

## **MODIFICACION 2010 PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA REINA**

### **MEMORIA EXPLICATIVA**



**Agosto, 2010.**

**INDICE**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>DIAGNOSTICO TERRITORIAL COMUNAL</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>ASPECTOS GEOGRÁFICOS, MEDIO AMBIENTE NATURAL Y CULTURAL</b>	<b>4</b>
	2.1.1. Morfología	4
	2.1.2. Pendientes	4
	2.1.3. Patrimonio Comunal	5
<b>2.2.</b>	<b>ANTECEDENTES SOCIO ECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS</b>	<b>5</b>
<b>2.3.</b>	<b>SISTEMA URBANO</b>	<b>6</b>
	2.3.1. Antecedentes Generales y Contexto Urbano	6
	2.3.2. Vialidad Comunal	6
	2.3.2.1. Imagen Objetivo Vial	6
<b>2.4.</b>	<b>OBJETIVOS TERRITORIALES DERIVADOS DE LA IMAGEN OBJETIVO DEL PLADECO</b>	<b>7</b>
<b>2.5.</b>	<b>MARCO NORMATIVO EXISTENTE EN LA COMUNA</b>	<b>7</b>
	2.5.1.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago	7
	2.5.1.2 Plan Regulador Comunal 2001	8
<b>3.</b>	<b>IMAGEN OBJETIVO COMUNAL</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR VIGENTE</b>	<b>11</b>
<b>4.1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>11</b>
<b>4.2.</b>	<b>OBJETIVOS GENERALES</b>	<b>12</b>
<b>4.3.</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>13</b>
<b>4.4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE CADA UNA DE LAS MODIFICACIONES</b>	<b>13</b>
	4.4.1 Modificaciones de Regularización	14
	4.4.1.1. Creación de nueva zona “O” para la Población Cosme San Martín	14
	4.4.1.2. Propuesta para Zona K	14
	4.4.1.3. Reconocimiento de Equipamiento Municipal	14
	4.4.1.4. Definición de inmuebles de conservación Histórica	14
	4.4.1.5. Restablecimiento de Patentes Comerciales: reconocimiento de núcleos y predios comerciales	15
	4.4.1.6. Reconocimiento uso de suelo para Planteles Educativos	15
	4.4.2 Modificaciones de Actualización	16
	4.4.2.1. Adecuación General de Normativa (terminología)	16
	4.4.2.2. Adecuación de los Usos de Suelo (Equipamientos)	18
	4.4.2.3. Adaptación normativa PRMS para Parque Industrial	18
	4.4.2.4. Control de Beneficios	19
	4.4.3 Modificaciones Estratégicas	20

4.4.3.1. Aumento de Ocupación de Suelo y Constructibilidad en Zona A, C y D	20
4.4.3.2. Redefinición Polo Comunal 6	20
4.4.3.3. Propuesta para Zona C (Príncipe de Gales)	20
4.4.3.4. Propuesta para zona C y B (Américo Vespucio)	21
4.4.4. Modificaciones de vialidad	20
4.4.4.1. Vialidad	22
4.4.4.2. Exigencias de Estacionamiento	22
<b>5. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>23</b>
<b>6. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ANEXOS</b>	<b>24</b>
6.1 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA	
6.2 ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL	
6.3 ESTUDIO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento, corresponde a la Memoria Explicativa de las Modificaciones del Plan Regulador Comunal de La Reina, el cual ha sido elaborado por un equipo de especialistas de la Secretaría de Planificación (SECPLAN), con el apoyo de las distintas Direcciones Municipales y Consultores externos.

Los contenidos presentados en este documento corresponden a los aspectos principales del estudio para la Modificación del Plan Regulador Comunal de La Reina, que ha tenido como base, el Plan Regulador Comunal Vigente 2001 (PRC-2001), el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) y diversos estudios realizados o encargados por SECPLAN.

Las Modificaciones aquí expuestas, derivadas del estudio antes mencionado que se presenta resumido en el presente documento, tienen como principales objetivos, reconocer y recoger distintas situaciones comunales actualmente ignoradas por el instrumento de planificación comunal, dar respuesta a los principales problemas derivados de la aplicación del actual Plan Regulador y posibilitar el desarrollo efectivo de las áreas sujetas a Modificación, en concordancia con el desarrollo comunal deseado.

La información contenida en este documento, ha sido estructurada de la siguiente forma: inicialmente se presenta una síntesis diagnóstica que resume los principales aspectos territoriales que caracterizan a nuestra Comuna desde el punto de vista geográfico, medioambiental y urbano. En segundo lugar se expone la Imagen Objetivo comunal desarrollada a partir del PLADECO y del estudio diagnóstico de situación actual. Finalmente, se exponen los objetivos generales y específicos que orientaron las modificaciones para luego presentar y describir los alcances de cada una de ellas.

## 2. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL COMUNAL

### 2.1. ASPECTOS GEOGRÁFICOS Y TERRITORIALES<sup>1</sup>

#### 2.1.1. Morfología

Geomorfológicamente, la comuna de la Reina está conformada por dos unidades básicas que determinan el desarrollo, crecimiento y comportamiento de la ciudad ante eventos naturales:

- a) **Piedemonte:**  
Zona definida en Av. Paseo Pie Andino (cota 1.000 msnm) entre las Quebradas O-18 y O-19. Esta zona está construida por un plano inclinado con dirección Oriente-Poniente, bajando desde el sector cordillerano. Cabe señalar, que ha sufrido una intervención antrópica moderada.
- b) **Depresión Intermedia:**  
Formada por una terraza aluvial de orientación predominante Norte-Poniente, que alcanza una pendiente promedio de 3%. La edificación extensiva a la que ha sido sometida, ha suavizado notablemente el relieve de esta zona, afectando sus pendientes originales. Además, esta produciendo impermeabilización de los suelos, pérdida de la cubierta vegetal y, por ende, el incremento de los escurrimientos superficiales.

#### 2.1.2 Pendientes

En general, se considera que un suelo con pendiente superior a 20% debe tener consideraciones especiales respecto a su norma urbanística, debido al riesgo de erosión que se origina por el fuerte escurrimiento superficial.

Las pendientes dominantes son de tipo Suave (Clase 2) y se presentan en gran parte del territorio comunal. Aun embargo, se observa que el territorio comunal presenta clases 3,4 y 5 en las zonas G, H, I, J1 y J2 principalmente, por lo que esta fundamentación se enmarca dentro de la consideración topográfica definida en el inciso final del artículo 2.6.3 de la OGUC para el caso de aplicar determinadas normas urbanísticas, como lo son los distanciamientos.

<sup>1</sup> Sobre la base del Análisis Ambiental PLADECO. 2007.

### 2.1.3 Patrimonio Comunal

El actual plan regulador identifica los siguientes Inmuebles de Conservación Histórica:

NOMBRE INMUEBLE	DIRECCIÓN
1. Comunidad Quinta Jesús	Jesús N° 675
2. Casa Michoacán	Lynch Norte N° 164
3. Colegio de la Salle	Avda. Ossa N° 1349
4. Comunidad Quinta Mi Chita	Avda. Simón Bolívar N° 5870
5. Casona del Cabildo	Avda. Larraín N° 8602 / C. Ossandón N° 11
6. Edificio Consistorial	Avda. Larraín N° 9925
7. Colegio San Leonardo Murialdo	Nicanor Plaza Pc. 235
8. Villa Paidahue	Alvaro Casanova Pc 289
9. Casa Poeta Nicanor Parra	Julia Berstein Pc. 272-D
10. Capilla Hogar de Ancianos Nuestra Sra. de Loreto	Avda. José Arrieta N° 8220.
11. Academia de Guerra del Ejército	Nva. Príncipe de Gales / Valenzuela Llanos
12. Cruz Roja Chilena	Avda. Ossa N° 123

Esta identificación da cuenta por un lado, de un carácter edilicio anterior a la conformación de la comuna propiamente tal, incluso perteneciente a un ámbito eminentemente rural. Por otro lado, es posible constatar una tipología edilicia con características de patrimonio moderno, pudiendo entender desde aquí diversos hitos históricos a través de la lectura del patrimonio edilicio comunal.

Es preciso señalar que el PRC 2001 a la fecha contiene solo un listado de los Inmuebles de Conservación Histórica, los cuales se encuentran nombrados en la Ordenanza local sin embargo carecen de estudios que indiquen su carácter patrimonial.

## 2.2. ANTECEDENTES SOCIO-ECONOMICOS Y DEMOGRÁFICOS

El último Censo 2002 arrojó como resultado que la Comuna de la Reina poseía, en ese entonces, 97.697 habitantes. Si se compara con las comunas vecinas que experimentaron un crecimiento intercensal positivo, entre el Censo de Población de 1992 y 2002, La Reina fue la que tuvo la tasa de crecimiento más baja, registrando un aumento de casi 6%. Por su parte, tanto Peñalolén como Las Condes crecieron un 21%, y sólo Ñuñoa descendió en cantidad de habitantes, en un 4%.

