



FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

DESE

UC

ADBM

ASOCIACIÓN DE CAROLLO
BARRIO MEIGGS

MEMORIA

PROYECTO SUPERMANZANA BARRIO MEIGGS

REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE

PRESENTACIÓN ADBM

La Asociación Gremial para el Desarrollo del Barrio Meiggs, ADBM (AG), es una agrupación de propietarios del sector que comenzó a organizarse desde principios del año 2022, motivados por el desarrollo futuro de nuestro emblemático barrio.

La visión fundamental que nos convoca como Asociación, es la idea de convertir el Barrio en el mayor centro comercial a cielo abierto de nuestro país, con todas las condiciones de seguridad, movilidad y servicios para satisfacer las necesidades de todos los usuarios.

Esta tarea requiere que sumemos nuestras fuerzas para implementar acciones concretas con miras a reconquistar nuestro querido Barrio comercial; ordenar las calzadas y veredas, limpiar y recuperar las fachadas, y favorecer el regreso de antiguos clientes y la llegada de nuevos visitantes, reviviendo así, los mejores días del Barrio Meiggs.

Nuestra ADBM (AG) ha solicitado un estudio a la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, a través de la Dirección de Extensión y Servicios Externos (DESE). Desde acá queremos comenzar a trabajar en la definición de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano.

La Asociación Gremial está dispuesta a aportar y liderar el desarrollo urbano de nuestro Barrio a través de la participación público-privada, con el objetivo de llevar a buen puerto los desafíos compartidos con la comunidad.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1 CONFORMACIÓN SUPERMANZANA

- 1.1 Emplazamiento
- 1.2 Definición Supermanzana

2 CRITERIOS DE DISEÑO

- 2.1 Categorías urbanas
- 2.2 Iniciativas de intervención

3 PROPUESTA NORMATIVA

- 3.1 Análisis de la normativa para el BNUP
- 3.2 Propuesta normativa para el BNUP
- 3.3 Análisis de edificaciones existentes
- 3.4 Análisis de normativa para el PRC
- 3.5 Propuesta normativa para el PRC

4 ANTEPROYECTO SAN ALFONSO

- 4.1 Desarrollo planimétrico
- 4.2 Axonométrica y superficies
- 4.3 Plantas por tramo
- 4.4 Vistas proyectuales

5 REFERENTES

- 5.1 Análisis de referentes

6 CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

*Ilustración hecha a
partir de fotografía del
barrio Meiggs.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*



INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la memoria de Proyecto de diseño Supermanzana Barrio Meiggs, elaborado por la Dirección de Servicios Externos de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile (DESE UC).

Este estudio representa la continuidad y materialización en términos de diseño, de lo que fue planteado el año 2023 en el Plan Maestro de Gestión Urbana para Barrio Meiggs. El plan estableció una guía para el desarrollo futuro del Barrio, tanto en el ámbito privado como público, respondiendo a los desafíos urbanos actuales.

Este estudio constituye una oportunidad para desarrollar, una visión integral de renovación del Barrio, desde su etapa de diagnóstico, propuesta y etapa anteproyecto.

El diagnóstico y diseño de la supermanzana incorpora los siguientes ámbitos, en términos de diseño, normativa y gestión:

- Movilidad peatonal
- Comercio temporal de calle
- Bodegaje
- Aperturas de manzana
- Alturas de edificación
- Coeficiente de ocupación
- Red de transporte público
- Movilidad vehicular
- Estacionamientos
- Carga/descarga y abastecimiento
- Gestión de residuos y reciclaje
- Baños de uso público
- Arborización y espacios de permanencia

El análisis de cada una de las dimensiones contribuye a una comprensión más profunda de un sector urbano complejo, caracterizado por la alta densidad y la fricción constante entre los distintos usuarios del Barrio. La propuesta busca fundamentalmente ordenar las dinámicas en el espacio público, en un momento clave para sentar las bases de un desarrollo sostenible para el barrio.

01 CONFORMACIÓN SUPERMANZANA

Este capítulo tiene como objetivo analizar las condiciones actuales del Barrio Meiggs y las interacciones entre las diversas capas urbanas involucradas, con el fin de establecer las áreas y el marco de la intervención de la supermanzana.

Así como Santiago Centro fue pionero en la priorización del peatón, Barrio Meiggs tiene la oportunidad de seguir este ejemplo, adaptándose a los nuevos desafíos urbanos del siglo XXI, como el comercio en la vía pública.

De esta manera, el proyecto de la supermanzana busca transformar el espacio público, priorizando al peatón, mejorando la movilidad y fortaleciendo la identidad comercial y cultural del sector. El barrio podría convertirse en la primera supermanzana de comercio a cielo abierto en Chile, impulsando una regeneración urbana sostenible.

*Ilustración hecha a
partir de fotografía
satelital del barrio
Meiggs.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*



EMPLAZAMIENTO

ESCALA METROPOLITANA E INTERCOMUNAL

Mapa. Incidencia del barrio a nivel metropolitano.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

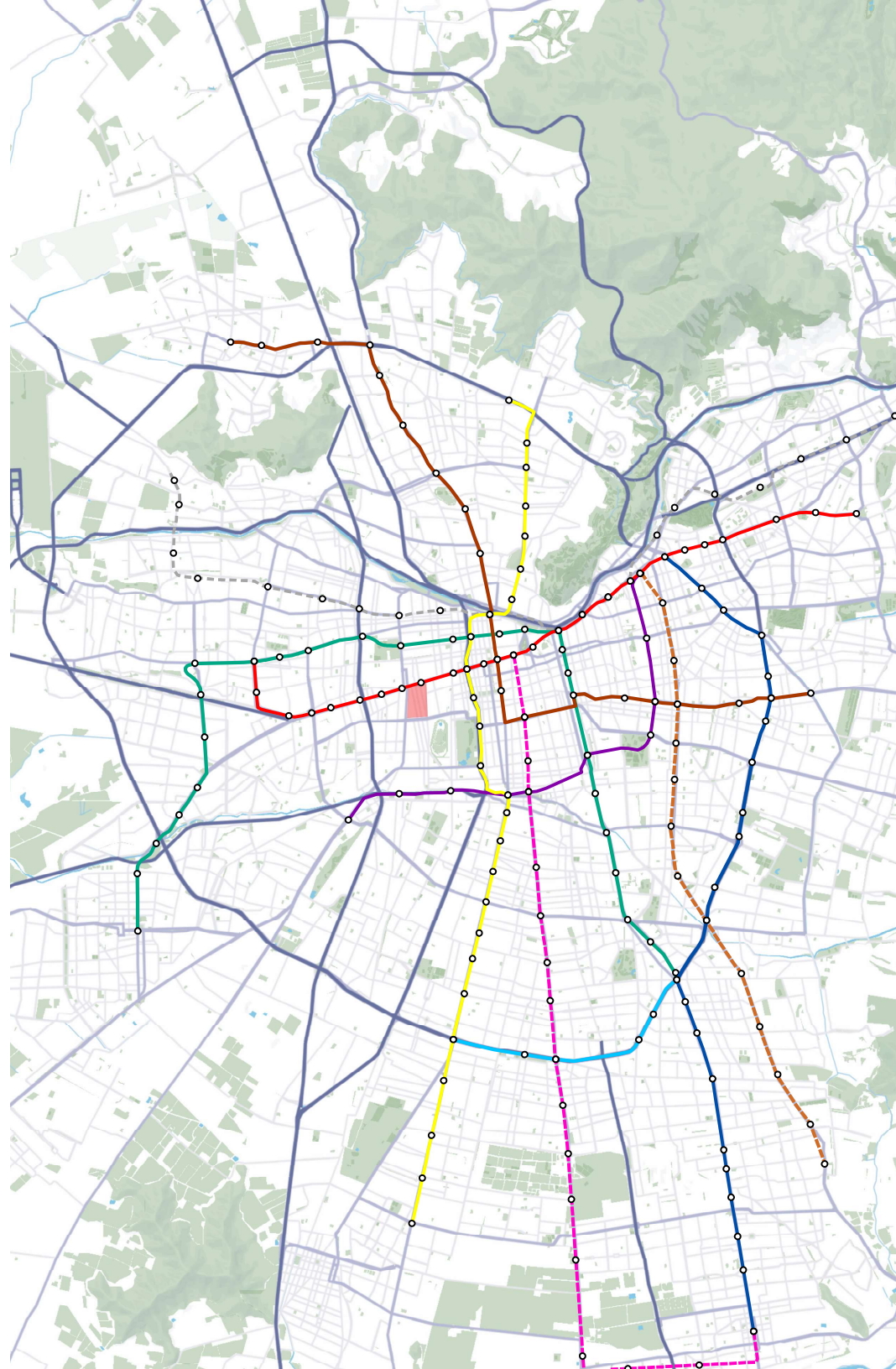
El barrio Meiggs, establecido estratégicamente junto a la Estación Central, concentra un gran flujo de comerciantes y compradores de distintos puntos del país (incluso de países vecinos). Es justamente su emplazamiento, una de las piezas claves para el funcionamiento a la escala metropolitana y regional; lo cual es una de las características distintivas del Barrio.

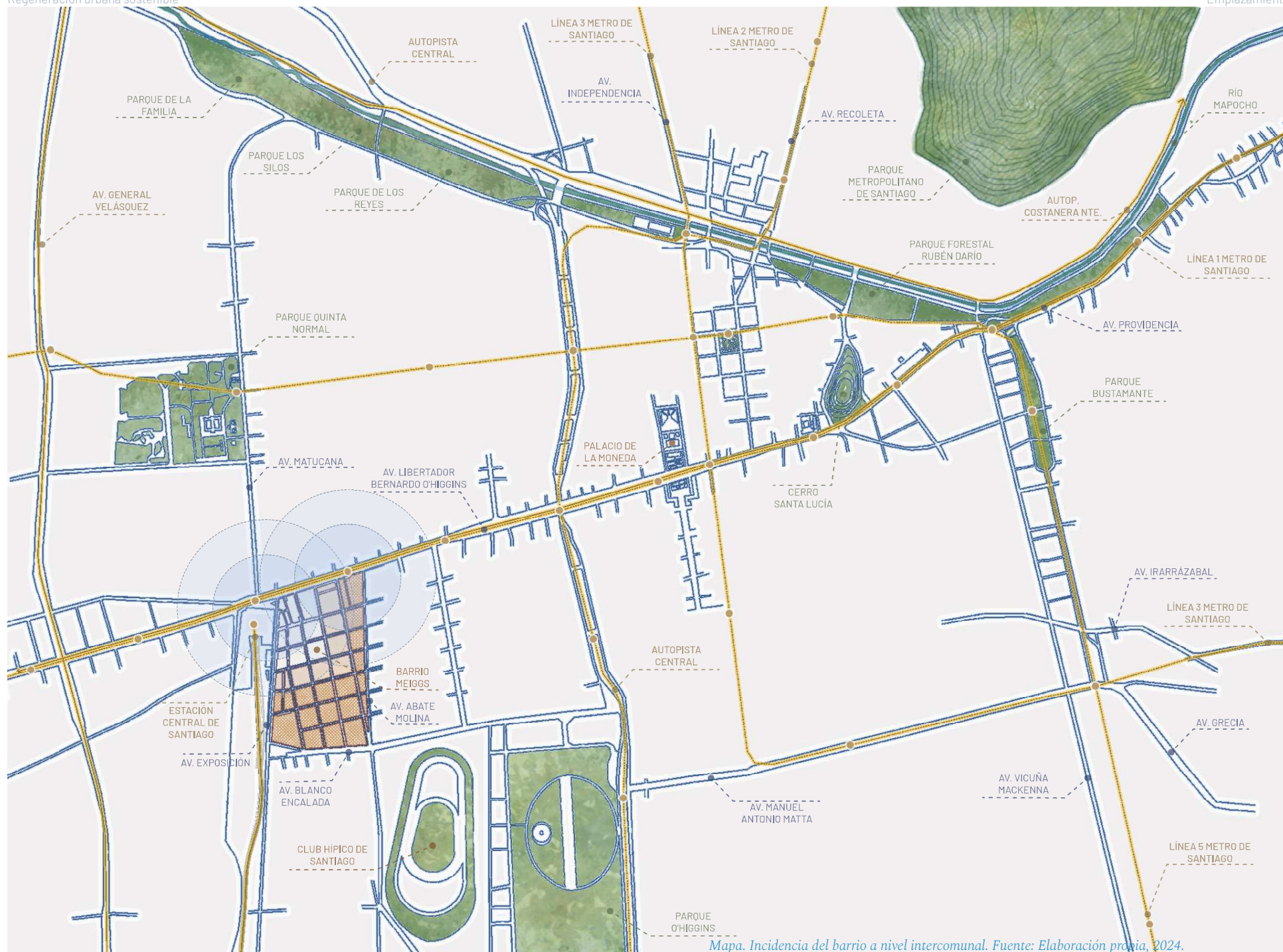
El Barrio se ubica en la principal arteria de Santiago, la Alameda (Av. Libertador Bernardo O'Higgins), donde conecta con dos estaciones de la Línea 1 del Metro de Santiago, las cuales entregan un flujo constante de peatones al Barrio.

Meiggs, es uno de los barrios que fueron concebidos con el damero de 100 x 100 m, al igual que el centro cívico de Santiago, ubicado a 2.25 kms de distancia.

El Barrio está conformado por 29 manzanas que concentran un importante flujo comercial desde la Alameda, que hacia el sur, se va difuminando a medida que se acerca a la calle Blanco Encalada.

Su tamaño es similar al Club Hípico, Parque O'Higgins, Parque Quinta Normal, Cerro Santa Lucía, entre otros.





Mapa. Incidencia del barrio a nivel intercomunal. Fuente: Elaboración propia, 2024.

DEFINICIÓN SUPERMANZANA

Para definir el área de intervención de la Supermanzana, se reconocen cuatro capas claves que caracterizan el espacio público del Barrio Meiggs; el comercio establecido, el comercio en el espacio público, flujos peatonales y flujos vehiculares.

El análisis y la superposición de estas capas permiten identificar y demarcar el área de intervención; y además reconocer las oportunidades y desafíos que enfrenta el barrio en el proceso de implementación de la supermanzana.

1. Concentración y diversidad de comercio establecido: Existe una concentración y diversidad de comercio establecido presente en las manzanas del norponiente del Barrio, las cuales coinciden con el sector fundacional de este. Además, están en estrecha relación con los otros puntos detallados, lo cual constituye el área de intervención del proyecto.

2. Presencia de comercio en el espacio público: La presencia de comercio en el espacio público se manifiesta principalmente a través de toldos azules y vendedores ambulantes, concentrándose en los ejes con alta afluencia peatonal y gran cantidad de locales establecidos con frentes a la calle. El uso intensivo del espacio público en estas áreas dificulta el control y la regulación, generando zonas donde las prácticas comerciales informales no se pueden gestionar. Este fenómeno es especialmente considerable en el eje de San Alfonso y sus alrededores, donde el comercio de calle abarca más de 2.000 m². Esto define el sector más crítico a intervenir, el cual lo constituye las manzanas ubicadas al norponiente del Barrio.

Mapa 1. Uso de suelo comercial.
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento en terreno, 2023.

Mapa 2. Distribución de comercio de calle.

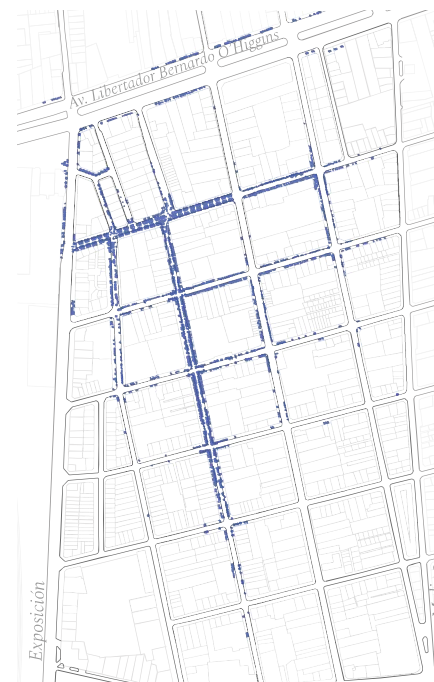
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento en Google Earth, 2023.



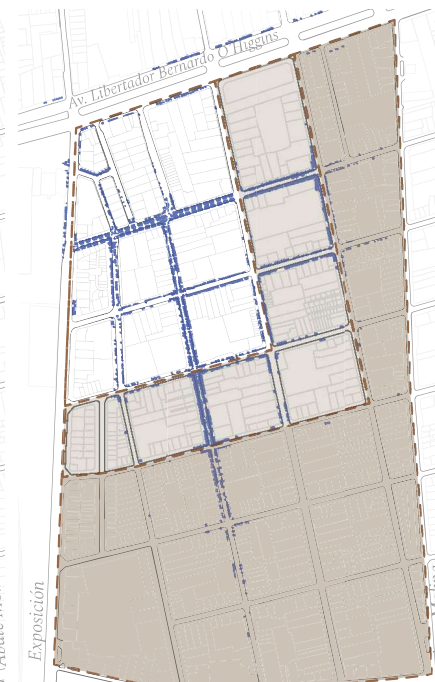
1. Concentración y diversidad de comercio establecido.



1. Según identificación de zonas en el barrio.



2. Presencia de comercio en el espacio público.



2. Según identificación de zonas en el barrio.

DEFINICIÓN SUPERMANZANA CAPAS DE DIAGNÓSTICO

3. Concentración de flujos peatonales: La concentración de flujos peatonales en Barrio Meiggs está estrechamente vinculada a la accesibilidad (metro, buses, tren) y presencia del comercio. El punto más alto de flujo peatonal es en la intersección de Bascuñán Guerrero con la Alameda, donde circulan 5.000 peatones por hora, de los cuales el 90% entrarán al Barrio. Vinculado a lo anterior, el flujo también define un sector a intervenir.

4. Presencia y velocidad de vehículos: El flujo vehicular tiene directa relación con la accesibilidad e infraestructura de las calles que componen la trama del Barrio y también con la vocación comercial. La ocupación actual de las vías por parte del comercio ambulante y su peatonalización obligada, definen un área de intervención (manzanas del norponiente del Barrio) que permite una peatonalización definitiva. Los estacionamientos en la vía pública y la carga y descarga, también definen los límites de la propuesta de Supermanzana.

Mapa 3. Flujos peatonales predominantes.

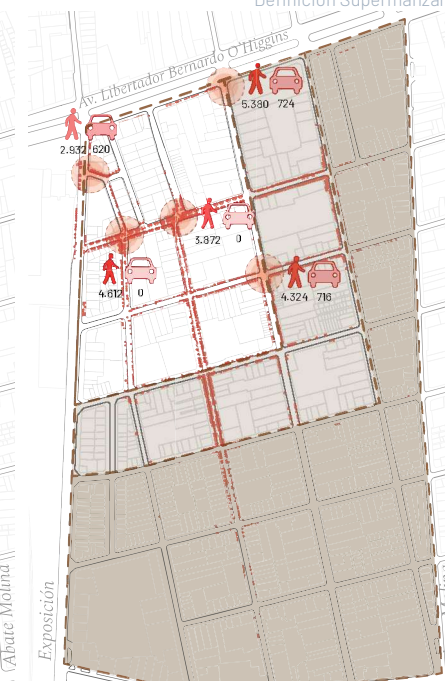
Fuente: Elaboración propia a partir de conteo en terreno, 2023.

Mapa 4. Flujos vehiculares predominantes.

Fuente: Elaboración propia a partir de conteo en terreno, 2024.



3. Concentración de flujos peatonales.



3. Según identificación de zonas en el barrio.



4. Presencia y velocidad de vehículos.



4. Según identificación de zonas en el barrio.

DEFINICIÓN SUPERMANZANA PERÍMETROS Y EJES

Esquemas. Definición de supermanzana, circulación y vocación de ejes.

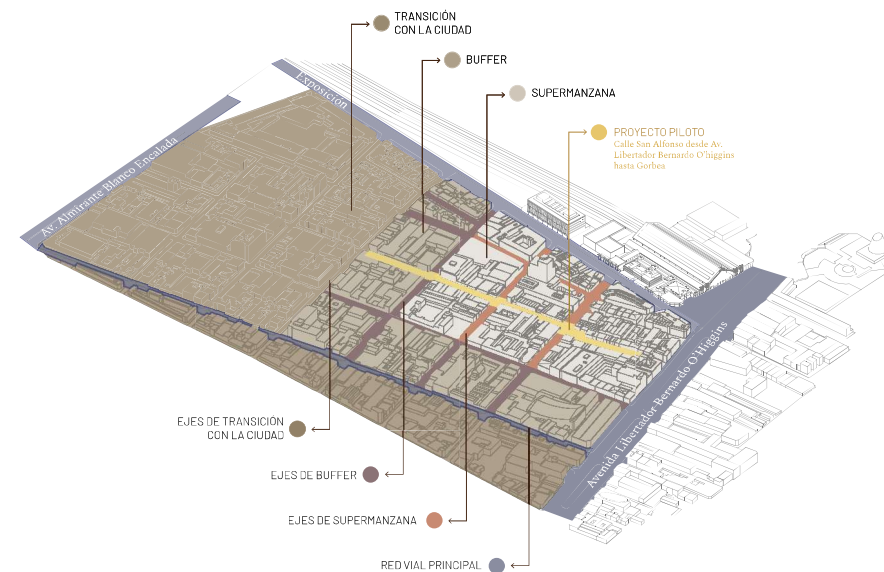
Fuente: Elaboración propia, 2024.

La supermanzana del Barrio Meiggs se conforma por 9 manzanas que suman un total de 45.000 m², las cuales están definidas por los cuatro puntos explicitados anteriormente. Adicional a esto, se define un buffer, el cual corresponde a una zona mixta de transición entre la supermanzana y la ciudad, que suma alrededor de 49.000 m².

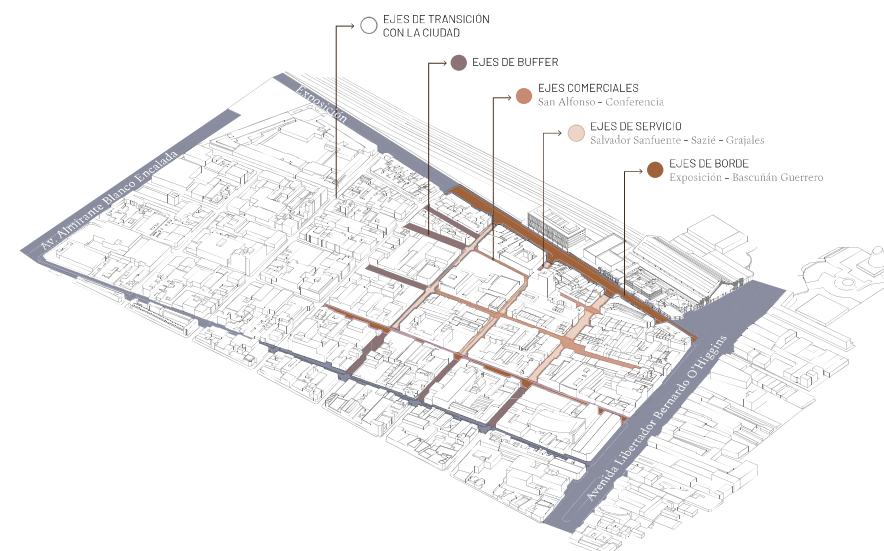
La recuperación del espacio público es trabajada a través del diseño de las zonas peatonales y la arborización. El espacio público se extiende por toda la supermanzana, donde se van configurando distintos tipos de espacios como: zonas de descanso, plazas, zonas de carga y descarga (de nivel menor), zonas de tránsito peatonal, y zonas habilitadas para el comercio temporal en el espacio público. La misma estrategia se aplica a la arborización, aumentando o disminuyendo su densidad en distintas zonas según uso.

Los ejes de la Supermanzana se estructuran de la siguiente forma:

- 1. Ejes comerciales:** Las calles Norte-Sur (San Alfonso y Conferencia) se consolidan como ejes comerciales por la función histórica de estas y adquieren el carácter de paseos peatonales principales, con espacios de descanso ubicados en cada cuadra.
- 2. Ejes de comercio y servicio:** Las calles Oriente-Poniente (Salvador Sanfuentes, Sazié y Grajales) se proyectan con menor proporción de espacio habilitado para el comercio temporal (en relación a los ejes comerciales) y se determinan como las vías preferentes de accesos vehiculares esporádicos en casos de emergencia.
- 3. Ejes de borde:** En Exposición y Bascuñán Guerrero se propone un carril para la carga-descarga y estacionamiento en la calle, ambos en horario nocturno. Esta configuración permite que el Barrio se abastezca por las vías más expeditas sin interferir en la condición de paseo comercial de día.



PRIORIZACIÓN DE CIRCULACIÓN POR ZONA



02 CRITERIOS DE DISEÑO

Para garantizar la viabilidad y la sostenibilidad del proyecto de supermanzana en el Barrio Meiggs, es fundamental considerar un conjunto de criterios urbanos que aseguren el adecuado funcionamiento del espacio público proyectado. Estos criterios no solo abordan las necesidades inmediatas de los actores del Barrio, sino que también facilitan un enfoque integral que permita armonizar los diversos usos del espacio público.

A continuación, se detallan los criterios que servirán de base para las propuestas y acciones estratégicas orientadas a la transformación del Barrio Meiggs, mediante el modelo de supermanzana.

*Ilustración hecha a
partir de fotografía del
barrio Meiggs.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*

CATEGORÍAS URBANAS

*Planta de propuesta
Supermanzana.*

*Fuente: Elaboración
propia, 2024.*

El diseño integral de la supermanzana considera diversas categorías de intervención del espacio público, las cuales a su vez se vinculan al quehacer de las unidades municipales y actores privados involucrados. Estas son:

1. Red de transporte público
2. Movilidad peatonal
3. Movilidad vehicular
4. Estacionamientos
5. Carga/descarga y abastecimiento
6. Gestión de residuos y reciclaje
7. Comercio temporal
8. Baños de uso público
9. Arborización y espacios de permanencia

La planificación propuesta incentiva el carácter peatonal de la supermanzana, esto sin dejar de lado las dinámicas de traslado de carga y descarga, inherentes al Barrio.



INICIATIVAS DE INTERVENCIÓN

Tabla de iniciativas de gestión. De las categorías anteriormente presentadas, se desglosan una serie de iniciativas que buscan reconfigurar el espacio público para favorecer la movilidad peatonal, la integración comercial y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Las iniciativas tienen distintas tipologías (diseño, normativa y gestión), con el objetivo de abordar de manera integral las distintas dimensiones del proyecto. Además, cada intervención está asociada a plazos específicos: corto, mediano y largo plazo.

En este sentido, algunas iniciativas, como las propuestas para el desarrollo del plan piloto, requieren ejecutarse en un plazo acotado, ya que se consideran proyectos detonantes y su ejecución es fundamental para el avance del proyecto general.

A continuación se describirán cada una de las iniciativas, ordenadas según su categoría urbana.

Nº	Iniciativas	Tipo			Plazo		
		Diseño	Normativa	Gestión	Corto	Mediano	Largo
1	Potenciar estaciones de metro gravitantes.			X		X	X
2	Mantener y adaptar recorridos RED existentes.			X		X	
3	Mantener y mejorar paraderos en sector buffer.			X		X	
4	Peatonalizar supermanzana.	X	X		X	X	
5	Semi peatonalizar buffer.	X		X	X	X	
6	Potenciar atravesos de manzana.		X				X
7	Potenciar desarrollo cultural.			X	X		
8	Continuidad proyecto pórticos – puntos turísticos.			X	X		
9	Paso vehicular esporádico en supermanzana.		X		X		
10	Tránsito de velocidad reducida en buffer.			X	X		
11	Restricción de estacionamiento de calle.		X		X		
12	Incentivo de estacionamientos privados de uso público en buffer.			X		X	
13	Evaluación de reconversión de estacionamientos existentes al interior de la supermanzana.			X		X	X
14	Carga y descarga nocturna sujeta a ejes y horarios, en bordes de supermanzana y buffer.			X	X		
15	Abastecimiento mediante carros de carga y vehículos eléctricos al interior de la supermanzana.		X		X		
16	Punto limpio, modelo propio de Barrio Meiggs.			X	X		
17	Traslado de residuos y/o reciclaje mediante carros de carga y vehículos eléctricos al interior de la supermanzana.			X	X		
18	Vía de tránsito definida para camión recolector en horario nocturno.		X		X		
19	Zonas de comercio temporal.		X	X	X	X	
20	Baños existentes con potencial de uso público.		X			X	
21	Señaléticas reconocibles y mapa de servicios sanitarios.			X		X	
22	Cuidado de vegetación existente.		X		X		
23	Arborización propuesta en tramos de supermanzana y buffer.		X			X	
24	Zonas de permanencia.			X	X	X	

RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

	RECORRIDOS EXISTENTES						
	Alameda	Sazíé	Grajales	Exposición	San Alfonso	Bascuñán Guerrero	ULA
Se mantiene	✓			✓		✓	✓
Se adapta		✓	✓				
Se suprime					✓		

Potenciar estaciones de metro gravitantes
Se propone vincular las estaciones al Barrio, convirtiéndolas en un portal de entrada, mejorando la conexión a este, mediante la repavimentación de aceras, accesibilidad universal y optimización de la vigilancia.

Mantener y adaptar recorridos RED existentes
Actualmente las calles Exposición, San Alfonso, Bascuñán Guerrero y Unión Latinoamericana son parte del recorrido de buses de Red Movilidad en el sentido norte -sur. A su vez, en el sentido oriente-poniente, los recorridos pasan por las calles Sazíé y Grajales. En el proyecto de supermanzana se propone mantener tales recorridos, a excepción del paso por San Alfonso en el sur (tramo suprimido en la actualidad), con el fin de dar prioridad a los peatones. De tal modo los recorridos RED estarían fuera de la supermanzana.

En sentido oriente-poniente, en Grajales se sugiere incorporar medidas de traffic calming, como la reducción de la calzada a una sola vía y el ensanche de zonas de paradero. Esto para mejorar la seguridad vial y fomentar un entorno más amigable para los peatones.

Mantener y mejorar paraderos en sector buffer
Se propone mejorar los paraderos en el sector buffer, adaptándolos para ser más cómodos y accesibles para personas que transportan cargas o carros de mercancía, incorporando rampas, espacios amplios y áreas de descanso para facilitar la movilidad y seguridad de los usuarios.

Esquema. Propuesta para red de transporte público. Fuente:

Elaboración propia, 2024.



MOVILIDAD PEATONAL



Peatonalizar supermanzana y semi-peatonalizar buffer

El proyecto propone peatonalizar la supermanzana y semi-peatonalizar el sector buffer, priorizando la movilidad activa.

El objetivo de estas medidas es potenciar la vocación comercial del Barrio, creando un entorno dinámico y peatonal. Esto se logrará mediante la restricción del acceso de vehículos en zonas específicas y la mejora de espacios públicos, promoviendo un ambiente más seguro y atractivo.

La semi-peatonalización del buffer permitirá una transición fluida entre las áreas completamente peatonales y las zonas de mayor circulación, logrando un equilibrio entre la movilidad y la calidad del espacio urbano.

Potenciar atravesos de manzana

Las galerías (atravesos de manzana) incrementan la red peatonal existente. Esto diversifica las experiencias al transeúnte y maximiza los frentes comerciales disponibles.

