



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA



PRCP 2007

MEMORIA EXPLICATIVA

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA

SECPLA

Departamento de Asesoría Urbana

INDICE

CAPITULO 1. INTRODUCCION

1.1. URBANISMO NORMATIVO Y URBANISMO CONSTRUCTIVO	07
1.2. MATERIALIZACION DE LA VISION PROPUESTA EN EL PLADECO	07

CAPITULO 2. OBJETIVOS CONCEPTUALES Y ESPECIFICOS DEL PRCP 2007

2.1. OBJETIVOS CONCEPTUALES SOBRE LA CIUDAD	
2.1.1. Continuidad en la vida de la ciudad	08
2.1.2. Armonizar los Lugares y las Redes	08
2.1.3. El Espacio Público, orientador y potenciador urbano	08
2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PUBLICO	
2.2.1. Una Red Vial Cualitativamente Diversificada	08
2.2.2. Un Circuito Integrado de Areas Verdes	09
2.2.3. Un Subsuelo de Galerías de Servicios	09
2.3. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PRIVADO	
2.3.1. La Forma edificada debe seguir al Entorno	09
2.3.2. Máxima mixtura de usos controlada por Rangos de Impacto	09
2.4. OBJETIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE	
2.4.1. Objetivos ambientales implícitos en los objetivos específicos.....	09

CAPITULO 3. ANTECEDENTES SOBRE EL MEDIO FISICO

3.1. MEDIO NATURAL	
3.1.1. Topografía y Paisaje	10
3.1.2. Hidrología	11
3.1.3. Clima	12
3.1.4. Flora y Fauna	15
3.1.5. Zonas de Riesgo de Origen Natural	16
3.2. MEDIO EDIFICADO Y OCUPACION DEL TERRITORIO	
3.2.1. ORDEN RURAL, hasta 1897.	
Antes de constituirse la Comuna	16
3.2.1.a. Espacio Público: trama de caminos interiores de fundos	17
3.2.1.b. Espacio Privado: fragmentación de la propiedad agrícola	18
3.2.2. PERIFERIA EN URBANIZACION: 1897 a 1932.	
Primeras 18 administraciones	19
3.2.2.a. Espacio Público: urbanización de la ruralidad	20
3.2.2.b. Espacio Privado: loteo y primeros grandes equipamientos	21
3.2.3. CONSOLIDACION URBANA: 1932 a 1967.	
Segundas 18 administraciones	21
3.2.3.a. Espacio Público: apertura de avenidas, parques y plazas	23
3.2.3.b. Espacio Privado: edificación de barrios jardín	23
3.2.4. FORMACION DE UN SUBCENTRO METROPOLITANO, de 1967 a 1982.	
Sigüientes 6 administraciones	24
3.2.4.a. Espacio Público: el Sub-centro Dos Providencias	24
3.2.4.b. Espacio Privado: densificación preservando la ciudad jardín	25
3.2.5. REFORMULACION URBANA: de 1982 hasta hoy.	
Dos últimas administraciones	25
3.2.5.a. Espacio Público: formulación de tres sistemas	26
3.2.5.b. Espacio Privado: repoblamiento y equipamiento	27

CAPITULO 4. ANTECEDENTES SOBRE LA EVOLUCION DE LAS NORMATIVAS

4.1. HISTORIA DE LOS INSTRUMENTOS TERRITORIALES	27
4.1.1. El Plan de Desarrollo Comunal de 1932	27
4.1.2. El Plano Oficial de Urbanización de 1944 (1947)	29
4.1.2.a. Estructura del Espacio Público	29
4.1.2.b. Destino de la Edificación	29
4.1.2.c. Normas de Edificación	29
4.1.2.d. Aplicación del Plan	29
4.1.3. El Plan Regulador de 1976	30

4.1.3.a. Proyecto de estructuración y obras en el Espacio Público	30
4.1.3.b. Regulación del Espacio Privado	30
4.1.3.c. Modificaciones del PRCP 1976	31
4.1.3.d. Aplicación del PRCP 1976	34

CAPITULO 5. DIAGNOSTICO DE ESCENARIOS POSIBLES

5.1. FACTORES DEL MARCO ECONOMICO NACIONAL	35
5.2. FACTORES REGIONALES E INTERCOMUNALES	35
5.3. ESCENARIOS COMUNALES	35
5.3.1. Evolución de la Población Residente	35
5.3.1.a. Proyecciones INE anteriores al Censo 2002	35
5.3.1.b. Población en el Censo 2002	36
5.3.2. Evolución del Número de Viviendas	38
5.3.3. Relación Habitantes por Vivienda	40
5.3.4. Evolución de la Población Flotante	42
5.3.5. Evolución de los Valores del Suelo	43
5.3.6. Crecimiento de la Inversión Inmobiliaria	44
5.3.6.a. Montos de inversión	44
5.3.6.b. Proyecciones de inversión	46
5.4. SUBJETIVIDAD PRIVADA Y PLANIFICACION URBANA	48
5.4.1. Un lugar especial	48
5.4.2. Un sello de distinción para las instituciones	49
5.4.3. La decadencia para el comercio	49
5.4.4. Los momentos del área de servicios	49
5.4.5. Un lugar de residencia para clase media	50
5.4.6. Un arco iris de barrios	51
5.4.7. Una siempre provisoria conclusión	51

CAPITULO 6. SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA

6.1. POLIDUCTOS	51
6.2. SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA	52

CAPITULO 7. SUFICIENCIA DE DOTACION DE EQUIPAMIENTOS

7.1. SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTO EN SALUD	52
7.2. SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTO EN EDUCACION	53
7.3. SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTOS EN GENERAL	54
7.3.1. Presentación	54
7.3.2. Análisis de cabida o Cupo de acuerdo al PRCP 2007	54
7.3.2.a. Introducción	54
7.3.2.b. Proyecciones Globales	54
7.3.2.c. Cupo o Cabida	55
7.3.2.d. Comparación entre Proyecciones y Cupo Disponible	58

CAPITULO 8. EL PLAN REGULADOR 2007

8.1. PROCESO DE FORMULACION DEL PRCP 2007	59
8.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PUBLICO	62
8.3. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PRIVADO	62

CAPITULO 9. ESPACIO PUBLICO: LA RED VIAL

9.1. SISTEMAS COMPONENTES DEL ESPACIO PUBLICO	63
9.2. LA RED VIAL CUALITATIVAMENTE DIVERSIFICADA	63
9.3. ESTRUCTURACION EXISTENTE Y PROPUESTA	63
9.4. DISEÑO DE PROTOTIPOS	65
9.5. EVALUACION DE LA PROPUESTA	65
9.6. REVISION DE LOS TERRENOS A AFECTAR	65
9.7. HOMOLOGACION DE LAS CLASIFICACIONES	66

CAPITULO 10. ESPACIO PUBLICO: AREAS VERDES

10.1. LA NATURALEZA EN LA CIUDAD	67
---	----

10.2. PLAZAS Y PARQUES	67
10.2.1. Las Plazas Nodos o Centros de Barrio	68
10.2.2. Plazas Vecinales Jardines	68
10.3. EL CIRCUITO INTEGRADO DE PARQUES Y PLAZAS	68
10.3.1. Corredor Central: Inés de Suárez	69
10.3.2. Corredor Central: Pocuro	70
10.3.3. Parque de Borde: Bustamente	70
10.3.4. Parque de Borde: Tobalaba.....	70
10.3.5. Parque de Borde: de las Artes y parque Pie de Monte Bellavista	70
10.3.6. Parque de Borde: Santa Isabel	70
10.3.7. Parques de la caja del Río Mapocho	70
10.4. ARBORIZACION VIAL DIFERENCIADA	71
10.4.1. Vías Abovedadas Emplazadoras	71
10.4.2. Vías Alamedas desplazadoras	71
10.4.3. Vías Jardines locales o terminales	71
10.6. APLICACION DEL PLAN DE PLAZAS Y PARQUES	71
 CAPITULO 11. ESPACIO PUBLICO: REDES DE INFRAESTRUCTURA	
11.1. IMPACTO URBANO DE LAS REDES	72
11.2. BREVE RECUENTO HISTORICO	72
11.3. POSIBILIDADES REGULATORIAS DEL PLAN EN ESTA MATERIA	73
 CAPITULO 12. ESPACIO PRIVADO: NORMAS DE EDIFICACION	
12.1. SEPARACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION Y DE USO DEL SUELO	73
12.2. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE EDIFICACION	
12.2.1. Soleamiento y Distanciamiento	74
12.2.2. Alturas máximas y Coeficientes de Edificación	75
12.2.3. Tipos de agrupamiento y desglose de coeficientes	76
12.3. RELACION ENTRE ZONAS DE EDIFICACION Y ZONAS DE USO DEL SUELO	78
 CAPITULO 13. AREAS, ZONAS E INMUEBLES PROTEGIDOS	
13.1. INTRODUCCION	78
13.2. ZONAS E INMUEBLES PATRIMONIALES	
13.2.1. ZT - Zonas Típicas	80
13.2.2. MH - Monumentos Históricos	80
13.2.3. ZCH - Zonas de Conservación Histórica	80
13.2.2. ICH - Inmuebles de Conservación Histórica	80
13.3. ZONAS METROPOLITANAS PROTEGIDAS	
13.3.1. ZEMol - Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal	80
13.3.2. ZIM - Zonas de Interés Metropolitano	80
13.4. AREAS VERDES PUBLICAS Y PRIVADAS PROTEGIDAS	
13.4.1. Parques (Pq)	81
13.4.2. Areas Verdes Complementarias (AVC)	81
13.4.3. Plazas (Pz)	81
 CAPITULO 14. ESPACIO PRIVADO: NORMAS DE USO DEL SUELO	
14.1. MIXTURA DE USOS Y CONTROL DE IMPACTOS	81
14.2. CONSTRUCCION Y DENOMINACION DE LAS ZONAS DE USO	82
14.3. CRITERIOS DE EMPLAZAMIENTO DE LAS ZONAS DE USO	84
14.3.1. Concentración y accesibilidad	84
14.3.2. Conectividad	84
14.3.3. Proximidad	84
14.4. DISTRIBUCION DE LAS DISTINTAS ZONAS DE USO EN EL TERRITORIO	84
 CAPITULO 15. DENSIDADES E INTENSIDADES.	
15.1. CONCEPTO DE DENSIDAD RESIDENCIAL E INTENSIDAD DE OTROS USOS	85
15.2. CALCULO DE LAS DENSIDADES RESIDENCIALES	85

CAPITULO 16. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICA

16.1. INTRODUCCION	87
16.2. METODOLOGIA GENERAL	88
16.3. INVESTIGACION DE DATOS	89
16.4. SOFTWARE DE SIMULACION	89
16.5. ANALISIS DE FACTIBILIDAD ECONOMICA	90
16.6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	91

CAPITULO 17. PRINCIPALES CAMBIOS RESPECTO AL PRCP 1976

17.1. EN LAS LINEAS OFICIALES Y EXPROPIACIONES	91
17.1.1. Expropiaciones que se mantienen	92
17.1.2. Expropiaciones que se agregan	92
17.1.3. Expropiaciones que se eliminan	92
17.1.4. Expropiaciones indicadas por el PRMS	92
17.2. EN LAS NORMAS DE EDIFICACION	
17.2.1. Criterios Generales	92
17.2.2. Zonas de Edificación Continua	92
17.2.3. Zonas de Edificación Continua más aislada	92
17.2.4. Zonas de Edificación Aislada / permite adosamiento	92
17.2.5. Zonas de Edificación Aislada	93
17.2.6. Nuevas Zonas de Edificación y principales cambios al PRCP 1976	93
17.3. EN LAS NORMAS DE USO DE SUELO	93
17.3.1. Criterios Generales	93
17.3.2. Nuevas Zonas de Uso y principales cambios al PRCP 1976	94
17.3.3. UR. Uso Residencial	94
17.3.4. UpR. Uso preferentemente Residencial	94
17.3.5. UpR y Er. Uso pref. Residencial y de Equipamiento restringido	94
17.3.6. UpR y E. Uso pref. Residencial y de Equipamiento	95
17.3.7. UpR y ECr. Uso pref Residencial y de Equip. Comercial restringido	95
17.3.8. UpEC. Uso preferentemente de Equipamiento Comercial	96
17.3.9. UpAP e Ir. Uso pref de Activ. Productivas y de Industria restringida	96

CAPITULO 18. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ANEXOS

18.1. DIAGNOSTICO	
18.2. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL	
18.3. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y EVACUACION DE AGUAS SERVIDAS	
18.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE EVACUACION DE AGUAS LLUVIAS	
18.5. ESTUDIO DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	
18.6. ESTUDIO DE RIESGOS Y PROTECCION AMBIENTAL	

CAPITULO 1. INTRODUCCION.

1.1. URBANISMO NORMATIVO Y URBANISMO CONSTRUCTIVO.

En la práctica del Urbanismo de los últimos siglos podemos distinguir dos corrientes principales: aquella que privilegia las normas reguladoras, al cual suele llamarse *urbanismo normativo* y aquella que privilegia las intervenciones públicas por proyectos, al que suele llamarse *urbanismo constructivo*.

En la Municipalidad de Providencia se postula que ambas acciones son indispensables y complementarias, por lo que ellas se han reconocido en el Reglamento Interno de la Municipalidad, asignándose ambas responsabilidades (la formulación y actualización del Plan Regulador y la elaboración de proyectos, tanto de obras en el espacio público, como de equipamientos en el espacio privado) al Departamento de Asesoría Urbana, adscrito por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades a la Secretaría Comunal de Planificación.

Ambas líneas de acción se han apoyado en Providencia con *estudios*, desarrollados durante varios años, por los equipos municipales; estudios que han permitido identificar los sistemas funcionales históricos que estructuran el territorio y, también, formular *fundamentos* e *ideas fuerza* que guíen y orienten, tanto las labores normativas como las constructivas; todo lo que ha dado origen a la *visión de ciudad o comuna* que se postula.

El presente documento, corresponde a la versión ampliada de la Memoria del nuevo Plan Regulador, Providencia 2005, instrumento que se constituye en el fruto principal de la labor del *urbanismo normativo*; pues él codifica en normas la imagen de comuna, ya enunciada en el Plan de Desarrollo Comunal, PLADECO.

1.2. MATERIALIZACION DE LA VISION PROPUESTA EN EL PLADECO.

En el Plan de Desarrollo Comunal – PLADECO, se ha señalado que una visión futura se encuentra directamente relacionada con el deseo aspiracional de una comunidad: por una parte, *qué queremos ser*, y por otra, *cómo deseamos que nos perciban*. Esta visión debe conceptualizarse en un conjunto de variables objetivas y subjetivas que reflejarán la filosofía y el estilo asociados a la imagen de Providencia.

Los conceptos referidos a la imagen territorial, contenidos en aquella visión que calificará a la comuna, pueden resumirse como:

*Agradable para vivir y atractiva para invertir;
con un urbanismo ejemplar en asumir la modernidad, pero
respetuoso de su patrimonio; y,
equipada para ser culturalmente activa y con servicios de calidad.*

Estos conceptos llevaron a destacar en el PLADECO, ciertos objetivos que la comuna está abordando, tanto en sus proyectos de intervención en el espacio público como en sus normas urbanísticas.

La pretensión de asumir un liderazgo como área Comercial y de Negocios Nacionales y Extranjeros, *comuna atractiva para invertir*, ha llevado a una redefinición de las normas de edificación y usos del suelo para el área entre las Avenidas Providencia y Andrés Bello, en conjunto con el proyecto de un boulevard entre la rivera sur del río Mapocho, el Parque Uruguay, y las propiedades que enfrentan Av. Andrés Bello.

La recuperación de zonas residenciales privilegiadas, *comuna agradable para vivir*, se ha encarado también por medio de proyectos de inversión en: arborización, infraestructura de iluminación y mobiliario urbano; así como en una adecuación de las normas de uso y edificación para identificar y diversificar los distintos sectores residenciales, preservando las características de su entorno propio.

La fluidez del tránsito y las redes de servicios en tiempo presente (*asumir la modernidad*) se han encarado identificando un modelo de malla vial diferenciada según los diversos ritmos de los distintos flujos, generando diseños tipos de vías y polductos subterráneos con perfiles apropiados. En base a ello se irán optimizando las distintas calles que existen en el espacio urbano de la comuna y su forma de articulación en las redes.

Para lograr una comuna culturalmente activa el equipamiento ha debido ampliarse para cubrir las demandas de todos los grupos de edades, especialmente la tercera edad y los jóvenes adolescentes, que han sido los grupos tradicionalmente menos atendidos.

CAPITULO 2. OBJETIVOS CONCEPTUALES Y ESPECIFICOS DEL PRCP 2007

Como una manera de orientar la lectura de esta Memoria se incluyen en este Capítulo los objetivos conceptuales generales (fundamentos) sobre la ciudad y los objetivos específicos (ideas fuerza) sobre el Espacio Público y el Espacio Privado alcanzados durante los años de trabajo del grupo de profesionales del Departamento de Asesoría Urbana (anteriormente Departamento de Urbanismo) de la Municipalidad de Providencia. Dicha experiencia apunta a una visión *espacial y temporal* de la evolución de la ciudad (visión con antecedentes en *“ciudades en evolución”* de Patrick Geedes y en la *“ciudad dinámica o ekística”* de Constantinos Doxiadis)

2.1. OBJETIVOS CONCEPTUALES SOBRE LA CIUDAD

2.1.1. Continuidad en la vida de la ciudad.

“La ciudad, como ente histórico vivo, debe avanzar hacia su futuro, sin negar ni destruir su pasado ni, tampoco, suspender su presente. Un relojero puede detener la marcha del reloj para cambiar una pieza, pero la ciudad no puede detener su marcha. Ello implica cuidar, en la gestión urbana, la continuidad tanto en el tiempo como en el espacio. Por ello, cada etapa del plan y de las obras urbanas, debe ser válida y plena en sí misma y no sólo cuando se termine el total, que siempre será incierto.”¹

Ello se logrará, tanto en la concepción de las normas del nuevo Plan como en las obras de implementación de él, por una progresividad en el cambio de la forma del espacio y, por tanto, de las condiciones de vida, lo que implica llevar a cabo su concreción valorando lo preexistente y realizando las obras nuevas por etapas: la ciudad debe evolucionar y no revolucionar.

2.1.2. Armonizar los Lugares y las Redes.

“La ciudad contemporánea, en el actual proceso de globalización, debe tratar de armonizar la diversidad e identidad de sus lugares (predios, manzanas, zonas) con la homogenización que traen los flujos por las distintas redes (viales y de servicios domiciliarios). Ello implica -manteniendo y ampliando el concepto del PRC de 1976: “Providencia una Ciudad entre Ciudades”- conjugar el “estar” con el “ir”, creando así una espacialidad para el “estar-yendo” (entre y dentro de ciudades) propio de la vida moderna.”¹

Ello se logrará en el nuevo Plan Regulador por una coherencia, surgida del tratamiento sistémico del espacio, tanto en las obras que estructuran el espacio público, como en las normas que regulan el espacio privado; cuidando, al mismo tiempo, la armonía entre ambas gestiones.

2.1.3. El Espacio Público, orientador y potenciador urbano.

“Hoy día, se debe asumir el espacio público como la puesta en obra ‘de un proyecto’ de estructura urbana (responsabilidad privativa de los entes públicos, sea que realicen las obras directamente o las liciten). Esta estructura debe ser coherente con la regulación que se hace de los emprendimientos en el espacio privado (normas para la construcción y el uso de los predios). La armonía entre lugares y redes se debe alcanzar, en la implementación del Plan Regulador, por una concertación entre lo público y lo privado.”¹

Ello se logrará en el nuevo Plan Regulador por una relación jerárquica, no sólo al interior del espacio público: en los arcos (de las redes de tipo vial y de servicio) y en los nodos o los lugares públicos (predios, plazas y parques); sino, por una proyectación del espacio público como estructura integradora, orientadora y potenciadora del conjunto de todos los lugares de la ciudad.

2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PUBLICO.

2.2.1. Una Red Vial Cualitativamente Diversificada.

“Providencia ha redefinido su red vial, soporte de todas las demás redes, cualificándola, no sólo por cuantificación, conforme a volúmenes de flujos motorizados; sino, según los diversos ritmos que requieren dichos flujos, sean vehiculares, peatonales u otros. Ello implica distinguir tres tipos de vías: desplazadoras, emplazadoras y terminales; lo que permitirá alcanzar aquella anhelada armonía entre el ‘ir’ por las redes y el ‘estar’ en los predios”.¹

¹ Textos de las presentaciones del equipo técnico del PRC a las autoridades municipales y a los vecinos.

Ello se logrará por construir una progresión de los ritmos al interior de esta red de diversas vías, lo cual generará y orientará comarcas (o zonas) de diversa intensidad de actividad, con las cuales la propia red debe ser coherente.

2.2.2. Un Circuito Integrado de Areas Verdes.

“Providencia debe preservar y potenciar su espacio natural para el ritmo cotidiano del habitar entre ciudad y naturaleza, dicotomía indispensable para la plenitud de la vida humana. Ello implica consolidar un circuito de áreas verdes, orientador y proveedor de espacios para la ‘concentración’, en plazas, y la ‘dispersión’, en parques; los que conectados por el arbolado de las calles y los jardines, exigidos en la edificación residencial, re-constituirán la escala necesaria y suficientemente amplia de un ecosistema natural sustentable, convirtiendo la comuna en un gran parque.”¹

Ello se implementará en el nuevo Plan Regulador por la estructura de las diversas avenidas y calles, anteriormente diversificadas; las que serán arboladas de forma coherente con sus roles viales e irán conectando como una totalidad las diversas plazas, parques y vecindarios, albergando en su interior las calzadas, veredas, veredones y ciclovías, tanto funcionales como de esparcimiento.

2.2.3. Un Subsuelo de Galerías de Servicios.

“El subsuelo de las ciudades ha sido un recurso subutilizado, por lo cual su aprovechamiento debe también ser planificado. Ello implica programar, proyectar y administrar la compleja geometría de las redes de servicios domiciliario; por intermedio de galerías o poliductos subterráneos, junto con los pasos viales bajo nivel y estacionamientos subterráneos, llevando así la totalidad de estos servicios al subsuelo. Este sistema de redes contemporáneas maximizará los flujos de intercambio en tiempo presente entre los nodos: productores, distribuidores y consumidores, sin contaminar innecesariamente el cielo, reservado para el habitar de la vida vegetal y animal.”¹

Ello se logrará por construir una red de viaductos y poliductos, con sus correspondientes estaciones y cámaras, en subgrupos de redes que obedezcan a las diversas leyes geométricas de sus sinergias; gestionándolo todo por una concertación de la municipalidad con las empresas de servicios de urbanización, hoy privatizados.

2.3. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PRIVADO.

2.3.1. La Forma edificada debe seguir al Entorno.

“La ciudad debe delimitar y caracterizar sus entornos edificados con identidad propia, a fin de explicitarlos y preservarlos; cuidando así la anhelada diversidad en los modos de habitar urbano y potenciando su calidad singular de vida. Ello implica concebir las normas de edificación como impulsoras y reguladoras de un crecimiento incremental y progresivo de la edificación, conforme a cada entorno (zonas); protegiendo dichos entornos al operar las normas por unidades de calles, barrios o vecindarios y no independiente por predios.”¹

Ello se ha de lograr en el Plan Regulador, independizando las normas de edificación de las de uso del suelo en dos códigos urbanos distintos, ya que poseen dinámicas de cambio diferentes.

En el caso de la edificación, los entornos homogéneos (zonas), nacidos de las características del tejido predial (fragmentación de la propiedad privada) y del patrimonio edificado (arquitecturas pre-existentes), serán regulados por normas que, potenciando lo existente, controlen el crecimiento armónico de las alturas sin impedir los procesos de cambio.

2.3.2. Máxima mixtura de usos controlada por Rangos de Impacto.

“La ciudad debe permitir la máxima mixtura de usos -que es una de las principales riquezas de la vida en ciudad- sin dejar, por ello, de compatibilizar las diversas actividades permitidas en cada entorno específico. Esto implica normas de uso del suelo distintas horizontalmente para cada entorno o zonas de uso y verticalmente para los distintos niveles de la edificación; de modo que regulen la convivencia de actividades residenciales y económicas. Se define cada entorno o zona acotando los rangos de “impactos ambientales y urbanos” máximos permitidos, garantizando así, además de la armonía entre los diversos usos, la sustentabilidad de cada entorno o zona.”¹

Ello se logrará en el Plan Regulador por la creación de zonas de máxima mixtura de usos, diferenciados por zonas y por niveles de edificación, definiéndolos genéricamente en fichas de usos permitidos, restringidos y prohibidos por zona y además limitándolos en su desarrollo por el rango de los impactos urbanos y ambientales que generen, los cuales estarán acotados en función de proteger las actividades preferentes de cada zona.

2.4. OBJETIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

2.4.1. Objetivos ambientales implícitos en los objetivos específicos.

Los objetivos ambientales del nuevo PRCP 2007, se desprenden de los objetivos específicos, tanto para el espacio público como para el espacio privado, pudiendo relevarse los siguientes aspectos:

- Asegurar el soleamiento en las viviendas (desde el segundo piso hacia arriba), al menos por dos horas en el día del solsticio de invierno (día menos favorable), mediante la fijación de un distanciamiento mínimo a los deslindes con predios vecinos, según un porcentaje de las alturas de la edificación. Para la relación con los predios enfrentados a través del espacio público: a) en las edificaciones aisladas, por medio de una antejardín mínimo respecto de la altura del edificio, y b) en las edificaciones continuas por una relación de la altura máxima del edificio, respecto del ancho de la calle.
- Asegurar un área inexcavable en el frente (antejardines), y en los deslindes de los predios, que permita la absorción de aguas lluvias y la consolidación de una masa arbórea morigeradora del clima y reguladora de la privacidad.
- Complementar la masa arbórea de las áreas verdes y de los predios por un diseño y un plan de arborización de calles, según sus roles diferenciados, y de normas de edificación ad hoc.
- Asegurar vistas al paisaje lejano y una armonía con el entorno, limitando las alturas de las edificaciones en relación con las vecinas del sector.
- Se definen Restricciones por Impactos Ambientales (rango RIA máximo) para autorizar el establecimiento de las diferentes actividades, según “las actividades específicas preferentes” en las Zonas de Uso del Suelo de que se trate.
- Incentivar los modos de transporte público al proponer corredores de transporte equidistantes a una distancia máxima accesible a pie.
- Incentivar los modos de transporte no contaminantes, al incluir una red de ciclovías.
- Descontaminación visual del espacio público mediante la incorporación progresiva de los diferentes servicios a un plan de soterramiento de redes, por medio de polductos subterráneos; y mediante una norma de publicidad que define claramente las tipologías de soportes publicitarios permitidos y prohibidos según los tipos de espacios públicos y las Zonas de Uso de Suelo.

CAPITULO 3. ANTECEDENTES SOBRE EL MEDIO FISICO

3.1. MEDIO NATURAL.

3.1.1. Topografía y Paisaje.

Las unidades geológicas que conforman la cuenca del Maipo-Mapocho (cuadrante entre los paralelos 33°20' S y 33°40' S y entre los meridianos 70°20' W y 70°50' W), al interior de las cuales se ubica la comuna de Providencia, se originaron hace dos o tres millones de años. Como consecuencia de una actividad volcánica asociada a grandes movimientos de la corteza terrestre: se levantaron las montañas hasta alcanzar su actual estado y se hundió la depresión intermedia separando, de esta manera, las cordilleras de los Andes y de la Costa.

La conformación actual del relieve de Santiago (incluido el territorio comunal) ha sido modelada en el Cuaternario, donde se produjeron, desde la cordillera andina, enormes volúmenes de agua que dieron origen a flujos aluvionales del tipo corrientes de barro, que avanzaron hacia la depresión intermedia (Börgel, 1966). Esta cuenca se originó como consecuencia de fenómenos tectónicos combinados con procesos de erosión, y ha sido rellenada por sedimentos fundamentalmente fluviales y fluvio-glaciales provenientes de las hoyas hidrográficas de los ríos Maipo y Mapocho.

La Comuna de Providencia está inserta en la fosa tectónica de la “cuenca de Santiago”. Desde el punto de vista geomorfológico, la comuna se caracteriza por abarcar dos grandes unidades de relieve: por una parte la depresión intermedia, y por otra, el cordón del cerro San Cristóbal. El área de la depresión intermedia en que se emplaza la mayor parte del territorio de la comuna se encuentra íntegramente al interior de los sedimentos del cono del río Mapocho.

Las Unidades de suelo, dentro de la clasificación de suelos fundacionales que conforman este territorio de la comuna son de tres tipos:

En su gran mayoría (fuera de las excepciones que se indican a continuación) los suelos de fundación del territorio de la comuna, incluido el Barrio Bellavista, corresponden a la Unidad denominada ² Qrm, Río Mapocho, unidad constituida por bolones de hasta 80 cm, acompañados de grava arenosa, grava limosa y gravas arcillosas, arena limosa, limos y arcillas. Estos suelos, según la clasificación USCS

² Suelo de Fundación del Gran Santiago, Gloria Valenzuela, Boletín N° 33 del Instituto de Investigaciones Geológicas de Chile, Santiago de Chile 1978.

serían GW-GP-GM-GC, que se considera excelente material de fundación, con buena estabilidad para taludes.

Hacen la excepción a esta clasificación, dos pequeños sectores: La primera excepción es la caja del río Mapocho, desde el límite oriente de la comuna hasta el puente del Arzobispo, y los terrenos de Pedro de Valdivia Norte, al poniente de la calle Emeterio Larraín Bunster, los que serían de la clasificación Qar, depósitos aluviales recientes; correspondientes a gravas arenosas, arenas limpias, arenas con gravas y arenas limosas. Estos suelos, según la clasificación USCS serían SM-GW, los cuales desde el punto de vista de las fundaciones presentan problemas por un nivel freático alto, cercano a la superficie y carencia de cohesión para taludes. Requieren de trabajos de densificación para usarlos como suelo de fundación de estructuras importantes. La segunda excepción corresponde a la caja del río, más una faja que abarca en el ancho la primera manzana, tanto al norte como al sur de la caja y, a lo largo, desde el puente del Arzobispo hasta el límite poniente de la comuna, los que se identifican como RA, relleno artificial. Estos suelos no tienen clasificación USC, y corresponden a acumulación de materiales efectuada por el hombre. Debido a que estos materiales no han tenido ningún control en relación a su composición, colocación y grado de compactación se convierten en suelos muy peligrosos para la fundación de estructuras. Se recomienda un análisis del terreno a intervenir y un tratamiento según los resultados alcanzados.

De este modo, la topografía de la comuna se constituye principalmente por un terreno plano de origen aluvial, donde los accidentes principales son el río Mapocho, que cruza la comuna de este a oeste; el antiguo canal San Carlos, que limita la comuna en su parte oriental; y el cerro San Cristóbal, de 880 metros de altitud como límite norte de la comuna. La altitud media de la comuna es de 650 metros sobre el nivel del mar.

Por otra parte, dentro del paisaje comunal de Providencia se destacan: por su presencia cercana, al norte, el cerro San Cristóbal, hoy Parque Metropolitano y al oriente, por su presencia lejana, la nevada cordillera de los Andes, los cuales se constituyen en sus elementos paisajísticos fundamentales.

El cerro "San Cristóbal" fue bautizado con el nombre del patrono de los viajeros cuando los españoles, penetrando al valle central, divisaron este cerro cubierto de vegetación, el *Tupahue*: (*lugar de flores*, en el dialecto *mapudungo*). Según algunos cronistas, las huestes españolas avanzaban por el camino del inca (hoy Avda. Independencia) y al divisar aquel cerro florido se dirigieron por un sendero en diagonal (hoy Avda. Cardenal Caro) hacia este hito. Llegaron así al pie del Cerro Blanco, donde existe una de las *pedras tacitas* más grandes conocidas en el continente americano (más de treinta tacitas), la que da cuenta de la antigüedad de este asentamiento humano (aprox. 3.000 a.C.). Este hecho histórico viene a confirmar, para nuestro caso, el rol orientador que tiene el macro paisaje en las más diversas culturas.

Los cronistas narran también, que el conquistador don Pedro Valdivia se impresionó por la presencia majestuosa de los Andes nevados y que, reconociéndolos como una gran reserva de agua, habría decidido instalar la ciudad base de sus operaciones, en Quillota, a orillas del Aconcagua, o en Santiago, junto al río Mapocho, lugar este último donde definitivamente fue fundada la capital del Reino de Chile.

Hacia el oriente, entonces, se hace visible, por sobre los árboles del canal San Carlos, como símbolo del paisaje exterior, el coronamiento nevado de los Andes; próximo visualmente, pero distante en términos de accesibilidad. En las altas cumbres que rodean Santiago, se han encontrado altares indígenas y momias (como la del cerro El Plomo), lo que refuerza que el sentido hacia el oriente, en Providencia, está cargado con la significación de salida a la naturaleza virgen, de encuentro con lo desconocido y presencia de los dioses. Mientras que el sentido hacia el poniente, hacia el centro fundacional, está cargado con el significado de interior urbano y de ajetreo diario.

3.1.2. Hidrología.

Lo dicho hasta aquí, sobre la topografía, corresponde a la geografía vista como la *anatomía* o topología orientadora. Pero la naturaleza, como la concebían los griegos, es también un ser vivo. Ella era la diosa *Gaia*, hija de *Caos* (el originario), madre y amante del cielo (*Urano*), de las montañas (*Ourea*) y del mar (*Ponto*). Nosotros debemos considerar entonces el territorio comunal también bajo la óptica de una *geo-fisiología*, vale decir, desde su funcionamiento y no sólo desde su *estructura anatómica*.

A los pies del cerro San Cristóbal, hoy Parque Metropolitano, corre el río Mapocho, lo que refuerza este límite norte próximo, haciendo de ellos los elementos constitutivos del paisaje interior de la Comuna. El cajón del río cumple además con la importante función de corredor biológico por donde penetran las masas de aire desde la costa y bajan desde la cordillera, al interior de la cuenca.

El Canal San Carlos, límite oriente y elemento importante en el paisaje de la comuna, debe su nombre a que habría sido construido durante el reinado de Carlos III (sucesor de Fernando VI, 1716 - 1788), y a quién se deben numerosas reformas urbanísticas y el fomento de la agricultura, la industria y el comercio. Algunos cronistas creen que en este lugar habrían habido obras de regadío de la época de la dominación incaica. Este curso de agua con orillas arboladas viene a reforzar también la característica natural del borde oriente de la comuna.

El Canal San Carlos, un cauce artificial que traslada aguas desde el río Maipo hasta el río Mapocho inaugura, tempranamente en la historia del país, un sistema de trasvase de aguas, desde los cauces y hoyas hidrográficas del sur del territorio hacia los cauces y hoyas hidrográficas del norte. En un

período de nuestra historia política, se concibió un gran proyecto a escala nacional, el *Canal de la Unidad*, para el traspaso de aguas desde los cursos altos de los ríos de más al sur, hacia los cursos bajos de los ríos de más al norte. La repetición sistemática de esta operación, a lo largo de todo el país, permitirá verter aguas del sur lluvioso al norte desértico, regulando el clima e impidiendo el avance del desierto.

Dentro de la comuna, gracias a los emplazamientos del río Mapocho y del Canal San Carlos, desde las cotas altas del territorio (al norte y al oriente), es posible regar por gravedad (a través de una importante red de canales) la vegetación de avenidas, parques y plazas. El árbol, público y privado, se ha reconocido desde el origen de Providencia como un patrimonio que se debe preservar, lo cual se dificultaría enormemente sin el preciado recurso agua y sin este feliz sistema gravitacional. El agua es el elemento esencial de la vida vegetal y animal.

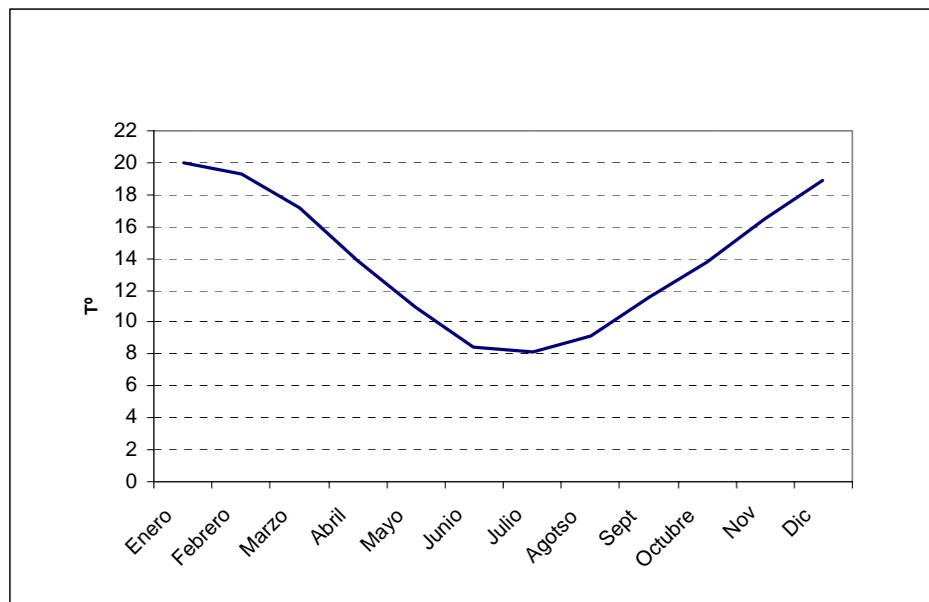
Los parques o avenidas arboladas que se han generado con el tiempo, tanto en la dirección norte sur y como en la oriente poniente, irán adquiriendo entonces diversa significación y se reforzarán como elementos ordenadores, debido a la presencia -en sus perspectivas- de aquellos dos componentes primigenios del paisaje natural, ya nombrados: el Cerro San Cristóbal y la Cordillera de los Andes.

3.1.3. Clima.

Dos rasgos positivos del medio ambiente comunal actual tienen su soporte en el sistema de canales que, desprendiéndose del río Mapocho y del Canal San Carlos, riegan por gravedad avenidas y parques. La primera es la purificación del aire, que mantiene a Providencia entre las comunas menos contaminadas de la metrópolis. La segunda se refiere a la existencia de una gran variedad de aves silvestres (tortolitas, gorriones, zorzales, tordos, picaflores, loros, etc.) las que anidan en esta vegetación y pueden observarse corrientemente en jardines y áreas verdes. La interacción entre esta hidrografía, esta vegetación y esta fauna es parte de una cadena ecológica patrimonial de Providencia

El clima presente en la comuna se enmarca en el de tipo mediterráneo con estación seca prolongada y con invierno lluvioso (Csb). La temperatura media anual de la estación meteorológica de Santiago indica que es de 13.9° C, siendo el promedio del mes más cálido (enero) de 22.1° C y la del mes más frío (julio) de 7.7° C. De esto, se desprende la existencia de una conducta térmica moderada que se puede ver reflejada en el Gráfico N° 1, siguiente:

GRAFICO N° 1
TEMPERATURAS MEDIAS MENSUALES PERIODO 1956 – 1998
ESTACION QUINTA NORMAL

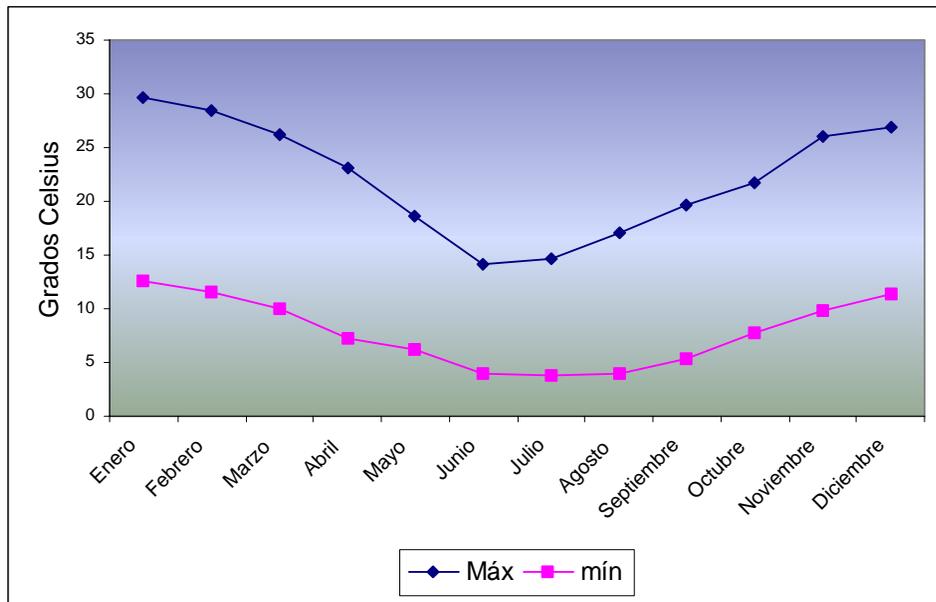


Fuente: Dirección Meteorológica de Chile.

La oscilación térmica, para las temperaturas máximas diarias es de 15°C, con extremos en enero y julio y para las temperaturas mínimas diarias es de 13°C a 4°C, donde la mínima más alta corresponde a los meses de la estación de verano y las temperaturas más bajas son los meses de julio y agosto.

Las fluctuaciones diarias de temperatura, como se aprecia en el gráfico N° 2, siguiente, disminuyen en los meses de Junio y Julio, mientras que los meses de Enero y Febrero la diferencia entre la temperatura máxima y mínima es de aproximadamente 17° C.

GRAFICO N° 2
 TEMPERATURAS MAXIMAS Y MINIMAS MENSUALES
 EN UN AÑO NORMAL. ESTACION QUINTA NORMAL



Fuente: Dirección Meteorológica de Chile.

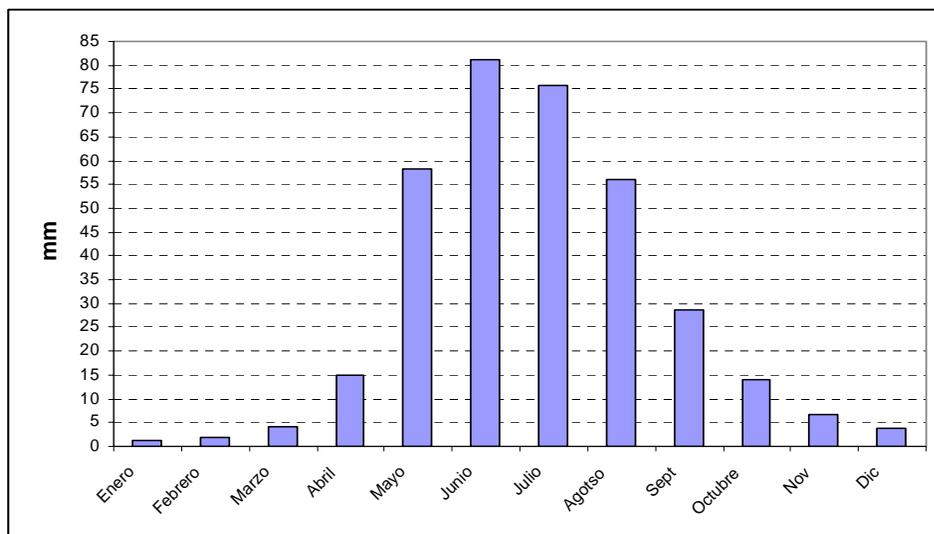
Una condición muy importante, debido al emplazamiento de la comuna dentro de la cuenca del Mapocho, es el aumento de la temperatura provocado por el efecto “isla de calor” del centro de la ciudad. Este fenómeno ocurre en zonas densamente habitadas donde la presión por el uso del suelo y la alta densidad de edificación, especialmente en altura continua, provoca que el calor se “encierre”, debido a que esas edificaciones impiden la circulación de los vientos que dispersan y moderan la temperatura.

Con respecto a las precipitaciones ellas se concentran entre los meses de mayo y agosto con un 78.3% del total, concentración que es posible reconocer en el Gráfico N° 3 siguiente, y están prácticamente ausentes en los meses de verano; el total de agua caída en un “año normal” alcanza aproximadamente a los 360 mm.

Sin embargo, una característica importante de las precipitaciones tiene que ver con su irregularidad, porque un año se puede presentar muy lluvioso, y al siguiente muy seco, situación que cuando se repite por varios años puede ser muy negativa, produciéndose graves problemas derivados de un largo período de sequía o bien debido a varios años de excesivas precipitaciones. Esta “caprichosa” conducta de las precipitaciones tiene que ver directamente con su distribución a lo largo del año, pues a veces se atrasan demasiado o en otras ocasiones, se adelantan.

Las aguas lluvias deben también ser incorporadas a esta visión sistémica del funcionamiento de la naturaleza. Desde siempre las lluvias han sido consideradas como un elemento fundamental del ciclo del agua. Sin embargo, y debido a su mal manejo, hoy en día sólo se las asocia con acontecimientos negativos, como anegaciones, inundaciones y daños a la propiedad en general.

GRAFICO N° 3
 PRECIPITACIONES MEDIAS MENSUALES PERÍODO 1956 – 1998
 ESTACION QUINTA NORMAL

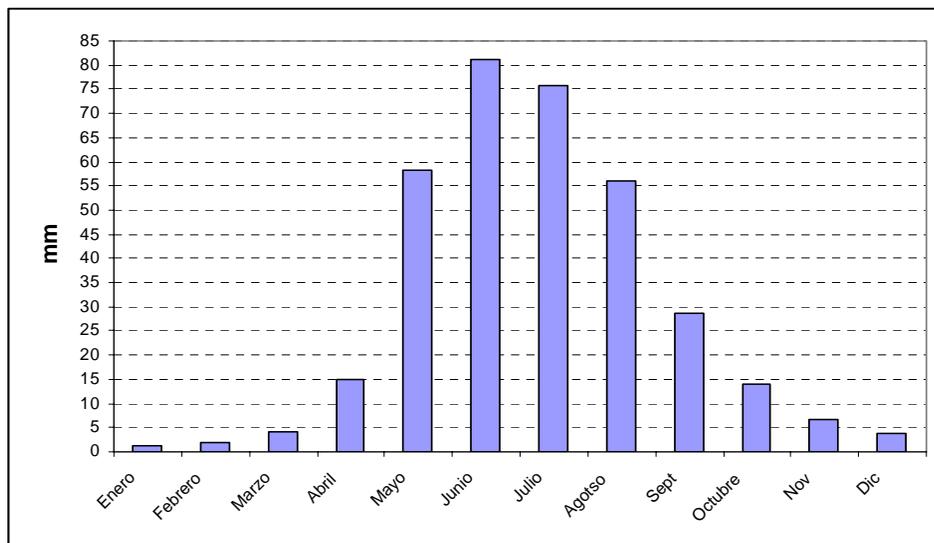
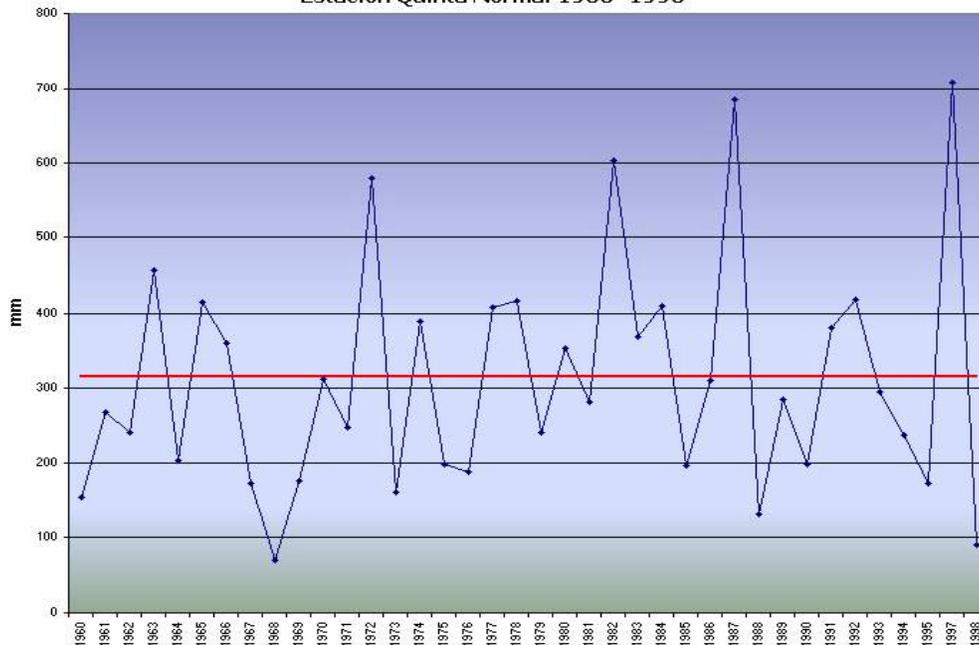


Fuente: Dirección Meteorológica de Chile

Por una actitud propia de nuestro pensar racionalista, heredado de la época industrial, se pretende controlar las aguas lluvias entubándolas y conduciéndolas a los cauces naturales por colectores unitarios (mezcladas con las aguas servidas) o por colectores especializados (separados de las aguas servidas); a altos costos y con grandes períodos ociosos de servicio. Una perspectiva fisiológica de la naturaleza nos indica la existencia de las llamadas *soluciones blandas*, las que proponen aprovechar las áreas verdes para contener las aguas lluvias en lagunas de retención, durante el período de punta de la precipitación, para luego conducir las a los canales de riego o infiltrarlas a través de pozos absorbentes profundos hacia las napas freáticas.

GRAFICO Nº 4

Precipitaciones anuales
 Estación Quinta Normal 1960 - 1998

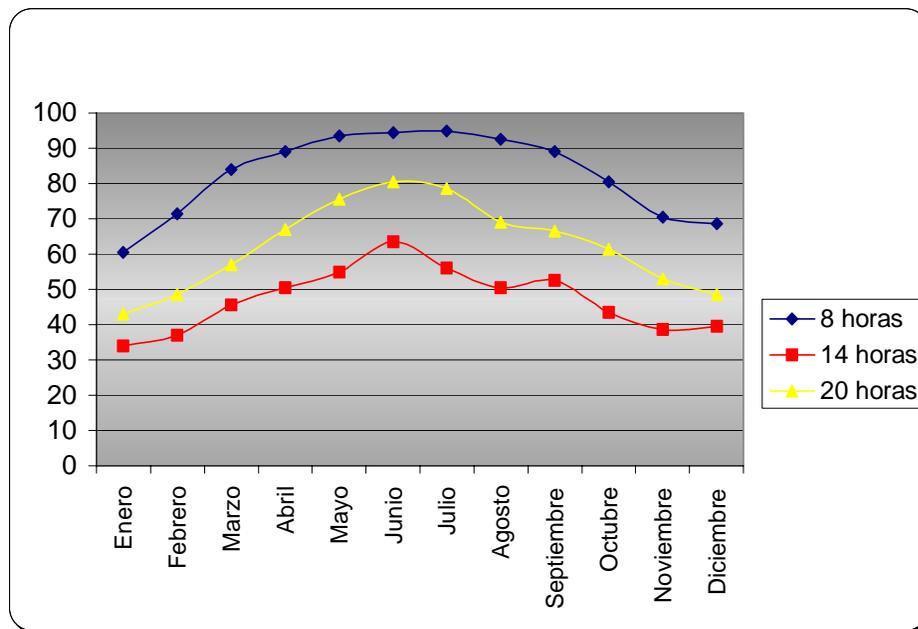


Fuente: Dirección Meteorológica de Chile

El comportamiento de la humedad relativa del aire en el día varía según las horas, los máximos porcentajes de humedad se presentan en la mañana, a las 8:00, en la tarde; a las 14:00; se presentan valores generalmente menores en un 30% y en la noche; a las 20:00 vuelve a aumentar la humedad, entre la tarde y la noche los valores aumentan según la época del año, en verano la diferencia es de menos de 10% y en invierno esta aumenta a más de 18%.

El comportamiento en el año de las precipitaciones, como se aprecia en el gráfico Nº 5 siguiente, presenta una menor humedad relativa en el período estival de hasta un 60% a las 08:00 hrs., mientras que los meses de Junio y Julio, los meses más fríos y de mayor precipitación la humedad bordea el 98% a las 08:00 hrs.

GRAFICO Nº 5
HUMEDAD RELATIVA DEL AIRE, PERIODO 1971 – 1998
ESTACION QUINTA NORMAL



Fuente: Dirección Meteorológica de Chile

Respecto de los vientos, se puede afirmar que no existe un flujo de aire de gran escala, debido a la presencia de condiciones anticiclónicas imperantes en la Región Metropolitana y a la alta edificación existente, por lo que la ventilación de la comuna se reduce a un sistema de brisas que se generan de forma muy local. En este sentido, el principal mecanismo de ventilación está dado por el efecto de “brisa valle–montaña”: durante el día, debido al calentamiento de la superficie, se produce una leve corriente de aire ascendente que va desde el centro de la comuna (valle) en dirección Este (cordillera) y Norte (cerro); y, durante la noche ocurre el fenómeno contrario, esto es, debido al enfriamiento de la superficie (principalmente de las partes más altas), se produce una corriente de aire descendente que viene desde el Este y Norte en dirección Sur, es decir, hacia el centro de la comuna.

Es importante destacar que dicho efecto “brisa valle – montaña” durante el invierno se presenta de forma muy débil debido a la menor disponibilidad de radiación solar, lo que provoca una casi nula circulación de aire dentro de la comuna, con la consecuente problemática derivada de la contaminación ambiental.

La dirección de los vientos, también varía dependiendo de la estación del año, así en invierno se observa el predominio de un flujo de aire desde el Este durante la noche hasta el medio día aproximadamente y en la tarde se produce un flujo con dirección Suroeste; en verano el flujo Suroeste cambia de dirección hacia el Sur.

3.1.4. Flora y Fauna.

La flora de la comuna básicamente se caracteriza por especies introducidas, especialmente en el arbolado de calles, donde el árbol urbano tiene especial relevancia desde el punto de vista funcional (objeto paisajístico y de sombra), como desde el punto de vista del funcionamiento del ecosistema urbano y de la inserción de la naturaleza en la ciudad.

Dentro de las especies exógenas del arbolado de calles destacan los plátanos orientales (*Platanus orientalis*) especie que caracteriza a importantes avenidas de la comuna; *Acer negundo*, castaños, tilos, *Brachichiton*, liquidambar, fresno, *Celtis*, Tuliperos, etc.

La flora nativa del bosque esclerófilo o siempreverde³, formación vegetal propia de la zona central de nuestro país, se ha comenzado a integrar en los parques y plazas de la comuna debido a su conocida resistencia a las plagas y sequía. Entre las especies arbóreas y arbustivas más comunes utilizadas en la ornamentación de parques y plazas, destacan: El Peumo (*Cryptocarya alba*), el Boldo (*Peumus boldus*), Quillay (*Quillaja saponaria*), el Espino (*Acacia caven*), Crinodendron patagua (Patagua), *Persea lingue* (Lingue) *Drimis winteri* (el Canelo), *Beilschmiedia miersii* (el Belloto del Norte) estas últimas especies endémicas de Chile que se encuentran en la actualidad en grave peligro de extinción.

La avifauna que se espera incentivar y anidar a través del proyecto sistema de áreas verdes comunales (el que incluye calles, parques, y plazas), corresponde a las siguientes: Gorrión, Chincol,

³ Se caracteriza porque las formas arbóreas que lo componen son de del tipo persistente (no presentan una pérdida de sus hojas durante la estación desfavorable), Además poseen hojas coráceas o “duras”, recubiertas por una gruesa capa de ceras llamada cutícula, la cual impide la pérdida del agua durante la época de sequedad.

Diuca, Jilguero, Chirigüe, Zorzal, Tenca Loica, Tordo, Mirlo, Tijeral, Chercán, Picaflor común, Golondrina de lomo blanco, Cachudito, Paloma doméstica Tórtola común, Tortolita cuyana, Gaviota, Cotorra Argentina, etc.

Así, lo que podría parecer sólo una hipótesis, *la naturaleza como cuerpo vivo*, se verifica en la realidad de nuestra comuna. En efecto, a través de esta cadena de ecosistemas pequeños interconectados por el circuito de calles arboladas y corredores verdes, que se proponen en el nuevo PRCP, se hace sustentable el ecosistema general de la comuna y posibilitan la biodiversidad de la flora y la fauna. Esta es la segunda razón para conectar los parques, más allá de la mera continuidad de circulación.

3.1.5. Zonas de Riesgo de Origen Natural.

Para la comuna de Providencia se identificaron en los análisis del Diagnóstico Comunal, dos tipos de riesgos naturales:

- Los riesgos hidro - meteorológicos, asociados a eventos de lluvias.
- Los riesgos derivados del desprendimiento de materiales geológicos.

Específicamente, el riesgo de inundación está condicionado por el eventual desborde de los cauces de agua existentes en la comuna, esto es, el río Mapocho o el canal San Carlos, o bien, por la acumulación de aguas lluvias en los sectores de calzadas con niveles más bajos..

Respecto de estos cauces, ambos han sufrido en los últimos años, intervenciones, a saber: el Río Mapocho, primero fue encauzado con gaviones y luego fue intervenido por el proyecto Costanera Norte, modificando completamente su caja, eliminando el perfil natural, bajando el nivel del fondo (a solicitud del municipio) y revistiendo éste y ambos costados, para acelerar el escurrimiento y aumentar el caudal de porteo. Estas obras obtuvieron la aprobación ambiental por parte de la CONAMA, por lo que se estima que se han disminuido substancialmente las probabilidades de desbordes.

En el caso del Canal San Carlos, de propiedad de la Asociación del Canal del Maipo, se han realizado diferentes estudios y medidas de mitigación, con aportes municipales, tendientes a evitar desbordes en períodos de lluvia. Estas medidas apuntaron a completar, en todo su largo (desde Av. Providencia a Eliécer Parada), el revestimiento del cauce, profundizando el nivel del fondo, aumentando la capacidad de porteo a 80 m³/seg., y, también incorporando revestimientos, logrando una mayor velocidad del caudal. Con este aumento de la capacidad, se permite evacuar sin problemas las aguas provenientes del nuevo colector de Francisco Bilbao, tributario del oriente del canal, siempre y cuando se controle el vaciado de las aguas lluvias de los futuros loteos de Peñalolén y La Florida (esclusa en el zanjón de la Aguada).

Por su parte el municipio ha construido y mejorado, en ambos cauces, parques lineales de borde, que forman parte del Circuito Integrado de Parques y Plazas, contribuyendo a la mitigación de los posibles desbordes en épocas de lluvia.

En el caso de los riesgos por desprendimiento de materiales, están condicionados a la eventual ocurrencia de procesos de derrumbes en la ladera sur Cerro San Cristóbal, específicamente en la calle El Cerro entre Carlos Casanueva y el inicio de calle Carlos Reed (baja probabilidad de ocurrencia de derrumbe), sector de Pedro de Valdivia Norte con calle El Cerro (alta probabilidad de ocurrencia de derrumbe), sector de Los conquistadores con Comodoro Arturo Benítez (alta probabilidad de ocurrencia de derrumbe), sectores detrás de las instalaciones de los Canales de TV 13 y 11 (alta probabilidad de ocurrencia de derrumbe).

El Servicio de Vivienda y Urbanismo RM, que es el organismo encargado de la administración del Cerro San Cristóbal, ha realizado medidas de mitigación para la ocurrencia de estos derrumbes en la ladera sur, sobre todo en las áreas de probabilidad de alta ocurrencia, a través del mejoramiento de la cobertura vegetal y de la instalación de una malla protectora en estas laderas.

3.2. MEDIO EDIFICADO Y OCUPACION DEL TERRITORIO.

3.2.1. ORDEN RURAL, hasta 1897.

Antes de constituirse la Comuna.

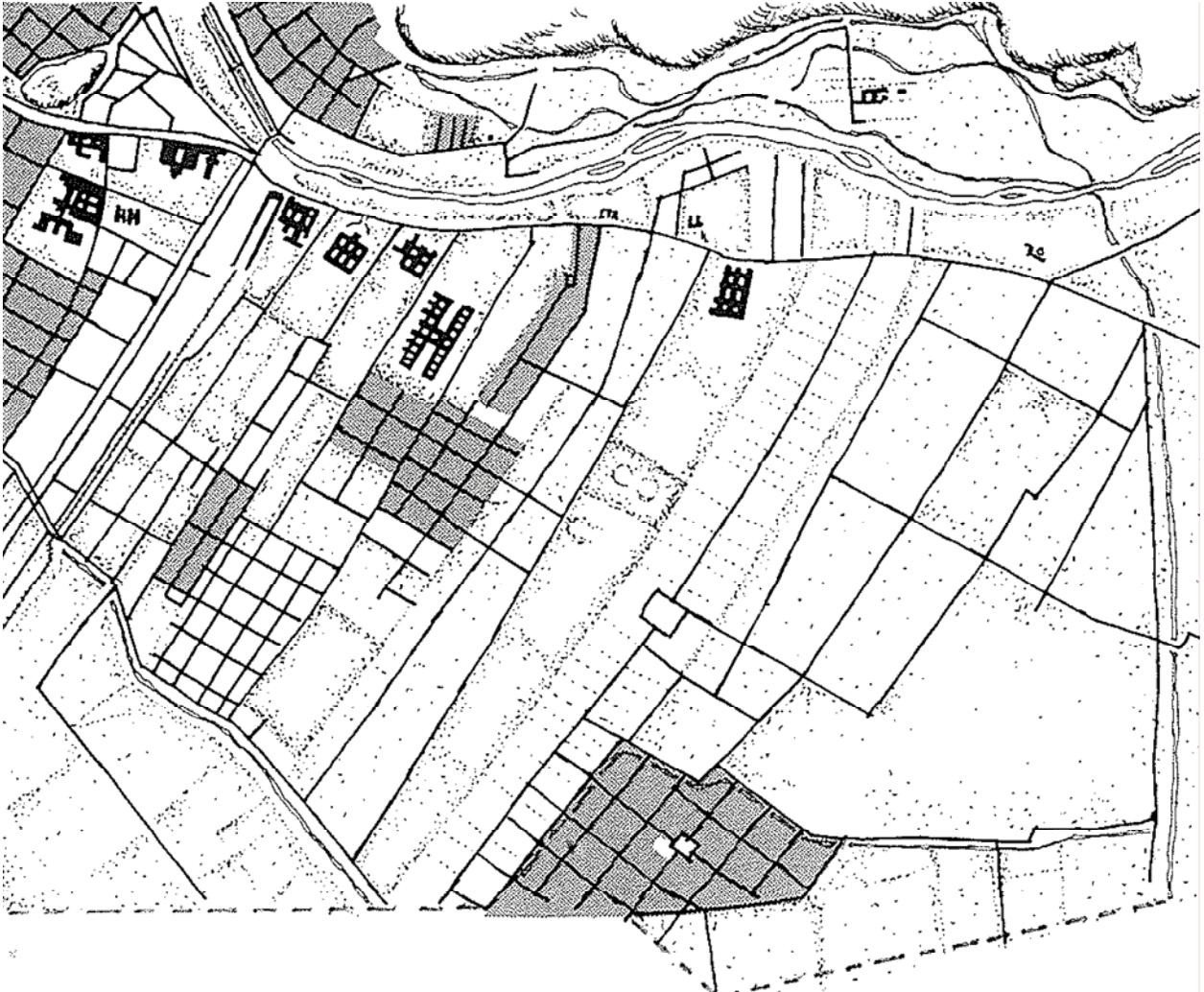
Al descender por el valle del río Mapocho, los conquistadores se encontraron con un extenso llano prolijamente cuadrículado por medio de chacras y maizales, habitado con cierta densidad (unos 30 mil habitantes⁴) por una sociedad de aborígenes que evolucionaba bajo la influencia cultural y política del Imperio Inca.

Desde la fundación de Santiago, en 1541, los castellanos comprendieron la importancia de que esta villa, cuyo núcleo de población giraba en torno a la plaza principal, se abasteciera con prontitud no sólo de alimentos, sino también de agua, leña, así como madera y piedras de cantería para construcción, por lo cual extendieron sus dominios por toda la cuenca del río Mapocho.

⁴ 100 AÑOS DE LA COMUNA, 1997

En toda la comarca que se extendía al oriente de Santiago abundaba la más frondosa y variada vegetación. Allí crecían silvestres y tupidos *bosques "donde se encontraba canelo, patagua, pellín, alerce, boldo, guay, michai, luma, guayacán, Algarrobo, maitén, culén, corcolén, arrayán y espino"*⁵.

Estas tierras agrícolas, inmediatas a la ciudad de Santiago, van a mantener hasta entrado el siglo XX, su estructura rural de vida y organización. Exceptuando los propietarios de los fundos, que tenían un vínculo directo con el acontecer urbano, el resto de la población vivía al margen del proceso histórico que tenía lugar en la ciudad.



3.2.1.a. Espacio Público: trama de caminos interiores de fundos.

Bastaba alejarse un poco por los dos únicos caminos de acceso al pago de Ñuñohue -el camino de Apoquindo (actual Providencia), que corría junto al río; o por el camino de Peñalolén (actual Irarrázabal), que iba por el fondo sur de los predios cuyos caminos interiores y deslindes partían perpendiculares desde el río Mapocho- para entrar de lleno en la realidad campesina con su espacio geográfico natural.

En 1823, el presidente del Congreso Nacional, Juan Egaña, había impulsado una nueva Constitución, que contemplaba entre sus artículos, que los Cabildos pasaran a ser Municipalidades. Dieciséis años más tarde (1839), superado ya el período de debates sobre cual debía ser la organización del nuevo Estado, mal llamado de "anarquía", el Ministerio del Interior solicitó a la Municipalidad de Santiago la "pronta formación de un plan de arquitectura urbana", plan que, una vez puesto en marcha, desencadenó un sostenido proceso que duplicó las dimensiones de la ciudad. Este plan se extendió hasta fines de la década de 1910.

Al ser designado Benjamín Vicuña Mackenna intendente de Santiago, en 1872, puso en primer plano la preocupación urbana de la capital y, en busca de una mejor calidad de vida, concibió -entre otras muchas ideas- dos grandes proyectos que involucraban el territorio de la actual comuna de Providencia.

El proyecto más ambicioso fue la construcción de un 'Camino de Cintura' para rodear Santiago por sus cuatro costados, cuyo objetivo principal era transformar los límites recientes de la ciudad en polos de atracción para sus habitantes. Usando estrategias similares a las parisinas, Benjamín Vicuña Mackenna logró materializar su "camino", excepto por el norte, donde el abigarrado desarrollo

⁵ LAS CONDES. Carlos Larraín. Pág. 27

alcanzado por la Chimba, desde tiempos coloniales, hacía imposible un trazado claro; cuestión que se agravaba por el alto precio de los terrenos próximos al río, ya todos urbanizados.

El segundo proyecto del intendente que involucraba a Providencia, fue el aprovechamiento del pedregal cruzado por canales que, por 300 años, existía en el límite oriente de la ciudad, para transformarlo en la plaza La Serena (futura Colón, Italia y Baquedano sucesivamente) vértice por excelencia de la vida capitalina.

Preocupado por la escasez de áreas verdes en medio de una ciudad extremadamente árida, don Benjamín se planteó la disyuntiva de expropiar y derribar manzanas enteras, con el consiguiente costo, o bien aprovechar sitios eriazos, la mayoría basurales, para convertirlos en áreas verdes. Optando por la segunda solución, la capital adquirió en tres años siete plazas, entre ellas la de La Serena, levantada en 1875, a la entrada del camino de Cintura por las Cajitas de Agua (válvulas distribuidoras del agua que bebía la población de la capital). Hacia fines del siglo la plaza se ensanchó a costa de los extensos terrenos liberados por la canalización del Mapocho, y por ella comenzaron a transitar desde 1883 los tranvías de sangre hacia el oriente, constituyéndose en una verdadera puerta desde la ciudad hacia un sector que hasta entonces había tenido un lento crecimiento.

A partir de 1892, año del tercer Centenario del Descubrimiento de América, la plaza La Serena cambió su nombre por Plaza Colón, desde cuyo costado partía, desde 1889, el ferrocarril a vapor hacia Puente Alto. Alcanzó tanta importancia éste ferrocarril, que para albergarlo se le encargó una hermosa estación al célebre arquitecto francés Emile Jecquier (1905), levantada exactamente en el lugar en que comenzaba la Avenida de las Quintas, hoy Bustamante. Desde la plaza La Serena arrancaba también, hacia el poniente, el Nuevo Parque Forestal, construido sobre los terrenos ganados al río.

3.2 1.b. Espacio Privado: fragmentación de la propiedad agrícola.

El sistema de ocupación de la tierra y de vida de los aborígenes fue cambiado violentamente por los conquistadores, principalmente con la institución de la *Encomienda* (derecho sobre los indios adscritos a la tierra) y la *Merced de Tierras* (concesión de tierras en nombre del Rey); hasta que, a mediados del siglo XVIII, quedó firmemente organizado lo que se ha llamado "*el régimen Colonial de la Hacienda*" que fue derivando en el de fundos, chacras y quintas, que se prolongó durante todo el primer siglo republicano.

Por orden del mismo don Pedro de Valdivia el alarife Pedro de Gamboa comenzó a distribuir entre los vecinos todas las tierras del valle irrigado por el río, lo que comprendía entonces, según el decir de Vicuña Mackenna, "*la jurisdicción de Ñuñoa, y es sin duda por esto, que en esa dirección existen todavía las más antiguas heredades rústicas del país*"⁶, las que llamaron *chácaras* (más tarde chacras), porque tal era el nombre que tenían los lotes de cultivo de los indios del *Cuzco*.

En la primera distribución de tierras en la zona de la actual Providencia resultaron favorecidos Pedro González de Utrera, Juan Valiente, Santiago de Uriona, Gonzalo de los Ríos y Diego de Oro, estos últimos propietarios de la extensión. Llamada Lo Bravo y después Los Leones. Por el sector del actual Pedro de Valdivia Norte, la chacra de *Coyo* -que en lengua de indios quiere decir salto, haciendo alusión a la caída de agua existente hacia el nor-oriente- la cual se le donó posteriormente a don Rodrigo de Araya.

A comienzos del siglo XVI, la capital del reino estaba rodeada de viñas de muy buena calidad y de gruesas cepas que servían para hacer principalmente claretos y blancos; había también gran cantidad de higueras, para producir frutos secos, y se practicaba la crianza de cabras.

Como consecuencia directa del desarrollo agrícola comenzaron a funcionar muchos molinos, incipiente muestra de actividad industrial. En la temprana fecha de 1560 Juan Dávalos Jufre sentó sus reales en la falda del Cerro San Cristóbal -aparentemente enfrentando lo que hoy es la plaza Baquedano- para lo cual construyó algunos pretilos y un canal que extraía aguas del Mapocho.

Otras actividades incipientemente industriales, derivadas también de los trabajos agrícolas, fueron los hornos para fabricar tejas y obrajes para adobes, ubicados preferentemente a la orilla del río Mapocho. Se construyeron y circularon tantas carretas, con motivo de estas actividades, que se hizo necesario ya en 1579 colocar puentes sobre los canales desviados desde el Mapocho, para permitir el transporte.

Durante el siglo XVIII, el pago ñuñoino, que comprendía el territorio de la actual Providencia, vio extinguirse las encomiendas y desaparecer definitivamente los pueblos de indios (se cree que en torno a la actual calle El Aguilucho habría existido uno), en tanto crecía el número de sus habitantes. No obstante, la mayor parte de los propietarios de las tierras preferían vivir en Santiago, dejando las chácaras al cuidado de mayordomos.

Durante la organización de la república, el gobierno de O'Higgins, dispuso acelerar la construcción del canal San Carlos y la venta de las tierras fiscales aledañas, parceladas en terrenos de unas cinco cuerdas por lado, a las cuales se les asignaron derechos de aguas del canal. Con el riego surgió allí un verdadero vergel de hortalizas, viñedos y frutales, que abasteció generosamente a la capital.

En las chácaras y quintas del sector, que posteriormente formarían la comuna se distinguían algunos grandes propietarios como doña Mercedes Contador (Pedro de Valdivia Norte); los

⁶ HISTORIA CRITICA Y SOCIAL. *Benjamín Vicuña Mackenna*. Pág. 75

descendientes del Conde de Quinta Alegre; Santiago Larraín y Vicuña (Tobalaba); los hermanos Cifuentes Zorrilla; don Lorenzo Mancilla; don José Manuel Infante; Don Juan N. Parga; don Pedro Montes Solar (chacra el Oídor); don Manuel de la Concha; don José María Berganza (chacra Lo Guzmán); don Luis Correa Fontecilla; doña Rosario Concha de Mandiola (Lo Bravo); don Ramón Pérez de Valenzuela; don Francisco González; doña Rita Tobar; don Manuel Romero; Don Vicente Dávila (Fábrica de Hielo); Doña Primitiva Santander; don Andelmo Harbin; doña Tránsito Olguín; don José Renard; don Enrique Cood; don Saturnino Duazoroza y don Toribio Mújica.

El sector oriente de Santiago -el antiguo 'pago de Ñuñoa'- hasta fines de este período continuará viviendo al ritmo apacible de la vida en el campo de principios del siglo XIX. *"En planos de Santiago de 1831, el sector de Ñuñoa figura todavía íntegramente rural. Más allá de la Ollería (actual Av. Portugal), sólo hay campo, cercados, arboledas, viñas. La chacra de Quinta Alegre en los inicios del camino de las Condes (Av. Providencia), es como la puerta de entrada del valle ñuñoino..."*⁷. Los pueblos de indios ya no existen y sus antiguos rancheríos están convertidos en pequeñas aldeas que languidecen.

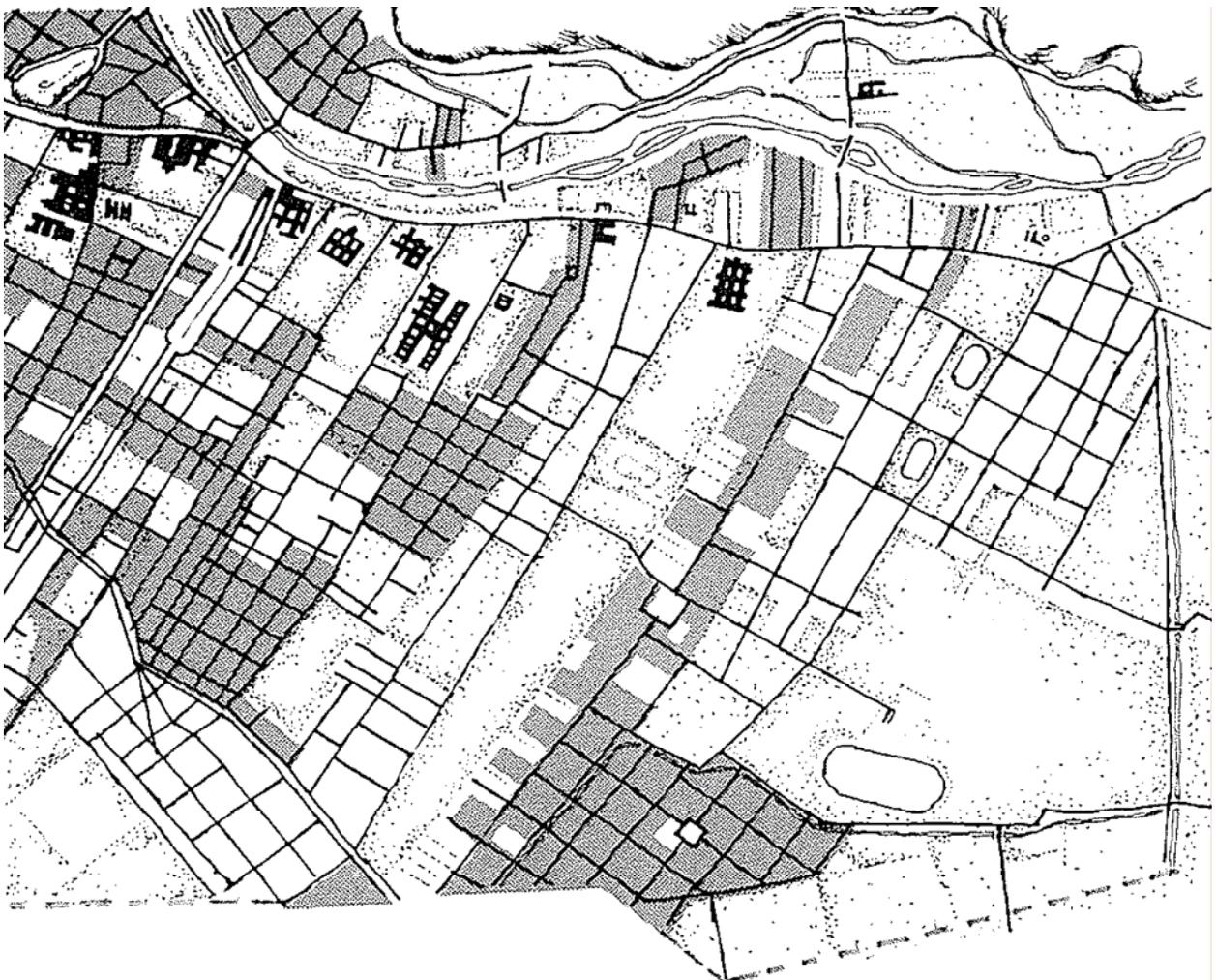
En esta serena campiña deciden instalarse, a mediados del siglo XIX, tres importantes instituciones que le darán un perfil e identidad a la futura comuna de Providencia, desde antes de su nacimiento. Se trata de la Casa de Huérfanos de las Monjas de la Providencia (1854), el Seminario Conciliar de los Angeles Custodios (1857) y el Hospital Salvador (1872).

3.2.2. PERIFERIA EN URBANIZACION: 1897 a 1932.

Primeras 18 administraciones.

En 1890 Manuel José Irrarrázabal Larraín expuso su obra *"La Comuna Autónoma"*, que el Parlamento aprobó con entusiasmo en 1891. Esta legislación confió a las municipalidades gran parte de las tareas estatales como la vigilancia policial, la salud de la población y la custodia del sistema de votación. Sin embargo, no le otorgó los recursos para llevarlas a cabo con éxito, y ya cinco años más tarde el Estado tuvo que retomar parte de las responsabilidades concedidas.

La fuerza expansiva y urbanizadora de la modernidad fue avanzando desde mediados del siglo XIX, a finales del cual se instituyeron en la capital tres nuevos municipios primero la Municipalidad de Ñuñoa en 1891, después la de Providencia en 1897 y por último, Las Condes en 1901. Con ello se proporcionó un nuevo marco organizativo a estos sectores, reconociendo su carácter suburbano emergente.



⁷ ÑUÑO HUE, René León Echaiz, Pág. 113

El Presidente Federico Errazuriz Echaurren y su ministro del Interior, Carlos Antúnez, firmaban el Decreto 519, con fecha 25 de Febrero de 1897, creando una nueva comuna en el sector rural, al oriente de la Estación del Ferrocarril de Pirque, la de Providencia. Aunque se le da estatus y autoridad comunal, durante este período no se dispondrá de un instrumento de planificación territorial, y el desarrollo será fruto de la acción de destacados vecinos. El final de este período lo hemos datado justamente el año de promulgación del primer instrumento de planificación territorial.

Los límites originales del territorio de la nueva comuna comprendían: por el norte, los faldeos del San Cristóbal incluido el barrio Bellavista, hasta el Molino San Pedro (primer Distrito, llamado Los Molinos); por el sur, una línea imaginaria paralela a Providencia, a la altura del canal San Miguel (actual Diego de Almagro), desde el camino de Villaseca (...) hasta el camino de Cintura (actual Av. Vicuña Mackenna); por el oriente la bifurcación del camino Apoquindo-Vitacura (actual cruce los Leones con Providencia) y el nuevo camino Las Condes; y por el poniente, el Camino de Cintura: las calles Pío Nono y Vicuña Mackenna⁸.

El mismo año 1897 se eligen las primeras autoridades comunales, que gobernarán hasta 1900, según el siguiente detalle:

1897 – 1900	Primer Alcalde	: Ernesto Lafontaine
	Segundo Alcalde	: Esperidón Cifuentes
	Tercer Alcalde	: Juan Manríquez

Las autoridades que asumirían posteriormente son las que se indican a continuación para cada período:

1900 – 1902	José Luis Salinas,
1903	Alberto Belloni,
1903 – 1906	Román Díaz,
1906 – 1909	Joel Rivera,
1909 – 1912	Ricardo Lyon Pérez,
1912 – 1915	Ricardo Lyon Pérez,
1915 – 1918	Manuel Atria,
1918 – 1920	Miguel A. Belloni,
1920 – 1921	Ricardo Lyon Pérez,
1921	Manuel Atria,
1921 – 1922	Darío Urzua,
1922 – 1924	Ricardo Lyon Pérez,
1924	Arnoldo Dreyse,
1924	Enrique Magnere,
1924	Carlos Schumann,
1924	Luis A. Montaner,
1927 – 1932	Almanzor Ureta.

Durante este período la comuna sufre inicialmente desagregaciones de territorios que la reducen (en 1901) sólo a la Delegación N° 5 Providencia (límites que rigen hasta 1926, siendo confirmados ese año por el Decreto Ley N° 803). Los Decretos N° 1442, N° 1427 de 1901 traspasaron a Santiago el distrito Los Molinos, actual barrio Bellavista y el distrito Los Pozos, que se extendía desde el Camino de Cintura (Vicuña Mackenna) hasta el callejón Los Pozo (actual calle Condell), desde el canal San Miguel por el sur (trazado actual de la Av. Diego de Almagro) hasta el río Mapocho, por el norte. Por Decreto N° 3158 también del mismo año, se segregaron de Providencia además las Subdelegaciones 1ª Las Condes, 2ª San Carlos y 26ª Mineral Las Condes, para crear la Comuna de Las Condes.

Sin embargo, el año 1927, inmediatamente siguiente al de la confirmación de la reducción de los límites iniciales, por Decreto Ley N° 8538, se suprime la comuna de Las Condes, volviendo sus territorios a formar parte de Providencia. Límites que regirán hasta 1932, año que hemos fijado como término de este período, y en el cual se restablece la comuna de Las Condes y se vuelve a reducir el territorio de Providencia (que se mantendrá en dicha forma hasta el año 1982).

3.2.2.a. Espacio Público: urbanización de la ruralidad.

A partir de 1920 la capital del país comenzó a experimentar una verdadera explosión urbana. Sea porque ya no cabía dentro de sus límites coloniales, o porque se impusieron nuevas modas arquitectónicas, el desarrollo de la ciudad en dirección al este empezó a acelerarse. Desde la construcción de la Plaza La Serena y del Camino de Cintura, los campos al oriente de Santiago comenzaron a ser urbanizados, siguiendo paralelamente dos tendencias: la de loteos a lo largo de las grandes avenidas norte-sur, como Pedro de Valdivia, Gran Avenida de Ñuñoa (Macul) y el Camino de Cintura (Vicuña Mackenna), con elegantes quintas y palacetes más bien orientados al descanso que a

⁸ HISTORIA DE PROVIDENCIA, *Estela Armas Cruz, Pág. 18.*

vivir permanentemente, y la de las 'poblaciones' o agrupaciones de viviendas destinadas a una clase media en proceso de consolidación.

El verdadero pivote de ambos Santiago pasó a ser la antigua plaza La Serena, que iría tomando sucesivamente los nombres de Plaza Colón y Plaza Italia, por el monumento que con ocasión del Centenario donó la colonia italiana. Hacia fines de los años 20, la plaza alcanzó su nombre y fisonomía actual con el proyecto de transformación de Alberto Véliz y Carlos Swinburn, inaugurado en septiembre de 1928, en homenaje al general Manuel Baquedano, vencedor de la Guerra del Pacífico, cuya estatua ecuestre se instaló en el centro de la rotonda, aunque muchos seguirán llamándola, aún hasta hoy, Plaza Italia.

De acuerdo a testimonios de la época, la Plaza era *"uno de los sitios públicos más hermosos... y acaso el único que corresponde a las previsiones de su futuro (...)* La vida santiaguina se mueve hoy en dos direcciones: el comercio hacia la Alameda por el poniente; y las residencias hacia el oriente, desde la Plaza Italia para arriba, donde la gente busca amplitud, aire, ventilación, árboles y jardines"⁹.

Entre las obras urbanas que alcanzaron gran notoriedad hacia el final de este período, se cuenta la adquisición y reforestación del Cerro San Cristóbal, en el año 1917, idea del entonces Senador de la República Pedro Bannen. En 1921 se iniciaron los trabajos de plantación sobre la ladera poniente y comenzó la construcción del Casino Cumbre y la Casa de Las Arañas, obras del arquitecto Luciano Kulczewsky. En 1922 se entregó el sistema de regadío y al año siguiente se inició la construcción del funicular. El que se inauguraba dos años después y se inicia la construcción del jardín zoológico, con lo que se cumplía una primera etapa intensa de habilitación del cerro como parte de la ciudad, del cual el intendente Alberto Mackenna fue incansable impulsor. Fue así como la gran novedad de la década del 20 fue el paseo del Cerro, convertido en parque con grandes arboledas, funicular e incipiente zoológico.

3.2.2.b. Espacio Privado: loteo y primeros grandes equipamientos.

La comuna, en esa época, tenía escasos ingresos por estar ubicados en ella conventos, chacras, quintas, conventillos y cantinas que pagaban impuestos ínfimos. Se iniciaban ya algunas instalaciones industriales: el Molino San Pedro, en el barrio Bellavista; el Molino Infante, en Providencia esquina callejón de Azolas (actual calle José Miguel Infante); la fábrica de hielo y la de Cerveza de Gubler y Carlos Cousiño, en el límite oriente de la comuna; la industria de tubos de Cemento Grau; la curtiembre Magnere, cerca de Manuel Montt, y la fábrica de levadura de la familia Viviani Contreras.

Por estos mismos años se instalan en la comuna, al sur de los estanques del agua potable: los Regimientos Cazadores, Artillería, Telecomunicaciones y la Escuela de Carabineros, en terrenos que el gobierno había adquirido inicialmente para destinarlos al Open Door.

En este contexto histórico y ajena al desencanto que recorría al país, nace una comuna impulsada con altruismo por un grupo de personalidades -católicos ligados a la Beneficencia- quienes propician un nuevo estilo de vida, cercano a la naturaleza, en las chacras que circundan el camino hacia Las Condes.

El territorio comunal se va urbanizando y aumentando su población estable, desde 6.000 habitantes, a comienzos del siglo, hasta cerca de los 30.000 en 1930. Ricardo Lyon, un importante terrateniente, es elegido alcalde por varios períodos (1909-15, 1920-22, 1922-24), marcando este momento de transición entre el espacio rural y la plena urbanización, en el cual la población se va habituando al tranvía y al automóvil, desapareciendo los coches con caballos y las costumbres campesinas.

A lo largo de nuestro primer siglo independiente, el sector Providencia fue adquiriendo una individualidad propia, distinguible de la de Santiago, pero también de los nuevos territorios de Las Condes y de Ñuñoa, marcada por su carácter agrícola, e incipiente actividad industrial, pero principalmente por sus instituciones pioneras -las Monjas, el Seminario y el Hospital Salvador- que crearon un núcleo de actividad en torno a su labor educativa y de servicio, impulsando el desarrollo urbanístico. Dieron, asimismo, un sello de altruismo y austeridad a la futura comuna, espíritu que ha estado presente desde sus raíces y bases fundacionales.

El nombre de Providencia proviene de la Congregación de Monjas, venidas desde Canadá que se instalan en su territorio, junto a una serie de otras instituciones y manufacturas urbano-rurales que crean focos de actividades diversas, dando de paso origen a una suerte de suburbio en la periferia urbana. La fisonomía de la comuna sigue caracterizándose por la vista lejana a la cordillera y sus cerros próximos, y por la presencia cercana de los árboles, de parques y avenidas. El proceso de subdivisión de quintas permite soñar la forma que la ciudad jardín adoptará en el futuro.

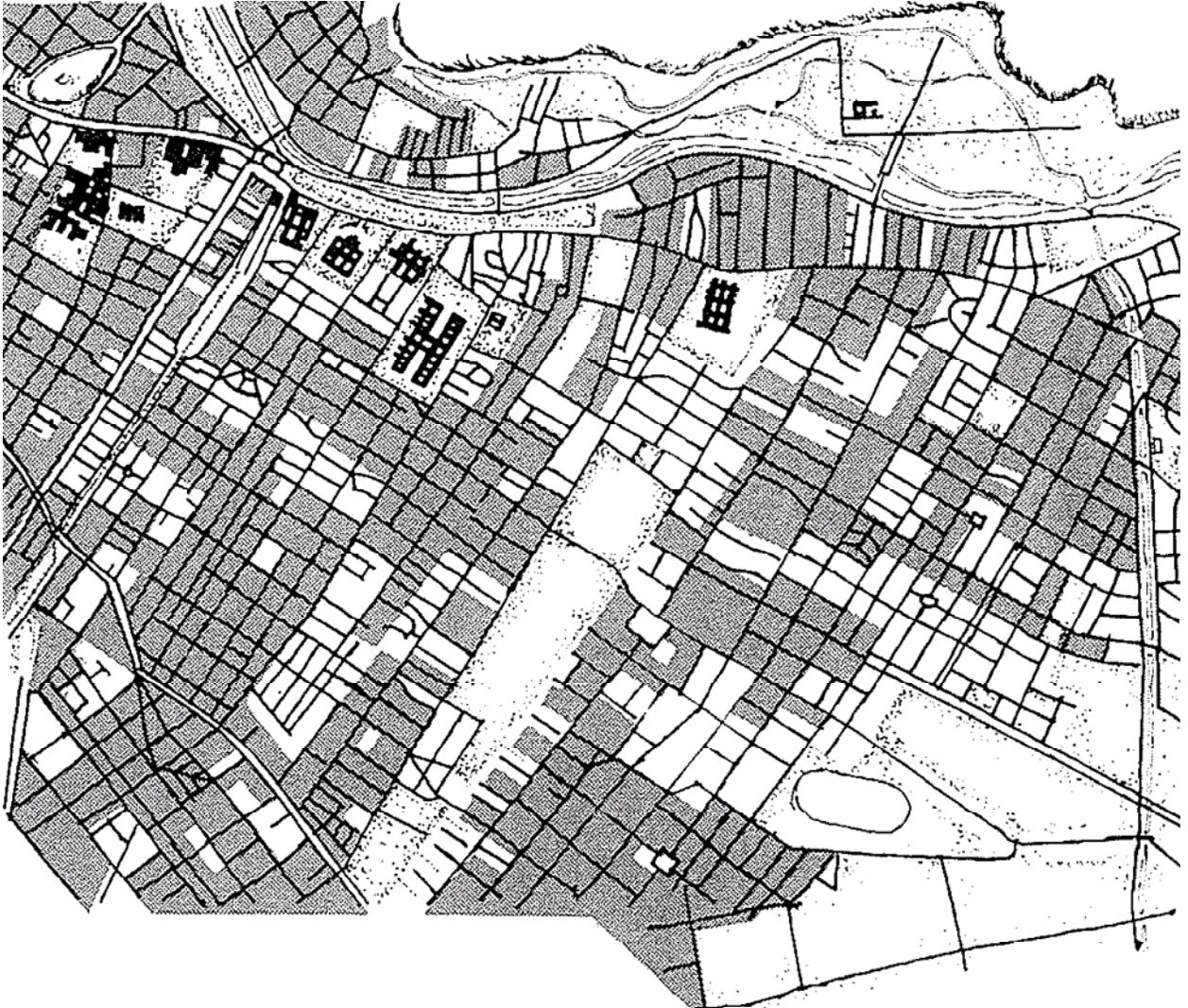
3.2.3. CONSOLIDACION DE CIUDAD JARDIN 1932 a 1967.

Segundas 18 administraciones.

La crisis económica de 1929 a 1931 provoca –entre otras cosas– una fuerte migración hacia Santiago, con la consiguiente aceleración del proceso urbanizador; que en pocos años ocupará todo el espacio comunal. Por otra parte, los inmigrantes extranjeros que vienen a vivir a Santiago, buscan en Providencia un espacio de vida más natural e informal. Buscan la proximidad a los clubes deportivos, la

⁹ EL MERCURIO, 4- 11-1928

posibilidad de practicar la equitación, la bicicleta, el “footing” y un estilo de vida “moderna”, que se expresa en el concepto de “ciudad jardín”, en contraposición a la ciudad de la “calle corredor”, vestigio de la época colonial.



En 1930 la ciudad de Santiago, tenía 700 mil habitantes y entre sus siete comunas la de Santiago sola reunía 540 mil. Las dos más grandes después de ella, Ñuñoa y Providencia, contaban con 42 mil habitantes cada una, según el censo de ese año.

En 1932, se vuelve a segregar de Providencia la comuna de Las Condes, con los territorios de Vitacura y Lo Barnechea incluidos; comuna que, creada en 1901, había sido suprimida el año 1927.

Los Alcaldes que dirigirán la Municipalidad en este período son:

1932 – 1935	Luis Vial Infante,
1935	Héctor Fuentes Pumarino,
1935 – 1938	Alicia Cañas de Errázuriz,
1938 – 1941	Ramón Achondo Godoy,
1941 – 1944	Alicia Cañas de Errázuriz,
1944 – 1947	Guillermo Martínez,
1947 – 1948	Joaquín Díaz Egaña,
1948 – 1949	Raúl Ventura Juncal,
1949 – 1950	Joaquín Díaz Egaña,
1950 – 1953	María Rodríguez de Parada,
1953 – 1954	Artemio Espinoza,
1954 – 1955	María Rodríguez de Parada,
1955 – 1956	Enrique Oviedo Cavada,
1956 – 1959	José Barros Casnueva,
1959 – 1960	Enrique Oviedo Cavada,
1960 – 1961	Daniel Risopatrón,
1961 – 1963	Mauricio Litvack,
1963 – 1967	Mauricio Litvack, Josefina Edwards de Hurtado, Emeterio Larraín.

3.2.3.a. Espacio Público: apertura de avenidas, parques y plazas.

El año 1932, que hemos fijado como inicio de este período, mediante Decreto Supremo se aprueba el primer instrumento de planificación territorial de la comuna de Providencia, el *Plan de Desarrollo Comunal*, del cual no se ha podido obtener la documentación. Es dable suponer que él haya estado influenciado por los trabajos del urbanista vienés Karl Brüner, quién ese mismo año publica, en la imprenta La Tracción, su propuesta "*Santiago de Chile, su estado actual y futura formación*". Por lo que es posible que, al menos, las obras en el espacio público se hayan basado en sus orientaciones.

Paralelamente al proceso de parcelación de fundos y chacras, de pavimentación y construcción de casas y poblaciones, la Municipalidad de Providencia va a desempeñar un importante rol en la consolidación del espacio urbano y en la ordenación del territorio. Esto se traduce en la creación de plazas, como la Pedro de Valdivia; la construcción de avenidas oriente-poniente, como la Costanera Andrés Bello; conectando mejor la comuna con el centro de la ciudad: se abren Bilbao y Las Lilas (Eliodoro Yáñez); y se comunica, mediante tres puentes, Pedro de Valdivia Norte.

A la gestión de Almanzor Ureta se debe la construcción de la Avenida Costanera -hasta entonces un inmenso basural a orillas del Mapocho- y el consiguiente diseño del Parque Balmaceda por Oscar Prager; así mismo el entubamiento del Canal San Miguel, sobre el cual nació la Av. Diego de Almagro y la construcción del parque Tobalaba. En 1931 se planificó la apertura de la avenida Diagonal Oriente, que junto con la Diagonal Paraguay, formaba parte de las propuestas de Karl Brüner.

La hermosa estación a Pirque de Emile Jecquier fue demolida en 1940 para construir el Parque Bustamante; la línea del tren se trasladó hasta la Av. Santa Isabel y, poco después de la mitad de siglo, deja de operar para siempre el ferrocarril a Pirque.

En materia vial, también se prolonga hasta Providencia la calle Carlos Antúnez, en el primer quinquenio del 60, y se ensancha la calle Manuel Montt, entre Providencia y Bilbao.

En la figura de un arquitecto renovador de origen extranjero se podría simbolizar la nueva manera de concebir la ciudad. Se trata del paisajista alemán Oscar Prager, quien luego de cursar estudios en Italia, Inglaterra y Japón; de participar en la elaboración del Plan Maestro para las zonas verdes en California y en el Parque Rosedal de Buenos Aires, llega a Chile en 1927 y, se cuenta que, luego de mirar la cordillera y el límpido cielo desde la ventana de su hotel, resuelve arraigarse en esta ciudad.

Prager ejecuta numerosas obras a lo largo del país, desde jardines privados hasta grandes parques públicos y planes de desarrollo regional. En Providencia se le encarga el proyecto del Parque Japonés, sobre terrenos de la ribera sur del Mapocho, rellenados en 1930, a raíz de su canalización, por los obreros cesantes del salitre. Durante la Segunda Guerra Mundial (1941), el parque cambia su nombre a Gran Bretaña y tiempo después pasa a llamarse Balmaceda.

El diseño de Prager para el nuevo Parque Japonés, en colaboración con los arquitectos J. Arteaga y Sergio Larraín García-Moreno, responde a una nueva concepción paisajística. Según sus palabras "*en el conjunto urbano no podía ni debía ser la continuación del Parque Forestal, ni obedecer a este concepto de parque*"¹⁰, que había sido concebido al más puro estilo romántico. El veía el nuevo parque como un refugio de la ciudad, protegido del futuro tráfico urbano, donde encontrar un paisaje natural arbolado en los bordes y abierto al centro, y desde allí apreciar la cordillera, cumpliendo de esta forma una función humana y espacial como arquitectura natural verde.

Los espejos de agua, que adornan el parque, son regalados por la Municipalidad, junto a los cuales la alcaldesa Alicia Cañas ordena la colocación de una estatua de Enrique Rodó, realizada por el escultor Tótila Albert. En el costado poniente se emplaza en 1949 la hermosa escultura del Presidente Balmaceda, cuya figura destaca por su gallardía; y que fuera obra del Premio Nacional de Arte Samuel Román.

En la emergente comuna de Providencia, Prager proyectó numerosos jardines privados, entre ellos los de Sergio Larraín, José Vergara, Roberto Ossandón, Elena Droguett, María Izquierdo, el de la antigua Embajada de Cuba y el del Instituto de Fomento Pesquero. Sus analistas destacan que fue capaz de plantear una concepción nueva del arte paisajístico, a través de su percepción del espíritu racionalista y de las variables de la geografía singular de Chile. Dio las respuestas apropiadas, realizando los valores del paisaje y reconociendo nuestra flora nativa.

3.2.3.b. Espacio Privado: edificación de barrios jardín.

La fisonomía que predomina en los barrios residenciales de la actual comuna sigue siendo, en gran parte, la adquirida en este período: casas aisladas en medio del terreno y con antejardines; avenidas arboladas en continuidad con los jardines particulares y los parques y plazas; con un modo de vida donde lo doméstico (lo privado) dialoga con la calle (lo público).

Una figura que se identifica con este período es la alcaldesa Alicia Cañas (1935-38, 1941-44) y su legado, un espacio fuertemente marcado por la densidad del follaje que en gran parte permanece hasta hoy.

Entre las obras de este fértil período se cuentan: la erradicaron de conventillos de calle Las Urbanas; las instalaciones de alcantarillado del sector nor-oriente de la comuna, el ensanche a 32 metros

¹⁰ PRAGER, UN VISIONARIO EN EL ARTE DEL PAISAJE, Marta Viveros, Liliána Lanatta, María Isabel Fuentes y Eduardo Vilches, Revista Arq. N°3, Escuela de Arquitectura Pontificia Universidad Católica de Chile. Agosto 1995

de la Avenida Providencia y la recepción de las calles de la comunidad Lyon, en el cuadrante Los Leones, Eliodoro Yáñez, Tobalaba y Bilbao. Durante su segundo período, en 1942, se demolió la casa municipal para levantar el Mercado de Providencia, y se trasladó la municipalidad a Pedro de Valdivia esquina Europa, a una casa arrendada a las monjas argentinas. Una vez construido el Mercado, se abrió a su costado la calle Antonio Bellet.

También dentro de los equipamientos urbanos, se inauguran la biblioteca pública anexa al Liceo Lastarria y un policlínico municipal.

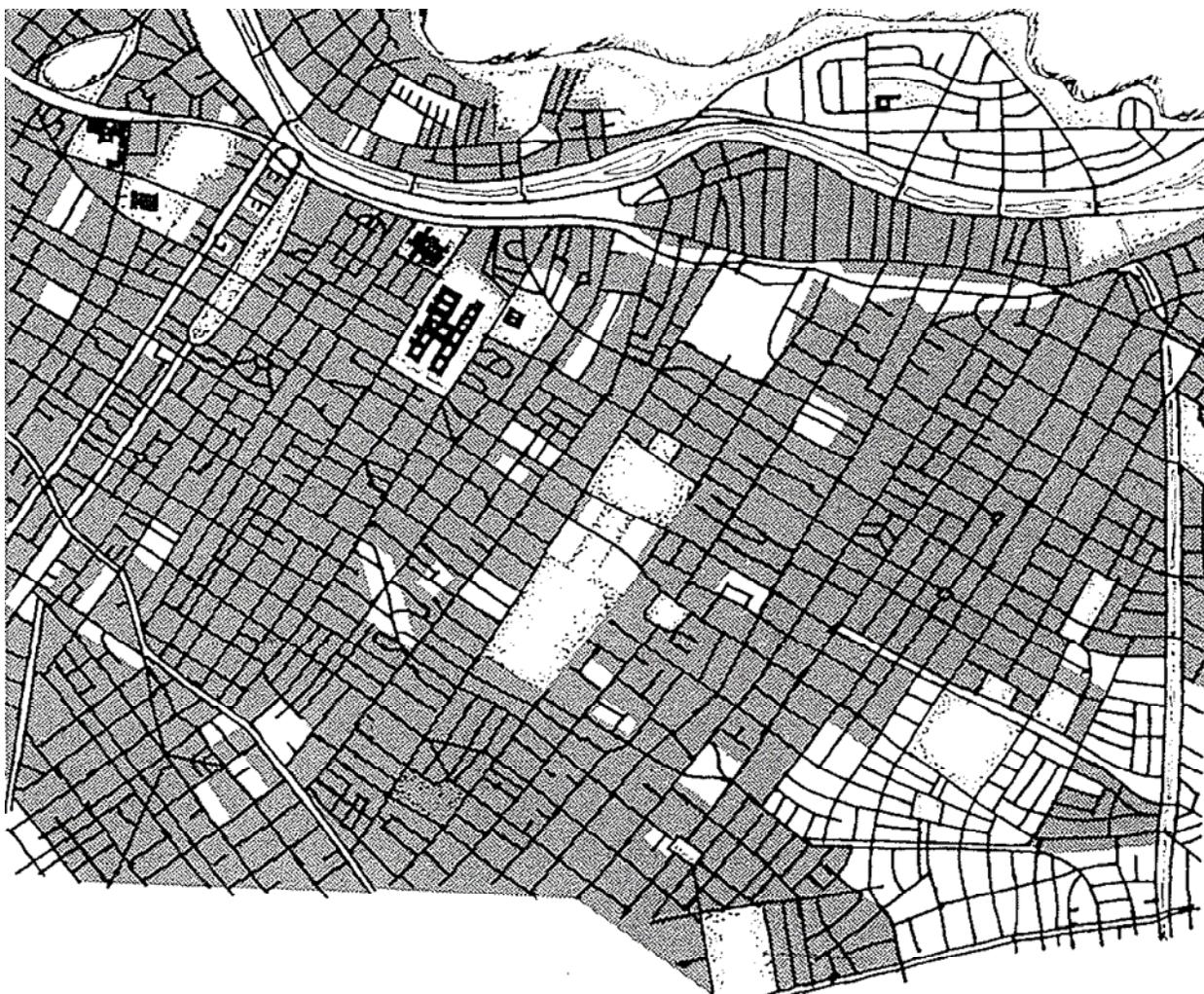
A fines del último período de la alcaldesa Cañas, el año 1944, se aprueba el segundo instrumento de planeamiento urbano para Providencia, el *Plan Oficial de Urbanización*; sin embargo su ordenanza no se aprueba hasta el año 1947. Este Plan, según Montserrat Palmer, entrará a guiar un proceso, el de constitución como “ciudad jardín” y su integración al centro capitalino, que ya se encontraba en pleno desarrollo y regirá en la comuna por más de 30 años, hasta 1976, mediados del próximo período.

3.2.4. FORMACION DE UN SUBCENTRO METROPOLITANO: 1967 a 1982.

Siguientes 6 administraciones.

Aunque arbitrario, el inicio de este período, se fijó significativamente un año después de inauguradas las primeras “torres” de Santiago, cuando por una conjunción de factores, entre los que se cuentan los avances de los cálculos antisísmicos, empieza la construcción de edificios en altura. El término de este período se fijará en el año 1982, año de reincorporación a la administración de Providencia de antiguos territorios, que habían pertenecido originalmente a la comuna.

La comuna ya se ha densificado, llegando en el censo del año 60 a 87.171 hab. Su centro comercial ha crecido y se ha sofisticado; numerosos establecimientos educacionales y oficinas se han instalado en su territorio. Para acoger estas actividades han surgido edificios de varias plantas, reemplazando muchas veces a casas o edificaciones bajas que se demuelen.



3.2.4.a. Espacio Público: el Sub-centro Dos Providencias.

Las comunas de Las Condes y La Reina se han desarrollado y poblado. La conexión de ellas con el centro metropolitano les exige a los habitantes de estas comunas atravesar por el territorio de Providencia, y en este paso se van quedando en colegios, tiendas y nuevas oficinas. Además, el Centro de Santiago empieza a saturarse, y muchas de las actividades se desplazan hacia el oriente, fenómeno que se consolidará con el funcionamiento de la línea 1 del Metro.

En medio de este proceso la Municipalidad de Providencia decide enfrentar esta realidad emergente en la cual su territorio se perfila como Subcentro Metropolitano. Bajo la gestión del alcalde Alcaíno (1973 – 80) se desarrollaron tres proyectos de gran envergadura en Providencia, dos de iniciativa comunal y un tercero de nivel central. El primero fue el Proyecto de la Nueva Providencia (1974), y el segundo, el Plan Regulador (1975), tercer instrumento de planificación territorial en la historia de la comuna, ambos liderados por el arquitecto Premio Nacional de Urbanismo, Germán Bannen. Por último, desde el nivel central, se ejecuta el trazado de la Línea 1, del nuevo Metro de Santiago.

El proyecto de la nueva Providencia fue tan exitoso, que obtuvo el premio del Colegio de Arquitectos como la mejor obra arquitectónica de 1973. Comprendía la apertura del brazo sur de Providencia (11 de Septiembre), sobre la Línea Uno del Metro, desde Salvador hasta Tobalaba. Los trabajos se iniciaron a comienzos del 77 y los paños inmediatos a la nueva calle se organizaron en unidades prediales de remodelación, con dimensión apta para concentrar especialmente el área comercial y de servicios.

Un año después de la proyección de la nueva vía -el 1974- se comenzó a debatir el trazado definitivo de la Línea Uno del Metro. La Dirección General de Obras Públicas proyectaba construirla bajo la Costanera, pero ese polo no congregaba actividad, ni potenciales usuarios. Luego de intensas gestiones y acaloradas discusiones al interior de una Comisión -formada por los alcaldes de Santiago, Providencia y Las Condes, la Dirección del Metro y representantes del Colegio de Ingenieros y Arquitectos- se decide emplazarla en su actual trazado, aprovechando y potenciando la apertura de la Nueva Providencia.

La estación Salvador del Metro se inaugura el 31 de marzo del 77, pero los trabajos de la Nueva Providencia prosiguieron hasta los 80, época en que fueron entregados por un nuevo alcalde, Herman Chadwick. La avenida contaba con anchas veredas protegidas por árboles y bancos, mientras las calles transversales entre ambas Providencias quedarían como bulevares peatonales o semi-peatonales: Las Palmas, Orrego Luco, Guardia Vieja, General del Canto y Barros Borgoño. El tránsito, en cambio, fue organizado en un par, por avenida Providencia sólo hacia el poniente y la Nueva Providencia hacia el oriente.

Ambos megaproyectos -uno exclusivamente nacido al interior de la Municipalidad- cambiarían el destino de la comuna, transformándola en un consistente polo de desarrollo. Y junto con comenzar a recortarse las inmensas torres contra el San Cristóbal y la Cordillera, desde 1982, comienza el decrecimiento poblacional por disminución de la composición familiar y la migración de algunas de ellas hacia las comunas del oriente.

En este período, que culmina en 1982, la comuna ya tiene estructurada su relación con el centro metropolitano y con las otras comunas. Pocuro se abre en 1971 y se une con Diagonal Paraguay; las Dos Providencias comienzan a funcionar en 1980. Este proceso continúa intensificándose con la apertura de Santa Isabel y su empalme con Diagonal Oriente en 1987.

3.2.4.b. Espacio Privado: densificación preservando la ciudad jardín.

Pioneras entre los edificios residenciales de gran altura, las Torres de Tamar se levantaron en el terreno de la fábrica de tubos Grau, sucesivamente ocupado por diversiones mecánicas, diversas fábricas y puestos de frutas. Criticadas en su momento por el riesgo de emplazar tamaño proyecto en las cercanías del veleidoso cauce mapochino, fue necesario que la oficina de arquitectos de Bresciani, Valdés y Castillo Velasco hiciera grandes excavaciones para las fundaciones, debidamente protegidas y reforzadas. De esta manera, las Torres del Tamar conformarán la principal puerta de entrada al centro comunal y anunciarán un destino ya en marcha.

A sólo algunas cuadras más al oriente, se construyeron mas tarde las Torres de Carlos Antúnez, en los últimos terrenos baldíos de la Casa Nacional del Niño, ex Casa de Huérfanos, que estaban en poder de la Sociedad Empart y que aprovechó al máximo, densificándolos con las dos torres actualmente existentes.

En el ámbito social, también se inicia durante este período, la construcción de equipamientos tales como: el Consultorio en Los Jesuitas, el Gimnasio Santa Isabel, hogares para la tercera edad y talleres para niños limitados.

En los inicios de los 80 Providencia ostentaba una oferta del 26.3 % de los departamentos de la capital y con ellos renovaba su cara, especialmente en Tobalaba, Andrés Bello, Providencia y La Concepción; y paralelamente se inauguraba en 1981 la apertura de Santa Isabel-Diagonal Oriente, dando fuerte impulso urbano a una zona poco desarrollada. Es así como, ya estaba ejecutada la nueva ruta que, pocos años después, se transformó en una alternativa de flujo al interior para conectar Santiago con Providencia.

3.2.5. REFORMULACION URBANA: 1982 hasta hoy.

Dos últimas administraciones.

La política gubernamental traspasa la atención primaria de la salud y la educación a la administración de los municipios. Varios consultorios, escuelas y liceos pasan a depender administrativamente de la municipalidad de Providencia; remodelándose algunos o construyéndose otros con el fin de responder al aumento de la demanda por estos servicios. También en este período se

programan, proyectan y se construyen equipamientos inéditos en el país, como son los Centros Abiertos para la Juventud..

En 1982, se amplían los límites comunales de manera de hacerlos coincidir con accidentes geográficos, recuperando gran parte del territorio de la época de fundación de la comuna (cerro San Cristóbal, por el norte) o con ejes urbanos nítidos: Vicuña Mackenna, por el poniente y Eliecier Parada, por el sur, aunque el límite con Ñuñoa, en el tramo poniente, se mantiene de forma irregular, la comuna mantiene por el oriente su nítido límite con el Canal San Carlos.

En virtud de la modificación norte de los límites comunales, en una línea que parte desde Pío Nono, en un recorrido que se empuja por el funicular hasta la cumbre del San Cristóbal y baja a la altura del Puente Lo Saldes, Providencia heredó de Santiago una porción del singular barrio Bellavista (ex barrio la Chimba) y de Las Condes el barrio Pedro de Valdivia Norte.

Dirigen la Municipalidad en este período los siguientes Alcaldes:

1982 – 1996	Carmen Grez de Anrique, nombramiento del gobierno militar, sin elecciones.
1996 – 2000	Cristián Labbé Galilea,
2000 – 2004	Cristián Labbé Galilea,
2004 – 2008	Cristián Labbé Galilea

3.2.5.a. Espacio Público: formulación de tres sistemas.

Esta modificación de los límites comunales parece inaugurar un nuevo período, en el cual las relaciones con el espacio natural podrán adquirir nueva significación; de la cual el Parque de las Esculturas viene a ser su proyecto precursor, y primero en Latinoamérica (1989)..

El equipo del Departamento Asesoría Urbana (antiguo Departamento de Urbanismo), comienza a aplicar un conjunto de medidas relativas al sistema vial. Entre otras propone, la diversificación del rol de las calles y por lo tanto la re-configuración de sus perfiles y trazados. También se diseñan calles locales semi-peatonales; se redefine el área de circulación y de estacionamiento en otras. Dentro de este plan, se incluye la ampliación o remodelación de algunos puentes sobre el río Mapocho: Puente del Cerro y puente del Arzobispo.

Apenas Bellavista pasó a formar parte de los límites de la comuna, se iniciaron una serie de acciones conjuntas entre autoridades, vecinos, industriales y empresarios que responden a los nuevos planteamientos. Lo fundamental era retener a los residentes, sin congelar el barrio, ni transformarlo al punto de quitarle su alma de barrio.

El Seccional realizado adhoc, se centró en mantener las dos vías de alto tránsito vehicular (Bellavista y Santa María) y potenciar las conexiones entre estas y el eje interior oriente-poniente de Antonia López de Bello. Por medio de sus calles interiores y el uso del suelo se diferencian cuatro áreas: una comercial turística, otra residencial, una tercera de producción de los canales de televisión y la cuarta de oficinas y servicios.

El corazón del barrio es la remodelada Plaza Camilo Mori, virtual 'antejardín' del imponente Castillo Lehuédé. En sus alrededores se instalan locales especialmente atractivos como talleres de antigüedades, arte y muebles. También las empinadas calles Chucre Manzur y Crucero Exeter, que deslindan con el San Cristóbal, serán contagiadas con la bullente vida del barrio, acogiendo pubs y discoteques.

En los últimos años Bellavista muestra los resultados de esta planificación. En 1989, Antonia López de Bello quedó empalmada con la nueva calle Monitor Araucano, lo que unificó dos sectores residenciales de importancia. La salida hacia 'afuera' se concretó con la remodelación de calle Montecarmelo, que abre paso hacia Bellavista y Santa María. Paralelamente, se amplió Inés Matte Urrejola hacia el oriente, y -a fines de 1995- quedó listo el mejoramiento y prolongación de Dardignac, estableciendo recorridos internos que comienzan en Plaza Camilo Mori y llegan, en forma expedita hasta los canales de televisión.

Este período muestra en sus inicios una fuerte labor de remozamiento del espacio público (iluminación, reposición de pavimentos de calzadas y veredas, arreglo de semáforos, etc.) y está dominado por la figura de la alcaldesa Carmen Grez de Anrique que, nombrada por el gobierno militar, dirigirá la comuna por cerca de 17 años.

Como ya se señalara anteriormente, el proyecto más significativo de este período respecto del espacio público es el del Parque de las Esculturas. Ubicado en la ribera norte del río Mapocho junto a la avenida Santa María, entre los puentes Pedro de Valdivia y Padre Letelier, el parque alberga una sala de exposiciones, construida en dos niveles, de hormigón armado y vidrio, que permite en el nivel bajo exponer esculturas, maquetas, planos, fotografías y croquis, conteniendo además una pequeña sala para la exhibición de audiovisuales.

Desde la elección para un primer período Alcaldicio del actual Alcalde Cristián Labbé Galilea (1996-2000), hasta su tercera reelección (2004 a 2008), el Departamento de Asesoría Urbana ha podido abocarse prioritariamente a completar cinco estudios, (tres sobre el espacio público y dos sobre el privado) planteados como indispensables, para explicitar los nuevos desafíos y formular un nuevo Plan Regulador Comunal, incorporando a él los lineamientos e ideas fuerza que se establecieron en el PLADECO. Los tres sistemas del espacio público estudiados son: la red vial, el circuito de plazas y parques y la red de poliductos de servicios.

Simultáneamente con el inicio de la actualización del Plan Regulador, conforme a la necesidad, ya señalada, de llevar adelante un urbanismo normativo y otro constructivo, Asesoría Urbana desarrolla los proyectos seleccionados por la comunidad a través de la primera Consulta Comunal, realizada por el Alcalde Labbé el año 1997. Los proyectos seleccionados son refrendados y encargados por la Alcaldía, y vienen a tangibilizar la visión de comuna formulada en el Pladeco y los estudios para el nuevo Plan Regulador. Es así, como se llevan a cabo numerosos proyectos como: la remodelación de Av. Pocuro, de la Plaza y la Av Los Leones, la construcción de la Plaza del Poeta, de los Estacionamientos Subterráneos de Providencia, de la Fuente de los Enamorados, de la Fuente del Bicentenario, etc.

Pasaría a ser símbolo de este período de labor municipal, el proyecto de apertura a la comunidad del edificio Consistorial a través de la Plaza del Centenario, construida el año 1997, año de la celebración de los cien años de la Comuna.

Por otra parte, el gobierno central, a través del Ministerio de Obras Públicas y la empresa estatal Metro S.A. ejecutan, por concesión o ejecución directa, tres importantes proyectos viales que impactarán fuertemente la comuna, la Costanera Norte y las Líneas 4 y 5 del Metropolitano. Estas obras también vienen a incidir en la necesidad de reformular el Plan Regulador Comunal.

3.2.5.b. Espacio Privado: repoblamiento y equipamiento.

Dentro de los últimos años de la Alcaldesa Carmen Grez y especialmente a partir de la primera administración del período del Alcalde Labbé, consecuente con la estrategia de un urbanismo normativo y otro constructivo, se realizan, junto a los estudios y obras en el espacio público, numerosos proyectos de equipamiento y servicios en terrenos de propiedad municipal o adquiridos ex profeso para dichos fines. Los de este último son: el Café Literario en el Parque Balmaceda, el Centro de Información Turística, el Centro Juventud 2000, los varios Centros de la Tercera Edad, la Piscina Techada Santa Isabel, el SPA del Club Providencia, en Av. Pocuro, entre otros.

En el extremo nor-poniente de la comuna, en el corazón del barrio Bellavista, la Corporación Cultural había establecido, en los terrenos del centenario convento de las monjas carmelitas, el Centro Cultural Montecarmelo. Ante esta nueva fisonomía, la empresa privada volvió a poner sus ojos en Bellavista y en los otros sectores residenciales nor-oriente de la comuna. Dos modernos y grandes conjuntos habitacionales se levantan hoy en el vértice oriente del barrio Bellavista: el Condominio Monitor Araucano y el Montecarmelo. Numerosos proyectos residenciales, aprovechando los incentivos a la fusión de roles de propiedad, se levantan también junto a las avenidas Pocuro y Los Leones recién remodeladas.

Es así como la actividad inmobiliaria residencial, impulsada por las obras en el espacio público, adquiere una dinámica que revierte en el censo del año 2002, la tendencia de despoblamiento hasta llegar a aumentar la población de residente en el período intercensal en un 18 %.

CAPITULO 4. ANTECEDENTES SOBRE LA EVOLUCION DE LAS NORMATIVAS

4.1. HISTORIA DE LOS INSTRUMENTOS TERRITORIALES.

Ni durante la época anterior a la constitución administrativa de la Comuna, que hemos denominado como "*Orden Rural*", ni durante el primer período de administraciones municipales, que hemos llamado "*Periferia en Urbanización*", existió un instrumento de control o planificación urbana.

El primer documento oficial que se aprueba, para guiar el desarrollo urbano de la Comuna de Providencia, fue el *Plan de Desarrollo Comunal* del año 1932, año que abre el período que hemos denominado "*de Consolidación Urbana*".

El segundo instrumento territorial, oficial, lo constituye el *Plano Oficial de Urbanización*, como se denominó entonces a estos instrumentos, el cual se aprueba el año 1944 a mediados de este mismo período "*de Consolidación Urbana*". Su correspondiente *Ordenanza Local de Urbanización*, fue promulgada sólo el año 1947.

El tercer instrumento viene a ser al *Plan Regulador Comunal de Providencia*, aprobado el año 1976, a mediados del período que hemos caracterizado como "*Conformación como Subcentro Metropolitano*", justamente gracias a las orientaciones de este instrumento. El corresponde al actual Plan Regulador vigente, el que será reemplazado por el presente Plan en proceso de aprobación. El Plan Regulador del año 76 fue objeto, durante su período de vigencia, de 37 modificaciones iniciadas, pero no todas tramitadas y aprobadas.

A continuación se describen someramente estos tres instrumentos.

4.1.1. El Plan de Desarrollo Comunal de 1932.

La Ley N° 4.563, promulgada el 30/01/1929 y publicada el 14/02/1929, obligó a todas las ciudades del país, de más de 20.000 habitantes, a presentar un anteproyecto de transformación de la comuna al Supremo Gobierno. El primer instrumento de regulación urbana de Providencia fue el

anteproyecto de transformación de la comuna, sub-titulado *"Futura extensión residencial de Santiago, con carácter de Ciudad Jardín"* aprobado por D.S. N° 1.365 del 30.04.32 (sin embargo, no aparece publicado en el Boletín de Leyes y Decretos de aquel entonces) justamente a comienzos del tercer período de nuestra caracterización de la ocupación territorial, al que hemos denominado *"De consolidación Urbana"*.

Debido a que no ha sido posible obtener la documentación correspondiente a este instrumento, no podemos saber por qué medios indujo efectivamente el desarrollo como *ciudad jardín*, como por lo demás su subtítulo lo indica, o sólo fueron las fuerzas de las realizaciones particulares las que definieron el nuevo modelo de ciudad.

Aunque no sabemos cuánto, el debió estar influenciado por las ideas del urbanista austriaco Karl Brünner, el cual acababa de hacer público su trabajo, ese mismo año, por medio de su escrito *"Santiago de Chile su estado actual y su futuro"*.

Montserrat Palmer, en sus estudios sobre Providencia cree que, cuando se aprueba el segundo instrumento, el *Plano de Urbanización 1944*, este habría venido a regular un proceso que ya estaba en marcha impulsado supuestamente por el anterior anteproyecto aludido.

Providencia vendría a ser la primera comuna de Santiago que se construye con un nuevo criterio urbanístico: *el modelo de barrio o ciudad-jardín*, que había comenzado a difundirse en Europa a fines del siglo XIX, a raíz de la crisis de la ciudad industrial. Originalmente en Inglaterra, se ideaban barrios de baja densidad que incorporan el paisaje y una organización racional de calles, caminos y espacios públicos, así como los equipamientos indispensables.

Estas ideas se extendieron rápidamente por todo el mundo y, a principios del siglo XX, caló hondo en Chile esa forma de vivir *"más cerca de la naturaleza"* y *"más higiénica"*, en oposición a las tradicionales construcciones antiguas, de patios interiores y alta densidad, que desde la Colonia habían marcado el estilo del Santiago tradicional.

*"El modelo de barrio jardín de la ciudad nueva, la ciudad más allá del ferrocarril de circunvalación, se empieza a utilizar puntualmente en la década de 1920 y se generaliza después de la Segunda Guerra Mundial"*¹¹.

El concepto de barrio-jardín se aplicó en Santiago, en sus inicios, principalmente en las poblaciones destinadas a funcionarios públicos e integrantes de las Fuerzas Armadas.

Hay que recordar que en 1906 el fisco se adjudicó extensos terrenos en Antonio Varas con Bilbao, que destinó a la Fuerza Pública y, en proximidad a ellos, se construyeron poblaciones para sus efectivos.

En el edificio esquina Bilbao se instaló el Regimiento Tren N°2 y luego la Escuela de Unidades Motorizadas. En el segundo edificio, hacia el sur, el Grupo Montaña de Artillería; luego el Regimiento Dragones y, finalmente, el más antiguo regimiento de Chile, el Cazadores, escolta de Bernardo O'Higgins.

En 1911 se ubicó, a continuación del Cazadores, el Batallón de Telégrafos, posteriormente la Escuela de Telecomunicaciones. Todo este conjunto formaría el Cantón de Providencia.

Finalmente, se instala la Escuela de Carabineros, creada en 1908 y que en 1927 se fusionó, por decreto del Presidente Ibáñez, con los policías fiscales y comunales, formando una nueva institución: Carabineros de Chile.

Vale la pena citar una frase del exhaustivo análisis que realiza la arquitecta Palmer en su libro de la "ciudad jardín" sobre las primeras poblaciones y sus aportes arquitectónicos. *"En la ciudad jardín el arquitecto maneja el total de un barrio por primera vez: es el inicio del urbanismo moderno. Entonces todos los datos están en juego y se influyen mutuamente: forma de calzadas y veredas, tamaño y forma de los predios, posibilidad de contar con plazoletas, pareo o aislación de las casas..."*

Por otra parte, famosos arquitectos de la época como Josué Smith Solar y Luciano Kulczewsky estuvieron vinculados a esta nueva concepción de ciudad desde un principio. El primero fue uno de los impulsores del concepto de barrio jardín, forma de vida que calzaba con su formación norteamericana y su actitud 'moderna'. Dando el ejemplo, a fines del siglo pasado adquirió una propiedad para construir su casa en el flamante loteo Pedro de Valdivia, aunque sólo alcanzó a levantar un pequeño pabellón de acceso, que aún existe, en la propiedad donde funciona hoy la Municipalidad de Providencia.

En 1930 la comuna ya es un núcleo semi-urbano, que ha ido adquiriendo forma, y las antiguas chacras, poblándose de vida.

El trazado norte-sur de sus calles principales unía limpiamente los dos bordes más intensamente construidos: el norte, continuación de la Alameda, también con grandes estructuras arquitectónicas de conventos, iglesias y un asilo de huérfanos, el Hospital del Salvador y la gran fábrica de cerveza de Gubler y Cousiño. El borde sur, bajo y extendido, de construcción continua en un piso, era la cara exterior hacia Irarrázaval de la extensa población de El Salvador, cuya cuadrícula y construcción eran similares a las de Santiago Poniente: una mezcla de barrio Yungay y Quinta Normal.

Las largas calles de avenidas arboladas, Salvador, Miguel Claro, Condell, Pedro de Valdivia, Lyon, Suecia, Los Leones, Villaseca, ordenaban las quintas y casas quinta en hileras rectas. Luego se aprecian los grandes planos horizontales verdes, abiertos, enmarcados por grupos de árboles del Haras Limited, Club Alemán y Estadio Gath y Chávez. Finalmente, vemos una filigrana de las calles y las casas de 10 o 15 poblaciones ciudad-jardín recién construidas. Es interesante vislumbrar el paisaje de

¹¹ LA COMUNA DE PROVIDENCIA Y LA CIUDAD JARDIN, Montserrat Palmer 1984 Pág., 3

Providencia en esos años a través de las descripciones de la arquitecta Palmer: *"Brillantes los dibujos geométricos en blanco, rojo y negro de sus tejas planas, muros de ladrillo, balcones de madera, chimeneas, todo nuevo y demasiado cerca, apretujado entre el espacio mullido de las grandes quintas y parques a otra escala"*. Eran los barrios de la clase media, que se asomaba como tal a la vida política, social y arquitectónica de Santiago.

4.1.2. El Plano Oficial de Urbanización de 1944 (1947).

Este Plano Oficial de Urbanización fue aprobado en Sesión (Comunal) Ordinaria de fecha 27.07.44 y, el Plano con su Ordenanza, por D.S. N° 1.760, del Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación, el 29.09.44, publicado en el D.Of. el 28.10.44.

Sin embargo, los Arts. N° 7, 8 y 9 de la Ordenanza fueron modificados posteriormente por el municipio y, por lo tanto, esta no fue promulgada hasta su nueva aprobación por el Ministerio por D.S N° 1.351 de 14.05.47. El municipio la promulga definitivamente mediante Decreto Alcaldicio N° 474 de fecha 06.09.47.

Los principales aspectos que regula la Ordenanza Local, que acompañaba este Plano, fueron los siguientes: establecer apertura de calles obligatorias y facultativas; normar la subdivisión de las propiedades, la construcción y reparación de la edificación y fijar zonas de destino.

4.1.2.a. Estructura del Espacio Público.

Las principales calles que se abren o ensanchan, siendo obligatorias, con pago de indemnización, son: la Av. Diagonal Oriente, la prolongación de la calle Tocornal (actual Marchant Pereira) de Bilbao al sur, Av. Margarita (actual Carlos Antúnez), Av. Las Lilas (actual Eliodoro Yáñez). Junto con fijar la línea oficial de las calles, la ordenanza faculta autorizar edificaciones en madera de un piso, fuera de dichas líneas, pero bajo ciertas condiciones.

4.1.2.b. Destino de la Edificación.

Las Zonas en que se subdivide la comuna fueron las siguientes:

- a) Zona de reglamentación especial (frente al Parque Providencia y en torno a las plazas);
- b) Zona Comercial (a ambos costados de la Av. Providencia y tramos en torno de Manuel Montt, Pedro de Valdivia, Bilbao y Santa Isabel);
- c) Zona Residencial Mixta (en torno a Av. Bilbao, Salvador y Manuel Montt);
- d) Zona Residencial Exclusiva (todo el resto de la comuna);
- e) Zona de Extensión Urbana (fundamentalmente al sur de Las Av. Lilas (actual Eliodoro Yáñez) y al oriente de Pedro de Valdivia;
- f) Zona Industrial Mixta (un sector entre Marín y Santa Isabel).

4.1.2.c. Normas de Edificación.

Además del destino posible en cada Zona, se fijan normas de subdivisión y edificación: el frente predial entre 10 y 16 m y la superficie mínima de los predios, entre 300 y 450 m²; condiciones de la edificación: las alturas, entre 3 y 4 pisos; las superficies máximas de edificación por piso, en porcentajes: 1º piso, entre 35 y 70 %; los pisos superiores, entre 30 y 60 %; los agrupamientos permitidos, continuos, aislados o mixtos; y, finalmente, los sistemas de edificación (materialidad de A a H) conforme lo define la Ordenanza General de Construcción y Urbanización.

En las Zonas de reglamentación especial se exige edificación continua de igual altura y armonía de fenestración y cornisamento. Se acepta pareo de 5 m de altura para las edificaciones aisladas contiguas a las existentes en esquinas y de clase A hasta E de edificación.

Como puede verse, en este Plan ya están contemplados casi todos los parámetros que serán utilizados en los futuros Planes Reguladores. En términos generales puede decirse que se establece como uso y edificación, para la mayor parte del territorio, el residencial de edificación aislada; vale decir el barrio jardín residencial. Sólo frente al Parque Providencia y en torno a ciertas vías principales, en que se permiten otros usos que el residencial, se obliga o permite la edificación continua y mixta.

Además de las normas señaladas se establecen también condiciones de homogeneidad por cuadra en los alineamientos, estilo y color de las fachadas.

4.1.2.d. Aplicación del Plan.

A juicio de Montserrat Palmer, seis factores intervinieron de manera importante y azarosa en la adopción de la forma de ciudad-jardín al oriente de Santiago. Estos son: el clima, la topografía, la influencia de la obra de Karl Brünner y de Oscar Prager, las empresas loteadoras y *las ordenanzas locales* las que, a medio camino de su construcción (redactadas en 1944 y publicadas en 1947) establecen con sabiduría un modelo para Providencia que ya estaba sugerido por la práctica. En su mayoría, reglamentan los distintos sectores de la comuna como *'barrios residenciales'* de *'edificación aislada'*.

La disposición de las calles permitía una periferia con tránsito activo y un interior tranquilo. Dividida por primera vez de oriente a poniente por Las Lilas, que en esa época amplió su trazado hasta la curva que atraviesa desde Manuel Montt a Providencia, muy luego se agregaron pocas pero importantes

calle: Bilbao, ya completa pero en proceso de pavimentación y ampliación; Pocuro, interrumpida en Pedro de Valdivia por el paño de terrenos del Colegio Saint George y del Agua Potable, se prolonga en Alférez Real.

En 1947 ya es posible considerar a la comuna como 'formada', gracias a un período muy activo en materia urbanística del municipio, entre 1935 y 1947. Entre las obras de esta época, se pueden nombrar: el ensanche de la Avenida Providencia, la Avenida Tobalaba, los jardines del Canal San Carlos, la pavimentación de la Costanera Sur, el puente Pedro de Valdivia (1938) -cuyo costo, \$600 mil de la época, fue pagado en una tercera parte por Luis Martínez, dueño del fundo La Contadora; la construcción de un polémico Mercado Municipal (1942-1946), de los arquitectos Munizaga y Cruz, y el entubamiento final del canal San Miguel (Diego de Almagro), lo que a su vez originó la urbanización de los campos del antiguo hipódromo Haras Limited, en su borde norte. Recorriendo el paisaje de Providencia, su estructura y principales asentamientos durante la primera mitad del siglo XX, se puede afirmar que la comuna ya ha adquirido una identidad y sello propios.

4.1.3. El Plan Regulador de 1976.

Este Plan fue aprobado el 21.11.75 mediante Decreto N° 424 del MINVU, y publicado en el D.Of. el 24.01.76. Durante su período de vigencia se formularon 37 modificaciones de las cuales la mayoría se tramitaron completamente hasta su aprobación.

"La ciudad jardín se ha construido y la modernización está amenazando con destruirla, por la subdivisión de parcelas y predios" sostienen los urbanistas a partir de los años 60. Ante esta realidad, el arquitecto Germán Bannen acuña el concepto de "*ciudad dentro de la ciudad*": Providencia está rodeada, queda dentro de una gran ciudad y arriesga transformarse sólo en una comuna de paso¹². Asumiendo esta nueva circunstancia se enfrenta la regulación comunal buscando densificarse sin perder el carácter de jardín y a su vez lograr cierta autonomía de la comuna, que atienda a sus residentes con servicios de salud, comercio, oficinas y otros.

4.1.3.a. Proyecto de estructuración y obras en el Espacio Público.

El hecho de ser una comuna mediterránea, rodeada de otras en plena consolidación, significó que Providencia cumpliera un rol de paso, con el riesgo de que los habitantes la abandonaran como lugar de residencia. Entonces, se reconoció y concentró la zona del flujo (que desde los orígenes se había dado junto al río) con el trazado de las dos ramas de la Av. Providencia, que conforman tres lóbulos de comercio y servicios y el de algunas otras pocas calles, de tal manera de proteger los sectores interiores y las callejuelas menores. Se creó así un modelo nuevo de ciudad-comuna con un centro de servicios activo y barrios jardín en altura, delineados con calles corredores vegetales y antejardines que separaban la residencia de la calle.

La identificación y puesta en valor de las plazas (Pedro de Valdivia, la Alcaldesa y Río de Janeiro, entre otras) y parques (de las Esculturas, Inés de Suarez, Tobalaba y Uruguay, entre otros) es parte del urbanismo constructor que proyecta la estructura del espacio público.

4.1.3.b. Regulación del Espacio Privado.

Este Plan Regulador viene a ser pionero dentro de estos instrumentos en el país, introduciendo varios parámetros nuevos para regular el desarrollo del espacio privado, aunque algunos ya de uso en países de Europa.

En materia de subdivisión del suelo, primero se aumenta el tamaño de los futuros lotes fijando sitios de 800 m² como mínimo para cualquier edificación (contra los 300 o 400 del Plan del 44) y segundo, se premia, con mayor constructibilidad, el que, al demoler sitios pequeños, éstos se refundan (fusión de roles) para permitir así la edificación en altura con jardines en zonas residenciales. Este mecanismo de premios a la fusión va a resultar una medida tan eficiente para resolver el difícil problema del reloteamiento de la ciudad existente, que será adoptado más tarde a nivel nacional por la Ordenanza General.

En materia de regulación de la edificación los parámetros nuevos son:

la "*rasante*", que viene a ser una relación entre la altura de la edificación y el distanciamiento que debe adoptarse respecto del deslinde con los predios vecinos (valor fijado para Providencia, como la tangente del ángulo de 70 °). Esta norma garantizaría el soleamiento de los predios vecinos durante el invierno.

El "*coeficiente de edificación*" que es un valor que, multiplicado por los metros cuadrados de la superficie del terreno, determina la máxima cantidad de metros edificables en la totalidad de las plantas construidas. Este parámetro además de regular el volumen total (en conjunto con el porcentaje máximo edificable por piso) viene a determinar la carga de personas por predio. El permite controlar con mayor eficiencia la *densidad* de ocupantes de la edificación.

En materia de regulación de los usos del suelo, el Plan distinguió tres tipos de Sectores de Uso: el Uso Comercial, el Uso Mixto (comercio servicios y producción) y el residencial. Durante el período de vigencia del Plan se llevó a cabo un proceso de adecuación (por medio de modificaciones) el cual va a ir incorporando al control de los usos, condiciones restrictivas por impactos ambientales y urbanos, de

¹² 100 AÑOS DE LA COMUNA, Entrevista al Arquitecto Germán Bannen

modo de permitir la máxima mixtura de usos genéricos pero acotados por sus externalidades negativas. Por ello las zonas pasaron a denominarse de “usos preferentes” pero no exclusivos.

4.1.3.c. Modificaciones del PRCP 1976.

MODIF N° 1, 1978.

Cambia el destino futuro del uso de suelo de área verde a preferentemente habitacional, admitiéndose el uso comercial solamente a nivel vecinal y en primer piso del sector comprendido entre las calles Miguel Claro, Clemente Fabres, Román Díaz y Elena Blanco. (Embajada de Italia).

Aprobada mediante Decr Alc N° 122 del 28.02.78 y DS N° 498 de fecha 20.07.78., del MINVU

MODIF N° 2, 1978.

Modifica Líneas de cierre y de edificación en la esquina de las Avenidas Once de Septiembre y Los Leones.

Aprobada mediante Decr Alc N° 253 de Abril de 1978 y DS N° 458 de fecha 06.11.78 del MINVU.

MODIF N° 3

No hay antecedentes.

MODIF N° 4, 1979

Extiende sectores de usos Mixtos a la totalidad del área actualmente residencial comprendida entre Providencia - Salvador - Rancagua y límite oriente de la comuna (Tobalaba).

Aprobada mediante Decr Alc N° 303 del 29/05/79 y DS N° 326 del 28.09.79 del MINVU, publicado en el DO el 02.10.79.

MODIF N° 5

No hay antecedentes.

MODIF N° 6

No hay antecedentes.

MODIF N° 7

No hay antecedentes.

MODIF N° 8

No hay antecedentes.

NUEVOS LIMITES DE LA COMUNA DE PROVIDENCIA

Aprobados por DFL N° 1 – 3.260 de 1981, publicado en el DO del 17.03.81.

MODIF N° 9, 1984

Seccional Providencia – 11 de Septiembre - Marchante Pereira - Carlos Antúnez.

Fija en 50 mts. la altura máxima para la edificación continua y no exige el coeficiente máximo de constructibilidad.

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 488 del 06.05.83 y DS N° 191 de fecha 30.11.84 del MINVU, publicada en el DO el 07.01.85

MODIF N° 10, 1984

Desafecta de su carácter de BNUP el área comprendida entre Av. 11 de Septiembre por el Norte, línea quebrada de Luis T. Ojeda por el sur - Seccional 11 de Septiembre - Luis Thayer Ojeda.

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 1354 del 24.08.84.

Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.

MODIF N° 11, 1985

Modifica la línea oficial de los lotes 1 y 2 resultantes de la subdivisión de la ex parroquia San Ramón (Plaza Los Leones).

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 36 del 08.01.85

Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.

MODIF N° 12, 1985

Fija normas relativas a Estacionamientos.

No se aprobó.

MODIF N° 13, 1985

Otorga condiciones especiales de edificación a terrenos de calle Miguel Claro entre Clemente Fabres y Elena Blanco, autorizando mayor altura, restringiendo la ocupación del suelo y manteniendo sin variación el índice de constructibilidad vigente.

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 2153 del 12.09.85. Plano Seccional N°219-B Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.

MODIF N° 14

No hay antecedentes.

MODIF N° 15, 1987.

Agrega Artículo N° 90 transitorio al PRC, sobre normas de coeficientes de constructibilidad, índices de ocupación de suelo y densidades para los distintos sectores de la comuna, aplicables a los proyectos de “Viviendas Económicas”.

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECPLA
Departamento Asesoría Urbana

- Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 539 del 20.06.86 y DS N° 3193 del 13.05.87, publicada en el DO el 12.06.87
- MODIF N° 16, 1987
Fija nuevas líneas oficiales para el sector Plaza Los Leones (Iglesia San Ramón).
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 63 de 15.01.87 y DS N° 60 de fecha 28.04.87 del MINVU, publicada en el DO el 22.05.87.
- MODIF N° 17, 1987
Fija alturas y ocupación de suelo máximos para el sector Monseñor Sótero Sáenz.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 278 de 06.02.87, ORD. 1900 1172 de fecha 10.04.87 de la Intendencia de la Región Metropolitana y ORD. 675 del 13.04.87 del Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.
- MODIF N° 18, 1987.
Sustituye Art 53, 54 y 55 que se refieren a las condiciones de edificación para el sector comercial de la Comuna.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 389 de 20.02.87, DS del MINVU y publicada en el DO el 05.06.87
- MODIF N° 19, 1988.
Amplía hacia el norte, hasta una distancia máxima de 100 Mts. de la Av. Providencia, el sector preferentemente comercial entre las calles Andrés de Fuenzalida y Sta. Magdalena incorporando el costado oriente de Andrés de Fuenzalida. Fija 6 Mts. de ancho entre líneas oficiales para la prolongación de calle Arrayán. Elimina calle peatonal en José Manuel Infante entre Jesuita y Teresa Salas. Elimina calle entre Providencia y Salvador a través del Convento. Elimina zona destinada a equipamiento de esq. Sur Poniente de Bilbao con Salvador.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 1705 del 29.09.87, complementado por Decreto EX N° 245 de fecha 08.02.88 y DS N° 156 de fecha 02.09.88 del MINVU.
- MODIF N° 20.
No hay antecedentes.
- SECCIONAL Ex CCU, RM-PIS-99/19, D.S. Minvu N° 232, de 14/12/1988, que es una Modificación al Plan Intercomunal de Santiago, realizada por la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, desechando las propuestas de la Municipalidad.
- MODIF N° 21, 1989
Establece nuevas líneas oficiales en Sta. Beatriz, Antonio Bellet y La Concepción (Seccional Francisco A. Encina). Suprime tramo de vía pública comprendido entre las calles Sta. Beatriz y Antonio Bellet; de calle proyectada en paralelo al norte de la Av. Providencia, entre Sta. Beatriz por el poniente y la Concepción por el oriente. Los usos del suelo y demás normas a aplicar serán las del sector usos mixtos del PRC vigente.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 259 de 08.02.89.
Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el D.O., no hay antecedentes.
- MODIF N° 22, 1989
Establece para Av. Francisco Bilbao un ancho de 30 Mts. entre líneas oficiales en el tramo comprendido entre Antonio Varas y Román Díaz (Seccional Bilbao).
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 681 de 12.04.89 y DS N° 141 de 20.11.89 del MINVU, publicada en el DO de fecha 02.12.89.
- MODIF N° 23, 1990 - SECCIONAL PEDRO DE VALDIVIA NORTE.
La Ordenanza referida a este Seccional contiene la reglamentación que define en especial los límites territoriales, las normas sobre usos de suelo, las características de edificación, las condiciones de subdivisión predial y la vialidad.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 348 de 07.03.90, Res SMM/MINVU N° 48 del 04.05.90, ORD. N° 924 de 16.05.90 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, publicada en el D.O. el 28.05.90.
- MODIF N° 24, 1990 - SECCIONAL BARRIO BELLAVISTA
Establece nuevas normas sobre usos de suelo, subdivisión predial, edificación y vialidad para el área definida por la línea poligonal 1-2-3-4-5-6-7-1 en los Planos SBB
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 12 del 10.01.90, Res N° 56 de 26/07/90 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, publicada en el D.O. el 27.08.90.
- MODIF N° 25, 1990
Incorpora dentro del área territorial del Plano Oficial de Urbanización de Providencia, los sectores de Ñuñoa, rigiéndose por las disposiciones establecidas para el sector preferentemente habitacional la Zona II con excepción de las propiedades que enfrentan la calle El Aguilucho entre Los Leones por el poniente, Renato Zanelli por el oriente y Francisco Bilbao acera sur, entre Amapolas por el poniente y Tobalaba por el oriente, que se normarán por las disposiciones del sector de usos mixtos.
Modificaciones a la Ordenanza Local, fijando alturas máximas en parte de sector residencia, modifica rasantes existentes.

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECPLA
Departamento Asesoría Urbana

- Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 1190 del 13.07.90, Res N° 60 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo del 28.09.90, Toma de Razón de la Contraloría G. de la R. el 21.09.90 y publicada en el DO el 05.10.90
- MODIF N° 26, 1990
Modificación de la Ordenanza del Seccional Barrio Bellavista. Reemplaza el inciso final del Art. 49 y agrega nuevo inciso al mismo artículo en el sentido de separar al menos cuatro metros de los medianeros. La edificación deberá quedar inscrita en rasante de 70° aplicadas desde el nivel terreno.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 2153 de 17.12.90, Res N° 56 del 26.07.1990 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.
- MODIF N° 27, 1991
Establece nuevas líneas oficiales y normas técnicas para área comprendida en la esquina nor-oriental de Av. 11 de Septiembre con Suecia. (Seccional Suecia – Av 11 de Septiembre).
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 335 de 20.02.91, Res N° 018 de 22.04.1991 del MINVU.
Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.
- MODIF N° 28, 1991
Amplía la zona I y II del sector preferentemente habitacional, incorporando las Áreas que enfrentan la intersección de las Avdas. El Bosque con Pocuro.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 798 del 03.05.91, Res N° 37 del 13.09.91 del MINVU.
Respecto del Decreto Supremo y la Publicación en el DO, no hay antecedentes.
- MODIF N° 29, 1992
Modificaciones al Plano oficial de Urbanización, zonas de diversos usos del suelo y Seccionales (divide el territorio urbano de la comuna en sectores, sub-sectores y zonas).
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 2655 de 32.12.91, complementado por Decr EX N° 383 de 27.02.92, modificada por Decr EX N° 629 de 31.03.92, Res N° 30 del 30.04.92 del MINVU, publicada en el DO el 10.06.92.
- MODIF N° 30, 1992
Fija normativa sobre profundidad de antejardines, exigiendo una relación entre dicha profundidad y las alturas máximas permitidas en las construcciones que enfrentan.
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 2347 del 26.11.91, ORD. 2274 del 13.09.91 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Res N° 8 del 31.01.1992 del MINVU, publicada en el DO el 27.02.92.
- MODIF N° 31, 1994
Plan Seccional Barrio Bellavista (Modif. Art 32, 34 y 38 de la Ord. del Plan Seccional).
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 2563 de 20.12.89, modificada por Decr EX N° 182 de 02.02.94 que acoge las observaciones formuladas por la SEREMI, Res N° 56 del 27.07.90 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, Res N° 001 de 28.04.94 del Gobierno Regional, publicada en el DO el 14.05.94
- MODIF N° 32, 1994
Fija nuevas normas de edificación para nuevo tipo de área (Junta de vecinos N° 9: Eliodoro Yañez - Pocuro - Tobalaba y Los Leones).
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 1799 de 09.09.93., Res N° 2 de 07.04.94 del Consejo Regional, Res N° 3 de 19.04.94 del Consejo Regional, Res N°s 006 y 007 ambas del 27.05.94 que rectifican las Res 2 y 3, Toma de Razón de la Contraloría G de la R. 06.06.94., publicada en el DO el 13 de Julio de 1994.
- MODIF N° 33, 2001
Fija nuevas Líneas oficiales, condiciones de edificación y de usos de suelo para los terrenos ubicados al norte de la propiedad del Mercado Municipal de Providencia, el cual como efecto de la modificación propuesta se libera de la declaratoria de utilidad pública a que los afecta el Decreto Supremo MINVU N° 424 de 1975
Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 2412 de 28.12.93, Decreto Alcaldicio EX N° 10 de 05.01.94, Decr Alc EX N° 757 de 05.04.94. Res N° 2 de 15.01.01 del Consejo Regional, publicada en el DO el 19.02.01.
- MODIF N° 34, 1995
Fija normas de densidad para toda la comuna.
Aprobada mediante Acuerdos del Concejo Municipal N° 495 de Sesión N° 123 del 16.05.95, N° 484 de Sesión N° 122 de 09.05.95, N° 452 de Sesión Secreta N° 2 de 24.01.95, publicada en El Mercurio los días 11 y 14 de Marzo de 1995, Acuerdo N° 175 de la Sesión N° 29 del 04.10.95 del Consejo Regional Metropolitano, Res N° 28 del 10.10.95 del Gobierno Regional, Toma de Razón de la Contraloría G de la R. de fecha 11.10.95

MODIF N° 35, 1996

Modificación a las normas de edificación y distanciamiento de las construcciones, tratamiento del nivel de terreno y normas de estacionamientos para toda la comuna y modificación de los límites de las áreas de edificación en las Unidades Vecinales N° 10 y 15 modificando texto de la Ordenanza Local y Plano Oficial de Urbanización Lámina 1 sobre áreas de edificación de la comuna.

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N° 1647 del 09.08.95, Decreto Alcaldicio N° 31 del 09.01.96, Decreto Alcaldicio N° 993 del 16.05.96, Decreto Alcaldicio EX N° 1598 de 28.08.96, publicada en El Mercurio los días 19 y 22 de Mayo de 1995. Acuerdos del Consejo Regional Metropolitano N° 207 del 16.10.96 Sesión Ordinaria N° 30, N° 159 del 17.07.96 Sesión Ordinaria N° 22, Res N° 85 del 22.10.96 del Gobierno Regional, publicada en el DO el 25.11.96.

MODIF N° 36, 2001

Usos de suelo, edificios patrimoniales y normas de excepción para viviendas afectadas por el entorno.

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio EX N° 652 de 03.04.96, Res N° 33 del 08.09.00 del Consejo Regional, publicada en el DO el 13.02.01

MODIF N° 37, 1996

Cambio de uso calle Tegalda.

Los vecinos de calle Tegalda solicitan se cambie uso del suelo a Residencial y oficinas (Ingr. Centr. Docum N° 1026.01.96 del 29.01.96) Decr N° 890 de 03.05.96 que dispone la postergación selectiva de permisos de edificación para actividades no residenciales por tres meses a contar del 10.05.96 para todos los predios que enfrentan las calles Tegalda y Girardi entre el límite sur de la comuna y la Santa. Isabel. Por objeción de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo para seguir tramitando modificaciones al PRCP se suspende el proceso.

4.1.3.d. Aplicación del PRCP 1976.

Durante los treinta años transcurridos de la vigencia del Plan 1976, se han ido teniendo las siguientes circunstancias que obligan a su reformulación completa.

Respecto de la vialidad, en virtud del crecimiento exponencial del parque vehicular, se hace urgente articular una red que separe los distintos medios y velocidades del transporte automotor. A su vez que sea coherente con el plan de Transporte público Transantiago, así como con las obras estructurales de autopistas ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas a través de concesiones y también con las líneas de Metro construidas. Todas estas circunstancias, más la modificación a la Ordenanza General que fija un plazo de caducidad a las declaratorias de bienes privados declarados de utilidad pública, hacen urgente una revisión de las diversas fajas reservadas para la vialidad.

Por las modificaciones N° 15 y 32 la Municipalidad trató de compatibilizar los objetivos de controlar el volumen edificado y la carga de ocupación de personas en el PRCP 76 (reguladas básicamente por las normas de coeficientes) con las modificaciones a las normas incluidas en la Ordenanza General, que liberalizan estos parámetros, al otorgar premios a los Conjuntos Armónicos y excepciones al cálculo en el caso de viviendas DFL N°2.

Así mismo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción introdujo en sus normativas una que exige de cumplir con las rasantes (relación entre alturas del edificio y distanciamiento a medianeros con los vecinos) en base a un estudio de conos de sombra. En virtud que más de un 60% del territorio comunal quedó con alturas libres en el PRCP 76 (basado en el supuesto que el tamaño del tejido predial y la rasante las controlaban), se ha producido la irrupción de edificios excesivamente altos en sectores de viviendas de baja o mediana altura, con el consiguiente reclamo de los vecinos afectados.

A partir de estas contradicciones entre la Ordenanza General y la Local se hace indispensable pensar en una revisión de todos los indicadores usados en las normas de edificación (densidad, intensidad, coeficientes, distanciamientos, porcentajes de ocupación por pisos y rasantes) haciéndolos eficientes y coherentes entre sí y con la normativa superior.

Respecto de los Usos del Suelo, la Ordenanza General ha establecido para los Equipamientos (actividades no residenciales) una clasificación en "escalas" que, al operar como parámetro único e impositivo para controlar estos usos, y por contener ella además parámetros mínimos muy generosos, se permite la irrupción de usos no deseados en los diversos sectores, especialmente en los residenciales. Ello hace urgente utilizar la herramienta otorgada por la propia Ordenanza a los Municipios, en el inciso primero del artículo 2.1.32., en cuanto a restringir o prohibir "actividades específicas".

Estas tres áreas de imprecisiones y contradicciones entre las normativas locales y centrales, obligan por sí solas a una urgente reformulación de éstos y otros apartados del Plan Regulador Comunal, al margen de consideraciones de necesaria actualización.

CAPITULO 5. DIAGNOSTICO DE ESCENARIOS POSIBLES.

5.1. FACTORES DEL MARCO ECONOMICO NACIONAL

Después de analizar el comportamiento del mercado interno nacional, a la luz de la evolución de los mercados externos, durante los años 1997 al 2002, el Diagnóstico encargado por el municipio a una consultora externa (*APICE Consultores, 2003*), concluye que dicho comportamiento ha representado un factor determinante en la economía de nuestro país, dada la considerable apertura externa adoptada como política por todas las últimas administraciones, la que se puede considerar como asentada en el consenso de todo el espectro político nacional. Después de la crisis Asiática, los acontecimientos del 11 de septiembre del 2001 en Nueva York y problemas en el manejo contable de algunas importantes empresas de EEUU, considerando la estabilidad de las políticas económicas externas e internas, nuestro país ha adquirido, comparativamente con los países vecinos de la región, una situación que si bien por momentos puede considerarse restrictiva, no puede en ningún caso proyectarse recesiva.

Se espera por lo tanto en los próximos años, agregado a lo anterior el favorable precio del cobre, pasar de un crecimiento del 3%, si no al 7%, al menos sobre un 5%.

5.2. FACTORES REGIONALES E INTERCOMUNALES.

Providencia tiene el privilegio de situarse dentro de la Metrópolis entre el centro histórico, de administración nacional y de negocios y las comunas periféricas de mayor nivel socio económico, por lo que cualquier decisión del gobierno regional o metropolitano -en temas de inversión en desarrollo de infraestructura vial o sanitaria- afectará inevitablemente el territorio comunal y por lo tanto el concepto de calidad de vida de sus residentes y usuarios. Ello se ha hecho evidente ahora último en las concesiones en vialidad urbana de Costanera Norte y la conexión del túnel El Salto-Kennedy, así como históricamente en las inversiones en las Líneas 1, 5 y 4 del Metro. Sin embargo mediante los adecuados mecanismos de negociación entre los distintos niveles de la planificación territorial, se puede lograr que no siempre las amenazas de estas obras puedan ser tales, sino obtener beneficios adicionales, incluso inexistentes inicialmente. En esta materia un planeamiento visionario de la estructura del espacio público comunal y su integración con las comunas vecinas y la metrópolis toda, puede ser calve al momento de las decisiones.

5.3. ESCENARIOS COMUNALES.

5.3.1. Evolución de la Población Residente.

Se he dispuesto de tres análisis de la evolución y, en algunos, de proyección de la población. Uno primero, realizado por la Consultora APICE para el Diagnóstico comunal, el cual se consolida por *Distritos Censales* del INE. Uno segundo, el de TRASA Consultores, para el estudio de Capacidad Vial, el cual se consolida por *Zonas del ESTRAUS* Estudio de Evaluación y Desarrollo del Sistema de Transporte para Santiago, el cual dispone de proyecciones en cortes de tiempo. Y, un tercero, realizado por el Departamento de Planes y Programas de la Secretaría Comunal de Planificación Comunal de Providencia, el cual se consolida por *Unidades Vecinales*.

Para el desarrollo de este apartado se ha optado por presentar primeramente los datos de este último, pues permite sacar algunas conclusiones preliminares y visualizarlas en el territorio administrativo, antes de entregar las proyecciones de población y hogares del estudio de Capacidad Vial.

5.3.1.a. Proyecciones I.N.E. anteriores al Censo 2002.

La proyección de población realizada por el I.N.E. para la Comuna de Providencia para el período comprendido entre los años 1992 a 2002, muestra una tendencia decreciente. En efecto la población tiende a disminuir en 6.468 personas, lo que se traduce en un crecimiento negativo equivalente a un -5,7% cada 10 años. (Cuadro 1 - Gráfico 1).

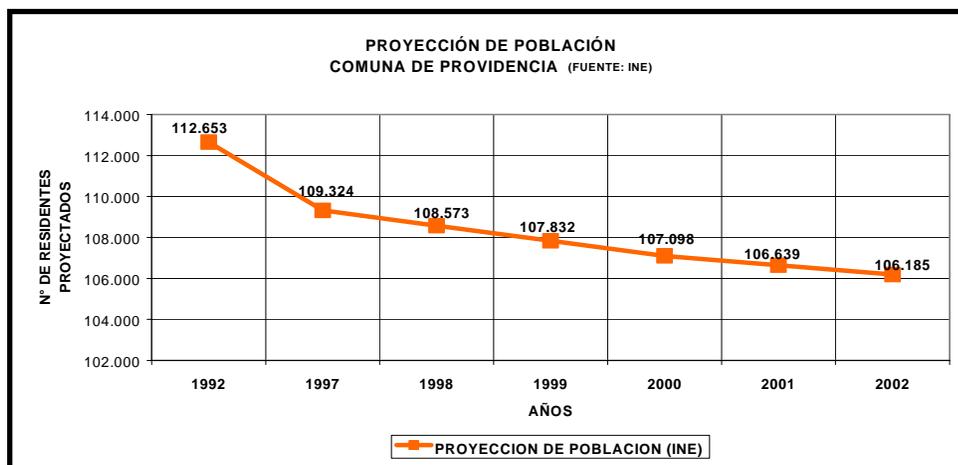
Esta proyección se realizó en base a la disminución real de población que se produjo en la comuna entre los años 1982 y 1992, que alcanzó a 4.267 personas correspondiente a un - 3,7%. De 115.449 habitantes en 1982 bajó a 111.182 en 1992 (Gráfico 2)

CUADRO 1

PROYECCIÓN POBLACION COMUNA DE PROVIDENCIA		
Año	Proyecciones	Variación acumulada
1992	112.653	SIN DATO
1997	109.324	-3,0%
1998	108.573	-3,6%
1999	107.832	-4,3%
2000	107.098	-4,9%
2001	106.639	-5,3%
2002	106.185	-5,7%

Fuente : Instituto Nacional de Estadísticas

Gráfico 1

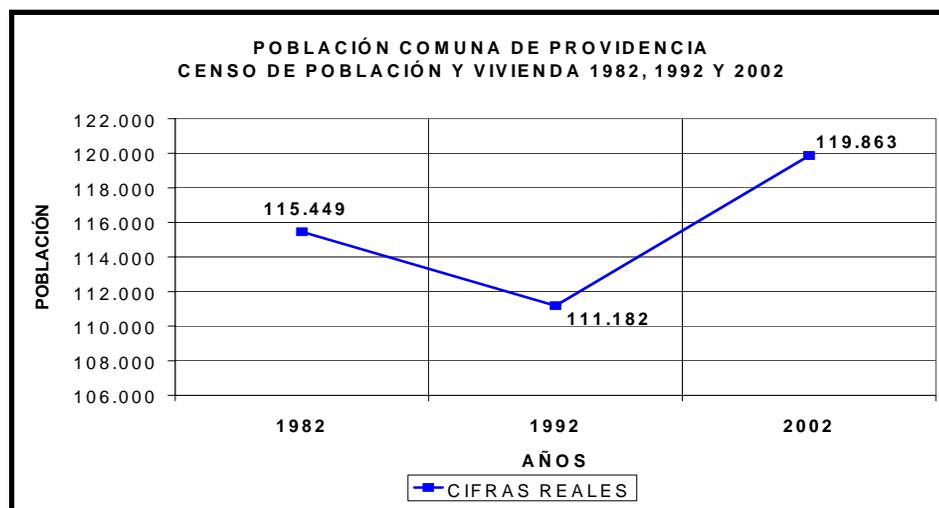


Fuente : Instituto Nacional de Estadísticas

5.3.1.b. Población en el Censo 2002.

De las cifras preliminares de Población obtenidas por la Municipalidad en el proceso de tabulación de datos del Censo de Población y Vivienda 2002, se puede apreciar que entre los años 1992 y 2002, la población muestra una marcada tendencia creciente, **augmentando en 8.681 personas**, lo que significa un **crecimiento de un 7,8% al cabo de 10 años**. Esta realidad modifica la tendencia decreciente observada en el período intercensal anterior. **De 111.182 habitantes en 1992 subió a 119.863 en 2002.**(Gráfico 2)

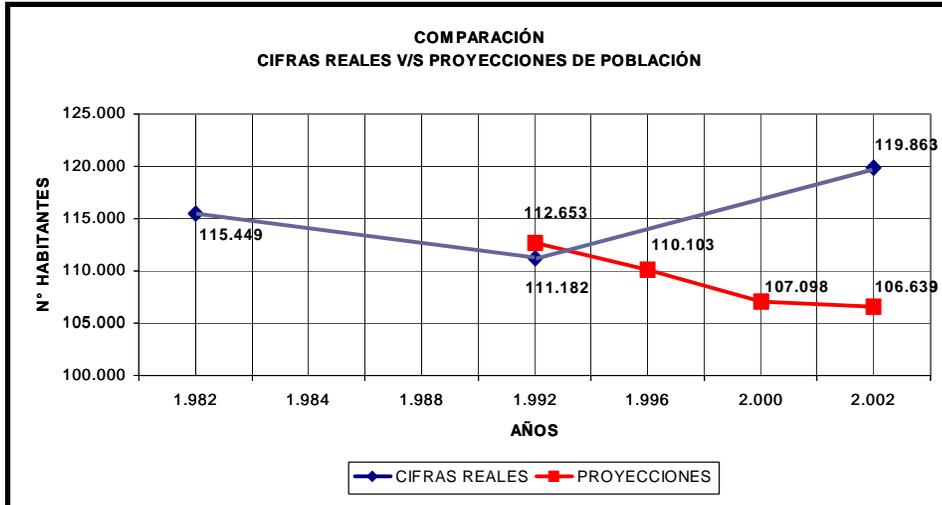
Gráfico 2



Fuente: Oficina Censo Municipalidad de Providencia

Se presenta a continuación un gráfico comparativo entre las proyecciones de población realizadas por el I.N.E. y las cifras preliminares de población. (Gráfico 3)

Gráfico 3

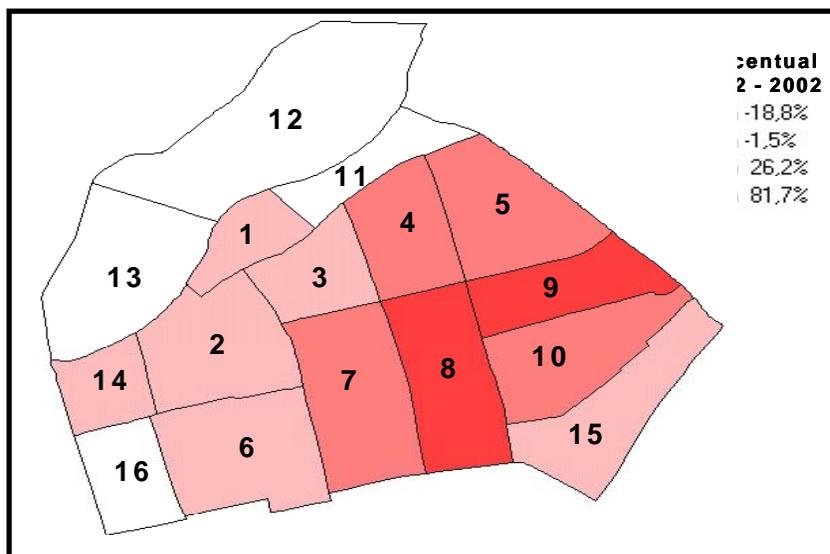


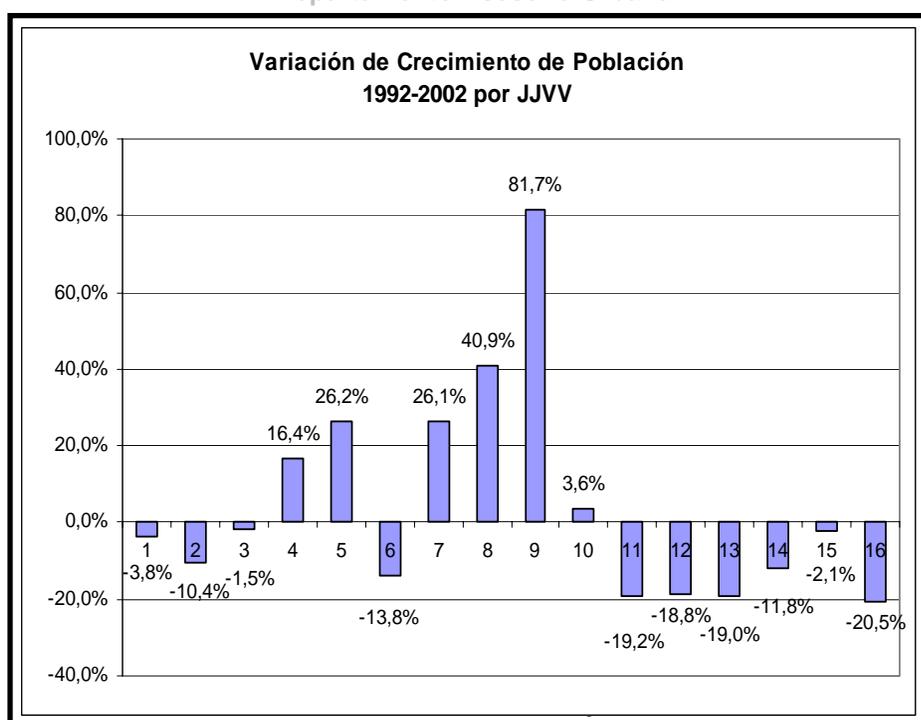
Fuente: Oficina Censo Municipalidad de Providencia

Se presenta a continuación Cuadro 2, plano y gráfico de variaciones de la población comunal, por Unidad Vecinal, según los Censos del INE:

Cuadro Nº 2

VARIACION DE POBLACIÓN POR UNIDAD VECINAL				
UV	1992	2002	Variación (Nº de Personas)	Variación (en %)
9	5.109	9.285	4.176	81,7%
8	9.131	12.863	3.732	40,9%
5	11.107	14.013	2.906	26,2%
7	9.537	12.030	2.493	26,1%
4	7.380	8.593	1.213	16,4%
10	7.050	7.305	255	3,6%
3	7.786	7.670	-116	-1,5%
15	8.725	8.543	-182	-2,1%
1	3.326	3.201	-125	-3,8%
2	8.237	7.383	-854	-10,4%
14	5.882	5.185	-697	-11,8%
6	9.668	8.334	-1.334	-13,8%
12	4.433	3.599	-834	-18,8%
13	4.646	3.761	-885	-19,0%
11	2.743	2.216	-527	-19,2%
16	6.386	5.075	-1.311	-20,5%
otras	36	807	771	otro rango
TOTAL	111.182	119.863	8.681	7,8%





Al analizar las cifras de población desagregadas por Unidad Vecinal podemos visualizar lo siguiente:

- La tasa de crecimiento de población a nivel comunal, para el período intercensal 1992–2002 es de un 7,8%
- Existen 6 Unidades vecinales que muestran un crecimiento en su población que se encuentra en un rango de 3,6% hasta un 81,7%
- La unidad vecinal que muestra el mayor crecimiento es la Unidad vecinal N°9 (81,7%) en cambio la que mostró un crecimiento menor fue la Unidad vecinal N°10 (3,6%).
- De las 6 Unidades vecinales que aumentaron su población en este período, 5 de ellas muestran un crecimiento por sobre el crecimiento total comuna de un 7,8%
- Existen 10 Unidades vecinales que muestran un decrecimiento en su población que se encuentra en un rango de -1,5% hasta un -20,5%.

5.3.2. Evolución del Número de Viviendas.

De las cifras preliminares de Viviendas obtenidas por la Municipalidad en el proceso de tabulación de datos del Censo de Población y Vivienda 2002, se puede apreciar que entre los años 1992 y 2002, el número de viviendas muestra una marcada tendencia creciente.

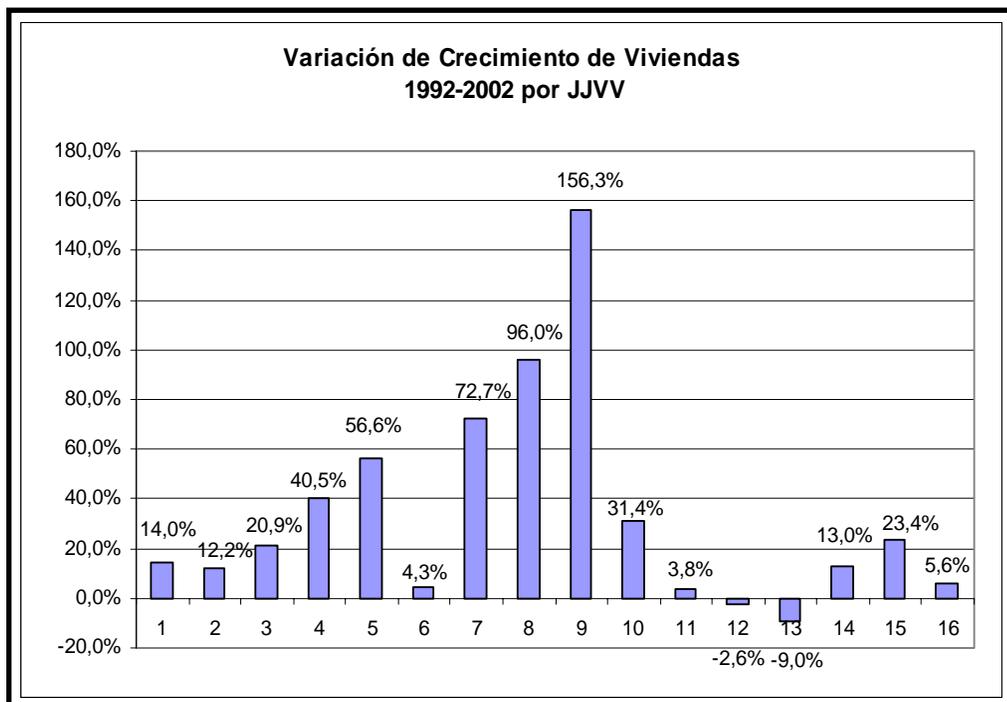
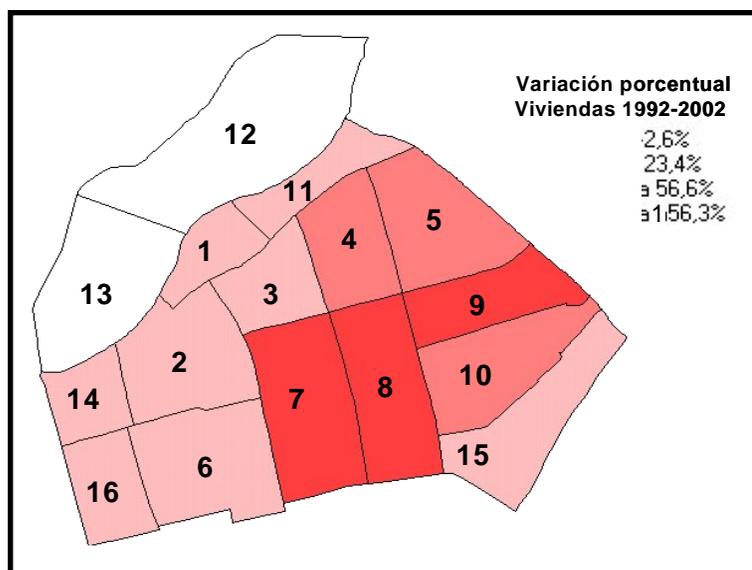
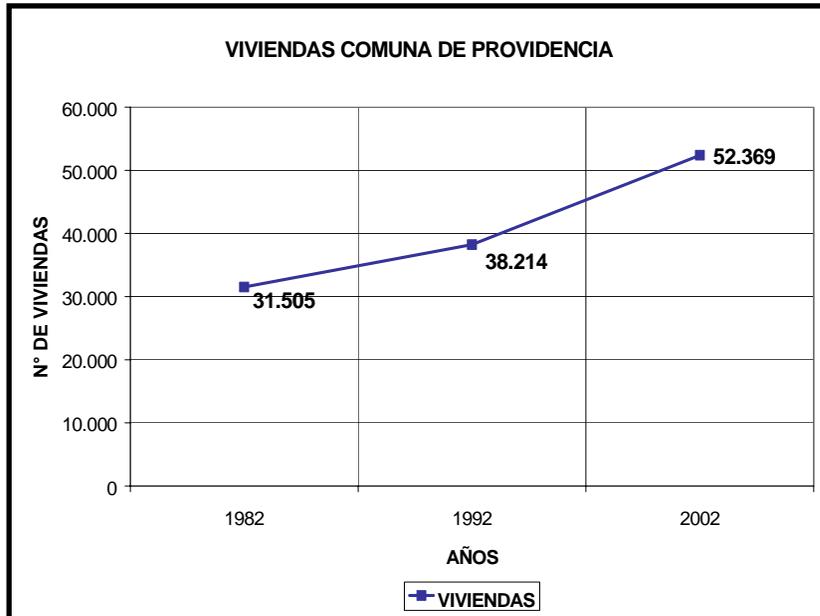
Es así como las viviendas aumentan en 14.655, lo que significa un crecimiento de un 37% al cabo de 10 años. De 38.214 viviendas en 1992 subió a 52.369 en 2002. (Cuadro 3 – Gráfico 4)

Esta variación positiva supera en 15 puntos porcentuales el crecimiento producido en el período intercensal anterior (1982-1992), en que la tasa de crecimiento de las viviendas alcanzó un 21,3%. De 31.505 viviendas en 1982 subió a 38.214 en 1992 (Cuadro 3 – Gráfico 4)

Cuadro 3

VARIACION DE VIVIENDAS POR UNIDAD VECINAL Totales por Censo - COMUNA DE PROVIDENCIA			
Año	CIFRAS REALES	Variación (en N° de Viv)	Variación (en %)
1982	31.505	Sin dato	Sin dato
1992	38.214	6.709	21,3%
2002	52.369	14.155	37,0%

Gráfico 4



VARIACION DE VIVIENDAS POR UNIDAD VECINAL				
UV	1992	2002	Variación (en N° de Viv)	Variación (en %)
9	1.562	4.003	2.441	156,3%
8	3.194	6.259	3.065	96,0%
7	2.733	4.721	1.988	72,7%
5	4.431	6.937	2.506	56,6%
4	3.514	4.938	1.424	40,5%
10	1.977	2.598	621	31,4%
15	2.469	3.046	577	23,4%
3	2.782	3.364	582	20,9%
1	1.560	1.779	219	14,0%
14	2.474	2.795	321	13,0%
2	2.528	2.836	308	12,2%
16	2.269	2.396	127	5,6%
6	2.838	2.960	122	4,3%
11	1.077	1.118	41	3,8%
12	1.179	1.148	-31	-2,6%
13	1.616	1.471	-145	-9,0%
Otras	11	0	-11	-100,0%
TOTAL	38.214	52.369	14.155	37,0%

5.3.3. Relación Habitantes por Vivienda.

De la observación de la información presentada en los dos apartados anteriores (evolución de la población residente y evolución del número de viviendas) se pueden sacar importantes conclusiones.

La disminución de la población en un determinado territorio, tiene diversas causas, entre ellas el cambio de destino de viviendas a otros usos, la disminución del tamaño de las familias, y sólo uno de ellos puede achacarse a la detención de la edificación de viviendas por deterioro del espacio residencial.

Si se comparan los antecedentes de variaciones del número de personas en una misma unidad vecinal en relación con el número de viviendas, se puede constatar que muchas veces el decrecimiento de la población esta justificado, más que suficientemente, por la disminución del número de personas en los grupos familiares, aunque se haya mantenido o incrementado la edificación de viviendas en el área.

Para incorporar esta variable en los análisis correspondientes se incluye el siguiente cuadro sobre relación habitantes por vivienda en los dos últimos censos. Puede verse que la disminución de la población, dependiendo de la ubicación geográfica y del sector socio-económico que se trate, la disminución de la población puede explicarse por la composición familiar desde un 16% hasta un 43%.

Al analizar las cifras de viviendas y la población correspondiente, desagregadas por Unidad Vecinal podemos visualizar lo siguiente:

- La tasa de crecimiento de viviendas a nivel comunal, para el período intercensal 1992–2002 es de un 37,0%;
- Existen 14 Unidades vecinales que muestran un aumento en el número de viviendas que se encuentra en un rango de 3,8% hasta un 156,3%;
- Existen sólo 2 Unidades vecinales que muestran un decrecimiento en sus viviendas que se encuentra en un rango de -9% hasta un -2,6%;
- Para 1982 el Número de Habitantes era de 115.449 y el de viviendas alcanzaba a 31.505, existiendo una relación de **3,7** personas promedio por vivienda;
- Para 1992 el Número de Habitantes era de 111.182 y el de viviendas alcanzaba a 38.214, existiendo una relación de **2,9** personas promedio por vivienda;
- Para 2002 el Número de Habitantes es de 119.863 y el de viviendas alcanzaba a 52.369, existiendo una relación de **2,3** personas promedio por vivienda;
- Para el año 2002, en todas las Unidades Vecinales existe una disminución en la relación de personas promedio por Numero de Viviendas;

RELACION HABITANTES POR VIVIENDAS

UV	POBLAC	VIV	PERSONAS POR VIV	POBLAC	VIV	PERSONAS POR VIV	VARIACIÓN
	1992	1992	1992	2002	2002	2002	1992-2002
1	3.326	1.560	2,1	3.201	1.779	1,8	- 0,3
2	8.237	2.528	3,3	7.383	2.836	2,6	- 0,7
3	7.786	2.782	2,8	7.670	3.364	2,3	- 0,5
4	7.380	3.514	2,1	8.593	4.938	1,7	- 0,4
5	11.107	4.431	2,5	14.013	6.937	2,0	- 0,5
6	9.668	2.838	3,4	8.334	2.960	2,8	- 0,6
7	9.537	2.733	3,5	12.030	4.721	2,5	- 0,9
8	9.131	3.194	2,9	12.863	6.259	2,1	- 0,8
9	5.109	1.562	3,3	9.285	4.003	2,3	- 1,0
10	7.050	1.977	3,6	7.305	2.598	2,8	- 0,8
11	2.743	1.077	2,5	2.216	1.118	2,0	- 0,6
12	4.433	1.179	3,8	3.599	1.148	3,1	- 0,6
13	4.646	1.616	2,9	3.761	1.471	2,6	- 0,3
14	5.882	2.474	2,4	5.185	2.795	1,9	- 0,5
15	8.725	2.469	3,5	8.543	3.046	2,8	- 0,7
16	6.386	2.269	2,8	5.075	2.396	2,1	- 0,7
otras	36	11	otro rango	807	0	otro rango	otro rango
TOTAL	111.182	38.214	2,9	119.863	52.369	2,3	- 0,6

Consideramos interesante consignar parte del Diagnostico de APICE, aunque esta realizado sobre otras unidades territoriales (los distritos censales), estos consultores concluyen sus análisis poblacionales y de viviendas de la siguiente manera: "el proceso de pérdida de población, a nivel comunal es posible decir que se ha detenido; sin embargo intra comunalmente no es así, como se muestra en la Tabla Nº 1, el proceso de despoblamiento en algunos distritos censales ha sido en los últimos 30 años muy serio, como en los distritos de Condell y Pedro de Valdivia, que casi no han variado territorialmente, por lo que las cifras son elocuentes. Aún cuando en el último período hay algún indicio de recuperación poblacional".

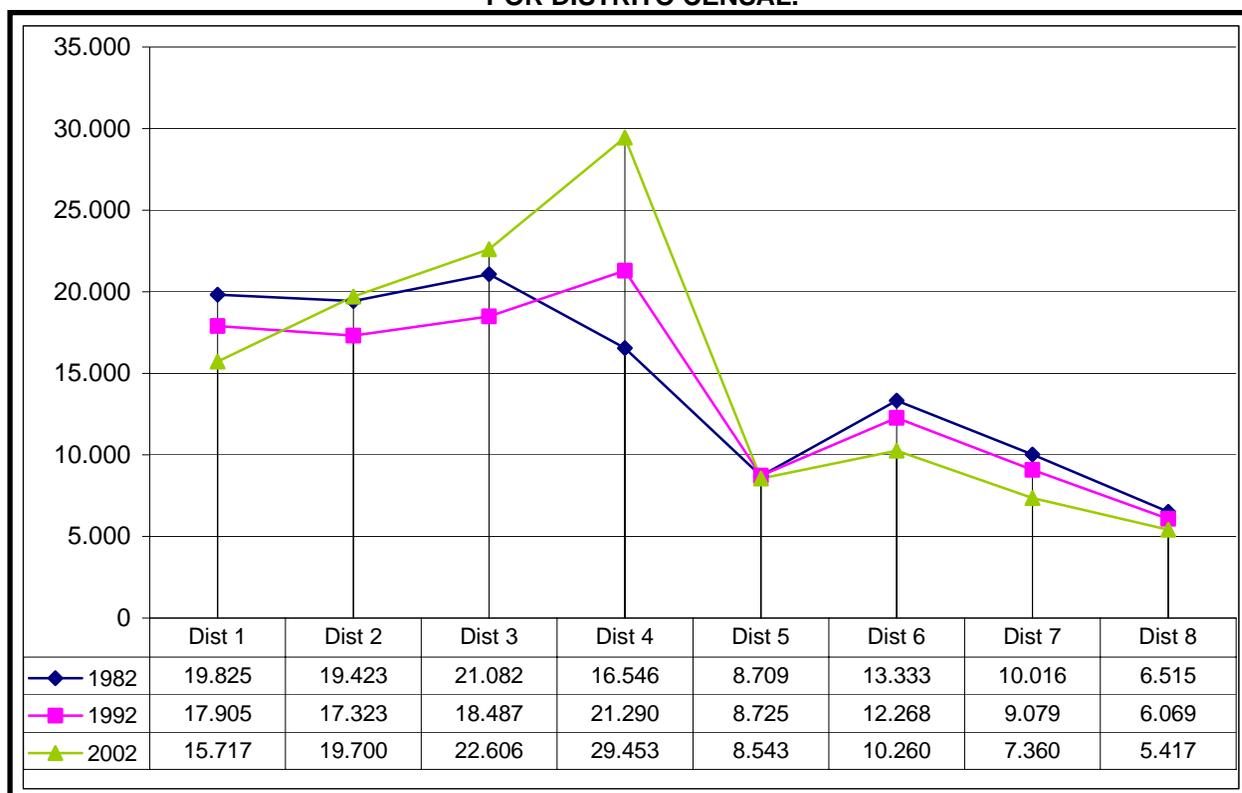
TABLA Nº 1.
CANTIDAD DE POBLACION COMUNAL DESDE 1970 AL 2001.

Nombre de Distrito	1970	1982	1992	2002
1. Condell	25.705	19.825	17.908	15.717
2. Pedro de Valdivia	21.287	19.423	17.323	19.700
3. Los Leones	38.686	16.546	18.487	22.606
4. Pocuro		21.082	21.290	29.453
5. Diego de Almagro		8.709	8.725	8.543
6. Parque Bustamante		13.333	12.268	10.260
7. Pedro de Valdivia Norte		10.016	9.079	7.360
8. Hospital Militar		6.515	6.066	5.417
TOTAL (comuna vigente)	85.678	115.449	111.182	119.056

Fuente: APICE CONSULTORES, sobre la base de Censos.

Considerando los últimos 20 años, (desde 1982 a 2002), los únicos distritos que han concentrado el proceso de ocupación y de localización de nuevos habitantes son los de Pocuro y Los Leones, los cuales se estructuran sobre la base del Distrito de Los Leones del año 1970, por los que de los 38.686 personas en 1970, se podría decir que se ha pasado a más de 52.000 en el año 2002. El distrito de Pedro de Valdivia, sólo en la última década presenta un repunte en la cantidad de población residente.

**GRAFICO Nº 2.
EVOLUCION DE LA POBLACION ENTRE 1982 Y 2002
POR DISTRITO CENSAL.**



Fuente: APICE CONSULTORES, sobre la base de Censos.

La movilidad poblacional entre 1982 y 2002, por distritos censales es posible reconocerlas en el Gráfico Nº 2. Claramente en él se aprecia que los Distritos Pocuro y Los Leones han aumentado su población y los otros – a excepción de Pedro de Valdivia que la recupera y Diego de Almagro que la mantiene – han disminuido los habitantes en ellos.

Además, el aumento de población en el Distrito Pocuro sólo se verifica durante los últimos 10 años, con más de 8.000 habitantes nuevos que, sin duda, son el reflejo de la gran cantidad de residencias construidas en estos últimos años, alcanzando más de 1.400.000 m² construidos.

Respecto del actual distrito Pedro de Valdivia Norte, que en su mayoría pertenecía a la comuna de Las Condes (distrito 4 La Dehesa, localidad de Santiago) y un sector más pequeño a la de Santiago, específicamente el distrito 40 (San Cristóbal); contaría con los 4.673 de Las Condes y los 6.673 del San Cristóbal, haciendo que en 1970 este distrito contase con 11.346 habitantes. Por lo que al año 2002 este territorio ha perdido 3.986 personas, siendo la pérdida más drástica durante la década 70-82, con 1.987 personas, pérdida que retorna entre 1992 y 2002, con 1.719 personas lo que equivale un – 18,9%.

De esta manera, es posible identificar que si bien el proceso de despoblamiento se puede haber detenido en la comuna, existen diferencias muy marcadas en los distintos distritos censales de ella, hecho que puede ser debido a múltiples factores, pero que sin duda responden a las dinámicas inmobiliarias y de construcción en la comuna y al propio crecimiento vegetativo comunal. Esto último se refiere a la salida de población desde sus hogares paternos (disminución del tamaño familiar), ya que luego de 10 años no pocos han terminado sus estudios superiores y se han ido a vivir solos dejando a sus padres.

5.3.4 Evolución de la Población Flotante.

Para establecer y proyectar la población flotante (transeúnte en la terminología del *Diagnóstico*, de APICE) se usaron tres fuentes: las Encuestas de Origen y Destino, EOD1 y EOD2, realizadas por la Universidad Católica, la medición y análisis de los Residuos Sólidos Domiciliarios y el catastro y análisis de los metros cuadrados de usos del suelo no residenciales. Por lo discrepante de los resultados arrojados por el análisis de los residuos sólidos respecto de la realidad empíricamente observada y por la clara proximidad de ésta con las deducciones basadas en las superficies de metros cuadrados de los diversos usos del suelo no residenciales y también del procesamiento de las encuestas de las EOD, se decidió trabajar sólo con estas últimas.

Los tres resultados obtenidos por el Diagnóstico, incluyendo los factores marco que los pueden impactar (crecimiento económico, tendencias demográficas, proyectos regionales y metropolitanos, actividad de la construcción no-residencial y políticas locales) en escenarios pesimista, tendencial y optimista para las proyecciones de población flotante, según la denominada EOD 2, son los siguientes:

PROSPECTIVA POBLACION TRANSEUNTE			
Población Transeúnte deducida de EOD 2			
ESCENARIOS	Optimista	Tendencial	Pesimista
Años			
2001	338.059	338.059	338.059
2002	356.735	365.396	342.408
2003	385.473	327.765	346.756
2004	414.212	390.268	351.104
2005	442.950	402.921	355.453
2006-	471.689	363.484	359.801
2007	500.427	375.024	364.149
2008	529.166	386.564	368.498
2009	557.904	398.105	372.946
2010	586.643	409.645	377.194
2011	615.381	421.185	381.543
2012	644.120	432.725	385.891

(Fuente: Diagnóstico, APICE Consultores, 2003).

5.3.5. Evolución de los valores del Suelo.

La comuna de Providencia posee condiciones de localización que hace que su presencia dentro del contexto urbano no se altere radicalmente en los próximos años, manteniendo sus cualidades de área residencial y de centro urbano. Los altos precios que posee el área centro oriente del Gran Santiago, conformados por comunas como Las Condes, Vitacura, Ñuñoa, Santiago y Providencia, se explica por la demanda de suelo en estas áreas, lo cual, a pesar del fortalecimiento de nuevos centros urbanos en la periferia de la ciudad, siguen manteniendo su importancia a escala metropolitana.

Sin embargo, las inversiones inmobiliarias en los últimos 30 años han dado como resultado importantes diferencias de precios en el interior de la comuna. Aparece un sector oriente de precios altos, y sectores en los extremos sur y poniente de la comuna de menores precios. Los avalúos fiscales del año 2001 tienden a respaldar esta tendencia de localización.

La estabilidad de precios en la comuna otorgan seguridad a los inversionistas especialmente en el caso de los destinos residenciales. En el caso de los destinos no residenciales, como oficinas y locales comerciales tiende a ocurrir lo mismo, sin embargo su crecimiento y localización esta muy ligado a la situación económica del país y la localización entorno al centro de la comuna.

La lógica de localización del comercio tiende a situarse alrededor a las avenidas importantes, como Providencia, por lo cual, el espacio factible para este tipo de actividad tiende a ser restringido al borde inmediato de estas vías. La declinación de las inversiones en locales comerciales demuestra la disminución de los espacios factibles para la ampliación de esta actividad. Por esta razón, en la actualidad conviene más arrendar un local que venderlo ya que la rentabilidad es mayor en el largo plazo.

En el caso de las oficinas su localización tiende a situarse en torno a las vías principales, pero conformando zonas más amplias, especialmente el sector poniente de la comuna. En los últimos años el sobre stock de edificios de oficinas produjo una sobre oferta de este tipo de destinos por lo cual su precio de venta y arriendo ha tendido a disminuir significativamente. En la medida que el crecimiento de la actividad económica crezca en el país se podrá absorber las oferta de oficinas a partir del cual se podría volver a invertir en edificios de oficinas. Sin embargo, en el caso de Providencia, la gran mayoría de los inmuebles destinados a esta actividad son casas y departamentos reciclados, lo cual se presentan incluso en áreas que por norma son preferentemente residenciales. Esta situación muestra que la tendencia de esta actividad esta orientada especialmente a este tipo de edificación, vale decir a un cambio de destino, especialmente en áreas de transición entre destinos residenciales y no residenciales.

De este modo, los cambios de precios dentro de la comuna están estrechamente ligados a dos tipos de actividades en un futuro cercano, el primero con la expansión de las zonas residenciales con edificación en altura y los cambios de destino desde residencia a servicio.

La expansión de la edificación en altura para residencia experimentó un fuerte avance en el sector oriente, lo que aumento la presión sobre áreas residenciales de baja altura redundando en un aumento de precios sobre las mismas. El proceso de expansión del área de mayor densidad sobre áreas de baja densidad y menor precio, es algo que continuará en los próximos años.

El proceso de cambio de destino entorno al centro de la comuna (Av. Providencia y 11 de Septiembre) y en el sector poniente de la comuna puede aumentar los precios comerciales de estas áreas, o bien mantenerlos. Los factores que facilitan la localización de este tipo de actividades son la accesibilidad y precio de suelo, lo cual se ve potenciado en el sector poniente de la comuna, donde se aprecia una extensa zona de menores precios.

Esta dicotomía en los precios de suelo y las tendencias de localización en la comuna de Providencia, pueden llevar a drásticas diferencias en la calidad en los tipos de edificación y actividades, extremándose un sector oriente eminentemente residencial y un centro poniente no residencial, o bien con edificaciones de vivienda similares a las que se construyen en la comuna de Santiago y Ñuñoa.

Para hacer frente a esta situación es recomendable que el municipio tenga una imagen clara de lo que quiere hacer con los sectores más deprimidos de la comuna. El sector oriente seguirá manteniendo su dinamismo, por lo cual los principales esfuerzos de la comuna deberían enfocarse sobre las áreas poniente y sur de la misma.

Una de las primeras medidas es plantear una intencionalidad clara sobre las áreas deprimidas de la comuna, en cuanto a su desarrollo futuro, ya sea para destinos residenciales como no residencial. Uno de los elementos que le interesan a los inversionistas es la estabilidad que presenta la comuna, lo cual se traduce en reglas del juego claras y constantes en el tiempo. Esta situación se puede aprovechar para generar políticas en conjunto entre los privados y el sector público sobre las áreas de menor inversión, conciliando un aumento de la calidad de vida de los habitantes de esas áreas y la rentabilidad de los inversionistas.

Desde el punto vista normativo el proceso de definición de usos de suelo permite otorgar estabilidad en las reglas del juego, a través de cuotas de edificación, número de establecimientos y especialmente sobre el grado de mixtura de las actividades.

En cuanto a la gestión, es importante que se generen mecanismos de participación conjunta con las municipalidades limítrofes, como Santiago y Ñuñoa, para evitar que las diferencias de criterios terminen perjudicando la estabilidad e imagen urbana que persigue Providencia.

5.3.6. Crecimiento de la Inversión Inmobiliaria.

5.3.6.a. Montos de inversión.

Entre los años 1990 y 2001, por concepto de obras nuevas en la comuna se invirtió un total de 20.512.443,73 UF, de los cuales un 65,51% pertenecían a destinos Habitacionales y un 25,13% a destinos de Oficinas. De esta forma, los destinos residenciales pasan a constituir la principal fuente de inversión en la comuna. (Cuadro N° 6). Existen intervenciones puntuales de gran tamaño como la construcción de los estudios de televisión, hoteles y estacionamientos, que presentan montos de inversión y edificación altos que hacen aumentar significativamente la participación de estos sectores en la última década.

CUADRO N° 6
Montos de inversión de obras nuevas entre 1990 - 2001

Destino	Monto en UF	%
Habitacional	13.438.719,38	65,51
Oficina	5.154.029,11	25,13
Hotel	512.207,49	2,50
TV	349.556,08	1,70
Estacionamiento	324.108,72	1,58
Salud	292.441,15	1,43
Comercio	200.530,14	0,98
Educación	118.525,36	0,58
Educación Superior	47.635,80	0,23
otros	35.855,43	0,17
Taller	25.801,31	0,13
Financiero	9.222,67	0,04
Estación de Servicio	2.722,02	0,01
Restaurante	1.754,13	0,01
Total	20.513.108,80	100,00

Precio expresado en UF = 16.346,38 (4 de agosto del 2002)

Fuente: APICE Consultores, a partir ficha de inscripción de permisos de edificación entre los años 1990-2001.

CUADRO N° 7

Montos de Inversión en UF, para destinos Residenciales y No Residenciales, años 1990 - 2001

Año	Residencial	%	No Residencial	%	Montos Totales	%
1990	138.154,13	1,03	105.220,81	1,49	243.374,93	1,19
1991	721.767,23	5,37	344.866,25	4,87	1.066.633,47	5,20
1992	1.318.071,35	9,81	493.274,91	6,97	1.811.346,26	8,83
1993	1.624.840,95	12,09	1.087.832,41	15,38	2.712.673,36	13,22
1994	1.120.788,25	8,34	626.868,75	8,86	1.747.657,00	8,52
1995	1.831.901,84	13,63	825.938,23	11,68	2.657.840,08	12,96
1996	1.787.990,69	13,30	879.547,53	12,43	2.667.538,22	13,00
1997	1.696.287,06	12,62	904.040,35	12,78	2.600.327,41	12,68
1998	677.586,31	5,04	818.305,63	11,57	1.495.891,94	7,29
1999	429.847,65	3,20	46.664,29	0,66	476.511,94	2,32
2000	1.118.988,03	8,33	460.735,90	6,51	1.579.723,94	7,70
2001	972.495,88	7,24	481.094,37	6,80	1.453.590,25	7,09
Total	13.438.719,38	100,00	7.074.389,42	100,00	20.513.108,80	100,00

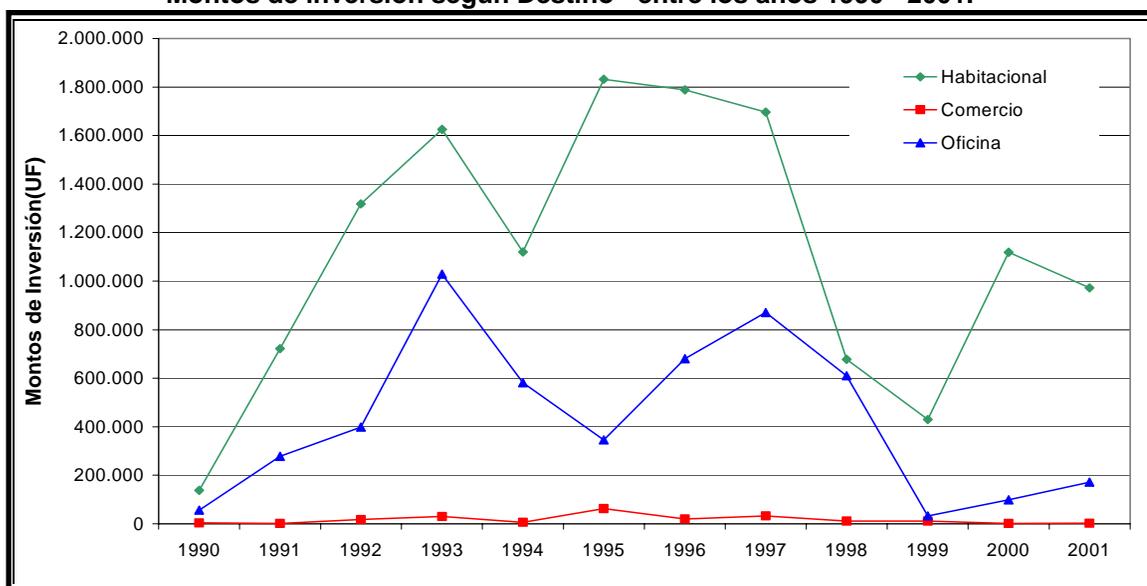
Precio expresado en UF = 16.346,38 (4 de agosto del 2002)

Fuente: APICE Consultores, a partir ficha de inscripción de permisos de edificación entre los años 1990-2001.

Los años 1994 y 1999 son los que presentan las mayores bajas en las inversiones, para todos los destinos. El primero se debe a las elecciones presidenciales de ese año, y el segundo a la crisis actual que atraviesa el país, agravada por las elecciones presidenciales del año 1999. (Cuadro n° 7). Las oficinas son los destinos que, junto a los residenciales, mantienen una mayor continuidad y cuantía en el tiempo, con comportamientos similares en cuanto a los aumentos o disminuciones en las inversiones (gráfico n° 6). Los destinos comerciales, si bien mantienen su presencia, presentan montos de inversión bajos, con sólo un 0,98% de los montos totales del período analizado.

GRAFICO N° 6

Montos de inversión según Destino - entre los años 1990 - 2001.

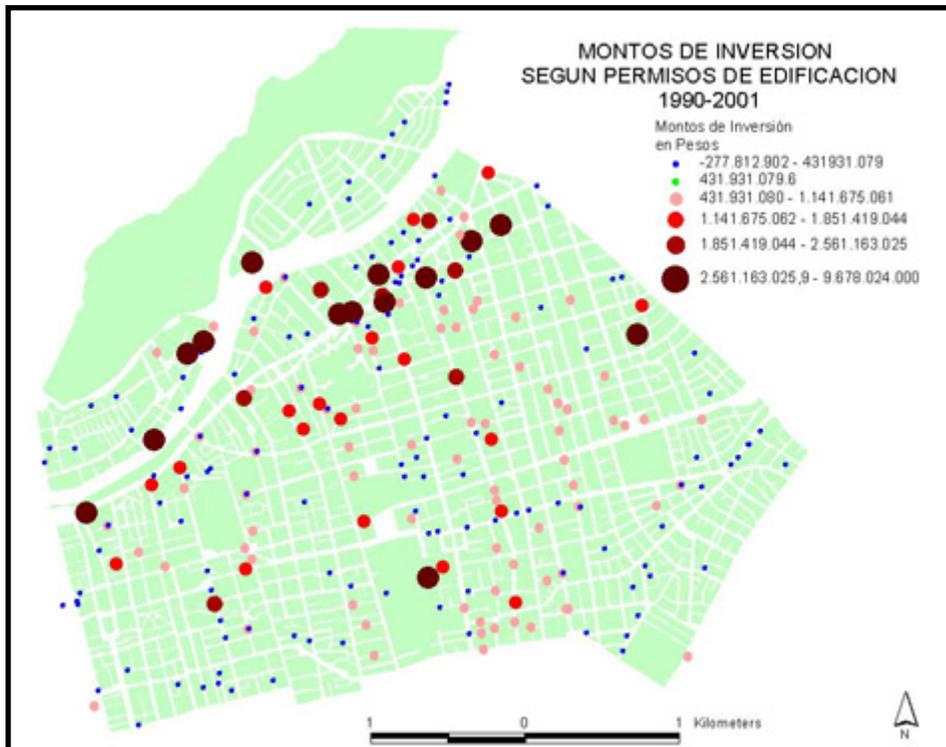


Fuente: APICE Consultores, a partir ficha de inscripción de permisos de edificación entre los años 1990-2001.
Precio expresado en UF = 16.346,38 (4 de agosto del 2002)

Los mayores montos de inversión tendieron a localizarse principalmente en el eje central de la comuna, constituido por las avenidas Providencia y 11 de Septiembre, coincidiendo con las mayores superficies construidas del período. (Figura n° 10)

FIGURA Nº 10

Distribución de Montos de Inversión, entre los años 1990-2001, por obra, según Permisos de Edificación, para todos los destinos.

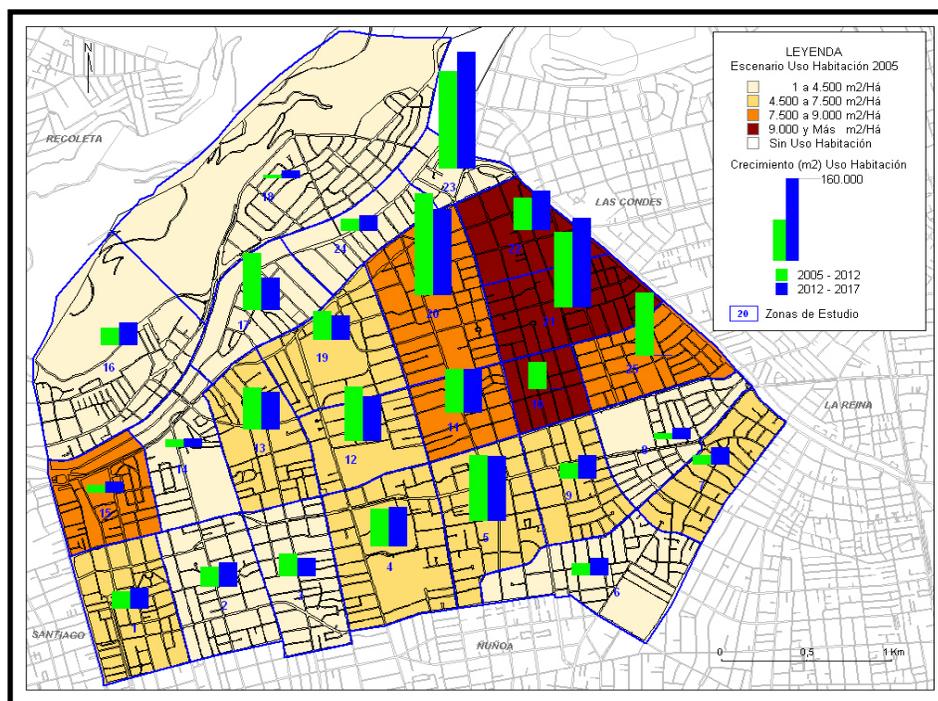


Fuente: APICE Consultores, a partir ficha de inscripción de permisos de edificación entre los años 1990-2001.

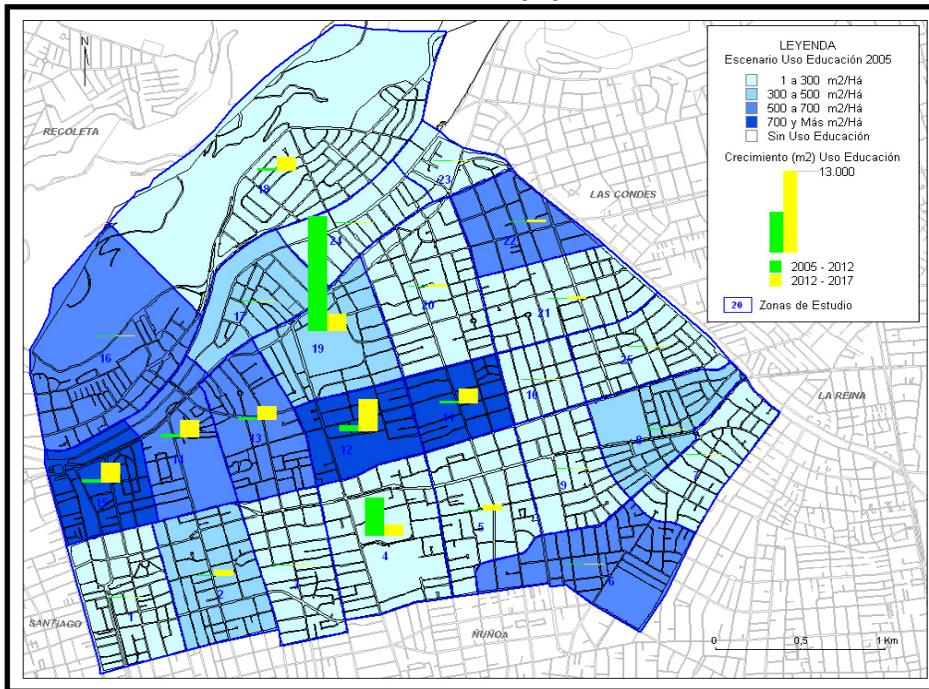
5.3.6.b. Proyecciones de inversión.

A continuación se presentan los m2 edificados según las proyecciones para los períodos 2005 – 2012 y 2012 – 2017, los que corresponden a los escenarios por uso y zona del estudio.

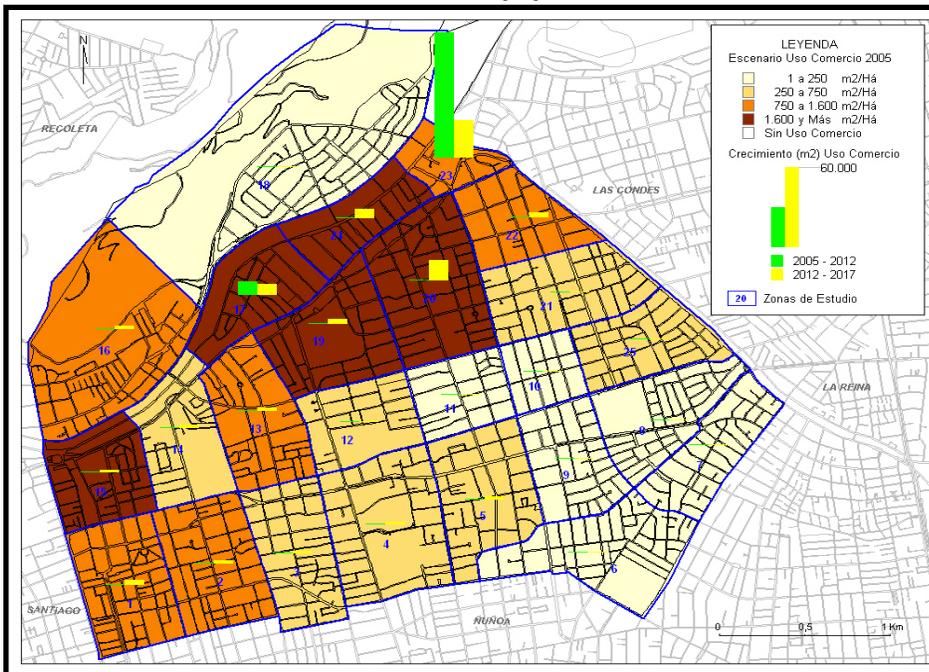
Plano sobre Escenario uso Residencial



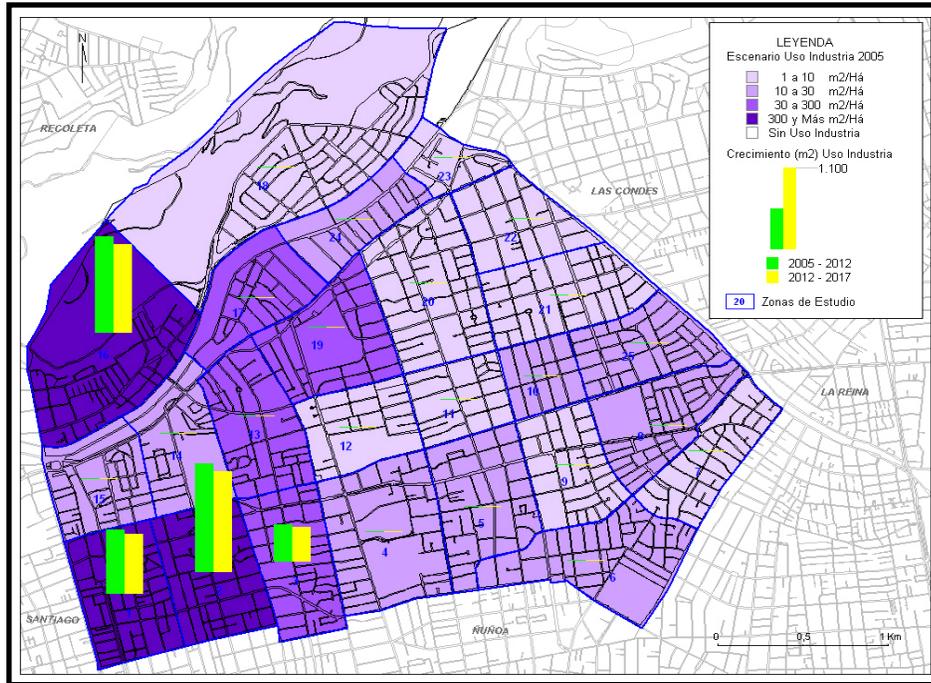
Plano sobre Escenario uso Equipamiento Educación



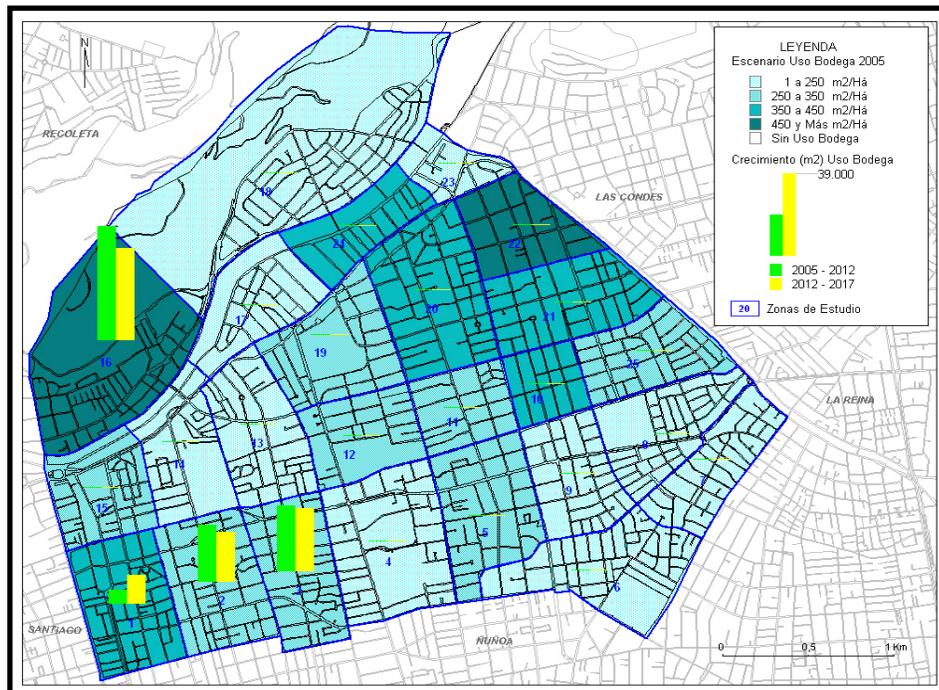
Escenario sobre el uso Equipamiento Comercio



Plano sobre Escenario uso Equipamiento de Industria



Plano sobre Escenario uso Equipamiento Activ. Prod. (Bodegas)



5.4. SUBJETIVIDAD PRIVADA Y PLANIFICACION URBANA.

La consultora *APICE Consultores*, consideró pertinente incluir un conjunto de entrevistas a personalidades destacadas dentro de los distintos sectores de actividad en la Comuna para recoger la percepción presente y futura de la comuna, capítulo que fue acogido por la Municipalidad en el proceso de licitación. A continuación, se incluye un resumen ejecutivo de él, a fin que, en conjunto con el elenco de objetivos detectados por los urbanistas y los antecedentes de los escenarios poblacionales y económicos posibles, se oriente y explique la dirección que adoptarán las propuestas del Plan.

5.4.1. Un lugar especial.

El área física de la comuna no está claramente definida en el mapa mental de los entrevistados -tres de ellos empresarios destacados dentro de la comuna- pero sí están claramente definidas dos áreas funcionales de la misma. "Providencia es una comuna que tiene áreas bien definidas, hay un área comercial bien identificada y un área residencial, que está bastante bien demarcada".

Providencia no es un área, sino más bien dos mundos bien definidos y delimitados: una zona comercial, en que “es casi imposible realizar un proyecto habitacional”, y “la parte habitacional, hacia el interior”, en que “todavía quedan muchas calles que deben ser muy agradables para vivir.” Estos mundos están bien consolidados y son “como todos los barrios en cualquier parte del mundo. En Providencia ambos mundos están relacionados, es una comuna en que hay una mezcla, en que existe lo comercial y lo residencial. La relación entre estos dos mundos es de mezcla”.

Lo particular de Providencia es la cercanía espacial de estos mundos: “zonas residenciales muy cerca de la zona céntrica” “Hay un mixtura que es bien interesante.” (...) “Vivo en un lugar donde no escucho pasar los autos, pero camino dos cuadras y estoy al medio del bullicio, (...) esa oportunidad es muy típica de esta comuna, pero mal valorizada, (...) en otras (comunales) tú tienes que salir en auto. Aquí no, todo está más accesible, tienes calidad residencial y al mismo tiempo centralidad, y buenos vecinos.” La comuna “tiene parque, tiene actividad artística”. Además la “municipalidad funciona como una empresa, que es muy diferente a otras municipalidades.” “Lo provinciano convive con lo moderno, el comercio y la administración”.

5.4.2. Un sello de distinción para las instituciones.

Providencia es “su prestigio, su alcurnia”. Este es un concepto que está presente en todas las entrevistas, ya sea de manera manifiesta o latente. Por ejemplo, en una clínica y en una universidad. Son dos casos de transferencia de prestigio: en el primero, el discurso establece una igualdad entre la institución y la comuna. “es la clínica de la comuna, la Clínica tiene una marca, tiene un nombre, tiene una historia, es la clínica de Providencia, aunque para el estrato más pobre de la comuna, no sea una clínica de opción. En el segundo caso la institución, una Universidad nueva, está en proceso de construcción de su prestigio. En este caso, la institución va detrás del prestigio de la Comuna. El mensaje es: los alumnos van a una universidad localizada en Providencia, por la ubicación y el prestigio de la comuna. En cambio a una universidad tradicional los alumnos van por el prestigio de la universidad, no importando la comuna donde se ubique, porque la distancia frente al prestigio es irrelevante.

El siguiente es un texto notable sobre la alcurnia. “Había una chingana¹³ que se llamaba “Las Urbinas”. A la “chingana”, no venía cualquiera, “venía Diego Portales a bailar ... bajo los sauces...”, En aquella época la comuna ya era de alcurnia. Esencialmente, en el período comprendido entre el “saucito” y la “palmera”, la comuna de Providencia ha mantenido su alcurnia: “Si tú ves renovación en cuanto a construcciones de altura y edificios de departamento, no hay muchos.” “Para el empresario, en el paisaje urbano se conserva la alcurnia, es un hecho físico”.

5.4.3. La decadencia para el comercio.

El mundo del “comercio” está en dificultades. Hoy “lo más de punta no está en la comuna ..., lo más sofisticado no está ...(en Providencia), lo más dinámico hoy día está pasando por otro lado”. “... creo que Providencia sigue siendo un área muy central, a nivel comercial, (pero) la competencia ... (es)...con los Malls ... tal como lo hace el centro de la ciudad”.

En el discurso hay dos temas estrechamente relacionados, el primero es la tienda y el segundo es el espacio público donde se realiza la actividad comercial, ambos ya no son lo más “top”. El Mall reemplazó a la calle. Para algunos la competencia se puede ganar. “la historia de los estacionamientos subterráneos con lo que ha implicado (para el) espacio público, es muy positivo para el comercio. En cambio para otros, “por mucho esfuerzo que se haga, (por ejemplo) ... con estos estacionamientos, (la actividad) tiende a morir”.

La reiteración de la idea de fortaleza comunal para este objetivo es “su prestigio, su alcurnia, que se mantiene”. A pesar de estas diferencias el esfuerzo político debe realizarse. “Pero, claro, para eso se requiere una decisión activa de mejoramiento”... “eso requiere, algunos mecanismos de mejoramiento de las condiciones urbanas”.

5.4.4. Los momentos del área de servicios.

La “ciudad” se expande “inaugura su segundo centro, en los años 60 a lo largo de Providencia”. hacia “una zona en donde hay población de mayores ingresos ...” que es desplazada hacia el oriente. Y por lo tanto se produce un proceso “de transformación básicamente en usos de suelos más que en transformación física. Es decir, a partir de los años 60, lo que uno ve es que las mismas edificaciones existentes comienzan a cambiar de uso. Muchas casas se convierten en tiendas, boutiques ... y se genera un polo fuerte de atracción, ... desde entonces una buena cantidad de gente deja de ir al centro ..., serán las mansiones, ... las que conservaran la impronta de Providencia. Un comercio de ‘boutiques’ en casas señoriales. Hay una transformación con conservación de la alcurnia”.

“Luego, la segunda etapa en Providencia es que se comienza a transformar la construcción, en edificios más ad hoc para lo que se está requiriendo. Entonces empiezan a desaparecer las antiguas casas, ... y comienzan a aparecer edificios, comienzan a aparecer otro tipo de construcciones para atender esas demandas ... reforzado por la inauguración del Metro ... una intervención física mucho más fuerte con la apertura de 11 de Septiembre que transforma ... toda esta área ya no sólo de un centro lineal, sino, de un par de vías que engrosan las direcciones, en una vía que ya es mucho más vasta, de

¹³ “chingana”, de chingar. 1. f. Amér. Merid. Taberna en que suele haber canto y baile. DRAE

actividad comercial, de servicio y administrativa. Providencia sufre un proceso de transformación, de renovación urbana durante los años 70, 80 y que de alguna manera al ser precursora ... Providencia continúa a la vanguardia, desarrolla el primer proceso de renovación urbana relevante de la ciudad, sigue siendo fiel a su tradición”.

Pero, en un tercer momento “cuando comienzan a aparecer otras tecnologías, otras capacidades constructivas, etc., ya el espacio está ocupado, por lo tanto, hay que buscar espacios nuevos” El área de servicios está hoy en problemas porque no tuvo la fuerza para ubicar nuevos espacios e incorporar tecnología para seguir a la vanguardia en el proceso de renovación urbana, es un castigo por haber olvidado su pasado ... y su capacidad de ser moderna. En lugar de seguir concentrándose allí la actividad se empieza a ir hacia otros lugares, que ofrecen mejores condiciones.” Son otros los que están a la vanguardia, porque Providencia se “des agiliza”. El concepto “des agiliza”, no es torpeza, que es el antónimo a agilidad, tampoco es entorpecer, que podría ser considerado su sinónimo. En el concepto “des agiliza” hay un juicio: Providencia todavía se mueve en el campo de lo ágil y no de lo torpe; por lo tanto todavía conserva su característica, aunque su presencia ha decaído. El problema es que esta decadencia significó que ya no fuera negocio para el inversionista inmobiliario instalarse en Providencia y por eso se desplaza hacia el oriente.

Un segundo análisis se legitima en la “experiencia”, también basada en “hechos”, pero se construye por analogía. “voy cada 15 días o por lo menos una vez al mes a Viña. La calle Valparaíso era la calle del comercio. Era espectacular, ... era el centro de reunión de Viña ... El comercio ... bueno ... está en los Malls”. “A la calle Valparaíso, va a comprar la gente de los cerros, ... cambió el pelo absolutamente ... hoy día a cierta hora ya te empieza a dar miedo”. Esta es la primera dimensión del diagnóstico: la dimensión social. La calle deja de ser lugar de encuentro, da miedo porque llegó la gente del poniente. Para cierto estrato social¹⁴ las calles Valparaíso / Providencia descienden en una imaginaria estratificación social del espacio público. Una segunda dimensión de la decadencia es la económica. “Veo la rotación, como se cierran tiendas, se tratan de abrir otras. ... para los inversionistas ni siquiera es atractivo ..., (Ud. no sabe) lo que antes costaba un local en Providencia. Este hecho refuerza la idea de la decadencia, ya no como un suceso subjetivo, sino que objetivo, porque se instala en las cifras del mercado. Los hechos anteriores “... te demuestran un poco lo que ha ido pasando y lo que va a seguir pasando, porque es así, o sea, tú no puedes cambiar... ir a contrapelo del Mall”.

Es interesante destacar un componente central que atraviesa a todos los discursos de la “decadencia”. Hay algo que no se puede discutir; Providencia fue “exclusiva” y / o “precursora”. A juicio de los entrevistados son los hechos históricos los que entregan este criterio de verdad. En el momento actual Providencia ha traicionado su “ser”, su “verdad”, por eso este acápite se titula “decadencia”. El sueño de los entrevistados es que Providencia vuelva a ser lo que ha sido durante toda su historia.

5.4.5. Un lugar de residencia para la clase media.

En Providencia “la población se ha avejentado”. Y la gente que se quiere venir a vivir son “matrimonios que ya no tienen hijos ..., a una comuna que ... es totalmente cómoda para ellos, ... tienen todo a la mano, ... salir a caminar en las tardes, bajos plátanos orientales maravillosos ...”. Luego una afirmación radical “... es una comuna para la tercera edad, si esa es la verdad más grande que una casa”. Y este no sólo es un hecho objetivo, es además un hecho subjetivo. “... es una comuna que le da una importancia notable a la tercera edad. No hay ninguna comuna que tenga, ... el movimiento ... de la gente de la tercera edad ...”. Providencia es habitada y vivida por la tercera edad.

Sin embargo, “siempre va a haber ... niños escolares ... La gente más joven tiende a irse. Creo que por razones económicas en parte, y no sé las (demás) explicaciones ... Pero hay proyectos que ... han cambiado un poco la perspectiva, orientándose más hacia los jóvenes profesionales, más que nada a matrimonios jóvenes, a familias jóvenes, como un poco quebrar la tendencia, aunque la verdad es que Providencia es ideal para la gente que ya no tiene hijos ...”.

Esta es una idea de los entrevistados que no deja de ser sorprendente. En Providencia hay niños, pero Providencia no es una comuna para niños y jóvenes, es para matrimonios sin hijos¹⁵.

Las clases sociales que habitan Providencia son: “para mi gusto ... de clase media-alta, mezclada, pero clase media-alta” (...) “es una comuna que podría llamarse rica; ... una comuna de clase media, media-media. Tiene un poquito de clase media-baja, que es la parte más pobre de la comuna, pero que en general no es mucha gente, yo creo que la mayoría es clase media para arriba, lo que se llama sector ABC1, C2, parte superior C2 ...” “... lo que es una ventaja para administrarla, poca pobreza, ... en general no hay pobreza, pueden haber barrios más modestos, ... como Santa Isabel, pero no hay pobreza. No hay esa pobreza extrema”.

Y lo que también es sorprendente, es que (se perciba que) en Providencia no vive clase alta.

¹⁴ Es probable que si entrevistáramos a la gente de los “cerros”, para ellos ir a la calle Valparaíso sea ascender en la escala social.

¹⁵ Esta concepción de la ciudad es muy extraña, es una ciudad que no quiere reproducirse y niega su existencia en el tiempo. La trascendencia del mundo “residencial” es física, es de edificios “tecnológicos”, no es de especie. Es una ciudad que perfectamente puede tener desde un dios protector a Thanatos.

5.4.6. Un arco iris de barrios.

Los barrios no son áreas físicas sino que conceptos que describen según los entrevistados ciertos espacios. Son espacios que no tienen límites pero sí características que permite identificarlos, un nombre, ciertas características físicas y una valoración implícita.

En las descripciones hay construcciones simbólicas de los barrios, son valorizados y comparados unos con otros en una gran imagen de la comuna. Por lo tanto estas descripciones nos permiten construir una imagen de la comuna a partir de sus componentes: los barrios. La ubicación de cada uno de ellos en las coordenadas objetivas y sus relaciones subjetivas entre sí van determinando un mapa mental de la comuna..

El resultado es un gráfico que tiene cuatro espacios bien definidos. El primero, el barrio de Bellavista, es un barrio sin transformaciones urbanas significativas con valoración relativamente negativa. Al lado el barrio de Pedro de Valdivia Norte es valorado positivamente y tampoco ha sufrido cambios urbanos importantes, y además es deseable que no los sufra, según los entrevistados. Ambos espacios son identificados como los más tradicionales. Un tercer espacio es el que limita con Pedro de Valdivia por el poniente y Las Condes por el oriente. Se caracteriza por haber sufrido transformaciones urbanas positivas y a medida que se avanza hacia el oriente sus características se asimilan a la comuna vecina. Es por excelencia un área residencial y la más moderna de la comuna. Edificios en altura con las últimas tecnologías. La cuarta zona es la que limita con la comuna de Santiago. Es un área que ha sufrido también transformaciones, pero está muy atrasada, llega tarde al proceso de modernización de la comuna. Todavía esta en la primera etapa, es decir, reciclando las grandes casonas en oficinas. El quinto espacio es el "núcleo" central, entre el río y la Av. Providencia, esta tensado por dos de los cuatro espacios, es decir esta siendo prolongado a "imagen y semejanza" de estos espacios. Suecia es atraída por Bellavista y General Holley por Pedro de Valdivia / Los Leones (estos juicios son antes del 2003). Lo mismo ocurre con la comuna, es tensionada por Santiago hacia el poniente y por Las Condes hacia el oriente.

5.4.7. Una siempre provisoria conclusión.

En lo fundamental -intentando una reflexión final sobre las entrevistas levantadas- para los agentes privados y empresarios está la imagen de una comuna que atraviesa un momento de crisis, es decir, Providencia se encuentra en un momento justo en que debe tomar decisiones en el ámbito de la planificación urbana para pasar a un estado superior en su desarrollo, o de lo contrario sus actuales problemas pueden agudizarse. En estas disyuntivas que presentan los ciudadanos hay un amplio espacio de intervención para la planificación urbana que puede cargar la balanza hacia el lado correcto en el futuro.

Los privados entrevistados comparten un cierto diagnóstico básico sobre la comuna de Providencia. Comparten una visión sobre el valor simbólico de la comuna y coinciden en que para salir de la situación de decadencia, existe un gran desafío: la comuna necesita recuperar su valor simbólico histórico, una identidad nueva basada en la tradición. La comuna debe reconstruir su estilo en torno a sus ejes urbanos tradicionales, y tomar lo antes posible la iniciativa para continuar siendo una comuna central. Providencia tiene, por sus características, la oportunidad de volver a transformarse en un modelo muy innovador de planificación urbana.

También comparten la idea de que ellos, los vecinos, los agentes privados, en conjunto con el sector público son capaces de devolverle la competitividad a la comuna. Los empresarios tienen una visión bastante homogénea de la comuna. A su juicio, en la descripción de los atributos de la comuna, éstos están en un movimiento centrífugo, que es preciso contener y reencauzar.

En relación con los objetivos en el ámbito de la planificación, no difieren: recuperar el rol histórico de Providencia junto con repoblar y construir una comuna más integrada, son las claves para el diseño del espacio público. Los estacionamientos subterráneos son un gran esfuerzo para espantar al fantasma de la interioridad a favor de la centralidad.

Y para el diseño del Plan Regulador Comunal, en cada imagen de futuro que es posible identificar hay apuestas diferentes, con un sello común, y es que esas visiones están fundadas en experiencias de la ciudad, que participan de la búsqueda de una nueva situación de modernidad y prestigio para la comuna de Providencia.

CAPITULO 6. SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA

6.1. POLIDUCTOS.

La Municipalidad encargó a la Empresa CADE - IDEPE un estudio de factibilidad para desarrollar poliductos, a fin de soterrar los servicios aéreos, la cual debió realizar una prospección de los planes y tendencias de los servicios de urbanización.

Dado que dichos servicios se encuentran privatizados en nuestro país, la conclusión fue que las empresas cubrirían dichas demandas según las demandas detectadas y a precios de mercado, además que no se tuvo acceso a los planes anuales de las empresas, lo que limitó el estudio solo al análisis de factibilidad técnica de dicho proyecto.

6.2. SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA.

En virtud de la situación mencionada en el punto anterior, se ha optado por tener sólo una documentación de compromiso sobre la suficiencia de infraestructura sanitaria de la Empresa Aguas Andinas, que es la concesionaria que debe servir el territorio de la comuna en alcantarillado y agua potable. Dicho documento forma parte de los Estudios Complementarios del presente PRCP 2005, el cual se adjuntó el expediente de la Declaración de Impacto Ambiental.

CAPITULO 7. SUFICIENCIA DE DOTACION DE EQUIPAMIENTOS.

7.1. SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTO EN SALUD.

Providencia es una comuna altamente equipada en establecimientos de prevención y atención de la salud.

En el sector privado se encuentra la Clínica Santa María, establecimiento de máxima especialización en todas las áreas de la salud, el cual ha estado en los últimos años en un permanente plan de mejoramiento y ampliación de sus instalaciones y contempla aún mayores inversiones con planes de ampliación en etapa de aprobación de proyectos.

Asimismo, en el área privada, existen varios establecimientos de especialidades como el Hospital Oncológico López Pérez, el centro de enfermedades respiratorias y alérgicas Clínica Servet, el centro Oftalmológico IOPA, la Clínica Rousseau, entre otras.

Respecto del sector público, se emplaza en Providencia la dirección del Servicio de Salud Oriente, con su complejo hospitalario Salvador-Geriátrico, compuesto por el Hospital General de Especialidades y Urgencia El Salvador, el Hospital Geriátrico, más el Hospital de Neurocirugía y el Hospital del Tórax. Este complejo también se encuentra desde hace años programando y planificando una remodelación completa, para convertirlo en uno de los más completos y modernos del país. Este plan, que ocupará parte de los actuales terrenos de los hospitales nombrados, se hará basándose en un Seccional específico (adjudicado a una oficina privada por el Ministerio de Obras Públicas) y bajo las condiciones que determina el Plan Regulador Metropolitano de Santiago - PRMS.

En el área de salud primaria, que ha sido traspasada a la administración municipal, Providencia cuenta con dos modernos Consultorios de Medicina General para la atención de Niños Sanos y Enfermos, Maternal y Adultos: Consultorios Hernán Alessandri y El Aguilucho. Además se dispone del Consultorio Manuel Montt, de atención odontológica en calle Manuel Montt esquina surponiente de calle Granaderos.

Para mostrar la amplia cobertura que otorgan estos establecimientos municipales se incluye a continuación una tabla de la población registrada que se atiende en los consultorios de medicina general segmentada por tramos de edades.

Población registrada en los Consultorios Municipales

								TOTAL	
NIÑOS Y ADOLESCENTES								niños, adolesc.y adultos	
ESTABLECIMIENTOS	< 1 AÑOS	12-23 MESES	2-5 AÑOS	6-9 AÑOS	10-14 AÑOS	SUB TOTAL			
H.ALESSANDRI	206	226	1,030	1,157	1,639	4,258	H.ALESSANDRI		
EL AGUILUCHO	89	83	294	363	552	1,381	28,062		
PROVIDENCIA	295	309	1,324	1,520	2,191	5,639	EL AGUILUCHO		
								9,545	
ADULTOS								COMUNAL	
ESTABLECIMIENTOS	15-19 AÑOS	20-44 AÑOS	45-59 AÑOS	60-64 AÑOS	65 -69 AÑOS	70 Y + AÑOS	SUBTOTAL		
H.ALESSANDRI	1,834	8,357	5,378	1,468	1,475	5,292	23,804		
EL AGUILUCHO	596	2,680	1,927	520	554	1,887	8,164		
PROVIDENCIA	2,430	11,037	7,305	1,988	2,029	7,179	31,968	37,607	
MUJERES POR GRUPOS DE EDAD								TOTAL mujeres	
ESTABLECIMIENTOS	0-14 AÑOS	15-18 AÑOS	19-24 AÑOS	25-34 AÑOS	35-49 AÑOS	50-59 AÑOS	60 Y MAS AÑOS		
H.ALESSANDRI	2,102	713	1,320	1,947	3,399	2,599	5,854	17,934	
EL AGUILUCHO	714	245	458	676	1,212	994	2,089	6,388	
PROVIDENCIA	2,816	958	1,778	2,623	4,611	3,593	7,943	24,322	

De todo lo anteriormente expuesto se puede concluir que la dotación de salud en la comuna de Providencia y sus planes de gestión anuales son más que suficientes para el crecimiento poblacional en los horizontes del PRCP 2005.

7.2. SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTO EN EDUCACION.

Este informe, elaborado por el Departamento de Gestión y Estadística de la Secretaría Comunal de Planificación – SECPLA, de Providencia, sobre la suficiencia de equipamiento en educación, tiene por objetivo el conocimiento cuantitativo de la dotación y cobertura de los servicios educacionales actuales para la comuna. Ello permitirá, a la luz de los escenarios de población ya visualizados, determinar los requerimientos que demandará dicho crecimiento futuro.

Conforme a fuentes del Ministerio de Educación y la Junta Nacional de Jardines Infantiles, la oferta de educación en la comuna de Providencia al año 2004, es la siguiente:

	TIPO DE ADMINISTRACION			TOTAL
	Municipal	Subvencionada	Particulares	
Nivel Enseñanza				
Parvularia	238	230	2.526	2.994
Básica Especial	218	97	0	315
Básica Normal	4.529	2.273	9.018	15.806
Media	7.443	2.945	5.452	15.840
TOTAL	12.414	5.545	16.996	34.955

En el cuadro superior se aprecia que del total de matrículas de la comuna, un 48% es de administración privada, un 36% municipal y un 16% subvencionada. Ahora, del mismo total, la mayoría, un 90,52 %, cursa la enseñanza básica y media (con un 45,21 % y 45,31 % respectivamente).

Respecto de la población en edad escolar de la comuna, de 0 a 19 años, y su proyección entre los años 2005 y 2020, según el INE, sería la siguiente.

Años	2005	2010	2015	2020
EDAD				
0 a 4 años	6.832	6.221	5.524	4.934
5 a 9 años	6.272	5.863	5.259	4.589
10 a 14 años	5.554	6.171	5.689	5.028
15 a 19 años	6.703	6.886	7.558	6.897
Total escolar	25.361	25.141	24.030	21.448
Pob. comuna	124.731	126.712	126.473	124.530

Como puede verse, en la comparación de las cifras de totales de los dos cuadros anteriores, la matrícula total de alumnos del año 2004 -sumados los establecimientos de los tres tipos de administración- ella supera la cantidad de población en edad escolar del año 2005, en aproximadamente un 38%. Por otra parte, como lo indica el cuadro inmediatamente superior, la población escolar, en las estimaciones del INE, será decreciente durante los 15 años que van entre el 2005 y el 2020.

Otro antecedente importante, a tener en cuenta en este análisis de suficiencia de equipamiento educacional, es que un alto porcentaje de los alumnos que asisten a los colegios municipales provienen de otras comunas de la Región Metropolitana (lo que ha llevado a calificar a Providencia como comuna “exportadora” de educación). De la información disponible respecto de la procedencia de la totalidad de los alumnos matriculados en establecimientos municipalizados, es posible deducir que, en el caso de la enseñanza básica y diferencial sólo un 39%, proviene de la comuna de Providencia. El segundo lugar en importancia de procedencia del alumnado es la comuna de Ñuñoa, y luego de las comunas de Santiago, La Florida, Maipú y Macul. Respecto de los establecimientos de enseñanza media municipalizados, sólo el 11% del alumnado proviene de la comuna de Providencia, proviniendo el resto, en orden de importancia, de Ñuñoa, Maipú, La Florida y Santiago. Probablemente esto ocurre por la buena infraestructura, la educación de excelencia, los logros académicos obtenidos (en las evaluaciones del MINEDUC) por los establecimientos municipalizados y por las facilidades de accesibilidad para esas comunas.

Todo lo dicho hasta aquí nos permite concluir que la comuna no presenta problemas de educación y en aquellas áreas de responsabilidad municipal (que deberían considerar los instrumentos de planificación sectorial y territorial local) cualquier incremento mayor de las demandas estimadas, posibles de producirse por la política de re poblamiento que pretende el nuevo PRC, sería fácil de absorber con medidas de administración, privilegiando la demanda local al otorgar las matrículas.

7.3. SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTOS EN GENERAL.

7.3.1. Presentación.

El presente texto corresponde a un resumen del análisis desarrollado especialmente para responder a los objetivos del Estudio de Suficiencia de Equipamiento, conforme lo establece el Art. 2.1.10 de la OGUC y las precisiones verbales hechas por la Seremi Metropolitana Minvu. El viene a completar el análisis de los equipamientos para la atención en Salud General y en Educación Básica, responsabilidad directa de los Municipios, expuesto anteriormente en esta Memoria. Este Estudio fue preparado por la Consultora GEOCIUDAD, integrante del equipo formado por la Consultora TRASA, responsable de llevar a cabo el Estudio de Capacidad Vial de este PRC y fue realizado en base a un procesamiento especial de los antecedentes recopilados para el Estudio de Capacidad Vial ya citado.

7.3.2. Análisis de Cabida o Cupo de acuerdo al PRCP 2005.

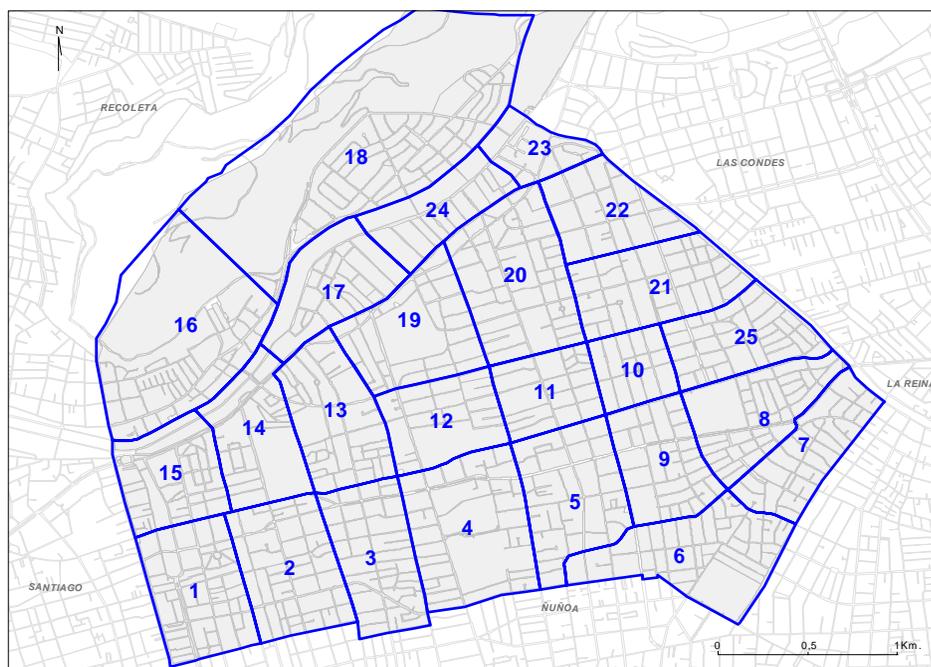
7.3.2.a. Introducción.

En el presente capítulo se presenta el análisis del cupo máximo y cabidas disponibles para los próximos años en la comuna de Providencia, de acuerdo a la nueva normativa, y considerando las estimaciones de demanda de suelo edificable para los distintos usos de suelo.

De esta forma, se comparan las proyecciones de demanda, de los usos residenciales y no residenciales para los próximos 15 años, con el cupo máximo permitido por la nueva normativa (Plan Regulador Comunal), obtenido de los coeficientes de constructibilidad máximos permitidos.

El análisis incluye información agrupada a nivel de las zonas definidas en el Estudio de Capacidad Vial a partir de las Zonas del ESTRAUS, las que se muestran en la siguiente figura.

Figura Nº 1.1 Zonas de Estudio Capacidad Vial, Comuna de Providencia



7.3.2.b. Proyecciones Globales.

La estimación de demanda de usos de suelo se realizaron sobre la base de la estimación de modelos de proyección basados en métodos econométricos de regresión lineal simple, donde las variables dependientes corresponden a los usos de suelo relevantes y la variable independiente corresponde al Producto Interno Bruto (PIB) (en este caso expresados en millones de pesos de 1996), como indicador del crecimiento económico del país, y que han sido actualizadas recientemente por el Banco Central.

Conforme a lo anterior, se generaron modelos de dependencia entre crecimiento del PIB Nacional–superficie en m^2 y del PIB Regional–superficie en m^2 , para cada uno de los usos de suelo. Posteriormente se eligieron los modelos con mayor significancia estadística, para realizar las proyecciones de los usos de suelo, considerando un escenario macroeconómico de 4,5 % de Incremento anual de PIB.

Una vez obtenido los modelos y proyectados los diferentes usos de suelo, estos se analizaron respecto de las inversiones y proyectos programados para la próxima década en la comuna de Providencia. Derivado de este análisis, se corrigió la proyección de algunos usos, especialmente las estimaciones realizadas al año 2005, generando más bien una actualización conforme a la información de proyectos ejecutados hasta la fecha.

Cuadro Nº 1.1: Proyecciones de Superficie Edificada según Usos de Suelo Comuna de Providencia

Año	Comercio (1)	Educación (1)	Habitación (1)	Industria	Bodega	Salud (1)(2)	Servicios	Otros	Total
2002	873.684	342.007	5.373.847	100.917	290.239	238.853	1.699.535	1.449.146	10.368.228
2005	916.855	402.092	6.088.709	102.859	312.320	243.836	1.884.407	1.491.166	11.442.243
2012	994.463	422.218	7.294.397	105.775	396.040	221.553	2.397.137	2.035.785	13.867.368
2017	1.058.814	440.903	8.413.743	108.483	473.764	232.399	2.873.149	2.541.402	16.142.657
2020	1.104.799	454.255	9.213.614	110.417	529.305	240.150	3.213.301	2.902.710	17.768.551

(1): Al corte 2005 se modifica la tendencia sobre la base de los proyectos catastrados, posteriormente se sigue la tasa de crecimiento proyectada.

(2): Al año 2012 se considera traslado de Hospital Militar, al corte siguiente se vuelve a considerar la tasa calculada

Fuente: Elaboración Geociudad

En el siguiente cuadro se muestra la superficie a incorporarse en los próximos años de acuerdo a las proyecciones anteriormente presentadas, destacando el uso habitación y comercio. Respecto del uso otros, este corresponde a una agrupación de varias categorías de usos como deporte y recreación, culto, transporte y telecomunicaciones, estacionamientos, y otros no considerados.

Cuadro Nº 1.2: Variación Superficie Edificada Entre Periodos Proyectada

Año	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Bodega	Salud	Servicios	Otros	Total
2002-2005	43.171	60.085	714.862	1.942	22.081	4.983	184.872	42.020	1.074.015
2005-2012	77.608	20.126	1.205.688	2.916	83.720	-22.283	512.730	544.619	2.425.124
2012-2017	64.351	18.685	1.119.346	2.708	77.724	10.846	476.012	505.617	2.275.289
2017-2020	45.984	13.352	799.871	1.935	55.541	7.751	340.152	361.308	1.625.894

(1): Al corte 2005 se modifica la tendencia sobre la base de los proyectos catastrados, posteriormente se sigue la tasa de crecimiento proyectada.

(2): Al año 2012 se considera traslado de Hospital Militar, al corte siguiente se vuelve a considerar la tasa calculada

Fuente: Elaboración Geociudad

De acuerdo a las proyecciones antes mostradas, es posible señalar que en general, se espera que la comuna mantenga tasas superiores al 3% de crecimiento promedio anual de construcción total, destacando los usos habitación y servicios. En el caso del uso bodega y almacenamiento, muy relacionado al uso comercio en esta comuna, también presenta tasas similares a las antes señaladas, sin embargo su participación respecto del total a incorporar en cada periodo es bastante menor.

Cuadro Nº 1.3: Variación Porcentual Promedio Anual de la Superficie Edificada en Cada Periodo

Año	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Bodega	Salud	Servicios	Otros	Total
2002-2005	1,65%	5,86%	4,43%	0,64%	2,54%	0,70%	3,63%	0,97%	3,45%
2005-2012	1,21%	0,72%	2,83%	0,41%	3,83%	-1,31%	3,89%	5,22%	3,03%
2012-2017	1,29%	0,89%	3,07%	0,51%	3,93%	0,98%	3,97%	4,97%	3,28%
2017-2020	1,45%	1,01%	3,17%	0,59%	3,91%	1,11%	3,95%	4,74%	3,36%

Fuente: Elaboración Geociudad

7.3.2.c. Cupo Disponible o Cabida.

La Cabida o Cupo Disponible por cada uso, corresponde a la superficie máxima posible de construir por cada uso y en cada zona de estudio en el horizonte de vigencia de la nueva normativa. En términos generales, se obtiene a partir de la diferencia entre la superficie máxima posible de construir por uso que permite la normativa comunal según los coeficientes de constructibilidad en la zonificación del nuevo Plan Regulador Comunal y la superficie actualmente construida (año 2005).

El procedimiento para obtener el cupo disponible o cabida considera, en primer lugar, la obtención de la superficie de cada manzana, donde se ha descontado toda aquella parte del territorio donde no es posible de edificar. Tras lo anterior y aplicando los coeficientes de constructibilidad y usos permitidos especificados en la zonificación del nuevo Plan Regulador Comunal se obtiene la superficie máxima de edificar en cada manzana de la comuna y para cada uso (Cupo Total Por Uso). El resultado anterior es agrupado por zona de estudio tal como se muestra en el siguiente cuadro.

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECPLA
Departamento Asesoría Urbana

Cuadro Nº 1.4: Cupo Total Por Uso por Zona de Estudio en la Comuna de Providencia

Zona	Cupo Bruto o Total (m2) Según la Nueva Normativa								
	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Bodega	Salud	Servicios	Otros	Máximo Edificable
1	496.028	416.433	768.048	35.381	35.381	416.433	481.437	425.252	898.840
2	523.044	504.257	756.132	119.894	119.894	504.257	467.176	450.871	856.044
3	396.503	358.326	617.305	173.706	173.706	358.326	362.258	358.326	786.743
4	338.325	382.284	728.595	0	0	382.284	344.114	348.954	978.763
5	484.203	480.876	1.102.133	0	0	480.876	475.551	444.152	1.102.133
6	222.354	231.557	534.287	0	0	231.557	202.762	226.482	676.606
7	229.792	203.099	529.219	0	0	203.099	203.099	203.099	529.219
8	211.738	216.978	515.647	0	0	216.978	191.810	216.978	666.656
9	238.423	234.320	579.421	0	0	234.320	219.091	227.701	631.086
10	73.577	79.275	201.815	0	0	79.275	86.090	73.375	201.815
11	243.893	295.001	569.675	0	0	295.001	256.086	242.929	569.675
12	226.584	257.983	436.629	0	0	257.983	217.397	219.614	522.827
13	423.390	349.175	734.825	0	0	346.026	503.112	368.202	834.329
14	317.301	260.080	396.101	0	0	260.080	334.442	263.967	500.015
15	352.541	274.796	442.003	0	0	273.780	335.948	310.072	594.200
16	514.009	421.129	634.749	118.108	118.108	412.123	470.511	418.407	845.856
17	1.113.384	796.752	900.292	0	0	796.752	1.010.840	953.765	1.440.359
18	293.009	234.731	529.361	0	0	234.731	320.110	234.731	529.361
19	736.636	626.467	710.180	0	0	625.927	808.681	733.795	1.215.977
20	1.038.832	854.828	1.197.675	0	0	854.828	1.056.160	990.588	1.706.833
21	353.552	363.997	970.687	0	0	363.997	366.940	350.561	1.002.403
22	934.157	731.967	1.252.408	0	0	731.967	1.006.767	773.753	1.476.574
23	474.009	316.469	19.200	0	0	316.469	471.084	468.999	476.789
24	669.280	458.134	500.406	0	0	458.134	592.088	538.322	740.968
25	196.507	181.791	501.223	0	0	181.791	186.694	181.791	501.223
TOTAL	11.101.070	9.530.705	16.128.018	447.089	447.089	9.516.994	10.970.251	10.024.688	20.285.293

Fuente: Elaboración Geociudad

El cuadro anterior no incorpora aún la resta de la superficie construida actualmente existente en la comuna mostrado en el siguiente cuadro.

Cuadro Nº 1.5: Superficie Construida por Zona de Estudio Año 2005

Zona	Usos de Suelo (m2) Año 2005								
	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Bodega	Salud	Servicios	Otros	Total
1	64.147	9.147	249.384	14.303	19.929	12.634	72.224	34.571	476.339
2	45.329	19.596	222.260	20.830	14.312	5.438	32.509	24.486	384.760
3	27.070	3.692	174.883	3.423	11.790	796	33.660	12.779	268.093
4	39.521	12.021	320.196	1.576	13.802	2.854	22.864	80.643	493.477
5	30.786	10.227	426.395	982	15.459	2.850	26.912	67.063	580.674
6	8.524	28.429	150.441	1.331	3.954	5.548	7.223	9.888	215.339
7	3.615	83	187.656	236	4.503	367	2.067	6.701	205.228
8	9.753	15.914	145.934	603	2.731	897	9.042	7.680	192.554
9	8.443	7.949	179.668	223	6.099	511	7.283	25.316	235.491
10	3.075	765	246.709	214	9.254	1.398	13.237	42.912	317.564
11	4.774	21.248	223.716	184	9.755	5.484	24.150	42.450	331.761
12	10.314	37.645	217.688	323	9.899	39	37.089	32.333	345.330
13	41.978	31.822	289.310	1.788	10.314	28.402	75.242	40.204	519.061
14	21.755	24.008	82.053	583	4.044	78.224	87.226	43.277	341.170
15	54.143	31.962	241.354	503	9.360	4.413	109.995	46.011	497.742
16	49.394	37.459	214.581	48.448	34.135	24.453	95.085	70.576	574.131
17	75.523	22.244	191.370	2.625	10.798	7.933	203.051	76.830	590.373
18	13.581	19.749	177.717	692	14.200	9.956	118.912	52.267	407.074
19	81.478	16.523	311.909	1.594	16.147	3.063	263.461	165.410	859.585
20	123.836	14.395	534.363	474	27.264	7.729	242.402	202.972	1.153.435
21	12.027	4.756	469.142	389	20.366	832	18.955	93.108	619.574
22	49.201	22.752	336.921	84	20.214	1.095	126.435	123.066	679.768
23	39.698	3.767	39.306	294	2.824	36.134	70.066	28.714	220.803
24	88.379	5.670	141.018	636	11.361	1.739	179.222	100.443	528.468
25	10.512	269	314.737	520	9.806	1.047	6.095	61.465	404.450
TOTAL	916.855	402.092	6.088.709	102.859	312.320	243.836	1.884.407	1.491.166	11.442.243

Fuente: Elaboración Geociudad

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECPLA
Departamento Asesoría Urbana

Ahora bien, para obtener el cupo disponible se debe restar al cupo máximo, la superficie construida, sin embargo se deben realizar además algunos pasos metodológicos que se describen a continuación

El procedimiento para llegar al Cupo Disponible considera el análisis de cupo para cada uno de los usos por separado. Es decir, se analiza la disponibilidad o superficie posible de incorporar para cada uso de suelo considerando la superficie actualmente construida del mismo y de acuerdo a lo señalado en la nueva ordenanza conforme a la zonificación, usos permitidos y coeficientes de constructibilidad.

De esta manera, en primer lugar se realiza la resta entre el cupo máximo (Cuadro 1.4) y Superficie construida (Cuadro 1.5) con lo que se genera el resultado que se muestra en el siguiente cuadro y donde se obtienen una serie de zonas con valores negativo.

La explicación de esto último es que lo construido hasta ahora ha sido bajo normativas anteriores al nuevo Plan Regulador. Es decir, al realizar la simple resta entre el cupo total (obtenido con la nueva normativa) y la superficie construida, en algunas zonas el resultado es negativo, lo que indica que aplicando la nueva normativa sobre la situación actual en cuanto a usos construídos, existen para algunos usos zonas en que se sobrepasa el cupo disponible según la nueva norma.

Cuadro N° 1.6: Diferencia entre el Cupo Total y Superficie Construida Año 2005

Zona	Cupo Bruto - Superficie Construida Año 2005								Cupo Máximo
	Comercio	Educación	Habitación	Industria (1)	Bodega (1)	Salud	Servicios	Otros	
1	431.881	407.286	518.665	21.078	15.452	403.799	409.214	390.681	422.502
2	477.715	484.661	533.872	99.064	105.582	498.819	434.666	426.385	471.284
3	369.433	354.634	442.423	170.283	161.916	357.530	328.599	345.547	518.650
4	298.804	370.263	408.399	-1.576	-13.802	379.430	321.250	268.312	485.286
5	453.418	470.649	675.738	-982	-15.459	478.026	448.639	377.089	521.459
6	213.830	203.128	383.846	-1.331	-3.954	226.009	195.539	216.594	461.267
7	226.177	203.016	341.563	-236	-4.503	202.732	201.033	196.398	323.991
8	201.985	201.064	369.713	-603	-2.731	216.081	182.768	209.298	474.102
9	229.980	226.371	399.753	-223	-6.099	233.809	211.808	202.386	395.595
10	70.502	78.510	-44.894	-214	-9.254	77.877	72.853	30.463	-115.749
11	239.119	273.753	345.959	-184	-9.755	289.517	231.936	200.478	237.914
12	216.270	220.338	218.942	-323	-9.899	257.944	180.308	187.281	177.497
13	381.412	317.353	445.515	-1.788	-10.314	317.624	427.870	327.998	315.268
14	295.547	236.072	314.047	-583	-4.044	181.856	247.217	220.690	158.844
15	298.398	242.834	200.649	-503	-9.360	269.367	225.953	264.061	96.458
16	464.615	383.670	420.168	69.660	83.973	387.670	375.426	347.831	271.725
17	1.037.862	774.508	708.923	-2.625	-10.798	788.819	807.788	876.936	849.986
18	279.428	214.982	351.644	-692	-14.200	224.775	201.198	182.465	122.287
19	655.158	609.944	398.271	-1.594	-16.147	622.864	545.221	568.386	356.392
20	914.996	840.433	663.311	-474	-27.264	847.099	813.758	787.616	553.398
21	341.525	359.241	501.546	-389	-20.366	363.165	347.986	257.453	382.829
22	884.956	709.215	915.487	-84	-20.214	730.872	880.332	650.687	796.806
23	434.311	312.702	-20.106	-294	-2.824	280.335	401.018	440.285	255.986
24	580.901	452.464	359.388	-636	-11.361	456.395	412.866	437.878	212.500
25	185.995	181.522	186.486	-520	-9.806	180.744	180.599	120.326	96.773
TOTAL	10.184.215	9.128.614	10.039.309	344.231	134.769	9.273.158	9.085.844	8.533.522	8.843.049

(1) Valores Negativos se deben a que la nueva normativa no permite dichos usos en esas zonas
Fuente: Elaboración Geociudad

Tal como se muestra en el anterior cuadro, esta situación sucede en dos zonas para el uso habitación y en varias para los usos industria y bodega, sin embargo en estos dos últimos casos la razón se debe a que la nueva normativa permite estos usos solo en 4 zonas, como existen otras zonas donde actualmente hay construcciones de estos usos, producto de que las anteriores normativas lo permitían, se producen valores negativos para las mismas, es decir estarían “sobrepasadas del cupo”.

De esta manera, como lo que interesa en el análisis es la disponibilidad futura, para estas zonas se asigna cupo “0”.

Junto con el análisis por uso, se obtiene también el cálculo para el total de superficie (Cupo Máximo) posible de incorporar. Esto último permite analizar un segundo aspecto y que es lo que sucede cuando por ejemplo en una zona como la 1, donde la simple resta entre el cupo total y la superficie construida al año 2005 para uso Comercio es de 431.881 m² (Cuadro 1.6), esta cifra supera el cupo máximo de 422.502m² lo que en la realidad no es posible puesto que se debe considerar la superficie de los otros usos construídos. De esta manera, para ese caso y todos aquellos usos en aquellas zonas en que la simple resta entre el cupo total y la superficie construida supera el cupo máximo, se ha asignado este último ya que así se consideran todos los usos construídos.

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECPLA
Departamento Asesoría Urbana

Es por lo anterior que por ejemplo para el uso habitación, si se restara al cupo total (16.128.018 m²) la superficie construida al año 2005 (6.088.709 m²) esta debiera ser 10.039.309 m², sin embargo junto con dicha resta se deben analizar todas aquellas zonas en que el análisis de este uso por si solo supera el Cupo Máximo, situación que se presenta en 19 zonas. A estas zonas el cupo disponible se ajustó al mencionado cupo máximo, tal como se expuso anteriormente.

Finalmente, en el siguiente cuadro se muestra el resultado obtenido de aplicar lo anteriormente descrito.

Cuadro N° 1.7: Cupo Disponible por Zona de Estudio en la Comuna de Providencia

Zona	Cupo Neto o Disponible (m ²) Año 2005								Cupo Máximo
	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Bodega	Salud	Servicios	Otros	
1	422.502	407.286	422.502	21.078	15.452	403.799	409.214	390.681	422.502
2	471.284	471.284	471.284	99.064	105.582	471.284	434.666	426.385	471.284
3	369.433	354.634	442.423	170.283	161.916	357.530	328.599	345.547	518.650
4	298.804	370.263	408.399	0	0	379.430	321.250	268.312	485.286
5	453.418	470.649	521.459	0	0	478.026	448.639	377.089	521.459
6	213.830	203.128	383.846	0	0	226.009	195.539	216.594	461.267
7	226.177	203.016	323.991	0	0	202.732	201.033	196.398	323.991
8	201.985	201.064	369.713	0	0	216.081	182.768	209.298	474.102
9	229.980	226.371	395.595	0	0	233.809	211.808	202.386	395.595
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	237.914	237.914	237.914	0	0	237.914	231.936	200.478	237.914
12	177.497	177.497	177.497	0	0	177.497	177.497	177.497	177.497
13	315.268	315.268	315.268	0	0	315.268	315.268	315.268	315.268
14	158.844	158.844	158.844	0	0	158.844	158.844	158.844	158.844
15	96.458	96.458	96.458	0	0	96.458	96.458	96.458	96.458
16	271.725	271.725	271.725	69.660	83.973	271.725	271.725	271.725	271.725
17	849.986	774.508	708.923	0	0	788.819	807.788	849.986	849.986
18	122.287	122.287	122.287	0	0	122.287	122.287	122.287	122.287
19	356.392	356.392	356.392	0	0	356.392	356.392	356.392	356.392
20	553.398	553.398	553.398	0	0	553.398	553.398	553.398	553.398
21	341.525	359.241	382.829	0	0	363.165	347.986	257.453	382.829
22	796.806	709.215	796.806	0	0	730.872	796.806	650.687	796.806
23	255.986	255.986	0	0	0	255.986	255.986	255.986	255.986
24	212.500	212.500	212.500	0	0	212.500	212.500	212.500	212.500
25	96.773	96.773	96.773	0	0	96.773	96.773	96.773	96.773
TOTAL	7.730.770	7.605.703	8.226.825	360.085	366.923	7.706.600	7.535.160	7.208.422	8.958.798

Fuente: Elaboración Geociudad

Como interpretación del resultado obtenido en el cuadro de cupo disponible, se tiene que por ejemplo en la zona 2, para el uso comercio se pueden incorporar 471.184 m² de edificación, lo mismo para los usos educación, habitación y salud, sin embargo si por ejemplo efectivamente se construyera esa cantidad de superficie para cualquiera de dichos usos, no se podría incorporar superficie para ninguno de los otros ya que además la superficie máxima de construir (Cupo Máximo) también es de 471.184 m².

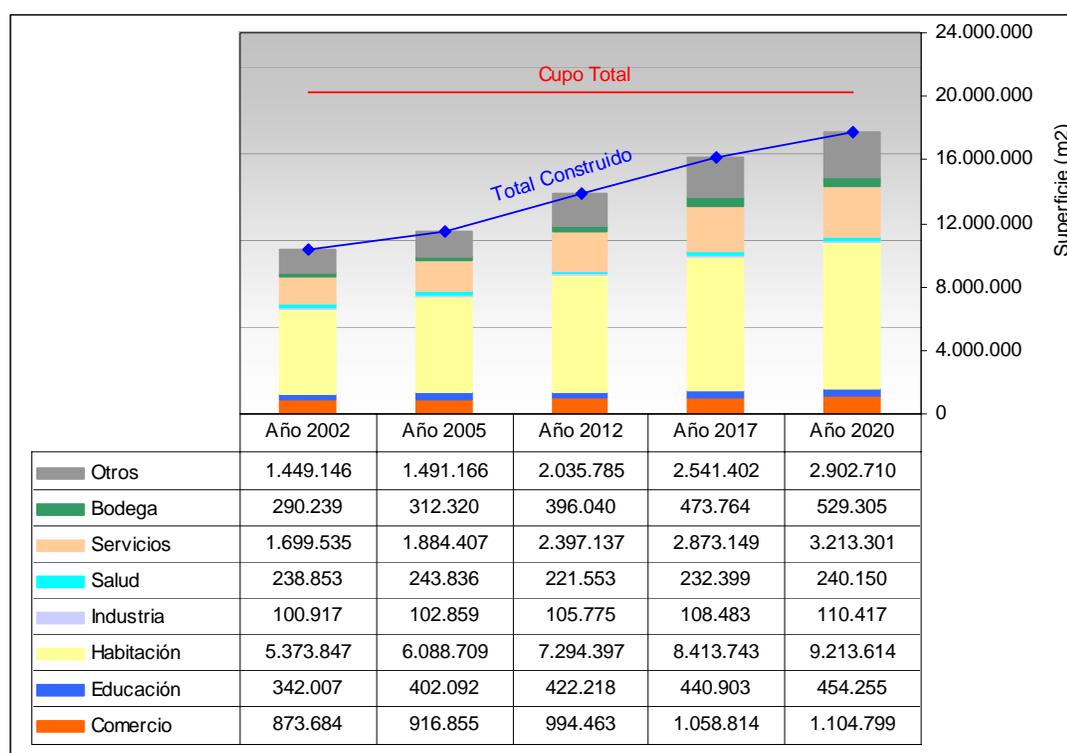
En síntesis, se puede señalar que si en una zona como la 3, la superficie máxima de incorporar es de 518.650 m² esta puede ser de cualquiera de los usos en que para esa zona existe cupo disponible, pero la suma de la superficie a incorporar de los distintos usos permitidos no puede superar dicha cifra y además cada uno de los mismos por separado no pueden superar lo establecido como cupo individual, el que en algunos casos coincide con el cupo máximo.

7.3.2.d. Comparación Entre Proyecciones y Cupo Disponible.

Una vez obtenidos los cupos establecidos en la normativa y las proyecciones para cada uno de los usos de suelo, es posible analizar la evolución del delta o diferencia entre la superficie total máxima de construir que permite la nueva normativa y la superficie total proyectada, lo que se muestra en la siguiente figura síntesis, donde se indica en línea roja el cupo máximo que establece la nueva normativa, mientras que en barras se muestra la evolución esperada de la superficie total para cada uso y el total a construir.

De este análisis se desprende que si bien el delta o diferencia entre el cupo máximo y la proyección total, como es de esperar disminuye en el tiempo, la nueva normativa daría abasto en forma amplia en términos de cantidad, a la demanda por los usos de suelo esperada para los próximos 15 años.

Figura Nº 1.2 Comparación Entre las Proyecciones para los Usos de Suelo y el Cupo Total de Acuerdo a la Nueva Normativa



Fuente: Elaboración Geociudad

CAPITULO 8. EL PLAN REGULADOR 2007

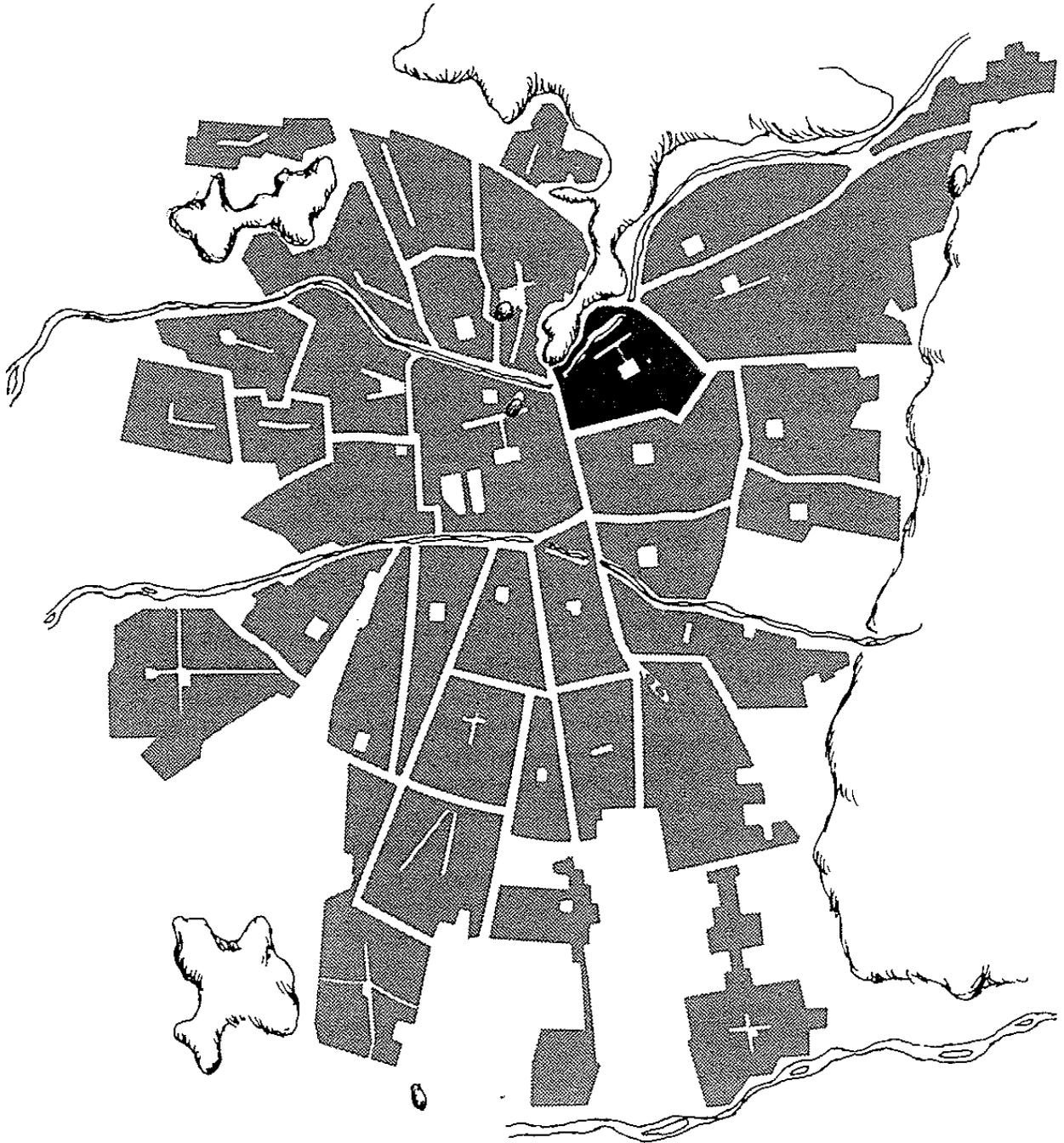
8.1. PROCESO DE FORMULACION DEL PRCP 2007.

En general, los Planes Reguladores que se realizaron en la década de los años 70, tuvieron como objetivo fundamental, como su nombre lo indicaba, *“regular” las edificaciones y los usos* a implantarse en el Espacio Privado o Bienes de Propiedad Privada (en adelante BPP).

Por ello se podría decir que, respecto del Espacio Público o Bien Nacional de Uso Público (en adelante BNUP), virtualmente se establecía sólo su existencia, por medio de fijar el límite entre éste y los BPP a través de la Línea Oficial (de Propiedad).

No obstante ello, la Municipalidad de Providencia, tanto en los estudios para formular su PRC 1976, como en el actuar de sus autoridades políticas y de los equipos profesionales de aquel entonces, incorporó e intervino el espacio público, lo que generó obras tan relevantes como el inicialmente denominado proyecto de *“Las Dos Providencias”* y el *“Parque de las Esculturas”*; todos los cuales respondían a un planteamiento general sobre la comuna y uno específico sobre el espacio público como estructurador y potenciador del espacio privado.

El propósito fundamental que se tuvo en dicho Plan –en virtud de observar la historia de la comuna (origen de barrio jardín), su situación geográfica (al pie del Cerro San Cristóbal, estribación de la Cordillera de los Andes, a orillas del río Mapocho), así como su ubicación en el área urbana (entre el centro histórico y la periferia)- fue reconocer el momento que ella vivía, durante el cual su destino estaba sufriendo un cambio clave para el futuro inmediato. Debido a la observación de ese proceso de cambio, desde Ciudad Jardín a real Ciudad Moderna (con residencia y servicios) y, reconociendo implícitamente su nueva complejidad, se la llamó *Ciudad Providencia, Ciudad entre Ciudades*.



En esta ciudad compleja e interdependiente, se debía buscar la unidad por medio de la continuidad. “Recuperar la medida adecuada” de los lugares y poder “asociar su imagen a un nombre” se consideraron signos de nuestro tiempo, ello permitiría reconstruir la ciudad como lugar para el habitar de los ciudadanos. Este concepto implica que la ciudad es una y única; pero que, estando en construcción permanente y por lo tanto en evolución, será la fidelidad a su destino la que preservará su identidad y unidad.

En virtud de ello, las normas para construir los predios privados debían relacionarse con las normas del espacio público; por lo tanto, en este PRCP 1976, las normas de edificación buscaron construir la continuidad del interior del predio con el exterior de la calle.

En las Zonas de Uso definidas como “Preferentemente Residenciales” la continuidad la construyeron los jardines y patios, con el árbol, presente tanto en el exterior público como en el interior privado.

En las Zonas “Preferentemente Comerciales”, la continuidad está construida por el suelo entregado al libre tránsito y las actividades del comercio y servicios, incentivándose en la norma, aún a través de premios, el uso público de los espacios privados, borrando las fronteras entre ambos por medio de pasajes y plazuelas interiores.

El Plan Regulador 2007, retoma y reafirma esta relación de continuidad entre espacio público y espacio privado. No solamente se norma la relación espacial (a través de los jardines y arborización), aunque se aumenta levemente el porcentaje de ocupación del primer piso en edificios de 5

y menos pisos, autorizando en los más altos sólo usos no residenciales de carácter comunitario (salas de reunión, gimnasios, guarderías infantiles, etc).

En la documentación oficial del Plan Regulador Comunal de 1976 se definió el ancho de la faja para vías en el *Título V, De la Vialidad Comunal*. Sin embargo, no se incluía, ni en los Planos, ni en la Ordenanza, una clasificación de las vías conforme lo exige hoy la OGUC. No obstante lo anterior, se establecieron perfiles tipo diferentes para las distintas vías.

En el nuevo Plan, homologando las distintas categorizaciones de vías del nivel central (MOP, MINVU, MINTRATEL, CONASET, SECTRA, UOCT, SERVIU, ver punto 9.7 siguiente), se avanza estableciendo trazados geométricos tipo para las diversas vías, con sus perfiles mínimos, conforme a aquella nueva diversificación cualitativa ya nombrada, lo que permite reservar las diversas fajas necesarias. Sin embargo, se estima que en un Plan Regulador no se deben incluir los trazados específicos de cada vía, pues cada modificación del diseño implicaría tramitar una modificación al PRC.

Así mismo, aunque en los planos del PRCP 1976, dentro de ese espacio público se graficaban las áreas verdes y se las identificaba, en la Ordenanza Local respectiva no se las enumeraba, ni se las clasificaba.

Respecto de las áreas verdes, el PRCP 2007 identifica y categoriza los parques y plazas de la comuna para, según ello, equiparlos e integrarlos en el que se llamó "Circuito integrado de parques", a través de la arborización y plantación de cada vía.

Durante los años de vigencia del Plan Regulador 1976, y debido a la incorporación de nuevos territorios a la administración comunal (1980), se fueron aprobando Seccionales e introduciendo modificaciones que lo iban adecuando, para responder a los requerimientos emergentes.

En el Seccional Pedro de Valdivia Norte, de Marzo de 1990, se procedió a separar, por primera vez, en zonas distintas las normas de usos del suelo de las normas de edificación y se limitó, en ese sector de la comuna, la altura máxima de la edificación para cada zona.

En el Seccional Barrio Bellavista, de Agosto del año 1990, surgido de un estudio que incluyó una encuesta abierta a los vecinos, además de incluirse también la separación de ambas zonas, se incluyen *Áreas Libres de Edificación*, enumerándose dentro de éstas los parques y plazas o Áreas Verdes.

Respecto de la Vialidad, en este mismo Seccional, avanzando hacia la clasificación cualitativa, se incluyó también una clasificación de las vías, agrupadas en Estructurantes: *Troncales, Colectoras de Servicios y Colectoras Distribuidoras* y en No Estructurantes: *Locales vehiculares y locales peatonales*. También se aplica, en gran parte del barrio Bellavista, el criterio de limitar por sectores las alturas máximas de edificación.

Además de los cambios que significan para la comuna la incorporación de los nuevos territorios y los conceptos contenidos en los dos Seccionales nombrados, las principales adecuaciones sufridas por el PRC 1976, introducidas por las restantes modificaciones (en total 37 iniciadas, aunque no todas concluidas) son las siguientes.

La modificación N° 29 de Junio de 2001, extiende a todo el territorio comunal original, el criterio de Zonas de Uso separadas de las Zonas de Edificación, criterio que –como ya se dijo- fue introducido por primera vez en los Seccionales Pedro de Valdivia y Barrio Bellavista.

Por las modificaciones N° 32, de Julio de 1994, y N°35 de Noviembre de 1996, se extiende también la limitación de alturas máximas de la edificación, fijando alturas máximas, para las Juntas de Vecinos N° 9 y las N° 10 y 15, respectivamente.

En la modificación N° 36 de Febrero del 2001, se introducen ajustes a las normas del equipamiento y excepciones a las normas de los Usos del Suelo para los edificios protegidos de las diversas Zonas específicas del territorio original.

En ninguno de todos estos instrumentos de planificación territorial, anteriormente nombrados, se incluyó nada sobre la infraestructura de servicios domiciliarios. Sin embargo, dentro de las medidas del PRC de 1976, cabe destacar el Decreto que -siguiendo lo obrado en el proyecto de la Nueva Providencia- obligaba a todas las obras nuevas de cierta envergadura llevar la instalación de servicios domiciliarios por cableado subterráneo.

Además de las falencias referidas en general al Espacio Público (calificación de la vialidad, integración de las áreas verdes y galerías de servicio), falencias presentes en la mayoría de los instrumentos de planificación territorial de entonces, las normativas de nivel central -Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y Plan Regulador Intercomunal, hoy Metropolitano- habiendo sido objeto de numerosos cambios vinieron a hacer inoperante varias de las normas locales del PRCP 1976, hasta hoy día vigentes.

Por otra parte la promulgación del nuevo Plan Regulador Metropolitano de 1994 obligó a las Municipalidades la formulación de un instrumento local actualizado, siendo indispensable en Providencia readecuar y refundir todas las normativas, tanto del PRCP como de los Seccionales, llevando a cabo los estudios necesarios y el proceso de tramitación completo, del cual forma parte esta memoria.

Como se señalara en la introducción a esta memoria, las ideas fuerzas que guiaron los objetivos en el desarrollo de este Plan Regulador, se enfocaron hacia el Espacio Público y el Espacio Privado, los cuales se desarrollarán en los puntos 8.2.y 8.3., respectivamente.

8.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PUBLICO.

En torno al Espacio Público, se han propuesto tres objetivos que organizan y orientan la propuesta:

1. *Una red vial cualitativamente diversificada, que distinga los diversos modos y ritmos del trasladarse contemporáneo, armonizando el ir con el estar.*
Resumidamente esto se tradujo en calcular la faja mínima que se requiere para operar cada tipo de vía. Así fue como se mantuvieron las expropiaciones que garantizan la posibilidad de operar corredores de transporte público segregado, con veredas amplias en las vías identificadas para tal fin (*vías emplazadoras*), todo en un futuro plan de transporte completo (ellas son Bellavista, Santa Isabel y Los Leones) y se ampliaron las vías que teniendo este rol eran demasiado angostas (ellas son Salvador y Manuel Montt). Además a las vías expeditas (*vías desplazadoras*) se les mantuvo una faja que garantizara al menos la operación futura de tres pistas, más sus veredas. En las vías locales (*vías terminales*) se garantizó la faja para operar dos pistas, una en cada sentido; lo que permitió eliminar casi todas las expropiaciones contempladas en estas vías en el plan anterior.
2. *Un circuito de Plazas y Parques Integrados, que haga presente la naturaleza, orientando al ciudadano respecto al paisaje natural y que haga sustentable el ecosistema local.*
Resumidamente ello implicó que se distinguieran las actuales plazas y los cruces potencialmente con tal rol, para dotarlos de una edificación continua que los constituya como plazas duras concentradoras. Se distinguieron también dos ejes verdes centrales (Inés de Suarez y Pocuro) y se definieron los bordes parques (ellos son Bustamante, el pie del Cerro San Cristóbal, el Canal San Carlos y Av. Santa Isabel). Se identifica además como *gran corredor natural* la caja del río Mapocho, con sus dos parques de borde (Santa María y Uruguay). Finalmente se elabora un plan de arborización diferenciada para la red de calles. Con todos estos elementos se logra estructurar la base de un *circuito integrado de plazas y parques*, ecosistema sustentable, el cual será el objetivo prioritario de la acción paisajística del municipio.
3. *Una red de Poliductos de Servicios domiciliarios subterráneos, que atienda en tiempo presente las demandas de servicios de urbanización, sin contaminar el espacio atmosférico.*
Se ha realizado el catastro de todas las redes de servicios domiciliarios, tanto aéreas como subterráneas, a fin de fijar las normas en un Reglamento que complementará la Ordenanza y regulará la implementación del plan de soterramiento de redes. Ello se debe coordinar con el plan de pasos bajo nivel y estacionamientos subterráneos, identificados también en dicho catastro.

8.3. OBJETIVOS ESPECIFICOS SOBRE EL ESPACIO PRIVADO.

En torno al Espacio Privado, se han propuesto dos objetivos que organizan y orientan la propuesta:

1. *Una norma de edificación que garantice que la forma edificada sea armónica con el entorno pre-existente, permitiendo el cambio progresivo en forma económicamente rentable.*
En forma resumida, ello se logra fijando un incremento progresivo de la altura máxima de edificación y unos distanciamientos a los medianeros, ambos proporcionados a las alturas de la edificación preexistente del entorno, pero que factibilicen la rentabilidad de la renovación urbana por barrios o vecindarios. Esta factibilidad esta avalada por un cálculo de los coeficientes resultantes de las restricciones impuestas, coeficientes que resultan financieramente más que aceptables.
2. *Una norma de usos que junto con posibilitar la máxima mixtura, cuide los impactos ambientales y urbanos en entornos sustentables, diferenciando comarcas con destinos identificables.*
En forma resumida, ello se logra a través de una identificación de actividades específicas agrupadas en conjuntos de complejidad creciente (basado en atribuciones otorgadas por la OGUC a los municipios) conforme a lo cual se permitirá, restringirá o prohibirá la presencia de cada actividad en una determinada zona de uso.
Estas zonas diferenciadas se delimitan emplazadas conforme a los usos instalados históricamente en el territorio comunal.

En los siguientes capítulos se explica cómo se llevó adelante cada uno de estos objetivos y los resultados logrados en la conformación del PRCP 2007.

CAPITULO 9. ESPACIO PUBLICO: LA RED VIAL

9.1. SISTEMAS COMPONENTES DEL ESPACIO PUBLICO.

Como ya se señalara, en el apartado referido a los conceptos objetivos sobre la ciudad que guían la concepción de este Plan Regulador (punto 2.2. de este documento) el espacio público, que debe ser asumido como un proyecto realizado, o concesionado, por el sector público, es la estructura orientadora y potenciadora de la ciudad toda. Por otra parte se señala que dicha estructura esta compuesta por tres *sistemas* interdependientes: 1. *la red vial*, 2. *el circuito de plazas y parques* y 3. *la red de poliductos* (red subterránea de servicios domiciliarios). Se entiende aquí por *sistema* un conjunto de diversos componentes que tienen entre ellos relaciones *funcionales complementarias* que en virtud del funcionamiento del conjunto, permite obtener determinados resultados.

Los estudios de estos tres *sistemas* son los que han permitido configurar y definir en el presente Plan Regulador la Macro Zona Espacio Público, estableciendo la Línea Oficial (de propiedades), que separa el Bien Nacional de Uso Público (BNUP) de los Bienes de Propiedad Privada (BPP), determinando de paso las propiedades privadas que serán declaradas afectas, total o parcialmente, a expropiación o cesión.

9.2. LA RED VIAL CUALITATIVAMENTE DIVERSIFICADA.

Como se anticipara en el pto 8.1. sobre la génesis del PRCP 2007, ya al formularse el PRCP 76, la observación del proceso que vivía la comuna indicaba que, por estar situada entre el centro histórico (hoy de servicios metropolitanos) y las periferias en desarrollo (principalmente residenciales), Providencia debería asumir su condición de lugar de paso y resolver las interferencias de estos flujos exteriores con sus flujos interiores.

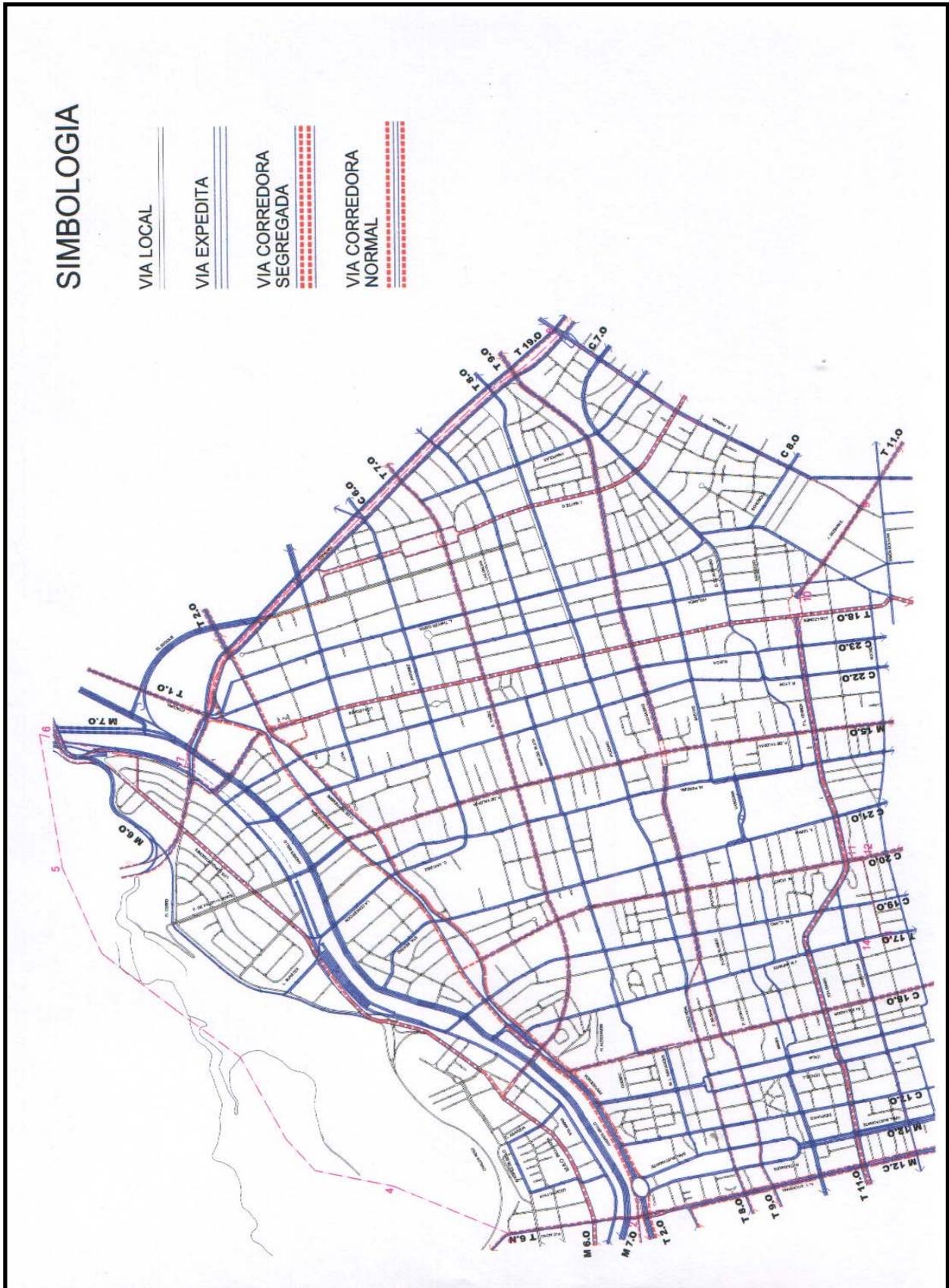
Por otra parte, en el pto 8.2. sobre las ideas fuerza respecto de la Red Vial, se sostiene que el desafío de la ciudad contemporánea es *armonizar el ir con el estar* y que ello sólo será posible introduciendo conceptos cualitativos en la clasificación vial (atributos de ritmos: velocidad e intermitencia), superando los actuales criterios sólo cuantitativos (volúmenes de vehículos por unidad de tiempo) y relacionándolos con los usos del suelo contiguo a dichos diversos tipos de vías.

Ello quiere decir que los flujos vehiculares tienen distintos ritmos o velocidades a lo largo de los distintos arcos de la red en sus recorridos. Algunos tramos del trayecto se realizan de manera de llegar lo más rápidamente posible a un destino conocido y definido de antemano (el par *origen y destino* de la ingeniería vial); estos arcos los denominamos "*vías desplazadoras*" (vías expresas y colectoras). Algunos tramos de los arcos se recorren en forma relativamente lenta, buscando acceder a puntos intermedios de destino, que normalmente atraen muchos viajes. Estos arcos de la red los denominamos "*vías emplazadoras*" (vías troncales y de servicio) y ellas, por esencia, acogen los medios de transporte público. Finalmente existen recorridos que se desarrollan por arcos de corto alcance al interior de un área, como una red capilar, buscando detenerse o ingresar a una propiedad, los que denominamos "*vías terminales*" (vías locales y pasajes) pues en ellas se detiene y termina el flujo. (ver *Lám en pág. siguiente*)

9.3. ESTRUCTURACION EXISTENTE Y PROPUESTA.

La singularización de estos tres modos y ritmos de desplazamiento nos permitió observar en la trama existente de la comuna la distribución histórica y sistémica en el territorio, de estos tipos de vías y el diseño diversificado que ellas requieren o demandan. (ver publicación "*Plan Regulador Comunal Providencia 2000, el Espacio Público, la Red Vial*", Antártica Quebecor S.A., Santiago de Chile, Octubre 2000).

Es así como se estableció que las *vías emplazadoras* o corredores de transporte de superficie, tienden a distribuirse a una distancia máxima de 800 mt, para que los usuarios no queden a más de 500 mt del paradero de buses (400 mt en perpendicular al recorrido y 100 mt dentro del recorrido hacia el paradero). Ello se constata como una constante relativa en el emplazamiento de las calles con locomoción colectiva e históricamente tradicionales de la comuna. Así mismo, se concluyó que para el mejor rendimiento de esta malla de corredores de transporte (equilibrio entre distancia y frecuencia) convenía hacerlos en doble sentido (en caso contrario, a ambos lados de la vía, quedan sectores a distancias mayores al óptimo de uno de los sentido del eje). Este doble sentido habría sido respetado hasta un tiempo atrás; sin embargo, se optó por separarlos en pares de vías cuando el flujo vehicular aumentó sensiblemente. En Manuel Montt antiguamente circulaban buses en doble sentido y hoy opera como un par con calle Antonio Varas.



Ahora bien, dado que la ejecución de corredores físicamente segregados dentro de una faja existente, estrecha y de difícil ampliación, ocupa más espacio que el actual, es conveniente derivar los vehículos particulares a vías contiguas y paralelas al corredor (con sentido único y contrario a la calzada contigua de éste) dejando en el corredor una pista única, o dos pistas locales, para el acceso de los vehículos particulares a las propiedades que den a dicho eje.

Al interior de esta tríada de tres vías (el corredor segregado y las dos vías rápidas contiguas) se reparten las vías locales terminales irrigando todo el territorio interior, debiendo tener todas, como veremos mas adelante, doble sentido.

9.4. DISEÑO DE PROTOTIPOS.

Un prediseño tipo de las *vías Emplazadoras* arrojó la medida de 25,00 mt como mínimo. En estos diseños-tipo mínimos se ha optado por un carril segregado físicamente exclusivo para los buses, pues en el proyecto en marcha del Transantiago su éxito depende de la velocidad promedio que se logre en los viajes, incluidos los trasbordos, por lo que es indispensable compensar el tiempo agregado por trasbordos con el ganado por fluidez en el arco segregado.

Homologando estas calles con la clasificación de la OGUC (ver OL propuesta), se concluyó que ellas corresponden a las *vías Troncales y de Servicio*, para las cuales la OGUC determina un mínimo de 30,00 mt y 15,00 mt respectivamente.

Las *vías Desplazadoras*, destinadas al tráfico particular y a las cuales se derivará el flujo sacado del corredor de transporte, conviene darles tres pistas en un solo sentido para lograr mayor fluidez y capacidad: una para salir a la izquierda, otra para salir a la derecha y la tercera ubicada al centro para velocidad de cruce.

Manteniendo fajas mínimas para bandejones de arborización y veredas peatonales, hemos calculado para estas calles una faja mínima entre líneas oficiales de 14,40 m. Considerando que es altamente conveniente que las bicicletas circulen por este tipo de calles y no por las vías con transporte público, al agregar las ciclo pistas necesarias, el ancho sube a 17 mt.

También por medio de una homologación de estas calles con la clasificación de la OGUC (ver Ordenanza Local propuesta), se concluyó que estas últimas corresponden a las *vías Expresas y Colectoras*, para las cuales la OGUC determina un mínimo de 50,00 m y 15,00 m respectivamente. En este Plan se clasifican casi todas estas vías como Colectoras; pues la vía Expresa, que la OGUC la define de doble sentido, virtualmente no existe en nuestra comuna. Sólo existe Av. Andrés Bello, para la cual la municipalidad está desarrollando un proyecto de remodelación en desnivel, dentro de la faja actualmente disponible.

Finalmente para las calles locales que irrigan los vecindarios, que llamamos *Terminales*, y que son todas las restantes, se ha concluido que deben tener todas doble sentido, para reducir los ruteos innecesarios que recargan la vialidad principal. Por un análisis similar a los anteriores se ha calculado un perfil mínimo de 9,50 m; el que es posible implementarlo en casi la totalidad de las calles locales de la comuna. Este perfil se puede realizar siempre que se adopten medidas para eliminar los estacionamientos sobre la calzada, lo cual se espera lograr con una norma (incluida en la Ordenanza Local propuesta) que exige un mínimo de estacionamientos en los antejardines fuera de la reja del predio. Cuando se disponga de mayor espacio en la faja actual este se puede destinar a aumento del espacio verde, a estacionamientos segregados, al mejoramiento de calzadas y veredas, o al mejoramiento del estándar mínimo de las pistas.

También, en virtud de los análisis del funcionamiento de las calles actuales, se pudieron crear diseños de veredas continuas, que a cierta distancia de los cruces operan como reductores de velocidad (o discos pare), regulando el cruce de las esquinas y facilitando el desplazamiento de los peatones. Igualmente estos análisis permitieron diseñar estacionamientos más seguros y rendidores, por su diseño en espina de pescado, (para el análisis y diseños de ambos ver *Anexo N° 1 La Red Vial*, ya citado).

9.5. EVALUACION DE LA PROPUESTA.

Con estos criterios y parámetros de diseño se formuló una red vial ideal, a plazo indefinido, y en base a ella se seleccionó un elenco de proyectos presumiblemente ejecutables dentro de un horizonte de tiempo de 5 o 10 años. En base a este programa de obras se desarrollaron los Estudios de Capacidad Vial (uno primero terminado el año 2000 y otro segundo actualizado a este año 2006).

Los resultados y conclusiones del primero (en su Estudio Estratégico) y posteriormente en algunos Estudios Tácticos complementarios (apertura de Marchant Pereira, cambio de sentido del par Lyon-Suecia) permitieron ajustar y actualizar el Plan y el Programa para el segundo estudio de actualización al 2006.

Las conclusiones y resultados se exponen en el Estudio anexo a esta Memoria.

9.6. REVISION DE LOS TERRENOS A AFECTAR.

Con esta propuesta evaluada positivamente se entró a redefinir la Línea Oficial (de Propiedad) con lo cual se pudo realizar el estudio de propiedades que se pueden desafectar, las que conviene mantener afectadas y las nuevas que se propone incluir en la afectación.

A partir de una aplicación de las medidas mínimas calculadas para las diferentes fajas de la vía (veredas, bandejones verdes, medianas y calzadas bidireccionales o unidireccionales) se estableció la distancia mínima entre Líneas Oficiales para cada tipo de vía y se pudo replantear la Línea Oficial, o límite entre Espacio Público y Espacio Privado.

En términos generales, las expropiaciones que se mantienen son:

01. La prolongación de calle Chucre Manzur;
02. Bellavista, entre Pio Nono y el potezuelo del Sheraton;
03. Av. Santa María, entre Pio Nono y potezuelo del Sheraton;
04. Eliodoro Yáñez, a todo su largo;
05. Rancagua, entre Vicuña Mackenna y Antonio Varas;
06. Bilbao, entre General Bustamante y Holanda;
07. Santa Isabel, entre Vicuña Mackenna y Miguel Claro;
08. Pedro Lautaro Ferrer, entre Marchant Pereira y Los Leones;
09. tramos de conexiones entre Vicuña Gifuentes y Las Dalias;
10. Tramo de Salvador, frente al Hospital Salvador;
11. José Manuel Infante, en todo su largo;
12. Manuel Montt, entre Providencia y Eliodoro Yáñez;
13. Tramos de conexión de Marchant Pereira;
14. Los Leones, a todo su largo;

(ver, en Plano PRCP 2007 L 1/3 El Espacio Público, clave de colores)

Las expropiaciones que se agregan son las siguientes:

01. Plazoleta esquinas norte del cruce Rancagua con Condell;
02. prolongación de Valenzuela Castillo, de Román Díaz hasta Salvador;
03. Ensanche de Salvador, a ambos lados a todo su largo;
04. ensanche de Manuel Montt de Eliodoro Yáñez a Diagonal Oriente;

(ver, en Plano PRCP 2007 L 1/3 El Espacio Público, clave de colores)

Todas las expropiaciones vigentes y que no se han nombrado anteriormente, se eliminan, principalmente las de las vías locales.

Las afectaciones que indicaba el Plan Regulador Metropolitano y que se estiman innecesarias, se espera poder tramitarlas en un proceso posterior y paralelo de modificación a dicho instrumento de planificación;

En dicha tramitación se incluirá la nueva clasificación de vías conforme a la OGUC, la cual significa también una modificación del PRMS.

9.7. HOMOLOGACION DE LAS CLASIFICACIONES DE LAS VIAS.

Dada la existencia de diferencias entre la terminología de la clasificación de la Red Vial del Art. 2.3.2 de la OGUC, de la Red Vial Metropolitana establecida por el PRMS, así como de la clasificación del Decreto Supremo N° 83 de Transporte del D.Of. 29/07/85, donde la del PRMS aparece descrita sólo en forma referencial.

Para efectos de la comprensión de este Plan y la nueva OL, se ha realizado una homologación de estas clasificaciones de vías, de acuerdo a lo señalado en el Cuadro siguiente:

HOMOLOGACION DE LAS CLASIFICACIONES DE VIAS		
<i>Según Art 7.1.1.1. y 7.1.1.2. del PRMS; Art 2.3.2. de la OGUC y DS N° 83 del Ministerio de Transporte</i>		
OGUC	PRMS	D.S. N° 83 MTT
		RED VIAL BASICA
		Autopista
SISTEMA VIAL METROPOLITANO		
VIAS ESTRUCTURANTES		
Vías Expresas <i>Preferentemente sin Transp. público</i>	Carreteras de acceso	Autovía
Vías Troncales (Metropolitanas) <i>Preferentemente con Transp. público</i>	Anillos de Circunvalación	Troncal
SISTEMA VIAL INTERCOMUNAL		
Vías Troncales (Intercomunales) <i>Preferentemente con Transp. público</i>	Vías Intercomunales Principales	
Vías Colectoras (Intercomunales) <i>Preferentemente sin Transp. público</i>	Vías Intercomunales	Colectoras - Distribuidoras
Vías de Servicio <i>Preferentemente con Transp. público</i>		Servicio
		RED VIAL SECUNDARIA
Vías Locales		Vías Locales
Pasajes		

CAPITULO 10. ESPACIO PUBLICO: AREAS VERDES

10.1. LA NATURALEZA EN LA CIUDAD.

La naturaleza es aquello que está *antes* que nosotros y *ante* nosotros, aquello que existe al margen de la voluntad del hombre. La palabra naturaleza, (*natura*, en latín) tiene la misma raíz que *nacer*, es lo que *crece* frente a nosotros. La palabra griega para naturaleza es *Phycis*, lo físico. Para el griego antiguo era lo que *emergía* o surgía, aquello que nos puede *phantasear* (originado en la misma raíz de phisis). Por ello siempre se ha considerado que el hombre, frente a la naturaleza, queda situado ante lo originario y desconocido, ante *los dioses*. La naturaleza es así fuente de inspiración. El poeta alemán Hölderlin llamaba a la naturaleza “madre nodriza”, amamantadora de poetas y de creadores, por esa capacidad de inspirar al hombre, de volverlo al origen.

De la misma manera, en la creencia de los pueblos americanos la naturaleza era la *Pacha Mama*, la madre alimentadora. Por ello en los pueblos del altiplano, los cerros pasan a ser divinidades, femeninas o masculinas, que orientan al caminante. En otras culturas los ríos tienen similar significación.

Esta doble función de la naturaleza, *inspiradora* y *orientadora*, corre el riesgo de perderse en la desmesura de las metrópolis modernas y en la sistemática negación o destrucción del paisaje.

Así la naturaleza, la tierra común -considerada en la antigüedad como sagrada- al penetrar al interior de la ciudad (en virtud de corredores o parques naturales), además de regenerar el ambiente y reeducar al ciudadano religándolo con lo desconocido, lo orienta, en su posición y en sus desplazamientos, tal como también orienta y ordena sus edificaciones. Es por esto último, que en muchos planos reguladores contemporáneos se concibe una *macro estructura*, o una serie de *corredores* o *parques* verdes, ordenadores del espacio urbano.

Hoy día el espacio público, además de lo anterior, debe asumir la ardua tarea de re introducir y hacer sustentable la naturaleza en la extensa ciudad contemporánea, para regenerar las condiciones ambientales. Debe hacer posible tanto la presencia visual de montañas y cerros, como la accesibilidad a los cauces naturales de agua y, con ello, hacer factible la supervivencia de la flora y la fauna.

Es sabido entre los ecologistas que un ecosistema se sostiene, sólo, si adquiere un cierto tamaño crítico y ello se puede lograr interconectando ecosistemas reducidos con otros iguales o mayores. Cuando el alcalde Labbé bautiza uno de los proyectos sometidos a consulta comunal como “*círculo de parques integrados*”, dicha expresión lleva implícita también la de integración para la sustentabilidad, además del evidente significado de circuitos transitables para peatones y rodados.

10.2. PLAZAS Y PARQUES.

El espacio público, espacio a cielo abierto, tiene históricamente dos polos: *la plaza* que, según Platón, posibilita *el encuentro del hombre con el hombre*, y *el parque* que (parodiando a Platón) posibilita *el encuentro del hombre con la naturaleza*. Estos espacios públicos representan respectivamente la *sístole*, o concentración y, *la diástole*, o dispersión, del ciudadano en el ciclo solar diario. Conforme a estas respectivas funciones dentro del sistema verde: las plazas producen centralidades en el territorio y los parques crean bordes o fronteras.

En la historia del urbanismo colonial americano, herencia del europeo, la plaza central (Plaza de Armas) fue un espacio de pavimento duro, generalmente empedrado, en el cual se desarrollaban actividades de connotación pública: celebración de fiestas cívicas o religiosas, proclamas y actos de ajusticiamiento. En su interior se encontraba, junto con la horca en una esquina, en el centro la fuente que abastecía de agua a la población. En torno de estas plazas se instalan los edificios de mayor rango, la Catedral y la Real Audiencia. Pero también en su interior se instalan los “baratillos” y luego, en sus alrededores, galerías comerciales.

Entrado ya el siglo XVIII, en la Plaza de Santiago específicamente en 1860, por influencia del barroco las plazas sufren una transformación y reciben el diseño de los jardines ingleses y franceses, proyectándose prados y plantándose árboles.

Las plazas que se crean en los barrios adquieren desde sus inicios características de jardines para el solaz y esparcimiento de las poblaciones vecinas. Así son concebidas las plazas del plan de Vicuña Mackenna, el cual contempla además un “camino de cintura” concebido esencialmente como avenidas arboladas que rodean la ciudad.

Cuando las ciudades crecen y se instauran los gobiernos “ilustrados” se construirán los grandes parques, que albergarán desde lagunas hasta zoológicos.

Estas dos funciones: de concentración, reunión y encuentro de las poblaciones de un determinado territorio y de esparcimiento en contacto con la naturaleza, serán dos roles que se deberán asumir también en los llamados planes de “áreas verdes”.

La comuna de Providencia, debido a su ubicación de centralidad y la actual ocupación intensiva de su territorio, difícilmente podrá hacerse de nuevos terrenos desocupados y de cierta envergadura que puedan destinarse a grandes parques.

Sin embargo la comuna, debido a su origen agrario, heredó del trazado de haciendas, fundos y quintas, antiguas avenidas arboladas que se han conservado a lo largo de su historia.

A la luz de lo descrito anteriormente, en el nuevo Plan Regulador se ha concebido la idea de construir, a través de una conexión e integración en base a esta red de avenidas arboladas, un circuito que conecte entre sí la constelación de plazas y los parques de borde existentes (cerro San Cristóbal, río Mapocho y Canal San Carlos) articulando la totalidad del espacio público comunal.

10.2.1. Las Plazas Nodos o Centros de Barrio.

Las plazas han sido desde siempre el lugar de encuentro para los ciudadanos, por ello se ubicaban en el centro del territorio. Desde las ciudades romanas hasta las americanas las plazas se emplazaban en la intersección de los dos ejes principales, el *cardo* y el *decumaen*, los que situaban la ciudad en el universo. Hoy en día, en nuestras ciudades, numerosos de estos centros del tejido urbano se constituyen también en nodos de intercambio en la red de transporte.

Si se observa el territorio de Providencia, y se tiene en cuenta la estructura de vías diversificadas expuesta en el capítulo de la Red Vial, es posible ver cómo históricamente las "plazas nodos", o plazas centro de barrio, se han localizado en el cruce de los corredores de transporte público, los de dirección norte sur con los del mismo tipo en dirección oriente poniente. De esta manera, se han convertido en el lugar central de un territorio, sea éste de alcance vecinal, barrial, comunal o metropolitano.

Sin embargo, actualmente no todos estos nodos o cruces de corredores de transporte dan físicamente lugar a una plaza, a pesar de que potencialmente son aptos para que se conforme una, por lo cual se considera reforzarlos en las normas de edificación y uso del suelo en este Plan.

10.2.2. Plazas Vecinales Jardines.

En la nueva propuesta, el concepto de *plaza vecinal* dice relación con la creación, a escala vecinal, de un espacio verde más íntimo, de calma y descanso, en un marco de vegetación suficientemente denso para servir de apoyo al "pulmón verde", y beneficiar al vecindario que atiende.

Su función será la de acoger diariamente el esparcimiento y la recreación de los diferentes actores sociales, principalmente ancianos y niños, grupos que tienen menor movilidad. No se considera necesario que estas plazas estén rodeadas por usos no residenciales. La repartición de las plazas vecinales en la comuna debería hacerse de tal modo que los niños pequeños y quienes los acompañan, puedan llegar fácilmente a pie, para lo cual deberá considerar la distribución de las diferentes densidades poblacionales en el territorio.

Actualmente las plazas vecinales se distribuyen irregularmente dentro de la comuna, y se concentran principalmente en las zonas de mayor densidad poblacional, especialmente en el área oriente del territorio comunal.

En este tipo de plazas, se dará especial importancia al equipamiento de juegos infantiles. En este sentido, las *plazas vecinales* estarán orientadas principalmente a satisfacer las necesidades de los grupos de edad que corresponden a la enseñanza preescolares y básica (2 a 12 años), con patrones ideales de seguridad y protección. Los juegos deberán estimular los sentidos y las habilidades psicomotoras de los niños.

10.3. EL CIRCUITO INTEGRADO DE PARQUES Y PLAZAS.

El Circuito de Parques Integrados, que se presenta en la imagen siguiente, se ha concebido identificando parques lineales, potenciales o existentes, para desarrollarlos e integrarlos.

Los primeros que requieren una mayor intervención son los dos parques Centrales: el Parque Inés de Suárez y el Parque Pocuro, que presentan discontinuidades.

Además de estos dos ejes centrales, se han identificado parques lineales contiguos a los límites administrativos de la comuna, en los cuatro costados del territorio comunal, a saber:

- al poniente, el Parque Bustamante, antigua faja del ferrocarril a Pirque;
- al oriente, el Parque Tobalaba, a orillas del Canal San Carlos;
- al norte, el faldeo del cerro San Cristóbal, actual Parque Metropolitano, en el cual se ha propuesto al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ejecutar el Parque de las Artes;
- al sur, la faja de Santa Isabel, que se postula mantenerla como una gran avenida parque.

Finalmente, se considera como Parque Natural fundamental de la Comuna el lecho del Río Mapocho, y sus parques contiguos a la caja: el Santa María, al norte, y el Uruguay, al sur.

Los seis parques lineales, centrales y de borde, más la potente caja del río, son la estructura básica del circuito que será interconectado, logrando la anhelada integración, por medio de las vías arboladas.



10.3.1. Corredor Central: Inés de Suárez.

Como ya se vio en el capítulo de la ocupación del territorio, en un eje perpendicular al río Mapocho, partiendo por el terreno de la Casa de Huérfanos, administrada por las monjas de la Divina Providencia, se desplegaron hacia el sur en una gran faja (seguramente ocupando el paño original de una gran hacienda o chacra) los terrenos del Hospital de Niños Calvo Mackenna, los estanques del Agua Potable y varios Regimientos instalados por el gobierno en ese sector (en un paño adquirido por el Estado a partir de la calle Francisco Bilbao al sur) hasta rematar todo con la Escuela de Carabineros frente a la calle Diagonal Oriente.

Es apoyándose en esta gran faja de terrenos privados de baja ocupación (sujetos a una reglamentación especial por el Plan Regulador Metropolitano 1994) que se propone consolidar el eje

norte-sur central del circuito de Parques Integrados, incorporándole una ciclovia. Este eje tiene sólo dos estrangulamientos a todo su largo: en la calle Matilde Salamanca, que une el Hospital Luis Calvo Mackenna con la plaza Ambrosio del Río, y en la calle Antonio Bellet, junto al conjunto del edificio del Sernatur, ex Mercado Municipal, al actual reducido Mercado y a la Biblioteca Municipal, conectando desde la Iglesia de la Divina Providencia, pasando por la plazoleta Alcalde Díaz Egaña, hasta el Parque Uruguay a orillas del Mapocho.

10.3.2. Corredor Central: Pocuro.

Un segundo eje central, ahora en la dirección oriente-poniente, es la calle Pocuro, remodelada el año 1997, cuando se amplió su bandejón central, incorporándole la primera ciclovia segregada de la comuna y de toda la metrópolis. La continuidad de esta Ciclovia hasta el Parque Bustamante constituye un actual programa de obras de la Municipalidad.

10.3.3. Parque de Borde: Bustamente.

Aunque la municipalidad inicialmente se opuso al trazado de la Línea 5 del Metro por este Parque, postulándola por calle Benjamín Vicuña Mackenna (dado que la lógica de un transporte masivo es que vaya por centros de actividad), se logró, al menos, que se llevara subterránea, y con esto el parque – sin ser destruido- se ha visto potenciado por la accesibilidad lograda.

El plan fundamental de la Municipalidad ha sido dotar estos parques de nivel comunal o para metropolitano, con equipamientos acorde con dicha clasificación. Es así como en este caso se ha equipado el parque con un recinto para diversas ferias (Feria Artesanal, Feria del Libro Infantil, Festivales de Teatro, etc); se ha construido la cancha de skate, el Punto Literario y una Ciclovia, estos dos últimos en ejecución.

10.3.4. Parque de Borde: Tobalaba.

Este parque también se verá impactado por la presencia de las estaciones de la Línea 4 del Metro. La municipalidad interactuó con Metro S.A. para hacer de los puentes peatonales, contiguos a las estaciones, unas plazoletas sobre el Canal, integrando ambas orillas. Ello no se logró dentro de los plazos de las obras de Metro, pero se espera intervenirlos a futuro para lograr el objetivo deseado.

Otra labor permanente en el Parque Tobalaba ha sido mejorar la accesibilidad de los peatones y ciclistas. Para ello se han ejecutado los rebajes y demarcaciones en los cruces y se tienen, a nivel de anteproyectos, el diseño de conexión elevada con el Parque Pocuro, la que incorpora un kiosco multipropósito con estacionamientos para bicicletas, el que se espera sea un modelo para otros similares en todo el circuito.

10.3.5. Parque de Borde: de las Artes y parque Pie de Monte Bellavista.

El futuro parque de las Artes, en los faldeos del Cerro San Cristóbal, es una de las iniciativas más ambiciosas de la planificación urbana en esta área, sin embargo para llevarlo a cabo se requiere un acuerdo con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, propietario de los terrenos, y con la Administración del Parque Metropolitano (sobre lo cual hay algunos avances en principio).

Su concepción, además de reforzar la estructura vial propuesta para el barrio Pedro de Valdivia Norte, se concibe equipado con instalaciones de nivel para metropolitano, como un teatro de envergadura, un anfiteatro al aire libre y un centro museológico.

Para el parque de Pie de Monte Bellavista, se espera desarrollar un paseo cornisa mirador que pueda conectarse con el parque de las Artes, y desarrollar la tan anhelada unión peatonal entre los barrios Bellavista y Pedro de Valdivia Norte.

10.3.6. Parque de Borde: Santa Isabel.

El Plan Regulador Intercomunal del 60 y el Metropolitano del 94, han contemplado una faja de alrededor de 40 m para la Av. Santa Isabel, aunque desgraciadamente en el último tiempo el nivel central ha pensado que es posible reducir esta faja. El planteamiento de este instrumento es mantener dicho ancho e implementar una avenida parque con generosos paños verdes y arborización, de manera de constituir virtualmente el cuarto parque de borde, en el sector sur de la comuna.

10.3.7. Parques de la caja del Río Mapocho.

El río Mapocho, con sus dos parques contiguos, Santa María y Uruguay, ha constituido una preocupación histórica del municipio, tanto en la remodelación de los parques de borde, como en el cuidado de la caja del río y sus puentes.

Como ya se vió en las obras en el espacio público, del último período histórico de ocupación del territorio, la obra del Parque de las Esculturas es una iniciativa pionera aún a nivel latinoamericano. Durante la ejecución de la Costanera Norte, la municipalidad interactuó fuertemente con el Ministerio y la Concesionaria, primero, para evitar la destrucción de las riveras naturales, y luego, para preservar los parques y reubicar los puentes, gestión altamente exitosa desde el punto de vista de mejoramiento de las conexiones de ambas riveras y de el parque logrado en superficie sobre la concesión.

10.4. ARBORIZACION VIAL DIFERENCIADA.

Los Parques de borde y los corredores centrales se interconectarán con las plazas y plazoletas de la comuna en base a una red de vías arboladas, que se caracterizarán por su rol vial y por una arborización diferenciada.

10.4.1. Vías Abovedadas Emplazadoras.

Como ya se señaló su principal función es servir de corredor de transporte público (de superficie o subterráneo) con intensa captación y distribución peatonal, hacia o desde la trama vial de menor jerarquía. Por esta razón, estas vías constituyen ejes que atraen actividades y por ende son *emplazadoras* de comercio y servicios, generando una intensa actividad asociada a las amplias aceras.

Atendiendo a estas características la arborización debe tender a ser abundante, con árboles de grandes copas (10 a 15 m de diámetro), porte alto (12 a 25 m de altura). Las copas deben ser altas para que no obstruya los desplazamientos y el campo visual del peatón, produciendo en verano una sombra continua, densa y fresca. En los meses de otoño e invierno, estos árboles deben perder sus hojas para dejar pasar la luz y el sol, y a la vez posibilitar el crecimiento de hojas nuevas desprovistas de contaminación. Las especies elegidas cambian paulatinamente el color del follaje en otoño y el árbol comienza a perder sus hojas hasta que en invierno aparece la estructura desnuda de tronco y ramas.

En lo posible las copas deben tender a conformar una bóveda, y así generar un arbolado que acompañe al intenso uso espacial que allí se genera, tanto peatonal como vehicular. Además, las especies deben ser resistentes a los altos niveles de contaminación ambiental y acústica que caracterizan a estas vías.

10.4.2. Vías Alamedas desplazadoras.

Este tipo de vías rápidas (exclusivamente para vehículos particulares y eventualmente para colectivos expresos) conectan la comuna interiormente y con sus vecinas, y se caracterizan por una trama que permite el desplazamiento fluido y la accesibilidad a los sectores residenciales y de servicios con poca afluencia de público en sus bordes, que pudiera producir roce.

En este caso la arborización debe acentuar la linealidad, para lo cual preferentemente se utilizan una o dos especies de árboles, que formen cortinas altas entre calzada y vereda, y entre calzada y edificación. De esta manera se filtra el ruido y se conforma un biombo vegetal que disminuye la contaminación generada por este alto y rápido tráfico vehicular, protegiendo al peatón y a los residentes.

También es deseable que estos árboles pierdan sus hojas en invierno para que las nuevas estén libres de contaminación y sirvan para oxigenar el aire, dejando pasar la menor cantidad de luz en invierno. Esto no quita que pueda alternarse una especie siempreverde (*Grevilleas*, *Casuarinas*, *Brachichiton*, *Quillay*, *Magnolio*, etc) cada 50 m o más, para permitir árboles con hojas durante todo el invierno, los que en menor medida ayudarán a evitar la contaminación acústica y ambiental, y de paso conformar un contraste con los árboles de hoja caduca.

10.4.3. Vías Jardines locales o terminales.

En el caso de las vías locales y pasajes públicos se piensa crear un espacio más íntimo, colorido y variado, con lo cual se rescata el concepto de ciudad jardín. Se pretende prolongar o recrear el jardín privado en el espacio público, donde se reproduzca una vida de barrio agradable de recorrer a pie.

Para esto se ha pensado en mezclar, en una distribución sin alineamientos rígidos, variadas especies de porte medio, con aromas, flores o frutos y variedad en el color y forma del follaje, de manera de recrear la idea de jardín o vergel, en continuidad con los de los predios privados. Ejemplo de estas especies son *Lagerstroemia indicata* (crespón), *naranjos de flor*, *myoporum laetum*, *pata de vaca*, *manzano de flor*, etc.

10.6. APLICACION DEL PLAN DE PLAZAS Y PARQUES.

El Plan de Plazas y Parques Integrados, dadas las rigideces de costos de terrenos y financiamiento ya citadas, se limita a detectar los espacios potenciales para convertirlos en plazas y los categoriza a fin de aplicar un programa de halajamiento tipificado para cada caso.

Consecuentemente con que, en los Planes Reguladores, no se deben incluir los diseños, a fin de no rigidizar su ejecución a futuro (teniendo que modificar el Plan cada vez que haya que modificar el proyecto) estos diseños se desarrollan caso a caso en su oportunidad. Por lo tanto, se incluye en la Ordenanza solo un listado clasificado de las plazas y parques posibles de implementar.

CAPITULO 11. ESPACIO PUBLICO: LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA

11.1. IMPACTO URBANO DE LAS REDES.

La primera red que existió en el territorio y las ciudades es la red de caminos y calles; por ella circulan las mercaderías, las personas, los abastecimientos (aguas, desde los pozos y fuentes hasta las casas), la luz llevada por el sereno y las noticias llevadas por mensajeros.

Lentamente van surgiendo redes independientes para el tránsito de estos diversos servicios trasladados. Primero separación de peatones y carros a tracción animal en calzadas independientes, luego acueductos para el agua. Como todos los progresos técnicos, esta proliferación de conductores especiales se acelerará grandemente. Se perfeccionarán y fragmentarán los medios de transporte, el barco, el ferrocarril, el automóvil y el avión. Llegarán las redes de energía eléctrica, las redes de gas, las redes telefónicas y hoy día las fibras transportadoras de voces e imágenes en señales digitales.

Esta multiplicación de las redes y la aceleración de la velocidad, o reducción del tiempo de traslación o transportación, producirá grandes cambios en la manera de ocupar el espacio y de localizarse las actividades. Es así como hoy día se está hablando, en algunos casos, de servicios o contactos *en tiempo real*.

Ya no sólo deberemos pensar en términos de territorios y arcos de conexión, sino que en nodos, sea de cambio de dirección dentro de una red, o nodos de intercambio de medio transportador, o de interconexiones de distintas redes o de puntos de servicio en una misma red. Todo ello producirá nuevas centralidades y marginalidades tanto en los territorios rurales como en los urbanos. Es así como hoy día algunos urbanistas están hablando que se debe concebir un *urbanismo de redes*.

Es preciso entonces volverse sobre nuestras ciudades para identificar los distintos *sistemas o tejidos de redes* y las leyes que los gobiernan para entender el proceso de transformación en marcha y poder gobernarlo.

Nuestro planteamiento es, como ya se dijo, que no debemos confrontar lugares con redes, sino armonizarlos. Los ciudadanos viven en lugares, pero se conectan, cada día más, por redes.

11.2. BREVE RECUENTO HISTORICO.

En la antigüedad, desde el Imperio Romano, se encuentran ejemplos de instalaciones aéreas y subterráneas en las ciudades. Baste recordar los famosos acueductos elevados que llevaban el agua a las urbes importantes, controlando las pendientes a fin de mantener la presión a través de largas distancias. En Pompeya, una ciudad refinada del Siglo VI antes de Cristo, se encuentran instalaciones subterráneas de agua caliente para los baños públicos y las termas.

Pero no es sino hasta el Renacimiento italiano que nos llega la noticia de un proyecto ideal de ciudad, en las propuestas que hace Leonardo Da Vinci, en 1482, al ofrecer sus servicios a Ludovico el Moro, duque de Milán. Leonardo propone ciudades satélites para descongestionar la gran urbe y calles en dos niveles al interior de ella: la superior para peatones y la inferior, con canales navegables por medianas embarcaciones, para el traslado de mercaderías.

En la gran reforma de París, aún antes de la intervención de Napoleón III y el barón de Haussman (1889), se ejecutan galerías de servicio subterráneas (desde 1805), como la famosa galería Sebastopol bajo *“la rue”* del mismo nombre. En Londres se estaba iniciando paralelamente (a mediados del siglo XIX) el primer ferrocarril subterráneo, que pre anuncia la ciudad subterránea del futuro, nuestro actual presente.

Otro antecedente, contemporáneo a las intervenciones en París, son las propuestas de Ildefonso Cerdá para el ensanche de Barcelona (1855). La propuesta de Cerdá incluía, pioneramente, un plan vial con un sistema asociado de galerías de redes subterráneas de servicios. Por desgracia, una de las realizaciones que no logró concretarse en la ciudad de Barcelona es la de estas galerías de servicios; lo que da cuenta de lo dificultosos que era, ya entonces, ordenar las grandes empresas de servicios urbanos.

En nuestro medio, seguramente por su menor capacidad de inversión y por ausencia de una legislación urbana previsoras, la gran proliferación de los servicios domiciliarios ha sido, en todos los casos posibles, aéreas. Ello ha llevado a una contaminación visual y a un deterioro de las especies arbóreas de gran magnitud.

Los grandes proyectos concesionados en el último tiempo en nuestro país han hecho evidente el descontrol existente hasta ahora, tanto en el cielo como en el subsuelo de nuestras ciudades. Aún las pocas normas que regulaban la distribución de estos servicios no se han cumplido, debido a la ausencia de una autoridad con voluntad y potestad para ejercer algún tipo de control.

La atribución y responsabilidad de los municipios en el subsuelo del espacio público debió incluirse en el texto refundido de la actualización, sistematización y coordinación de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695, el año 2001, para que éstas pudieran comenzar a ejercer

ese control. Frente a la definición legal que establece que la propiedad raíz del suelo contempla el subsuelo y el espacio aéreo ilimitadamente, es una paradoja que, en este caso del subsuelo público, se haya requerido un articulado legal específico. La Municipalidad de Providencia sufrió las consecuencias de este descontrol del subsuelo en su proyecto de Estacionamientos Subterráneos en Av. Providencia, donde debió incluir un subsidio de hasta 400 millones de pesos para cubrir los posibles imprevistos por problemas generados por redes no registradas.

Pero no basta con tener un conocimiento y comprensión de las leyes físicas y dinámicas que gobiernan los múltiples *tejidos de redes* de infraestructura (usamos la expresión *tejido de redes* por no existir en nuestro idioma el equivalente al término más específico *resseaux* del francés), es preciso también tener jurisprudencia y potestad legal sobre ellas.

El proceso de privatización de las empresas de servicios, no se percató del componente legal que estaba involucrado en dicho proceso y no generó la legislación adecuada para mantener el control del proceso de producción y reproducción de la ciudad, que hoy día es absolutamente dependiente del tejido de redes. Fue así cómo muchas de las atribuciones que se justificaban en manos del Estado, que vela por el bien público, se convirtieron en un absurdo en manos de privados que se guían por el beneficio económico propio y cortoplacista.

11.3. POSIBILIDADES REGULATORIAS DEL PLAN EN ESTA MATERIA.

Es evidente, por todo lo anteriormente dicho, que los Planes Reguladores no están dotados ni de las atribuciones, ni de las herramientas técnicas suficientes, para regular el uso del subsuelo; aunque para la concesión de estacionamientos subterráneos en el BNUP se exige que esté incorporado el uso en dicho instrumento, o en su defecto, se deba solicitar una autorización expresa de la Seremi Regional correspondiente.

No obstante lo anterior, en un plano anexo a los oficiales del PRC se incluirá una identificación de los estacionamientos y pasos bajo nivel que la Municipalidad, en sus análisis del sistema vial, estima conveniente implementar a futuro.

Así mismo en la Ordenanza se han incluido artículos que dan cuenta de la voluntad del Municipio de regular el uso del espacio aéreo y consecuentemente del subsuelo en un futuro Plan de Soterramiento de Redes de Servicios de Urbanización domiciliarios. En nuestros proyectos que han sido pioneros en esta materia (como las remodelaciones de Av. Pocuro y Los Leones) se ha constatado que es imprescindible racionalizar el emplazamiento y trazado de las redes, así como la racionalización del diseño y usos, compartiendo las cámaras de paso y de acometida, lo que podría llevar a reducir los costos de soterramiento, hasta por sobre un cincuenta por ciento. Un criterio del gobierno central sobre esta materia esta aún por definirse durante el desarrollo de este Plan.

CAPITULO 12. ESPACIO PRIVADO: NORMAS DE EDIFICACION

12.1. SEPARACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION DEL USO DEL SUELO.

En los instrumentos de planificación tradicionales de nuestro país las normas que regulan la construcción y utilización del territorio -por lo tanto los volúmenes posibles de edificar, así como los usos posibles de implantar- se han administrado hasta la fecha, generalmente, en un solo instrumento: el de la *zonificación* (de usos y de edificación).

Ello es herencia del urbanismo moderno que postulaba que *la forma debe seguir la función*, por lo que se pensaba que se podían regular ambas condiciones simultáneamente. Sin embargo, como ya se lo ha señalado, la experiencia contemporánea nos muestra que la ciudad evoluciona en estos dos componentes (forma y uso) según ritmos diferentes. Más rápidamente cambian los usos del suelo (una vivienda se transforma en oficina, sin alterar la estructura básica); luego, más lentamente, cambian las estructuras edificadas (se demuele una vivienda y se construye un edificio) y finalmente a un ritmo mucho más lento se modifica y renueva el espacio público (se abre una calle o se construye un ducto).

Por ello las nuevas normativas propuestas en este Plan Regulador, como se había hecho ya en los Seccionales Pedro de Valdivia Norte y Bellavista, vienen a separar las reglas que rigen las características de los edificios que acogen las actividades urbanas (**ZE** = Zonas de Edificación) de las que rigen los usos del suelo posibles de emplazarse en cada lugar (**ZU** = Zonas de Usos). Ellas se regularán en dos cuerpos normativos distintos con su propia zonificación graficada en planos aparte.

12.2. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE EDIFICACION.

12.2.1. Soleamiento y Distanciamiento.

Desde que, a los inicios de la ciudad industrial (mediados del siglo XIX), se detectaran en Europa las epidemias de tuberculosis y se las asociara con el hacinamiento y la insalubridad de las viviendas urbanas (estudios de Ildefonso Cerdá sobre recurrencia de estas patologías en los barrios con alta densidad en Barcelona) los arquitectos y urbanistas comenzaron a revalorar (pues ello ya estaba consignado en los tratados de arquitectura clásicos, como el de Vitruvio) la presencia del soleamiento y la ventilación en los edificios y barrios.

En los trabajos de los arquitectos del Movimiento Moderno, en toda la Europa de la post guerra del 14, se comenzó a establecer parámetros de distanciamiento entre los edificios para asegurar al soleamiento de ellos (conocidos son los trabajos de Walter Gropius en la Bauhaus de Alemania).

Es así como se llega a establecer un distanciamiento que garantice al menos dos horas de soleamiento mínimo a todo edificio en el solsticio de invierno. Esta normativa se incorpora en la Ordenanza General de nuestro país, en sus acápite sobre calidad de la edificación, como una exigencia mínima para los recintos habitables. En esa época se decía “*donde entra el sol, no entra el doctor*”.

Sin embargo, esta exigencia se suprime por allá por los años 60, bajo el argumento que las técnicas de calefacción y aire acondicionado harían innecesarias su aplicación. La crisis energética de los años 70 hará que se revise esta tendencia, valorando nuevamente las energías renovables y sus aplicaciones pasivas, en especial la del soleamiento.

No obstante lo anterior las normas urbanísticas mantienen, sin modificación (hasta los años 96), la regulación que obliga a los edificios a adoptar un distanciamiento a los medianeros de su sitio, en función de la altura del propio edificio: “*la rasante mínima*”. Esta norma fue calculada haciendo compartir, entre los dos edificios enfrentados, la distancia necesaria para dejar pasar el rayo solar en el solsticio de invierno. Sin embargo, ella cumple su objetivo sólo cuando los edificios tienen la misma altura; pues, si no, el más bajo se ve perjudicado.

Dado todos los considerandos expuestos hasta aquí, los equipos técnicos que han elaborado este Plan Regulador, estiman indispensable que las normas garanticen un mínimo de soleamiento, al menos, para las edificaciones residenciales.

Ahora bien, la rasante que fue fijada en la Ordenanza por latitudes, determina para la Región Metropolitana un valor único (hacia todos los medianeros) de 70°. Según los análisis realizados en los estudios para este Plan, dicha rasante garantiza el soleamiento por dos horas, en el solsticio de invierno, a partir de los *segundos* pisos y sólo para las fachadas enfrentadas en las direcciones oriente y poniente; siempre que sean sitios cuyos sus deslindes tenga orientación exacta norte-sur y oriente-poniente. Para las fachadas norte el sol se garantiza a partir sólo desde *la mitad* de la altura del edificio, siempre para edificios de igual altura y predios con deslindes orientados exactamente en dirección norte-sur y oriente-poniente.

Según los mismos estudios más detallados de este Plan, para garantizar las dos horas de soleamiento para las tres fachadas (norte, oriente y poniente), las rasantes deberían variar según sea la orientación del sitio y según se trate de las fachadas oriente, poniente o norte.

En general se concluyó que para tener soleamiento desde el primer piso, las rasantes (en valores redondeados) en las fachadas oriente y poniente, deberían ser de 64° y para tener soleamiento desde el segundo piso de 68°. Para las fachadas norte, la rasante para el soleamiento desde el primer piso debería ser de 52° y desde el segundo piso de 56°. Según la derivación de los deslindes de los predios, respecto de las direcciones norte-sur y oriente poniente, estos valores variaban entre un rango mínimo de 50° y un máximo de 64°.

Un segundo factor, que se tomó en cuenta para decidir cuánto soleamiento garantizar y con qué normas de edificación lograrlo, fue el hecho de la modificación introducida el año 2002 a la aplicación de las rasantes. Ella permitió, a partir de un cálculo comparativo de la cantidad de sombra arrojada real y teóricamente sobre el sitio vecino, superar el límite máximo de altura que imponía la rasante original. Como sobre esta excepción no se les da atribución a los municipios para modificarla, cualquier corrección que podrían hacerse del ángulo de rasante resulta de partida anulada.

Como conclusión de lo anterior, se optó por controlar la sombra que el edificio puede arrojar sobre el vecino (asegurando soleamiento desde el segundo piso, teniendo en cuenta que el primero -en los edificios de copropiedad- no contemplan viviendas) a partir de establecer un distanciamiento mínimo al medianero en forma proporcional a la altura del edificio que se proyecta. La Ley y la Ordenanza General sí le autorizan a los municipios fijar dicha norma.

Es así como se optó finalmente por no discriminar, ni entre medianeros, ni entre orientación de los predios (aunque el resultado será relativamente diferente en cada caso) y se resolvió establecer un distanciamiento equivalente a un tercio de la altura del edificio, para todos los sitios y todos los medianeros en las edificaciones aisladas. Ello garantiza un soleamiento de aproximadamente dos horas, desde el segundo piso, para las fachadas oriente y poniente. Este tiempo de soleamiento será menor para las fachadas norte y para los predios con derivación de los deslindes respecto de las direcciones norte-sur y oriente-poniente.

Para los sitios en los cuales se permita edificación continua (aunque en el caso de los bloques que están orientados en dirección oriente-poniente se provocan sombras constantes en el sentido sur) se optó por un distanciamiento igual que para los bloques continuos con orientación norte sur, manteniendo el distanciamiento de la altura dividida por tres. En todo caso el 80 % de los sitios de Providencia tienen una orientación levemente desviada de las coordenadas geográficas, por lo cual la aplicación de la norma del tercio, es en pocas ocasiones perjudicial.

12.2.2. Alturas máximas y Coeficientes de Edificación.

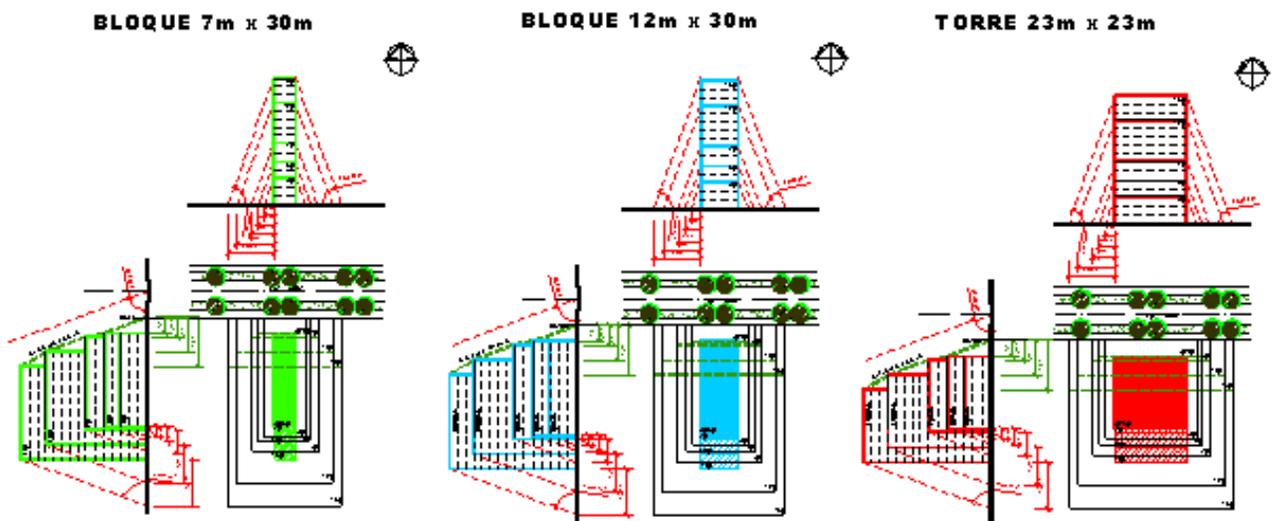
Durante el período del urbanismo del movimiento moderno, dado que se suponía una gran gesta de reconstrucción de las ciudades desbastadas por la guerra y una capacidad tecnológica industrial sin limitaciones, se privilegió los grandes emprendimientos de edificios o conjuntos de edificios aislados, con lo cual se estimó innecesario regular las relaciones entre estos conjuntos por medio de una altura máxima común, lo que se estimaba formal y académico.

Sin embargo, con el correr del tiempo y el surgimiento de la desconfianza en los resultados omnipotentes de la técnica (por la crisis del petróleo y otras) se ha vuelto a valorizar la preservación de lo existente y la armonía de lo nuevo con lo antiguo. Es así como, más allá de los problemas de soleamiento y privacidad, la relación desmedida entre edificios bajos y otros desproporcionadamente altos ha sido calificada como deteriorante del entorno e indeseable para los ciudadanos.

Este componente valórico viene a ser reforzado por los estudios de la relación entre la altura del edificio y el coeficiente de edificación resultante (metros cuadrados construidos por metros cuadrados de terreno).

En la siguiente página se incluye tabla gráfica elaborada por los autores de este Plan Regulador, en la cual se demostró lo siguiente:

Si se toman los tres tipos de plantas más habituales en la edificación residencial: el bloque de una crujía (8 m de ancho, por largo indefinido); el bloque de doble crujía (12 m de ancho, por largo indefinido) y la torre (de aproximadamente 23 por 23 m), se le va subiendo progresivamente la altura de a un piso, y se calcula el terreno mínimo que se necesita para cumplir con la rasante o con el distanciamiento exigido, se tiene que el coeficiente máximo de edificación se alcanza entre: los 8, los 10 y los 11 pisos respectivamente (dependiendo de la tipología) y luego, a medida que la altura sigue creciendo, este coeficiente decrece.

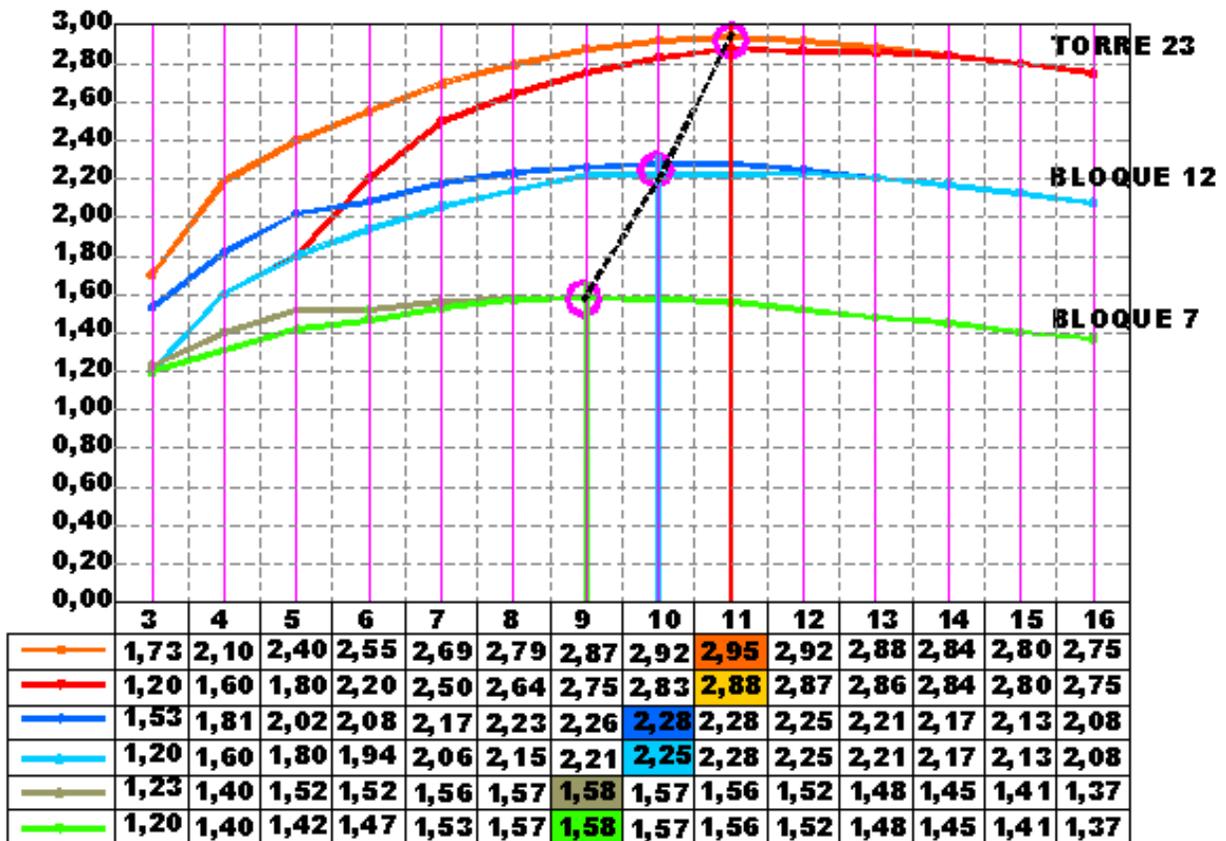


Ello permite concluir que la mayor altura no implica necesariamente mayor número de metros cuadrados edificados, y por lo tanto mayor rentabilidad por productividad (aunque existen otros factores para subir la altura, que no pueden ser contemplados aquí) y, entonces, es posible establecer una proporcionalidad entre las alturas de las edificaciones preexistentes y las nuevas, sin frenar la renovación urbana, ni resentir el mercado inmobiliario.

La normativa para las zonas de edificación ha establecido seis tipos de alturas máximas: sin límite (altura libre); de 12 pisos; de 10 pisos; de 7 pisos; de 5 pisos y de 3 pisos.

Estas alturas se permiten asociadas con las existentes de la siguiente manera: sin límites, donde ya hay edificios de 12 y más pisos; de 12 y 10 pisos donde hay edificios de 8 hasta 12 pisos; de 7 pisos donde hay de 5 hasta 7 pisos; de 5 donde hay hasta 4 pisos y de 3 en barrios de 1 y 2 pisos.

COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD COMPARADOS



- TORRE 23x23 Ocup. de suelo libre
- TORRE 23x23 Ocup. de suelo normada
- BLOQUE 12x30 Ocup. de suelo libre
- BLOQUE 12x30 Ocup. de suelo normada
- BLOQUE 7x30 Ocup. de suelo libre
- BLOQUE 7x30 Ocup. de suelo normada

Estas alturas se cruzan con los cuatro tipos de agrupamientos: *continuo*; *continuo con aislado*; *aislado que permite adosamiento* y *aislado sin adosamiento*, arrojando las siguientes zonas de edificación normada:

- 01) EC 3 = Edificación continua hasta un máximo de 3 pisos
- 02) EC 5 = Edificación continua hasta un máximo de 5 pisos
- 03) EC 7 = Edificación continua hasta un máximo de 7 pisos
- 04) EC 12 = Edificación continua hasta un máximo de 12 pisos
- 05) EC 2 + A 5 = Edificación continua de 2 más aislada de máximo 5 pisos
- 06) EC 2 + A 8 = Edificación continua de 2 más aislada de máximo 8 pisos
- 07) EC 3 + AL = Edificación continua de 3 más aislada libre
- 08) EA 3 = Edific. aislada hasta un máx. de 3 pisos
- 09) EA 5 (EA 5 / pa) = Edif. aislada hasta un máx. de 5 pisos; permite o no adosamiento
- 10) EA 7 (EA 7 / pa) = Edif. aislada hasta un máx. de 7 p; permite o no adosamiento
- 11) EA 12 (EA 12 / pa) = Edif. aislada hasta un máx de 12 p; permite o no adosamiento
- 12) EAL / pa = Edificación aislada libre, permite adosamiento

12.2.3. Tipos de agrupamiento y desglose de coeficientes.

En la aplicación de las normativas anteriores, por no tener desglosados los coeficientes para los distintos cuerpos (continuos, adosados y aislados) se debió permitir que los proyectos traspasaran los coeficientes de un cuerpo a otro, sin tener un mecanismo legal para negarlo (lo que terminó deformando la volumetría e identidad urbana deseada). Dada esta experiencia en las nuevas normativas, se ha procedido a realizar este desglose y a establecer cuándo un coeficiente es traspasable de un cuerpo edificado a otro y en qué cuantía.

Es así como los coeficientes máximos normados, se dedujeron a partir de los máximos teóricos que se obtuvieron en la matriz de cálculo máximo de la envolvente, descrita en el punto 8.2.2. y

El resultado de esta operación, para cada Zona, fue el siguiente:

Edificación Continua.

EC 3	=	Coef. normado: 1.10; Coef. con fusión: 1.43; Coef. máx. DFL2; 1.72
EC 5	=	Coef. normado: 1.80; Coef. con fusión: 2.34; Coef. máx. DFL2; 2.81
EC 7	=	Coef. normado: 2.50; Coef. con fusión: 3.25; Coef. máx. DFL2; 3.90
EC 12	=	Coef. normado: 4.30; Coef. con fusión: 5.59; Coef. máx. DFL2; 6.71

Edificación Continua más Aislada

EC2 + A5	=	EC; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56 EA; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56; máx. DFL2; 1.87
EC2 + A8	=	EC; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56 EA; Coef. normado: 1.60; Coef. con fusión: 2.08; máx. DFL2; 2.50
EC3 + AL	=	EC; Coef. normado: 3.00; Coef. con fusión: 3.90 EA; Coef. normado: 4.00; Coef. con fusión: 5.20; máx. DFL2; 6.24

Edificación Aislada / permite adosamiento

EA5 / pa	=	EA; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56; máx. DFL2; 1.87 E/pa; Coef. normado: 0.60
EA7 / pa	=	EA; Coef. normado: 1.60; Coef. con fusión: 2.08; máx. DFL2; 2.50 E/pa; Coef. normado: 0.60
EA12 / pa	=	EA; Coef. normado: 1.70; Coef. con fusión: 2.21; máx. DFL2; 2.65 E/pa, Coef. normado: 0.60
EAL / pa	=	EA; Coef. normado: 2.90; Coef. con fusión: 3.77; máx. DFL2; 4.52 E/pa; Coef. normado: 0.60

Edificación Aislada (que no permite adosamiento)

EA3	=	EA; Coef. normado: 0.70; Coef. con fusión: 0.91; máx. DFL2; 1.09
EA5	=	EA; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56; máx. DFL2; 1.87
EA7	=	EA; Coef. normado: 1.60; Coef. con fusión: 2.08; máx. DFL2; 2.50
EA12	=	EA; Coef. normado: 1.70; Coef. con fusión: 2.21; máx. DFL2; 2.65

12.3. RELACION ENTRE ZONAS DE EDIFICACION Y ZONAS DE USO DEL SUELO.

Como ya se señaló, las alturas de las normas de edificación se fijaron en relación con las alturas pre existentes en cada sector; pero para decidir la localización de las tipologías de agrupaciones se siguió el siguiente criterio.

Las zonas de Edificación Continua con Aislada alta (EC+A), se localizan coincidiendo con las Zonas de Uso preferentemente comerciales (alineamientos de Providencia-Once de Septiembre, Vicuña Mackenna, Bilbao y Manuel Montt), destinándose la placa continua a comercio y servicio y las torres superiores a oficinas o viviendas.

Las Zonas de Edificación Aislada que permite adosamiento (EA/pa) se ubican en las zonas UpRyEr; UpRyE; UpRyECr y UpAPeIr (en contigüidad a Providencia-Once de Septiembre y en los alineamientos de: Andrés Bello, Tobalaba, Pedro de Valdivia, Salvador, Los Leones, Antonio Varas y Santa Isabel-Diagonal Oriente), antiguamente llamadas Zonas Mixtas. En estas zonas los dos pisos de adosamiento permitido se deben destinar a Equipamientos de diversos tipos que permite la Zona de uso, y las torres a oficinas o viviendas.

Las Zonas de Edificación Aislada que no permiten adosamiento (EA), se distribuyen según la altura pre-existente en las Zonas residenciales.

Las Zonas de Edificación Continua (EC) se distribuyen en Zonas de distintos usos, desde comerciales hasta residenciales, conforme al uso permitido en cada zona con edificación continua pre-existente y las alturas máximas según las alturas también pre-existentes.

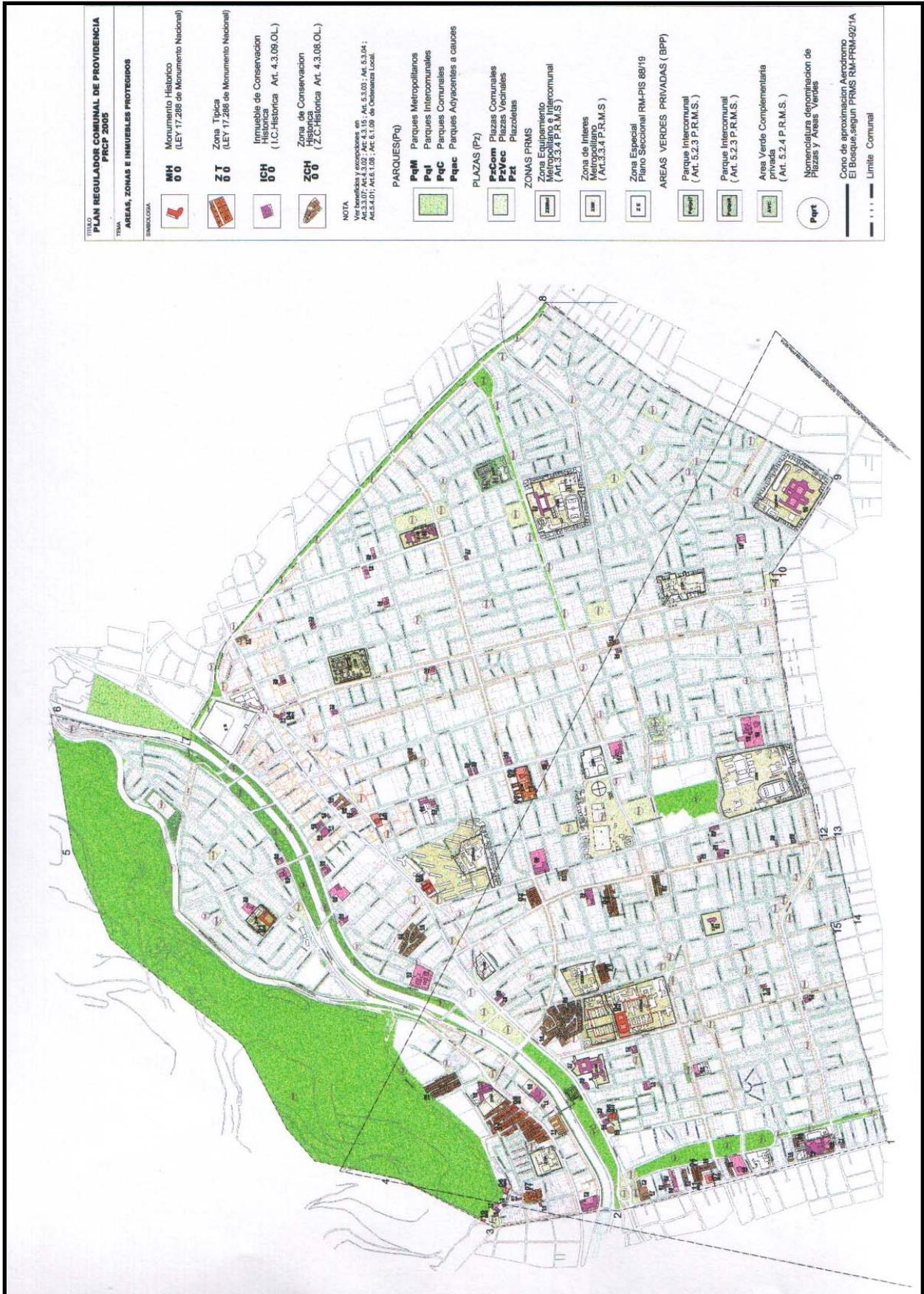
CAPITULO 13. AREAS, ZONAS E INMUEBLES PROTEGIDOS.

13.1. INTRODUCCION.

Este PRCP reconoce el valor testimonial, de función social y/o ambiental de ciertas zonas, áreas e inmuebles que se encuentran dentro del territorio comunal, los cuales serán protegidos por este Plan mediante normativas especiales. Dichas normativas definen los procedimientos de aprobación de

proyectos de intervención, los grados de intervención permitidos, así como las excepciones y las restricciones, tanto en las normas de edificación como en las de uso del suelo.

Las Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos, serán tanto aquellas definidas por o en virtud de instrumentos de nivel superior, así como aquellas definidas por el municipio de acuerdo a las facultades y responsabilidades otorgadas por el PRMS, por el Art. 60 inciso 2°, de la LGUC y por lo dispuesto en el Art. 2.1.10. de la OGUC, en relación con la conservación del patrimonio edificado, los cuales se identifican en este PRCP y aparecen graficados en el plano denominado PRCP 2007 L4/4, Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos.



Este PRCP clasifica las Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos, en los siguientes grupos:

- a. Zonas e Inmuebles Patrimoniales
- b. Zonas Metropolitanas Protegidas
- c. Areas Verdes Públicas y Privadas Protegidas

13.2. ZONAS E INMUEBLES PATRIMONIALES.

Este PRCP define los siguientes cuatro tipos de Zonas e Inmuebles Patrimoniales:

13.2.1. ZT - Zonas Típicas.

Son generadas por declaratoria del Consejo de Monumentos Nacionales y normadas por la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales. A la fecha corresponde a siete Zonas Típicas, todas ellas graficadas en el plano PRCP 2007 lámina 4/4, "*Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos*".

13.2.2. MH - Monumentos Históricos.

Son generados por declaratoria del Consejo de Monumentos Nacionales y normados por la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, a la fecha corresponden a trece Monumentos Nacionales, todos ellos graficados en el plano PRCP 2007 lámina 4/4, "*Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos*".

13.2.3. ZCH - Zonas de Conservación Histórica.

Corresponde a una categoría de protección patrimonial de atribución local, en virtud de la cual se propone 18 ZCH. Esta propuesta se sustenta en el Catastro del Patrimonio Arquitectónico de la Intercomuna de Santiago (1989 – 1991), encomendado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo al Departamento de Historia y Teoría de la Arquitectura de la Universidad de Chile. En base a este estudio, la Comisión Técnica del PRCP 2005 ratificó las ZCH propuestas. Todas estas zonas se grafican en el plano PRCP 2007 lámina 4/4, "*Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos*".

13.2.4. ICH - Inmuebles de Conservación Histórica.

Corresponde a una categoría de protección patrimonial de atribución local, en virtud de la cual se propone 73 ICH. Esta propuesta se sustenta en el Catastro del Patrimonio Arquitectónico de la Intercomuna de Santiago (1989 – 1991), encomendado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo al Departamento de Historia y Teoría de la Arquitectura de la Universidad de Chile. En base a este estudio, la Comisión Técnica del PRCP 2007 ratificó los ICH propuestos. Todos estos inmuebles se grafican en el plano PRCP 2007 lámina 4/4, "*Areas, Zonas e Inmuebles Protegidos*".

13.3. ZONAS METROPOLITANAS PROTEGIDAS.

Este PRCP reconoce las siguientes dos tipologías de Zonas Metropolitanas Protegidas:

13.3.1. ZEMol - Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal.

Corresponde a los predios con Equipamiento Metropolitano o Intercomunal, con características definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), e identificadas por ese mismo instrumento. Existen 5 ZEMol identificadas, todas referidas a grandes paños de equipamiento de Salud y Educación. Para modificar las condiciones de edificación o uso de estos paños se deberá tramitar un Plan Seccional especial o Modificación al PRMS.

13.3.2. ZIM - Zonas de Interés Metropolitano.

Corresponden según el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), a predios de más de una hectárea, que estén destinadas a equipamiento. En virtud a dicha caracterización, este PRC reconoció 13 zonas cuyos destinos principales son Educación, Salud, y Culto. Para modificar las condiciones generales de estos paños, se deberá tramitar un Plan Seccional especial o Modificación al PRMS. Corresponde a la Zona Uso de Equipamiento especial (UEe), del PRCP 1976. Conforme a lo señalado en el Art. 3.3.4. del PRMS, los predios que cumplen con las condiciones de tener uso de Equipamiento y poseer un tamaño igual o mayor a 1 hectárea, se grafican en el Plano *PRCP 2007 L.2/3 "Espacio Privado: Zonas de Edificación"*. Mientras no se dicte un Plan Seccional especial estas Zonas tendrán un porcentaje de ocupación del suelo de un 40% en todos sus pisos y hasta 5 piso de altura. Para modificar estas normas de edificación y los usos del suelo de estas Zonas, así como subdividir las, deberá tramitarse un Plan Seccional o Modificación al PRCP conforme lo exige el mismo Art. 3.3.4 del PRMS.

13.4. AREAS VERDES PUBLICAS Y PRIVADAS PROTEGIDAS.

Este PRCP define las siguientes Areas Verdes Públicas y Privadas Protegidas:

13.4.1. Parques (Pq).

Conforme a lo señalado en los Arts 5.2.2. y 5.2.3. del PRMS, lo graficado en el Plano complementario RM – PRM – 92/1A, y a lo establecido en el Art. 2.3.02. de esta OL, los Parques de la Comuna, en sus distintas categorías, Metropolitano, Intercomunal, Comunal, Adyacente a sistema vial y Adyacente a Cauce, son los que se grafican en el Plano denominado “PRCP 2007 L1/4 Macro Zona Espacio Público” y se enumeran con su localización en el Cuadro N° 05 de la OL.

13.4.2. Areas Verdes Complementarias (AVC).

De acuerdo a lo señalado en el Art. 5.2.4. del PRMS, corresponden a recintos de carácter público o privado en que se desarrolla una función de equipamiento con construcciones asociadas a espacios libres dotados de árboles y especies vegetales necesarios para la recreación y la mejor calidad del medio ambiente de la ciudad, considerando las siguientes tipologías:

- a) Equipamiento recreacional y deportivo;
- b) Cementerios Parque;
- c) Areas de interés Histórico o Cultural, y
- d) Areas Recreativas de Interés Ecológico y Cultural.

Las AVC que el PRMS considera para la comuna de Providencia se describen en el Cuadro N° 06 de la OL, y sólo se refiere a un recinto, el Club Providencia.

13.4.3. Plazas (Pz).

Las Plazas de la Comuna, en sus distintas categorías, comunal, vecinal y local son las que se grafican en el Plano denominado “PRCP 2007 L 2/4 Macro Zona Espacio Público” y se enumeran con su localización en el Cuadro N° 07 de la OL.

CAPITULO 14. ESPACIO PRIVADO: NORMAS DE USO DEL SUELO

14.1. MIXTURA DE USOS Y CONTROL DE IMPACTOS.

La revolución industrial marca el comienzo de una fuerte transformación de la sociedad occidental. Los nuevos e intensos cambios en los procesos productivos afectarán a las ciudades, así como a la estructura y modo de vida de las familias.

Las primeras propuestas urbanísticas modernas, del comienzo de la industrialización, intentan dar solución al problema del éxodo de grandes masas de personas desde el mundo rural hacia el mundo urbano. Estas poblaciones buscando incorporarse a las nuevas fuentes de trabajo, que por ese entonces demandaban gran cantidad de mano de obra, pretendían a la vez gozar de otros beneficios propios del vivir en la urbe. Esta migración generó grandes hacinamientos en las ciudades existentes, por lo que, atendiendo a esta crisis, en las afueras de estas ciudades se crean nuevos núcleos urbanos exclusivamente residenciales o también organizados en torno a la actividad industrial que buscaba terrenos más baratos.

La separación en distintas zonas, de las actividades que se llevan a cabo en el territorio y al interior de la ciudad, tuvo su origen en el movimiento moderno del urbanismo (Carta de Atenas) que reconoció lo que se llamó las cuatro funciones básicas (habitación, producción, esparcimiento y circulación). Tomando conciencia de los problemas por impactos negativos que algunas funciones estaban generando sobre las otras en la ciudad moderna, básicamente sobre las de habitar, se destinaron zonas específicas del territorio para localizar cada una de aquellas actividades.

Dicho planteamiento -que tenía puesta su esperanza en que los nuevos medios de transporte serían la solución para la necesidad de movilidad entre una zona y otra- si bien logró el mejoramiento de las condiciones de vida de los sectores residenciales, produjo una segregación tal que aumentó en forma desmedida los desplazamientos entre las distintas zonas, con la consiguiente congestión y polución.

Si bien es cierto que una cierta concentración de actividades y una consecuente especialización de ciertos sectores urbanos seguirá siendo conveniente, la evolución de las tecnologías desde aquellas primeras, llamadas duras (energía del carbón), hacia las mas nuevas, denominadas blandas (energía eléctrica y procesos automatizados), hace posible hoy la compatibilización de muchas actividades, que antiguamente era inconveniente hacerlas convivir.

Es por ello que existe una tendencia a buscar la máxima mixtura de actividades por sectores; mixtura que (reduciendo el número de viajes y por ende la polución y congestión) por otra parte, reconstituye localmente la diversidad de actividades, que es una de las riquezas de la vida en ciudad. Para avanzar en dicha dirección, las normas del Plan Regulador Comunal 1976 habían ya acuñado el concepto de *Zonas de Usos preferentes*, y no exclusivos, como era lo habitual en ese entonces.

A partir de dicho concepto, este Plan busca la manera de desglosar cada *tipo de uso, clase de equipamiento y actividades específicas* (según los distingos y denominaciones que usan la Ley y la Ordenanza General) e identificar los impactos negativos que ellos producen para, a través de su control, permitir la mixtura de un conjunto de actividades que se definen como *permitidas, restringidas o prohibidas* según las características de cada una de las distintas Zonas de Uso.

Durante la evolución de los instrumentos de planificación territorial, en el país, se fueron identificando niveles de desarrollo de los usos del “tipo equipamientos” (o actividades económicas) los que se denominaron en distintos instrumentos: *nivel vecinal, barrial, comunal y metropolitano*, y en otros: *nivel básico, menor, medio y mayor*; todos, con la intención de identificar y normar, en base a sus impactos negativos, las actividades que pueden estar presentes simultáneamente en un determinado sector urbano.

La última modificación de la Ordenanza General en esta materia, definió en forma excluyente cuatro “escalas” de desarrollo de las actividades de equipamiento (*básico, menor, medio, mayor*) ellas se identificaron a partir de cuatro parámetros: el tamaño máximo en metros cuadrados, la carga máxima de personas, el número máximo de estacionamientos y el tipo de vía frente a la cual se pueden emplazar. Dicha caracterización se ha declarado expresamente excluyente de otras, por lo que deberán los municipios incorporarlas en su diferenciación de los usos de equipamiento.

No obstante lo anterior, la propia Ordenanza, reconociendo que dicha clasificación es insuficiente para regular la localización urbana, autoriza a los municipios (inciso primero del Art. 2.1.32 de la OGUC) a distinguir *actividades específicas*, a fin de incentivar o prohibir su localización en ciertas Zonas. Es así como, en este Plan, además de listar los tipos de usos y clases de equipamiento, se agrupan las actividades específicas en *cuatro conjuntos* según un rango creciente de complejidad de la actividad (ver Cuadro N° 28 de la OL propuesta).

A partir de este listado, se puede genéricamente normar las actividades específicas que se pueden instalar en cada Zona de Uso. Pero, concientes de que dicha descripción genérica no es suficiente (ya que no en todos los sectores de la actividad económica del país, existen definiciones para las unidades de producción, comercialización o servicio) se ha agregado a este conjunto de actividades, además de las restricciones de escala establecida por la OGUC, restricciones por *impacto urbano* de: *localización urbana* (adicional a la fijada para las escalas; por ejemplo: “*sólo en sitios esquina*”), de *relación con la edificación* (por ejemplo: “*sólo en primer y segundo piso*”). (ver Cuadro N° 31 de la OL propuesta)

Por otra parte se ha estimado indispensable definir expresamente los rangos de *impacto ambiental* que las actividades específicas pueden producir en cada Zona. Se hizo un intento, bastante importante, por identificar y cuantificar los distintos medios y agentes contaminantes; pero, igual que con la denominación de las unidades de producción, comercialización y servicios, se topó con la inexistencia de una tal clasificación oficial en la planificación territorial, excepción hecha de las emisiones de ruido. En virtud de lo cual, para no enredar la aprobación del presente instrumento en una larga discusión sobre esta materia, se optó por señalar en cada zona sólo el rango máximo de emisiones de ruido permitida (ver Cuadro N° 30, de la OL propuesta), dejando y refiriendo el resto de condiciones para los agentes contaminantes de los demás medios, a otros reglamentos y normativas existentes.

14.2. CONSTRUCCION Y DENOMINACION DE LAS ZONAS DE USO.

Conforme a estos análisis, descripciones y caracterizaciones de las actividades que se implantan en la ciudad, se elaboraron cartillas descriptivas de las actividades específicas que se pueden emplazar en las siete Zonas establecidas (ver Cuadros 33 al 39, ambos inclusive, de la OL propuesta), las que se han identificado con una sigla, resumen de su nombre, y un color para ubicarlas en el Plano 3/4 “*PRCP 2007 ESPACIO PRIVADO: Zonas de Uso de Suelo*”.

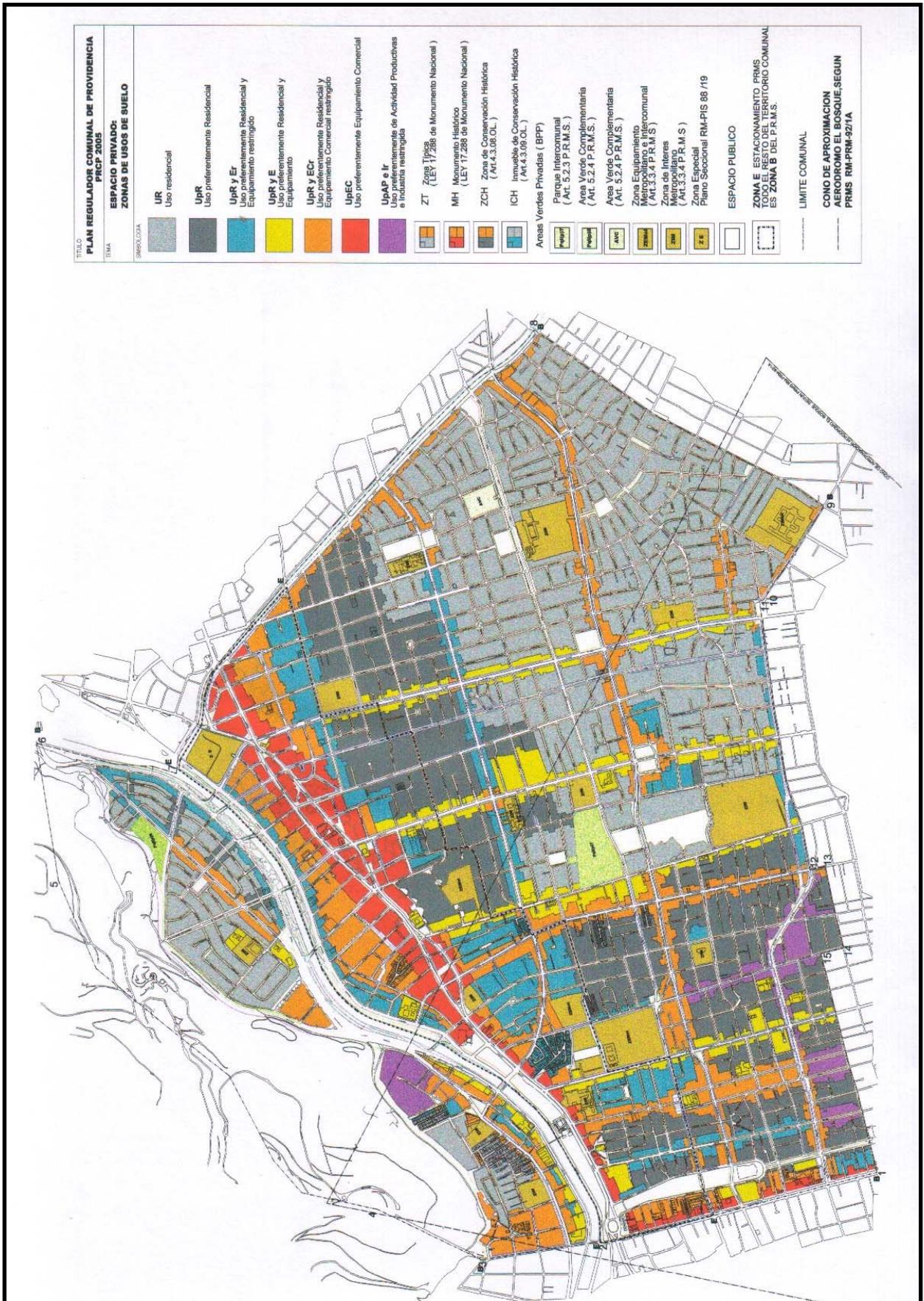
En el vértice superior derecho de cada cartilla, se establece el Rango de Impacto Ambiental (RIA) máximo para todas las actividades que se emplacen en dicha Zona.

Además, en cada Zona y para cada Tipo, Clase de Uso y Actividad Específica en la respectiva cartilla, se establece en columnas separadas si dicha actividad está *permitida, restringida o prohibida*. En la columna de las actividades restringidas se señalan las restricciones que debe cumplir, refiriéndolas al Cuadro N° 32 ya señalado.

Las siete Zonas de Usos definidas son las siguientes:

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
 SECLPA
 Departamento Asesoría Urbana

- UR** = Uso Residencial, (*incluye actividades básicas restringidas*)
- UpR** = Uso preferente Residencial, (*incluye servicios restringidos*)
- UpR y Er** = Uso preferente Residencial y Equipamiento restringido,
- UpR y E** = Uso preferente Residencial y Equipamiento (*sin restricciones*),
- UpR y ECR** = Uso preferente Residencial, Equipamiento y Comercio restringido,
- UpEC** = Uso preferente de Equipamiento Comercial,
- UpAP e Ir** = Uso preferente de Actividades Productivas e Industrial restringido,



14.3. CRITERIOS DE EMPLAZAMIENTO DE LAS ZONAS DE USO.

El emplazamiento y la delimitación de las distintas Zonas de uso se realizó a partir de un catastro de las actividades autorizadas existentes en la comuna y de las antiguas Zonas del Plan Regulador Providencia 1976, a fin de producir el menor congelamiento posible, pero limpiando las posibles zonas residenciales de actividades negativamente impactantes.

Los criterios generales que se adoptaron fueron los siguientes:

14.3.1. Concentración y accesibilidad.

Se refiere a la concentración de actividades de comercio y servicios en torno a los ejes de transporte público, a fin de servirse de dicha accesibilidad y potenciar la factibilidad del corredor involucrado.

1. Concentrar las zonas de actividades de comercio y servicios de escala mayor o metropolitano en torno a los ejes estructurales de transporte público de alcance Intercomunal (ambos con Metro): uno dirección oriente-poniente: Providencia-Once de Septiembre; y otro, dirección norte-sur, Vicuña Mackenna (esta última es parte del proyecto Bicentenario del Anillo Interior).
2. Concentrar el comercio de escala media en torno a dos ejes de transporte colectivo: Bilbao, en dirección oriente-poniente; y Manuel Montt, en dirección norte-sur. Esto, a fin de generar una nueva centralidad en el territorio interior de la comuna. Además de estos dos ejes se reconoce el proyecto de la Línea 4 de Metro por Tobalaba, generando también allí un frente de comercio de escala media. Una variante de estos ejes, se ha querido reconocer en el par Condell-Av. Italia, eje mixto de tiendas artesanales, restaurantes e instituciones que se potencian mutuamente, asignándole un uso comercial de escala media.
3. Concentrar el equipamiento de educación y salud frente a ejes en dirección norte-sur y con transporte público de superficie, tales como: Los Leones, Pedro de Valdivia y Salvador. Antonio Varas se reconoce por el equipamiento ya existente, aunque a futuro no se postula como eje de transporte segregado. Este conjunto de ejes norte-sur, con su tipo de equipamiento, conformarán la interioridad de la comuna.

14.3.2. Conectividad.

Instalación de las zonas de servicios privados (oficinas empresariales) en ejes de vialidad expedita, que se constituyen en barreras o fronteras de diversos sectores y además, por su dirección oriente-poniente, conectan con el centro metropolitano y con las comunas residenciales periféricas.

Se reconocen entre estos ejes Santa María, Andrés Bello, Lota, Eliodoro Yáñez y Santa Isabel.

14.3.3. Proximidad.

El resto de las zonas (ya sea de actividades residenciales, comerciales o productivas) conforman territorios (barrios o vecindarios) rodeados y servidos en proximidad por estos corredores de transporte y actividad. Se ha buscado constituir, con estas Zonas, unidades lo más regulares, extensas y reconocibles posibles, lo cual se puede apreciar en el trazado relativamente cuadrículado, por estos corredores, del plan de usos.

14.4. DISTRIBUCION DE LAS DISTINTAS ZONAS DE USO EN EL TERRITORIO.

Conforme a los criterios señalados, las distintas Zonas de Usos se distribuyeron en el territorio comunal, de la siguiente manera:

Zona **UR**, de uso Residencial, (fuera del residencial, se permiten sólo otros usos básicos y muy restringidos) comprende tres grandes sectores: la parte central norte del Barrio Bellavista; el total de la extensión de Pedro de Valdivia Norte no consignada con otros usos, y finalmente: todas las manzanas no consignadas con otros usos al oriente de Antonio Varas y al sur de Eliodoro Yáñez (incluido un sector en torno de Plaza Las Lilas), hasta los límites oriente y sur de la comuna.

Zona **UpR**, uso preferente Residencial, se trata de dos grandes zonas residenciales que aceptan instalación de oficinas diversos servicios restringidos: una al sur de la calle Antonio Varas cubriendo todas las manzanas no consignadas con otros usos y otra al norte de Eliodoro Yáñez cubriendo también todas las manzanas no consignadas en los otros usos.

Zona **UpR y Er**, de Uso preferente Residencial y Equipamiento restringido (a algunos servicios), se emplazaron en los sitios con frente a los ejes de Santa María, Andrés Bello, Lota, Eliodoro Yáñez, Seminario, tramo de Santa Isabel, tramo de parque San Esteban de Hungría, tramo de Los Conquistadores y en sectores limitados de predios: en torno a las calles Román Díaz y Condell, a la Plaza Bernarda Morín, a la Sede Municipal, a la Plaza Pedro de Valdivia, y la cuadra frente a Embajada

de Italia, en Miguel Claro.

Zona **UpR y E**, de Uso preferente Residencial y Equipamiento (incluidos básicamente equipamientos sociales), se emplazaron en sitios enfrentando los ejes de Salvador, Antonio Varas, Pedro de Valdivia, Los Leones, además de paños que reconocen los equipamientos educacionales y de salud existentes.

Zona **UpR y ECr**, de Uso preferente Residencial y Equipamiento de Comercio restringido, se emplazaron en los terrenos contiguos al área comercial en torno a Providencia y Once de Septiembre (en un área también gráficamente delimitada), además en los sitios con frente a los ejes Bellavista, Los Conquistadores, Eliodoro Yáñez (tramos y cruces), El Aguilucho, Santa Isabel (parcialmente), Tobalaba, Condell-Av Italia (parcialmente), Manuel Montt y Bilbao. Además el cuadrante del Barrio Bellavista comprendido entre las calles Bellavista, el borde del cerro (camino Carlos Reed), Pio Nono y Mallinckrodt.

Zona **UpEC**, de Uso preferente de Equipamiento Comercial, (parcialmente coincidentes con EC+A, como se señaló en la definición territorial de las Zonas de Edificación) en contigüidad a algunas vías importantes de transporte público: Providencia y Once de Septiembre (en estos casos en un área mayor que los sitios contiguos a los ejes viales), Vicuña Mackenna, Manuel Montt y Bilbao. (en estos últimos los sitios con frente a dichos ejes (ver, para todas estas delimitaciones, *Plano Zonas de Uso del Suelo*)

Zona **UpAP e Ir**, de Uso preferente de Actividades Productivas e Industria restringida, esta es la Zona que más se ha reducido, limitándola a sitios que enfrentan tramos reducidos de las calles José Manuel Infante, Seminario y Santa Isabel.

El detalle de todo lo expuesto puede consultarse en la Ordenanza Local propuesta y en los respectivos planos de Líneas Oficiales, de Zonas de Edificación y de Zonas de Usos.

CAPITULO 15. DENSIDADES E INTENSIDADES.

15.1. CONCEPTO DE DENSIDAD RESIDENCIAL E INTENSIDAD DE OTROS USOS.

Desde antaño la cantidad total de habitantes en un centro poblado fue una de las medidas claves para dimensionar la importancia de ese centro poblado. Durante el siglo XVIII con la revolución industrial y la migración de población rural hacia los centros poblados, que no lograron crecer al ritmo de las migraciones campo-ciudad, aparece un nuevo término que es la densidad, cantidad de habitantes por superficie de territorio urbano. Este parámetro se ha visualizado con un doble rostro: por un lado como signo del grado de animación de la vida urbana y por otro como parámetro de hacinamiento e insalubridad.

Durante mucho tiempo la densidad residencial, que se medía en los Censos de Población encuestando el número de personas que habían alojado en un determinado edificio la noche anterior al día del censo, pareció una medida suficiente para calcular algunas demandas de equipamiento, sobre todo de infraestructura domiciliaria (agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, teléfonos y otras). Sin embargo el fenómeno del crecimiento urbano simultáneo con el desarrollo del transporte mecánico, produce, al interior de la ciudad, el paso de zonas mixtas de vivienda y servicios a diversas zonas más exclusiva de residencia, por un lado, y de otros usos y equipamientos, por otro. Esto ha hecho necesario, en el urbanismo moderno, distinguir entre *densidad* residencial (densidad de noche) e *intensidad* de otros usos (densidad de día).

Es así como en la comuna de Providencia tenemos una población nocturna alojada de 120.000 habitantes, mientras que en el día llegan entre 400.000 y 550.000 habitantes transeúntes, a trabajar, comprar o estudiar.

15.2. CALCULO DE LAS DENSIDADES RESIDENCIALES.

Es necesario considerar que los diferentes estratos socio económicos tienen diferentes estándar de metros cuadrados en sus viviendas. En Chile gran parte de la población vive en 6 m²/hab. (familias de 6 personas en viviendas de 36 m²) y en 12 m² por habitante (familias de 3 personas que viven en esa misma vivienda de 36 m²). En estudios internacionales se considera que una vivienda de menos de 11 m² por habitante es un estándar insalubre.

El DFL N° 2 de 1966 estimaba que un estándar de 17,5 m² por hab. (que con los espacios comunes de copropiedad llegó a 20 m² por hab.) podía considerarse como una vivienda económica, que merecía ser objeto de exenciones tributarias y otras. En Providencia, virtualmente hoy día no se hacen viviendas que no sean DFL2, para gozar de las exenciones otorgadas. Sin embargo, un estudio de muestreo realizado por nuestros equipos técnicos, indica que el promedio de metros cuadrados por persona al año 2000 era en muchos casos alrededor de 40 m²/hab.

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECPLA
Departamento Asesoría Urbana

Así, para definir una densidad máxima realista que podía alcanzar la Comuna hubo que calcular los coeficientes de edificación máximos permitidos por la envolvente definida por los diversos tipos de agrupaciones y las alturas máximas de cada Zona de Edificación y a partir de ello y de un estándar estimado en 20 m²/hab, calcular las densidades.

PRCP 2005 Coeficientes máximos y Densidades Resultantes							
	Zonas de Edificación Normadas	Tipo de Agrup.	Coeficiente Normado	Coeficiente con Fusión	Densidad Resultante	Densidad máx. Normada PRCP	Densidad máx. Normada PRCP
	ZE		(Inicial)	premio 30% (A)	(A) x 10000 / 80 viv. / há	Viviendas máx viv. / há (B)	Habitantes máx hab. / há (B x 4)
Continua	EC 3	continua	1,10	1,43	179	180	720
	EC 5	continua	1,80	2,34	293	290	1160
	EC 7	continua	2,50	3,25	406	405	1620
	EC 12	continua	4,30	5,59	699	700	2800
Continua + Aislada	EC 2 + A 5	continua	1,20				
		aislada	1,20	1,56	195	195	780
	EC 2 + A 8	continua	1,20				
		aislada	1,60	2,08	260	260	1040
	EC 3 + AL	continua	3,00				
		aislada	4,00	5,20	650	260	1040
Adosada	EA 5 / pa	adosada	0,60				
		aislada	1,20	1,56	195	195	780
	EA 7 / pa	adosada	0,60				
		aislada	1,60	2,08	260	260	1040
	EA 12 / pa	adosada	0,60				
		aislada	1,70	2,21	276	275	1100
EAL / pa	adosada	0,60					
	aislada	2,90	3,77	471	260	1040	
Aislada	EA 3	aislada	0,70	0,91	114	110	440
	EA 5	aislada	1,20	1,56	195	195	780
	EA 7	aislada	1,60	2,08	260	260	1040
	EA 12	aislada	1,70	2,21	276	275	1100

Debido a los distintos parámetros de conversión de las viviendas en habitantes, fijados por la OGUC, hubo que adoptar un tamaño promedio de viviendas, para fijar la densidad máxima de viviendas y calcular la norma de densidad en habitantes, a que obliga la misma OGUC. Dado que el tamaño familiar promedio sería actualmente de 3,7 hab./hogar (INE. Censo 2002), y el estándar mínimo de Providencia 20 m² por habitante, tendríamos una vivienda promedio de 74 m². Debido a la mecánica de cálculo, para el cumplimiento de las normas y el máximo aprovechamiento del coeficiente permitido, los inversionistas deberán ofertar viviendas de diversos tamaños, logrando así que las menores de 74 m² sean compensadas con algunas de mayor metraje que ese promedio.

Por otra parte, fue necesario calcular separadamente, en las distintas zonas de edificación y uso, las superficies de construcción destinadas al uso residencial por una parte, de las destinadas exclusivamente a otros usos, para operar en el cálculo de la densidad sólo con las superficies destinables al uso residencial.

Conforme a los parámetros anteriormente determinados, para verificar el cumplimiento de la densidad según lo establece el instructivo N° 55 de la DDU, Circular ORD. N° 1.068 de 27/10/99/ se debe realizar la siguiente operación:

$$(DmZ + DmPRM) : 2$$

Donde:

SNz = Superficies Netas por Zonas de Edificación

SNc = Superficie Neta Comunal

DmZ = Densidades máximas Normadas por Zonas de Edificación

DmPRM = Densidad mínima Plan Regulador Metropolitana (200 hab. / há)

Es así como la densidad de cada Zona de Edificación fue fijada conforme al siguiente cuadro:

Tabla de Densidades en Habitantes y Viviendas.

PRCP 2005 Densidades Promedio Calculadas por Zonas de Edificación								
ZONA	Zonas de Edificación Normadas	Superficies Netas por Zona	Cuociente	Porcentaje	Densidad máx. Normada PRCP	Densidad Promedio por Zona	Nº de Habitantes Promedio (B)	Promedio Densidad Neta
	ZE	SNz en há	(SNz / SNc)	Cuoc. X 100	DmZ hab. / há	(DmZ + DmPRM) / 2 hab. / há	(A) x SNz	(B) / SNc
Continua	EC 3	9,29	0,012	1,25	720	460,00	4.273,40	
	EC 5	41,99	0,056	5,64	1160	680,00	28.553,20	
	EC 7	17,36	0,023	2,33	1620	910,00	15.797,60	
	EC 12	4,85	0,007	0,65	2800	1500,00	7.275,00	
	Sub Total	73,49	0,099	9,87				
Continua + Aislada	EC 2 + A 5	17,11	0,023	2,30	780	490,00	8.383,90	
	EC 2 + A 8	39,96	0,054	5,37	1040	620,00	24.775,20	
	EC 3 + AL	36,66	0,049	4,92	1040	620,00	22.729,20	
	Sub Total	93,73	0,126	12,59				
Adosada	EA 5 / pa	3,39	0,005	0,46	780	490,00	1.661,10	
	EA 7 / pa	32,79	0,044	4,40	1040	620,00	20.329,80	
	EA 12 / pa	77,38	0,104	10,39	1100	650,00	50.297,00	
	EAL / pa	33,47	0,045	4,49	1040	620,00	20.751,40	
	Sub Total	147,03	0,197	19,74				
Aislada	EA 3	42,30	0,057	5,68	440	320,00	13.536,00	
	EA 5	107,39	0,144	14,42	780	490,00	52.621,10	
	EA 7	157,20	0,211	21,11	1040	620,00	97.464,00	
	EA 12	123,59	0,166	16,60	1100	650,00	80.333,50	
	Sub Total	430,48	0,578	57,80				
Total (SNc)		744,73	1,000	100,00			448.781,40	602,61

CAPITULO 16. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICA

16.1. INTRODUCCION.

Los Planos Reguladores por definición tienen una serie de impactos en las comunas y en el desarrollo local, por lo que para la Municipalidad de Providencia fue fundamental evaluar y medir los efectos económicos, financieros y de desarrollo social del nuevo Plan Regulador, generando con ello proyecciones en el largo plazo.

Para lograr lo anterior fue necesario contratar durante el año 2005 un estudio orientado a evaluar la factibilidad económica del Plan Regulador desde tres perspectivas diferentes: calidad de vida, factibilidad de las inversiones inmobiliarias privadas y análisis financiero municipal de viabilidad en el largo plazo, teniendo en cuenta que las Municipalidades son autónomas y por ley están obligadas a generar sus propios ingresos. Esta fue la primera vez que una Municipalidad contrató un estudio de este tipo y por ello fue significativo su aporte para optimizar diversos aspectos del desarrollo local.

Teniendo presente que una comuna territorialmente es muy amplia y que tiene diversas realidades en su jurisdicción, fue necesario para este estudio diferenciar las evaluaciones de factibilidad económica por zonas, que en este caso coinciden con las 16 Unidades Vecinales de Providencia. Para estos efectos fue fundamental separar y consolidar toda la información obtenida de las múltiples fuentes, según estas 16 Unidades Vecinales. Esta es la primera vez que se ha realizado este esfuerzo en Providencia y seguramente en una comuna del país. Pero gracias a este esfuerzo de separar la información territorialmente, se ha logrado demostrar la relevancia de este estudio y como la información puede ayudar a mejorar los Planes Reguladores sin afectar el desarrollo y crecimiento local; por el contrario, contribuir a su potenciamiento.

16.2. METODOLOGIA GENERAL.

Para realizar este estudio de factibilidad económica fue necesario elaborar dos grandes líneas de investigación: la primera fue basada en sistemas tradicionales de integración y análisis de datos para obtener información económica y financiera desagregada en las 16 Unidades Vecinales de Providencia. La segunda fue utilizar un programa o software computacional con simulaciones de los impactos para la inversión en cada Unidad Vecinal con las medidas que se deseaba implementar o modificar del Plan Regulador.

El criterio central de la metodología fue evaluar en función de conceptos urbanos vinculados a la calidad de vida y no sólo y necesariamente buscar maximizar los beneficios económicos o financieros, especialmente en el corto plazo.

Es por ello que para evaluar, se deben tener presente los siguientes criterios utilizados:

Calidad de Vida

1. El concepto básico de calidad de vida urbano se asume lo tiene que entregar el experto urbanista, ya que ese profesional conoce mejor los aspectos técnicos y de calidad que debe tener una ciudad o zona urbana para satisfacer a los vecinos o usuarios. Es decir los límites de "calidad" los coloca el experto urbanista y la evaluación económica lo que hace es medir si esas condiciones técnicas fijadas por el urbanista son o no son viables desde el punto de vista económico y social para generar un desarrollo comunal creciente y armónico.
2. Lo primero es medir si a nivel comunal el Plan Regulador tiene o no suficientes condiciones para permitir que crezca el PIB comunal, ya sea por mayores inversiones en la zona, mejoramiento de los ingresos de las actividades comerciales y de servicios, y a través de aumentos potenciales de la población residente y usuaria. Aquí también ha sido muy importante medir a nivel de unidades vecinales el comportamiento local, ya que con ello se permite corregir errores en las oportunidades de desarrollo de cada zona al interior de la comuna.
3. Por último la otra variable clave para identificar un concepto objetivo de medida económica es el valor de los terrenos en UF por metro cuadrado. Efectivamente hay un valor promedio de toda la comuna, pero más significativo ha sido demostrar que la variabilidad de precios en Providencia, de acuerdo a cada unidad vecinal, es un elemento clave al momento de establecer regulaciones en las diferentes zonas de la comuna. En este contexto el promedio comunal era de 22UF el m², sin embargo la variabilidad según las diferentes zonas se movía entre 8 UF hasta 50 UF el m². Claramente si el valor del metro cuadrado disminuye, significa que la comuna pierde calidad de vida, ya que pierde valor, y al perder valor en sus transacciones disminuye el PIB. Obviamente un Plan Regulador no puede ser tan restrictivo que conlleve a un escenario que se pierda valor, en el total del territorio, y no genere crecimiento del PIB comunal. Tienen que existir equilibrios que permitan armonizar las variables urbanas con el crecimiento económico, de tal manera que ninguno destruya al otro. Es decir, puede que algunas zonas de la comuna se vean más afectadas que otras, pero al final la suma de todas las zonas tiene que ser positiva en todos los sentidos.

Inversiones Inmobiliarias.

1. Es importante que un plano regulador permita que las inversiones inmobiliarias se concreten en la comuna y para ello lo más relevante es evaluar la rentabilidad de las inversiones, ya que ninguna empresa privada va a invertir sino tienen algún beneficio por ello.
2. En cada zona o unidad vecinal del plano regulador se han evaluado las condiciones de rentabilidad para las inversiones privadas, teniendo presente las diferentes restricciones establecidas por el plano regulador en coeficientes y límites de altura en las zonas residenciales. No todas las zonas de las comunas son igualmente rentables para las inversiones inmobiliarias, ya que en este plano regulador se ha protegido en forma intensa a las zonas residenciales y se ha liberado aún más las zonas comerciales y de servicios. Por lo tanto los escenarios son diferentes en cuanto a rentabilidad y en particular dependerán del valor del terreno en cada zona.

Finanzas Municipales.

1. Curiosamente ningún estudio había considerado hasta la fecha la importancia que podría tener en el largo plazo la relación entre plan regulador y finanzas municipales. Las municipalidades por definición son autónomas y tienen la obligación de autofinanciarse, y los dos principales ingresos de las municipalidades en Chile son determinados en parte por los Planes Reguladores, ya que las Contribuciones (roles o propiedades privadas) y las Patentes Comerciales (usos de suelo) son reglamentados en estas ordenanzas. Las

- autoridades municipales en general no asocian este vínculo entre planes reguladores y finanzas municipales, por lo que no dimensionan la importancia del tema.
2. Por otra parte en forma errada se señala que los municipios, con este criterio, lo único que podrían buscar es maximizar sus ingresos con las modificaciones de los planes reguladores; lo cual tampoco es totalmente cierto ya que la demanda por invertir en las comunas no la manejan los municipios, sino que el mercado. Pero sí es importante detectar que un plan regulador, que es muy restrictivo, puede dañar a futuro los ingresos de una municipalidad, si es que no se hacen los estudios del caso.
 3. Es fundamental que se analice el tema de los ingresos municipales con los planes reguladores, ya que la administración del espacio público, plazas y parques, y el subsuelo son responsabilidad municipal, y si no existe coherencia entre las inversiones en el espacio público y la inversión privada, lo más probable que el plan regulador no sea todo lo eficaz que se pretende. Por lo tanto, que una municipalidad identifique potenciales nuevos ingresos, que le permitan aumentar las inversiones y mejorar el espacio público vecinal, son un plus para el plan regulador.

16.3. INVESTIGACION DE DATOS.

No solamente la información del INE de población y vivienda fue necesario desagregar por unidad vecinal, sino que las principales bases de datos de la Municipalidad relacionadas con pago de contribuciones, patentes comerciales, permisos de edificación de los últimos 10 años, valores de UF por metro cuadrado y muchos otros, que permitieron obtener información objetiva y precisa de lo que ocurría en cada zona de la comuna.

En el caso del valor del suelo se utilizaron múltiples fuentes de información, como son ACOP, Tribasa, Trivelli y levantamientos en terreno, promediando los resultados.

También se hicieron estudios e investigaciones en todas las comunas vecinas a Providencia, para medir y evaluar los efectos colaterales de los planes reguladores de esas municipalidades en Providencia.

Lo más complejo de la investigación de datos fue la integración de información y su desagregación por unidad vecinal, ya que la confiabilidad de los datos originales no era 100% confiable. Esto es importante tenerlo presente, ya que debe ocurrir algo parecido en todas las comunas, respecto de la calidad de los datos, lo que es muy sensible para el análisis final y en especial para identificar situaciones que pueden afectar el desarrollo comunal.

16.4. SOFTWARE DE SIMULACION.

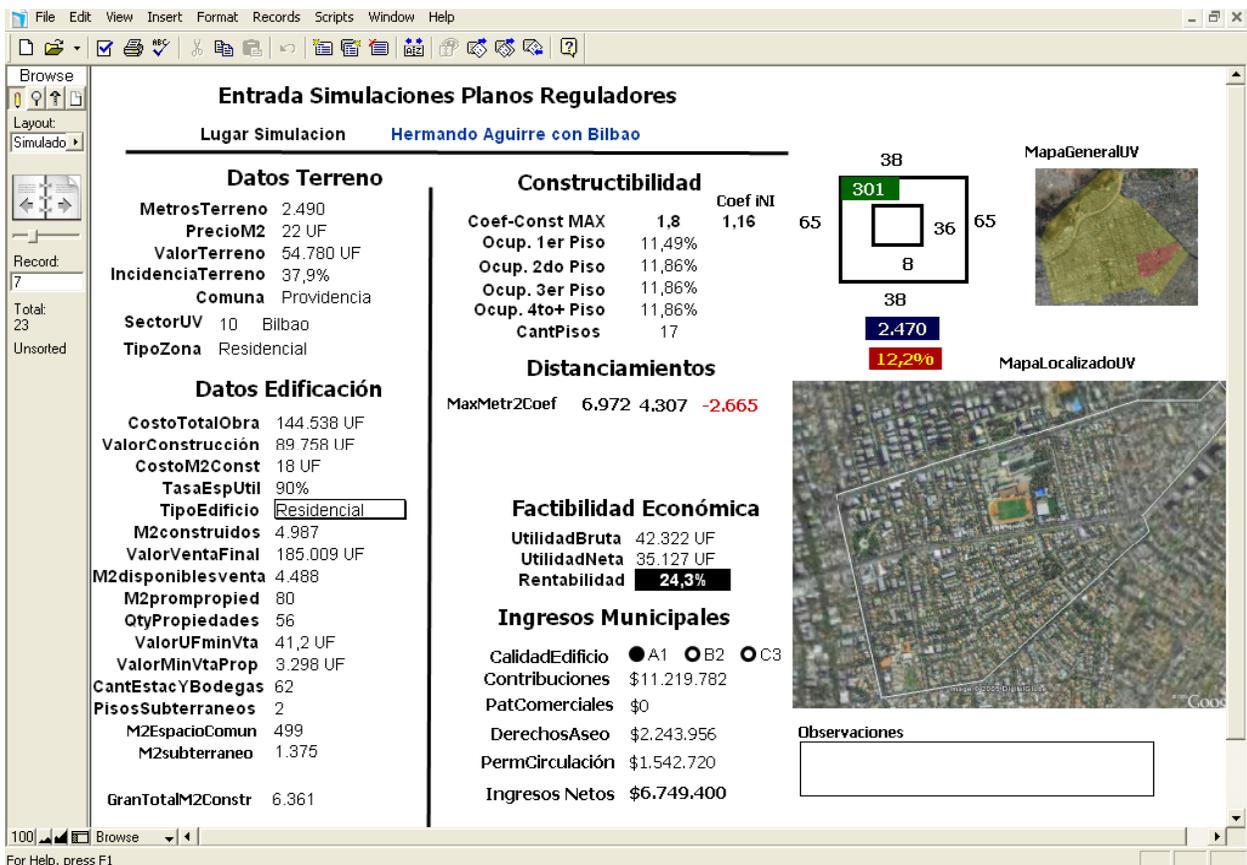
La herramienta clave para la evaluación y factibilidad económica ha sido un software de simulación elaborado por SOLNET S.A., el que ha permitido analizar la situación en cada zona o unidad vecinal de la comuna, según la reglamentación que tiene el nuevo Plan Regulador. A continuación se muestra una pantalla de las variables que tiene dicho software:

Primero se utilizó el software para modelar casos reales que han ocurrido en la comuna los últimos 5 años, y de ahí, chequeado, se ha aplicado para las simulaciones del plan regulador nuevo.

Las variables que se deben ingresar siempre son el coeficiente de constructibilidad, el valor del terreno en UF/M², la posible incidencia del terreno en el valor final del proyecto y el costo base de construcción por metro cuadrado. También las normas de distanciamiento, la ubicación del predio y algunos supuestos generales como el porcentaje de espacios para uso público y otros.

En cada caso se ha agregado una foto de la unidad vecinal (en este ejemplo es la UV 10) y una foto menor que la muestra en la perspectiva de su ubicación en la comuna.

Como se aprecia en la figura siguiente, el software de simulación tiene múltiples variables que se ingresan y otras que calculan aquellos elementos claves en la simulación, como son el coeficiente máximo de ocupación, los distanciamientos para ese edificio en sus condiciones de terreno, la rentabilidad económica potencial de la inversión (aquí siempre se ha buscado rentabilidades entre 20 y 25%), los potenciales ingresos municipales a futuro y la altura en pisos.



16.5. ANALISIS DE FACTIBILIDAD ECONOMICA.

El objetivo de la Factibilidad Económica era lograr un triple WIN. Es decir que nadie pierda, lo que significa que la calidad de vida, las inversiones inmobiliarias y las finanzas municipales fueran, a nivel comunal, con resultados positivos. Es decir el equilibrio era comunal y si bien en algunas zonas podría no cumplirse el triple WIN, se tenían que analizar las mitigaciones del caso o permitir que la participación ciudadana prevaleciera.

Por lo tanto lo esencial de la factibilidad económica no era maximizar las inversiones inmobiliarias ni tampoco los ingresos municipales, sino que buscar un equilibrio que permitiera conciliar la calidad de vida urbana con los factores socioeconómicos, las inversiones comunales y las finanzas del municipio, de tal manera que las proyecciones de estos tres factores fueran positivos para la comuna en el mediano y largo plazo, lo que garantiza un crecimiento positivo armónico y un sostenido aumento del PIB comunal.

Como resultados de la factibilidad económica se obtuvieron los siguientes antecedentes que han permitido mejorar y perfeccionar en forma sustancial el Plan Regulador:

Una de las principales razones para contratar el estudio de factibilidad económica fue el alto grado de deterioro que tiene la zona comercial de Providencia y en especial la Av. Andrés Bello, ya que ha tenido muy baja inversión en los últimos 10 años. Aquí se demostró que efectivamente el actual Plan Regulador, con sus ordenanzas, tenía gravemente afectadas las inversiones inmobiliarias en servicios, oficina y comercio. En contraste, premiaba en esta zona indirectamente a las inversiones residenciales.

Por otra parte, se ha demostrado que las inversiones inmobiliarias en servicios, comercio y oficinas le deja a la Municipalidad entre 4 a 5 veces más ingresos que una inversión residencial. Esto ha sido importante para definir las especializaciones del uso del suelo, en el sentido que ciertos lugares de la comuna se pueden especializar para áreas de servicio y comercio de manera de proteger mejor las zonas residenciales. Es decir potenciar las zonas que generan alto ingresos, en subsidio de aquellas residenciales, haciendo compatible la ciudad para el usuario y aquella para el residente.

Con respecto a limitaciones: por los valores del suelo en Providencia, prácticamente ya no es rentable en ningún lugar de la comuna construir edificios de menos de 5 Pisos. Si bien la propuesta técnica de la Municipalidad dejaba como límite inferior la construcción de 5 pisos en toda la comuna, producto de la participación ciudadana y los requerimientos de los vecinos, varios lugares residenciales de la comuna se han dejado con alturas inferiores a esas. En esos lugares lo más probable que no se concreten inversiones nuevas sino que remodelaciones o ampliaciones a lo existente.

Otro aspecto relevante fue el tema de las densidades de población y de viviendas, ya que ello ha llevado a que en la práctica no sea posible construir edificios con departamentos *en promedio* menores a 65m². Esto influye en la parte económica ya que induce a construir edificios con

departamentos más grandes y buscar rentabilidades en productos de mayor calidad. Es decir en este caso, claramente Providencia esta privilegiando calidad versus cantidad.

El valor del metro cuadrado de la comuna (UF/M2) es actualmente en promedio de 22UF, siendo el promedio más alto de todas las comunas de Chile. Sin lugar a dudas que este valor no se va a mantener inalterado con todas las nuevas medidas del Plan Regulador que se esta tramitando. Es muy probable que en aquellas zonas que se ha bajado la altura de lo mínimo estimado comercialmente, para ser rentable una inversión inmobiliaria, el valor del suelo va a disminuir e incluso puede no existir a futuro, ya que en esos casos se transarán propiedades y no metros cuadrados de terreno. (Aquí hay un error de apreciación del mercado del suelo, ya que el valor de UF/M2 sólo es posible cuando se pueden concretar nuevas inversiones inmobiliarias y, de no ser posible, lo que se transan son simplemente propiedades). Por otra parte, en todas las zonas de servicios y comercio deberían subir sustancialmente los valores de los terrenos, ya que se han flexibilizado las normas y se premian en forma más equitativa las inversiones en servicios, comercio y oficina. Incluso por datos recientes de transacciones realizadas este año 2006, ya confirman esta tendencia al alza.

En aquellas zonas residenciales con límites de altura para edificios de cinco, siete, diez o doce pisos, el valor dependerá de cada zona y situación en particular. Lo más probable que se mantenga el precio constante en la mayoría de los casos, sin perjuicio que en ciertos barrios o zonas residenciales el valor disminuya. Pero sumados a nivel comunal, los que suben con los que bajan o se mantienen, la proyección es que el valor debería seguir subiendo en Providencia en los próximos 15 años al menos.

16.6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La principal conclusión es que gracias el estudio de factibilidad económica fue posible conciliar en forma efectiva los factores de calidad de vida urbana con aquellos que afectan las inversiones inmobiliarias y de financiamiento municipal de largo plazo.

Este estudio permitió mejorar sustancialmente las condiciones de inversión y calidad en las zonas de servicios y comercio de la comuna, lo que llevará a mejorar zonas que actualmente se encuentran deprimidas o con bajas tasas de inversión.

También el estudio ha demostrado que es posible conciliar las expectativas de los residentes con las inversiones inmobiliarias, de tal manera que exista un equilibrio entre ambos intereses.

Es fundamental para los Alcaldes y Concejos Municipales percibir la importancia que tiene en el largo plazo los Planes Reguladores en las finanzas municipales, ya que ello también puede motivar a mejorar e invertir más recursos en estos instrumentos de regulación, siempre que se respeten los equilibrios urbanos y económicos.

Gracias a la tecnología fue posible elaborar un software que permite simular y evaluar a la vez los efectos que tienen las normas del Plan Regulador en las diferentes zonas de una comuna, desde el punto de vista de la rentabilidad económica y finanzas municipales.

Es altamente recomendable para todas las comunas realizar estudios de factibilidad económica, ya que ciertamente ayudan a perfeccionar este instrumento como un efectivo aporte al desarrollo comunal y sus proyecciones a futuro.

CAPITULO 17. PRINCIPALES CAMBIOS RESPECTO AL PRCP 1976

Los principales cambios respecto al Plan Regulador Comunal del año 1976, pueden resumirse, en sus aspectos más importantes, como: líneas oficiales, normas de edificación y normas de usos del suelo, los que se señalan a continuación.

17.1. EN LAS LINEAS OFICIALES Y EXPROPIACIONES.

En la propuesta de vialidad, evaluada positivamente por el estudio de Capacidad Vial, se replanteó la Línea Oficial (de Propiedad), o límite entre el Espacio Público y el Espacio Privado, definiendo tanto las propiedades que se pueden desafectar, las que conviene mantener afectadas y las nuevas que se propone incluir en la afectación.

A partir de una aplicación de las medidas mínimas de ancho calculadas para las diferentes fajas del perfil de las vías (veredas, veredones verdes, medianas y calzadas bidireccionales o unidireccionales) se estableció la distancia mínima entre Líneas Oficiales para cada tipo de vía, replanteándose la Línea Oficial.

En consecuencia, se define cuatro tipos de decisiones sobre las expropiaciones:

17.1.1. Expropiaciones que se mantienen *(pañños de color celeste oscuro en plano PRCP 2007)*

01. Prolongación de la calle Chucre Manzur;
02. Bellavista, entre Pio Nono y potezuelo del Sheraton;
03. Av. Santa María, entre Pio Nono y potezuelo del Sheraton;
04. Eliodoro Yáñez, a todo su largo;
05. Rancagua, entre Vicuña Mackenna y Antonio Varas;
06. Bilbao, entre General Bustamante y Holanda;
07. Santa Isabel, entre Vicuña Mackenna y Miguel Claro;
08. Pedro Lautaro Ferrer, entre Marchant Pereira y Los Leones;
09. Tramos de conexión entre Vicuña Cifuentes y Las Dalías;
10. Tramo de Salvador, frente al Hospital Salvador;
11. José Manuel Infante, en todo su largo;
12. Manuel Montt, entre Providencia y Eliodoro Yáñez;
13. Tramos de conexión de Marchant Pereira;
14. Los Leones, a todo su largo;

17.1.2. Expropiaciones que se agregan *(pañños de color fucsia en plano PRCP 2007)*

01. Plazoleta esq nororiente y norponiente del cruce Rancagua / Condell;
02. Prolongación de Valenzuela Castillo, de Román Díaz hasta Salvador;
03. Ensanche de Salvador, a ambos lados a todo su largo;
04. Ensanche de Manuel Montt de Eliodoro Yáñez a Diagonal Oriente;

17.1.3. Expropiaciones que se eliminan *(pañños de color naranja en plano PRCP 2007)*

Se eliminan, en general, todas las expropiaciones vigentes no nombradas, principalmente las de vías locales;

17.1.4. Expropiaciones indicadas por el PRMS *(pañños de color celeste claro en plano PRCP 2007)*

Las afectaciones que indica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y que se estiman innecesarias, se tramitarán en un proceso posterior y paralelo de modificación a dicho instrumento de planificación.

En términos generales ello significa que, de 324.672 m² que se expropiaban entre el PRMS y el PRCP 1976, se propone reducir las expropiaciones a 130.950 m², vale decir en aproximadamente un 60%.

Sin embargo, de esta reducción, sólo 186.971 m² corresponden a reducciones inmediatas en el PRCP 2005. Pero además se agregan 41.828 m² por nuevas afectaciones, por lo que la reducción efectiva, a la aprobación del PRCP, será de un 45% (179.529m² estarán afectados). El resto de las desafectaciones, 48.579 m² (15% restante), se concretarían si se aprueban las modificaciones al PRMS.

17.2. EN LAS NORMAS DE EDIFICACION.

17.2.1. Criterios Generales.

Las normas sobre alturas de edificación se fijaron otorgando un incremento proporcional en relación con las alturas pre existentes en cada sector.

Los coeficientes establecidos para cada Zona de Edificación según tipología de agrupamiento y según distintas alturas, fueron los siguientes:

17.2.2. Zonas de Edificación Continua.

- | | | |
|--------------|---|--|
| EC 3 | = | Coef. normado: 1.10; Coef. con fusión: 1.43; (máx. DFL2: 1.72) |
| EC 5 | = | Coef. normado: 1.80; Coef. con fusión: 2.34; (máx. DFL2: 2.81) |
| EC 7 | = | Coef. normado: 2.50; Coef. con fusión: 3.25; (máx. DFL2: 3.90) |
| EC 12 | = | Coef. normado: 4.30; Coef. con fusión: 5.59; (máx. DFL2: 6.71) |

17.2.3. Zonas de Edificación Continua más Aislada.

- | | | |
|-----------------|---|---|
| EC2 + A5 | = | EC; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56
EA; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56; (máx. DFL2: 1.87) |
| EC2 + A8 | = | EC; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56
EA; Coef. normado: 1.60; Coef. con fusión: 2.08; (máx. DFL2: 2.50) |
| EC3 + AL | = | EC; Coef. normado: 3.00; Coef. con fusión: 3.90
EA; Coef. normado: 4.00; Coef. con fusión: 5.20; (máx. DFL2: 6.24) |

17.2.4. Zonas de Edificación Aislada / permite adosamiento.

- | | | |
|------------------|---|---|
| EA5 / pa | = | EA; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56; (máx. DFL2: 1.87)
E/pa; Coef. normado: 0.60 |
| EA7 / pa | = | EA; Coef. normado: 1.60; Coef. con fusión: 2.08; (máx. DFL2: 2.50)
E/pa; Coef. normado: 0.60 |
| EA12 / pa | = | EA; Coef. normado: 1.70; Coef. con fusión: 2.21; (máx. DFL2: 2.65) |

E/pa, Coef. normado: 0.60
EAL / pa = EA; Coef. normado: 2.90; Coef. con fusión: 3.77; (máx. DFL2: 4.52)
E/pa; Coef. normado: 0.60

17.2.5. Zonas de Edificación Aislada.

EA 3 = EA; Coef. normado: 0.70; Coef. con fusión: 0.91; (máx. DFL2: 1.09)
EA 5 = EA; Coef. normado: 1.20; Coef. con fusión: 1.56; (máx. DFL2: 1.87)
EA 7 = EA; Coef. normado: 1.60; Coef. con fusión: 2.08; (máx. DFL2: 2.50)
EA 12 = EA; Coef. normado: 1.70; Coef. con fusión: 2.21; (máx. DFL2: 2.65)

17.2.6. Nuevas Zonas de Edificación y principales cambios al PRCP 1976.

Para decidir la localización de las distintas tipologías de agrupaciones se siguió el siguiente criterio:

Las zonas de Edificación Continua con Aislada alta (EC+A), se localizan coincidiendo con las Zonas de Uso preferentemente de Equipamiento Comercial (UpEC) (alineamientos de Providencia-Once de Septiembre, Vicuña Mackenna, Bilbao y Manuel Montt), destinándose la placa continua a comercio y servicios y las torres superiores a oficinas o viviendas.

Las Zonas de Edificación Aislada que permite adosamiento (EA/pa), se ubican en las antiguas Zonas Mixtas (en el nuevo plan UpRyEr; UpRyE; UpRyECr y UpAPelr), en contigüidad a Providencia-Once de Septiembre y en los alineamientos con frente a Av. Andrés Bello, Tobalaba, Pedro de Valdivia, Salvador, Los Leones, Antonio Varas y Santa Isabel-Diagonal Oriente. En estas zonas los dos pisos de adosamiento permitido se deben destinar obligatoriamente a Equipamientos de diversas Clases (según lo permita la Zona de uso correspondiente) y las torres a oficinas o viviendas.

Las Zonas de edificación Aislada que no permiten adosamiento (ZEA) se distribuyen según la altura pre-existente en las Zonas actuales y futuras de uso residencial (UR y UpR).

Las Zonas de Edificación Continua (ZEC) se distribuyen en las mismas Zonas con edificación continua pre-existente y en proporción a las alturas también pre-existentes, ellas se subdividen en Zonas de distintos usos, desde comerciales hasta residenciales, conforme al uso establecido para cada zona de uso, según los criterios de localización que se exponen en el punto 17.3 siguiente.

17.3. EN LAS NORMAS DE USOS DE SUELO.

El emplazamiento y la delimitación de las distintas Zonas de Uso se realizó a partir de un catastro de las actividades autorizadas existentes en la comuna, en las antiguas Zonas del Plan Regulador Providencia 1976, a fin de producir el menor congelamiento posible, pero limpiando las posibles zonas residenciales de actividades negativamente impactantes.

17.3.1. Criterios Generales.

Los criterios generales adoptados fueron los siguientes:

1. Concentrar las actividades de comercio y servicios en torno a los ejes de transporte público, ordenándolas según su escala e impacto:

- a. Las actividades de comercio y servicios de escala mayor o metropolitana en torno a dos ejes estructurales de transporte público de alcance Intercomunal (con servicio de transporte Metro incluido), a fin de servirse de dicha accesibilidad y potenciar la factibilidad económica de operación del corredor involucrado: un eje en dirección oriente-poniente, correspondiente a Providencia - Once de Septiembre; y el otro eje en dirección norte-sur, correspondiente a la Av. Vicuña Mackenna, la cual además es parte del proyecto Bicentenario del Anillo Interior.
- b. Las actividades de comercio de escala media se ordenan en torno a (tres) ejes de transporte colectivo, con el fin de generar una nueva centralidad en el territorio interior de la comuna: un eje en dirección oriente-poniente correspondiente a la Av. Bilbao; otro eje en dirección norte-sur correspondiente a Av. Tobalaba, donde se reconoce el proyecto de la Línea 4 del Metro, y el otro eje, también en dirección norte-sur, correspondiente a Av. Manuel Montt. Se ha querido reconocer a las vías Condell y Av. Italia que, aún cuando no tienen transporte público, funcionan como par al constituirse en ejes de carácter mixto con tiendas artesanales, restaurantes e instituciones que se potencian mutuamente.
- c. Las actividades de equipamiento de servicios sociales tales como la educación y la salud se localizan frente a ejes en dirección norte-sur con transporte público de superficie, los cuales con su equipamiento conformarán la interioridad de la comuna, consensuados con el Transantiago. Tenemos los ejes Av. Los Leones, Pedro de Valdivia y Salvador. Aunque a futuro no se postula como eje de transporte segregado, se reconoce la actual condición y los equipamientos existentes en Av. Antonio Varas.

2. Las actividades de servicios se localizan en ejes de vialidad expedita, que se constituyen en barreras o fronteras de diversos sectores, y además, por su dirección oriente-poniente, conectan con el centro metropolitano y las comunas residenciales periféricas. Entre estos ejes se reconoce la Av. Santa María, Andrés Bello, Lota y Eliodoro Yáñez.

3. El resto de las zonas (de actividades residenciales, comerciales o productivas) conforman territorios (barrios o vecindarios) rodeados y servidos en proximidad por estos corredores de transporte y actividad. Según se aprecia en la planimetría destinada a los usos, se ha buscado constituir unidades regulares, extensas y reconocibles.

17.3.2. Nuevas Zonas de Uso y principales cambios al PRCP 1976.

Se ha realizado una homologación de las numerosas variantes de Zonas de Uso y normas existentes en el Plan Regulador de 1976 con sus modificaciones, así como en los Seccionales Pedro de Valdivia Norte, Barrio Bellavista y en el Sector Ex Santiago, y se ha llegado al siguiente conjunto refundido de Zonas, cuyos nombres, características y principales cambios respecto del PRCP 1976, se detallan a continuación.

17.3.3. UR. Uso Residencial.

Mantiene su nombre respecto del PRCP 1976.

La Zona **UR** tendrá como destino principal el Residencial, quedando todas las demás actividades subordinadas a éste. Para todas las actividades de esta Zona, las Restricciones por Impacto Ambiental serán de Rango 1, Inofensivo. Prácticamente se mantienen las mismas zonas territoriales UR del PRC vigente y los Seccionales. Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- se incorporan nuevos sectores reconociéndose, las áreas residenciales en torno al parque Inés de Suárez, por calle Antonio Varas;
- se eliminan áreas en Pedro de Valdivia Norte, al oriente de calle El Cerro, visualizando el impacto que va a tener el proyecto del túnel que conecta El Salto con el sector oriente de la ciudad.

17.3.4. UpR. Uso preferentemente Residencial

Mantiene su nombre respecto del PRCP 1976.

La zona **UpR** tendrá como destino preferente el Residencial, quedando todas las demás actividades subordinadas a ésta. Para todas las actividades de esta Zona, las Restricciones por Impacto Ambiental serán de Rango 1, Inofensivo. Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- El mayor cambio se centra en la incorporación de sectores entre las calles Condell y General Bustamante, creciendo este uso hacia el poniente, congelándose las actividades más impactantes que permitía el anterior uso.
- Otro cambio es la eliminación de esta zona, en pequeñas áreas de los antiguos seccionales de Bellavista y Pedro de Valdivia Norte, los que pasan a otras zonas menos o más restrictivas (Unidades Vecinales N° 13 y N° 12 respectivamente)

17.3.5. UpR y Er. Uso preferente Residencial y de Equipamiento restringido

Corresponde a la Zona Uso preferente Residencial y de Oficinas (UpRO), del PRCP 1976.

La zona de uso **UpR y Er**, tendrá como destinos preferentes el Residencial y el Equipamiento, el cual quedará restringido. Todas las demás actividades estarán subordinadas a éstas. Para todas las actividades de esta Zona, las Restricciones por Impacto Ambiental serán de Rango 2, Molesto (ver Art. 5.2.05, Cuadro N° 31). Las actividades permitidas, las restringidas (cuyo tipo de restricción, se explicita en el Art. 5.2.06, Cuadro N° 32) así como las prohibidas, se consignan en el Cuadro N° 35. Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- En el Barrio Bellavista, se elimina este uso preferente para la instalación del equipamiento de Servicios en calle Bellavista y se concentra este uso en Av. Sta María, por ser esta una vía expedita o de tránsito que privilegia los vehículos particulares;
- En el barrio Pedro de Valdivia Norte, hay dos cambios de importancia: el primero, elimina esta zona de uso de calle Los Conquistadores y se concentra en Av. Sta María, quedando la calle en todo su largo con el uso preferente para el equipamiento de servicios; el segundo cambio se refiere a la incorporación de los sectores ubicados al oriente de calle El Cerro hasta calle Los Hídalgos, debido al impacto de la nueva vialidad metropolitana en calle El Cerro.
- En el seccional Ex Santiago, el eje de calle Seminario cambia desde una zona más comercial, a esta zona de equipamiento de Servicios.
- En el resto del territorio comunal los cambios son menores y se concentran alrededor de la plaza Pedro de Valdivia en calle Rodo y Marchant Pereira, desde Francisco Bilbao

hasta calle Bustos, las que cambian desde una zona más impactante que permitía actividades industriales del tipo inofensivo, a esta zona que privilegia las actividades ligadas a los servicios.

- En calle Eliodoro Yáñez, se mantiene la zona que privilegia la ubicación de los servicios desde plaza Las Lilas hasta calle José Manuel Infante.
- El área inmediatamente al norte del Hospital Salvador, entre calle Salvador y José Manuel Infante cambia a una zona que permita actividades más comerciales, reconociendo así la influencia de la zona comercial (UpC) de Providencia
- El resto de las actuales áreas UpRO, que privilegian la ubicación de servicios se mantienen en Av. Costanera Andrés Bello, calle Lota y se reduce el área en calle Santa Isabel, concentrándola solo entre las calles Los Leones y Antonio Varas.

17.3.6. UpR y E. Uso preferente Residencial y de Equipamientos

Corresponde a la Zona Uso preferente Residencial y de Equipamiento Social (UpRyES), del PRCP 1976. La zona de uso **UpR y E** tendrá como destino principal el Residencial y los Equipamientos, incluidos Salud y Educación, quedando todas las demás actividades subordinadas a éstas. Para todas las actividades de esta Zona, las Restricciones por Impacto Ambiental serán de Rango 2, Molesto. Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- Se mantienen los ejes norte-sur para equipamientos especialmente de Educación y Salud, en calle Los Leones, Pedro de Valdivia, Antonio Varas y Salvador. Además se incluyen y reconocen la existencia de áreas con grandes equipamientos de Educación como la Universidad Gabriela Mistral, UNIACC, Clínica Santa María, entre otras.
- Otra cambio importante, lo constituye el eje de calle Condell que cambia a una zona que permite actividades más comerciales, reconociendo la zona de restaurantes ya consolidada en calle Condell – Italia.

17.3.7. UpR y ECr. Uso pref. Residencial y de Equipamiento Comercial restringido.

Corresponde a la Zona Uso preferente Residencial, de Oficinas y Comercio (UpROC), del PRCP 1976. La zona de uso **UpR y ECr** tendrá como destino preferente el Equipamiento Comercial restringido hasta el conjunto 3 de actividades específicas, quedando todas las demás actividades subordinadas a éstas. En esta zona tendrá como destino principal el Equipamiento de las clases Comercio, Servicios, Científico, Culto, Cultura y Esparcimiento, no aceptándose otro uso en los pisos de la edificación continua, salvo el departamento del conserje. En todo caso en el primer piso de la edificación con frentes a calles y pasajes, sólo se aceptará la clase Comercio. Los pisos de la edificación aislada que no tengan destino residencial, por limitación de la densidad residencial máxima, tendrán como destino obligatorio el de los Equipamiento Clases Servicios, Científico, Culto, Cultura y Esparcimiento; los restantes pisos podrán destinarse para uso Residencial, siempre que se le garantice acceso independiente.

Para todas las actividades de esta Zona, las Restricciones por Impacto Ambiental serán de Rango 2, Molesto (ver Art. 5.2.05. Cuadro N° 31). Las actividades permitidas, las restringidas (con su tipo de restricción, que se explicita en el Art. 5.2.06, Cuadro N° 32) y las prohibidas se consignan en el Cuadro N° 37. Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- Se incorpora esta zona en calle Bellavista, como centro comercial del barrio.
- En Pedro de Valdivia Norte, se incorpora esta zona en calle Los Conquistadores, en todo su largo, rematando en el extremo poniente de la calle con sectores más amplios que reconocen al hotel Sheraton y la Clínica Indisa; y en el oriente el área de calle la Herradura y Los Hidalgos hasta el límite de la comuna, visualizando los impactos de la nueva vialidad metropolitana.
- Se reconoce y se potencia la zona de restaurantes en calles Condell - Italia en todo su largo hasta calle Sta Isabel y se mantiene este uso en calle Marín y General Bustamante.
- El mas importante cambio involucra a las calles Francisco Bilbao y Manuel Montt, las que cambian desde una zona de uso que permitía actividades industriales inofensivas, a consolidar estos ejes de comercio interior de la comuna. El mismo cambio de zona se produce en calle Aguilucho, reconociéndose como centro comercial de este barrio.
- La calle Jaime Guzmán, incorpora actividades más comerciales cambiando desde la zona que privilegiaba a las actividades de servicios, reconociendo la influencia del Campus Oriente de la Universidad Católica, y las actividades comerciales ya consolidadas, al otro lado de la calle, en la comuna de Ñuñoa.
- Así mismo se reconocen las nuevas áreas de influencia de las estaciones del metro línea 4, como el tramo de Eliodoro Yáñez, entre Tobaraba y Plaza Las Lilas, y Tobaraba al sur de calle Francisco Bilbao.
- Se mantiene a todo su largo la calle Tobaraba.

17.3.8. UpEC. Uso preferentemente de Equipamiento Comercial

Corresponde a la Zona Uso preferente Comercial (UpC), del PRCP 1976. La zona de uso **UpEC** tendrá como destino principal el Equipamiento de las clases Comercio, Servicios, Científico, Culto, Cultura y Esparcimiento, no aceptándose otro uso en los tres primeros pisos, salvo el departamento del conserje. En todo caso en el primer piso de la edificación con frentes a calles y pasajes, sólo se aceptará la clase Comercio. Los pisos de la edificación aislada que, por limitación de la densidad residencial máxima, no tengan uso residencial tendrán como destino obligatorio el Equipamiento Clases Servicios, Científico, Culto, Cultura y Esparcimiento; los restantes pisos podrán destinarse para uso Residencial, siempre que se le garantice acceso independiente.

Para todas las actividades de esta Zona, las Restricciones por Impacto Ambiental serán de Rango 2, Molesto (ver Art. 5.2.05. Cuadro N° 31). Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- Básicamente se mantiene la zona de equipamiento comercial en los ejes de calle 11 de Septiembre y Providencia que se prolongan hasta calle Benjamín Vicuña Mackenna, y se reconoce al eje Benjamín Vicuña Mackenna de comercio metropolitano en todo su largo. Se incorpora este uso al seccional ex CCU.

17.3.9. UpAP e Ir. Uso preferente de Actividades Productivas e Industria restringida

Corresponde a la Zona Uso preferente de Oficinas, Comercio e Industria Inofensiva (UpOCI) del PRCP 1976. La zona de uso **UpAP e Ir** tendrá como destino principal las actividades productivas (talleres) y la industria inofensiva con restricción, quedando todas las demás actividades subordinadas a éstas. Los cambios específicos por sectores, son los siguientes:

- Este uso se restringe a unas pocas áreas al sur de calle Sta Isabel, a saber, Seminario, Condell, Italia y se mantiene la calle José Manuel Infante, de Francisco Bilbao al sur.

CAPITULO 18. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ANEXOS

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

18.1. DIAGNOSTICO

18.2. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

18.3. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS

18.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS

18.5. ESTUDIO DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

18.6. ESTUDIO DE RIESGOS Y PROTECCION AMBIENTAL