A partir de estos antecedentes podemos decir que la comuna de La Reina ha crecido en promedio un 0.5% al año, mientras tanto, la Región Metropolitana lo ha hecho a un ritmo de 1,4% anual, y el país ha aumentado su población a razón de 1,2% anual, lo que significa que el crecimiento comunal representa casi un tercio del crecimiento regional y menos de la mitad del crecimiento a nivel país.

Se estima además, que a partir del año 2006, La Reina ha iniciado un proceso de disminución de su población. Es así como sería posible establecer que la proyección de población comunal para el periodo 1990-2020, entre los años 2006 y 2020, experimentaría una disminución paulatina de su población, llegando a perder, entre esos años, 10.356 habitantes.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Fuente: Proyecciones de Población al 30 de Junio 1990-2020, Región Metropolitana de Santiago, Comunas por sexo y edad. INE.

## 2.3. SISTEMA URBANO

### 2.3.1. Antecedentes generales y contexto urbano.

La Comuna de La Reina, limita al norte con la Comuna de Las Condes, al poniente con las comunas de Ñuñoa y Providencia, al sur con Peñalolén y al oriente con el característico pie de monte cordillerano. Se localiza en la Zona Centro-Oriente de la Región Metropolitana, a los pies de la Cordillera de los Andes en lo que podríamos definir como un gran anfiteatro natural que conecta el principal eje vial metropolitano, Américo Vespucio, con la cordillera de los Andes, encarnando, en su territorio, el paso de un orden orgánico a un orden rural. La distancia entre el eje Américo Vespucio y el pie de monte andino, corresponde a 5,3 Km. aproximadamente, mientras la distancia entre Américo Vespucio al límite oriente es de 7,87Kms aprox.

Su superficie abarca un área aproximada de 2.355 hectáreas, equivalente al 1% del Gran Santiago, de ese total, 1.804 há., es decir el 76%, corresponde a la superficie urbana comunal<sup>3</sup>, a su vez, el 23 % del total del territorio comunal corresponde al área de preservación natural, conformada por cajones cordilleranos y cuenta con una superficie aproximada de 400 há.

En general, la comuna ha tendido a desarrollarse en dos pisos con algunos ejemplos de edificaciones en cuatro pisos, se observan además ejemplos puntuales de edificaciones en altura localizadas en la zona de Américo Vespucio, Príncipe de Gales, Tobalaba. Se presenta además, la existencia de equipamientos de características especiales, tales como el Aeródromo Eulogio Sánchez y el complejo militar donde se ubica varias instalaciones como la Academia de Guerra, el Hospital Militar, el Instituto del Deporte del Ejército, etc. Adicionalmente, en su territorio se reconocen macro zonas residenciales bien definidas, separadas entre sí por ejes viales de importancia comunal e intercomunal, grandes áreas verdes de escala metropolitana, como el Parque Mahuida y el Parque Metropolitano Padre Hurtado además de la zona del Parque Industrial de La Reina.

La comuna de La Reina es una unidad de gran complejidad, con roles diversos y bien definidos: centro residencial de viviendas en extensión, centro económico - industrial, centro de actividad de esparcimiento y comuna verde. Sin embargo, las transformaciones experimentadas por la ciudad, las nuevas formas de vida, desplazamiento, desarrollo de actividades comerciales e industriales, exigen, al territorio urbano de La Reina, un desarrollo acorde a estos cambios que a la vez proteja su identidad.

En base a estos antecedentes, resulta de vital importancia que la comuna enfrente estratégicamente su posicionamiento funcional y económico en el contexto regional y nacional, reforzando sus potencialidades, roles estructurales y oportunidades de desarrollo tendientes, por ejemplo, a la diversificación de la oferta vivienda, a la expansión de funciones y actividades asociadas al rol comercial (sector terciario y/o servicios) especialmente ligadas a su estructura borde y a su ubicación privilegiada sobre corredores de transporte metropolitano, y principalmente a preservar y fortalecer la identidad y el capital ambiental de la comuna.

Por lo que la presente modificación constituye una oportunidad de redefinir las orientaciones de desarrollo comunales hacia una crecimiento que permita su integración armónica con el resto de la ciudad, resguardando a su vez, su corazón residencial, tan valorado por sus habitantes.

Luego del uso residencial, el segundo ítem en importancia, lo constituyen los usos Comercial e Industrial localizados principalmente en los ejes Américo Vespucio, Príncipe de Gales, Avenida Larraín, Francisco de Bilbao y al interior del Parque industrial. Esta realidad es demostrativa de la realidad comunal, marcada por la gran presencia de viviendas de desarrollo horizontal en contraste con un desarrollo comercial muy inferior.

### 2.3.2. Vialidad Comunal

#### 2.3.2.1 Imagen Objetivo Vial.

Dadas las condiciones del trazado actual, se propone como objetivo, por un lado, reconocer los ejes de primera jerarquía (vías expresas y troncales) Norte –Sur y Oriente – Poniente a los cuales sea posible acceder desde la vialidad de segunda jerarquía (principalmente ejes colectores). Este esquema, siguiendo lo planteado por el Estudio de Capacidad Vial en Anexo 6.2 de la memoria explicativa, es capaz de generar las conectividades para los flujos de paso, eliminando o reduciendo los conflictos en los nudos más conflictivos.

<sup>3</sup> Según antecedentes INE 2002 y MINVU 2005, la comuna cuenta con una población de 96.762 hab. de los cuales 84.473 viven en casa y 9.897 en departamentos, cuenta con más de 132.000 m2 destinados a industria y 220.000 m2 destinados a comercio, y más de 150 há. destinadas a área verde.

## 2.4. OBJETIVOS TERRITORIALES DERIVADOS DE LA IMAGEN OBJETIVO DEL PLADECO.

La imagen - objetivo de la Comuna, definida en el PLADECO, remite a un conjunto de ideas que orientan el desarrollo comunal a mediano plazo. En ella se sistematizan las intenciones de los diferentes actores comunales, quienes encuentran puntos comunes de aspiraciones para el futuro comunal.

A partir de los resultados obtenidos en la Encuesta comunal y en el taller de Definición de Imagen Objetivo realizado con los Directores Municipales durante la elaboración del PLADECO, se obtuvo la siguiente imagen objetivo para la comuna de La Reina:

*“La Reina, comuna con identidad cultural y espíritu de barrio, que se integra armónicamente a la ciudad. Comuna bella, emplazada en un entorno natural privilegiado, rodeada de naturaleza y parques, otorga buena calidad de vida a sus habitantes. Comuna solidaria, que asume su diversidad trabajando en la integración ciudadana y en el bienestar social de sus vecinos, sin distinción alguna. Comuna abierta y moderna que aspira a un desarrollo sostenido con prosperidad, preservando su medio ambiente y la identidad de sus habitantes.”*

**“La Reina, Comuna Parque, agradable para vivir, que integra y prospera junto a todos sus vecinos.”**

A partir de la definición de la Imagen Objetivo comunal se establecieron “Objetivos Territoriales”, que han sido agrupados en temas estratégicos que describen el QUÉ se quiere lograr en el Área Desarrollo Territorial y constituyen elementos fundamentales para la planificación comunal. Entre ellos, está:

- 1.- Aumentar los niveles de equipamiento en la comuna en pos de diversificar la oferta barrial y generar mayor autonomía funcional de los territorios.
  - Potenciar el establecimiento de equipamientos a escala barrial que establezcan dotación de servicios en los distintos sectores de la comuna.
  - Promover la captura y generación de inversiones externas en equipamiento vecinal a través de la aplicación de instrumentos de gestión público-privada.
  - Establecer proyectos estratégicos que provoquen aumentos de plusvalor territorial a fin de detonar dinámica en el mercado local de servicios en áreas permitidas.
- 2.- Modernizar y adecuar el instrumento de planificación territorial, manteniendo la vocación comunal, la densidad constructiva y una construcción a baja altura.
  - Mantener las actuales áreas densificables en la comuna, a fin de respetar la estructura comunal y su vocación residencial.
  - Mejorar la definición de redes de conectividad comunal, a fin de generar alternativas al desplazamiento urbano centro-periferia.
  - Re-estudiar ejes de densificación a fin de evitar agentes promotores deterioro urbano y desintegración barrial.
  - Promover la localización de actividades económicas permitidas en el territorio comunal a fin de aumentar los niveles de autonomía en la comuna.
  - Generar soluciones y adecuadas localizaciones para desarrollo de pequeñas actividades económicas (Pymes: industria-talleres) en la comunidad.
  - Aumentar los canales de participación ciudadana comunal en la toma de decisiones sobre el Plan Regulador.