Potenciar desarrollo cultural

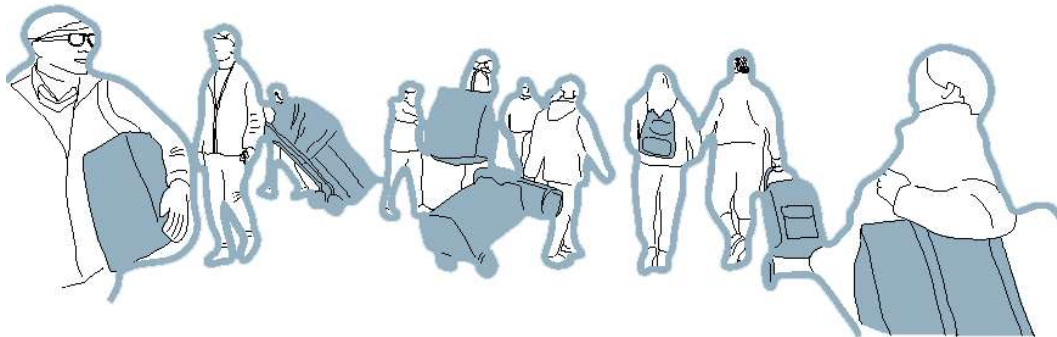
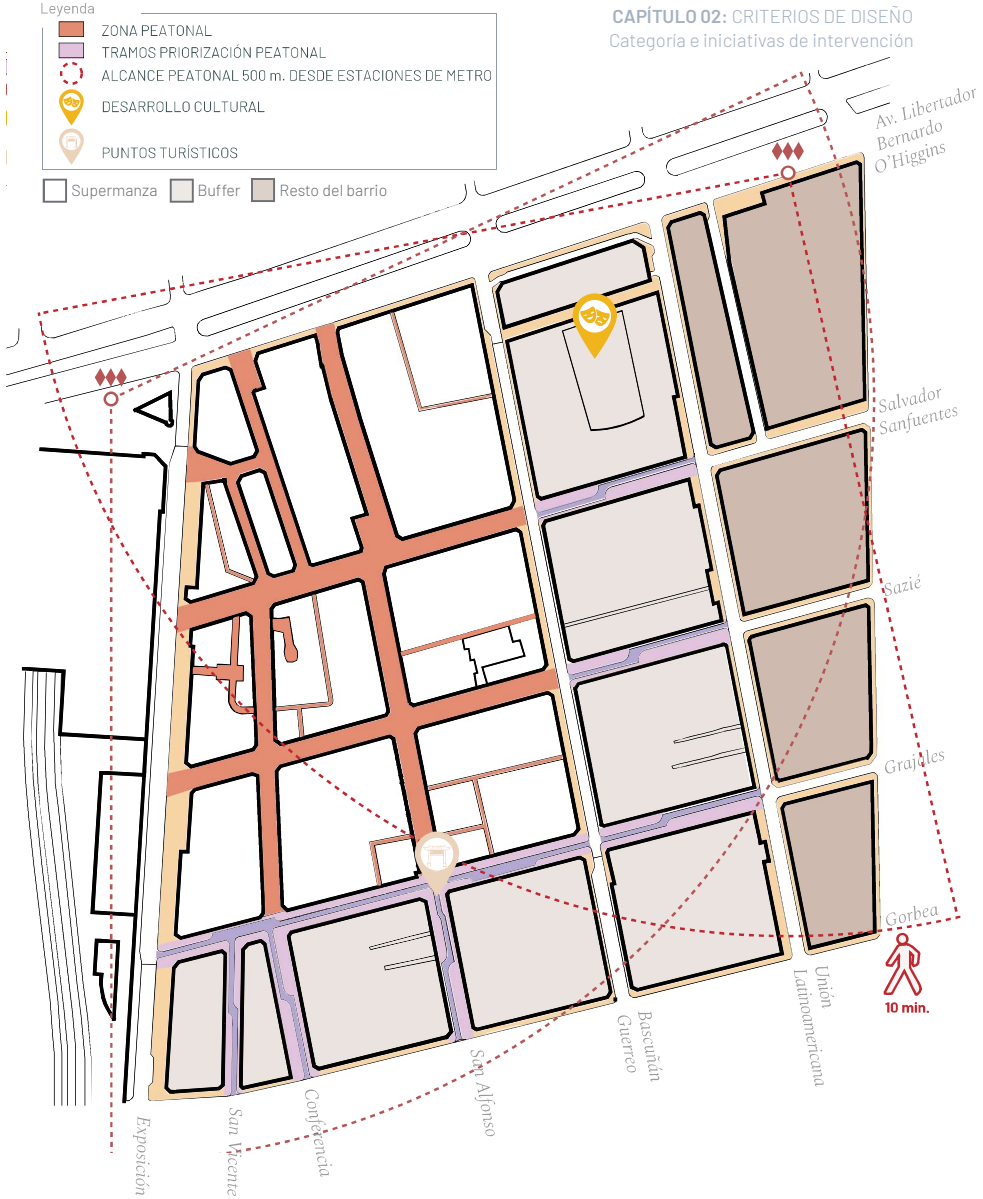
En línea con el Plan Maestro de Gestión Urbana para Barrio Meiggs (DESE UC, 2023) se recomienda potenciar el sector en torno al Estadio Víctor Jara, como posible escenario de actividades y encuentros culturales en el espacio público.

Esquema. Propuesta de movilidad peatonal.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Continuidad proyecto pórticos - puntos turísticos

El pórtico recientemente instalado en 2024 en la esquina de San Alfonso con Grajales, marca un precedente positivo tanto para la comunidad, como para el espacio público. El proyecto de la supermanzana toma este tipo de iniciativas como referente, integrándolas en la proyección del eje San Alfonso.



MOVILIDAD VEHICULAR

Paso vehicular esporádico en supermanzana
Se propone la implementación de un paso vehicular esporádico en la supermanzana, permitiendo el acceso restringido de vehículos en momentos específicos, como carga y descarga (durante la noche) o emergencias.

Tránsito de velocidad reducida en buffer
Se propone implementar un tránsito de velocidad reducida en la zona buffer, a través de intervenciones de traffic calming y el aumento del tamaño de la acera. La reducción de velocidad favorecerá la seguridad de los peatones y el aumento de la acera mejorará la calidad del espacio público.

Leyenda

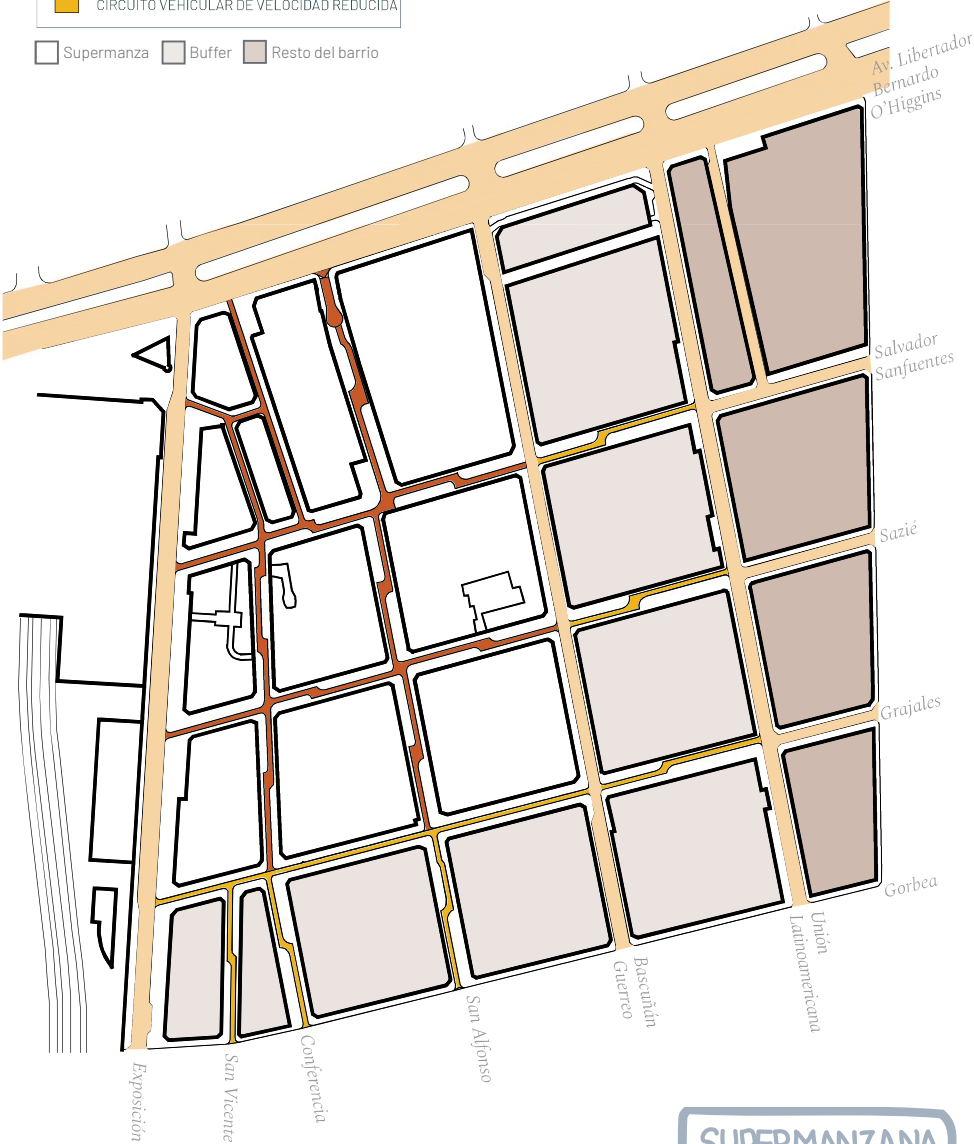
CIRCUITO VEHICULAR DE USO ESPORÁDICO

CIRCUITO VEHICULAR DE VELOCIDAD REDUCIDA

Supermanza

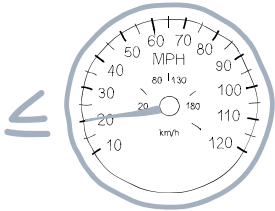
Buffer

Resto del barrio



Esquema. Propuesta de movilidad vehicular.

Fuente: Elaboración propia, 2024.



ESTACIONAMIENTOS

Restricción de estacionamientos

Se propone la restricción de estacionamientos en la calle durante el día, permitiendo el estacionamiento solo en el horario nocturno, de 20:00 a 8:00 horas en los ejes norte-sur de mayor demanda vehicular: Exposición, Bascuñán Guerrero y Unión Latinoamericana; así como en los oriente-poniente: Salvador Sanfuentes, Sazié y Grajales, exclusivamente en tramos fuera de la supermanzana. Esta medida busca maximizar el espacio disponible para la circulación peatonal y vehicular durante las horas de mayor actividad.

Uso de estacionamientos privados de uso público en buffer

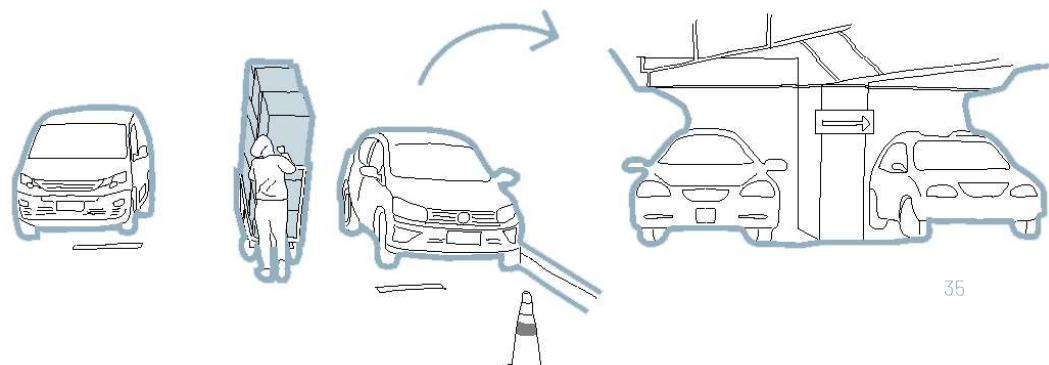
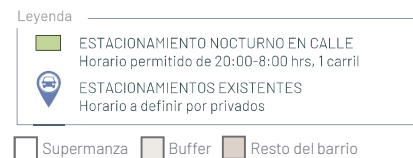
Se propone incentivar el uso de los estacionamientos privados de uso público existentes en el buffer. Esta iniciativa optimizará el uso del espacio urbano, mejorando los flujos de movilidad y aprovechando infraestructuras ya disponibles.

Reconversión en estacionamientos existentes al interior de la supermanzana

En el levantamiento del barrio se identificaron dos estacionamientos de uso público con acceso por la calle Sazié. Se propone su reconversión en espacios que contribuyan al funcionamiento del barrio, en particular el ubicado entre San Alfonso y Bascuñán Guerrero. Se propone que este espacio se transforme en un punto verde para el reciclaje, como se detalla más adelante.

Esquema. Propuesta de estacionamientos.

Fuente: Elaboración propia, 2024.



CARGA/DESCARGA Y ABASTECIMIENTO

Carga y descarga nocturna, en bordes de supermanzana
Se propone regular la carga y descarga en ejes exclusivos mediante una restricción horaria, permitiendo esta actividad únicamente de 20:00 a 8:00 horas. Las vías propuestas para este fin son: Exposición, Bascuñán Guerrero y Unión Latinoamericana. Para casos excepcionales, la calzada interior estaría diseñada para soportar el paso de un camión, aunque se sugiere limitar esta actividad para evitar el deterioro del espacio público proyectado.

Abastecimiento mediante carros de carga y vehículos eléctricos al interior de la supermanzana
Es crucial reconocer la vocación comercial del barrio, que implica el traslado continuo de cargas, el cual ocurre a toda hora del día. El diseño del espacio público está pensado para el desplazamiento peatonal de cargas (carros de mercadería, maletas y yeguas de carga), donde también se propone incorporar vehículos eléctricos como una alternativa sostenible.

Los vehículos eléctricos son una alternativa que han implementado grandes comercios de abastecimiento en la ciudad, y permitirán un abastecimiento eficiente y menos contaminante dentro de la supermanzana.

Leyenda

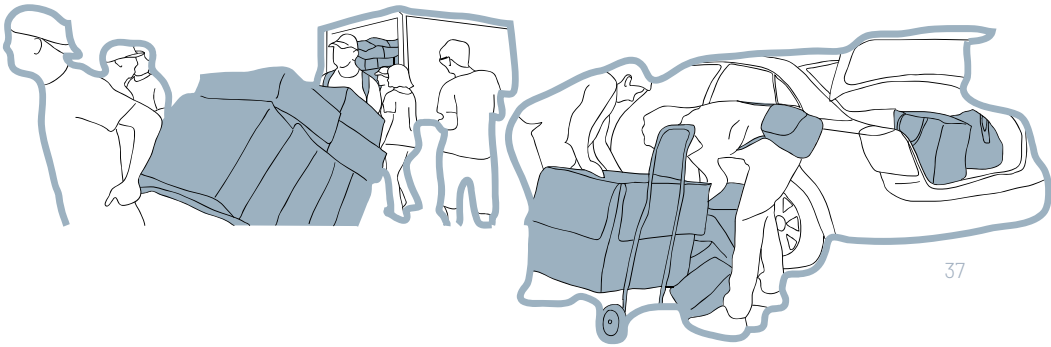
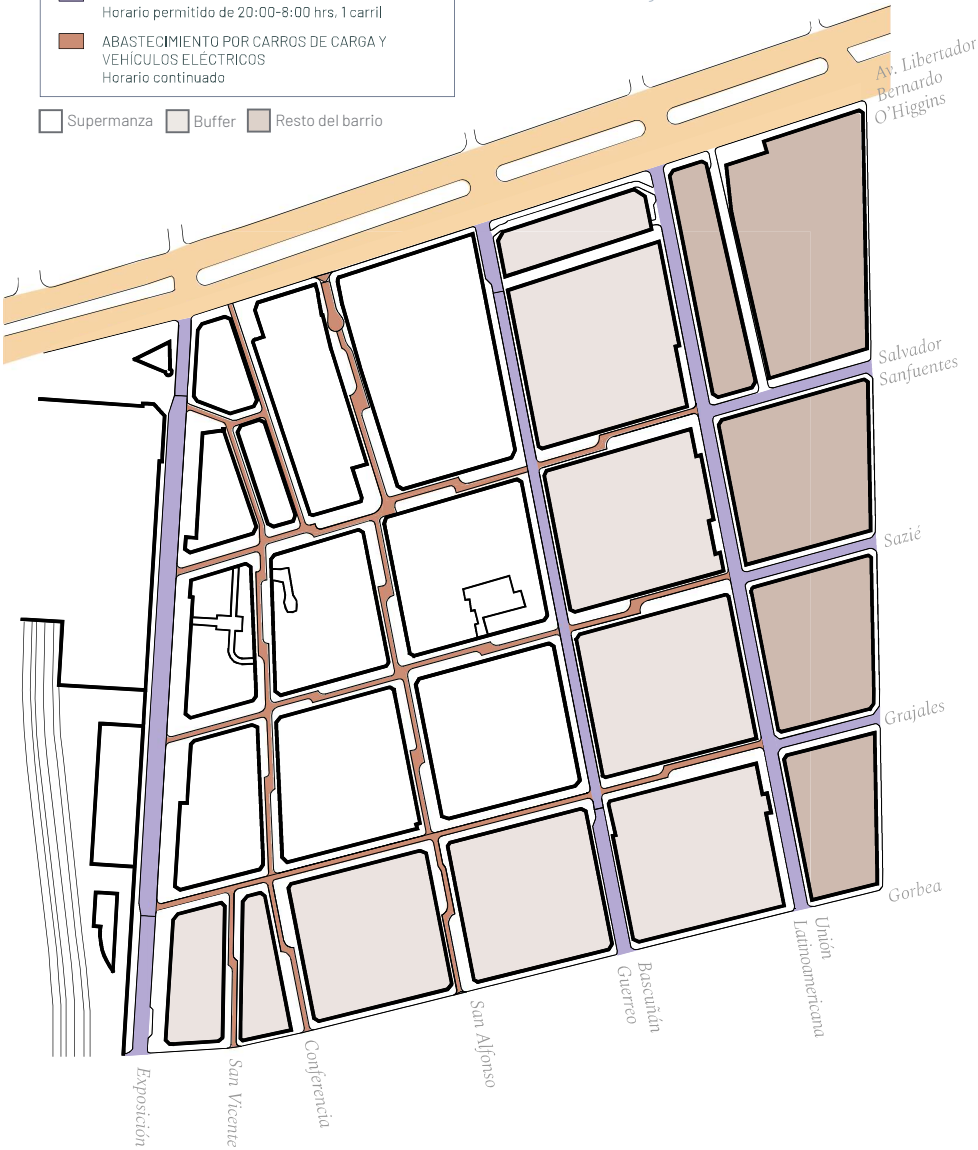
CARGA Y DESCARGA NOCTURNA EN CALLE
Horario permitido de 20:00-8:00 hrs, 1 carril

ABASTECIMIENTO POR CARROS DE CARGA Y VEHÍCULOS ELÉCTRICOS
Horario continuado

Supermanza

Buffer

Resto del barrio



Esquema. Propuesta para carga, descarga y abastecimiento.
Fuente: Elaboración propia, 2024.

TRASLADO DE RESIDUOS Y RECICLAJE

Punto limpio, modelo propio del barrio

Se propone establecer un Punto Limpio, en terreno privado señalado, como modelo propio del barrio, optimizando el proceso de reciclaje y recolección. Este enfoque no solo mejoraría la gestión de residuos, sino que también brindaría una oportunidad para implementar incentivos que fomenten la recolección colectiva. Esto, mediante medios no motorizados, transformando el actual sistema de recolección individual en un esquema colectivo. De esta manera, se promoverá la participación comunitaria y se fortalecerá la sostenibilidad en el ámbito local, que puede ser a su vez una nueva fuente de ingresos.

Traslado de reciclaje mediante vehículos eléctricos o carros de carga, al interior de la supermanzana

El traslado de reciclaje al interior de la supermanzana podría replicar y expandir el sistema ya existente, utilizando un sistema mixto (carros de carga y vehículos eléctricos). Con esto se aprovecharía la particularidad de que la basura en esta área es 37 veces más liviana que en el resto de Santiago (ReSimple, 2024). Este modelo de recolección, es eficiente y de bajo impacto ambiental, facilitaría un manejo ágil de los desechos durante el día para su recolección total en la noche, reduciendo la congestión vehicular y promoviendo una gestión más limpia.



Esquema. Propuesta para traslado de residuos y reciclaje.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

ACTIVIDADES TEMPORALES DE COMERCIO DE CALLE

Zonas de comercio temporal (COT)

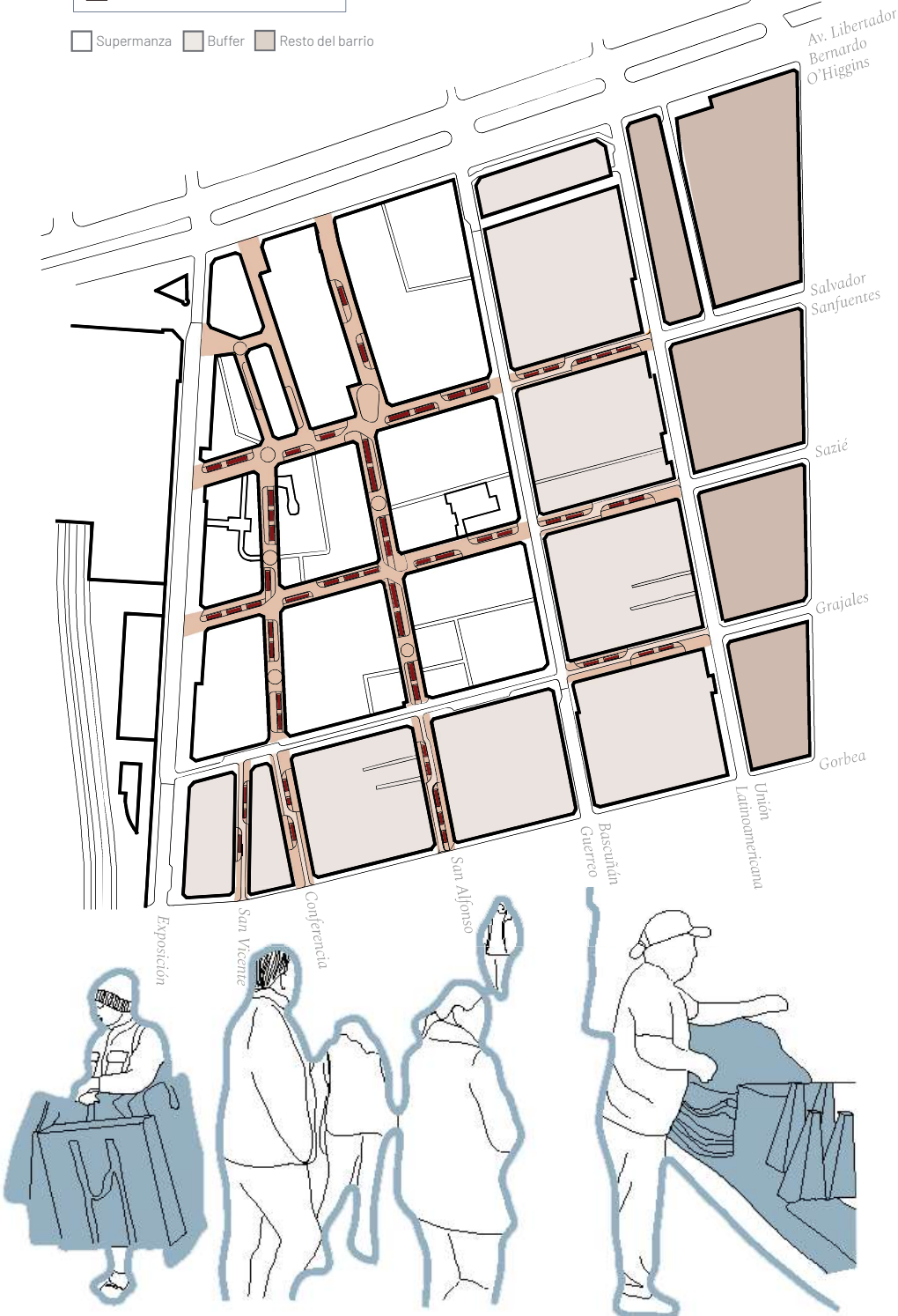
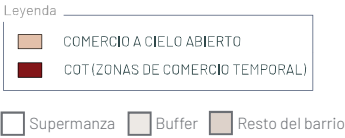
Se propone la creación de zonas de comercio temporal dentro de la supermanzana, diseñadas para admitir puestos de venta móviles. Estas zonas permitirían a comerciantes instalarse provisionalmente en el espacio público de forma ordenada, promoviendo la diversidad comercial y la actividad económica, sin comprometer la movilidad peatonal ni la calidad del entorno. Las zonas serían fácilmente identificables mediante la demarcación en el pavimento con color rojo, lo que facilitaría tanto la identificación del espacio disponible para instalarse, como la fiscalización del uso del espacio público.

La densidad de comercio en estas áreas se ajustaría según la realidad actual del barrio y la propuesta de redistribución, reduciendo la saturación de los ejes norte-sur y promoviendo la incorporación de los ejes oriente-poniente a la red de paseo peatonal, disminuyendo el área de ocupación del comercio en un 70% en la supermanzana y un 80% en el sector buffer. El objetivo es hacer más eficiente el uso del espacio público.



Esquema. Propuesta para actividades temporales de comercio de calle (COT).

Fuente: Elaboración propia, 2024.



BAÑOS DE USO PÚBLICO

Baños existentes con potencial de uso público
Se propone potenciar los baños existentes en centros comerciales y galerías, incentivando su uso público para mejorar la accesibilidad y comodidad de los visitantes y comerciantes. Al facilitar el acceso a estos baños en lugares estratégicos, se contribuiría a la calidad del entorno urbano, mejorando la experiencia de quienes transitan por el área y fomentando una mayor integración entre el comercio y las necesidades cotidianas de la comunidad.

Señaléticas reconocibles y mapa de servicios sanitarios
Se propone la implementación de señaléticas claras y reconocibles, junto con un mapa de servicios sanitarios, para facilitar el acceso a los baños públicos en centros comerciales y galerías dentro del barrio. Esta iniciativa mejoraría la visibilidad y localización de estos servicios esenciales, promoviendo su uso.

Leyenda

 BAÑOS EXISTENTES, POTENCIALES DE USO PÚBLICO

 Supermanza

 Buffer

 Resto del barrio



Esquema. Propuesta para baños de uso público.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

ARBORIZACIÓN Y ESPACIOS DE PERMANENCIA

Cuidado de vegetación existente

La vegetación existente se toma como punto de partida para establecer los parámetros de la vegetación proyectada, en cuanto a distanciamientos, ejes, entre otros.

Arborización propuesta en tramos de supermanzana y buffer

Las calles Exposición, San Alfonso, Bascuñán Guerrero y Unión Latinoamericana se constituyen como los ejes norte-sur preponderantes del barrio Meiggs. La propuesta de arbolado busca reforzar lo existente, dotándolos de árboles a modo de paseos peatonales, generando espacios de estancia a mitad de cuadra.

Zonas de permanencia

Se configuran espacios de permanencia al interior de la supermanzana, cuya localización se sugiere de forma estratégica frente a atravesos de manzana existentes, de tal forma que sean puntos de encuentro para conformar una red de espacio público.



Esquema. Propuesta de arborización y espacios de permanencia.

Fuente: Elaboración propia, 2024.



03

ANÁLISIS Y PROPUESTAS NORMATIVAS

El proyecto de la supermanzana requiere de una mirada normativa que permita enmarcar y acompañar el proyecto de diseño de los espacios públicos del sector.

La revisión de las condiciones normativas del sector deben así asegurar la construcción de una visión integral del barrio que se articule de forma coherente con el proyecto de diseño de la supermanzana.

Para esto, el presente capítulo se enfoca en: (1) analizar las condiciones normativas existentes que rigen el sector y, en base a las conclusiones del análisis se propone (2) ajustes y cambios normativos que aseguran un desarrollo del barrio que se articule con las propuestas de diseño y gestión tanto del Plan Maestro como de la supermanzana.

El capítulo se estructura así en torno a dos grandes ámbitos de acción:

- Las normas sobre el Bien Nacional de Uso Público (BNUP) que se establecen a través de las Ordenanzas Municipales
- Las normas sobre las edificaciones que se establecen a través del Plan Regulador Comunal (PRC)

Tanto el análisis como las propuestas de mejora que se presentan a continuación fueron pensadas con el doble objetivo de simplificar y agilizar la gestión del barrio reforzando y velando al mismo tiempo la coherencia general del sector.

*Ilustración hecha a
partir de fotografía del
barrio Meiggs.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*



ANÁLISIS DE LA NORMATIVA PARA EL BNUP

La revisión de las Ordenanzas Municipales muestran que no existe una ordenanza municipal sobre la ocupación de los BNUP en el Barrio Meiggs, tal como ocurre por ejemplo en la calle Pio Nono (Ordenanza Municipal N°52, Recoleta).

En efecto, la municipalidad de Santiago cuenta hoy con una decena de ordenanzas distintas sobre Bien Nacional de Uso Público (BNUP) de su territorio comunal, tal como se detalla en la tabla de la derecha.

Estas ordenanzas regulan en términos muy generales las actividades y usos en BNUP. Se pueden identificar tres tipos de normas:

1. Las normas asociadas a los usos que son permitidos en el BNUP
2. Las normas asociadas a la mantención del BNUP
3. Las normas asociadas a la gestión de los flujos en el BNUP

La ordenanza n°94 sobre derechos por permisos y servicios municipales es la única que menciona de forma más específica el sector del Barrio Meiggs al momento de fijar el monto de los derechos a cancelar por ejercer una actividad comercial en el BNUP del barrio. Salvo este caso específico, las otras ordenanzas se aplican a la totalidad del territorio comunal sin tomar en cuenta los contextos específicos de los distintos barrios de la comuna.

En su conjunto, las ordenanzas abarcan la mayoría de los temas que se deben normar al momento de pensar en los usos y la gestión del BNUP. Sin embargo, la multiplicación de las ordenanzas tiene como consecuencia una desagregación importante de los temas y acciones a llevar, sin la posibilidad de construcción de una visión integral y coordinada del BNUP de parte del municipio.

En el caso específico del Barrio Meiggs, que se caracteriza por la presencia de usos comerciales en el BNUP, la desagregación

de la normativa en distintas ordenanzas genera una gestión poco eficiente que termina siendo uno de los factores que participa de la sobrecarga del BNUP del sector.

La ausencia de una norma contextualizada e integrada del BNUP también participa de la informalidad generalizada y falta de una imagen urbana consolidada del Barrio Meiggs, reduciendo el atractivo del barrio y de su comercio establecido.

Ordenanzas sobre BNUP	Temas normados	Tipo de normas
Ordenanza n°59 2021	Para el comercio estacionado y ambulante en BNUP	Usos permitidos
Ordenanza n°87 2019	Para la instalación de mesas, sillas, quitasoles en BNUP	
Ordenanza n°62 2010	Propaganda comercial que sea vista desde la vía pública	
Ordenanza n°94 2024	Derechos por permisos y servicios municipales	
Ordenanza n°124-24 2023	Artesanía, Artes y Oficios, Creaciones Propias, Artísticas	
Ordenanza n°77 2023	Aseo en la comuna	Mantención
Ordenanza n°123 2023	Gestión integral de residuos de la comuna de Santiago	
Ordenanza n°75 1997	Sobre ingreso de vehículos a paseos peatonales en la comuna de Santiago	Gestión de flujos
Ordenanza n°120-23 2023	Cierre o implementación de medidas de control de acceso en calles y pasajes	

Tabla. Ordenanzas actuales que rigen el BNUP en la comuna de Santiago.

Fuente: Información en línea de la Municipalidad de Santiago.

**Las fechas indicadas corresponden a las fechas de las versiones más actualizadas de cada ordenanza.*

PROPUESTA NORMATIVA PARA EL BNUP

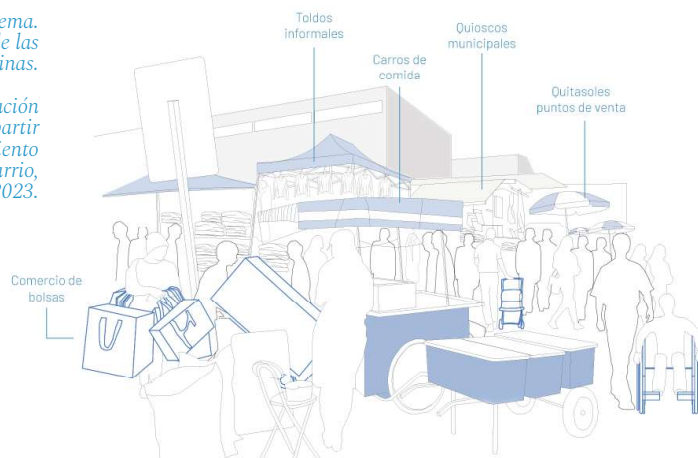
En línea con lo antes expuesto, se propone generar una Ordenanza única para el sector de la Supermanzana del Barrio Meiggs. Esta propuesta se sustenta en la necesidad de:

- Reducir la informalidad generalizada y la sobre carga de usos en los espacios públicos del barrio.
- Generar mayor eficiencia y coordinación en la gestión de los usos en los espacios públicos del barrio.
- Consolidar una imagen atractiva e integral de los espacios públicos del barrio.

La propuesta recoge así tanto las dimensiones normadas actualmente en las ordenanzas sobre BNUP como lo identificado en el diagnóstico y propuesta para el Plan Maestro y la supermanzana del Barrio Meiggs.

Esquema.
Caracterización de las esquinas.

Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico en el barrio, 2023.



Puntos a rescatar del Plan Maestro del Barrio Meiggs.

“La informalidad generalizada se refleja en el nivel de densidad del comercio ambulante, siendo cada vez más complejo identificar el comercio formal del informal, produciendo así un efecto de “desbordamiento” del comercio que termina ahogando al espacio por la intensidad de uso que se da tanto en las veredas como en las calzadas.”

Objetivos Generales del Plan Maestro, asociados al BNUP:

• **Mejorar el orden urbano:** se refiere al conjunto estructurado de políticas, estrategias y regulaciones destinadas a la organización del espacio físico y social de una ciudad. Esta dimensión contempla la gestión y planificación urbanística para optimizar la convivencia ciudadana, la funcionalidad de los espacios públicos y la eficiencia de las infraestructuras y servicios. Incluye iniciativas como gestión control de comercio ambulante formal, demarcación del piso, ubicación de estacionamientos, entre otros.

• **Mejorar la coordinación institucional (instituciones públicas):** hace referencia a la práctica y proceso sistemático por el cual distintas entidades y organizaciones alinean sus actividades, políticas y recursos para lograr objetivos comunes de manera eficiente y efectiva.

• **Mejorar la imagen visual y perceptual:** se refiere al conjunto de características visuales y perceptibles que definen la identidad y estética de un espacio urbano, influenciando como es experimentado y valorado por sus habitantes y visitantes.

(DESE, 2023)

A continuación se detallan las dimensiones y aspectos claves a normar para el BNUP de la supermanzana del Barrio Meiggs.

PROPUESTA NORMATIVA PARA EL BNUP

ASPECTOS CLAVES A NORMAR

1 Tipo de normas: Usos permitidos.

1.1 Dimensión: Actividad comercial autorizada.

1.1.1. *Espacios autorizados para su instalación*

- Definición de los espacios autorizados en coherencia con el diseño del BNUP de la supermanzana.
- Restricciones: los espacios autorizados no podrán interrumpir el paso peatonal, no podrán ubicarse en los accesos vehiculares a los edificios, ni en los lugares que afecten el desarrollo de la actividad del lugar o sus condiciones de seguridad.

1.1.2. *Tipos de actividades comerciales autorizadas*

- Actividades comerciales y gastronómicas.

1.1.3. *Tipos de estructura temporaria*

- Definición de un modelo de estructura temporaria para el comercio temporal (COT), en coherencia con el diseño del BNUP de la supermanzana.
- Prohibición de instalación y usos de estructuras o módulos que no corresponden al diseño establecido.

1.1.4. *Horarios de instalación*

- Definición de horarios de apertura comercial del BNUP de la supermanzana, de forma coordinada con los horarios del comercio establecido (días laborales, fin de semana y feriados).

1.2 Dimensión: Baños públicos.

1.2.1. *Ubicación baños públicos*

- Restricciones: no se podrán ubicar baños en el BNUP de la supermanzana. Se recomienda la instalación de baños accesibles al público del barrio en los espacios privados de tipo estacionamiento y/o galerías comerciales.

2 Tipo de normas: **Mantenición.**

2.1 Dimensión: **Aseo.**

2.1.1. *Puntos de recolección de los residuos*

- Definición de puntos de reciclaje mayor en los bordes de la supermanzana (zona buffer).
- Definición de puntos de recolección de los residuos, de tipo basurero, cada 50 m en la supermanzana

2.1.2. *Mantenición y aseo del BNUP*

- Definición de un modelo de gestión de los residuos y de mantención regular de los elementos que componen el BNUP.
- Definición de horarios de aseo del BNUP fuera de los horarios establecidos para la actividad comercial.
- Definición de horarios de recolección de los residuos en basureros, al menos una vez al día.

2.2 Dimensión: **Ornato.**

2.2.1. *Mantenición árboles*

- Definición de una mantención regular del arbolado del barrio por parte del equipo municipal.

3 Tipo de normas: **Gestión de flujo.**

3.1 Dimensión: **Flujo vehicular.**

3.1.1. *Acceso y circulación de vehículos motorizados*

- El área de la supermanzana, restricción del acceso y circulación del flujo vehicular motorizado.
- Autorización de acceso y salida solo para los vehículos motorizados de los residentes del sector.
- Definición de rutas de acceso para vehículos asociados a servicios de salud y bomberos.

3.1.2. *Estacionamiento de vehículos motorizados*

- Prohibición de estacionamiento temporario y/o permanente en superficie de vehículos motorizados individuales en todo el área de la supermanzana.
- Definición de zonas de estacionamientos para vehículos asociados a servicios de salud y bomberos.

PROPUESTA NORMATIVA PARA EL BNUP

ASPECTOS CLAVES A NORMAR

3.2 Dimensión: Flujo de carga y descarga.

3.2.1. Acceso y circulación de vehículos de carga y descarga

- Acceso y circulación para vehículos de carga mayor y furgones permitidos en todo el área de la supermanzana solo en la noche, fuera del horario de apertura de la actividad comercial en el BNUP.
- Fuera de este horario, se prohíbe el acceso al área del barrio para los vehículos de carga y descarga.

3.2.2. Estacionamiento de vehículos de carga y descarga

- Definición de zonas de estacionamientos (no más de un vehículo a la vez) en los bordes del área de la supermanzana (zona buffer).

3.3 Dimensión: Modos activos

3.3.1. Acceso y circulación de modos activos

- Permiso de acceso y circulación a la totalidad del área de la supermanzana sin restricciones de día o de horario.

3.3.2. Estacionamiento para los modos activos

- Habilitación de estacionamientos para modos activos en el área de la supermanzana (uno por cuadra).

4 Tipo de normas: Imagen urbana.

4.1 Dimensión: Infraestructura del espacio público.

4.1.1. Suelo urbano

- Obligación en toda el área de la supermanzana de implementación, y reposición en caso de obra, del diseño de suelo definido para el BNUP y del tipo de baldosas/soleras definidas.

- Definición de rutas de accesibilidad universal en todo el área de la supermanzana (según norma OGUC).

4.1.2. Mobiliario urbano

- Definición de sectores con bancos y lugares de permanencia en puntos específicos, en coherencia con el diseño del BNUP de la supermanzana.
- Definición de infraestructura luminaria, en coherencia con el diseño del BNUP de la supermanzana.
- Definición de bolardos/segregadores, en coherencia con el diseño del BNUP de la supermanzana.
- Obligación de mantener siempre la misma línea de diseño y las EETT asociadas a la definición de los distintos elementos de mobiliario urbano.

4.2 Dimensión: Infraestructura en el espacio público.

4.2.1. Señalética en el BNUP

- Definición de una señalética y manual de marca para la supermanzana.
- Obligación de implementación y uso de la señalética y manual de marca definido.

4.2.2. Publicidad y letreros asociados al comercio

- Prohibición de letreros sobre la línea de propiedad.
- Prohibición de publicidad en áreas verdes, y sobre las fachadas de monumentos nacionales, inmuebles y zonas de conservación histórica, en caso de existir.
- Prohibición de letreros adosados a las fachadas que sobresalen de más de 30 centímetros.
- Prohibición de letreros verticales.

ANÁLISIS DE EDIFICACIONES EXISTENTES

El barrio posee hoy una mixtura de usos, con predominancia del uso comercial. El uso comercial se encuentra distribuido en todo el polígono, a diferencia de la vivienda, que en su mayoría se encuentra ubicada en el sector sur luego de la calle Grajales, donde se emplaza también el bodegaje declarado en el Servicio de Impuestos Internos (SII).

Cabe aquí mencionar que también existe en todo el polígono barrial un uso de bodegaje informal que, por su condición, no se refleja en los datos del SII. El carácter informal de este uso de bodegaje se vincula directamente con restricciones de usos de la normativa del PRC que dificulta la operación logística asociada a la condición comercial del barrio Meiggs.

En cuanto a las tipologías de edificación, estas se pueden dividir en las siguientes categorías: galpón, mall o galería, fachada continua y otras tipologías específicas. El uso comercial está en directa relación con estas tipologías, donde el galpón es la más utilizada en el barrio tanto para bodegaje como para venta. Las galerías comerciales, como tipología, presentan la ventaja de generar conexiones peatonales en el interior de las manzanas, aumentando la fluidez del flujo de usuarios a la vez que ofrecen una continuidad lineal de fachada comercial.

Estas ventajas de la tipología de galería comercial se articulan de forma coherente con el proyecto de supermanzana. En este sentido, la cantidad de galpones existentes en el barrio constituye una oportunidad para transformar estas superficies en edificaciones más permanentes generando galerías comerciales y conexiones peatonales en el interior de las manzanas.

Mapa. Uso de suelo de acuerdo a SII.

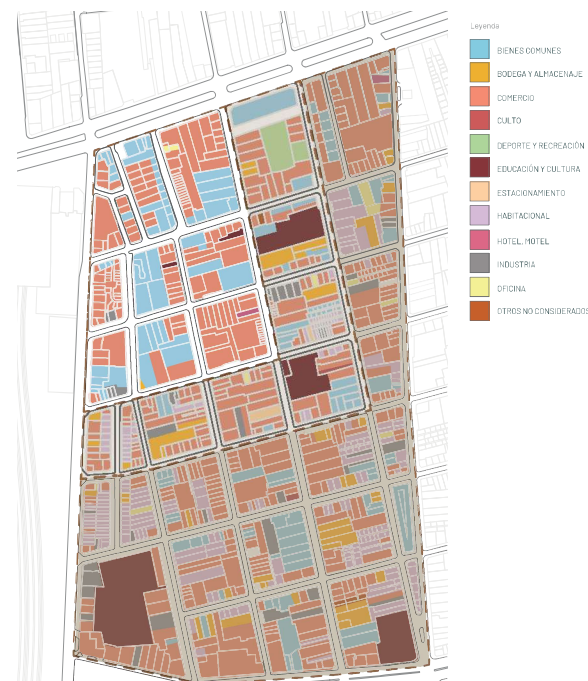
Fuente: Elaboración propia a partir de SII.

Mapa. Caracterización tipológica de edificaciones.

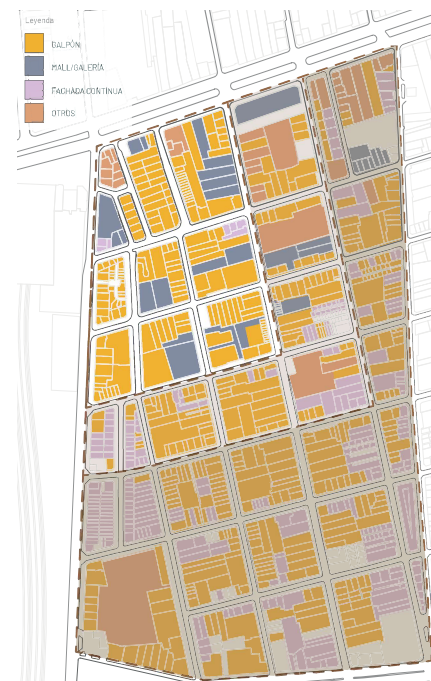
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento en terreno, 2023.

Mapa. Alturas existentes.

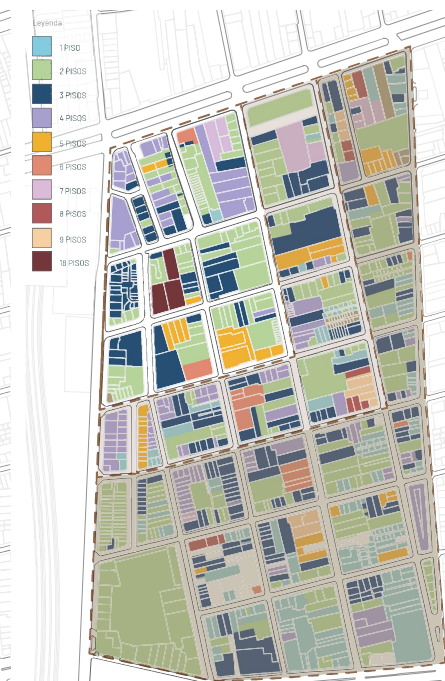
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento en terreno, 2023.



Usos de suelo del barrio Meiggs.



Tipología edificatoria del barrio Meiggs.



Alturas en pisos del barrio Meiggs.

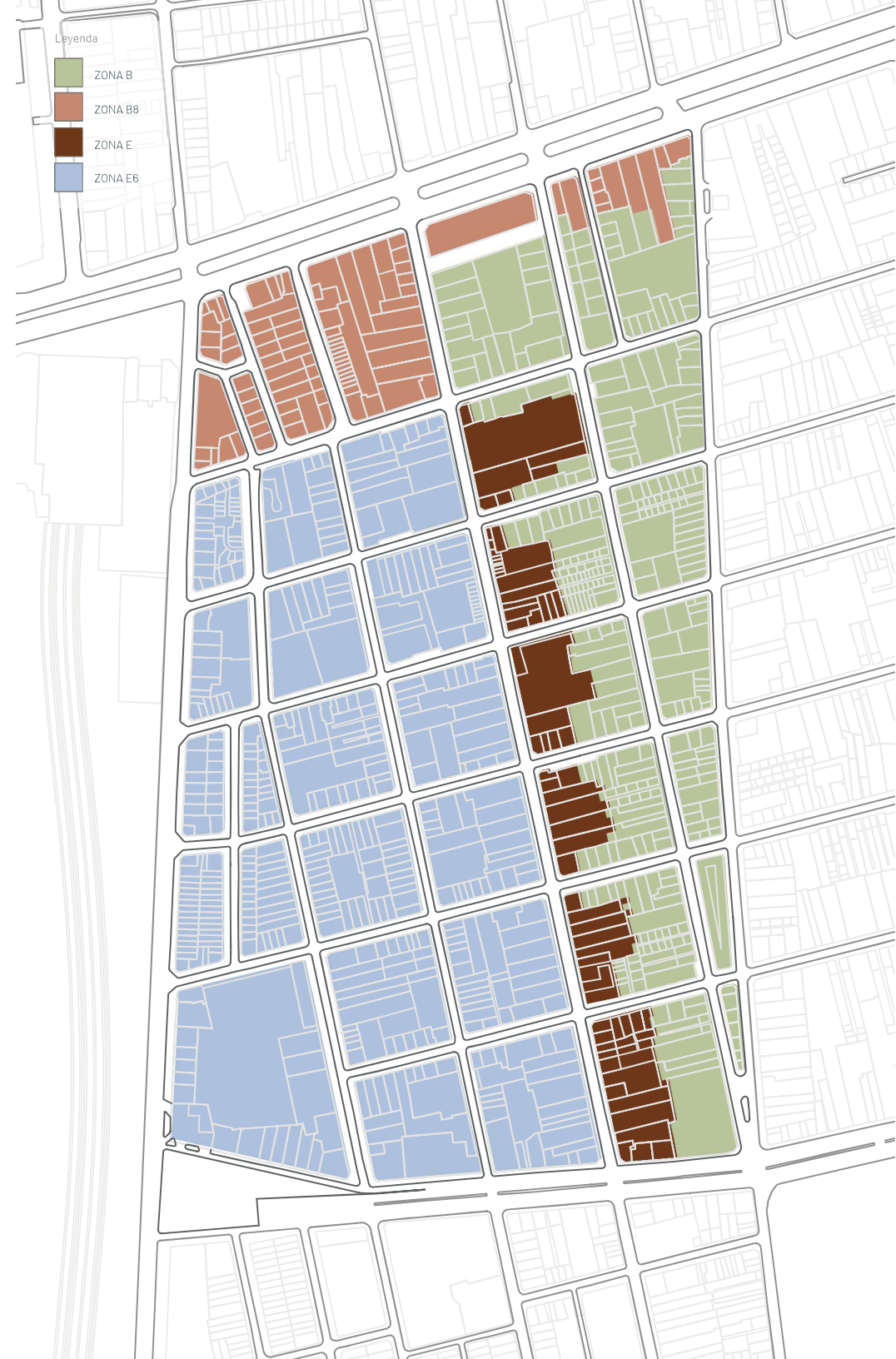
ANÁLISIS DE LA NORMATIVA DEL PRC

Cabe recordar, que en el Plan Regulador Comunal de Santiago, el sector correspondiente al Barrio Meiggs, fue modificado el año 2011 (zona 3) y 2012 (zona 6). El barrio cuenta con cuatro zonas del PRC: B, B8, E y E6.

Las 4 zonas presentan un uso mixto de suelo que permite tanto actividades productivas y bodegas como equipamientos y viviendas. El PRC cuenta también con una zona de incentivos normativos, específicamente para la zona E, la cual permite aumentar a 0,8 la constructibilidad y a 5 metros la altura.

La zona E6, Bascuñán Guerrero, es la zona que más aborda el polígono del Barrio Meiggs. Esta zona normativa abarca tanto la zona comercial de la parte norte del Barrio, como la zona sur. Con respecto a las normativas de edificación, la altura máxima de edificación es de 17,5 metros, pudiendo aumentar a 22,5 con incentivos normativos del PRC; el coeficiente de constructibilidad es de 2,7 para vivienda y 3,9 para otros usos, mientras que, el coeficiente de ocupación de suelo es de 0,7 para vivienda o educación superior y 1 para otros usos.

A continuación, se detallan las condiciones normativas de cada una de las 4 zonas.



Mapa. Zonas del Plan
Regulador de Santiago
en el Barrio Meiggs.

