEe3 del PRC de Las Condes: Área de Parques Intercomunales, coincidente con la zonificación propuesta por el PRMS, Parque Intercomunal, Parque Araucano. Contradiéndose, con el uso deportivo que tiene actualmente el predio, como también con el desarrollo residencial de su contexto.

Ilustración 15: Plano catastro usos de suelo planificados.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021.

7 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO, COMUNA DE LAS CONDES

La propuesta de zonificación del “Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes” propone equilibrar el desarrollo de esta pieza urbana disponible a lo largo de la calle Cerro Colorado, con su entorno inmediato, el cual ha tenido un desarrollo con uso de suelo predominantemente residencial. Esto, permitirá en la Zona de Remodelación, actualizar los usos de suelo de forma más acorde con el entorno e integrarlo con la trama urbana existente.

En una primera instancia se planteó abordarlo como una gran zona en la cual se mantenía el uso de suelo de área verde del Parque Araucano e incorporando el uso residencial y de equipamiento, generando así, un espacio mixto en un entorno verde compatible. Esto permitía generar un uso mixto, incluir otros usos al área verde (habitacional, espacio público y equipamiento). Sin embargo, no se dejaba claro el margen de cuanta superficie se destinaría a cada tipo de uso, esta amplitud abre la posibilidad de la incertidumbre de no lograr el objetivo de la Modificación.

Por otro lado, surge la posibilidad de condicionar la consolidación de los proyectos residenciales y equipamiento, garantizando el uso de suelo de área verde en superficie, calidad y materialización. Sin embargo, esta posibilidad fue desestimada ya que durante el año 2021 la Ilustre Municipalidad de Las Condes inició las obras para construir el Parque Cerro Colorado, donde en una primera etapa se materializaron 9.516 m² de un total de 13.372 m² de parque, más un Paseo Peatonal Arbolado de 5.140 m². Estas obras se encuentran materializadas. Dicho Paseo enlaza el Parque Araucano por el oriente y el Parque de Américo Vespucio por el poniente, configurándose como el conector de un circuito de áreas verdes de la comuna, integrando el nuevo Parque Cerro Colorado.

Finalmente, y después del análisis de las posibilidades de planificación, el estudio del Plan Seccional propone la implementación de dos Zonas que plantea: Por un lado, una zona de Área Verde Intercomunal central bajo la figura del artículo 2.1.31. de la OGUC, favoreciendo así la reserva de libre acceso de un espacio de esparcimiento y recreación para la comunidad y, una zona Especial de Área Verde que admite uso Habitacional y Equipamiento, quedando configurado su uso en los extremos; dicha propuesta es concordante con lo estipulado en el “Convenio de Colaboración” suscrito con fecha 8 de abril de 2024 entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Metropolitana, el SERVIU Metropolitano y la Municipalidad de Las Condes.

Es así, como la propuesta plantea mantener el uso de Área Verde en toda el área del Plan, con exclusividad y carácter Intercomunal en el centro, y en los extremos Área Verde que incorpora vivienda en altura y equipamiento complementario a estos usos en el primer nivel.

8 NORMAS URBANISTICAS A APLICAR EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL DE ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO, COMUNA DE LAS CONDES

La propuesta de zonificación del "Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes" busca reactivar el área subutilizada por medio de la incorporación del uso de suelo residencial y equipamientos complementarios. Esta incorporación al uso de suelo existente, permite fortalecer e intensificar el uso del área verde, al alimentarse de los programas producto de los otros usos que se proponen, y con ello propender una continua activación de los espacios enfocado desde una escala más local – barrial.

Para que esta propuesta se lleve a cabo, se plantean 2 zonas de uso de suelo.

1. **"Zona de Área Verde Intercomunal" (Zona ZAVI):** cuyo objetivo es mantener, en el centro del área del Plan Seccional, la zonificación existente que actualmente se encuentra regulada por el art. 5.2.3.1. del PRMS, "Parques Intercomunales". A su vez, dado el carácter de propiedad SERVIU del predio, se establece como uso de suelo las normas del artículo 2.1.31 de la OGUC correspondiente a "Espacio Público".

2. **"Zona Especial Área Verde Admite Vivienda" (Ze AV+VI):** zona conformada en dos áreas localizadas en los extremos opuestos del área del Plan Seccional.

En cuanto a esta nueva zonificación, se propone incorporar conjuntamente los usos de suelo área verde, residencial y equipamiento a fin de permitir la materialización de viviendas de interés público, siempre y cuando, se cumpla con las siguientes condiciones:

- Materialización de un mínimo de un 30% de área verde de la respectiva zona del Plan (Ze AV+VI). Para ello, deberá presentar un proyecto de paisajismo, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso de edificación, y luego de obtenido formará parte de este.
- No se podrá disponer el uso destino vivienda en el nivel de primer piso.

En consecuencia, el Plan Seccional, define las siguientes Zonas:

Zona ZAVI	Zona de Área Verde Intercomunal
Zona Ze AV+VI	Zona Especial Área Verde Admite Vivienda

8.1 ZONA DE ÁREA VERDE INTERCOMUNAL – ZONA ZAVI

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Equipamiento	Clase	Actividades
	Científico	Todas.
	Culto y cultura	
	Deporte	
	Esparcimiento	
Áreas Verdes	Plazas, Parques y Equipamiento de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.31. de la O.G.U.C.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Residencial	Todos los destinos.	
Equipamiento	Clase	Actividades
	Comercio	Todas.
	Educación	
	Salud	
	Seguridad	
	Servicios	
	Social	
Actividades Productivas	Todos los destinos.	
Infraestructura	Todos los destinos.	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,1
Coeficiente de Constructibilidad	0,05
Altura Máxima de la Edificación (m)	7 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado. No permite adosamiento.
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	7 m
Ochavo	OGUC

8.2 ZONA ESPECIAL ÁREA VERDE ADMITE VIVIENDA – ZONA ZE AV+VI

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	Clase	Actividades
	Vivienda	Vivienda*
	Hogares de acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Comercio	Centros y locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda.
	Culto y Cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deportes	Gimnasios
	Educación	Formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual
	Servicios	Servicios profesionales y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.
Espacio Público	Todas.	
Áreas Verdes	Todas.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Residencial	Clase	Actividades
	Hospedaje	Todos los destinos.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Científico	Todos los destinos.
	Comercio	Grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas, y similares.
	Deporte	Estadios, centros y clubes deportivos, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

	Esparcimiento	Todas.
	Salud	
	Seguridad	
	Servicios	
Actividades Productivas	Todos los destinos.	
Infraestructura	Todos los destinos.	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente de Constructibilidad	2
Densidad máxima	1.000 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	52,5 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, No permite adosamiento.
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	5 m
Ochavo	OGUC
Estacionamientos	1 por vivienda

* La materialización de viviendas de interés público, solo se podrán hacer efectiva siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Materialización de un mínimo de un 30% de área verde de la respectiva zona del Plan (Ze AV+VI). Para ello, deberá presentar un proyecto de paisajismo, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso de edificación, y luego de obtenido formará parte de este.
- No se podrá disponer el uso destino vivienda en el nivel de primer piso.

Ilustración 16: Plano propuesta de Zonificación Normativa.