## 2.5. MARCO NORMATIVO EXISTENTE EN LA COMUNA

### 2.5.1.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

La aplicación del PRMS en el territorio comunal, establece básicamente la zonificación para aquellos lugares no regulados en el Plan Regulador Comunal, en términos de zonificaciones y vialidades proyectadas.

En este sentido la comuna de La Reina mantiene los lineamientos de desarrollo que este plan define, para el interior de áreas urbanizadas que implican: delimitación de áreas, definición de densidades máximas, zonas de protección ecológicas con desarrollo controlado y proyección de equipamientos deportivos y áreas verdes; existiendo siempre la amenaza de urbanización en zonas superiores a los 900 m de altura.



Si bien por aplicación de la normativa vigente, no es facultad de un PRC normar las áreas y zonas fuera del límite urbano, de todos modos los sectores rurales siguen regulados por el PRMS, como por ejemplo la subzonas R4 y R5 ( Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa y Área de Preservación Ecológica) del PRC vigente, que en esta propuesta se han eliminado tanto de la Ordenanza como del Plano.

### 2.5.1.2. Plan Regulador de La Reina - 2001

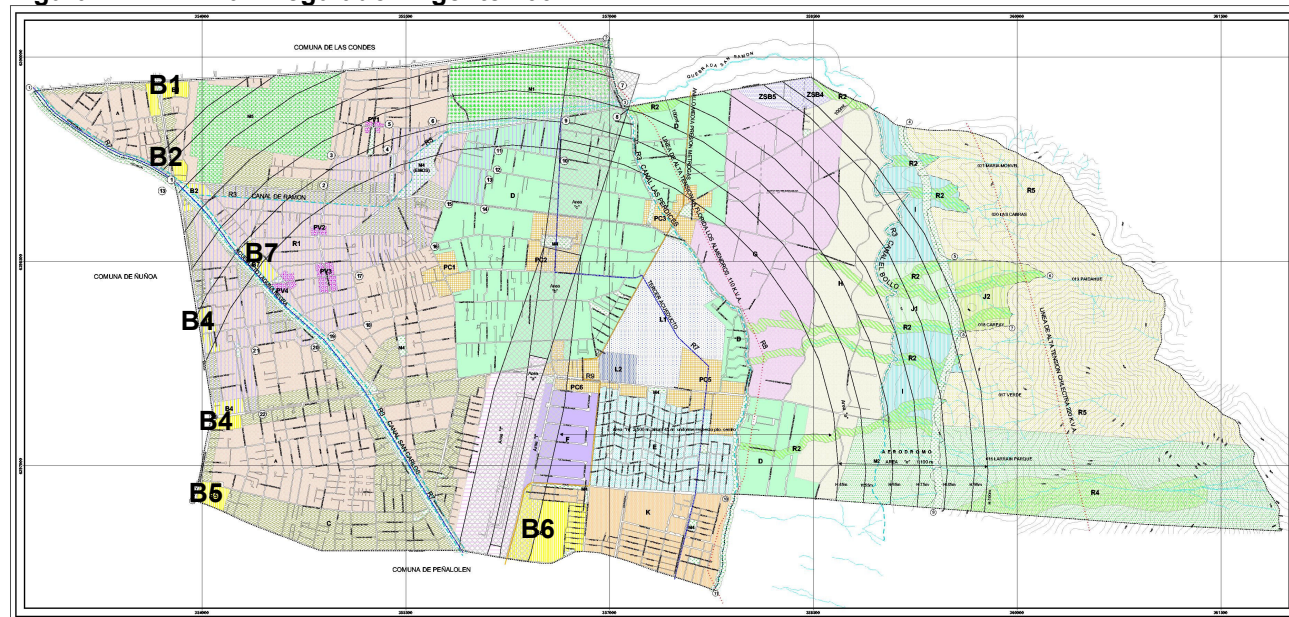
El territorio comunal de la Reina ha estado normado por el Plan Regulador Comunal (vigente desde 2001). En términos generales este instrumento definió a la comuna como un territorio marcadamente residencial con áreas específicas de desarrollo que se presentaron como potenciales focos de equipamiento regional, comunal y vecinal.

El PRC - 2001, tuvo como origen la necesidad de la comuna de responder a la demanda de densificación establecida por el PRMS. Para dar respuesta a esta demanda se propuso definir ocho “Puertas”, o Zonas “B”, que localizadas principalmente en los accesos a la comuna concentrarían la densificación requerida para alcanzar el horizonte propuesto por el PRMS, es decir, a través de esta estrategia se pasaría de una densidad comunal promedio de 50 hab./há a 150 hab./há, sin destruir el carácter de la comuna.

Actualmente el PRC define sólo siete “Puertas” y son las siguientes:

- B-1: Avenida Ossa - Avda. Francisco Bilbao
- B-2: Avenida Ossa- Avda. Príncipe de Gales - Avda. Tobalaba
- B-3: Avenida Ossa - Simón Bolívar
- B-4: Avenida Ossa - Avda. Larraín
- B-5: Avenida Ossa - Avda. José Arrieta
- B-6: Avda. Jorge Alessandri - Avda. José Arrieta
- B-7: Echeñique - Loreley - La Cañada

**Figura N° 2.17: Plan Regulador Vigente 2001**



Fuente: Municipalidad de La Reina

En términos generales el PRC define Zonas de carácter eminentemente residencial y otras mixtas, dentro de las primeras es posible distinguir diferencias categóricas entre las densidades brutas máximas permitidas. Es el caso de las zonas H, I, y J1, Pie de Monte, Reina Andina y Carpay, respectivamente, en las que se permiten densidades de 40 y 65 hab./ha, en contraste con las Zona K, “Reina Sur”, y E, “Villa La Reina” donde se permiten densidad brutas máximas de 760 hab. /ha. y 450 hab. /ha.

Por su parte, las zonas mixtas definidas por este instrumento, corresponden a las Zona C, “Corredores”, Zona B, “Puertas”, anteriormente descrita y Zona P “Polos de desarrollo comunal y Vecinal”, donde la Zona B, se plantea como potencial foco de equipamiento regional, comunal y vecinal.



El PRC vigente plantea principalmente:

- La inexistencia de límites de altura para las llamadas “Puertas”, condición que, dada la normativa actual, podría llegar a definirse como el resultado de la aplicación de las demás normas urbanísticas, tales como, rasantes, coeficientes de constructibilidad, etc.
- Una zonificación del territorio en áreas principalmente residenciales con normas urbanísticas, en general, muy restrictivas en términos de ocupación de suelo, constructibilidad y altura.
- Beneficios en términos de condiciones edificatorias para la tipología “condominios”, estableciendo un conjunto de normas especiales que buscan promover este tipo de desarrollo.

El escenario comunal planteado por el PRC vigente prefigura una comuna eminentemente residencial con condiciones edificatorias disímiles y opuestas en la que eventualmente podrían convivir edificios de gran altura, (hasta 37 pisos según las modelaciones realizadas por SECPLAN), junto a edificaciones de 2 pisos más mansarda.

Actualmente solo en dos de las siete “Puertas” se han instalado nuevos desarrollos, en la primera, Puerta B-2 (Avenida Ossa - Avda. Príncipe de Gales - Avda. Tobalaba), de carácter residencial y en la segunda, Puerta B-6 (Avda. Jorge Alessandri - Avda. José Arrieta) de carácter comercial. Por otro lado las zonas eminentemente residenciales han crecido principalmente bajo la tipología de condominios con densidades diferentes a las previstas, esto por que a los beneficios del PRC, los desarrolladores inmobiliarios han sumado los beneficios de la OGUC para “viviendas económicas”, es decir, inferiores a 140m<sup>2</sup>.

La modificación al Plan Regulador, surge como una oportunidad de adaptar la normativa comunal a los cambios experimentados por la ciudad, otorgar las condiciones adecuadas para el desarrollo de la comuna y reorientar su crecimiento de acuerdo a los intereses comunales de proteger el corazón residencial de la comuna y promover una densificación controlada hacia su borde mas intenso, el eje Américo Vespucio.

### 3. IMAGEN OBJETIVO COMUNAL

La imagen objetivo surge como resultado del proceso de estudio y diagnóstico de la situación comunal. Por un lado, corresponde al reflejo de una identidad comunal y por otro, establece objetivos y orientaciones de desarrollo tendientes a fortalecer esta identidad y potenciar los elementos que constituyen su capital.

La identidad comunal está asociada a su carácter fundamentalmente residencial, a la existencia de gran cantidad de áreas verdes bien cuidadas y valoradas por la comunidad, a su impronta cultural, expresada en los espacios existentes para su desarrollo y al respeto y preocupación por el medio ambiente natural y construido.

La imagen objetivo, por tanto, persigue fundamentalmente, proteger y potenciar la Comuna de La Reina, mantener su carácter, resguardarla de acciones que afecten su identidad, y a la vez, regularizar situaciones conflictivas que afectan su desenvolvimiento, preservar el corazón residencial comunal y orientar el desarrollo de equipamientos mayores y densificación controlada, hacia la periferia comunal.

Para materializar esta imagen objetivo es necesario realizar acciones concretas en el corto y mediano plazo. Es en este punto donde la actual Modificación al Plan Regulador Comunal cobra relevancia como instrumento capaz de orientar el desarrollo de la comuna hacia los objetivos deseados.

#### ESTRUCTURACIÓN FÍSICA DE LA IMAGEN OBJETIVO:

La imagen Objetivo se estructura en base a sistemas urbanos. Estos sistemas corresponden a los lineamientos territoriales que van definiendo el territorio y determinando relaciones funcionales y unidades urbanas diferenciadas.

Para el caso de la comuna de La Reina, y específicamente direccionando el desarrollo comunal en el corto y mediano plazo, como se indicó anteriormente, la imagen Objetivo se plantea como el resultado de una visión conjunta de la situación actual, donde se reconocen los siguientes elementos:

- Elementos urbanos relevantes y de escala mayor ya consolidados
- La homogeneidad de los barrios residenciales
- Los elementos estructurantes de tipo natural, (parques, pie andino)
- Los elementos antrópicos que definen la estructura vial y de infraestructura

Con la imagen de la situación a futuro, se busca detener el deterioro de algunos sectores, potenciar la accesibilidad a las áreas verdes públicas, reconocer y diferenciar los bordes, reconocer y dar roles a los principales ejes, como Avenida Larraín y Príncipe de Gales, y tratando de determinar la real escala de influencia sobre los barrios residenciales de los polos de centralidad o comercio y equipamiento.

Los sistemas que se abordaron en la elaboración de la Imagen Objetivo son:

**a. Sistema de Conectividad**, que define las vías de mayor relevancia, definidas en el diagnóstico y a la que se suma el sistema de ciclovías.

Este sistema permite identificar la jerarquía vial de traspaso dentro de la comuna y de conexión a otros sectores de la ciudad, de manera de visualizar la necesidad de dar jerarquía y roles a estos ejes.

Para el caso de La Reina, los ejes verdes corresponden a Av. Tobalaba que por su condición de vía de borde de canal se constituye naturalmente en un parque. Distinto es el caso de Av. Américo Vespucio que por su rol y faja vial tiene la potencialidad de ser una vía parque, tal como lo es al norte de Av. Francisco Bilbao, pero que debe consolidarse, oportunidad que tiene en el proyecto de Vespucio Oriente como autopista concesionada.

**b. Sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos**, conformado por las áreas verdes constituidas por las arboladas de las vías principales, las plazas públicas, el parque Mahuida el área de Preservación ecológica en el sector rural y a las que se suman los predios destinados a deportes, cultura y las quebradas naturales existentes. En este sistema se incorporan también los edificios patrimoniales puesto que integrados a este sistema pueden ayudar a conformar circuitos turísticos y de recreación.

**c. Sistema de Centralidades y Ejes asociados**, este sistema constituye la macro estructura de polos asociados a equipamientos, comercio, servicios o altas densidades y también aquellos ejes que en sus bordes se han consolidado en algún grado estos usos, o son potencialmente bordes con características particulares que pueden absorber la demanda de suelo para estos usos.

Dentro de la estructura de polos de centralidad se encuentran aquellos existentes, como los tres que se encuentran a lo largo de Av. Príncipe de Gales, cada uno con un rol distinto dentro del eje, siendo el que se encuentra en la intersección con Vespucio de tipo residencial de alta densidad asociado a un sector comercial, y se identifican los puntos de mayor potencialidad para su desarrollo dentro de la comuna, estos corresponden al sector de plaza Egaña cuya localización se potencia para el comercio, equipamientos y servicios y el sector de Larraín al oriente de Av. Ossandón, que constituye el sector del centro cívico de Larraín.





















**d. Sistema de Conservación Histórica y Patrimonio**. La importancia de este sistema es reconocerlo de manera de contar dentro de la propuesta de Modificación al Plan Regulador la actualización de los inmuebles patrimoniales de la comuna. La localización de los inmuebles se encuentra en la imagen b, en el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos.

**e. Sistema Residencial**, este sistema define las áreas homogéneas, de carácter residencial, que se identifican en la comuna. Esta homologación de los barrios se hace a partir de la estructura urbana y su posible división territorial a partir de vialidad estructurante, de la identificación del tipo predial, condición y tipo de la edificación, tipología de calles locales y sistema de áreas verdes principalmente.

**Figura N° 3.1: Imagen Objetivo Comunal, 2009.** Fuente: Consultora URBE Arquitectos, 2009.



ZONIFICACION

	REINA ORIENTE		ZONA BILBAO		ZONA AREAS VERDES
	REINA MEDIA NORTE		ZONA CORREDOR VESPUCIO		ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO / RECREATIVO
	REINA MEDIA SUR		ZONA COREDOR DE BORDE SUR		ZONA EQUIPAMIENTO CULTO / CULTURA
	REINA PONIENTE		ZONA ALTURA INTERMEDIA		ZONA EQUIPAMIENTO PRIORITARIO EDUCACION
	PARQUE INDUSTRIAL		ZONA MIXTA PONIENTE		ZONA CIVICA
	ZONA POLOS COMERCIALES		CORREDOR BILBAO		ZONA JUNTAS VECINALES
	ZONA EJE LARRAIN		CORREDOR TOBALABA		

#### 4. PROPUESTA DE MODIFICACION AL PLAN REGULADOR VIGENTE

##### 4.1. INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador Comunal debe ser concebido como parte del Plan o Estrategia de Desarrollo Comunal a implementar en escenarios de corto, mediano y largo plazo. Sobre esta base, le corresponde a este instrumento establecer las orientaciones de desarrollo y las normas adecuadas para que el uso y ordenamiento del territorio Comunal se oriente hacia esas líneas estratégicas y de gestión. En este contexto el PRCLR debe orientar el desarrollo y las decisiones de planificación e inversión, hacia la valorización de los aspectos relevantes de nuestra Comuna, de manera que estos se pongan al servicio de sus habitantes y de quienes usen la Comuna como lugar de trabajo y/o quieran adoptarla como lugar de residencia.

Bajo esta perspectiva la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de La Reina, surge como un primer paso hacia la concreción de algunos aspectos de la Imagen Objetivo planteada. Como una primera posibilidad de solucionar aspectos de ordenamiento territorial, de nuevas orientaciones y de regularizaciones que el PRC vigente, por distintas razones, no pudo abordar.

La necesidad de Modificar el Plan Regulador Comunal surge a partir de la observación y constatación de distintas situaciones, que no fueron recogidas en el PRC 2001, entre otras, las que a continuación se señalan:

- a) A ocho años del inicio de la aplicación del PRCLR (2001), se advierten modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su Ordenanza y al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, dictadas en el transcurso de este tiempo.
- b) Desde la puesta en vigencia del PRCLR es posible constatar diversas situaciones y efectos que no fueron previstos por este, tales como: La disminución de los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad, el establecimiento de grandes áreas con uso de suelo exclusivo residencial, congelamiento de actividades comerciales, el aumento de la densidad prevista a través de beneficios de la OGUC, entre otros.
- c) El PRCLR vigente plantea un tipo de ordenamiento territorial orientado a la mantención de gran parte de la superficie comunal en zonas de carácter interior o barrios residenciales de baja densidad y abundante vegetación, sin embargo la rigidez de esta normativa ha traído como consecuencia que gran parte de las viviendas existentes se encuentren fuera de norma, sin posibilidad de regularizar su situación.
- d) El PRCLR del 2001, considera la necesidad de fortalecer la concentración de equipamientos, servicios y áreas verdes. Sin embargo no resuelve debidamente, desde el punto de vista normativo, la relación entre estas áreas y su entorno, además que las normas y condiciones de edificación dadas para las áreas de mayor desarrollo ("Puertas") no han logrado consolidar estas áreas, que fueron propuestas con alturas libres.
- e) En cuanto a la Vialidad Comunal, resulta necesario diagnosticar el impacto que han tenido una serie de cambios a nivel Metropolitano (Metro), el aumento exponencial del parque automotriz, la implementación del Transantiago, los futuros proyectos de una autopista expresa, (Vespucio Oriente) y las modificaciones de las vialidades (PRMS), producto de la caducidad de las afectaciones de utilidad pública.

##### 4.2. OBJETIVOS GENERALES

Respondiendo a los antecedentes expuestos la presente propuesta de Modificación tiene como objetivos generales:

- Dar cumplimiento a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, en lo concerniente a la planificación urbana de nivel comunal y sus implicancias.
- Acoger las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y/o a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y al Plan Regulador Metropolitano de Santiago dictadas en el transcurso de los ocho años desde que entró en vigencia el actual Plan Regulador.
- Incorporar, en el análisis, formulación y propuestas de Modificación, las orientaciones y líneas estratégicas desarrolladas en el PLADECO, de modo que sea la expresión física territorial de éste, además de la opinión de los vecinos recogida a través de diferentes instancias de participación
- Modificar el instrumento de planificación vigente Manteniendo el carácter de de la Comuna y cuidando de su patrimonio Cultural y Ambiental.
- Establecer modificaciones tendientes a proteger a la Comuna de acciones que afecten su identidad.



- Establecer, en las áreas sujetas a modificación, disposiciones sobre usos de suelo, condiciones de edificación, normas de estacionamientos, etc., concordantes con el desarrollo comunal deseado utilizando criterios ecológicos, sustentables y sostenibles.
- Asegurar que cada modificación sea compatible con un desarrollo urbano ambientalmente sustentable, que promueva la implementación de un sistema integrado de plazas, parques y espacios públicos, en concordancia con la Imagen Objetivo Comunal.
- Posibilitar la Regularización de situaciones conflictivas que afectan el desenvolvimiento de la comuna.
- Fortalecer y/o propiciar escenarios adecuados para consolidar la concentración de equipamiento, servicios y áreas verdes, mediante la redefinición de la normativa, permitiendo que la actividad comunal ocurra de manera pertinente y oportuna de acuerdo a los objetivos trazados en el Plan de desarrollo Comunal.
- Preservar el corazón residencial comunal orientando la localización de equipamientos mayores y proyectos de densificación controlada hacia sus bordes.

#### 4.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Actualizar instrumento de planificación comunal de acuerdo a la Normativa superior PRMS y OGUC.
- Redefinir coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad en algunas zonas, de manera que los vecinos puedan regularizar su situación normativa y/o ampliar sus viviendas.
- Mitigar los efectos adversos generados por los proyectos inmobiliarios que, amparados en los beneficios que otorga el DFL-2, la OGUC en su artículo 6.1.8, y el PRCLR 2001 en su columna "Condominios", han alterado la espacialidad propia del paisaje Comunal, a la vez que han tendido a densificar excesivamente zonas que se pretenden conservar.
- Potenciar sistemas de espacios verdes y peatonales, corredores, Parques y Plazas.
- Captar los beneficios que generan sobre el territorio comunal las grandes inversiones urbanas realizadas por el Estado en materia de transporte público y vialidad, tales como la Línea 4 del Metro (realizada) y la vía concesionada Américo Vespucio (Autopista Vespucio Oriente en proyecto).
- Redefinir las condiciones actuales de uso y de edificación de las denominadas Zonas B y C de manera de establecer usos y condiciones que posibiliten el desarrollo de áreas de mayor dinamismo y renovación urbana considerando los beneficios y plusvalías generados por los grandes proyectos de infraestructura tales como la línea 4 del Metro y la concesión de Vespucio Oriente.
- Regularizar la situación del equipamiento comercial que quedó congelado luego de la puesta en vigencia del PRCLR-2001, por localizarse en zonas donde el uso comercial no se condice con el uso residencial exclusivo. Esto permitirá, regularizar y/o ampliar estos comercios además de adaptar y renovar su giro y/o actividad.
- Regularizar la situación de planteles educacionales que actualmente no son reconocidos por el PRC.
- Redefinir las condiciones de edificación y uso de la denominada "Zona F", correspondiente al Parque Industrial, incorporando la Normativa que establece el PRMS para esa Zona y estableciendo condiciones adecuadas que permitan el correcto funcionamiento de las actividades que allí se desarrollan.
- Reconocer las reales condiciones prediales y de edificación del área donde se emplaza la Población Pintor Cosme San Martín, permitiendo con ello la ampliación y/o la regularización de las viviendas.
- Modificar los usos de suelo de la denominada Zona K, otorgándole de las condiciones necesarias para el desarrollo de proyectos de vivienda y equipamiento social.

#### 4.4. DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE CADA DE LAS MODIFICACIONES.

A partir de los objetivos anteriormente señalados las Modificaciones propuestas se pueden agrupar en tres lineamientos estratégicos que responden a las distintas temáticas abordadas:

- Modificaciones de Regularización**, estas modificaciones otorgan respuesta a situaciones del contexto comunal que el Plan Regulador Comunal vigente no acogió o no pudo prever.
- Modificaciones de actualización**, que responden a la urgente necesidad de corrección y actualización del Plan Regulador Comunal vigente, en relación a las modificaciones experimentadas por los distintos instrumentos de Planificación como la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).



- c) **Modificaciones de cambio**, que plantea nuevas condiciones normativas de manera de impulsar el desarrollo comunal deseado, de modo que este sea coherente y concordante con la Imagen Objetivo Comunal, planteada en el PLADECO.
- d) **Modificaciones de vialidad**, enmarcadas dentro del contexto de la Modificación 99 al PRMS, incluyendo dentro de este ámbito, la modificación de la normativa respecto de estacionamientos.

#### 4.4.1 MODIFICACIONES DE REGULARIZACIÓN.

##### 4.4.1.1. Creación de nueva Zona “O” para Población Pintor Cosme San Martín.

Actualmente la Población Cosme San Martín se inscribe en las zonas “G” y “H” del Plan Regulador comunal vigente y está normada, arbitrariamente, por las condiciones edificatorias establecidas para estas Zonas, que no se condicen con la realidad del loteo.

La presente modificación tiene como objetivos, por un lado, reconocer las condiciones reales del loteo, y por otro, permitir a los propietarios la regularización y/o ampliación de sus viviendas. Para ello se plantea la creación de una nueva Zona “O”, a la que se le otorgan normas de edificación que reflejan las características principales del loteo aprobado en 1971, tales como, superficies prediales mínimas, porcentaje de constructibilidad y distanciamientos, acordes con la realidad, distintos de los establecidos para la zona “G” y “H”.

##### 4.4.1.2. Propuesta para Zona K.

La modificación para la Zona K surge como una oportunidad para adecuar la normativa a la necesidad de vivienda y equipamiento demandada por la comunidad, y reconocer la existencia de un Terminal de Buses Transantiago en el predio ubicado en Av. José Arrieta N° 9540.

De esta manera se modifica la Zona “K” en el sentido de permitir los usos deseados y de otorgar y/o especificar los usos de suelo permitidos, restringidos y/o condicionados, prohibidos y sus excepciones.

En este sentido se agregan las siguientes clases de Equipamiento: Comercio, Culto y Cultura, Servicios y Social, se especifican con mayor detalles las siguientes clases ya permitidas: Educación, Salud y Deporte, se agrega además el Uso de Suelo Infraestructura, para permitir el funcionamiento del Terminal de Locomoción Colectiva en el predio de José Arrieta N° 9540.

##### 4.4.1.3. Reconocimiento de Equipamiento Municipal.

Dentro de la comuna existen bienes inmuebles de dominio Municipal y otros administrados por el Municipio que dan cabida a una serie de equipamientos y actividades sociales tales como, Juntas de Vecinos, Planteles Educativos, equipamiento de Culto y Cultura, Complejos Deportivos, etc., sin embargo, la normativa actual no reconoce estos usos, a pesar de desarrollarse con anterioridad a la puesta en vigencia del PRCLR- 2001.

Los usos actuales de los bienes Municipales, dada su impronta social y cultural, conforman un patrimonio comunal que merece ser protegido, es en este contexto que la presente modificación tiene como objetivos, reconocer los usos actuales de los Bienes Municipales, protegerlos como capital comunal, y posibilitar la regularización de su situación.

Para ello se plantea compatibilizar los usos de suelo actuales con los definidos en las Zonas donde se emplazan, definiendo también, condiciones de edificación compatibles.

Una vez que los Bienes Inmuebles municipales así como las actividades que ahí se realizan, se encuentren dentro de la normativa, podrán ampliar y/o regularizar sus edificaciones.

##### 4.4.1.4 Definición de Inmuebles de Conservación Histórica.

La zona “N” de PRC, Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, define los inmuebles comunales que poseen ciertas características históricas y/o arquitectónicas que se consideró, debían ser protegidas. Sin embargo, no existe claridad respecto a los criterios que determinaron dicha elección así como tampoco se

cuenta con los estudios básicos de valorización de los inmuebles que tienen por objetivo determinar y precisar el carácter patrimonial de dichos bienes.

