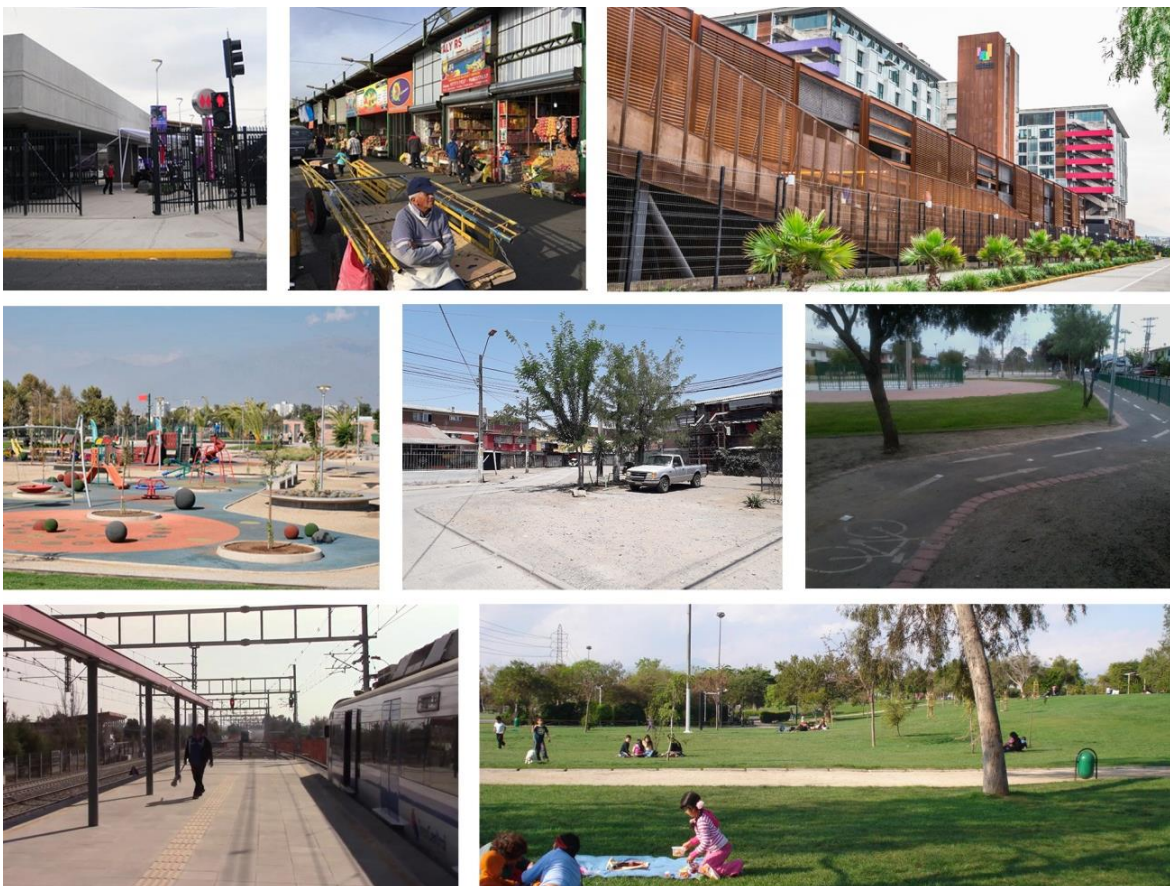


ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA



ETAPA 6, APROBACIÓN INSTITUCIONAL

Memoria Explicativa

Marzo 2025

ÍNDICE

I	INTRODUCCIÓN.....	8
II	OBJETIVOS DEL ESTUDIO	10
II.1	Objetivos Generales.....	10
II.2	Objetivos Específicos	11
III	SÍNTESIS DIAGNÓSTICA	13
III.1	Área de Estudio	13
III.2	Marco Normativo, Instrumentos indicativos y de Gestión	18
III.2.1	Marco Normativo	18
III.2.2	Instrumentos indicativos y de gestión	28
III.3	Síntesis Temática	30
III.3.1	Análisis medio físico y riesgos	30
III.3.2	Análisis socioeconómico y demográfico.....	35
III.3.3	Análisis territorial y urbano	39
III.4	Elementos estructurantes en el territorio y Áreas homogéneas	65
III.4.1	Elementos Estructurantes	65
III.4.2	Áreas homogéneas	68
III.5	Potencialidades y restricciones	75
III.6	Desafíos para la planificación del territorio comunal.....	80
III.6.1	Gestión complementaria relevante en el proceso de actualización del PRC	80
III.6.2	Áreas con mayor potencial de renovación:	82
III.6.3	Acciones para avanzar en la mejora de la calidad urbana:	84
III.7	Exigencias del PRMS sobre la propuesta.....	84
IV	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN E IMAGEN OBJETIVO.....	94
IV.1	Declaraciones Estratégicas de Desarrollo	94
IV.1.1	Visión de desarrollo	94
IV.1.2	Ejes Estratégicos.....	94
IV.1.3	Objetivos de Desarrollo Urbano	95
IV.2	Proyecciones demográficas, demanda y disponibilidad de suelo.....	95
IV.2.1	Escenarios de Crecimiento de población	96
IV.2.2	Estimaciones de Consumo de Suelo	96
IV.3	Alternativas de Estructuración.....	98
IV.3.1	Alternativa 1: ejes interiores	98
IV.3.2	Alternativa 2: Anillo Interior	99
IV.3.3	Alternativa 3 Bordes metropolitanos y piezas interiores	100
IV.4	Imagen Objetivo	101
IV.4.1	Sistema Vial.....	103
IV.4.2	Sistema de centralidades y equipamientos:.....	106
IV.4.3	Desarrollo residencial:	109
IV.4.4	Sistema de áreas verdes y espacio público:	111
IV.4.5	Propuesta general de densidades y alturas:	112
IV.5	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	114
IV.5.1	Términos para la elaboración del Anteproyecto.....	116

V ANTEPROYECTO DEL PLAN	118
V.1 Límite Urbano	120
V.2 Zonificación	121
V.3 Vialidad Estructurante	141
V.4 Densidades.....	144
V.5 Incentivos en las normas urbanísticas	148
V.6 Viviendas de Interés Público	148
V.7 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	153
V.8 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.....	155
VI REFERENCIAS.....	158

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Esquema metodología general del Estudio	9
Figura 2 División administrativa Región Metropolitana	13
Figura 3 Provincia de Santiago	14
Figura 4 Esquema área de estudio, Comuna de Pedro Aguirre Cerda.....	16
Figura 5 Territorios comunales de Pedro Aguirre Cerda	17
Figura 6 Instrumentos de planificación territorial que rigen a la comuna de Pedro Aguirre Cerda	18
Figura 7 Plano de normativa vigente comuna de Pedro Aguirre Cerda	19
Figura 8: Esquema alturas PRC vigente Pedro Aguirre Cerda	21
Figura 9 Densidades poblacionales PRC Vigente Pedro Aguirre Cerda	22
Figura 10 Grado de consolidación áreas verdes planificadas en Pedro Aguirre Cerda	23
Figura 11 Vialidad definida en PRMS en Pedro Aguirre Cerda.....	24
Figura 12 Afectaciones de vialidad definida en PRMS en Pedro Aguirre Cerda	25
Figura 13. Densidad neta en viviendas	27
Figura 14. Mapa Geológico – Estructural de la cuenca de Santiago, en Pedro Aguirre Cerda	31
Figura 15 Áreas de riesgo PRMS.....	32
Figura 16 Mapa de Riesgo de Inundación, a nivel comunal del Gran Santiago.	33
Figura 17. Detalle para la Comuna PAC en Mapa de Peligro y Remociones en Masa e inundaciones de la Cuenca de Santiago Escala 1:100.000.	34
Figura 18 Detalle para la Comuna PAC en Mapa de Respuesta Sísmica de la Cuenca de Santiago.	34
Figura 19 Gráfico de distribución de patentes de locales comerciales en Pedro Aguirre Cerda	35
Figura 20 Plano ubicación proyectos inmobiliarios actuales.....	36
Figura 21 Ficha del proyecto inmobiliario “Lago Ranco” de inmobiliaria RVC	36
Figura 22 Ingreso mensual familiar promedio en comunas del Gran Santiago. Año 2008.	37
Figura 23 Población Censal Pedro Aguirre Cerda.....	37
Figura 24 Distribución por Sexo y edad, Pedro Aguirre Cerda 2017.....	38
Figura 25 Porcentajes de Hacinamiento y carencia de servicios básicos en Pedro Aguirre Cerda, Región Metropolitana y País	39
Figura 26 Plano Tranvías de Santiago 1860	40
Figura 27 Principales conexiones viales intercomunales	41
Figura 28 Evaluación de calidad urbana por unidades vecinales	47
Figura 29 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicador peor evaluado a nivel comunal	48
Figura 30 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicadores mejor evaluados a nivel comunal	50
Figura 31 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicadores evaluados a nivel promedio.....	52
Figura 32 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicador identidad y conformación barrial.....	53

Figura 33 Dinámicas de atracción y generación de viajes con motivos laborales en Pedro Aguirre Cerda	54
Figura 34 Red Vial Estructurante Etraus, Comuna de Pedro Aguirre Cerda	55
Figura 35 Cobertura de Taxibuses y Buses	56
Figura 36 Red de Ciclovías considerada en Plan Ciudad Sur.....	57
Figura 37 Plano infraestructura sanitaria en Pedro Aguirre Cerda	58
Figura 38 Infraestructura energética en comuna Pedro Aguirre Cerda	60
Figura 39. Redes gas natural Pedro Aguirre Cerda	60
Figura 40 Gráfico Distribución de la Inversión Pública aprobada en Pedro Aguirre Cerda, proyectos nuevos, período 2015- 2020	61
Figura 41 Gráfico Distribución de la Inversión Pública Municipal en Pedro Aguirre Cerda, 2015- 2019	62
Figura 42 Ubicación Proyectos de inversión pública de relevancia para Pedro Aguirre Cerda	63
Figura 43 Ubicación Proyectos de impacto comunal	64
Figura 44 Plano elementos estructurantes Pedro Aguirre Cerda.....	67
Figura 45 Plano áreas homogéneas Pedro Aguirre Cerda, junto con elementos estructurantes	69
Figura 46 Áreas de mayor potencial de renovación	83
Figura 47. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda	87
Figura 48. Plano PRMS Normas Transitorias 93/T, 1994, comuna de Pedro Aguirre Cerda	88
Figura 49. Plano PRMS de zona ZIEEAM, modificación 2002, comuna de Pedro Aguirre Cerda	89
Figura 50. Tabla Art 6.1.3.4 Ordenanza PRMS	90
Figura 51 Esquema usos de suelo PRMS 1994	91
Figura 52. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda, con modificaciones	93
Figura 53. Escenarios de Proyección de Población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda	96
Figura 54. Alternativa 1: Ejes interiores	98
Figura 55. Alternativa 2: Anillo interior.....	99
Figura 56. Alternativa 3: Bordes metropolitanos y piezas interiores.....	100
Figura 57 Imagen Objetivo	102
Figura 58. Sistema vialidad estructurante Alternativa Integrada	105
Figura 59. Sistema de equipamientos Alternativa integrada.....	108
Figura 60. Sistema de áreas residenciales Alternativa Integrada	110
Figura 61. Sistema de áreas verdes Alternativa integrada	111
Figura 62. Propuesta de Alturas y Densidades Alternativa Integrada	113
Figura 63 Plano zonificación Anteproyecto PRC Pedro Aguirre Cerda	120
Figura 64 Distribución porcentaje de suelo ocupado según uso.....	122
Figura 65 Zonas Residenciales Mixtas	123
Figura 66 Zonas de Equipamiento	130
Figura 67 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura	134
Figura 68 Zonas de Áreas Verdes	137

Figura 69 Plano de corredores verdes / ciclovías.....	139
Figura 70 Vialidad Estructurante	141
Figura 71 Densidades por cada zona residencial mixta	146
Figura 72 Esquema de estrategia de localización de proyectos de viviendas de interés público	150
Figura 73 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público.....	151
Figura 74 Plano Áreas restringidas al desarrollo urbano	154
Figura 75 Plano ubicación MH, ICH y barrios históricos	157
Figura 76 Fotografías de ICH propuestos.....	158
Figura 77 Fotografías de Barrios Históricos	159

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Densidades y superficies de uso residencial, con capacidad máxima poblacional.	22
Tabla 2 Vialidad normada vigente Pedro Aguirre Cerda, ajustada a derecho	26
Tabla 3 Tabla de puntuación y valoración, según indicador	44
Tabla 4 Factores de ponderación por cada criterio	46
Tabla 5 Líneas de Transmisión Eléctrica, comuna de Pedro Aguirre Cerda.....	59
Tabla 6 Subestaciones Eléctricas, comuna de Pedro Aguirre Cerda.....	59
Tabla 7: Densidad real estimada en nuevos proyectos habitacionales	97
Tabla 8: Demanda de Suelo Habitacional Neto en Escenario Optimista	97
Tabla 9 Superficie de zonas, según uso de suelo	122
Tabla 10 Superficie y porcentaje de Zonas Residenciales Mixtas.....	124
Tabla 11 Superficie y porcentaje de Zonas de Equipamiento	131
Tabla 12 Superficie y porcentaje de Zonas de Actividades Productivas	135
Tabla 13 Superficie y porcentaje de Zonas de Infraestructura	135
Tabla 14 Superficie y porcentaje de Zonas de Áreas Verdes.....	138
Tabla 15 Capacidad máxima de población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, según PRMS.....	144
Tabla 16 Capacidad máxima de población comunal y densidad bruta promedio propuesta por el PRCPAC	147
Tabla 17 Capacidad máxima de población por zonas residenciales propuestas por el PRCPAC.....	147
Tabla 18 Viviendas de interés público posibles de desarrollar en zonas con incentivos	152
Tabla 19 Monumentos Históricos Comuna de Pedro Aguirre Cerda.....	155
Tabla 20 Inmuebles de Conservación Histórica	155
Tabla 21 Barrios Históricos	156

I INTRODUCCIÓN

El segundo semestre del año 2020 se inicia el estudio “Actualización Plan Regulador Comunal Comuna de Pedro Aguirre Cerda, liderado por la Ilustre Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda.

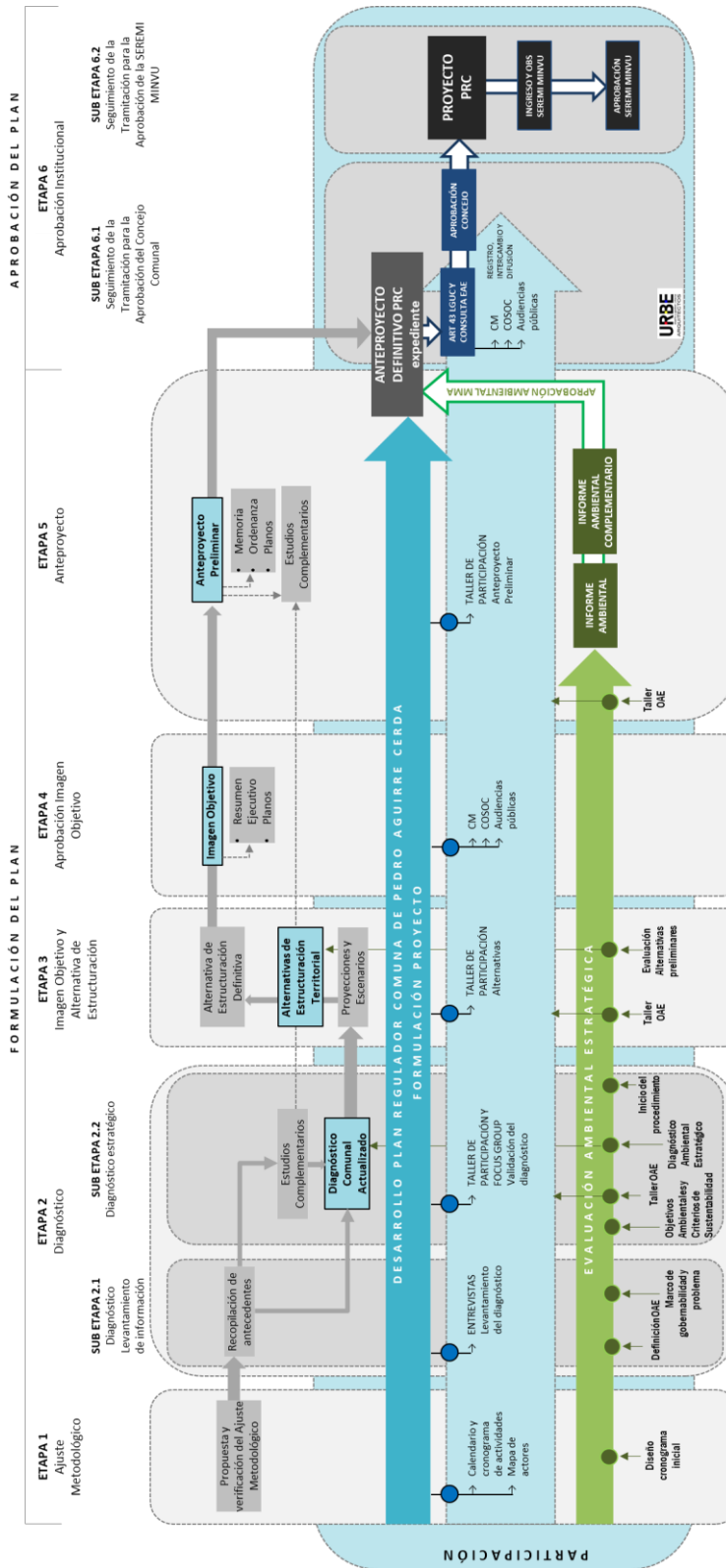
Este instrumento tiene por objeto de estudio el territorio total de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, el cual no cuenta con un instrumento actualizado de carácter comunal que integre, planifique y norme dicho territorio. Para ello, se han identificado las dinámicas, oportunidades y desafíos que presenta la comuna, considerando además el marco normativo e indicativo a distintas escalas con incidencia en el territorio, de manera de generar una propuesta de planificación del desarrollo futuro comunal de Pedro Aguirre Cerda, en el escenario del área metropolitana del Gran Santiago

Consistente con el objetivo central establecido en las bases de licitación, el estudio apunta a la preparación de un instrumento de planificación (Plan Regulador Comunal), que se ajuste al marco legislativo, normativo y técnico actual, para lo cual se revisarán todos aquellos aspectos relacionados con el ámbito de acción del instrumento. Se consideraron la Política Nacional de Desarrollo Urbano; las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza; los requerimientos establecidos para la aprobación de la Imagen Objetivo de los Instrumentos de Planificación Territorial de la Ley de Transparencia de Suelo (Ley 21.078); la Ley de Bases del Medio Ambiente (Ley 19.300) y sus modificaciones (Ley 20.417); la Política Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (2020-2030); así como también, los lineamientos de desarrollo generales y específicos que se han establecido para el territorio comunal en las distintas escalas de la planificación.

También resulta importante destacar que la metodología para el desarrollo del instrumento puso énfasis en la participación de actores relevantes presentes dentro del territorio, lo cual ha permitido levantar antecedentes e informar de manera oportuna, con el objetivo de elaborar una propuesta consistente con las necesidades y visiones locales, y validar la propuesta de ordenamiento territorial, especialmente con los equipos municipales y los servicios públicos con incidencia en la toma de decisiones sobre el territorio. En este sentido, es importante destacar que durante el desarrollo del estudio se integraron las actividades requeridas dentro del marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica y las requeridas en la OGUC para los Planos Reguladores Comunales.

La elaboración del Plan Regulador Comuna de Pedro Aguirre Cerda (PRCPAC), se estructuró en 6 etapas, tal como se muestra en la siguiente imagen:

Figura 1 Esquema metodológico general del Estudio



Fuente: elaboración URBE.

II OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El principal objetivo del Estudio es formular un instrumento actualizado de planificación comunal para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, definiendo una visión integral del territorio comunal, estableciendo normas de acuerdo a las facultades establecidas para los instrumentos comunales en el legislación urbana vigente, respetando las disposiciones legales y reglamentarias actuales, considerando los criterios de la jurisprudencia administrativa emanada de la Contraloría General de la República, y las necesidades de desarrollo actuales y futuras de la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Por su parte, se definen los siguientes Objetivos del Estudio, los cuales responden expresamente a lo indicado en las bases y propuesta técnica de la licitación.

II.1 OBJETIVOS GENERALES

- Actualizar el Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda, con un horizonte de tiempo de largo plazo, contemplando los nuevos referentes de la infraestructura vial y el rol de la comuna en la ciudad, para potenciar su desarrollo urbano privilegiando una relación armónica entre las diferentes actividades para el bienestar e incremento del nivel de vida de los habitantes de la comuna.
- Promover el desarrollo del territorio comunal, en concordancia con la nueva Política de Desarrollo Urbano, la Estrategia Regional de Desarrollo 2012- 2021 y las orientaciones de desarrollo local plasmadas en el PLADECO 2014-2018, en particular respecto a los roles predominantes de la comuna de Pedro Aguirre Cerda en sus distintas escalas de aproximación.
- Formular una propuesta de organización de sistema construido integral, previendo las potenciales reconversiones de los diversos usos de suelo, particularmente industrial a residencial, el mejoramiento de las condiciones normativas para viviendas sociales y la localización más adecuada de las actividades en función de las dinámicas tanto de la ciudad como de las necesidades locales de vivienda y las características de los barrios históricos de la comuna.
- Contar con un cuerpo normativo sincronizado con la normativa legal vigente y planificación territorial regional, el cual se dispondrá en una ordenanza de fácil aplicación y entendimiento la cual considere el mismo tipo de disposiciones y normas urbanísticas para todo el territorio comunal.
- Reconocer y proteger los barrios o áreas de valor patrimonial y cultural otorgándoles normas urbanísticas específicas que se recojan en una zonificación especial y/o de conservación histórica.
- Integrar la dimensión ambiental como tema central en el proceso y proyecto, en consideración de que se debe realizar la Evaluación Ambiental Estratégica regulada por la Ley 20.417.
- Incorporar la Participación Ciudadana desde el comienzo del estudio y como base fundamental de éste, más allá de las asambleas y exposición del proyecto que contempla la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

II.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Actualizar la planimetría base a partir de la restitución de un levantamiento aerofotogramétrico reciente y la cartografía temática digital existente. Estos elementos serán fundamentales para el análisis y planificación territorial posteriores.
- Elaborar un diagnóstico territorial y análisis urbano de la comuna en función de las escalas local, intercomunal y metropolitana con el fin de contar con un instrumento actualizado y orientado a planificar y desarrollar una gestión sustentable del territorio comunal, acorde a su condición de comuna inserta en el sistema territorial metropolitano de Santiago y así como también respecto a su vocación local.
- Abordar el diagnóstico comunal y la propuesta urbana desde una mirada integral, que considere la diversidad de los habitantes de la comuna, con especial atención en la perspectiva de género, adulto mayor, personas con movilidad reducida o discapacidad.
- Establecer los objetivos de desarrollo urbano-territorial comunal en función de las políticas y orientaciones la Política de Desarrollo Urbano y la Estrategia Regional de Desarrollo 2012- 2021.
- Generar alternativas de estructuración espacial (a lo menos 2), indicando los lineamientos principales del ordenamiento territorial, en función de los objetivos de desarrollo comunal para un horizonte de tiempo a largo plazo (10 años o más) conforme al rol de la comuna en el territorio y las perspectivas de desarrollo contenidas en el PLADECO vigente.
- Definir estrategias que se plasmen en normas o zonas especiales, para preservar la identidad cultural, en áreas y/o barrios previamente identificados, de modo a conservar sus características originales y evitar posibles intervenciones urbanas indeseables.
- Definir una clasificación de las actividades productivas y comerciales conforme a los rubros de patentes comerciales municipales, en apoyo asimismo a las actividades locales.
- Reformular la zonificación del territorio urbano en base a la alternativa de estructuración seleccionada, definiendo áreas homogéneas consolidadas y otras en reconversión, que permitan el desarrollo de las diversas actividades en forma armónica.
- Redactar una Ordenanza con zonas y normas urbanísticas acordes a la legislación vigente, bajo una imagen objetivo clara que congregue un conjunto de disposiciones homogéneas y claras para el conjunto del territorio comunal.
- Revisar la funcionalidad de la red vial urbana y sus afectaciones a utilidad pública vigentes en la comuna y consignar las necesidades generadas por el proyecto de modificación al PRC con la finalidad de actualizar la capacidad y eficiencia de la red vial.
- Clasificar la red vial comunal de acuerdo a sus características y funciones en el sistema comunal y metropolitano, estudiando y consignando los casos que presenten situaciones especiales tales como equipamientos de mayor escala permitidos en vías de menor categoría (art. 2.1.36 de OGUC).

- Abordar la movilidad urbana de manera integrada y sustentable, avanzando en una propuesta de Plan Regulador que facilite medidas que promuevan los desplazamientos no motorizados.
- Realizar estudios de Riesgo y protección ambiental y Factibilidad de agua potable, alcantarillado y lluvia, que fundamenten la propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal.
- Elaborar un expediente que contenga todos los elementos necesarios para la aprobación de la modificación al Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda, conforme al artículo 2.1.10 de la OGUC. entre los cuales la Memoria, Ordenanza y Planos correspondientes.
- Potenciar la temática ambiental, tanto en el proceso de elaboración del diagnóstico y Evaluación Ambiental Estratégica, como en las propuestas de modificación al instrumento de planificación territorial, identificando unidades territoriales, amenazas presentes y futuras que puedan obstaculizar el desarrollo territorial deseado. estableciendo acciones necesarias orientadas a dar solución a los problemas de coexistencia entre los barrios residenciales y los sectores productivos, resaltando a su vez aquellos sectores que constituyen un valor ambiental.
- Lograr un proceso de participación en todas las etapas de elaboración del proyecto de modificación al PRC, que comprometa tanto a los actores sociales como el sector privado y los estamentos públicos locales. La comunidad se constituye como uno de los valores a considerar no tan solo como bien social o participativo, sino también como aquel que es capaz de narrar la propia historia del territorio, de su capacidad de ser labrado, festejado y en definitiva vivido. Por ello, se hace necesario un trabajo cercano, informativo, retroactivo y constante, donde se consideren actores relevantes, unidades vecinales y vecinos en general.

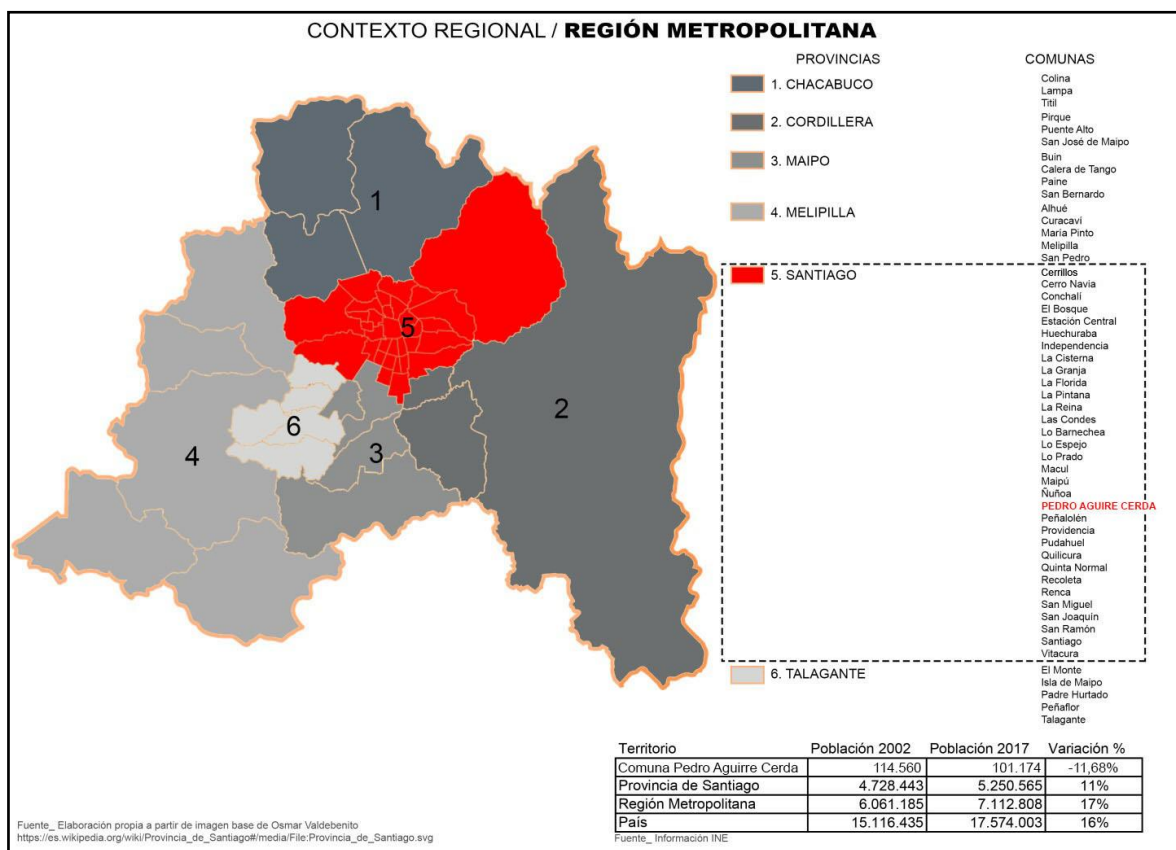
III SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

III.1 ÁREA DE ESTUDIO

La comuna de Pedro Aguirre Cerda se localiza en la Provincia de Santiago de la Región de Metropolitana. La Región Metropolitana cuenta con 7.112.808 habitantes según censo del año 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017). Su límite Norte es la Región de Valparaíso, al Sur con la Región de Libertador Bernardo O’Higgins, al Oriente con Argentina, y al Poniente con la Región de Valparaíso. La Región Metropolitana cuenta con una superficie de 15.403 km².

Administrativamente la región se divide en seis provincias y cincuenta y dos comunas, según se muestra en la siguiente imagen:

Figura 2 División administrativa Región Metropolitana



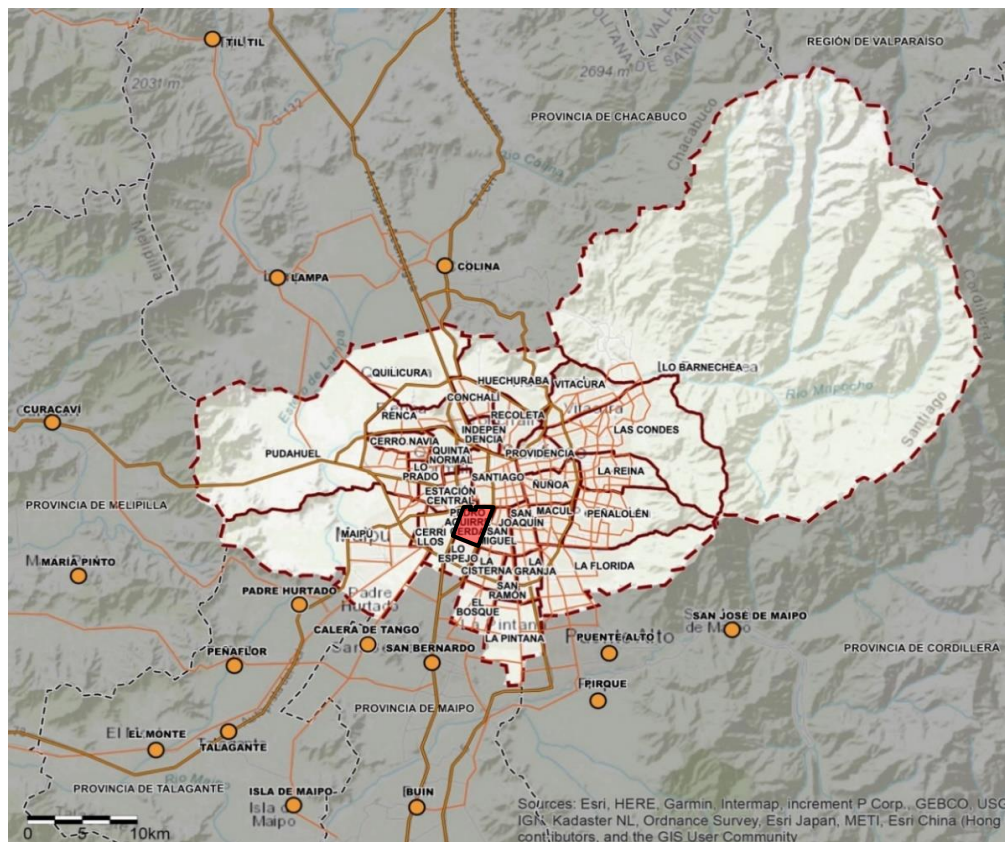
Fuente: Elaboración URBE en base a información disponible en sitio web INE, sitio web SEA y sitio web Biblioteca Congreso Nacional.

Dentro de los límites de la Región Metropolitana se ubica el área urbana más importante del país: el Área Metropolitana de Santiago, dentro de la cual se encuentra la capital del país, Santiago, o también llamada el Gran Santiago. Este territorio se asocia a las 35

comunas y partes de las comunas de la Región Metropolitana que son urbanas y conurbadas, incluyendo 32 comunas de la provincia de Santiago, una comuna de la provincia de Cordillera (Puente Alto), una comuna de la provincia de Maipo (San Bernardo), y una de la provincia de Talagante (Padre Hurtado). Además de ello, la ciudad alberga los principales organismos administrativos (Palacio de Gobierno, Poder Judicial y una serie de organismos internacionales), comerciales, culturales, financieros y gubernamentales del país.

La Provincia de Santiago se ubica aproximadamente en el sector centro de la región, y parte de ella ocupa también el sector nororiente de la misma. Está compuesta por 32 comunas, siendo una de las provincias de menor tamaño y la que alberga a la mayor cantidad de la población de la región y del país. Limita al Norte con la Región de Valparaíso y con las comunas de Colina y Lampa de la Región Metropolitana, al Sur con Calera de Tango, San Bernardo y Puente Alto, al Este con San José de Maipo y al Oeste con Curacaví. Tiene una superficie de 2.026 km² y posee una población de 5.250.565 habitantes según el censo del año 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017). La densidad de ocupación es de 2586,1 hab/km², concentrándose un 24% de los habitantes en las comunas de Maipú, Santiago y La Florida. La comuna de Pedro Aguirre Cerda forma parte de las comunas del sector sur poniente del Gran Santiago, inmediatamente a continuación del centro capitalino.

Figura 3 Provincia de Santiago



Fuente: Elaboración URBE sobre foto aérea Mapa Base de ArcGis

La comuna de Pedro Aguirre Cerda fue creada en el año 1981 mediante DFL-1-3260, en base a territorios de las comunas de Santiago, San Miguel y La Cisterna. No obstante, mediante el DFL 34-18992 de 1991 se establecen los límites actuales de la comuna, y su municipalidad entra en funcionamiento.

La comuna abarca una superficie de 882 ha (PLADECO 2014-2018), que corresponde al 0,05% del territorio regional y 0,43% del territorio provincial. Cuenta con una población de 101.174 habitantes, según datos del Censo de 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017) equivalente al 1,42% de la población regional y 1.92% de la población provincial. El 100% de su superficie corresponde a área urbana. Presenta una densidad poblacional de 114,7 hab/ha, la cual se manifiesta en el territorio con una intensidad de ocupación de suelo muy alta y una disponibilidad de suelo muy baja.

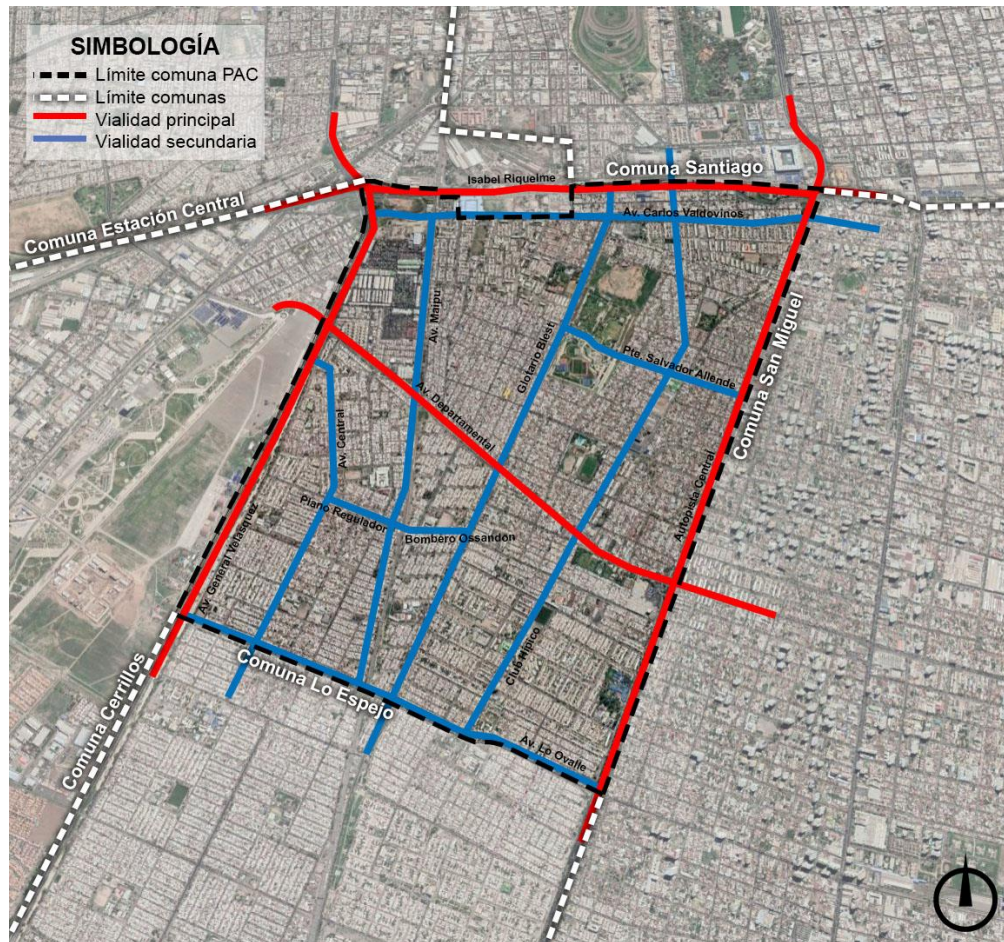
Los límites administrativos de la comuna son: al oriente la comuna de San Miguel, al poniente la comuna de Cerrillos, al norte la comuna de Santiago, al norponiente la comuna de Estación Central, al sur la comuna de Lo Espejo y al sur-poniente la comuna de La Cisterna.

Por otro lado, los límites físicos comunales¹ son los siguientes:

- Al norte el Zanjón de la Aguada, desde el lindero poniente de la Carretera Panamericana Cerrillos, hasta el eje de la línea del ferrocarril en dirección a San Bernardo; Eje Vial Avenida Carlos Valdovinos hasta el eje vial de la calle Bascuñán Guerrero.
- Desde la intersección de calle Bascuñán Guerrero con la antigua vía de ferrocarril de circunvalación ubicada en la platabanda sur de la calle Centenario hasta el eje de la Carretera Presidente José Joaquín Prieto.
- El límite sur está determinado por la Avenida Lo Ovalle, desde la Carretera José Joaquín Prieto hasta el lindero poniente de la Carretera General Velázquez, variante Cerrillos.
- El límite oriente está definido por el eje de la Carretera Ruta 5 sur, desde Isabel Riquelme, hasta la Avenida Ovalle.
- El límite poniente está limitado por la línea poniente de la Autopista General Velázquez, desde la Avenida Lo Ovalle hasta el Zanjón de la Aguada.

¹ Actualización Plan de Desarrollo Comunal Pedro Aguirre Cerda 2014 – 2018.

Figura 4 Esquema área de estudio, Comuna de Pedro Aguirre Cerda



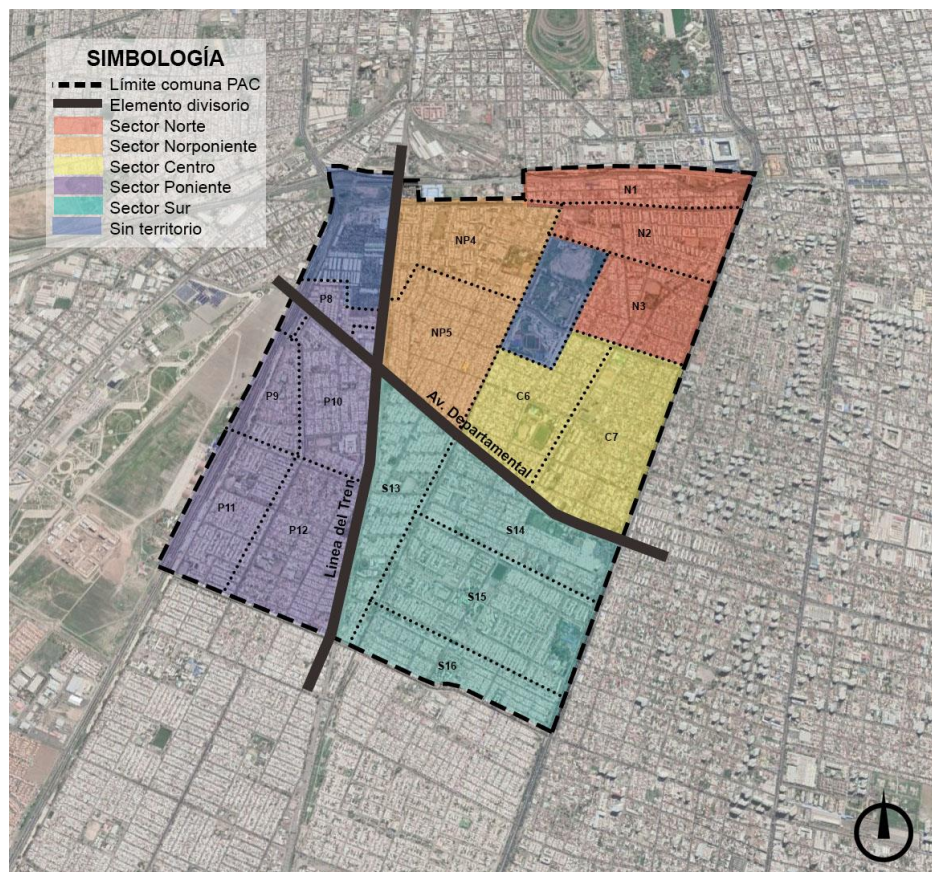
Fuente: Elaboración URBE en base a foto Google Earth

Tal como se observa en la imagen precedente, Pedro Aguirre Cerda posee dos elementos físicos que divide su territorio en cuatro partes: la línea del tren, que atraviesa la comuna en sentido norte – sur, y la Av. Departamental, que atraviesa la comuna en sentido oriente – poniente.

Dicha división genera diferentes realidades en la comuna, siendo más fuerte el impacto que genera la línea del tren, además mostrando distintas situaciones en los bordes oriente y poniente de la misma; a diferencia de la Av. Departamental que su división es más permeable y la condición física y morfológica de ambos polígonos es más similar.

Adicionalmente, se genera una segunda sub división comunal sobre la ya mencionada, que responde a la estructura interna de la comuna, sus unidades vecinales y los equipamientos que posee cada sector, generando en la comuna una división administrativa de 5 sectores. Cada uno de estos sectores o territorios incorpora las distintas unidades vecinales de la comuna en estudio, las cuales a su vez están formadas por poblaciones o barrios particulares.

Figura 5 Territorios comunales de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a foto Google Earth

- **Territorio Poniente:** corresponde a las Unidades Vecinales 8-H, 11-H, 12-H, 28, 32, 33 y 34, constituidas por las poblaciones Nueva Lo Valledor, Lo Valledor Norte, Fraternal Ferroviaria, José María Caro Sector A, Risopatrón, Villa Nuevo México, y Lo Valledor Sur, Nueva Independencia, Valle El Sol y Aires de Velásquez. Las principales vías que estructuran esta área son: Av. Isabel Riquelme, Av. Maipú, Lo Ovalle y General Velásquez.
- **Territorio Norponiente:** está compuesto por las Unidades vecinales 3, 3-A, 4 y 5, constituidas por las poblaciones San Joaquín, La Feria, La Victoria y Victoria y Villa Numancia. Está estructurado por las vías: Av. Alcalde Carlos Valdovinos, Clotario Blest, Av. Departamental y Av. Maipú.
- **Territorio Norte:** está compuesto por las Unidades Vecinales 6, 7, 8, 9, 10, 11-A y 11-b, constituidas por las poblaciones El Mirador, El Carmelo, Alessandri, Balmaceda, Universidad de Chile, Ochagavía, Magallanes, Hermanos Carrera, Villa Florencia e Histórica de Chile. Está estructurada por las vías Av. Isabel Riquelme, Av. José Joaquín Prieto Vial, Av. Presidente Salvador Allende y Av. Clotario Blest.
- **Territorio Centro:** está compuesto por las Unidades Vecinales 12, 13, 15 y 16, constituida por las poblaciones Manuel Rodríguez y Villa Magisterio entre otras. Estructurada por las vías: Av. Presidente Salvador Allende, Av. José Joaquín Prieto Vial, Av. Departamental y Av. Clotario Blest.

- **Territorio Sur:** está compuesto por las Unidades Vecinales 1, 2 ,14, 24 y 27, constituidas por las poblaciones Los maitenes, Villa La Feria, Las Lilas, CEAM, 2 de Marzo, Ñandú, Tricolor, Aquinina Rojas, Flamenco, Cardenal Silva, 11 de Marzo, Dávila, Santa Adriana, Villa Sur, Nueva Villa Sur. Sus vías estructurantes son Av. Departamental, Av. José Joaquín Prieto Vial, Av. Lo Ovalle y Av. Clotario Blest.

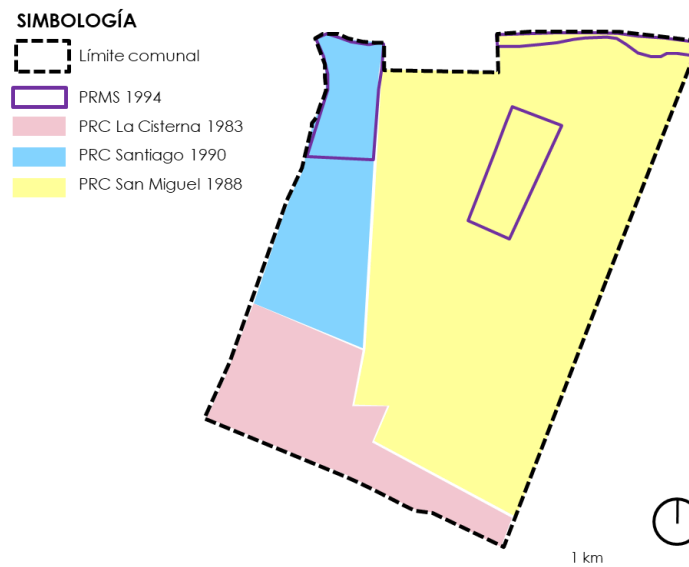
III.2 MARCO NORMATIVO, INSTRUMENTOS INDICATIVOS Y DE GESTIÓN

III.2.1 Marco Normativo

III.2.1.1 Normativa vigente

La comuna actualmente se encuentra normada por la suma de 4 instrumentos de planificación territorial (IPT) vigentes. Una parte de su territorio se encuentra normado por las zonas establecidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago (D.O. 27.01.1990), otra por el Seccional Pedro Aguirre Cerda del Plan Regulador Comunal de San Miguel (D.O. 11.11.1988) y una última parte por el Plan Regulador Comunal de La Cisterna (D.O. 18.10.1983), sobre los cuales se han realizado una serie de modificaciones parciales, con alcances y efectos puntuales. En la escala intercomunal, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), vigente desde el año 1994 (D.O. 04.11.1994) y cuya última modificación data del año 2017, se superpone en 3 sectores a la normativa de escala comunal de los otros instrumentos de escala comunal mencionados anteriormente, definiendo principalmente zonas de industria exclusiva, áreas verdes y áreas restringidas al desarrollo urbano (áreas de riesgo y de resguardo de infraestructuras metropolitanas).

Figura 6 Instrumentos de planificación territorial que rigen a la comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: elaboración URBE en base a Plano Seccional Pedro Aguirre Cerda 1988, Plano Regulador Comunal Santiago 1990 y Ordenanza Plan Regulador Comunal de La Cisterna 1983.

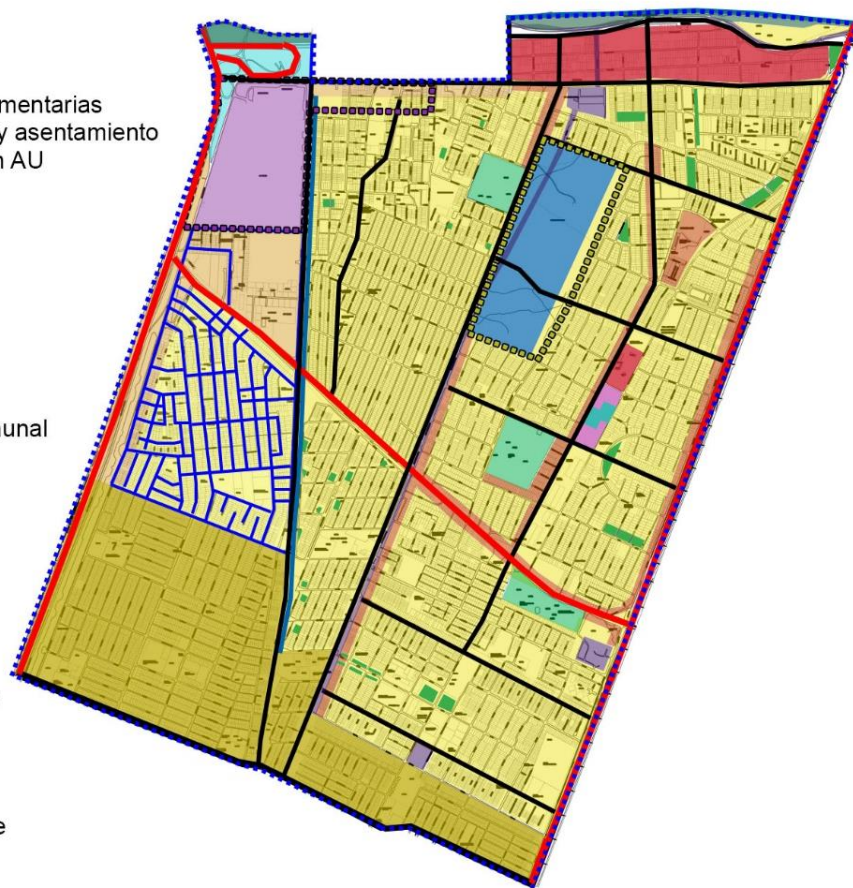
Actualmente se reconoce como PRC de Pedro Aguirre Cerda los IPT previamente presentados, considerando además tres enmiendas que realizó la Municipalidad homónima en el año 2018, a cada uno de los PRC que conforman la comuna, de manera de modificar coeficientes de constructibilidad y estándares de estacionamiento.

El hecho de que la comuna se rija por tres IPT realizados en distintos períodos de tiempo (1983, 1988 y 1990), hace más de tres décadas expresa un marco normativo obsoleto, en muchos casos fuera de derecho según el marco regulatorio vigente, y que resulta en algunos aspectos no apropiado para el territorio y la realidad comunal actual y futura de la comuna. Al no contar con un instrumento que haya hecho una planificación integrada del territorio en la escala comunal, no se cuenta con una estrategia integral sobre la distribución y ordenamiento a nivel comunal.

Figura 7 Plano de normativa vigente comuna de Pedro Aguirre Cerda

SIMBOLOGÍA

-  Límite comunal
-  PRMS
-  Parque intercomunal
-  Áreas verdes complementarias
-  Riesgo de derrumbe y asentamiento
-  Industria Exclusiva en AU
-  Vialidad Expresa
-  Vialidad Troncal
- PRC SAN MIGUEL**
-  Zona PAC 1
-  Zona PAC 2
-  Zona PAC 3
-  Zona AR 1
-  Zona AR 2
-  Zona Área verde comunal
-  Zona A
-  Zona B
-  Comunal
- PRC SANTIAGO**
-  Zona C
-  Zona D
-  Zona E
-  Zona F
-  Colectora secundaria
-  Calle local
- PRC LA CISTERNA**
-  Zona R
-  Vialidad Estructurante



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Ejemplo de lo anterior, es que no se reconoce en ninguno de los IPT vigentes abordar la necesidad del emplazamiento de equipamientos y servicios para la comuna, lo que pudiera expresarse en la intención de conformar una o varias centralidades o sub centralidades, salvo el intento que se observa en la Feria Lo Valledor y parte de lo que es hoy el Nodo Ochagavía. En dicho sentido, será importante analizar donde se ha desarrollado actualmente sub centralidades dentro de cada uno de los barrios, para normalizar estos sectores y proponer nuevos, considerando el déficit comunal de ciertos equipamientos, por barrio o territorio.

Con respecto a la actividad residencial, se identifican principalmente para Pedro Aguirre Cerda zonas residenciales mixtas, las cuales permiten el uso residencial y equipamientos con actividad productiva y de almacenamiento inofensivos, admitiendo la convivencia entre la vivienda y el bodegaje y talleres. Sin embargo, la mayor superficie comunal residencial está normada por una zona residencial preferente, donde se permite la convivencia únicamente de vivienda y equipamientos. Se deberá analizar si la vocación comunal y si las condiciones de calidad urbana debieran seguir permitiendo la relación de la vivienda con la actividad productiva, como se propone en las zonas residenciales mixtas, y en cambio propender hacia una mixtura de equipamientos con vivienda, distanciando a la actividad industrial con la vivienda y con algunos equipamientos más sensibles, como por ejemplo de salud y de educación.

Cabe hacer notar la importante cantidad de superficie destinada a actividades productivas de carácter inofensivo, zonas donde también está permitido ciertos tipos de equipamientos, destacando la Feria Lo Valledor. Precisamente donde se ubica actualmente el sector de Lo Valledor y algunas manzanas hacia el oriente de la misma, frente a Av. Carlos Valdovinos, el PRMS define, como artículo transitorio, zonas industriales exclusivas en área urbana, donde se establecería industrias y actividades similares calificadas como inofensivas o molestas. Por lo tanto, un desafío para este proceso de planificación del territorio comunal será identificar la ocupación real de actividad productiva en dichos sectores cuya norma lo permite, las externalidades que han generado, y en base a ello definir la futura relación que se espera de la actividad industrial con la habitacional.

Al respecto de la infraestructura en los usos de suelo permitidos, se distinguen zonas de protección de fajas de resguardo de línea de alta tensión y vías ferroviarias, además de sectores donde se ubican sub estaciones eléctricas, estanques sanitarios y el relleno sanitario o Pozo La Feria, donde actualmente se ubica el proyecto de Parque Intercomunal André Jarlán. En este sentido, la actualización del PRC deberá establecer como zonas no edificables las áreas de protección de fajas, definir con uso de suelo de área verde intercomunal el parque y los otros sectores como zonas de infraestructura eléctrica y sanitaria.

Sobre las áreas verdes normadas por la planificación vigente, se abordará su consolidación en el subcapítulo siguiente.

Al respecto de la vialidad estructurante del PRC vigente, las vías troncales y expresas, determinadas en el PRMS, son las únicas vías condicionadas a mantener el gravamen en

este instrumento de escala comunal, la cuales se analizarán en un capítulo venidero. La jerarquización y faja de las otras vías debe ser revisada y definidas nuevamente, ya que presentan una clasificación obsoleta a la normativa vigente nacional, no se condicen con la trama vial actual en la comuna o simplemente la vialidad solo está considerada por sectores, tal cual como se gravan las partes de cada uno de los IPT que componen la normativa comunal vigente.

Acerca de las alturas normadas vigentes, se exhibe una parte importante de la comuna sin definición de alturas específicas, altura sin límites, rigiéndose únicamente por la rasante OGUC establecida para la Región Metropolitana. En la mayoría de las zonas no se establecen límites para la edificación aislada y sí se establecen límites para las edificaciones continuas y pareadas, que van desde 7 a 14 metros. Sin embargo, sobre estas edificaciones con alturas establecidas, se puede construir edificaciones aisladas, razón por la cual se puede entender que las edificaciones en su totalidad se establecen sin límites.

Considerando las alturas establecidas por los instrumentos, se planifican dos sectores de la comuna: el sector sur con alturas de edificación desde los 1 a los 4 pisos aproximadamente, considerando principalmente el uso residencial; y el Subcentro Metropolitano, el cual presenta la mayor altura planificada, hasta 15 pisos.

Figura 8: Esquema alturas PRC vigente Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

En materia de densidades, el Plan Regulador Comunal tiene la facultad de definir densidades máximas por zonas, la cual determina la cabida máxima de población y, a su

vez, la densidad bruta promedio proyectada para la comuna, parámetros que deben ser acogidas por el instrumento en proceso de actualización.

Al respecto de esto, la normativa vigente para la comuna de Pedro Aguirre Cerda prácticamente no tiene regulación de densidades máximas, ya que sólo una de las zonas con uso residencial establece esta regulación: Zona A, en el Subcentro Metropolitano, de densidad 2600 hab/ha². Razón por la cual, actualmente no se puede establecer una cabida máxima de población y densidad bruta promedio según IPT ajustada a la realidad.





Tabla 1 Densidades y superficies de uso residencial, con capacidad máxima poblacional.

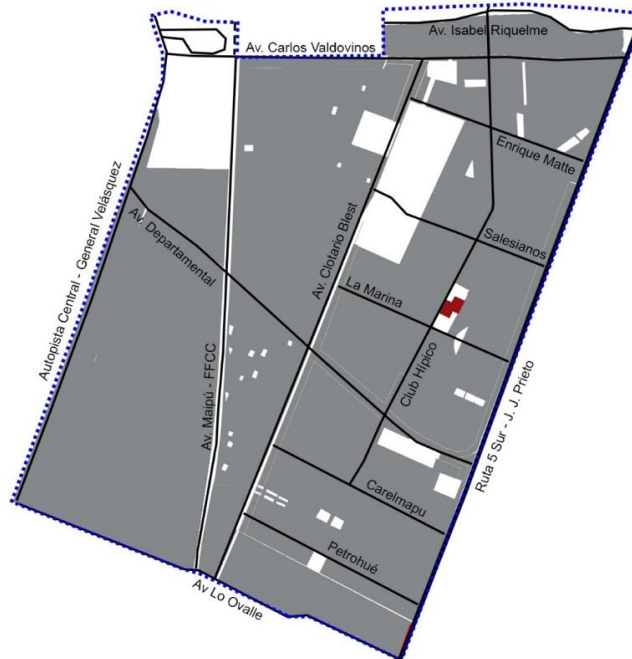
ZONA	IPT	DENSIDAD (Hab/Ha)	SUPERFICIE (Ha)	HABITANTES
Zona A	PRC San Miguel	2600	0,6	1560

Fuente: Elaboración URBE en base a publicación D.O. 17.02.1994 y D.O. 04.01.1997.

Figura 9 Densidades poblacionales PRC Vigente Pedro Aguirre Cerda

SIMBOLOGÍA

-  Límite comunal
-  2600 h/h
-  Sin información
-  Vías estructurantes



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

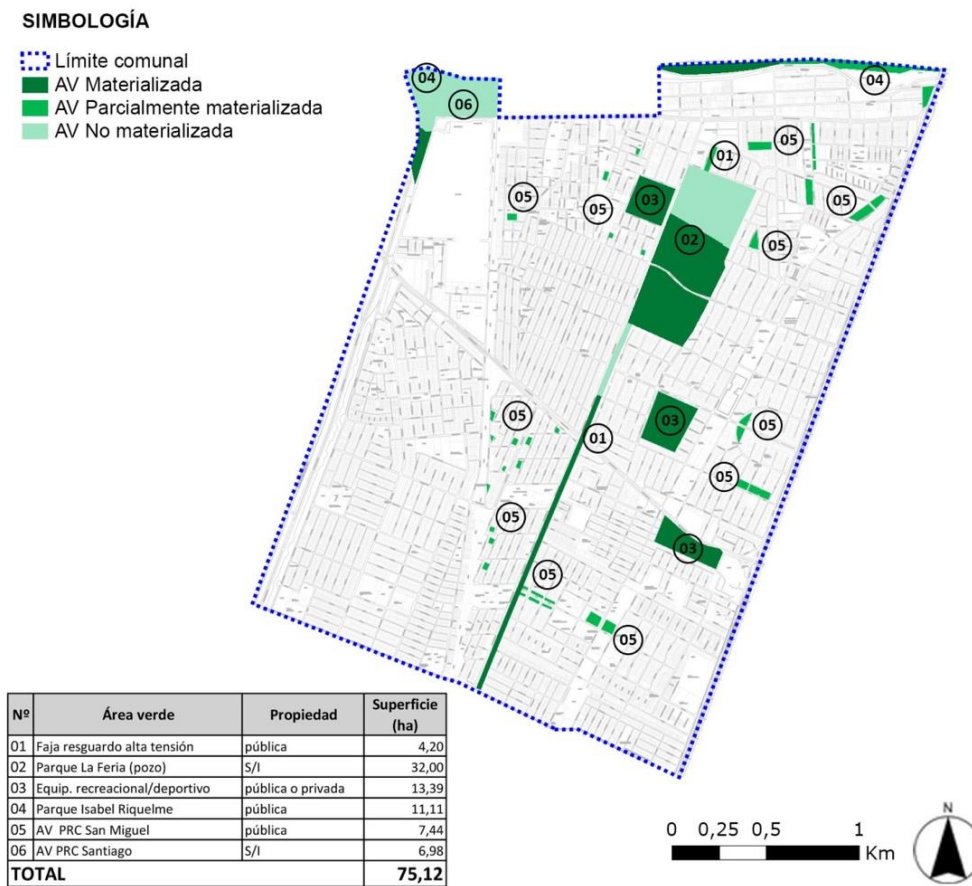
² Densidad normada según IPT de 650 viv/ha, utilizando como conversión 1 vivienda es igual a 4 habitantes.

El hecho de que no exista una regulación en cuanto a densidades y alturas en casi todo el territorio comunal, es una oportunidad para que en la comuna se puedan desarrollar proyectos de edificación en altura, con una alta intensidad de ocupación del suelo. Además, considerando las densidades aplicadas actualmente en las ciudades de Chile, la densidad máxima propuesta para el sector del Subcentro Metropolitano es alta, lo cual estaría apuntando a una imagen con un alto grado de intensidad de ocupación.

III.2.1.2 Consolidación de la normativa vigente

Con respecto a la consolidación de las áreas verdes normadas por el IPT vigente, únicamente se encuentra materializado completamente el 18% (13,4ha), correspondiente a los equipamientos recreacionales deportivos (Estadio Miguel León Prado, Estadio La Feria SERVIU y Estadio Municipal de PAC). En estado de parcial materialización, vale decir, que se han construido ya algunas partes o etapas proyectadas, se encuentra la mayor cantidad de áreas verdes planificadas (82%, 61,7ha): Av. Clotario Blest (faja de resguardo de alta tensión); Parque Isabel Riquelme; Parque André Jarlán, Pierre Dubois y etapa no desarrollada (Área Riesgo PRMS, Pozo la Feria), y las áreas verdes definidas en el PRC de San Miguel y de Santiago.

Figura 10 Grado de consolidación áreas verdes planificadas en Pedro Aguirre Cerda






Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

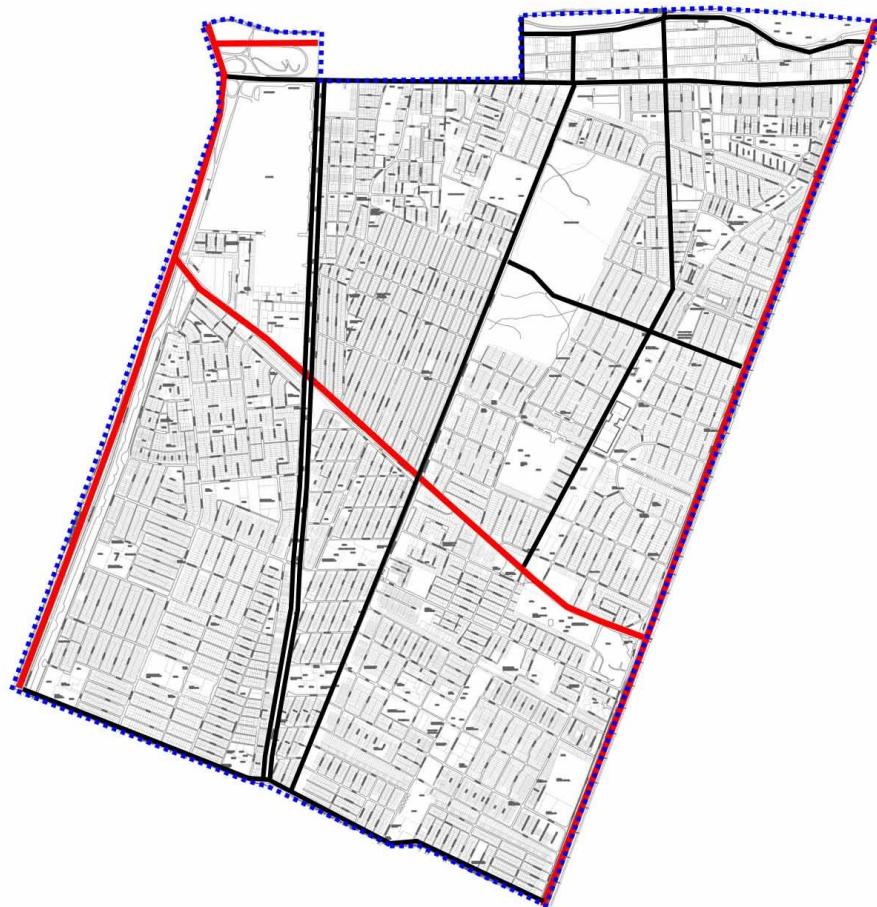
Sobre las fajas viales propuestas en el IPT vigente, se establecen 10 vías de escala metropolitana (4 expresas y 11 troncales), las cuales deben ser gravadas en el instrumento comunal y se encuentran la mayoría totalmente materializadas. Las vías metropolitanas y sus anchos están analizados en un sub capítulo venidero.

Al respecto de las vías de carácter comunal, son muy pocas las vías gravadas en el territorio, ya que los 3 IPT heredados las grafican en sus planos normativos sin incluirlos con una simbología específica (jerarquización) y/o en sus ordenanzas con anchos de faja determinados, de manera que en esta actualización del PRC determinará las funciones de gran parte de las vías de la comuna, de manera de establecer continuidad de vías existentes, ensanches o nuevas vías para mejorar la conectividad comunal.

Figura 11 Vialidad definida en PRMS en Pedro Aguirre Cerda

SIMBOLOGÍA

-  Límite comunal
-  Vialidad Expresa
-  Vialidad Troncal

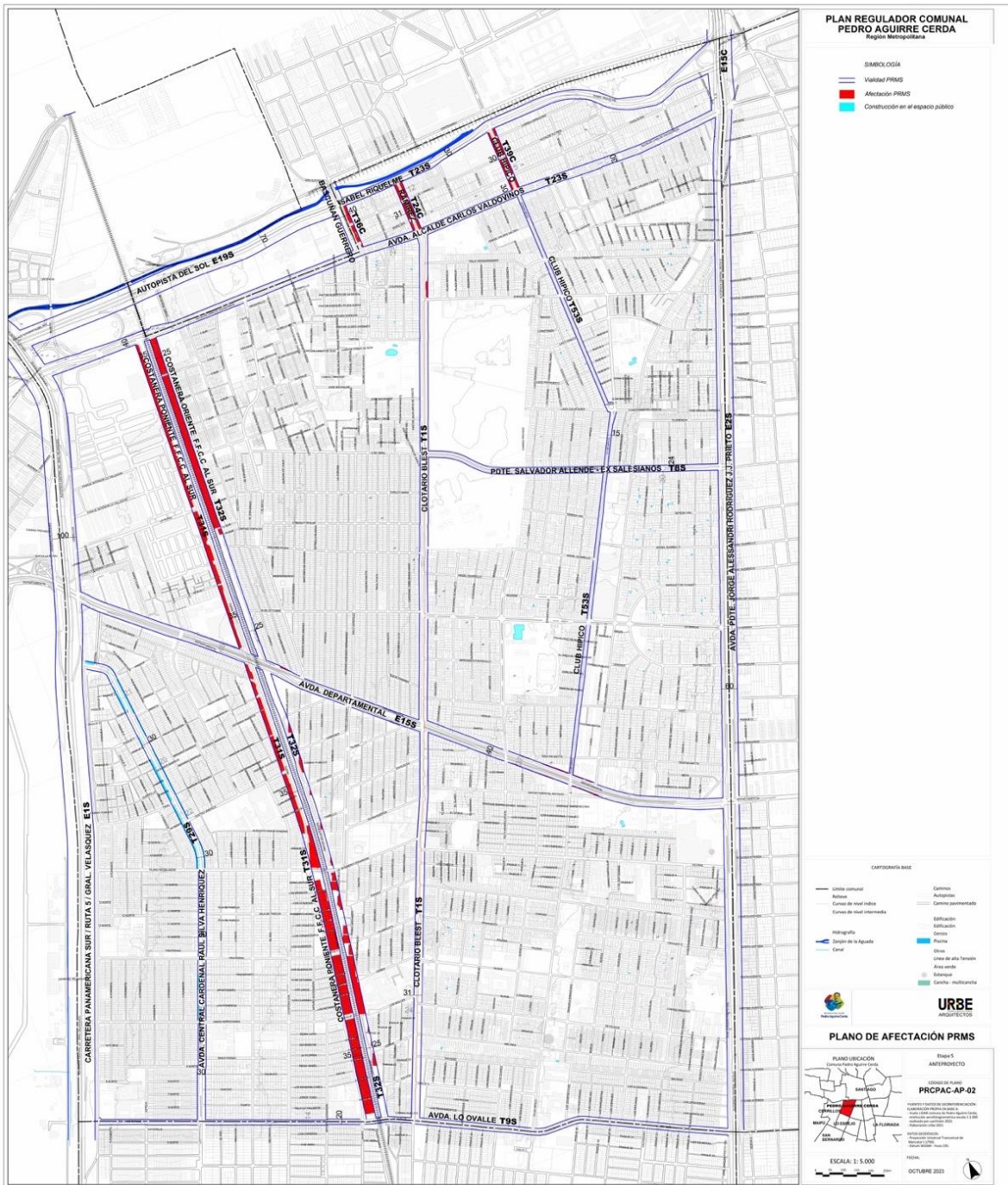


0 0,25 0,5 1
Km



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Figura 12 Afectaciones de validez definida en PRMS en Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

Tabla 2 Vialidad normada vigente Pedro Aguirre Cerda, ajustada a derecho

TIPO VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	IPT	FAJA PROP (m)
Expresa	Av. General Velásquez	PRMS	100
	Ruta 78 Autopista del Sol	PRMS	70
	Av. J. J. Prieto	PRMS	60
	Av. Departamental	PRMS	40
Troncal	Av. Carlos Valdovinos	PRMS	40
	Bascuñán Guerrero	PRMS	40
	Av. Clotario Blest (ex La Feria)	PRMS	31-24
	Ramírez (ex La Feria)	PRMS	31
	Av. Club Hípico	PRMS	30-15
	Av. Salesianos	PRMS	24
	Av. Lo Ovalle	PRMS	20-25
	Av. Isabel Riquelme	PRMS	30
	Costanera Poniente FFCC al sur	PRMS	35
	Costanera Oriente FFCC al sur	PRMS	25

Fuente: Elaboración URBE en base a publicación D.O. 04.11.94.

Sobre las alturas y densidades máximas establecidas para la comuna, Pedro Aguirre Cerda está en una posición bastante abierta desde la normativa para el desarrollo inmobiliario, pudiendo ser este limitado únicamente por la constructibilidad y rasantes. Para el nuevo instrumento comunal, la densidad bruta promedio deberá enmarcarse en los 200hab/ha con tolerancia de 30 que define el PRMS para esta comuna, lo cual implicará orientar el desarrollo inmobiliario de mayor densidad y altura, sobre territorios estratégicos y propicios para ello.

Tal como se mencionó en el análisis de la normativa vigente, la comuna prácticamente no tiene regulación de densidades máximas, ya que solo establece una pequeña zona con densidad normada, 2.600hab/ha, correspondiente al Núcleo Ochagavía, lugar en el que actualmente se desarrollan actividades asociadas a centros médicos, oficinas y bodegas, lo cual representa una densidad catastrada de 0 hab/ha. Será entonces parte del desarrollo de este instrumento comunal, la definición de la intensidad de uso del suelo de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, teniendo únicamente como referencias las densidades normadas según el instrumento intercomunal y las consolidadas actuales.

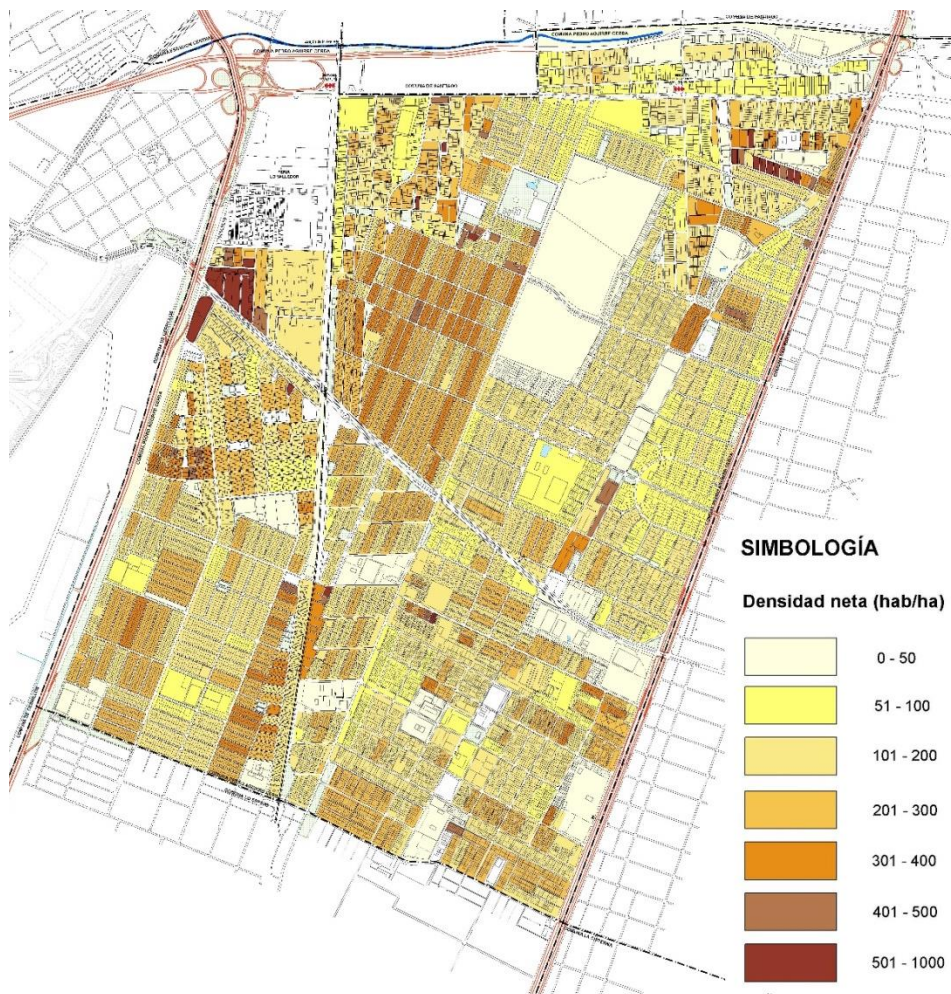
La realidad comunal exhibe una densidad bruta promedio cercana a los 115hab/ha (calculada con la superficie total comunal y la población del INE 2017), y una densidad bruta en suelo residencial de 129hab/ha, la cual se define como una intensidad de ocupación media comunal.

Las mayores densidades habitacionales de la comuna, fluctuando de 400 a 1.000 hab/ha, se observan principalmente en los bloques de departamentos (5 pisos) de la Población Balmaceda, cercano a Av. Carlos Valdovinos, en las Poblaciones CNT Lo Valledor Norte y Aires de Velásquez, ubicadas al sur de la Feria Lo Valledor, en la Población Presidente Prieto (4 pisos), al sur del Núcleo Ochagavía, y en algunas viviendas unifamiliares del condominio Florencia (3 pisos).

Con densidades medias-altas, cercanas a los 300 hab/ha, se encuentra la Población La Victoria con viviendas unifamiliares de 2 pisos, en terrenos que no superan los 200m² y con escasa presencia de espacios públicos, plazas, áreas verdes o vialidad, que permitan aumentar la cantidad de suelo no ocupable, y así disminuir intensidad en la ocupación de dicho territorio. Adicionalmente en este rango, se distribuyen principalmente en la cuña formada por la línea del FFCC y Av. Clotario Blest, y al sur de Av. Departamental, entre 200 a 400 hab/ha, pudiendo ser bloques de departamentos de 3 a 5 pisos o viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos.

Los rangos de densidades medios-bajos y bajos, entre 50 a 200 hab/ha se encuentran en los barrios más antiguos de la comuna, tales como la Población Ochagavía (A, B, C y D) y Magallanes, ubicada al oriente de la comuna, la Población Alessandri, al sur de Carlos Valdovinos y las poblaciones al norte de la avenida también. La mayoría de ellos corresponde a viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos, con predios de mediano tamaño.

Figura 13. Densidad neta en viviendas



Fuente: Elaboración URBE en base a Censo 2017.

III.2.2 Instrumentos indicativos y de gestión

A continuación, se identifican los cuerpos legales e indicativos que norman y orientan el ámbito de acción del Plan. Se mencionan las políticas e instrumentos que contengan lineamientos y disposiciones relativas al desarrollo urbano, y que tengan implicancia en el territorio objetivo de planificación.

De acuerdo a la legislación vigente, el presente estudio de Plan Regulador Comunal, tanto sus contenidos como su proceso de elaboración y aprobación, se rige por lo siguiente:

- DFL N° 458 de 1976 - Ley General de Urbanismo y Construcciones y posteriores modificaciones.
- D.S. 47 de 1975 - Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y posteriores modificaciones.
- Ley 17.288 Legislación sobre Monumentos Nacionales
- Ley 19.253 Normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas
- Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y sus posteriores modificaciones.
- Ley 21.074 Fortalecimiento de la regionalización y elección de gobernadores regionales.
- Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al aumento de valor por ampliación del Límite Urbano.
- Ley 20.958 Establece un sistema de aportes al espacio público. (Biblioteca del Congreso Nacional www.bcn.cl)
- Manual Práctico Jurisprudencia Administrativa (sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos). (Contraloría General de la República, www.contraloria.cl)
- Circulares (MINVU, www.minvu.cl)

Por otro lado, se han formulado distintas políticas sectoriales relacionadas principalmente con el desarrollo sustentable del territorio urbano y de su gestión, en materia del recurso hídrico, riesgos de desastre e infraestructura de transporte, todas las cuales han sido consideradas en la formulación del presente instrumento. Entre estas destaca la Política Nacional de desarrollo Urbano (MINVU 2014) y la Política Nacional de Ordenamiento Territorial en elaboración (MINVU 2014), que incorporan conceptos como desarrollo sustentable, movilidad, integración social-territorial, identidad y patrimonio, desarrollo de territorios resilientes, entre otros, que resultan relevantes para la toma de decisiones de planificación.

También relacionado con el desarrollo urbano y territorial de la comuna, existen distintos instrumentos que, de alguna u otra forma, orientan el desarrollo y la inversión pública, diferenciándose según si la gestión es a nivel comunal o regional.

A nivel regional existen los siguientes instrumentos o estrategias:

- Política Regional de Áreas Verdes, Región Metropolitana (RM) (2014): mejora la planificación de áreas verdes en las comunas de la RM, a través de la implementación de un sistema de áreas verdes sustentable, equitativo y de calidad.
- Estrategia Regional de Desarrollo Región Metropolitana al 2021: entrega las directrices para el desarrollo de la región.
- Estrategia Regional de Innovación Región Metropolitana de Santiago al 2016: promueve el desarrollo de las PYMES y ciertos sectores productivos, en materias de apoyo a la innovación empresarial.
- Plan Maestro de Transporte para Santiago 2025: considera proyectos de mejoramiento y futuras intervenciones, del tipo corredores de transporte público, metros y trenes de cercanía, proyectos de concesiones, proyectos viales y ciclovías.
- Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021: tiene como objetivo proveer la infraestructura que, de soporte al desarrollo de la región en línea con lo planteado en la imagen objetivo de la estrategia de desarrollo regional, poniendo énfasis en la mejora de la calidad de vida, el incremento de la productividad, conectividad nacional e internacional y el uso eficiente del recurso hídrico.
- Plan de Infraestructura 30-30 / 30 mil ideas para Chile (2017): este plan implica definir los estándares y deficiencias de infraestructura y agua para llegar a ser un país con un per cápita de 30 mil dólares al 2030

A nivel comunal se encuentran los Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO), donde se realiza un diagnóstico la comuna, se enuncia la visión que tienen sus habitantes a 4 o 5 años plazo y se proponen acciones para llevar a cabo esa visión en el mismo período de tiempo. El Plan de Desarrollo Comunal de Pedro Aguirre Cerda (PLADECO), 2014-2018, aprobado por Decreto Exento N°92/2014, esbozaba como visión al 2018:

*“Mejor calidad de vida para la población de **Pedro Aguirre Cerda**.*

***Pedro Aguirre Cerda** comuna con Desarrollo Sustentable: incorpora las materias relacionadas al medio ambiente, desarrollo urbano e infraestructura.*

Incluye la población económicamente activa, las empresas productivas y de servicios.

***Pedro Aguirre Cerda**, con un gobierno municipal moderno, eficaz y eficiente.”*

Esta visión planteaba como tema central el cuidado del medio ambiente y la seguridad, desarrollo habitacional, la vida de barrio, la integración adecuada de las empresas y los servicios, así como hace hincapié en la mejora de la conectividad local y los medios de transporte no motorizados.

Todos estos instrumentos promueven para la comuna de Pedro Aguirre Cerda una planificación armónica de su territorio, donde se establezca claramente el rol metropolitano comunal. A su vez, incentiva el desarrollo económico, considerando la atracción de la inversión en el territorio, de manera tal que las personas que actualmente viven en la comuna se mantengan viviendo en ella; el desarrollo social, al poner en valor el patrimonio cultural e intangible de la comuna, de manera de generar identidades de barrios y un sentido

de permanencia hacia la comuna; y un desarrollo ambiental sustentable, en el sentido de considerar el riesgo y el cambio climático como factores determinantes de la localización de las distintas actividades en el territorio. Por otra parte, uno de los temas más relevados a nivel regional son el mejoramiento de la conectividad intercomunal, especialmente en la construcción de corredores de transporte público, la extensión de la red de metro, proyectos de concesiones, proyecto de tren de cercanía (intermodalidad con la nueva estación de metro Lo Valledor), y el mejoramiento de la vialidad interna de la comuna, asociado especialmente a proyectos de ciclovías, los cuales han sido los más tardíos en materializar.

III.3 SÍNTESIS TEMÁTICA

III.3.1 Análisis medio físico y riesgos

Las características climáticas de Pedro Aguirre Cerda no son diferentes a las del sector del Valle de la Región Metropolitana, ya que posee un clima Templado Seco o Mediterráneo, con una estación seca prolongada de 7 a 8 meses y una pluviosidad anual de 350mm aproximadamente que cae en su mayoría entre los meses de mayo y agosto. La temperatura media anual de esta zona es de 14° C, con una media invernal de 9° C y una media en verano de 22,7°C. Al respecto de los vientos, los predominantes en la cuenca de Santiago corresponden a vientos Sur y del Sur Oeste, procedentes de la costa, los cuales se internan a través de los valles del Maipo y Mapocho, llegando a intensidades de 4 a 5 m/s en los meses de verano. Los vientos presentan diferencias en la circulación en periodos día-noche y de acuerdo a las estaciones, aumentando en primavera, disminuyen en otoño y se ausentan durante los periodos de invierno. Esta condición permite que, de la calidad y condición atmosférica en invierno sea más crítica, sumado a la contracción de la capa de inversión térmica.

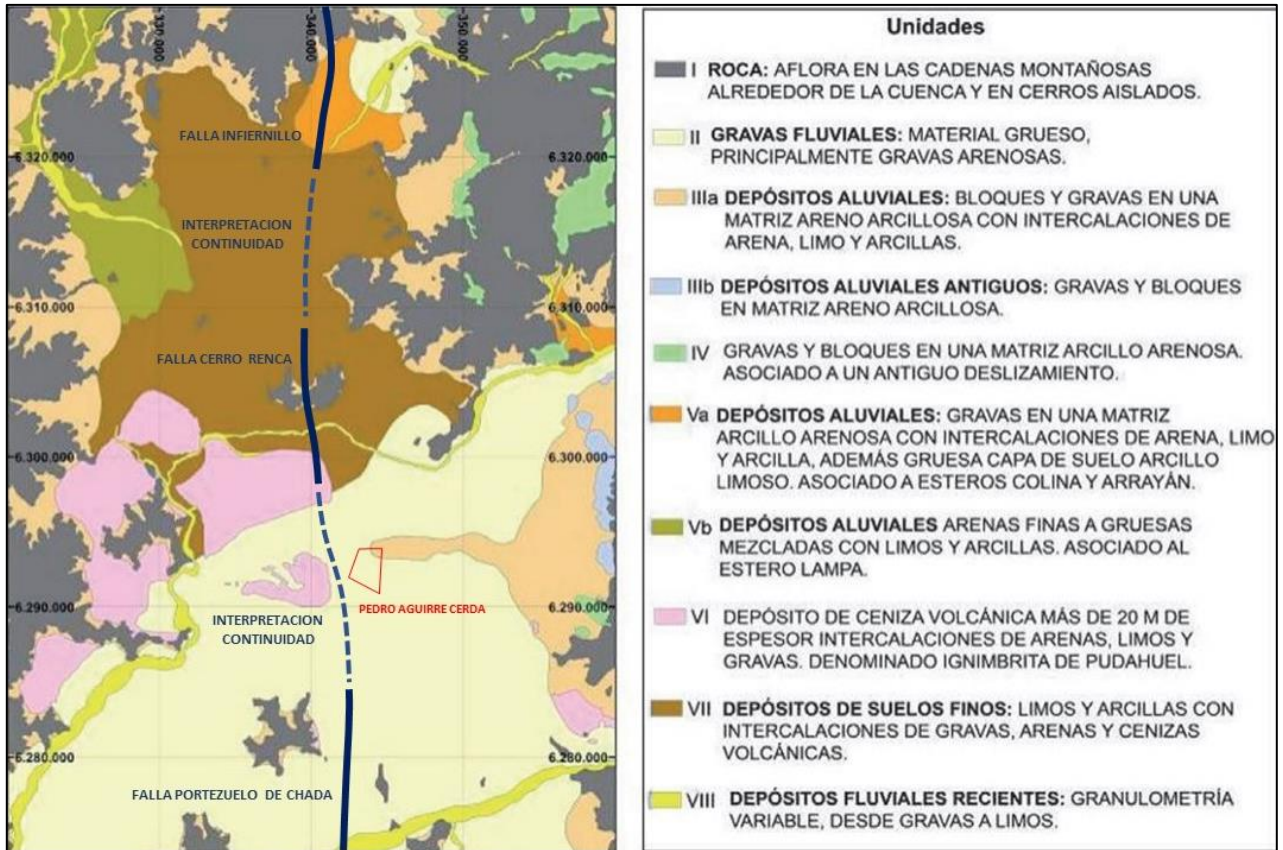
Respecto de su geomorfología, la comuna cuenta con una altura promedio de 500 msnm., representada por un plano inclinado con una topografía de lomajes suaves en dirección norte (producto del metamorfismo terciario). Los terrenos de la cuenca son de orígenes aluvional, volcánicos en periodos geológicos del terciario inferior y depósitos fluviales del periodo cuaternario generados por los ríos Maipo y Mapocho. Los suelos de origen volcánico presentan una infiltración menor que los suelos de origen aluvional, pudiendo los primero tener problemas de anegamiento.

Sobre la hidrología del área comunal, el principal cauce que atraviesa la comuna en su borde norte es el Zanjón de la Aguada, cauce ampliamente antropizado. La gran unidad hidrogeológica ubicada en el Gran Santiago corresponde a: "Subcuenca Maipo – Santiago". El relleno sedimentario de la cuenca constituye un acuífero no confinado (permeable), característica que la hace más frágil en materia de contaminación (los residuos se infiltran con facilidad). La napa se encuentra a una profundidad aproximada que va de 20 a 60 metros (mediana profundidad).

Los suelos de la comuna son de origen fluvial, suelos jóvenes de escasa profundidad y desarrollo, del tipo inceptisol por el norte y Mollisol por el sur, estos últimos presentan un mayor desarrollo en sus horizontes. Estos suelos se encuentran clasificados como Qrs

(mollisol), asociados a los depósitos fluviales del río Maipo, y Qp (inceptisol). Respecto del tipo QP, está constituido principalmente por pumacitas, piedra pómez y cenizas volcánicas, en el relieve preexistente (lomajes), poseen gran compactación, alta densidad y granulometría uniforme.

Figura 14. Mapa Geológico – Estructural de la cuenca de Santiago, en Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE en base a Vergara L y Verdugo, R. (2015)

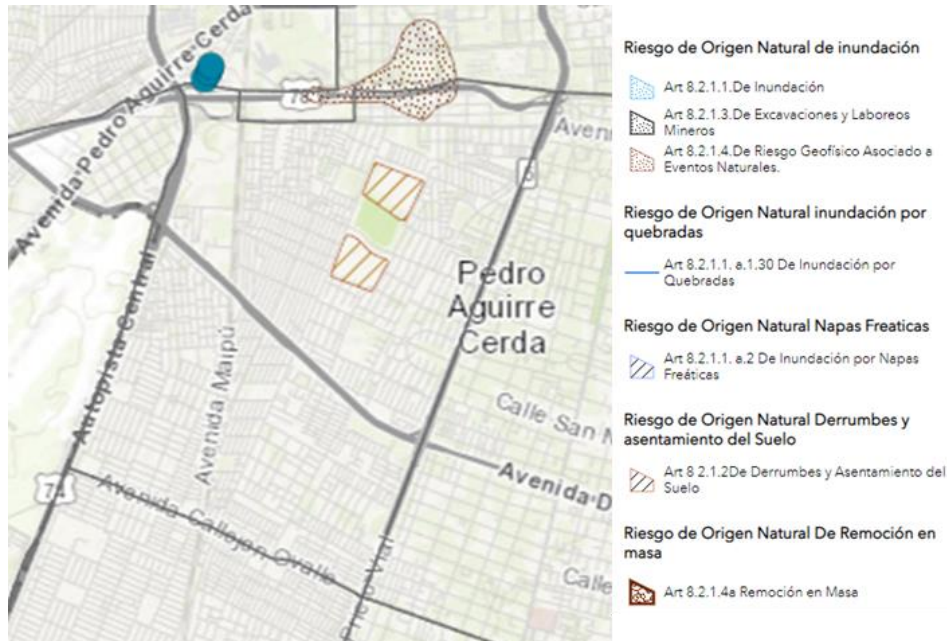
Acerca de la flora y fauna, está desprovista de vegetación nativa (que es propio o endémico), predominando especies herbáceas características de ambientes con fuertes impacto por la presencia y accionar del hombre. Las áreas verdes de la comuna corresponden a parques que han sido plantados principalmente con especies introducidas, que, aunque permiten ser parte de corredores biológicos y ser elementos regulatorios de temperatura, estos no contribuyen realmente a aumentar la biodiversidad de las especies nativas.

Finalmente, dentro de los riesgos observados en el área de estudio, las áreas de riesgos en que el PRMS restringe el desarrollo urbano, se identifican:

- Áreas de riesgo geofísico asociado a inundación recurrente, sector del Zanjón de la Aguada.

- Área de derrumbe y asentamiento del suelo: Pozo La Feria. Actualmente este sector se ha desarrollado como área verde, dentro del proyecto de Parque André Jarlan, en sus etapas 1, 2 y 3, ya materializadas las etapas 2 y 3 (Parque André Jarlán y Parque Pierre Dubois). Estos sectores materializados ya se deberían encontrar desafectados de la restricción, ya que actualmente son parques intercomunales asociadas a pozos extractivos (artículo 5.2.3.5 PRMS).

Figura 15 Áreas de riesgo PRMS

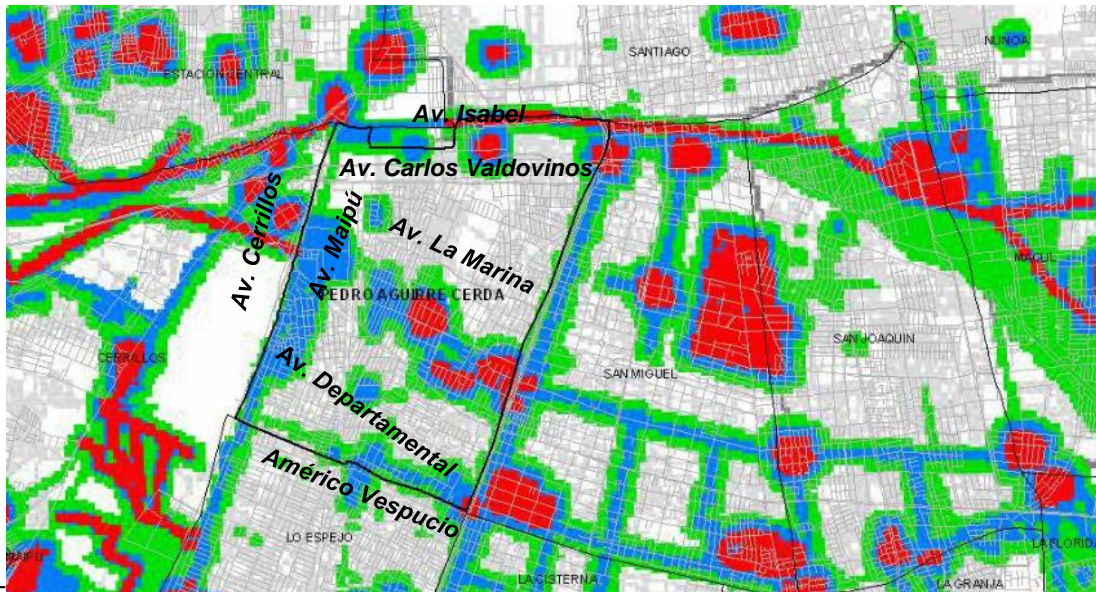


Fuente: arcgis.com

Sobre los riesgos naturales de inundación, la comuna de Pedro Aguirre Cerda es conocida por eventos de inundación que convierten sus avenidas prácticamente en “ríos” afectando sectores – barrios, históricamente. Según un estudio realizado por la empresa Location Based Business Solutions Chile, existen varias zonas vulnerables a riesgo de inundación en el Gran Santiago, incluyendo la comuna de Pedro Aguirre Cerda, la cual tiene nodos críticos, de los cuales se puede mencionar:

- Intersección de Av. Cerrillos entre Departamental y Av. Lo Ovalle
- Intersección de Av. Maipú/ Av. Lo Ovalle
- Intersección de Av. Maipú/ Av. Departamental
- Intersección de Av. Maipú/ Av. Alcalde Carlos Valdovinos
- Intersección de Av. Alcalde Carlos Valdovinos, entre Bascuñán Guerrero y Autopista 5 Sur.
- Intersección de Av. Isabel Riquelme, entre Bascuñán Guerrero y Autopista 5 Sur
- Intersección de Av. La Marina/ Manuela Errázuriz

Figura 16 Mapa de Riesgo de Inundación, a nivel comunal del Gran Santiago.



Fuente: Elaboración URBE en base a Location Based Business Solutions Chile. 2006

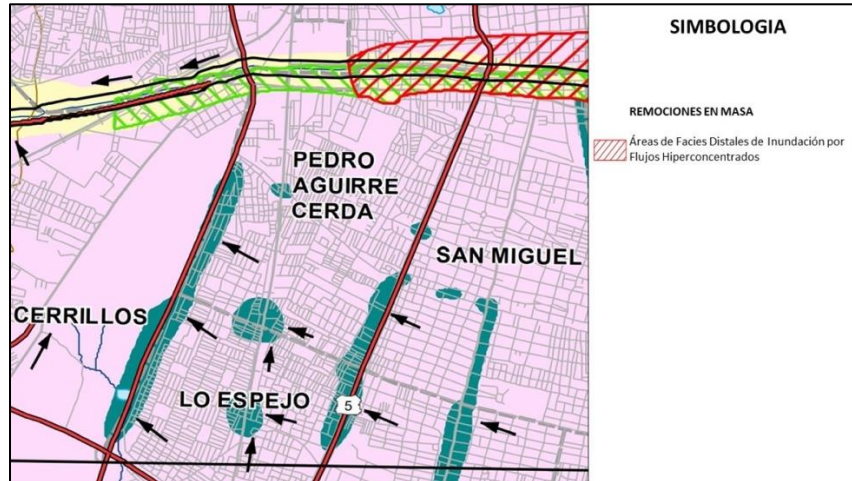
Nota: Riesgo Alto (Rojo): Se inundan con una frecuencia desde varias veces al año hasta una vez cada dos años. Riesgo Medio (Azul): Se inundan con tormentas de frecuencia igual o mayor a una vez cada dos años y menor que una vez por década. Riesgo Bajo (Verde): Con frecuencia menor a una vez por década

Los riesgos de inundación por anegamiento, históricos en PAC son de carácter medio a bajo y se deben principalmente a la morfología de planicie de inundación con escasa inclinación, ubicada a mitad de camino entre drenajes desde zonas aledañas por el Norte y el Sur en su camino natural hacia el sistema Zanjón de la Aguada – Río Mapocho, para eventos de precipitaciones fuertes – intensas. Eventos de precipitación extrema que pudiesen provocar el desborde del Zanjón de la Aguada y la canalización de flujos en las principales avenidas, que se concentrarían en topografías bajas (pasos bajo nivel) y/o en sectores morfológicamente susceptibles (intersección de avenidas), solo agravarían los daños a personas e infraestructura. Sin una solución ingenieril de mitigación real a escala comunal – intercomunal a la fecha, el riesgo de inundación para la comuna de Pedro Aguirre Cerda es Alto – Medio, para cada episodio de lluvias intensas. Cabe considerar las recientes obras de infraestructura desarrolladas a lo largo de su cauce, las cuales han logrado disminuir el riesgo. Sin embargo, en la medida que estas obras no estén terminadas y se pueda observar su impacto real en la reducción de riesgo, se debe considerar como una zona con alta vulnerabilidad a inundaciones.

Sobre el riesgo de remoción en masa, en la comuna se ha reconocido asociado a los depósitos geológicos presentes en los bordes del Zanjón de la Aguada hacia su límite NE, un alto peligro de flujo de detritos correspondiente a áreas de facies distales de inundación por flujos hiperconcentrados. A pesar de ser este riesgo prácticamente inexistente, preocupa la fecha de finalización de las obras para conectar el tramo Parque Intercomunal Víctor Jara con el Enlozado Canal aguas abajo hacia comuna de Maipú (entrampado por

litigio con empresa de telecomunicaciones) y el posible desarrollo de eventos de precipitación intensa, que podrían afectar el área del Zanjón de la Aguada.

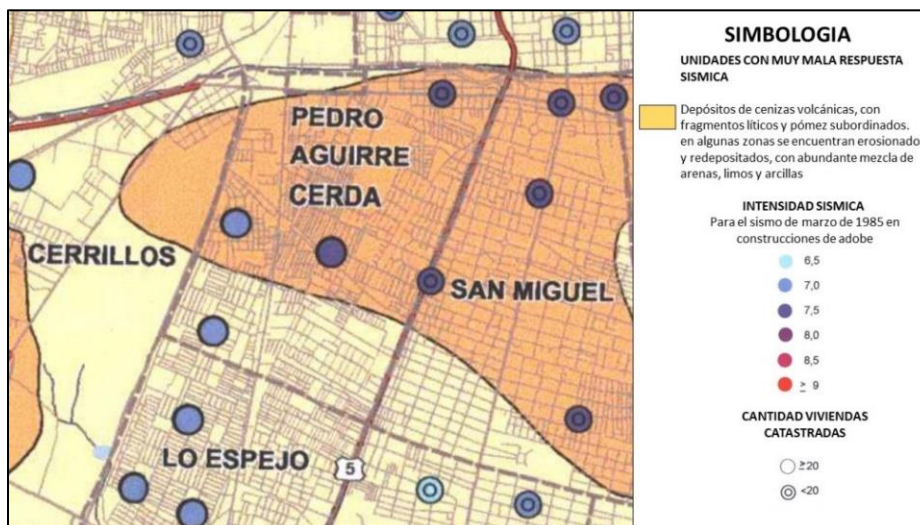
Figura 17. Detalle para la Comuna PAC en Mapa de Peligro y Remociones en Masa e inundaciones de la Cuenca de Santiago Escala 1:100.000.



Fuente: Carta Geológica de Chile – Serie Ambiental, 2003.

Los riesgos sísmicos para la comuna de Pedro Aguirre Cerda son de carácter Medio – Alto y se deben principalmente a construcciones sobre rellenos no aptos, ya sean de origen natural o antrópico, mala calidad natural de los suelos, constituidos por Unidades mal consolidadas e inadecuado aseguramiento de los cimientos de las construcciones. El PRMS identificó como potencial riesgo por derrumbe y asentamiento del suelo la zona del Pozo La Feria. Actualmente este sector se ha desarrollado como área verde, Parque André Jarlán, sin embargo, la parte norte del parque aún se encuentra con esta restricción de riesgo alto, debido a la ausencia de medidas de mitigación.

Figura 18 Detalle para la Comuna PAC en Mapa de Respuesta Sísmica de la Cuenca de Santiago.



Fuente: Juan Cristóbal Fernández. Carta Geológica de Chile. SERNAGEOMIN 2003

III.3.2 Análisis socioeconómico y demográfico

III.3.2.1 Ámbito económico y mercado inmobiliario

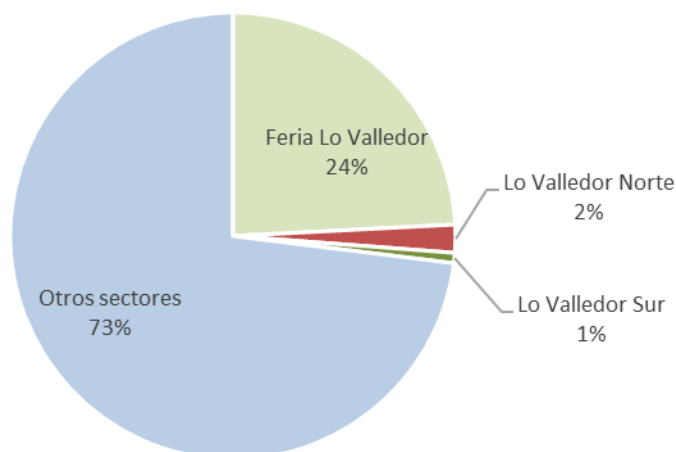
El sistema económico de la comuna de Pedro Aguirre Cerda posee las siguientes características:

- Diversificado en general (poco especializado)
- Con especialización relativa en actividad Comercial y Transporte, de acuerdo a los empleos ocupados
- De muy poco dinamismo inmobiliario, asociado a una población decreciente.
- Poco dinamismo económico por crecimiento en el número de empresas. Formalización laboral creciente.
- Desempleo relativamente alto en relación a la Región Metropolitana y país
- Distribución socioeconómica relativamente homogénea, dentro de sus bajos niveles de ingreso familiar.
- Población con identidad local.
- Población de bajos ingresos
- Con inversión pública importante en destinos salud y educación y en los últimos años con proyectos de equipamiento urbano y transporte.

La mayor parte de la población ocupada se encuentra en la rama de actividad Comercial (sobre el 20%), en una proporción mayor que el promedio de la Región Metropolitana. También existe una mayor informalidad en el trabajo en términos comparativos, pero que empieza a revertirse. Las actividades de tipo profesional también están muy lejos de los estándares regionales, evidenciando un menor capital humano de la población.

El sector norte de la comuna, limítrofe con la comuna de Santiago, es el de mayor actividad económica, con algunas fábricas, talleres y bodegas que dan empleo a buena parte de la población comunal, que no está relacionada con la Feria Lo Valledor.

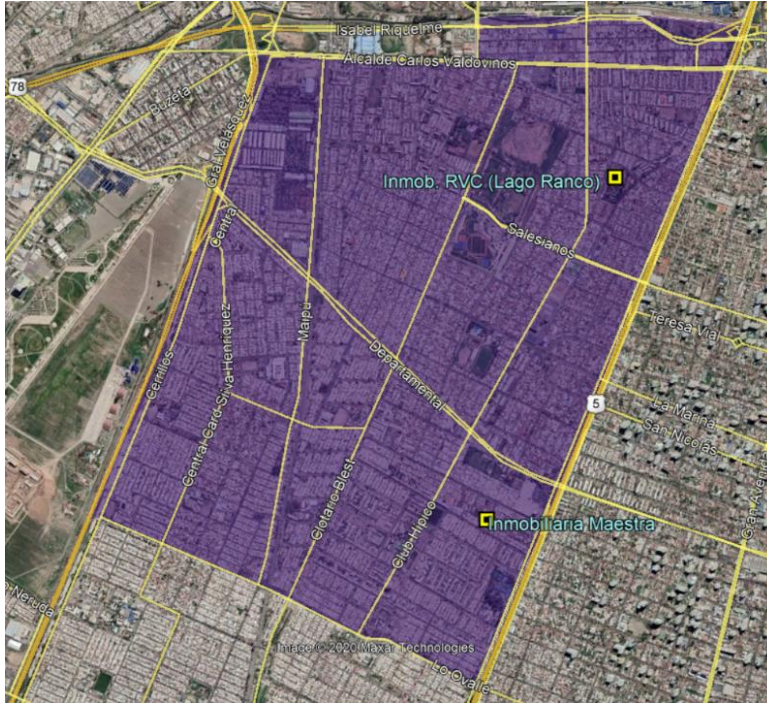
Figura 19 Gráfico de distribución de patentes de locales comerciales en Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE a partir de listado de patentes comerciales.

El poco dinamismo del sector inmobiliario tiene que ver con el nulo crecimiento de la población, que podría revertirse con la mejora de los atractivos urbanos, algunos de los cuales están en desarrollo.

Figura 20 Plano ubicación proyectos inmobiliarios actuales



Fuente: Elaboración URBE

Figura 21 Ficha del proyecto inmobiliario “Lago Ranco” de inmobiliaria RVC

Proyecto Condominio Lago Ranco, unidad 101_A03
2 dormitorios | 1 baño

UF 1.920
\$ 55.827.054

Características principales	
UF area	2
UF plot	2.62
UF plot	39.9

Proyecto Condominio Lago Ranco, unidad 102_C03
3 dormitorios | 1 baño

UF 2.135
\$ 62.079.989

Características principales	
UF area	3
UF plot	2.62
UF plot	56.98
UF plot	54.36

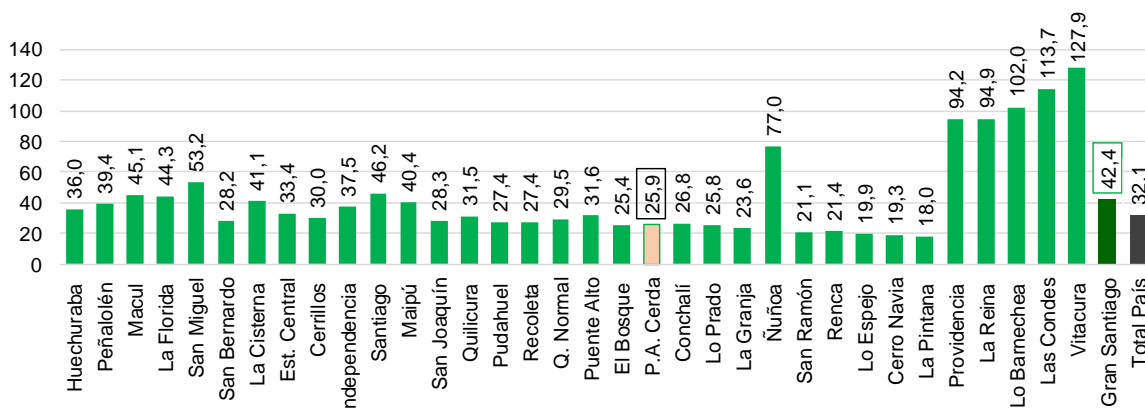
- 1 Acceso peatonal
- 2 Acceso vehicular
- 3 Bicicleros
- 4 Porteria
- 5 Área de juegos infantiles
- 6 Sala de uso múltiple
- 7 Estacionamientos
- 8 Quinchos

Fuente: Elaboración URBE

Otro proyecto existente, pero sin ejecución aún, es de la Inmobiliaria Maestra, ubicado en calle Vecinal, a unos 300 m al poniente de la Autopista Central Ruta 5. Originalmente se trataba de un edificio de 17-18 pisos, pero que fue modificado para forzar un desarrollo más armónico con el barrio, resultando un anteproyecto aprobado de 9 pisos de altura.

La situación económica de la comuna es desfavorable si se compara con estándares de promedio regional o nacional, de acuerdo a los rankings de ingreso y pobreza.

Figura 22 Ingreso mensual familiar promedio en comunas del Gran Santiago. Año 2008.

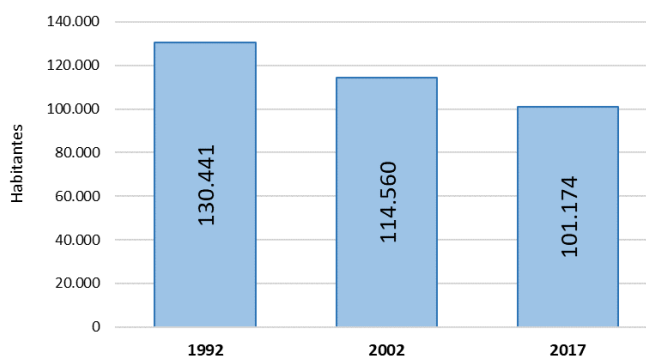


Fuente: Elaboración URBE con antecedentes de la AIM. Año 2008.

III.3.2.2 Ámbito sociodemográfico

La comuna de Pedro Aguirre muestra un dinamismo poblacional negativo, sin proyectos habitacionales ni procesos de densificación de importancia, atribuido a su baja dotación de atractivos para la renovación urbana.

Figura 23 Población Censal Pedro Aguirre Cerda



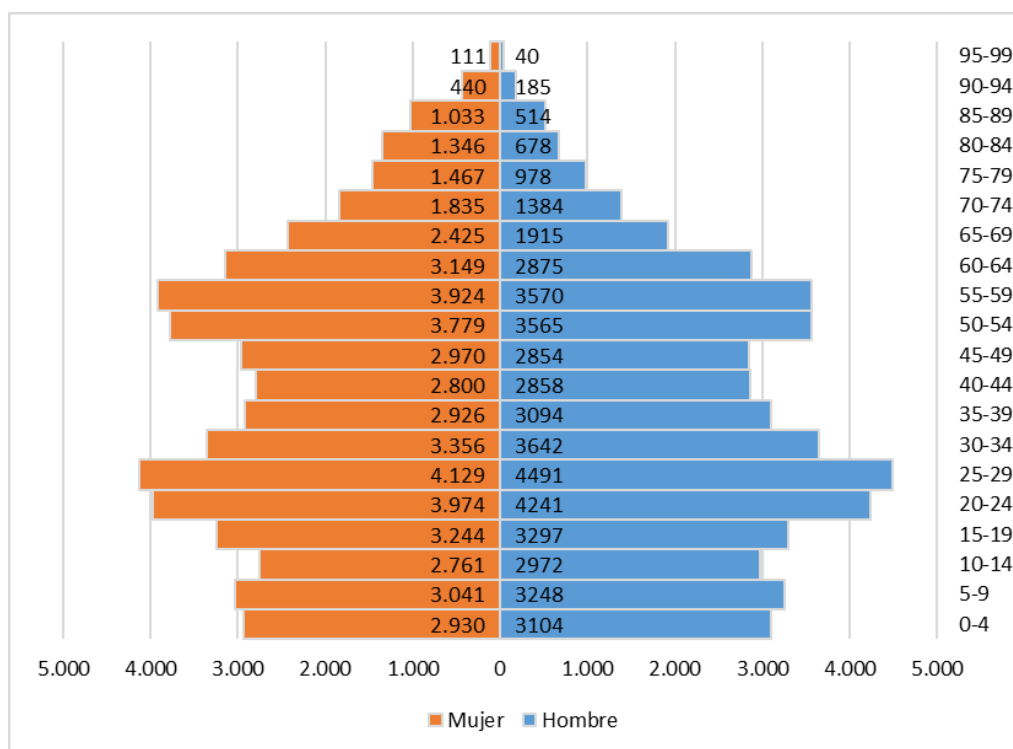
Fuente: Censos INE

Los atributos atractores de población en cualquier territorio son normalmente: disponibilidad y acceso a viviendas de mayor superficie a precios accesibles, seguridad y acceso a

equipamientos. La baja oferta privada tiene que ver con bajas expectativas de demanda, de precios y de condiciones normativas.

Su población es en general un poco más vieja que el promedio nacional, lo que daría cuenta de que la emigración de su población es esencialmente más joven.

Figura 24 Distribución por Sexo y edad, Pedro Aguirre Cerda 2017



Fuente: INE 2017.

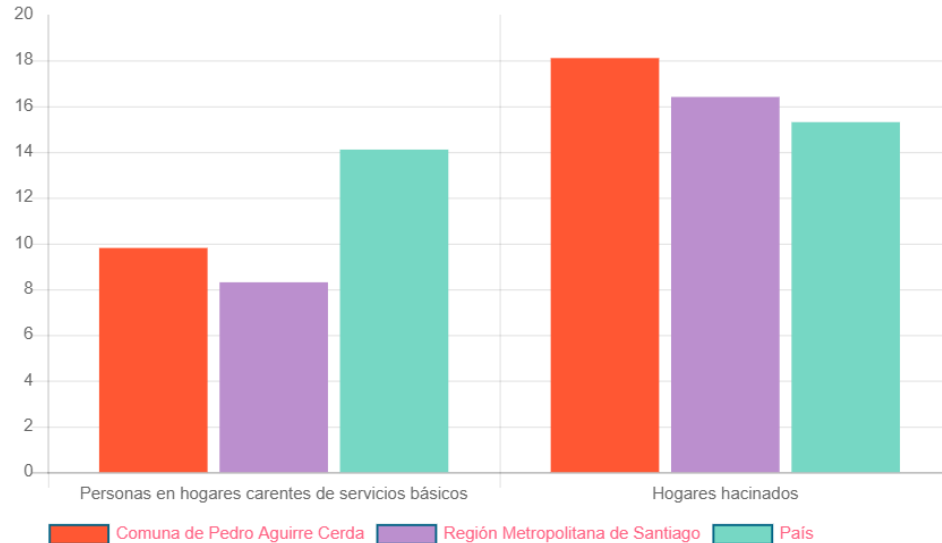
La inmigración desde otras comunas es relativamente baja, aunque en temas de migración internacional ha sido importante receptora de población con origen haitiano.

Como parte de las comunas consideradas de bajos recursos del Gran Santiago, sus indicadores sociales son en general más malos que los promedios regionales y nacionales. Su pobreza por ingresos es relativamente alta en relación con el promedio metropolitano, aunque respecto a la medición de 2015 mejoró significativamente. En la pobreza multidimensional aparece peor rankeada por las falencias en equipamiento e infraestructura. Además, la tasa de desempleo medida en el año 2017 era superior a los promedios.

En cuanto a la dotación de servicios básicos, el hecho de que esté completamente urbanizada le hace mostrar un índice de acceso a servicios básicos mejor que el promedio nacional (que incluye zonas rurales) y levemente peor que el regional, acusando también las diferencias que se producen con otras comunas de mayores ingresos. Por otro lado, el indicador de hacinamiento es bastante superior al país y la región, lo que es una

manifestación de una relativamente peor situación económica y alta presencia de hogares allegados.

Figura 25 Porcentajes de Hacinamiento y carencia de servicios básicos en Pedro Aguirre Cerda, Región Metropolitana y País



Fuente: Reportes comunales Biblioteca del Congreso Nacional SIIS-T MDS

III.3.3 Análisis territorial y urbano

III.3.3.1 Relaciones funcionales y rol comunal

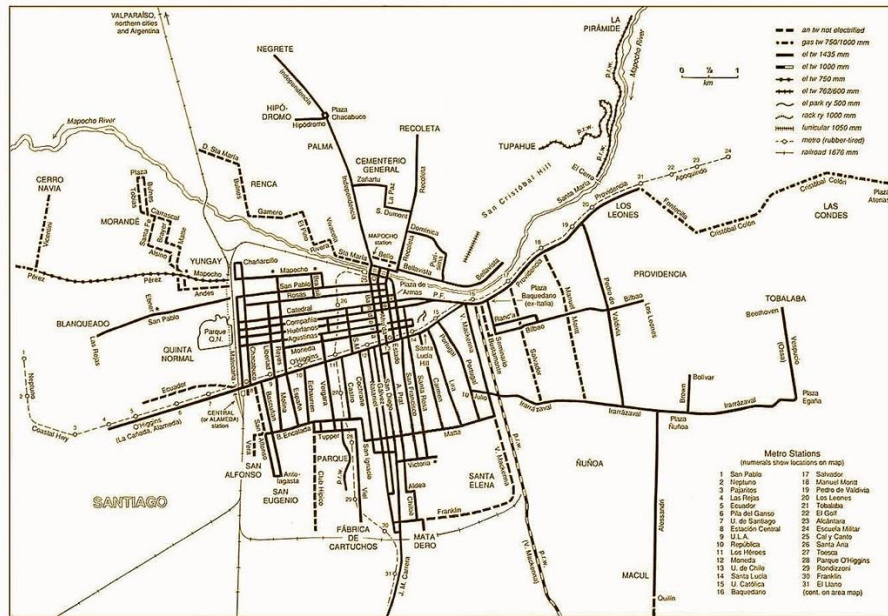
Urbanización y rol metropolitano

El desarrollo urbano del territorio comunal ha sido producto de un proceso histórico, político y social, asociado a movimientos migratorios del mundo rural, políticas públicas habitacionales y movimientos de reivindicaciones de organizaciones sociales, lo que en la actualidad da cuenta de una gran consolidación del territorio comunal sobre el ex suelo rural-agrícola, con casi nula disponibilidad de suelo para nuevos usos.

Una de las primeras construcciones de escala metropolitana de relevancia para la urbanización del territorio fue el ferrocarril hacia el sur, iniciada en 1857, que unía Santiago con Rancagua, el cual circulaba sobre la actual línea de FFCC hacia Nos y Rancagua. De la mano con ello, se inauguran los tranvías de sangre y el Ferrocarril de Circunvalación, a finales del siglo XIX, siendo la función de éste último el de abastecer de productos agrícolas y manufacturas a la ciudad que se realizaba alrededor de la circunvalación (fábricas y mataderos, como Lo Valledor), la cual continuaba su trazado dentro de la comuna por el Zanjón de La Aguada. Este rol histórico y metropolitano de concentrar sectores abastecedores de productos, ubicados cercanos al recorrido del Zanjón de La Aguada, se

mantiene hoy en día mediante la Feria Lo Valledor y algunas otras industrias de menor escala que aún se observan en este recorrido.

Figura 26 Plano Tranvías de Santiago 1860



Fuente: <https://urbatorium.blogspot.com/2010/01/recorridos-de-los-antiguos-tranvias-de.html>

Este surgimiento de la actividad industrial y comercial en el territorio termina determinando la consolidación de la trama urbana. Los primeros conjuntos residenciales aparecen en la segunda mitad del siglo XX, al crearse la CORFO, que apoyó el surgimiento de cooperativas que construirían viviendas sociales de sus mismos trabajadores, surgiendo así los barrios obreros de las poblaciones Alessandri, Balmaceda, Dávila, Ochagavía, Yarur, entre otras. Junto con esto, surgen movilizaciones de organizaciones populares para resolver problemas habitacionales, como las tomas de terreno, entre las que se destaca la Población La Victoria, siendo la primera toma organizada de Chile y América del Sur, ocupando terrenos de la Chacra La Feria en 1957 (Consejo de Monumentos Nacionales, 2016).

Como obras no residenciales emblemáticas desarrolladas en este período, cabe destacar que en 1968 se crea la Feria Lo Valledor, den terrenos del ex Matadero Lo Valledor, además de la construcción del Hospital Ochagavía, el cual quedó únicamente como obra gruesa durante más de 40 años (el “elefante blanco”) y que luego se convirtió en el Núcleo Ochagavía, a partir del año 2016, siendo actualmente un centro de negocios, con bodegas, oficinas, tiendas comerciales y salas de exhibición.

Estos roles históricos de Pedro Aguirre Cerda en el escenario metropolitano, asociados a infraestructuras de transporte, industria y servicios, le han otorgado la condición de comuna de tránsito, estructurando su desarrollo urbano en base a infraestructuras de movilidad de escala metropolitana, regional y nacional (corredores Transantiago, autopistas y línea de FFCC), lo cual ha generado impactos negativos en la conformación del tejido urbano comunal y local. Sin embargo, cabe destacar que la comuna se encuentra a menos de 6

km del centro de Santiago, formando parte de las comunas pericentrales del Gran Santiago, dotándola de una posición estratégica a nivel regional.

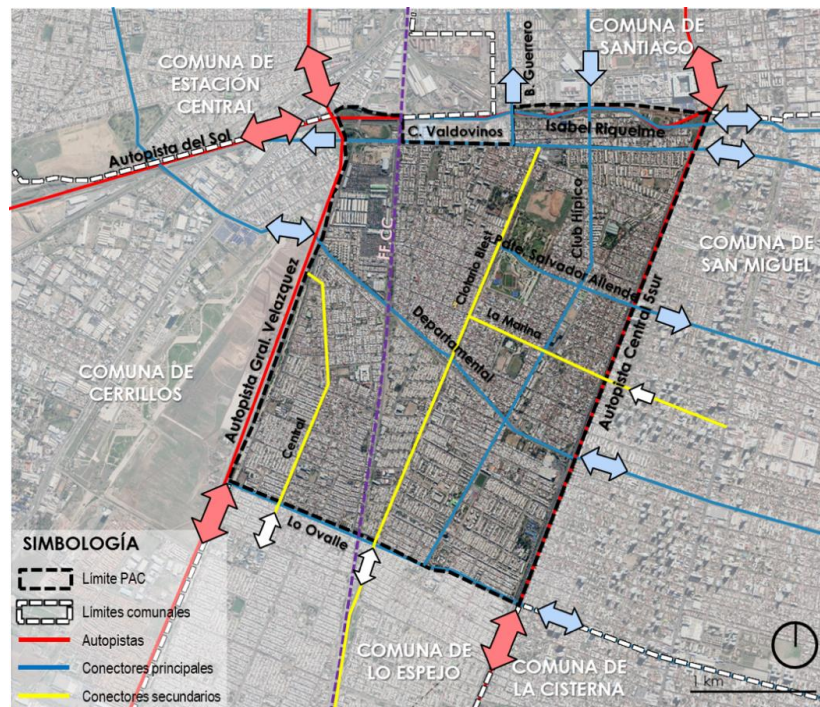
Relaciones funcionales comunales

En cuanto a sus relaciones funcionales fuera del nivel intercomunal, la comuna como unidad territorial, se forma el año 1991 a partir de retazos de otras comunas: Santiago, San Miguel y La Cisterna, razón por la cual las dinámicas funcionales dentro del territorio siguen relacionándose estrechamente con estas comunas, lo cual se evidencia en los viajes entre una y otra, principalmente por destino salud, educación y trabajo.

La conexión con estas comunas es inmediata, y se realiza por medio de las principales infraestructuras de transporte de la comuna: Autopista General Velásquez, del Sol - Av. Isabel Riquelme y Ruta 5, además del corredor de transporte Av. Departamental, y las avenidas Carlos Valdovinos, Pdte. Salvador Allende, Lo Ovalle, Bascuñán Guerrero y Club Hípico. No obstante lo anterior, en su condición de infraestructuras de carácter intercomunal e incluso regional y nacional, no permite una mayor permeabilidad en base a vías conectoras secundarias que penetren hacia y desde las comunas vecinas. A ello se suma la barrera que significa la línea de tren, sobre la cual sólo existen algunos pocos atraviesos.

Se evidencia la falta de planificación integral del territorio intercomunal, especialmente con algunas comunas vecinas, como por ejemplo las faltas de conexiones hacia la comuna de Cerrillos y Santiago. Por otro lado, la llegada del metro a la comuna y sus conexiones con el Metrotren, han mejorado su conectividad con las comunas vecinas, especialmente San Miguel y Cerrillos, así como la conexión con el sur, centro y el sector oriente de la capital.

Figura 27 Principales conexiones viales intercomunales



Fuente: Elaboración URBE en base foto satelital Google Earth

III.3.3.2 Calidad urbana por unidades vecinales

La estructura urbana de la comuna de Pedro Aguirre Cerda ha respondido a un desarrollo urbano por partes. Dentro de cada unidad vecinal existen barrios, villas, poblaciones, o sectores reconocibles, con elementos base, marcando la diferencia entre cada unidad en la manera en la cual responde a las necesidades de sus vecinos, lo que las convierte en unidades territoriales con cualidades particulares. Estas cualidades son las que definen la calidad urbana de las unidades territoriales.

Para poder determinar la calidad urbana de cada unidad vecinal, se desarrolla una evaluación considerando diez criterios, y sus descripciones son las siguientes:

1. **CALIDAD DE LA VIVIENDA.** Este indicador da cuenta del estado de conservación de las viviendas (bueno, regular o malo) y su materialidad predominante, gracias a la síntesis de la información recogida en el catastro en terreno y representada por el consultor en planos en la sub etapa anterior.
2. **SITUACIÓN PREDIAL.** En base a la cartografía de la ciudad, al catastro en terreno, información municipal y de SII, se analiza el tamaño de los predios residenciales, la atomización predial en ciertos sectores, la existencia de tomas de terreno, y la tenencia irregular o irregularidad en los dominios de la propiedad (BNUP o espacios de copropiedad cercados para uso particular). Se analizan los tamaños prediales de cada unidad vecinal según tres rangos: más de 200m², que refleja el promedio comunal (200 a 500m²); el intermedio entre 120m² a 200m²; y el rango menor con predios de menos de 120m².
3. **RETAZOS URBANOS.** Según el catastro en terreno e información municipal, se analiza la existencia de sitios eriazos y espacios residuales en abandono subutilizados, tales como bordes de infraestructuras de transporte (autopistas o tren) o energéticas (líneas de transmisión), además de espacios deportivos subutilizados, como canchas o multicanchas poco habilitadas para su uso. Este indicador es relevante en un análisis de calidad urbana debido a que da cuenta de suelos no consolidados u obsoletos que pueden generar situaciones de inseguridad y/o microbasurales, dificultando la vida cotidiana de los vecinos.
4. **ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS.** Se considera grados de dotación de áreas verdes (plazas y plazoletas), considerando radios de 400m que equivale a distancias a 5 minutos caminando, además del estado de los espacios públicos y áreas verdes: estado de veredas, plazas y plazoletas. También se incorpora como factor positivo la cercanía a parques intercomunales, considerando un radio de 800m. La escala de aproximación de este indicador es a nivel comunal, es decir, se considera la proximidad a áreas verdes y parques comunales que puedan no estar dentro de la unidad vecinal medida, pero que cumplan con el radio de cobertura establecido. Este indicador es importante al analizar la calidad urbana, ya que mide la accesibilidad de los vecinos hacia las distintas áreas verdes de la comuna, considerando la escala local con un menor radio de cobertura, y la escala comunal con un mayor radio de cobertura.

5. **IDENTIDAD Y CONFORMACIÓN BARRIAL.** Se analizan espacios emblemáticos o de valor histórico para la comuna dentro de cada sector, en base a poblaciones o construcciones tradicionales o identificables, relacionadas a la historia y formación de barrios, además de la identificación de espacios identitarios para la actualidad comunal.
6. **CONECTIVIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.** Se analiza la trama vial estructurante en cuanto a su continuidad, tanto fuera como dentro de cada unidad vecinal, cantidad de enlaces y atravesos de autopistas y línea del tren, además de los puntos de congestión vehicular. La escala de aproximación de este indicador es a nivel comunal, en el sentido que se vuelve más importante la conexión de cada unidad vecinal con el resto de la comuna, que las conexiones o desconexiones internas que pueda tener cada barrio.
7. **COBERTURA DEL TRANSPORTE PÚBLICO.** Se analiza la capacidad y facilidad que tienen los habitantes de cada sector para entrar a la red de transporte público (Transantiago, Metro y Metro tren), fomentando la intermodalidad, según rangos de cobertura de los recorridos de buses (buffer de influencia de 400m. a cada lado de los recorridos de transporte) que conecten con la estación de metro y los que no, de manera de identificar sectores menos conectados y abastecidos a la red de transporte público dentro de la comuna. Este indicador es relevante en un análisis de calidad urbana debido a que mide la accesibilidad que tienen los vecinos a la red de transporte público, considerando radios de cobertura mínimos para la población más vulnerable (niños, ancianos, entre otros).
8. **USOS DE SUELO.** Se analiza la existencia de diversidad de actividades en el suelo urbano de cada sector, reconociendo como valor de sostenibilidad urbana la mixtura de actividades cuando son compatibles, especialmente equipamientos y vivienda. Por el contrario, un factor de vulnerabilidad es la coexistencia de actividad residencial junto a usos o actividades molestas como pudieran ser algunas actividades industriales o infraestructuras.
9. **PROXIMIDAD A EQUIPAMIENTOS.** Se evalúa la accesibilidad peatonal a centralidades de equipamientos locales de uso cotidiano, en un rango de 400m equivalente a una distancia de 5 minutos a pie. Considerando que en toda la comuna predomina la presencia del comercio local, se analiza la accesibilidad a más tipos de equipamientos locales dentro de una misma unidad vecinal, pudiendo identificar centralidades barriales y/o agrupaciones de distintos tipos de equipamientos (subcentralidades). La escala de aproximación de este indicador es a nivel comunal, es decir, se considera la proximidad a corredores de servicios, centralidades o subcentralidades de equipamientos que puedan no estar dentro de la unidad vecinal medida, pero que cumplan con el radio de cobertura establecido. Este indicador es relevante en un análisis de calidad urbana debido a que mide la accesibilidad que tienen los vecinos para realizar las distintas actividades que presenta su barrio, de forma que sea posible para todo tipo de personas efectuar a pie las actividades cotidianas, siendo importante la concentración de actividades en una misma manzana o vía, especialmente para la población más vulnerable (niños, ancianos, entre otros), evitando así mayores desplazamientos.

10. VITALIDAD DE EJES PRINCIPALES. Este indicador da cuenta de la continuidad y simultaneidad de actividades que suceden sobre un mismo eje vial principal, considerando la diversidad de actividades regulares presentes y la existencia de actividades itinerantes que dinamicen la calle, tales como las ferias libres formales. Este indicador es relevante en un análisis de calidad urbana debido a que, a mayor vitalidad en la calle, mayor será la presencia continua de personas, lo que favorece la creación de espacios de relación que promueven el encuentro, la socialización y la ayuda mutua entre las personas.

Para evaluar el desempeño de cada unidad vecinal con respecto a cada indicador de evaluación se generaron tres rangos de evaluación: BUENO, al cual se le asigna una puntuación de 2 pts; REGULAR, con una puntuación de 1pto; y MALO, con una puntuación de 0pto. Vale decir, el primer rango siempre da cuenta del mejor escenario en función al indicador planteado, el segundo es el escenario intermedio que tiene una valoración de 1pto y el tercer rango responde al peor escenario con 0ptos.

Tabla 3 Tabla de puntuación y valoración, según indicador

INDICADOR	ESCENARIO	PUNTOS
CALIDAD DE LA VIVIENDA	a) La mayor parte de las viviendas se encuentra en buen estado y son de buena materialidad.	2
	b) Aun cuando la calidad parece adecuada se manifiesta un importante deterioro en la edificación y se observan algunas ampliaciones irregulares.	1
	c) Una parte importante de la construcción es de material ligero, construcciones irregulares o edificaciones muy antiguas en mal estado.	0
SITUACIÓN PREDIAL	d) Alta presencia de predios residenciales de viviendas unifamiliares de más de 200m ² , con una situación de dominio regular, y sin tomas.	2
	e) Alta presencia de predios residenciales de viviendas unifamiliares entre 120 a 200m ² , además de algunas situaciones irregulares de dominio de los terrenos (BNUP o espacios de copropiedad cercados para uso particular) y sin existencia de tomas.	1
	f) Alta presencia de predios residenciales atomizados de menos de 120m ² para viviendas unifamiliares, además de la existencia de situación irregular de dominio de los terrenos (BNUP o espacios de copropiedad cercados para uso particular) y tomas.	0
RETAZOS URBANOS	g) Casi inexistencia de sitios eriazos abandonados, de espacios subutilizados de borde de infraestructuras de transporte o de canchas deportivas poco habilitadas.	2
	h) Presencia en algunos sectores con sitios eriazos abandonados, de espacios subutilizados de borde de infraestructuras de transporte o de canchas deportivas poco habilitadas.	1
	i) Importante presencia de eriazos abandonados, espacios subutilizados de borde de infraestructuras o canchas deportivas poco habilitadas	0

INDICADOR	ESCENARIO	PUNTOS
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS	j) Buena dotación de áreas verdes en toda la unidad vecinal (considerando radio 400m) y áreas verdes y espacios públicos en buen estado de conservación en general; o buena dotación de áreas verdes, independiente del estado de conservación y próximos a parques de escala intercomunal (considerando radio 800m en más de la mitad de la unidad vecinal).	2
	k) Dotación promedio (sobre la mitad de la superficie de la unidad vecinal presenta áreas verdes en un radio de 400m) y de buena calidad; o dotación promedio, independiente del estado de conservación y próximos a parques de escala intercomunal (considerando radio 800m en más de la mitad de la unidad vecinal).	1
	l) Déficit en la dotación, o dotación promedio con calidad deficitaria de las áreas verdes y espacios públicos y lejanas a parques de escala intercomunal (considerando radio 800m)	0
IDENTIDAD Y CONFORMACIÓN BARRIAL	m) Se reconocen poblaciones y/o MHN emblemáticos para la comuna.	2
	n) Presencia de algún edificio, sector o arquitectura identitaria para la comuna.	1
	o) No se reconocen espacios emblemáticos o identitarios para la comuna.	0
CONECTIVIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL	p) Continuidad de las vías estructurantes y suficientes conexiones y atravesos con autopistas o líneas de tren. Casi nula presencia de atochamientos vehiculares.	2
	q) Existen puntos en que se dificulta la conectividad dentro de la unidad vecinal y hacia las otras unidades vecinales (vías estructurantes discontinuas y falta de enlaces y atravesos en autopistas o líneas de tren), además de atochamientos; o existe continuidad de las vías estructurantes y atravesos, pero un exceso en atochamientos.	1
	r) Una parte importante de las vías estructurantes no tienen continuidad interna ni externa, además de existir atravesos o enlaces insuficientes con autopistas o líneas de tren. Se generan puntos de atochamiento.	0
COBERTURA DEL TRANSPORTE PÚBLICO	s) Adecuada cobertura intermodal. Casi la totalidad del territorio está cubierta por la red de Transantiago que conecta con estaciones de metro o metro tren (considerando un radio de 400m).	2
	t) Adecuada cobertura de Transantiago. Casi la totalidad del territorio está cubierta por la red de Transantiago (considerando un radio de 400m)	1
	u) Aproximadamente la mitad del territorio no se encuentra cubierta por la red de Transantiago (considerando un radio de 400m).	0
USOS DE SUELO	v) Existe una mixtura importante de usos y buena convivencia entre ellos, con poco o nulo uso industrial.	2
	w) Predominancia del uso residencial con comercio local en residencia, establecimientos educacionales y talleres inofensivos puntuales.	1
	x) Proximidad de uso residencial a uso industrial inofensivo y/o molesto, además de la presencia de infraestructuras energéticas o sanitarias de gran tamaño.	0

INDICADOR	ESCENARIO	PUNTOS
PROXIMIDAD A EQUIPAMIENTOS	y) Distribución equitativa de tres o más tipos de equipamientos locales en toda la unidad vecinal (considerando radio 400m), pudiendo identificarse una centralidad barrial; o distribución equitativa de dos tipos de equipamientos locales con una centralidad barrial.	2
	z) Distribución promedio de dos tipos de equipamientos locales en toda la unidad vecinal (considerando radio 400m), identificándose agrupaciones de equipamientos (subcentralidades).	1
	aa) Aproximadamente la mitad del territorio no se encuentra con acceso a más de un equipamiento local agrupado (considerando un radio de 400m).	0
VITALIDAD DE EJES PRINCIPALES	bb) La mayoría de los ejes principales presentan 2 o más actividades en simultáneo, además de la presencia de ferias libres formales de manera regular.	2
	cc) Algunos de los ejes principales presentan 2 o más actividades en simultáneo, además de la presencia de ferias libres formales de manera regular; o la mayoría de los ejes principales presentan 2 o más actividades en simultáneo y existen ferias libres en la unidad vecinal cercana.	1
	dd) Casi ninguno de los ejes principales presenta 2 o más actividades en simultáneo y no existen ferias libres formales de manera regular.	0

Fuente: elaboración URBE

Luego se llevó a cabo la ponderación del peso relativo de cada indicador, mediante el método de jerarquías analíticas (Barredo, 1996). Se sintetiza dicho proceso en tres niveles de importancia relativa de los pesos de criterios, los que son: Alta (3) Media (2), Baja (1), tal como se muestra a continuación:

Tabla 4 Factores de ponderación por cada criterio

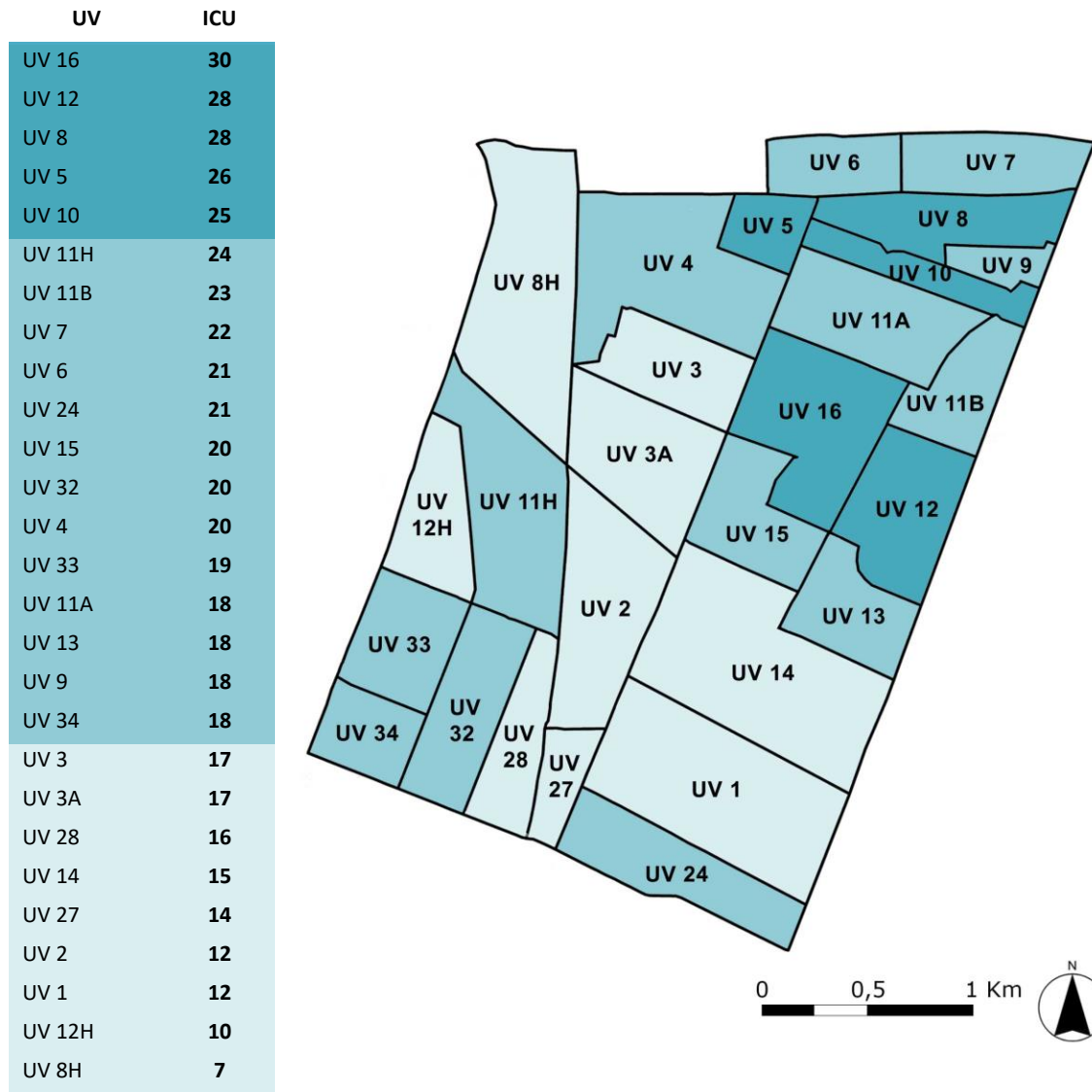
FACTOR DE PONDERACIÓN	CRITERIOS DE EVALUACIÓN
ALTA (3)	Proximidad a equipamientos
MEDIA (2)	Retazos urbanos
	Áreas verdes y espacios públicos
	Conectividad de la infraestructura vial
	Cobertura del transporte público
BAJA (1)	Vitalidad de ejes principales
	Calidad de la vivienda
	Situación predial
	Identidad y conformación barrial
	Usos de suelo

Fuente: elaboración URBE

Dicha puntuación luego fue normalizada a través de su multiplicación por el factor de ponderación. La suma de los diez valores normalizados de cada uno de los criterios o indicadores da el valor final que es el índice de calidad urbana, que va desde la peor puntuación que es 0 hasta el mayor valor de calidad urbana que es 34.

Los resultados del proceso de evaluación en función de los criterios o indicadores y ponderaciones antes señalados, de cada uno de las 27 unidades vecinales de la comuna son los siguientes:

Figura 28 Evaluación de calidad urbana por unidades vecinales



Fuente: elaboración URBE

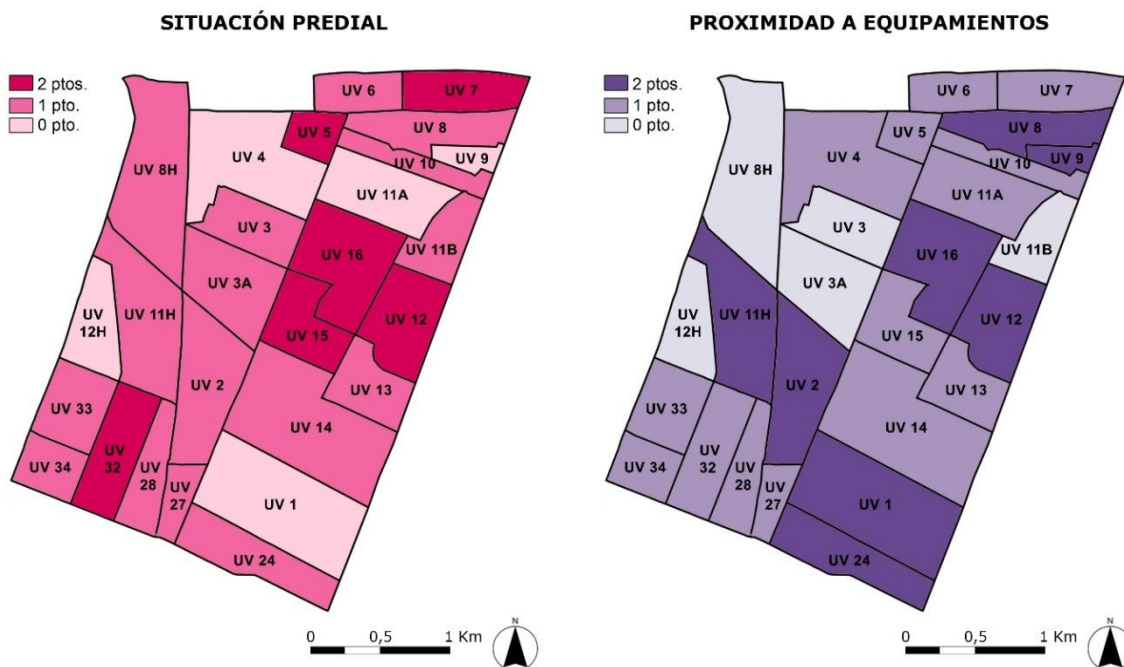
Es importante señalar que los indicadores peor evaluados, vale decir, los que obtuvieron menos de un tercio de las unidades vecinales con la mejor evaluación (2 pts.) y casi un quinto de las unidades vecinales con la peor evaluación (0 pts.), son la situación predial y la proximidad a equipamientos.

En el caso del criterio de Situación predial, a pesar de que la comuna presenta en promedio predios entre los 200 a 500m², gran parte de la comuna presenta sectores con predios de tamaños pequeños (120 a 200m²), además de la situación irregular del entorno inmediato de una gran cantidad de bloques de departamentos, que hacen un uso irregular a través de

ampliaciones o cercos en el espacio público o de bien común. También se observa bastantes unidades vecinales que poseen predios residenciales atomizados de menos de 120m² de superficie. Las poblaciones con la mayor cantidad de predios atomizados de la comuna, en coherencia con esta evaluación, son la Población Alberto Risopatrón (unidad vecinal 12H), la Población San Joaquín Poniente (unidad vecinal 4), la Población Balmaceda (unidad vecinal 9), la Población Yarur y San Miguel (unidad vecinal 11A) y la Población Dávila (unidad 1).

Por otra parte, sobre el criterio de proximidad a equipamientos, aunque la mitad de las unidades vecinales poseen una distribución equitativa de agrupaciones de equipamientos (subcentralidades), la mayoría de ellas es por cercanía a centralidades de unidades vecinales contiguas, o por la consideración de los corredores de equipamientos ubicados sobre ciertas vías principales (Av. Central, Clotario Blest, Pdte. Salvador Allende, calle Beaucheff y Club Hípico). Considerando esto último, las unidades vecinales con menor puntuación están asociadas a una poca mixtura de equipamientos en el barrio, como es el caso de la unidad vecinal 12H y 8H, donde existen únicamente colegios y/o jardines infantiles y algunas pequeñas canchas; además de que la cobertura de corredores de comercio y servicios no abarca toda la unidad vecinal, como es el caso de la Población La Victoria (unidad vecinal 3 y 3A) y la unidad vecinal 11B.

Figura 29 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicador peor evaluado a nivel comunal



Fuente: elaboración URBE

En contraposición a lo anterior, son cinco los indicadores mejor evaluados a nivel comunal, en donde la peor calificación (0 pts.) fue obtenida únicamente por dos, una o incluso ninguna unidad vecinal. Dichos criterios son: calidad de la vivienda, áreas verdes y espacios públicos, conectividad de la infraestructura vial, cobertura del transporte público y vitalidad de los ejes principales.

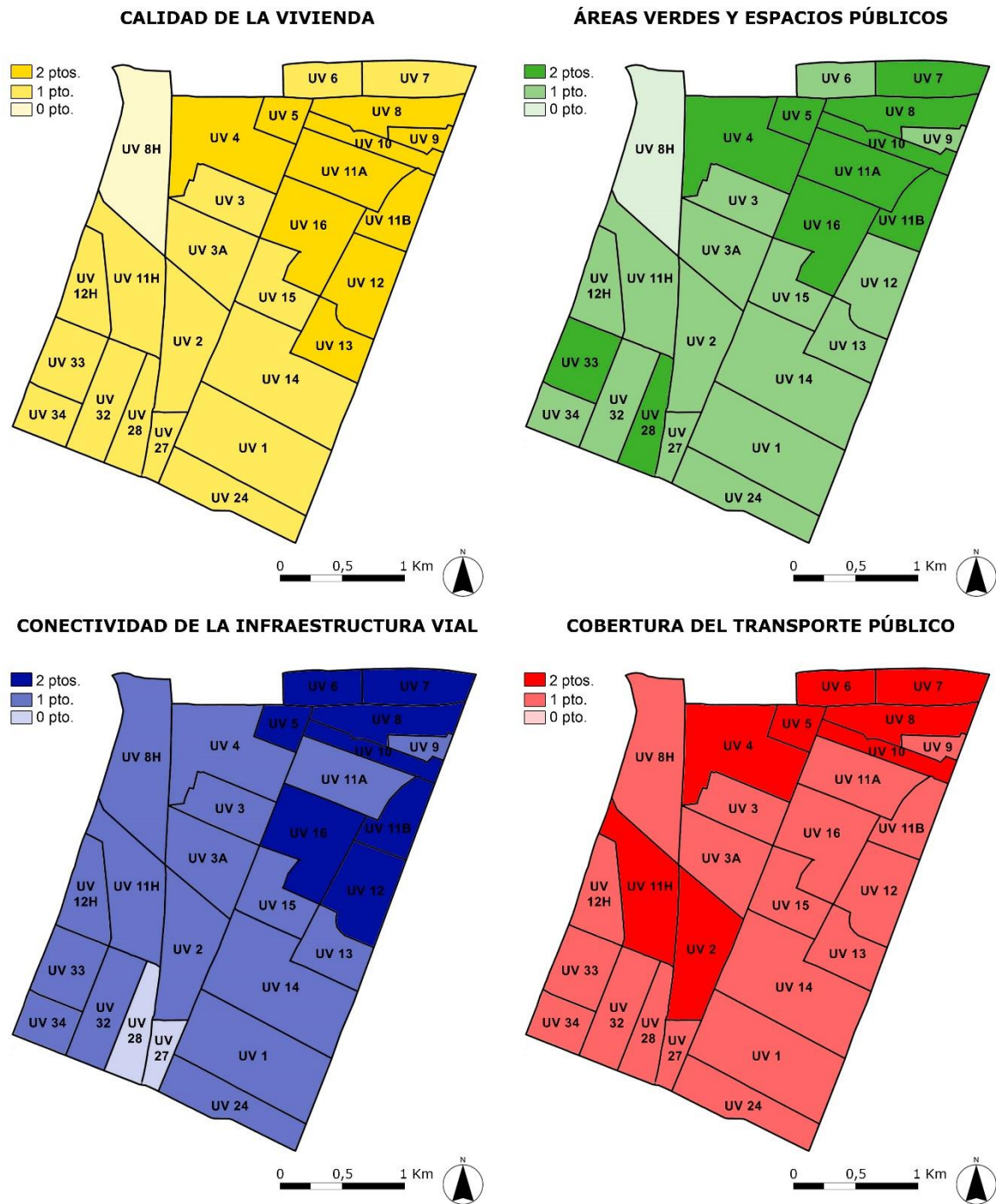
En lo que respecta a la calidad de la vivienda, conforme al catastro en terreno, a pesar de observar cierto nivel de deterioro, se observa la edificación en general en buen o regular estado, sólo existiendo la unidad vecinal 8H con sus edificaciones en peor estado y con una gran cantidad de ampliaciones irregulares.

Acercas de la dotación de áreas verdes a distancias caminables y la calidad de los espacios públicos, más de la mitad de las unidades vecinales poseen coberturas de plazas que abarca toda la unidad vecinal y se encuentran en buen estado de conservación; adicionalmente, la existencia del Parque Centenario, André Jarlan y Pierre Dubois aporta en áreas verdes al menos 12 unidades vecinales que se ubican cercanas a tales parques intercomunales (medido a 800mts de sus accesos, que equivalen a 10 minutos a pie). Es relevante mencionar que, una vez que se termine la construcción del Parque Inundable Víctor Jara, colindante al Zanjón de la Aguada entre calle Club Hípico y la Autopista Central 5 sur, las unidades vecinales que se verán beneficiadas directamente serán la unidad vecinal 6, 7, 8 y 9. En este indicador, la unidad vecinal peor evaluada es nuevamente la 8H, la cual a pesar de cumplir con la dotación de áreas verdes especificada, presenta un estado de las plazas interiores deteriorado y poco habilitado, además de encontrarse lejos de la cobertura de los parques comunales.

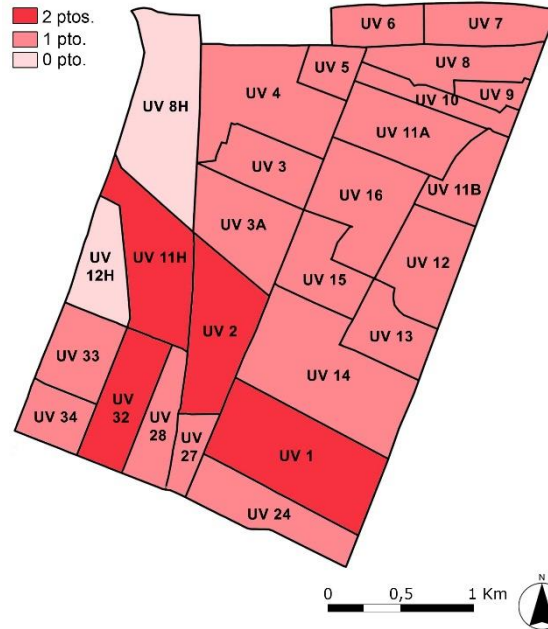
Sobre el criterio de conectividad, gran parte de la comuna presenta alguna dificultad de conexión, ya sea por la existencia de barreras de infraestructura vial metropolitana relevantes, tales como autopistas, líneas de FFCC y corredores de Transantiago, con cruces y enlaces puntuales entre cada unidad vecinal, generando barreras infranqueables cuando no existen cruces vehiculares y/o peatonales; o por la discontinuidad de la malla vial preponderante entre unidades vecinales, lo cual dificulta la conectividad comunal, presentándose conflictos en algunos casos incluso dentro de las unidades. En el caso de este indicador, las unidades vecinales peores evaluadas son las que precisamente se encuentran con la barrera infranqueable de la línea del tren, con un único cruce, ya sea vehicular o peatonal, además de la poca continuidad de la malla vial interna y hacia las otras unidades vecinales, debido a presentar calles sin salida, pasajes y una ordenación de las manzanas no ortogonal, especialmente en el caso de la unidad 27. Por otro lado, todas las unidades vecinales se presentan con una cobertura suficiente para poder acceder a la red de transporte público, ubicándose, por un lado, las redes de transporte sobre las vías estructurantes, las cuales bordean cada una de las unidades vecinales y en algunos casos las atraviesan; y por otro, casi un tercio de las unidades vecinales presentan conexión intermodal con la red de metro y metro tren.

Acercas de la vitalidad de los ejes, la alta cantidad y distribución de ferias libres reguladas en el territorio comunal han aportado a la vitalidad de más de la mitad de las unidades vecinales, sin embargo, aún no se logra dinamizar de manera permanente la actividad de variados ejes viales comunales, propendiendo a la especialización de las vías por sobre la mixtura de los equipamientos, lo cual ha producido calles solitarias y sin movimiento a ciertas horas del día, como sucede en la unidad vecinal 8H y 12H, las cuales poseen pocos tipos diferentes de actividades sobre sus ejes principales, además de la lejanía a ferias libres reguladas.

Figura 30 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicadores mejor evaluados a nivel comunal



VITALIDAD DE EJES PRINCIPALES



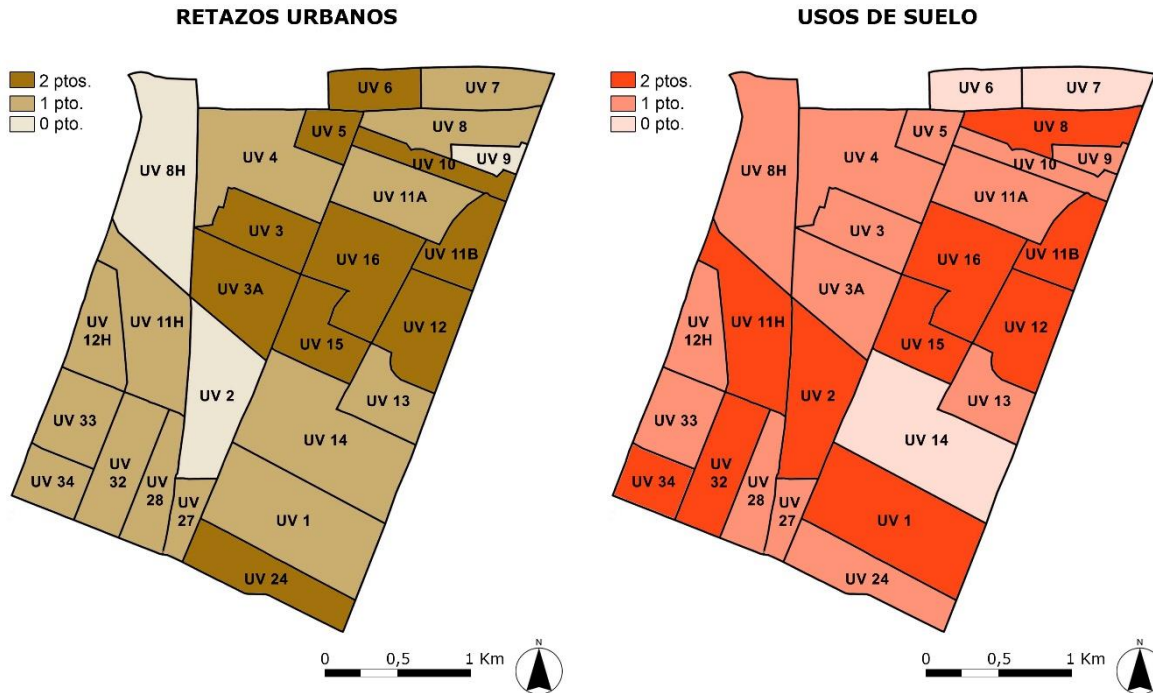
Fuente: elaboración URBE

Paralelamente al resultado final del índice de calidad urbana, es de importancia analizar cada unidad vecinal según indicador, como futura herramienta para la definición de una propuesta de actualización del PRC, de manera de poner énfasis a ciertos criterios según la escala local y barrial.

Cabe hacer notar lo que sucede con los indicadores donde exactamente la mitad de las unidades vecinales fueron evaluadas con el puntaje intermedio (1pto.), además de un tercio de las unidades vecinales con puntaje superior (2 pts.), indicando así que la comuna se encuentra en una situación promedio en lo que respecta a estos criterios: retazos urbanos y usos de suelo. En relación a los retazos urbanos, a pesar de existir muy pocos sitios eriazos, variadas unidades vecinales se encuentran cercanas a espacios residuales cercanos a vías metropolitanas y a la línea del metro FFCC, generando en algunos casos microbasurales en sus bordes, afectando la calidad urbana de los barrios colindantes, tal como sucede en la unidad vecinal 8H y 2; sumándose a esta condición, algunas canchas que se encuentran poco habilitadas para su uso y producen espacios inseguros y peligrosos para su tránsito, como es el caso de la unidad vecinal 9 con las Canchas Joaquín Vallejos. En lo que respecta a los usos de suelo y su convivencia, únicamente tres unidades vecinales no presentan mixtura de usos y mala convivencia con el uso de suelo residencial, ya que en la mayoría de las unidades vecinales de la comuna predomina el uso residencial, complementado con mixtura de equipamientos comerciales de escala local, educacionales, culto y cultura, deportivo y salud, principalmente, y una escasa presencia de talleres y bodegas. Según este criterio, las unidades vecinales peor evaluadas son la 6 y 7, debido a que la mitad de la superficie de ambas unidades vecinales se encuentran con uso productivo; y la 14, donde se aprecia una continuidad de talleres y bodegas de gran tamaño

sobre Av. Departamental, además de otros de menor escala sobre la misma avenida y dentro de la unidad vecinal.

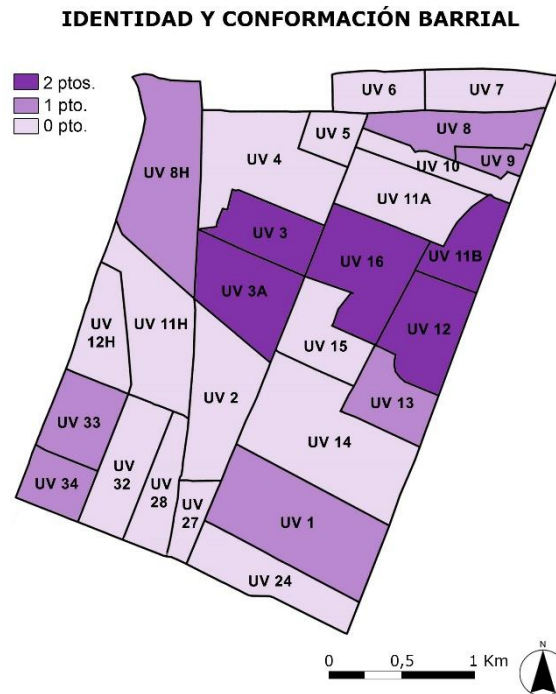
Figura 31 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicadores evaluados a nivel promedio



Fuente: elaboración URBE

Finalmente, especial interés es lo que sucede con el indicador de identidad y conformación barrial, ya que la mitad de las unidades vecinales fueron mal evaluadas (0 pts.). Esto se debe a que, a pesar de ser una comuna de conformación antigua y con poblaciones emblemáticas a nivel nacional, esto sólo sucede en casos puntuales, reconociendo la Población La Victoria y el sector de poblaciones Ochagavía cercanas al Nodo y a la ex casona patronal homónima. Las unidades vecinales evaluadas con calificación intermedia corresponden a sectores con edificaciones y arquitectura identitarias para la comuna, tales como la Población José María Caro (unidad vecinal 33 y 34), Dávila (unidad vecinal 1), Balmaceda (unidad vecinal 9), Alessandri (unidad vecinal 8) y Pdte. Prieto (unidad vecinal 13); o a sectores con presencia de algún hito importante para la comuna, como lo es la Feria Lo Valledor (unidad vecinal 8H).

Figura 32 Evaluación de cada unidad vecinal, según indicador identidad y conformación barrial



Fuente: elaboración URBE

Con lo anterior, las unidades vecinales que gozan de una mayor calidad urbana son la 16, con un índice de 30, la 12 y la 8 con un índice de 28, la unidad 5 con un índice de 26 y la 10 con un índice de 25. Todas las unidades vecinales que se ubican en el sector intermedio de la lista, unidad vecinal 11H, 11B, 7, 6, 24, 15, 32, 4, 33, 11A, 13, 9 y 34, se mantienen en rangos de calidad urbana regular, con índices que van desde 18 a 24, acercándose al índice de calidad urbana promedio. Finalmente, en el lado opuesto de la lista se encuentran las unidades vecinales 3, 3A, 28, 14, 27, 2, 1, 12H y 8H, con puntaje igual o inferiores a 17 puntos, ubicadas cercanas a los bordes comunales, con sitios subutilizados, dificultades de acceso a equipamientos, problemas de conectividad y algunos casos de atomización de los predios.

III.3.3.3 Sistema de transporte e infraestructura

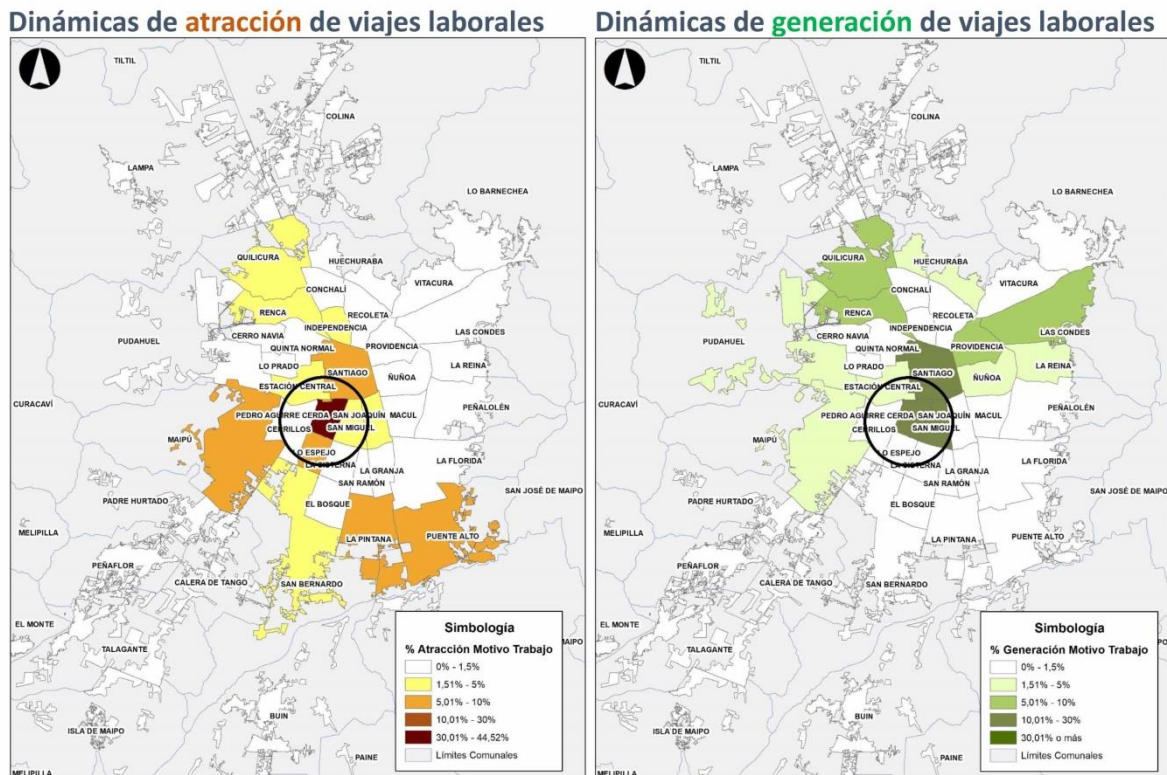
Infraestructura vial y de transporte

Desde la perspectiva de la demanda de transporte, la tasa de motorización reportada para la comuna de Pedro Aguirre Cerda en la Encuesta de Origen – Destino de Viajes del año 2012, es inferior al valor medio de la Región Metropolitana, lo cual explica que la participación modal de los viajes en Transporte Privado sea menor al promedio de los indicadores para la Región Metropolitana. Sin perjuicio de lo anterior, la participación del transporte privado en el total de los viajes ha aumentado entre los años 2006 y 2012 del 14,3% al 25,8%.

Destaca la importancia de los viajes no motorizados producidos para un día laboral, con un valor sobre la media de la Región Metropolitana.

Con respecto a la distribución de los viajes, se puede observar que los destinos con mayores viajes originados y atraídos por la comuna de Pedro Aguirre Cerda son la misma comuna, además de las comunas de Santiago, San Miguel y Lo Espejo. En el caso de los viajes con propósito trabajo, estos viajes se distribuyen a otras áreas de la ciudad como comunas del sector norte y oriente de Santiago.

Figura 33 Dinámicas de atracción y generación de viajes con motivos laborales en Pedro Aguirre Cerda



Fuente: elaboración URBE en base a Plan Metropolitano de Movilidad Santiago 2030, documento de trabajo, junio 2021.

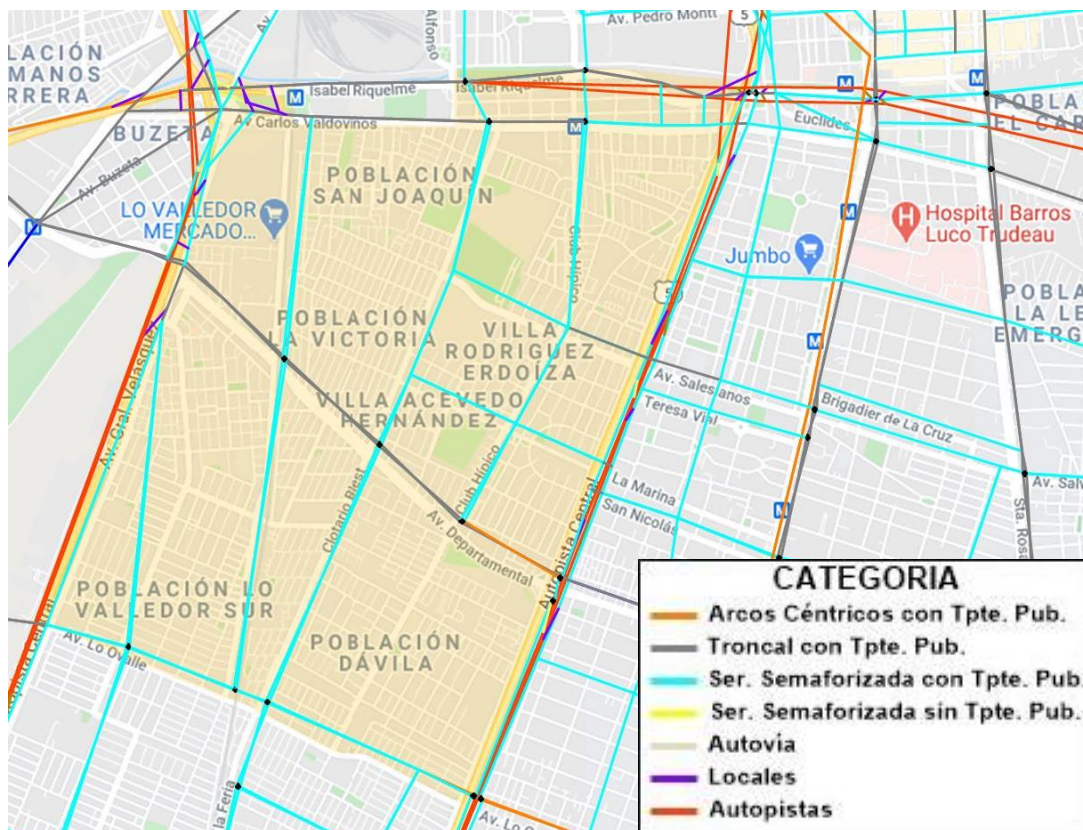
La oferta vial representada por la red vial comunal, en sentido norte – sur se estructura en base a los ejes Av. Central Cardenal Raúl Silva Henríquez, Av. Maipú, Av. Clotario Blest y Av., Club Hípico, permitiendo la conectividad hacia el centro de Santiago y las demás comunas. . También existen ejes ordenadores transversales, los cuales son los encargados de generar la trama conectora oriente poniente, como lo son Carlos Valdovinos, Departamental y Lo Ovalle que cruzan la comuna, acogiendo importantes flujos de paso. Con un rol de vías colectoras distribuidoras de flujo interno, destacan Salesianos y La Marina en el cuadrante nor-oriente de la comuna

A nivel perimetral, en sus bordes oriente y poniente, la red vial comunal está conectada con la red de autopistas concesionadas: Av. José Joaquín Prieto y Avda. General Velásquez que forman parte del sistema de la actual Autopista Central y permiten a la comuna relacionarse con el principal eje de conectividad nacional (Ruta 5). Por otra parte, Av. Isabel Riquelme, en su borde norte, permite conectar con la Autopista del Sol.

Esta buena accesibilidad global al resto del Área Metropolitana, se potenciará con el proyecto Autopista Costanera Central.

En el caso de la vialidad interna comunal, para los períodos punta, se identifican problemas de congestión en algunos tramos de los ejes oriente - poniente, los cuales acogen al flujo de paso, como también en tramos de los ejes norte – sur (Club Hípico, Clotario Blest y Maipú).

Figura 34 Red Vial Estructurante Estraus, Comuna de Pedro Aguirre Cerda



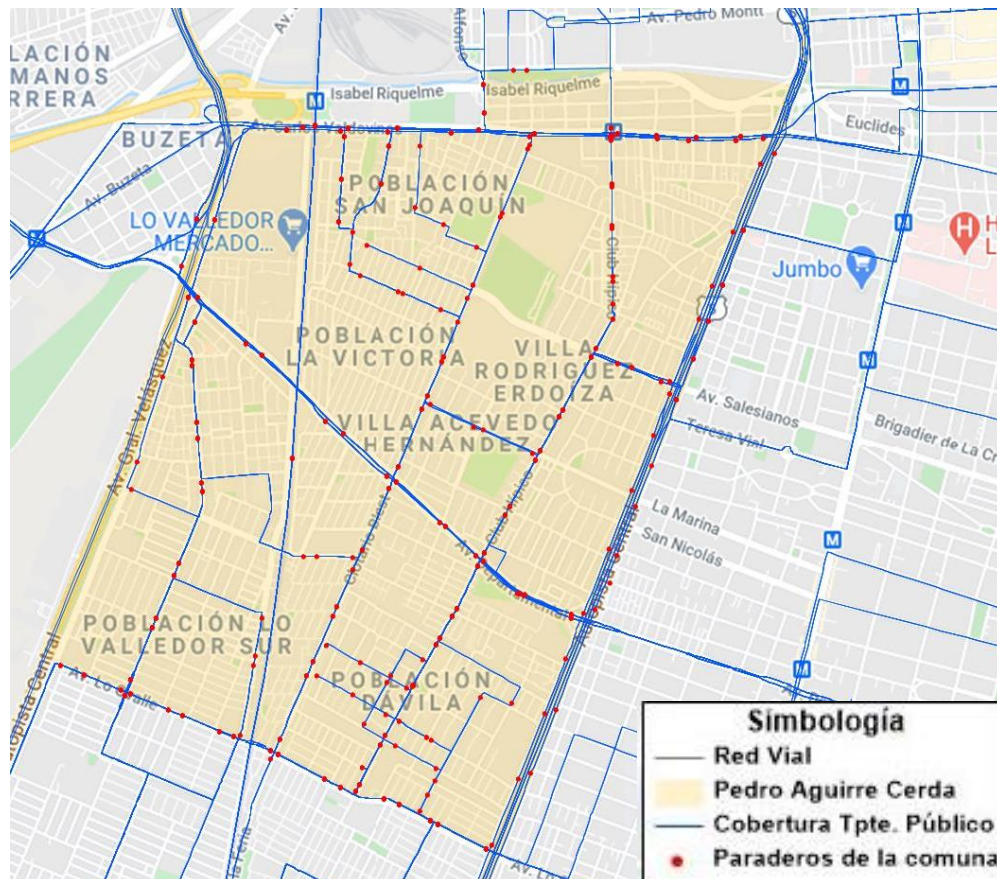
Fuente: Elaboración URBE en base a corrida ESTRAUS 2020.

La operación del Transporte Público está estructurada por la Línea 6 de la red de Metro y el Metrotren Alameda - Nos, la red de buses y red de taxis colectivos. El emplazamiento de la Línea 6 de Metro por Avda. Carlos Valdovinos, permite una buena cobertura del área comunal, estando más del 60 % de la superficie comunal a una distancia “caminable” a una estación de Metro y Metrotren y prácticamente toda la superficie comunal a distancia accesible en bicicleta. Perimetralmente también estaciones de la línea 2 del Metro de Santiago, sirven a parte del territorio comunal al estar dentro de su área de influencia.

La cobertura complementaria de la red de Buses, permite acceder a la red de transporte público prácticamente desde cualquier sector comunal. La red de Transporte Público Mayor de superficie, comprende el corredor de buses de Avda. Departamental.

Esta buena accesibilidad explica que el indicador SIEDU de distancia promedio a paraderos de Transporte Público Mayor sea del orden de los 200 metros y que el Tiempo de Viaje (sin caminata ni espera inicial) hacia la zona centro de Santiago, sea menor a los 45 minutos.

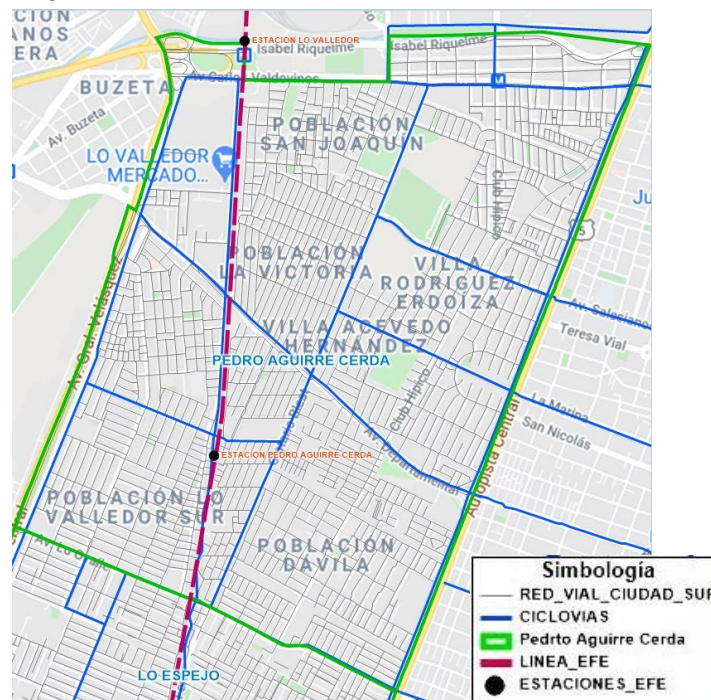
Figura 35 Cobertura de Taxibuses y Buses



Fuente: Red Metropolitana de Movilidad

A pesar que actualmente la infraestructura para bicicletas aún es limitada (únicamente presenta una ciclovía en el eje Clotario Blest, entre Avda. Carlos Valdovinos y Lo Ovalle), Pedro Aguirre Cerda presenta un gran potencial de crecimiento de la demanda creciente por este modo no motorizado. En efecto, aunque Pedro Aguirre Cerda está dentro de las comunas con menor porcentaje de población ciclista y con pocos viajes en bicicleta en punta mañana al trabajo y estudio, el mejoramiento de la infraestructura para ciclistas (explicitado en el Plan Maestro de Ciclovías de Ciudad Sur) y la habilitación de estacionamientos seguros en las estaciones de Metro y Metrotren, permitirá captar una mayor demanda por este modo de transporte activo.

Figura 36 Red de Ciclovías considerada en Plan Ciudad Sur



Fuente: Plan Ciclovías Ciudad Sur

La información nos ilustra que la mayoría de los viajes diarios son intracomunales y en modos no motorizados, lo cual debe ser potenciado en la definición de una política de transporte comunal. En efecto, las características que presenta la Comuna en relación a la buena accesibilidad al Sistema de Transporte Público, la cercanía al centro de la ciudad de Santiago y la existencia de sectores comunales con características de “Ciudad de 15 minutos”, permiten partir de una buena posición para la definición de un Plan de Transporte Sustentable, implementando una red de ciclovías y una red peatonal con buena conectividad con las estaciones del Metro y Metrotren.

Infraestructura sanitaria

El área de concesión de la Empresa Aguas Andinas abarca toda la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Porcentaje de dotación del servicio sanitario: tanto en agua potable como el alcantarillado, la cobertura es 100%.

Esta evaluación corresponde al análisis de la situación sanitaria de la comuna informada por Aguas Andinas en el plan de desarrollo sanitario de la empresa. Estos antecedentes no consultan evaluar si algunas viviendas están o no conectadas al agua potable. Esto significa que toda propiedad que tenga certificado municipal de informes previo favorables y que presente un proyecto interior de agua potable y alcantarillado, puede solicitar conexión sanitaria. Adicionalmente, conforme a lo señalado en el Plan de desarrollo sanitario, no existen obras de infraestructura a modificar, el Plan contempla efectuar solo obras de mantención de la Red.

En lo referido a las Aguas Lluvias, la DOH encomendó a la Consultora CADE – IDEPE el “Plan Maestro de Evacuación de Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Santiago”, elaborado en 2001. Este es el documento que aborda la situación de aguas lluvias de la comuna. Conforme a lo señalado en dicho documento, el sector cuenta con un colector denominado “Colector Fach”, el cual conduce sus aguas al Zanjón de la Aguada, cerca del cruce con la Ruta 5. El plan maestro consulta aumentar la capacidad de este colector y vaciarle los colectores de la comuna por las calles Weingardnert, Lago Calafquén, Carelmapu, Enrique Matte y la Marina. Además, se construirá un nuevo colector trazado por la calle Carlos Valdovinos, costado Sur el que vaciará las aguas al Zanjón de la Aguada en el mismo punto del colector Fach, eso cerca del cruce de la Autopista del Sol con la calle Pedro Aguirre Cerda. Este colector recibirá el ramal de calle Beauchef.

Cabe señalar que el Plan Maestro consulta además aumentar la capacidad hidráulica de algunos tramos del cauce receptor Zanjón de la Aguada, a fin de que este tenga capacidad para la crecida de 100 años de período de retorno.

En tanto, corresponde directamente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la planificación y estudio de la red secundaria de sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias, y a través de los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanismo regionales, la proyección, construcción, reparación y mantenimiento de las mismas.

Figura 37 Plano infraestructura sanitaria en Pedro Aguirre Cerda



Fuente: elaboración URBE en base a MOP-DOH, Proyecto de Plan Maestro de evacuación y drenaje de aguas lluvias del Gran Santiago y Superintendencia de Servicios Sanitarios.

Infraestructura energética

El sistema de transmisión eléctrica del área de estudio forma parte del Sistema Eléctrico Nacional, el cual nace en el año 2017 y tiene una capacidad instalada de 24.000 MW y atiende una demanda máxima de 11.000 MW. La empresa que presta servicios de energía eléctrica en la comuna de Pedro Aguirre Cerda es ENEL Distribución Chile, siendo la empresa distribuidora de electricidad más grande del país. Posee un área de concesión de 2.065,4 km² totales en la Región Metropolitana de Santiago.

Dentro de la infraestructura que permite el suministro eléctrico al área de estudio, sólo dos líneas de transmisión y subestaciones eléctricas se emplazan en la comuna, siendo estas últimas las que bajan el voltaje para entregar la energía a las empresas distribuidoras. Las centrales generadoras se ubican fuera del área de estudio.

Las líneas SIC de la Región Metropolitana que sirven directamente a la comuna y la atraviesan, son líneas de 110 kv únicamente:

Tabla 5 Líneas de Transmisión Eléctrica, comuna de Pedro Aguirre Cerda

Nombre	Propiedad	Tensión Kv
Chena - Ochagavía 110KV	ENEL distribución	110
Ochagavía - Florida 110KV	ENEL distribución	110

Fuente: elaboración URBE en base a mapa de Infraestructura eléctrica, Superintendencia de Electricidad y combustible, Ministerio de Energía.

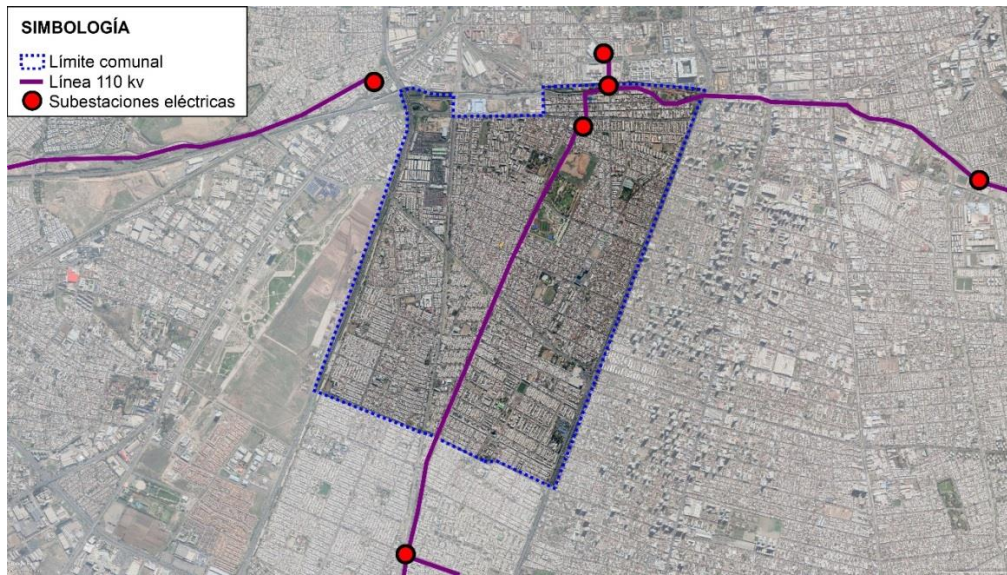
Tabla 6 Subestaciones Eléctricas, comuna de Pedro Aguirre Cerda

Nombre	Propiedad	Tensión Kv
Ochagavía	ENEL distribución	110
TAP Club Hípico	ENEL distribución	110

Fuente: elaboración URBE en base a mapa de Infraestructura eléctrica, Superintendencia de Electricidad y combustible, Ministerio de Energía.

Con respecto a la distribución y almacenamiento de combustible, según lo informado en la plataforma digital de la Comisión Nacional de Energía (<http://energiamaps.cne.cl/>), no existen gasoductos, oleoductos ni centros de almacenamiento de combustible localizados en Pedro Aguirre Cerda.

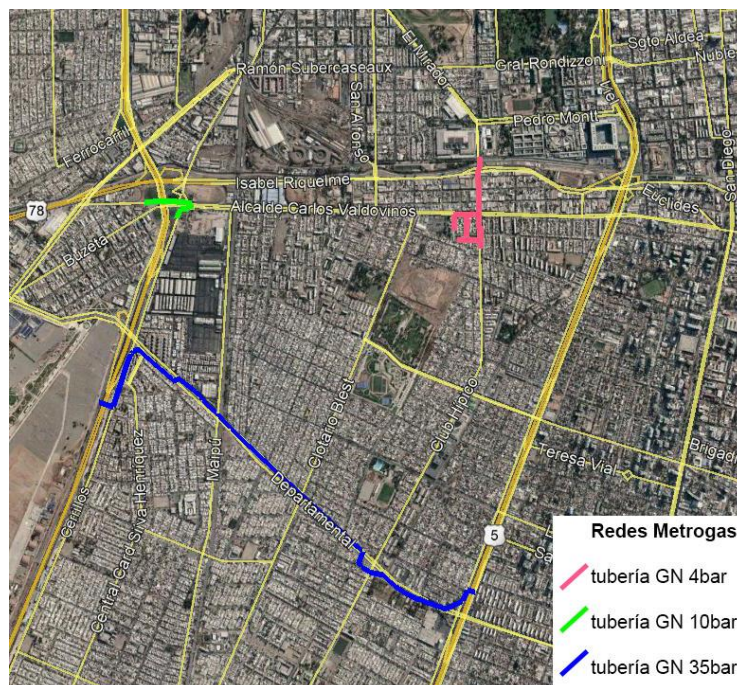
Figura 38 Infraestructura energética en comuna Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Elaboración URBE sobre Google Earth en base a <http://energiamaps.cne.cl/#>.

Sin perjuicio de lo anterior, según información municipal, en la comuna se encuentran redes de Gas Natural en tres sectores, con tuberías referidas a diferentes presiones: 4, 10 y 35 BAR.

Figura 39. Redes gas natural Pedro Aguirre Cerda



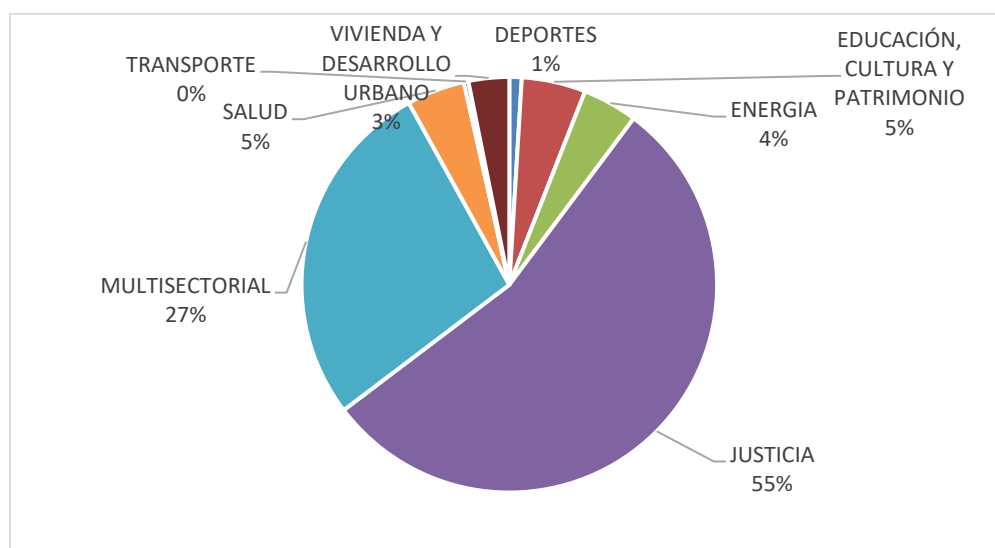
Fuente: Elaboración URBE sobre Google Earth en base a información Municipalidad Pedro Aguirre Cerda

III.3.3.4 Proyectos relevantes para la comuna

Proyectos sectoriales

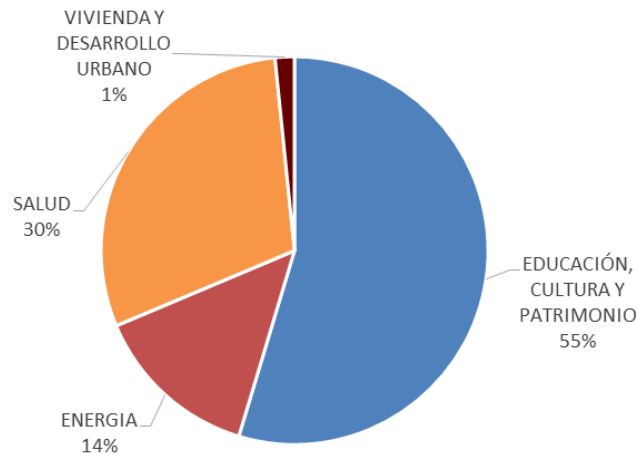
Es importante identificar los nuevos proyectos de inversión pública (PIP), o proyectos sectoriales, sobre el territorio comunal, ya que son factores de cambio que deben ser considerados para vislumbrar y luego proyectar el futuro de la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Según información recogida del Banco Integrado de Proyectos (BIP) del Ministerio de Desarrollo Social (MIDESO), desde 2015 a 2020, se registra un aumento sostenido en el monto de proyectos nuevos con resolución favorable para financiamiento, principalmente con destino del sector Justicia y Multisectoriales, seguido de Salud y Educación, Cultura y Patrimonio. Se cuenta a su vez con una pequeña participación de los proyectos en Energía y Vivienda y Desarrollo Urbano, y con muy poca participación de Deporte y Transporte.

Figura 40 Gráfico Distribución de la Inversión Pública aprobada en Pedro Aguirre Cerda, proyectos nuevos, período 2015- 2020



Fuente: Elaboración URBE en base a BIP-MIDESO.

Por otro lado, también como proyectos de inversión pública se puede analizar los montos de inversión municipal en los últimos años, y hacia qué sector se están destinando, dando cuenta sobre algunas demandas de la comuna y sus vecinos, propiamente tal. Según antecedentes entregados por la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, desde 2015 a 2019, se registra una disminución en el monto de proyectos con resolución favorable para financiamiento. Los recursos son principalmente con destino en el sector Educación, Cultura y Patrimonio, con mejoramientos en colegios y construcción de salas cunas; Salud, con proyectos de suministros, ampliación y construcción de centros de salud; y el sector de Energía, con mantención de alumbrado público e instalación de luminarias LED en distintos puntos de la comuna.

Figura 41 Gráfico Distribución de la Inversión Pública Municipal en Pedro Aguirre Cerda, 2015- 2019

Fuente: Elaboración URBE antecedentes I. Municipalidad PAC: Proyectos de Inversión PAC 2009-2019.

En los PIP, considerando una inversión pública que supera los cien millones de pesos entre los años 2017-2021, en etapa de ejecución con rate RS (con financiamiento) se encuentran los 3 proyectos en el área de estudio, enfocados principalmente a la reposición, ampliación y construcción de establecimientos de áreas verdes, edificio Central del Servicio Médico legal Nacional y luminarias en vía pública. Cabe señalar que de 2017 a la fecha ya 4 proyectos han sido ejecutados.

De igual manera, en etapa de ejecución con rate OT (objetado técnicamente) o FI (falta información), se encuentran los 5 proyectos en la comuna, enfocados principalmente en el mejoramiento de espacio público, multicanchas, señalética vial y la construcción y mejoramiento del Estadio Municipal PAC-BICEN.

También se identifican proyectos con otras fuentes de financiamiento, fondos del GORE dispuestos en la Circular 33, que se encuentran admisibles, pero sin financiamiento, los cuales son 9 proyectos de conservación de la infraestructura de liceos y escuelas, un proyecto aprobado con financiamiento y próximo a licitar el cual refiere a la adquisición de contenedores intra domiciliarios. Adicionalmente, se encuentran proyectos de accesibilidad universal en establecimientos educacionales (Ministerio de Educación).

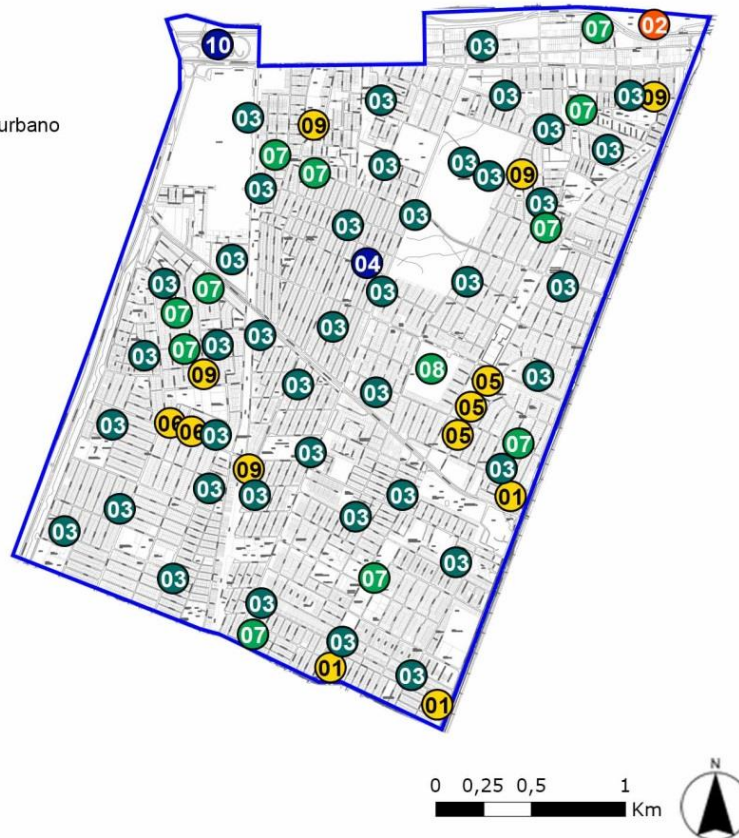
Además de ellos, desde el año 2008 hasta la fecha, el Programa de recuperación de barrios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ha venido incorporando barrios de la comuna a su Programa: Nueva Villa Sur y Lo Valledor Norte 1 (2008-2012), Lo Valledor norte 2 y Villa Alessandri (2014-2019), y Población San Joaquín y Villa Magallanes (2018-actualidad).

En etapa de idea se pueden identificar algunos proyectos de alta demanda ciudadana y de las autoridades locales, pero que por su complejidad y altos costos aún se encuentran en etapas incipientes de desarrollo, proyectando su materialización para mediano a largo plazo, sin que se tenga total certeza sobre su realización. Dentro de estos se encuentra, con alto grado de certidumbre, el proyecto Terminal de buses Parque Intermodal Metropolitano. Dicho proyecto a la fecha se encuentra en Fiscalía Nacional Económica.

Figura 42 Ubicación Proyectos de inversión pública de relevancia para Pedro Aguirre Cerda

SIMBOLOGÍA

- Límite comunal
- Transporte
- Deporte
- Energía
- Justicia
- Vivienda y desarrollo urbano



Fuente: Elaboración URBE en base a BIP-MIDESO.

01. Reposición de las plazas UV N°24-14 Y 7
02. Reposición Edificio Central Servicio Médico Legal Nacional
03. Mejoramiento Sistema Luminarias Públicas
04. Mejoramiento Señalética Vial
05. Mejoramiento del espacio público eje Manuela Errazuriz
06. Mejoramiento del espacio público platabanda Plano Regulador
07. Mejoramiento de multicanchas
08. Mejoramiento y construcción Estadio Municipal PAC-BICEN
09. Programa de recuperación de barrios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
10. Construcción de Terminal de buses Parque Intermodal Metropolitano

Proyectos de impacto comunal

Corresponde a proyectos que, a pesar de no ser parte de las categorías anteriores, por encontrarse fuera de los límites comunales o ser de escala metropolitana, generan un gran impacto para la comuna, ya sea a nivel territorial, por la magnitud del proyecto, a nivel económico, por su coste, o a nivel social, porque generará nuevos flujos de personas hacia la comuna.

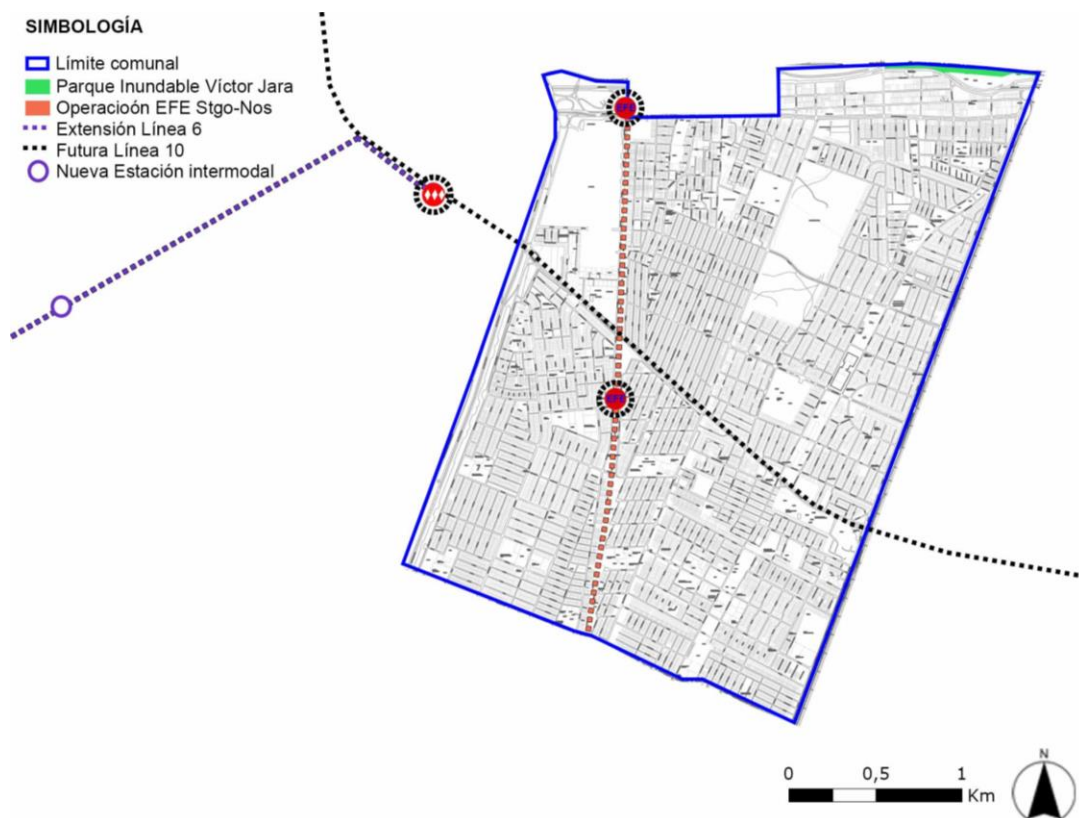
Por un lado, el Parque Inundable Víctor Jara (ex La Aguada), parque de borde del Zanjón de la Aguada, de escala metropolitana, que abarca las comunas de San Joaquín, San

Miguel y Pedro Aguirre Cerda, desde la Avda. Vicuña Mackenna hasta la Avda. Club Hípico. El tramo 6, correspondiente a la comuna de Pedro Aguirre Cerda, se encuentra en ejecución (diciembre 2022).

Por otro lado, el proyecto Seguridad operacional para la continuidad de servicio de pasajeros Tramo: Santiago – Nos, que incluye obras de mejoramiento del espacio público y construcción de pasarelas. Esta construcción se espera termine en 2024. Los proyectos a realizar en la comuna de Pedro Aguirre Cerda son: mejoramiento Estación Lo Valledor, PMP Ramona Parra, Pasarela Ramona Parra, entorno Estación PAC, salida a pasaje Grohnert y paisajismo, pasarela Sels-Humalata; y la construcción de -Pasarela Peatonal poniente sobre Carlos Valdovinos y pasos multipropósitos de Departamental, Rautén, Centro América, Los Molles y retiro pasarela.

Y finalmente, la extensión de la línea 6 del metro y la anunciada futura construcción de la línea 10. El primer proyecto se construirá en la comuna vecina de Cerrillos, y permitirá la combinación de la nueva estación terminal de la línea 6 “Lo Errázuriz” con el proyecto Melitren, que conectará Santiago con Melipilla. Si bien la extensión de la línea 6 no se realizaría en territorio comunal tendría un impacto en la cantidad de personas que circularían por esta línea, pudiendo conectar incluso ambas comunas. Y la anunciada línea 10, la cual recorrería la comuna a lo largo de toda la extensión de Av. Departamental. Estos nuevos proyectos aportarán a la conectividad de la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Figura 43 Ubicación Proyectos de impacto comunal



Fuente: Elaboración URBE en base a BIP-MIDESO.

III.4 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES EN EL TERRITORIO Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

III.4.1 Elementos Estructurantes

La comuna de Pedro Aguirre Cerda se estructura a partir de sus **ejes viales de mayor jerarquía**, aquellos de carácter intercomunal y metropolitano, tales como: la Autopista Central General Velázquez y su caletera Avda. Cerrillos, que define el límite comunal oriente de la comuna; por la Autopista Central ruta 5 sur y su caletera poniente Jorge Alessandri que define el límite oriente de la comuna; así como también por el par vial Carlos Valdovinos - Isabel Riquelme determinando la vialidad metropolitana del extremo norte de la comuna y acceso a la Ruta 78 (Ruta del Sol). El límite sur en cambio está conformado por una vía de carácter intercomunal, pero de menor perfil y alcance, como es Avda. Lo Ovalle.

Dentro del perímetro determinado por estos 4 ejes, se observan ciertas **vías** en sentido norte-sur y otras en sentido oriente-poniente **que dan conectividad a la comuna de “extremo a extremo”**, incluso conectándolas con sus comunas vecinas. Tal es el caso de las Avdas. Clotario Blest y Club Hípico en sentido norte-sur, y de corredor de transporte público y anillo central del AMS Avda. Departamental.

Luego, en la escala comunal y local, se observan **vías que conectan distintos sectores y barrios** de la comuna, en sentido norte-sur destacan por su continuidad las Avdas. Central, Avda. Maipú, el eje conformado por las vías 1 de Mayo- Valenzuela Llanos, y Beaucheff. En sentido oriente-poniente destacan la Avda. Presidente Salvador Allende, La Marina y Plano Regulador.

Las vías de carácter metropolitano tales como **las autopistas**, así como también **la línea del tren**, generan fracturas a la continuidad de la malla vial de escala local. En dicho sentido, aun cuando presentan en ciertos puntos cruces vehiculares o atravesos peatonales (siguiente imagen representados en círculos negros y blancos respectivamente) van fragmentando el territorio, generando en algunos casos importantes problemas de acceso a equipamientos y servicios por la comunidad residente.

Tal como se ha evidenciado en el diagnóstico presentado, la comuna es predominantemente de uso residencial. Destaca ante dicha homogeneidad de las actividades algunos **equipamientos de escala metropolitana**, siendo el más relevante de ellos, en el extremo nor-poniente de la comuna, la feria o mercado Lo Valledor, equipamiento que ocupa un terreno de más de 29ha de extensión, siendo el punto distribuidor y de comercialización de frutas y verduras más grande de la región.

En una inferior escala, pero también de carácter intercomunal, se emplaza el nodo de equipamientos comerciales Portal Ochagavía en el acceso de Departamental a la ruta 5, y también Núcleo Ochagavía, proyecto de regeneración del ex hospital homónimo, emplazado en un punto de menor visibilidad a nivel metropolitano, enlace de las calles Club Hípico con La Marina. Este último equipamiento ha sido capaz de dar dinamismo al sector centro-oriente de la comuna, aun cuando sus gestores han debido ir ajustando el programa original del edificio debido al bajo dinamismo para el emplazamiento de oficinas, y por el contrario, una alta demanda en equipamientos de servicios, comercio y bodega.

En la escala metropolitana, también se identifica el **eje de Avda. Carlos Valdovinos**, vía de carácter intercomunal en cuyos bordes se observa cierta concentración de comercio relacionado a lo automotriz y ferretero, además de algunos almacenes, cuya tipología de comercio responde a su localización en la salida de la Ruta del Sol. De carácter más local, se reconocen tres **ejes de comercio y servicios**, los cuales son Avda. Salvador Allende en su tramo oriente, Avda. Clotario Blest en tramo central, y Avda. Central en tramo sur.

También se identifican algunos ejes y **centralidades de equipamientos públicos**, concentrando a 3 o más equipamientos como escuelas, consultorios, comisarías, bomberos, sedes comunitarias, iglesias, canchas, plazas, entre otros; los cuales van dando vitalidad a los barrios, calidad urbana y acceso a servicios por la comunidad. Los ejes que se reconocen en esta categoría son Club Hípico en su tramo sur y Beauchef en su tramo norte. Como centralidades se identifica la municipalidad y la nueva escuela, jardín y plaza cívica enfrentando Avda. Salvador Allende con calle Manuela Errázuriz (UUVV 38 y 12). A ello se suman los nodos de equipamientos vecinal emplazados en las calles Centro América con Cooperación en la Población Lo Valledor Norte (UUVV 11H), los nodos en la intersección de la calle Plano Regulador con Clotario Blest y el nodo entre las calles Carén y los Molles de la Población Villa sur (UUVV 2 y 27), y el nodo en torno a la plaza Dávila (UUVV 1).

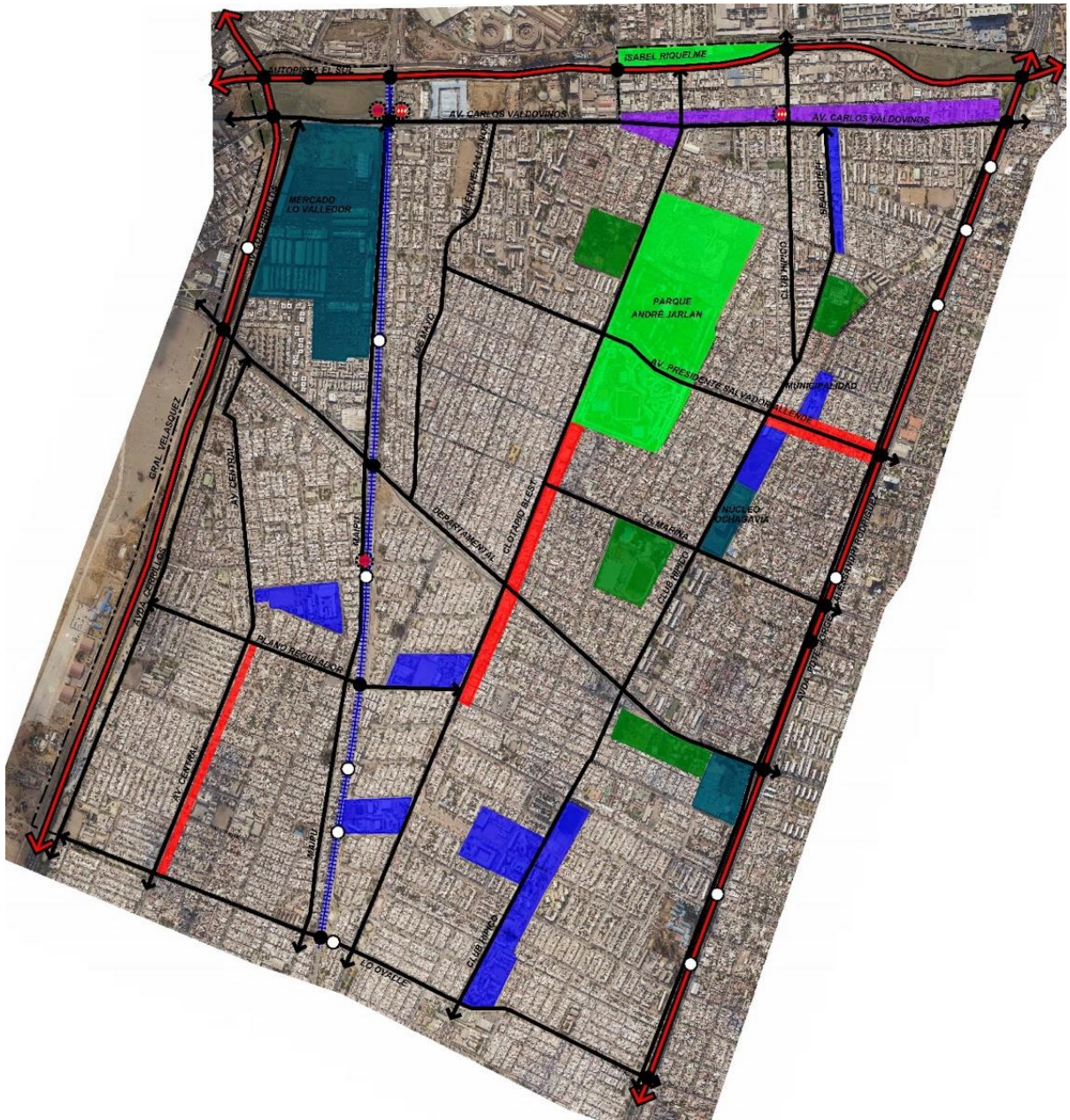
En lo referido a las **áreas verdes**, el Parque André Jarlán es un elemento estructurante de relevancia. Con una extensión total de 34ha, de las cuales sólo se han materializado los 2/3 sur, se conforma como la pieza urbana homogénea, de alta calidad, que presta importantes servicios ecosistémicos a la comuna y comunas vecinas, pero no obstante ello, es un territorio de difícil permeabilidad, dificultando la conectividad del territorio central de la comuna.

También en la comuna existen 4 **equipamientos con características recreativas** de administración privada o fiscal controlada, tales como el Parque La Feria de Serviu, el Centro Recreacional Beaucheff, el Estadio Municipal, y el Estadio Marianista (León Prado).















El territorio al norte de Avda. Carlos Valdovinos se caracteriza por ser un sector de interfase con la comuna de Santiago, que adquiere dinámicas diferentes del resto de la comuna. El **futuro emplazamiento del Instituto Médico Legal** en el extremo nor-oriente, así como la proyección de **Parque Víctor Jara** en el borde del Zanjón de la Aguada, el sitio eriazo y potencial **megaterminal de buses** en el extremo nor-poniente, las estaciones de metro, los sectores originalmente residenciales que se han venido reconvirtiendo en bodegaje e industria, así como la actividad comercial de borde de Avda. Carlos Valdovinos, sumado a la mala calidad geológica del suelo, lo convierte en una pieza única y muy particular dentro del territorio comunal.

Todo el resto del territorio comunal, presenta condiciones relativamente homogéneas en morfología e intensidad de ocupación del territorio, con densidades que predominantemente oscilan en torno de los 100 a 400hab/ha, alturas de edificación que no han superados los 4 pisos, uso de suelo principalmente residencial, una malla vial definida en base a pasajes y vías locales, y carencia de espacios públicos articuladores e integradores en la escala vecinal.

Figura 44 Plano elementos estructurantes Pedro Aguirre Cerda



SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------|
|  | Área de equipamiento intercomunal |  | Autopistas |
|  | Área corredor de comercio y servicios especializados |  | Ejes viales estructurantes |
|  | Área corredor de comercio y servicios |  | Linea de ferrocarril |
|  | Área equipamientos y servicios comunales |  | Cruce vehicular |
|  | Área parque |  | Cruce peatonal |
|  | Área deportiva / recreativa controlada |  | Estación de metro |
|  | Área futuros proyectos intercomunales |  | Estación de metrotren |

Fuente: elaboración URBE

III.4.2 Áreas homogéneas

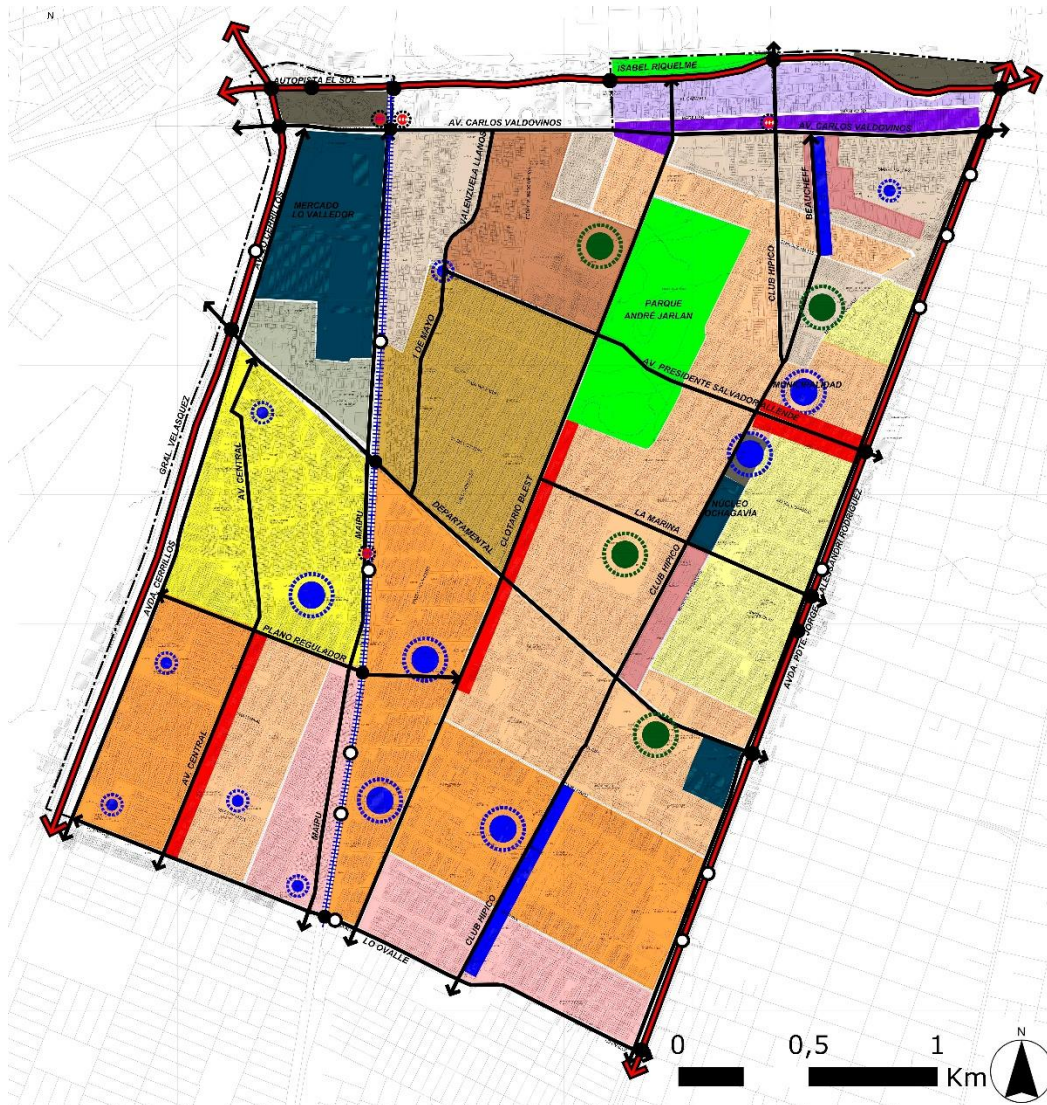
En una primera instancia del diagnóstico comunal se presentó y analizó la información catastral urbana base de Pedro Aguirre Cerda en cuanto a usos de suelo, antigüedad de la edificación, subdivisión predial e intensidad de la edificación, morfología y estado de la edificación, densidades y alturas, grados de consolidación del suelo y estado del espacio público.

A continuación, se realiza un cruce entre cada uno de estos elementos, de manera de poder identificar áreas homogéneas en el territorio comunal, que considere condiciones y características particulares, que serán de relevancia para las propuestas de estructuración territorial de la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Los elementos utilizados para la definición de las áreas homogéneas son los siguientes:

- **Usos de suelo:** permite identificar sectores con usos de suelo preferente, con mayor o menor mixtura de usos.
- **Altura de la edificación:** permite identificar sectores donde con las mayores alturas (por sobre 5 pisos), alturas medias (3 a 5 pisos) y menores alturas (1 a 2 pisos).
- **Antigüedad de la edificación:** permite identificar sectores de construcciones de mayor antigüedad, con fachada continua y regular en manzanas. Por otro lado, identifica barrios con tipologías arquitectónicas y urbanas propias de una época, y sectores donde se están desarrollando nuevas construcciones y renovación urbana.
- **Tamaños prediales:** identifica aquellos sectores cuyos rangos prediales promedio están por sobre el promedio comunal (200 a 500m²); aquellos sectores que se encuentran en la media; y aquellos sectores bajo el tamaño predial promedio, predios pequeños y atomizados.
- **Consolidación del suelo urbano:** permite identificar sectores no consolidados, con suelo disponible para su desarrollo; y sectores consolidados, los que se encuentran casi en su totalidad edificados.
- **Estado de la edificación y áreas verdes:** este indicador permite diferenciar las áreas según la calidad de la construcción actual y el espacio público que la rodea, pudiendo ser malo, regular o en un buen estado.
- **Agrupamiento de la edificación:** diferencia sectores con vivienda colectiva aislada, vivienda unifamiliar, o una mezcla de ambos, además de la distinción de la vivienda unifamiliar preferentemente adosada, continua, pareada, o aislada.

Figura 45 Plano áreas homogéneas Pedro Aguirre Cerda, junto con elementos estructurantes



SIMBOLOGÍA

	Área residencial 1		Área residencial 7		Área de equipamiento intercomunal
	Área residencial 2		Área residencial 8		Área corredor de comercio y servicios especializados
	Área residencial 3		Área residencial 9		Área parque
	Área residencial 4		Área residencial 10		Área futuros proyectos intercomunales
	Área residencial 5		Área mixta residencial productiva		Corredor de comercio y servicios
	Área residencial 6				Corredor equipamientos y servicios

	Estación de metro		Centralidades		Autopistas
	Estación de metrotren		Subcentralidades		Ejes viales estructurantes
			Complejo deportivo / recreativo controlada de acceso controlado		Línea de ferrocarril
					Cruce vehicular
					Cruce peatonal

Fuente: elaboración URBE

Área Residencial 1:

Emplazada al centro y norte de la comuna, identificando la población emblemática La Victoria, como sector preferentemente residencial, con una morfología urbana característica de las tomas de terreno y autoconstrucción: pasajes estrechos, manzanas alargadas y edificación adosada. La construcción es de la década del 60 y se presenta en un estado regular de la edificación y del espacio público, con tamaños prediales pequeños, entre 120 a 200m². El espacio público no presenta mayores jerarquías, y no hay disponibilidad de espacios libres para la conformación de áreas verdes ni espacios de encuentro.

Área Residencial 2:

Se identifican al sur de Av. Departamental, correspondiente a 3 sectores residenciales con características similares: presentan sub centralidades barriales, sus construcciones son características de las décadas del 50 y 60 y se encuentran en estado regular de la edificación y los espacios públicos. La conforman las poblaciones Dávila, Villa Sur y José María Caro. La edificación se presenta continua principalmente, con algunos predios pareados, y tamaños prediales pequeños entre 120 a 200m², existiendo espacios más atomizados en la Población Dávila (predios de menos de 120m² de superficie).

Área Residencial 3:

Se encuentra en el sector centro oriente de la comuna, colindante a la comuna de San Miguel, enfrentando la Autopista Central 5 sur. Está conformada por dos sectores preferentemente residenciales con viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos, cercanos a centralidades de equipamientos comunales e intercomunales de gran tamaño, como lo son el Nudo Ochagavía, la nueva Plaza Cívica comunal y el Edificio Consistorial de la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda. Las construcciones datan predominantemente de la década del 50, de edificaciones aisladas y con los tamaños prediales residenciales más grandes de la comuna, alcanzando los 500m², presentando así también la más baja intensidad de la ocupación comunal. Presenta un estado de la edificación y del espacio público predominantemente bueno y sitios con proyectos que se encuentran en construcción.

Área Residencial 4:

Se identifican tres sectores al norte de la comuna, cercanos a Av. Carlos Valdovinos y el borde oriente comunal. Conformada por sectores residenciales de viviendas unifamiliares con mixtura en la morfología residencial, con viviendas de hasta 2 pisos de altura y algunos bloques de departamentos de hasta 4 pisos. Dentro de los sectores o muy cercanos a ellos se presentan ejes de equipamientos de escala comunal, además de estaciones de la red de metro. Las construcciones datan de 1950-1960, con una alta presencia de tamaños prediales atomizados (menores a 120m²), estado de la edificación y de los espacios públicos buenos a regular, y algunos sectores eriazos con proyectos en construcción, cercanía a infraestructuras eléctricas y canchas deportivas de gran tamaño poco habilitadas. La edificación se presenta pareada y continua, por lo cual se describe un sector con una alta intensidad de la ocupación.

Área Residencial 5:

Se ubica al poniente de Av. Clotario Blest y al sur de la calle Plano Regulador, conformada por dos sectores residenciales consolidados de hasta 2 pisos, con tamaño predial general promedio (200 a 300m²), estado de la edificación y el espacio público bueno a regular, y la existencia de equipamientos de distintas escalas dentro del sector: Parque André Jarlan y Pierre Dubois, borde de comercio y servicios de Av. Clotario Blest, Portal Ochagavía, dos equipamientos deportivos/recreativos de gran tamaño, además de variados equipamientos locales y algunas centralidades de los mismos. Las construcciones datan de 1950-1960 y se presentan principalmente adosadas.

Área Residencial 6:

Se identifican dos sectores, ubicado uno en el extremo sur oriente de la comuna y el otro al poniente de la línea del tren y al sur de la calle Plano Regulador. Está conformada por viviendas unifamiliares de hasta dos pisos, con tamaños prediales pequeños (120 a 200m²), estado de la edificación y el espacio público de regular a malo, y la existencia de centralidades de equipamientos de escala comunal y local. Las construcciones datan de la década del 60 y se presentan pareadas con algunos predios sobre bordes de vías con agrupamiento continuo.

Área Residencial 7:

Se ubica al oriente de la Autopista Central General Velásquez y al sur de la Feria Lo Valledor. Está conformada por bloques de departamentos de hasta 5 pisos y un sector de vivienda unifamiliar de hasta 2 pisos. Las construcciones datan de la década del 70 y un nuevo sector de bloques del año 2010, con tamaños prediales pequeños (120 a 200m²) y atomizados (menores a 120m²), y la edificación y el espacio público en un mal estado de conservación. Cabe destacar la poca continuidad de la red vial interna del sector y su mal estado de conservación. Se observa el sistema de agrupamiento colectivo, aislado y pareado, equipamientos locales y cercanos al centro de abastecimiento intercomunal Feria Lo Valledor.

Área Residencial 8:

Conformado por sectores de borde: colindante a la línea del FFCC, Autopista Central General Velásquez y Av. Departamental. Posee sus edificaciones y áreas verdes en estado regular y el espacio público vial principalmente malo, además de tamaños prediales pequeños (120 a 200m²) con algunos sectores más atomizados (menos de 120m² de superficie). Las construcciones datan de 1960-1970, presentándose principalmente pareadas con algunos casos de agrupamiento continuo. La vivienda unifamiliar convive con bloques de departamentos de hace 10 años, de hasta 4 pisos, existiendo una sub centralidad de equipamientos locales que abastecen el sector.

Área Residencial 9:

Emplazadas al sur de Av. Carlos Valdovinos y al sur del Nudo Ochagavía, correspondiente a dos sectores residenciales de vivienda colectiva aislada de hasta 5 pisos. Las edificaciones datan de 1950 y 1970, con un estado bueno y regular, además de la existencia de ampliaciones irregulares que ocupan el BNUP o suelo de copropiedad, lo cual ha deteriorado algunos espacios públicos. Posee dentro de su territorio o en las cercanías una centralidad de equipamientos de escala comunal, que abastecen ambos sectores. Se encuentra cercanos a canchas subutilizadas y poco habilitadas, que resultan ser foco de inseguridad.

Área Residencial 10:

Se ubica al sur de Av. Carlos Valdovinos y está conformada por un sector residencial que presenta tanto vivienda unifamiliar de 2 pisos continua, como vivienda colectiva aislada de 5 pisos. Las edificaciones datan de 1960, con un buen estado de la edificación y regular a buen estado de los espacios públicos. Posee dentro de su territorio equipamientos de escala local, un sitio eriazo y variados espacios libres entre ambas tipologías edificatorias, que se materializan en plazas o áreas verdes lineales.

Área mixta residencial-productiva:

Sector ubicado al norte de Av. Carlos Valdovinos, entre Bascuñán Guerrero y la Autopista Central 5 sur, donde conviven áreas residenciales con áreas productivas inofensivas y molestas. Además, se enfrenta a infraestructura eléctrica metropolitana y un sitio eriazo con proyectos que se encuentran en construcción (Edificio SMLN y Parque Inundable Víctor Jara). Conformado por las construcciones más antiguas de la comuna (1920-1940), se presenta un sistema de agrupamiento continuo, con un estado de la edificación y del espacio público regular a malo, y tamaños prediales promedio entre 300 a 500m².

Área Equipamientos Intercomunales:

Corresponde a 3 equipamientos particulares que se emplazan en la comuna: Feria Lo Valledor, Nudo Ochagavía y Portal Ochagavía, los cuales se ubican en el cabezal norponiente comunal, al nororiente de la comuna sobre Av. Club Hípico y al sur oriente de la comuna sobre la caletera de la Autopista Central 5 sur, respectivamente. A pesar de que estos equipamientos responden a una escala más bien intercomunal, debido a su ubicación en borde carretero y/o servicios que entregan, también benefician a la escala comunal y local circundante. Los tamaños prediales son de más de 1 hectárea y se encuentran en un buen estado de la edificación. Cabe hacer notar el deterioro del espacio público colindante, especialmente sobre las aceras de Av. Departamental, Club Hípico, Av. Carlos Valdovinos y Av. Maipú.

Área Corredor de equipamientos y servicios:

Ubicada en dos sectores: en el nororiente de la comuna, al sur de Av. Carlos Valdovinos y al oriente de Av. Beaucheff; y al suroriente de la comuna, al sur de la calle Carelmapu y al oriente de Club Hípico. Están conformadas por un continuo de manzanas con variados equipamientos en toda su extensión, respondiendo a una escala comunal: supermercados de tamaño mediano, complejos deportivos, comisarías, plazas, iglesias de tamaño mediano, servicios municipales, entre otros. Los tamaños prediales rondan los 1000 a 5000m², se encuentran en un buen estado sobre Av. Beaucheff y en estado regular sobre Av. Club Hípico, además de presentar un sistema de agrupamiento aislado.

Área Corredor de comercio y servicios especializado:

Se ubica preferentemente en el borde norte de Av. Carlos Valdovinos, entre Bascuñán Guerrero y la Autopista Central 5 sur. El uso preferente es de equipamientos y servicios especializados, asociados a automotoras, estaciones de servicio, ferreterías, entre otros. Su cobertura de abastecimiento se da a nivel comunal o incluso intercomunal, asociado a su condición de paso. Corresponde en general de predios de tamaño medio a grande (200 a 500m²) asociado al tipo de actividad previamente descrito. El estado de la edificación es regular y el sistema de agrupamiento continuo.

Área Corredor de comercio y servicios:

Franja de servicios y equipamientos, del tipo financiero, peluquerías, comida al paso y comercio, ubicado a lo largo de Av. Pdte. Salvador Allende y en una parte del costado oriente de Av. Clotario Blest y Central. Corresponde en general a predios de tamaños medianos (120 a 300m²) donde se realiza actividad comercial junto con el uso residencial, especialmente en los predios de mayor tamaño. El estado de la edificación es regular en el sector de Av. Clotario Blest y Central y bueno en el sector circundante a la avenida Pdte. Salvador Allende, junto con un sistema de agrupamiento preferentemente adosado.

Área Parques:

Paños de áreas verdes con mayores tamaños prediales en la comuna, en buen estado, y que no necesariamente sirven a un barrio, sino a la unidad vecinal, comuna o a la metrópolis. Corresponde a los parques públicos André Jarlán (1990), Pierre Dubois (2010) y Centenario (2000), siendo este último de comodato de la I. Municipalidad de Santiago. Es importante mencionar que la tercera parte (1° etapa) del Parque André Jarlán aún se encuentra sin materializar, existiendo actualmente un sitio erizado cercado.

Área futuros Proyectos Intercomunales:

Sectores conformados principalmente por terrenos erizados, en construcción o con proyectos recientemente inaugurados. Uno de ellos se ubica en el borde nororiente comunal, entre calle Club Hípico y Manuela Errázuriz, y los otros dos en el norte de la comuna, aledaños al Zanjón de la Aguada. Estos proyectos una vez materializados pueden beneficiar y ser gatillantes de desarrollo para sus entornos próximos.

Los proyectos corresponden a la recién inaugurada Plaza Cívica Comunal, y al cabezal nororiente, nuevo Edificio del Servicio Médico Legal Nacional y la continuación del Parque Inundable Víctor Jara. A ellos se suma el proyecto en cartera del Terminal de buses Parque Intermodal Metropolitano, que se ubicará al lado de la Estación Intermodal Lo Valledor y entre las Autopistas del Sol, General Velásquez y Av. Carlos Valdovinos.

Complejo deportivo/recreativo de acceso controlado:

Paños ubicados en cuatro puntos de la comuna, corresponde a centros deportivos y de esparcimiento, con un acceso limitado y conformados por áreas verdes, multicanchas y piscinas; lo cuales a pesar de tener un acceso restringido, pueden beneficiar a los vecinos de la comuna, cumpliendo los requisitos correspondientes para poder ingresar: al norponiente de la comuna y al poniente de Av. Clotario Blest, se ubica el Estado La Feria SERVIU, complejo fiscal de propiedad de la institución pública homónima; en el borde nororiente de la comuna, al oriente de calle Beaucheff, se ubica el Centro de entretenimiento de la Caja de Compensación Los Andes, de propiedad privada de la empresa y con un acceso limitado a temporadas y a un coste monetario; en el sector nororiente comunal se encuentra el Estadio Municipal de Pedro Aguirre Cerda, de propiedad municipal y con acceso restringido según inscripción a sus distintas actividades; y al sur oriente de la comuna se localiza el Estadio Miguel León Prado, conformado por un Centro Marianista, de propiedad de la institución católica homónima, con acceso liberado a sus celebraciones eclesiósticas, y el Centro de entretenimiento de la Caja de Compensación Los Héroes, con las mismas limitaciones que el Centro de la caja de compensación anterior.

Centralidades:

Se reconocen seis puntos de la comuna, dos al nororiente de la comuna y los otros cuatro al sur, con características de centralidad de equipamientos, principalmente de propiedad públicas. Cercano al borde nororiente comunal, sobre Av. Pdte. Salvador Allende, se encuentra el edificio consistorial de la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, y frente a ella, entre calle Club Hípico y Manuela Errázuriz, se presenta la Plaza Cívica Comunal (en construcción) junto a un colegio municipal. Al sur de la comuna, en la Población Dávila, al poniente de Av. Club Hípico, se localiza un conjunto de equipamientos variados en manzanas colindantes: CESFAM, tenencia, colegios y una junta de vecinos. También en el sur comunal, en la Villa Sur se localizan dos sectores: uno al norte de la calle Bombero Ossandón (continuación de calle Plano Regulador), conformado por la Casa de la Cultura de la comuna, el Estadio Carlos Sarmiento, una parroquia y dos jardines infantiles, todos en una misma manzana; y el otro al sur de la calle Carén, presentando dos liceos, escuela básica, junta de vecinos, gimnasio y un SAPU, también en una misma manzana. Finalmente, al poniente de la línea del tren, en la Población J.M.C. Lo Valledor Norte, al sur de la calle Centroamérica, se ubica en una misma manzana un CESFAM, liceo, comisaría, el Estadio Lo Valledor Norte y una junta de vecinos.

III.5 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES

A partir de los resultados del diagnóstico, se recogen, a modo de conclusiones, las principales potenciales, oportunidades, debilidades y amenazas observadas en el territorio de estudio, integrando las distintas temáticas analizadas durante el diagnóstico.

ÁMBITO NORMATIVO E INDICATIVO VIGENTE	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Los instrumentos indicativos y de gestión a nivel metropolitano ponen foco en el mejoramiento de la conectividad intercomunal, especialmente en la construcción de corredores de transporte público, la extensión de la red de metro, proyectos de concesiones, y el mejoramiento de la vialidad interna de la comuna asociado a proyectos de ciclovías, los cuales han sido los más tardíos en materializar. - Los instrumentos indicativos manifiestan la necesidad de fomentar el desarrollo económico atrayendo la inversión privada, y fomentar el desarrollo social a través del fortalecimiento de la calidad de los barrios y promoviendo que los habitantes sigan viviendo en la comuna. - PRMS resguarda paños de áreas verdes de escala intercomunal en el borde norte de la comuna (Parque borde zanjón de la aguada) - Definiendo como áreas de restricción el territorio del Parque André Jarlán, y el financiamiento de dos de las tres etapas del proyectos, se logró convertir ese gran paño central en la comuna como un parque de gran estándar. - Modificación 104 del PRMS en proceso de elaboración, deja abierta la posibilidad de cambiar de categoría algunas vías metropolitanas, y desafectar algunos tramos de ensanche o apertura, como por ejemplo los relativos a las vías de borde oriente y poniente de la línea del tren. - Las enmiendas a los 3 PRCs del año 2018 permitieron controlar la intensidad del desarrollo inmobiliario, en base a una mayor exigencia de estacionamientos, y la reducción del Coef. de constructibilidad en el caso del PRC de San Miguel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Territorio normado por la suma de 3 instrumentos normativos comunales (PRC La Cisterna 1983, PRC Santiago 1990 y PRC San Miguel 1988) y el PRMS1994 de escala intercomunal, sin generar con ello una planificación integrada del territorio, ni la comprensión del territorio comunal como una unidad de planificación. - Marco normativo obsoleto: regido por instrumentos de distintas escalas de planificación y de hace más de dos décadas. - La intención de conformar un subcentro metropolitano por parte del PRMS nunca fue traducida en norma. - PRMS al no tener competencias de establecer usos de suelo equipamiento, queda sin efecto la disposición de las áreas verdes complementarias (parque la Feria Serviú, Estadio municipal, y Centro M. León Prado) - PRMS define como zona industrial exclusiva ZIEAU un polígono en el vértice nor-poniente de la comuna, contemplando el terreno del Mercado Lo Valledor y una franja adicional hacia el oriente. En dicho paño no se desarrolla actividad productiva, y su denominación coarta las posibilidades de reconversión que pueda desear la autoridad municipal y la comunidad. - PRMS define sus áreas de riesgo al mismo tiempo de definir una zonificación a dichas áreas. Con ello, no se tiene claridad sobre el modo de aplicar lo contenido en el art 2.1.7 de la OGUC referido a que los PRC pueden ajustar, modificar e incluso eliminar las áreas de riesgo establecidas por un PRI, cabe entonces la duda sobre la posibilidad de modificar la zonificación dispuesta por el PRMS para dichos territorios.

ÁMBITO NORMATIVO E INDICATIVO VIGENTE	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS define una densidad bruta promedio de 200hab/ha con tolerancia de 30hab/ha, lo cual va a permitir proyectar el desarrollo de manera atractiva para definir territorios con capacidad de renovación, pero también de manera controlada, para no amenazar la calidad urbana de barrios consolidados y con calidad en su estructura urbana. - Normativa vigente permite el desarrollo de territorios mixtos, pero restringe la convivencia de la vivienda con actividades industriales de cualquier tipo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Las disposiciones de altura y densidad de la comuna dan poco control al desarrollo de proyectos inmobiliarios de alta intensidad. - Normativa vigente no promueve la generación de centralidades o ejes de equipamiento, y zonas de mayor intensidad en su desarrollo urbano, relacionadas con la vialidad estructurante, sistemas de transporte metropolitano, accesibilidad, calidad del espacio público y equipamientos, entre otras condiciones propicias. - La mayor parte del territorio se encuentra desprovisto de una vialidad reconocida en su instrumento normativo, con categoría y definición de perfiles.

ÁMBITO MEDIO AMBIENTE Y RIESGOS	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - El clima de la región es principalmente mediterráneo, lo cual genera condiciones atmosféricas poco adversas para la población. - Emplazamiento en la depresión intermedia, bajas pendientes. - Grandes paños de áreas verdes, los que además de los servicios ecosistémicos de recreación para la comunidad, también son corredores biológicos y elementos regulatorios de temperatura. - Baja actividad productiva, sin identificar riesgo antrópico por su proximidad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de riesgos de inundación por desborde de cauces (Zanjón de la Aguada, ampliamente antropizado). - Presencia de unidades geológicas de mala respuesta sísmica, riesgo de derrumbe y asentamiento del suelo. - La circulación de los vientos disminuye en otoño y se ausentan durante los periodos de invierno, generando una crítica calidad y condición atmosférica en invierno, sumado a la contracción de la capa de inversión térmica. - Las áreas verdes de la comuna corresponden a parques que han sido plantados predominantemente con especies introducidas, que, aunque permiten ser parte de corredores biológicos y ser elementos regulatorios de temperatura, estos no contribuyen realmente a aumentar la biodiversidad.

ÁMBITO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Alta permanencia de la población en la comuna, más de un 90% residía en la comuna hace 5 años (o menores de 5 años), sentido de identidad y arraigo. - Importante inversión pública en los últimos años, en equipamientos de salud, educación, equipamientos urbanos y transporte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Decrecimiento de población pasando de 130mil habitantes en 1992 a 101mil el 2017 (en 25 años perdió el 22% de su población). Menor tasa de inmigración que el total de la RM. Migración internacional predominante de Haití. - Envejecimiento de la población de manera más acentuada que el resto del país (censo 2017). - Mayor tasa de desempleo (8,4%) que la región y el país. - Baja actividad inmobiliaria y dinamismo del mercado del suelo en comparación con sus comunas vecinas pericentrales. - No hay disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos (98% del suelo consolidado) - Escasos proyectos de vivienda subsidiada y escasas iniciativas privadas de nuevas edificaciones para vivienda y equipamientos (4 proyectos en los últimos 10 años). - Alta homogeneidad de estratos socioeconómicos bajos. Es parte de las comunas de menores ingresos (pobreza multidimensional) y de más bajos indicadores sociales de la RM. - Mayor tasa de hacinamiento (18%) que el promedio de la RM y el país, y mayor tasa (9,8%) de personas carentes de servicios básicos comparada con el promedio de la RM.

ÁMBITO TERRITORIAL Y URBANO	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<p><u>EQUIPAMIENTOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mercado Lo Valledor, principal centro abastecedor de verduras y frutas de la RM. Actualmente se encuentra en desarrollo en su borde norte un centro comercial. - Núcleo Ochagavía, proyecto emblemático por la reconversión del edificio de hospital abandonado, convirtiéndolo en un nuevo centro que dota de servicios y comercio a la 	<p><u>EQUIPAMIENTOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Varios sectores y barrios de la comuna se encuentran distantes de servicios y equipamientos, principalmente servicios y comercios privados. Ferias libres conforman la oferta de comercio en la escala barrial. - No se ha consolidado un centro urbano con equipamientos públicos y privados como comercio y servicios de escala comunal.

ÁMBITO TERRITORIAL Y URBANO	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<p>comuna (bancos, supermercados, serv. públicos y médicos, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo incipiente de centro cívico y de equipamientos en Salvador Allende con Club Hípico (municipalidad, escuela, nueva plaza, Núcleo Ochagavía) - Centralidades de equipamientos y servicios públicos en distintos sectores de la comuna, evidenciando un avance en dotación y calidad de servicios y equipamientos públicos, como colegios, consultorios, espacios para el deporte, áreas verdes. - Algunos ejes de comercio local como Avda. Central, Clotario Blest, Salvador Allende y Carlos Valdovinos, entremezclados con vivienda. <p><u>VIVIENDA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Se observan algunos barrios con calidad en su conformación y morfología urbana (centralidad reconocible, áreas verdes, equipamientos, arquitectura etc). - Barrios con una fuerte identidad e historia común. - La Densidad promedio habitacional es de 129hab/ha en suelo residencial consolidado. Las mayores densidades están en el orden de 1000hab/ha, en sectores muy puntuales de la comuna. <p><u>ÁREAS VERDES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grandes superficies de parques intercomunales de alta calidad en su materialización y mantención. <p><u>RENOVACIÓN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Proyectos de impacto intercomunal dentro de la comuna, como el Edificio Central del Servicio médico legal en el extremo nor-oriental, el Centro de Abastos dentro del Mercado Lo Valledor, y el potencial terminal metropolitano de buses en su extremo nor-poniente; todos ellos proyectos que dinamizarán a la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Núcleo Ochagavía ha tenido un lento desarrollo como emplazador de oficinas (programa original del proyecto). En cambio ha manifestado mayor demanda como microbodegas, servicios y comercio. <p><u>VIVIENDA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Suelo predominantemente residencial, ocupando un 45% de la superficie del total del territorio comunal. - Fenómeno de densificación “hacia adentro”. Se observan 2 y más hogares dentro de una propiedad, incumpliendo medidas de seguridad y convivencia (distanciamientos, cortafuegos, calidad de la edificación, suministro de servicios, etc.) - Deterioro de las viviendas sumado a la irregularidad de las ampliaciones. - Irregularidad en la definición de los límites de la propiedad, “tomas” irregulares por particulares tanto del BNUP como de los espacios comunes de copropiedades. <p><u>ÁREAS VERDES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En algunos sectores y barrios de la comuna hay poca presencia de espacios públicos como plazas y espacios de recreación, y en caso de existir algunos se encuentran en regular o mal estado, o como espacios residuales. - No se ha ejecutado la 1era etapa del parque André Jarlán, manteniéndose como un espacio eriazo. <p><u>RENOVACIÓN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Solo queda un 4% de suelo disponible, y más de la mitad de dicho espacio ya tiene un destino asignado. Las posibilidades reales de desarrollo se concentran en la reconversión (cambio de uso) y renovación (cambio de tipología, por ejemplo por densificación de vivienda en altura) de territorio consolidado.

ÁMBITO TERRITORIAL Y URBANO	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Controlado desarrollo inmobiliario de densificación en altura. - Hoy la mayor altura edificada la tiene Núcleo Ochagavía, con 10 pisos aproximadamente de altura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Suelo urbano atomizado, la mayor parte de los predios están en torno a los 200mts de superficie. - Insuficiente cantidad y calidad del espacio público al interior de los barrios, desincentiva los procesos de renovación privada. - Escasa oferta de nueva vivienda. En los últimos 10 años solo dos proyectos ejecutados de Vivienda Social y 2 proyectos de vivienda privada en altura, uno en etapa de ejecución.

ÁMBITO CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURAS	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Comuna con accesibilidad a vías transporte metropolitano como metro y metro tren, la hace atractiva para la inversión privada. - Menor tasa de motorización que la RM. Mayor tasa de viajes no motorizados que la RM. - Comunas de mayor origen y atracción de viaje son sus comunas vecinas Santiago, San Miguel y Lo Espejo - Su territorio se encuentra en 3 de sus 4 bordes circundado por autopistas, buena conectividad de escala metropolitana y nacional. - Transporte público en base a metro, metrotren y buses, buena cobertura y proximidad de paraderos en la mayor parte del territorio comunal. - Ejes estructurantes N-S: Av. Central C.R.S. H., Av. Maipú, Av. C. Blest y Av., Club Hípico. Ejes estructurantes O-P: Carlos Valdovinos, Departamental, Lo Ovalle, Salesianos y La Marina. Generan una malla de carácter intercomunal que facilita el tránsito hacia otras comunas. - Nuevos proyectos de vialidad de escala metropolitana. - La totalidad del territorio comunal está servido por empresa sanitaria estando la 	<ul style="list-style-type: none"> - Condición territorial de comuna “de paso”, ha estructurado su desarrollo urbano en base a infraestructuras de movilidad de escala metropolitana, en desmedro de un tejido de escala comunal. - Relaciones funcionales con comunas vecinas se ven dificultadas por las barreras físicas de la Autopista General Velásquez, Autopista Central ruta 5, Ruta del Sol. - Aumento en la tasa de motorización. - Viajes con destino laboral demandan de mayores distancias (sector norte y ote de AMS). Viajes originados en la comuna en punta mañana superan los 120min en Transporte Público - Saturación en horarios punta, en vías de conectividad de escala metropolitana - Escasa infra de ciclovías, lo que se suma al bajo % de ciclistas en la comuna - La comuna se encuentra fragmentada por barreras de infraestructura, principalmente la línea del tren, existiendo pocos cruces y enlaces entre las unidades vecinales, generando la discontinuidad de la malla vial comunal en sentido Ote-Pte. Sector pte con mayores problemas de conexión.

ÁMBITO CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURAS	
Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<p>empresa Aguas Andinas en la obligación de abastecer a dicho territorio operacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Menos de un 1% del territorio habitado se encuentra en la calidad de “ciudad de 15 minutos” - Proyectos metropolitanos de vialidad pueden generar mayor fractura del territorio local. Alerta en nuevo diseño de Ruta del sol. - A pesar de la cobertura suficiente de transporte público, faltan opciones de operaciones modales con el metro, y metro tren. - Barrios con deficiencias en su malla vial, pasajes angostos, y carencia de vías de carácter local y de servicios. - El territorio comunal está atravesado por un tendido de transmisión eléctrica de 110Kv, de norte a sur siguiendo el trazado del eje Clotario Blest y doblando por Isabel Riquelme hacia el Oriente, además de 2 subestaciones eléctricas en el sector norte de la comuna.

III.6 DESAFÍOS PARA LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO COMUNAL

III.6.1 Gestión complementaria relevante en el proceso de actualización del PRC

Consulta formal a SEREMI MINVU y/o DDUI MINVU sobre alcances del PRMS en la comuna

En entrevista sostenida el 06 de enero 2021 con el Jefe del Departamento de desarrollo urbano e infraestructura de la Seremi Minvu RM, Fabian Kuskinen, se le consultó sobre las áreas de restricción definidas por el PRMS para la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Una de ellas en el sector del Zanjón de la Aguada definida como “Zona recurrentemente inundable”, y otra en el sector de La Feria, hoy Parque André Jarlán y Pierre Dubois, definida como “Zona de alto riesgo de derrumbe y asentamiento territorial”.

En dicho sentido, en el marco de esta actualización al PRC, según lo establecido en el art. 2.1.7 de la OGUC, es posible que las áreas de riesgo sean precisadas o ajustadas por el estudio de riesgo realizado en el marco de esta actualización al PRC. Cabe la duda entonces sobre cómo operan los usos permitidos en las zonas del PRMS que son a su vez áreas de riesgo, en caso de que el PRC reduzca fundamentalmente dicho riesgo.

En dicha oportunidad el jefe de la DDUI señaló que lo recomendable sería que el municipio hiciese una consulta formal a la Seremi Minvu referido a dicho tema, para que ellos como

institución pudieran hacer una revisión profunda de los antecedentes y emitir una respuesta fundada sobre la materia.

Una segunda consulta enunciada en dicha oportunidad fue la referida a la zonificación del paño en el cual se emplaza el Mercado de lo Valledor y una banda en el borde sur de la calle Carlos Valdovinos hacia el oriente del Mercado Lo Valledor, definida por el PRMS como zona industrial exclusiva ZIEAU. Actualmente las actividades que se desarrollan en ese paño no son industriales, y aun cuando pudiera ser concebida como actividad molesta, en ningún caso es industria. Atendiendo a que el sector norte del paño del mercado Lo Valledor aún no se encuentra consolidado, cabe la duda preguntarse si en este proceso de actualización del PRC no pudiese planificarse un cambio del destino en dicho paño. De ser así, ¿puede el nuevo PRC modificarlo? Ante dicha consulta el jefe de la DDUI señaló que ello requiere de una modificación al PRMS para eliminarle el uso industrial molesto. No obstante, el municipio pareciera tener las atribuciones para normar aquellos otros usos complementarios. No obstante, el articulado del PRMS no es claro en establecer dichas competencias del instrumento comunal. Es por ello que también parece relevante levantar la consulta formal a la Seremi Minvu o DDU MINVU sobre dicha materia.

Consulta formal a Concesiones y/o MOP sobre condiciones de la re licitación de la Ruta del Sol (78CH)

En entrevista sostenida el 22 diciembre 2020 con profesional de Concesiones (Marcela Hernández Meza, Directora (s) Concesiones MOP; María de los Ángeles Vargas Manríquez, Jefa división operaciones DGC; María Garrido Trecha, Jefa Licitaciones Proyectos Viales Interurbanos Transversales DGC) comentaron que la Ruta del Sol, desde la ruta 5Ch hasta el puerto de San Antonio, se re licitará en el año 2021 (proceso en curso). En lo referido al tramo de dicha ruta en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, el proyecto considera un cambio entre la ruta 5 y Bascuñán Guerrero, tramo que pasará a desnivel, se separará el eje en dos calles distintas, y con ello Avda. Isabel Riquelme dejará de ser el acceso a la Ruta del Sol. Con ello se espera mejorar las conexiones entre las vías expresas.

Los cambios de nivel; nuevos accesos y cruces entre las vías expresas y con las vías de carácter troncal, colectora o de servicios; las posible nuevas afectaciones; entre otros temas, deben ser sociabilizados con el municipio y la comunidad local, sobre todo considerando el alto impacto y consecuencias en la conectividad y permeabilidad del tejido urbano local que pueden generar estas intervenciones.

En dicho sentido, el municipio ha hecho notar a MOP su preocupación sobre la temática³, sin contar a la fecha con respuesta formal a estas inquietudes. Será relevante insistir sobre la materia, ver si los planteamientos del nuevo PRC tienen alguna capacidad de incidencia, o a lo menos que se puedan considerar las definiciones del MOP sobre dicho territorio norte de la comuna en el proceso de planificación urbana.

³ ORD 40/341 del 9 de marzo 2021, del alcalde Juan Rozas a Ministro Alfredo Moreno, solicitando modificar proyecto

ORD 40/095 del 19 de enero 2021, de Municipalidad PAC a Director General de Concesiones

ORD 40/1392 del 28 de diciembre 2020, de Municipalidad PAC a Director General de Concesiones

III.6.2 Áreas con mayor potencial de renovación:

Las características físicas y morfológicas del modo cómo se ha venido consolidando el suelo urbano de la comuna, tales como superficies prediales, cantidad y calidad de los espacios públicos, mixtura del suelo, entre otros; facilitan o merman el potencial de renovación de su tejido urbano. Estas características, conversan con condicionantes más recientes relativas a mejoras en infraestructuras de movilidad, que han “acercado” a la comuna al resto de la dinámica metropolitana, siendo la más relevante de ellas la llegada de la línea 6 del metro, con dos estaciones en el borde norte de la comuna. Así también, los avances en conectividad en la escala metropolitana, otorgados por las autopistas, especialmente la Ruta 5 y el acceso a la Ruta del Sol, permiten identificar paños con mayor atractivo para la inversión privada, tanto de equipamientos como de vivienda. En dicho sentido, es posible identificar de manera preliminar 4 sectores con mayor potencial de renovación o revitalización urbana, estos son:

- a) Sector norte, borde Carlos Valdovinos, acceso a estaciones de metro L6.

Sector de antigua consolidación, con predios de tamaño medio, mixtura de actividades en base a reconversión de viviendas en equipamientos, bodegaje y actividad industrial. Destaca el Mercado lo Valledor en su extremo nor-poniente, como equipamiento ancla, al cual se sumará el nuevo proyecto de centro de abastos en el sector norte de dicho paño. Este borde norte, cuenta además con nuevos proyectos de inversión pública, tales como el Nuevo edificio del Servicio Médico Legal en el extremo nor-oriental y la extensión del Parque Víctor Jara (Zanjón de la Aguada). Otras dos iniciativas que pudieran ser de alto impacto para la conformación de esta pieza urbana son, por una parte, la materialización del Terminal Metropolitano de Buses, posible proyecto cuyo emplazamiento propuesto es el paño desocupado al nororiente del cruce de Avda. Isabel Riquelme con la Autopista General Velázquez; y junto con ello el rediseño de la Ruta del Sol, con nuevos trazados de accesos y enlaces, que posiblemente modificarán la permeabilidad y continuidad de vías locales hacia el norte de Carlos Valdovinos.

- b) Borde nor-oriental, colinda con el sector nor-poniente de la comuna de San Miguel

Sector predominantemente residencial, de mayores tamaños prediales, y vías de carácter intercomunal como Salvador Allende y La Marina, las que le permiten mantener un tránsito directo hacia la comuna de San Miguel. Se observa como dicho territorio mantiene características urbanas de cierta similitud al sector nor-poniente de su comuna vecina San Miguel, ante lo cual es posible avizorar que el sector inmobiliario vea oportunidades de desarrollo en tal territorio, sobre todo ante la saturación y alto valor del suelo en San Miguel. Ejemplo de ello es el primer proyecto residencial de conjunto de edificios en altura (5 pisos) emplazado en terrenos de la Cordep, Inmobiliaria RVC (Condominio Lago Ranco).

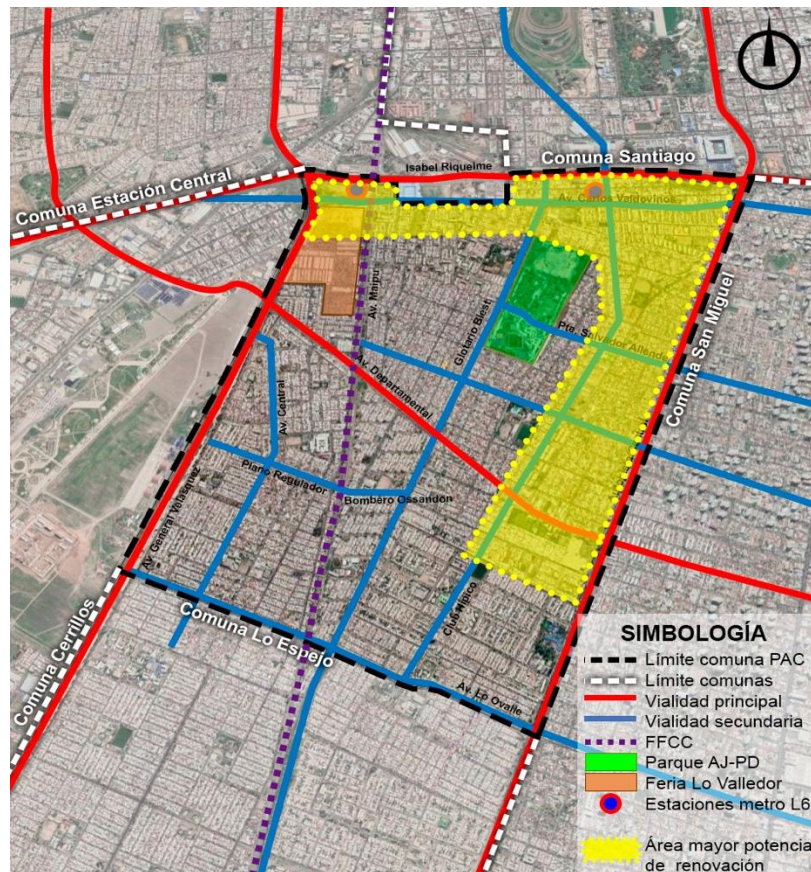
c) Tramo oriente Corredor Departamental

Como proyección hacia el sur del sector antes descrito, a pesar de ser un sector de menores cualidades urbanas que el antes indicado, de todos modos, se ve beneficiado de las vías de carácter intercomunal que le permiten el tránsito directo hacia la comuna de San Miguel, tales como La Marina y el corredor de transporte público Avda. Departamental. Ello permite vislumbrar también un atractivo para el sector inmobiliario. Ejemplo de ello es el proyecto ya aprobado de edificios de 9 pisos de altura, de Inmobiliaria Maestra, ubicado en calle Vecinal.

d) Incipiente Eje cívico Salvador Allende-Club Hípico

El proyecto de reconversión urbana Núcleo Ochagavía, acompañado de iniciativas de inversión pública como el nuevo Edificio Consistorial, la Escuela México, el nuevo jardín infantil y la Plaza Cívica, estos últimos dos en etapa de ejecución, han permitido dar una nueva cara a este sector de la comuna. Todos estos proyectos están consolidando una especie de corredor o eje cívico-comercial en el tramo oriente de Avda. Salvador Allende y desde dicha vía por la Avda. Club Hípico hacia el sur. Se conforma, así como un sector con alto potencial de desarrollo comunal, en base a una concentración de equipamientos y posiblemente también de nuevas viviendas.

Figura 46 Áreas de mayor potencial de renovación



Fuente: elaboración URBE

En dicho sentido, parece ser este sector de mayor potencial de renovación, aquel con una mayor necesidad de anticiparse al cambio a través de un marco normativo actualizado que defina qué es lo que se desea para dicha pieza urbana. La normativa vigente no otorga el resguardo, pero tampoco los incentivos necesarios para orientar un desarrollo armónico y sustentable en dicho territorio comunal, que no solo aborde las condicionantes normativas de la edificación, sino que también condiciones para el mejoramiento del espacio público.

La renovación de dicho paño puede resultar estratégico para gatillar el desarrollo posterior del resto del territorio comunal. En ese sentido es relevante considerar el horizonte temporal del Plan, el cual por ley obliga a los municipios a reevaluar su instrumento de planificación cada 10 años.

III.6.3 Acciones para avanzar en la mejora de la calidad urbana:

Mientras que se impulsa la renovación y revitalización urbana en la banda norte y nor-oriental de la comuna, descrita en punto precedente (identificada en color amarillo en imagen anterior), el nuevo PRC también tendrá el desafío de avanzar en la mejora de la calidad urbana para todo el resto del territorio comunal.

Considerando las atribuciones limitadas de un instrumento de planificación de escala comunal, los mayores avances deberán estar orientados en:

- **Disponer de una malla vial que dé continuidad al tejido urbano local** y una adecuada conexión con los sistemas de transporte metropolitano, definiendo infraestructura que facilite la intermodalidad, y el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- **Definir un sistema de áreas verdes y espacios públicos seguros en todos los barrios** de la comuna.
- **Fortalecer los subcentros y ejes de equipamientos existentes** a través de la promoción de una mayor diversidad de servicios y comercio, **así como la conformación de nuevas centralidades** en los barrios desprovistos de ellas.

En tal sentido, la evaluación de calidad urbana será un insumo relevante de considerar para el desarrollo de las alternativas de estructuración del territorio, atendiendo las debilidades y necesidades particulares de cada sector/barrio de la comuna, generando una propuesta de planificación comunal que dé respuesta pormenorizada a los requerimientos de cada territorio.

III.7 EXIGENCIAS DEL PRMS SOBRE LA PROPUESTA

El territorio comunal está dentro del área normada por el Plan Metropolitano de Santiago, lo cual según lo dispuesto en el art 28 de la LGUC, obliga a que este proceso de actualización del PRC de Pedro Aguirre Cerda cumpla en su propuesta con las definiciones y requerimientos establecidos en dicho instrumento metropolitano, en lo referido a ciertas materias. Dichas materias son:

- **Reconocer las vías de carácter metropolitano (expresas y troncales), con sus respectivos anchos de faja establecidos en el PRMS.**

Sobre este tema cabe señalar que actualmente la Seremi Minvu RM se encuentra desarrollando la modificación 104 al PRMS, la cual que refiere a vialidad. En caso de aprobarse y entrar en vigencia tal modificación de manera previa a esta actualización del PRC, el nuevo PRC deberá incorporar en su ordenanza y planos normativos tales modificaciones, en caso contrario se deberán mantener las disposiciones normativas vigentes a la fecha. Cabe de todos modos indicar, que tal como se indica en el art 38 de la LGUC, las modificaciones del PRMS que alteren el PRC, automáticamente quedarán incorporadas a dicho instrumento una vez entre en vigencia el instrumento de mayor categoría.

Las vías actualmente normadas por el PRMS son:

- **Carlos Valdovinos**
ORD: Troncal T23S. Ancho min entre LO: 30mts (40 de FFCC al pte)
Existente: Cumple con el mínimo
M104 PRMS: No se modifica
- **Avda. Central C.R.S.Henriquez**
ORD: Troncal T29S Ancho min entre LO: 30mts
Existente: min 21 mts variable entre Plano Regulador a Gral Velázquez.
M104 PRMS: No se modifica
- **Av. La Feria, Clotario Blest**
ORD: Troncal T1S, Ancho min entre LO:31 mts.
Existente: cumple con el mínimo
M104 PRMS: No se modifica
- **Carretera Panamericana Sur / Gral Velázquez/ Ruta 5**
ORD: Expresa E1S, Ancho min entre LO:100 mts.
Existente: cumple con el mínimo
M104 PRMS: No se modifica
- **Av. José Joaquín Prieto, Ruta 5**
ORD: Expresa E2S, Ancho min entre LO:60 mts.
Existente: cumple con el mínimo
M104 PRMS: No se modifica
- **Av. Departamental, Expresa,**
ORD: Expresa E15S Ancho min entre LO:40 mts.
Existente: min 37 mts variable
M104 PRMS: Cambio a troncal, permanece faja en 40mts

- **Av. Isabel Riquelme, Troncal, 30 m.**
ORD: Troncal T23S Ancho min entre LO:30 mts.
Existente: cumple con el mínimo
M104 PRMS: No se modifica
- **Av. Salesianos (S. Allende), Troncal**
ORD: Troncal T8S Ancho min entre LO:24 mts.
Existente: min 30 mts variable
M104 PRMS: No se modifica
- **Av. Lo Ovalle, Troncal, 20m.**
ORD: Troncal T9S Ancho min entre LO: 20mts Gral Velázquez a Clotario Blest y 25 mts de Clotario Blest a Ruta 5.
Existente: min 14mts variable desde Gral Velázquez hasta Clotario Blest. Desde Clotario Blest a Ruta 5 cumple variable 25mts.
M104 PRMS: No se modifica.
Proyecto de ensanche: Existe plano interpretativo de la Seremi de 2 años atrás. Se solicitará plano por el municipio a DDUI Seremi Minvu.
- **Autopista del Sol Ruta 78**
ORD: Expresa E19S, Ancho min entre LO:70 mts.
Existente: cumple con el mínimo
M104 PRMS: No se modifica

Modificación 104 PRMS propone desafectar (pasa competencia a PRC):

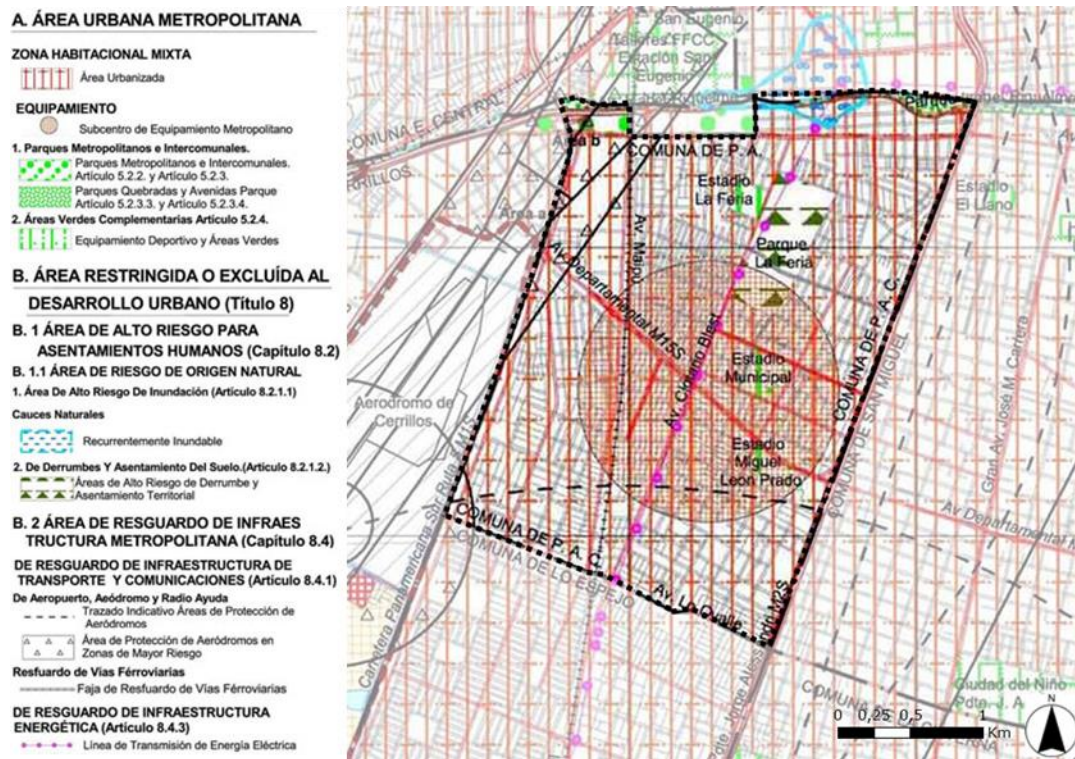
- **Bascuñán Guerrero,**
ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 40mts
Existente: min 17mts variable
M104 PRMS: La desafecta
- **Costanera Poniente FFCC al sur,**
ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 35mts
Existente: Avda. Maipú, min 20mts variable. Desde Mario Figueroa al sur, toma el nombre de Obispo Javier Vásquez, min 15mts variable.
M104 PRMS: La desafecta
- **Costanera Oriente FFCC al sur,**
ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 25mts
Existente: Mayor parte del tramo si materializar.
M104 PRMS: La desafecta
- **Av. Club Hípico**
ORD: Colectora. Ancho min entre LO: 15mts
Existente: min 10mts variable
M104 PRMS: La desafecta

- **Reconocer las Áreas verdes metropolitanas.**

El PRMS identifica Parques Intercomunales (artículo 5.2.3 de su ordenanza) dentro de los cuales se encuentran las Avenidas Parque (5.2.3.4), Parque Isabel Riquelme como un “parques adyacentes a cauces” y Parque Las Torres Poniente – Lo Espejo como “parque adyacente a sistemas viales”. Dichos sectores deberán ser reconocido por el nuevo PRC. El PRMS en su art 5.2.4 define áreas verdes complementarias, dentro de las cuales hay diferentes tipos. Uno de ellos son los Equipamientos Recreacional y Deportivo, que para PAC están identificados tres (Estadio M. L. Prado, Estadio La Feria SERVIU, y Estadio Municipal). No obstante, en el año 2009 fue eliminada la facultad a los PRI de definir equipamientos, con lo cual desde esa fecha el PRMS no tiene competencias sobre dichas áreas, y en cambio será el nuevo PRC el que defina la zonificación que estime pertinente.

También será importante despejar la duda sobre la zonificación impuesta por el PRMS en el tramo contenido entre Avda. Carlos Valdovinos por el sur y Avda. Isabel Riquelme por el norte, Carretera Gral. Velázquez por el poniente y la línea del tren por el oriente. Esto dado que según interpretación de Plano PRMS (2007) correspondería a una zona asociada a Parque Metropolitano o Intercomunal asociado al art 5.2.2 y 5.2.3 de su respectiva ordenanza, pero en ella no aparece dentro de dicho listado.

Figura 47. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda

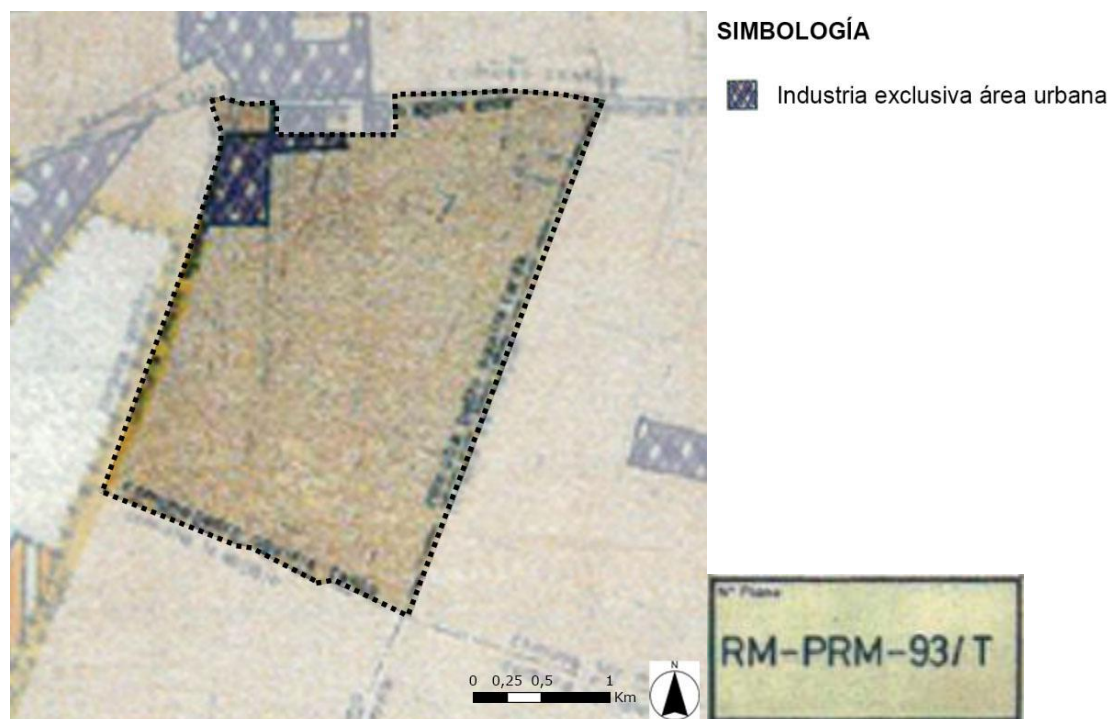


Fuente: elaboración URBE en base a Plano PRMS 1994, SEREMI MINVU 2007.

- **Zonas industriales.**

El PRMS define artículos con normas transitorias de carácter supletorio, las cuales rigen el territorio mientras no exista un PRC que establezca normas específicas para estas áreas. En este sentido, se establece en el artículo transitorio N°3 disposiciones técnicas para zonificar áreas industriales exclusivas dentro del área urbanizada (ZIEAU), tales como usos de suelo permitidos y algunas condiciones edificatorias. Este territorio corresponde aproximadamente a 35 hectáreas, donde se ubica actualmente el sector de la Feria Lo Valledor y algunas manzanas hacia el oriente de la misma, frente a Av. Carlos Valdovinos.

Figura 48. Plano PRMS Normas Transitorias 93/T, 1994, comuna de Pedro Aguirre Cerda



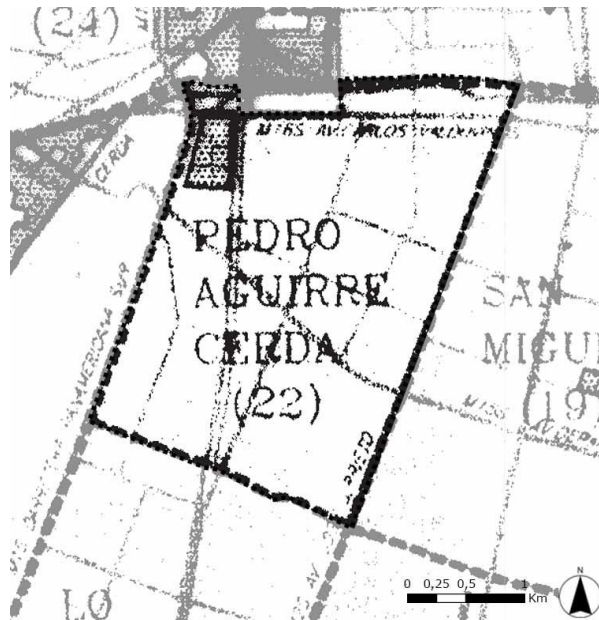
Fuente: Encuadre URBE en base a plano RM-PRM-93/T (SEREMI MINVU RM, 1994)

Este artículo, al ser transitorio, puede ser modificado por el PRC PAC.

Sin embargo, se establecen en el art 6.1.3.4 del PRMS, no transitorio, según la modificación PRMS del 2002 (Resolución N°5 del GORE: Modifica el PRMS, en el sentido de reincorporar al Plan las Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas Congeladas de las comunas indicadas en el Cuadro Zonificación, D.O. 19.03.2002), disposiciones técnicas para áreas industriales exclusivas existentes con actividades molestas (ZIEEAM) dentro de la comuna, tales como usos de suelo permitidos y algunas condiciones edificatorias. Este territorio

corresponde a 37,68 hectáreas, donde se ubica actualmente el sector de la Feria Lo Valedor, definido por el polígono que se aprecia a continuación:

Figura 49. Plano PRMS de zona ZIEEAM, modificación 2002, comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: Encuadre URBE en base a plano RM-PRM-9B (SEREMI MINVU RM, 2002)

En este polígono, los usos permitidos son:

- Industria, almacenamiento, y actividades de servicio de impacto similar al industrial, calificadas como molestas o inofensivas.
- Equipamiento de escala metropolitana, intercomunal y comunal, excepto salud, educación, cultura, esparcimiento y turismo. Se permiten servicios de salud ambulatorio, establecimientos de formación técnico profesional y jardines infantiles.
- Actividades complementarias a la vialidad y transporte, calificadas como molestas o inofensivas
- Talleres calificados como molestos o inofensivos
- Vivienda del cuidador.

Sobre las condiciones de edificación, se establecen: Distanciamiento de 5m, arborización de 10% y enfrentar vías de 15 o 20 mts de ancho según sea uni o bidireccional (vivienda del cuidador se exime de estas exigencias). Además, se establecen las siguientes normas complementarias:

Figura 50. Tabla Art 6.1.3.4 Ordenanza PRMS

Normas Complementarias	Usos de Suelo Permitidos			
	Industria Almacena- miento y Actividad de carácter similar	Equipa- mientos Permitidos	Actividades Complementarias a la Vialidad y Transporte	Talleres
Superficie Predial Mínima	1.500 m ² .	500 m ² .	1.500 m ² .	500 m ² .
Frente Predial Mínimo	30 m.	20 m.	30 m.	20 m.
Coefficiente. Ocupación del suelo	0.7	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Constructibilidad	2.0	1.0	1.0	2.0
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Distancia Mínima a Medianeros (*)	5 m.	5 m.	5 m.	5 m.
Antejardín mínimo	5 m.	5 m.	5 m.	5 m.
Transparencia de Cierros	50 %	50 %	50 %	50 %

(*) Los distanciamientos de 5 m. de las actividades molestas se aplicarán hasta una altura de edificación de 5 m., sobre dicha altura aumentará en un 50 % del exceso de altura edificada.

Fuente: Extracto de Ordenanza PRMS 1994.

- Áreas de restricción al desarrollo urbano.

El PRMS en su capítulo 8.2 da cuenta de las áreas de alto riesgo para los asentamientos humanos. Dentro de ella, en el art 8.2.1.1. describe la zona cercana al Zanjón de la Aguada como “recurrentemente inundable” (a.1.1) prohibiendo edificaciones que impliquen la presencia prolongada de personas o su concentración sin posibilidad de evacuación expedita, o interfieran con el libre curso de las aguas. También se señala expresamente que “mediante modificación del Plan Regulador Comunal, las áreas urbanizadas y urbanizables afectadas por este riesgo, podrán aumentar la intensidad de ocupación del suelo, como asimismo la densidad de población” Los usos de suelo permitidos en esta zona son: equipamientos de escala intercomunal y comunal de áreas verdes, recreacional-deportivo, esparcimiento y turismo al aire libre, con un % ocupación de suelo de 1%, coeficiente de constructibilidad de 0,01, Superficie de subdivisión predial mínima de 10ha

En el art 8.2.1.2 del mismo cuerpo legal, da cuenta de las áreas de riesgo de Derrumbes y Asentamiento del suelo. Dentro de esta área está la denominada como La Feria, relativa al territorio del parque AJ en sus tres etapas. Los usos permitidos en esta zona son equipamientos: áreas verdes, culto, cultura, recreacional/deportivo, esparcimiento/turismo; Disposición final de residuos de construcción y demoliciones; estaciones de transferencia exclusiva. Sus disposiciones normativas son: superficie predial mínima de 3 ha, % de ocupación de suelo de 10% y coeficiente de constructibilidad de 0,1.

Por otro lado, en el capítulo 8.4 de su ordenanza, define áreas de resguardo de infraestructura metropolitana, instando a los PRC a siempre declararlos como zonas de restricción. Para la comuna define en su artículo 8.4.1.1 la faja de resguardo de vías de FFCC, de 20m a cada costado de protección, según el art 34 de la Ley de Ferrocarriles en los cuales no se podrá efectuar construcciones definitivas salvo las necesarias para la operación del ferrocarril).

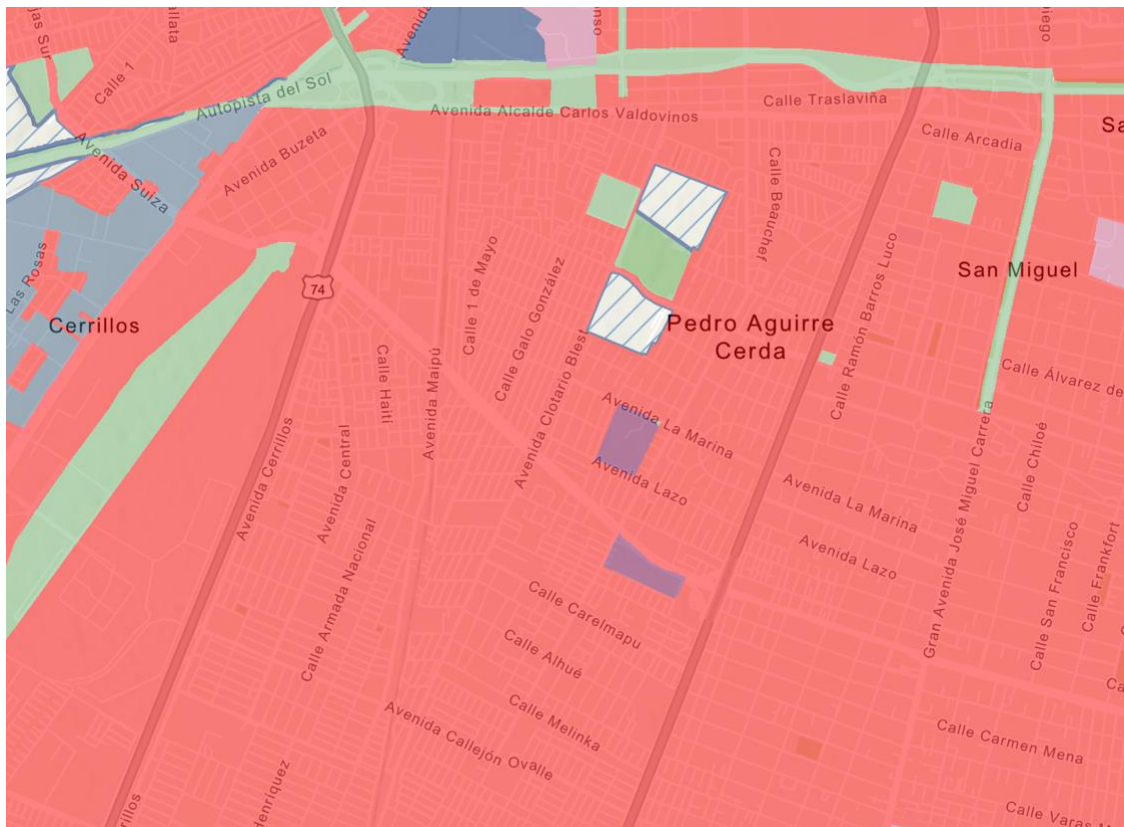
En el art 8.4.3 literal b) se define la restricción asociada a la línea de transmisión eléctrica, referida a lo estipulado en el art 56 del DFLn°1 de 1992 y a los art 108-111 del reglamento SEC. La faja es dependiente de la tensión del tendido, en el caso de Pedro Aguirre Cerda corresponde un ancho total de 20mts por sus 110KV de tensión, en los cuales sólo se permite áreas verdes y vialidad, con árboles que no

sobrepasen los 4mts de altura. En este caso, el tendido está mayoritariamente en el costado oriente de Av. Clotario Blest.

- **Densidades.** El año 2002 el PRMS en su modificación incorpora la definición de densidades brutas promedio para las distintas comunas del área regulada. Para aquello, se agruparon las comunas según áreas de densidad: alta, intermedia, baja y otra específica, donde Pedro Aguirre Cerda fue catalogada como comuna de densidad alta, con una densidad bruta promedio de 200 hab/ha y una tolerancia de 30 hab/ha. Por su parte la norma que definía densidad bruta mínima de 150hab/ha para la comuna, se encuentra fuera de vigencia, razón por la cual no resulta aplicable en este proceso de actualización del PRC.

La Actualización del PRC deberá cumplir con una densidad bruta promedio que se enmarque entre los 170 y 230 hab/ha, lo cual genera una cabida poblacional de mínimo 147.900 habitantes y máximo 200.100 habitantes en el territorio comunal.

Figura 51 Esquema usos de suelo PRMS 1994










Nombre zona	Zona Habitacional Mixto
Normativa	Art. 2.2.1. Área Urbana Metropolitana; Artículo 3.1.1.1. Zonas Habitacionales Mixtas; Título 4° Intensidad de Utilización del Suelo Metropolitano; Art. 4.1/ Art.4.2./ Art. 4.3 - 1 - Áreas Urbanizadas; Uso Habitacional Mixto - Espacio de Uso Público
Nombre zona	Pedro Aguirre Cerda
Normativa	Capítulo 5.1.Equipamiento Metropolitano e Intercomunal; Artículo 5.1.1
Nombre zona	Estadio La Feria

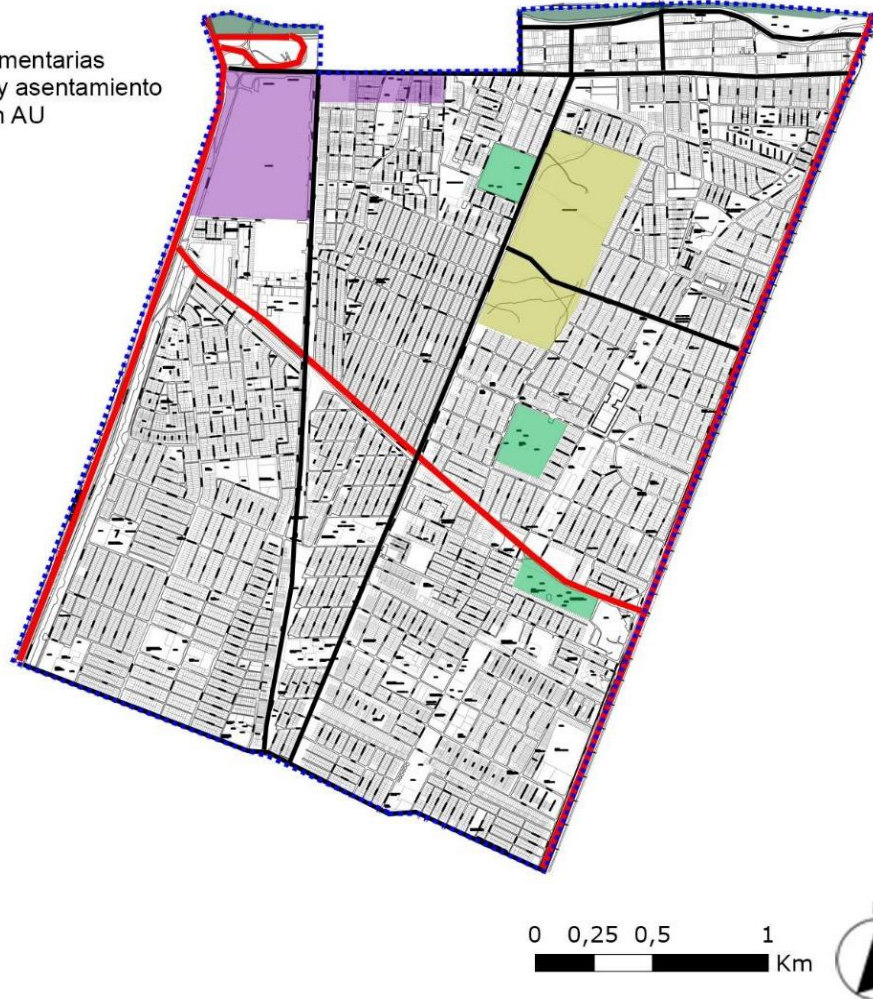
Normativa	Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación; Artículo 5.2.4. Áreas Verdes complementarias; Artículo 5.2.4.1: Equipamiento Recreacional y Deportivo
Nombre zona	Parque André Jarlan
Normativa	Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación; Artículo 5.2.3. Parques Intercomunales; Art.5.2.3.5. Áreas Verdes Asociadas a Posos Extractivos
Nombre zona	Riesgo de Origen Natural, Derrumbes y Asentamiento del Suelo
Normativa	Art. 2.2.2. Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano; Título 8°; Capítulo 8.2. Áreas de Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos; Art. 8.2.1. Riesgo de Origen Natural; Derrumbes y Asentamiento del Suelo

Fuente: Elaboración URBE en base a plano PRMS 1994.

Figura 52. Plano PRMS 1994 en comuna de Pedro Aguirre Cerda, con modificaciones

SIMBOLOGÍA

-  Límite comunal
-  Parque intercomunal
-  Áreas verdes complementarias
-  Riesgo de derrumbe y asentamiento
-  Industria Exclusiva en AU
-  Vialidad Expresa
-  Vialidad Troncal



Fuente: elaboración URBE en base a Plano Base I. M. Pedro Aguirre Cerda

IV ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN E IMAGEN OBJETIVO

IV.1 DECLARACIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Como parte de un proceso de planificación estratégica del territorio, es fundamental que la toma de decisiones se funde en declaraciones conceptuales que den sustento y orientación a la planificación. En este caso definen aquellos elementos clave a los cuales deberá responder el diseño de la nueva normativa, pero también definen orientaciones más generales que permiten avanzar paralelamente hacia la gestión del territorio.

Describiendo los elementos que conforman la declaración estratégica, de lo más general a lo particular, la Visión de Desarrollo es una definición conceptual que responde a cómo la comuna quiere ser y ser vista a futuro, en un horizonte temporal de 20 años más.

Luego, los Lineamientos de desarrollo, son los que permiten hacer cumplir la meta dispuesta por la Visión. Vale decir, de la Visión es posible identificar los ejes o lineamientos que orientarán la acción y la toma de decisiones, en este caso para la planificación comunal.

De cada lineamiento se desprenden Objetivos de desarrollo urbano, los que están directamente relacionados con las competencias con las que cuenta el instrumento regulador de escala comunal.

IV.1.1 Visión de desarrollo

“Pedro Aguirre Cerda, comuna céntrica del área metropolitana de Santiago, con una historia e identidad valiosa para sus habitantes y para la ciudad, cuyos barrios mejoran en calidad urbana, y con sectores que avanzan en un proceso respetuoso y controlado de renovación.”

IV.1.2 Ejes Estratégicos

1. Mejorar la conectividad al interior de la comuna y hacia sus comunas vecinas
2. Mejorar el acceso a equipamientos y servicios en toda la comuna.
3. Fomentar la renovación de sectores en deterioro.
4. Atender la necesidad habitacional actual y proyectada para la comuna.
5. Promover la conformación de un sistema de espacios públicos y áreas verdes integrado.
6. Resguardar los valores urbanos que dan identidad a la comuna y sus barrios.

IV.1.3 Objetivos de Desarrollo Urbano

Ejes Estratégicos	OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO
1.Mejorar la conectividad al interior de la comuna y hacia sus comunas vecinas	1.1 Disponer de una malla vial que dé continuidad al tejido urbano local y con comunas vecinas, además de una adecuada conexión con los sistemas de transporte metropolitano, a través de infraestructura que facilite la intermodalidad y el uso de la bicicleta como medio de transporte.
2.Mejorar el acceso a equipamientos y servicios en toda la comuna.	2.1 Fortalecer, consolidar y crear subcentros y ejes de equipamientos a través de una norma de zonificación que promueva una mayor diversidad de servicios y comercio, aprovechando y potenciando la red vial jerárquica.
3.Fomentar la renovación de sectores en deterioro.	3.1 Promover la renovación de sectores deteriorados con una norma que establezca exigencias que orienten el desarrollo armónico con su entorno, con usos mixtos de mayor intensidad, áreas verdes, equipamientos y servicios.
4.Atender la necesidad habitacional actual y proyectada para la comuna.	4.1 Identificar sectores de la comuna cuyas condiciones permitan acoger el crecimiento de población a través de nuevos tipos de vivienda de densidad equilibrada, que otorguen mayor calidad urbana a su entorno inmediato.
5.Promover la conformación de un sistema de espacios públicos y áreas verdes integrado.	5.1 Consolidar el sistema de espacios públicos y áreas verdes actuales y promover el desarrollo de nuevos que en conjunto permitan continuidad funcional y mejorar el recorrido y conectividad en la comuna.
6.Resguardar los valores urbanos que dan identidad a la comuna y sus barrios.	6.1 Generar una norma que resguarde y reconozca el valor de barrios, tipología de edificación, espacios públicos o lugares emblemáticos para la comuna y sus habitantes.

IV.2 PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS, DEMANDA Y DISPONIBILIDAD DE SUELO

Las siguientes proyecciones demográficas establecen dos escenarios para la población futura de Pedro Aguirre Cerda. Se establece la proyección comunal realizada por el INE⁴ como un insumo para generar el Escenario Base de crecimiento, y además se construye un Escenario Optimista basado en la extrapolación de la tendencia histórica de la población censal de los años 2002 y 2017. Para ambos escenarios en este informe se entrega una proyección de población hasta el año 2050.

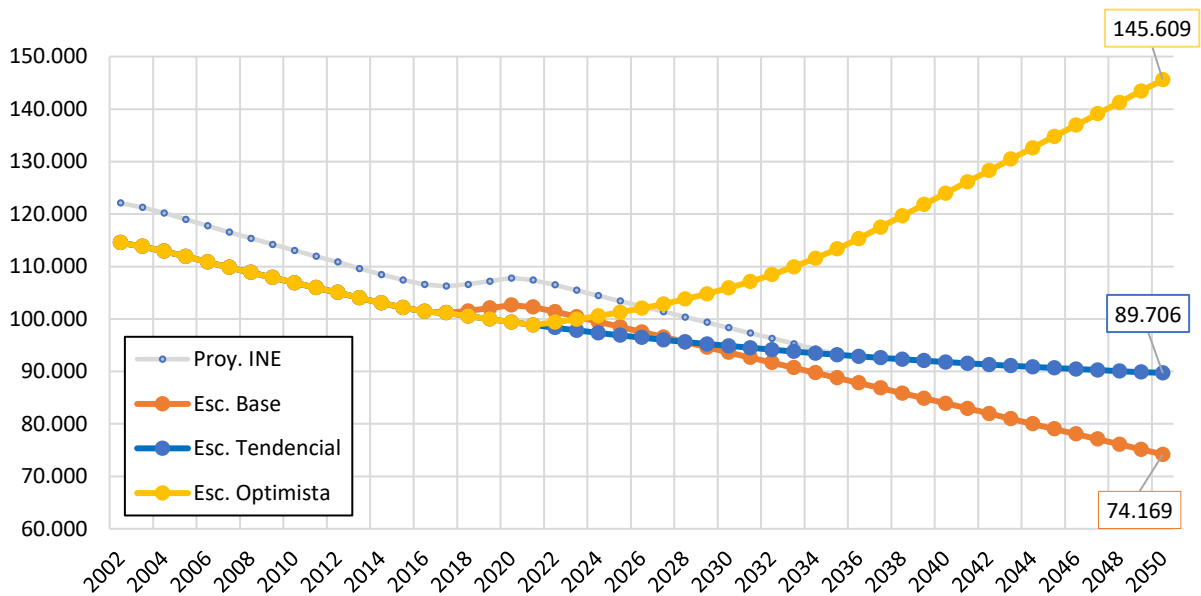
⁴ Proyecciones de Población Base 2017, publicadas por el INE en noviembre de 2019.

IV.2.1 Escenarios de Crecimiento de población

El Escenario Base, construido sobre la proyección INE, muestra un decrecimiento pronunciado y permanente de la población comunal, lo que se considera poco probable en el largo plazo, dada la tendencia cada vez más clara de densificación de zonas habitacionales antiguas en todo Santiago. El Escenario Tendencial se hace cargo de la atenuación del decrecimiento y propone una cifra más conservadora para el prolongado decrecimiento poblacional. Por último, el Escenario Optimista adiciona una oferta creciente de nuevas viviendas a la comuna, a partir de los antecedentes de proyectos inmobiliarios hoy en desarrollo.

El siguiente gráfico muestra la población proyectada para la comuna de Pedro Aguirre Cerda de acuerdo con los escenarios planteados:

Figura 53. Escenarios de Proyección de Población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda



Fuente: INE, Proyecciones de Población propias

Si bien el Escenario Optimista se aleja bastante de los otros dos, lo cierto es que al año 2043 la comuna estaría recién recuperando la población que tenía en 1992.

IV.2.2 Estimaciones de Consumo de Suelo

La nueva población de la comuna de Pedro Aguirre Cerda demandará departamentos en edificios y estos edificios consumirán suelo, cuya cantidad dependerá de la densidad de los proyectos. Hoy en día se tiene información de dos proyectos, con sus cabidas y superficies de terreno, con lo cual se calculó la densidad real estimada:

Tabla 7: Densidad real estimada en nuevos proyectos habitacionales

Propietario	Calle	Sup. Terreno m ²	Nº Deptos	Nº personas estimadas	Densidad Neta hab/ha
Maestra	Vecinal	8.336	188	564	677
RVC	Lago Ranco	9.521	180	540	567
Total		17.858	368	1.104	618

Fuente: Permisos de Edificación de Pedro Aguirre Cerda (Transparencia)

Los proyectos anteriores son de 8 y 5 pisos respectivamente. Se ha calculado un promedio de densidad real (no normativa) utilizando un promedio de 3 personas por vivienda. Con ello, se estima la cantidad de suelo que demandará el Escenario Optimista para la nueva población residente en la comuna de Pedro Aguirre Cerda:

Tabla 8: Demanda de Suelo Habitacional Neto en Escenario Optimista

Año	Población		Demanda de Suelo	
	Acumulada	Nueva	Anual	Acumulado
2021	98.857	0	0,0	0,0
2022	99.375	518	0,8	0,8
2023	99.945	570	0,9	1,8
2024	100.572	627	1,0	2,8
2025	101.261	689	1,1	3,9
2030	105.891	1.110	1,8	11,4
2035	113.348	1.788	2,9	23,4
2040	123.971	2.164	3,5	40,6
2045	134.790	2.164	3,5	58,1
2050	145.609	2.164	3,5	75,6

Fuente: Elaboración propia

La superficie anterior sólo puede ser calculada para el Escenario Optimista, que es el que muestra crecimiento de la población.

El resultado al año 2050 es de 75,6ha, y dado que la comuna no cuenta con suelo urbano sin desarrollar, dicha cabida tendrá que darse en base a procesos de renovación y densificación, los cuales posiblemente tiendan a concentrarse, en un primer momento, en las proximidades a las estaciones del metro, aunque es claro que no será el único en recibir nuevos proyectos.

IV.3 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

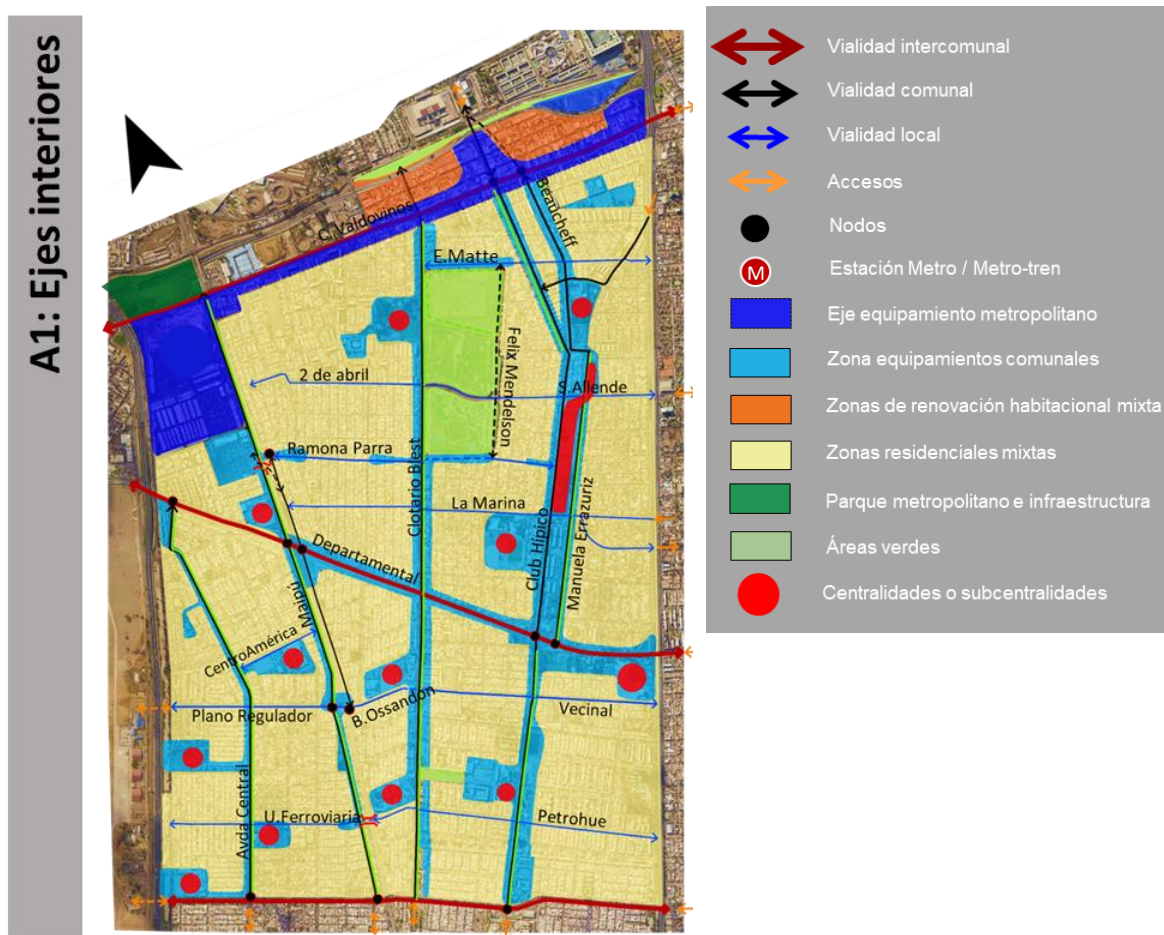
En el marco del proceso de actualización del PRC de Pedro Aguirre Cerda, se diseñaron 3 alternativas de estructuración del territorio comunal, las cuales pretenden dar respuesta a la Visión, Lineamientos y objetivos de desarrollo urbano planteados:

IV.3.1 Alternativa 1: ejes interiores

IV.3.1.1 Rol y funcionalidad:

Mayor independencia de las vías metropolitanas para desarrollar los desplazamientos y destinos cotidianos, emplazando en los principales ejes de carácter local, sentido Norte-Sur, equipamientos, áreas verdes y servicios.

Figura 54. Alternativa 1: Ejes interiores



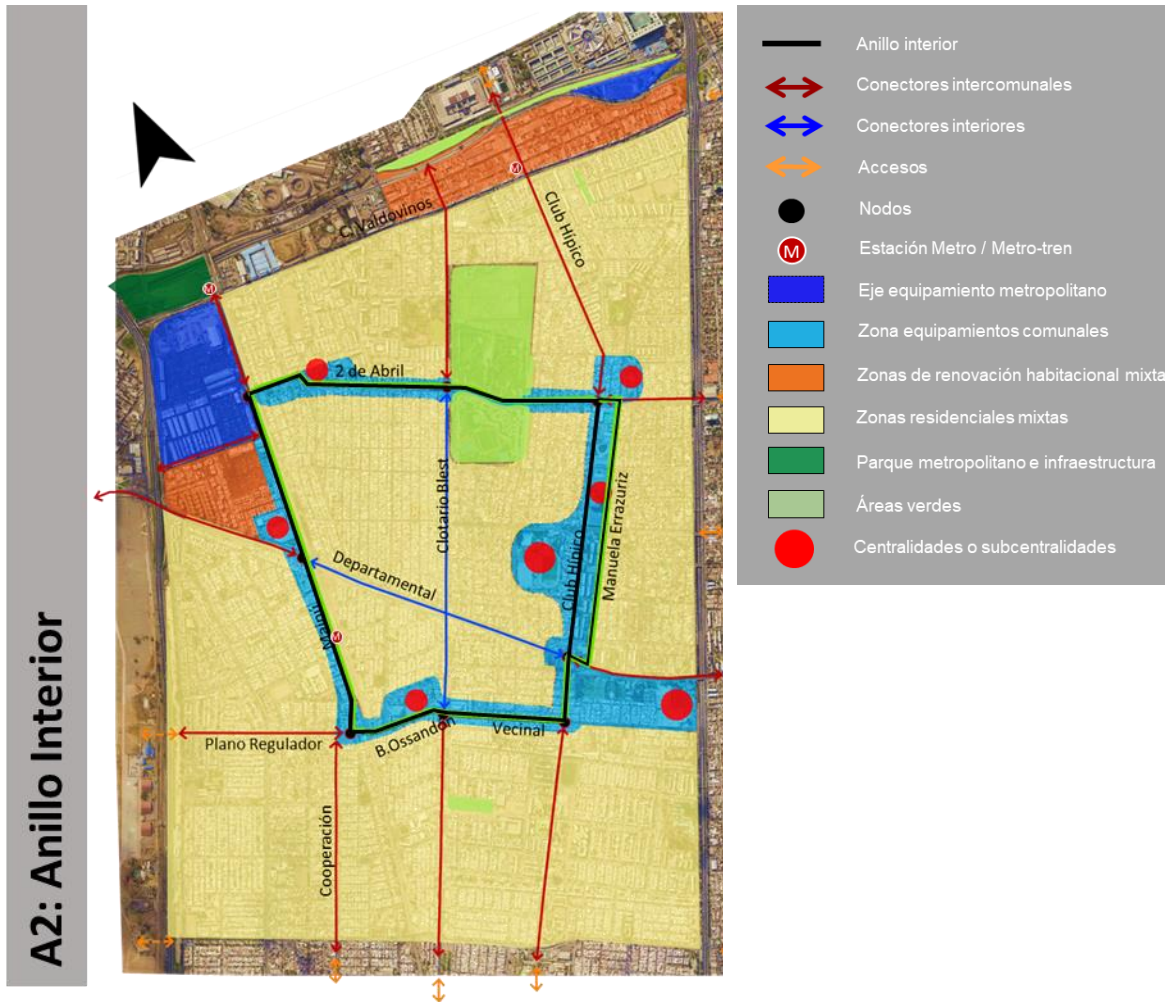
Fuente: elaboración URBE.

IV.3.2 Alternativa 2: Anillo Interior

IV.3.2.1 Rol y funcionalidad:

Esta propuesta busca avanzar en la integración y conexión de los distintos sectores y barrios de la comuna, a través de la conformación de un anillo integrador que vincule elementos de relevancia como por ejemplo el Núcleo Ochagavía, centro cívico, áreas de parque metropolitano, equipamiento comercial de lo Valledor, vinculado dichos equipamientos, servicios y áreas verdes con los sectores residenciales.

Figura 55. Alternativa 2: Anillo interior



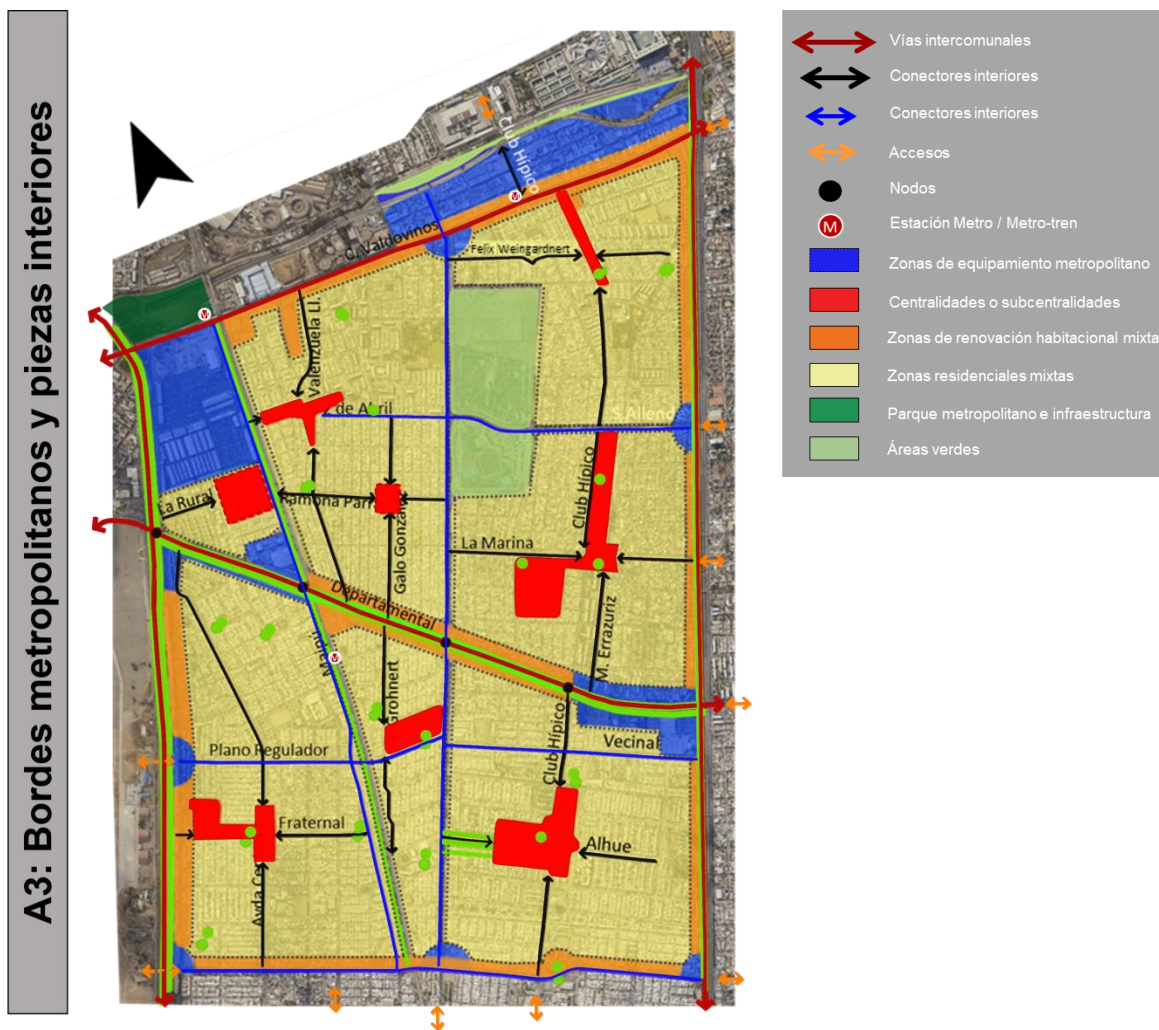
Fuente: elaboración URBE.

IV.3.3 Alternativa 3 Bordes metropolitanos y piezas interiores

IV.3.3.1 Rol y funcionalidad:

Se reconocen las barreras que significan las principales arterias de escala metropolitana como la autopista Gral. Velázquez, Ruta 5 y Avda. Departamental, y se busca que la estructura vial como la zonificación reconozcan las piezas urbanas interiores, y que estas se resuelvan de manera independiente a las vías metropolitanas, orientado a conformar cada pieza como un sector bien dotado de servicios, equipamientos y áreas verdes, con distancias caminables. Las piezas se conectan entre sí a través de vías de escala intercomunal o comunal.

Figura 56. Alternativa 3: Bordes metropolitanos y piezas interiores



Fuente: elaboración URBE.

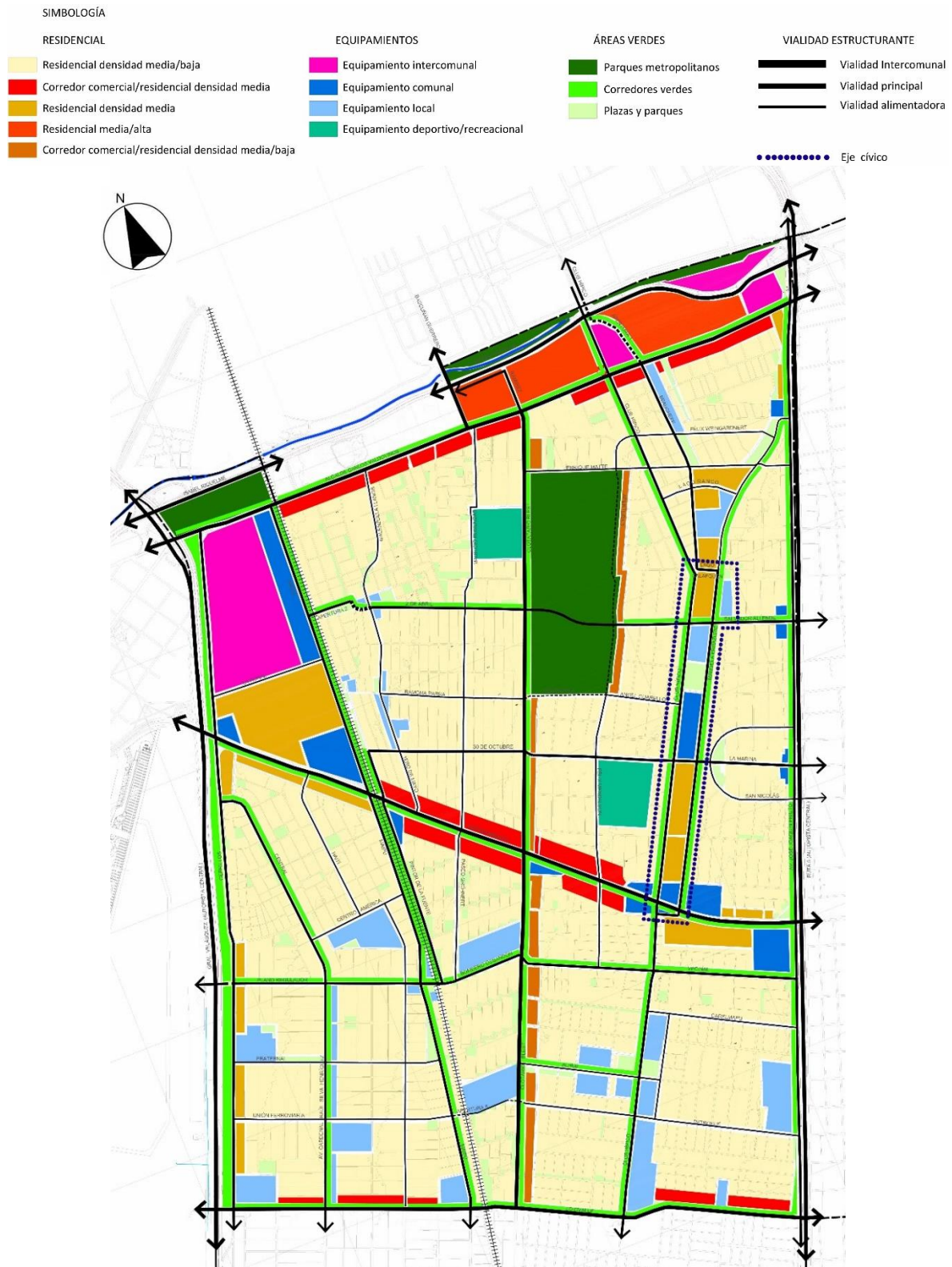
IV.4 IMAGEN OBJETIVO

La imagen objetivo corresponde a un documento que explica por qué se requiere formular el Plan Regulador Comunal. Su detalle se encuentra expuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones del año 2019 (LGUC), específicamente en el artículo 28 octies. Esta etapa tiene como finalidad establecer los lineamientos para el desarrollo del anteproyecto del plan.

La formulación de la imagen objetivo o alternativa integrada, surge a partir de las observaciones y comentarios realizados por el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, las instancias de participación ciudadana, y de las reuniones de trabajo con el concejo y la contraparte técnica del estudio en la etapa previa. Es decir, a las alternativas de estructuración presentadas, se les integran los comentarios y observaciones recaudadas en las instancias ya mencionadas, para dar paso a la alternativa integrada, llamada a partir de esta etapa como Imagen Objetivo, la cual estipula los lineamientos a desarrollar en la siguiente etapa, correspondiente al anteproyecto del plan.

En consideración a lo expuesto por la comunidad en las instancias de participación ciudadana, por los Organismos de Administración del Estado en las jornadas de taller en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, por el Concejo Comunal y por la contraparte técnica, se propone como objetivo de desarrollo urbano una Imagen Objetivo que recoge elementos destacados en cada una de las alternativas presentadas.

Figura 57 Imagen Objetivo



Fuente: elaboración URBE.

A continuación, se describe la imagen Objetivo a través de los sistemas de vialidad estructural, de centralidad y equipamiento, de áreas habitacionales, de áreas verdes y espacio público y una propuesta general de densidades y alturas.

IV.4.1 Sistema Vial

La alternativa integrada propone de manera preliminar, 3 categorías dentro del sistema vial, que se asemejan principalmente a la alternativa 1 con elementos de las otras alternativas

El sistema de **vías metropolitanas (color rojo)**, se conforma en sentido oriente – poniente por Isabel Riquelme, Alcalde Carlos Valdovinos, Departamental y Lo Ovalle; y en sentido norte – sur por Av. General Velásquez, Clotario Blest y Ruta 5. Estas vías están dispuestas en el PRMS como de carácter metropolitano, por lo que el Plan Regulador Comunal no puede modificar sus condiciones ni características. Dichas vías cumplen su rol como articuladores metropolitanos, conectando a la comuna de Pedro Aguirre Cerda con el resto del Gran Santiago.

En sentido oriente-poniente son rutas en su mayoría conformadas como vías troncales, corredores de transporte público y cuyos frentes urbanos son dinámicos y permeables. La Av. Isabel Riquelme es posible que a mediano plazo modifique su perfil, ya que es parte del proyecto de rediseño de la Ruta del Sol, el cual considera el mejoramiento de los enlaces de la ruta 78 con la Autopista Central. También la Avda. Lo Ovalle es parte de un proyecto de ensanche y mejoramiento desarrollado por SERVIU, que se conectará a futuro con la nueva Av. Lo Errázuriz en la comuna vecina de Cerrillos.

Sobre las vías metropolitanas en sentido norte-sur, se diferencia Av. Clotario Blest, desempeñándose en un rol de características más locales o comunales, con las rutas perimetrales que son parte de las fajas de las vías expresas de las Autopistas Central (General Velásquez y Ruta 5).

Reconociendo en tales vías normadas por el PRMS menores capacidades de intervención por parte del instrumento comunal y de la gestión local, se decide entonces fortalece la red vial al interior de la comuna, minimizando la dependencia con las vías de carácter metropolitano.

La red de **vías principales (color azul)** busca fortalecer los ejes norte-sur intermedios, conformando así dos subsistemas: el primero conformado por las vías Maipú y vía Pintor de la Fuente, que funcionan como par-vial en el tramo central del territorio comunal; y el segundo conformado por la vía proyectada Apertura 1 – Beaucheff, Club Hípico, las que generan un par vial con Manuela Errazuriz. Ambos ejes se intercalan a las vías metropolitanas, apoyando los circuitos de carácter comunal e intercomunal, desconcentrando los flujos.

Adicionalmente en este sentido, se incluye las caleteras Av. Cerrillos y Av. J.J. Prieto con un rol de interfase entre las rutas concesionadas de alta velocidad, con la trama urbana interior. Además de Av. Central, como conector principal de los barrios del sector sur-poniente.

En similar sentido, se proponen 3 ejes longitudinales en sentido oriente-poniente, que se intercalan a los ejes metropolitanos. Al norte de Av. Departamental, se reconocen dos ejes, el primero y más al norte, el conformado por Av. Pte. Salvador Allende G., 2 de Abril y la Apertura 2 que permite atravesar la línea férrea y conectarse con Av. Maipú. La segunda, conformada por las vías La Marina y 30 de octubre. Ambos ejes tienen la cualidad de conectarse con la comuna vecina de San Miguel. Al sur de Av. Departamental, se reconoce el eje conformado por Vecinal, Bombero Ossandón, Plano Regulador, que tiene la cualidad de travesar la línea del tren, y se proyecta una nueva conexión hacia la comuna vecina de Cerrillos.

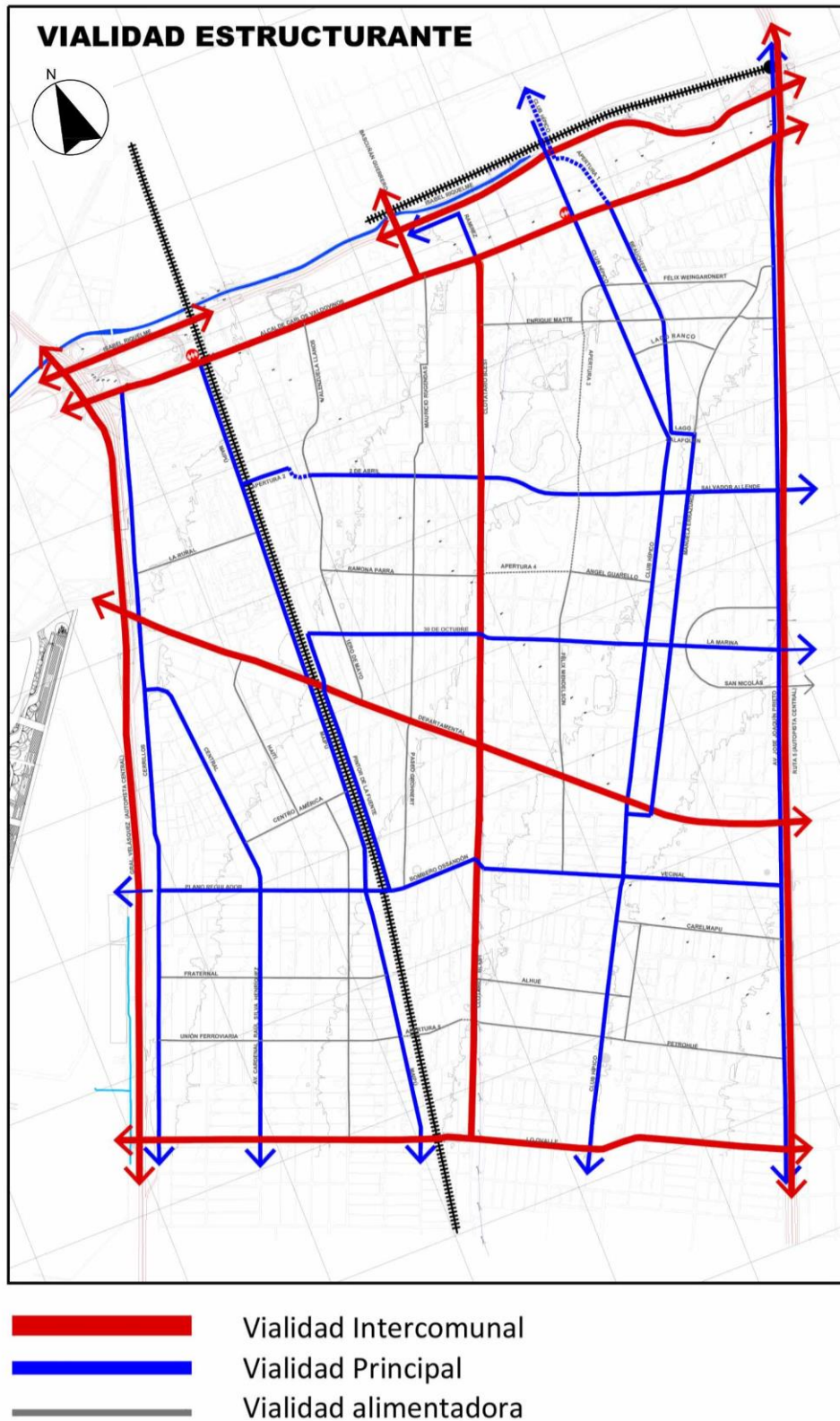
En una tercera categoría se disponen las **vías alimentadoras** (negro) que complementan la malla vial estructurante al interior de la comuna; intercalándose a las vías metropolitanas y principales, lo que permite dar cierto ritmo en las distancias al sistema integrado de vialidad comunal.

En sentido oriente – poniente se identifican 4 ejes, los primeros dos al norte de Departamental: Enrique Matte, Ramona Parra – Ángel Guarello- Apertura 4; y dos al sur de Departamental: Fraternal, Alhué y Carelmapu; y Unión Ferroviaria, Apertura 5 – Petrohue.

En sentido norte – sur, se reconocen 3 ejes: Valenzuela Llanos – 1ero de Mayo, Lucrecia Borgia – Mauricio Rugendas - Galo González – Paseo Grohnert, Apertura 3 – Félix Mendelson.

De este modo se proponen aperturas de vías a los costados poniente y sur de los parques André Jarlán y Pierre Dubois, con lo que se busca dar continuidad a la malla vial, avanzar en permeabilidad evitando que los parques se sigan conformando como barreras urbanas y a su vez brindar mejor acceso a dichos elementos de alto valor ecosistémico para la comuna y los habitantes de toda la ciudad.

Figura 58. Sistema vialidad estructurante Alternativa Integrada



Fuente: elaboración URBE.

IV.4.2 Sistema de centralidades y equipamientos:

La propuesta de centralidades y equipamientos busca identificar territorios que por sus características sean propicios para el emplazamiento de diversos tipos e intensidades de equipamientos, públicos y privados, algunos de ellos de características más exclusivas, en cambio otros que permiten la mixtura con vivienda.

En tal sentido, la propuesta rescata elementos de las tres alternativas preliminares, adicionando el reconocimiento de los grandes equipamientos presentes en la comuna con características de deporte y recreación (color turquesa), como son el Parque la Feria (Casona de SERVIU) y el Estadio Municipal; así como también incorporando y reconociendo aquellos sectores que concentran equipamientos de características comunitarias y principalmente públicos (color celeste), tales como colegios, consultorios, bomberos, comisarías, oficinas municipales, multicanchas, entre otros. Dichos sectores reconocerán las actuales alturas de sus edificaciones, así como también la intensidad de ocupación de su suelo.

Tal como se sugería en las tres alternativas, el borde norte de la comuna tiene el potencial de concentrar equipamientos de características metropolitanas, por el acceso a las autopistas urbanas, a las estaciones de metro L6, así como también por el estado regular de sus edificaciones y el tamaño mayor de sus predios.

En tal sentido se reconoce como territorios para emplazar equipamientos metropolitanos (color rosado) el emplazamiento de la Feria Lo Valledor y del futuro Servicio Médico legal en los dos cabezales oriente y poniente, los que se acompañan de otros dos nodos destinados para el emplazamiento de equipamientos metropolitanos, localizados entre la Avda. Isabel Riquelme y Avda. Carlos Valdovinos en sus enlaces con Avda. Clotario Blest y con la Ruta 5. Dichos sectores permitirán alturas entre los 6 y 8 pisos.

Para el emplazamiento del Equipamiento Comercial se rescatan principalmente las alternativas 1 y 3. En tal sentido se reconoce en los corredores metropolitanos oriente-poniente, potenciales bordes comerciales y de servicios junto con vivienda (color rojo), que aprovechan su emplazamiento estratégico “al paso” de los flujos metropolitanos, así como también son de fácil acceso para los habitantes de la comuna. Se busca entonces incentivar la actividad comercial, no obstante se sigue validando y permitiendo los actuales usos, principalmente residenciales, en dichos bordes.

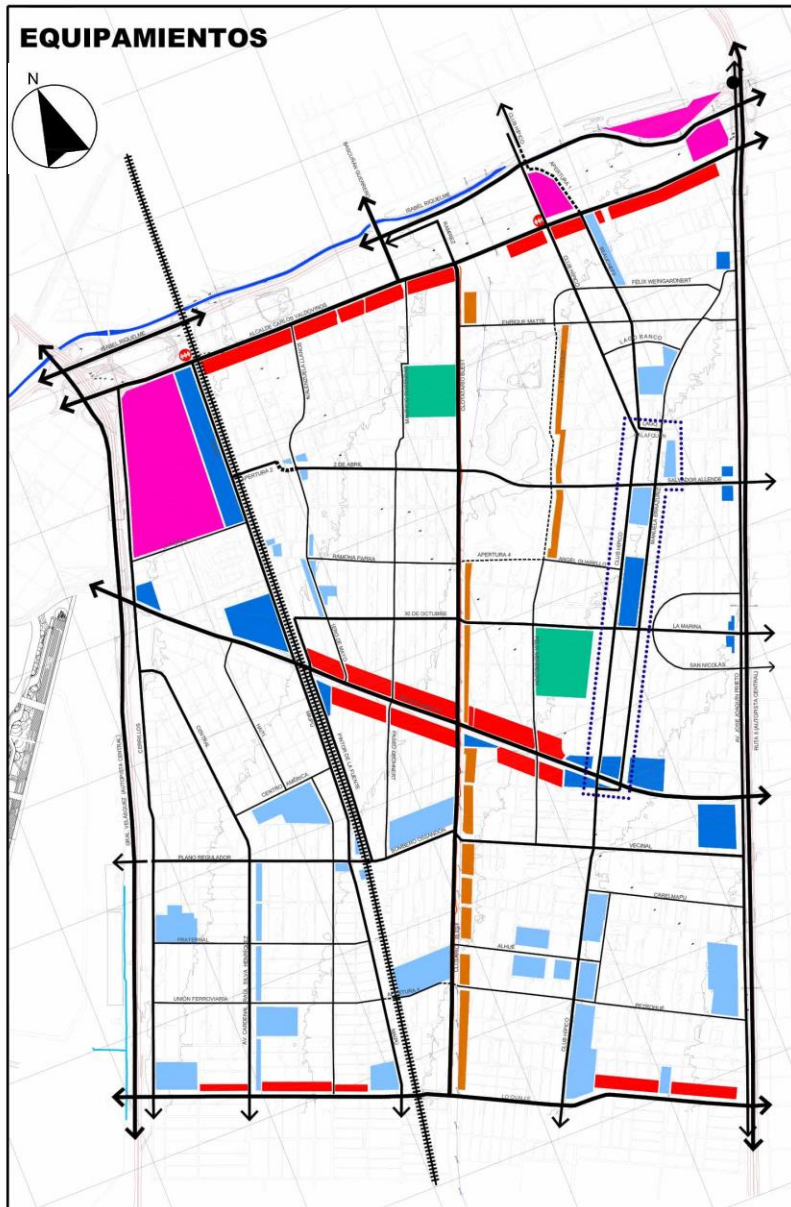
Esto último considerando que los bordes de Av. Lo Ovalle actualmente son predominantemente residenciales, lo cual pudiera variar en la medida de que el proyecto de apertura de Av. Errazuriz en la comuna vecina de Cerrillos se ejecute, dando continuidad a la Avda. Lo Ovalle hacia el oriente, materializándolo así como conector intercomunal, pudiendo verse tensionados sus bordes hacia cambios de destino, posiblemente equipamientos de comercio. Se promoverá que dichos corredores sigan conservando las alturas medias presentes en tales sectores de la comuna.

Otros espacios para el emplazamiento de comercio y servicios se rescatan de la alternativa 3, los que aprovechan las puertas o umbrales a la comuna. De este modo se identifican nodos para el emplazamiento de comercio (color azul) en tales umbrales de acceso, así como también en enlaces de avenidas importantes, o en territorios que ya cuentan con un fuerte desarrollo de comercio y servicios, como por ejemplo Núcleo Ochagavía. El frente poniente de Avda. Maipú, desde Avda. Carlos Valdovinos hasta la Calle La Rural, se propone reconvertir hacia usos de comercio local, generando así un frente urbano de escala humana.

De la alternativa 1 también se rescata la propuesta de hacer más intenso el borde oriente de la Av. Clotario Blest. De este modo se reconoce dicha avenida como un corredor de usos mixtos (comercio y vivienda), en base a un primer piso de usos comerciales, y 3 pisos superiores de vivienda, llegando así a conformarse como un corredor de 4 pisos de altura, que se complementa con una banda verde o parque lineal y ciclo vía, generando de este modo un perfil del tipo boulevard comercial.

En similar sentido, la apertura vial en el borde oriente del Parque André Jarlán y Pierre Dubois también se proyecta para el emplazamiento de esta tipología de edificaciones, primeros pisos de comercio y los superiores de vivienda.

Figura 59. Sistema de equipamientos Alternativa integrada



- Equipamiento intercomunal
- Equipamiento comunal
- Equipamiento local
- Equipamiento deportivo/recreacional
- Corredor comercial/residencial densidad media
- Corredor comercial/residencial densidad media/baja
- Eje cívico

Fuente: elaboración URBE.

IV.4.3 Desarrollo residencial:

En la comuna de Pedro Aguirre Cerda, la mayoría de sus barrios y edificaciones cuentan ya con aproximadamente 60 años de antigüedad, lo que genera barrios deteriorados, tanto en sus espacios públicos como en sus viviendas y edificaciones.

No obstante lo anterior, en todas las instancias de participación con la comunidad, destaca la fuerte identidad hacia los barrios habitacionales mixtos de baja altura (vivienda en convivencia con equipamiento preferentemente comercial y actividades productivas inofensivas, tales como almacenes de barrio, talleres o bodegas), y el temor de perder dichas formas urbanas y modos de vida.

Es por ello que se hace una propuesta que resguarda en más de un 72% la morfología, intensidad, altura, densidades y usos actuales de los distintos barrios de la comuna. No obstante ello, se pretende que la norma permita que paulatinamente se vaya emigrando hacia una mejora en la calidad de las construcciones, pero sin que ello impacte negativamente en los valores e identidad que reconocen los vecinos de cada barrio.

De manera complementaria, y tal como fue expuesto en las tres alternativas presentadas a la comunidad, parece fundamental reconocer sectores acotados de la comuna que permitan dar respuesta a la demanda habitacional permitiendo nuevos desarrollos residenciales, equilibrados y respetuosos con el vivir de los habitantes de la comuna, sin que invadan la morfología original de los barrios fundadores, sino que generen un aporte en la calidad de vida a los residentes actuales de la comuna y la oportunidad de continuar en ella para las próximas generaciones.

En tal sentido, se reconoce el territorio al norte de Avda. Alcalde Carlos Valdovinos (color anaranjado) como un sector con alto potencial y buenas condiciones urbanas para proponer una normativa que permita el desarrollo de proyectos residenciales de densidades y alturas medias-altas, de 8 a 10 pisos de altura y densidades máximas de entre 800 a 1.000 hab/ha. En esta zona se podrá incentivar proyectos de vivienda de interés público, según lo exigido por la ley 21.450 “Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional”, especialmente referida a proyectos acogidos al DS19.

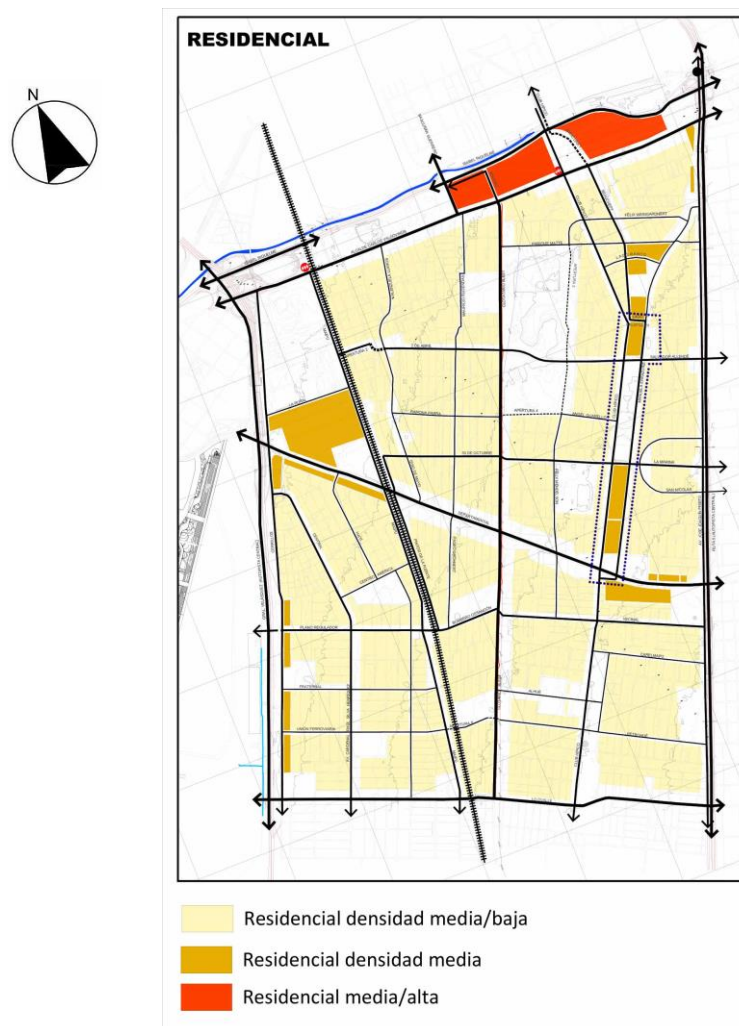
Tales condiciones son: la proximidad a distintos sistemas de transporte público como el metro, tren y buses; el directo acceso a autopistas; la cercanía a zonas de equipamiento metropolitano propuestos, los tamaños prediales medianos y grandes; el relativo deterioro de sus edificaciones; un avanzado proceso de reconversión de vivienda a equipamientos, talleres o bodegas; la contigüidad con la comuna de Santiago, entre otros aspectos.

Por su parte, las preocupaciones sobre edificar en un sector con problemas de asentamiento por ser suelos de relleno derivados de la proximidad al Zanjón de la Aguada, es contrarrestada con las posibilidades de que proyectos de mayor envergadura tomen los resguardos para garantizar estudios adecuados de ingeniería, la correcta compactación y calidad de la construcción.

También la propuesta plantea otros sectores con características propicias para el desarrollo de proyectos habitacionales de densidades y alturas medias, entre 4 a 6 pisos de altura y densidades máximas de entre 400 a 600 hab/ha. Estos sectores (color café claro) corresponden a territorios que ya han venido siendo emplazamiento de este tipo de proyectos, de manera reciente pero también por edificios de departamento o blocks de más larga data. También se incorporan a esta denominación (color café claro) territorios que por su acceso a vías de carácter metropolitano parecen propicias para el emplazamiento de este tipo de proyectos residenciales.

El resto del área residencial, la cual representa un 72% del suelo comunal, conserva su morfología de baja y media altura, densidades medias - bajas y uso residencial mixto (vivienda, equipamiento de escala barrial y actividad productiva de escala local inofensiva), respetando la identidad y modos de habitar la comuna, los cuales son valorados por sus habitantes (color amarillo).

Figura 60. Sistema de áreas residenciales Alternativa Integrada



Fuente: elaboración URBE.

IV.4.4 Sistema de áreas verdes y espacio público:

El sistema de áreas verdes es un elemento esencial para mejorar la calidad de vida de las ciudades, generando un soporte de servicios ecosistémicos y promoviendo un desarrollo más armónico en el territorio comunal.

Para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, de manera consistente con las alternativas previamente presentadas, son ejes verdes en las calles Pintor de la Fuente, Av. Maipú, Manuela Errázuriz, Club Hípico, 2 de abril, Pdte. Salvador Allende, Vecinal, Alhué, Bombero Ossandón, Av. Cerrillos, J.J. Prieto, Av. Departamental, Av. Carlos Valdovinos, Av. Lo Ovalle, Central Cardenal Silva Henríquez, Clotario Blest; estos ejes incorporan en sus perfiles ciclovías y platabandas verdes que pueden estar equipadas con mobiliario urbano, para generar espacios de permanencia con parques infantiles y/o estaciones biosaludables.

Se reconocen los parques André Jarlán y Pierre Dubois como grandes parques de escala metropolitana dentro de la comuna. Además, se incorporan las distintas plazas y parques ya existentes en la comuna, que se vinculan con los ejes antes descritos, de esta manera se conforma un sistema de espacios públicos integral y de mayor acceso a la comunidad.

Figura 61. Sistema de áreas verdes Alternativa integrada



Fuente: elaboración URBE.

IV.4.5 Propuesta general de densidades y alturas:

La alternativa integrada propone las mayores densidades en el sector de renovación residencial de densidad y altura media-alta (color anaranjado) con máximas de entre 800 a 1.000hab/ha, y la mayor altura propuesta en el Plan, de máximo 10 pisos.

En cuanto a la intensidad de la densificación le sigue el corredor comercial de las vías metropolitanas (color rojo), el cual propone un primer piso de comercio y servicio a continuación de vivienda, con densidades medias de 400 a 600 hab/ha y alturas de 6 a 8 pisos, considerando la importancia de estas vías a escala metropolitanas y el emplazamiento de nuevas estaciones de metro sobre Av. Departamental.

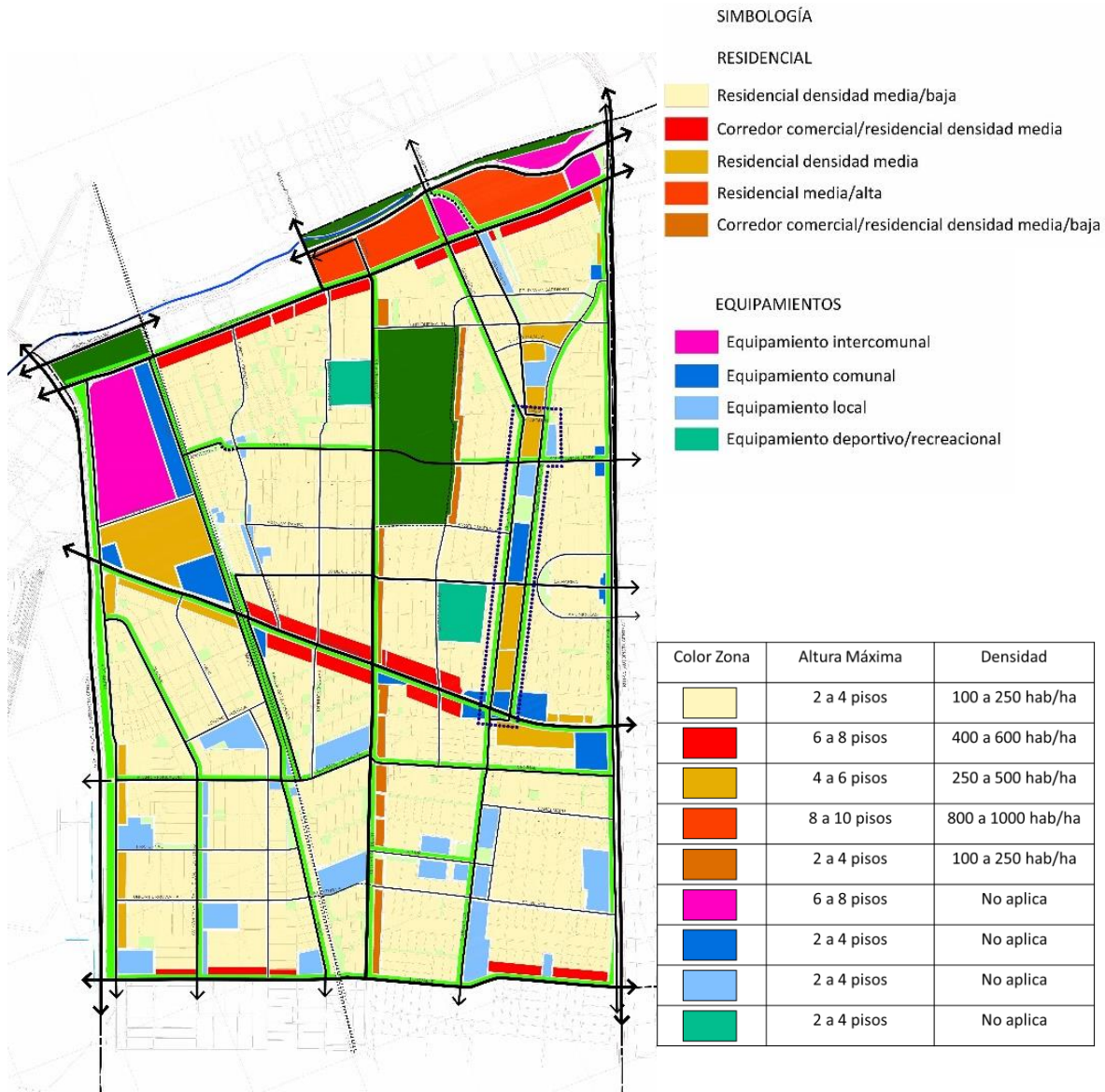
A continuación, la zona residencial de altura y densidad media, identificada en color café claro, con alturas entre 4 a 6 pisos y densidades de entre 400 a 600 hab/ha. Ambos sectores representan un 6% de la superficie comunal, en los cuales se propone un diseño de la norma que permite la incorporación de proyectos de interés público, especialmente aquellos asociados al DS 19.

Los corredores mixtos, en color café oscuro, proponen alturas máximas de 4 pisos y densidades de hasta 250 hab/ha.

El resto de los sectores residenciales reproducen las densidades y alturas propias de su patrón de ocupación, en torno de los 100 a 250 hab/ha de densidad y 2 a 4 pisos de altura máxima.

En cuanto a los sectores de equipamientos, las mayores alturas están concentradas en los sectores de equipamiento intercomunal (color morado) con alturas máxima entre 6 a 8 pisos. Todos los otros sectores de equipamiento comunal y local pretenden conservar las alturas actuales de sus edificaciones, no superando los 4 pisos o su homologación en metros.

Figura 62. Propuesta de Alturas y Densidades Alternativa Integrada



Fuente: elaboración URBE.

A partir de esta propuesta de densidades, se estima que la comuna a partir de la normativa de zonificación tendría una cabida poblacional cercana a los 120.000 habitantes, lo cual responde a la cabida que el PRMS le dispone a través de la densidad promedio con la cual se debe cumplir (200hab/ha con holgura de 30), lo que obliga a que la propuesta considere una cabida poblacional entre los 150mil y los 202 mil habitantes.

IV.5 CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Proceso de Aprobación de la Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal, comuna de Pedro Aguirre Cerda (PRCPAC), se inició el día 4 de abril de 2023, con la presentación formal de la Imagen Objetivo al H. Concejo Municipal, y la entrega de los documentos oficiales que componen la Imagen Objetivo, Resumen Ejecutivo y sus planos, en sesión ordinaria N°10 del Concejo Municipal. Estos documentos fueron aprobados por acuerdo unánime del H. Concejo Municipal de Pedro Aguirre Cerda, en la sesión ordinaria N°12 del 18 de abril de 2023.

El inicio de la Exposición de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo del PRCPAC fue publicado el día 29 de abril y 6 de mayo del presente año, en el Diario Las Ultimas Noticias, informando las fechas y lugares de la exposición, las fechas, horas y lugares de las audiencias públicas, así como las modalidades establecidas para el ingreso formal de observaciones y consultas por parte de la ciudadanía. Esta misma información fue difundida, además, a través de las redes sociales y la página web municipal <https://www.pedroaguirrecerda.cl/>, convocando a la comunidad a participar de la instancia.

La Imagen Objetivo y sus documentos asociados fueron expuestos a la comunidad entre los días 8 de mayo y 21 de junio de 2023. Durante los 45 días de recepción de observaciones, fueron ingresados 938 formularios, de las cuales 183 fueron ingresadas a través del buzón digital dispuesto en la página web municipal de la comuna, mientras que 755 formularios ingresaron mediante los buzones físicos dispuestos en 23 puntos de la comuna, contabilizando un total de 1.198 observaciones, realizadas tanto por vecinos y vecinas de la comuna como también por un comité ambiental comunal y representantes legales de Feria Lo Valledor y del Portal Ochagavía.

Las principales materias observadas versan sobre aspectos generales del Plan Regulador Comunal, criterios de diseño de la Imagen Objetivo y normas del Plan Regulador Comunal.

En cuanto a los aspectos generales que son competencia del Plan Regulador Comunal, se observa principalmente lo siguiente:

- **Acceso a información:** Solicitud de información referida a la imagen objetivo.
- **No al plan regulador:** Temor respecto del impacto del PRC en la calidad de vida de las personas, particularmente por el desarrollo de proyectos de vivienda en altura donde hoy hay casas.
- **Expropiaciones:** Temor respecto de expropiación de viviendas a vecinos, especialmente en Carlos Valdovinos norte y el corredor comercial/ residencial propuesto para la misma avenida.
- **Participación ciudadana:** Consulta en relación a la ampliación del plazo de la consulta pública; solicitud de plebiscito o consulta ciudadana para el PRC, y que no sea únicamente con votación del Concejo Municipal; y también se requiere mejorar los medios de difusión de la consulta y del PRC (cartas certificadas a particulares), considerando población adulto mayor.
- **Patrimonio:** Propuesta de inmuebles y zonas de interés patrimonial a resguardar, además de solicitar que la comuna sea patrimonio cultural.
- **Sitios eriazos:** Solicitud de ocuparlos como áreas verdes, equipamientos o viviendas.

- **Género:** Solicitud de indicadores de género y organizaciones feministas participantes del proceso de elaboración del instrumento.
- **Comentario:** Vecinos que se manifiestan a favor de la propuesta y otros que señalan temor respecto de que la propuesta perjudique a los habitantes de la comuna.

Sobre los criterios de diseño de la imagen objetivo, se destaca lo siguiente:

- **Áreas verdes y espacio público:** Solicitud de más áreas verdes, plazas o parques; habilitar Parque SERVIU como parque comunal; y preocupación por el resguardo de las áreas verdes existentes (plazas y parque intercomunal).
- **Equipamientos:** Preocupación acerca de que Parque SERVIU siga como centro deportivo. Diversificar los equipamientos, incluyendo institutos profesionales/universidades, centros médicos y un sector para pueblos originarios (transmisión de la cultura). Se menciona carencia en equipamientos deportivos, educacionales, de salud, seguridad, sociales, comercial (supermercado)
- **Vialidad y Transporte:** Alta congestión vial, considerando aumento de población comunal. Se proponen nuevas aperturas viales y ciclovías. Preocupación por aumentar conexiones en sector norte de la comuna, significando una apertura al sector de la cárcel de Santiago. Preocupación por la apertura de calle 2 de abril y La Rural, por atraer delincuencia de FERIA Lo Valledor.

Sobre las normas que el plan definirá para la comuna, se indica lo siguiente:

- **Áreas productivas:** Solicitud de mantener actividad productiva en terreno de FERIA Lo Valledor (Actividad Productiva del PRMS) y aumentar pisos del sector zonificado como equipamiento comunal, debido a proyecto Centro de Abastos. Solicitud de mantener uso de suelo productivo en "patio 2 de FERIA Lo Valledor" (Actividad Productiva del PRMS), propuesto en imagen objetivo como zona residencial de densidad media.
- **Áreas de restricción:** Solicitud de eliminar restricción en zona Portal Ochagavía para desarrollar viviendas, equipamientos, actividades productivas inofensivas, con una altura máxima de 8 pisos. Solicitud de estudio geofísico y de inundación por Av. Departamental.
- **Altura Edificatoria:** Preocupación ante la posibilidad de alturas de edificación mayores de 3 a 8 pisos, por congestión vial y de alcantarillados. Solicitud de mantener altura edificatoria de los barrios residenciales y definirlos como zona o barrio típico.
- **Densidad:** Preocupación respecto de la llegada de nuevos habitantes de la comuna, que puedan afectar la calidad de vida de los actuales residentes.
- **Ley de Integración social:** Consulta sobre Ley de 21.450 (Integración Social) en este instrumento. Preocupación y solicitud respecto de la llegada de viviendas sociales a la comuna.
- **Incentivos normativos:** Solicitud de regenerar zonas deterioradas mediante incentivos normativos.
- **Ley de Aportes al Espacio Público:** Explicitar las obras de macro infraestructura que contempla la propuesta en materia de Ley de Aporte al Espacio Público.
- **Estacionamientos:** Consulta acerca de la norma de estacionamientos por departamentos propuestos.

IV.5.1 Términos para la elaboración del Anteproyecto

El día 18 de agosto del 2023, a las 12:30 hrs, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria N°9 del Concejo Comunal, donde se llegó a acuerdos, de manera unánime, sobre los criterios de respuesta de las observaciones ingresadas en el proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo, además de los términos para la elaboración del anteproyecto. Dichos términos son los siguientes:

Término 1 **Sobre el Sistema Vial**

1. Reconocer las vías estructurantes existentes y evaluar la apertura de nuevas vías comunales y/o el ensanche de vías existentes, de manera de permitir conectar la comuna de Pedro Aguirre Cerda con sus comunas vecinas y resolver la conectividad interna entre los diferentes barrios.
2. Precisar los trazados viales (clasificaciones y anchos), identificados en la imagen objetivo, definiendo su condición de bien nacional de uso público.
3. Definir una propuesta de red ciclovías asociadas a las vías estructurantes de la comuna, evaluando la incorporación de una ciclovía por Av. Carlos Valdovinos, la cual fomente la movilización no motorizada y facilite el tránsito y el acceso a los sistemas de movilidad masiva, propendiendo a una intermodalidad sustentable.
4. Eliminar la propuesta de apertura de continuación de la faja vial de calle Beaucheff, evaluando otras alternativas que resuelvan la accesibilidad en el sector norte de la comuna, conectando Pedro Aguirre Cerda de manera más directa con la comuna de Santiago y Estación Central.
5. Precisar el trazado de la prolongación de la faja vial de calle 2 de abril, utilizando fajas viales públicas existentes, permitiendo atravesar la línea férrea y conectarse con Av. Maipú.
6. Evaluar la necesidad y pertinencia de generar la apertura de la faja vial de la calle Los Molles, entre Av. Maipú y Gronhert, la cual permite atravesar la línea férrea y conectarse con Av. Maipú.
7. Mantener la condición actual de faja vial pública para calle La Rural, la cual permite dar acceso a los nuevos desarrollos residenciales de densidad media propuestos al sur de esta vía con Av. Maipú.

Término 2 **Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos**

1. Reconocer las plazas y áreas verdes existentes y las definidas en los PRCs vigentes y en el PRMS, generando un circuito de espacios públicos de escala comunal al incorporar corredores verdes al sistema, asociados a vías estructurantes.
2. Evaluar aumentar la oferta de áreas verdes en sectores deficitarios, evitando generar excesivas afectaciones sobre territorios consolidados, favoreciendo la accesibilidad a ellas y conectándolas con el sistema de áreas verdes y espacios públicos propuestos en la Imagen Objetivo.
3. Evaluar el reconocimiento y regularización de áreas verdes entregadas por loteos, como BNUP o de sectores convertidos como áreas verdes por los mismos vecinos de la comuna.

Término 3 **Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas**

1. Reconocer los equipamientos de distintas escalas existentes en la comuna, además de evaluar aumentar su oferta para acoger la necesidad de la población actual y proyectada, de manera que se conforme un sistema de equipamientos que integre la escala metropolitana, comunal y local.
2. Definir normas urbanísticas que promuevan el desarrollo de equipamientos en torno a los ejes viales Av. Carlos Valdovinos, Departamental, Lo Ovalle, Clotario Blest y la prolongación de calle Félix Mendelson, aprovechando y potenciando la red vial jerárquica, promoviendo una mayor diversificación de servicio y comercio.
3. Reconocer la actividad productiva de escala intercomunal establecida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para el terreno donde se desarrolla la Feria Lo Valledor, limitada por las vías Av. Carlos Valdovinos, Av. Maipú, calle La rural y Av. Cerrillos, y distribuir internamente los usos permitidos, reconociendo el borde urbano de Av. Maipú.
4. Resguardar el carácter residencial consolidado de la mayoría de los barrios de la comuna, lo cual les permite conservar sus densidades y alturas actuales, así como su uso residencial mixto.
5. Evaluar la definición de normas urbanísticas que regulen la instalación de industrias y talleres artesanales, apuntando a preservar las condiciones de convivencia y calidad de vida de los barrios residenciales donde se localicen.
6. Evaluar la incorporación de incentivos normativos en sectores de renovación propuestos en la Imagen Objetivo, que permitan generar beneficios de interés público, según dispone el Art. 184 de la LGUC.
7. Evaluar la definición de las alturas y densidades máximas de edificación propuestas en la imagen objetivo para el sector Carlos Valdovinos norte y los corredores Av. Carlos Valdovinos, Departamental y Lo Ovalle, optimizando las condiciones de accesibilidad al transporte público, cercanía a equipamientos (actuales o futuros), y baja consolidación o deterioro urbano de este sector, lo que permite un desarrollo de mayor intensidad, mixtura de usos, dotación de viviendas de interés público y nuevas áreas verdes, a través de la aplicación de incentivos normativos, que permitan dar cabida a la proyección de población y al déficit habitacional comunal.
8. Evaluar la definición de altura máxima de edificación propuesta en la imagen objetivo para el equipamiento comunal ubicado en terrenos de la Feria Lo Valledor y el Portal Ochagavía.
9. Identificar y reconocer los Monumentos Históricos definidos por el Consejo de Monumentos Nacionales, integrándolo a las áreas protegidas del Plan.
10. Evaluar la definición de Zonas de Conservación Histórica que califiquen y requieran el resguardo y protección, dado el interés de la comunidad y/o por presentar características patrimoniales, tales como la población Dávila, la población San Joaquín, entre otros.
11. Evaluar la definición de Inmuebles de Conservación Histórica que califiquen y requieran el resguardo y protección, dado el interés de la comunidad y/o por presentar características patrimoniales, tales como la casona ubicada en Parque SERVIU, la casona de la Escuela Consolidada, la copa de agua de Melinka, el Teatro Alhué, el Edificio Núcleo Ochagavía, entre otros.

V ANTEPROYECTO DEL PLAN

De acuerdo con los antecedentes del Anteproyecto del PRC Pedro Aguirre Cerda, se identificaron cinco claves que sintetizan la necesidad del instrumento de planificación comunal:

1. Contar con un instrumento propio, que regule de manera integral el territorio comunal, definiendo disposiciones que la norma vigente no contempla, como son altura de edificación y densidad.
2. Definir su rol en la escala metropolitana, transitando de comuna de paso a “comuna de destino”, generando equipamientos y servicios para los habitantes de PAC y de las comunas vecinas.
3. Mejorar la integración y conectividad local, además de la conexión con sus comunas vecinas, potenciando la red vial existente con intervenciones mínimas.
4. Promover una mejor calidad urbana para PAC y sus barrios, mejorando el acceso a servicios, equipamientos y áreas verdes.
5. Orientar el desarrollo y la renovación, recuperar los sectores que presentan deterioro, desarrollar los territorios sub utilizados y proteger los barrios que presentan atributos de calidad urbana.

Se requiere actualizar el instrumento debido a que la comuna de Pedro Aguirre Cerda es originada territorial y administrativamente el año 1991, conformando su territorio a partir de las comunas de Santiago, San Miguel y La Cisterna. En dicho escenario es que hereda los instrumentos normativos de sus antiguas comunas, normas que ya tienen más de 30 años de antigüedad. Por su parte el Instrumento Metropolitano de Santiago PRMS también regula su suelo con normas propias de la escala intercomunal, como son por ejemplo algunas vialidades, zonas de industria exclusiva, áreas verdes y de equipamiento de escala metropolitana. Finalmente, en el año 2018 el municipio realizó 3 enmiendas normativas, una por cada PRC que conforma la normativa vigente comunal, las cuales tenían por objetivo reducir la constructibilidad y aumentar la exigencia de estacionamientos en zonas residenciales, de manera de poder controlar la altura e intensidad de ocupación del suelo de algunos proyectos inmobiliarios que estaban ingresando en esos años a la comuna.

Todo lo anteriormente planteado ha generado que la conformación territorial de la comuna y su planificación urbana sea a partir de retazos partes, sin que se haya planificado de manera integral su territorio. Por lo tanto, uno de los desafíos de este proceso será generar un instrumento que planifique de manera integrada el territorio comunal, a partir de una mirada local que permita abordar los desafíos de la escala metropolitana.

El territorio de la comuna se encuentra fragmentado por grandes infraestructuras de transporte de escala metropolitana (línea del tren FFCC y corredor de transporte Departamental) además de rodearse de autopistas (General Velásquez, Ruta 5 y Autopista del Sol/ Isabel Riquelme), siendo un territorio “de paso” con dificultades en su conectividad interior y hacia sus comunas vecinas. Al respecto, la comuna tendrá como desafío mejorar la integración y conectividad local, además de la conexión con sus comunas vecinas.

Pedro Aguirre Cerda, en su escala metropolitana, se define como una comuna dormitorio, ya que dentro de ella se realizan actividades principalmente relacionadas con la residencia y el habitar, dependiendo de otras comunas para actividades como el empleo, y algunos comercios o servicios puntuales (notarías, grandes cadenas comerciales, entre otros). Sin embargo, cuenta con equipamientos de escala metropolitana que sirven como atractores de viajes hacia la comuna, tales como la Feria Lo Valledor y los parques André Jarlán y Pierre Dubouis. Adicionalmente, la llegada de la línea 6 del metro con la Estación Intermodal Lo Valledor y la Estación Pedro Aguirre Cerda ha generado mejores conectividades con la escala metropolitana. En este sentido, otro desafío que tiene la comuna es definir su rol en la escala metropolitana, de manera de aprovechar y/o resguardar a la comuna de las demandas del Gran Santiago, y así pasar de “comuna de paso” a “comuna destino”.

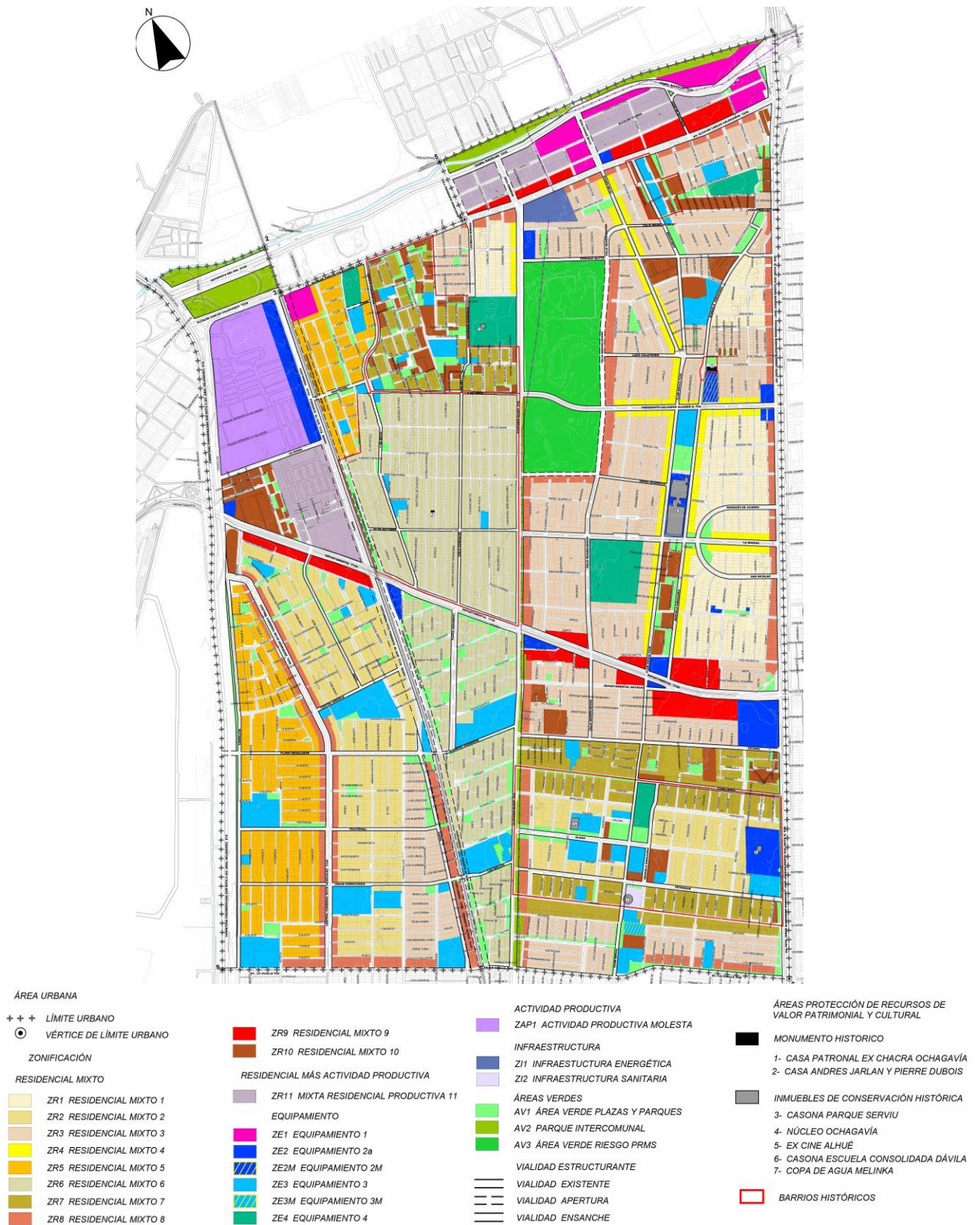
A partir de un análisis de calidad urbana para cada uno de los barrios que componen la comuna, se ha determinado que las unidades territoriales que la componen son diferentes entre sí debido principalmente a la calidad de sus espacios públicos, calidad de las viviendas, acceso a equipamientos, y conectividad vial y de transporte público. Así, existen algunos sectores muy bien dotados de subcentros y servicios de equipamientos, mientras otros no poseen ninguno de ellos, al igual que existen sectores de la comuna donde se observa cómo se están reconvirtiendo viviendas a talleres o bodegajes, empeorando también la calidad urbana de estos barrios. Razón por la cual, este instrumento tiene como desafío promover una mejor calidad urbana para cada uno de los barrios que componen la comuna, mejorando el acceso a servicios, equipamientos y áreas verdes en los distintos sectores y barrios de la comuna.

Por otra parte, en el territorio comunal predomina el uso residencial y atomizado, es decir, existen principalmente viviendas en terrenos de tamaños pequeños a medianos. Actualmente la comuna se enfrenta a nuevas demandas, principalmente desde lo socio demográfico y territorial, ya que la diversificación y atomización de los hogares y grupos vulnerables generan una mayor demanda de vivienda y servicios, lo que se convierte en un reto para la comuna, ya que casi la totalidad de su extensión está ocupada. Además, la presión inmobiliaria en comunas aledañas como San Miguel y Cerrillos, especialmente el sector de Buzeta de ésta última, comienzan a generar tensión dentro de la comuna de Pedro Aguirre Cerda y grandes desafíos para la planificación urbana comunal.

Así, se convierte en prioridad definir una normativa que permita potenciar el desarrollo y la renovación de los territorios con mayores atributos de conectividad y acceso a servicios y equipamientos en la escala metropolitana, recuperar los sectores que presentan deterioro, desarrollar los territorios sub utilizados y proteger los barrios que presentan atributos de calidad urbana y de valor histórico patrimonial para sus habitantes.

Considerando todos estos desafíos y claves para la planificación comunal de Pedro Aguirre Cerda, se presenta a continuación la descripción y fundamentos del Anteproyecto del PRC de Pedro Aguirre Cerda.

Figura 63 Plano zonificación Anteproyecto PRC Pedro Aguirre Cerda



Fuente: elaboración URBE.

V.1 LÍMITE URBANO

El límite urbano del Área Territorial del Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda, corresponde al límite comunal y no se altera en esta actualización del PRC. La descripción de éste se detalla en la Ordenanza Local del Plan.

V.2 ZONIFICACIÓN

Las zonas propuestas por el Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda son las siguientes:

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

- ZR1: Zona Residencial Mixta 1
- ZR2: Zona Residencial Mixta 2
- ZR3: Zona Residencial Mixta 3
- ZR4: Zona Residencial Mixta 4
- ZR5: Zona Residencial Mixta 5
- ZR6: Zona Residencial Mixta 6
- ZR7: Zona Residencial Mixta 7
- ZR8: Zona Residencial Mixta 8
- ZR9: Zona Residencial Mixta 9
- ZR10: Zona Residencial Mixta 10

ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES CON ACTIVIDAD PRODUCTIVA

- ZR11: Zona Mixta Residencial Productiva 11

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZE1: Zona de Equipamiento 1
- ZE2: Zona de Equipamiento 2
- ZE2M: Zona de Equipamiento 2M
- ZE3: Zona de Equipamiento 3
- ZE3M: Zona de Equipamiento 3M
- ZE4: Zona de Equipamiento 4

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- ZAP1: Zona de Actividad Productiva Molesta

ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

- ZI1: Zona de Infraestructura Energética
- ZI2: Zona de Infraestructura Sanitaria

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICO Y ÁREAS VERDES

- ZAV1: Áreas Verdes plazas y parques
- ZAV2: Áreas Verdes Parque Intercomunal
- ZAV3: Áreas Verde Riesgo PRMS

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

- MH: Monumentos Históricos
- ICH: Inmueble de Conservación Histórica

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Áreas de Riesgo:

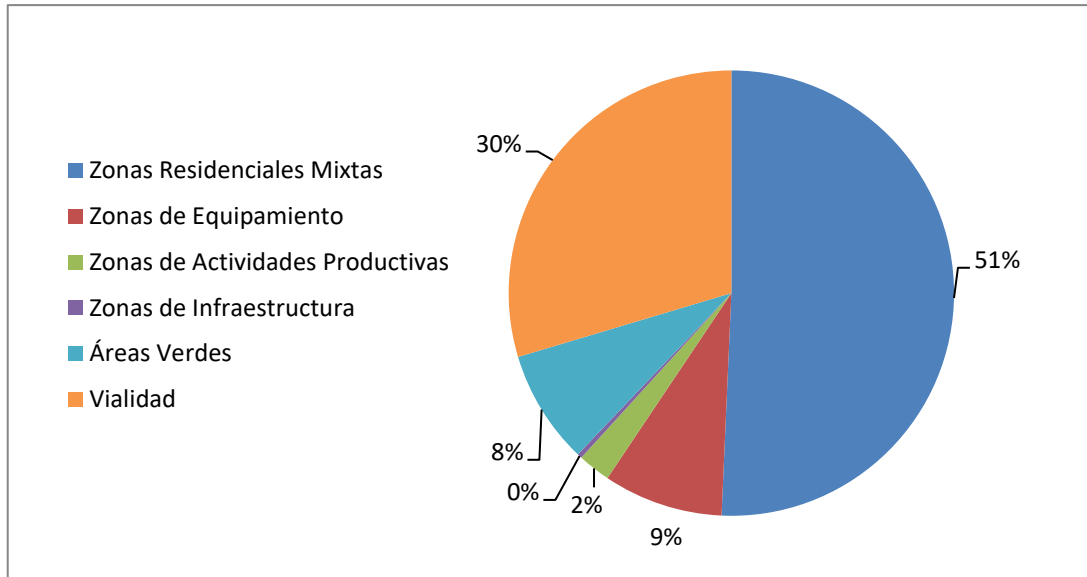
- Áreas inundables o potencialmente inundables.
- Áreas con riesgos generados por la actividad o intervención humana

Zonas no edificables:

- Faja línea alta tensión.
- Faja línea férrea (FFCC)

La superficie de las distintas zonas propuestas, se resume en lo siguiente:

Figura 64 Distribución porcentaje de suelo ocupado según uso



Fuente: Elaboración URBE.

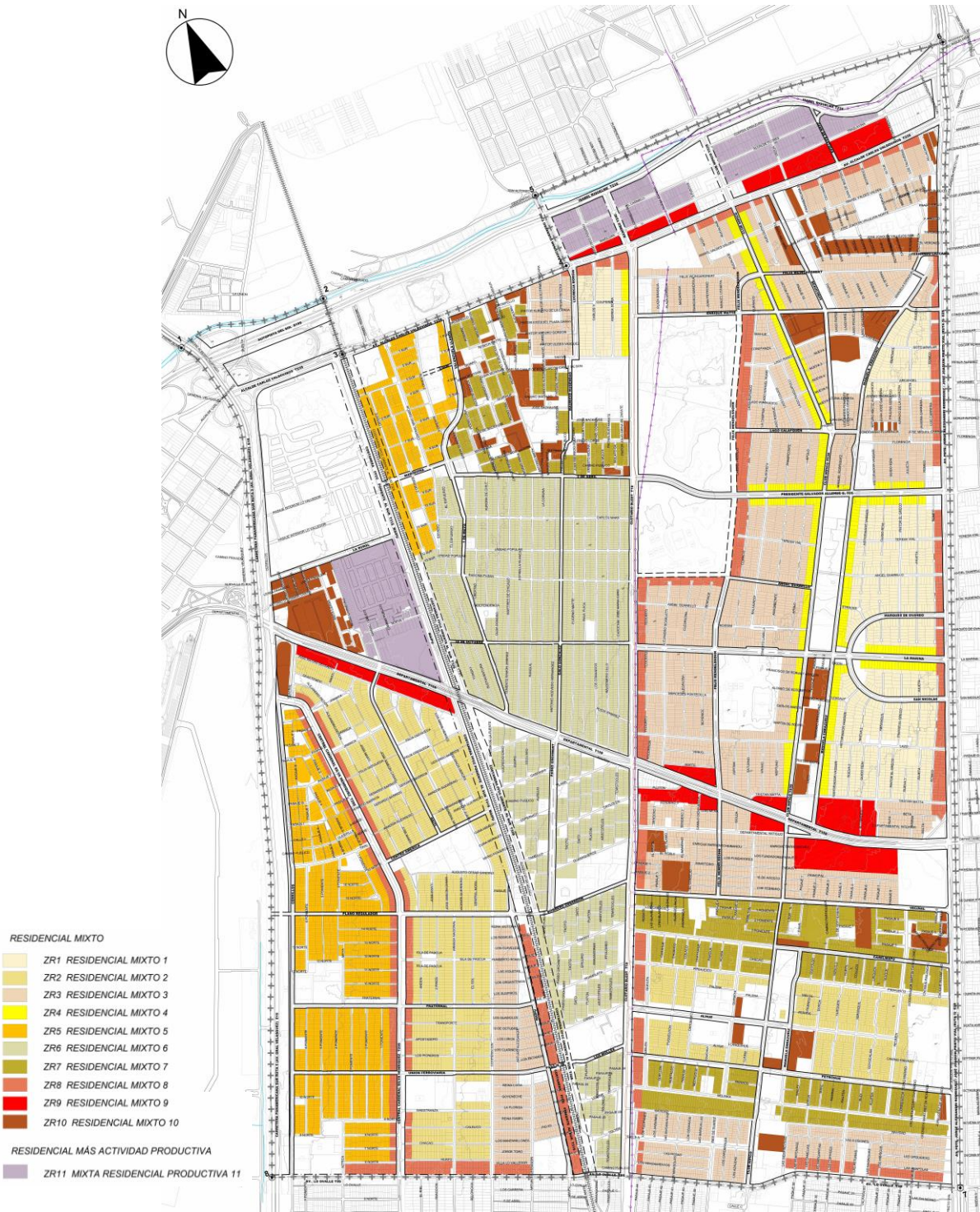
Tabla 9 Superficie de zonas, según uso de suelo

Zonas según uso de suelo	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zonas Residenciales Mixtas	441,55	50,70%
Zonas de Equipamiento	75,71	8,69%
Zonas de Actividades Productivas	20,67	2,37%
Zonas de Infraestructura	2,96	0,34%
Áreas Verdes	71,95	8,26%
Vialidad	258,04	29,63%
TOTAL LÍMITE URBANO	870,88	100%

Fuente: Elaboración URBE.

Zonas Residenciales Mixtas

Figura 65 Zonas Residenciales Mixtas



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 10 Superficie y porcentaje de Zonas Residenciales Mixtas

Zonas Residenciales Mixtas	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zona Residencial Mixta 1	ZR1	32,59	7,38%
Zona Residencial Mixta 2	ZR2	53,44	12,10%
Zona Residencial Mixta 3	ZR3	101,84	23,06%
Zona Residencial Mixta 4	ZR4	13,14	2,98%
Zona Residencial Mixta 5	ZR5	40,02	9,06%
Zona Residencial Mixta 6	ZR6	67,36	15,26%
Zona Residencial Mixta 7	ZR7	40,57	9,19%
Zona Residencial Mixta 8	ZR8	29,87	6,76%
Zona Residencial Mixta 9	ZR9	16,37	3,71%
Zona Residencial Mixta 10	ZR10	25,78	5,84%
Zona Mixta Residencial Productiva 11	ZR11	20,57	4,66%
TOTAL		441,55	100%

Fuente: Elaboración URBE

Considerando lo establecido en la Imagen Objetivo del PRC de Pedro Aguirre Cerda, la propuesta de zonificación propone abordar los barrios residenciales acorde a sus características y condiciones, como se detalla a continuación:

1. **Resguardo de los barrios residenciales consolidados de la comuna:** se propone identificar los atributos y morfología edificatoria de los barrios residenciales consolidados de la comuna, identificados más adelante, de manera de potenciarlos promoviendo su conservación. Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7 principalmente.
2. **Renovación de barrios residenciales con potencial urbano y con buena accesibilidad:** se propone en sectores o barrios que requieren un incremento en la calidad del espacio público por ubicarse colindantes a galpones industriales y bodegaje, y el mejoramiento de las condiciones estructurales de los edificios de viviendas; y adicionalmente se localizan cercanos a transporte públicos, áreas verdes y equipamientos (actuales o futuros). Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR11, ubicado en el sector norte de Carlos Valdovinos y en el cuadrante entre La Rural y Av. Departamental, y Mario Carneyro y Av. Maipú.
3. **Desarrollo residencial mixto:** se propone orientar su desarrollo mediante sectores de viviendas en densidad media, orientadas a diferentes estratos socioeconómicos. Corresponde a este grupo parte de la zonificación residencial mixta ZR10, en sectores donde se observa deterioro residencial, o donde se propone modificar el uso que se le da actualmente a esos sectores de manera de cubrir la necesidad de vivienda nueva en la comuna.

La zona ZR10 también incluye barrios residenciales consolidados, los cuales sirven de referencia urbana para los sectores residenciales que no tienen esta tipología de vivienda (bloques de departamentos de hasta 4 pisos con una densidad bruta máxima de 400 hab/ha); es decir, estos barrios consolidados de bloques de departamentos conservarían estas condiciones.

4. **Desarrollo residencial mixto con incentivos normativos para comercio y servicios en 1° piso, mejorando el espacio público:** se propone orientar su desarrollo mediante sectores de viviendas en densidad media y media baja, de 3 y 4 pisos de altura, con incentivos normativos para aquellos proyectos que contemplen destinar el 100% del primer piso al uso de suelo de equipamiento de salud, educación, comercio o servicios, con acceso público, y que mejoren el espacio público inmediato a su frente, asociado a vías de escala intercomunal y comunal de relevancia. Corresponden a este grupo las zonas residenciales mixtas ZR4, que responde a los bordes de vías estructurantes en barrios residenciales consolidados (Club Hípico y Manuela Errázuriz); y ZR8, emplazada fundamentalmente en los ejes estructurantes norte-sur (Av. Central, Maipú, Clotario Blest y J.J. Prieto) y oriente-poniente de la comuna (Av. Carlos Valdovinos y Lo Ovalle).
5. **Desarrollo residencial mixto con incentivos normativos para vivienda de interés público:** adicionalmente, se propone incentivos normativos apuntando al mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana propendiendo a la generación de vivienda de interés público y fomentar el desarrollo de espacios públicos o el mejoramiento de los ya existentes. Lo anterior, se desarrolla en las zonas residenciales mixtas ZR9 y ZR11.

ZR1 - Zona Residencial Mixta 1

Zona residencial mixta que se ubica en tres sectores de la comuna: uno, incorporando la población La Feria, entre las calles Av. Carlos Valdovinos y Tartín, y Clotario Blest y Lucrecia Borja; además de la población Ochagavía A, entre las calles Enrique Matte y Jovino Troncoso, y la caletería J. J. Prieto y Manuela Errázuriz; y de las poblaciones Ochagavía B, C y D-5, entre la caletería J. J. Prieto y Manuela Errázuriz, y Presidente Salvador Allende y Tristán Matta, sectores que antiguamente pertenecían a la comuna de San Miguel y se caracterizan por tener predios de gran tamaño y algunas plazas de barrio.

En particular, a esta zona se releva su vocación residencial mixta existente, donde convive la vivienda con diversos equipamientos de escala vecinal emplazados de manera dispersa en el sector, que sirven principalmente a los vecinos de la comuna.

Se reconocen los usos de equipamiento existentes, como jardines infantiles, salas cunas, escuelas básicas, comercio local, sedes sociales y multicanchas, y se permiten nuevas actividades de dicho uso, promoviendo con ello el desarrollo mixto que ha presentado esta zona hasta la fecha.

En esta zona se propone el resguardo de las viviendas consolidadas existentes, por lo tanto, las condiciones edificatorias responden a las condiciones actuales de los predios de este sector, permitiendo una intensidad de ocupación baja, con una densidad de 120 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación.

ZR2 - Zona Residencial Mixta 2

Zona residencial mixta que incluye gran parte del barrio Histórico de la población Dávila, entre las calles Pirihueco y Petrohué, y la caletería J. J. Prieto y Queilén; además las poblaciones de J. M. C. Lo Valledor Norte y Fraternal Ferroviaria, entre las calles José Matías Delgado y Huafo.

Al igual que la zona anterior, corresponde a sectores residenciales mixtos, con equipamientos de escala vecinal dispersos en el territorio. En este sentido, se reconocen los mismos usos de equipamiento existentes ya mencionados, promoviendo con ello el desarrollo mixto que ha presentado esta zona hasta la fecha.

Esta zonificación también busca resguardar de lo existente, por lo tanto, las condiciones edificatorias consolidadas se convierten en norma urbana, permitiendo una intensidad de ocupación baja, con una densidad de 140 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación.

ZR3 - Zona Residencial Mixta 3

Zona residencial mixta que reconoce la población Numancia, entre las calles Av. Carlos Valdovinos y Tartín, y Lucrecia Borgia y Belén; además de las poblaciones Alessandri, Balmaceda, Ochagavía M, D-7, D-4, D-3, D-2, D-1, D-6, D-5, Hermanos Carrera, Villa Florencia, Histórica de Chile, Doña Juanita, Embotelladora Andina, Magallanes, Yarur, Empleados Municipales, S.E.A.M., 2 de marzo, Caussade, La Providencia, Ñandú, Villa La Feria, Los Maitenes; ubicadas entre las calles Av. Carlos Valdovinos y Vecinal, y Club Hípico y Av. Clotario Blest, principalmente.

También corresponde a sectores residenciales mixtos, con equipamientos de escala vecinal dispersos en el territorio. En este sentido, se reconocen los mismos usos de equipamiento existentes ya mencionados, promoviendo con ello el desarrollo mixto que ha presentado esta zona hasta la fecha.

Así como también busca resguardar de lo existente, por lo tanto, las condiciones edificatorias consolidadas se convierten en norma urbana, permitiendo una intensidad de ocupación baja, con una densidad de 160 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación.

ZR4 - Zona Residencial Mixta 4

Zona residencial mixta que norma los bordes de vías estructurantes comunales que atraviesan barrios residenciales consolidados, como son Club Hípico, Manuela Errázuriz, Presidente Salvador Allende y La Marina, además de un tramo norte de Clotario Blest; permitiendo concentrar equipamientos y servicios en dichos corredores urbanos, optimizando su localización y reduciendo la necesidad de emplazar este tipo de equipamientos al interior de los barrios, resguardando así su carácter residencial exclusivo.

En esta zona se propone fomentar el desarrollo de equipamientos en primer piso, mediante incentivos normativos, que mejoren las condiciones de edificación y ocupación de suelo a proyectos que destinen el primer piso a equipamientos, manteniendo en todo caso la altura máxima de edificación de los barrios del entorno, es decir, 3 pisos permitiendo una intensidad de ocupación media, con una densidad de 200 hab/há.

ZR5 - Zona Residencial Mixta 5

Zona residencial mixta que reconoce la población San Joaquín Poniente, entre las calles Av. Carlos Valdovinos y 13 sur, y Valenzuela Llanos y Maipú; además de las poblaciones Alberto Risopatrón, Nueva México y José María Caro, entre las calles Central Cardenal Silva Henríquez y 6 norte, y Central Cardenal Silva Henríquez y Av. Padre Alberto Hurtado.

En particular, a esta zona se releva su vocación residencial mixta existente, donde convive la vivienda con diversos equipamientos de escala vecinal emplazados de manera dispersa en el sector, que sirven principalmente a los vecinos de la comuna

Esta zonificación también busca resguardar de lo existente, por lo tanto las condiciones edificatorias consolidadas se convierten en norma urbana, permitiendo una intensidad de ocupación media, con una densidad de 250 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación.

ZR6 - Zona Residencial Mixta 6

Zona residencial mixta que norma las poblaciones La Victoria, Villa Sur y Nueva Villa, entre las calles 2 de Abril y Lo Ovalle, y Clotario Blest y Av. Maipú principalmente. También corresponde a sectores residenciales mixtos, con equipamientos de escala vecinal dispersos dentro de la villa. En este sentido, se reconocen los usos de equipamiento existentes, promoviendo con ello el desarrollo mixto que ha presentado esta zona hasta la fecha.

Al igual que en las otras zonas descritas anteriormente, se propone el resguardo de las viviendas consolidadas existentes, por lo tanto las condiciones edificatorias a normar son las mismas de las viviendas actuales, permitiendo una intensidad de ocupación media, con una densidad de 300 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación.

ZR7 - Zona Residencial Mixta 7

Zona residencial mixta que identifica la población San Joaquín Poniente, entre las calles Av. Alcalde Carlos Valdovinos y 2 de Abril, y Clotario Blest y Valenzuela Llanos; además de las poblaciones Las Lilas, Cardenal Raúl Silva Henríquez, CNT Carelmapu, Los Ancianos, Tricolor y parte de M. Dávila, entre las calles Vecinal y Pirihueco, y la caletera J. J. Prieto y Clotario Blest; en conjunto con las poblaciones de Santa Adriana y parte de M. Dávila, entre las calles de Petrohué y Navidad, y la caletera J. J. Prieto y Clotario Blest aproximadamente.

Zona que reconoce la vivienda colectiva existente de 3 pisos y se propone una zona residencial mixta, con equipamientos de escala local del tipo comercial y social, considerando actividades pre-existentes en el territorio.

Se busca mantener los bloques de vivienda colectiva existentes, por lo tanto las condiciones edificatorias responden a las condiciones actuales de los predios de este sector, permitiendo una intensidad de ocupación media, con una densidad de 350 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación.

ZR8 - Zona Residencial Mixta 8

Zona residencial mixta con uso de equipamiento en primer piso y que norma los frentes de las poblaciones de La Feria y Alessandri, en la primera línea de la calle Av. Carlos Valdovinos; también de los frentes de las poblaciones Magallanes y Ochagavía D-3, en la primera línea de la calle proyectada de Félix Mendelssohn; además de los frentes de la población de Ochagavía D-2, en la primera línea de la calle proyectada de Ángel Guarello; en conjunto con los frentes de las poblaciones de Ochagavía D-1 y D-2, S.E.A.M., Caussade, Villa La Feria, Las Lilas, M. Dávila y Santa Adriana, en la primera línea de la calle Clotario Blest; y los frentes de la población 2 de Marzo, en la primera línea de la calle Av. Maipú; en adición al frente de la población Fraternal Ferroviaria, en la primera línea de la calle Central Cardenal Silva Henríquez.

Las condiciones normativas propuestas responden a la oportunidad de accesibilidad de servicios frente a grandes vías comunales, promoviendo el uso de equipamiento en el primer piso de las edificaciones, con intensidad residencial baja, con una densidad de 250 hab/há y 3 pisos de altura máxima de edificación, que pueden llegar a 4 pisos en caso de destinar el primer piso a equipamiento.

ZR9 - Zona Residencial Mixta 9

Zona residencial mixta que reconoce los frentes de las poblaciones El Mirador y Nueva El Carmelo, en la primera línea de la calle Av. Alcalde Carlos Valdovinos; también de los frentes de las poblaciones J.M.C. Lo Valledor Sur, Ochagavía D-6 y 2 de Marzo y Los Maitenes; en la primera línea de la calle Departamental, entre Clotario Blest, y J.J. Prieto y entre Maipú y Central.

Al igual que la Zona Residencial Mixta 8, las condiciones normativas propuestas responden a la oportunidad de accesibilidad de servicios frente a grandes vías comunales, pero con mayor intensidad, promoviendo además del uso de equipamiento en el primero piso de las edificaciones, incentivos normativos que permitirían aumentar las densidades, alturas y constructibilidad de cumplirse los condicionantes establecidos.

En esta zona los incentivos normativos permitirían aumentar la densidad bruta máxima de 300 a 450 hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 2,4 a 3,6 y la altura máxima de edificación de 4 a 6 pisos, sólo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 20% del total de viviendas proyectadas, constituyendo sectores de ocupación media-alta.

ZR10 - Zona Residencial Mixta 10

Zona residencial que reconoce algunas edificaciones de la población San Joaquín Poniente, entre las calles Av. Alcalde Carlos Valdovinos y 2 de Abril, y Clotario Blest y Valenzuela Llanos; también de determinadas áreas de las poblaciones Alessandri y Balmaceda, principalmente en las primeras líneas de las calles Beaucheff, José Joaquín Vallejos y la caletería J. J. Prieto; además de determinadas áreas de las poblaciones Yarur y San Miguel, entre las calles de Enrique Matte y Nueva 3, y Manuela Errázuriz y Club Hípico; en adición de las poblaciones Aires de Velásquez, Nueva Independencia, José María Caro y CNT Lo Valledor Norte, entre las calles La Rural y Departamental y entre Cerrillos y Central.

Además de la población de Presidente Prieto, entre la calles de La Marina y Tristán Matta, y Manuela Errázuriz y Club Hípico; parte de la población San Joaquín; determinadas áreas de las poblaciones de Caussade, Las Lilas y M. Dávila, Tricolor, Los Ancianos, Los Maitenes y CNT Carelmapu.

Las condiciones normativas propuestas responden a las condiciones actuales de las viviendas colectivas existentes, permitiendo una intensidad de ocupación media-alta, con densidad y superficie predial mayor al promedio con 400 hab/ha y altura máxima de edificación de 4 pisos.

ZR11 - Zona Mixta Residencial Productiva 11

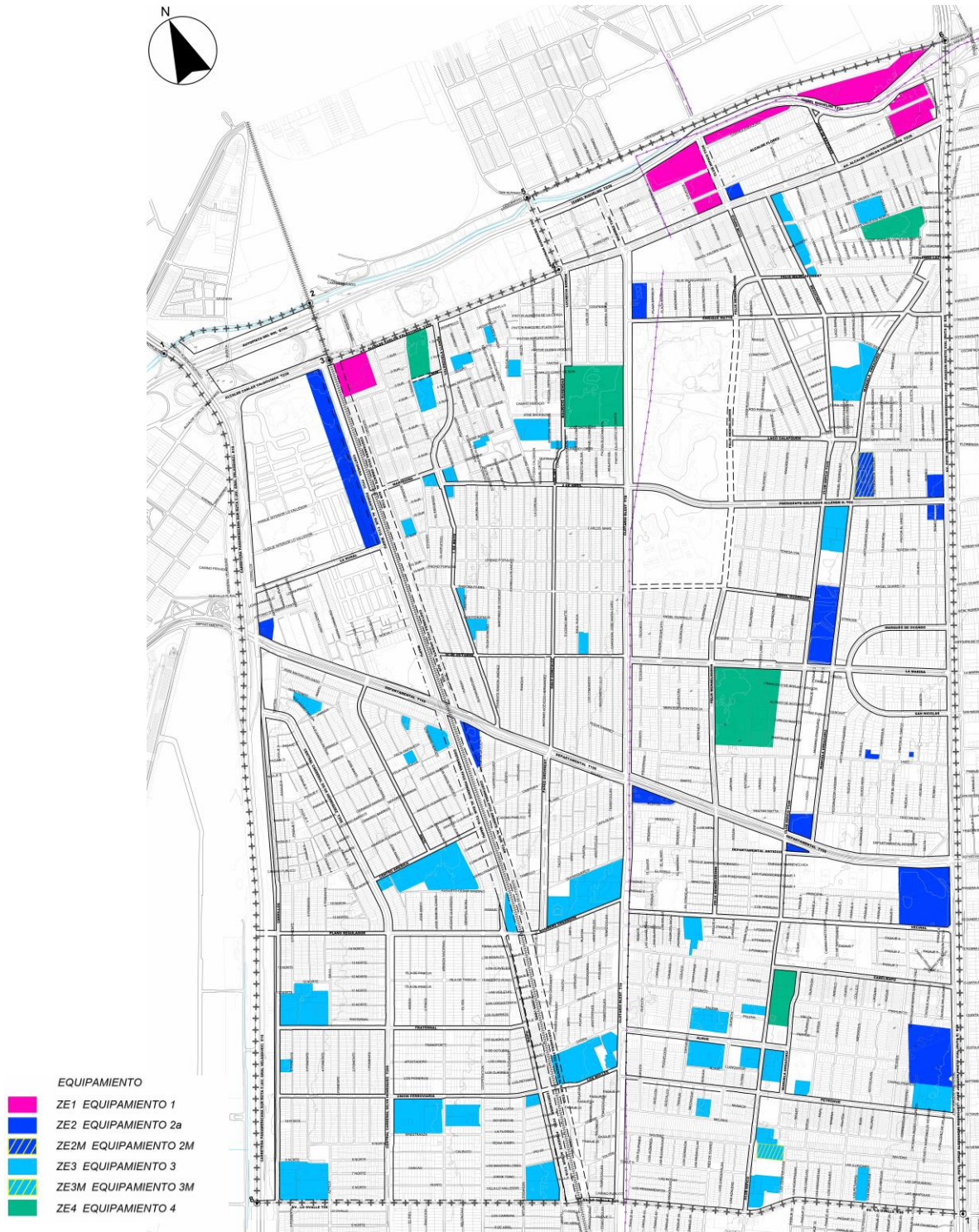
Zona mixta que combina residencia con actividades productivas, equipamientos y servicios que identifica las poblaciones El Mirador y Nueva El Carmelo, entre las calles Isabel Riquelme y Traslaviña, y Ríos Talaveras y Bascuñán Guerrero; además de la población Nueva Lo Valledor, entre las calles La Rural y Av. Departamental, y Mario Carneyro y Av. Maipú.

En esta zona de potencial urbano se proponen condiciones normativas que buscan fomentar un proceso de renovación urbana con usos diversos, donde se aplican incentivos normativos al uso residencial que permitirían favorecer el desarrollo apropiado de las edificaciones, sin perjuicio de que también se mantiene la posibilidad de dar continuidad al destino de actividades productivas actualmente emplazadas en estos territorios.

En esta zona los incentivos normativos permitirían aumentar la densidad bruta máxima de 450 a 600 hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 2,8 a 4,2 y la altura máxima de edificación de 4 a 6 pisos, sólo para aquellos proyectos residenciales que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 20% del total de viviendas proyectadas, que están permitidos para la zona ZR11 y que adicionalmente materialicen conexiones peatonales interiores.

Zonas de Equipamientos

Figura 66 Zonas de Equipamiento



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 11 Superficie y porcentaje de Zonas de Equipamiento

Zonas de Equipamiento	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zona de Equipamiento Intercomunal	ZE1	9,46	12,50%
Zona de Equipamiento Comunal	ZE2	15,98	21,11%
Zona de Equipamiento Comunal Municipal	ZE2M	0,94	1,24%
Zona de Equipamiento Local	ZE3	34,71	45,84%
Zona de Equipamiento Local Municipal	ZE3M	0,46	0,61%
Zona de Equipamiento Deportivo	ZE4	14,16	18,70%
TOTAL		75,71	100%

Fuente: Elaboración URBE

ZE1 - Zona de Equipamiento 1

Zona de equipamiento que propone nuevas zonas de desarrollo urbano con uso de equipamiento de mayor escala o escala intercomunal en áreas con mejor accesibilidad intercomunal como lo son aquellas en torno a la vía troncal de Av. Isabel Riquelme, entre las calles Centenario y Av. Carlos Valdovinos, y José Joaquín Prieto Vial y Nueva España; y en complementariedad con una zona residencial mixta de renovación (ZR11) que permite mayor intensidad de uso a través de incentivos normativos.

Esta zona posee una de las mayores intensidades de uso con superficies prediales mínimas de 2.000 m², edificaciones de hasta 4 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 3,6.

En ZE1 se pueden desarrollar equipamientos del tipo salud, educación, comercio, culto y cultura, deporte, servicios, social y seguridad, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de salud y rehabilitación; universidades, establecimientos de educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y centros de capacitación; centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes; museos, bibliotecas, salas de concierto, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones; centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas; oficinas públicas y privadas, centros médicos o dentales, notarías, bancos y servicios artesanales; unidades policiales y cuarteles de bomberos.

ZE2 - Zona de Equipamiento 2

Zona de equipamiento que al igual que la zona ZE1 propone zonas de desarrollo urbano con uso de equipamiento pero de escala comunal en áreas con mejor accesibilidad comunal como lo son aquellas en la primera línea de la vía expresa de Av. Departamental principalmente, entre la caletería J. J. Prieto y Cerrillos; también en la primera línea de la vía troncal Presidente Salvador Allende, entre la caletería J. J. Prieto y Manuela Errázuriz; y en el cuadrante entre Ángel Guarello y Departamental Antigua, y Manuela Errázuriz y Club Hípico.

Esta zona principalmente reconoce el equipamiento existente de escala media o escala comunal, como es el caso de la Municipalidad ubicada en la intersección de las calles Av. Salvador Allende y Manuela Errázuriz, o el centro comercial Portal Ochagavía, ubicado en la intersección de las calles Av. José Joaquín Prieto y Av. Departamental.

En segundo lugar, propone nuevas zonas de desarrollo urbano con uso de equipamiento de mediana escala en áreas con mejor accesibilidad comunal como es el caso del área ubicada en la intersección de las calles Av. Departamental y Av. Clotario Blest, o el área ubicada en la intersección de las calles Av. José Joaquín Prieto y Av. Salvador Allende.

Esta zona también posee una intensidad de uso media, pero en menor nivel respecto a la zona ZE1, con superficies prediales mínimas de 1.000 m², edificaciones de hasta 4 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 2,4.

En ZE2 se pueden desarrollar equipamientos del tipo salud, educación, comercio, culto y cultura, deporte, servicios, social y seguridad, tales como: clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de salud y rehabilitación; establecimientos de educación media, básica, básica especial y prebásica, y centros de capacitación, centros y locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes; templos, centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte; centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas; oficinas públicas y privadas, centros médicos o dentales, notarías, bancos, y servicios artesanales; unidades policiales y cuarteles de bomberos.

ZE2M - Zona de Equipamiento 2M

Sub zona de la zona ZE2, la cual reconoce el predio donde actualmente se ubica la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, de manera de poder diferenciar este sector con administración municipal de los otros equipamientos existentes y/o propuestos de escala comunal que tiene administración privada o pertenecen a otros organismos gubernamentales.

En este caso, se mantienen las condiciones edificatorias y usos de suelo permitidos de la zona ZE2.

ZE3 - Zona de Equipamiento 3

Zona de equipamiento que al igual que la zona ZE2, principalmente reconoce el equipamiento existente de escala local, como es el caso de la Escuela Básica Parque las Américas ubicada en la intersección de las calles Av. Padre Alberto Hurtado y Av. Lo Ovalle, y la Junta de vecinos Lo Valledor Sur en la intersección de las calles Av. Maipú y Los Manzanillos, así como en las que actualmente se realizan principalmente actividades de educación o salud, como es el caso del Departamento de Educación de la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, ubicado en la intersección de las calles José Backause y Pedro Subercaseaux, o el Centro de Salud Familiar Padre Pierre Dubois ubicado en la intersección de las calles 30 de Octubre y Los Comandos.

En segundo lugar, propone nuevas zonas de desarrollo urbano con uso de equipamiento de escala local en áreas con mejor accesibilidad comunal como es el caso del área ubicada

en la intersección de las calles Valenzuela Llanos y 2 de Abril, o el área ubicada en la intersección de las calles Primero de Mayo y 30 de Octubre.

Esta zona posee intensidad de uso baja, con superficies prediales mínimas de 500 m², edificaciones de hasta 3 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,8 y constructibilidad de 2,0.

En ZE3 se pueden desarrollar equipamientos del tipo salud, educación, comercio, culto y cultura, deporte, servicios, social y seguridad, tales como: consultorios, postas, centros de salud y rehabilitación; establecimientos de educación media, básica, básica especial y prebásica; locales comerciales, mercados, restaurantes; templos, centros culturales, museos, bibliotecas y galerías de arte; gimnasios, multicanchas, piscinas; oficinas públicas y privadas, servicios artesanales; unidades policiales y cuarteles de bomberos.

ZE3M - Zona de Equipamiento 3M

Sub zona de la zona ZE3, la cual reconoce el predio donde actualmente se ubica la Oficina Municipal de Intermediación Laboral (OMIL) de la I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, de manera de poder diferenciar este sector con administración municipal de los otros equipamientos existentes y/o propuestos de escala local que tiene administración privada o pertenecen a otros organismos gubernamentales.

En este caso, se mantienen las condiciones edificatorias y usos de suelo permitidos de la zona ZE3.

ZE4 - Zona de Equipamiento 4

Zona de equipamiento que identifica aquellas áreas en las que actualmente se realizan principalmente actividades deportivas, como es el caso del Club Palestino de San Miguel ubicado en la intersección de las calles José Joaquín Vallejos Sur y Enzo Pinza, o el Estadio Miguel Dávila ubicado en la intersección de las calles Club Hípico y Carelmapu.

Esta zona posee una intensidad de uso media con altas superficies prediales mínimas de 2.000 m², edificaciones de hasta 2 pisos - pero considerando 15 mts de altura, para permitir el desarrollo de gimnasios techados - coeficiente de ocupación de suelo de 0,4 y constructibilidad de 0,8.

En ZE4 se pueden desarrollar equipamientos del tipo salud, educación, deporte y servicios, tales como: consultorios; centros de capacitación; estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas; oficinas públicas y privadas.

Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura

Figura 67 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 12 Superficie y porcentaje de Zonas de Actividades Productivas

Zonas de Actividades Productivas	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zona de Actividad Productiva molesta	ZAP1	20,67	100%
TOTAL		20,67	100%

Fuente: Elaboración URBE

Tabla 13 Superficie y porcentaje de Zonas de Infraestructura

Zonas de Infraestructura	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zona de Infraestructura Energética	ZI1	2,40	81,30%
Zona de Infraestructura Sanitaria	ZI2	0,56	18,70%
TOTAL		2,96	100%

Fuente: Elaboración URBE

ZAP1 - Zona de Actividad Productiva molesta

Zona normada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago que acoge las actividades molestas, productivas y/o de servicio, sin perjuicio de aceptar en ellas el desarrollo de las actividades productivas de carácter inofensivo.

En el área urbana de Pedro Aguirre Cerda es posible identificar una única área zonificada como ZAP1, ubicada en el cuadrante de Av. General Velásquez y Av. Alcalde Carlos Valdovinos, y Maipú y La rural; donde actualmente se emplaza principalmente el Mercado Lo Valledor.

En este tipo de zonas se mantiene la condición establecida en el instrumento metropolitano, pudiendo desarrollar actividades industriales de calificación molesta o inofensiva, ya que su ubicación no colinda directamente con áreas residenciales consolidadas, o si lo hacen, existe en la actualidad un área de buffer entre ambas actividades, ya sea mediante áreas verdes o vías locales o de servicio.

Cabe destacar también que la mayoría de estas industrias tenderían a movilizar su transporte de carga sobre vías de escala intercomunal y no comunal, debido a su ubicación, de manera que la convivencia con las áreas residenciales colindantes no es conflictiva. Adicionalmente se consideró en esta definición sectores que, a pesar de poder desarrollar actividad molesta, se han decantado por el desarrollo de actividades inofensivas, no interfiriendo con el desarrollo de los barrios habitacionales circundantes.

En particular, esta zona tiene la mayor intensidad de uso (muy alta) con superficies prediales mínimas de 2.500 m², edificaciones de hasta 6 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 y constructibilidad de 3,6.

En ZAP1 se pueden desarrollar actividades del tipo industria, almacenamiento y actividades de servicio de impacto similar al industrial, calificadas como molestas o inofensivas; equipamiento de escala metropolitana, intercomunal y comunal, excepto salud, educación, cultura; esparcimiento y turismo; servicio de salud ambulatorio, establecimientos de formación técnico profesional y jardines infantiles; actividades complementarias a la vialidad y el transporte, calificadas como molestas o inofensivas; talleres, calificados como molestos o inofensivos; vivienda del cuidador y oficinas, servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

ZI1 - Zona de Infraestructura Energética

Zona que reconoce edificaciones o instalaciones destinadas a la producción energética tales como plantas de captación o distribución. Al igual que la zona ZAP1, en la comuna se encuentra una única zona ZI1 que identifica la Subestación de la compañía ENEL – Ochagavia, emplazada en la intersección de las calles Av. Alcalde Carlos Valdovinos y Av. Clotario Blest.

Esta zona posee intensidad de uso media con grandes superficies prediales mínimas de 2.500 m², pero con edificaciones de hasta 2 pisos, coeficiente de ocupación de suelo de 0,3 y constructibilidad de 0,6.

En ZI1 se permiten centrales de generación o distribución de energía, además de equipamiento con destino oficinas públicas y privadas que permitan la administración de la actividad de infraestructura respectiva.

ZI2 - Zona de Infraestructura Sanitaria

Zona que reconoce edificaciones o instalaciones destinadas a la captación, tratamiento y distribución de agua potable. Al igual que la zona ZI1, en la comuna se encuentra una única zona ZI2 que reconoce la copa de agua y servicios de la compañía Aguas Andinas, emplazada en calle Club Hípico, entre las calles Petrohué y Melinka.

Esta zona considera superficies prediales mínimas de 2.500 m², pero con edificaciones de hasta 2 pisos, para el desarrollo de nuevas construcciones, con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,3 y constructibilidad de 0,6.

En ZI1 se permiten plantas de captación, tratamiento y distribución de agua potable, además de equipamiento con destino oficinas públicas y privadas que permitan la administración de la actividad de infraestructura respectiva.

Zonas de Áreas Verdes

Figura 68 Zonas de Áreas Verdes



Fuente: Elaboración URBE

Tabla 14 Superficie y porcentaje de Zonas de Áreas Verdes

Zonas de Áreas Verdes	Código	Superficie (Ha)	Porcentaje
Zona de Áreas verdes plazas y parques	ZAV1	28,93	40,21%
Zona de Parque Intercomunal	ZAV2	13,81	19,19%
Zona de Área verde riesgo PRMS	ZAV3	29,21	40,60%
TOTAL		71,95	100%

Fuente: Elaboración URBE

ZAV1 - Zona de Áreas verdes plazas y parques

Se refiere a las zonas que dan cabida al sistema de áreas verdes y espacios públicos propuestos, como los existentes. Todos los cuales que deben ser preservados, con fines recreacionales y de contemplación, admitiendo edificaciones con destinos complementarios al área verde. Estas edificaciones son construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.⁵

Dentro de esta zona se reconocen las siguientes categorías.

- Plazas: se reconocen las existentes y se proponen nuevos para el desarrollo futuro de plazas o parques, considerando los barrios con déficit de áreas verdes y la accesibilidad de los vecinos hacia las mismas (localización máxima de 400 m. desde cada barrio con déficit hacia las nuevas zonas propuestas); particularmente en los barrios con espacios públicos residuales como lo son El Carmelo, San Miguel y S.E.A.M.
- Áreas verdes asociadas a vialidad: se generan corredores verdes en las calles Cerrillos, Central y Cardenal Silva Henríquez, Maipú, 1 de Mayo y Valenzuela Llanos, Clotario Blest, Club Hípico, Beaucheff, Manuela Errázuriz, José Joaquín Prieto, Av. Carlos Valdovinos, 2 de abril, Presidente Salvador Allende, Av. La Marina, Av. Departamental, Plano Regulador y Bombero Ossandón y Vecinal, Unión Ferroviaria y Los Molles y Alhué, Lo Ovalle. Estos ejes incorporan en sus perfiles ciclovías y platabandas verdes que pueden estar equipadas con mobiliario urbano, para generar espacios de permanencia con parques infantiles y/o estaciones biosaludables.

⁵ Extracto del artículo 1.1.2. de la OGUC, definiciones.

Figura 69 Plano de corredores verdes / ciclovías



Fuente: Elaboración URBE

ZAV2 - Zona de Parques Intercomunales

Corresponde al reconocimiento de los parques intercomunales y metropolitanos ubicados en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, reglamentados en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago:

- Parque Intercomunal, Avenida Parque, Parques adyacentes a cauces, Parque Isabel Riquelme - Zanjón de La Aguada (art. 5.2.3.4, numeral 1, de la Ordenanza del PRMS).
- Parque Intercomunal, Avenida Parque, Parques adyacentes a sistemas viales, Parque Las Torres Poniente – Lo Espejo (art. 5.2.3.4, numeral 2, de la Ordenanza del PRMS).

Los usos de suelo permitidos y normas urbanísticas serán los normados por el instrumento intercomunal en cada uno de los artículos indicados previamente. Las áreas verdes intercomunales, a su vez, se rigen por las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ZAV3 - Zona de Área verde riesgo PRMS

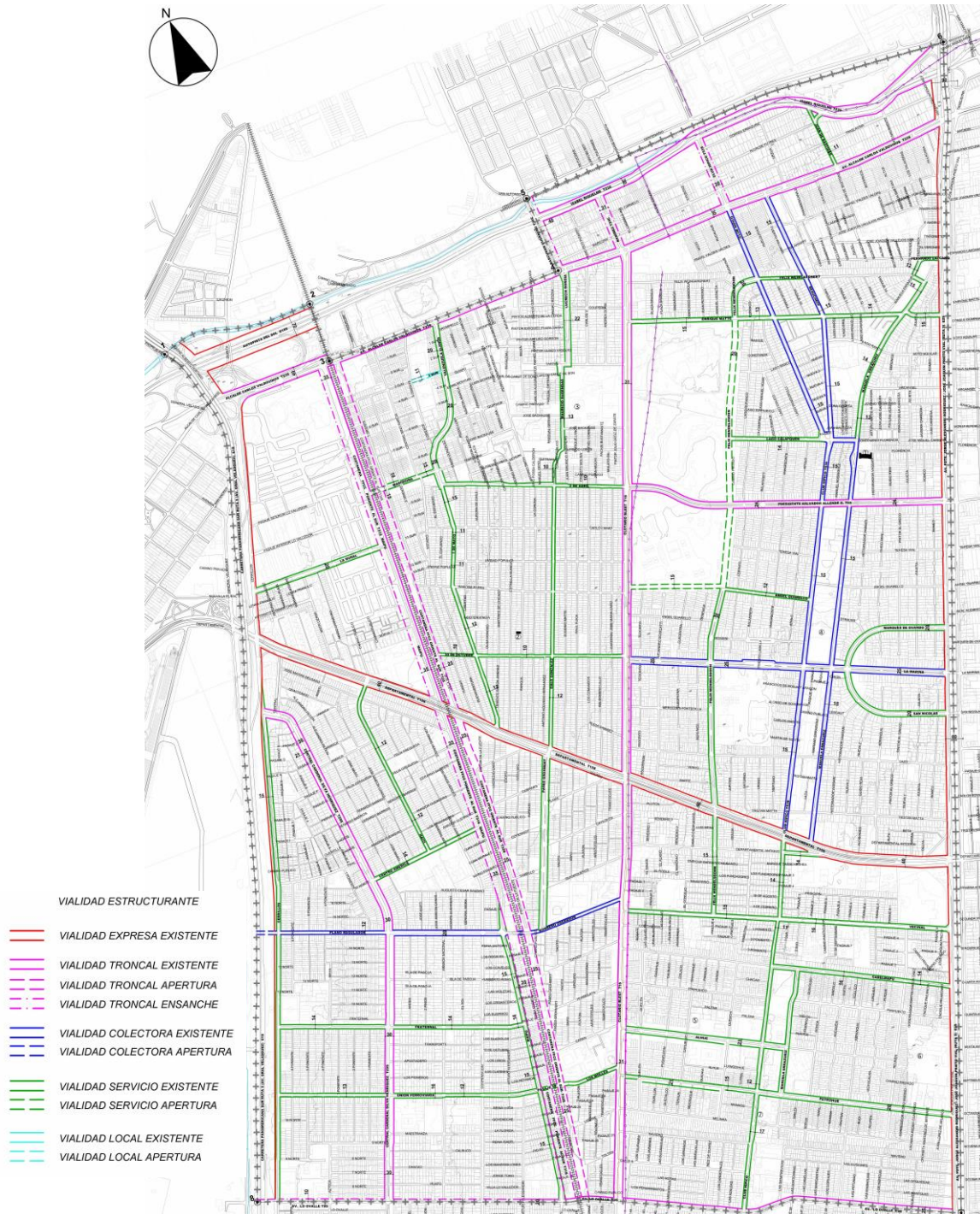
Corresponde al reconocimiento de la zona de Derrumbes y Asentamiento del suelo, normada en el PRMS en el artículo 8.2.1.2 de la Ordenanza. En esta zona se permitirá equipamientos de tipo área verde, deportivo, culto y cultura y esparcimiento, con las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre.

En la comuna se identifican dos áreas que corresponden a la zona ZAV3, siendo éstas el Parque André Jarlán en conjunto con el terreno del ex vertedero ubicado al norte de este parque, y el Parque Pierre Dubois. Ambas áreas se encuadran entre las calles Enrique Matte y Ángel Guarello, y Av. Clotario Blest y la proyección de Félix Mendelssohn.

V.3 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Este sistema reconoce, la actual estructura vial de la comuna, más la nueva vialidad propuesta por el plan, la cual mejora la conectividad interna entre barrios de la comuna y conecta a Pedro Aguirre Cerda con comunas vecinas, con independencia de las autopistas.

Figura 70 Vialidad Estructurante



Fuente: Elaboración URBE

- **Vías expresas**

Vías de escala metropolitana, que tienen por objetivo comunicar las comunas del sector sur poniente de la ciudad con el centro de Santiago (a través de Av. Pedro Aguirre Cerda, Av. General Velásquez), facilitar las conexiones entre las otras comunas de los distintos sectores del Gran Santiago (a través de Av. Carlos Valdovinos, Av. Departamental) y conectar la región metropolitana con otras regiones (a través de Autopista Central – Av. General Velásquez, Autopista Central – Ruta 5 sur).

Todas estas vías atraviesan la comuna de Pedro Aguirre Cerda, con cruces/ atravesos y enlaces viales⁶ puntuales sobre el territorio comunal, que permiten que la comuna forme parte de este sistema vial metropolitano:

- Autopista del Sol – San Antonio, Ruta 78: enlace en Av. General Velásquez y Av. Viel.
- Autopista Central – Av. General Velásquez: enlace en Av. Carlos Valdovinos.
- Autopista Central – Ruta 5 sur: enlace en Av. Carlos Valdovinos.
- Av. Departamental: enlace en calle Cerrillos y José Joaquín Prieto Vial.

- **Vías troncales**

Tienen por objetivo conectar la comuna de Pedro Aguirre Cerda con sus comunas vecinas, como lo son San Miguel, La Cisterna, Lo Espejo, Cerro, Estación Central y Santiago, en algunos casos a través de arcos intercomunales, conformados por las vías: Alcalde Carlos Valdovinos; Isabel Riquelme; Bascuñán Guerrero; Ramírez; Club Hípico; Clotario Blest; Central Cardenal Silva Henríquez; Lo Ovalle; Presidente Salvador Allende.

- **Vías colectoras**

Tienen por objetivo captar y distribuir el flujo a los distintos barrios de la comuna y macrosectores, especializados por su concentración de equipamientos y parques comunales. Se definen cuatro sistemas para esta categoría: Plano Regulador - Bombero Ossandón; La Marina; Club Hípico - Beaucheff; Club Hípico - Manuela Errázuriz - Lago Calafquén.

- **Vías de servicios**

Estructura vial secundaria que otorga conectividad interior dentro de cada barrio de la comuna, entre residencia y los centros de empleo y de comercio y servicios, además de generar el acceso a barrios “aislados” y poco conectados: Juan Bastías; Alcalde Flores; La Rural; Villa Sur; Valenzuela Llanos; 1 de Mayo; Lucrecia Borgia; Mauricio Rugendas; Helsby; Galo González; 2 de Abril; 30 de Octubre; Félix Mendelssohn; Fernando Lazcano; Félix Weingardnert; Manuela Errázuriz; Enrique Matte; Lago Calafquén; Ángel Guarello; Marqués Ovando; San Nicolás; Haití; Maipú; Pintor de La Fuente; Paseo Grohnert; Centro América; Fraternal; Unión Ferroviaria; Los Molles; Club Hípico; Departamental Antigo; Vecinal; Carelmapu; Alhué; Petrohué.

⁶ Para la definición de las áreas y diseños geométricos de nuevas intersecciones y enlaces viales, o mejoramientos de las existentes y que correspondan a la red vial de escala metropolitana, deberá basarse en anteproyectos desarrollados a escala adecuada, los cuales serán sancionados por la SEREMI MINVU RM, tal como indica el art. 7.1.1.3 de la Ordenanza del PRMS.

- **Vías locales:**

El objetivo de estas vías es generar una conexión directa desde zonas residenciales hacia vías colectoras, facilitando el acceso de viviendas existentes y proyectadas. Estas se establecen principalmente para conectar los diferentes barrios de las ciudades, especialmente los equipamientos locales que permiten otorgar servicios a los ciudadanos. En esta categoría destaca la apertura de la calle Tres Sur, que conecta 3 Oriente con Valenzuela Llanos, dando continuidad al pasaje existente.

V.4 DENSIDADES

El Plan contiene una propuesta de ordenamiento que busca conservar las condiciones edificatorias actuales en la gran mayoría de las áreas residenciales de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, estableciendo sectores puntuales para la renovación urbana y para el desarrollo inmobiliario de baja altura y con integración social. Por lo tanto, se busca generar un desarrollo urbano equilibrado y justo, con una intensidad acorde con la red vial e infraestructura urbana proyectada, apuntando a preservar la imagen e identidad característica de la comuna.

La propuesta de estructuración del territorio se elaboró desde un escenario construido a partir de las proyecciones de población y consumo de suelo, pero avanzando hacia un proyecto de oferta de suelo urbano, basándose en un escenario optimista. En este sentido, se espera que aumente la cantidad de habitantes de la comuna exponencialmente, principalmente por los procesos inmigratorios locales. Se considera un horizonte de proyección al año 2035, tomando en cuenta las dinámicas urbanas históricas y actuales de Pedro Aguirre Cerda.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.10 de la OGUC, el PRC tiene dentro de sus competencias la definición de densidades máximas para cada una de las zonas residenciales propuestas por el Plan. Para la definición de estas mismas, se debe considerar las densidades máximas y promedios establecidas en los planes reguladores intercomunales a los cuales están afectos (art. 2.1.7 OGUC), siendo en este caso particular, las disposiciones que establece el PRMS.

El PRMS establece en su artículo 4.4 que la densidad bruta promedio para las comunas pertenecientes al Área de Densidad Alta como lo es Pedro Aguirre Cerda es de 200 Hab/Há con una tolerancia de 30 Hab/Há.

Tabla 15 Capacidad máxima de población para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, según PRMS

Densidad bruta promedio PRMS (Hab/Ha)	Superficie límite urbano (Ha)	Capacidad máxima de población
170	870	147.900
230	870	200.100

Fuente: Elaboración URBE.

Teniendo en consideración estos precedentes y los límites que establece el instrumento intercomunal, la propuesta de densidades del plan genera cinco tipos de estrategias dentro de las zonificaciones residenciales mixtas, acorde a los conceptos establecidos para las áreas residenciales en la Imagen Objetivo:

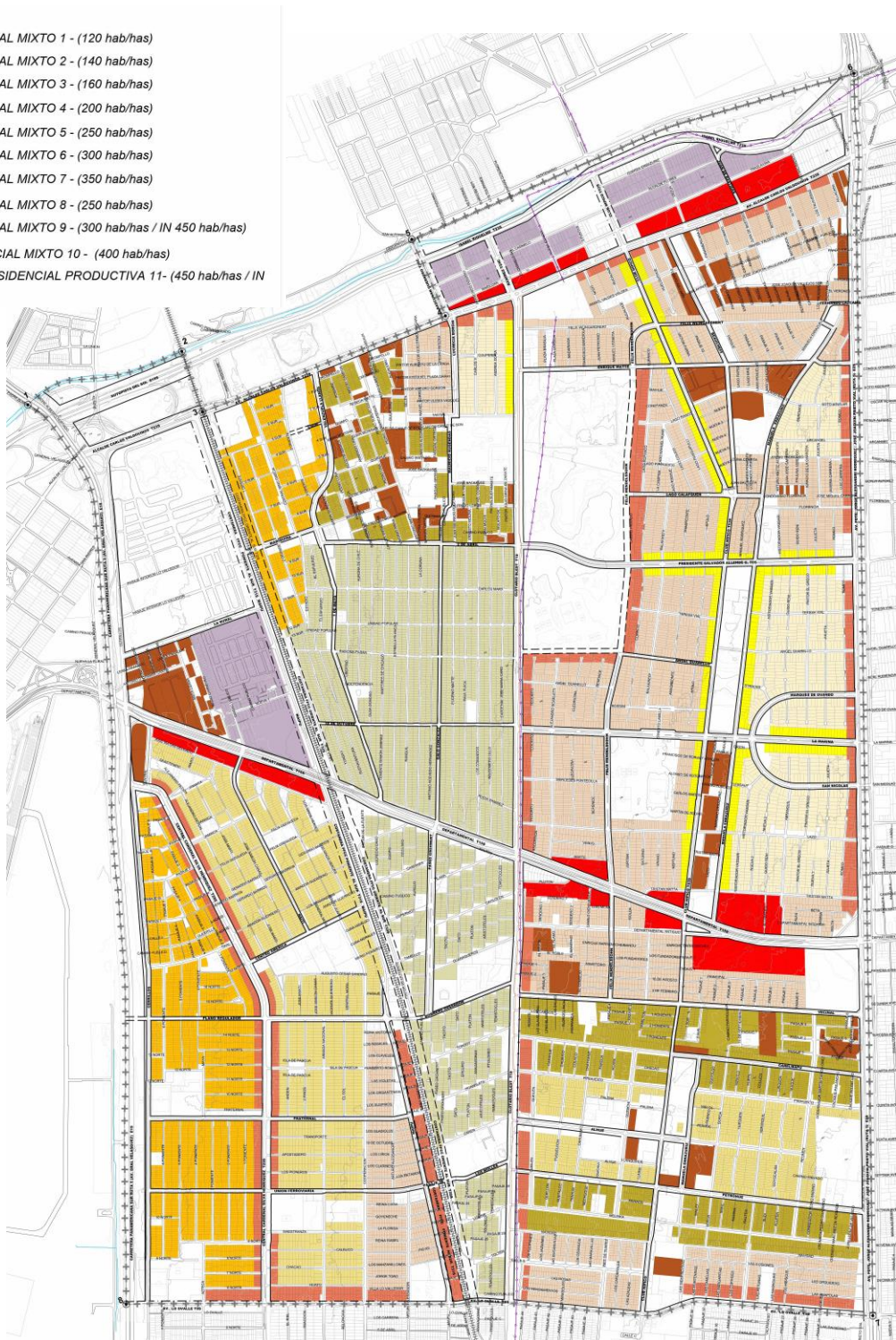
1. **Áreas de resguardo comunal:** se propone conservar las características urbanas de la mayoría del área comunal, manteniendo las densidades bajas que la componen, y sobre todo proyectando alturas máximas de 3 pisos que fomentan procesos de micro densificación promoviendo el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de cada predio de la comuna.
2. **Áreas de Barrios Históricos:** se proponen cinco zonas de conservación histórica, entre ellas, las poblaciones Alessandri, San Joaquín, La Victoria, Dávila y la Casa patronal Ex Ochagavía y plazas aledañas. En estas zonas se identifican áreas de agrupamiento de edificaciones con características arquitectónicas similares, las que

se busca proteger a través de normas urbanísticas que reconocen las condiciones y características de consolidación actual de estos barrios.

3. **Áreas de renovación:** se proponen dos sectores de la comuna que corresponden a barrios consolidados con potencial residencial y de actividades productivas, zonificados como ZR11. En estas zonas se promueve la renovación urbana a través del desarrollo de proyectos principalmente de vivienda de interés público. Estos sectores fueron escogidos debido a su buena conectividad vial y de futura suficiencia de equipamientos, además de poseer predio de mayor superficie que el promedio, permitiendo una adecuada convivencia del uso residencial en convivencia con talleres y actividad industrial inofensiva.
4. **Áreas de desarrollo por incentivos:** se proponen áreas estratégicas de la comuna, zonificados como ZR9 y ZR11, que por su buena accesibilidad a través de su ubicación frente a grandes vías y de la futura suficiencia de equipamientos, que se permitirían mayores densidades a través del desarrollo de proyectos principalmente de vivienda de interés público y aporte al espacio público.
5. **Áreas de mixtura comercial:** se propone la incorporación de usos comerciales en primeros pisos en conjunto con el uso residencial en todas aquellas áreas de deficiencia en el acceso a equipamientos y servicios, permitiendo la autonomía de los barrios y de toda la comuna.

Figura 71 Densidades por cada zona residencial mixta

- ZR1 RESIDENCIAL MIXTO 1 - (120 hab/has)
- ZR2 RESIDENCIAL MIXTO 2 - (140 hab/has)
- ZR3 RESIDENCIAL MIXTO 3 - (160 hab/has)
- ZR4 RESIDENCIAL MIXTO 4 - (200 hab/has)
- ZR5 RESIDENCIAL MIXTO 5 - (250 hab/has)
- ZR6 RESIDENCIAL MIXTO 6 - (300 hab/has)
- ZR7 RESIDENCIAL MIXTO 7 - (350 hab/has)
- ZR8 RESIDENCIAL MIXTO 8 - (250 hab/has)
- ZR9 RESIDENCIAL MIXTO 9 - (300 hab/has / IN 450 hab/has)
- ZR10 RESIDENCIAL MIXTO 10 - (400 hab/has)
- ZR11 MIXTA RESIDENCIAL PRODUCTIVA 11- (450 hab/has / IN 600 hab/has)



Fuente: Elaboración URBE

Considerando esta distribución de densidades sobre el territorio comunal, y la incorporación de las densidades máximas permitidas según los incentivos normativos propuestos por el plan, se tiene que la cabida máxima de población propuesta, así como la densidad comunal promedio bruta es la siguiente:

Tabla 16 Capacidad máxima de población comunal y densidad bruta promedio propuesta por el PRCPAC

Densidad bruta promedio (Hab/Ha)	Superficie límite urbano (Ha)	Capacidad máxima de población (Hab)
122,6	870	106.674 (sin incentivo)
129,0	870	112.215 (con incentivo)

Fuente: Elaboración URBE.

Tabla 17 Capacidad máxima de población por zonas residenciales propuestas por el PRCPAC

Zonas Residenciales Mixtas	Código	Superficie (Ha)	Densidad (Hab/Ha)	Capacidad máxima de población (Hab)	Densidad (Hab/Ha) con incentivos	Capacidad máxima de población (Hab) con incentivos
Zona Residencial Mixta 1	ZR1	32,59	120	3.911	---	3.911
Zona Residencial Mixta 2	ZR2	53,44	140	7.482	---	7.482
Zona Residencial Mixta 3	ZR3	101,84	160	16.294	---	16.294
Zona Residencial Mixta 4	ZR4	13,14	200	2.628	---	2.628
Zona Residencial Mixta 5	ZR5	40,02	250	10.005	---	10.005
Zona Residencial Mixta 6	ZR6	67,36	300	20.208	---	20.208
Zona Residencial Mixta 7	ZR7	40,57	350	14.200	---	14.200
Zona Residencial Mixta 8	ZR8	29,87	250	7.468	---	7.468
Zona Residencial Mixta 9	ZR9	16,37	300	4.911	450	7.367
Zona Residencial Mixta 10	ZR10	25,78	400	10.312	---	10.312
Zona Mixta Residencial Productiva 11	ZR11	20,57	450	9.257	600	12.342
TOTAL		441,55		106.674		112.215

Fuente: Elaboración URBE.

V.5 INCENTIVOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

“De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas, aplicadas en todo o parte de su territorio, condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público, o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Conforme a lo señalado, los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial” (parte del artículo 2.1.10.bis de la OGUC).

Al respecto, el Plan estableció la aplicación de incentivos normativos para condicionar el aumento de las normas urbanísticas de densidades brutas máximas, coeficientes de ocupación de suelo, coeficientes de constructibilidad y/o alturas máximas de edificación, respondiendo a objetivos de mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana propendiendo a la generación de vivienda de interés público, favorecer la cohesión territorial, y fomentar el desarrollo de espacios públicos o el mejoramiento de los ya existentes, según se detalla para cada una de las siguientes zonas:

- **Zonas con incentivo para la dotación de Vivienda de Interés Público**
 - ZR9 – Zona Residencial Mixta 9: En esta zona se permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 300 a 450 hab/ha, el coeficiente de ocupación de suelo de 0,6 a 0,8, el coeficiente de constructibilidad de 2,4 a 3,6 y la altura máxima de edificación de 4 a 6 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 30% del total de viviendas proyectadas.
 - ZR11 - Zona Mixta Residencial Productiva 11: En esta zona se permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 450 a 600 hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 2,8 a 4,2 y la altura máxima de edificación de 4 a 6 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 30% del total de viviendas proyectadas.
- **Zonas con incentivo para la dotación de equipamientos que mejoren los niveles de integración social.**
 - ZR4 - Zona Residencial Mixta 4: En esta zona se permitirá aumentar la ocupación de suelo de 0,6 a 0,8 y el coeficiente de constructibilidad de 1,2 a 2,0 sólo para aquellos proyectos que contemplen destinar el 100% del primer piso al uso de suelo de equipamiento de salud, educación, comercio o servicios, con acceso público, y que mejoren el espacio público inmediato a su frente.

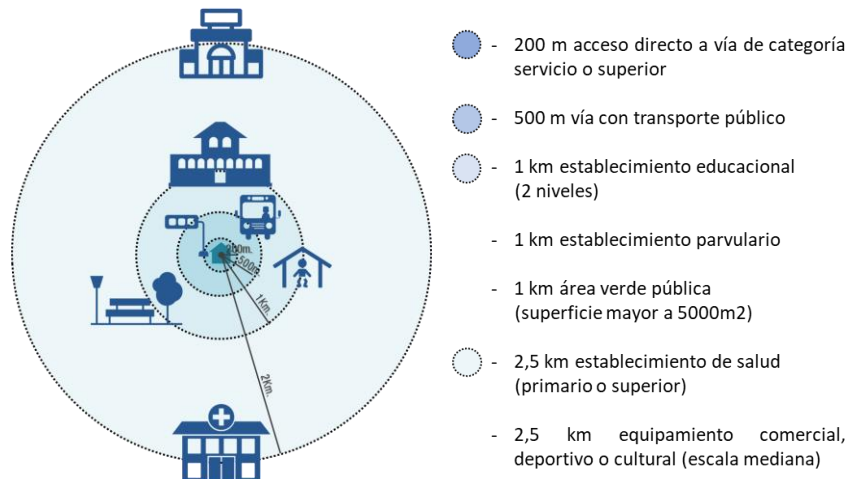
- ZR8 - Zona Residencial Mixta 8: En esta zona se permitirá aumentar la ocupación de suelo de 0,6 a 0,8, el coeficiente de constructibilidad de 1,8 a 3,2 y la altura máxima de edificación de 3 a 4 pisos, sólo para aquellos proyectos que contemplen destinar el 100% del primer piso al uso de suelo de equipamiento de salud, educación, comercio o servicios, con acceso público, y que mejoren el espacio público inmediato a su frente.

V.6 VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Según la Ley 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de mayo de 2022, que modifica la LGUC, se establece en su artículo 27 lo siguiente: *"En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales (...), se deberán contemplar **normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público. (...) Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura. (...), con el objeto que el instrumento de planificación territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente."***

Por lo cual se tiene que el PRCC, dentro de sus nuevas competencias, tiene por objetivo definir zonas residenciales mixtas que promuevan el desarrollo de la vivienda de interés público. Cabe destacar la relevancia de la localización de estos sectores dentro de la propuesta del plan, considerando la jerarquía de la vía que los enfrentan y las zonas de equipamientos colindantes.

Figura 72 Esquema de estrategia de localización de proyectos de viviendas de interés público



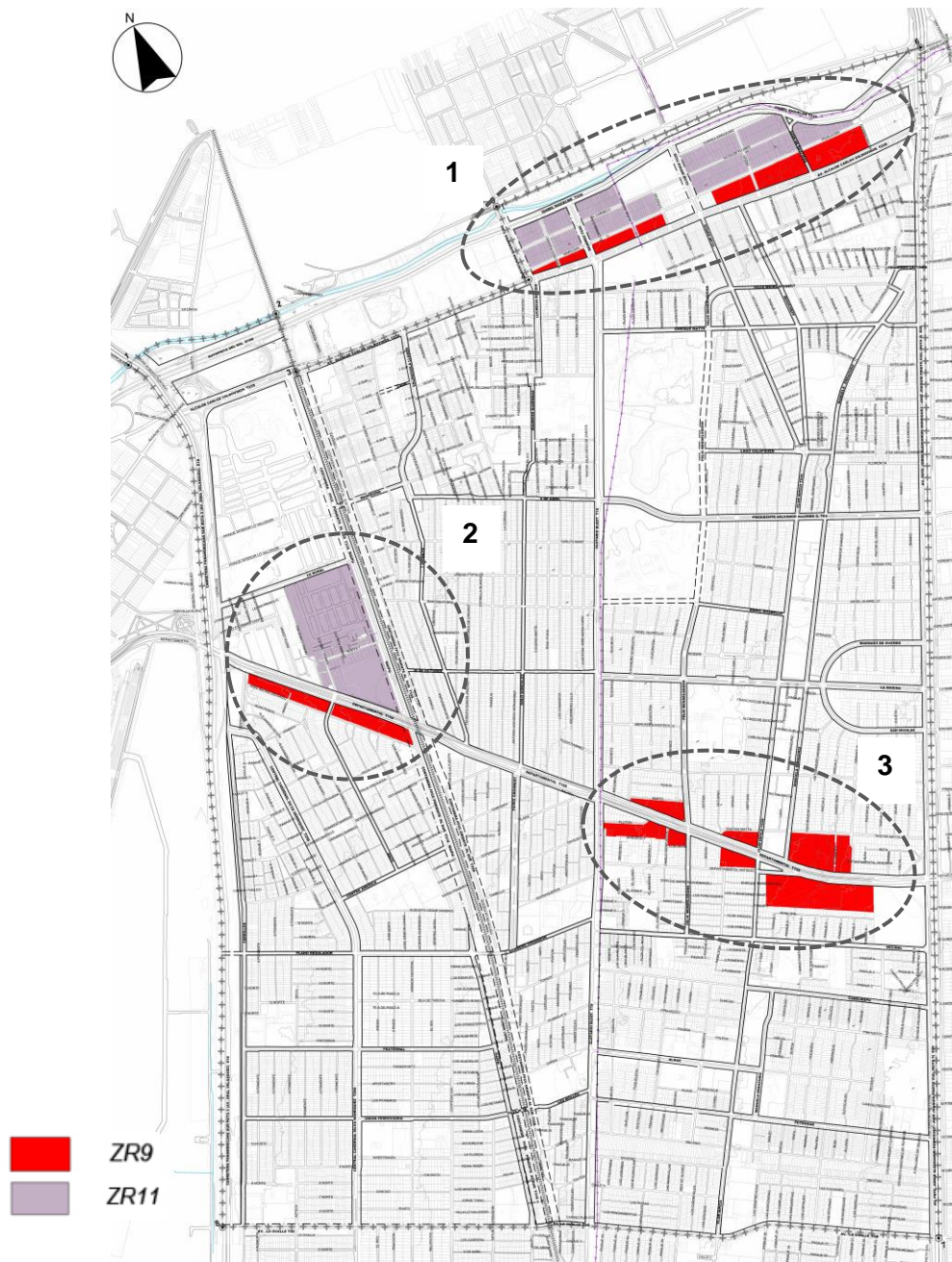
Fuente: Elaboración URBE a partir del Programa de Integración Social y Territorial, subsidio DS 19, 2018.

En este sentido, para la elaboración de esta propuesta, se considera el siguiente reporte sobre el déficit habitacional en la comuna:

De acuerdo al "Balance de vivienda y entorno urbano 2023" de la Cámara Chilena de la Construcción (2023), la comuna de Pedro Aguirre Cerda presenta un déficit de 1.743 viviendas (considerando la proporción 1 familia = 1 vivienda = 4 habitantes) de allegados hacinados, posicionándola en el lugar veinticinco de la región metropolitana.

Frente a esta realidad, el Plan propone zonas donde se propone la densificación en altura con incentivos de vivienda de interés público, estas son las zonas ZR9 y ZR11. Estas zonas se caracterizan por su ubicación estratégica frente a grandes vías comunales como lo son Av. Carlos Valdovinos, Av. Departamental y Av. Lo Ovalle; además de estar asociadas a áreas de viviendas consolidadas con potencial urbano o presión por desarrollados de renovación.

Figura 73 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público



Fuente: Elaboración URBE

- **Sector 1:** ubicado al norte de Av. Carlos Valdovinos y al sur del Zanjón de la Aguada, una de las principales conexiones intercomunales de Pedro Aguirre Cerda y con grandes beneficios de transporte público, asociados a la línea 6 del Metro. Esta zona se caracteriza por ser un área con gran potencial urbano y de renovación con destino residencial, que por poseer predios de mayor superficie que el promedio comunal permitirían la combinación de vivienda con actividades productivas que potencien la zona y permitan abastecer de servicios a los habitantes de la comuna.
- **Sector 2:** ubicado en el cuadrante de las calles La Rural y Av. Departamental, y Av. Maipú y Mario Carneiro. Esta zona se caracteriza por ser la presencia de una de las industrias que más trabajo otorga a la comuna en combinación con edificaciones con alta densidad residencial. Además de su ubicación estratégica en torno a grandes vías de conexión comunal e intercomunal, que permiten un expedito acceso dado su vínculo al eje de transporte metropolitano que representa Av. Departamental.
- **Sector 3:** ubicado en la primera línea de Av. Departamental, asociado a eje de transporte público metropolitano, que presenta equipamiento de escala comunal y zonas residenciales complementarias. Esta zona se caracteriza por estar actualmente consolidado como un subcentro comercial y de servicios comunales que abastecen a una gran población constituida por los residentes de las actuales edificaciones en altura circundantes.

Sumadas las superficies de zonas ZR9 y ZR11 de los tres sectores y considerando que al menos un 30% de las viviendas que se desarrollen en estos territorios, aplicando incentivos normativos señalados en el capítulo anterior para estas dos zonas, el Plan promueve dar cabida, al menos, a 1.479 viviendas de interés público, cifra cercana al déficit de 1.743 viviendas, señalado anteriormente.

El detalle de esta materia se muestra en el siguiente cuadro.

Tabla 18 Viviendas de interés público posibles de desarrollar en zonas con incentivos

Zona	Superficie Hás	Densidad (Hab/Ha) Hab/há	Capacidad máxima de población Habs	Densidad con incentivos Hab/há	Capacidad máxima de población con incentivos Habs	Dotación estimada Viviendas de Interés Público		
						%	Hab	Vivienda
ZR9	16.37	300	4.911	450	7.367	30%	2.210	553
ZR11	20.57	450	9.257	600	12.342	30%	3.703	926
	35,07		14.168		19.709		5.913	1.479

Fuente: Elaboración URBE.

V.7 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano corresponden a las áreas de Riesgo y a las Zonas no edificables, definidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC, que para el caso del territorio normado por el presente Plan Regulador Comunal pertenecen a las siguientes tipologías:

1 Áreas de Riesgo

1.1. Áreas de riesgo de inundación asociadas a desborde de cauces, definidas en el Artículo 8.2.1.1. de la Ordenanza PRMS, conformadas por los terrenos comprendidos entre los deslindes de los cauces permanentes y el límite graficado en el Plano, en este caso referida al cauce del Zanjón de la Aguada.

En estas áreas se permitirá sólo las instalaciones mínimas complementarias a las actividades al aire libre, por lo cual se prohíbe expresamente todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia prolongada de personas o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita y/o que interfieran el libre curso de las aguas.

1.2. Áreas de riesgo de inundación asociadas a anegamiento, corresponden principalmente a los sectores identificados en el Estudio de Riesgos del presente Plan, que por sus características topográficas (baja pendiente) y sus condiciones de baja permeabilidad de los suelos genera acumulación de aguas lluvias por un tiempo más prolongado de lo habitual. Los terrenos asociados a esta condición solo podrán ser utilizados con diversos usos de suelo en la medida de que se ejecuten obras de mitigación establecidas en un Estudio fundados de Riesgo, según dispone el Artículo 2.1.17 de la OGUC.

1.3. Áreas con riesgos generados por la actividad o intervención humana, corresponden a aquellos identificados en el Artículo 8.2.1.2 de la Ordenanza del PRMS, referidos a territorios que presentan riesgo de derrumbe y/o asentamiento del suelo asociado a inestabilidad estructural por estar constituidas por rellenos artificiales o por corresponder a pozos originados por actividades extractivas de materiales pétreos, áridos, arcillas y puzolanas.

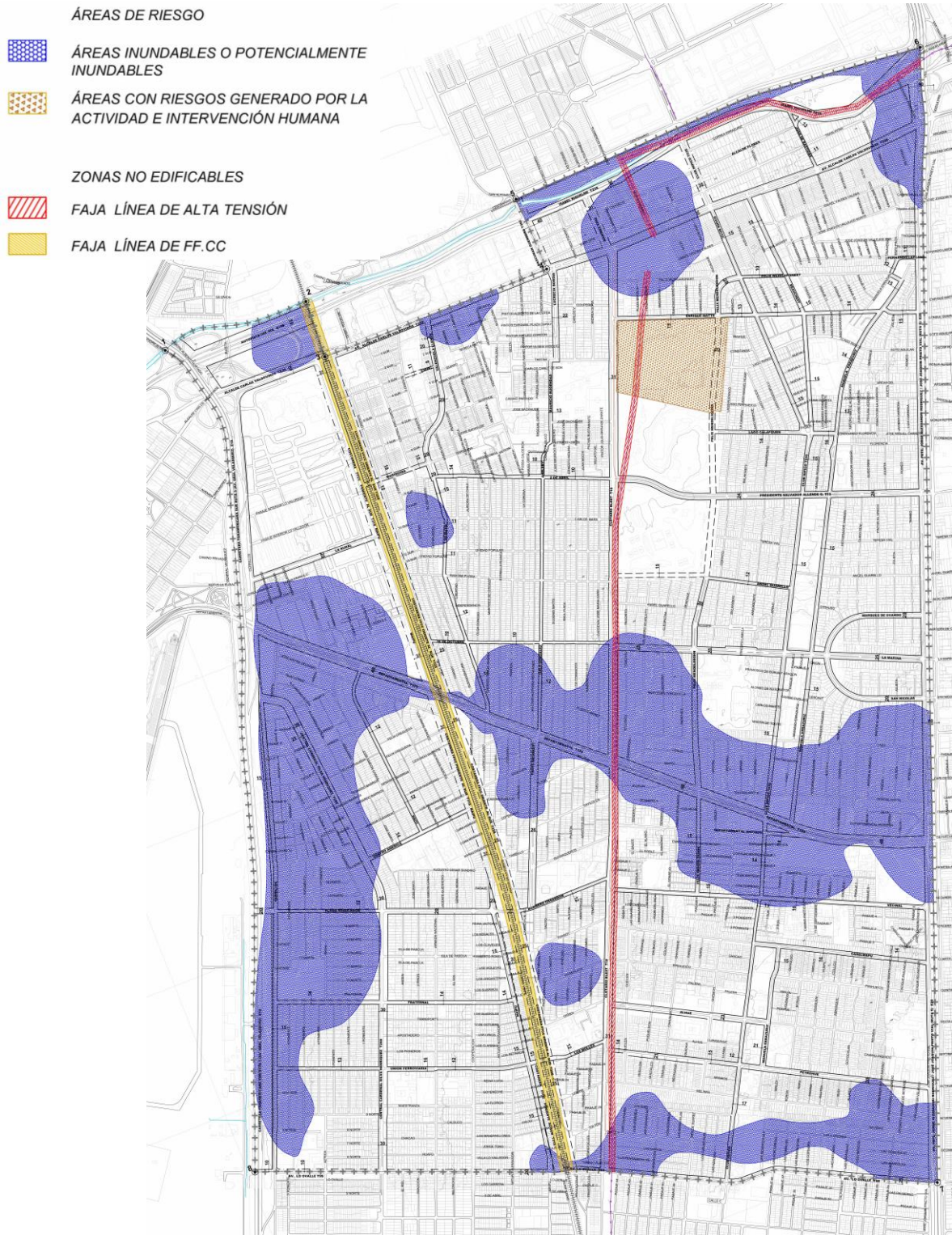
Una vez cumplidos los requisitos que establece el Artículo 2.1.17 de la OGUC, para efectos de autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, las normas urbanísticas corresponderán a las de la zona que se indique en el correspondiente predio, de acuerdo a lo graficado en los Planos de Zonificación del presente Plan.

2. Zonas No Edificables

Las zonas no edificables, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponden a aquellas franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecida por el ordenamiento jurídico vigente, en los cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige.

En el territorio del Plan se identifican las siguientes zonas no edificables, sobre las cuales aplican las disposiciones del respectivo ordenamiento jurídico vigente, estas son: Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos y fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles.

Figura 74 Plano Áreas restringidas al desarrollo urbano



Fuente: Elaboración URBE

V.8 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural corresponden a las definidas en el artículo 2.1.18 de la OGUC y la circular DDU 240 del MINVU.

Monumentos Nacionales

La OGUC en su artículo 2.1.18, inciso 4° establece que es competencia del Plan Regulador Comunal reconocer inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías.

En la actualidad en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, sólo se identifican Monumentos Históricos, oficialmente declarados por CMN (Consejo de Monumentos Nacionales), los cuales se enlistan a continuación.

Tabla 19 Monumentos Históricos Comuna de Pedro Aguirre Cerda

Nombre	Localización	Decreto (CMN)
Casa Patronal ex Chacra Ochagavía	Florencia 1976, Pedro Aguirre Cerda	Nº367 (1995)
Casa de André Jarlan y Pierre Dubois	Calle Ranquil 4721, Pedro Aguirre Cerda	Nº132 (2016)

Fuente: Elaboración URBE en base a monumentos.gob.cl.

Inmuebles de Conservación Histórica

La LGUC en su artículo 60°, inciso 2° establece que es competencia del Plan Regulador Comunal definir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), con el objetivo de proteger normativamente el patrimonio reconocido como tal. En ese sentido, se proponen 5 Inmuebles de Conservación Histórica y 5 Zonas de Conservación Históricas. A continuación, el listado de los mismos:

Tabla 20 Inmuebles de Conservación Histórica

Nombre	Localización
Casona Parque SERVIU	Mauricio Rugendas 3501, Pedro Aguirre Cerda
Núcleo Ochagavía	Padre Alberto Hurtado 4030, Pedro Aguirre Cerda
Ex Cine Alhué	Alhué 2983, Pedro Aguirre Cerda
Casona Escuela Consolidada Dávila	San Joaquín Prieto 6075, Pedro Aguirre Cerda
Capa de agua Melinka	Club Hípico con Melinka, Pedro Aguirre Cerda

Fuente: Elaboración URBE

Barrios Históricos

Complementario a lo anterior e independiente a las disposiciones que establece la legislación urbana vigente, con el objetivo de reconocer el patrimonio histórico y cultural de la comuna, el presente Plan Regulador Comunal identifica “barrios históricos” presentes en el territorio y que otorgan identidad a la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Las normas urbanísticas aplicables a los predios emplazados en dichos barrios son las definidas en las respectivas zonas del presente Plan. Las que reconocen las condiciones y características de consolidación actual y a mantenerlas en el tiempo.

Dichos barrios se listan a continuación:

Tabla 21 Barrios Históricos

Nombre	Localización
Población Alessandri	Av. Carlos Valdovinos y Fernando Lazcano, y Puerto Williams y Enrico Carusso; Pedro Aguirre Cerda
Población San Joaquín	Av. Carlos Valdovinos y 13 sur, y Av. Maipú y Clotario Blest; Pedro Aguirre Cerda
Población La Victoria	2 de Abril y Av. Departamental, y Pintor de la Fuente y Clotario Blest; Pedro Aguirre Cerda
Casa Patronal Ex Ochagavía y plazas aledañas	Condominio Florencia y Florencia, y Manuela Errázuriz y Historiador Vassari; Pedro Aguirre Cerda
Población Dávila	Carelmapu y Melinka, y Clotario Blest y José Joaquín Prieto; Pedro Aguirre Cerda

Fuente: Elaboración URBE

Figura 75 Plano ubicación MH, ICH y barrios históricos



Fuente: Elaboración URBE

Figura 76 Fotografías de ICH propuestos

1. Casona Parque SERVIU



2. Núcleo Ochagavía



3. Ex cine Alhué



4. Casona Escuela Dávila



5. Copa de agua Melinka



Fuente: Elaboración URBE

Figura 77 Fotografías de Barrios Históricos

1. Población Alessandri



2. Población San Joaquín



3. Población La Victoria



4. Casa Patronal Ex Ochagavía y plazas aledañas



5. Población Dávila



Fuente: Elaboración URBE

VI REFERENCIAS

- CNN. (2019). Pedro Aguirre Cerda tendrá el megaterminal de buses más grande de Sudamérica. [en línea] [recuperado el día 06 de marzo de 2021]. Disponible en: https://www.cnnchile.com/pais/pedro-aguirre-cerda-terminal-buses-sudamerica_2
- Diario Constitucional. (2020). Segundo Tribunal Ambiental rechazó reclamaciones asociadas a la aprobación del proyecto «Rancagua Express» de EFE. 24 de marzo de 2020. [en línea] [recuperado el día 15 de diciembre de 2020]. Disponible en: <https://www.diarioconstitucional.cl/2020/03/24/segundo-tribunal-ambiental-rechazo-reclamaciones-asociadas-a-la-aprobacion-del-proyecto-rancagua-express-de-efe/>
- Dirección de Obras Hidráulicas. (2018). Se inicia la construcción de la Etapa 3 del Parque. [en línea] [recuperado el día 03 de junio de 2021]. Disponible en: <https://parquevictorjara.cl/2018/07/05/se-inicia-la-construccion-de-la-etapa-3-del-parque/>
- Dirección de Obras Hidráulicas. (2021). Parque Inundable Víctor Jara. Proyecto. [en línea] [recuperado el día 03 de junio de 2021]. Disponible en: <https://parquevictorjara.cl/>
- Directorio de Transporte Público Metropolitano, DTPM. (2018). Directorio de Transporte Público Metropolitano. [en línea] [recuperado el día 10 de diciembre de 2020]. Disponible en: <http://www.dtpm.cl/index.php/homepage/directorio-de-transporte-publico>
- Echeverría, Ignacio. Detalles inéditos del nuevo megaterminal de buses que tendrá Sudamérica en Pedro Aguirre Cerda. Diario Agricultura. [en línea] [recuperado el día 06 de marzo de 2021]. Disponible en: <https://www.radioagricultura.cl/nacional/2019/10/03/detalles-ineditos-del-nuevo-megaterminal-de-buses-que-tendra-sudamerica-en-pedro-aguirre-cerda.html>
- El Mercurio. (2019). Construirán megaterminal de buses por US\$ 40 mills. en P. Aguirre Cerda. [en línea] [recuperado el día 06 de marzo de 2021]. Disponible en: <https://www.infraestructurapublica.cl/construiran-megaterminal-buses-us-40-mills-p-aguirre-cerda/>
- Fernández, Oriana. (2019). Proyectan que futura Línea 10 de Metro generaría más de 50 mil nuevas viviendas. Diario La Tercera. [recuperado el día 06 de marzo de 2021]. Disponible en: <https://www.latercera.com/nacional/noticia/proyectan-futura-linea-10-metro-generaria-mas-50-mil-nuevas-viviendas/503174/#>
- Gobierno Regional Metropolitano de Santiago. (2012). Política Regional de áreas Verdes.
- Gobierno Regional Metropolitano de Santiago. (2012). Estrategia Regional de Desarrollo.
- Ilustre Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda. (2014). Plan de Desarrollo Comunal.
- Instituto Nacional de Estadísticas, INE. (1992). Censo de Población y Vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas, INE. (2017). Censo de Población y Vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas, INE. (2019). Indicadores de Calidad de Plazas y Parques Urbanos. [en línea] [recuperado el día 07 de junio de 2021]. Disponible en: <https://storymaps.arcgis.com/stories/391dac6ee0c3438fbf186aed3ea1c1ff1>
- Instituto Nacional de Estadísticas, INE. (2021). Permisos de Edificación principales ciudades (2010-2020). Geodatos Abiertos INE. [en línea] [recuperado el día 23 de abril de 2021]. Disponible en: <https://geoine-ine-chile.opendata.arcgis.com/datasets/f034dd83d9de4526939fed750aa58e5f?geometry=-19.521%2C-58.765%2C-157.510%2C-11.431>

- Millennium Ecosystem Assessment, MEA. (2005). Ecosystems and human well-being. Millennium Ecosystem Assessment.
- Ministerio de Desarrollo Social. (2021). Banco Integrado de Proyectos. [en línea] [recuperado el día 05 de mayo de 2021]. Disponible en: <https://bip.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/bip2-consulta/app/parent-flow?execution=e1s3>
- Ministerio del Interior y Seguridad Pública. (2016). Política Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.
- Ministerio del Medio Ambiente. (s-fa). Base Digital del Clima. Comuna de Pedro Aguirre Cerda [en línea] [recuperado el día 03 de junio de 2021]. Disponible en: <http://basedigitaldelclima.mma.gob.cl/study/one/communes/114>
- Ministerio del Medio Ambiente. (s-fb). Propuesta sobre marco conceptual, definición y clasificación de servicios ecosistémicos para el Ministerio de Medio Ambiente. División de Información y Economía Ambiental. [en línea] [recuperado el día 03 de mayo de 2021]. Disponible en: https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2014/10/Propuesta-Marco-Conceptual-Definicion-y-Clasificacion-de-Servicios-Ecosistemicos_V1.0_Alta.pdf
- Ministerio del Medio Ambiente. (2013). Estrategia Nacional de Crecimiento Verde.
- Ministerio del Medio Ambiente. (2014). Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.
- Ministerio del Medio Ambiente. (2015). Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad.
- Ministerio de Medio Ambiente. (2016). Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana.
- Ministerio del Medio Ambiente. (2017). Estrategia Nacional de Biodiversidad
- Ministerio del Medio Ambiente. (2018). Plan de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades.
- Ministerio de Medio Ambiente. (2019). Sistema Nacional de Calidad Atmosférica. Obtenido de www.sinca.mma.gob.cl
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). Política Nacional de Desarrollo Urbano.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2020). Objetivos de Desarrollo Sostenible. [en línea] [recuperado el día 11 de diciembre de 2020]. Disponible en: <https://www.cl.undp.org/content/chile/es/home/sustainable-development-goals.html>
- Registro de Emisiones y Transferencias de Contaminantes, RETC. (2019). Emisiones al aire de fuentes puntuales. [en línea] [recuperado el día 08 de abril de 2021]. Disponible en: <http://datosretc.mma.gob.cl/dataset/emisiones-al-aire-de-fuente-puntuales>
- Servicios de Impuestos Internos, SII. (2020). Estadísticas de Empresa. [en línea] [recuperado el día 08 de abril de 2021]. Disponible en: http://www.sii.cl/sobre_el_sii/estadisticas_de_empresas.html
- Servicios de Impuestos Internos, SII. (2021). Cartografía Digital SII Mapas [en línea] [recuperado el día 04 de enero de 2020]. Disponible en: <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>
- Sistema de Información Nacional de Calidad del Aire, SINCA. (2020). Estación Parque O'Higgins. [en línea] [recuperado el día 04 de diciembre de 2020]. Disponible en: <https://sinca.mma.gob.cl/index.php/estacion/index/key/D14>
- Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano, SIEDU. (2019). Primera línea base. Instituto Nacional de Estadísticas. Ministerio de Vivienda y

- Urbanismo. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. PNUD. [en línea] [recuperado el día 31 de marzo de 2021]. Disponible en: <http://siedu.ine.cl/index.html>
- Sistema de Información Territorial Pedro Aguirre Cerda, STPAC. (s-f). Mapa Maestro. Microbasurales. [en línea] [recuperado el día 15 de diciembre de 2020]. Disponible en: <http://www.pedroaguirrecerda.cl/Secplan/planregulador.html>
 - Subsecretaría del Medio Ambiente. (2016). Estudio Actualización del mapa del ruido del Gran Santiago. Informe Final. Instituto de Acústica. Facultad de Ciencias de la Ingeniería. Universidad Austral de Chile. [en línea] [recuperado el día 09 de noviembre de 2020]. Disponible en: http://catalogador.mma.gob.cl:8080/geonetwork/srv/spa/resources.get?uuid=2a363000-3f90-414b-aa03-4c76ca4d1fe5&fname=Informe_Final_FASE_VI_Gran_Santiago_VF1.pdf&access=public
 - Subsecretaría de Transportes. (2013). Política Nacional de Transportes.