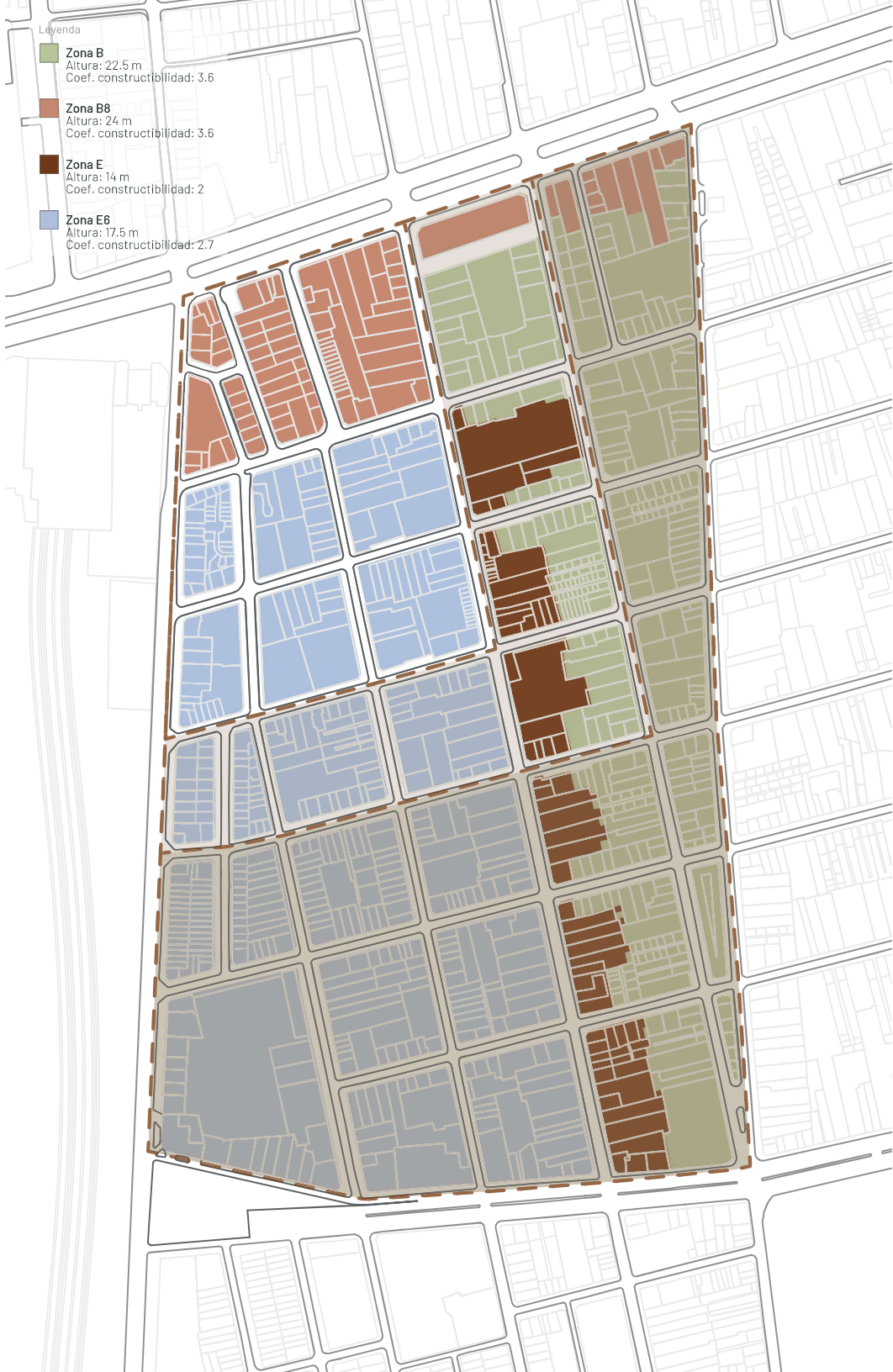
Fuente:
Elaboración propia a
partir del PRCS, 2024.

ANÁLISIS DE LA NORMATIVA DEL PRC

SÍNTESIS DE CONDICIONES NORMATIVAS

Zonas	B	B8	E	E6
Usos permitidos	Viviendas - Equipamientos - Actividades productivas *En las zonas B8 y E se acepta también edificaciones y locales destinados al hospedaje			
Superficie predial mínima	150 m ²			
Coef. máx. de constructibilidad	Vivienda: 3,6 Otros usos: 5,5	3,6	Vivienda: 2 Otros usos: 3,1	Vivienda: 2,7 Otros usos: 3,9
Coef. máx. de ocupación de suelo	Vivienda y establecimientos de educación superior: 0,7 Otros usos: 1			
Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores	Vivienda y establecimientos de educación superior: 0,7 Otros usos: 1.0 para el 2º piso y 0.7 para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima	-	Vivienda y establecimientos de educación superior: 0,7 Otros usos: 1.0 hasta 7m y 0.7 sobre 7m	Vivienda y establecimientos de educación superior: 0,7 Otros usos: 1.0 para el 2º piso y 0.7 para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima.
Sistema de agrupamiento	Continuo (al oriente de Alessandri se admite sistemas aislados y pareados)	Continuo	Aislado Pareado Continuo	
Alturas y distanciamientos (metros)	22,5 No se permitirá edificación aislada sobre la continua.	24 No se permitirá edificación aislada sobre la continua.	14	17,5

Tabla y mapa. Síntesis condiciones normativas definidas en 4 zonas del PRC correspondiente al Barrio Meiggs. Fuente: Elaboración propia a partir del PRCS, 2024.



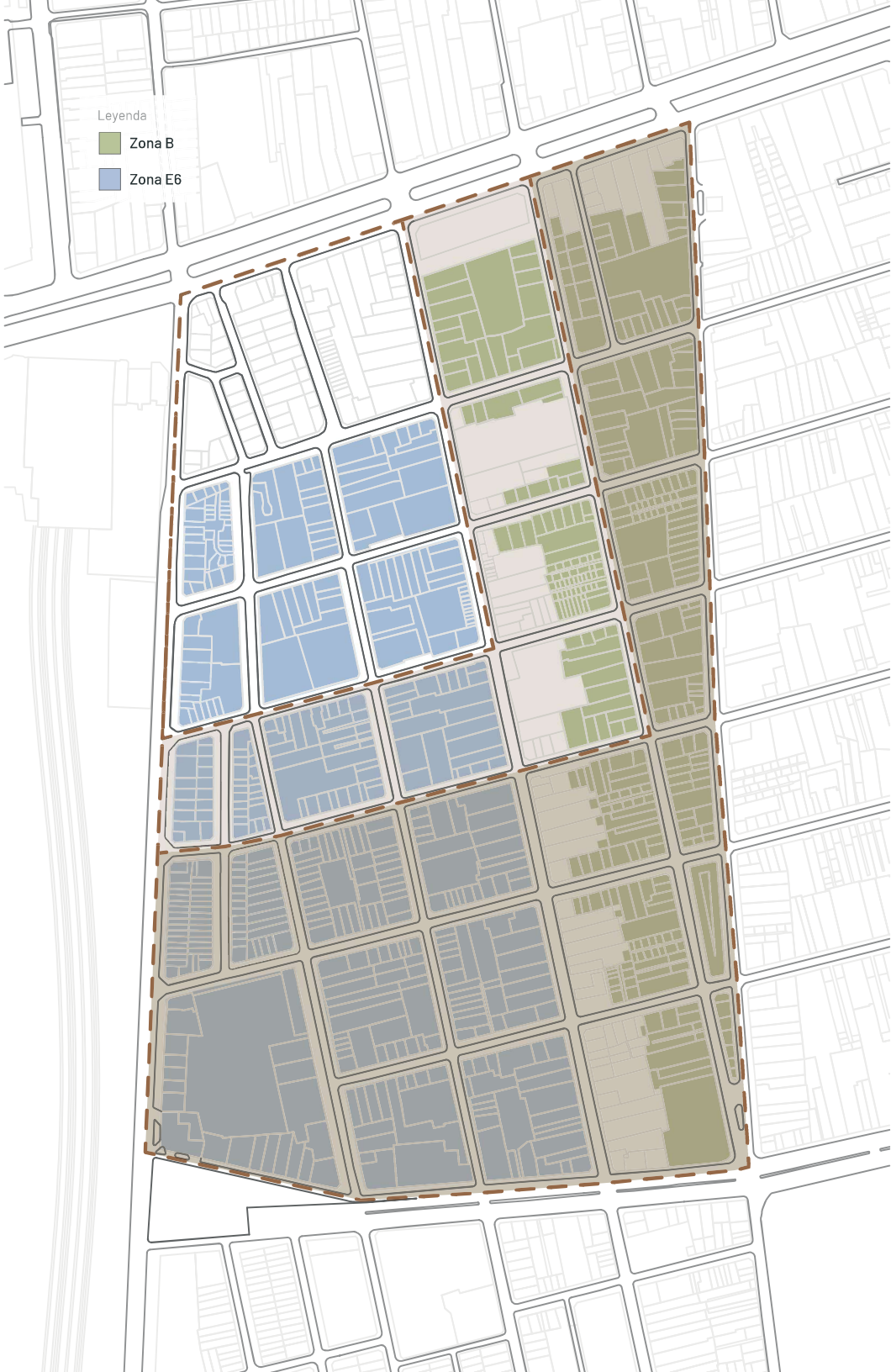
ANÁLISIS DE LA NORMATIVA DEL PRC

SÍNTESIS DE INCENTIVOS

Zona B	Zona E6
En el caso de las edificaciones ubicadas al oriente de Av. Presidente J. Alessandri: • Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m2. • Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines. • Contemplar un mínimo de vanos, equivalente al 30% de la superficie de la fachada que enfrenta la calle, en primer piso.	• Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m2 y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m2. • Destinación a jardines del 50% de la superficie restante de la ocupación de suelo. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m2 de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.
Incremento coeficiente de constructibilidad	
+0,7	+0,8
Incremento en metros adicionales sobre la altura máxima de edificación	
+5	+5

Tabla. Síntesis de los incentivos definidos en las 4 zonas del PRC correspondiente al Barrio Meiggs.

Fuente: Elaboración propia a partir del PRCS, 2024.



ANÁLISIS DE LA NORMATIVA DEL PRC

ASPECTOS CLAVES

El análisis de las condiciones normativas del PRC de la comuna de Santiago muestra que el polígono del barrio Meiggs corresponde a 4 zonas distintas.

Si bien esta condición normativa del sector, puede jugar en contra de una visión coordinada de desarrollo del barrio cabe destacar dos puntos que las 4 zonas (B, B8, E y E6) corresponden a usos mixtos que permiten tanto actividades productivas como equipamientos y viviendas, entregando flexibilidad de usos en la totalidad del polígono.

Existen sin embargo ciertas restricciones que no favorecen un uso eficiente de un barrio con destino comercial:

- La restricción de bodegaje genera la emergencia de ocupaciones informales en la totalidad del polígono.
- La restricción del coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores a 0,7 en el caso de usos no residenciales genera la creación de terrazas en los segundos pisos que terminan transformándose en construcciones techadas y cerradas no declaradas en los permisos de edificación.
- La restricción de altura máxima a menos de 20m dificulta la construcción de edificaciones con una altura de pisos coherente con su destino comercial.

PROPUESTA NORMATIVA PARA EL PRC

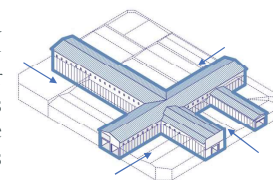
Dado la complejidad de los procesos y los tiempos asociados a la creación de un seccional específico para el Barrio Meiggs – tanto municipales como ministeriales–, se recomienda adoptar una estrategia que permita más bien a través de enmiendas ajustar las condiciones normativas del sector para mejorar de forma específica, y en tiempos razonables, los aspectos claves identificados respecto de las condiciones normativas.

En coherencia con el análisis antes expuesto, se propone la generación de las siguientes 3 enmiendas:

1. Uso de bodegaje: Se propone liberar el uso del bodegaje en el sector en todos los pisos y en el subsuelo. Con el objetivo de garantizar la continuidad de las fachas comerciales y su articulación con el espacio público del barrio, se restringe el uso de bodegaje en el piso 1 en una profundidad de 7m desde la línea oficial del predio para asegurar la continuidad de las fachadas comerciales y su conexión con el espacio público del barrio.

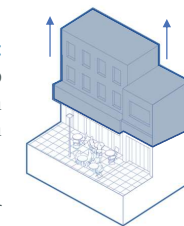
2. Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores: Se propone aumentar el coeficiente de 0,7 a 1 como incentivo para fomentar la generación de nuevos proyectos comerciales en el sector, con el objetivo principal de promover la construcción de los dos primeros pisos con uso comercial.

3. Altura máxima y apertura de manzanas: Se propone modificar la altura máxima permitida a 24,5 metros, estableciendo además un incentivo de 10,5 metros adicionales de altura para proyectos o edificaciones que se conecten interiormente o que conecten dos calles. Este incentivo tiene como objetivo fomentar el desarrollo de nuevos proyectos comerciales que incluyan galerías comerciales y conexiones peatonales dentro de las manzanas



Esquema galerías.
Restricción de bodegaje
en 7 m. de profundidad
desde la línea oficial.

Fuente: Elaboración propia, 2024.



Esquema altura.
Coef. máximo de
ocupación en pisos
superiores : 1.
Altura máx.: 24,5 m.
+ 10,5 m. si incorpora
atraveso de manzana

Fuente: Elaboración propia, 2024.

04 ANTEPROYECTO EJE SAN ALFONSO

Del análisis diagnóstico del barrio se identifica a San Alfonso como el principal eje de concentración comercial en el espacio público, donde el comercio ambulante se extiende desde la Alameda al norte hasta Toesca al sur (DESE UC, 2023). De acuerdo con el levantamiento de superficies realizado este año, se ha identificado que aproximadamente el 46% de las veredas en San Alfonso está ocupado por actividad comercial informal. Asimismo, se estima que un 42% de la calzada de la misma calle también se destina a fines comerciales informales. En el tramo más crítico registrado, entre Sazié y Grajales, la ocupación alcanza el 60% del total del espacio público con un 55% en vereda y 60% en calzada (DESE UC, 2024). Esto afecta tanto la circulación de los peatones como el desarrollo de la actividad comercial, limitando la accesibilidad, seguridad y calidad del entorno urbano.

La propuesta peatonaliza la vía y libera un 70% espacio público ocupado de forma irregular. El despeje del espacio implica reordenarlo y dejar espacios para el comercio temporal. Con esto se busca un equilibrio entre el flujo peatonal y la actividad comercial, promoviendo un uso más eficiente y ordenado del espacio público.

En este contexto, y en línea con las estrategias a nivel barrial presentadas en el capítulo anterior, se proyecta de manera detallada la transformación del eje de San Alfonso. Este proyecto tiene el potencial de replicarse en otras calles del barrio, contribuyendo a una mejora integral en la calidad del espacio público y en la convivencia urbana de Barrio Meiggs.

*Ilustración hecha a
partir de fotografía del
barrio Meiggs.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*



DESARROLLO PLANIMÉTRICO
POR TRAMO

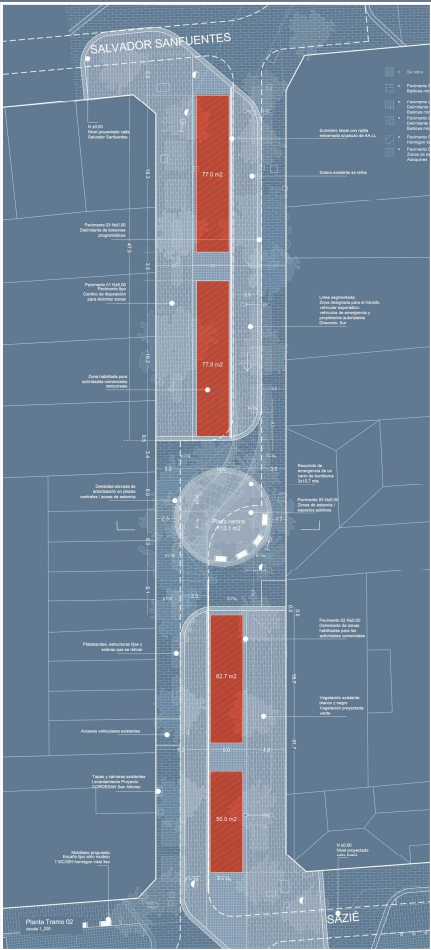
Planimetría de plantas
por tramo, destacado en
rojo zonas COT.

Fuente: Elaboración
propia, 2024.

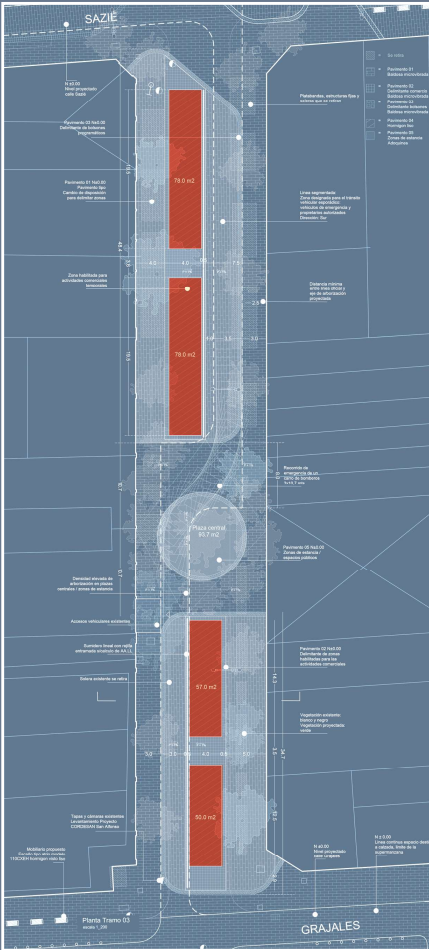
Tramo Supermanzana
Alameda - Salvador Sanfuentes



Tramo Supermanzana
Salvador Sanfuentes - Sazie



Tramo Supermanzana
Sazie - Grajales



Tramo Buffer
Grajales - Gorbea

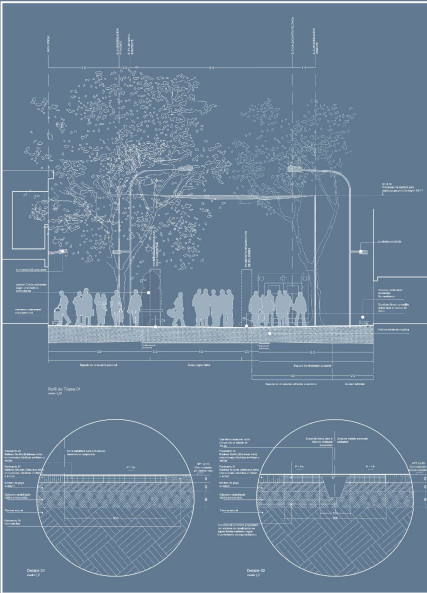


DESARROLLO PLANIMÉTRICO
POR TRAMO

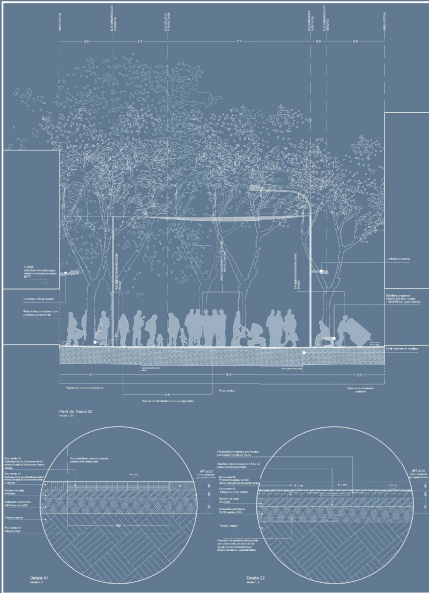
Planimetría por tramo,
de cortes y detalles.
Gráficos comparativos
de superficie, por tramo.

Fuente: Elaboración
propia, 2024.

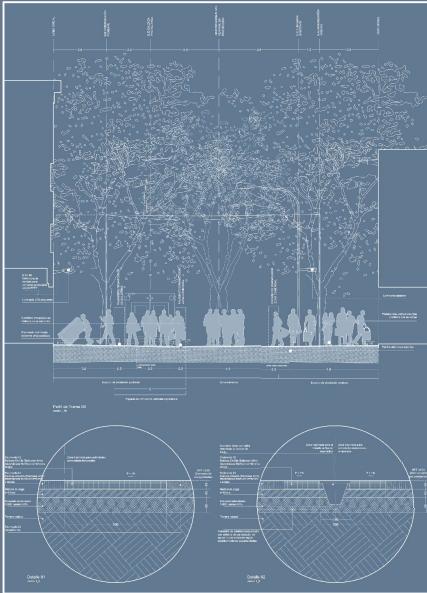
Tramo Supermanzana
Alameda - Salvador Sanfuentes



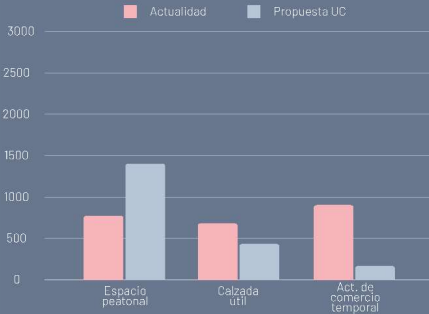
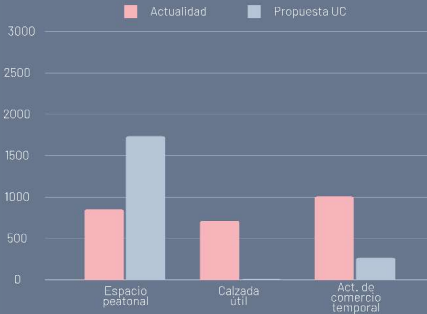
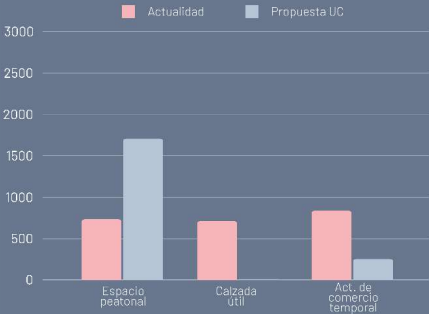
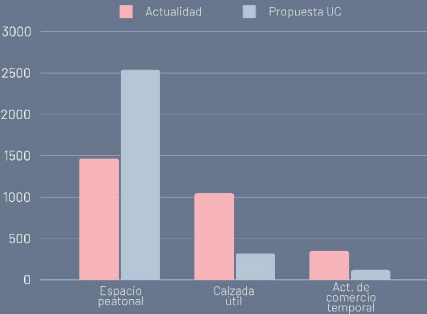
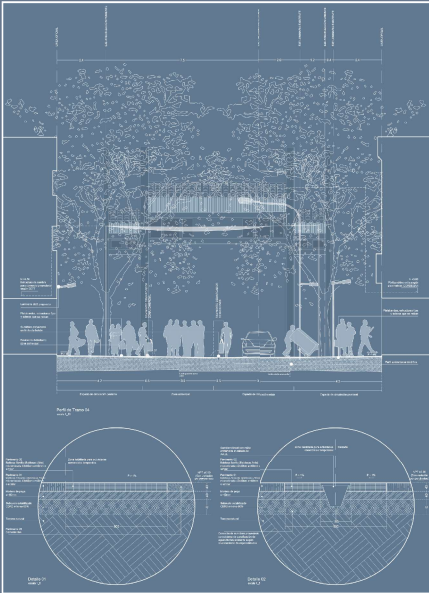
Tramo Supermanzana
Salvador Sanfuentes - Sazié



Tramo Supermanzana
Sazié - Grajales

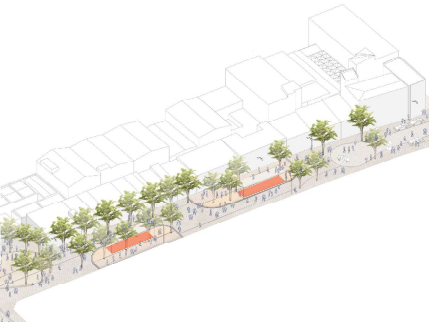


Tramo Buffer
Grajales - Gorbea



AXONOMÉTRICAS Y SUPERFICIES
 POR TRAMO

Tramo Supermanzana
 Alameda - Salvador Sanfuentes



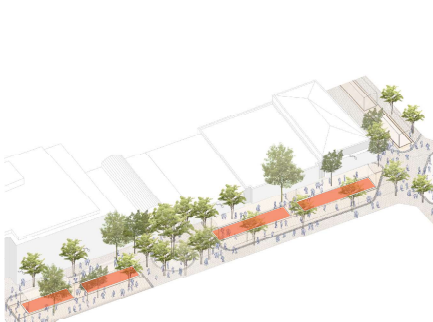
	Situación actual (m²)	Propuesta UC (m²)	Variación (%)
Espacio peatonal (m²)	1.467	2.538	+73%
Calzada útil (m²)	1.048	320	-69%
Cantidad de árboles (un)	0	29	+100%
Estacionamientos en Ep (m²)	343	44	-87%
Ep para actividades de comercio temporal (m²)	350	120	-66%

Tramo Supermanzana
 Salvador Sanfuentes - Sazié



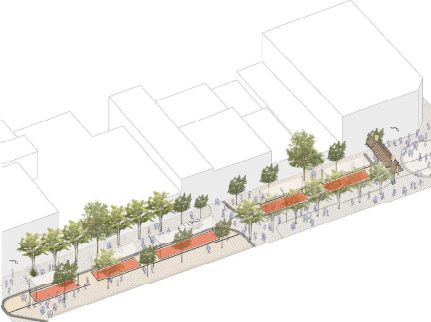
	Situación actual (m²)	Propuesta UC (m²)	Variación (%)
Espacio peatonal (m²)	732	1.735	+133%
Calzada útil (m²)	710	0	-100%
Cantidad de árboles (un)	9	23	+155%
Estacionamientos en Ep (m²)	217	0	-100%
Ep para actividades de comercio temporal (m²)	836	252	-70%

Tramo Supermanzana
 Sazié - Grajales



	Situación actual (m²)	Propuesta UC (m²)	Variación (%)
Espacio peatonal (m²)	838	1.770	+111%
Calzada útil (m²)	703	0	-100%
Cantidad de árboles (un)	8	24	+200%
Estacionamientos en Ep (m²)	184	0	-100%
Ep para actividades de comercio temporal (m²)	991	263	-73%

Tramo Buffer
 Grajales - Gorbea

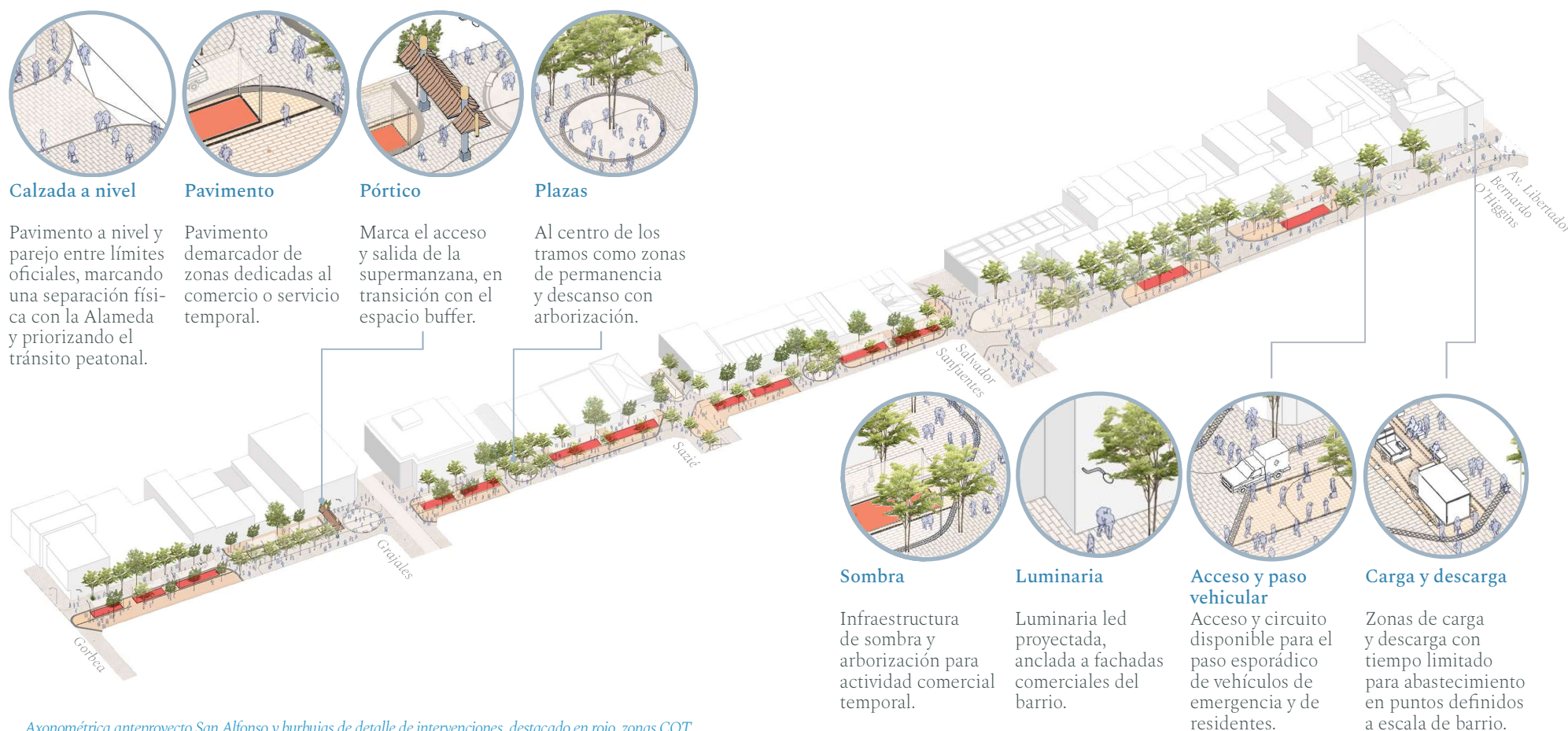


	Situación actual (m²)	Propuesta UC (m²)	Variación (%)
Espacio peatonal (m²)	744	1.348	+80%
Calzada útil (m²)	657	418	-25%
Cantidad de árboles (un)	11	25	+127%
Estacionamientos en Ep (m²)	201	0	-100%
Ep para actividades de comercio temporal (m²)	869	162	-81%

Axonométricas por tramo, destacado en rojo zonas COT.
 Tablas de variación de superficies, por tramo.
 Fuente: Elaboración propia, 2024.

AXONOMÉTRICA TOTAL

La propuesta para el eje San Alfonso considera una intervención integral. Los elementos aquí detallados son acompañados por la propuesta normativa que se articula junto al proyecto de diseño de supermanzana, tal como se expondrá más adelante en el presente documento. Este anteproyecto establece marcos y referencias de diseño aplicables a los demás ejes de la supermanzana, con sus respectivas particularidades adoptadas, ya sea zona de supermanzana o de buffer.



Axonométrica anteproyecto San Alfonso y burbujas de detalle de intervenciones, destacado en rojo, zonas COT.
Fuente: Elaboración propia, 2024.

PLANTAS POR TRAMO

AV. LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS - SALVADOR SANFUENTES



Planta tramo Avenida
Libertador Bernardo
O'Higgins - Salvador
Sanfuentes.

Fuente: Elaboración
propia, 2024.

SALVADOR SANFUENTES

Recorrido de emergencia de un carro de bomberos de 3 x 10,7 mts.

Pavimento +/- 0.00
Zonas de estancia
/ espacios públicos

Vegetación
existente y
proyectada

Zona habilitada para actividades comerciales temporales

Pavimento N+/- 0.00
Cambio de disposición
para delimitar zonas

Mobiliario propuesto Escaño
tipo atrio modelo 110CXEH
horm

Fuente: Elaboración propia, 2024.

PLANTAS POR TRAMO SAZIÉ - GRAJALES

Línea segmentada: Zona designada para el tránsito vehicular esporádico de emergencia y propietarios autorizados
Dirección: sur

Distancia mínima entre línea oficial y eje de arborización proyectada de 2.5 mts.

Recorrido de emergencia de un carro de bomberos de 3 x 10,7 mts.

Pavimento +/- 0.00
Delimitante de zonas habilitadas para las actividades comerciales

N+/- 0.00
Línea continua espacio destinado a calzada, límite de la supermanzana

N+/- 0.00
Nivel proyectado calle Grajales

Vegetación existente y proyectada

Pavimento +/- 0.00
Zonas de estancia

Plaza central
93.7 m²

Pavimento N+/- 0.00
Delimitante de bolsones programáticos

Densidad elevada de arborización en plazas centrales / zonas de estancia

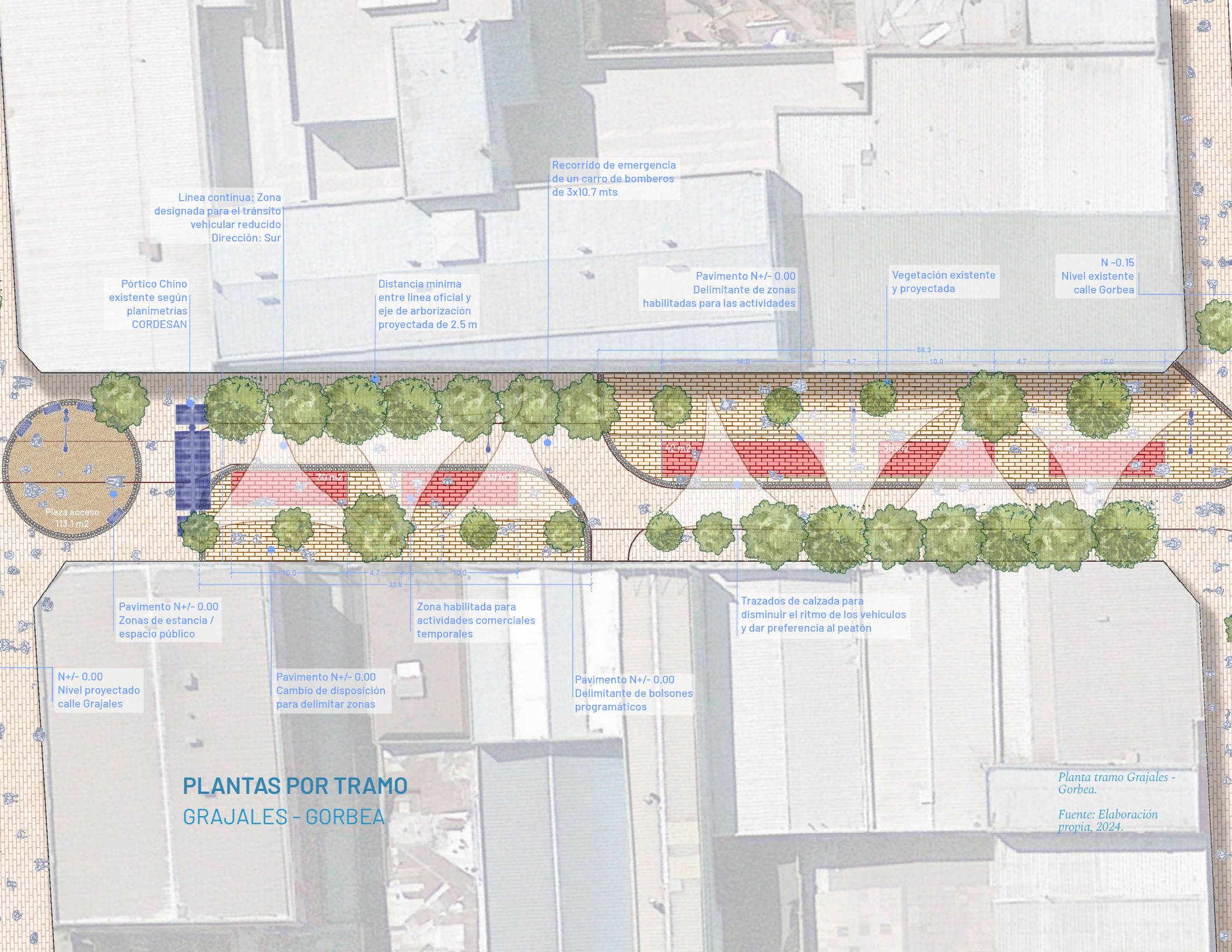
Zona habilitada para actividades comerciales temporales

Mobiliario propuesto
Escaño tipo atrio modelo 11oCXEH hormigón visto liso

N+/- 0.00
Nivel proyectado calle Sazié

Pavimento N+/- 0.00
Cambio de disposición para delimitar zonas

Trazados de calzada para disminuir la velocidad de los vehículos y dar prioridad al peatón



Línea continua: Zona designada para el tránsito vehicular reducido
Dirección: Sur

Recorrido de emergencia de un carro de bomberos de 3x10.7 mts

Pórtico Chino existente según planimetrías CORDESAN

Distancia mínima entre línea oficial y eje de arborización proyectada de 2.5 m

Pavimento N+/- 0.00
Delimitante de zonas habilitadas para las actividades

Vegetación existente y proyectada

N -0.15
Nivel existente calle Gorbea

Plaza acceso 113.1 m2

42 m2

36 m2

38 m2

30 m2

Pavimento N+/- 0.00
Zonas de estancia / espacio público

Zona habilitada para actividades comerciales temporales

Trazados de calzada para disminuir el ritmo de los vehículos y dar preferencia al peatón

N+/- 0.00
Nivel proyectado calle Grajales

Pavimento N+/- 0.00
Cambio de disposición para delimitar zonas

Pavimento N+/- 0.00
Delimitante de bolsones programáticos

PLANTAS POR TRAMO
GRAJALES - GORBEA

Planta tramo Grajales - Gorbea.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Imagen proyectual de
COT y pórtico chino.

Fuente: Elaboración
propia, 2024.

**VISTA PROYECTUAL
COT Y PÓRTICO CHINO**

BARRIO MEIGGS

COMERCIO
A
CIELO
ABIERTO

*Imagen proyectual de
la diferenciación de
pavimentos.*

*Fuente: Elaboración
propia, 2024.*

VISTA PROYECTUAL
PREVIO A HORARIO COMERCIAL



Imagen proyectual
de espacios de
permanencia.

Fuente: Elaboración
propia, 2024.

VISTA PROYECTUAL
ESPACIOS DE PERMANENCIA



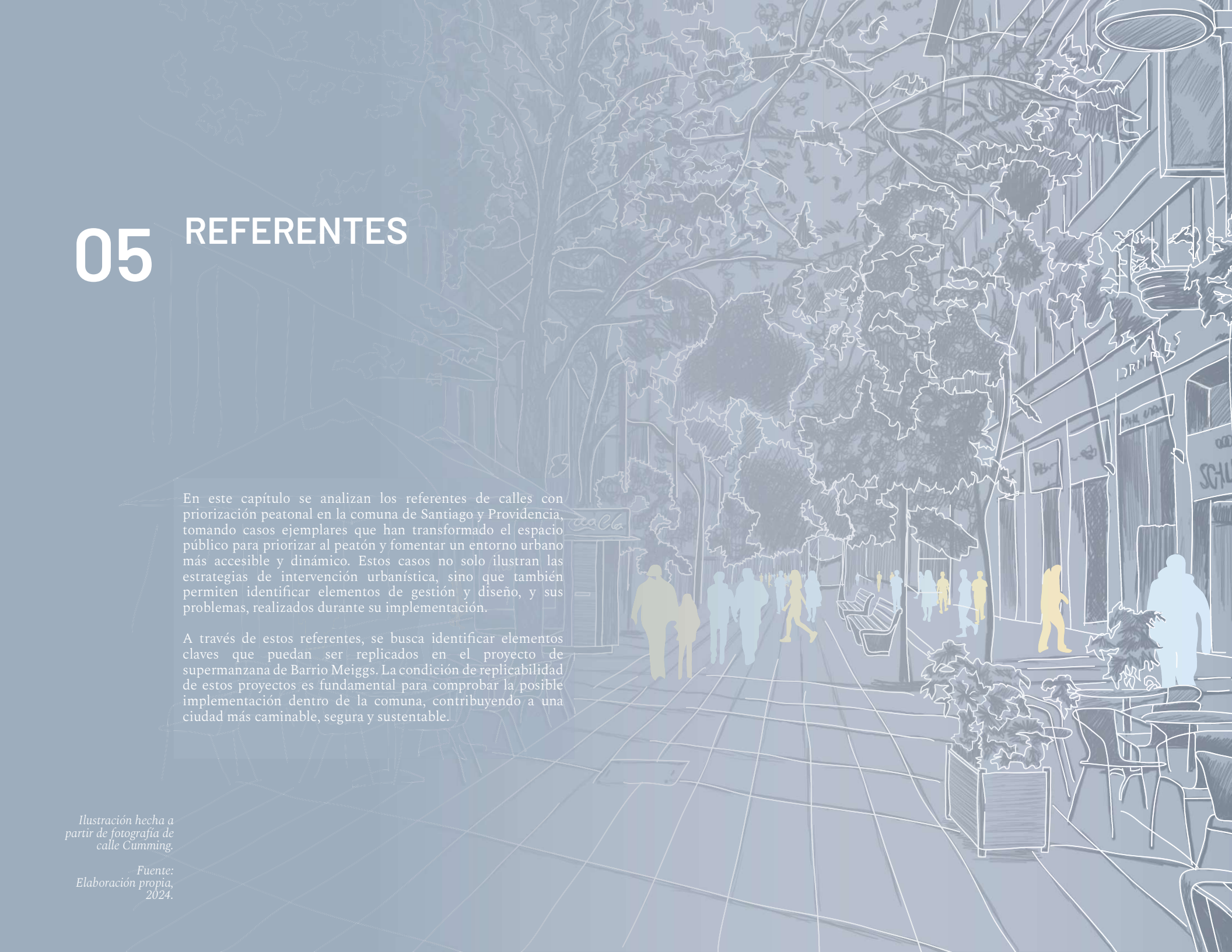
05 REFERENTES

En este capítulo se analizan los referentes de calles con priorización peatonal en la comuna de Santiago y Providencia, tomando casos ejemplares que han transformado el espacio público para priorizar al peatón y fomentar un entorno urbano más accesible y dinámico. Estos casos no solo ilustran las estrategias de intervención urbanística, sino que también permiten identificar elementos de gestión y diseño, y sus problemas, realizados durante su implementación.

A través de estos referentes, se busca identificar elementos claves que puedan ser replicados en el proyecto de supermanzana de Barrio Meiggs. La condición de replicabilidad de estos proyectos es fundamental para comprobar la posible implementación dentro de la comuna, contribuyendo a una ciudad más caminable, segura y sustentable.

*Ilustración hecha a
partir de fotografía de
calle Cumming.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*



REFERENTES DE PRIORIZACIÓN PEATONAL

Fotografías de calle
Bandera en Santiago.
Fuente: Bío-bío Chile.

Calle Bandera, área peatonal: Se identifican las zonas puntuales de permanencia a mitad de cuadras, mobiliario colorido, pintura en calzada para demarcar uso peatonal, entre otros. Estos elementos en conjunto componen una identidad reconocible del paseo, y que a su vez se diferencia del resto de la trama peatonal.

Fotografías de
Boulevard gastronómico
Plaza de Armas en
Santiago.
Fuente: Bío-bío Chile.

Boulevard gastronómico Plaza de Armas, área peatonal y comercial: Se identifican señaléticas distintivas, tipografías, toldos y mobiliario organizado, con un carácter propagandístico. Estos toldos, promueven una identidad y armonía visual reconocible en el entorno próximo a la plaza de Armas (uno de los puntos turísticos más visitados de Santiago).

Paseo Bulnes, área peatonal y comercial: Se analiza por su patrón configurado con distintos pavimentos, ejes arbolados, espacios de permanencia, actividad comercial temporal compatible con el espacio destinado a paseo peatonal.

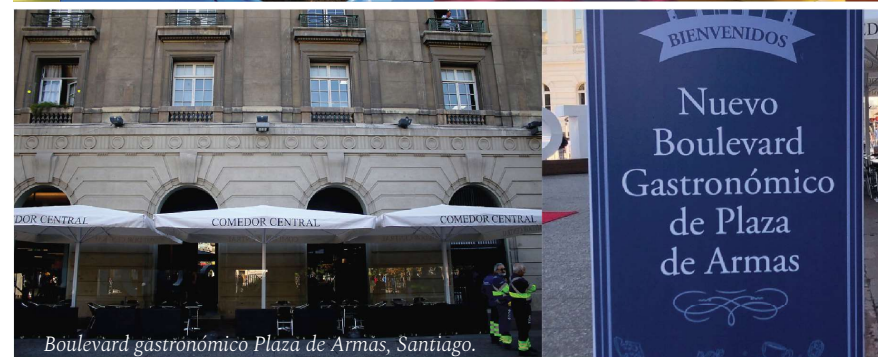
Fotografías de paseo
Bulnes en Santiago.
Fuente: Streetview
y radio Universidad
Central.

Calle General Holley, área peatonal y comercial: Se identifican bancas de dos cuerpos, ejes de arbolado, vegetación de baja altura, paso regulado de automóviles, actividad comercial temporal y compatible con el espacio.

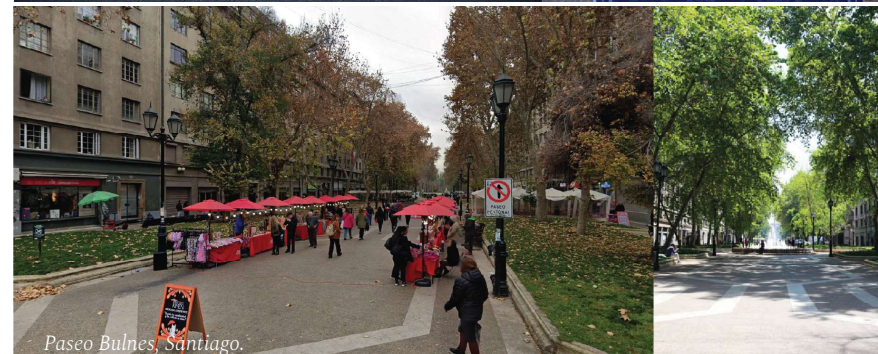
Fotografías de calle
General Holley en
Providencia.
Fuente: Municipalidad
de Providencia.



Calle Bandera, Santiago.



Boulevard gastronómico Plaza de Armas, Santiago.



Paseo Bulnes, Santiago.



Calle General Holley, Providencia

REFERENTES DE PRIORIZACIÓN PEATONAL

Calle Orrego Luco, área peatonal, comercial y vehicular: Se analiza por su cambio de pavimento como recurso de demarcación en líneas de borde, carácter gastronómico, vitalidad nocturna, paso regulado de automóviles y prohibición de estacionamientos en espacio público.

Fotografías de calle Huérfanos, Merced, Compañía de Jesús y Santo Domingo, en Santiago.
Fuente: Registro propio y Google Street View.

Calle Huérfanos, área peatonal, comercial y vehicular: Se analiza por sus señaléticas informativas, terrazas en aceras, diferenciación de mobiliario según uso (bolardos en tramos de paso vehicular y bancas en tramos de uso peatonal), paso esporádico de vehículos (camiones de valores, camión de basura, ambulancia, entre otros).

Calle Merced, tramo Plaza de Armas, área peatonal y vehicular: Se analiza por la reducción a una calzada vehicular, la cual incluye transporte público, privilegiando la peatonalidad elemento principal. Esta calle incluye una franja de servicios entre calzada y plaza para detención de camiones de basura y limpieza.

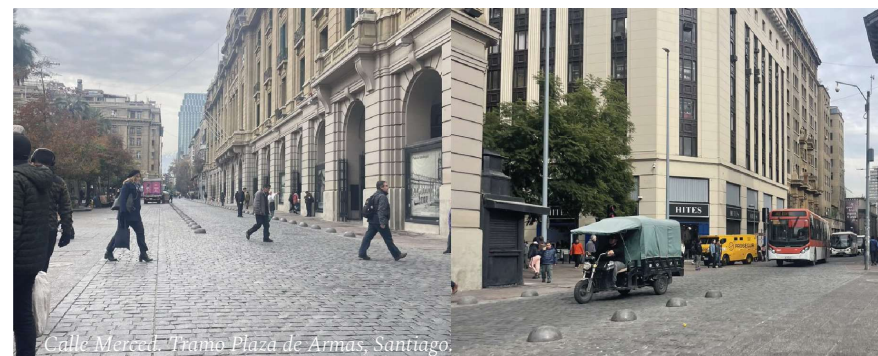
Fotografías de calle Orrego Luco en Providencia.
Fuente: Municipalidad de Providencia.

Calle Compañía de Jesús, área peatonal y vehicular: Se analiza por sus tramos exclusivos de buses según horarios, ensanche a dos pistas donde hay presencia de paraderos, y por privilegiar a los peatones.

Calle Santo Domingo, área peatonal y vehicular: Se analiza por ser un caso de obras de ampliación en un 10-15% de aceras, recambio de baldosas y mejoramiento de la carpeta de rodado; nivelación de calzada y veredas. Además, dentro de las obras, se aumentó la cantidad de luminarias (al triple) y árboles, además de reacondicionar los preexistentes.



Calle Huérfanos, Santiago.



Calle Merced, Tramo Plaza de Armas, Santiago.



Calle Compañía de Jesús, Santiago.



Calle Santo Domingo, Santiago.



Calle Orrego Luco, Providencia.

06 CONCLUSIONES

*Ilustración hecha a
partir de fotografía del
barrio Meiggs.*

*Fuente:
Elaboración propia,
2024.*



El proyecto de la Supermanzana del Barrio Meiggs se presenta como una forma de trabajo bajo una gobernanza privado- público (con el apoyo de la academia), para abordar los desafíos urbanos del sector, priorizando la movilidad peatonal, la seguridad y la sostenibilidad. Esta intervención busca transformar el espacio público en un entorno accesible, ordenado y atractivo, tanto para residentes como para visitantes, consolidando al Barrio como un referente comercial y cultural a nivel nacional.

La propuesta se concibe bajo la premisa de priorizar al peatón, mediante la peatonalización de ciertas áreas clave y la creación de zonas de descanso, con arborización y espacios públicos de calidad; hecho que hoy no es tal, ya que la mayoría de los espacios peatonales están tomados por el comercio informal. Estas acciones no solo mejorarán la experiencia del visitante, sino que también fomentarán la cohesión social y la revitalización comercial, elementos que se han visto decaídos con la ocupación del comercio informal.

La propuesta de reorganización del transporte público, la semi-peatonalización del buffer y la regulación del tránsito vehicular representan avances significativos para garantizar una movilidad eficiente y segura.

La implementación de un modelo de comercio temporal ordenado y regulado, con zonas específicas y estructuras estándar, busca reducir la informalidad (permitir una mejor fiscalización) y

mejorar la percepción del espacio urbano. Este enfoque busca una mejor integración entre el comercio formal e informal, respetando las dinámicas actuales del Barrio.

La incorporación de puntos limpios, la recolección de residuos mediante medios sostenibles y el aumento del arbolado urbano son medidas que fortalecen la sostenibilidad del proyecto.

Las propuestas normativas tanto para el BNUP, como para los espacios privados (PRC), son fundamentales para generar una propuesta integral. La propuesta normativa para el Bien Nacional de Uso Público (BNUP) del Barrio Meiggs establece bases claras para la gestión eficiente del espacio público, asegurando coherencia con los objetivos del Plan Maestro. Esta normativa permitirá consolidar una visión integral del Barrio, facilitando la colaboración público-privada y promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible. En el caso de la propuesta de modificación del PRC (a través de las enmiendas), el objetivo es potenciar el comercio y los espacios públicos propuestos, incentivando la construcción de comercio y más espacio público al interior de las manzanas, y por ende, apuntando al desarrollo e inversión inmobiliaria responsable y sostenible.

Este proyecto establece un precedente para futuras intervenciones urbanas en otras zonas comerciales de Chile. Su enfoque integral, basado en referentes internacionales y locales, resalta la capacidad de las ciudades para adaptarse a los retos de regenerar zonas centrales y fomentar un desarrollo inclusivo y resiliente.

DESE

UC

PROYECTO SUPERMANZANA BARRIO MEIGGS
REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE