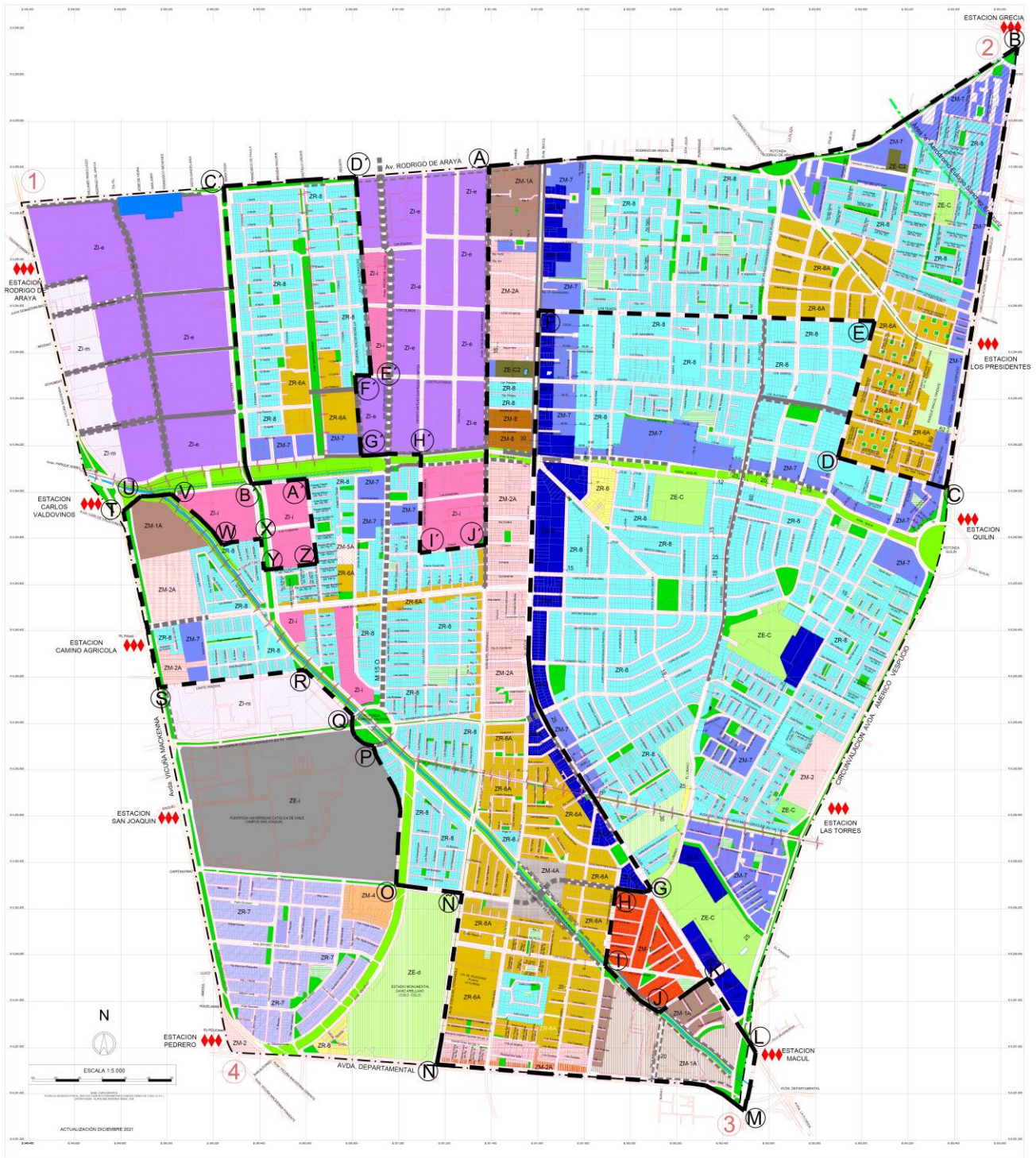




Resumen Ejecutivo del estudio
“MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MACUL
ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS MOD-PRC MAC/13/2021”



I. MUNICIPALIDAD DE MACUL

Asesoría Urbana

Diciembre 2021

INDICE

1. Introducción	3
2. Marco Normativo.....	4
3. Definición del Área de Estudio para esta modificación al Plan Regulador Comunal de Macul.....	6
4. Análisis del Área de intervención y su contexto	7
5. Análisis Urbano	11
5.1 Análisis de la normativa vigente en el Área de Estudio	11
6. Participación Comunitaria.....	15
6.1 Participación Comunitaria Preliminar.	15
6.2 Realización de Audiencias Públicas virtuales etapa imagen objetivo .	16
6.3 Realización de Audiencias Públicas virtuales etapa ante proyecto.....	18
6.4 Pronunciamiento y votación de las observaciones ingresadas por los vecinos en la etapa de Anteproyecto.....	19
7. Propuesta de Modificación.....	21
7.1 Objetivo general de la presente Modificación.....	21
7.2 Propuesta de Imagen Objetivo	24
7.2.1 Plano propuesta.....	25
7.2.2- Observaciones recibidas a la Imagen Objetivo y deliberación del Concejo Municipal. –	27
8.- Propuesta de Anteproyecto.....	28
8.1 Plano propuesta	29
8.2 Observaciones recibidas al Anteproyecto y deliberación del Concejo Municipal.	55
9. Proyecto de modificación al PRC de Macul definitivo.....	57

1. Introducción

El crecimiento urbano de los últimos 15 años del área metropolitana de la ciudad de Santiago, ha intervenido en el desarrollo de la comuna de Macul, su cercanía estratégica al "centro de la Ciudad" (4,5 Km), junto a poseer una muy buena oferta de transporte público urbano en sus arterias principales, la hacen una Comuna ideal para asumir mayores densidades originadas en el crecimiento urbano Metropolitano. Pero este desarrollo se debe dar a partir de equilibrios urbanísticos, que gradúen el traspaso y la diferencia de densidades entre una villa, población o barrio, hasta alcanzar una arteria estructurante urbana. Esta imagen además debe reflejar la voluntad de la comunidad mediante procesos participativos que reflejen la fuerte identidad socio cultural existente, en concordancia con un desarrollo más sustentable, relacionado con sus capacidades viales y de equipamiento urbanos. De esta forma proteger los barrios, villas y poblaciones tradicionales de la Comuna, formulando en consecuencia una planificación urbana que considere las densidades y alturas de la edificación existente, a la luz de estos principios, versus lo que actualmente permite el Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador vigente de Macul aprobado el año 2004, originalmente privilegió el desarrollo de edificios mixtos, residenciales con equipamientos en altura y alta densidad (entre 12 y 25 pisos y 1.500 y 2.500 hab/has respectivamente) sobre las vías o arterias más importantes de la Comuna, producto de lo cual, y por efectos de esta densificación se han producido numerosos impactos negativos sobre los barrios residenciales colindantes e históricos de la Comuna. Por esta razón, este Plan Regulador, ha sido modificado en las últimas tres oportunidades, en diferentes sectores de su territorio, tendientes todas estas modificaciones a armonizar de mejor manera las densidades y alturas existentes en los barrios tradicionales de la Comuna y su relación con las densidades propuestas en los ejes de transporte más importantes de esta.

Por lo tanto, el objetivo central de esta nueva modificación, es completar la revisión de los territorios residenciales de la comuna, caracterizados por sus barrios, villas y poblaciones tradicionales y que aún no han podido ser debidamente protegidos respecto de los impactos negativos, de las densidades propuestas en sus límites, vías o arterias principales. De esta forma el eje central de esta modificación se basa en la disminución de las condiciones de altura y densidad vigentes en el Plan Regulador Comunal (en adelante PRC) donde aún se produzcan estos conflictos urbanos.

2. Marco Normativo

El territorio de la comuna de Macul se encuentra normado en primera instancia, por el instrumento de planificación territorial de escala intercomunal o Metropolitano, es decir por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (P.R.M.S.) y por ello, las disposiciones de este Plan que constituyan alteraciones de los Planes Reguladores Comunales, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos, como modificaciones conforme lo establece el Artículo 38° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En el mismo sentido, las disposiciones del P.R.M.S., se deberán cumplir obligatoriamente en los instrumentos de planificación local de estas comunas y por lo tanto se aplicará en todo el territorio de las comunas definidas en el Decreto con Fuerza de Ley 1-3260, del 9/3/81 (Diario Oficial del 17/3/81) y sus modificaciones posteriores, que estableció la división político administrativa del país:

Específicamente el polígono correspondiente a esta Modificación al PRC de Macul, según lo graficado en el plano de Modificación MOD-PRCMAC/13/2021, es parte del territorio dispuesto por el PRMS, como Zonas Habitacionales Mixtas, dispuestas en este instrumento de planificación territorial Metropolitano, según los artículos 2.2.1, 3.1.1.1 y título 4° art. 4.2 y 4.3 (áreas urbanizadas; uso habitacional Mixto y Espacio público).

Sin perjuicio de lo anterior, en el área territorial del Plan Metropolitano, tendrán plena vigencia las disposiciones de los Instrumentos de Planificación actualmente existentes, tales como: Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos, en cuanto no se contrapongan con las disposiciones de este Plan, estando para este caso, según modificación al PRC de Macul que se propone, en perfecta coherencia con las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En cuanto a dichas zonas, estas corresponden esencialmente áreas habitacionales mixtas, dónde están incorporados los usos de equipamientos correspondientes a las categorías dispuestas en la ordenanza general de urbanismo y construcciones, por ello y según lo normado en el artículo 3.1.1.1. (Zonas Habitacionales Mixtas), estas contemplan el territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades, Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte. Sin perjuicio de ello, serán obligatorias las normas contenidas en el Título 8° de esta Ordenanza, en cuanto a respetar las áreas descritas en el Artículo 8.2.1. que representan restricciones al desarrollo urbano.

También es importante señalar que en el polígono de la modificación y de acuerdo al Artículo 5.2.1., se entienden parte del territorio de este IPT, las áreas correspondientes al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, que está conformado por las Áreas Verdes de carácter público o privado y las vinculaciones o Avenidas Parque, que se consignan en el presente Plan.

En este sistema se considerarán las áreas verdes de carácter metropolitano y aquellas de otros niveles que se le integren, de nivel vecinal y comunal. Este sistema se relaciona e integra con las áreas descritas en el Título 8° de la presente Ordenanza, de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario y las de Riesgo para Asentamientos Humanos y todas aquellas áreas de carácter no edificable que en conjunto generan un nivel adecuado de saneamiento ambiental y de resguardo del bienestar de la comunidad.

La presente Modificación al instrumento de planificación comunal, se desarrolló en el marco de la nueva Ley N°21.078, cuyo título "Sobre transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano", establece un nuevo procedimiento para la elaboración y actualización de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

Este cuerpo legal, específicamente establece en el Art. 28 octies de la Ley 21.078, que modificó lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la elaboración de una etapa 1 y 2 de este procedimiento, que es la construcción de una "Imagen Objetivo" del territorio a planificar, cuya propuesta debe ser desarrollada por el Municipio y expuesta a la comunidad, previa aprobación del Concejo Municipal. Para ello, se estableció un procedimiento participativo anticipado, de exposición al público y audiencias públicas, con la participación de las organizaciones territoriales y el Concejo de organizaciones de la sociedad civil, para construir y definir la Imagen Objetivo del Plan Regulador.

Posterior a ello se desarrolló, además, el procedimiento establecido en el artículo 43 de la L.G.U.C y el artículo 2.1.11 de la O.G.U.C., que nuevamente demanda de la participación ciudadana para desarrollar el proceso aprobatorio del proyecto de Modificación al Plan Regulador de Macul.

De acuerdo a lo anterior, la presente Modificación al PRC de Macul, constituye un proceso de continuidad a las visiones de desarrollo urbano llevado a cabo por esta administración, en cuanto a generar una comuna con un desarrollo acorde con la comunidad y la sostenibilidad de la planificación urbana, además de llevar a cabo los procesos participativos necesarios para conocer las voluntades y demandas de la comunidad.

En dicho marco se ha llevado a cabo un proceso participativo preliminar con la comunidad a través de sus representantes, para darles a conocer los criterios de esta propuesta en cuanto definir y disminuir las normas de densidad y altura de las construcciones, que permitan controlar el crecimiento de estos factores en la comuna, que afectan directamente la calidad de los Barrios involucrados de Macul.

3. Definición del Área de Estudio para esta modificación al Plan Regulador Comunal de Macul

En la imagen 1, se puede apreciar el territorio Comunal con las tres últimas modificaciones desarrolladas a la fecha;

- A. Modificación Sector Sur Poniente, 2014,
- B. Modificación Sector Madreselvas, 2016,
- C. Modificación Sector Centro Oriente, 2018;

Si a estas áreas le restamos los sectores industriales exclusivos, más los grandes predios destinados a equipamiento educacional y deportivo a escala metropolitana existentes en la Comuna, nos arroja como resultado un territorio (AREA DE ESTUDIO) de usos preferentemente residenciales, compuesto por tradicionales barrios, villas, poblaciones y loteos de la Comuna.

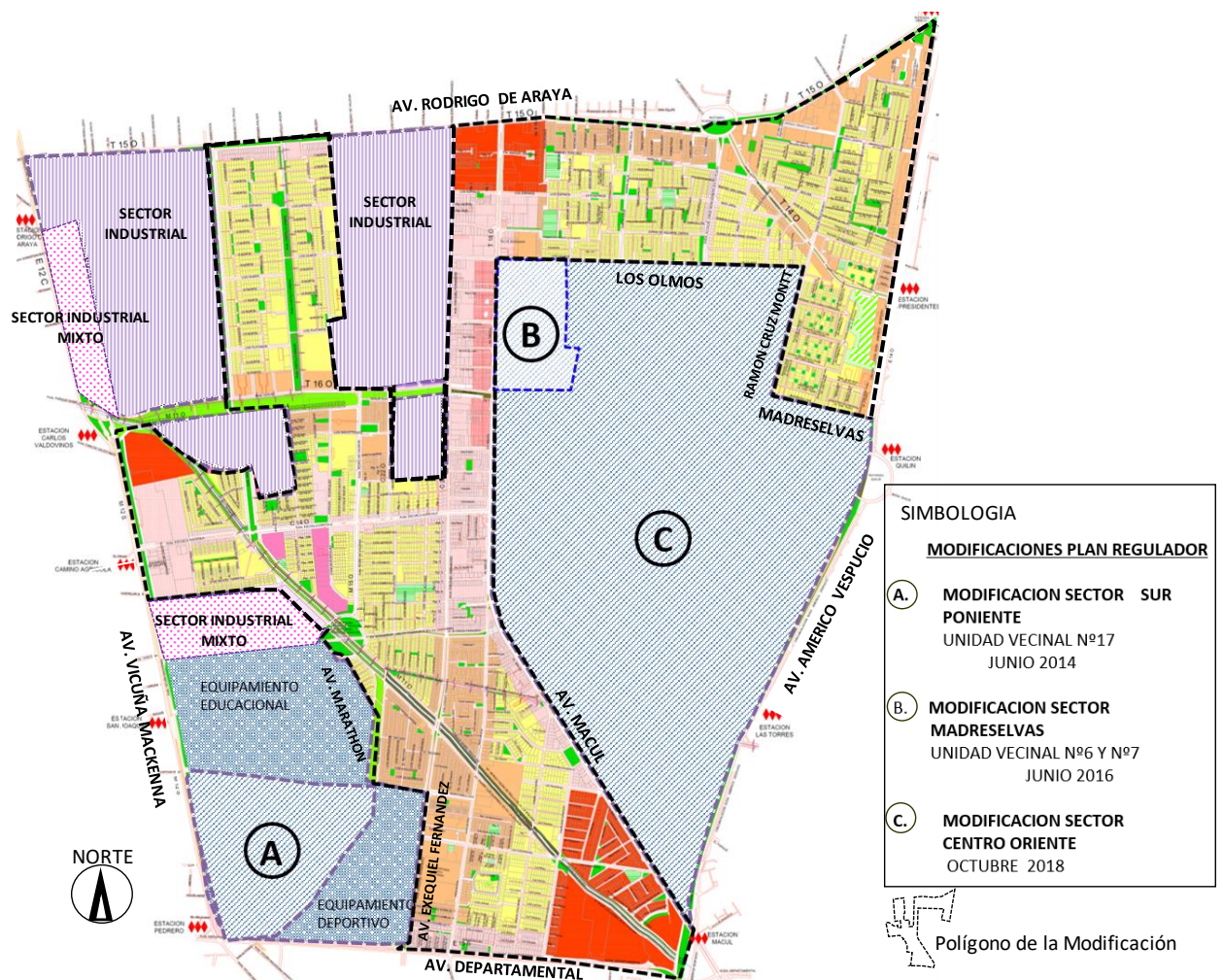


Imagen 1: plano de los sectores de las diferentes modificaciones al PRC actual, junto a las macro zonas, deportivas, industriales, educacionales y polígono de la modificación. Elaboración propia.

Los sectores delimitados en el polígono de la modificación, en su mayoría residenciales, están siendo amenazados por las densidades existentes en el Plan Regulador vigente; por lo tanto, **las acciones principales de esta nueva modificación en el área de estudio**, es bajar las densidades y alturas de edificación propuestas por

PRC y de esta forma proteger los barrios, villas y poblaciones tradicionales existentes en la Comuna.

No corresponde en esta modificación realizar un catastro e identificación, de **inmuebles o zonas de conservación histórica o declarables monumentos nacional o Zonas Típicas**, ya que en el área de estudio correspondiente a esta Modificación no existen inmuebles o zonas con dicho valor patrimonial.

4. Análisis del Área de intervención y su contexto

De acuerdo a la sectorización territorial, el área de estudio define un polígono para esta Modificación el cual comprende las siguientes Unidades Vecinales: Parte de la U.V N°1 (excluyendo los sectores industriales), parte de la U.V N°2 (excluyendo los sectores industriales), la U.V N°3, N°4, N°5, parte de la U.V N°6 (sector norte), parte de la U.V N°8 y N°9, las zonas residenciales de la U.V N°10, U.V N°11, U.V N°12, U.V N°18 y U.V N°19 y parte de la U.V N°20 excluyendo al Campus de la Universidad Católica.

Considerando las características urbanas homogéneas entre unidades vecinales al interior del Área de Estudio, se subdivide además este polígono en cinco sectores, para efectos de detallar la propuesta de modificación al Plan Regulador vigente que se desarrolla en la etapa de Imagen Objetivo y posteriormente como anteproyecto:

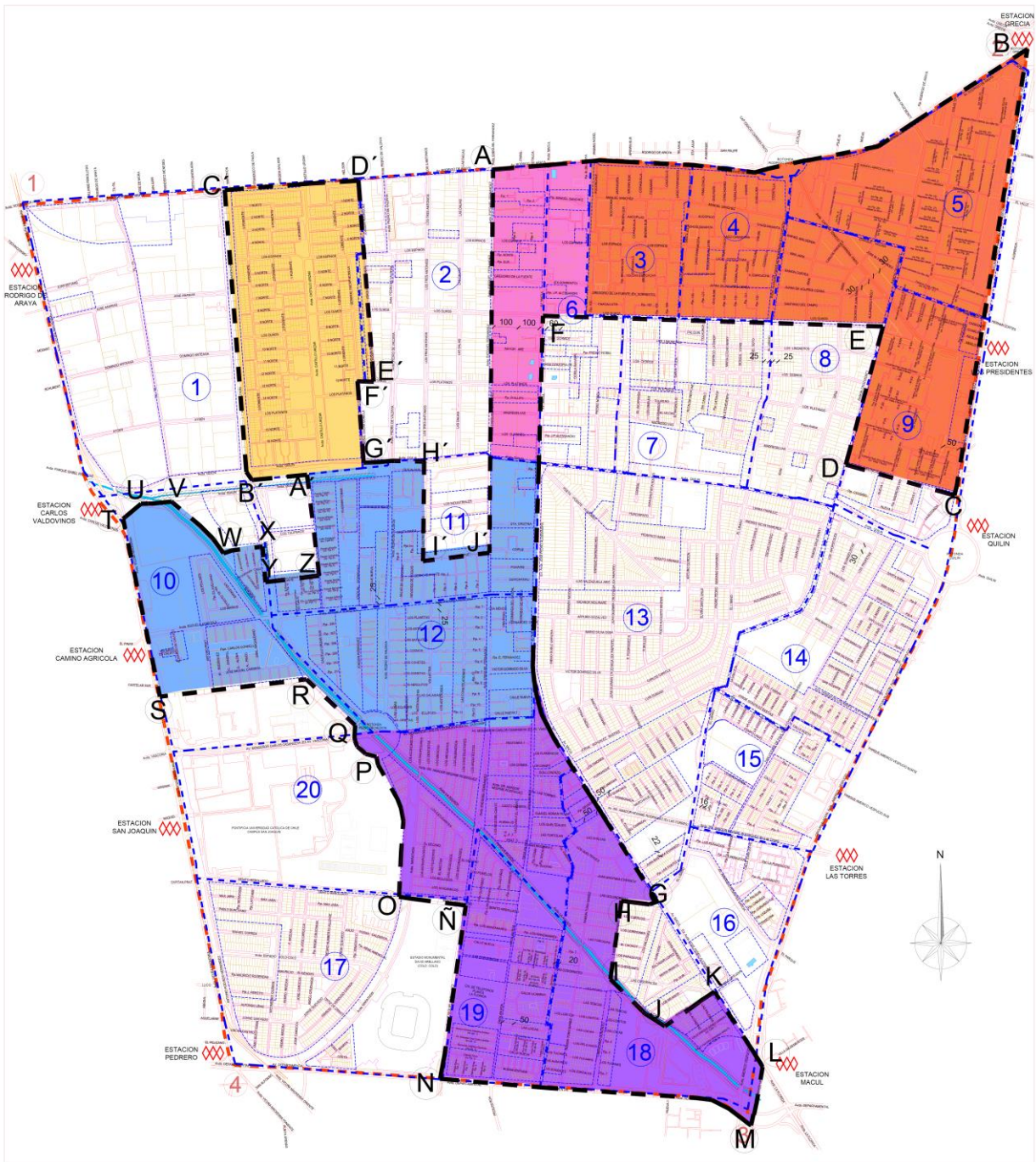


Imagen 2: Área de estudio y unidades vecinales involucradas por sector. *Elaboración propia.*

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MACUL - UNIDADES VECINALES- JUNTAS DE VECINOS

■ Límite de la Modificación

Vertices A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-
L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-
Y-Z-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-A

- Sector 1
- Sector 2
- Sector 3
- Sector 4
- Sector 5

CARTOGRAFIA BASE

- Límite Comunal
- Límite Unidades Vecinales
- Límite Conjuntos Habitacionales
- Límite Manzana
- División Predial
- Solera
- Estaciones de Metro

UNIDAD VECINAL N°1

- JUNTA DE VECINOS VILLA SANTA CAROLINA
- UNIDAD VECINAL N°2
- JUNTA DE VECINOS JOSÉ PEDRO ALESSANDRI
- UNIDAD VECINAL N°3
- JUNTA DE VECINOS SANTA JULIA
- UNIDAD VECINAL N°4
- JUNTA DE VECINOS NUEVA ESPERANZA
- UNIDAD VECINAL N°5
- JUNTA DE VECINOS RAMÓN CRUZ MONTT
- JUNTA DE VECINOS JAIME EYZAGUIRRE
- JUNTA DE VECINOS GABRIELA MISTRAL
- UNIDAD VECINAL N°6
- JUNTA DE VECINOS HUILQUE
- UNIDAD VECINAL N°8
- JUNTA DE VECINOS LOS COPIHUES

UNIDAD VECINAL N°9

- JUNTA DE VECINOS UNIVERSIDAD CATÓLICA
- UNIDAD VECINAL N°10
- JUNTA DE VECINOS VICUÑA MACKENNA SUR
- JUNTA DE VECINOS LA ARBOLEDA DE MACUL
- JUNTA DE VECINOS CASAS DE ÑUÑO A
- UNIDAD VECINAL N°11
- JUNTA DE VECINOS ESFUERZO Y UNIÓN
- JUNTA DE VECINOS CAMINO AGRÍCOLA SUR
- UNIDAD VECINAL N°12
- JUNTA DE VECINOS 23 DE ENERO
- JUNTA DE VECINOS LOS HÚSARES
- JUNTA DE VECINOS ESTRELLA DE MACUL
- JUNTA DE VECINOS VILLA CONTINENTAL
- UNIDAD VECINAL N°18
- JUNTA DE VECINOS LAS LOMAS DE MACUL

UNIDAD VECINAL N°19

- JUNTA DE VECINOS LOS CONQUISTADORES
- JUNTA DE VECINOS LAS ARAUCARIAS
- UNIDAD VECINAL N°20
- JUNTA DE VECINOS GENTE NUEVA
- JUNTA DE VECINOS PARQUE UNIVERSITARIO

Los sectores que han sido más afectados por la densidad residencial permitida en el actual PRC y que son parte del área de estudio, son: Villa Santa Carolina (a) en los bordes de la avenida Rodrigo de Araya; los bordes de Avda. Macul y Exequiel Fernández y Froilán Roa (b); Avda. Quilín poniente y Avda. Escuela Agrícola (c), además del sector ubicado entre la calle Fabriciano González, Avda. Macul y Avda. Departamental (d), según lo representado en la imagen 3.

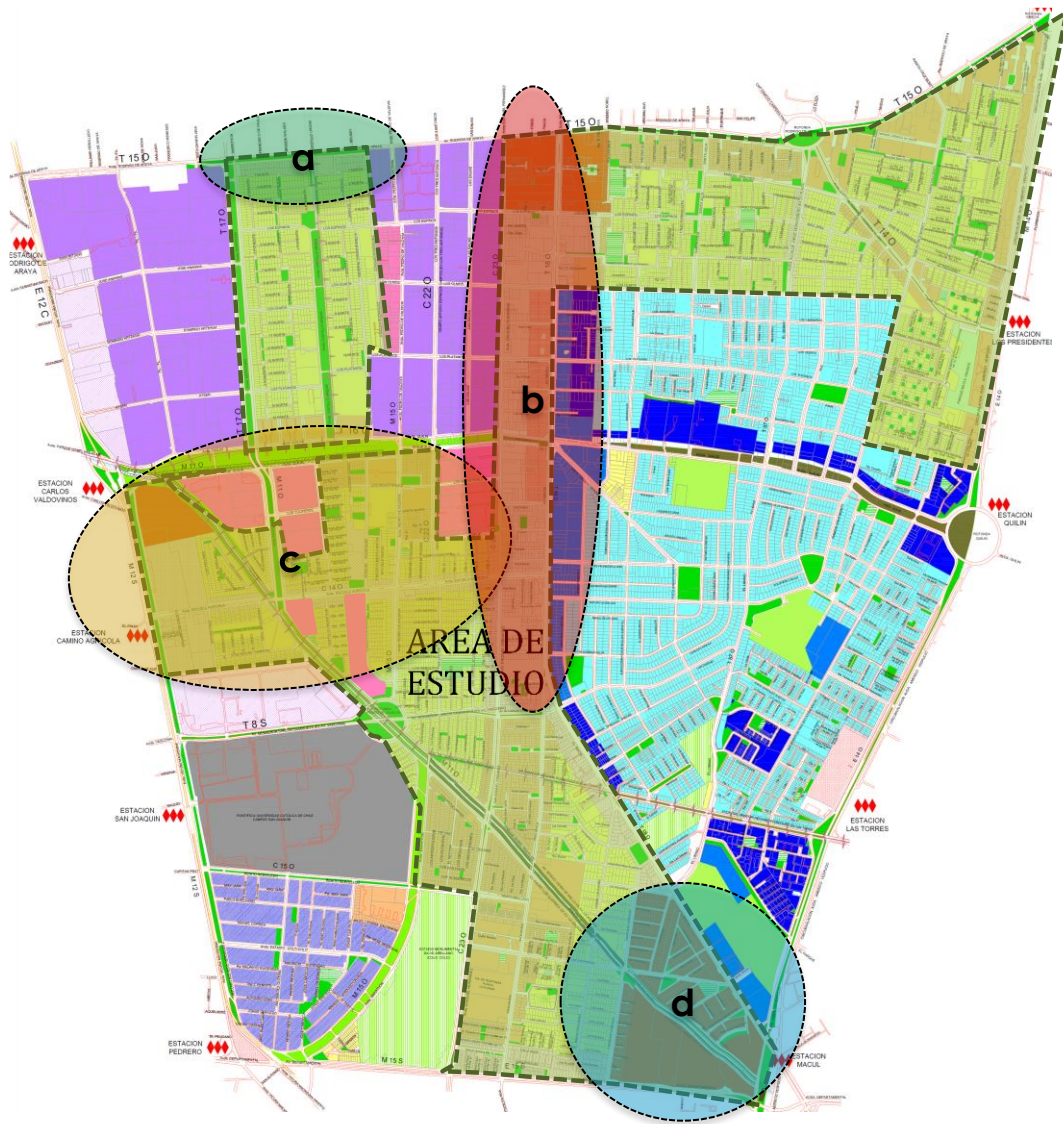


Imagen 3: Área de estudio, sectores preferentemente residenciales, donde se ubican gran parte de la Villas, Poblaciones y loteos más tradicionales de la Comuna. *Elaboración propia.*

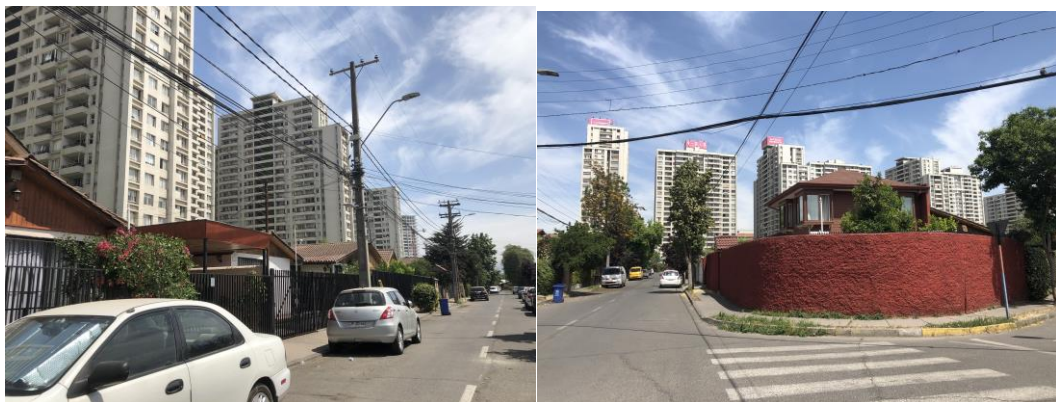


Foto 1 y 2: Contraste entre densidad y altura de los barrios tradicionales y edificación en altura permitida. Imágenes pertenecientes al sector Exequiel Fernández- Macul.

A partir de las condiciones del Plan Regulador Comunal Vigente, los ejes de transporte más importante de la comuna, permiten la construcción de edificaciones en altas densidades y altura, contrastando con las viviendas existentes en los barrios aledaños, que se ven afectadas por este drástico aumento de la altura de los nuevos edificios, que invaden su privacidad, generan congestión e impacto vehicular sobre calles locales interiores y la pérdida del asoleamiento, tanto del espacio público como privado.

Por ello, se debe compatibilizar la vida de barrio y de las altas densificaciones permitidas en la normativa actual, a través de un desarrollo sostenible que modere y disminuya las alturas y densidades de las construcciones propuestas en el PRC, con el objeto de que el impacto que generan las construcciones en altura disminuya y de esta forma establecer una mayor armonía entre estos territorios a partir de sus normativas y realidades urbanísticas.



Fotografía 3: Macul, Los Espinos y Poconchile.

5. Análisis Urbano

5.1 Análisis de la normativa vigente en el Área de Estudio

A continuación, se expone un cuadro resumen de la normativa actual según la Ordenanza del Plan Regulador Comunal del 2004, junto a sus Modificaciones sucesivas:

ZONAS	SUP PREDIAL MIN	N° PISOS	COEF CONST	% OCUP SUELO	Sist Agrupam.	Antejardin	Densidad		
							Mínima	Maxima	
Zona Residencial Mixta Densidad Alta	ZM-1	500 - 1000	10	2,5	0,65	A	5	1000	2500
		1001 - 2000	15	3,0	0,60	A	5		
		2001 - 3000	20	3,5	0,55	A	5		
		3001 y mas	25	4,0	0,50	A	5		
Zona Residencial Mixta Densidad Alta, Comercial	ZM-2	0 - 500	10	2,0	0,60	A	5	1000	2500
		501 - 1000	12	2,0	0,55	A	6		
		1001 - 2000	15	2,5	0,50	A	8		
		2001 y mas	18	3,0	0,45	A	10		
Zona Residencial Mixta Densidad Alta, Cívica	ZM-3	1000 - 2000	10	2,0	0,60	A	5	1000	2500
		2001 - 3000	12	2,0	0,55	A	5		
		3001 - 4000	15	2,5	0,50	A	5		
		4001 y mas	20	3,0	0,45	A	5		
Zona Residencial Mixta Densidad Media	ZM-4	500 - 1000	6	2,0	0,55	A	3	500	2000
		1001 - 2000	8	2,0	0,50	A	3		
		2001 - 3000	10	2,5	0,54	A	3		
		3001 y mas	12	3,0	0,40	A	3		
Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial	ZM-5	Hasta 500	6	1,5	0,70	A - P - C	5	500	1000
		501 - 1000	6	2,0	0,65	A - P - C	5		
		1001 - 2000	6	2,5	0,60	A - P - C	5		
		2001 y mas	6	3,0	0,55	A - P - C	5		
Zona Residencial Mixta Densidad baja	ZR-6	160 - 300	3	1,0	0,60	A - P - C	3	200	400
		301 - 500	3	1,2	0,55	A - P - C	3		
		501 - 1000	3	1,5	0,50	A - P - C	3		
		1001 y mas	3	1,5	0,40	A - P - C	3		
Zona Residencial Densidad baja	ZR-7	200	2	1,2	0,60	A - P - C	3	200	
Zona Residencial Densidad baja	ZR-8	300	2	1,0	0,50	A - P	3	100	
Zona Residencial Mixta Densidad media	ZM-6	1000	6	1,8 y 1,5	0,40 - 0,50	AP - A	5	650	
Zona Residencial Mixta Densidad media	ZM-7	800	4	1,6 y 1,5	0,40 - 0,50	AP - A	5	450	
Zona Industrial Exclusiva	ZI-e	500 a 1500	rasante	2,0	0,70	A - P	3,5		
		1501 y mas	rasante	2,5	0,60	A - P	3,5		
Zona Industrial Inofensiva	ZI-i	500 - 1000	rasante	2,0	0,70	A - P	3,5		
		1001 y mas	rasante	2,5	0,70	A - P	3,5		
Zona Industrial Mixta Densidad Alta	ZI-m	1001 a 2000	12	2,0	0,55	A	5		
		2001 y mas	16	2,5	0,50	A	8		
Zona Equipamiento Intercomunal	ZE-i	10000	rasante	1,0	0,60	A	10		
Zona Equipamiento Comunal	ZE-C	20000	rasante	1,5	0,50	A	7		
Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo	ZE-d	existente,	rasante	0,05	0,05		10		
Parque Intercomunal	PI	---	---	0,05	0,05	A	---		
Avenidas parque	AP	---	---	0,05	0,05	A	---		
Monumento Nacional	MN								
Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo Comunal	ZE-dc	2000 y mas	rasante	0,05	0,05	A	10		
Areas Verdes Comunales	AV-c	---	---	0,05	0,05	A	---		
Inmueble de Conservación Histórica	ICH								

Imagen 4: Área de estudio, Planimetría de demanda inmobiliaria. *Elaboración propia.*

En el contexto del área de estudio, se han agrupado las zonificaciones del PRC vigente de Macul para efectos de este análisis en un primer grupo, con las Zonas ZM-1, ZM-2, ZM-3 y ZM-4, zonas de usos mixto de alta densidad residencial, que van desde los 12 a los 25 pisos de altura y que pueden alcanzar los 2.000 y 2.500 habitantes por

hectárea y con porcentajes de ocupación de suelo en primer piso que puede llegar al 65 %. Estas Zonas conforman los frentes a las vías estructurantes y de transporte más importantes de la comuna, siendo estas zonas las que limitan y amenazan el interior de los barrios tradicionales.

“Las Zonas ZM-1, ZM-2, ZM-3 y ZM-4 poseen densidades e índices de constructibilidad que casi triplican a los que se proponen en comunas como Providencia, en sus zonas residenciales de alta densidad (que son de 1.040 hab./há. e índices de constructibilidad de 1,6); de esta forma han podido, mantener su imagen histórica de ciudad jardín, a pesar de la densificación urbana que han tenido que asumir”. (memoria modificación PRC de Macul Sector centro Oriente)

Un segundo grupo de Zonas Mixtas lo conforman las zonas ZM-5, ZM-6 y ZM-7, que son zonas mixtas de 4 y 6 pisos al interior de los barrios residenciales existentes. Estas zonas pueden alcanzar densidades que van desde los 450 a los 1000 habitantes por hectárea y además permiten la localización de equipamientos y comercio. Los barrios, villas y poblaciones involucrados en esta modificación, poseen densidades no superiores a los 200 hab/has. y la superficie predial promedio existente en estos sectores residenciales es de 200 metros cuadrados.

La Zona ZR-6, de densidad baja, es la más predominante del área de estudio, siendo esta Zona la que norma gran parte de los barrios residenciales de la Comuna, permitiendo densidades de hasta 400 habitantes por hectárea en tres pisos, más mansarda. Esta condición normativa “no es tan” diferente a la imagen de los barrios tradicionales existentes, de hasta 200 habitantes por hectárea en dos pisos, más mansarda promedio.



Foto 4 y 5: Tipologías de los barrios residenciales en la Comuna de Macul. Foto 4, corresponde a viviendas unifamiliares de 2 pisos ubicadas en Villa Santa Carolina U.V N°1; Foto 5, corresponde a vivienda unifamiliar de 2 pisos ubicada en Villa Parque Universitario U.V. N°20.

Plan Regulador Comunal vigente para Macul que considera área de estudio

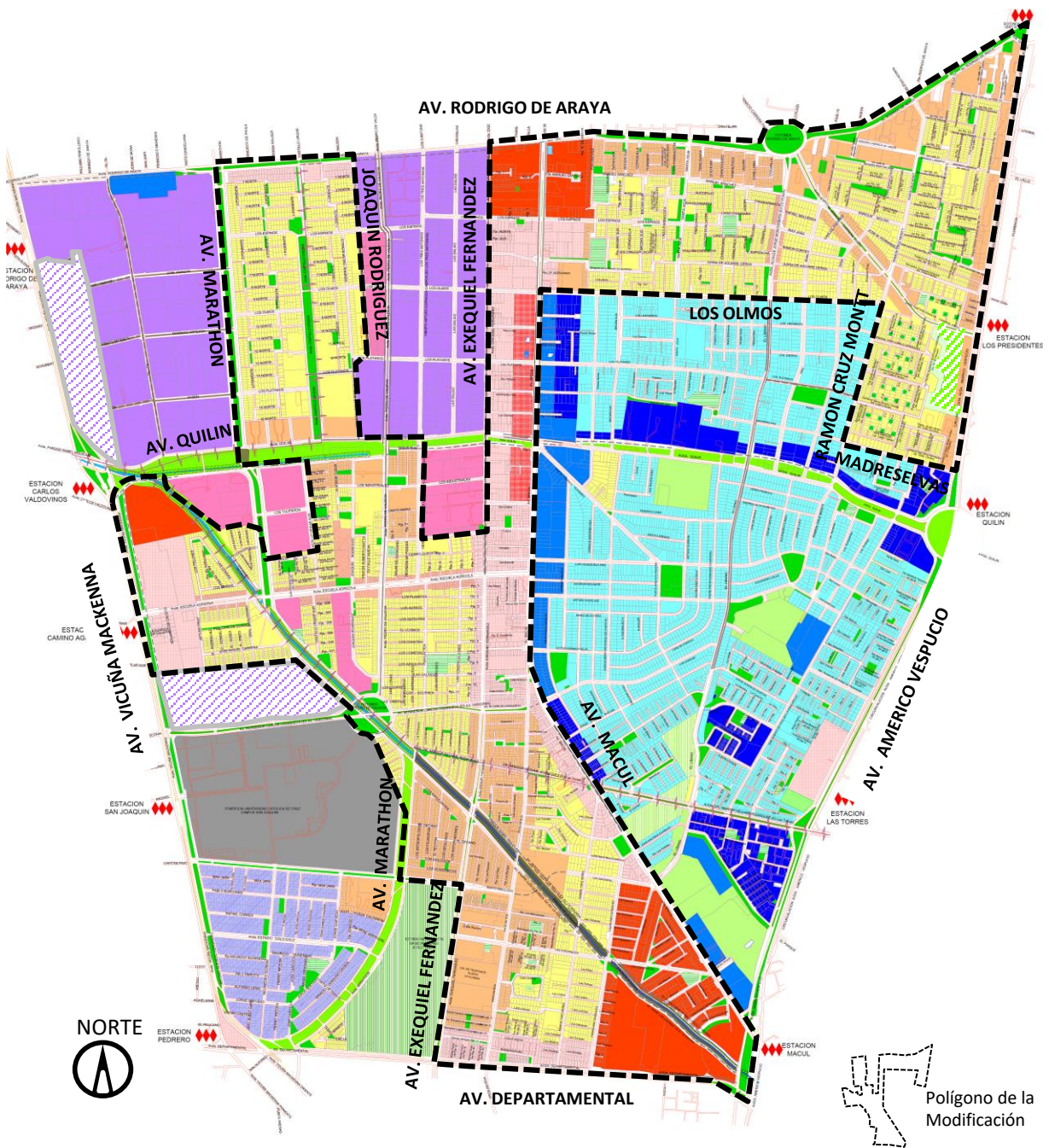


Imagen 5: Área de estudio, PRC vigente. *Elaboración propia.*

SIMBOLOGIA PLAN REGULADOR VIGENTE			
<p>CARTOGRAFIA BASE</p> <ul style="list-style-type: none"> — División Predial ◆◆◆ Estaciones del Metro <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬▬▬ Proyectadas Apertura de Via ▬▬▬ Ensanches ▬▬▬ Espacio Público Patrimonial <p>ZONAS INDUSTRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Zi-i Zona Industrial Inofensiva ● Zi-m Zona Industrial Mixta ● Zi-e Zona Industrial Exclusiva 	<p>ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ZM-1 Zona Residencial Mixta Densidad Alta ● ZM-2 Zona Residencial Mixta Densidad Alta Comercial ● ZM-3 Zona Residencial Mixta Densidad Alta Cívica ● ZM-4 Zona Residencial Mixta Densidad Media ● ZM-5 Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial ● ZM-6 Zona Residencial Mixta Densidad Media ● ZM-7 Zona Residencial Mixta Densidad Media ● ZR-6 Zona Residencial Densidad Baja ● ZR-7 Zona Residencial Densidad Baja ● ZR-8 Zona Residencial Densidad Baja 	<p>EQUIPAMIENTO COMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ● AV-c Áreas Verdes-c ● ZE-d Equipamiento Recreacional y Deportivo ● ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo ● ZE-C Zona de Equipamiento Comunal <p>EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ● MN Monumento Nacional ● ICH Inmueble de Conservación Histórica ● ZONA EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL Pontificia Universidad Católica de Chile 	<p>AREAS DE RESTRICCIÓN Y/O RESGUARDO</p> <p>AREAS DE PROTECCIÓN DE CANALES (AR-1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬▬▬ Area de Protección de Canales <p>AREAS DE RESGUARDO DE LINEAS DE ALTA TENSION (AR-3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬▬▬ Línea de Alta Tensión 110 KV y Area de Protección 20 m. <p>PARQUES INTERCOMUNALES (PRMS)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PARQUES INTERCOMUNALES Parque Macul Oriente ● AVENIDAS PARQUES <ul style="list-style-type: none"> Parque Adyacente a Cauces: <ul style="list-style-type: none"> Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada) Parque Adyacente a Sistemas Viales: <ul style="list-style-type: none"> Parque Quilín

Tal como se indicó en la imagen 5, el área de estudio corresponde a las zonas residenciales que aún poseen una normativa que permite altas densidades y alturas asociadas a las vías de carácter troncal, pero que afectan en forma severa en algunos sectores a los Barrios interiores de la comuna, por lo cual uno de los objetivos centrales de esta propuesta de planificación comunal, consiste en disminuir en forma armónica las alturas y densidades, considerando las características y realidad urbana y social de los sectores emplazados en el Área de Estudio definida para esta propuesta.

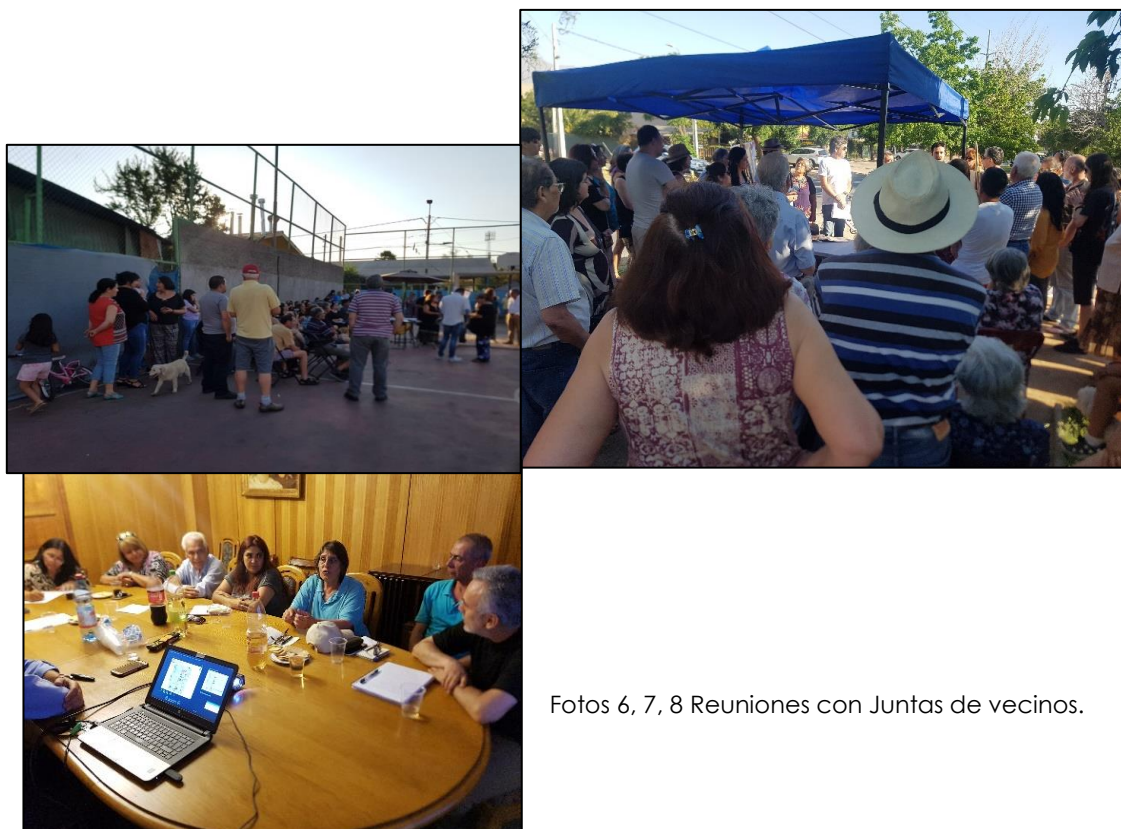
6. Participación Comunitaria.

6.1 Participación Comunitaria Preliminar.

Para la primera etapa de este proceso de participación comunitaria, se llevaron a cabo diversas reuniones “preliminares” con todas las juntas de vecinos correspondientes al área de estudio, y así desarrollar un procedimiento temprano de participación ciudadana; con la finalidad de comunicar acerca de esta modificación al Plan regulador vigente y en específico de su normativa actual y de las potenciales propuestas de modificación a este instrumento.

Con el objetivo principal de modificar la normativa vigente disminuyendo las alturas de edificación y densidades habitacionales en los barrios, poblaciones y villas involucrados, se dio inicio al estudio de modificación al Plan Regulador Comunal, el cual está vigente desde el año 2004.

En esta primera etapa se realizaron más de 25 reuniones con diferentes actores de la comuna, donde un alto porcentaje de los sectores involucrados, solicitaron la baja en la norma de edificación. Con ello se desarrolló una propuesta de Imagen Objetivo, que definió para aproximadamente el 90% del área de estudio la disminución de la altura y densidad habitacional, mientras que el restante aproximadamente (10%), ha solicitado mantener la norma por encontrarse ellos en avenidas estructurantes, donde ya existe una demanda inmobiliaria en su entorno directo.



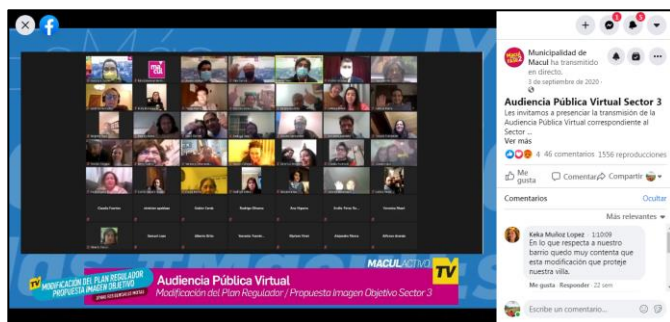
Fotos 6, 7, 8 Reuniones con Juntas de vecinos.

6.2 Realización de Audiencias Públicas virtuales etapa imagen objetivo

Una vez aprobada la imagen Objetivo por parte del Concejo Municipal en marzo de 2020, el Municipio envió de Oficios a la Seremi MINVU y Contraloría General de la República, solicitando un pronunciamiento respecto de la realización de Audiencias Públicas de manera virtual, para no detener este proceso de Modificación de Plan Regulador Comunal, por efectos de la pandemia y no poder realizar las etapas de participación ciudadana dispuestas en la legalidad vigente. Al respecto, el Municipio realizó cinco sesiones preliminares en formato remoto con los territorios involucrados, con el fin de sensibilizar en el uso de comunidad en estas plataformas de participación ciudadana online.

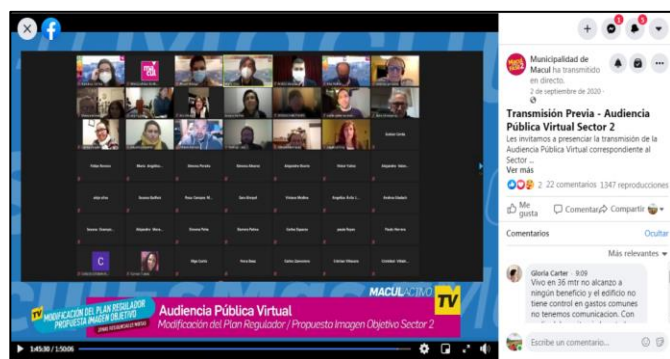
Las Audiencias Públicas Virtuales se desarrollaron en el mes de septiembre los días: 1-2-3-8 y 9 comenzando a las 19hrs, y desde el día 28 de agosto ya se podían ver revisar y descargar todos los antecedentes de la exposición imagen objetivo en la página web municipal (www.munimacul.cl)

En los 5 días de Audiencias Públicas Virtuales participaron más de mil vecinos conectados online inscritos (con sus antecedentes personales y dirección), las reproducciones de las 5 audiencias al mes de febrero, sobrepasan las 7.000.



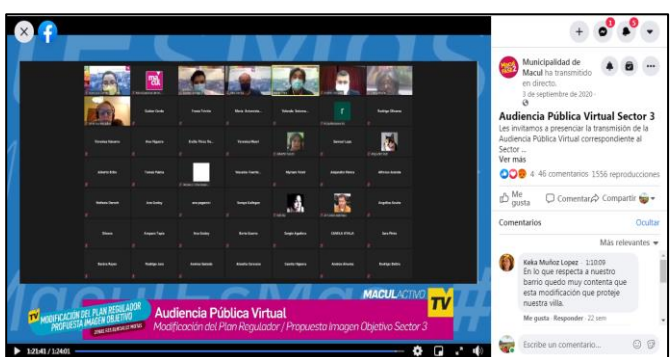
• Audiencia Pública Virtual Sector N°1 del 01-09-2020

UV: N°3-N°4-N°5- parte de la N°8, y parte de la N°9.



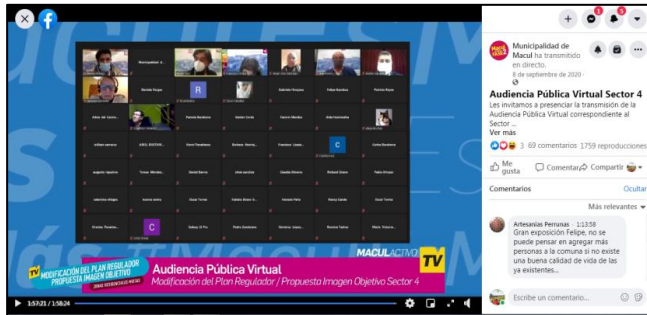
• Audiencia Pública Virtual Sector N°2 del 02-09-2020

UV. N°2 y N°6 (excluye sectores industriales)



• Audiencia Pública Virtual Sector N°3 del 03-09-2020

UV. N°1 (excluye sectores industriales)



• **Audiciencia Pública Virtual Sector N4 del 08-09-2020**
 UV. N10, N11 y N12. (excluye sectores industriales)



• **Audiciencia Pública Virtual Sector 5 del 09-09-2020**
 UV. N18-19 y 20 (excluye sectores industriales)

Posteriormente al período de Audiencias Públicas virtuales y de exposici3n al público de todos los antecedentes correspondientes a la Imagen Objetivo recibieron más de 150 ingresos (observaciones a la Imagen Objetivo) con diferentes temáticas, un alto número de estos ingresos apoyando la propuesta Imagen Objetivo, elaborada en conjunto con las Juntas de Vecinos y el municipio.

Se georreferenci3n y organizaci3n por temática urbana todas las observaciones recibidas y de esta manera se elabor3 un informe al Concejo Municipal por parte de la Unidad Técnica de Asesor Urbana. El día 22.12.2020, en Sesi3n N 185 ordinaria, se deliber3 acerca de cada una de las observaciones recibidas, en la cual se pronuncia y delibera el Honorable Concejo Municipal, tomándose los Acuerdos respectivos. Además de responder oficialmente a cada uno de los vecinos respecto de sus observaciones, enviándose copia de los respectivos acuerdos tomados por cada sector correspondiente al área de estudio de esta Modificaci3n.



Imagen concejo municipal N185 del 22-12-2020.
 Link sesi3n www.youtube.com/watch?v=SdOW1ODDacM&t

6.3 Realización de Audiencias Públicas virtuales etapa ante proyecto

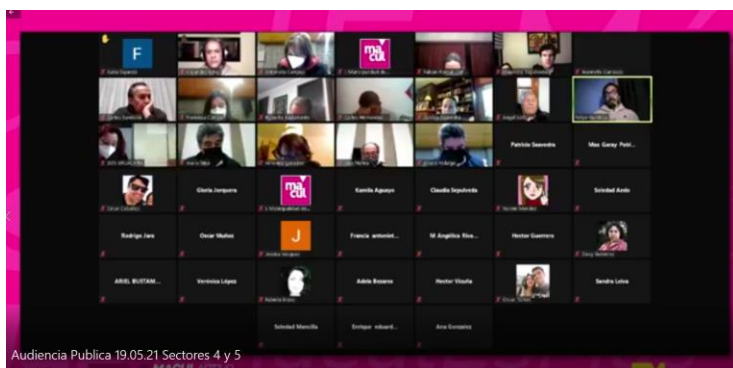
En el mes de mayo del 2021, el equipo municipal de Asesoría Urbana presenta mediante Audiencia Pública Virtuales el anteproyecto toda la comunidad de Macul involucrada, la que se realizó en dos etapas, la primera etapa se desarrolló los días 18 y 19 de mayo, el primer día los sectores 1,2 y 3, y el segundo día los sectores 4 y 5 y la Audiencia con el consejo de la sociedad civil (COSOC) el día 20 de mayo.

La segunda etapa de las Audiencia Pública a la comunidad se realizó en el mes de junio, los días 22 y 23, el primer día los sectores; 1,2 y 3, y el segundo día los sectores 4 y 5.

Para las audiencias Públicas Virtuales de Mayo y junio se inscribieron 358 vecinos y las visualizaciones de las audiencias Públicas Virtuales en el Facebook municipal www.Facebook.com/muni.macul totalizan **más de 4.600 reproducciones al mes de agosto.**



- **Audiencia Publica**
18.05.2021
Sectores 1,2 y 3
UV: N°3-N°4-N°5- parte de la N°8, y parte de la N°9
UV. N°2 y N°6 (excluye sectores industriales)
UV. N°1 (excluye sectores industriales)



- **Audiencia Publica**
19.05.2021
Sectores 4 y 5
UV. N°10, N°11 y N°12. (excluye sectores industriales)
UV. N°18-19 y 20 (excluye sectores industriales)



• **Audiencia Publica 22.06.2021**
Sectores 1,2 y 3

UV: N°3-N°4-N°5- parte de la N°8, y parte de la N°9
 UV. N°2 y N°6 (excluye sectores industriales)
 UV. N°1 (excluye sectores industriales)



• **Audiencia Publica 23.06.2021**
Sectores 4 y 5

UV. N°10, N°11 y N°12. (excluye sectores industriales)
 UV. N°18-19 y 20 (excluye sectores industriales)

6.4 Pronunciamento y votación de las observaciones ingresadas por los vecinos en la etapa de Anteproyecto.

Para la etapa de Anteproyecto de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Macul en las zonas habitacionales mixtas, se recibieron en total 34 ingresos los que se distribuyen de la siguiente manera:

Sector	Nº de Ingresos
Nº1	1- Ingreso.
Nº2	8- Ingresos.
Nº3	4- Ingresos.
Nº4	4- Ingresos.
Nº5	3- Ingresos.

También se recibieron ingresos: fuera del área de estudio - general (no relacionado con el PRC) y fuera de plazo, el equipo recibió derivó y dio respuesta a estos ingresos.

Fuera del área de estudio	1- Ingreso.
General.	3- Ingresos.
Fuera de Plazo	5- Ingresos.

- **DELIBERACIÓN DE OBSERVACIONES CONCEJO MUNICIPAL.**

En la sesión de concejo municipal N°7 del 24 -08-2021 se solicita el pronunciamiento por parte del concejo municipal respecto a cada una de las observaciones de la comunidad en relación al Anteproyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Macul, zonas habitacionales mixtas, contenidas en el informe de Asesoría Urbana entregado mediante Memo N°25/202. Dichas observaciones fueron entregadas en Concejo Municipal N°6 del 10-08-2021, Asimismo fueron expuestas en la comisión de patentes y obras del día 10-08-2021, memorándum Asesoría Urbana N°30.



Imagen sesión concejo municipal N°7 del 24-08-2021

7. Propuesta de Modificación

7.1 Objetivo general de la presente Modificación

Esta propuesta de imagen objetivo para el sector en estudio, que se desarrollará posteriormente como modificación al PRC de Macul, viene a **completar el territorio residencial de la comuna, a “proteger”**, junto a las otras tres modificaciones desarrolladas anteriormente (Modificación Sector Sur Poniente, 2014; Modificación sector Madreselvas, 2016; Modificación Sector Centro Oriente, 2018), las cuales al igual que la modificación actual tuvieron como objetivo central, **“preservar los valores urbanos y la calidad de vida de los barrios residenciales tradicionales de la Comuna”** que han sido amenazados por “grandes edificios” de densidades superiores a los 2.000 Hab./ Has. y más de 12 y 18 pisos, amparados en las normas del Plan Regulador Vigente.

Esta protección urbana residencial se materializa a través de una propuesta de modificación desarrollada por este Municipio, en concordancia con la visión expresada por todas las Unidades Vecinales involucradas, con las que se generaron reuniones previas con las directivas de las Unidades Vecinales involucradas, y una reunión al final de presentación de las alternativas de “Imagen Objetivo”

En gran parte de las zonas involucradas en esta modificación se tiene como **“Imagen Objetivo”**, disminuir las “altas densidades y alturas de edificación” dispuestas en el PRC vigente en los bordes de sus vialidades estructurantes, relacionándolo de manera más armónica con las condiciones urbanísticas existentes en los barrios residenciales tradicionales al interior de la Comuna, y de la misma forma se mantienen ciertas condiciones vigentes en las zonas donde los proyectos inmobiliarios ya han sido aprobados y por lo tanto, no es viable redefinir las densidades y altura; sin embargo, esta situación corresponde solo al 6,6% del área de estudio:

- Sector Av. Macul- Av. Exequiel Fernández, entre Av. Rodrigo de Araya y Av. Quilín.
- Sector Av. Vicuña Mackenna con Av. Quilín.
- Sector Av. Macul con Avenida Departamental.

Si comparamos el Plan Regulador vigente con la propuesta de Imagen Objetivo, destacan la incorporación y reconocimientos de las condiciones urbanísticas de muchos barrios, poblaciones y villas tradicionales de la Comuna como la Población Jaime Eyzaguirre, Villa Universidad Católica, Población Santa Julia, la Villa Santa Carolina, Villa Casas de Ñuñoa, Villa La Arboleda, Villa Vicuña Mackenna Sur, Villa El Esfuerzo, Villa Los Húsares, Villa Barrio Alto, Población Escuela Agrícola, Población Estrella de Macul, Población 23 de Enero, Villa Continental, Villa Parque Universitario, Villa Froilán Roa, Villa Las Cigüeñas, Villa Las Lomas de Macul, Villa Rancagua, Villa La Merced, entre otras.

Todos estos barrios, poblaciones y villas tradicionales de la Comuna, pertenecientes al polígono de intervención, se caracterizan por ser esencialmente residenciales, con un gran sentido de pertenencia de los vecinos que la componen, los cuales respetan y protegen las condiciones físicas y de calidad de vida de sus sectores.

Muchos de estos barrios contienen pequeñas plazas y plazoletas, que no sobrepasan los dos pisos de altura y los 200 hab./has., pero a su vez se encuentran amenazados por zonas definidas por el Plan Regulador vigente, que promueve densidades hasta 10 y 15 veces mayores que las actualmente existente.

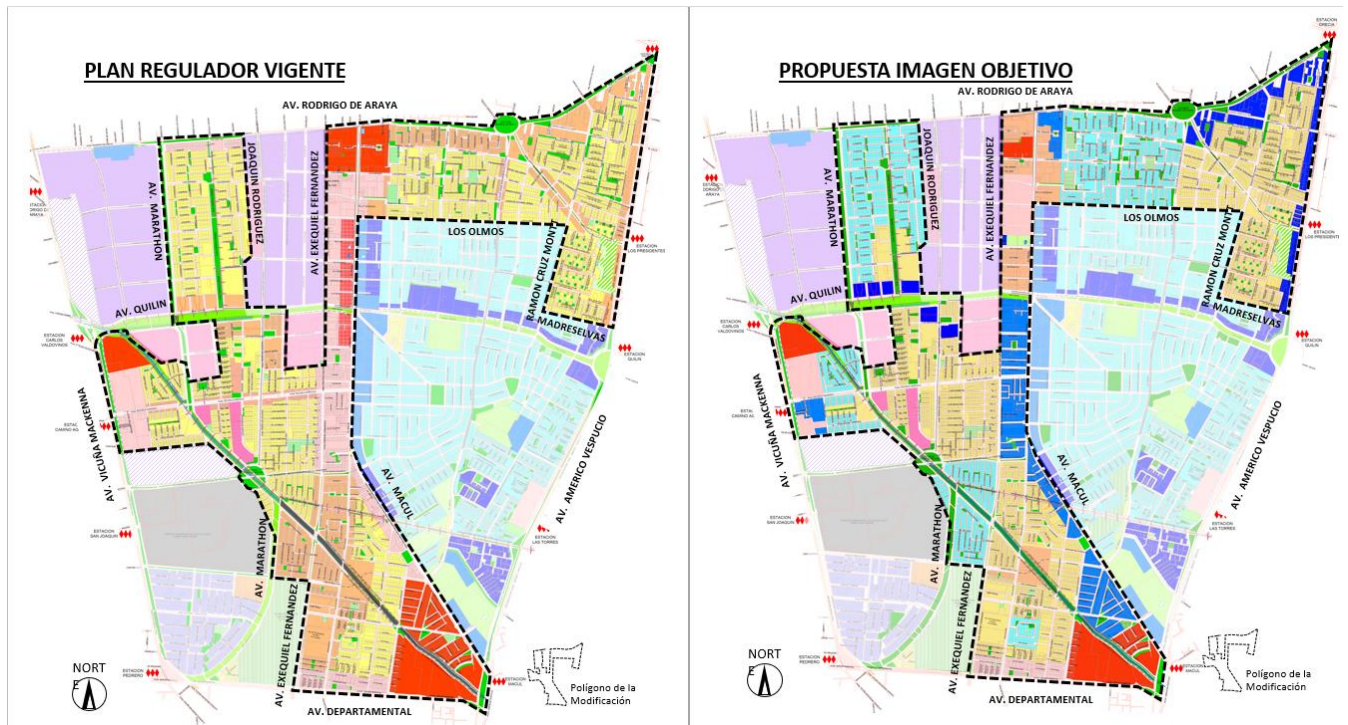


Imagen 6: Área de estudio, Comparación entre PRC vigente e imagen Objetivo preliminar propuesta.

SIMBOLOGIA PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE	SIMBOLOGIA IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA
<p>ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZM-1 Zona Residencial Mixta Densidad Alta ZM-2 Zona Residencial Mixta Densidad Alta Comercial ZM-3 Zona Residencial Mixta Densidad Alta Civica ZM-4 Zona Residencial Mixta Densidad Media ZM-5 Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial ZR-6 Zona Residencial Densidad Baja <p>ZONAS INDUSTRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZI-i Zona Industrial Inofensiva <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyectadas Apertura de Via Ensanches Espacio Público Patrimonial 	<p>ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 PISOS Zona Residencial Mixta Densidad Alta 18 PISOS Zona Residencial Mixta Densidad Alta 12 PISOS Zona Residencial Mixta Densidad Alta 6 PISOS Zona Residencial Mixta Densidad Media 4 PISOS Zona Residencial Mixta Densidad Media 3 PISOS + MANSARDA Zona Residencial Mixta Densidad Media 2 PISOS + MANSARDA Zona Residencial Mixta Densidad Media <p>ZONAS INDUSTRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZI-i Zona Industrial Inofensiva <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyectadas Apertura de Via Ensanches Espacio Público Patrimonial
<p>EQUIPAMIENTO COMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> AV-c Areas Verdes-c ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo <p>PARQUES INTERCOMUNALES (PRMS)</p> <ul style="list-style-type: none"> PARQUES INTERCOMUNALES PARQUES - PARQUE MACUL ORIENTE <p>AVENIDAS PARQUES</p> <ol style="list-style-type: none"> PARQUES ADYACENTES A CAUCES: PARQUE ISABEL RIQUELME (ZANJÓN DE LA AGUADA) PARQUES ADYACENTES A SISTEMAS VIALES: PARQUE QUILIN <p>EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> MN Monumento Nacional ICH Inmueble de Conservación Histórica 	<p>EQUIPAMIENTO COMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> AV-c Areas Verdes-c ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo ZE-C Zona de Equipamiento Comunal <p>PARQUES INTERCOMUNALES (PRMS)</p> <ul style="list-style-type: none"> PARQUES INTERCOMUNALES PARQUES - PARQUE MACUL ORIENTE <p>AVENIDAS PARQUES</p> <ol style="list-style-type: none"> PARQUES ADYACENTES A CAUCES: PARQUE ISABEL RIQUELME (ZANJÓN DE LA AGUADA) PARQUES ADYACENTES A SISTEMAS VIALES: PARQUE QUILIN <p>EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> MN Monumento Nacional ICH Inmueble de Conservación Histórica

Por ello, la propuesta de imagen objetivo, basada en el diagnóstico urbano de los distintos barrios involucrados, propone como objetivo central la disminución de las alturas y densidades del área de estudio, en relación a su contexto urbano, considerando la visión de comuna, en base a criterios de sostenibilidad urbano – social, donde los Barrios del territorio comunal sean protegidos normativamente, sin dejar de considerar las demandas y voluntades de la comunidad.

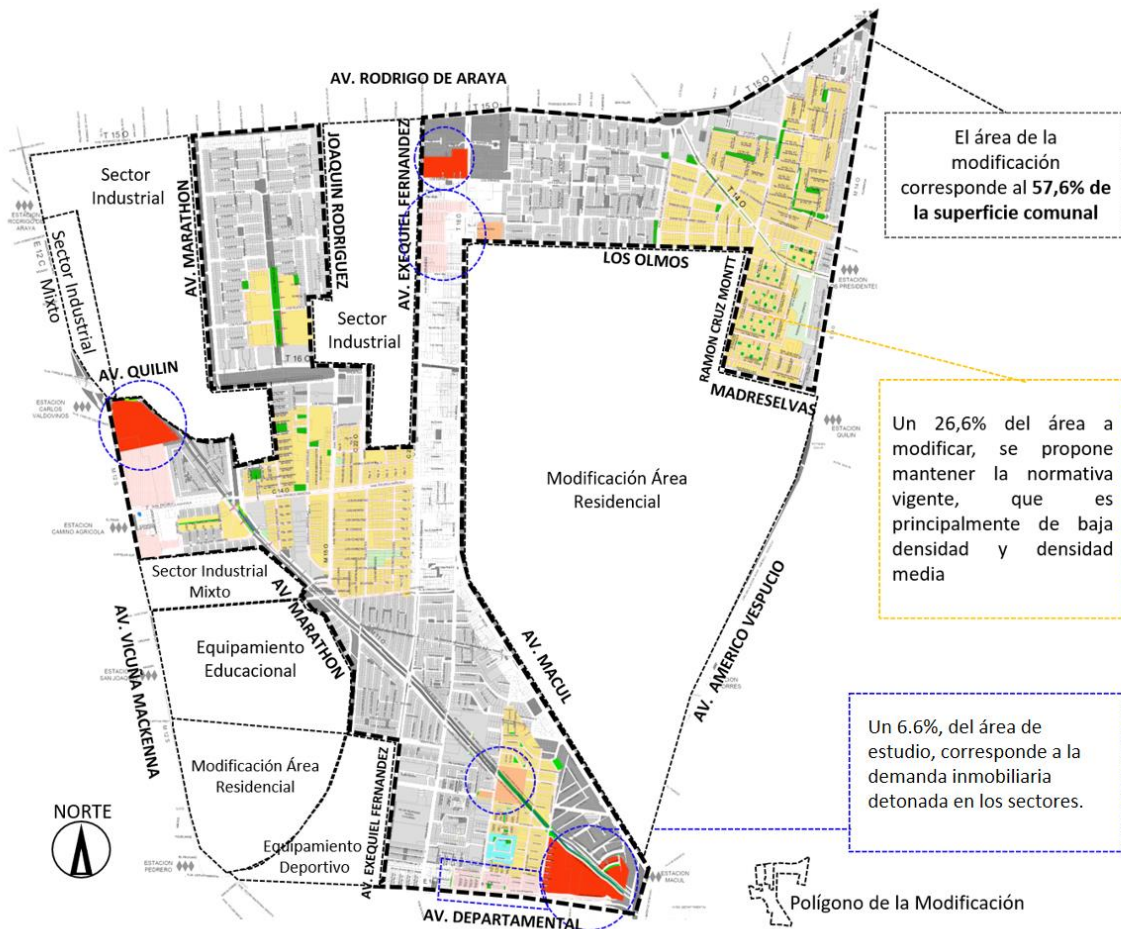


Imagen 7 área de estudio: área del territorio comunal, que abarca el 57.6% del total de la comuna.

En resumen, esta Modificación involucra el 57,6% de la superficie comunal, según se muestra en la imagen 4, de lo cual, para el 66,8% de esa área, se propone disminuir sus condiciones de altura y densidad habitacional, en el 26,6 % de esta área, se propone mantener la normativa vigente, que es principalmente de baja y media densidad (según lo indica la imagen 19 en color amarillo) y del total del área de estudio, solo el 6,6 % corresponde a la demanda inmobiliaria actual reflejada en las zonas marcadas en la figura 19 y que corresponden a los sectores de mayores densidades posibles de desarrollar según el PRC vigente

7.2 Propuesta de Imagen Objetivo

Los barrios, poblaciones y villas tradicionales de la Comuna que forman parte de esta modificación de protección de sus condiciones urbanísticas, son los citados anteriormente en el punto 7.1. Objetivo general de la presente Modificación: Población Jaime Eyzaguirre, Villa Universidad Católica, Población Santa Julia, la Villa Santa Carolina, Villa Casas de Ñuñoa, Villa La Arboleda, Villa Vicuña Mackenna Sur, Villa El Esfuerzo, Villa Los Húsares, Villa Barrio Alto, Población Escuela Agrícola, Población Estrella de Macul, Población 23 de Enero, Villa Continental, Villa Parque Universitario, Villa Froilán Roa, Villa Las Cigüeñas, Villa Las Lomas de Macul, Villa Rancagua, Villa La Merced, entre otras.

A ello y como parte de los objetivos de planificación, debemos agregar los barrios y villas que, siendo parte de esta modificación, no necesariamente comparten el objetivo central de esta, ya que las condiciones de desarrollo inmobiliario de estos sectores está más avanzada en relación al PRC vigente, estos barrios o villas son: El Barrio "Eje Cívico" el cual caracteriza el primer tramo de Av. Macul desde Av. Rodrigo de Araya hasta Av. Escuela Agrícola, Villa Don Camilo en el extremo sur oriente de la Comuna, Villa Chillán y Villa Buenaventura enfrentando a Av. Departamental.

7.2.1 Plano propuesta

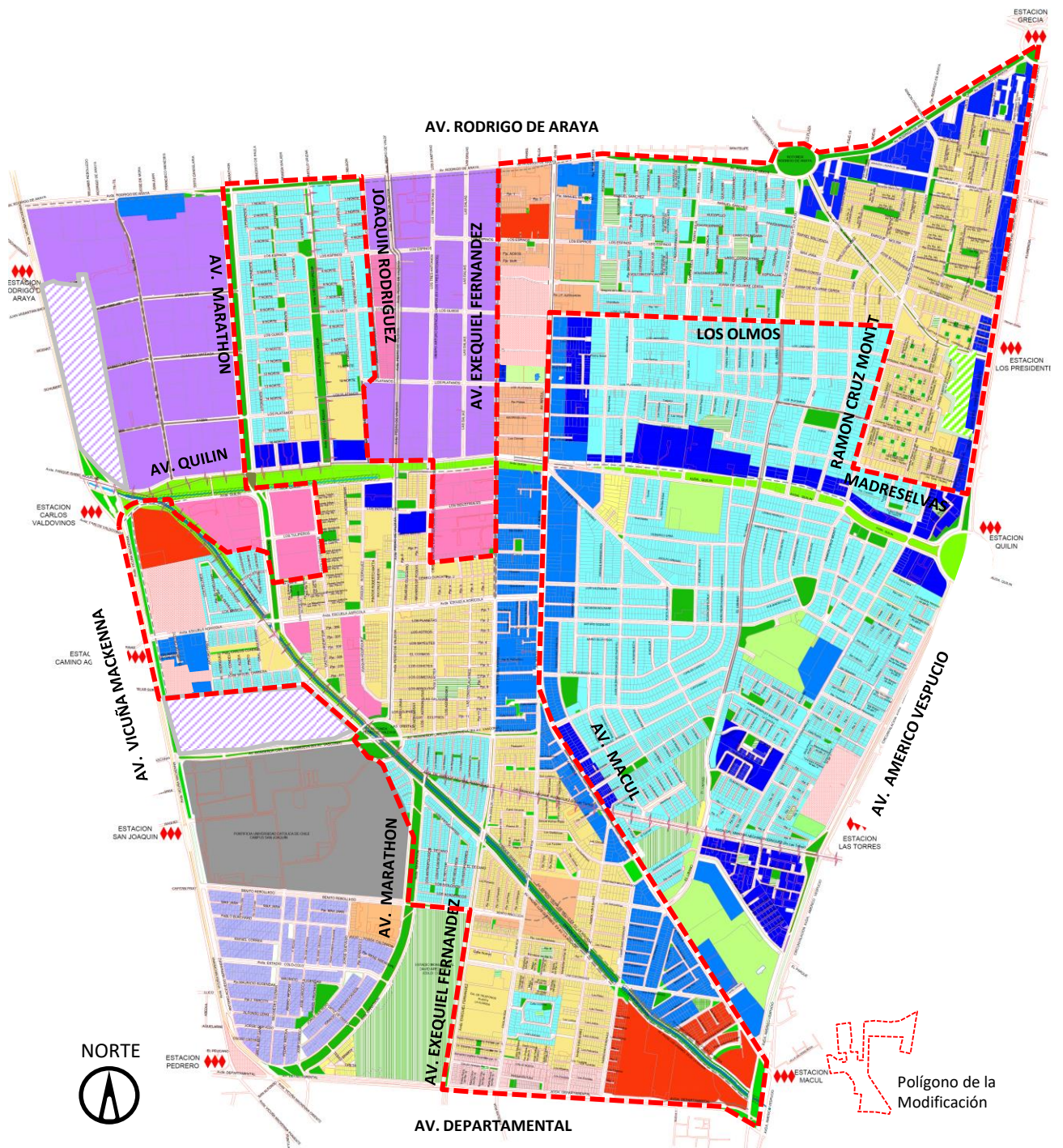


Imagen 8: Área de estudio, PRC vigente + imagen Objetivo preliminar propuesta.

SIMBOLOGIA		
<p>SIMBOLOGIA IMAGEN OBJETIVO</p> <p>ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA – 25 PISOS ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA – 18 PISOS ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA – 12 PISOS ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA - 6 PISOS ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA - 4 PISOS ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA - 3 PISOS+ MANSARDA ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA - 2 PISOS+ MANSARDA <p>ZONAS INDUSTRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Zi-i Zona Industrial Inofensiva <p>EQUIPAMIENTO COMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> AV-c Areas Verdes-c ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo ZE-C Zona de Equipamiento Comunal <p>EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> MN Monumento Nacional ICH Inmueble de Conservación Histórica <p>PARQUES INTERCOMUNALES (PRMS)</p> <ul style="list-style-type: none"> PARQUES INTERCOMUNALES Parque Macul Oriente AVENIDAS PARQUES Parque Adyacente a Cauces: - Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada) Parque Adyacente a Sistemas Viales: - Parque Quilín <p> Contempla las zonas ubicadas dentro del Polígono de la Modificación</p>	<p>SIMBOLOGIA PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE</p> <p>ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZM-1 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA – 25 PISOS ZM-2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA COMERCIAL ZM3 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA CIVICA ZM4 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA ZM-5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA COMERCIAL ZM-6 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA ZM-7 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA ZR-6 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA ZR-7 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA ZR-8 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA <p>ZONAS INDUSTRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Zi-i Zona Industrial Inofensiva Zi- m Zona Industrial mixta Zi- e Zona Industrial Exclusiva <p>EQUIPAMIENTO COMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> AV-c Areas Verdes-c ZE-d Equipamiento Recreacional y Deportivo ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo ZE-C Zona de Equipamiento Comunal <p>EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> MN Monumento Nacional ZONA EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL Pontificia Universidad Católica de Chile <p>PARQUES INTERCOMUNALES (PRMS)</p> <ul style="list-style-type: none"> AVENIDAS PARQUES Parque Adyacente a Cauces: - Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada) Parque Adyacente a Sistemas Viales: - Parque Quilín 	<p>CARTOGRAFIA BASE</p> <ul style="list-style-type: none"> División Predial Estaciones del Metro <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyectadas Apertura de Via Ensanchos Espacio Público Patrimonial <p>AREAS DE RESTRICCIÓN Y/O RESGUARDO AREAS DE PROTECCIÓN DE CANALES DE RIEGO (AR-1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Area de Protección de Canales <p>AREAS DE RESGUARDO DE LINEAS DE ALTA TENSION (AR-3)</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de Alta Tensión 110 KV y Area de Protección 20 m.

Imagen 9: Simbología, Área de estudio, PRC vigente + imagen Objetivo preliminar propuesta.

7.2.2- Observaciones recibidas a la Imagen Objetivo y deliberación del Concejo Municipal. –

“El Concejo Municipal de Macul, en su Sesión N°185 (Ordinaria), tomó conocimiento en su punto 2 de la tabla, sobre el Memorandum de Asesoría Urbana N°19/2020, el cual solicita el pronunciamiento del Concejo Municipal, respecto de cada una de las observaciones presentadas (en los 157 ingresos) a la Imagen Objetivo de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Macul en las Zonas Habitacionales Mixtas. Dentro de las cuales se recibió un importante número de ingresos en apoyo a la Imagen objetivo propuesta por el Municipio (34 ingresos, más de 1000 firmas apoyo).


























Además, se recibieron ingresos con observaciones, Fuera del Área de Estudio, (Ingresos N°2862 del 01.09.2020, N°3051 del 28.09.2020 y N°1629 del 30.09.2020), se recibieron también ingresos con Observaciones Generales (Ingresos N°3474 del 28.09.2020, N°2866 del 01.09.2020, N°2853 del 31.08.2020, N°2886 del 01.09.2020, N°2983 del 09.09.2020, N°8054 del 31.08.2020, N°2855 del 31.08.2020, N°3427 del 01.09.2020, N°1492 del 06.10.2020 y N°1680 del 28.09.2020), todos ellos, con temáticas que no corresponde al Concejo Municipal pronunciarse en el marco de esta modificación. Por último, se recibieron ingresos con, Observaciones recibidas Fuera del Plazo establecido, que corresponden a los Ingresos N°3505 del 01.10.2020, N°3582 del 06.10.2020, N°3581 del 06.10.2020, N°1667 del 06.10.2020 y N°1668 del 06.10.2020 y que contienen materias y/o temáticas, las cuales no afectan las condiciones presentadas en la Imagen Objetivo de esta Modificación, por lo que estas no fueron consideradas, según las disposiciones vigentes.

Conforme a ello y según el informe presentado por la Unidad Técnica que contiene todos los antecedentes de la Imagen Objetivo y la síntesis de las observaciones presentadas por la comunidad, para que con dichos antecedentes se acuerden los términos en que se desarrollará el Anteproyecto de esta Modificación al Instrumento de Planificación Comunal, además de lo tratado en Comisión de Patentes y Obras de fechas 09-12-2020, 15-12-2020 y 22-12-2020; y lo expuesto por el señor Alcalde y señores Concejales en sesión, se tomaron los acuerdos municipales respectivos, que dan paso a la elaboración del anteproyecto de este instrumento de planificación comunal .

8.- Propuesta de Anteproyecto.

Esta propuesta de Anteproyecto, en el polígono del área de la Modificación, es el resultado de lo establecido el Art. 28 octies de la Ley 21.078, que modificó lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde se establece un proceso de modificación participativa del PRC vigente, para la Etapa de "Imagen Objetivo" con sus respectivas Audiencia Públicas, las cuales recibieron observaciones por parte de la comunidad y finalmente estas fueron deliberadas por el Concejo Municipal, con lo cual se determinaron los términos en que se definió el Anteproyecto de esta Modificación al Plan Regulador Comunal, para lo cual se desarrollará en esta etapa el procedimiento de participación ciudadana aprobatorio, según lo dispuesto en la normativa vigente.

Simbología Usos de suelo - Anteproyecto

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS		EQUIPAMIENTO COMUNAL	
 ZM-1 Zona Residencial Mixta Densidad Alta	 ZM-8 Zona Residencial Densidad Baja	 AV-c Areas Verdes-c	
 ZM-1A Zona Residencial Mixta Densidad Alta- A	 ZR-6 Zona Residencial Densidad Baja	 ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo	
 ZM-2 Zona Residencial Mixta Densidad Alta Comercial	 ZR-6A Zona Residencial Densidad Baja- A	 ICH Inmueble de Conservación Histórica	
 ZM-2A Zona Residencial Mixta Densidad Alta Comercial- A	 ZR-7 Zona Residencial Densidad Baja 2-M	 ZE-C Zona de Equipamiento Comunal	
 ZM-4 Zona Residencial Mixta Densidad Media	 ZR-8 Zona Residencial Densidad Baja 2-M	 ZE-C2 Zona de Equipamiento Comunal	
 ZM-4A Zona Residencial Mixta Densidad Media- A	ZONAS INDUSTRIALES		
 ZM-5A Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial- A	 ZI-e Zona Industrial Exclusiva	 PI Parque Intercomunal	
 ZM-6 Zona Residencial Mixta Densidad Media	 ZI-i Zona Industrial Inofensiva	 AP Avenidas Parques	
 ZM-7 Zona Residencial Mixta Densidad Media	 ZI-m Zona Industrial Mixta Densidad Alta	 MN Monumento Nacional	

Esta Modificación del Plan Regulador Comunal de Macul, "Zonas residenciales Mixtas", tiene como objetivo central ser un texto descriptivo que expone todas las zonificaciones que están implícitas y participan de esta nueva modificación a su PRC.

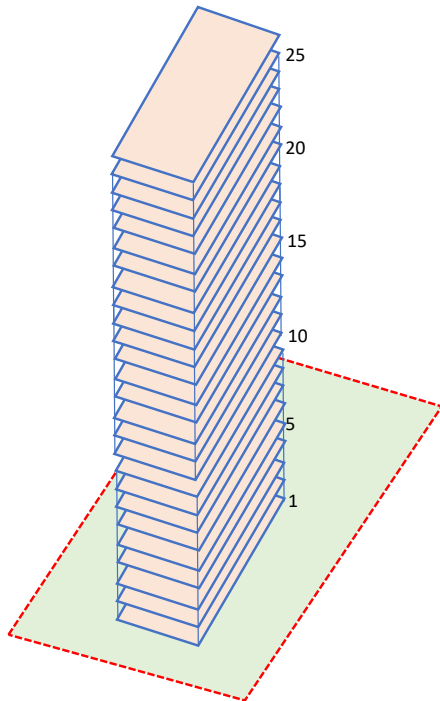
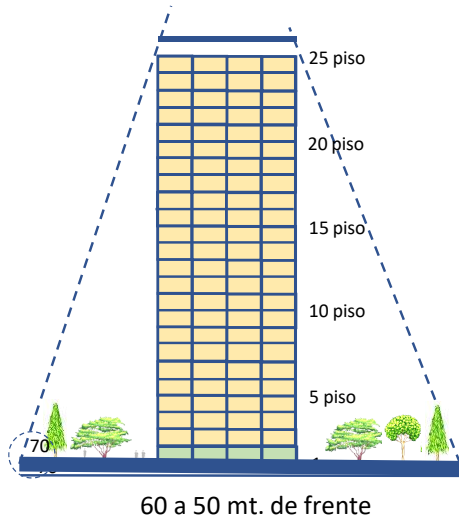
Gran parte de las zonas existentes en el PRC actual y sus modificaciones posteriores son homologables o asimilables a las zonificaciones y exigencias definidas en la etapa de Imagen Objetivo definitiva, de la actual Modificación normativa (principalmente en relación a la altura máxima permitida). De esta forma se utilizaron zonas existentes del actual PRC de Macul, modificadas y ajustadas y el desarrollo de dos zonas normativas nuevas.

Por lo tanto, se expone a continuación todas las zonas que componen esta nueva Modificación

Las normativas del Plan Regulador Comunal de Macul, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 552 del 22.04.2004, dentro del cual se incorporan las Zonas del Plan Regulador Comunal vigente denominadas Zona ZM-6 (Zona Residencial Mixta Densidad Media 6), Zona ZM-7 (Zona Residencial Mixta Densidad Media 7), Zona ZR-8 (Zona Residencial Densidad Baja), Zona ZE-C (Zona de Equipamiento Comunal) y además, las nuevas Zonas denominadas Zona ZM-1A (Zona Residencial Mixta Densidad Alta 1A), Zona ZM-2A (Zona Residencial Mixta Densidad Alta, Comercial-2A), Zona ZM-4A (Zona Residencial Mixta Densidad Media 4A), Zona ZM-5A (Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial 5A), Zona ZR-6A (Zona Residencial Densidad Baja 6A), Zona ZM-8 (Zona Residencial Densidad Media cívica 8), Zona ZE-C2 (Zona Equipamiento Comunal 2 y se eliminan del plano y la ordenanza las Zonas denominadas Zona ZM-3 (Zona Residencial Mixta Densidad Alta, Cívica 3) y Zona ZM-5 Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial. Asimismo, se incorpora al cuadro de vialidad estructurante la apertura de la vía Calle Nueva uno. Cuyas normas y condiciones de edificación son las siguientes:

NUEVAS ZONAS CON NORMA URBANÍSTICA DEL PRC DEL 2004 ACTUALIZADAS

ZM-1A - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD ALTA - 1A



La zona ZM 1A de 25 pisos de altura máxima, corresponde a la actualización de la zona ZM1 del PRC vigente, donde se modifican las condiciones de las normas de edificación y se localiza en:

Por petición de los vecinos y de las condiciones consolidadas existentes al norte de calles Los Espinos y entre la Avda. Exequiel Fernández, Avda. Rodrigo de Araya y Avda. Macul, se mantienen los 25 pisos máximos de altura.

Los sectores que enfrentan las Avda. Vicuña Mackenna y Avda. Quilín mantienen con sus normativas vigentes, ya que se encuentran 100% consolidados.

El sector que está entre la calle Fabriciano González, Avda. Departamental, Avda. Américo Vespucio y Avda. Macul, la cual fue limitada entre Avda. Macul y Av. Sergio Vieira de Mello (ex La Aguada), hasta la calle Missouri, basada también en la buena conectividad existente y en concordancia con sus vecinos, que se encuentran de acuerdo con la altura vigente de 25 pisos máximos vigente.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- **RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- **EQUIPAMIENTO:**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, GRANDES TIENDAS, MERCADOS, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA, BARES, HOTELES, HOSTERÍA Y HOSPEDERÍA
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA PARVULARIO
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A HOSPITALES, CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

COMERCIO	ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
25 pisos 70.00 Mts.	3.0	0.4	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
10 pisos 28.00 Mts.	2.0	0.5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

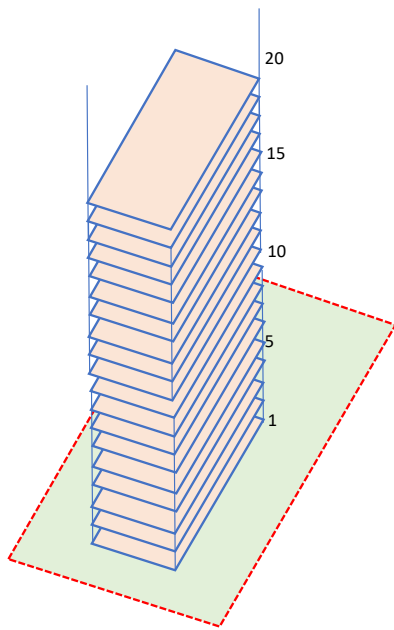
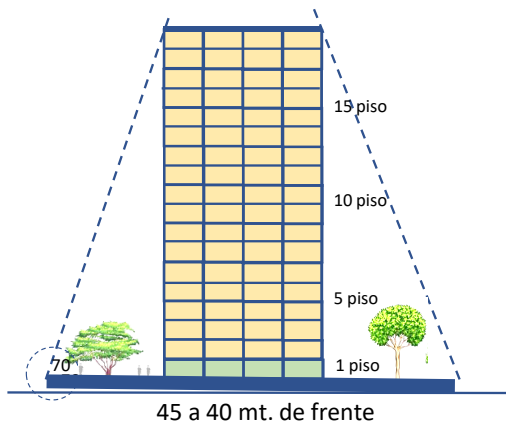
LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
---	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 2000 Hab/ha.

ZM-2A - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD ALTA, COMERCIAL - 2A



La zona ZM 2A de 18 pisos de altura máxima, corresponde a la actualización de la zona ZM2 del PRC vigente, donde se modifican las condiciones de las normas de edificación y se localiza en:

Se mantuvieron y extendieron los 18 pisos de altura máximos de la ZM2 existente en el PRC vigente, al sur de la calle Los Espinos hasta la calle Los Plátanos, entre la Avda. Macul y Exequiel Fernández, basándose en los permisos ya otorgados y consolidados en este polígono

Se mantienen los 18 pisos de la ZM2 del PRC vigente en toda el área que se encuentra entre las Avda. Macul y la Avda. Exequiel Fernández, desde Avda. Quilín hasta la Avda. Monseñor Carlos Casanueva, por petición de sus vecinos y teniendo en consideración los permisos ya otorgados. Además de mantienen los 18 pisos de altura máxima en los terrenos que enfrentan la Avda. Vicuña Mackenna, y que ya se encuentran consolidados.

En el frente de Avda. Departamental que actualmente está definido en máximo 18 pisos de altura máxima con la zona ZM2, ya que este sector posee buena conectividad y la gran parte de sus vecinos se encuentran de acuerdo con la altura permitida.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- **RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- **EQUIPAMIENTO:**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, GRANDES TIENDAS, MERCADOS, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA, BARES, HOTELES, HOSTERÍA Y HOSPEDERÍA
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA PARVULARIO
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A HOSPITALES, CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

COMERCIO	ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
18 pisos 50.40 Mts.	2,5	0,4	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
10 pisos 28.00 Mts.	2,0	0,5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

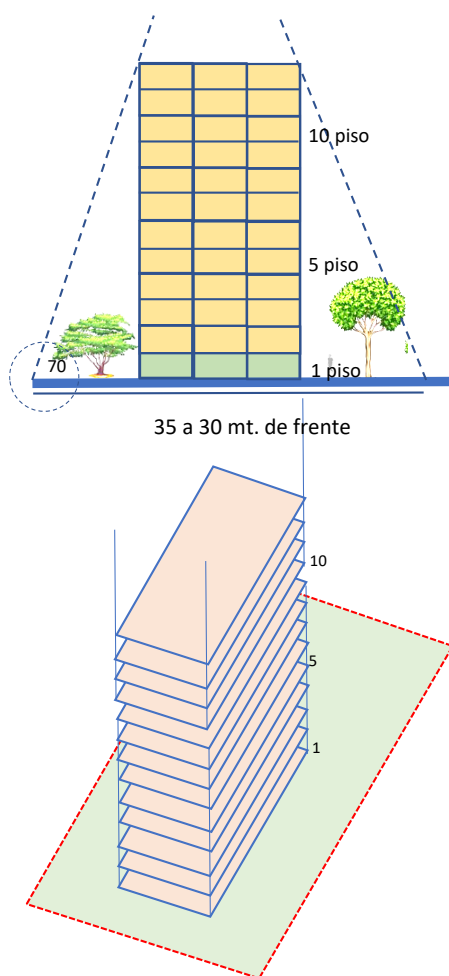
LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
--	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 2000 Hab/ha.

ZM-4A - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD MEDIA - A



La zona ZM 4A de 12 pisos de altura máxima, corresponde a la actualización de la zona ZM4 del PRC vigente, donde se modifican las condiciones de las normas de edificación y se localiza en:

Al oriente de calle Froilán Roa en los terrenos triangulares a ambos costados del Zanjón de la Aguada, con el cruce de Avda. Benito Rebolledo y su continuidad proyectada hacia calle las Golondrinas, aprovechando sus grandes dimensiones y buena conectividad.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- EQUIPAMIENTO:**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, GRANDES TIENDAS, MERCADOS, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA, BARES, HOTELES, HOSTERÍA Y HOSPEDERÍA
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA PARVULARIO
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A HOSPITALES, CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- ÁREAS VERDES**
- ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

• EQUIPAMIENTOS

COMERCIO	ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

• ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

• INFRAESTRUCTURA

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coficiente Construc-tibilidad	Coficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
12 pisos 33.60 Mts.	2.0	0.4	A-	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coficiente Construc-tibilidad	Coficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
10 pisos 28.00 Mts.	2.0	0.5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

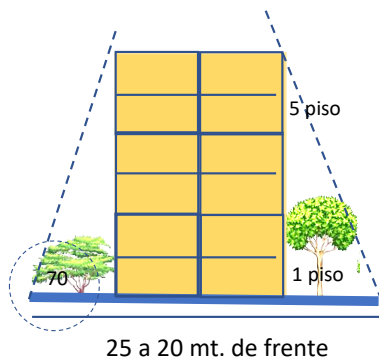
LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
--	-----

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 1500 Hab/ha.

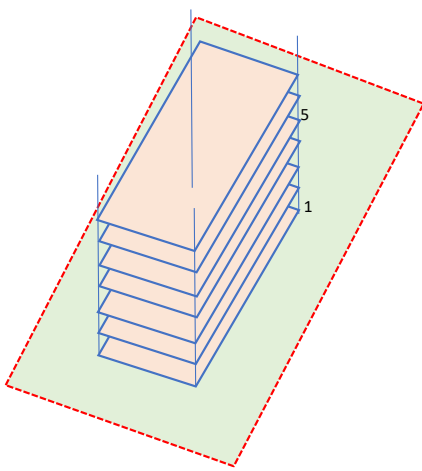
ZM-5A - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD MEDIA, COMERCIAL - A



25 a 20 mt. de frente

La zona ZM 5A de 6 pisos de altura máxima, corresponde a la actualización de la zona ZM5 del PRC vigente, donde se modifican las condiciones de las normas de edificación y se localiza en:

Los terrenos correspondientes a un terreno municipal donde se encuentra la Dirección de Aseo y Ornato (DMAOS), queda con su normativa actual de ZM5 actualizada (ZM 5A) de 6 pisos máximos de altura.



USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- EQUIPAMIENTO:**

COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, RESTAURANTES, CAFETERÍAS.
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE; Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS; PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS; RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL Y PREBÁSICA.
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- ÁREAS VERDES**
- ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

• EQUIPAMIENTOS

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	GRANDES TIENDAS, MERCADOS, ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, FUENTES DE SODA, BARES, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIAMIENTO	ESTABLECIMIENTOS O RECINTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRONICOS O MECANICOS, Y SIMILARES.
SALUD	HOSPITALES, CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

• ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

• INFRAESTRUCTURA

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
6 pisos 16.80 Mts.	2.4	0.4	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
4 pisos 11.20 Mts.	1,6	0.5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

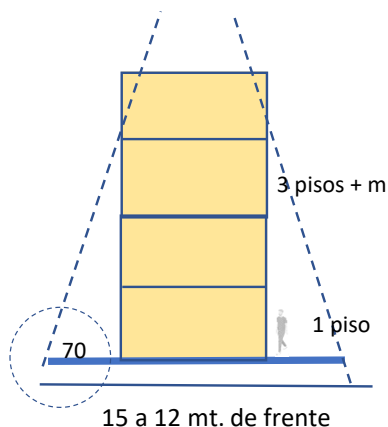
LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
--	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 800 hab/ha.

ZR-6A - ZONA RESIDENCIAL, DENSIDAD BAJA - A

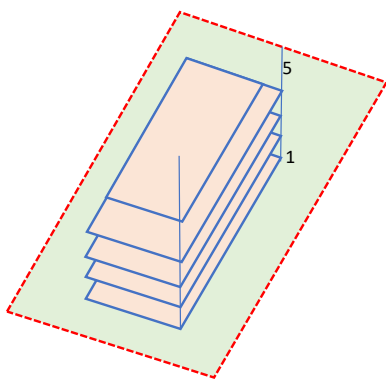


La zona ZR 6A de 3 pisos más mansarda de altura máxima, corresponde a la actualización de la zona ZR6 del PRC vigente, donde se modifican las condiciones de las normas de edificación y se localiza en:

Se mantiene una altura máxima de 3 pisos más mansarda como lo define el PRC actual (actualizado con una menor densidad), en la Villa Universidad Católica, así como en los bordes de Ignacio Carrera Pinto.

La Tipología de tres pisos más mansarda actualizada, se define también en los sectores donde la Villa Santa Carolina posee actualmente esa tipología edificatoria, a ambos costados de la calle Castillo Urizar al sur de la Villa.

Esta tipología actualizada se considera también a ambos costados de los predios que enfrentan a la Avda. Escuela Agrícola y el frente poniente de la Avda. Exequiel Fernández.



Finalmente, al sur de la Comuna se propone

máximo tres pisos más mansarda en sus barrios interiores, entre la calle Fabrisiano González y Avda. Exequiel Fernández

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- EQUIPAMIENTO:**

COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, RESTAURANTES, CAFETERÍAS, HOTELES, HOSTERÍA Y HOSPEDERÍA
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE; Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS; PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS; RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA Y PARVULARIO.
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	GRANDES TIENDAS, MERCADOS, ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, FUENTES DE SODA, BARES, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIAMIENTO	ESTABLECIMIENTOS O RECINTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS, Y SIMILARES.
SALUD	HOSPITALES, CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
3 pisos + mansarda 11.00 Mts.	1.5	0.4	A-P	O.G.U.C.	3	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
3 pisos 8,40 Mts.	1.5	0.5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
---	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 250 Hab/ha.

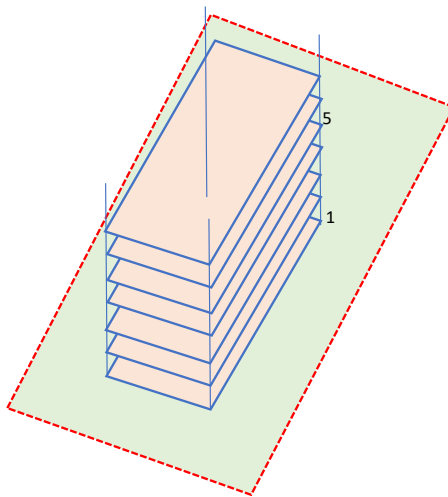
ZONAS DE NORMA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN 2018

ZM-6 - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD MEDIA



La zona ZM 6 de 6 pisos de altura máxima, corresponde a una zona creada en la modificación al PRC Comunal del 2018, la cual se usa también en esta propuesta de Modificación y se localiza en:

El sector entre la Avda. Macul, Avda. Rodrigo de Araya, la calle Poconchile y la calle Los Olmos queda definido por petición de los vecinos en 6 pisos como altura máxima enfrentando a Avda. Macul. Lo cual coincide con las condiciones edificatorias vigentes en ese sector.



Se propone para el borde que enfrenta a la Avda. Macul, un máximo de 6 pisos de altura, desde Las Golondrinas hasta Froilán Roa. De esta forma se hace simétrico ambos bordes de Avda. Macul y su perfil urbano, en concordancia con la última modificación al PRC vigente en la Villa Macul.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- EQUIPAMIENTO:**

COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA, BARES.
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL Y PREBÁSICA.
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	GRANDES TIENDAS, MERCADOS, ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	HOSPITALES, CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
6 pisos 21.00 Mts.	1.8	0.4	A-P	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
3 pisos 10.50 Mts.	1.5	0.5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

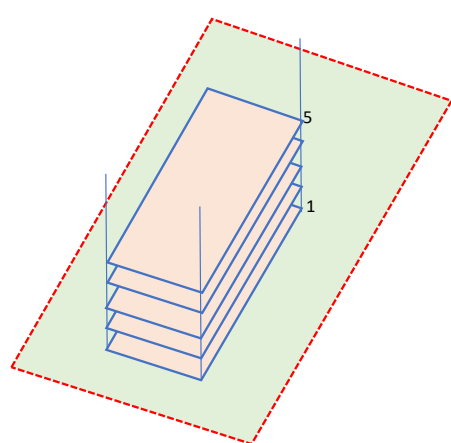
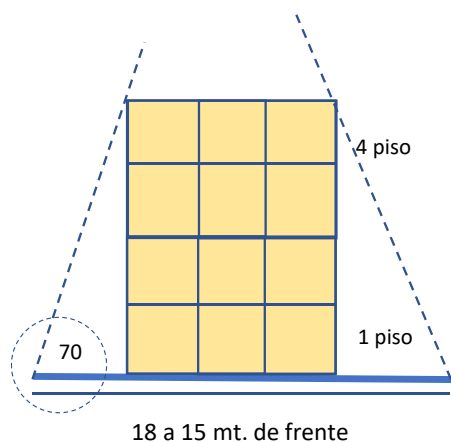
LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	1000
---	-------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 650 Hab/ha.

ZM-7 - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD MEDIA



calle Los Olmos

La zona ZM 7 de 4 pisos de altura máxima, corresponde a una zona creada en la modificación al PRC Comunal del 2018, la cual se usa también en esta propuesta de Modificación y se localiza en:

En los bordes de Av. Rodrigo de Araya, desde la rotonda de Av. Rodrigo de Araya hacia el oriente y los bordes de la Avda. Américo Vespucio quedaron definidos en alturas de 4 pisos de altura máxima, como lo es hoy en la Población Jaime Eyzaguirre y en la Villa Universidad Católica en dichos bordes.

Por petición de los vecinos los predios que enfrentan el costado sur de calle Los Espinos, entre Avda. Macul y Avda. Exequiel Fernández quedaron en 4 pisos de altura máxima.

Los predios a costado norte de calle Los Plátanos esquina Exequiel Fernández.

4 pisos como altura máxima enfrentando a Avda. Rodrigo de Araya, la calle Poconchile y la

La tipología de 4 pisos máximo de altura, en los sectores donde la Villa Santa Carolina posee esa tipología edificatoria, especialmente en su extremo sur enfrentando a la Avda. Quilín

Finalmente, los polígonos que contienen edificaciones existentes de 4 pisos actualmente quedan con esa normativa, especialmente los que enfrentan la Avda. Quilín poniente y en la Avda. Pedro de Valdivia al sur.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- **RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- **EQUIPAMIENTO:**

COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, RESTAURANTES, CAFETERÍAS.
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE; Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS; PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS; RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL Y PREBÁSICA.
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	GRANDES TIENDAS, MERCADOS, ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, FUENTES DE SODA, BARES, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS O RECINTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS, Y SIMILARES.
SALUD	HOSPITALES, CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
4 pisos 14.00 Mts.	1.6	0.4	A-P	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
3 pisos 10.50 Mts.	1.5	0.5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

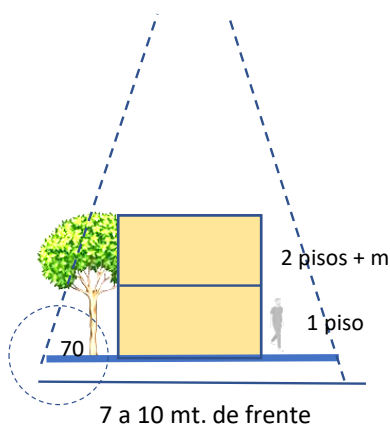
LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
--	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 450 hab/há.

ZR-8 - ZONA RESIDENCIAL, DENSIDAD BAJA



La zona ZR 8 de 2 pisos más mansarda de altura máxima, corresponde a una zona creada en la modificación al PRC Comunal del 2018, la cual se usa también en esta propuesta de Modificación y se localiza en:

La Población Santa Julia y Villa Jaime Eyzaguirre en su totalidad, quedan definidas sus áreas interiores residenciales con una altura máxima de dos pisos más mansarda

El costado sur de calle Los Plátanos y hasta llegar al pasaje Phillips en ambos de sus costados, se resuelve en 2 pisos más mansarda como altura máxima, por petición puntual de sus vecinos y la decisión concordada del Concejo Municipal.

Gran parte de la Villa Santa Carolina y por petición masiva de sus vecinos, queda definida con una altura máxima de dos pisos

más mansarda, lo que corresponde a la morfología de la mayoría de sus viviendas que se conservan hasta el día el hoy

Las villas, poblaciones y barrios de este sector se propone una altura máxima de 2 pisos más mansarda en su interior, entre Avda. Quilín y Avda. Monseñor Carlos Casanueva.

Con altura máxima de 2 pisos más mansarda, en la zona ubicada al frente de la Avda. Vicuña Mackenna, correspondiente a la Villa Aurora, por deliberación del consejo Municipal y a petición de sus vecinos.

Finalmente, en Villa Parque Universitario, Villa Licanray y Conjunto Froilán Roa se propone máximo dos pisos más mansarda

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- **RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- **EQUIPAMIENTO:**

COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, CAFETERÍAS.
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS; PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS; RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA EDUCACION SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA y BÁSICA ESPECIAL.
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	GRANDES TIENDAS, MERCADOS, SUPERMERCADOS, ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, FUENTES DE SODA, BARES, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE; Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	PREBÁSICA, CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS O RECINTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	HOSPITALES, POSTAS, CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

Altura Máxima Nº pisos	Coefficiente Construc- tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan- ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
2 más Mansarda 8.20 Mts.	1.0	0.5	A-P	O.G.U.C.	3	O.G.U.C.

LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

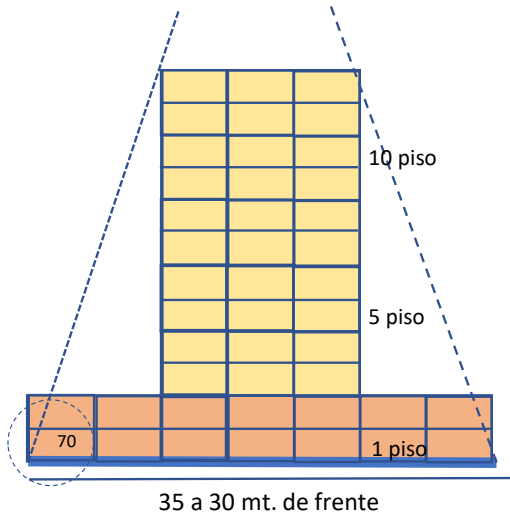
Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	300
---	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 100 Hab/há.

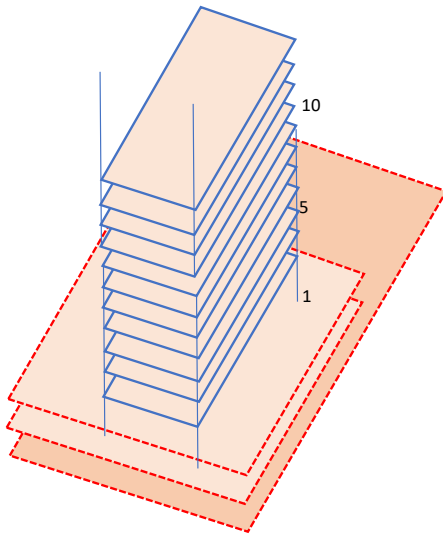
ZONAS URBANÍSTICAS NUEVAS DE ESTA MODIFICACIÓN.

ZM-8 - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD MEDIA CÍVICA



La zona ZM 8 de 12 pisos de altura máxima, corresponde a una zona nueva de esta Modificación y se localiza en:

El polígono definido al sur de los predios que enfrentan el pasaje Phillips, la Avda. Macul, la Avda. Quilín y Exequiel Fernández, quedan definidos con una altura máxima de 12 pisos, ZM-8. y con el primer y segundo piso de usos de servicios y comerciales, respondiendo a su localización de carácter cívico por la proximidad a los equipamientos de servicios municipales más importantes de la Comuna.



USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE

- EQUIPAMIENTO:**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, GRANDES TIENDAS, MERCADOS, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA, BARES, HOTELES, HOSTERÍA Y HOSPEDERÍA
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA PARVULARIO
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A HOSPITALES, CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.

SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.
--------	--

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- **EQUIPAMIENTOS**

COMERCIO	ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, DISCOTECAS, Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

- **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:**

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

- **INFRAESTRUCTURA**

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Vivienda:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
12 pisos 33.60 Mts.	4,0	0,4	A-C	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

Equipamiento:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo	Adosamiento %
6 pisos 18.00 Mts.	3,0	0,5	A-C	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
---	------------

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- Densidad bruta máxima: 2000 Hab/ha.

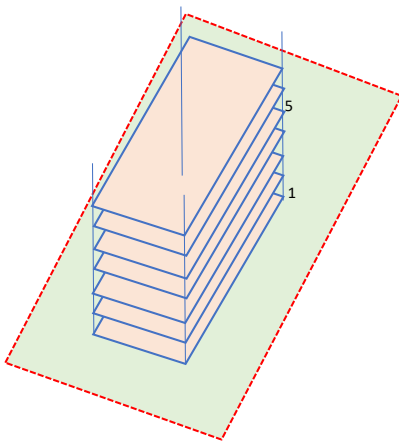
ZEC-2 - ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL - 2



La zona ZEC 2 de 6 pisos de altura máxima, corresponde a una zona nueva de esta Modificación y se localiza en:

En los terrenos que están destinados a equipamiento Comunal en la Población Jaime Eyzagirre.

Donde se encuentra el edificio consistorial de la Municipalidad (El Castillo) más un equipamiento educacional (colegio), como zona de equipamiento comunal ZE-C2.



USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- **EQUIPAMIENTO:**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA.
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA PARVULARIO
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A HOSPITALES, CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

- **ÁREAS VERDES**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

• EQUIPAMIENTOS

COMERCIO	SUPERMERCADOS, GRANDES TIENDAS, MERCADOS, ESTACIONES O CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR, HOTELES, HOSTERÍA, HOSPEDERÍA, BARES, DISCOTECAS Y SIMILARES.
CULTO Y CULTURA	CATEDRALES, SANTUARIOS, CANALES DE TV, RADIO Y PRENSA ESCRITA.
DEPORTES	ESTADIOS
EDUCACION	CENTROS DE CAPACITACIÓN, DE ORIENTACIÓN O DE REHABILITACIÓN CONDUCTUAL.
ESPARCIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A PARQUES DE ENTRETENCIONES, PARQUES ZOOLOGICOS, CASINOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS O MECÁNICOS Y SIMILARES.
SALUD	CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
SEGURIDAD	CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN.

• ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

INDUSTRIAS	GRANDES DEPÓSITOS, TALLERES Y BODEGAS INDUSTRIALES
------------	--

• INFRAESTRUCTURA

TRANSPORTE	EXCEPTO LOS TERMINALES DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA SEGÚN INDICA EL ART. 4.13.7 DE LA OGUC
SANITARIA	
ENERGÉTICA	

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Altura Máxima (m)	Coefficiente Construc-tibilidad	Coefficiente Ocupación de suelo	Sistema de Agrupamiento A-P-C	Rasantes y Distan-ciamiento	Antejardín Mínimo Mts.	Adosamiento %
6 pisos 16.80 Mts.	2,5	0,5	A	O.G.U.C.	5	O.G.U.C.

LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

Superficie Subdivisión Predial mínima (M2)	800
--	-----

8.2 Observaciones recibidas al Anteproyecto y deliberación del Concejo Municipal.

Esta propuesta de Anteproyecto, en el polígono del área de la Modificación, es el resultado de lo establecido el Art. 28 octies de la Ley 21.078, que modificó lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde se establece un proceso de modificación participativa del PRC vigente, para la Etapa de "Imagen Objetivo" con sus respectivas Audiencias Públicas, las cuales recibieron observaciones por parte de la comunidad y finalmente estas fueron deliberadas por el Concejo Municipal en diciembre del 2020, con lo cual se determinaron los términos en que se definió el Anteproyecto de esta Modificación al Plan Regulador Comunal, para lo cual se desarrolló en esta etapa el procedimiento de participación ciudadana aprobatorio, según lo dispuesto en la normativa vigente.

Esta propuesta de Anteproyecto para el sector en estudio, que se desarrollará posteriormente como modificación al PRC de Macul, viene a completar el territorio residencial de la comuna, a "proteger", junto a las otras tres modificaciones desarrolladas anteriormente (Modificación Sector Sur Poniente, 2014; Modificación sector Madreselvas, 2016; Modificación Sector Centro Oriente, 2018), las cuales al igual que la modificación actual tuvieron como objetivo central, "preservar los valores urbanos y la calidad de vida de los barrios residenciales tradicionales de la Comuna" que han sido amenazados por "grandes edificios" de densidades superiores a los 2.000 Hab./ Has. y más de 12 y 18 pisos, amparados en las normas del Plan Regulador Vigente.

En gran parte de las zonas involucradas en esta modificación se tiene como "Objetivo central", disminuir las "altas densidades y alturas de edificación" dispuestas en el PRC vigente en los bordes de sus vialidades estructurantes, relacionándolo de manera más armónica con las condiciones urbanísticas existentes en los barrios residenciales tradicionales al interior de la Comuna, y de la misma forma se mantienen ciertas condiciones vigentes en las zonas donde los proyectos inmobiliarios ya han sido aprobados y por lo tanto, no es viable redefinir las densidades y altura; sin embargo, esta situación corresponde solo al 6,6% del área de estudio:

Sector Av. Macul- Av. Exequiel Fernández, entre Av. Rodrigo de Araya y Av. Monseñor Carlos Casanueva

Sector Av. Vicuña Mackenna con Av. Quilín.

Sector Av. Macul con Avenida Departamental.

Si comparamos el Plan Regulador vigente con la propuesta de Anteproyecto, destacan la incorporación y reconocimientos de las condiciones urbanísticas de muchos barrios, poblaciones y villas tradicionales de la Comuna como la Población Jaime Eyzaguirre, Villa Universidad Católica, Población Santa Julia, la Villa Santa Carolina, Villa Casas de Ñuñoa, Villa La Arboleda, Villa Vicuña Mackenna Sur, Villa El Esfuerzo, Villa Los Húsares, Villa Barrio Alto, Población Escuela Agrícola, Población

Estrella de Macul, Población 23 de Enero, Villa Continental, Villa Parque Universitario, Villa Froilán Roa, Villa Las Cigüeñas, Villa Las Lomas de Macul, Villa Rancagua, Villa La Merced, entre otras.

Todos estos barrios, poblaciones y villas tradicionales de la Comuna, pertenecientes al polígono de intervención, se caracterizan por ser esencialmente residenciales, con un gran sentido de pertenencia de los vecinos que la componen, los cuales respetan y protegen las condiciones físicas y de calidad de vida de sus sectores.

El presente informe tiene por finalidad exponer las observaciones presentadas (en los 34 ingresos) a la etapa de Anteproyecto de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Macul en las Zonas Habitacionales Mixtas. Dentro de las cuales se recibió un importante número de ingresos en apoyo al Anteproyecto propuesto por el Municipio (5 ingresos, más de 650 firmas de apoyo).

Finalmente llegaron 20 ingresos que tocan diferentes temas tratados en los 5 sectores que se divide el Anteproyecto, los cuales se desglosan en la tabla a continuación.

CUADRO RESUMEN DE OBSERVACIONES

TOTAL OBSERVACIONES	34 INGRESOS
SECTORES	20 INGRESOS TOTALES EN SECTORES 1 AL 5
SECTOR 1	1 INGRESO
SECTOR 2	8 INGRESOS
SECTOR 3	4 INGRESOS
SECTOR 4	4 INGRESOS
SECTOR 5	3 INGRESOS
FUERA DEL AREA DE ESTUDIO	6 INGRESOS
GENERALES	3 INGRESOS
FUERA DE PLAZO	5 INGRESOS

9. Proyecto de modificación al PRC de Macul definitivo.

Respecto de la propuesta de ante proyecto presentado originalmente, previo a las audiencias públicas, las respectivas observaciones recibidas y la deliberación del Concejo Municipal, solo se modificaron dos sectores de carácter muy puntual:

La primera modificación al Anteproyecto original se refiere a El tema 5 del sector 2, donde se solicita ampliar el cuadrante protegido en dos pisos más mansarda ZR8 hasta la calle Madreselvas norte y Avda. Macul, de esta forma generar una zona más homogénea entre las calles Los Plátanos, Avda. Exequiel Fernández, la calle Madreselvas y la Avda. Macul. El Concejo Municipal delibera favorablemente respecto a esta solicitud, en concordancia con lo presentado y sugerido por la Asesoría Urbana Municipal, por lo tanto, se modifica el Anteproyecto original en ese sector.

La segunda modificación se refiere al tema 6 del sector 2, donde en la esquina sur oriente de la Avda. Exequiel Fernández con calle Los Espinos, se solicita mantener la zona ZM-2A de dicha esquina y no desfavorecer estos predios que quedarían en una condición de isla urbana en menor altura. El Concejo Municipal delibera favorablemente respecto a esta solicitud, en concordancia con lo presentado y sugerido por la Asesoría Urbana Municipal, por lo tanto, se modifica el Anteproyecto original en ese sector.

Finalmente, el Anteproyecto presentado se alteró de manera muy puntual y mantuvo en gran medida su zonificación original definida en la Etapa de Imagen Objetivo, con sus respectivas observaciones de los vecinos y la deliberación del Concejo Municipal. Además, este Proyecto de Modificación al PRC de Macul contempla las observaciones emitidas por la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en las cuales se detallaron las siguientes sub zonas: Sub Zona SZ-RMA (Sub Zona Residencial Mixta Alta), Sub Zona SZ-RMMC (Sub Zona Residencial Mixta Media Cívica). (que se desprenden del texto aprobatorio u ordenanza, del ante proyecto)

SZ-RMA SUB ZONA RESIDENCIAL MIXTA ALTA

Los predios que enfrentan la Avda. Departamental, deberán respetar un antejardín mínimo de 10 mts. y las demás normas urbanísticas se regirán por la normativa de la Zona en la que se emplaza.

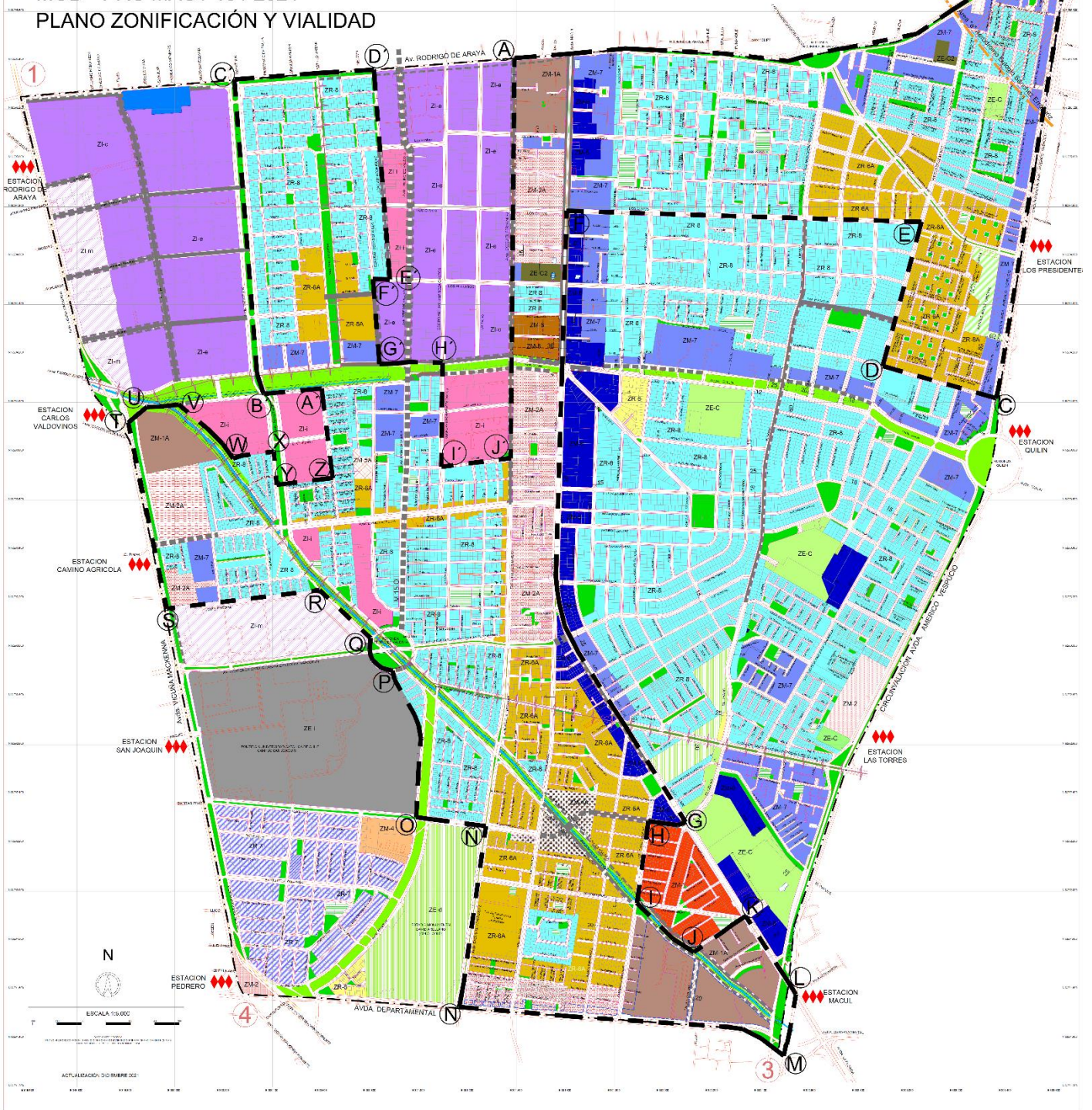
SZ-RMMC SUB ZONA RESIDENCIAL MIXTA MEDIA CIVICA

Los predios que enfrenten Avda. Macul y Avda. Quilín, deberán tener un sistema de agrupamiento continuo (altura 6 metros) en los dos primeros pisos. Estos predios podrán adoptar hasta un 60% de ocupación de suelo máximo, en estos dos primeros niveles; las demás normas urbanísticas se regirán por la normativa de la Zona en la que se emplaza.

La tabla resumen de las Zonas y sub zonas correspondientes a este Proyecto de Modificación el PRC de Macul es la siguiente:

ZONAS		SUP PREDIAL MIN	N° PISOS	COEF CONST	% OCUP SUELO	Sist Agrupam.	Antejardin	Densi. Max.
Zona Residencial Mixta Densidad Alta	ZM-1A	800	25	3,0	0,40	A	5	2000
		EQUIP	10	2,0	0,50	A	5	
SUB ZONA RESIDENCIAL MIXTA ALTA	SZ-RMA	Predios que enfrentan a Avda. Departamental antejardin de 10m						
Zona Residencial Mixta Densidad Alta, Comercial	ZM-2A	800	18	2,5	0,40	A	5	2000
		EQUIP	10	2,0	0,50	A	5	
SUB ZONA RESIDENCIAL MIXTA ALTA	SZ-RMA	Predios que enfrentan a Avda. Departamental antejardin de 10m						
Zona Residencial Mixta Densidad Media	ZM-4A	800	12	2,0	0,40	A	5	1500
		EQUIP	10	2,0	0,50	A	5	
Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial	ZM-5A	800	6	2,4	0,40	A	5	800
		EQUIP	4	1,6	0,50	A	5	
Zona Residencial Densidad baja	ZR-6A	800	3 + MANS.	1,5	0,40	A-P	3	250
		EQUIP	3	1,5	0,50	A	5	
Zona Residencial Mixta Densidad Media	ZM-6	1000	6	1,8	0,40	A-P	5	650
		EQUIP	3	1,5	0,50	A	5	
Zona Residencial Mixta Densidad Media	ZM-7	800	4	1,6	0,40	A-P	5	450
		EQUIP	3	1,5	0,50	A	5	
Zona Residencial Densidad baja	ZR-8	100	2 + MANS.	1,0	0,50	A-P	3	100
Zona Residencial Mixta Densidad Media Cívica	ZM-8	800	12	4,0	0,40	A-C	5	2000
		EQUIP	6	3,0	0,50	A-C	5	
SUB ZONA RESIDENCIAL MIXTA MEDIA CIVICA	SZ-RMMC	Predios que enfrentan a Avda. Departamental agrupamiento continuo en 2 pisos						
Zona de Equipamiento Comunal	ZEC 2	800	6	2,5	0,50	A	5	

SITUACIÓN QUE SE APRUEBA
 MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE MACUL
 ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS
 MOD - PRC MAC / 13 / 2021
 PLANO ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD



PLANO ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD

	Limite de la Modificación A- B- C- D- E-		
	VERTICES A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L- M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y- Z-A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A		
VIALIDAD			
	Proyectadas		
	Ensanches		
	Espacio Público Patrimonial		
CARTOGRAFIA BASE			
	Limite Comunal		
	Limite Manzana		
	División Predial		
	Solera		
	Estaciones del Metro		
		ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS	
		ZM-1 Zona Residencial Mixta Densidad Alta 1	
		ZM-1A Zona Residencial Mixta Densidad Alta 1A	
		ZM-2 Zona Residencial Mixta Densidad Alta Comercial 2	
		ZM-2A Zona Residencial Mixta Densidad Alta Comercial 2A	
		ZM-4 Zona Residencial Mixta Densidad Media 4	
		ZM-4A Zona Residencial Mixta Densidad Media 4A	
		ZM-5A Zona Residencial Mixta Densidad Media Comercial 5A	
		ZM-6 Zona Residencial Mixta Densidad Media 6	
		ZM-7 Zona Residencial Mixta Densidad Media 7	
		ZM-8 Zona Residencial Mixta Densidad Media- Civica	
		ZR-6 Zona Residencial Densidad Baja 6	
		ZR-6A Zona Residencial Densidad Baja 6A	
			ZONAS INDUSTRIALES
		ZI-e Zona Industrial Exclusiva	
		ZI-h Zona Industrial Inofensiva	
		ZI-m Zona Industrial Mixta Densidad Alta	
			ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS DENSIDAD BAJA
		ZR-7 Zona Residencial Densidad Baja 2-M	
		ZR-8 Zona Residencial Densidad Baja 8	
		SZ-RMA Sub Zona Residencial Mixta Alta	
		SZ-RMMC Sub Zona Residencial Mixta Media Civica	
			EQUIPAMIENTO COMUNAL
		AV-c Areas Verdes-c	
		ZE-dc Equipamiento Recreacional y Deportivo	
		ICH Inmueble de Conservación Histórica	
		ZE-C Zona de Equipamiento Comunal	
		ZE-C2 Zona de Equipamiento Comunal 2	
			AREAS DE RESTRICCIÓN Y/O RESGUARDO
		Areas De Proteccion De Canales De Riego (AR-1)	
		Area de Protección de Canales	
		Areas De Resguardo De Aerodromos (AR-2)	
		Area de Resguardo	
		Area "e" Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz D.S N°14 del Ministerio de Defensa plano PP-91-03 (D.O. de fecha 28.03.1992)	
		Areas De Resguardo De Lineas De Alta Tension (AR-3)	
		Linea de Alta Tension 110 KV y Area de Protección 20 m.	
			EQUIPAMIENTO METROPOLITANO E INTERCOMUNAL
		ZE-J Zona Equipamiento Intercomunal	
		PI Parque Intercomunal	
		AP Avenidas Parques	
		MIN Monumento Nacional	
		ZE-d Equipamiento Recreacional y Deportivo	



**MUNICIPALIDAD
DE MACUL
Asesoría Urbana
Diciembre 2021**