Otro aspecto importante de destacar es que los inmuebles identificados en la Zona “N” actual se presentan como edificios separados sin constituir “Zonas” como lo indica su nombre.

A partir de estos antecedentes, la presente modificación plantea, registrar, discutir e identificar los valores intrínsecos de cada inmueble. El detalle de los valores detectados, permitirá la actualización y resignificación de los bienes en el contexto planteado por la imagen objetivo comunal.

Una vez valorizados los inmuebles, de manera clara y a través de un documento formal, se determina su nivel de intervención, permitiendo con esto dar paso a nuevas articulaciones temáticas tendientes a rentabilizar social, cultural y económicamente cada uno de los bienes.

Ante la necesidad de reconocer el patrimonio que no se encuentra incluido dentro del actual PRC, es que se ha querido incorporar el **Convento Carmelitas de San Rafael**, esto dada su fuerte presencia urbana a partir de la tipología arquitectónica que lo caracteriza. Por el contrario, se ha querido clarificar el estado de situación que afecta al **Edificio Consistorial**, que en la actualidad acoge las dependencias municipales, por ello se ha puesto en discusión las características que le permiten la inserción dentro del listado de Inmuebles Patrimoniales de la Comuna. (Ver Estudio Complementario Anexo 6.3.)

La modificación en el PRCLR pasará además por cambiar los títulos para hacer referencia solo a “inmuebles” antes que a “inmuebles y zonas”.

#### **4.4.1.5. Restablecimiento de Patentes Comerciales: reconocimiento de predios y núcleos comerciales.**

En la comuna existen más de 400 predios con patentes congeladas debido a que la actividad que realizan no corresponde al uso de suelo indicado en el PRC vigente. Dado que las actividades que en ellos se realizan son anteriores a la puesta en vigencia de esta normativa, las posibilidades de renovar o adaptar sus actividades comerciales así como de realizar modificaciones en la edificación, se ven limitadas.

Los objetivos de esta modificación están orientados a reconocer el uso de las construcciones legalmente ejecutadas antes de la puesta en vigencia del PRC-2001, reconocer el sistema de agrupación de los predios y definir usos permitidos y prohibidos de acuerdo a la realidad existente y en concordancia con el tipo de desarrollo comunal que se quiere potenciar.

La propuesta de modificación consiste básicamente en reconocer el uso de suelo comercio y servicios en zona donde se emplacen predios con patentes congeladas vigentes antes de 2001 de manera que sean compatibles con usos residenciales, consolidar estas agrupaciones mediante la creación de nuevos polos vecinales, especificando de manera clara aquellas actividades permitidas y prohibidas. Esta modificación permitirá a los propietarios ampliar o regularizar sus locales comerciales además de ampliar, renovar o adecuar su giro o actividad.

#### **4.4.1.6 Reconocimiento de Usos de suelo para funcionamiento de Planteles Educativos.**

A partir del catastro de planteles educativos (universidades, colegios públicos, subvencionados y privados), es posible notar la incompatibilidad de usos de suelo en relación a la Zona donde se emplazan. Es el caso de 18 de un total de 41 establecimientos, en forma adicional, 14 de 22 recintos privados se han visto imposibilitados de pagar patentes por esta causa.

El objetivo de la Modificación es reconocer los usos de suelo de equipamiento educacional en los recintos fuera de norma, con el fin de regularizar su situación, cobrar derechos municipales y exigir el pago de sus patentes. Para ello:

- Se crea una Subzona Educativa (SZE) donde se reconocen los establecimientos educacionales que actualmente se encuentran en zonas residenciales –sin el uso educacional–. En esta subzona se define como permitido el uso de suelo equipamiento de la clase educación y las demás normas urbanísticas.

- Se reconocerán como Zona Especial de Equipamiento (ZEE) aquellos que tengan una superficie mayor a 1 hectárea, y se le otorga el uso de suelo equipamiento de las clases de educación, deportivo, cultural y de áreas verdes junto a las demás normas urbanísticas.

Se presenta a continuación el catastro de los establecimientos y su ubicación que conformas esta Zona y Subzona indicadas:

#### ZEE Zona Especial de Equipamiento

Nº	IDENTIFICACION	DIRECCION	
		CALLE	NUMERO
1	Universidad de Chile Centro Nacional del Medio Ambiente	Avenida Larraín	9975
2	EX Universidad Central	Carlos Silva Vildósola	9783
3	Colegio Andree English School	Príncipe de Gales	7605
4	Colegio Saint Johns Villa Academy	Alcalde Manuel de la Lastra	2351
5	Colegio Teresiano Enrique de Osso	Avenida Ossa	1157
6	Colegio Santo Domingo	Álvaro Casanova	366
7	Colegio de La Salle	Avenida Ossa	1349
8	Colegio El Carmen Teresiano	Príncipe de Gales	8050
9	Colegio Sagrado Corazón de Jesús	Avenida José Arrieta	8220

#### SzE Subzona Educacional

Nº	IDENTIFICACION	DIRECCION	
		CALLE	Nº
1	Colegio Etievan	Carlos Silva Vildósola	9820
2	Colegio La Abadía	Valenzuela Puelma	8361
3	Colegio Santiago Evangelista	Lynch Norte	257
4	Colegio Terranova	La Cañada	6240
8	Colegio Madrigal	Maria Monvel	1793
9	Colegio Infantes de La Reina	Lynch Norte	320
10	Escuela Palestina	Genaro Benavides	6405
11	Colegio British Royal School	Las Perdices	263

#### 4.4.2. MODIFICACIONES DE ACTUALIZACIÓN.

##### 4.4.2.1 Adecuación General de Normativa (terminología).

El Plan Regulador comunal deberá ser coherente con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello deberá adecuar su terminología a la establecida en dichos instrumentos y eliminar la exigencia de condiciones edificatorias que por OGUC o LGUC no son exigibles. De este modo se cancelan, cuando corresponda, las siguientes líneas:

- "Frente Predial Mínimo"
- "Area Libre de Esparcimiento"
- "Estacionamientos y Circulación"
- "Bien Común uso exclusivo"
- "Ancho mínimo de acceso a Condominio"

Sumado a lo anterior, se ha readecuado el texto de la Ordenanza en el sentido de ser coherente con los objetivos generales que se expresan en esta Memoria y de este modo es que se han reagrupado las zonas y subzonas (existentes y propuestas) en conjuntos de zonas de acuerdo a sus usos de suelo preferentes. Lo anterior se expresa de la siguiente forma:

#### Zonas Preferentemente Residenciales

- Zona A
- Zona A-1

- Zona A-2
- Zona D
- Zona G
- Zona H
- Zona O

**Zonas Residenciales con Equipamiento Complementario (Artículo 24.2):**

- Zona E
- Zona K

**Zonas Residenciales con Equipamiento Restringido (Artículo 24.3):**

- Zona C
- Zona C-4
- Zona C-5

**Zonas de Equipamiento y Residencial Complementario (Artículo 24.4)**

- Zona B
- Zona C-1
- Zona C-2
- Zona C-3

**Zonas Polo de Equipamiento (Artículo 24.5)**

- Zona PC
- Zona PV

**Zona F Parque Industrial (Artículo 24.6)****Inmuebles de Conservación Histórica (Artículo 24.7)****Equipamiento Metropolitano (Artículo 24.8)**

- Subzona L-1 Campo Militar La Reina del General René Schneider
- Subzona L-2 Hospital Militar de Santiago

**Zonas Especiales de Equipamiento (Artículo 24.9)****Zona I Reina Andina****Zona J-1 Carpay 1****Zona M Áreas Verdes y Recreación**

- Subzona M-1 Parque Intercomunal Oriente
- Subzona M-2 Parque Municipal
- Subzona M-3 Avenidas Parque
- Subzona M-4 Áreas Verdes de nivel comunal
- Zona M.5 Áreas verdes complementarias: Club de Campo Ppe. De Gales y Bco. Central

**Zona R Áreas Restringidas o Excluidas del Desarrollo Urbano**

- Subzona R-1 Amagadas por Inundación
- Subzona R-2 Quebradas
- Subzona R-3 De Cauces Artificiales
- Subzona J-2 Área de Protección Ecológica con desarrollo controlado PEDC-3
- Subzona R-6 De Resguardo Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz
- Subzona R-7 Área de Resguardo de Acueductos
- Subzona R-8 Resguardo Líneas de Transporte de Energía Eléctrica
- Subzona R-9 Área de Resguardo Gaseoducto"

También han derogado o modificado ciertos artículos que atienden a lo dispuesto en la Circular Ordinaria N° 0935 del 1 de diciembre de 2009 - DDU 227- de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre formulación y contenidos de un Plan Regulador Comunal. Lo anterior, con el objetivo de mantener actualizado y al día nuestro PRC que deberá dialogar con otros instrumentos de planificación territorial.

Finalmente, se ha incorporado la Modificación 70 “Centro de Estudios Nucleares La Reina comuna de Las Condes”, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobada por Resolución N° 84 del 11/07/2005, Gobierno Regional Metropolitano, publicado en D.O.N° 38.244 del 24/08/2005, en donde se señala la reducción del radio del área de protección del Centro de Estudios Nucleares La Reina, modificación que desafecta al territorio de la comuna de La Reina de esta restricción.

Se precisa además que aquellos predios de la comuna excluidos de la Zona de Seguridad del Centro de Estudios Nucleares La Reina, se rigen en la actualidad con las condiciones técnico - urbanísticas de la zona aledaña.

#### **4.4.2.2. Adecuación de los Usos de Suelo (Equipamientos)**

Se actualiza la normativa en el sentido de acoger los cambios de la OGUC en lo relativo a Usos de Suelo, de acuerdo al D.S. N°193 de 2006 (publicado D.O. 13 enero 2006) y las correspondientes circulares ordinarias de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por lo anterior, se detallan para cada conjunto de zonas los usos y actividades permitidos, restringidos y/o condicionados, prohibidos, y sus excepciones.

#### **4.4.2.3. Adaptación de la Normativa del PRMS para el Parque Industrial.**

La Zona F, además de estar regida por el Plan Regulador Comunal, está sujeta a instrumentos superiores como son, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU y C), su Ordenanza (OGUC) y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), específicamente, su artículo 6.1.3.4., que la define y regula como “Zona Industrial Exclusiva Existente con Actividades Molestas”, y su artículo 8.4.1.3. que norma parte de ésta como “área f de transición”, definida a través del D.S. Min. Defensa N° 14, dada su cercanía al Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz y graficada en el plano D.G.A.C.<sup>4</sup> PP-91-03.

Los cuerpos normativos que regulan la “Zona F” definen restricciones que están por sobre el instrumento de planificación local. A pesar de ello, es posible generar ciertas condiciones locales que permitan un mejor funcionamiento de esta Zona.

Dado que el PRMS incluye a la “Zona F” dentro de las “Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas”, la Ordenanza del Plan Regulador comunal se encuentra tácitamente derogada. Por ende, la propuesta de modificación al PRC debe adaptarse y actualizarse a las condiciones establecidas en dichos instrumentos.

Por otro lado, un porcentaje importante de las Industrias, ubicadas en la Zona F poseen un diseño armónico, moderno y además están incorporando tecnología de avanzada en sus procesos. Además, existen propuestas y actividades por parte de la AIR, que apuntan al desarrollo de un Parque Industrial moderno, tecnológica y organizacionalmente, sin embargo estas intenciones no se han socializado e incorporado aún a los instrumentos de desarrollo territorial (PLADECO y PRC). Es por ello que la presente modificación, además de adaptarse a los instrumentos superiores, debe posibilitar, la implementación de desarrollos que contribuyan a construir una mejor comuna.

Los principales Objetivos de la presente Modificación son los siguientes:

- Reconocer la Zona “F” como se señala en el PRMS (hasta Larraín) cancelando la doble zonificación actual. En consecuencia, dotar a la Zona “F” de los usos de suelo necesarios para la consolidación del área de Equipamientos actualmente definida como Z “PC-6”.

<sup>4</sup> Dirección General de Aeronáutica Civil



- Dotar al Parque Industrial de La Reina de una normativa actualizada, atendiendo a las nuevas formas de realizar actividades productivas y a las exigencias establecidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- Implementar en la Ordenanza Local los aspectos necesarios para potenciar tanto los proyectos municipales en curso, como los proyectos privados alineados con la imagen objetivo comunal.

Como se señaló anteriormente, que los cuerpos normativos que regulan la zona F están por sobre el PRC, por lo mismo, la propuesta de modificación no podrá oponerse a las condiciones establecidas en ellos, sin embargo es posible generar ciertas condiciones locales que permitan un mejor funcionamiento para esta Zona que favorezcan su desarrollo en armonía con la imagen objetivo comunal.

Para ello se propone principalmente:

- Redefinir la Zona “F” de manera coincidente a lo señalado por el PRMS, cancelando la doble zonificación del polígono definido por Larraín, Laura Rodríguez, los Ebanistas y Jorge Alessandri, que actualmente se encuentra Zonificado por el PRC como “PC-6” y por el PRMS como “Zona Industrial Exclusiva Existente con Actividades Molestas”.
- Asimilar al Uso de Suelo Equipamiento de clase Comercio o Servicios, las Actividades Productivas que sean calificadas como inofensivas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, previa autorización del Director de Obras Municipales.
- Incorporar de manera explícita nuevos usos de suelo así como también, indicar prohibiciones y restricciones que orienten el desarrollo comunal deseado para esta zona, es decir la consolidación de un área de equipamientos comerciales y de servicios complementarios al quehacer industrial.

#### 4.4.2.4. Control de beneficios

Inicialmente, los condominios desarrollados en La Reina, que tienen como principal exponente a las llamadas “comunidades Fernando Castillo”, se caracterizaron por potenciar la vida comunitaria donde “el patio”, elemento vinculante entre lo colectivo y lo privado, encargado de la preservación del medio ambiente y del fortalecimiento de los recursos naturales existentes, cumplía un rol fundamental. Esta tipología, desarrollada entre las décadas de los setenta y noventa, ha sido valorada positivamente al interior de diversos ámbitos, entre ellos, el Comunal. En este contexto, y con el objetivo de promover este tipo de desarrollo, el Plan Regulador Comunal 2001 definió una normativa especial para condominios que beneficia, con mejores condiciones edificatorias, este tipo de desarrollo. Posteriormente, la OGUC otorgó beneficios especiales a las “Viviendas económicas”, es decir, de superficie inferior a 140m<sup>2</sup>.

En la actualidad gran cantidad de proyectos residenciales además de acogerse a “Copropiedad Inmobiliaria”, se han acogido al DFL-2, obteniendo los beneficios del Plan Regulador Comunal y los de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Producto de este doble beneficio, han proliferado en la comuna conjuntos residenciales con características muy diferentes a las inicialmente previstas, especialmente en lo que se refiere a las densidades y al manejo de áreas verdes al interior de ellos.

Para recuperar el espíritu inicial de la normativa, y proteger el carácter de la comuna, se propone eliminar los beneficios especiales establecidos en el Plan Regulador Comunal, de tal manera que los proyectos se acojan solamente a los beneficios establecidos por la OGUC.

De esta manera se evitará que se sobrepasen las densidades originalmente previstas, a la vez que los conjuntos de viviendas acogidos a copropiedad (condominios) podrán seguir desarrollándose pero de manera consecuente con el desarrollo comunal deseado.

#### **4.4.3. MODIFICACIONES ESTRATEGICAS.**

##### **4.4.3.1. Aumentos de Ocupación y Constructibilidad Zonas “A” “C” y “D”.**

La normativa actual para las zonas “A”, “C” y “D”, establecida en el PRC-2001, no se condice con la realidad de las edificaciones localizadas en ellas. Esto ha impedido, en muchos casos, que los propietarios regularicen sus inmuebles y/o los amplíen.

La propuesta de modificación, tiene por objetivo, reconocer las condiciones prediales y de edificación de las zonas “A”, “C” y “D” permitiendo, de este modo, la regularización y/o ampliación de un gran número de viviendas y también equipamientos comerciales.

Para ello se propone aumentar las normas específicas de las zonas “A”, “C” y “D”, específicamente los índices de ocupación de suelo y constructibilidad, siempre de manera coherente a la realidad de cada Zona, respetando la identidad comunal y preservando su carácter. De este modo, un importante número de construcciones, principalmente viviendas y comercios, que actualmente se encuentran fuera de norma, podrán ampliarse de acuerdo a sus necesidades, regularizar las obras y obtener la Recepción Final, documento fundamental a la hora de vender o hipotecar el bien inmueble.

Respecto al establecimiento de mayores coeficientes de ocupación de suelo en predios esquina y las normas especiales indicadas, es preciso señalar que los criterios incorporados guardan relación con:

- Predios esquina: estos predios deben cumplir con dos antejardines, lo que en la práctica obliga un distanciamiento lateral mayor al resto de la zona, lo que se compensa con una ocupación de suelo mayor, sin perjuicio de cumplir con los antejardines y distanciamientos señalados.
- Normas complementarias para Zona A-1: La zona pertenece a uno de los sectores ms antiguos de la comuna. En muchos casos, las construcciones son de fachada continua sin antejardines y la cuadra en particular tiene un ancho no superior a los 25 metros, por lo que al aplicar los antejardines y los distanciamientos de 5 metros, estos predios quedan muy desfavorecidos para desarrollarse. Este sector sufrió severos daos como consecuencia del terremoto de 27 de febrero, y los vecinos se acercaron y observaron positivamente la propuesta.

En relación a los aumentos en los coeficientes de ocupación de suelo, distanciamientos, adosamientos, sistema de agrupamiento, entre otros, para el sector de Américo Vespucio y zonas aledañas, es decir, Zonas A, A-1, C, C-1, C-2 esto se ha establecido y fundamentado dadas las características ambientales, de intensidades en usos y actividades tanto existentes como a potenciar. Esto se plantea desde la idea de un frente comunal “activo” el cual permita acoger un tipo de desarrollo el cual absorba y potencie el enfrentamiento con la autopista Vespucio y detenga el deterioro creciente de esta fachada Comunal. Adicionalmente, se pretende no perjudicar a los vecinos que ya habitan en estas zonas residenciales, por lo que las normas propuestas para estas zonas poseen una orientación incluyente y respetuosa en relación a lo preexistente.

##### **4.4.3.2. Redefinición de Polo Comunal 6.**

Actualmente, parte de la Zona PC-6 definida por el PRC, específicamente el polígono definido por las calles Larraín, Laura Rodríguez, Los Ebanistas y Jorge Alessandri, se encuentra doblemente zonificada, como Polo Comunal por el PRC y como “Zona Industrial Exclusiva Existente con Actividades Molestas” por el PRMS.

Por un lado la presente modificación elimina este polígono de la Zona PC-6, y lo incorpora a la Zona F “Parque industrial de la Reina” y por otro, se amplía la Zona “PC-6” en los predios que enfrentan Carlos Ossandón entre José Zapiola y Valenzuela Llanos, para reconocer los predios con uso de suelo de Equipamiento actualmente congelados.

##### **4.4.3.3. Modificación Zona “C” (Príncipe de Gales entre Vicente Pérez Rosales y Av. Américo Vespucio).**

La normativa actual no reconoce las situaciones urbanas ni los distintos usos consolidados presentes en el eje Príncipe de Gales, por otro lado tampoco permite la construcción de equipamientos de alto estándar y

presencia ni tampoco resguarda las zonas aledañas a la zona B que se ven impactadas por las condiciones edificatorias definidas para ella.

La imagen objetivo comunal revela las distintas vocaciones de los ejes jerárquicos comunales, en este contexto, Príncipe de Gales cumplirá el rol de Boulevard comunal, capaz de acoger usos residenciales y de equipamiento que actualmente se desarrollan de manera independiente sin lograr constituir una unidad. Por tanto, objetivo primordial de la presente Modificación es establecer las condiciones edificatorias apropiadas que permitan:

- despertar el interés de los mercados, necesario para hacer de Príncipe de Gales un “barrio” donde convivan de manera armoniosa usos residenciales y programas como cafés, restaurantes, lugares de exposición y cultura.
- regularizar las propiedades exigentes y eventualmente permitir su crecimiento.

La propuesta de modificación contempla en general,

- mantener la altura máxima de edificación actual de 12 m pero para todos los usos
- mejorar las condiciones de ocupación y constructibilidad para permitir el correcto uso del suelo para equipamientos y residencia
- y otorgar al Sector Salvador Izquierdo, condiciones edificatorias más favorables al equipamiento, dada su condición de Polo urbano.

Para diferenciar las Zonas C de Príncipe de Gales y el resto, es que a estas se les denomina C-4 y C-5.

#### **4.4.3.4. Modificación Zonas “C” y “B” (Avenida Américo Vespucio).**

Las modificaciones propuestas para las Zonas “C” y “B” en el sector que enfrenta al eje Américo Vespucio obedecen a la necesidad de redefinir esta fachada comunal de tal manera que sea concordante con la imagen objetivo comunal y con los proyectos urbanos de carácter metropolitano que forman parte ineludible del contexto comunal, como es el caso de la Concesión Vespucio Oriente.

El Plan regulador vigente (2001) tanto para la zona “B” como para la zona “C”, establecen altura libre según rasante para la primera y altura máxima de 12 metros para la segunda, condiciones que no resultan coherentes con la jerarquía de la vía que enfrenta, ni con las orientaciones para el desarrollo comunal definidas en la imagen objetivo. En este contexto, la presente modificación se plantea como una forma de acoger el desarrollo de nuevas residencias para diversos estratos y grupos familiares, retener a la población joven que ha debido abandonar la comuna por no contar con una oferta inmobiliaria acorde a su necesidades, detener el deterioro de la fachada Comunal Vespucio, aprovechar la condición de Vespucio como recurso metropolitano de infraestructura y defender el diseño de trinchera cubierta efectiva para la autopista.

La modificación para las zonas “B” y “C” en las áreas que enfrentan el eje Vespucio, considera fundamentalmente:

- Reducir las actuales Puertas a 2 (Vespucio-Príncipe de Gales y Vespucio-Larraín), estableciendo, eso si, un límite de altura para ellas.
- Definir, entre estos dos polos, un borde de mayor altura (30m) que la zona “C” actual y establecer, una franja interior menor (15m), entre este nuevo borde y la zona “A” (9m) que permita graduar la diferencia de altura entre estas zonas, protegiendo los barrios interiores.

Si bien, las tendencias del mercado llevarían a proponer un borde más intenso en cuanto a ocupación de suelo y altura, la presente modificación privilegia una opción más moderada, recogiendo tanto la identificación de los vecinos con la idea de comuna Parque, como las condiciones urbanas del contexto.

Los intereses de los vecinos no son los mismos en toda la comuna así como las orientaciones de desarrollo comunal son diferentes de acuerdo al sector. Si al oriente, las preocupaciones se dirigen hacia la infraestructura sanitaria, hacia el poniente se dirigen hacia las posibilidades de desarrollo que el borde Américo Vespucio tendrá, por ello, sin una modificación normativa de este borde, el sector poniente de la comuna seguirá subutilizando los recursos de infraestructura existentes, deteriorándose sin posibilidad de recibir inversiones.

Fortalecer Américo Vespucio, a través de la presente modificación, constituye una manera de preservar los barrios residenciales interiores, aprovechando el impulso que dará la ejecución de la autopista.

Para diferenciar las Zonas “C” de Américo Vespucio del resto, estas se denominan C-1, C-2 y C-3. Asimismo, las zonas B-2 y B-4 pasan a denominarse simplemente B, mientras que la B-1 se asimila a C-1, la B-3 se asimila a C-2 y la B-5 se asimila a C-3. Las otras ex - puertas B-6 y B-7, se denominan como PC-4 y A-2 respectivamente, atendiendo a su desarrollo real actual y condiciones del entorno.

#### **4.4.4. MODIFICACIONES DE VIALIDAD**

##### **4.4.4.1. Actualización de la vialidad.**

Como primera medida es necesaria la actualización de la vialidad en el sentido de acoger la modificación 99 al PRMS. Lo anterior se expresa en la revisión de los cuadros de vías expresas y colectoras, para acoger los cambios generados por dicho instrumento.

Además se ha actualizado la malla vial en el sentido de acoger todas las aperturas y ensanches propuestos en el PRCLR-2001 y que se han materializado desde esa fecha hasta hoy.

##### **4.4.4.2. Exigencias de Estacionamiento.**

Actualmente la normativa para estacionamiento cuenta con una exigencia muy superior a la definida en el PRMS y a la establecida por las comunas vecinas. Esta exigencia ha frenado en gran medida el desarrollo comunal, dado que, bajo estas condiciones, no resulta rentable localizar emprendimientos dentro de la comuna.

Las exigencias para las zonas A-1, B, C, C-1, C-2 y C-3 del PRCLR propuesto, se traducen en una reducción en el número de estacionamientos en relación al PRC 2001 en áreas donde se encuentran ubicados los Polos de Desarrollo y en general, avenidas comerciales importantes en la comuna. Para esto, se ha realizado un estudio el cual permite dar cuenta de alternativas al respecto.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- Municipalidad de La Reina, 2008, “PLADECO”.
- Sonia Reyes Päcké, 2008, “Estrategia de sustentabilidad Ambiental para la gestión de Espacios Públicos de la Reina”.
- Tomás Echaveguren, 2008, “Diagnóstico Territorial sistema de transporte urbano de La Reina”.



**6. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ANEXOS**

Los Estudios Complementarios Anexos se adjuntan en volúmenes separados, con la numeración y el orden que a continuación se indica:

**6.1 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA**

**6.2 ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL**

**6.3 ESTUDIO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA**