



IMAGEN OBJETIVO

MODIFICACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL
DE CERRO NAVIA



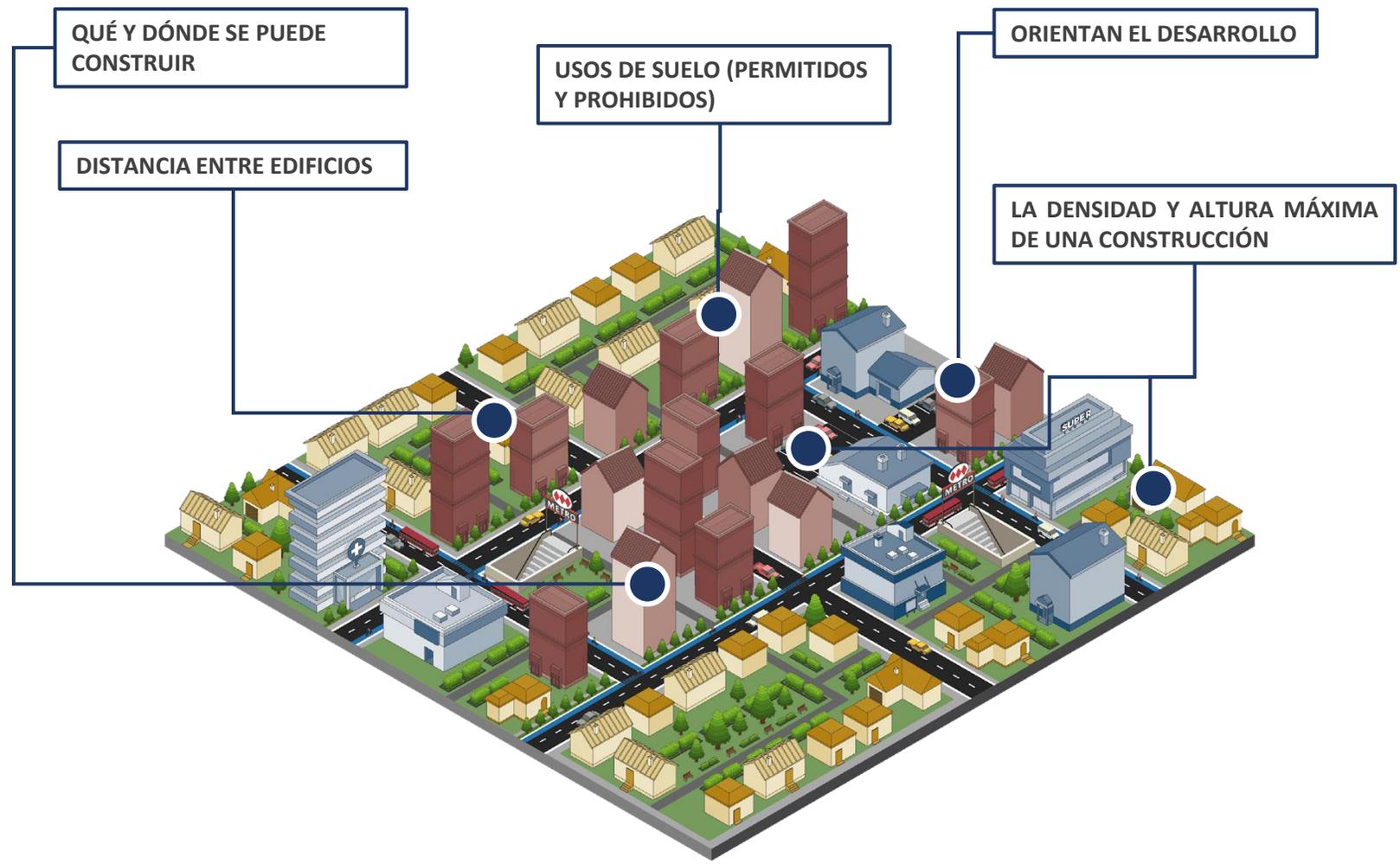
¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?



EL PLAN REGULADOR ES UN INSTRUMENTO LEGAL QUE DEFINE NORMAS QUE NOS AYUDAN A ORDENAR EL TERRITORIO URBANO DE UNA COMUNA PROMOVRIENDO EL DESARROLLO SUSTENTABLE.

¿QUE NORMA?

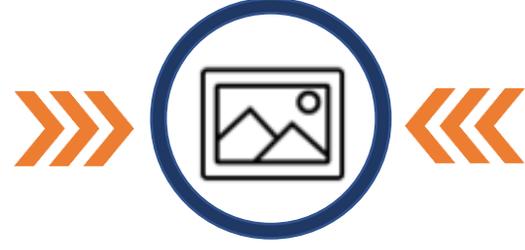
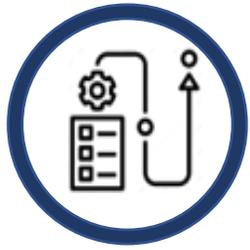
-  LÍMITE URBANO COMUNAL
-  ÁREAS RESTRINGIDAS PARA CONSTRUIR
-  CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
-  VIALIDADES ESTRUCTURANTES
-  ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO



PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE



ETAPAS DE DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN





DIAGNOSTICO
COMUNAL



URBANO

FISICO Y AMBIENTAL

POBLACION Y VIVIENDA

SOCIOECONOMICO

MOTIVOS

URBANO	AUSENCIA DE CENTRALIDADES EN LA COMUNA.
SOCIOECONOMICO	ALTA DEPENDENCIA DE COMUNAS CERCANAS.
URBANO	CONSTRUCCIÓN LINEA 7 METRO DE SANTIAGO
SOCIOECONOMICO	ESCASA INVERSIÓN PÚBLICO Y PRIVADA
URBANO	DETERIORO DE SECTORES COMERCIALES DE LA COMUNA



1 OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN

PROPONER CENTRALIDADES Y DIVERSIFICAR USOS QUE PERMITAN RECONOCER Y CONSOLIDAR NUEVOS POLOS DE DESARROLLO EN TORNO A LAS ESTACIONES DE METRO.



MOTIVOS

URBANO
CONFLICTOS ENTRE ZONAS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA INOFENSIVA



2 OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN

ESTABLECER UNA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN QUE PERMITA UNA COHERENTE INTERRELACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS USOS DE SUELO.

URBANO
INCORPORAR MODIFICACIÓN DEL PRMS RECIENTES

URBANO
CORREGIR VIALIDADES DE ACUERDO A LAS ESCALAS DE EQUIPAMIENTOS DE LA OGUC

DIAGNOSTICO AMBIENTAL
LA COMUNA SE LOCALIZA DENTRO DE LA ZONA SATURADA POR MATERIAL PARTRICULADO 10 Y 2,5.



3 OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN

DEFINIR Y POTENCIAR UNA PROPUESTA VIAL DE MOVILIDAD INTERNA PONIENDO ENFÁSIS EN LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA

POBLACIÓN Y VIVIENDA
DEFICIT HABITACIONAL DE 5600 VIVIENDAS

URBANO
VALORACIÓN VIDA DE BARRIOS

URBANO
INTENSIDAD DE USO BAJA EN ALGUNOS SECTORES REPRESENTA UN POTENCIAL PARA LA RENOVACIÓN



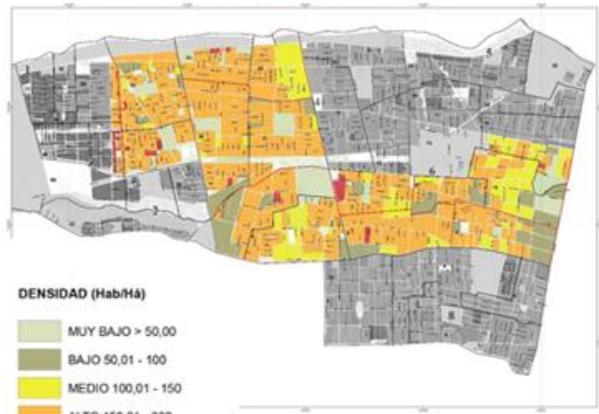
4 OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN

GENERAR UNA PROPUESTA DE QUE PERMITA ENTREGAR ALTERNATIVAS DE OFERTAS DE VIVIENDA, A TRAVÉS DE LA INTENSIFICACIÓN DEL USO EN SECTORES ESTRATÉGICOS, RESGUARDANDO LA VIDA BARRIAL DEL ENTORNO.

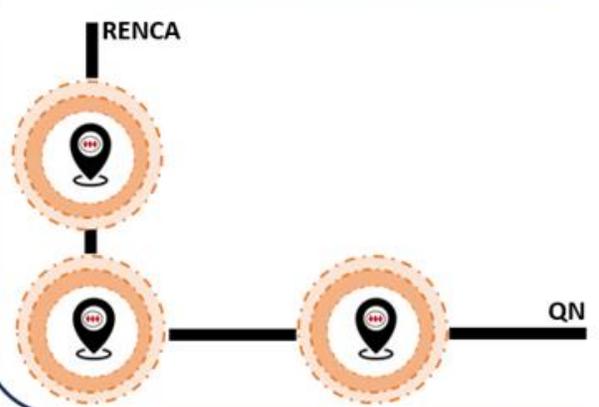


DEFINICIÓN ÁREA DE ESTUDIO

DENSIDAD POBLACIONAL



AREA DE INFLUENCIA ESTACIONES



AREA DE ESTUDIO



¿QUÉ ES LA IMAGEN OBJETIVO?



LEY 21078 – 28 OCTIES LGUC

SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO
ES UNA REPRESENTACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA A FUTURO. NO ES LA PROPUESTA FINAL, SINO UNA PRIMERA APROXIMACIÓN AL PLAN DONDE SE RECONOCEN LOS PRINCIPALES LINEAMIENTOS EN EL PLANO.



RESUMEN EJECUTIVO

PLANO IMAGEN OBJETIVO

ELEMENTOS PARA SU CONSTRUCCIÓN

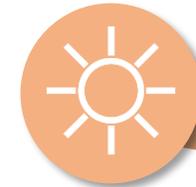
-  OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN
-  TEMAS AMBIENTALES CLAVES (CLIMA URBANO, RENOVACIÓN URBANA Y MOVILIDAD SOSTENIBLE)
-  LINEAMIENTOS DE PLADECO
-  RECONOCIMIENTO DE ALTERNATIVA PREFERENTE, QUE ENTREGA MEJOR RESPUESTA A LOS PROBLEMAS Y AMENAZAS IDENTIFICADOS.



Mejoramiento

Ambiental
Renovación

urbana
Movilidad



¿CÓMO SE CONSTRUYÓ LA IMAGEN OBJETIVO?



1

DIAGNÓSTICO

Ajuste de objetivos de planificación

Análisis de temas de sustentabilidad (DAE)

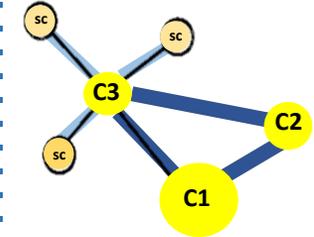
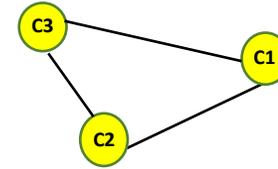
2

ESCENARIO BASE



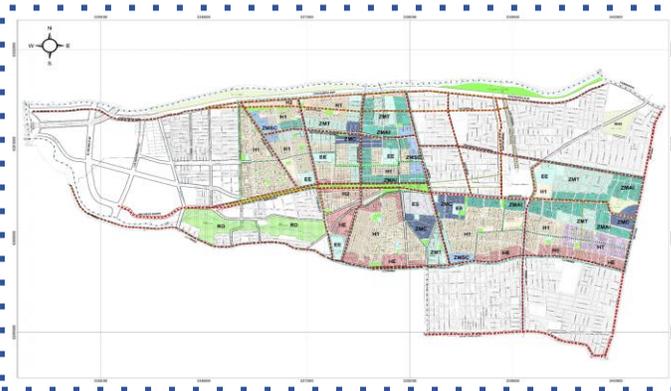
3

ALTERNATIVAS



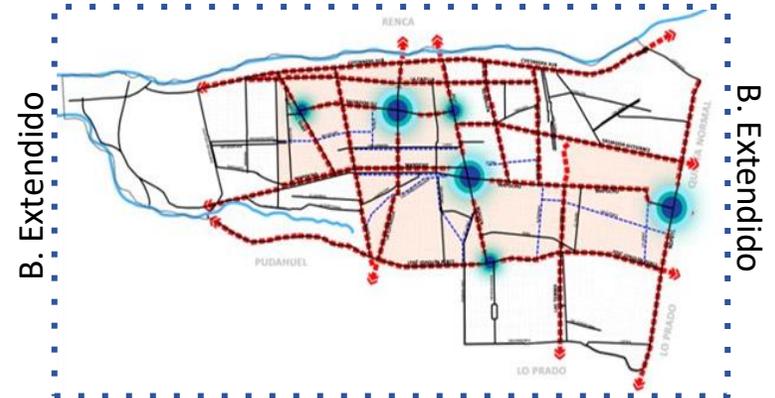
5

IMAGEN OBJETIVO



4

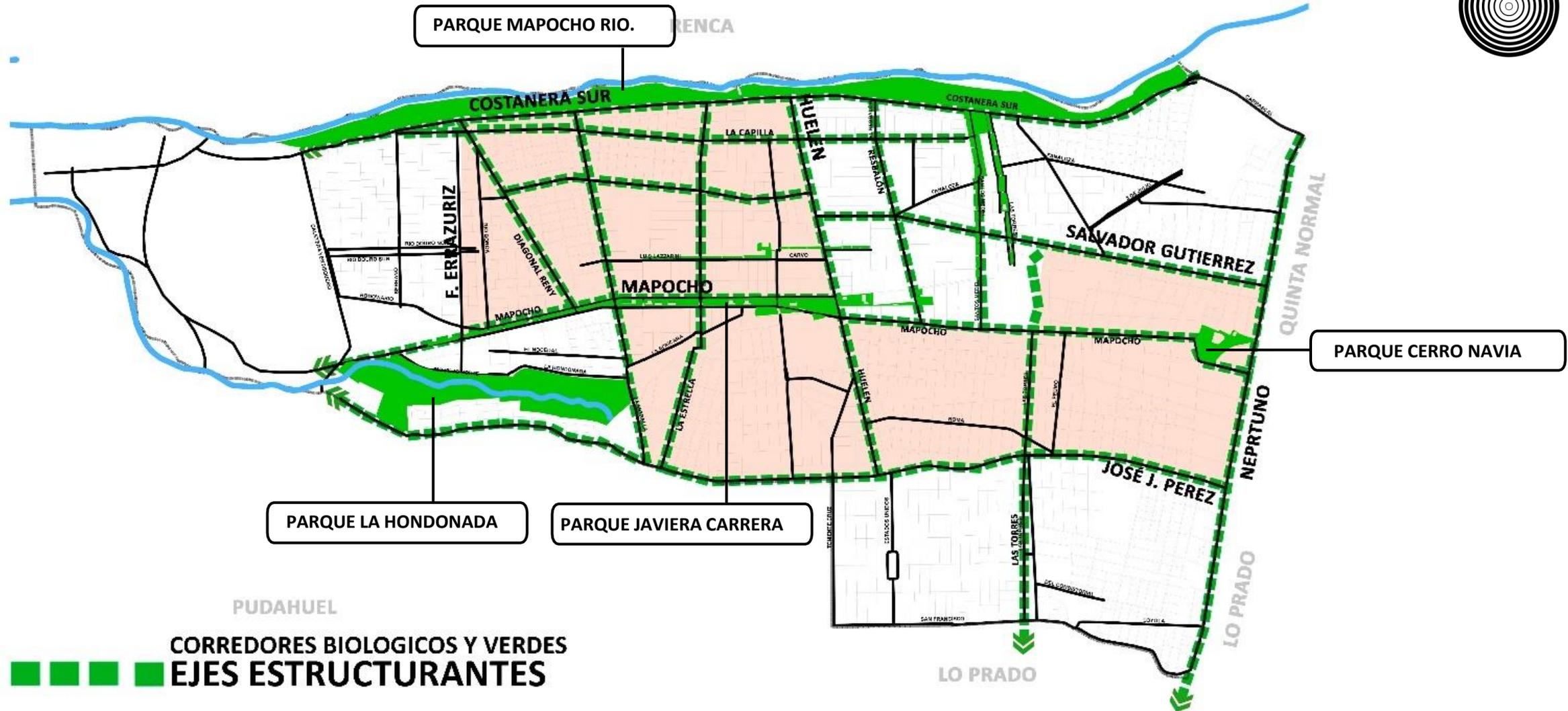
SELECCIÓN DE ALTERNATIVA PREFERENTE



ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN



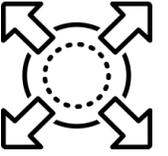
ALTERNATIVA A – CONCENTRICA



ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN



ALTERNATIVA B – EXTENDIDA





TALLERES
ALTERNATIVAS
CON LA COMUNIDAD



ALTERNATIVA A

17%

ALTERNATIVA B

69%

CONSULTA A COMISIÓN



ALTERNATIVA A

3

PERSONAS

ALTERNATIVA B

9

PERSONAS

TALLER CONCEJO
COMUNAL



ALTERNATIVA A

0

PERSONAS

ALTERNATIVA B

6

PERSONAS

OBSERVACIONES Y
PREOCUPACIONES

INTENSIDAD DE USO DEL TERRITORIO

PREOCUPACIÓN POR LAS ALTURAS Y LA FORMA DE CONSTRUIR CIUDAD

TEMOR POR LOS GUETOS VERTICALES Y LAS CONSECUENCIAS

UV 16

CONSIDERAR ÁREAS VERDES

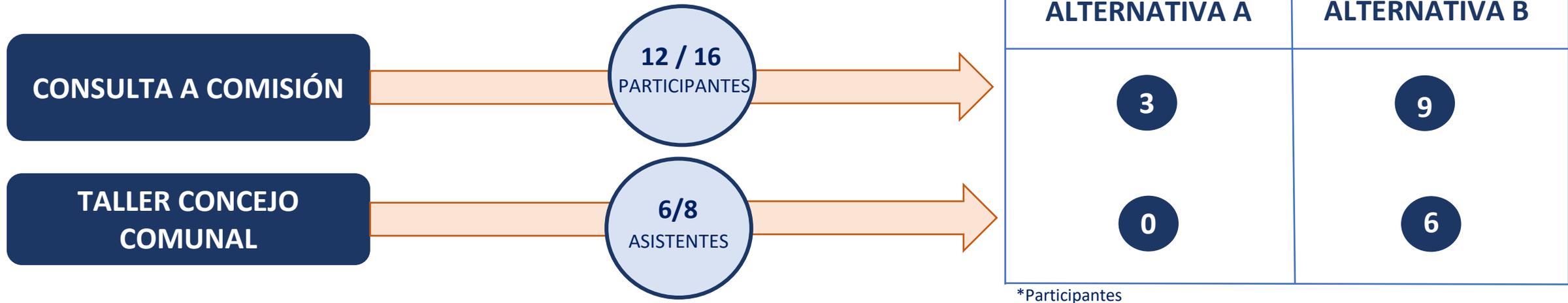
MOVILIDAD RECONOCIENDO LA POBLACIÓN DE ADULTOS MAYORES

NECESIDAD DE MEJORAS EN EL TRANSPORTE PÚBLICO (FRECUENCIA).

UV 28



OTRAS ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS QUE PERMITIERON TOMAR LA DECISIÓN FUERON:



COMENTARIOS A LA ALTERNATIVAS



LA ALT. B GENERA MÁS DESCENTRALIZACIÓN Y ABARCA MÁS TERRENO

LA ALT. B CONSIDERA CENTRO DE COMERCIO Y SERVICIOS



LA ALT. B MAYOR ACCESIBILIDAD CON RUTAS BARRIALES



LA ALT. B PROMUEVE EL USO DE BICICLETA Y PEATONAL



EN LA ALT. B EL COMPLEMENTO DE RUTAS BARRIALES CON CORREDORES AYUDA A ENFRENTAR ISLAS DE CALOR Y DE BIODIVERSIDAD.



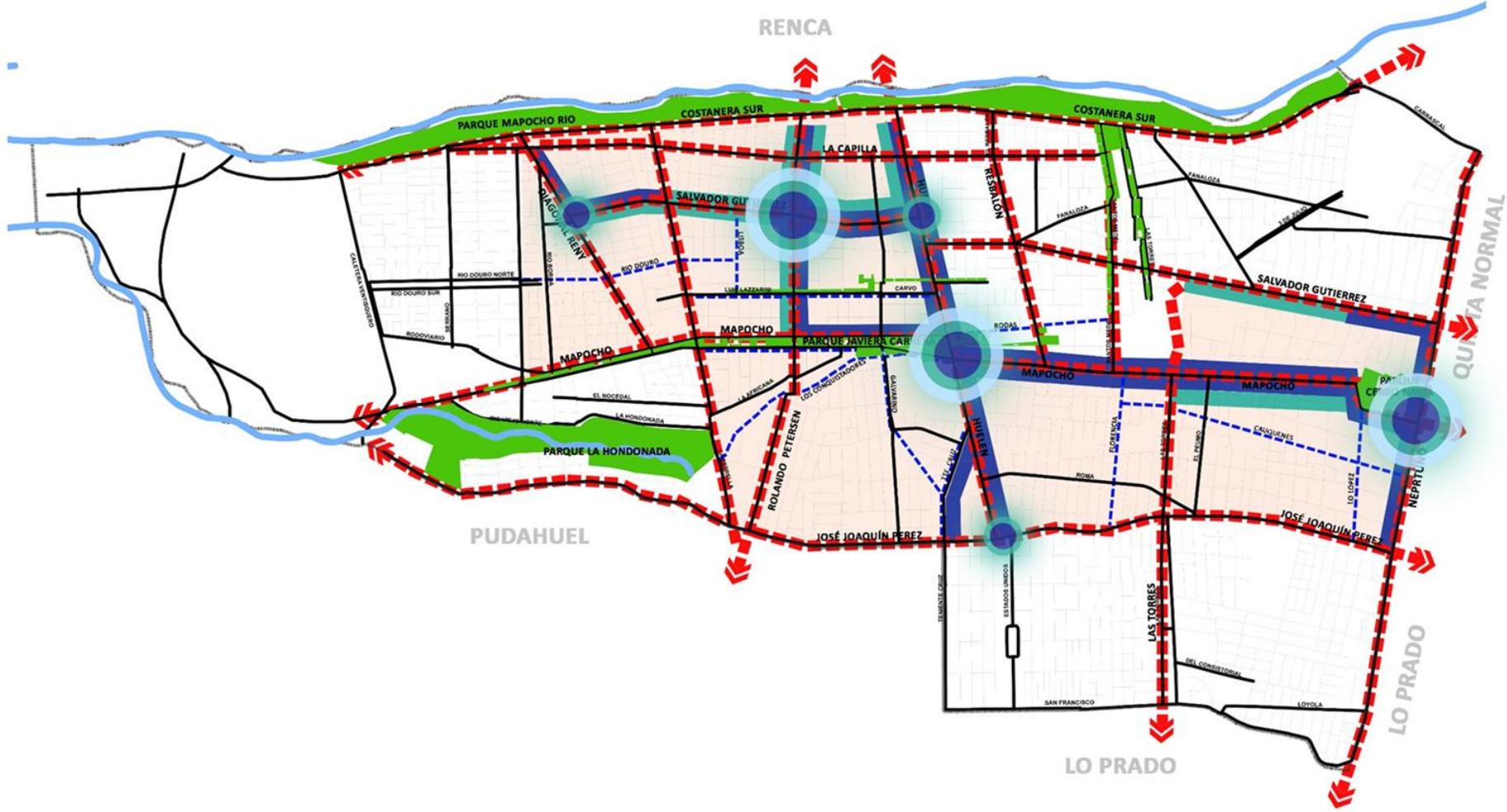
SE CONSIDERA NECESARIO QUE MANTENGAN CARÁCTER RESIDENCIAL .

NECESIDAD DE GENERAR COHESIÓN BARRIAL.



NECESIDAD DE CONSIDERAR DENSIFICACIÓN EN CORTO Y MEDIANO PLAZO

ALTERNATIVA



ESTRUCTURA EXTENDIDA

RESIDENCIAL

MIXTO
SERVICIO - COMERCIO
VIVIENDA ALTA

DISTRIBUCION DE USO LINEAL

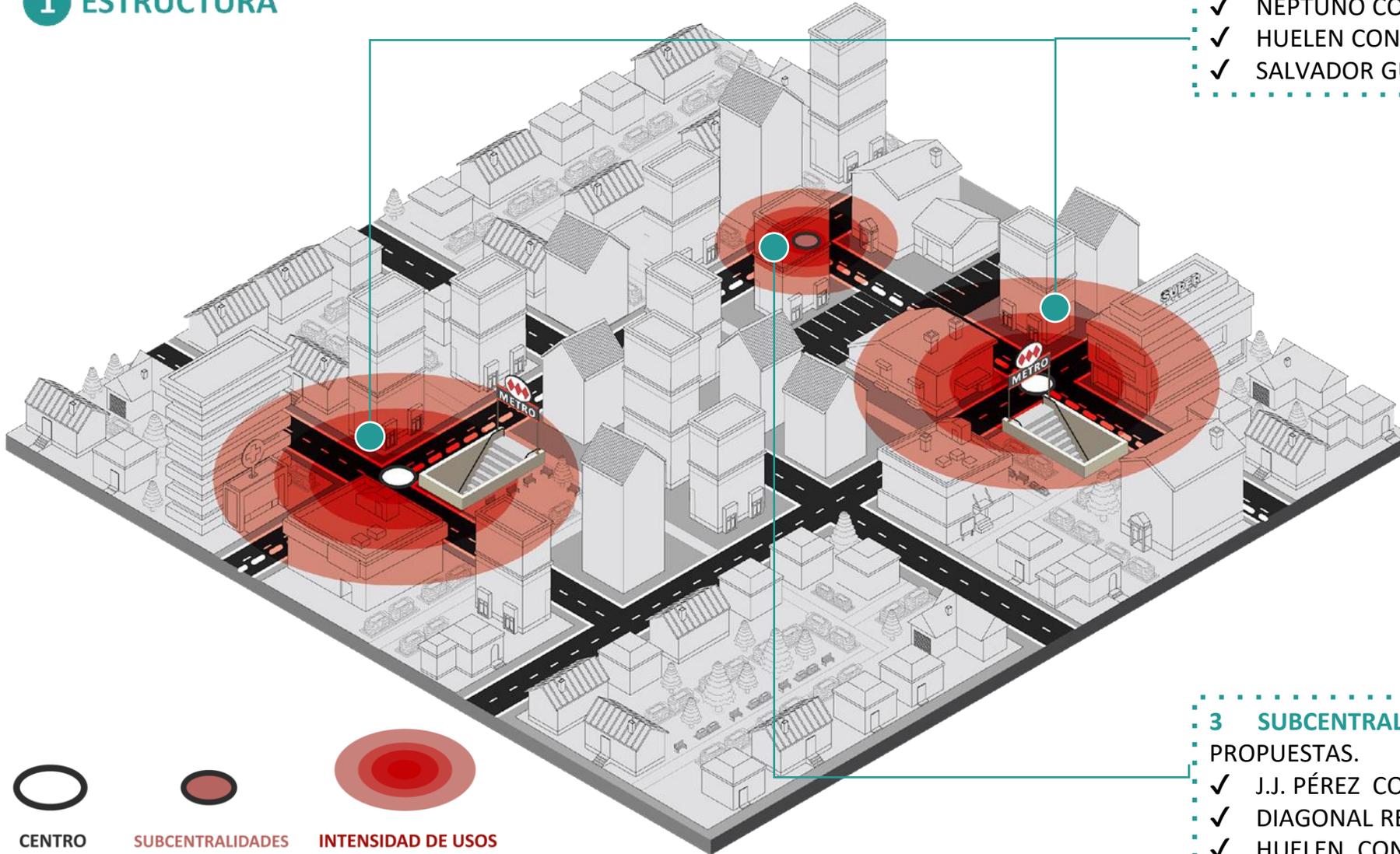
INTENSIDAD DE USO LINEAL

MOVILIDAD SUSTENTABLE
EJES ESTRUCTURANTES
RUTAS BARRIALES

CORREDORES BIOLÓGICOS Y VERDES
EJES ESTRUCTURANTES
RUTAS BARRIALES



1 ESTRUCTURA



- SE PROPONEN **3 CENTROS**, ASOCIADOS AL METRO.
- ✓ NEPTUNO CON MAPOCHO (COMUNAL)
- ✓ HUELEN CON MAPOCHO (METROPOLITANO)
- ✓ SALVADOR GUTIÉRREZ CON R. PETERSEN (COMUNAL)

- 3 SUBCENTRALIDADES** ASOCIADAS A CENTRALIDADES PROPUESTAS.
- ✓ J.J. PÉREZ CON HUELEN
- ✓ DIAGONAL RENY CON SALVADOR GUTIÉRREZ
- ✓ HUELEN CON SALVADOR GUTIÉRREZ.

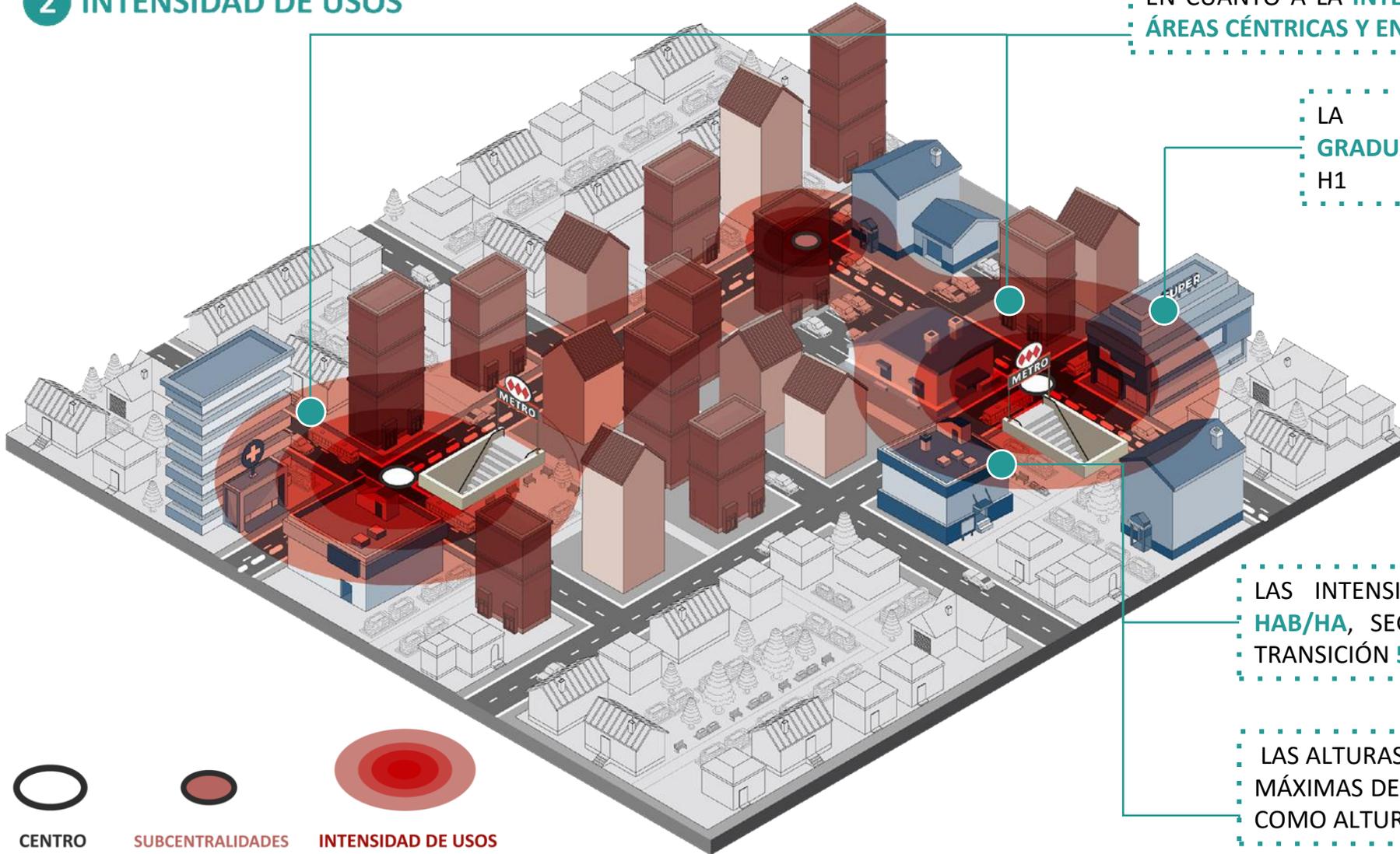
CENTRO ESTACIONES METRO

SUBCENTRALIDADES

INTENSIDAD DE USOS
AUMENTA EN LAS ZONAS CONCÉNTRICAS

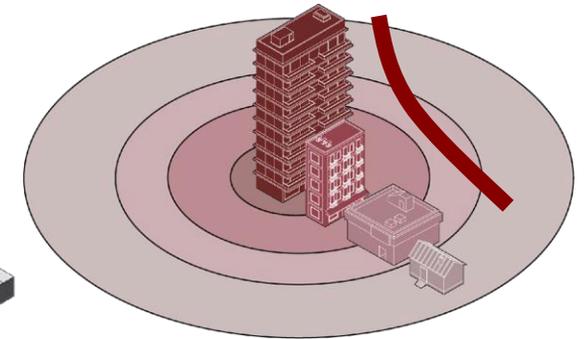


2 INTENSIDAD DE USOS



EN CUANTO A LA INTENSIDAD DE USO ESTA ES MAYOR EN LAS ÁREAS CÉNTRICAS Y ENTORNO A LAS VÍAS ESTRUCTURANTES.

LA INTENSIDAD VA DISMINUYENDO GRADUALMENTE EN CONTACTO CON LAS ZONAS H1



INTENSIDAD
DISMINUCIÓN GRADUAL

LAS INTENSIDADES VARÍAN DESDE ALTA DE **1000 HAB/HA**, SEGUIDA DE INTENSIDADES MEDIAS O DE TRANSICIÓN **500 HAB/HA**.

LAS ALTURAS APUNTAN A RANGOS DE ALTURAS MÁXIMAS DE **25 METROS** (10 PISOS), Y DE **13 METROS** COMO ALTURAS DE TRANSICIÓN (5 PISOS).



CENTRO ESTACIONES METRO



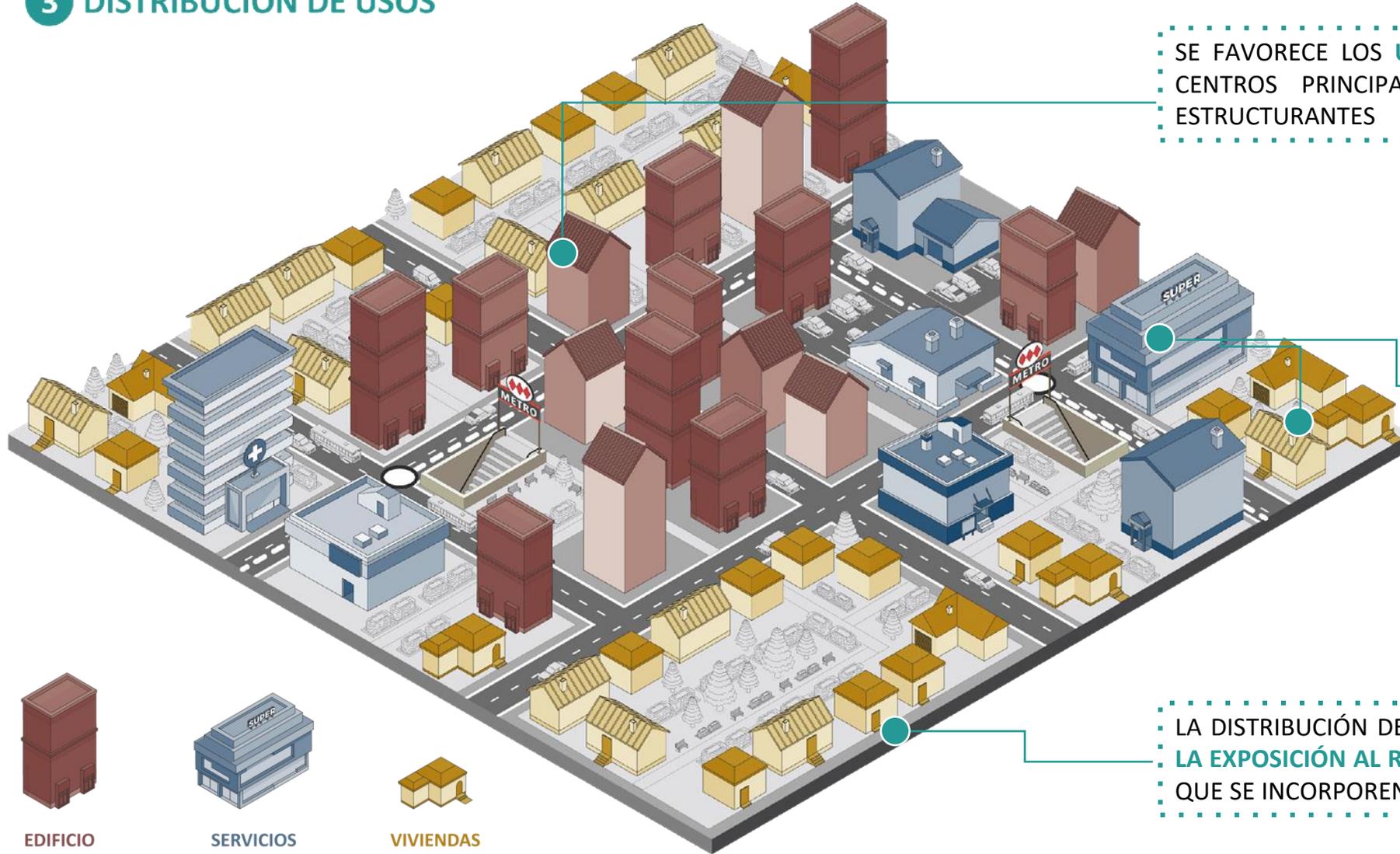
SUBCENTRALIDADES



INTENSIDAD DE USOS
AUMENTA EN LAS ZONAS CONCÉNTRICAS



3 DISTRIBUCIÓN DE USOS



SE FAVORECE LOS **USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS** EN LOS CENTROS PRINCIPALES Y ENTORNO A LOS EJES VIALES ESTRUCTURANTES

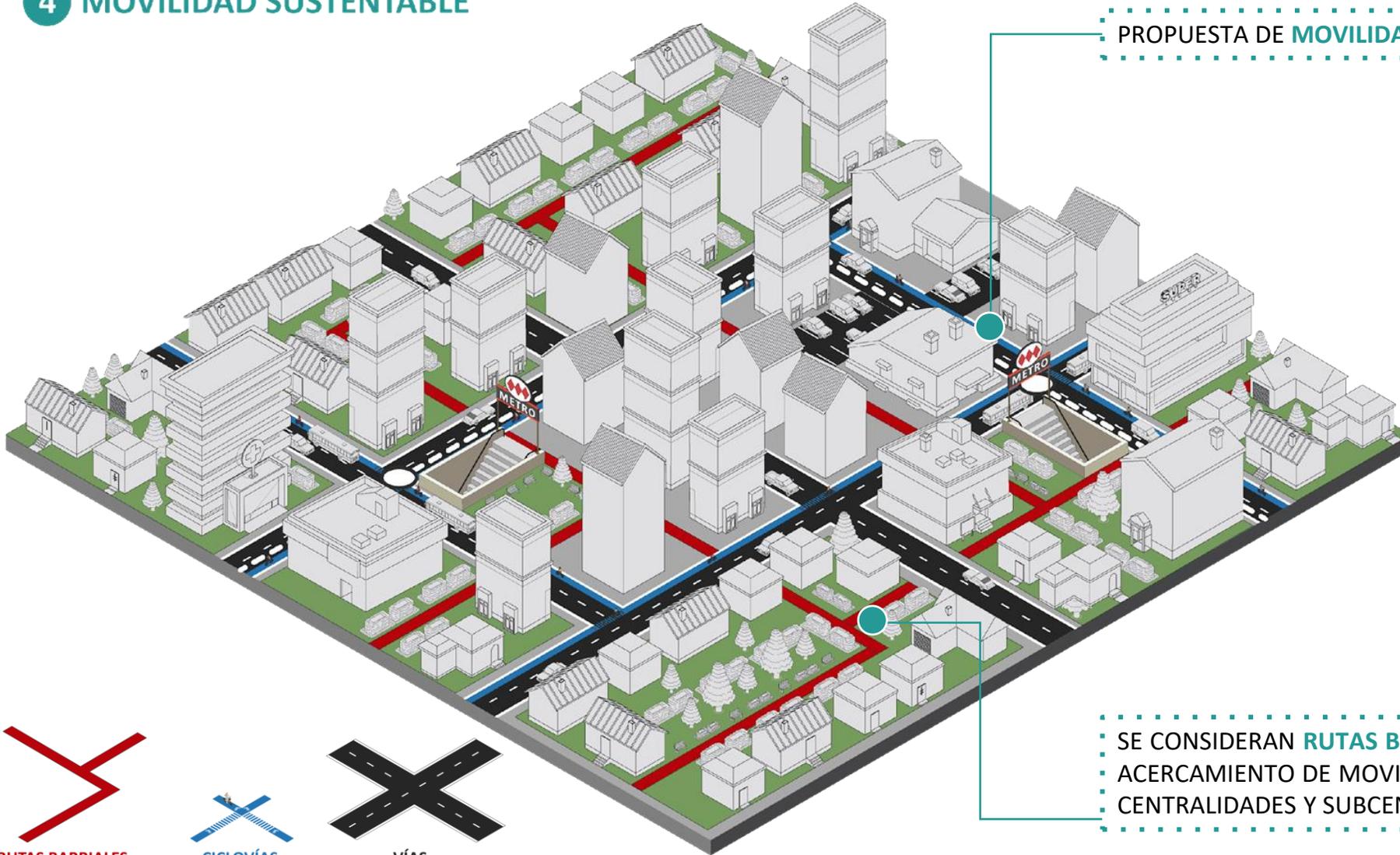
HACIA EL INTERIOR PERMITE **USOS MIXTOS CON PREFERENCIA DE USOS RESIDENCIALES** DONDE SE APLICAN INCENTIVOS A LA VIVIENDA.

LA DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO PERMITE **DISMINUIR LA EXPOSICIÓN AL RUIDO** POR PARTE DE ZONAS RESIDENCIALES QUE SE INCORPOREN ENTORNO A LOS CENTROS.

-  EDIFICIO HABITACIONAL (10 PISOS MAX.)
-  SERVICIOS
-  VIVIENDAS (1 Y 2 PISOS)



4 MOVILIDAD SUSTENTABLE



PROPUESTA DE **MOVILIDAD ACTIVA** EN LAS VÍAS ESTRUCTURANTES.

SE CONSIDERAN **RUTAS BARRIALES**, CONTEMPLADAS COMO EJES DE ACERCAMIENTO DE MOVILIDAD ACTIVA (PEATÓN O BICICLETA) A LAS CENTRALIDADES Y SUBCENTRALIDADES.



RUTAS BARRIALES



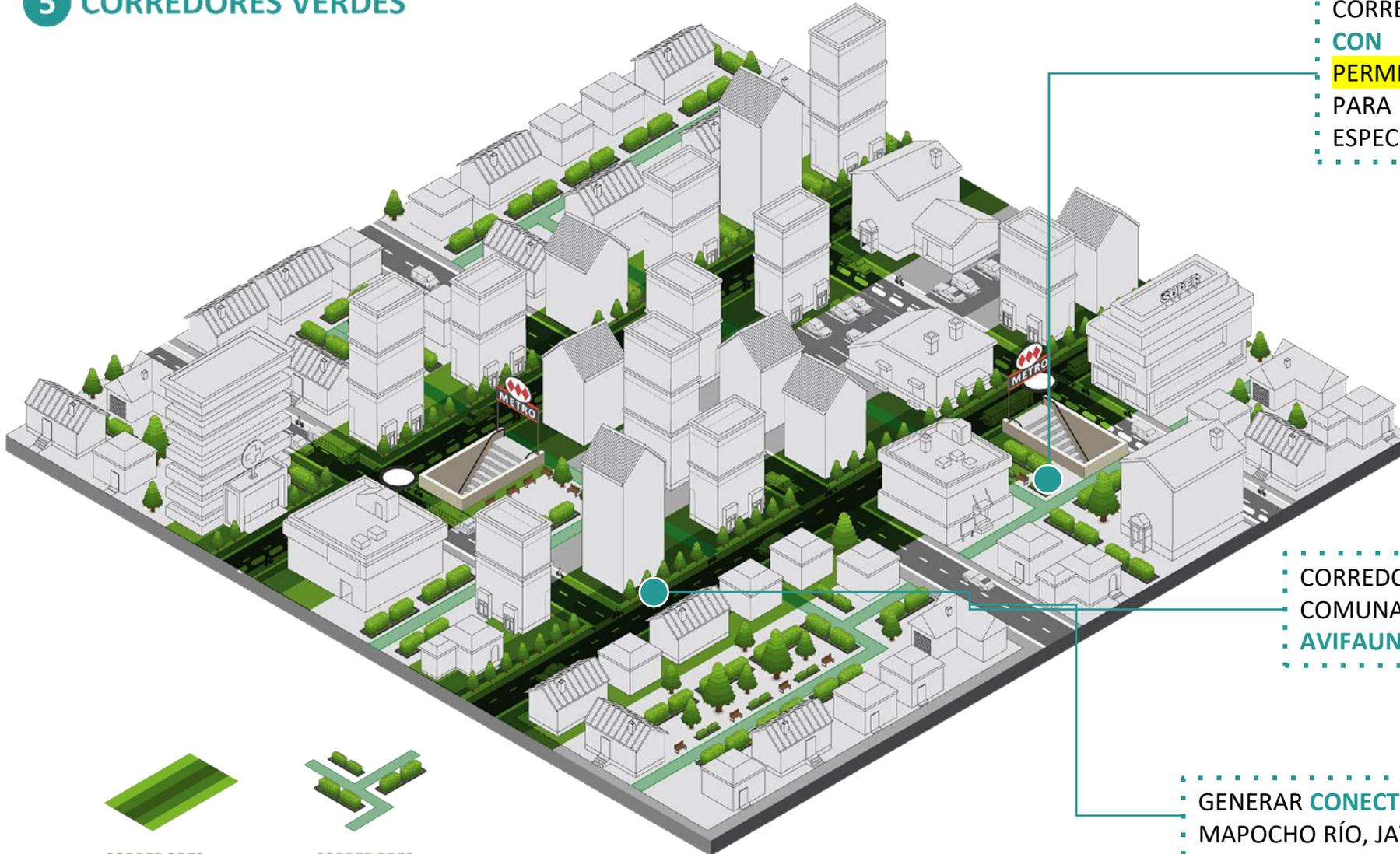
CICLOVÍAS



VÍAS ESTRUCTURANTES



5 CORREDORES VERDES



CORREDORES VERDES BUSCAN **GENERAR ESPACIOS CON MEJORAS EN EL CONFORT TÉRMICO PERMITIENDO** ASÍ EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL TRÁNSITO DE PEATONES Y BICICLETA ESPECIALMENTE EN ÉPOCA ESTIVAL

CORREDORES BIOLÓGICOS BUSCAN GENERAR EN LA COMUNA **HÁBITATS Y DESPLAZAMIENTO DE AVIFAUNA LOCAL.**

GENERAR **CONECTIVIDAD CON GRANDES PARQUES** COMO: EL MAPOCHO RÍO, JAVIERA CARRERA, PARQUE LA HONDONADA Y EL CERRO NAVIA.

CORREDORES
BIOLÓGICOS

CORREDORES
VERDES



VISIÓN DE DESARROLLO PLADECO

“CERRO NAVIA SERÁ RECONOCIDA COMO UNA COMUNA FEMINISTA, ECOLÓGICA, CON ESPACIOS PÚBLICOS SEGUROS E INCLUSIVOS, CONECTADA A LA CIUDAD Y AL MUNDO, A TRAVÉS DE LA CULTURA, LAS CIENCIAS Y EL CONOCIMIENTO, CON UN ALTO ESTÁNDAR DE CALIDAD DE VIDA URBANA, QUE GARANTIZA DERECHOS SOCIALES, CUYO DESARROLLO LOCAL CONTEMPLA LA PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LA COMUNIDAD Y EL RESPETO A LA DIVERSIDAD DE SUS HABITANTES”

LINEAMIENTOS PLADECO

COMUNA ECOLÓGICA

ESPACIOS PÚBLICOS SEGUROS E INCLUSIVOS

ALTO ESTÁNDAR DE CALIDAD URBANA

RESPECTO A LA DIVERSIDAD DE SUS HABITANTES

MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

MEJORAMIENTO AMBIENTAL
(CORREDORES VERDES)

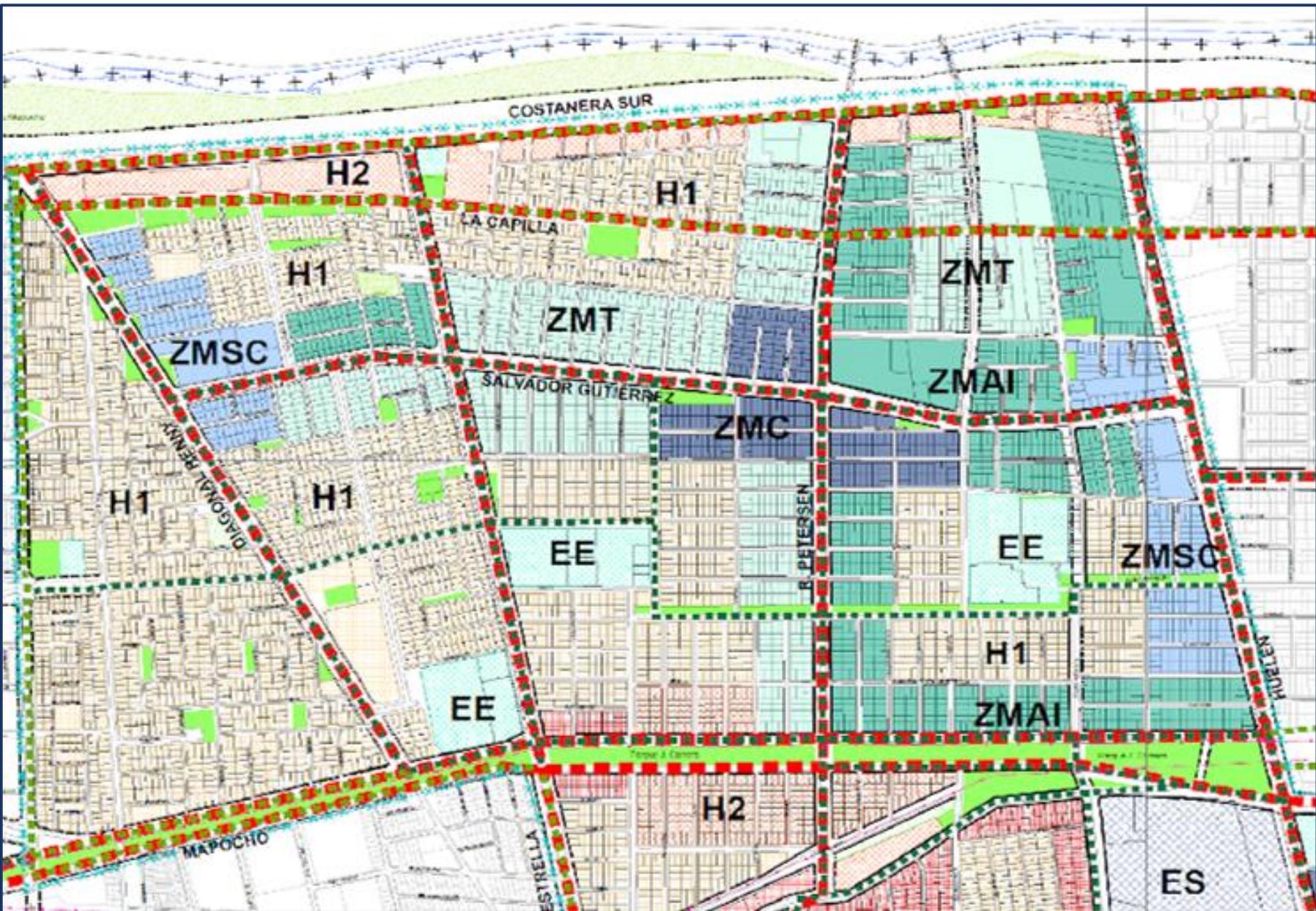
MOVILIDAD SUSTENTABLE
(PEATÓN - CICLISTAS)

MEJORAMIENTO AMBIENTAL
(CORREDORES VERDES)

RENOVACIÓN URBANA
(PROPUESTA PARA NUEVAS VIVIENDAS Y NUEVAS CENTRALIDADES)



DETALLES DE LA IMAGEN OBJETIVO



PRC VIGENTE

	RESIDENCIAL/ EQUIPA.		ACT. PROD.
	ALTURA MAX.	DENSIDAD	ALTURA MAX.
H1	8 mts	300 hab/há	8 mts
H2	8 mts / 14 mts	800 hab/há	8 mts
HE	18 mts	600 hab/ha	-
EE	18 mts	-	-

CAMBIOS PROPUESTOS EN IMAGEN OBJETIVO

- ZMT** ZONA DE TRANSICIÓN
 - DENSIDAD 500 HAB/HA
 - ALTURA MAX 5 PISOS 13 METROS
- ZMSC** ZONA SUBCENTROS
 - DENSIDAD 600 HAB/HA
 - ALTURA MAX 6 PISOS 15 METROS
- ZMC** ZONA CENTROS PRINCIPALES
 - DENSIDAD 800 HAB/HA
 - ALTURA MAX 8 PISOS 20 METROS
- ZMAI** ZONA ALTA INTESIDAD
 - DENSIDAD 1000 HAB/HA
 - ALTURA MAX 10 PISOS 25 METROS



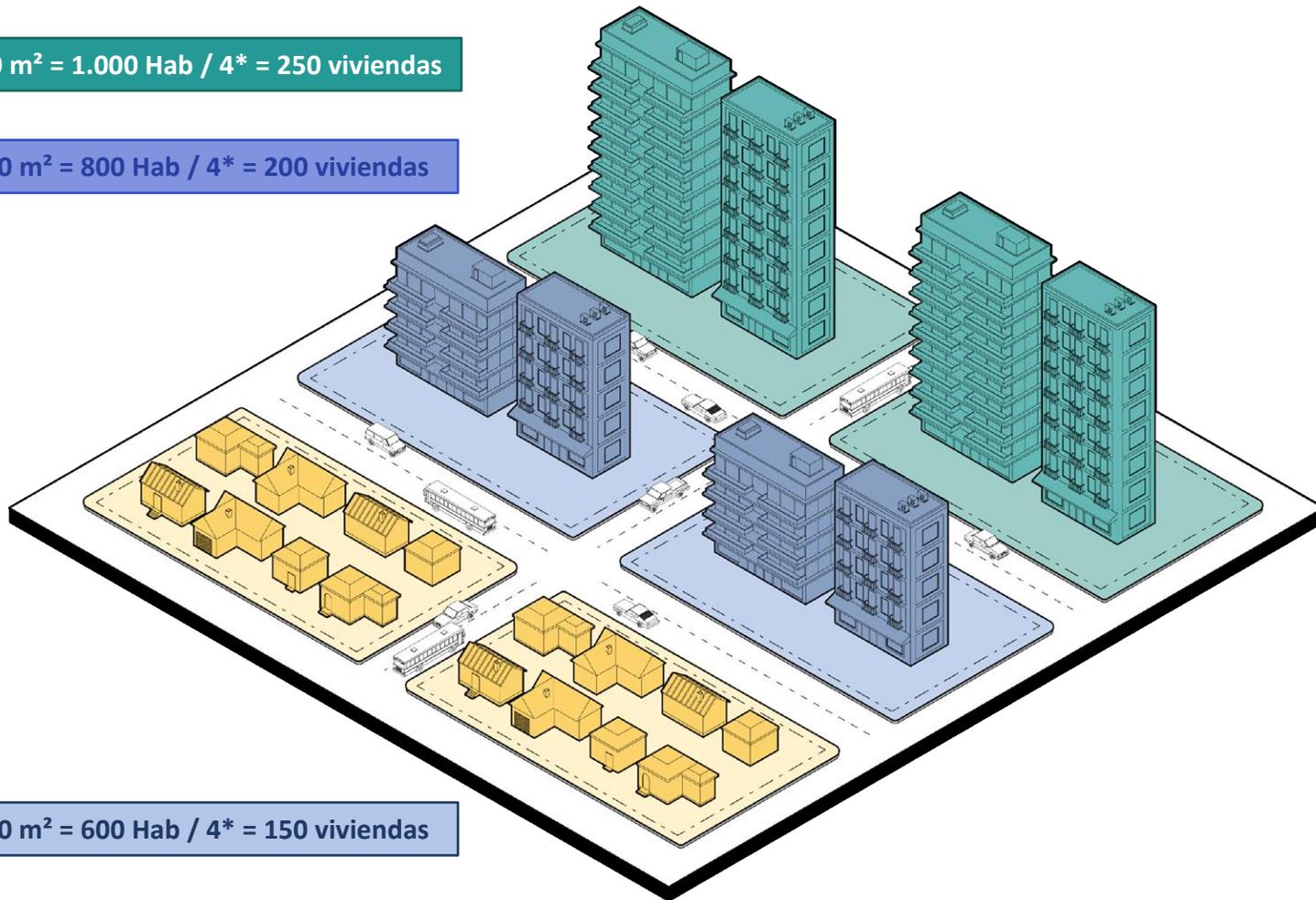
ZMAI 1 Ha = 10.000 m² = 1.000 Hab / 4* = 250 viviendas

ZMC 1 Ha = 10.000 m² = 800 Hab / 4* = 200 viviendas

ZMSC 1 Ha = 10.000 m² = 600 Hab / 4* = 150 viviendas

ZMT 1 Ha = 10.000 m² = 500 Hab / 4* = 125 viviendas

H1 1 Ha = 10.000 m² = 300 Hab / 4* = 75 viviendas



PRC VIGENTE

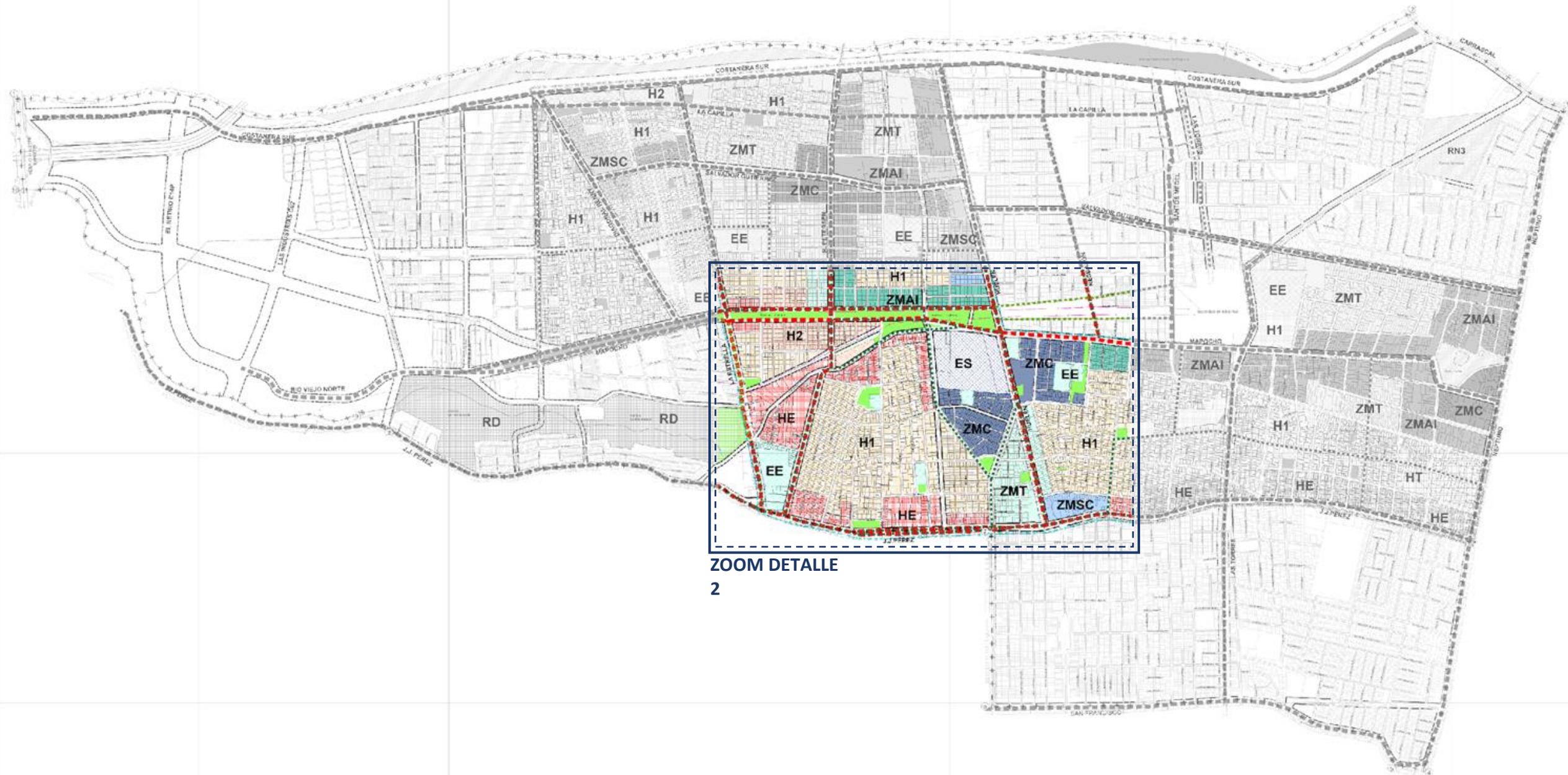
	RESIDENCIAL/ EQUIPA.	ACT. PROD.	
	ALTURA MAX.	DENSIDAD	ALTURA MAX.
H1	8 mts	300 hab/há	8 mts
H2	8 mts / 14 mts	800 hab/há	8 mts
HE	18 mts	600 hab/ha	-
EE	18 mts	-	-

CAMBIOS PROPUESTOS EN IMAGEN OBJETIVO

- ZMT** ZONA DE TRANSICIÓN
 - DENSIDAD 500 HAB/HA
 - ALTURA MAX 5 PISOS 13 METROS
- ZMSC** ZONA SUBCENTROS
 - DENSIDAD 600 HAB/HA
 - ALTURA MAX 6 PISOS 15 METROS
- ZMC** ZONA CENTROS PRINCIPALES
 - DENSIDAD 800 HAB/HA
 - ALTURA MAX 8 PISOS 20 METROS
- ZMAI** ZONA ALTA INTESIDAD
 - DENSIDAD 1000 HAB/HA
 - ALTURA MAX 10 PISOS 25 METROS

* Se considera una vivienda compuesta por 4 habitantes

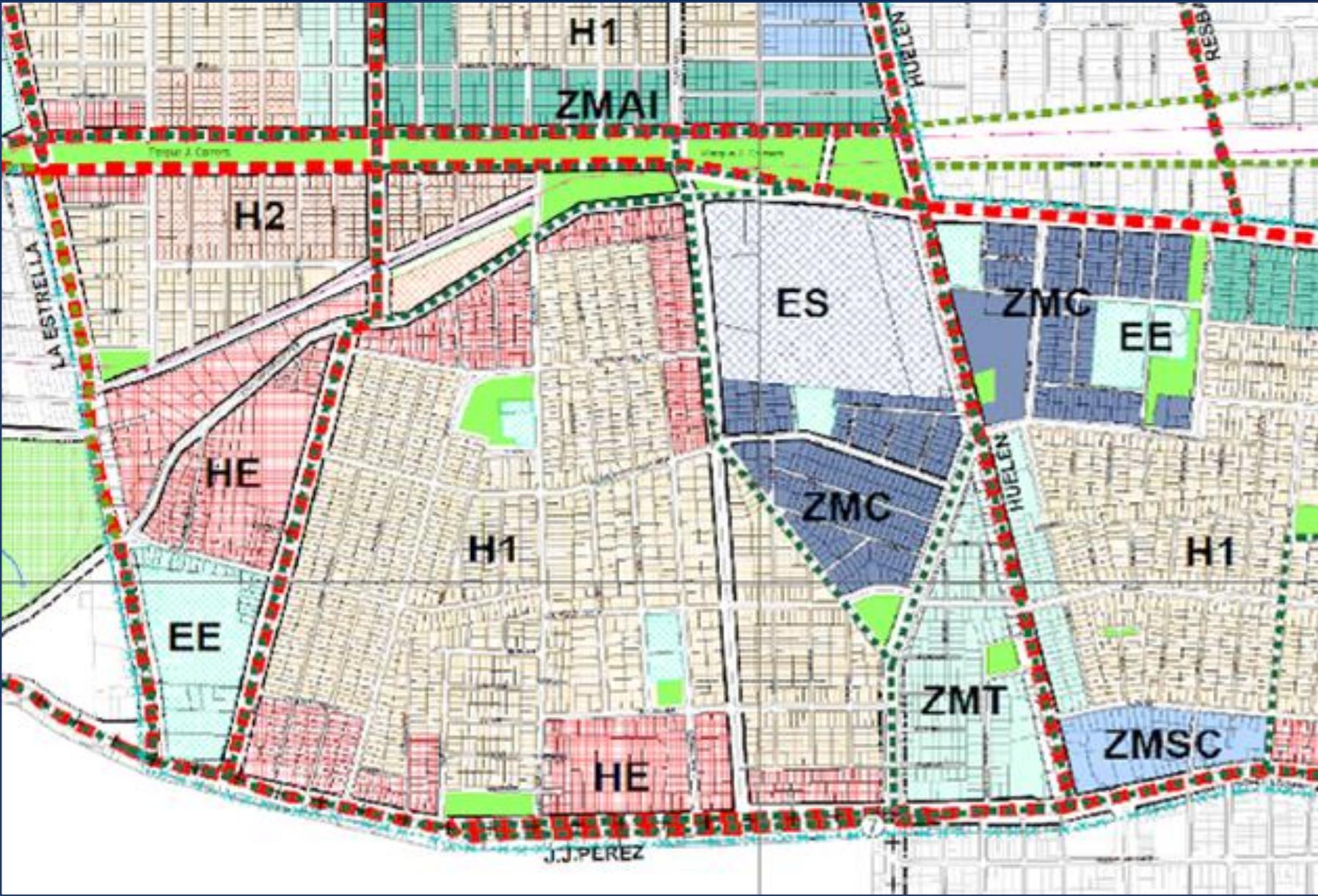
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEL ÁREA DE ESTUDIO



ZOOM DETALLE
2



DETALLES DE LA IMAGEN OBJETIVO



PRC VIGENTE

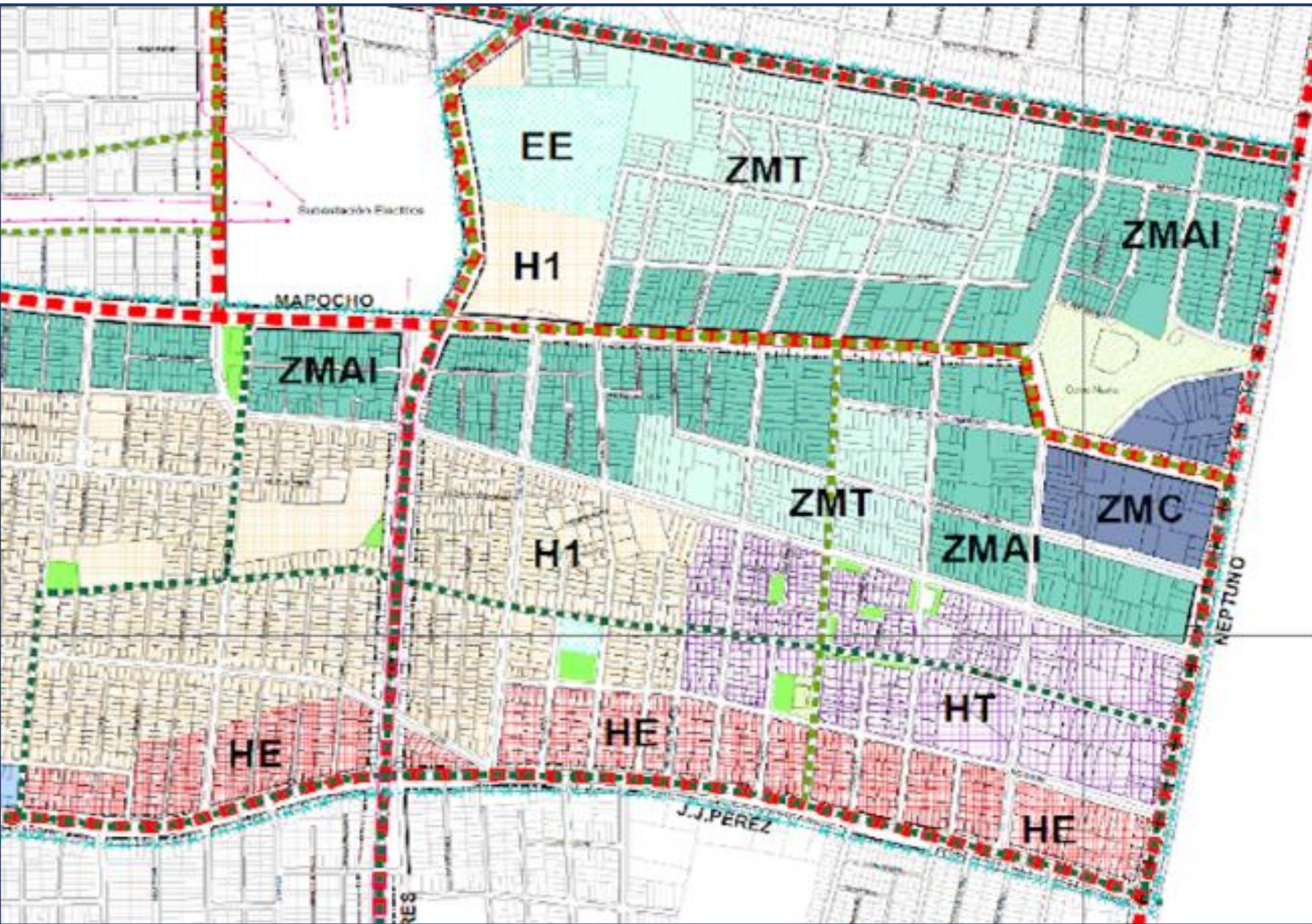
	RESIDENCIAL/ EQUIPA.		ACT. PROD.
	ALTURA MAX.	DENSIDAD	ALTURA MAX.
H1	8 mts	300 hab/há	8 mts
H2	8 mts / 14 mts	800 hab/há	8 mts
HE	18 mts	600 hab/ha	-
EE	18 mts	-	-
ES	22 mts	-	-

CAMBIOS PROPUESTOS EN IMAGEN OBJETIVO

- ZMT** ZONA DE TRANSICIÓN
 - DENSIDAD 500 HAB/HA
 - ALTURA MAX 5 PISOS 13 METROS
- ZMSC** ZONA SUBCENTROS
 - DENSIDAD 600 HAB/HA
 - ALTURA MAX 6 PISOS 15 METROS
- ZMC** ZONA CENTROS PRINCIPALES
 - DENSIDAD 800 HAB/HA
 - ALTURA MAX 8 PISOS 20 METROS
- ZMAI** ZONA ALTA INTESIDAD
 - DENSIDAD 1000 HAB/HA
 - ALTURA MAX 10 PISOS 25 METROS



DETALLES DE LA IMAGEN OBJETIVO

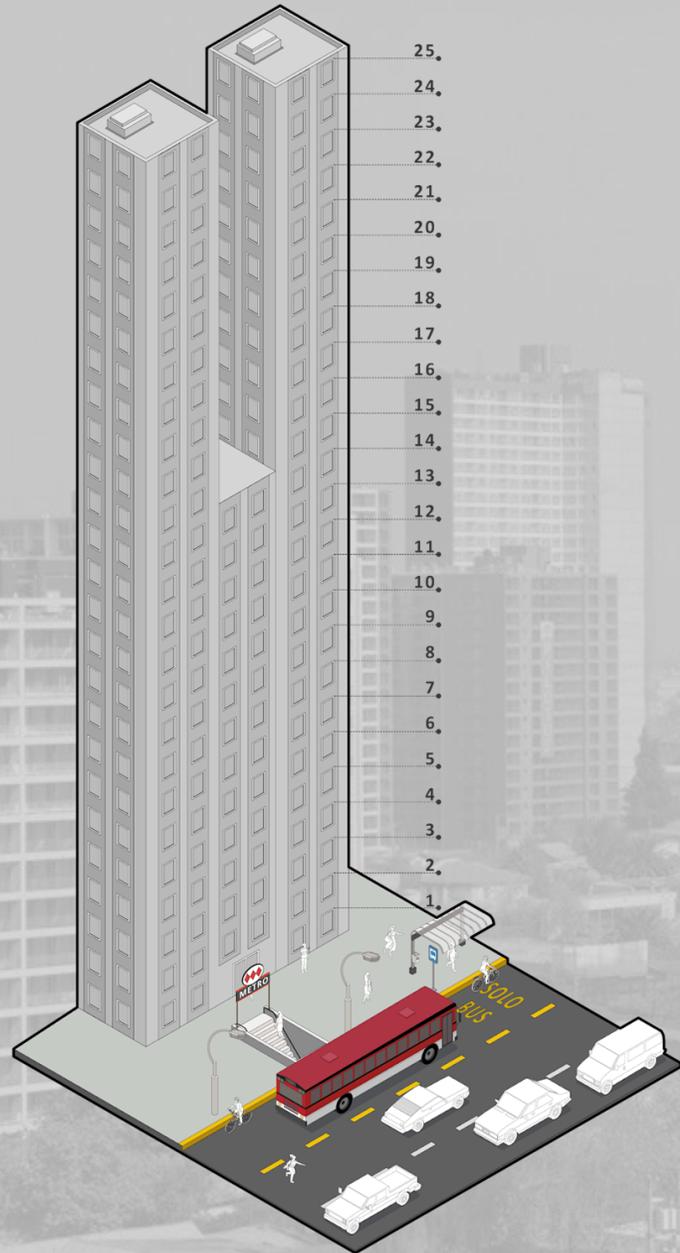


PRC VIGENTE

	RESIDENCIAL/ EQUIPA.		ACT. PROD.
	ALTURA MAX.	DENSIDAD	ALTURA MAX.
H1	8 mts	300 hab/há	8 mts
HE	18 mts	600 hab/ha	-
HT	14 mts	800 hab/ha	8 mts
EE	18 mts	-	-

CAMBIOS PROPUESTOS EN IMAGEN OBJETIVO

- ZMT** ZONA DE TRANSICIÓN
 - DENSIDAD: 500 HAB/HA
 - ALTURA MAX: 5 PISOS / 13 METROS
- ZMSC** ZONA SUBCENTROS
 - DENSIDAD: 600 HAB/HA
 - ALTURA MAX: 6 PISOS / 15 METROS
- ZMC** ZONA CENTROS PRINCIPALES
 - DENSIDAD: 800 HAB/HA
 - ALTURA MAX: 8 PISOS / 20 METROS
- ZMAI** ZONA ALTA INTESIDAD
 - DENSIDAD: 1000 HAB/HA
 - ALTURA MAX: 10 PISOS / 25 METROS



FOTOGRAFÍA_SITUACIÓN ACTUAL COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL

LO
QUE NO
QUEREMOS



IMAGEN OBJETIVO



FOTOGRAFÍA_SITUACIÓN ACTUAL COMUNA DE ÑUÑO A



LO
QUE SI
ESPERAMOS





PRC VIGENTE

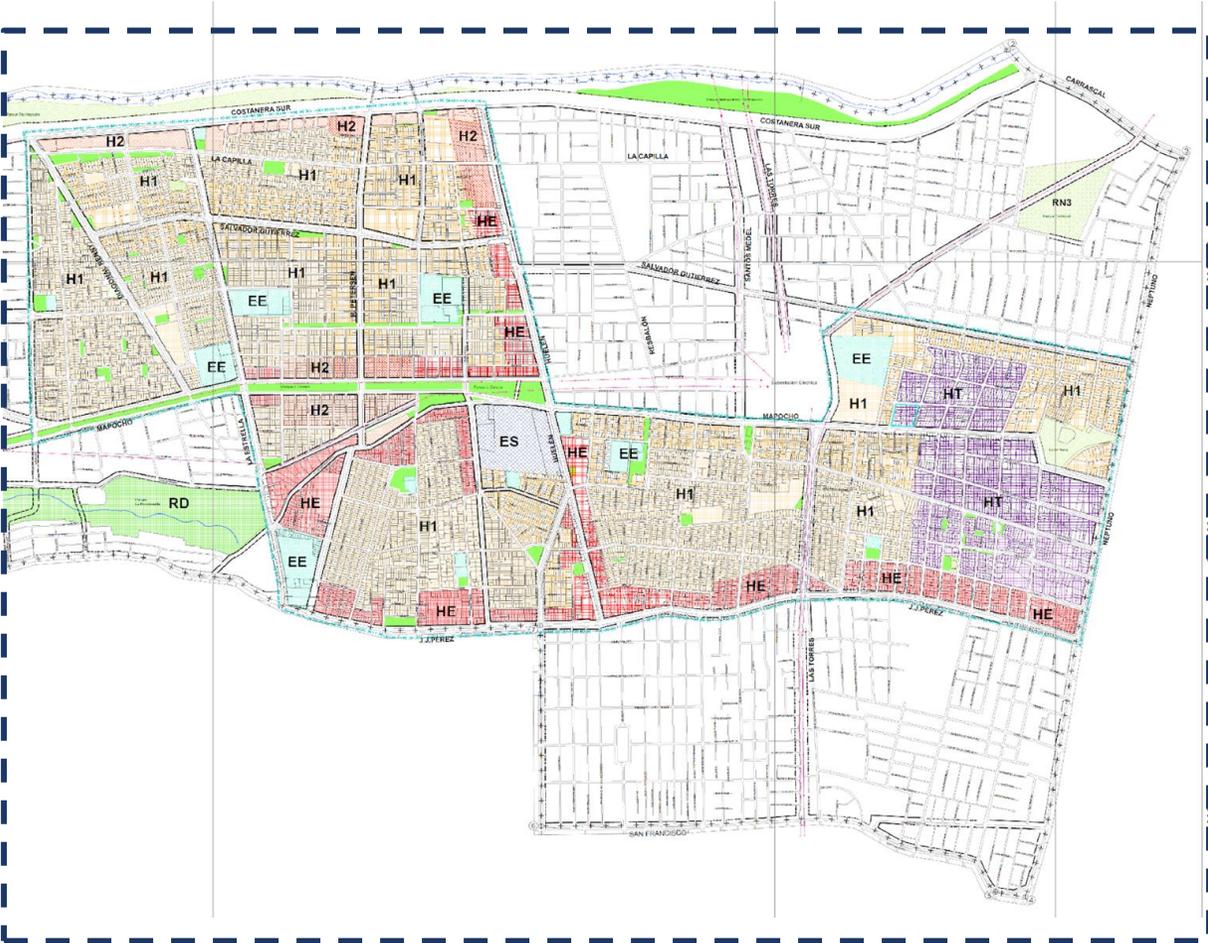
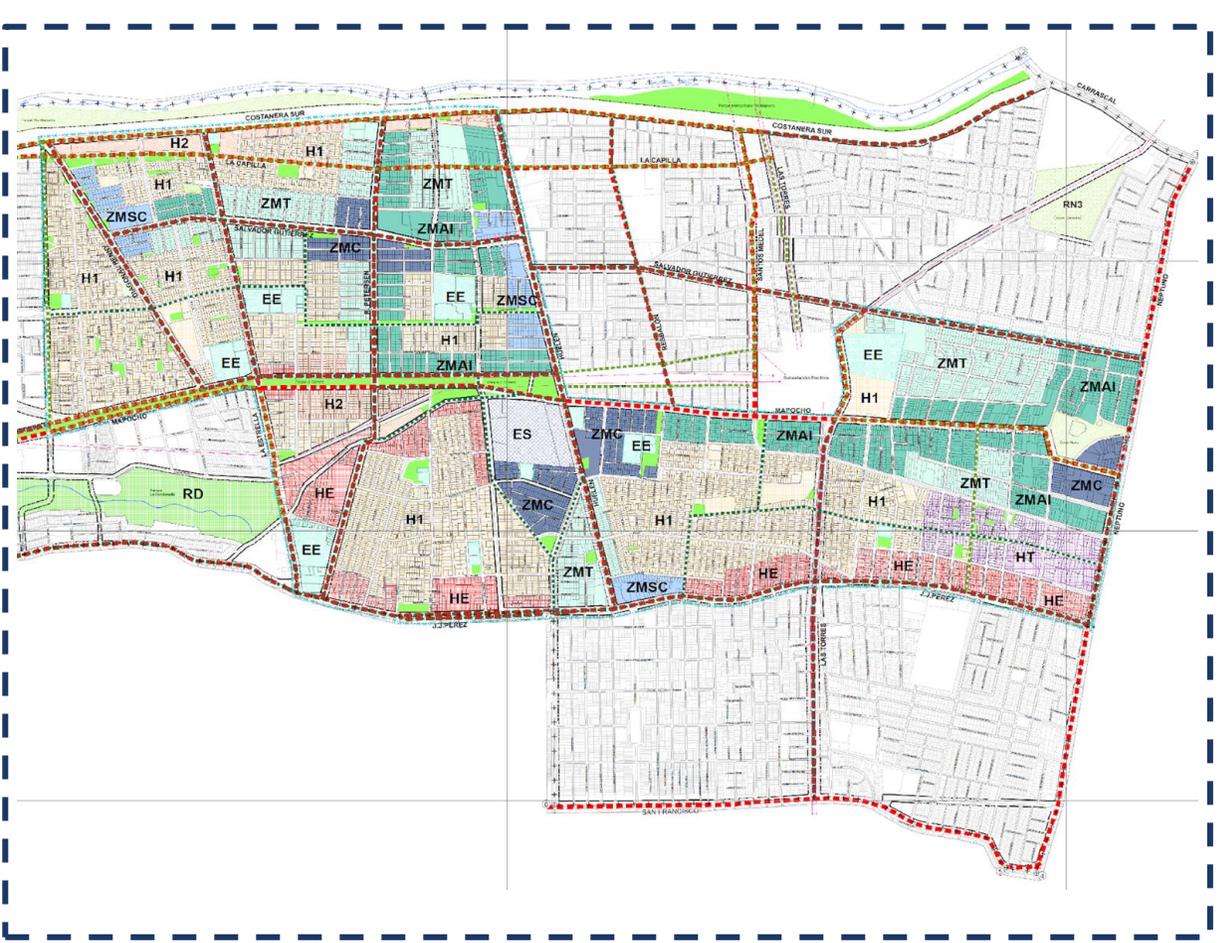


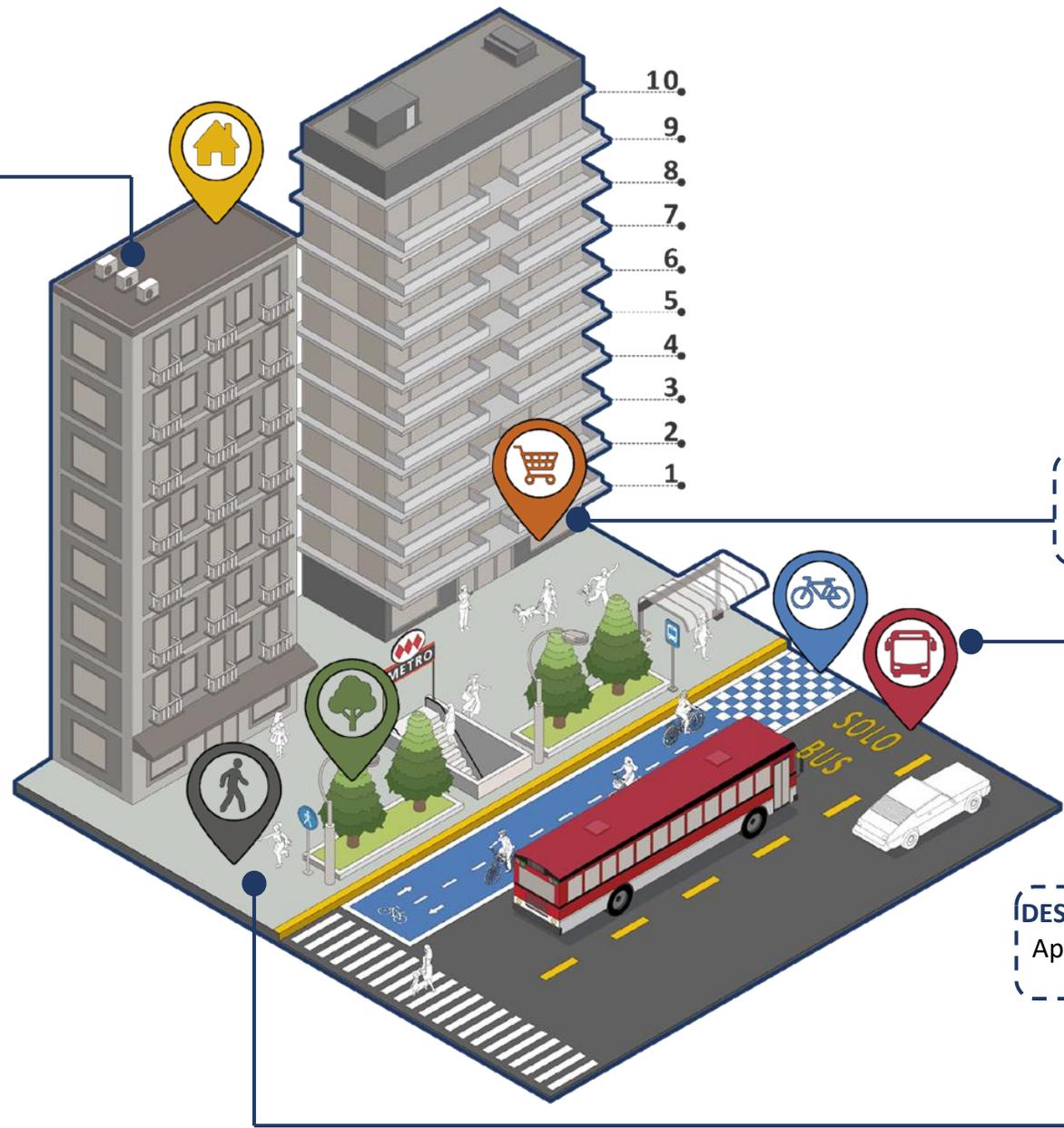
IMAGEN OBJETIVO



INCENTIVOS NORMATIVOS



VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL
Ley 21470 Integración social
40% beneficiarios



EQUIPAMIENTO Y SERVICIO
Cesión primer nivel a equipamiento y servicios
Comercio – salud – deporte - social

DESARROLLO DE ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES
Aporten o desarrollen iniciativas en el espacio publico
como áreas verdes, ciclovías, paseos peatonales



IMPACTO COMUNAL POR PROYECTOS DE MOVILIDAD RM

- Nuevas dinámicas con puesta en marcha L7 metro
- Nuevas centralidades
- Conexión con centro y oriente RM

FALTA DE ZONAS RESIDENCIALES

- Reconversión urbana entorno a estaciones de metro
- Cobertura de déficit habitacional

FALTA DE CENTRALIDADES CONSOLIDADAS FALTA DE ACCESO A SERVICIOS Y COMERCIO

- 3 centros y subcentros – favorecer usos comerciales y de servicios
- Se requiere de plan de gestión que genere atracción de inversión

ZONA H1 EN GRAN PARTE DE LA COMUNA

- Reconversión de sectores, permite entregar posibilidad de poblamiento en sectores con mejor accesibilidad.
- Incentivos normativos en favor de inversión de vivienda



CONFLICTO ACT. PRODUCTIVAS Y USO HABITACIONAL

Propuesta de uso mixto y disminución de zona de talleres

INEXISTENCIA DE MOVILIDAD ACTIVA

- Generación de movilidad activa en vías estructurantes y rutas barriales
- Promoción de uso de medios no motorizados

FALTA DE AREAS VERDES

- Nuevas áreas verdes lineales – aceras
- Incentivos normativos que aporten al espacio público

PRESENCIA ISLAS DE CALOR

- Nueva infraestructura verde comunal, desde corredores verdes aportan al confort térmico
- Incentivos normativos que aporten al espacio público

SIN INCENTIVOS



14.431
VIVIENDAS

CON INCENTIVOS



18.628
VIVIENDAS



**APROBACION
IMAGEN OBJETIVO**



**CONSULTA PUBLICA
EXPOSICION ANTECEDENTES**



INFORME OBSERVACIONES



**ACUERDO TERMINOS
ANTEPROYECTO**

30 DIAS CORRIDOS

EXPOSICION ANTECEDENTES

- HALL EDIFICIO CONSISTORIAL
- CASA DE LA CULTURA



AUDIENCIAS GENERALES

- 20/MARZO – 6/ABRIL

AUDIENCIAS TERRITORIALES

- 22/MARZO- UV 23, 24, 25 y 26
- 28/MARZO - UV 11, 13 y 28
- 30/MARZO - UV 9, 10 y 27
- 4/ABRIL - UV 15, 16, 17

RECEPCION DE OBSERVACIONES
FUNDADAS



www.cerronavia.cl Oficina de partes

ASESORIA URBANA REMITE
INFORME A CONCEJO MUNICIPAL

RESPUESTA A OBSERVACIONES
ACOGE / NO ACOGE



**INICIO
ANTEPROYECTO**

IMAGEN OBJETIVO

MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CERRO NAVIA

ASESORIA.URBANA@CERRONAVIA.CL

