MODIFICACIÓN Nº1
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA CISTERNA

"MODIFICA NORMATIVA DE LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE 2004"

MEMORIA EXPLICATIVA

Febrero - 2021

MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ASESORÍA URBANA

MUNICIPALIDAD * SECRETARIO MUNICIPAL * LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

ÍNDICE TEMÁTICO

1 INTRODUCCIÓN....3
1.1 Objeto de modificación....3
1.2 Proceso de formulación de la modificación....3
2 PRESENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN....6
2.1 Antecedentes Generales de la Comuna....7
2.1.1 Antecedentes Demográficos de la Comuna....8
2.1.2 Antecedentes Socio-Habitacionales de la Comuna....9
2.2 Componentes de la Modificación del PRC....9
2.2.1 Definición de lo que se modifica....10
2.2.2 Modificación de los cuadros normativos del PRC....11
3 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN....12
4 FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES....14
4.1 El sector a intervenir, uso de suelo actual....14
4.1.1 Evolución de la población según zona del PRC....16
4.1.2 Evolución del número de viviendas 2002 – 2017....16
4.1.3 Distribución del crecimiento por Zona....17
4.1.4 Áreas verdes....20
4.1.5 Equipamiento de salud....22
4.1.6 Vivienda....23
4.2 Normativa de Uso de Suelo Vigente....24
4.3 Área de intervención....26
5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN....27
5.1 Normas Urbanísticas que se modifican....27
5.2 Cuadro comparativo normativa vigente y normativa propuesta....27
5.2.1 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-1....28
5.2.2 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-2....29
5.2.3 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-3....30
5.2.4 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-4....31
5.2.5 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-5....32
5.2.6 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-6....33
5.2.7 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-7....34
5.2.8 Norma de Estacionamiento....35
6 OTROS ANTECEDENTES....36
6.1 Capacidad vial....36
6.2 Factibilidad sanitaria y aguas lluvias....39
6.3 Evaluación Ambiental Estratégica....39
6.4 Oficio al Servicio de Impuestos Internos....40

MUNICIPALIDAD * SECRETARIO MUNICIPAL *
2 6 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto de modificación

Mediante el presente documento, se explica y fundamenta la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de la Cisterna, que fuera aprobado por la Municipalidad de La Cisterna mediante Decreto Alcaldicio 2.891 de 30 de julio de 2004, publicado en el Diario Oficial de 7 de agosto de 2004, que se ha modificado mediante la Enmienda Nº 1, Decreto Alcaldicio N°820, de fecha 15 de febrero de 2018, publicado el 24 de febrero de 2018 en el Diario Oficial.

1.2 Proceso de formulación de la modificación

Para la formulación de la presente Modificación del PRC, se siguieron estrictamente las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente, en cuanto a lo señalado en sus artículos 28 octíes y 43.

- Iniciativa Concejo Municipal

  Con fecha 22 de agosto de 2019, el Concejo Municipal, en sesión extraordinaria N°5 acuerda someter a modificación el Plan Regulador Comunal vigente, con el fin de lograr los objetivos que se detallan más adelante.
  En consecuencia, la Municipalidad toma las medidas necesarias, destinadas a la conformación del equipo profesional que lo desarrollaría.

- Diagnóstico

  Esta primera labor permitió identificar y caracterizar el problema, de modo de visualizar con precisión los alcances específicos de las normas urbanísticas que debían intervenirse.

- Formulación y evaluación de alternativas

  Con el apoyo de una activa participación ciudadana[1], se evalúan las alternativas de estructuración que se desarrollaron, mediante la aplicación de metodologías apropiadas al objeto.

- Preparación Imagen Objetivo y presentación al Concejo Municipal

  Con los resultados obtenidos se preparó el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo de la Modificación, el que fue presentado al Concejo Municipal, que en sesión ordinaria N°32 de fecha 19 de noviembre de 2019, resolvió someterlo a la consideración de la ciudadanía.

[1] Ver Anexo Participación Ciudadana.

I. MUNICIPALIDAD * SECRETARIO MUNICIPAL * LA CISTERNA
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
26 MAY 2021

- Audiencias, exposición y recepción de observaciones

  Se realizaron las actividades y procesos señalados en el artículo 28 octíes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, recibiéndose un gran número de observaciones, aun cuando gran parte de ellas eran copia de un modelo, lo que redujo el ámbito de los aspectos observados.

- Pronunciamiento del Concejo sobre observaciones

  La Municipalidad presentó la correspondiente Síntesis de Observaciones al Concejo Municipal, con lo que éste pudo pronunciarse respecto de cada contenido observado. Esto ocurrió en la sesión ordinaria N°3, de fecha 08 de enero de 2020, mediante el Acuerdo 13.

- Bases del Anteproyecto

  En su Acuerdo, el Concejo Municipal fijó los cambios que debían realizarse a la Imagen Objetivo, constituyéndose así, las Bases de formulación del Anteproyecto de Modificación del PRC.

- Elaboración del Anteproyecto

  El equipo profesional de la Municipalidad desarrolló la propuesta de Anteproyecto, que se sometió a un taller de participación ciudadana[2], que permitió complementar la propuesta.

- Presentación al Concejo Municipal

  El Anteproyecto se presentó al Concejo Municipal, que conoció sus contenidos en detalle y en sesión ordinaria N°13 de fecha 05 de mayo de 2020, resolvió someterlo a la consideración de la ciudadanía.

- Audiencias, exposición y recepción de observaciones

  Se realizaron las actividades y procesos señalados en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, recibiéndose las observaciones que se organizaron en una Síntesis de Observaciones.

- Pronunciamiento del Concejo sobre observaciones

  Con fecha 09 de diciembre de 2020, el Concejo Municipal analizó las observaciones presentadas, tomando acuerdos al respecto, lo que se tradujo en la incorporación de ajustes que no modificaron la coherencia de las disposiciones de la Modificación del PRC, ni introdujeron nuevas afectaciones.

[2] Ver Anexo Participación Ciudadana.

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
26 MAY 2021

- Aprobación del Anteproyecto

  Mediante Acuerdo Nº 245, de fecha 09 de diciembre de 2020, el Concejo Municipal aprobó la Modificación Nº 1 del Plan Regulador Comunal de La Cisterna, quedando ésta en condiciones de ser enviada a la SEREMI MINVU.

- Despacho a SEREMI MINVU para Informe Favorable

  Con fecha 12 de febrero de 2021, se ingresa por oficio ORD. Nº 300/26 el proyecto de Modificación a la SEREMI MINVU, para la obtención del Informe Favorable que debe emitir dicho organismo.

I. MUNICIPALIDAD * SECRETARIO MUNICIPAL * LA CISTERNA

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

26 MAY 2021

2 PRESENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación es la respuesta institucional ante los cambios sustantivos que se han producido en los últimos años en la comuna de La Cisterna, en el marco del proceso de modernización de la ciudad de Santiago, cuyos impactos deben ser controlados a fin de garantizar una buena calidad de vida de las familias cisterninas.

Estos cambios, corresponden a grandes transformaciones que han venido constatándose en el marco del Área Metropolitana de Santiago, que en muchos casos han producido importantes mejoras en la ciudad, pero también es necesario reconocer han impactado la calidad de vida de sectores de la ciudad. En particular, el avance indiscriminado de formas de desarrollo inmobiliario depredador de la vida de barrio y que además no ofrecen condiciones de estándar adecuado, tanto desde la perspectiva residencial como urbana.

En la comuna de La Cisterna, el Alcalde y el Concejo Municipal, durante años han venido desarrollando acciones que impacten positivamente la calidad de vida urbana de la comuna, tanto en la provisión de bienes públicos como de la integración socio residencial, encabezando proceso de provisión de suelo para vivienda pública a nivel nacional.

Estas acciones han permitido proyectar las características de La Cisterna en el marco metropolitano, es decir, una comuna central, de amplia calidad residencial y urbana, así como un centro de provisión de bienes públicos y servicios metropolitanos de la zona sur de Santiago.

La presente Modificación entonces, reconoce esta preocupación por mantener los atributos de la comuna, y es, por tanto, el resultado de un continuo que permite afirmar que en La Cisterna el gobierno local y su Concejo, realizarán las acciones para resguardar los símbolos distintivos de la calidad de vida de sus habitantes.

Y esto en particular, han planteado como un desafío que, en La Cisterna, no existirán condiciones institucionales para el despliegue de un tipo residencial regresivo para la vida de barrio y las condiciones urbanas, como son los "guetos verticales". En este último sentido se desarrolló una Enmienda durante el año 2017 y la presente postergación de permisos, que vienen a consolidar el liderazgo del gobierno local en la tarea constante de proteger la calidad de vida de la comunidad cisternina.

Como se ha planteado, la comuna de La Cisterna posee una ubicación estratégica y privilegiada en relación con la infraestructura vial y de transporte público, en el marco del Área Metropolitana de Santiago, lo que unido a su condición de comuna interior del anillo Américo Vespucio y los cambios en los patrones de localización de los nuevos hogares metropolitanos, han producido un aumento en la demanda de

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
26 MAY 2021

crecimiento concéntrico de la ciudad, donde la comuna aparece como foco de atracción de la inversión inmobiliaria de carácter especulativo.

En este marco, la presente Modificación Nº1, se orienta a actualizar el cuadro normativo de densidades a fin de contribuir a la protección y preservación de la calidad de vida de las familias cisterninas, produciendo un desarrollo urbano equilibrado, inclusivo y sostenible.

2.1 Antecedentes Generales de la Comuna

La comuna de La Cisterna es una de las que constituyen la Región Metropolitana, siendo una de las más pequeñas y pobladas del país. Desde sus inicios en 1925, constituyó un territorio con fuerte vocación residencial, parcelas y quintas de chacras y frutales que se encontraban a la orilla del antiguo camino hacia el Sur. Su última modificación, y que da origen a su configuración actual, corresponde al DFL 1-3260 del 17 de marzo de 1981, otorgándole un carácter mediterráneo, sin posibilidades de ampliación.

Como plantea el PLADECO 2019-205, recientemente implementado, "…. la comuna tiene un carácter marcadamente residencial, con importantes sectores comerciales, de servicios y en menor medida industriales, los que se han ido desarrollando gracias a la cercanía de La Cisterna con el centro de la ciudad y su sistema vial compuesto por vías de carácter metropolitano - que atraviesan en sentido sur norte y oriente poniente (como la Autopista Central y Autopista Vespucio Sur, respectivamente) - e intercomunal (como Gran Avenida - Av. Lo Espejo-Riquelme), que le permiten una excelente conectividad con el resto de la urbe".

Desde la perspectiva de su inserción en el marco del Área Metropolitana de Santiago, la comuna de La Cisterna posee una posición estratégica en el espacio metropolitano Sur. Potencialmente, puede prestar un papel central en el desarrollo de un polo de bienes públicos y de provisión de servicios públicos y privados. Un Santiago Metropolitano tiene en la comuna de La Cisterna un foco estructurador del eje sur, siendo un eje de desarrollo de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, San Miguel, San Joaquín, La Granja, San Ramón, El Bosque, La Pintana y San Bernardo.

Las condiciones de estructuración y movilidad de la comuna de La Cisterna resultan privilegiadas en materia de conectividad, tanto en relación a su posición respecto de las principales vías de comunicación rápida (Américo Vespucio Sur; Autopista Central; posee un eje estructurador transversal en la Gran Avenida José Miguel Carrera y una red de ejes estructurantes de avenidas que la cruzan (El Parrón; Lo Ovalle; y Fernández Albano); y, posee condiciones de intermodalidad presentes hoy en el territorio comunal, tanto de superficie como subterráneo (Líneas 2 y 4ª del Metro de Santiago).

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
26 MAY 2021

2.1.1 Antecedentes Demográficos de la Comuna

En materia demográfica la comuna de La Cisterna, según lo registrado por el Censo de 2017, posee una población de 90.119 habitantes, mientras que en el Censo 2002 su población ascendía a 85.118 habitantes, lo que muestra una variación intercensal positiva de 5,88%.

En relación a su situación comparativa con las comunas adyacentes de la zona Sur, muestra en la siguiente tabla un nivel de población moderado, acorde con constituir una de las comunas más reducida en superficie del ámbito metropolitano.

Tabla: Población Comunal Zona Sur, Censo 2017

Comuna	Hombres	Mujeres	Total
El Bosque	79.372	83.133	162.505
La Cisterna	43.147	46.972	90.119
La Granja	57.025	59.546	116.571
La Pintana	87.044	90.291	177.335
Lo Espejo	49.146	49.658	98.804
Pedro Aguirre Cerda	49.513	51.661	101.174
San Ramón	40.873	42.027	82.900
San Bernardo	147.800	153.513	301.313

Fuente: elaboración propia.

Dicho crecimiento poblacional, tiene dos consideraciones de importancia en materia residencial y urbana, en primer lugar, hay un crecimiento importante de población en edad mediana, un crecimiento relativo superior al 10% en las edades superiores a 30 años, lo cual presiona por el desarrollo de una oferta inmobiliaria; y, en segundo lugar, potencialmente un impacto sobre la calidad de vida de los barrios, que en el caso comunal, presenta una característica de equilibrio, que proyecta una carga de ocupación balanceada en el territorio, como se observa en la siguiente tabla de población por distrito censal.

Tabla: Población según Distrito Censal Comunal La Cisterna, Censo 2017

Distrito Censal	Superficie (km2)	Habitantes
Ochagavía	1,8	16.404
Lo Ovalle	1,6	15.851
La Cisterna	1,9	16.562
El Parrón	1,5	13.657
La Cultura	1,8	15.074
Vicuña Mackenna	1,4	12.548

Fuente: elaboración propia.

I. MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
26 MAY 2021

Se configura entonces, un territorio comunal de gran perspectiva en materia de calidad de vida de las familias, crecimiento moderado y baja densidad, 9.000 habitantes por kilómetro cuadrado, la menor de la zona sur, solo superada por La Pintana. Esto produce, junto a sus condiciones privilegias de conectividad y dotación de infraestructura, una comuna atractiva a la presión inmobiliaria de carácter especulativa, que el gobierno local y el Concejo, vienen realizando acciones de regulación, a fin de asegurar la proyección de la calidad de vida de las familias cisterninas.

2.1.2 Antecedentes Socio-Habitacionales de la Comuna

La Comuna de La Cisterna, según lo publicado a través de los resultados de la Encuesta CASEN, muestra una reducción significativa de la pobreza medida según los ingresos de los hogares, mientras el año 2011 los hogares eran el 12,6%, en el año 2015 los hogares en situación de pobreza por ingresos eran sólo el 3,6%, lo que muestra una significativa transformación positiva, más de 9.000 hogares superaron la línea de la pobreza en la comuna.

Sin embargo, a fin de lograr una medición más actualizada y más completa se inició la medición de la pobreza desde el método de la pobreza multidimensional, según los resultados de la aplicación de la Encuesta CASEN 2015, en la comuna de La Cisterna habría 12.259 hogares en situación de pobreza multidimensional. Esto significa que La Cisterna ocuparía el lugar 19 en la Región Metropolitana en esta medición, ocupando un rango medio, en materia de pobreza multidimensional (PLADECO, 2019).

En materia de habitacional, el análisis del Censo 2017 muestra un incremento del 38% de las unidades residenciales entre el Censo 2002 y el 2017, esto significó un aumento del número de viviendas de 22.772 hasta 31.480 unidades. Este aumento de casi 9.000 viviendas representó un crecimiento menor en el ámbito metropolitano, lo cual debe ser tenido en consideración frente a la importante tarea histórica de la comuna en materia de provisión de vivienda para los hogares allegados.

En este sentido, es importante mencionar que el objetivo de trabajar por los hogares de familias cisterninas que viven allegadas, es un eje de la presente modificación ya que, en el marco de los cambios regulatorios, no se afectan las posibilidades de desarrollos de vivienda social.

2.2 Componentes de la Modificación del PRC

El presente proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de La Cisterna se orienta a producir un ajuste normativo, de una serie de Normas Urbanísticas que favorezcan la regulación de la construcción en el territorio regulado por el PRC, sin afectar los proyectos dirigidos a los hogares allegados de la comuna.

I. MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

El Plan Regulador Comunal es un Instrumento de Planificación Territorial, cuyo objetivo es orientar y regular las condiciones del desarrollo urbano del territorio. Para esto, establece las condiciones que regulan las edificaciones y cómo se ordenan las distintas actividades al interior del territorio comunal. El Plan Regulador Comunal, además, define qué es lo que se puede construir y dónde, junto con determinar la ubicación y dimensiones de calles y áreas verdes de la comuna.

Para regular las edificaciones, el Plan Regulador Comunal establece un conjunto de normas urbanísticas que fijan las características que las edificaciones deberán cumplir, según la zona definida por el PRC. Las normas urbanísticas son reglas que todos los proyectos que se construyan en la comuna deben cumplir. Estas normas influyen directamente en cómo se conforman los barrios y en la calidad de vida de las personas.

Así, las principales normas en la que contempla la presente modificación corresponden a la Altura Máxima de Edificación y la Densidad Máxima, considerando, además, el Coeficiente de Ocupación de Suelo y el Coeficiente de constructibilidad, no obstante, una vez desarrollados estas normas, se incluyó una modificación a la norma de estacionamientos establecida en la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de La Cisterna de manera de no entorpecer proyectos en baja escala, amigables con los barrios.

2.2.1 Definición de lo que se modifica

Específicamente, la presente propuesta, se orienta a introducir nuevas regulaciones en las principales normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal. Estas son:

a. Coeficiente de ocupación del suelo
Esta norma establece cuántos metros cuadrados se pueden construir en el primer piso de un terreno. Este coeficiente permite resguardar que parte del suelo de la comuna no se construya y pueda absorber el agua de la lluvia y contener vegetación.

b. Coeficiente de Constructibilidad
Esta norma determina cuántos metros cuadrados se puede construir en un terreno, superficie que se reparte en todos los pisos del proyecto.

c. Altura máxima de edificación
Esta norma determina cuántos metros de altura puede tener, como máximo, una edificación. La altura máxima de edificación se expresa en metros, pero el Plan Regulador Comunal puede fijar además un número máximo de pisos.

d. Densidad máxima
Determina cuántas personas pueden residir en una superficie determinada, es decir, establece la concentración máxima de personas que puede haber en un terreno.

I. MUNICIPALIDAD * SECRETARIO MUNICIPAL * La Cisterna

26 MAY 2021

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

Las densidades se miden por hectárea y para su cálculo, se asume que en una vivienda viven 4 personas.

e. Exigencia de Estacionamientos
Determina la cantidad de estacionamientos con los que deberán contar las edificaciones según su destino.

2.2.2 Modificación de los cuadros normativos del PRC

El presente proyecto de modificación al instrumento de planificación territorial local de La Cisterna, tiene su origen, en la necesidad de regular el impacto de proyectos inmobiliarios especulativos, que progresivamente se han ido presentando a revisión en la comuna, y sus efectos regresivos, tanto habitacionales como urbanos, que afectan las condiciones de vida de las familias cisterninas.

Se orienta a actualizar el cuadro normativo de cada zona que admite uso de suelo residencial, destino habitacional, a fin de contribuir a la protección y preservación de la calidad de vida de las familias cisterninas, produciendo un desarrollo urbano equilibrado, inclusivo y sostenible.

Dicha actualización considera las cuatro normas antes indicadas para cada zona, a la que se suma la norma general referida a las exigencias de estacionamientos para los proyectos con destino habitacional:

a. Coeficiente de ocupación del suelo.
b. Coeficiente de Constructibilidad.
c. Altura máxima de edificación.
d. Densidad máxima.

e. Exigencia de estacionamientos

Como lo ha establecido el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), la presente modificación busca compatibilizar las expectativas de los vecinos de La Cisterna, en el sentido de preservar las características espaciales, funcionales e históricas de sus barrios con la necesidad de acoger a nuevos habitantes mediante procesos de densificación acotados a determinadas zonas".

MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

3 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Los Objetivos de Planificación para la presente Modificación del PRC de La Cisterna se desarrollaron a partir de los desafíos y oportunidades observados, a través de las características y atributos del territorio comunal. Los objetivos buscan mejorar la calidad de vida en la comuna y potenciar su desarrollo urbano, poniendo en el centro a las familias cisterninas, controlando la intensidad de ocupación de las zonas en que se permite la ocupación habitacional.

Por otro lado, los objetivos son concordantes con las orientaciones nacionales da la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), destacando los siguientes propósitos:

- Lograr mejor calidad de vida para las personas.
- Generar certidumbres para la convivencia ciudadana y un ambiente propicio para el desarrollo de la sociedad y las iniciativas de inversión.
- Apoyar la descentralización del país.
- Fortalecer la participación ciudadana.
- Entregar un marco explícito que posibilite una reorganización institucional.
- Dar unidad y coherencia a la reformulación de los diversos cuerpos legales y reglamentarios.

Además de asumir los propósitos de la PNDU, se han recogido las propuestas del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), encargado de la aplicación de la PNDU, que son las siguientes:

- Una densificación eficiente, que evite situaciones de subutilización de la infraestructura y controle aquellas en que se sobrecarga
- Una densificación equitativa, que promueve el acceso de oportunidades de forma asequible
- Una densificación armoniosa que a través de la forma urbana impulse el uso sustentable del suelo urbano y el espacio público
- Una densificación cohesionada, que reduzca situaciones de conflicto urbano y fortalezca el capital social

Por su parte, el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de La Cisterna, recientemente aprobado, destaca la importancia de la calidad de vida en los barrios, al incorporar esta preocupación de los vecinos y vecinas. En cuanto a la Calidad de Vida, los vecinos destacaron como aspectos positivos, los siguientes:

- El ambiente familiar y comunitario de sus barrios
- Lugar tranquilo y apacible
- La vida de barrio, conservándose aquellos que son tradicionales

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

- El acceso a los servicios públicos como salud, bomberos, carabineros y colegios.

En correspondencia con lo anterior, para la presente Modificación del Plan Regulador de La Cisterna se han propuesto tres **objetivos**:

- **Proteger la calidad de vida barrial de los habitantes, con viviendas y espacios públicos de buena calidad.**

- **Potenciar el desarrollo comercial y de servicios para la zona Sur de Santiago.**

- **Evitar saturación de las vías de circulación vehicular y peatonal, por sobrecarga de habitantes.**

En definitiva, el sentido principal del presente proyecto de modificación del Plan Regulador de la comuna de La Cisterna, tiene por finalidad incorporar a la Ordenanza Local una actualización normativa, de gran relevancia en la vida de los cisterninos y cisterninas, que permita regular, con la finalidad de proteger la calidad de vida, la presentación de proyectos inmobiliarios, que no aportan al desarrollo equilibrado de la comuna.

Para esto entonces, el gobierno local y el Concejo, Municipal proponen una modificación del cuadro normativo que permita proteger a la comuna de proyectos especulativos, y a la vez no aumente las dificultades para la presentación de proyectos de vivienda social destinados a hogares en situación de vulnerabilidad social, que siempre han sido una preocupación central de la comuna.

MUNICIPALIDAD LA CISTERNA
SECRETARIO MUNICIPAL
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

4 FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES

4.1 El sector a intervenir, uso de suelo actual

El Plan Regulador Comunal (PRC) vigente en la comuna de La Cisterna, se compone de las siguientes zonas[3]:

a) Zonas que permiten el destino habitacional

ZU-1: Centro Cívico: Se espera mantener o expandir el centro cívico y no edificación en altura, aun que esta fuera "libre".
ZU-2: Preferentemente Comercial: Se busca una densificación en el principal eje de la comuna, esta tiene alto coeficiente de constructibilidad y no permite la vivienda en primer nivel, buscando mantener el carácter comercial en primer piso
ZU-3: Renovación Mixta: En esta zona se busca tanto la vivienda de baja densidad como también edificios, donde una gran parte es industrial o comercial actualmente.
ZU-4: Zona de Renovación Residencial: En esta zona se busca la renovación desde viviendas en baja densidad a edificios de hasta 16 pisos.
ZU-5: Residencial Baja Densidad: En esta zona se busca mantener la vida residencial en baja densidad combinada con edificios de hasta 6 pisos.
ZU-6: Industrial Inofensiva: Esta zona se anexa a la industrial exclusiva, pero difieren en que esta zona permite el uso residencial y no permite las actividades productivas molestas.
ZU-7: Mixta de Talleres y Viviendas: Esta zona buscaba mantener los usos existentes donde conviven viviendas y talleres artesanales, inofensivos o pequeñas fábricas inofensivas.

b) Zonas que no permiten el destino vivienda y que no contemplan cambios en sus normas urbanísticas:

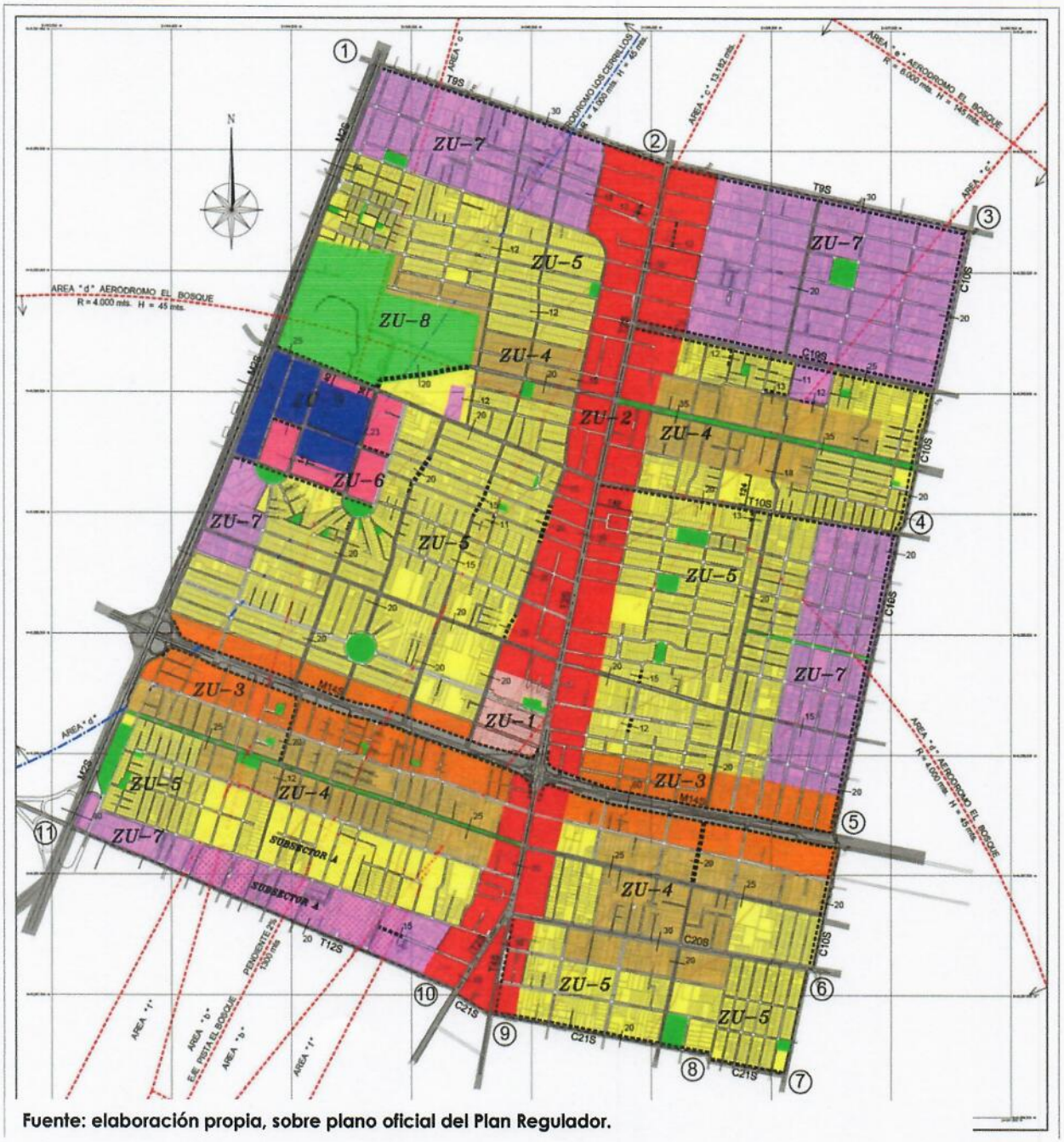
ZU-8: Deportiva y Recreación: Complejo deportivo de La Cisterna.
ZU-9: Industrial Exclusiva: Esta zona permite las actividades molestas existentes y no permite el uso residencial.

En la figura siguiente N°1 se ilustra la distribución territorial de la zonificación.

[3] El territorio de La Cisterna está regulado además por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que establece áreas de riesgo y vialidad estructurante intercomunal, obligatoria para el nivel comunal. En esta modificación no se aborda, por cuanto las normas contempladas son coherentes con sus disposicones.

26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA

Figura 1 Zonificación del Plan Regulador Comunal de La Cisterna



Fuente: elaboración propia, sobre plano oficial del Plan Regulador.

Con la presenta propuesta de Modificación del PRC, se espera regular la intensidad de la ocupación habitacional, por lo tanto, las variables e indicadores que se analizaron corresponden a esa parte del desarrollo comunal, exclusivamente,

2 6 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
I. MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL

mientras se realizan los estudios conducentes a la formulación integral de un nuevo instrumento de planificación para la comuna.

4.1.1 Evolución de la población según zona del PRC

Según el Censo de 2017, en La Cisterna residen 90.119, de las cuales 43.147 son hombres y 46.972 son mujeres. 17,79% del total de la población comunal es menor de15 años y el 14.36% es mayor de 65. Además, el 9.33% pertenece a pueblos originarios.

En el cuadro siguiente, se muestran las zonas en que se han concentrado los proyectos habitacionales de los últimos 15 años, destacando las zonas ZU-4 y ZU-7, con incrementos notables en su densidad.

Evolución de la población 2002 – 2017 por Zona del PRC

Zona	Superficie	Censo 2002		Censo 2017		Crecimiento Población	
		Población	Densidad (hab/ha)	Población	Densidad (hab/ha)	%	Absoluto
ZU-1	9,6	548	57	681	71	24,3	133
ZU-2	120,4	6.260	52	5.777	48	-7,7	-483
ZU-3	82,2	5.858	71	5.649	69	-3,6	-209
ZU-4	121,0	11.371	94	16.026	132	40,9	4.655
ZU-5	375,6	39.055	104	39.807	106	1,9	752
ZU-5A	24,5	2.294	94	1.833	75	-20,1	-461
ZU-6	12,2	549	45	796	65	45,0	247
ZU-7	171,1	15.890	93	17.061	100	7,4	1.171
ZU-7A	16,8	1.191	71	1.320	79	10,8	129
TOTAL	1000	84.726	85	89.889	90	6,1	5.163

Fuente: INE, Censos de población y vivienda 2002 y 2017. Estas cifras no necesariamente representan el total comunal.

Las cifras siguientes dan cuenta de un gran stock de viviendas disponibles en 2017, que se encontraban a la venta, implicando un aumento reciente, no registrado, de nuevos habitantes.

4.1.2 Evolución del número de viviendas 2002 – 2017

Zona	Superficie	Censo 2002		Censo 2017		Crecimiento Viviendas	
		Viviendas	Densidad (viv/ha)	Viviendas	Densidad (viv/ha)	%	Absoluto
ZU-1	9,6	159	16,50	299	18,14	31,02	140
ZU-2	120,4	1.900	15,78	2.184	22,43	18,14	284

2 6 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
I. MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA

Zona	Superficie	Censo 2002		Censo 2017		Crecimiento Viviendas	
		Viviendas	Densidad (viv/ha)	Viviendas	Densidad (viv/ha)	%	Absoluto
ZU-3	82,2	1.456	17,70	1.845	49,31	22,43	389
ZU-4	121,0	3.150	26,04	5.964	35,43	49,31	2.814
ZU-5	375,6	10.371	27,61	13.310	25,89	35,43	2.939
ZU-5A	24,5	577	23,53	635	25,10	25,89	58
ZU-6	12,2	169	13,82	307	35,48	25,10	138
ZU-7	171,1	4.212	24,62	6.070	26,34	35,48	1.858
ZU-7A	16,8	293	17,46	442	2,97	26,34	149
TOTAL	1000	22.724	22,71	31.395	31,38	38,2	8.671

Fuente: INE, Censos de población y vivienda 2002 y 2017.

En resumen, mientras las zonas ZU-4 y ZU-7 lideran la radicación de la nueva población y viviendas, la ZU-5, que es la más extensa, muestra un incipiente proceso de radicación de nuevas viviendas, dando validez a los temores de la población, en cuanto a la ampliación territorial del fenómeno de densificación comunal, sin reglas claras.

4.1.3 Distribución del crecimiento por Zona

Zona	Porcentaje del total de la nueva población del período	Porcentaje del total de las nuevas viviendas del período
ZU-1	2,58	1,61
ZU-2	-9,36	3,28
ZU-3	-4,05	4,49
ZU-4	90,16	32,45
ZU-5	14,57	33,89
ZU-5A	-8,93	0,67
ZU-6	4,78	1,59
ZU-7	22,68	21,43
ZU-7A	2,50	1,72
Total	100,00	100,00

Fuente: elaboración propia sobre datos INE, Censos de población y vivienda 2002 y 2017

La comuna en su mayoría es residencial de baja densidad, tiene 4 sectores mixtos de talleres y viviendas (zona ZU-7), que por las grandes dimensiones de sus predios han sido las más atractivas para la inversión inmobiliaria, particularmente en el sector de Av. Lo Espejo y Av. Lo Ovalle, abarcando también la zona ZU-2 en Gran Avenida en el sector Lo Ovalle. El resto de la inversión inmobiliaria se ha ubicado en las zonas de Renovación Residencial en las que originalmente el plan del 2004

MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

esperaba dicho desarrollo, con mayor presencia en Av. Fernández Albano y Goycolea.

El resto del territorio, salvo excepciones, se mantiene residencial de baja densidad correspondiente a la zona ZU-5 que mantiene una vida de barrio atractiva para la demanda habitacional en el pericentro de Santiago, ya que aún se observa la construcción de pequeños condominios de casas como una alternativa a la construcción en altura.

De estas zonas la ZU-7 y ZU-2 Sector Lo Ovalle entra en conflicto con la calidad de vida que propone la ZU-5 ya que la altura está determinada por la rasante, que, al depender de tamaño del predio, alcanza grandes alturas. Si bien la zona ZU-4 tiene una altura limite, esta es de 45m, el triple que la ZU-5 que permite 15m.

Ninguna de las zonas descritas define densidades máximas, lo que impide controlar la ocupación en el territorio con la correspondiente carga a los equipamientos y a las vías de circulación.

Si bien los datos del censo 2017 son previos al aumento significativo de ingresos de Solicitudes de Permiso de Edificación y Anteproyectos para edificios sobre los 5 pisos de altura (finales de 2017), se observa en la figura siguiente n°2 que fue en las mismas zonas en que se observaba un aumento de población en dicho censo, es también donde se han solicitado la mayor cantidad de Permisos y Anteproyectos.

26 MAY 2021
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

Figura N°2: Edificaciones en altura comuna de La Cisterna



2 6 MAY 2021
SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

4.1.4 Áreas verdes

La comuna de La Cisterna posee 1.79 m2 de área verde por habitante, esta cifra corresponde a los datos entregados por el Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano (SIEDU) del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), De 117 comunas estudiadas a nivel nacional La Cisterna ocupa el lugar 113, en la Región Metropolitana solo una comuna tiene un porcentaje menor de área verde que La Cisterna (Independencia 1.58m2 /hab).

En la Comuna solo existe un parque urbano que esta contiguo a la carretera y además tiene muy poco porcentaje de jardines y en su mayoría es en realidad una plaza dura, solo existen plazas urbanas distribuidas en algunos barrios de la comuna, pero no precisamente donde se concentra la inversión inmobiliaria (Ver figura Nº2).

Por tanto, el aumento de población a raíz de la construcción de edificios en altura, solo provocará una disminución en la superficie de área verde por habitante que ya es altamente insuficiente, la Política Regional de áreas verdes por habitante señala que la Región Metropolitana cuenta con aproximadamente 4,5 m² de áreas verdes por habitante, correspondiendo a las comunas del sur y sur-poniente los mayores déficits. Es necesario considerar que, además de la superficie de áreas verdes por persona, es importante su distribución y tamaño. Esto permite determinar qué distancia deben recorrer las personas al interior de la comuna para llegar a un área verde y a qué tipo de área verde acceden, como por ejemplo una plaza o un parque, por esto es necesario controlar la ocupación del territorio.

26 MAY 2021
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

Figura N°3: Áreas verdes en relación a edificaciones en altura en la comuna



Fuente: elaboración propia

26 MAY 2021
MUNICIPALIDAD LA CISTERNA
SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

4.1.5 Equipamiento de salud

La Comuna de la Cisterna cuenta con dos CESFAM y un CECOF, y un consultorio donde presta servicios la universidad Finis Terrae, el CESFAM Santa Anselma sirve la zona norte del territorio comuna y la zona poniente, el CESFAM Eduardo Frei sirve la zona centro oriente y sur. Estos centros de salud atienden en la actualidad 60.952 habitantes, lo que sería que estaría sobrepasando su capacidad real de 60.000 habitantes. Además, solo uno de estos se encuentra cercano a las zonas con mayor densificación inmobiliaria, pero el sector de Lo Ovalle donde más aumento de densidad existe, se encuentra bastante alejado del CESFAM que le corresponde, otro motivo por el cual es necesario controlar la ocupación.

Figura N°4: Territorio equipamiento de salud La Cisterna



Fuente: elaboración propia

EQUIPAMIENTO DE SALUD

TERRITORIO EQUIPAMIENTOS DE SALUD

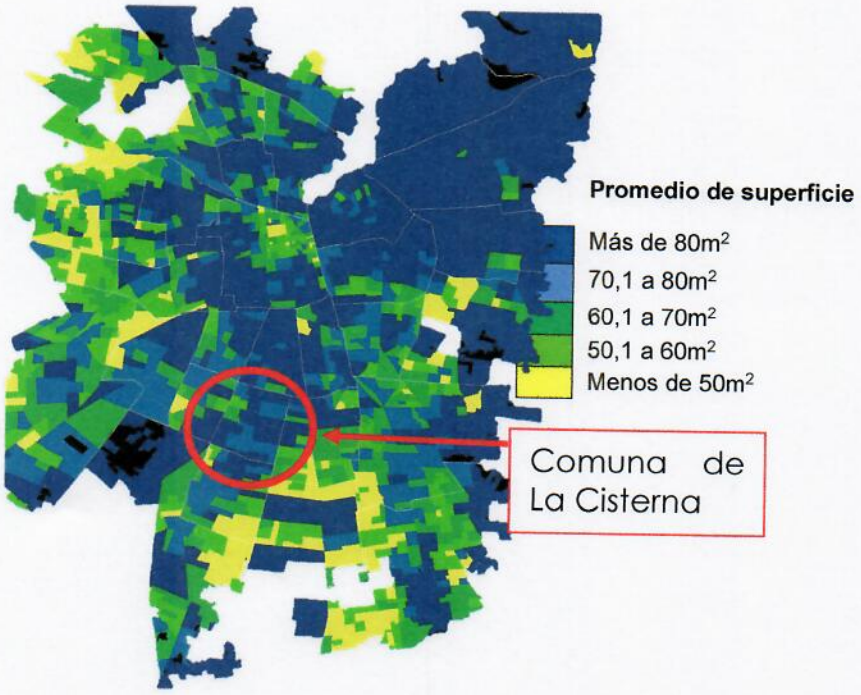
2 6 MAY 2021
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

4.1.6 Vivienda

Los proyectos habitacionales que se construyen en la comuna de La Cisterna, son discordantes con el estándar de superficie y el contexto de la vivienda existente en la comuna, lo que se puede observar en la figura N°4, la cual muestra que las dimensiones de la vivienda en la comuna en su mayoría, superan los 70 m2, sin embargo, los proyectos habitacionales en altura que se ubican en La Cisterna no superan los 50 m2, al contrario, en su gran mayoría van de 20 a 45 m2, con habitaciones minúsculas y muebles a escala que no pueden ser adquiridos en el mercado ya que están diseñados especialmente para estos "nano departamentos".

Si bien la normativa actual no permite definir en el PRC una superficie mínima para la vivienda, es necesario controlar la densidad de ocupación del suelo para disminuir el impacto de este tipo de desarrollo inmobiliario, sobre el actual tejido y configuración espacial de la comuna. Particularmente, es necesario abordar como dialoga un edificio de más de ciento cincuenta de estos "nano departamentos" y las viviendas de al menos 70 m2 existentes, contiguas a este tipo de proyecto, donde, además, uno solo de estos proyectos puede aumentar en más del 10% la cantidad de habitantes en su unidad vecinal.

Figura N°5: Promedio de superficie de las viviendas en Santiago



Fuente: Geógrafo Juan Correa, sobre información SII 2018.

26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA

4.2 Normativa de Uso de Suelo Vigente

En relación a la normativa de uso de suelo vigente, a continuación, se detallan los usos de suelo permitidos por zona.

Zona ZU-1:
Vivienda solo en pisos superiores
Equipamiento de:
Salud
Educación
Culto y Cultura
Servicios
Social
Deporte
Esparcimiento
Comercio
Científico
Áreas verdes
Espacios Públicos

Zona ZU-2:
Vivienda, solo en pisos superiores.
Equipamiento de:
Salud
Educación
Culto y Cultura
Servicios
Social
Deporte
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Científico
Áreas verdes
Espacios Públicos

Zona ZU-3:
Vivienda
Equipamiento de:
Salud
Educación
Culto y Cultura
Servicios
Social
Deporte
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Científico
Áreas verdes
Espacios Públicos

Zona ZU-4:
Vivienda
Equipamiento de:
Salud
Educación
Culto y Cultura
Social
Deporte
Comercio
Seguridad
Áreas verdes
Espacios Públicos

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA
SECRETARIO MUNICIPAL
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

Zona ZU-5:
Vivienda
Equipamiento de:
Salud
Educación
Culto y Cultura
Social
Deporte
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Servicios
Áreas verdes
Espacios Públicos

Zona ZU-6
Vivienda
Actividades productivas de servicio de carácter similar al industrial inofensivas
Equipamiento de:
Social
Deporte
Comercio
Seguridad
Servicios artesanales
Áreas verdes
Espacios Públicos

Zona ZU-7:
Vivienda
Equipamiento de:
Salud
Educación
Culto y Cultura
Servicios
Social
Deporte
Esparcimiento
Comercio
Seguridad
Áreas verdes
Espacios Públicos
Actividades productivas y servicios de carácter similar al industrial inofensivas.

Zona ZU-8:
Equipamiento de:
Deporte
Casinos de apoyo al deporte
Áreas verdes
Vialidad

Zona ZU-9
Industrias, talleres, almacenamiento y actividades de servicio de carácter similar al Industrial molestas existentes acogidas a lo dispuesto en el artículo 6.1.3.4. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) o inofensivas.
Equipamiento de:
Servicio de salud de atención ambulatoria
Educación de formación técnico – profesional y jardines infantiles
Culto
Servicios
Social
Deporte
Comercio
Seguridad
Científico
Actividades Complementarias al transporte molestas existentes acogidas a lo dispuesto en el artículo 6.1.3.4. de la Ordenanza del PRMS o inofensivas.
Vivienda de cuidador
Áreas verdes
Espacios Públicos

MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

4.3 Área de intervención

El área de intervención de la presente modificación al Plan Regulador Comunal de La Cisterna abarca la totalidad de la superficie de las zonas que admiten el uso de suelo "Residencial", destino "**Vivienda**", lo que corresponde a las zonas correlativas de la ZU-1 a la ZU-7, dejando fuera de esta, las Zonas ZU-8 y ZU-9, por lo que no se modifican los planos del PRC vigente, asumiendo en plenitud la delimitación de las zonas.

La Zona ZU-1: Centro Cívico abarca una superficie de 10 ha lo que representa un 1% del territorio comunal, la Zona ZU-2: Preferentemente Comercial abarca una superficie de 120 ha lo que representa un 12% del territorio comunal, la Zona ZU-3: Renovación Mixta abarca una superficie 80 ha lo que representa un 8% del territorio comunal, la Zona ZU-, 4: Zona de Renovación Residencial abarca una superficie de 130 ha lo que representa un 13% del territorio comunal, la Zona ZU-5: Residencial Baja Densidad abarca una superficie de 410 ha lo que representa un 41% del territorio comunal, la Zona ZU-6: Industrial Inofensiva abarca una superficie de 12 ha lo que representa un 1.2% del territorio comunal, la Zona ZU-7: Mixta de Talleres y Viviendas abarca una superficie de 190 ha lo que representa un 19% del territorio comunal, la Zona ZU-8: Deportiva y Recreación abarca una superficie de 30 ha lo que representa un 3% del territorio comunal, la Zona ZU-9: Industrial Exclusiva abarca una superficie de 15 ha lo que representa un 1.5% del territorio comunal.

En total, la Modificación al Plan Regulador Comunal de La Cisterna abarca un 95.5% de la superficie del territorio comunal.

Lo polígonos de las zonas que no admiten el uso de suelo residencial, destino vivienda, correspondientes a las zonas ZU-8 y ZU-9 se conforman por los siguientes límites:

Zona ZU-8 Deportiva y Recreación; calzada oriente Jorge Alessandri, calzada norte Av. El Parrón, fondo de sitio Av. El Parrón al norte, fondo de sitio calle San Luis al poniente, Fondo de sitio calle Lucerna al poniente, Fondo de sitio calle Berna al poniente, fondo de sitio calle Zurich Sur al sur, fondo de sitio pasaje Quellón al sur, Fondo de sitio pasaje Chaitén al sur y fondo de sitio pasaje Yelcho al sur.
Zona ZU-9 Industrial Exclusiva; calzada oriente Jorge Alessandri, calzada norte Av. Isabel la católica, calzada poniente calle Industria, calzada norte calle Virgen del Pilar, calzada oriente calle Progreso, fondo de sitio calle Hispanoamérica, calzada poniente calle Chile España, fondo de sitio Av. El Parrón y calzada sur Av. El Parrón.

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación como bien se ha fundamentado, es una modificación especifica que busca controlar la intensidad de ocupación y la especulación sobre el territorio comunal. En la presente modificación no se intervienen los planos, sino solo se reemplazan los cuadros de normas urbanísticas de la Ordenanza Local.

5.1 Normas Urbanísticas que se modifican

Las Normas Urbanísticas que se modifican son; el Coeficiente de Constructibilidad, Coeficiente de Ocupación de suelo y pisos superiores, Altura Máxima de la Edificación, Densidad Máxima y Estacionamientos.

El Centro de la modificación está puesto en la Altura Máxima de las Edificaciones, y la Densidad Máxima, pero para que exista concordancia entre estas normas también se han ajustado los coeficientes de ocupación de suelo y de contractibilidad.

A la vez, también se ha intervenido la norma de Estacionamientos, ya que la enmienda de febrero de 2018, que buscaba frenar proyectos indeseados en la comuna, afectó también pequeños tipos de desarrollo que no significan externalidades negativas en la comuna, sino que son compatibles con la vida de barrio y con los objetivos del presente proyecto de modificación, es por esto que se han definido criterios de estacionamientos según la superficie edificada de los proyectos.

5.2 Cuadro comparativo normativa vigente y normativa propuesta

En las páginas siguientes se detallan los cambios introducidos en la Ordenanza Local.

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL

28 MAY 2021

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.1 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-1

Vigente

Sup.predial m2 min max	Altura Máxim.	Coefic. constr. índice	Coeficiente Ocupación del suelo 1 a 3 pisos	sobre 3 pisos	Sistem agrup A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejard. mínimo ml
1000-2000	Rasante	1.0	0.60	0.30	A	O.G.U.C.	5
2001-3000	Rasante	1.5	0.60	0.30	A		5
3001-4000	Rasante	2.0	0.60	0.30	A		5
4001 y más	Rasante	2.5	0.60	0.30	A		5

A: aislado
O.G.U.C : Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de ocupación de suelo pisos superiores	0,3
Coeficiente constructibilidad	3,0
Agrupamiento	A
Altura máxima de edificación	18,5 m / 7 pisos
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	5 m
Densidad bruta máxima	600 hab/ha

A: Aislado

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL

26 MAY 2021

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.2 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-2

Vigente

Sup.predial m2	Altura Máxim.	Coefic. constr. índice	Coeficiente Ocupación del suelo 1 a 3 pisos	sobre 3 pisos	Sistem. agrup A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejard. mínimo ml
500	Rasante	1.0	0. 70	0.40	A-P-C	O.G.U.C	5
501-1000	Rasante	1.5	0.70	0.40	A-P-C		5
1001-2000	Rasante	2.0	0.70	0.40	A-P-C		5
2001 y más	Rasante	2.5	0.70	0.40	A-P-C		5

A: aislado P: pareado C: continuo
O.G.U.C. : Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	500m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de ocupación de suelo pisos superiores	0,3
Coeficiente constructibilidad	3,0
Agrupamiento	A, P, C.
Altura máxima de edificación Aislado y Pareado	18,5 m / 7 pisos
Altura máxima de edificación continua	9 m / 3 pisos
Profundidad máxima de edificación continua desde Línea de Edificación	60% del deslinde
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	5 m
Densidad bruta máxima	1.000 hab/ha

A: Aislado P: Pareado C: Continuo

MUNICIPALIDAD LA CISTERNA * SECRETARIO MUNICIPAL *
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.3 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-3

Vigente

Sup.predial m2. min max	Altura Máxim.	Coefic. constr. índice	Coeficiente Ocupación del suelo en 1 piso	Sistem. agrup A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejard. mínimo ml.	Adosa máximo %
500- 1000	Rasante	1.0	0.45	A-P	O.G.U.C.	5	40
1001-2000	Rasante	1.3	0.40	A-P		5	30
2001-3000	Rasante	1.6	0.35	A		5	20
3001 y más	Rasante	2.0	0.30	A		5	10

A: aislado P: pareado
O.G.U.C. : Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	500m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente constructibilidad	2,0
Agrupamiento	A, P.
Altura máxima de edificación	12 m / 4 pisos
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	5 m
Densidad bruta máxima	650 hab/ha

A: Aislado P: Pareado

MUNICIPALIDAD * SECRETARIO MUNICIPAL * LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.4 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-4

Vigente

Sup.predial m2 min max	Altura Máxim. m	Coefic. constr índice	Coeficiente Ocupación del suelo en 1 piso	Sistem. agrup. A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejard. mínimo ml	Adosam. máximo %
500-1000	12	1.0	0.45	A-P-C	O.G.U.C	3	40
1001-2000	24	1.3	0.40	A-P		4	30
2001-3000	36	1.6	0.35	A-P		5	20
3001 y más	45	2.0	0.30	A-P		6	10

A: aislado P: pareado C: Continuo
O.G.U.C.: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	500m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente constructibilidad	2,0
Agrupamiento	A, P, C.
Altura máxima de edificación Aislado y Pareado	12 m / 4 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m / 2 pisos
Profundidad máxima de edificación continua desde Línea de Edificación	50% del deslinde
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad bruta máxima	850 hab/ha

A: Aislado P: Pareado C: Continuo

26 MAY 2021
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.5 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-5

Vigente

Sup.predial m2 min max	Altura Máxim. m.	Coefic constr. índice	Coeficiente de Ocupación del suelo	Sistem agrup. A-P-C	Rasante Y Distanc.	Antejard. mínimo ml	Adosam. máximo %
160-300	6	0.4	0.60	A-P-C	O.G.U.C	3	40
301-500	9	0.6	0.55	A-P-C		3	40
501-1000	12	0.8	0.50	A-P-C		4	30
1001 y más	15	1.0	0.45	A-P-C		4	20

A: aislado P: pareado C: continuo

O.G.U.C : Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	160m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente constructibilidad	1,3
Agrupamiento	A, P, C.
Altura máxima de edificación Aislado y Pareado	12 m / 4 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m / 2 pisos
Profundidad máxima de edificación continua desde Línea de Edificación	60% del deslinde
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	3 m
Densidad bruta máxima	500 hab/ha

A: Aislado P: Pareado C: Continuo

26 MAY 2021

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.6 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-6

Vigente

Sup.predial m2. min max	Altura Máxim.	Coefic. constr índice	Coeficiente de Ocupación del suelo	Sistem agrup A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejard. mínimo ml.	Adosam. máximo %
1000-2000	Rasante	1.5	0.60	A	Según	5	Según
2001 y más	Rasante	2.0	0.60	A	O.G.U.C	5	O.G.U.C

A: aislado

O.G.U.P. : Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente constructibilidad	2,0
Agrupamiento	A
Altura máxima de edificación	12 m / 4 pisos
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	5 m
Densidad bruta máxima	500 hab/ha

A: Aislado

26 MAY 2021

MUNICIPALIDAD LA CISTERNA * SECRETARIO MUNICIPAL *

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.7 Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Zona ZU-7

Vigente

Sup.predial m2 min max	Altura máxim.	Coef. constr índice	Coeficiente Ocupación del suelo en 1° a 2° p	Sistem. agrup A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejard. mínimo ml.	Adosam. máximo %
500 – 1000	Rasante	1.5	0.60	A	Según	5	Según
1001 y más	Rasante	2.5	0.60	A	O.G.U.C	5	O.G.U.C

A: aislado

O.G.U.C. : Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Propuesto

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	500m²

Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente constructibilidad	2,4
Agrupamiento	A
Altura máxima de edificación	12 m / 4 pisos
Distanciamiento mínimo	OGUC
Rasantes	OGUC
Antejardín	5 m
Densidad bruta máxima	1000 hab/ha

A: Aislado

2 6 MAY 2021

MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

5.2.8 Norma de Estacionamiento

Normativa Vigente

VIVIENDAS COLECTIVAS O ACOGIDAS A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- Sociales: Se exige lo establecido en la ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. 1 por cada 2 viviendas

- De 0 Hasta 50 m²: 3 por cada vivienda
- De más de 50 hasta 100 m²: 3 por cada vivienda
- De más de 100 hasta 150 m²: 3 por cada vivienda
- Sobre 150 m²: 3 por cada vivienda

Normativa Propuesta

PROYECTOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS O ACOGIDAS A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Sociales: Se exige lo establecido en la ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. 1 por cada 2 viviendas

Proyectos de hasta 1.000m²edificados en total:	1 estacionamiento por vivienda
Proyectos de 1.001 hasta 5.000m²edificados en total:	2 estacionamientos por vivienda
Proyectos de más de 5.000m²edificados en total:	3 estacionamientos por vivienda

I. MUNICIPALIDAD LA CISTERNA SECRETARIO MUNICIPAL
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

6 OTROS ANTECEDENTES.

Para el desarrollo de la formulación de la presente modificación se tuvieron en consideración los requisitos y formalidades contempladas en la legislación y reglamentación de los procesos de modificación de un PRC, los que se exponen a continuación.

6.1 Capacidad vial

El territorio de la comuna de La Cisterna abarca una superficie de 1000 Ha (10 km2) y el sector de la modificación al PRC tiene una superficie de 9.3 km2 correspondiente al 95.5% de la comuna.

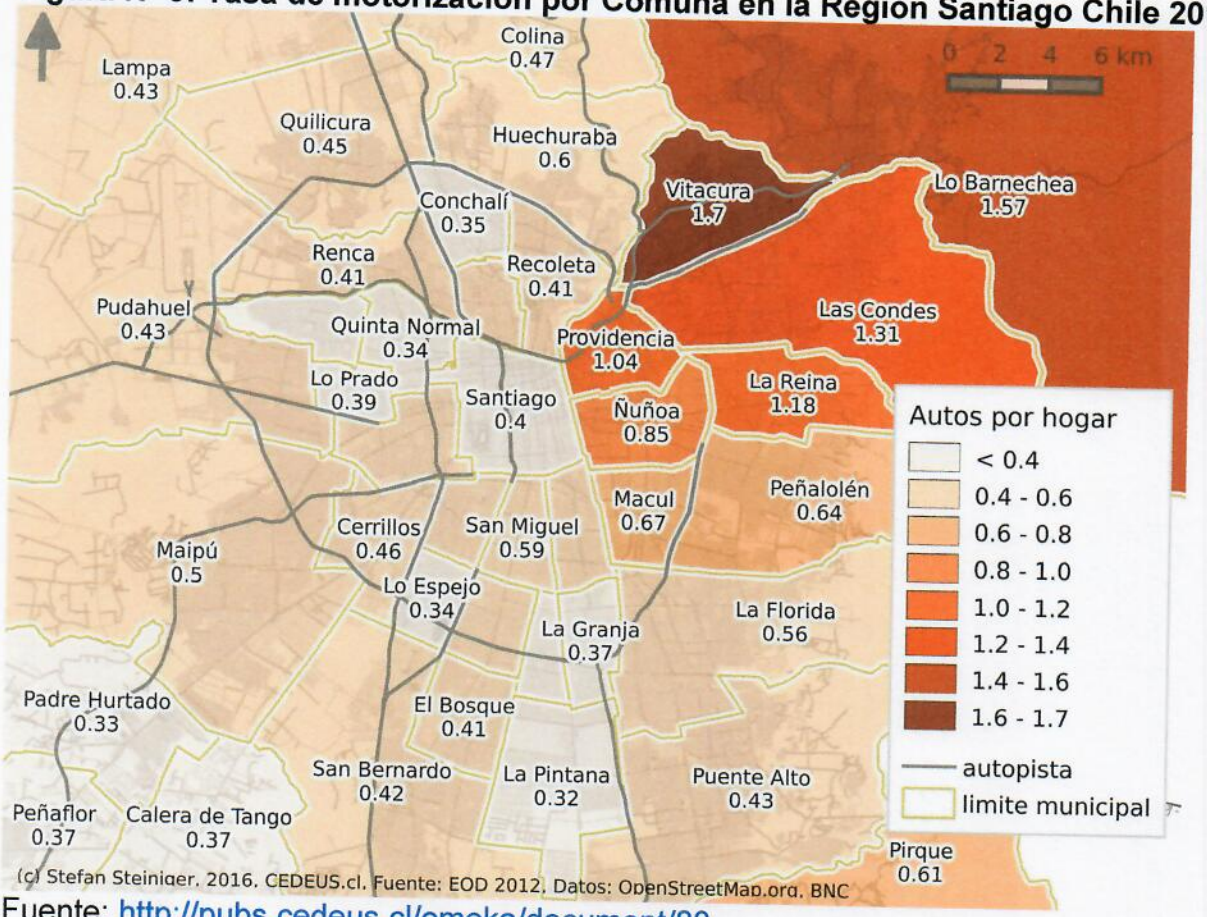
La Cisterna pertenece al sector sur de la Región Metropolitana y limita con las comunas de San Miguel al norte, San Ramón al oriente, El Bosque al Sur y Lo Espejo al poniente. La articulación con estas comunas y el resto de Santiago, se genera por medio de la red vial estructurante compuesta por importantes avenidas en sus bordes como Av. Lo Ovalle y la Ruta 5, mientras La Gran Avenida José Miguel Carrera, la autopista américo Vespucio y Av. El Parrón recorren la comuna transversalmente, por lo que presenta una efectiva conectividad, tanto con el centro de Santiago como con las comunas periféricas. El decreto 83 de 1885 del Ministerio de Transporte, que define la Red Vial Básica, y sus modificaciones definen en la Comuna del a Cisterna dos Autopistas, 3 vías Colectoras-Distribuidoras y dos vías Troncales, a lo que se suma 1 línea de metro que atraviesa la comuna.

Respecto a la oferta de transporte, la comuna cuenta en su arteria principal Gran Avenida José Miguel Carrera, la línea dos de METRO, con 3 estaciones; estación intermodal Lo Ovalle, El Parrón y la estación intermodal La Cisterna, además de la futura estación Riquelme en el límite comunal sur, la cual actualmente se encuentra en etapa de construcción.

Según datos de la Encuesta Origen Destino 2012-2013 realizada por SECTRA del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, indica que el mayor tránsito, se da en el flujo que atraviesa la comuna desde el sector Sur al sector Centro con más de 100 mil viajes, aun así, la mayoría de viajes realizados en todo el sector sur con más de 500 mil viajes, se da hacia el sector Oriente y sector Poniente. Por lo que gran parte de la carga vial en la comuna corresponde al flujo que atraviesa hacia otros sectores de la capital, principalmente desde las comunas que utilizan las autopistas Américo Vespucio y la Ruta 5, como La Florida, Maipú, Cerrillos, o San Bernardo, comunas con tasas de motorización de 168, 149, 137 y 122 vehículos por cada mil habitantes respectivamente. En el caso de La Cisterna se observa una motorización de 12.9 mil ósea 0.47 vehículos por hogar y 147 vehículos cada mil habitantes. (figura 1).

MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL LA CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

Figura Nª 5: Tasa de motorización por Comuna en la Región Santiago Chile 2012



Fuente: http://pubs.cedeus.cl/omeka/document/80

El Plan Regulador Comunal (PRC), aprobado en 2004, ha sido enmendado por una vez en febrero del 2018, dicha enmienda modificó la exigencia de estacionamientos por unidades de vivienda vigentes, las cuales coincidían con las exigencias mínimas descritas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, si bien esta enmienda aumentó la exigencia de estacionamientos por unidad de vivienda, el real efecto que buscaba era disminuir la voraz inversión inmobiliaria y sus externalidades negativas, lo cual se tradujo en una brusca diminución en el ingreso de solicitudes de Permiso de Edificación, y no en un aumento de los estacionamientos en la comuna.

Si bien la enmienda permitió frenar una inversión descontrolada, voraz e indeseada, el real deseo de los vecinos de la comuna tiene relación con controlar la altura de los edificios, particularmente en las zonas con mayor concentración de densidad habitacional, la cual se ha localizado en los sectores, Gran Avenida, Lo Ovalle, Av. Ossa y Lo Espejo en las zonas denominadas ZU-2 y ZU-6 y ZU-7, que por sus características de altura libre según rasante junto a la oferta de servicios y al conectividad, han resultado más atractiva para la inversión inmobiliaria. Otras concentraciones de densidad habitacional se han producido en los sectores de las avenidas Fernández Albano y Goycolea, correspondientes a la zona ZU-4 del PRC, el cual fija para esta una altura de

MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL CISTERNA
26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA

45 m, que por sus características especialmente residencial también han sido sectores atractivos para la inversión.

Dentro de los objetivos generales de la presente modificación propuesta para el Plan Regulador Comunal, se encuentra trabajar sobre las normas urbanísticas de la comuna, de manera de "Avanzar hacia una comuna a escala más humana, preservando la tranquilidad y vida de barrio" por lo que se modifican todas las zonas del Plan Regulador Comunal que permiten el uso "residencia" y admiten el destino "vivienda, correspondiente a las zonas correlativas delas ZU-1 a la ZU-7 lo que corresponde a un 95.5% de la superficie comunal, donde el concejo a acordado para la imagen objetivo de la Modificación, una altura máxima de 7 pisos, considerablemente menor a los edificios para los que se solicitaba Permiso de Edificación previo a la enmienda de 2018, con alturas promedio de 15 pisos y algunos proyectos superando los 20 pisos.

La Modificación N°1, incluye Gran Avenida José Miguel Carrera, de gran actividad comercial y servicios y principal arteria de la comuna en dirección nortes-sur, conectada con las principales vías comunales, Av. Lo Ovalle, El Parrón, Américo Vespucio y Lo Espejo – Riquelme, en sentido oriente – poniente, todas, parte de la Red Vial Básica.

Gran Avenida esta pavimentada, y cuenta con tres pistas en ambos sentidos (de norte a sur y viceversa) con un perfil promedio de 30 metros, la cual cuenta en su eje con 3 estaciones de metro: Estaciones Lo Ovalle, El Parrón y La Cisterna.

En los sectores a modificar, se propone una disminución en la altura máxima de la edificación en las zonas ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-6 y ZU-7, de altura libre según rasante a nuevas alturas de 7 pisos en ZU-1 y ZU-2 y de 4 pisos para las zonas ZU-3, ZU-6, ZU-7. En estas zonas en promedio los edificios superan los 20 pisos de altura bajo la normativa actual. Suponemos entonces una disminución del 65% de la altura promedio para las zonas que admitirán 7 pisos y de un 80% para las zonas donde se propone 4 pisos.

En los sectores residenciales de baja densidad y de renovación residencial definidos en el Plan Regulador Comunal, correspondiente a las zonas ZU-4 y ZU-5, donde actualmente se permiten edificios de hasta 45m (16 pisos aprox.) en zona ZU-4 y hasta 15 m (6 pisos aprox.) en zona ZU-5, se propone una altura máxima de 4 pisos, disminuyendo la altura máxima permitida en un 75% y un 34% respectivamente.

La presente Modificación, además de disminuir la atura, intervendrá la norma urbanística correspondiente a la densidad máxima permitida por hectárea, norma que en el actual plan regulador no tiene límite. Por tanto, junto con disminuir la altura máxima de las edificaciones, también disminuirá la cantidad de unidades de vivienda por piso edificado, considerando una densidad promedio sobre los 2500 hab/ha en los proyectos habitacionales, presentados antes de la enmienda de febrero de 2018.

Las Zonas que interviene la presente Modificación, corresponden al 93% del territorio comunal, por lo cual busca disminuir la carga sobre las vías locales y la red vial básica, proyectada en el Estudio de Capacidad Vial para el Plan Regulador Comunal aprobado

26 MAY 2021
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
SECRETARIO MUNICIPAL
CISTERNA

en 2004, correspondientes las vías; Av. Lo Ovalle, Av. El Parrón, Américo Vespucio, Av. Lo Espejo- Riquelme, Gran Avenida, Goycolea, Av. Ossa, y Fernández Albano, principales arterias de la comuna, las cuales conectan los sectores con mayor concentración de densidad.

Conclusiones
La Modificación N°1 al Plan Regulador Comunal propuesta, que principalmente busca regular la intensidad de ocupación del territorio comunal, implica una descompresión en la vialidad, proyectada por el Estudio de Capacidad Vial para el Plan Regulador Aprobado en 2004, principalmente por que define densidades máximas donde actualmente esta es libre (ilimitada) y a su vez la altura máxima, actualmente libre según rasante, por lo que si se propone una densidad habitacional menor a la proyectada por el Plan en 2004, existe un impacto menor sobre la Red Vial Básica. Es por esto que no se requiere efectuar una actualización del Estudio de Capacidad Vial.

6.2 Factibilidad sanitaria y aguas lluvias

Se adjunta en Anexo el Ord. 300/209 de fecha 08.10.2019 del alcalde subrogante a Aguas Andinas el cual Informa sobre la Modificación al Plan Regulador Comunal de La Cisterna.
También en Anexo se informa la respuesta de la empresa Aguas Andinas N° 41476 de fecha 01.04.2021

6.3 Evaluación Ambiental Estratégica

Se ha revisado el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, al cual deben ceñirse las Modificaciones de los Instrumentos de Planificación Territorial, el que según lo dispuesto en el artículo 29 del DS N°32 del año 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, define lo que constituye una modificación sustancial.

La Modificación que se realizará no se refiere a ninguno de los aspectos que ahí se indican:

- No es un Plan Regional.
- No es un Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- No es un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

Siendo un Plan Regulador Comunal:

- No se amplía el área Urbana
- No se disminuyen áreas verdes en un porcentaje igual o menor al 5% de su superficie.
- No se establecen nuevas declaratorias a utilidad pública para vías expresas o troncales, excluidos los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías expresas o troncales.

26 MAY 2021
MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL
COPIA FIEL DEL DOCUMENTO
QUE HE TENIDO A LA VISTA

- No se incorporan nuevas zonas destinadas a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas.
- No se incorpora el uso residencial a las zonas indicadas en el punto anterior.
- No se incrementa la altura o densidad.
- No se incrementa el coeficiente de constructibilidad, ni el coeficiente de ocupación de suelo.
- No tiene borde costero.

Por tanto, observados los antecedentes, este Órgano Responsable ha considerado que la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de La Cisterna no contiene ninguna modificación sustancial, por lo que no se someterá al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Se adjunta Anexo Ord. 300/208 de fecha 08.10.2019 del alcalde subrogante al Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región Metropolitana el cual informa sobre la Modificación al Plan Regulador Comunal de La Cisterna y Anexo Ord. 954 de fecha 29.10.2019 del Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región Metropolitana al alcalde, el cual informa toma de conocimiento que Modificación al Plan Regulador Comunal de La Cisterna corresponde a una modificación no sustancial para efecto de la Evaluación Ambiental Estratégica.

6.4 Oficio al Servicio de Impuestos Internos

Se adjunta en Anexo el Ord. 300/06 de fecha 16 de enero de 2019 de alcaldesa subrogante de La Cisterna al Servicio de Impuestos Internos que informa que la presente Modificación no realiza cambios al límite urbano del PRC vigente.

I. MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA ALCALDE

SANTIAGO REBOLLEDO PIZZARRO
ALCALDE
I. MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA

I. MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA ASESOR URBANISTA

VALENTIN BUSTOS APABLAZA
ASESOR URBANISTA
I. MUNICIPALIDAD DE LA CISTERNA

I. MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL

COPIA FIEL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
26 MAY 2021