



MUNICIPALIDAD DE PADRE HURTADO

**ESTUDIO “ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO”
REGIÓN DE METROPOLITANA**

**PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO
RESUMEN EJECUTIVO Y SUS PLANOS**

JULIO 2024

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN Y ESTRUCTURA DEL INFORME.....	1
1.1	INTRODUCCIÓN GENERAL.....	1
1.2	DEFINICIONES GENERALES DE LA FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVOS DE UN PLAN REGULADOR COMUNAL.....	1
1.2.1	Finalidad de la actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.....	1
1.2.2	¿Qué es un Plan Regulador Comunal?.....	2
1.2.3	Proceso de formulación y aprobación de un plan regulador comunal.....	3
1.2.4	¿Qué es la Imagen Objetivo de un Plan Regulador Comunal?.....	3
1.2.5	Proceso de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo.....	4
1.3	CONTENIDOS DEL RESUMEN EJECUTIVO.....	4
2	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL: IMAGEN ACTUAL.....	5
2.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.....	5
2.1.1	Comuna de Padre Hurtado.....	5
2.1.2	Definición del área de planificación del PRC de Padre Hurtado para la aplicación de la Imagen Objetivo.....	6
2.1.3	Área urbana comunal.....	7
2.2	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: TENDENCIAS Y CONDICIONANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	8
2.2.1	Caracterización de la población, viviendas y tendencias de crecimiento.....	8
2.2.2	Sistema de conectividad comunal y urbana.....	11
2.2.3	Vinculación entre las actividades y usos de suelo con el desarrollo urbano.....	15
2.2.4	Desarrollo de sectores y construcciones en el contexto urbano.....	22
2.2.5	Proceso de crecimiento urbano y disponibilidad de suelo.....	30
2.3	PLANIFICACIÓN URBANA COMUNAL Y REQUERIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN.....	35
2.3.1	Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).....	35
2.3.2	Plan Regulador Comuna de Padre Hurtado.....	38
2.3.3	Síntesis de aplicación normativa del PRC de Padre Hurtado.....	46
3	IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.....	49
3.1	IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.....	49
3.1.1	Visión de Futuro.....	49
3.2	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.....	50
3.2.1	Objetivos de planificación.....	50
4	IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	55
4.1	DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	55
4.1.1	Componentes comunes y diferenciadores entre alternativas.....	56
4.1.2	Lineamientos de desarrollo urbano de las Alternativas.....	57
4.2	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A.....	66
4.2.1	Componentes de la Alternativa de Estructuración.....	66
4.2.2	Sistema de áreas verdes.....	71
4.2.3	Alternativa de Estructuración A: síntesis de propuesta de zonificación y conectividad.....	73
4.2.4	Alternativa de Estructuración A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.....	76
4.3	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B.....	79
4.3.1	Componentes de la Alternativa de Estructuración.....	79
4.3.2	Sistema de áreas verdes en las Alternativa B.....	86
4.3.3	Alternativa de Estructuración.....	86
4.3.4	Alternativa de Estructuración B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.....	90
5	IMAGEN OBJETIVO: COMPARACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	95
5.1	ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	95
5.1.1	Comparación de las Alternativas de Estructuración Urbana.....	95
5.1.2	Análisis de coherencia con respecto a los objetivos de planificación.....	103

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

5.1.3	Revisión de resultados del análisis comparativo.....	107
5.1.4	Síntesis de evaluación ambiental de las alternativas.....	108
5.1.5	Síntesis de consideraciones del proceso de participación.....	112
5.1.6	Conclusiones y recomendaciones del proceso de análisis de las alternativas.....	115
5.2	ALTERNATIVA SÍNTESIS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: DEFINICIÓN DE LA ALTERNATIVA RECOMENDADA.....	119
5.2.1	Alternativa de Estructuración Urbana C: Alternativa Recomendada.....	119
5.2.2	Alternativa de Estructuración C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.....	132
5.2.3	Recomendaciones de lineamientos de desarrollo urbano para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado.....	135
6	ANEXOS.....	139
6.1	ANEXO 1: PLANOS DE LAS ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	139

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 2-1:	Contexto administrativo y territorial de la comuna de Padre Hurtado.....	5
FIGURA 2-2:	Conectividad de la comuna a nivel interprovincial y comunal.....	6
FIGURA 2-3:	Estimación del área urbana establecida por el PRMS y el PRC de Padre Hurtado.....	7
FIGURA 2-4:	Trama urbana y relación con los cruces viales y ferroviarios.....	12
FIGURA 2-5:	Trama urbana y vinculación con accesos al área urbana y el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado).....	13
FIGURA 2-6:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Padre Hurtado.....	16
FIGURA 2-7:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de equipamientos.....	18
FIGURA 2-8:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de actividades productivas.....	19
FIGURA 2-9:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, redes de infraestructura a nivel comunal.....	20
FIGURA 2-10:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de área verde.....	21
FIGURA 2-11:	Caracterización de la superficie predial en el área urbana de Padre Hurtado.....	23
FIGURA 2-12:	Caracterización de altura de las edificaciones en el área urbana de Padre Hurtado.....	24
FIGURA 2-13:	Vista aérea virtual Camino a Santa Cruz y Av. Santa Herminia.....	24
FIGURA 2-14:	Vista aérea virtual sector de Segunda Transversal y El Manzano.....	25
FIGURA 2-15:	Vista aérea virtual sector San Ignacio, Santa Herminia y Línea del Ferrocarril.....	25
FIGURA 2-16:	Vista aérea virtual Av. San Alberto Hurtado, entre San Ignacio y José Luis Caro.....	26
FIGURA 2-17:	Vista aérea virtual Av. San Alberto Hurtado, sector Estación Padre Hurtado.....	27
FIGURA 2-18:	Vista aérea virtual sector Santa Rosa de Chena.....	28
FIGURA 2-19:	Vista aérea virtual sector sur del área urbana.....	29
FIGURA 2-20:	Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Padre Hurtado.....	31
FIGURA 2-21:	Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.....	32
FIGURA 2-22:	Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.....	33
FIGURA 2-23:	Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.....	36
FIGURA 2-24:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Padre Hurtado (vigente).....	39
FIGURA 2-25:	Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado (vigente).....	40
FIGURA 2-26:	Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado, Áreas Verdes.....	45
FIGURA 4-1:	Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.....	58
FIGURA 4-2:	Identificación de macro sectores: áreas de interés para la definición de alternativas.....	61
FIGURA 4-3:	Sistema de conectividad de las Alternativas de Estructuración Urbana.....	63
FIGURA 4-4:	Sistema de conectividad de las Alternativas de Estructuración Urbana, vías existentes y proyectadas.....	65
FIGURA 4-5:	Orientaciones de usos de suelo de la Alternativa de Estructuración Urbana A.....	67
FIGURA 4-6:	Orientaciones de intensidad de ocupación de la Alternativa de Estructuración Urbana A (Alturas Máximas de Edificación).....	68
FIGURA 4-7:	Sistema de áreas verdes de la Alternativa de Estructuración Urbana A.....	72
FIGURA 4-8:	Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.....	75
FIGURA 4-9:	Orientaciones de usos de suelo de la Alternativa de Estructuración Urbana B.....	80
FIGURA 4-10:	Orientaciones de intensidad de ocupación de la Alternativa de Estructuración Urbana B (Alturas Máximas de Edificación).....	81
FIGURA 4-11:	Sistema de áreas verdes de la Alternativa de Estructuración Urbana B.....	85
FIGURA 4-12:	Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.....	89
FIGURA 5-1:	Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de Zonificación y Conectividad.....	97
FIGURA 5-2:	Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: orientaciones de usos de suelo.....	101
FIGURA 5-3:	Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: orientaciones de intensidad de ocupación.....	102

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA 5-4: Síntesis de los principales sectores para la aplicación de cambios a la Alternativa B.	117
FIGURA 5-5: Sistema de conectividad de la Alternativa de Estructuración Urbana C, vías existentes y proyectadas.	121
FIGURA 5-6: Orientaciones de usos de suelo de la Alternativa de Estructuración Urbana C.	123
FIGURA 5-7: Orientaciones de intensidad de ocupación de la Alternativa de Estructuración Urbana C.	124
FIGURA 5-8: Alternativa de Estructuración Urbana C: sistema de áreas verdes.	128
FIGURA 5-9: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.	131

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 2-1: Estimación del área urbana establecida por el PRMS y el PRC de Padre Hurtado.	8
CUADRO 2-2: Variación población Padre Hurtado.	8
CUADRO 2-3: Población 2017-2023.	8
CUADRO 2-4: Población por Área Urbana-Rural.	8
CUADRO 2-5: Evolución de la Vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2017.	9
CUADRO 2-6: Evolución del número de personas por vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2017.	9
CUADRO 2-7: Tipos de vivienda, Censo 2002.	9
CUADRO 2-8: Tipos de vivienda, Censo 2017.	9
CUADRO 2-9: Proyección de población y viviendas, Comuna de Padre Hurtado (intervalos por año).	10
CUADRO 2-10: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Padre Hurtado: estimación de superficies.	16
CUADRO 2-11: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Padre Hurtado.	30
CUADRO 2-12: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.	31
CUADRO 2-13: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.	33
CUADRO 2-14: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado, sobre zonas que admiten usos residenciales y no residenciales.	34
CUADRO 2-15: Estimación de superficie de las AUDP (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.	36
CUADRO 2-16: Disposiciones establecidas en la Zona Industrial Exclusiva (PRMS).	37
CUADRO 2-17: Vialidad metropolitana establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), Comuna de Padre Hurtado.	38
CUADRO 2-18: Listado de zonas y áreas del PRC de Padre Hurtado (vigente).	40
CUADRO 2-19: Definición de zonas y áreas del PRC de Padre Hurtado (vigente). Superficies.	46
CUADRO 3-1: Definición de Objetivos de Planificación.	50
CUADRO 4-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: resumen de propuesta de zonificación.	73
CUADRO 4-2: Alternativas de Estructuración Urbana A: estimación de superficies a nivel de zona.	76
CUADRO 4-3: Alternativa de Estructuración Urbana A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	77
CUADRO 4-4: Alternativa de Estructuración Urbana B: resumen de propuesta de zonificación.	86
CUADRO 4-5: Alternativas de Estructuración Urbana B: estimación de superficies a nivel de zona.	90
CUADRO 4-6: Alternativa de Estructuración Urbana B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	91
CUADRO 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: resumen de las principales acciones.	95
CUADRO 5-2: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: resumen de la propuesta de zonificación.	98
CUADRO 5-3: Análisis de coherencia de las alternativas de estructuración urbana respecto a los objetivos de planificación.	104
CUADRO 5-4: Resumen de la ponderación de las alternativas respecto a la visión de futuro a partir de los objetivos de planificación.	107
CUADRO 5-5: Criterios de Evaluación por Pregunta.	109
CUADRO 5-6: Evaluación Ambiental Preliminar Opciones de Desarrollo PRC Padre Hurtado.	109
CUADRO 5-7: Síntesis de evaluación de opciones de desarrollo.	112
CUADRO 5-8: Síntesis de los principales sectores para la aplicación de cambios a la Alternativa B.	118
CUADRO 5-9: Alternativa de Estructuración Urbana C: resumen de propuesta de zonificación.	129
CUADRO 5-10: Alternativas de Estructuración Urbana C: estimación de superficies a nivel de zona.	132
CUADRO 5-11: Alternativa de Estructuración Urbana C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	133
CUADRO 5-12: Lineamientos de desarrollo urbano para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado (versión preliminar).	136

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

1 INTRODUCCIÓN Y ESTRUCTURA DEL INFORME.

1.1 INTRODUCCIÓN GENERAL.

El presente documento corresponde al Resumen Ejecutivo del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, realizada en el marco de la elaboración del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, según lo establecido por el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Plan Regulador Comunal (PRC), de acuerdo a lo establecido por la normativa urbana vigente, corresponde un instrumento de planificación territorial, que en términos generales, persigue regular y orientar el desarrollo de las construcciones al interior del área urbana comunal.

El ámbito de competencia de un instrumento de planificación territorial está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En este cuerpo legal, se entiende por planificación urbana comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados urbanos. Este instrumento se encuentra constituido por un conjunto de normas (denominadas como normas urbanísticas), aplicadas a nivel de zona o subzona, definiendo los usos de suelo permitidos y prohibidos en su interior, además de fijar los rangos mínimos de la subdivisión de los terrenos y los tamaños mínimos y máximos de las construcciones (alturas máximas de edificación, coeficiente de ocupación y coeficiente de constructibilidad, principalmente), entre otras disposiciones. Junto a lo anterior, este Plan le corresponde definir la clasificación de la estructura vial, las áreas restringidas al desarrollo urbano y las de protección por su valor natural o patrimonial cultural.

La formulación de la Imagen Objetivo, corresponde a la primera fase del proceso de elaboración de un PRC, donde se integran las principales variables territoriales, identificadas por medio del diagnóstico técnico de la realidad actual comunal, junto con las opiniones y expectativas de los actores presentes en el territorio, tales como, la comunidad, organizaciones, agentes productivos, autoridades, entre otros. De este modo, **la imagen objetivo corresponde a una herramienta de tipo conceptual, que persigue establecer una visión propositiva, positiva y deseada, para el desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación, estableciendo una serie de objetivos que deben ser abordados como lineamientos para el proceso de formulación del Plan**

1.2 DEFINICIONES GENERALES DE LA FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVOS DE UN PLAN REGULADOR COMUNAL.

1.2.1 Finalidad de la actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.

La Comuna de Padre Hurtado presenta dos instrumentos de planificación territorial vigentes, correspondientes al PRC de Padre Hurtado de 2005 y sus modificaciones, junto con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que incorporó la comuna el año 2006.

El presente Estudio tiene por finalidad actualizar el PRC de Padre Hurtado, renovando la aplicación de sus normas urbanísticas, zonificación y sistema de conectividad, principalmente, junto con integrar al Plan las Áreas de Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP), establecidas por el PRMS.

1.2.2 ¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

Definición
<ul style="list-style-type: none">- El Plan Regulador Comunal¹ es un instrumento legal elaborado en el marco de la LGUC y OGUC.- Es una política pública, que corresponde a un Instrumento de Planificación Territorial que persigue regular y orientar el desarrollo de las áreas urbanas de una comuna.- Representa los intereses de la comunidad, el bien común, y no los intereses de una persona, institución o una empresa en particular.- Sus normas se aplican por igual a todos los terrenos y actividades, sean públicos o privados.- Su formulación es pública y transparente, todos los intereses deben ser de conocimiento público.

¿Qué hace?
<ul style="list-style-type: none">- El PLAN REGULADOR COMUNAL define las reglas sobre las actividades se pueden desarrollar en un terreno y como se puede construir en él, dentro de un Área Urbana.- Regula principalmente por medio de:<ul style="list-style-type: none">o Definición de un LÍMITE URBANO como frontera entre lo rural y lo urbano.o Por medio de una ZONIFICACIÓN: divide el área urbana en zonas y subzonas.o Establece en las zonas NORMAS URBANÍSTICAS (reglas para ocupar y construir).o Define el ESPACIO PÚBLICO: vialidad y áreas verdes en su calidad de bienes nacionales de uso público.o Reconoce las ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL y de VALOR PATRIMONIAL CULTURAL, que se encuentran vigentes al interior del área urbana.o Define ZONAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.o Reconoce el PATRIMONIO PROTEGIDO POR OTROS CUERPOS LEGALES.o Define ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO, denominadas “zonas no edificables” o “áreas de riesgos”.

Para qué sirve:
<ul style="list-style-type: none">- Para saber hacia dónde puede crecer la ciudad o localidad, lo que corresponde a la definición del límite urbano.- Para que los habitantes tengan claridad sobre cómo pueden subdividir sus terrenos.- Para saber qué tipo de actividades se pueden realizar en ellos (determina los usos permitidos y los usos prohibidos).- Define diferentes zonas para evitar que las actividades se molesten unas con otras.- Para saber cómo se puede construir en cada terreno, cuanto suelo se puede ocupar, la altura máxima de las edificaciones, si hay antejardín o no, entre otras reglas. Estas reglas se denominan normas urbanísticas.- Para saber cuáles serán las nuevas calles o donde será necesario ensanchar las existentes.- Para saber dónde existen áreas expuestas a riesgos, que puedan afectar a las personas y amenazar con dañar a las edificaciones.- Para saber dónde se puede localizar equipamiento de mayor escala.- Para contribuir al resguardo del patrimonio natural o cultural por medio de la aplicación de normas urbanísticas definidas para ese fin.

Para que no sirve:
<ul style="list-style-type: none">- No urbaniza (no pavimenta calles, no construye alcantarillado, no hace plazas).- No resuelve problemas en el espacio público (basura, perros vagos, estacionamientos, etc.).- No resuelve el acceso a la vivienda (no entrega subsidios o terrenos).- No trae recursos para desarrollar proyectos (construir calles o comprar terrenos para áreas verdes, sedes sociales o deportivas, entre otras).- No es un programa de inversiones (no viene asociado a las asignación de recursos).- No regula la plantación de nuevos árboles o nuevas masas vegetales.

¹ Artículo 41° LGUC: Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

¿Qué documentos conforman un Plan Regulados Comunal?

El Plan Regulador Comunal, una vez terminado su proceso de formulación, se encuentra compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria Explicativa: que expone los antecedentes que justifican las distintas propuestas del PRC, junto con su descripción.
- Estudios Técnicos.
- Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas.
- Ordenanza Local.
- Planos.

1.2.3 Proceso de formulación y aprobación de un plan regulador comunal.

La elaboración de un Plan Regulador Comunal corresponde a un proceso de integración de componentes técnicos y normativos, a partir de un diagnóstico del territorio, que a su vez, incorpora las aspiraciones y necesidades de sus habitantes y otros actores presentes en el territorio.

En términos generales, la elaboración de este tipo de instrumento de planificación territorial, se encuentra dividida en etapas complementarias y sucesivas, que parten con un diagnóstico de la situación existente del territorio en Estudio y termina con la definición de un Anteproyecto de PRC (incluyendo todos sus componentes: Memoria, Estudios Técnicos, Ordenanza y Planos, principalmente). Este proceso, como acontece en la mayor parte de los estudios de formulación de un PRC, se divide en las siguientes etapas:

- Elaboración del Diagnóstico.
- Formulación de la Imagen Objetivo del Plan (que se somete a un proceso de consulta y exposición pública), finalizando con la definición de los términos para la elaboración del Anteproyecto del PRC.
- Elaboración del Anteproyecto del PRC, cuyos contenidos mínimos se encuentran establecidos por los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la OGUC.
- El Anteproyecto del PRC, en su versión corregida y final, que se somete a tramitación, para su aprobación y puesta en vigencia de acuerdo a lo establecido por el artículo 43 de la LGUC y el artículo 2.1.11. de la OGUC.

El proceso de elaboración y aprobación de un plan regulador, de conformidad con el artículo 7° bis de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, es sometido a un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE), que acompaña al proceso técnico desde su inicio y que se plasma en un Informe Ambiental.

1.2.4 ¿Qué es la Imagen Objetivo de un Plan Regulador Comunal?

Los principales contenidos de la Imagen Objetivo, así como, su proceso de consulta y exposición pública, se encuentran establecidos por el artículo 28 octies de la LGUC y por el artículo 2.1.5. de la OGUC. La Imagen Objetivo y los resultados de su proceso de consulta pública, son aprobados por el Concejo Municipal, incluyendo un acuerdo respecto a los términos (o lineamientos), con los cuales se deberá orientar el proceso de formulación del Anteproyecto del PRC.

La Imagen Objetivo de un PRC es una propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación (artículo 1.1.2. de la OGUC). En este sentido, es una herramienta de tipo conceptual, que persigue definir una visión positiva y deseada para el desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación.

El territorio sujeto a planificación corresponde al área donde se aplica el instrumento de planificación territorial, que el caso de un PRC, se aplica al interior del área urbana.

La imagen objetivo puede perseguir el establecimiento de los roles para una localidad o área urbana, según su vocación y su potencial, entre otros. En su definición, entre otros aspectos, considera condicionantes del territorio, como es el caso de su localización, accesibilidad, tendencias de crecimiento, disponibilidad de suelo, servicios, junto con las preferencias de las personas, tomando en cuenta las limitantes del contexto natural, económico y de desarrollo urbano.

En la definición de la Imagen Objetivo, es posible buscar la renovación, potenciación o el reforzamiento de los actuales

roles de un área urbana, respecto a su imagen actual, o bien, desarrollar aquellos que se muestran incipientes o que presentan una ventaja comparativa, en la escala local, comunal o intercomunal, o bien, incluir nuevos roles u orientaciones de desarrollo, aunque estos no se encuentren presentes en el territorio.

Los roles o vocaciones actuales de una localidad o área urbana, se desprenden del diagnóstico (que corresponde a la imagen actual), donde se han caracterizado los usos de suelo presentes y dentro de ellos, las actividades o destinos y sus escalas de atención a la demanda local e intercomunal, según sea el caso.

Posteriormente, en la fase de formulación del Anteproyecto, se realiza la definición del nuevo instrumento de planificación en relación a todos sus aspectos normativos, de acuerdo a la legislación urbana vigente (LGUC y OGUC), tomando como base la Imagen Objetivo y procurando su cumplimiento. Posteriormente es sometido al proceso de aprobación mencionado en el punto anterior.

1.2.5 Proceso de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo.

Los contenidos de la Imagen Objetivo son incluidos en el presente Resumen Ejecutivo, el que será sometido a un proceso de consulta pública, conforme a lo establecido por el artículo 28 octies de la LGUC y por el artículo 2.1.5. de la OGUC. Dicho proceso considera, junto con la exposición pública, un procedimiento para la recepción de observaciones fundadas, las cuales deben ser posteriormente consideradas por el Concejo Municipal, quién debe adoptar, sobre cada una de ellas, un acuerdo fundado sobre si las acepta o rechaza. El proceso finaliza con el acuerdo del Concejo Municipal en el cual se establece los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto del plan.

1.3 CONTENIDOS DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El presente documento se divide en los siguientes capítulos:

- Capítulo 1, con la presente introducción.
- Capítulo 2, con la “Síntesis del diagnóstico territorial: imagen actual”, con la definición del área de planificación, tendencias y condicionantes de la estructura urbana, antecedentes de la planificación urbana comunal y los requerimientos de actualización.
- Capítulo 3, con la “Imagen Objetivo” con respecto de la definición de la “visión de futuro y lineamientos de desarrollo urbano”.
- Capítulo 4, incluyendo la definición de Alternativas de Estructuración Urbana.
- Capítulo 5, con la “Imagen Objetivo: comparación y análisis de las Alternativas de Estructuración Urbana”, incorporando la comparación, análisis y evaluación de las alternativas de estructuración urbana, junto con la presentación de la Alternativa recomendada.

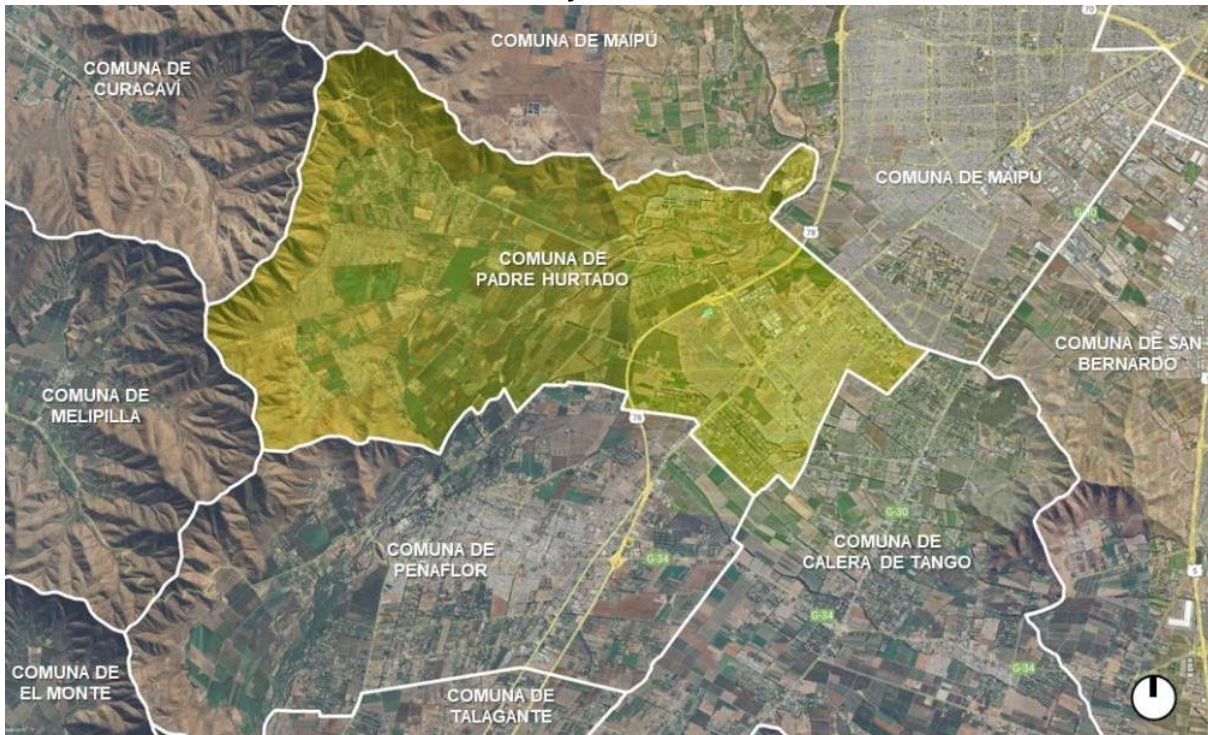
2 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL: IMAGEN ACTUAL.

2.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

2.1.1 Comuna de Padre Hurtado.

La comuna de Padre Hurtado se localiza en la zona sur poniente de la Región Metropolitana, en la Provincia de Talagante, en el límite con la Provincia de Santiago, presentando una superficie de aproximadamente 8.070,2 hectáreas (80,7 Km²). Limita con cinco comunas: en el norte con la comuna de Maipú, en la Provincia de Santiago; al oriente con la comuna de Calera de Tango, en la Provincia de Maipo; al sur con la comuna de Peñaflor, en la Provincia de Talagante; al poniente con las comunas de Curacaví y Melipilla, en la Provincia de Melipilla (ver FIGURA 2-1).

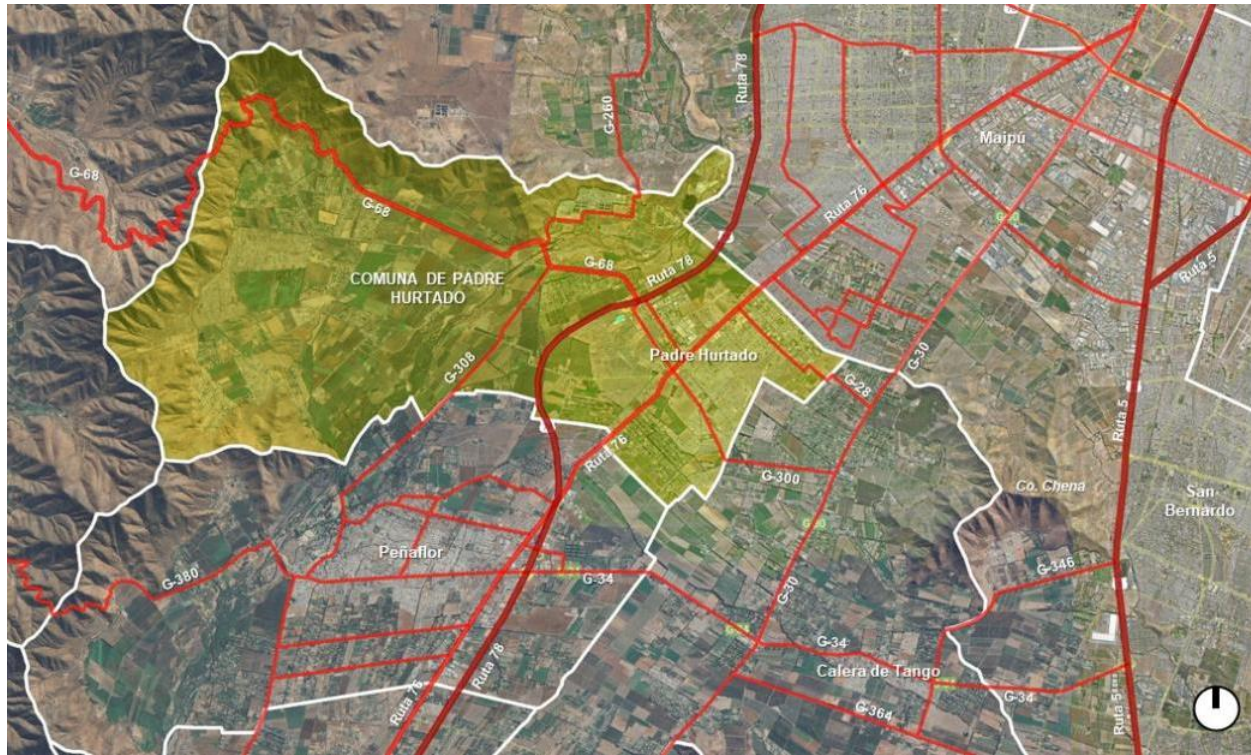
FIGURA 2-1: Contexto administrativo y territorial de la comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de imágenes satelitales del programa Google Earth.

La comuna se encuentra integrada a la ciudad de Santiago, especialmente a través de la comuna de Maipú, por medio de la Ruta 78 y el Camino a Melipilla (Ruta 76), que corresponde a la Av. San Alberto Hurtado. Sin embargo, forma parte del sistema de comunas, ciudades y localidades de la Provincia de Talagante, junto con su vinculación con la Provincia de Melipilla (ver FIGURA 2-2).

FIGURA 2-2: Conectividad de la comuna a nivel interprovincial y comunal.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de imágenes satelitales del programa Google Earth.

2.1.2 Definición del área de planificación del PRC de Padre Hurtado para la aplicación de la Imagen Objetivo.

El territorio sujeto a planificación o área de planificación, en cuanto a un PRC, corresponde a la porción de una comuna en la cual se aplica el instrumento de planificación territorial. Este tipo de planes son herramientas de tipo normativo, que se rigen por lo dispuesto por la LGUC y la OGUC, por tanto, presentan un ámbito de competencia legal para su aplicación, que es acotado. Es decir, el PRC no puede hacer lo que quiera en un territorio, sino que tiene herramientas limitadas de aplicación, a través de número limitado normas urbanísticas, las cuales, se pueden aplicar en un territorio, que es el área de planificación.

El área de planificación de la presente actualización del PRC de Padre Hurtado, se concentra en el área urbana comunal, establecida por los dos instrumentos de planificación vigentes que cuenta la comuna, es decir, por el PRC de Padre Hurtado de 2005 y por el PRMS que incorporó esta comuna en 2006.

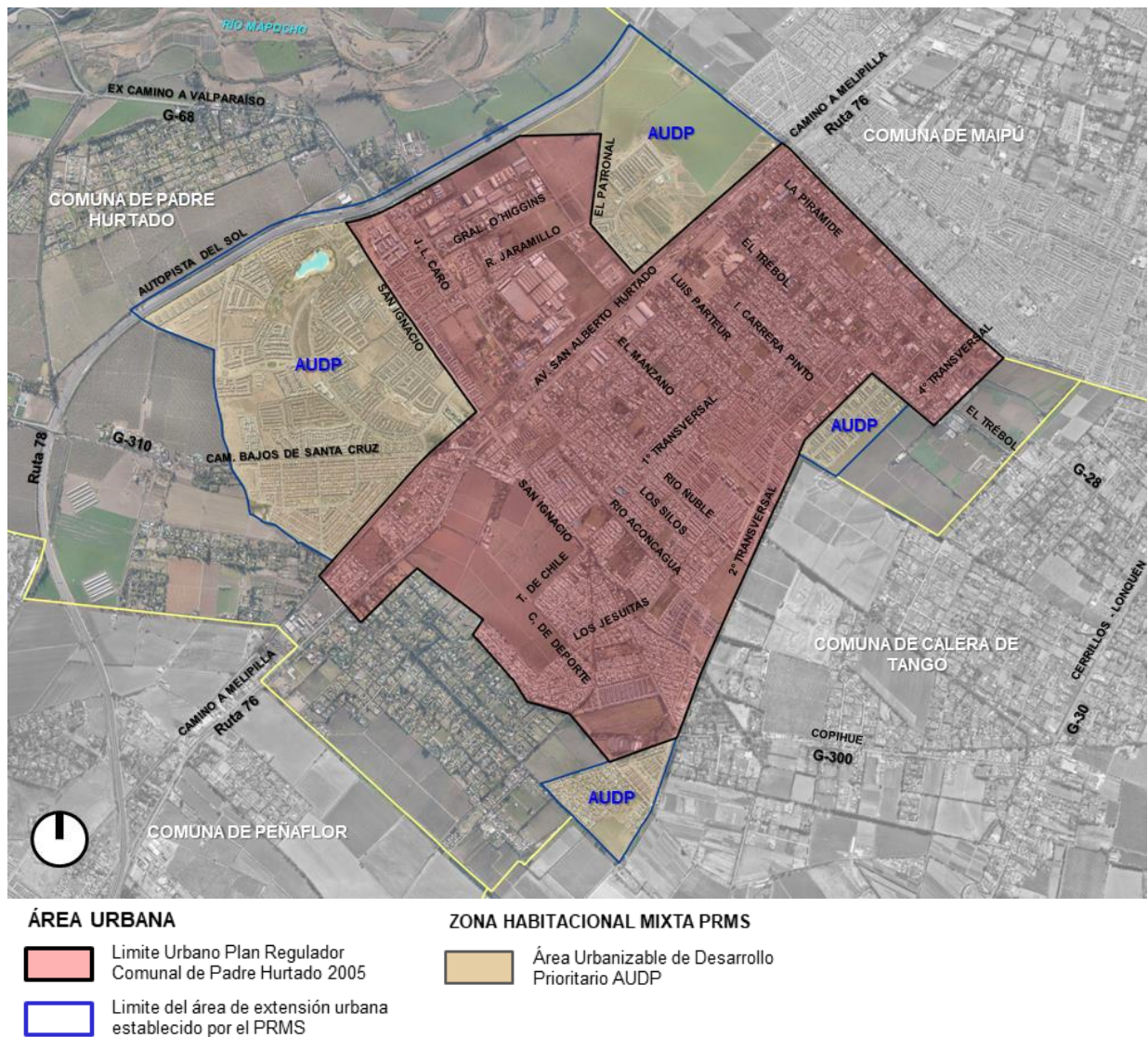
El PRMS es un instrumento de planificación de mayor jerarquía que el PRC. Al respecto, cuando una comuna se encuentra regulada por un plan regulado metropolitano o intercomunal, la definición de las áreas de extensión urbana es establecida por dicho Plan. El PRC puede incorporar o no las áreas de extensión urbana, previstas por la planificación intercomuna. Sin embargo, este Plan no pueden establecer nuevas áreas urbanas o de extensión, que sobrepasen las establecidas por el plan metropolitano o intercomunal.

Por lo anterior, el área de planificación de la definición de la Imagen Objetivo y de sus alternativas de estructuración urbana, que se presentan como parte del presente Resumen Ejecutivo, corresponden al área urbana comunal antes mencionada. El resto del territorio comunal, se encuentra normado por las disposiciones establecidas en el área rural por parte del PRMS.

2.1.3 Área urbana comunal.

El área urbana comunal está compuesta por la establecida por el PRC de Padre Hurtado (2005)² y por la definida como área de extensión urbana por el PRMS (2006)³, que incluye el Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP) y la faja vial de la Ruta 78 (Autopista). En conjunto, la **superficie urbana comuna alcanza a 1.311,6 ha, aproximadamente**. El **área urbana definida por el PRC es de 878,4,3 ha**, equivalente al 67% del total. La **AUDP alcanza una superficie de 396,1 ha**, que representa 30.2% del total, mientras que la Ruta 78 abarca 37,1 ha, equivalente 2,8% del mismo total (ver FIGURA 2-3 y CUADRO 2-1).

FIGURA 2-3: Estimación del área urbana establecida por el PRMS y el PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y Ordenanza y Planos del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

² El PRC de Padre Hurtado fue promulgado por la Resolución N° 92 del Consejo Regional Metropolitano de Santiago, del 13 de septiembre de 2004, entrando en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial, el 04 de febrero de 2005.

³ El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) fue aprobado por la resolución N° 20 de 06.10.1994, publicado en el Diario Oficial el 04.11.94. No obstante, el territorio de la Comuna de Padre Hurtado fue incluido dentro de este Plan, con la entrada en vigencia de la Resolución N° 76 del Consejo Regional de Desarrollo, Región Metropolitana, publicada en el Diario Oficial el 24.10.2006, que además incorporó a las comunas de Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Alhué, Peñaflo, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin y Paine.

CUADRO 2-1: Estimación del área urbana establecida por el PRMS y el PRC de Padre Hurtado.

Área Urbana	Sup. (ha)	%
Área Urbana PRC 2005	878,4	67,0
AUDP PRMS	396,1	30,2
Ruta 78	37,1	2,8
Total	1.311,6	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y Ordenanza y Planos del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

2.2 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: TENDENCIAS Y CONDICIONANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

A continuación se presenta una síntesis de los principales resultados del diagnóstico territorial realizado en la comuna de Padre Hurtado, focalizado dentro del área de planificación, donde se identifican las principales tendencias y condicionantes existentes, que conforman la imagen actual de este territorio.

2.2.1 Caracterización de la población, viviendas y tendencias de crecimiento.

2.2.1.1 Características de la Población.

La Comuna de Padre Hurtado ha experimentado un explosivo aumento poblacional, de acuerdo a las estadísticas del Censo de Población del Instituto Nacional de Estadísticas (INE). En estos registros, basados en los últimos censos de población, entre 1992 y 2017, la población se ha duplicado (ver CUADRO 2-2). La proyección de población para la comuna de Padre Hurtado, a partir del CENSO 2017 para el año 2023, corresponde a un total de 79.925 personas, representando un 26,4% de variación entre ambos años. Al comparar esta variación, con el mismo tipo de datos a nivel de la Región Metropolitana y País, es posible apreciar que el crecimiento comunal es mayor (ver CUADRO 2-3).

CUADRO 2-2: Variación población Padre Hurtado.

Año	Población	Variación Intercensal	Variación Porcentual
1992	28.796	-	-
2002	34.257	5.461	18,96%
2017	63.250	28.993	84,63%

Fuente: INE, CENSO 1992, 2002, 2017.

CUADRO 2-3: Población 2017-2023.

Unidad Territorial	Censo 2017	Proyección 2023	Variación (%)
<i>Comuna de Padre Hurtado</i>	63.250	79.925	26,4
<i>Región Metropolitana de Santiago</i>	7.112.808	8.367.790	17,6
<i>País</i>	17.574.003	19.960.889	13,6

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, Proyecciones de Población 2023, INE.

La comuna presenta un porcentaje de ruralidad mucho más alto que el promedio regional del 11,7% versus un 3,7%, y estando muy cercana al promedio país de porcentaje rural de 11,3%. Mostrando la característica rural de la comuna en comparación a las comunas más urbanas de la región.

CUADRO 2-4: Población por Área Urbana-Rural.

Unidad Territorial	Censo 2017		Proyección 2023		% Ruralidad	
	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Censo 2017	Proyección 2023
<i>Comuna de Padre Hurtado</i>	55.728	7.522	70.581	9.344	11,9	11,7
<i>Región Metropolitana de Santiago</i>	6.849.310	263.498	8.058.416	309.374	3,7	3,7
<i>País</i>	15.424.263	2.149.740	17.703.812	2.257.077	12,2	11,3

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, Proyecciones de Población 2023, INE.

La mayor parte de la población comunal es urbana, que se estima que para el año 2023 alcanzó a 70.581 personas, equivalente al 88,3%, las que se localizan al interior del área urbana de Padre Hurtado.

2.2.1.2 Características de las viviendas.

La comuna experimentó un crecimiento poblacional explosivo, tal como se mencionó en el punto anterior, lo que también se vio reflejado en un aumento en el número de viviendas, las que han experimentado un crecimiento del 160%, aumentando el parque de viviendas desde las 6.730 en 1992 hasta las 20.808 unidades en 2017.

En el CUADRO 2-5 se muestra la variación porcentual del total de viviendas, entre cada período censal, donde se aprecia que entre 1992 y 2002 la cantidad de viviendas aumentó un 42%, mientras que en el período censal entre 2002 y 2017 la variación porcentual registró un crecimiento del 118%.

CUADRO 2-5: Evolución de la Vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2017.

Año	Vivienda	Variación Porcentual
1992	6.730	-
2002	9.562	42%
2017	20.808	118%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de los Censos 1992, 2002 y 2017, INE.

La evolución del número de personas en las viviendas también ha sufrido cambios a través de los años, teniendo un promedio de 4,2 personas por vivienda en el año 1992, para terminar con un promedio de 3 personas por vivienda en el año 2017 (ver CUADRO 2-6). Así mismo, la evolución del número de hogares en la comuna también ha tenido un notorio aumento, pasando de 6.885 a 18.608 hogares en el año 2017, junto con la variación del número de hogares por vivienda, que pasó de 1,02 en 1992 a 0,89 en el 2017.

CUADRO 2-6: Evolución del número de personas por vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2017.

Año	1992	2002	2017
Número de personas por viviendas	4,2	4,0	3,0

Fuente: Elaboración Propia sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002 y 2017, INE

La mayoría de viviendas en la comuna corresponden a casas, las cuales variaron en un 6% desde el 2002 al 2017, desde un 91,16% a un 97,1% en el 2017. Le sigue la tipología de chozas, rancho o mediagua, y casi en último lugar la tipología de edificios (ver CUADRO 2-7 y CUADRO 2-8).

CUADRO 2-7: Tipos de vivienda, Censo 2002.

Total viviendas	Cantidad de viviendas tipo casa	Cantidad de viviendas tipo departamento en edificio	Cantidad de viviendas tipo mediagua, mejora, rancho o choza	Cantidad de viviendas tipo pieza en casa antigua o en conventillo	Cantidad de viviendas colectiva	Cantidad de viviendas tipo otro tipo de vivienda particular
9.562	8.717	11	651	138	20	25
%	91,16%	0,12%	6,87%	1,44%	0,21%	0,26%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2002, INE. Elaboración Propia.

CUADRO 2-8: Tipos de vivienda, Censo 2017.

Total viviendas	Cantidad de viviendas tipo casa	Cantidad de viviendas tipo departamento en edificio	Cantidad de viviendas tipo mediagua, mejora, rancho o choza	Cantidad de viviendas tipo pieza en casa antigua o en conventillo	Cantidad de viviendas tipo móvil (carpa, casa rodante o similar)	Cantidad de viviendas tipo otro tipo de vivienda particular	Cantidad de viviendas tipo colectiva (residencial, hotel, hospital)
20.808	20.212	10	344	117	2	101	20
%	97,1	0,0%	1,7%	0,6%	0,0%	0,5%	0,1%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, INE. Elaboración Propia.

En definitiva, la mayor parte de los tipos de viviendas presente en la comuna de Padre Hurtado y, especialmente, en su área urbana corresponde a casas o viviendas unifamiliares. Sin embargo, se aprecia un incipiente proceso de densificación con la aparición puntual de viviendas colectivas (edificios).

Para el año 2023, de acuerdo a las proyecciones de población del INE, que se presentan en el siguiente punto, **se estima que para el año 2023 se alcanzó un total de 29.602 viviendas**, concentradas principalmente en el área urbana de Padre Hurtado.

2.2.1.3 Proyecciones de población y vivienda.

De acuerdo al análisis de las tendencias y proyecciones de población y viviendas, se registran las siguientes proyecciones de población hasta el año 2035 en la Comuna de Padre Hurtado:

CUADRO 2-9: Proyección de población y viviendas, Comuna de Padre Hurtado (intervalos por año).

Año	Proyección de población	Ocupantes por vivienda	Proyección de vivienda
2017	63.250	3,0	20.808
2018	69.538	3,0	23.179
2019	71.852	2,9	24.777
2020	74.188	2,9	25.582
2021	76.219	2,8	27.221
2022	78.091	2,8	27.890
2023	79.925	2,7	29.602
2024	81.743	2,7	30.275
2025	83.549	2,6	32.134
2026	85.327	2,6	32.818
2027	87.084	2,5	34.834
2029	88.806	2,5	35.522
2028	90.494	2,4	37.706
2030	92.155	2,4	38.398
2031	93.771	2,3	40.770
2032	95.354	2,3	41.458
2033	96.894	2,2	44.043
2034	98.381	2,1	46.848
2035	99.819	2,0	49.910

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del CENSO 2017 y Proyección Población 2020-2035, INE.

De acuerdo a los datos anteriores, **la población pasará de 63.250 habitantes en 2017 a 99.819 habitantes en 2035**, lo que implica un aumento de 36.569 personas, es decir, una variación de 57,8% (ver CUADRO 2-9). Si para efectos de análisis, **consideramos como el año base el 2024 de 81.743 habitantes**, la variación será de aproximadamente **de 18.076 personas para el año 2035**.

Tomando como referencia los mismos antecedentes, la cantidad de viviendas pasará de 20.808 unidades en 2017 a 49.910 unidades en 2035, lo que implica una variación de 29.102 viviendas, es decir, una variación de 139,8% (ver CUADRO 2-9). **Si para efectos de análisis consideramos como año base el 2024 de 30.275 viviendas**, la variación será de **19.634 unidades para el año 2035**.

En consecuencia, **para el año 2035 se requerirán en la Comuna de Padre Hurtado un mínimo de aproximadamente 19.634 nuevas viviendas**, para albergar un incremento de la población de 18.076 personas, desde el año 2024.

2.2.2 Sistema de conectividad comunal y urbana.

A continuación es revisado el sistema de conectividad presente al interior del área de planificación de Padre Hurtado. Para efectos del presente análisis, **se entiende como estructura urbana el sistema de relaciones existentes dentro de un territorio**, que determina la forma en que se integran las distintas partes que la componen (barrios, sectores, distritos, entre otros). En este sentido, **el análisis se centra en la identificación de la trama urbana**⁴, cuya representación permite reconocer aquellos elementos que facilitan o dificultan la integración de un sector o barrio, o bien, de una ciudad o territorio mayor.

Un elemento relevante que determina el proceso de conformación de la trama urbana, corresponde a las disposiciones que presentan los instrumentos de planificación territorial en esta materia. Al respecto, este tipo de instrumentos pueden establecer las reservas de suelo urbano para la implementación de vías, que las futuras urbanizaciones deben respetar e implementar en forma total o parcial. Esta reserva de suelo recibe el nombre de declaratorias de utilidad pública. Estas disposiciones buscan orientar los trazados viales, cuya implementación permite alcanzar la conectividad de un área urbana determinada, a medida que su crecimiento urbano alcance a las áreas planificadas.

2.2.2.1 Accesibilidad al área urbana de Padre Hurtado y barreras internas a la continuidad vial.

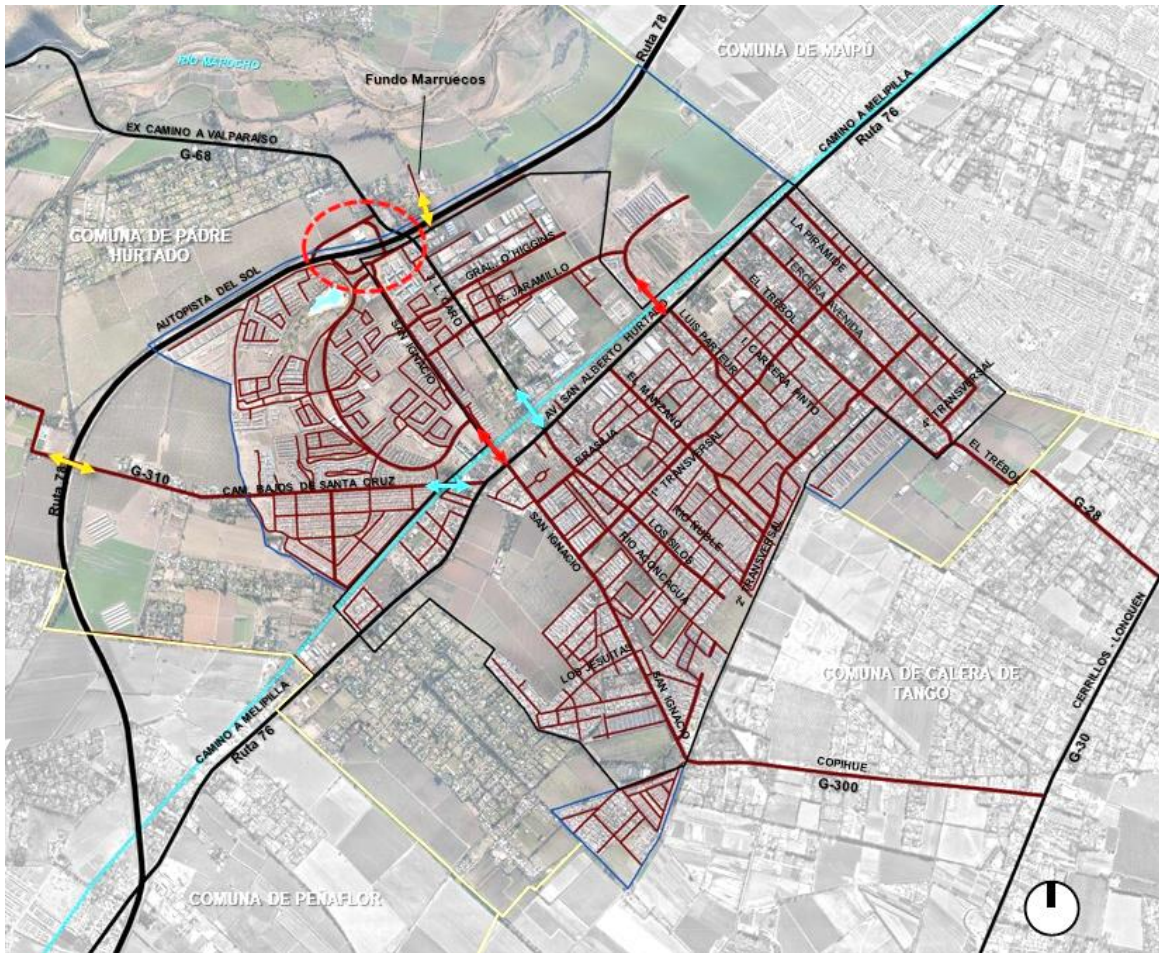
En el área urbana de Padre Hurtado la trama urbana se encuentra, de manera relevante, determinada por el trazado de la Ruta 78 y por la línea del ferrocarril, a lo que se suma la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla - Ruta 76). Junto a lo anterior, destaca que su vinculación con su contexto rural y con las comunas vecinas, que se realiza por medio de caminos puntales. En este sentido, el área urbana se encuentra relativamente aislada del resto de la comuna.

En relación a la estructura vial al interior del área urbana, es posible identificar lo siguiente:

- En relación a la Ruta 78 existe sólo un nodo vial habilitado, en la intersección con el ex Camino a Valparaíso (G-68), que es el principal acceso a la comuna y al área urbana desde dicha autopista. **Esta vía expresa actúa, desde el punto de vista espacial, como una frontera entre el área urbana y el área rural** (ver FIGURA 2-4). A parte de este nodo vial, el diseño de la autopista contempla dos atravesos a desnivel (sin acceso a la autopista). El primero es el camino G-310, que relaciona el Camino a Melipilla con el camino El Guanaco (G-308). El segundo tiene un carácter más local, que vincula al sector del Fundo Marruecos, al norte de la autopista.
- En el caso del línea del ferrocarril, en la actualidad, **existen cuatro atravesos o cruces ferroviarios que permiten dar continuidad a la trama vial** (ver FIGURA 2-4). Los dos más antiguos se relacionan con la Av. José Luis Caro y San Francisco de Borja, que son a nivel, por tanto, con presencia de barreras de seguridad que interrumpen el tráfico vehicular cuando se genera el paso de las locomotoras. Los dos restantes fueron implementados en la última década, relacionados con la Av. San Ignacio y la Av. Santa Leonor, siendo cruces a desnivel que permiten un paso sin restricciones asociadas al tráfico ferroviario.
- **El trazado del ferrocarril y la existencia de sólo cuatro atravesos, generan restricciones en la conectividad entre el área central de Padre Hurtado y su sector norponiente**. En cuanto a la trama urbana, esta condición ha configurado el desarrollo de, por lo menos, dos macro áreas, que funcionan relativamente independientes en cuanto a su conectividad, salvo por las vías que se vinculan con los atravesos ferroviarios, es decir, Av. José Luis Caro, San Francisco de Borja (y su prolongación con el Camino a Bajos de Santa Cruz) y la Av. San Ignacio, mientras que la Av. Santa Leonor cumple una función más local en la actualidad, debido a que ese sector se encuentra en un incipiente proceso de urbanización.
- **En los accesos al área urbana, la configuración de los caminos públicos del área rural y la trama urbana, definen la existencia de seis accesos** (ver FIGURA 2-5): Camino a Melipilla, vinculación con la comuna de Maipú; Camino a Melipilla, vinculación con la comuna de Peñaflor; Ex Camino a Valparaíso (G-68) – Av. José Luis Caro y su variante a través de la Av. San Ignacio; El Trébol (G-28); Av. San Ignacio (G-300) y Copihue; Camino a Bajos de Santa Cruz (G-310)

⁴ La trama urbana nace como resultado del proceso de crecimiento de un territorio, que en el caso de Padre Hurtado, han llevado a que esta comuna pase de ser un villorrio rural (villa o poblado de Marruecos) a una con un importante crecimiento residencial y de población.

FIGURA 2-4: Trama urbana y relación con los cruces viales y ferroviarios.



ACCESOS AL ÁREA URBANA

↔ Vías de acceso al área urbana vigente

ACCESOS A RUTA 76

↔ Vías de acceso al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado)

ATRAVIESOS FERROVIARIOS

..... Línea del Ferrocarril

↔ Cruce ferroviario a nivel y acceso al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado)

↔ Cruce ferroviario a desnivel y acceso al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado)

CONECTIVIDAD VIAL (TRAMA URBANA)

— Vías principales de acceso intercomunal – comunal

— Vías principales de nivel urbano

— Vías secundarias de nivel urbano

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

- En relación al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado), **es relevante considerar que los accesos a esta vía son puntales, no reconociendo la mayor intensidad de la trama urbana que registran en las áreas norponiente y sur poniente** (ver FIGURA 2-5), en este sentido, se disminuye de manera relevante la cantidad de calles que tiene acceso directo al Camino a Melipilla. En el caso del borde suroriente de este camino, **destaca la presencia de manzanas de mayor tamaño respecto a las existentes al interior de cada macro sector (loteos y urbanizaciones).**
- En relación al límite con la comuna de Maipú, **la vinculación con Padre Hurtado se registra por medio del Camino a Melipilla, pese a la existencia de la continuidad en cuanto a las urbanizaciones existentes en ambos lados del límite intercomunal.** Esto se ve reflejado entre la Ciudad Satélite de Maipú y el sector de Santa Rosa de Chena en Padre Hurtado, donde pese a que las urbanizaciones en la práctica presentan una continuidad en las construcciones, esto no se ve reflejada en la integración de su trama vial.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
Ubicación estratégica en el territorio metropolitano.	<ul style="list-style-type: none"> - La ciudad de Padre Hurtado posee una posición estratégica, respecto a las principales vías de comunicación entre el centro de la región y el puerto de San Antonio, a través de la Ruta 78 y el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado), además del acceso al puerto de Valparaíso a través del camino G-68 (ex Camino a Valparaíso por la Cuesta Barriga), por medio de la Ruta 68. - Esta condición favorece el desarrollo de actividades en los sectores aledaños a la Ruta 78 y, en menor grado, frente al Camino a Melipilla. En el caso de los usos residenciales, esto facilita al acceso de fuentes laborales y de servicios fuera de la comuna. - La futura puesta en marcha del Metrotrén Melipilla - Estación Central (Militrén) además de la extensión del recorrido del servicio de buses RED hacia Padre Hurtado, tiene el potencial de mejorar el acceso de los habitantes a los núcleos laborales y de servicios de la Región Metropolitana. Lo anterior, sumado a los actuales servicios de transportes. - Existencia de vías de acceso a la comuna de Calera de Tango, permiten su vinculación con el camino G-30 (Cerrillos-Lonquén), a través de las calles El Trébol (G-28) y El Copihue (G-300, continuación de la Av. San Ignacio). - La configuración de los caminos públicos y la trama urbana, determinan los accesos a la ciudad: Camino a Melipilla, vinculación con la comuna de Maipú; Camino a Melipilla, vinculación con la comuna de Peñaflor; Ex Camino a Valparaíso (G-68) - Av. José Luis Caro y su variante a través de la Av. San Ignacio; El Trébol (G-28) y su par vial con Tercera Avenida; Av. San Ignacio (G-300) y Copihue; Camino a Bajos de Santa Cruz (G-310) y su vinculación con el camino El Guanaco.
Dificultades en las vías de acceso a Padre Hurtado.	<ul style="list-style-type: none"> - Congestión en el acceso a la Ruta 78, especialmente en horas punta, que se proyecta a las calles al interior del área urbana de Padre Hurtado. - Saturación del Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) y las calles de acceso a la misma, junto con las que se vinculan con la Ruta 78 (Av. José Luis Caro y Av. San Ignacio). - Congestión de los caminos de acceso a la comuna de Calera de Tango, a través de El Trébol (G-28) y El Copihue (G-300, continuación de la Av. San Ignacio), debido a la estrechez de las vías y la presencia de equipamientos (especialmente educacionales). - Discontinuidad de vías de conexión directa, en sentido oriente-poniente, en el área al sur del Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado), sumado a la falta de conectividad con Maipú (ausencia de vinculación directa entre el sector de Santa Rosa de Chena y la Ciudad Satélite).
Efectos espaciales y de segregación de las infraestructuras de transportes.	<ul style="list-style-type: none"> - Fragmentación del territorio urbano por presencia de redes de infraestructura de transporte, donde el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) y la línea del ferrocarril, restringen los desplazamientos al interior del área urbana. - Existencia de pocos cruces o cruces en la línea del ferrocarril, provocando que su trazado actúe como una "barrera espacial" que divide el área urbana. - Presencia de puntos de congestión vehicular en las calles José Luis Caro, San Alberto, Primera Transversal y en la intersección entre el Camino Melipilla y San Ignacio. - La trama urbana presenta calles estrechas que se enfrentan a flujos vehiculares importantes, lo que genera congestión y ruido. - Congestión vehicular producto de concentración de equipamientos y servicios en ciertos puntos del área urbana (colegios y supermercados), debido al aumento del tráfico vehicular y su utilización como estacionamientos, junto con el aumento del flujo peatonal. - Carencia de infraestructura de movilidad para los peatones y de cobertura del transporte público. - Falta de una red consolidada de ciclovías que facilite la conectividad al interior del área urbana.
Segregación y condiciones de conectividad.	<ul style="list-style-type: none"> - La falta de continuidad de la red vial, genera sectores geográficamente más aislados. Esta condición dificulta el acceso a equipamientos y servicios por parte de sus habitantes, aumentando la percepción de marginación de las principales actividades y de dotación de servicios urbanos.
Necesidad de nuevas conectividades.	<ul style="list-style-type: none"> - Necesidad de mejorar la red de vías estructurantes con el fin de aumentar su cobertura, ampliando vías existentes o abriendo nuevas calles, especialmente hacia Maipú (sentido oriente-poniente) y al sur del área urbana. - Las posibilidades de extensión de la red vial hacia el sur, se ven restringidas por el límite administrativo con la comuna de Calera de Tango, que es coincidente con el límite urbano del PRC de Padre Hurtado. Esta condición dificulta su futura planificación, a través del PRC, ya

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
	<p>que corresponde a una materia de competencia intercomunal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - También, la presencia de la línea del ferrocarril, sumando al Camino a Melipilla, dificultan la continuidad de corredores existentes, junto con la definición de nuevas vías. - El desarrollo de las nuevas urbanizaciones han permitido completar, progresivamente, la trama urbana prevista por el PRC de Padre Hurtado. Sin embargo, su densidad y la estructura de las calles y construcciones, dificultan las posibilidades de establecer nuevas vías, sin la necesidad de generar grandes afectaciones de utilidad pública.

2.2.3 Vinculación entre las actividades y usos de suelo con el desarrollo urbano.

2.2.3.1 Caracterización de usos de suelo.

La clasificación de actividades urbanas se realiza, desde el punto de vista metodológico, de acuerdo a las categorías y tipos de usos de suelo establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), además de la identificación de aquellas actividades que no se encuentran catalogadas en esta ordenanza, pero que son relevantes para la caracterización de los usos de suelo. La OGUC establece seis categorías de usos de suelo, que corresponden a las siguientes:

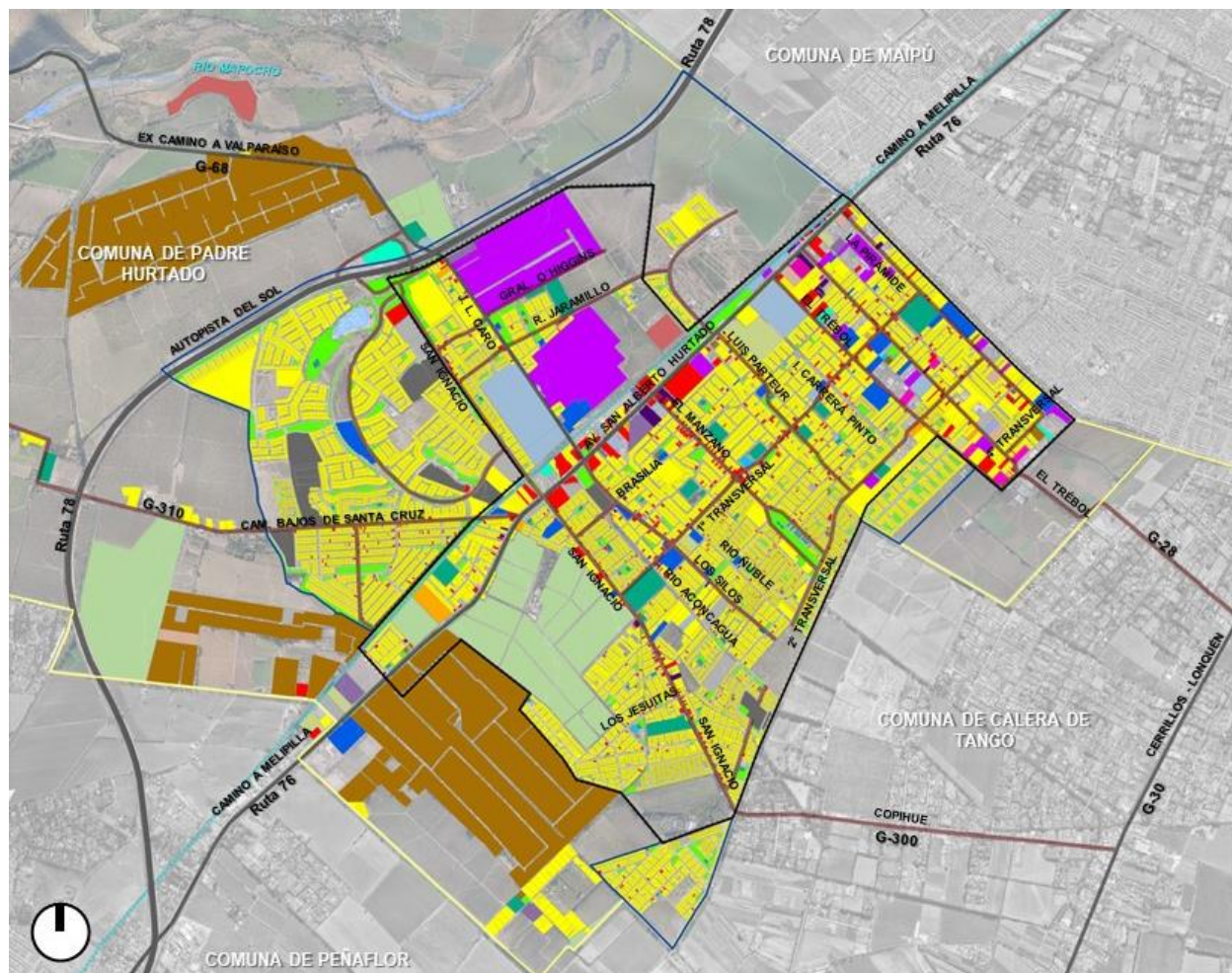
<p>A. Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitacional - Hospedaje - Hogares de Acogida 	<p>B. Equipamientos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Científico - Comercio - Culto Cultura - Deporte - Educación - Esparcimiento - Salud - Seguridad - Servicios - Social 	<p>C. Actividades Productivas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industria - Taller - Bodegas y Almacenaje <p>D. Infraestructuras</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanitaria - Energética - Transporte 	<p>E. Áreas Verdes</p> <p>F. Espacio Público</p>
--	--	--	--

En el caso del área urbana vigente, establecida por el PRC de Padre Hurtado de 2005 y por el PRMS a través de la AUDP, la distribución de los usos de suelo es presentado en la FIGURA 2-6 y CUADRO 2-10.

- *Usos residenciales.*

- Los usos residenciales, de acuerdo al artículo 2.1.25 de la OGUC, corresponden a los destinos de viviendas, hogares de acogida y hospedaje. En el interior del área urbana, la mayor parte del área consolidada se encuentra orientada a destinos de vivienda, asociadas a las urbanizaciones y loteos existentes, principalmente. Este tipo de uso de suelo es que presenta la mayor superficie dentro del área urbana de Padre Hurtado, alcanzando 449,7 ha, equivalente al 34,3%.

FIGURA 2-6: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

CUADRO 2-10: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Padre Hurtado: estimación de superficies.

Tipo de Uso	Clases / Tipos	Superficie Ha	%
Residencial	Residencia (Vivienda)	436,9	33,3
	Residencia y Comercio	9,7	0,7
	Residencial y Servicio	0,9	0,1
	Hospedaje	2,2	0,2
	<i>Subtotal</i>	<i>449,7</i>	<i>34,3</i>
Equipamiento	Comercio	19,0	1,4
	Culto Cultura	26,3	2,0

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

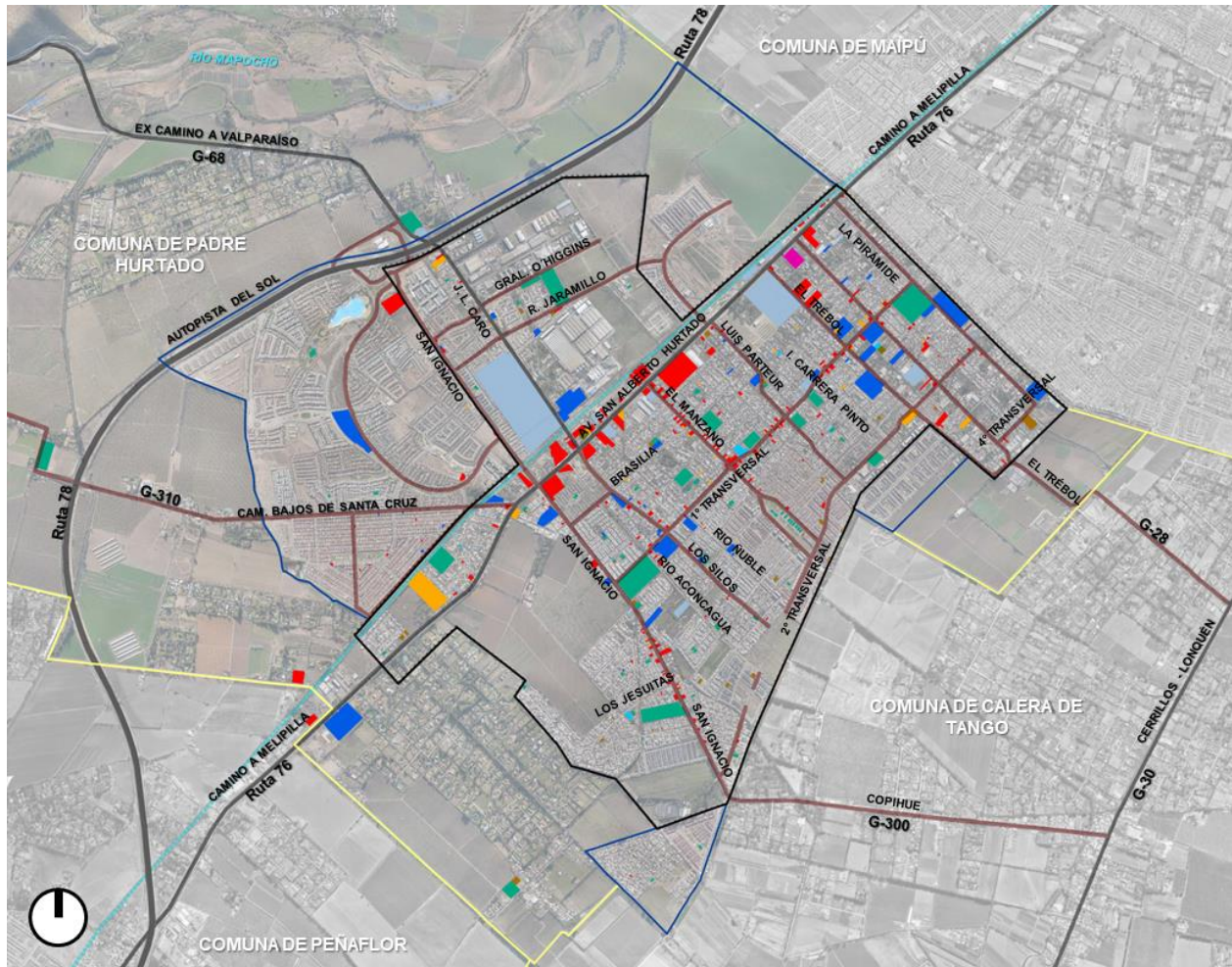
Tipo de Uso	Clases / Tipos	Superficie Ha	%
	Deporte	18,9	1,4
	Educación	18,1	1,4
	Salud	0,7	0,1
	Seguridad	0,4	0,0
	Servicios	5,1	0,4
	Social	1,9	0,1
	<i>Subtotal</i>	90,4	6,9
Actividades Productivas	Industria	65,4	5,0
	Taller	4,4	0,3
	Almacenamiento / bodegas	4,3	0,3
	<i>Subtotal</i>	74,1	5,6
Infraestructura	Infra. Transportes	0,6	0,0
	Infra. Sanitaria	1,4	0,1
	Infra. Energética	2,7	0,2
	Infra. Telecomunicaciones	0,2	0,0
	<i>Subtotal</i>	4,9	0,4
Area verde	Area verde	50,2	3,8
	<i>Subtotal</i>	50,2	3,8
Otras actividades	Agricultura	67,1	5,1
	Parcelas de agrado	5,3	0,4
	<i>Subtotal</i>	72,5	5,5
Otras	Otras	65,8	5,0
	<i>Subtotal</i>	65,8	5,0
	TOTAL	807,5	61,6
	Area Urbana PRC + AUDP	1.311,6	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

• *Usos de equipamiento.*

- Los usos de suelo del tipo equipamientos se encuentran establecidos en el artículo 2.1.27 de la OGUC, correspondiendo a los siguientes tipos: Científico, Comercio, Culto Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social. En el área urbana, los equipamientos tienden a concentrarse frente a los principales corredores viales, como a la Av. San Alberto Hurtado, Primera Transversal, San Ignacio y El Trébol (ver FIGURA 2-7).
- Los equipamientos de comercio se encuentran dispersos dentro del área urbana, sin embargo, las mayores concentraciones se presentan en los terrenos con mayor superficie, situados frente a la Av. San Alberto Hurtado, San Ignacio, Los Silos, El Manzano, El Trébol y Primera Transversal.
- Los equipamientos deportivos y educacionales tienden a desarrollarse en terrenos con mayor superficie, que también se emplazan frente a los principales corredores, especialmente, a lo largo de Primera Transversal, El Trébol, Tercera Avenida y San Ignacio.
- En el caso de los usos de equipamientos de Culto Cultura, estos se extienden por todo el territorio en forma dispersa. Sin embargo, destacan los terrenos asociados a la Centro de Espiritualidad Loyola y Parroquia San Ignacio de Loyola, además del Salón de la Asamblea de los Testigos de Jehová.
- El resto de los equipamientos existentes dentro del área urbana, tienen un menor grado de presencia dentro del área urbana, en su mayoría, emplazados sobre terrenos puntales.
- Los usos de equipamientos, en conjunto, alcanzan una superficie de 90,4 ha, que equivale al 6,9% del área urbana. En este total, las clases más relevantes son culto cultura (26,3 ha), comercio (19 ha), deporte (18,9 ha) y educación (18,1 ha).

FIGURA 2-7: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de equipamientos.

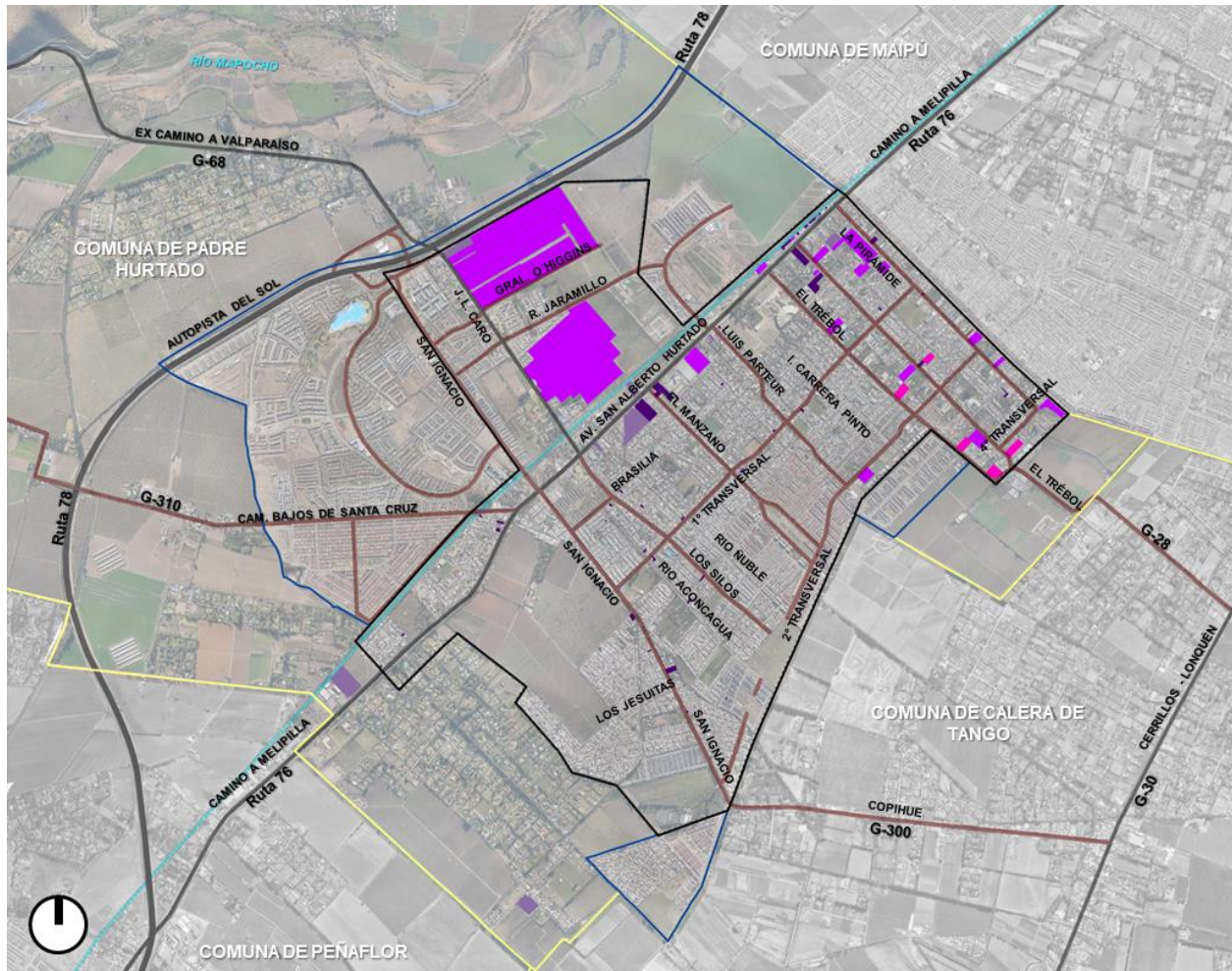


Equipamiento		Deporte		Salud		Social
	Comercio		Educación		Seguridad	
	Culto y Cultura		Esparcimiento		Servicio	

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

- *Usos de actividades productivas.*
 - Los usos de actividades productivas corresponden a las industrias y las instalaciones de impacto similar al industrial, donde estos últimos incorporan a los talleres y almacenamiento (bodegas), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.26 de la OGUC.
 - Los mayores terrenos orientados a industria se concentran al norte del área urbana, reconociendo las instalaciones de la empresa Cristalerías Chile y las empresas emplazadas frente a la Av. Las Industrias (ver FIGURA 2-8).
 - Los terrenos destinados a la actividad productiva comprenden una superficie de 74,1 ha, que representa el 5,6% del área urbana, donde la más relevante es el destino industrial (65,4 ha).

FIGURA 2-8: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de actividades productivas.



Actividades Productivas		Industria		Bodegas
		Industria con Bodegas		Talleres

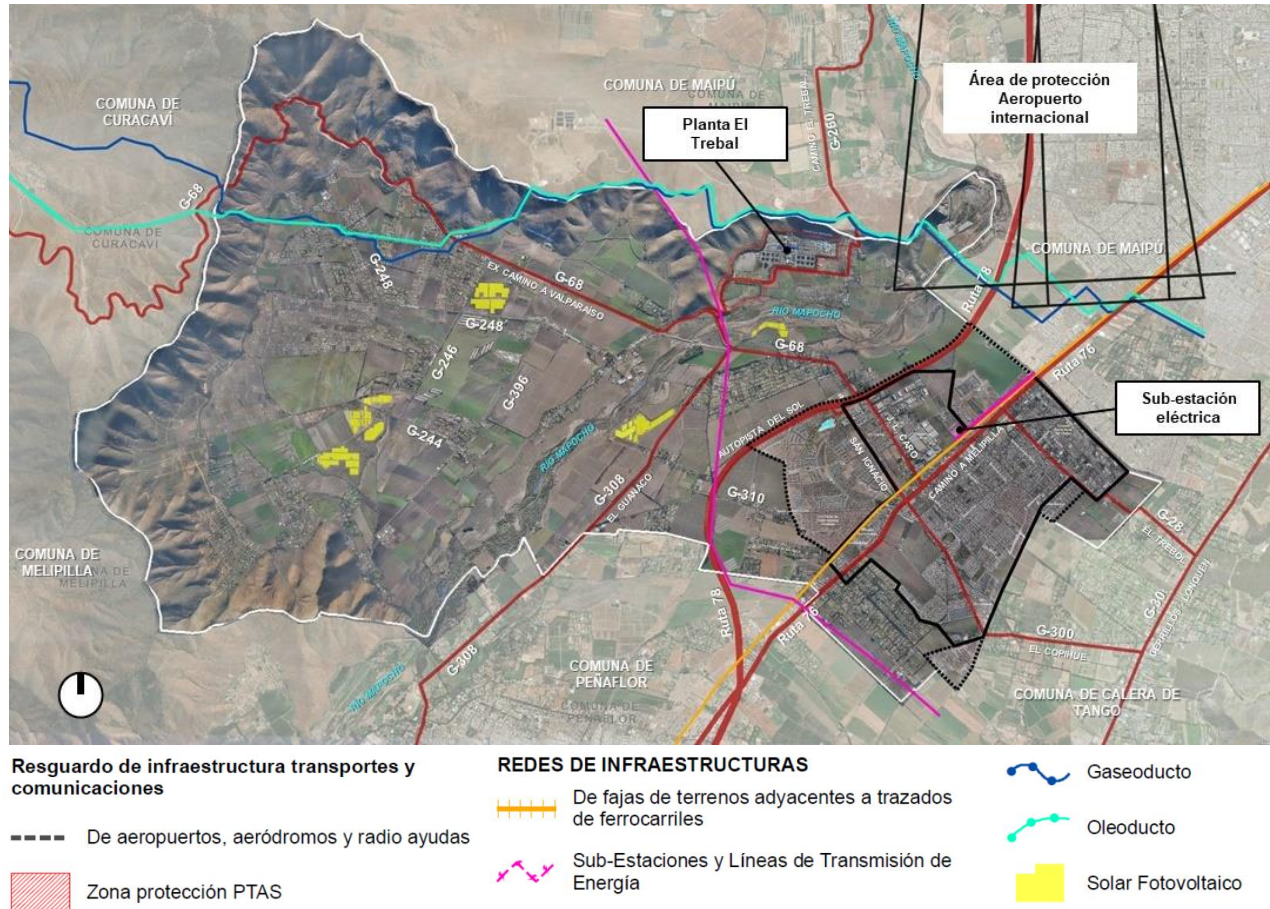
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

- *Usos de usos de infraestructura.*
 - Los usos de infraestructuras se encuentran establecidos por el artículo 2.1.29 de la OGUC, incluyendo las infraestructuras de transporte, sanitaria y energética. Además de los usos de este tipo definidos esta ordenanza, se incorporan en el registro las infraestructuras de telecomunicaciones.
 - En el área rural de la comuna se concentran las redes de infraestructuras energéticas, relacionadas con los tendidos de alta tensión, gaseoductos y oleoductos (ver FIGURA 2-9). Junto a lo anterior, destaca la presencia de colectores fotovoltaicos emplazados en la ribera del río Mapocho, además en el interior del área poniente de la comuna. Estos tipos de infraestructuras energéticas, por su emplazamiento, no alcanzan a vincularse en el área urbana.
 - En relación a la infraestructura sanitaria, existen una serie de instalaciones asociados a los comités de agua potable rurales, vinculadas con los villorrios existentes. Sin embargo, destaca la presencia de la Planta de Aguas Servidas El Trebal, en el sector norte de la comuna, también emplazada en el área rural.
 - En relación a la infraestructura de transporte, destaca la línea del ferrocarril, que atraviesa en sentido nororiental a sur poniente a la comuna. El área norte de la comuna se ve afectada por el área de restricción del Aeropuerto Internacional de Santiago.
 - En el área urbana destaca, además del trazado de la línea del ferrocarril, la presencia de infraestructura sanitaria,

relacionadas con el servicio de agua potable, junto con la red de alta tensión asociada a la línea del ferrocarril, que alimenta la subestación eléctrica emplazada en el sector.

- Los terrenos destinados con usos de infraestructura presentan una superficie de 4,9 ha (0,4%), donde las infraestructuras energéticas y sanitarias aportan la mayor superficie.

FIGURA 2-9: Síntesis de caracterización de usos de suelo, redes de infraestructura a nivel comunal.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023).

2.2.3.2 Usos de áreas verdes.

El uso de espacio público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC). En tanto, el tipo de uso de área verde, definida en los Instrumentos de Planificación Territorial, se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.31. de la OGUC).

En el área urbana de Padre Hurtado, los usos de áreas verdes presentan las siguientes características:

- Las áreas verdes se encuentran asociadas, principalmente, a las plazas y parques vinculados con las distintas urbanizaciones y loteos residenciales, que en su mayoría son resultado de las obligaciones de cesiones de áreas verdes, que deben cumplir estas urbanizaciones al momento de su aprobación y posterior implementación. Por lo anterior, son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC (ver FIGURA 2-10).
- En estas áreas también se incluyen las plazas principales existentes, como la Plaza Los Leones, Plaza de Armas y la Plaza Santa Rosa de Chena, además, del nuevo parque La Carbonera, emplazado a lo largo de la línea del ferrocarril, junto con el Parque El Manzano.
- En el caso de los terrenos con usos de áreas verdes (plazas o parques existentes), presentan una superficie de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> - Acumulación de materiales contaminantes y depósitos de chatarra, en áreas próximas a destinos residenciales y en terrenos colindantes algunas vías y a la línea del ferrocarril. - Fricción espacial entre áreas residenciales habitacionales y actividades productivas e infraestructuras, como el sector industrial localizado adyacente a la Ruta 78, donde se localizan grandes industrias y bodegajes.
Dotación de Servicios y Equipamientos.	<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de nuevos equipamientos significativos para la vida cotidiana de los habitantes del área urbana y rural, que permiten disminuir la dependencia hacia Peñaflores o Maipú, por la presencia de supermercados, bancos, comercios, colegios, centros de salud, deporte, seguridad, entre otros. - Desequilibrios en la distribución y disponibilidad de equipamiento comunitario y de servicios, de escala local y comunal, entre el área urbana y los sectores rurales. - Percepción de carencia de equipamiento de escala vecinal, como deportivo, de seguridad, educacional y salud, a nivel de barrios. - Ausencia de un centro cívico mayor, claramente reconocido por la comunidad y los visitantes de la comuna. - Falta de equipamientos en sectores emplazados en los bordes del área urbana. Los anteriores, conlleva la necesidad de consolidar nuevos subcentros de equipamientos y servicios en los sectores periféricos del área urbana. - Dependencia de las comunas vecinas como Maipú, Talagante y Peñaflores, para acceder equipamiento de mayor complejidad, como es el caso de servicios y comercio
Dotación de áreas verdes.	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de plazas significativas, como es el caso de la Plaza Los Leones, Plaza de Armas de Padre Hurtado y la Plaza Santa Rosa de Chena, junto a la conformación de nuevas áreas verdes por parte de proyectos de loteos (a nivel local), además, del Parque El Manzano y la implementación del Parque La Carbonera. - Si bien existe la presencia de áreas verdes locales, asociadas a las urbanizaciones existentes, existe la percepción de falta de cobertura, especialmente en sectores periféricos del área urbana. Lo anterior se ve reforzado por la falta de cobertura de áreas verdes de mayor jerarquía, como es el caso de parques urbanos. - Presencia de zonas de áreas verdes proyectadas por el PRC, que aún no se han implementado. Su habilitación como parques urbanos, asociados a núcleos de equipamientos, podrían contribuir a mejorar el acceso de la comunidad a este tipo de áreas. A lo anterior, se suman las áreas verdes que aporten los nuevos proyectos de urbanización.

2.2.4 Desarrollo de sectores y construcciones en el contexto urbano.

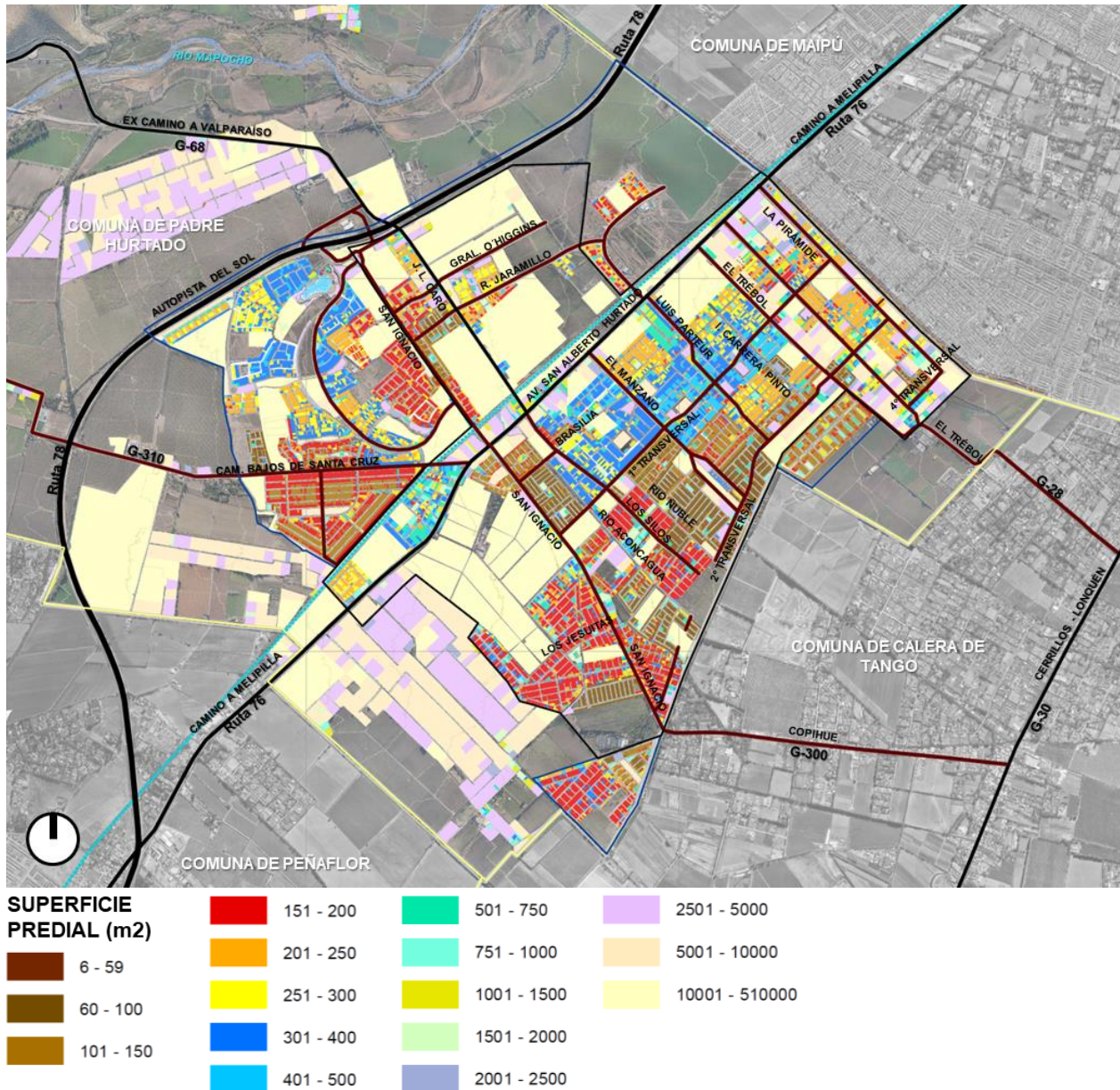
2.2.4.1 Caracterización de la subdivisión predial.

La subdivisión predial presente dentro del área urbana se encuentra determinada por las distintas urbanizaciones y loteos presentes en su interior, los que han definido una importante diversidad en las formas y superficies de estas unidades de subdivisión. Para efectos de análisis, se optó en agrupar los predios en 16 rangos de superficies, considerando los más representativos:

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| - Inferiores a 60 m ² . | - Entre 201 y 250 m ² | - Entre 501 y 750 m ² | - Entre 2000 y 2500 m ² |
| - Entre 60 y 100 m ² | - Entre 251 y 300 m ² | - Entre 751 y 1000 m ² | - Entre 2501 y 5000 m ² |
| - Entre 101 y 150 m ² | - Entre 301 y 400 m ² | - Entre 1001 y 1500 m ² | - Entre 5001 y 10000 m ² |
| - Entre 151 y 200 m ² | - Entre 401 y 500 m ² | - Entre 1501 y 2000 m ² | - Superiores a 10000 m ² . |

En la FIGURA 2-11 se presenta un esquema de la subdivisión predial dentro del área urbana de Padre Hurtado. El mayor grado de concentración de subdivisiones prediales, con tamaños menores, tienden a localizarse en los extremos del área urbana, al oriente y poniente.

FIGURA 2-11: Caracterización de la superficie predial en el área urbana de Padre Hurtado.



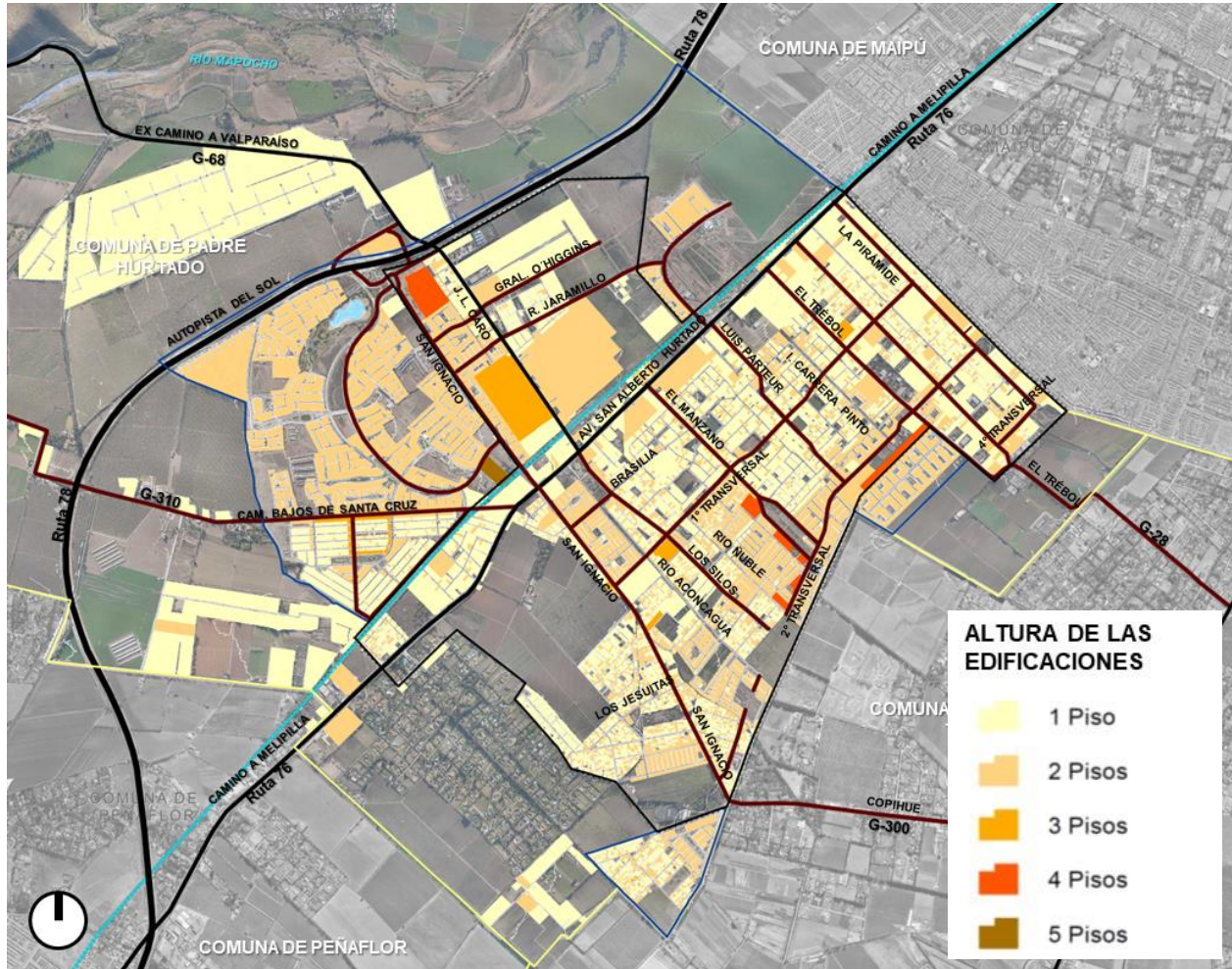
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

2.2.4.2 Caracterización de alturas de edificación.

La identificación de las principales alturas de edificación en el área urbana de Padre Hurtado se representa en la FIGURA 2-12. La mayor parte de las construcciones presenta una altura de 2 pisos, seguida por las edificaciones de 1 piso, que se extienden en todas las áreas consolidadas (ver FIGURA 2-13). En el caso de las edificaciones de 2 pisos, destaca la presencia de techos de tipo mansardas, que se encuentran habitados, que alcanzan una altura homologable a una edificación de 3 pisos⁷.

⁷ Para efectos de análisis estas construcciones fueron considerados de 2 pisos dado que, por aplicación normativa, los techos de mansardas no se contabilizan como pisos, sino como parte de la estructura de la techumbre.

FIGURA 2-12: Caracterización de altura de las edificaciones en el área urbana de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth

FIGURA 2-13: Vista aérea virtual Camino a Santa Cruz y Av. Santa Herminia.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

Las construcciones de 4 pisos se concentran en sectores específicos del área urbana, correspondiendo principalmente a edificios residenciales, desarrollados principalmente en la última década (ver FIGURA 2-12 y FIGURA 2-14). En la actualidad sólo se presentan un edificio residencial de 5 pisos, emplazado frente a la Av. Santa Herminia, próximo a la Av. San Ignacio (ver FIGURA 2-15).

FIGURA 2-14: Vista aérea virtual sector de Segunda Transversal y El Manzano.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

FIGURA 2-15: Vista aérea virtual sector San Ignacio, Santa Herminia y Línea del Ferrocarril.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

2.2.4.3 Áreas con deterioro urbano: sector Av. San Alberto Hurtado.

La Av. San Alberto Hurtado es la vías más relevante de la ciudad, que históricamente ha constituido su principal vinculación con Santiago, como parte del Camino a Melipilla. Sin embargo, presenta en la actualidad distintos grados de consolidación urbana en su bordes, con presencia de sitios subutilizados, predios eriazos y con algunas áreas con deterioro, que no se condicen con la relevancia de esta avenida.

La avenida presenta un ancho existente de aproximadamente 40 metros, con construcciones con predominio de 1 pisos de altura, pero con presencia de edificaciones de tipo industrial (galpones) de más de dos pisos (ver FIGURA 2-16). No obstante, al interior de las manzanas relacionadas, presentan una baja intensidad de ocupación del suelo, especialmente en las áreas localizadas entre la avenida y la línea del ferrocarril.

FIGURA 2-16: Vista aérea virtual Av. San Alberto Hurtado, entre San Ignacio y José Luis Caro.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

La implementación del proyecto del Tren Santiago a Melipilla, permitirán el mejoramiento de la Estación Padre Hurtado, convirtiéndola en un foco de atracción de personas a este sector de la ciudad (ver FIGURA 2-17). Esta condición presenta el potencial de atracción de futuras inversiones en el área, aprovechando las nuevas condiciones de accesibilidad de las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado y de la Estación, que pueden contribuir a un mejoramiento de la imagen urbana.

FIGURA 2-17: Vista aérea virtual Av. San Alberto Hurtado, sector Estación Padre Hurtado.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

2.2.4.4 *Mixtura de usos y de construcciones: sector Santa Rosa de Chena.*

El sector de Santa Rosa de Chena, emplazado al norponiente del área urbana, presenta una importante mixtura de usos de suelo y de construcciones (ver FIGURA 2-18). Por un lado, conviven destinos residenciales y equipamientos (deportivos y educacionales principalmente), con actividades productivas de tipo industrial inofensivas. En tanto, por otro lado, existe una diversidad de tipos de construcciones, que van de conjuntos residenciales, edificios de equipamientos y galpones de tipo industrial, además de la presencia de terrenos de mayor superficie, algunos de los cuales, mantienen características de “parcelas”.

La presencia de la Plaza Santa Rosa de Chena y la concentración de equipamientos, lo configuran como el área central del sector, con una altura hasta 2 pisos. Junto a lo anterior, la presencia de equipamientos comerciales frente a la Av. San Alberto Hurtado y de galpones de tipo industrial domina este borde del sector.

Este sector de la ciudad presenta sus propias características, que lo diferencian de otros barrios. Es por lo anterior, que un desafío de planificación es conciliar la diversidad de actividades presentes en el sector, con las posibilidades de

desarrollo urbana, que se ven favorecidas por la presencia de terrenos de mayor superficie, junto con la accesibilidad otorgada por El Trébol, Tercera Avenida y La Pirámide, junto con su vinculación con Brasilia, Primera Transversal y Segunda Transversal, además de su proximidad con la Av. San Alberto Hurtado.

FIGURA 2-18: Vista aérea virtual sector Santa Rosa de Chena.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

2.2.4.5 Crecimiento urbano incompleto y deficiencias de accesibilidad: sector sur del área urbana.

El sector sur del área urbana, emplazado principalmente al poniente de la Av. San Ignacio, se encuentra conformado por una serie de loteos residenciales, junto con grandes terrenos sin ocupación urbana (ver FIGURA 2-19). En general presenta un predominio de constricciones de hasta 2 pisos de altura, con predios pequeños (entre 100 y 200 m²), cuya única vía de acceso al resto de la ciudad es la misma Av. San Ignacio.

En el extremo sur del sector, destaca las urbanizaciones desarrolladas a lo largo de la calle Los Nogales, las cuales se emplazan al interior del área de extensión urbana prevista por el PRMS (AUDP). Esta sólo posee dicha calle como acceso a la Av. San Ignacio, aumentando su condición de aislamiento con respecto al resto de la ciudad.

El principal desafío del sector sur del área urbana, es mejorar su condiciones de accesibilidad respecto a la ciudad, no sólo respecto a su nivel de conectividad, sino en relación al acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes, junto con la necesidad de integrar los terrenos que aún se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano.

FIGURA 2-19: Vista aérea virtual sector sur del área urbana.



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

2.2.4.6 Síntesis de condiciones actuales vinculadas con la estructura de los sectores y construcciones en el contexto urbano.

Se presenta a continuación una síntesis de las principales condicionantes actuales relacionadas con la estructura de los sectores y construcciones en el área urbana de Padre Hurtado⁸.

⁸ Este resumen fue realizado a partir de los resultados del diagnóstico, junto con integrar las opiniones y percepciones de los asistentes a las jornadas de participación realizadas durante su desarrollo, además de las opiniones de estamentos técnicos y de las autoridades municipales y servicios públicos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
Escala urbana.	- Tamaño medio del área urbana, la baja densidad de algunos sectores, con edificaciones de altura y envergadura controlada, junto con el reconocimiento de barrios con identidad urbana propia, son condiciones que permiten conservar un tejido social, junto con relevar condiciones de habitabilidad asociadas a la “tranquilidad”, “seguridad”, “buena convivencia”, “solidaridad”, significativas para los habitantes.
Presencia de actividades que afectan la calidad de vida.	- Desarrollo de actividades industriales y talleres próximo a áreas residenciales, que alteran la calidad de vida, por ruidos y olores molestos. - En los bordes del área urbana presencia de sitios eriazos y terrenos destinados a la actividad agrícola, sin presencia permanente de personas, que aumentan la percepción de inseguridad de los vecinos.
Conectividad inconclusa y sectores aislados.	- La falta de conectividad de algunos sectores, restringiendo sus accesos, que dificulta su integración con el resto del áreas urbana, aumentando la percepción de aislamiento. - Lo anterior se ve reflejado especialmente en el sector sur del área urbana, donde los terrenos que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, actúan como barrera que aumentan la condición de aislamiento de los barrios existentes.
Deterioro urbano.	- Presencia de sectores aledaños a la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla), con un bajo nivel de consolidación urbana, con presencia de terrenos eriazo, que presentan en algunos casos, depósitos de chatarra y otros materiales, generando una imagen deterioro, en desmedro de la calidad de las construcciones existentes - Lo anterior, no se condice con la relevancia de la vía y el alto nivel de accesibilidad. Junto a lo anterior, el desarrollo del Tren Santiago a Melipilla, puede potenciar el nivel de accesibilidad de este sector, por el acceso a este transporte público, asociado a la Estación Padre Hurtado. - Conflictos entre la implementación de nuevos proyectos de mejoramientos de los espacios públicos, conectividades y desarrollo residencial, con respecto al trazado de los canales de regadío. Necesidad de establecer una relación entre estas obras asociadas a la actividad agrícola y el crecimiento urbano.

2.2.5 Proceso de crecimiento urbano y disponibilidad de suelo.

2.2.5.1 Identificación de áreas consolidadas en el interior del área urbana.

En el interior del área urbana, conformada por el límite urbano establecido por el PRC de Padre Hurtado y el área de extensión urbana definida por el PRMS (AUDP), se presentan sectores que se han consolidado, respecto a su estructura urbana, como es el caso de las urbanizaciones residenciales y otras actividades. Además, existen terrenos que no evidencian ocupación, o bien, contienen actividades no urbanas (como es el caso de las relacionadas con actividades agrícolas) o corresponden a sitios eriazos.

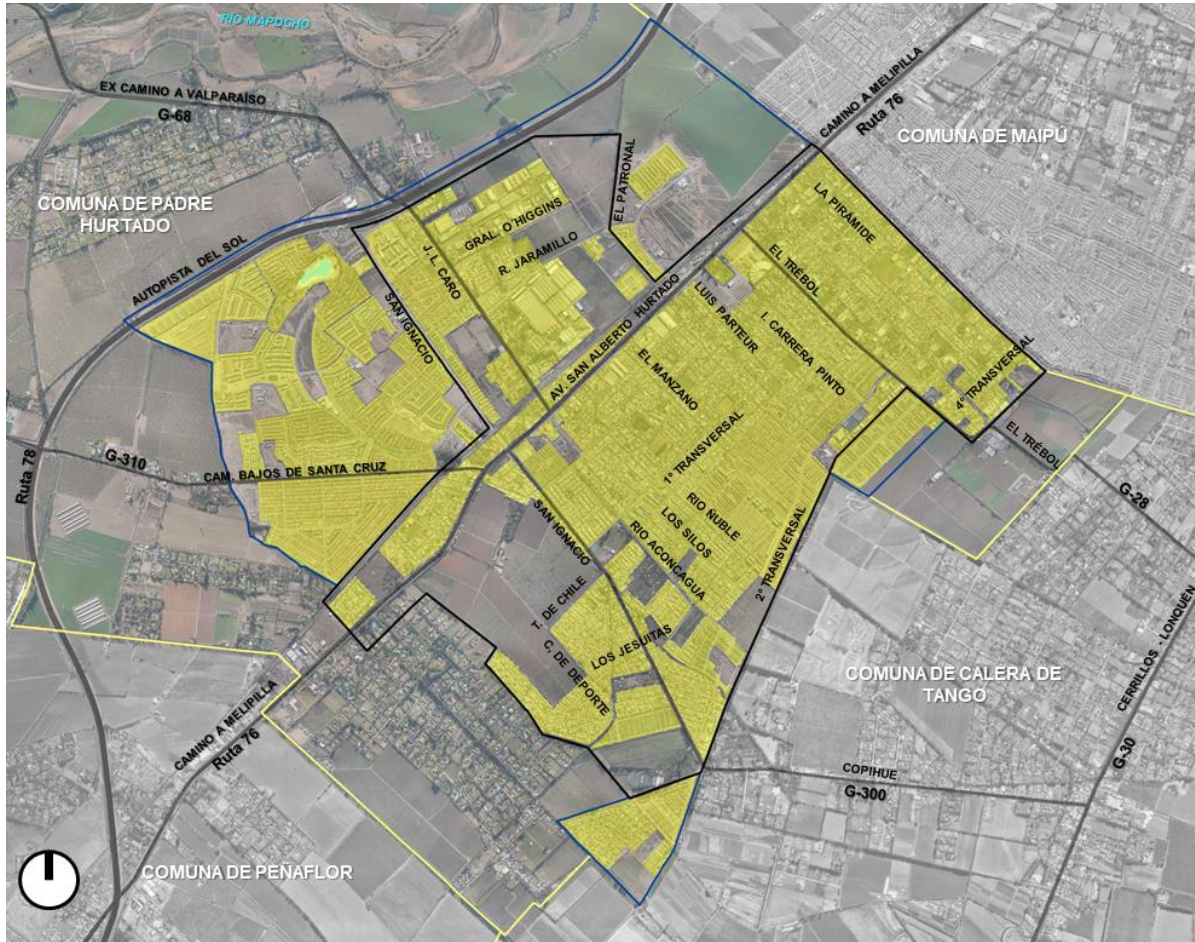
En la FIGURA 2-20 se presenta un resumen de las áreas consolidadas, desde el punto de vista urbano, al interior del área urbana. El **área consolidada de Padre Hurtado alcanza un total de 858,2 ha**, que es equivalente al 65,4% del área urbana comunal (ver CUADRO 2-11).

CUADRO 2-11: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Padre Hurtado.

Condición	Superficie (ha)	%
Área urbana Comunal (PRC+PRMS)	1.311,6	100,0
Área consolidada al año 2023	858,2	65,4
Área no consolidada o destinada a espacio público	453,4	34,6

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023).

FIGURA 2-20: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Padre Hurtado.



CONSOLIDACIÓN URBANA

Área de mayor consolidación urbana al año 2023

Límite Urbano Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado 2005
 Límite del área de extensión urbana establecido por el PRMS

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023).

2.2.5.2 Tendencia de crecimiento urbano.

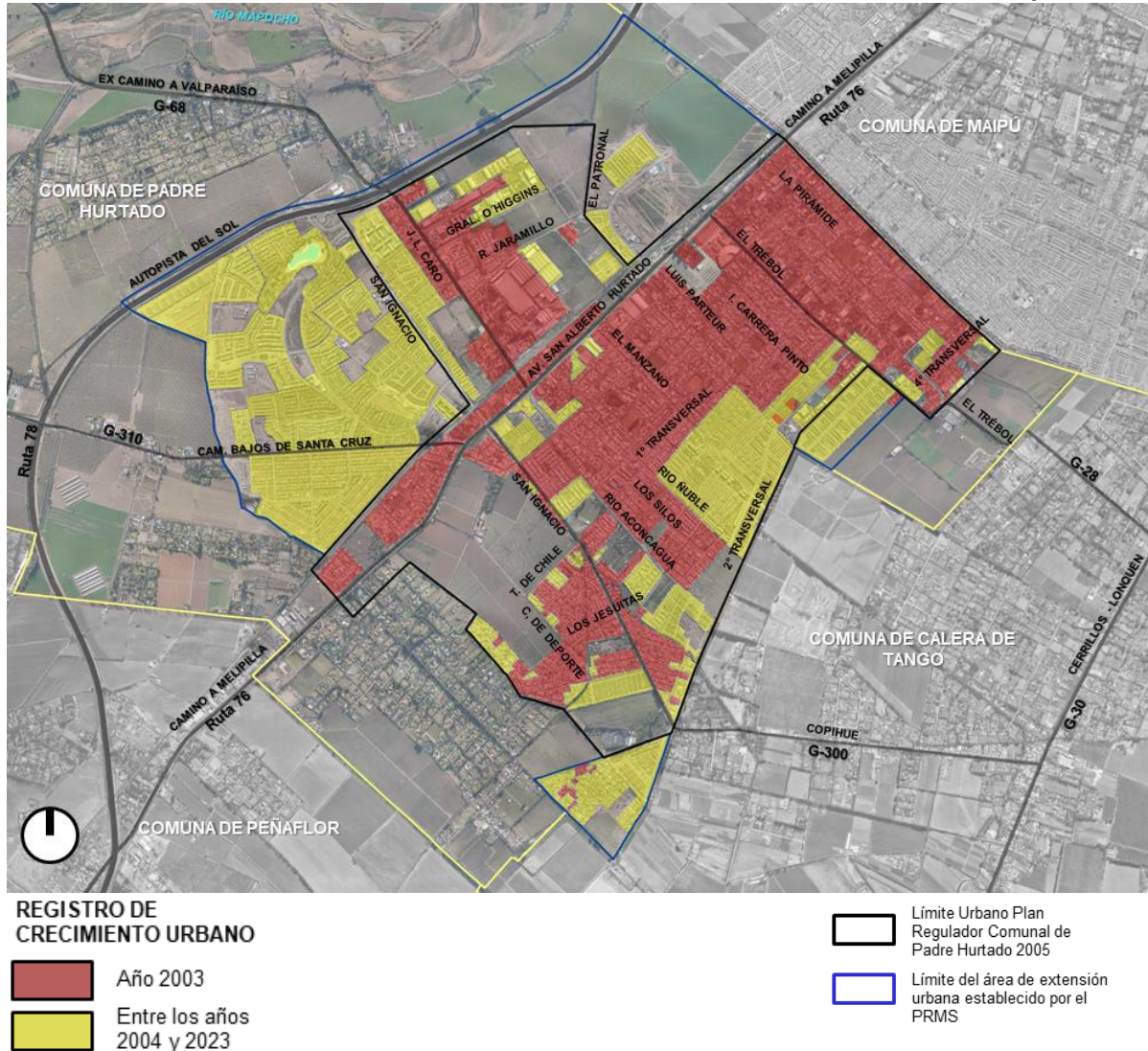
En los últimos 20 años, Padre Hurtado ha experimentado un importante crecimiento urbano, pasando de tener una superficie consolidada de 463,6 ha en 2003 a 858,2 ha en 2023, con una variación de 394,6 ha, que representa un incremento de un 85,1% (ver CUADRO 2-12 y FIGURA 2-21).

CUADRO 2-12: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.

Condición	Superficie (ha)	%
Área consolidada al año 2003	463,6	54,0
Variación entre 2004 y 2023	394,6	46,0
Área consolidada al año 2023	858,2	100,0
Variación porcentual 2004-2023		%
Crecimiento urbano		85,1

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

FIGURA 2-21: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

El crecimiento urbano está asociado, principalmente, al desarrollo de nuevas urbanizaciones residenciales, en el interior del área urbana definida por el PRC de Padre Hurtado en 2005, además de la ocupación de las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP), establecidas por el PRMS.

Las nuevas urbanizaciones han permitido la implementación de las vías previstas por el PRC, mejorando las condiciones de conectividad interna, aunque faltan algunos tramos por desarrollar (especialmente completar el trazado de Segunda Transversal), además del desarrollo de nuevos equipamientos y servicios, junto con un aumento de la cobertura de áreas verdes.

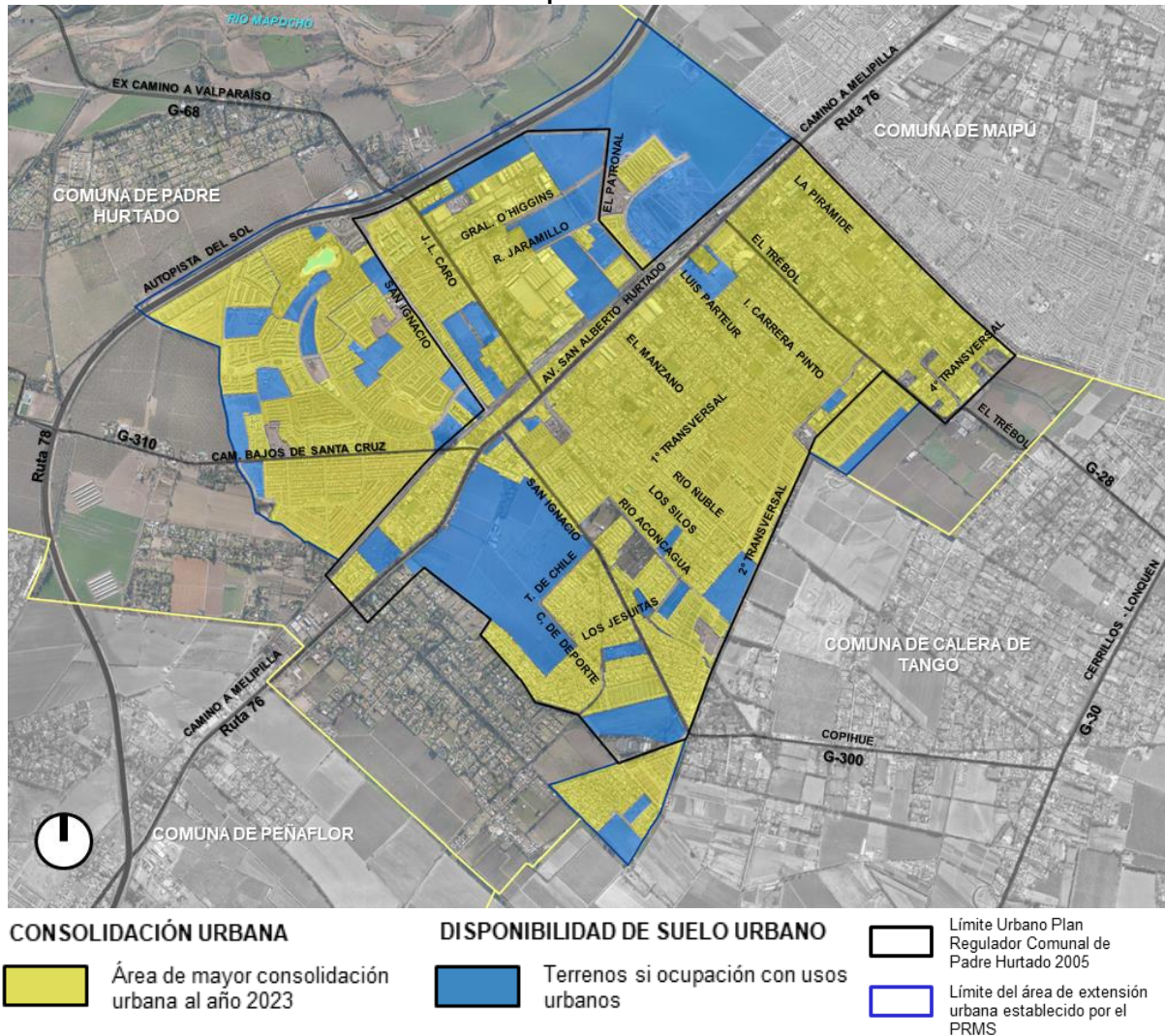
Pese a este importante crecimiento, Padre Hurtado ha mantenido su carácter de área urbana, con una baja intensidad de utilización del suelo, orientada a destinos residenciales, con un incremento en los niveles de equipamientos y servicios.

2.2.5.3 Identificación de disponibilidad de suelo urbano en el interior del área urbana vigente.

Tomando como base los resultados de los puntos anteriores, especialmente, respecto a la consolidación urbana, se

procedió a determinar aquellos terrenos presentes dentro del área urbana comunal, que no presentan usos urbanos, ya sea eriazos o que mantienen actividades agrícolas. Los resultados de este análisis son presentados en la FIGURA 2-22 y el CUADRO 2-13.

FIGURA 2-22: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

CUADRO 2-13: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.

Área Urbana	Sup. (ha)	%
Área Urbana PRC 2005	168,8	55,3
AUDP PRMS (sector norponiente de Padre Hurtado)	36,6	12,0
AUDP PRMS (sector nororiente de Padre Hurtado)	90,2	29,5
AUDP PRMS (sector sur poniente de Padre Hurtado)	6,1	2,0
AUDP PRMS (sector suroriente de Padre Hurtado)	3,6	1,2
Total	305,2	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

En total la **superficie disponible para el crecimiento urbano alcanza a un total de 305,2 ha**, donde los terrenos inscritos dentro del **área urbana establecidas por el PRC de Padre Hurtado, son las que presentan la mayor superficie con 168,8 ha, equivalente al 55,3% del total disponible** (ver CUADRO 2-13). En tanto, las AUDP

definidas por el PRMS, presentan una disponibilidad de 136,5 ha, equivalente al 44,7% restante, donde la AUDP emplazada en el sector nororiente es la que presenta la mayor superficie (90,2 ha), seguida por la AUDP situada al norponiente (36,6 ha), mientras que las dos restantes alcanzan a 9,7 ha.

En relación al ámbito normativo establecido por el PRC de Padre Hurtado, es necesario tener presente que una parte de los terrenos disponibles se encuentran inscritos dentro de la zona F1 "Industrial", orientada a usos de actividades productivas, donde son prohibidos los destinos residenciales. En el CUADRO 2-14 se presenta una síntesis de la disponibilidad de suelo en los sectores inscritos dentro de la zona F1, diferenciándolas de las áreas que admiten usos residenciales.

CUADRO 2-14: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado, sobre zonas que admiten usos residenciales y no residenciales.

Terreno	Sup. (ha)	%
Terrenos dentro de zona industrial F1 del PRC	30,4	10,0
Terrenos que admiten uso residencial	274,8	90,0
Disponibilidad de suelo total	305,2	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

En total, la disponibilidad de suelo urbano para destinos residenciales alcanza una superficie de 274,8 ha, equivalente al 90% del total, mientras los terrenos inscritos dentro de la zona F1 Industrial, abarcan 30,4 ha, que representa el 10% del total.

2.2.5.4 Síntesis de las tendencias de crecimiento urbano.

Se presenta a continuación una síntesis de las principales condicionantes relacionadas con las tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado⁹.

Concionantes	Descripción
Padre Hurtado es un núcleo urbano que atrae nuevos habitantes.	<ul style="list-style-type: none"> - Entre los Censos de población de 2002 y 2017 la población de la comuna pasó de 34.257 a 63.250 habitantes, con un incremento de 28.993 personas (variación de un 84,6%). - El número de viviendas también experimentó un aumento, pasando de 9.562 a 20.807 unidades, entre 2002 a 2017, con un incremento de 11.245 viviendas. - La comuna se convirtió en un foco a nivel metropolitano de atracción de personas, que aceleró su proceso de consolidación urbana, realizado por la llegada de personas que buscaban mejorar su calidad de vida, en una ambiente más tranquilo y seguro. - Este proceso de atracción de población también favoreció la llegada de nuevos servicios y de equipamientos.
Proyecciones de población.	<ul style="list-style-type: none"> - De acuerdo a las proyecciones de población del INE, en el año 2035 la población podrá llegar a las 99.819 personas. En cuanto al número de viviendas estas podrán alcanzar a las 49.910 unidades, con una tasa de ocupación por vivienda de 2 personas en promedio. - Si bien se proyecta una disminución del ritmo de crecimiento de la población, la comuna llegará en 2035 a una población residente de aproximadamente 100.000 habitantes, convirtiéndose en un núcleo urbano relevante a nivel metropolitano.
Constante proceso de crecimiento urbano de Padre Hurtado.	<ul style="list-style-type: none"> - En los últimos 20 años, Padre Hurtado ha experimentado un importante crecimiento urbano, pasado de tener una superficie consolidada de 463,6 ha en 2003 a 858,2 ha en 2023, con una variación de 394,6 ha, que representa un incremento de un 85,1%. - El crecimiento urbano está asociado, principalmente, al desarrollo de nuevas urbanizaciones residenciales, en el interior del área urbana definida por el PRC de Padre Hurtado en 2005, además de la ocupación de las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP), establecidas por el PRMS.

⁹ Este resumen fue realizado a partir de los resultados del diagnóstico, junto con integrar las opiniones y percepciones de los asistentes a las jornadas de participación realizadas durante su desarrollo, además de las opiniones de estamentos técnicos y de las autoridades municipales y servicios públicos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> - Las nuevas urbanizaciones han permitido la implementación de las vías previstas por el PRC, mejorando las condiciones de conectividad interna, aunque faltan algunos tramos por desarrollar (especialmente completar el trazado de Segunda Transversal), además del desarrollo de nuevos equipamientos y servicios, junto con un aumento de la cobertura de áreas verdes. - Pese a este importante crecimiento, Padre Hurtado ha mantenido su carácter de área urbana, con una baja intensidad de utilización del suelo, orientada a destinos residenciales, con un incremento en los niveles de equipamientos y servicios.
Proceso de crecimiento de la población y efectos espaciales.	<ul style="list-style-type: none"> - El proceso de incremento de la población ha repercutido en el aumento de conjuntos residenciales, los que han afectado la demanda de nuevos servicios y equipamientos. Si bien, estos han aumentado su oferta, existe una creciente percepción de que no alcanzan a cubrir, de manera adecuada, las crecientes demandas de la población, especialmente en áreas como comercio, servicios, educación y salud. - Las nuevas urbanizaciones han aumentado la estructura y complejidad de la red vial, sin embargo, no se han generado nuevos corredores viales significativos, que mejoren la conectividad interna y externa del área urbana. - Las principales vías existentes poseen anchos entre líneas oficiales de 15 y 20 metros (a parte del Camino a Melipilla que tiene un ancho proyectado de 40 metros), previstas por el PRC en 2005, las cuales, en la actualidad se ven afectadas por el aumento del flujo vehicular. - Las proyecciones de población establecidas por el INE, apuntan a que para el año 2035 la comuna alcanzará una población cercana a los 100.000 habitantes, donde, la mayor parte residirán dentro del área urbana. En comparación con los datos del Censo de 2017, la población aumentará en 36.569 personas (entre 2017 y 2035). Esta condición podrá incrementar las dificultades urbanas existentes, en cuanto a conectividad y acceso a servicios por parte de los residentes. - De acuerdo a los datos de las proyecciones de población del INE, entre 2024 y 2034, la población aumentará en 18.076 personas.
Consolidación de la estructura urbana.	<ul style="list-style-type: none"> - El crecimiento urbano se ha concentrado en algunos sectores del área urbana, con un buen nivel de urbanización. Sin embargo, la falta de conectividad hacia otros sectores, está provocando un fenómeno de segregación socio espacial, existiendo núcleos geográficamente más aislados.

2.3 PLANIFICACIÓN URBANA COMUNAL Y REQUERIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN.

2.3.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

2.3.1.1 Zonas de extensión urbana e industriales exclusivas.

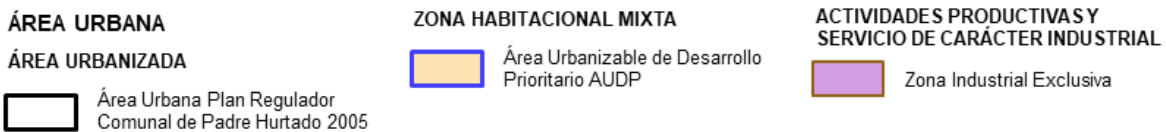
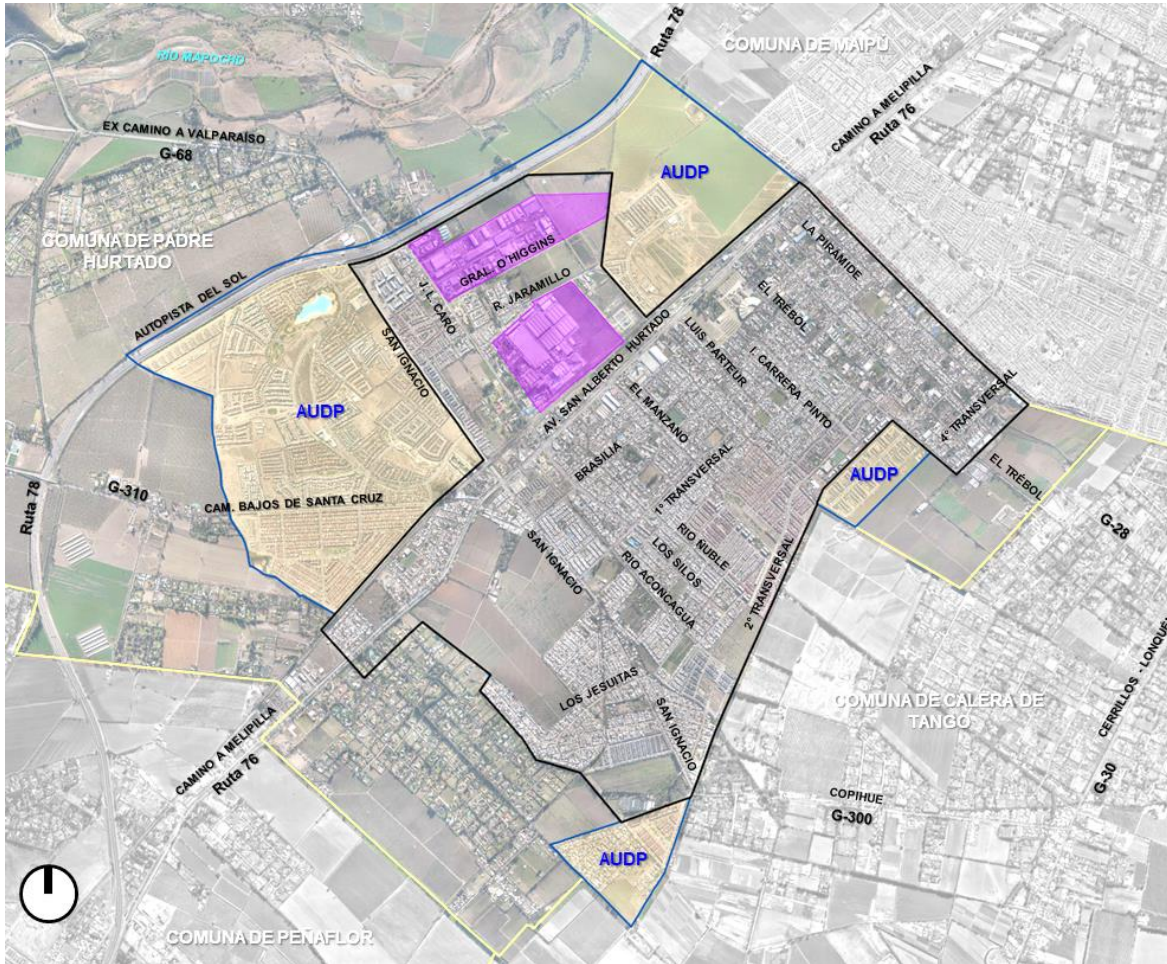
El área urbana comunal es definida por el PRC de 2005, junto con las áreas de extensión urbana previstas por el PRMS, establecidas en forma contigua al límite urbano vigente, tal como se mencionó previamente en el presente documento (ver FIGURA 2-23).

El área de extensión urbana definida por el PRMS en la comuna, corresponde a las “**Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario**” (AUDP)¹⁰. Estas áreas son establecidas en los sectores que rodean el área urbana establecida por el PRC de Padre Hurtado: Sector 1: al poniente de la Av. San Ignacio y al norponiente de la línea del ferrocarril; Sector 2: al norte de la línea del ferrocarril, hasta el límite con la comuna de Maipú; Sector 3: al sur oriente del área urbana vigente, al poniente la calle El Trébol; Sector 4: al sur del área urbana vigente, en el límite con la comuna de Calera de Tango.

En conjunto, a las AUDP presentes de la comuna, sumado al espacio de la Ruta 78 inscrita dentro del área urbana, **alcanzan una superficie de 433,2 ha** (ver CUADRO 2-15). La **superficie conjunta de los sectores definidos como AUDP, es de 396,1 ha**. La AUDP sector 1 es la que presenta la mayor superficie con 237,8 ha (54,9%), seguida por la AUDP sector 2 con 107,2 ha (24,7%), la AUDP sector 3 de 30,7 ha (7,1%) y la AUDP sector 4 de 20,4 ha (4,7%).

¹⁰ Artículo 4.3. punto 5.2. de la Ordenanza del PRMS.

FIGURA 2-23: Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y Ordenanza y Planos del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

CUADRO 2-15: Estimación de superficie de las AU DP (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.

Área Urbana	Sup. (ha)	%
Sector 1: al poniente de la Av. San Ignacio y al norponiente de la línea del ferrocarril.	237,8	54,9
Sector 2: al norte de la línea del ferrocarril, hasta el límite con la comuna de Maipú.	107,2	24,7
Sector 3: al sur oriente del área urbana vigente, al poniente la calle El Trébol.	30,7	7,1
Sector 4: al sur del área urbana vigente, en el límite con la comuna de Calera de Tango	20,4	4,7
Ruta 78	37,1	8,6
Total	433,2	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y Ordenanza y Planos del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

En la AU DP el PRMS establece lo siguiente:

- Los proyectos de loteo o urbanización (en tanto no se formulen o ajusten y aprueben los Planes Reguladores Comunales respectivos) deberán cumplir una **densidad bruta máxima de 160 Hab/Ha**.
- Los proyectos de loteo o urbanización podrán superar la Densidad Bruta Máxima, fundamentados en la realización de un Estudio de Impacto Urbano (EIU).
- En los loteos de superficie superior a 5 ha, se deberá cumplir con lo indicado en la letra g) del punto 2. del

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

artículo 4.7 de la Ordenanza del PRMS¹¹. Se exceptúan de esta norma, los conjuntos de viviendas sociales, conforme a las características establecidas en el Título 6° de la OGUC.

En el interior del área urbana establecida por el PRC, el PRMS define una Zona Industrial Exclusiva, situada al norte del línea del ferrocarril y al oriente de la Av. José Luis Caro (ver FIGURA 2-23). La primera parte se emplaza inmediatamente al norte de la línea del ferrocarril, incluyendo los terrenos de la empresa Cristalerías Chile, mientras que la segunda parte se emplaza al norte de la calle General O'Higgins. En esta zona el PRMS establece las siguientes disposiciones¹²:

CUADRO 2-16: Disposiciones establecidas en la Zona Industrial Exclusiva (PRMS).

Usos permitidos	Calificación	Dist. Mínimo a medianero (m)	Sup. Min. De arborización (%)	Ancho Min. Vías que enfrenta (m)
Actividades Industriales o de Carácter Similar	Molesta Inofensiva	5	10	20
Equipamiento de nivel Metropolitano, Intercomunal y Comunal, excepto Salud y Educación, se permitirá Servicios de Salud de Atención Ambulatoria y establecimientos de Formación Técnico-Profesional	-	5	10	20
Actividades complementarias al Transporte	Molesta Inofensiva	5	10	20
Vivienda cuidadores	-	5	-	-
Estación de Transferencia Exclusiva (1)	Molesta Inofensiva	20 10	80 40	20 -
Estación de Transferencia con Segregación y Clasificación de Residuos (1)	Molesta Inofensiva	20 10	80 40	20 -
Planta de Compostaje de Residuos Verdes (1)	Molesta Inofensiva	5	-	-
Planta de Compostaje de Residuos Vegetales de Feria (1)	Molesta Inofensiva	5	10	20
Planta de Compostaje de residuos Orgánicos en General (1)	Molesta Inofensiva	5	10	20
Centro o Patio de Acopio Exclusivo (1)	Molesta Inofensiva	5	10	-
Centro o Patio de Acopio con Separación y Clasificación (1)	Molesta Inofensiva	5	10	20
Planta de Tratamiento Térmico de Residuos Domiciliarios y Hospitalarios. (2)	Molesta Inofensiva	5	10	20

(1) Los establecimientos destinados a la disposición transitoria de residuos sólidos domiciliarios indicados, deberán cumplir, además, con las normas establecidas en el artículo 7.2.3.1. de la Ordenanza PRMS.

(2) Los establecimientos destinados a Plantas de Tratamiento Térmico, deberán cumplir, además, con las normas establecidas en el artículo 7.2.3.2 de la Ordenanza PRMS.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

¹¹ Artículo 4.7, Ordenanza del PRMS: Numeral 2, Letra g:

“g) Factibilidad de la zonificación propuesta, considerando la destinación de densidades y usos de suelo previsto en los números 3 y 4 siguientes.

Los Estudios de Impacto Urbano deberán desarrollarse considerando la potencial área de influencia del proyecto, acorde a la magnitud del mismo. Además, deberán ser informados favorablemente por los organismos técnicos competentes.

Estos Estudios señalarán los requisitos para factibilizar el proyecto e insertarlo adecuadamente en la estructura urbana comunal e intercomunal. La mitigación de los impactos producidos deberá resolverse señalando los proyectos específicos que los mitigarán, con su financiamiento y plazo o etapas de materialización.

Para los efectos de informar favorablemente los Proyectos a que se refiere el inciso segundo del número 1 de este artículo, la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo deberá considerar el Estudio de Impacto Urbano que se presentó para la aprobación del Anteproyecto respectivo.”

¹² artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS.

2.3.1.2 Vialidad Metropolitana y aplicación a nivel urbano.

En la Comuna de Padre Hurtado, el PRMS reconoce dentro de su vialidad estructurante metropolitana a la Ruta 78 y el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado). En el caso de la Ruta 78, esta es reconocida dentro del área de extensión urbana prevista por el PRMS, otorgándole una categoría de vía expresa, con un ancho entre líneas oficiales de 100 metros. En tanto, el Camino a Melipilla es definido como una vía troncal, estableciendo un ancho entre líneas oficiales de 40 metros (ver CUADRO 2-17).

CUADRO 2-17: Vialidad metropolitana establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), Comuna de Padre Hurtado.

Código	Categoría	Nombre de la vía y tramo general	Tramos urbanos Ancho Mínimo entre líneas oficiales (m)
E29P	Expresa	Ruta 78 (Autopista del Sol), entre Límite Urbano poniente de Padre Hurtado y Límite Urbano oriente de Padre Hurtado	100
T57S	Troncal	Camino a Melipilla, , entre Límite Urbano oriente de Padre Hurtado y Límite Urbano sur poniente de Padre Hurtado	40

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

2.3.2 Plan Regulador Comuna de Padre Hurtado.

El PRC de Padre Hurtado fue promulgado por la Resolución N° 92 del Consejo Regional Metropolitano de Santiago, del 13 de septiembre de 2004, entrando en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial, el 04 de febrero de 2005. Este instrumento de planificación regula el desarrollo de un **área urbana de 878,4 hectáreas**, aproximadamente.

En el interior del área urbana establecida por el PRC, se definen normas urbanísticas referidas al uso de suelo, en conjunto con las respectivas condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, además de la fijación del límite urbano. Este Plan presenta a la fecha un total de 11 modificaciones parciales vigentes.

2.3.2.1 Vialidad estructurante y declaratorias de utilidad pública.

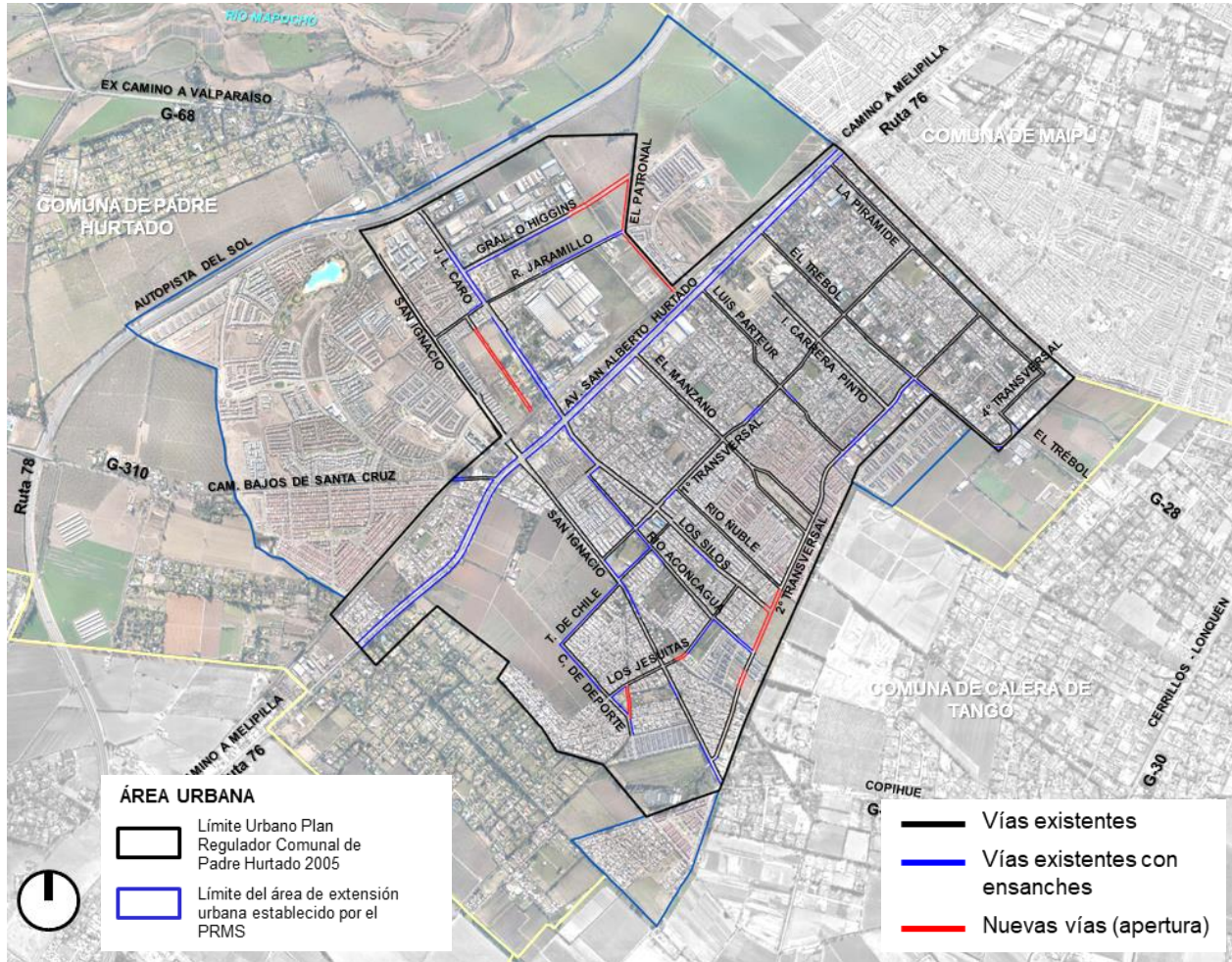
La propuesta de conectividad vial del PRC de Padre Hurtado, establecida originalmente el año 2005, experimentó una serie de modificaciones, especialmente por las repercusiones que tuvo la implementación de las caducidades de las declaratorias de utilidad pública, producto de la aplicación de la Ley 19.939 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹³. Esto implicó la eliminación de varias vías proyectadas por el Plan, especialmente en los sectores orientados al crecimiento urbano.

La estimación de la condición actual de las vías, definidas por el PRC, en cuanto a su grado de implementación y sus declaratorias de utilidad pública, que aún siguen vigentes, es presentada en la FIGURA 2-24. En la figura, las líneas en color negro representan aquellas vías definidas por el Plan que se encuentran ejecutadas (vías existentes), en tanto, las líneas azules identifican los ensanches que se mantienen vigentes y las líneas rojas aquellos tramos proyectados, que aún no se encuentran ejecutados.

En relación a las categorías de las vías definidas por el PRC, de acuerdo al artículo 2.3.2. de la OGUC, destaca la condición del Camino a Melipilla que se define como vía expresa, sin embargo, el PRMS le asigna la categoría de vía troncal, fijando un ancho proyectado entre líneas oficiales de 40 metros. En el resto de la trama vial, se asignan categorías colectoras y de servicios, no estableciendo vías de tipo local.

¹³ Ley 19939 "Modifica el artículo 59 de la ley general de urbanismo y construcciones, con el objeto de establecer la caducidad de la declaratoria de utilidad pública contenida en los planes reguladores" D.O. 13.02.2004, que en la actualidad se encuentra derogada por la Ley 20.791 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, D.O. 29.10.2014.

FIGURA 2-24: Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Padre Hurtado (vigente).

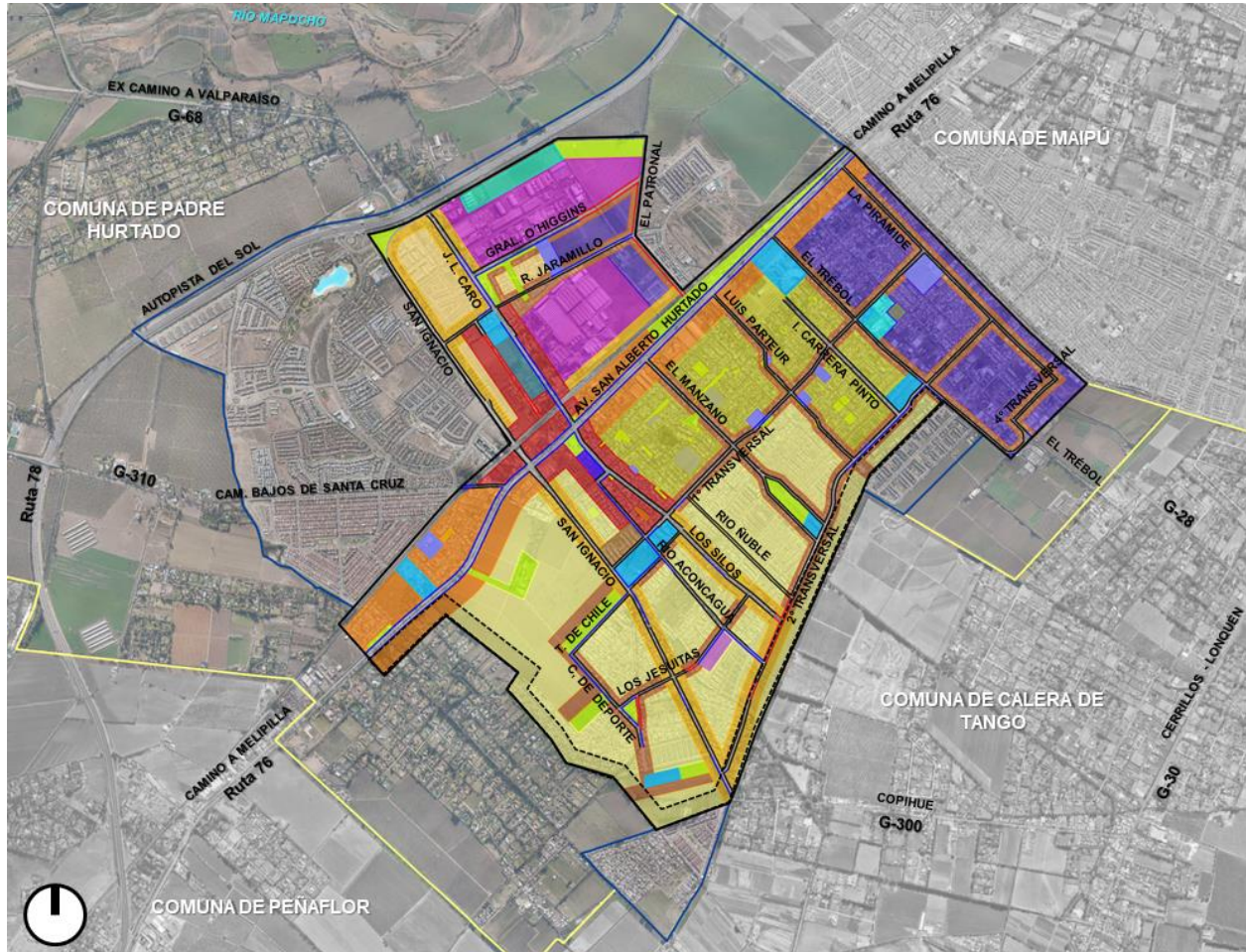


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023).

2.3.2.2 Zonificación del Plan y lineamientos normativos.

En relación a la propuesta de zonificación del Plan, en actualidad esta presenta las mismas categorías definidas originalmente en 2005, pero con un mayor número de zonas de equipamientos. La descripción general de la zonificación y tipos de zonas son representados en la FIGURA 2-25 y CUADRO 2-18.

FIGURA 2-25: Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado (vigente).



- | | | |
|---|---|----------------------------|
| Zona A: Centro Comunal | Zona H1: Habitacional (D.S. 156 MINVU de 2002) | Zona F1: Industrial |
| A: Centro Comunal (600 Hab/Ha) | H1: Habitacional (450 Hab/Ha) | F1: Industrial (Exclusiva) |
| Zona B: Corredores Mixtos | Zona D: Mixta | Otros |
| B1: Corredor Regional (450 Hab/Ha) | Zona D: Mixta (150 Hab/Ha) | Áreas Verdes |
| B2: Corredor Intercomunal (450 Hab/Ha) | Zona E: Equipamientos | Área de Transición Urbana |
| B3: Corredor Local (350 Hab/Ha) | E1: Centro Cívico | |
| Zona C: Habitacional | E2: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha) | |
| C1 (450 Hab/Ha) | E2-1: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha) | |
| C2 (350 Hab/Ha) | E3: Recreacional Deportivo | |
| C3 (150 Hab/Ha) | E4: Histórico y Cultural | |
| Zona H1: Habitacional (D.S. 156 MINVU de 2002) | E5: Áreas Verdes e Infraestructura | |
| H1: Habitacional (450 Hab/Ha) | E6: Equipamiento de Seguridad | |

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO 2-18: Listado de zonas y áreas del PRC de Padre Hurtado (vigente).

Tipo de zona	Zonas
Zona A: Centro Comunal.	A: Centro Comunal (600 Hab/Ha)
Zona B: Corredores Mixtos.	B1: Corredor Regional (450 Hab/Ha) B3: Corredor Local (350 Hab/Ha) B2: Corredor Intercomunal (450 Hab/Ha)

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipo de zona	Zonas	
Zona C: Habitacional.	C1 (450 Hab/Ha) C2 (350 Hab/Ha)	C3 (150 Hab/Ha)
Zona H1: Habitacional (D.S. 156 MINVU de 2002)	H1: Habitacional (450 Hab/Ha)	
Zona D: Mixta	D: Mixta (150 Hab/Ha)	
Zona E: Equipamientos	E1: Centro Cívico E2: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha) E2-1: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha)	E3: Recreacional Deportivo E4: Histórico y Cultural E5: Áreas Verdes e Infraestructura E6: Equipamiento de Seguridad
Zona F1: Industrial	F1: Industrial (Exclusiva)	
Otros	Áreas verdes	Área de Transición Urbana
Áreas de restricción	Área R1: Restricción de Líneas Férreas. Área R2: Restricción de Canales. Área R3: Inmuebles de Conservación Histórica.	Área R4: Restricción de Líneas de Transmisión Eléctrica.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Ordenanza y Planos del PRC de Padre Hurtado y sus modificaciones.

A continuación, se presenta la descripción y el análisis de las zonas definidas por el PRC, a nivel de categorías.

- *Zona A: Centro Comunal.*

La zona A es definida en el área central de Padre Hurtado, frente al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) y su proyección hacia el norte a lo largo de la Av. José Luis Caro, hasta Rodolfo Jaramillo, mientras que por el sur, se extiende por las calles Los Silos y Río Aconcagua, hasta Primera Transversal. Las normas urbanísticas establecidas en esta zona son presentadas a continuación:

Normas urbanísticas de usos de suelo	
Permitidos	Prohibidos
- Equipamiento menor y básico de: comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, servicios y social. - Residencial. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos

Normas urbanísticas de subdivisión y edificación	
Tipo de Norma Urbanística	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m ²
Densidad bruta	600 Hab/Ha
Sistema de agrupamiento	Continuo (1), aislado sobre edificación continua
Altura máxima de edificación	21 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2,8

(1) "La altura mínima de la edificación continua es de 7 metros, sobre esta podrá consultarse edificación aislada, aplicándose la rasante desde la altura de edificación continua proyectada y el eje de la calle, hasta la altura máxima permitida".

- *Zona B: Corredores Mixtos.*

El Plan establece zonas de corredores mixtos, definidas como B1, B2 y B3, sobre las principales vías al interior del área urbana. Las normas urbanísticas establecidas en estas zonas son presentadas a continuación:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Normas urbanísticas de usos de suelo		
Zona	Permitidos	Prohibidos
Zona B1: Corredor Regional.	- Equipamiento mediano, menor y/o básico de: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud (excepto cementerios y crematorios), seguridad (excepto cárceles y centros de detención), servicios y social. - Vivienda. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos
Zona B2: Corredor Intercomunal.	- Equipamiento mayor, mediano, menor y/o básico de: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud (excepto cementerios y crematorios), seguridad (excepto cárceles y centros de detención), servicios y social. - Vivienda. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos
Zona B3: Corredor Local.	- Equipamiento menor y básico (excepto equipamiento salud de tipo cementerio y crematorio y equipamiento seguridad de tipo cárceles y centros de detención). - Vivienda. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos

Normas urbanísticas de subdivisión y edificación			
Tipo de Norma Urbanística	Zona B1	Zona B2	Zona B3
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²	500 m ²	300 m ²
Densidad bruta	450 Hab/Ha	450 Hab/Ha	350 Hab/Ha
Sistema de agrupamiento	Continuo (1), pareado y aislado	Continuo (1), pareado y aislado	Continuo (1), pareado y aislado
Altura máxima de edificación	15 m	15 m	15 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7	0,7	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2,1	2,1	1,8

(1) "La altura mínima de la edificación continua es de 9 metros. Sobre esta altura se permitirá edificación aislada, aplicándose la rasante desde la altura de 9 m y el eje de la calle, hasta la altura máxima permitida".

- *Zona C: Habitacional y Zona H1: Habitacional.*

El Plan define zonas habitaciones, denominadas como C1, C2, C3 y H1. Las normas urbanísticas establecidas en estas zonas son presentadas a continuación:

Normas urbanísticas de usos de suelo		
Zona	Permitidos	Prohibidos
Zonas C1, C2, C3 y H1	- Vivienda. - Equipamiento básico de: culto, educación, comercio. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos

Normas urbanísticas de subdivisión y edificación				
Tipo de Norma Urbanística	C1	C2	C3	H1
Superficie de subdivisión predial mínima	160 m ²	160 m ²	300 m ²	-
Densidad bruta	450 Hab/Ha	350 Hab/Ha	150 Hab/Ha	450 Hab/Ha
Sistema de agrupamiento	Pareado, aislado	Pareado, aislado	Pareado, aislado	-
Altura máxima de edificación	15 m	12 m	9 m	-
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7	0,6	0,5	-
Coefficiente de constructibilidad	1,4	1,2	1,0	-

- *Zona D: Mixta*

Esta zona es definida en el sector de Santa Rosa de Chena, además es prevista en las áreas aledañas a la zona industrial F1, al norte del área urbana. Las normas urbanísticas establecidas en esta zona son presentadas a continuación:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Normas urbanísticas de usos de suelo	
Permitidos	Prohibidos
<ul style="list-style-type: none"> - Actividades productivas y de servicio de carácter industrial inofensiva (1) - Equipamiento menor y básico (excepto equipamiento salud de tipo cementerios y crematorios y equipamiento seguridad de tipo cárceles y centros de detención). - Infraestructura de tipo terminal de servicios de locomoción colectiva urbana. - Vivienda (2). - Espacio público. - Área verde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los no incluidos como permitidos

Normas urbanísticas de subdivisión y edificación		
Tipo de Norma Urbanística	Vivienda	Equipamiento, actividades productivas e infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²	500 m ²
Densidad bruta	150 Hab/Ha (2)	No aplica
Sistema de agrupamiento	Pareado, aislado	Aislado
Altura máxima de edificación	9 m	9 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,0	2,4
Distanciamiento mínimo a medianero	OGUC	5 m

(1) "se permitirá portería en antejardín con superficie máxima de 18 m² en un piso".

(2) "En áreas al poniente de Camino a Melipilla Densidad Máxima 450 Hab/Ha"

- Zona E: Equipamientos.

El Plan establece siete zonas catalogadas de equipamientos (zonas E1, E2, E2-1, E3, E4, E5 y E6), pero no todas son exclusivas para este uso de suelo, sino que también admiten usos residenciales (zonas E2 y E2-1). Las normas urbanísticas establecidas en estas zonas son presentadas a continuación:

Normas urbanísticas de usos de suelo		
Zona	Permitidos	Prohibidos
Zona E1: Centro Cívico.	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento mediano de seguridad (excepto cárceles y centros de detención) y servicios. - Espacio público. - Área verde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los no incluidos como permitidos
Zona E2: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha).	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento menor y/o básico de: comercio, culto y cultura, educación, esparcimiento, seguridad (excepto cárceles y centros de detención), servicios y social. - Vivienda, hasta el 50% del predio. - Espacio público. - Área verde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los no incluidos como permitidos
Zona E2-1: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha).	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: Vivienda. - Equipamiento: salud, comercio, culto cultura, educación, esparcimiento, seguridad, servicios, social. - Espacio público. - Área verde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: moteles. - Salud: Cementerios, crematorios - Comercio: cantinas, bases, pubs, tabernas, cabarés, peñas folclóricas, quintas de recreo, discotecas, cibercafé, servicios de comida al auto. Compraventa de automóviles y todo tipo de vehículos y maquinarias similares. Ferias libres. - Esparcimiento: casinos, locales comerciales con juegos electrónicos, mecánicos y/o similares, juegos de azar, salón de pool o billar. - Seguridad: cárceles y centros de detención de rehabilitación delictual.
Zona E3: Recreacional Deportivo.	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento básico, sólo culto y cultura y social. - Equipamiento menor y básico sólo comercio, deporte y esparcimiento. - Espacio público. - Área verde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los no incluidos como permitidos
Zona E4: Histórico y Cultural.	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento mediano de tipo culto y cultura y educación. - Espacio público. - Área verde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los no incluidos como permitidos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Normas urbanísticas de usos de suelo		
Zona	Permitidos	Prohibidos
Zona E5: Áreas Verdes e Infraestructura.	- Equipamiento menor y básico de deporte. - Infraestructura de tipo terminal de servicios de locomoción colectiva urbana. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos
Zona E6: Equipamiento de Seguridad.	- Equipamiento de educación, cultura, salud, deportes y esparcimiento.	- Todos los no incluidos como permitidos

Normas urbanísticas de subdivisión y edificación							
Tipo de Norma Urbanística	E1	E2	E2-1	E3	E4	E5	E6
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	500 m ²
Densidad bruta	No aplica	450 Hab/Ha	450 Hab/Ha	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Sistema de agrupamiento	Pareado, aislado	Pareado, aislado	Pareado, aislado	Pareado, aislado	Pareado, aislado	Pareado, aislado	Continuo, pareado y aislado
Altura máxima de edificación	24 m	15 m	15 m	9 m	9 m	9 m	15 m
Altura máxima de edificación continua	-	-	-	-	-	-	9 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7	0,7	0,7	0,3	0,3	0,3	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2,8	2,1	2,1	0,3	0,3	0,3	2,1
Distanciamiento mínimo a medianero	-	-	-	-	-	-	5 m

- Zona F1: Industrial.

El Plan establece la zona F1 como industrial, que es coincidente con la zona industrial exclusiva establecida por el PRMS. Es la única zona dentro del área urbana que admite usos de suelo de actividades productivas (industrial, bodegaje y talleres) del tipo inofensivas y molestas. Las normas urbanísticas aplicadas en esta zona son descritas a continuación:

Normas urbanísticas de usos de suelo	
Permitidos	Prohibidos
- Actividades productivas y de servicio de carácter industrial molestas e inofensivas. - Equipamiento mediano, menor y básico excepto educación, salud, seguridad de tipo cárceles y centros de detención. - Infraestructura de tipo terminal de servicios de locomoción colectiva urbana. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos.

Normas urbanísticas de subdivisión y edificación	
Tipo de Norma Urbanística	Aplicación (1)
Superficie de subdivisión predial mínima	1.500 m ²
Densidad bruta	No aplica
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación	12 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,8
Distanciamiento mínimo a medianero	5 m

(1) Se permitirá en antejardín con superficie máxima de 18 m² en un piso.

CUADRO 2-19: Definición de zonas y áreas del PRC de Padre Hurtado (vigente). Superficies.

Tipo de zona	Zonas	Sup. (ha)	%
Zona A: Centro Comunal.	A: Centro Comunal (600 Hab/Ha)	36,2	4,1
	Subtotal	36,2	4,1
Zona B: Corredores Mixtos.	B1: Corredor Regional (450 Hab/Ha)	67,9	7,7
	B2: Corredor Intercomunal (450 Hab/Ha)	54,1	6,2
	B3: Corredor Local (350 Hab/Ha)	81,4	9,3
	Subtotal	239,6	27,3
Zona C: Habitacional.	C1 (450 Hab/Ha)	19,4	2,2
	C2 (350 Hab/Ha)	204,2	23,2
	C3 (150 Hab/Ha)	87,8	10,0
	Subtotal	311,5	35,5
Zona H1: Habitacional (D.S. 156 MINVU de 2002)	H1: Habitacional (450 Hab/Ha)	3,1	0,4
	Subtotal	3,1	0,4
Zona D: Mixta	D: Mixta (150 Hab/Ha)	92,4	10,5
	Subtotal	92,4	10,5
Zona E: Equipamientos	E1: Centro Cívico	1,3	0,1
	E2: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha)	20,7	2,4
	E2-1: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha)	2,8	0,3
	E3: Recreacional Deportivo	11,3	1,3
	E4: Histórico y Cultural	4,3	0,5
	E5: Áreas Verdes e Infraestructura	6,3	0,7
	E6: Equipamiento de Seguridad	2,0	0,2
Subtotal	48,7	5,5	
Zona F1: Industrial	F1: Industrial (Exclusiva)	61,5	7,0
	Subtotal	61,5	7,0
Otros	Áreas verdes	36,4	4,1
	Subtotal	36,4	4,1
	TOTAL	793,2	90,3
Área Urbana PRC 2005		878,4	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023).

Síntesis de aplicación de superficies por zonas:

- La mayor parte de las zonas corresponden a los tipos A, B, C, H y D, con una superficie de 646,6 ha, que representa un 73,6% del área urbana del PRC.
- Las zonas A de “Centro Comunal” presentan una superficie de 36,2 ha, equivalente al 4,1% de la superficie urbana. En tanto, las zonas B “Corredores Mixtos” comprenden una superficie 239,6 ha, equivalente al 27,3% del área urbana.
- Las zonas C “Habitacionales” abarcan una superficie de 311,5 ha, que implican un 35,5% de la superficie urbana. Mientras que la zona H1 “Habitacional” presenta una superficie de 3,1 ha (0,4%). Mientras que la zona D “Mixta” comprende una superficie de 92,4 ha, equivalente al 10,5% del área urbana.
- Las zonas E “Equipamientos”, en conjunto comprenden una superficie de 48,7 ha, que representan el 5,5% del área urbana. La zona F1 “Industrial” presenta una superficie de 61,5 ha, que equivalen al 7% del área urbana.
- Las zonas de “Áreas Verdes” comprenden una superficie total de 36,4 ha, que implican el 4,4% del área urbana.

2.3.3 Síntesis de aplicación normativa del PRC de Padre Hurtado.

Se presenta a continuación una síntesis de la aplicación del PRC de Padre Hurtado vigente y de las normas establecidas por el PRMS, que definen condicionantes para el desarrollo urbano del área urbana.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
Sistema de conectividad y trama urbana.	<ul style="list-style-type: none"> - El PRC estableció una estructura de conectividad en el año 2005, que reconoció gran parte de las vías existentes en dicha fecha, además de establecer una estructura de nuevas vías en toda su área de planificación. - Las distintas modificaciones al PRC, especialmente las relacionadas con la aplicación de la Ley 19.939 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹⁴, estableció modificaciones en el trazado de las vías proyectadas y la eliminación de algunos de sus trazados. - La aplicación de lo anterior, conlleva que una parte del área urbana establecida por el PRC, presente un bajo nivel de conectividad proyectada. Esto se ve aplicado en el sector sur del área urbana, donde en la actualidad existe una mínima cantidad de vías proyectadas, lo que afecta especialmente a las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano de Padre Hurtado. - Sin perjuicio de lo antes expuesto, en el resto del área urbana del PRC, los trazados viales proyectados han permitido orientar el desarrollo de la ciudad, permitiendo que las nuevas urbanizaciones se encuentren integradas a la ciudad. Esto es aplicable a las avenidas Primera Transversal, Segunda Transversal, El Manzano, entre otras.
Zonas de extensión urbana y sistema de conectividad previstas por el PRMS.	<ul style="list-style-type: none"> - La AUDP establecidas por el PRMS, define las zonas de extensión urbana previstas para crecimiento de Padre Hurtado. - En cuanto a la estructura de conectividad, el PRMS sólo reconoce la Ruta 78 y la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla) como parte de la vialidad estructurante del área urbana, incluyendo a la AUDP. - Es por lo anterior, que en el interior de las AUDP no se presentan en la actualidad vías propuestas para orientar el crecimiento de estos sectores. Es por esto, que la estructura de conectividad existe en la AUDP fue desarrollada por cada uno de los proyectos de urbanización.
Nuevas centralidades y zonas mixtas de corredor.	<ul style="list-style-type: none"> - El PRC vigente, establece la definición de un centro urbano para la comuna y la ciudad, que no existe consolidado en la actualidad, correspondiente a la zona A. En esta zona se establecen las mayores alturas y densidades del Plan, con una altura máxima de edificación de 21 metros (equivalente a 8 pisos, aproximadamente), además de una altura máxima para construcciones continuas de 7 metros (2 pisos, aproximadamente), con una densidad de 600 Hab/Ha. Junto a lo anterior, permiten un sistema de agrupamiento continuo y aislado sobre la construcción continua. - El Plan establece un sistema de zonas de usos mixtos, principalmente residenciales y equipamientos, establecidas a lo largos de los principales corredores viales. Estas zonas corresponde a las B1, B2 y B3. - En estas zonas se define una altura máxima de 15 metros (5 pisos, aproximadamente), con una densidad bruta máxima entre 350 y 450 Hab/Ha, con un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo.
Zonas preferentemente residenciales.	<ul style="list-style-type: none"> - El PRC define gran parte del área urbana como zonas habitaciones, con usos preferentemente residenciales (vivienda), correspondiente a las zonas C1, C2, C3 y H1. - Estas zonas establecen una altura máxima de edificación de 9, 12 y 15 metros (entre 3 y 5 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado. Junto a lo anterior, se fija una densidad entre 150 y 450 Hab/Ha. - La mayor de los terrenos que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, en el área urbana prevista por el PRC vigente, se encuentra inscrita dentro de la zona C2, con una densidad bruta de 350 Hab/Ha y una altura máxima de 12 metros (4 pisos, aproximadamente).
Zonas mixtas.	<ul style="list-style-type: none"> - El sector de Santa Rosa de Chena es definido por el PRC vigente dentro de la zona mixta D1. Esta zona, además es prevista en las áreas aledañas a la zona industrial F1, al norte del área urbana. - En este tipo de zona admiten usos residenciales, equipamientos y actividades productivas inofensivas. Junto a lo anterior, se define la aplicación diferenciada de normas de edificación respecto al uso de suelo. - En el caso de los usos residenciales, se admiten un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una densidad bruta máxima de 150 Ha/Ha, hasta 9 metros de altura máxima (3

¹⁴ LEY 19939 "Modifica el artículo 59 de la ley general de urbanismo y construcciones, con el objeto de establecer la caducidad de la declaratoria de utilidad pública contenida en los planes reguladores" D.O. 13.02.2004, que en la actualidad se encuentra derogada por la Ley 20.791 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, D.O. 29.10.2014.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Concionantes	Descripción
	pisos, aproximadamente). En el caso de los usos de equipamiento y actividades productivas, se admiten construcciones de tipo aisladas, con una altura de 9 metros (3 pisos).
Zonas de equipamientos.	<ul style="list-style-type: none"> - El Plan establece siete zonas catalogadas de equipamientos (zonas E1, E2, E2-1, E3, E4, E5 y E6), pero no todas son exclusivas para este uso de suelo, sino que también admiten usos residenciales (zonas E2 y E2-1). - Las zonas reconocen los principales equipamientos existentes, principalmente del tipo educacional, deportivo, culto, cultura y de servicios municipales. - La zona E1 se encuentra orientada al desarrollo del edificio consistorial Municipal. En tanto, las zonas E2 y E2-1, presentan una parte de su superficie ocupada por conjuntos residenciales.
Zonas industriales.	<ul style="list-style-type: none"> - El Plan establece la zona F1 como industrial, que es coincidente con la zona industrial exclusiva establecida por el PRMS. Es la única zona dentro del área urbana que admite usos de suelo de actividades productivas (industrial, bodegaje y talleres) del tipo inofensivas y molestas. Por lo anterior, sólo permiten el desarrollo de construcciones aisladas de hasta 12 metros de altura.
Áreas verdes.	<ul style="list-style-type: none"> - La propuesta del PRC vigente reconoce una parte de las áreas verdes existentes, además de establecer nuevas áreas de este tipo. - Esta propuesta permitió la implementación de nuevos parques, como es el caso de los parques La Carbonera y El Manzano. - Las nuevas áreas verdes aun no ejecutadas, se emplazan principalmente en el sector sur del área urbana. Su emplazamiento coincide con las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano en la actualidad.

3 IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.

3.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

3.1.1 Visión de Futuro.

La Imagen Objetivo de un plan regulador es una herramienta de tipo conceptual que persigue establecer una **visión prospectiva, propositiva y deseada, del desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación**, estableciendo una serie de lineamientos esenciales del ordenamiento territorial, que respondan a objetivos de planificación específicos enmarcados en el ámbito de acción normativo propio de un PRC.

La Imagen Objetivo nace a partir de los elementos técnicos del diagnóstico, de las opiniones recogidas en las actividades participativas y de los antecedentes ambientales. No obstante, es finalmente la expresión de la voluntad planificadora del órgano responsable, en la que se establecen las primeras decisiones acerca de cómo se espera que sea el desarrollo urbano, cómo deberá ocuparse el territorio y las características que tendrán los diversos espacios del área en planificación.

Para efectos de formular el PRC, en el cuadro siguiente se describe el significado de cada componente de la Imagen Objetivo, correspondiente a los principales temas de planificación, incluyendo su Visión de Futuro que espera alcanzar.

¿Cómo será Padre Hurtado en el año 2044?

Nº	Temas de planificación	Visión de Futuro	
1	Intensidad del uso residencial y la escala urbana.	1.1	Ciudad de carácter residencial de nivel metropolitano y comunal, que acoge el crecimiento de la población futura.
		1.2	Ciudad que mantiene su "escala humana", con el predominio de barrios residenciales, con una ocupación del territorio urbano controlado, conservado su vida tranquila y caminable.
2	Conectividad e integración urbana.	2.1	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte de nivel metropolitano, comunal y local.
		2.3	Ciudad que presenta una estructura de conectividad que integra la totalidad del área urbana.
		2.4	Ciudad que ha diversificado su oferta de modos de transporte, incluyendo el transporte públicos, redes de ciclovías y la circulación peatonal, además de los medios privados vehiculares.
3	Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes.	3.1	Ciudad con nuevas centralidades, a nivel comunal y local, que promueve el acceso de la población a equipamientos y servicios.
		3.2	Ciudad con un sistema de espacios públicos y áreas verdes, conformada por plazas y parques, distribuidos al interior del área urbana.
4	Recuperación o mejoramiento de la imagen urbana.	4.1	Ciudad que presenta una imagen urbana consolidada frente a su principal corredor (Av. San Alberto Hurtado).
		4.2	Ciudad que presenta un centro urbano a nivel comunal, asociado a la Plaza de Armas y el edificio Consistorial de Padre Hurtado.
		4.3	Ciudad que integra el espacio del ferrocarril, con una imagen urbana consolidada en su contexto, tanto en su espacio públicos como en sus construcciones.
5	Localización de actividades productivas.	5.1	Centro empresarial-industrial y de servicios en el sector norte de la ciudad, que ofrece fuente de empleos, que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.
		5.2	Ciudad que presenta una adecuada relación entre sus áreas con presencia de actividades productivas (especialmente de tipo industrial) y sus sectores con predominio de usos residenciales.

3.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.

3.2.1 Objetivos de planificación.

Los objetivos de planificación refieren a las metas¹⁵ que el Plan se propone alcanzar con sus medidas, para contribuir a solucionar los problemas, resolver los conflictos, junto con destacar y potenciar los valores enunciados, sobre la base de la visión de futuro. Sin embargo, estos objetivos deben ser coherentes con la orientación general del desarrollo urbano deseado, la que se nutre, por una parte de los elementos del diagnóstico, pero también de la visión de futuro que tienen las autoridades, los habitantes y los usuarios del área en planificación.

Las medidas de planificación es la forma que tiene el PRC de aplicar los objetivos de planificación, dentro de su marco de competencia normativa, establecida por la LGUC y la OGUC.

En el siguiente cuadro se definen los objetivos de planificación, establecidos a partir de la Visión de Futuro planteada en el punto anterior, los cuales estructuran la imagen objetivo que se quiere alcanzar con el desarrollo del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, incluyendo las medidas de planificación.

CUADRO 3-1: Definición de Objetivos de Planificación.

1. Intensidad del uso residencial y la escala urbana.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
1.1	Ciudad de carácter residencial de nivel metropolitano y comunal, que acoge el crecimiento de la población futura.	Conservar el carácter residencial de los sectores con predominio de viviendas, aportando acceso a equipamientos y con una adecuada conectividad.	- Establecer zonas que admitan usos residenciales de vivienda, junto con usos de equipamientos básicos complementarios (educación, salud, deporte, social y seguridad). - Establecer normas de edificación, vinculadas con densidad, subdivisión predial y alturas de edificación, que permitan acoger el desarrollo de nuevas viviendas, debidamente integradas.
		Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios.	- Reconocer sectores dentro del área urbana, que se encuentren disponibles para el crecimiento de la ciudad, con el fin de orientarlos como zonas que admiten usos residenciales. - Definición de zonas a lo largo de los principales corredores viales, que permitan el desarrollo de usos de equipamiento (comercio y servicios, principalmente) y usos residenciales, que faciliten el acceso a equipamientos, desde los sectores residenciales colindantes. - Establecer zonas de usos de equipamientos exclusivos o preferentes, que reconozcan terrenos con este tipo de usos existentes, o bien, definición de nuevas zonas de este tipo en sectores específicos del área urbana, asociados a barrios residenciales, tanto existentes como proyectados.
1.2	Ciudad que mantiene su "escala humana", con el predominio de barrios residenciales, con una ocupación del territorio urbano controlado, conservado su vida tranquila y caminable.	Conservar la ocupación del territorio urbano, permitiendo conciliar las áreas con menor intensidad de construcciones (densidad y altura), con respecto a sectores con mayor nivel de concentración.	- Establecer zonas que reconozcan a los sectores donde se busca conservar sus características urbanas, definiendo normas urbanísticas de alturas y densidades máximas, que controlen su intensidad de ocupación de suelo. - Precisar la aplicación de normas urbanísticas en las zonas donde se persigue modificar las condiciones urbanas existentes, de manera que se diferencien de aquellas que se busca conservar.
			- Establecer restricciones o prohibiciones a usos de suelo destinados a actividades productivas molestas

¹⁵ Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		Restringir la localización de actividades molestas (por ruido o la generación de otros contaminantes), que puedan afectar áreas con predominio residencial.	<ul style="list-style-type: none"> o equipamientos de escala mayor, en las zonas que admitan usos residenciales preferentes. - Reconocer las zonas de usos mixtos existentes, que presenten actividades productivas inofensivas. - Establecer áreas exclusivas o preferentes, para el desarrollo de actividades productivas, claramente diferenciadas de las zonas residenciales.

2. Conectividad e integración urbana.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
2.1	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte de nivel metropolitano, comunal y local.	Reconocer los principales accesos a la ciudad, de carácter intercomunal, junto con mejorar su vinculación con las vías emplazadas al interior del área urbana.	- Incorporar dentro de la vialidad estructurante del Plan los caminos públicos existentes, que permiten el acceso a la ciudad, asignado sus categorías conforme a lo establecido por el artículo 2.3.2. de la OGUC.
2.2	Ciudad que presenta una estructura de conectividad que integra la totalidad del área urbana.	Completar el trazado de las vías existentes, que en la actualidad se encuentran con interrupciones o con anchos insuficientes en algunos tramos.	- Reconocer el trazado de vías previstas por el PRC de Padre Hurtado vigente, completando sus trazados, junto con proveer de una trama urbana que incluya la totalidad del área urbana, mediante nuevas declaratorias de utilidad pública, asignado sus categorías conforme a lo establecido por el artículo 2.3.2. de la OGUC, junto con fijar sus anchos entre líneas oficiales.
		Mejorar y aumentar los cruces a través de la línea del ferrocarril, que permitan facilitar su vinculación vial y peatonal, además de favorecer el acceso a la Estación Padre Hurtado.	- Integrar dentro de la vialidad estructurante, aquellas vías que cumplan la función de cruces a través de la línea del ferrocarril, junto con la posibilidad de conformar nuevos atravesos. - Definir vías de acceso a la Estación Padre Hurtado, reconociendo las calles existentes que cumplen dicha función o estableciendo nuevos accesos.
2.3	Ciudad que ha diversificado su oferta de modos de transporte, incluyendo el transporte públicos, redes de ciclovías y la circulación peatonal, además de los medios privados vehiculares.	Generar un sistema de circulación vial, que junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclovías.	- Establecer dentro de la propuesta de vialidad estructurante, corredores que puedan acoger el mejoramiento de su espacio público para uso peatonal, o bien, para la habilitación de ciclovías.

3. Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
3.1	Ciudad con nuevas centralidades, a nivel comunal y local, que promueve el acceso de la población a equipamientos y servicios.	Potenciar la conformación de un centro urbano principal para la ciudad, de carácter cívico, comercial y de servicios, que sea relevante para su contexto comunal.	- Establecer un nuevo centro urbano frente a la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla) y asociado a la Plaza de Armas, que permita usos mixtos (equipamiento y residencial).
		Definición de un sistema sub-centros dentro del área urbana, complementario al centro principal, que faciliten el acceso de las personas a equipamientos y servicios, más cercanos a los barrios existentes y las nuevas áreas destinada para el crecimiento residencial.	<ul style="list-style-type: none"> - Definir zonas a lo largo de los principales corredores viales, que permitan el desarrollo de usos de equipamiento (comercio y servicios, principalmente), mejorando el acceso a este tipo de usos a los barrios residenciales, tanto consolidados como los que se ejecuten a futuro. - Establecer zonas de usos de equipamientos exclusivos o preferentes, que puedan cumplir la función de sub-centros.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
			- Reconocer terrenos que alberguen equipamientos existentes, o bien, definir nuevas zonas de este tipo, en sectores específicos del área urbana
3.2	Ciudad con un sistema de espacios públicos y áreas verdes, conformada por plazas y parques, distribuidos al interior del área urbana.	Reconocimiento de las áreas verdes existentes, junto con propiciar el desarrollo de un sistema de áreas verdes públicas al interior de los nuevos barrios.	- Establecer zonas que reconozcan las plazas y parques existentes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.30. de la OGUC. - Proponer zonas que establezcan nuevas áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31 de la OGUC.
		Conformación de parques urbanos, complementarios al sistema de áreas verdes existentes, debidamente integrados a la ciudad y a los barrios.	- Establecer nuevas zonas destinadas a parques urbanos, por medio de declaratorias de utilidad pública.

4. Recuperación o mejoramiento de la imagen urbana.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
4.1	Ciudad que presenta una imagen urbana consolidada frente a su principal corredor (Av. San Alberto Hurtado).	Propiciar la recuperación y potencial reconversión de áreas deterioradas en sectores aledaños a la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla), con el fin de propiciar el mejoramiento de su imagen y calidad urbana.	- Definir zonas orientadas a generar procesos de reconversión de las actividades existentes en los terrenos adyacentes a la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla), favoreciendo la consolidación de edificaciones destinadas a usos de equipamientos y residenciales.
4.2	Ciudad que presenta un centro urbano a nivel comunal, asociado a la Plaza de Armas y el edificio Consistorial de Padre Hurtado.	Recuperar los espacios públicos asociados a la Av. Padre Hurtado, Av. Los Silos y Av. José Luis Caro, vinculándose con la Plaza de Armas y la Plaza Los Leones, potenciando su condición de centro cívico asociado al nuevo edificio consistorial.	- Definición de un ancho entre líneas oficiales, que permita incorporar espacios para la circulación peatonal, arborización y redes de ciclovías, además de espacio destinado actualmente a calzadas vehiculares, que complementen las plazas existentes.
4.3	Ciudad que integra el espacio del ferrocarril, con una imagen urbana consolidada en su contexto, tanto en su espacio públicos como en sus construcciones.	Mejorar la imagen urbana del sector de la Estación Padre Hurtado, dentro del marco de la definición de un nuevo centro urbano, aprovechando las nuevas condiciones de accesibilidad urbana otorgada por la implementación del Tren Santiago a Melipilla (Melitren).	- Establecer en los terrenos circundantes a la Estación, una zonificación orientada a la reconversión de actividades, definiendo usos de equipamientos y residenciales.
		Recuperación del espacio público y terrenos eriazos asociadas a la línea del ferrocarril en el interior del área urbana, especialmente en el área central de la ciudad, procurando revertir sus condiciones abandono y deterioro.	- Restringir la localización de construcciones y actividades en los terrenos contiguos a la línea del ferrocarril, orientándolos hacia usos de espacio público y área verde, junto con actividades relacionadas al funcionamiento del ferrocarril, especialmente en el sector vinculado con la Estación Padre Hurtado

5. Localización de actividades productivas.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
5.1	Centro empresarial-industrial y de servicios en el sector norte de la	Reconocer las áreas de desarrollo productivo exclusivo presentes al norte de la ciudad, junto con la implementación de usos de	- Precisar la zona industrial exclusiva industrial F1 establecida por el PRC de Padre Hurtado vigente, coincidente con el mismo tipo de zona definida por el PRMS.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
	ciudad, que ofrece fuente de empleos, que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	equipamientos y servicios en su interior, como complemento de las actividades productivas existentes.	- Incluir como complemento a los usos de actividades productivas y de infraestructura, usos de equipamientos, que permitan diversificar la oferta de actividades para la ciudad.
5.2	Ciudad que presenta una adecuada relación entre sus áreas con presencia de actividades productivas (especialmente de tipo industrial) y sus sectores con predominio de usos residenciales.	<p>Restringir la localización de actividades productivas al interior de los barrios existentes y en las áreas previstas para el crecimiento urbano residencial.</p> <p>Establecer franjas o áreas de transición entre los núcleos de actividades productivas, con respecto a las áreas residenciales, ya sea por la definición de zonas cuyas actividades permitan generar la transición gradual entre industria y viviendas, o bien, por medio de la conformación de franjas de espacio público o áreas verdes, que permitan generar un espacio de transición entre la industria y las viviendas.</p>	<p>- Establecer en las zonas que admiten usos residenciales, restricciones o prohibiciones a los usos de actividades productivas, especialmente las de tipo industrial.</p> <p>- Reconocer las zonas de usos mixtos existentes, que presenten actividades productivas inofensivas.</p> <p>- Fijar normas de edificación para usos de actividades productivas, que restrinjan la intensidad de ocupación de las construcciones, reduciendo su impacto sobre edificaciones con otros destinos, especialmente en entornos residenciales.</p> <p>- Establecer una gradiente de uso en el entorno de zonas industriales exclusivas, favoreciendo la localización de equipamiento, como zonas de transición hacia los sectores residenciales.</p> <p>- Definición de áreas con usos de espacio público o áreas verdes, en los bordes de zonas industriales exclusivas.</p>

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

4 IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

4.1 DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.

La definición de Alternativas de Estructuración Urbana dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial la Visión de Futuro y los Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas, en uno o más esquemas de estructuración. Estos esquemas, denominados Alternativas de Estructuración, buscan plantear distintas opciones de desarrollo en el área de estudio del Plan, tomando como base aquellos elementos propios del territorio, que por su importancia, constituyen componentes que caracterizan o condicionan significativamente las decisiones de planificación del nuevo instrumento.

La Imagen Objetivo establece la necesidad de orientar el desarrollo de la ciudad de Padre Hurtado, en relación a su contexto y condicionantes territoriales, insertos en su área sujeta a planificación urbana. Esta última, se encuentra conformada por el límite urbano establecido por el PRC de Padre Hurtado, vigente desde el año 2005, junto con las áreas de extensión urbana establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), vigentes desde el año 2006, denominadas como Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP).

Uno de los principales desafíos del presente Plan, es la orientación del crecimiento urbano y la regulación de los sectores consolidados existentes, presentes dentro del área de planificación.

Con respecto al crecimiento urbano, en términos conceptuales, este se puede llevar a cabo a través de dos procesos principales, uno por extensión¹⁶ y otro por densificación¹⁷. Ambos procesos de crecimiento se pueden llevar a cabo al mismo tiempo, dentro de un asentamiento urbano. En tanto, por medio del instrumento de planificación territorial es posible regular este tipo de procesos, por medio de la aplicación de sus normas urbanísticas, fomentando o limitando ambos tipos de crecimiento, en función de la imagen urbana que se quiere alcanzar a través del Plan.

En el caso de la Comuna de Padre Hurtado, las posibilidades de orientar el crecimiento urbano, por medio de la actualización de su PRC, se encuentran inscritas dentro de su área sujeta a planificación urbana, antes mencionada. Por tanto, el crecimiento por extensión se puede llevar a cabo en los terrenos que se encuentran disponibles para acoger dicho aumento, dentro de su área urbana. En tanto, el crecimiento por densificación es posible de ser orientado por medio de la aplicación de normas urbanísticas, sobre sectores que se encuentran consolidados, ya sea manteniendo sus actuales condiciones urbanas, o bien, admitiendo cambios en las mismas, hacia una mayor intensidad de ocupación.

Las posibilidades de desarrollo urbano antes mencionadas, son reconocidas en la visión de futuro y sus objetivos de planificación que forman parte de la Imagen Objetivo. En este sentido se tiende a considerar un escenario de desarrollo conciliador entre crecimiento y conservación, que busca admitir el crecimiento urbano, pero considerando una ocupación controlada del territorio, salvo en sectores específicos que se busca potenciar su proceso de desarrollo.

En definitiva, las Alternativas de Estructuración Urbana del Plan que se presentan a continuación, son la expresión territorial de diversas maneras de organizar el espacio urbano comunal. Todas ellas son coherentes con la visión de futuro, con los objetivos de planificación establecidos y con el mandato de los lineamientos del desarrollo urbano enunciado, pero planteando énfasis en algunas materias específicas, tanto espaciales (zonas) como de lineamientos normativos.

¹⁶ El crecimiento urbano por extensión conlleva la incorporación de nuevo suelo para la extensión de las áreas ya urbanizadas o consolidadas, de una localidad o ciudad.

¹⁷ El crecimiento urbano por densificación corresponde al aumento de la intensidad de las construcciones en un mismo suelo urbano. En este sentido, el crecimiento se lleva a cabo por medio del aumento de la densidad de superficie construida, lo que generalmente ocurre con un incremento de la altura de dichas edificaciones.

4.1.1 Componentes comunes y diferenciadores entre alternativas.

En la presente propuesta se establecen dos Alternativas de Estructuración Urbana, denominadas por una letra (A y B). La diferenciación de las alternativas se elaboró tomando como base uno o más componentes comunes, pero modificando su localización, superficie o aspectos normativos. Estos componentes se describen a continuación:

Área de interés	Componentes comunes	Componentes diferenciadores
Sistema de conectividad e integración urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Conectividad comunal y metropolitana. - Conectividad a nivel urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vinculación del sistema de conectividad con áreas verdes y zonas de equipamientos.
Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un centro urbano comunal. - Reconocimiento y definición de sub-centros. - Conformación de zonas mixtas de equipamientos y servicios, asociados a los principales corredores viales. - Localización y distribución de áreas verdes y zonas asociadas a nuevas centralidades. - Reconocimiento de áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado de 2005. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de la intensidad de la utilización de suelo de la zona de centro urbano comunal, expresado en rangos de normas urbanísticas, en especial respecto a la definición de alturas máximas de edificación. - Cobertura y distribución de nuevas zonas de sub-centros. - Cobertura y distribución de las zonas mixtas de equipamientos y servicios, asociados a los principales corredores viales, junto con la definición de rangos de normas urbanísticas. - Localización y distribución de nuevas áreas verdes y zonas asociadas a sub-centros y zonas mixtas establecidas sobre los corredores viales. - Definición de zonas de usos preferentes o exclusivos de equipamientos, ya sea reconociendo las existentes y previstas por el PRC de Padre Hurtado vigente, o bien, definiendo nuevas zonas de este tipo.
Intensidad del uso residencial.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las áreas residenciales existentes, manteniendo los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente. - Orientación hacia usos preferentemente residenciales sectores sin desarrollo urbano (disponibles para el crecimiento urbano), considerando una parte o su totalidad para dicho uso. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de la intensidad de la utilización de suelo de las zonas residenciales existentes, expresado en rangos de normas urbanísticas, especialmente en cuanto a su altura máxima de edificación. - Distribución de las nuevas zonas preferentemente residenciales o de usos mixtos (residencial y equipamiento), dentro de las áreas disponibles para el crecimiento de la ciudad. Definición de la intensidad de la utilización de suelo expresado en rangos de normas urbanísticas, en específico, relacionadas con su altura máxima.
Zonas de actividades productivas y definición de áreas de transición.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las zonas industriales exclusivas establecidas por la planificación urbana metropolitana (PRMS). - Definición de área de transición entre la zona industrial exclusiva y las nuevas áreas orientadas al crecimiento urbano, especialmente las de predomnio residencial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de usos de suelo permitidos y prohibidos dentro del área de transición. - Orientación de usos y de intensidad de utilización del suelo sobre los terrenos que se encuentran sin desarrollo urbano en áreas contiguas a la zona industrial exclusiva. - Definición de áreas verdes o de equipamientos, en los bordes de la zona industrial exclusiva, en el límite con las nuevas áreas orientadas al crecimiento residencial. - Intensidad de la utilización de suelo en el área de transición, expresado en rangos de normas urbanísticas, especialmente en cuanto alturas máximas de edificación y sistema de agrupamiento (aislado, pareado o continuo).

4.1.2 Lineamientos de desarrollo urbano de las Alternativas.

Los lineamientos de desarrollo urbano corresponden a los elementos territoriales principales, que caracterizan la organización de las alternativas de estructuración urbana, que permiten la aplicación de los componentes comunes y diferenciadores, enunciados en el punto anterior. Estos lineamientos abordan las siguientes temáticas:

- Definición de las orientaciones de desarrollo a nivel de sector, que componen las alternativas.
- Identificación de macro sectores, correspondientes a las áreas de interés para la definición de alternativas, que agrupan uno o más sectores.
- Definición del sistema de conectividad de aplicación común entre las alternativas.

4.1.2.1 Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.

En el planteamiento de las alternativas de estructuración urbana, son identificados sectores específicos que se consideran relevantes para la definición de orientaciones de desarrollo, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos de planificación. Lo anterior, se refiere principalmente a los sectores que, por un lado, mantienen sus características urbanas existentes, reconocidas en la actualidad por la planificación urbana vigente (por parte del PRC), mientras que por otro lado, se definen aquellas áreas que se persigue establecer cambios en su proceso de desarrollo. Junto a lo anterior, se reconocen los sectores que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano de la ciudad.

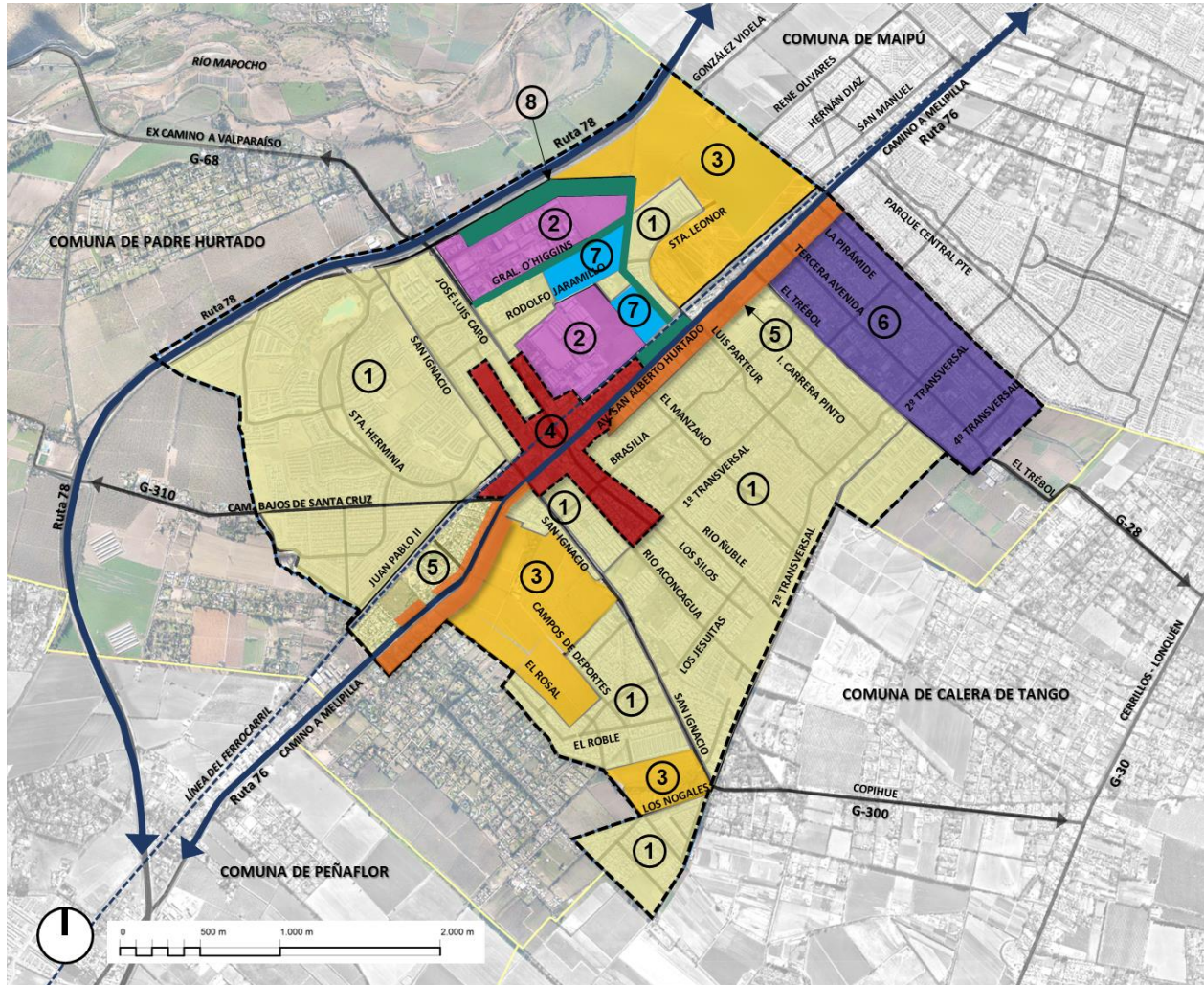
Las orientaciones de desarrollo a nivel de sector son presentadas en la FIGURA 4-1, las que se describen a continuación:

- Áreas que conservan sus características urbanas:

Sector	Descripción	Orientación
1. Área residencial y de equipamientos (áreas existentes).	<ul style="list-style-type: none"> - Esta área agrupa aquellas urbanizaciones, loteos y barrios existentes, que conforman la mayor parte del área de mayor consolidación, presente al interior del área urbana vigente. - Sectores que presentan usos mixtos residenciales y de equipamientos, principalmente. 	<ul style="list-style-type: none"> - En estos sectores se persigue mantener las orientaciones de desarrollo actuales, previstos por la planificación urbana vigente, en cuanto a sus usos suelo y normas de edificación¹⁸.
2. Área industrial inofensiva y molesta PRMS (actividades productivas y de equipamiento).	<ul style="list-style-type: none"> - Esta área reconoce la zona industrial exclusiva, establecida por la planificación urbana metropolitana (PRMS), que es coincidente con el mismo tipo de zona (Zona F1) del PRC de Padre Hurtado vigente. - En esta zona se admiten usos de actividades productivas del tipo inofensivas y molestas. 	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se busca mantener su carácter industrial, admitiendo el usos de actividades productivas inofensivas y molestas. - Junto a lo anterior, se persigue complementar las normas urbanísticas vigente, con disposiciones específicas de usos de equipamientos y de infraestructura, prohibiendo el desarrollo de usos residenciales en su interior.

¹⁸ La precisión de la zonificación y normas urbanísticas asociadas, se realizará como parte del proceso de elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado, en las siguientes fases de su proceso de formulación.

FIGURA 4-1: Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.



Áreas que conservan sus características urbanas

- 1. Área residencial y de equipamientos (áreas existentes)
- 2. Área industrial inofensiva y molesta PRMS (actividades productivas y de equipamiento)

Áreas de crecimiento urbano

- 3. Área de nuevo desarrollo residencial y de equipamiento (para acoger el crecimiento urbano).

Áreas que cambian sus características urbanas

- 4. Nuevo centro comunal.
- 5. Áreas de borde de la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla).
- 6. Sector Santa Rosa de Chena (El Trébol, Tercera Avenida y La Pirámide).
- 7. Áreas entre zonas industriales y barrios residenciales.
- 8. Franjas que bordean las zonas industriales.

Fuente: Elaboración propia.

• **Áreas de crecimiento urbano:**

Sector	Descripción	Orientación
3. Área de nuevo desarrollo residencial y de equipamiento (para acoger el crecimiento urbano).	<ul style="list-style-type: none"> - Son reconocidos aquellos sectores inscritos dentro del área urbana vigente, que no presentan urbanizaciones, los cuales, puedan acoger el futuro crecimiento urbano de Padre Hurtado. - Estos sectores en la actualidad presentan un mínimo nivel de ocupación, manteniendo actividades 	<ul style="list-style-type: none"> - En estas áreas se persigue orientar el proceso de urbanización, con una carácter, principalmente, residenciales y de equipamientos complementarios, con una adecuada conectividad con el resto de la ciudad. - Junto a lo anterior, a nivel de Alternativa, se establecen diferencias respecto a la intensidad de ocupación de suelo de las nuevas construcciones. Lo anterior, se ve reforzado con

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Sector	Descripción	Orientación
	agrícolas, o bien, sitios eriazos o sin actividades.	la propuesta de nuevas zonas de usos mixtos de equipamientos y residenciales, frente a las principales vías propuestas, junto con la definición de una o más zonas de usos exclusivas de equipamientos, con el fin de favorecer la consolidación de subcentros en estos nuevos sectores urbanos.

• **Áreas que cambian sus características urbanas (potenciales áreas de reconversión o habilitación urbana):**

Sector	Descripción	Orientación
4. Nuevo centro comunal.	<ul style="list-style-type: none"> - Establece un nuevo centro urbano comunal, asociado a la Av. San Alberto Hurtado, que integra ambos lados de la vía, la Plaza de Armas, la Estación Padre Hurtado, junto con sectores aledaños a la Av. José Luis Caro, Av. San Ignacio y Los Silos. - Esta zona mantiene y precisa la propuesta del PRC de Padre Hurtado vigente, que persigue consolidar un centro urbano en este sector de la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se busca aumentar la intensidad de ocupación de suelo, con el fin de consolidar el nuevo centro urbano, dando la posibilidad de desarrollar nuevas construcciones de equipamientos y servicios, además de usos residenciales. - En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, precisando su zona de aplicación.
5. Áreas de borde de la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla).	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las áreas aledañas a la Av. San Alberto Hurtado, las cuales, se ven favorecidas por las condiciones de accesibilidad de esta avenida, como principal corredor de acceso a la ciudad. - Esta zona precisa la propuesta del PRC de Padre Hurtado vigente, que persigue consolidar los bordes de la avenida, como una zona mixta de usos residenciales y de equipamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> - La definición de esta zona persigue consolidar los bordes de la Av. San Alberto Hurtado, aumentando la intensidad de ocupación de suelo, propiciando mejorar la imagen urbana asociada con la avenida, que presenta en algunos sectores áreas con una bajo nivel de desarrollo y condiciones de deterioro. - Los lineamientos normativos persiguen dar la posibilidad de desarrollar nuevas construcciones de equipamientos y servicios, además de usos residenciales. Junto a lo anterior, a nivel de Alternativa, se establecen diferencias respecto a la intensidad de ocupación de suelo de las nuevas construcciones, especialmente la altura máxima de edificación.
6. Sector Santa Rosa de Chena (El Trébol, Tercera Avenida y La Pirámide).	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce el sector de Santa Rosa de Chena, al nororiente del área urbana, en el límite con la Comuna de Maipú. - En esta zona se precisan las disposiciones establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, contenidas en su Zona Mixta D, con usos residenciales, de equipamiento y de actividades productivas inofensivas. 	<ul style="list-style-type: none"> - El reconocimiento de esta zona persigue orientar el desarrollo de nuevas construcciones en el sector, manteniendo los lineamientos normativos de usos de suelo, establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente. - A nivel de alternativas, como elemento diferenciador, se encuentra la definición de normas asociadas a usos residenciales en cuanto a su intensidad de ocupación, junto con precisar los lineamientos normativos para usos de equipamientos y de actividades productivas inofensivas, establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente.
7. Áreas entre zonas industriales y barrios residenciales.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce los terrenos que se encuentran disponibles para el desarrollo urbano, emplazados en forma contigua a las zonas industriales exclusivas. - El objetivo es conformar áreas de transición, entre las zonas industriales y los nuevos desarrollos residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - La definición de esta zona, persigue establecer una zona de usos mixtos, que excluya los usos residenciales, en las áreas próximas a la zona industrial exclusiva. - A nivel de alternativas, como elemento diferenciador se plantea la incorporación o no de usos de actividades productivas inofensivas en esta área. Lo anterior, ya sea definiendo una zona mixta entre usos de equipamiento y actividades

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Sector	Descripción	Orientación
		productivas, o bien, como una zona de equipamientos. - Este tipo de zona, modifica los lineamientos normativos del PRC vigente, especialmente, en cuanto los usos de actividades productivas y residenciales.
8. Franjas que bordean las zonas industriales.	- Establece un área en los bordes de la zona industrial exclusiva, en límite con los sectores orientados al crecimiento urbano residencial. El objetivo es conformar una zona orientada a usos de áreas verdes, espacio públicos y de equipamientos, que pueda actuar como una franja de transición, complementaria a la zona anterior (número 7).	- La definición de esta zona, incluye una áreas verdes, nuevas vías y zonas de equipamientos, conformando una franja de transición. - Esta franja reconoce el sistema de áreas verdes establecido por el PRC de Padre Hurtado vigente, ampliando su cobertura, junto con la definición de nuevos corredores viales. Además integra áreas de equipamientos establecidos por este mismo Plan.

4.1.2.2 Macro sectores: áreas de interés para la definición de alternativas.

En complemento a la descripción realizada en el punto anterior, se presentan a continuación las principales áreas de interés para la formulación de las alternativas. Estas son definidas como Macro Sectores, dado que agrupan algunas de las áreas enunciadas en el punto anterior.

La definición de los macro sectores persigue identificar aquellas áreas específicas, sobre las que se espera generar cambios respecto a la situación existente, ya sea respecto a sus construcciones o usos de suelo, en cuanto a la normativa urbana vigente. La aplicación de las medidas de planificación, pueden buscar controlar u orientar su desarrollo urbano, fomentar la implementación de nuevas construcciones (aumento de intensidad de ocupación del suelo), o bien, restringir la localización de ciertas actividades o tipos de construcciones.

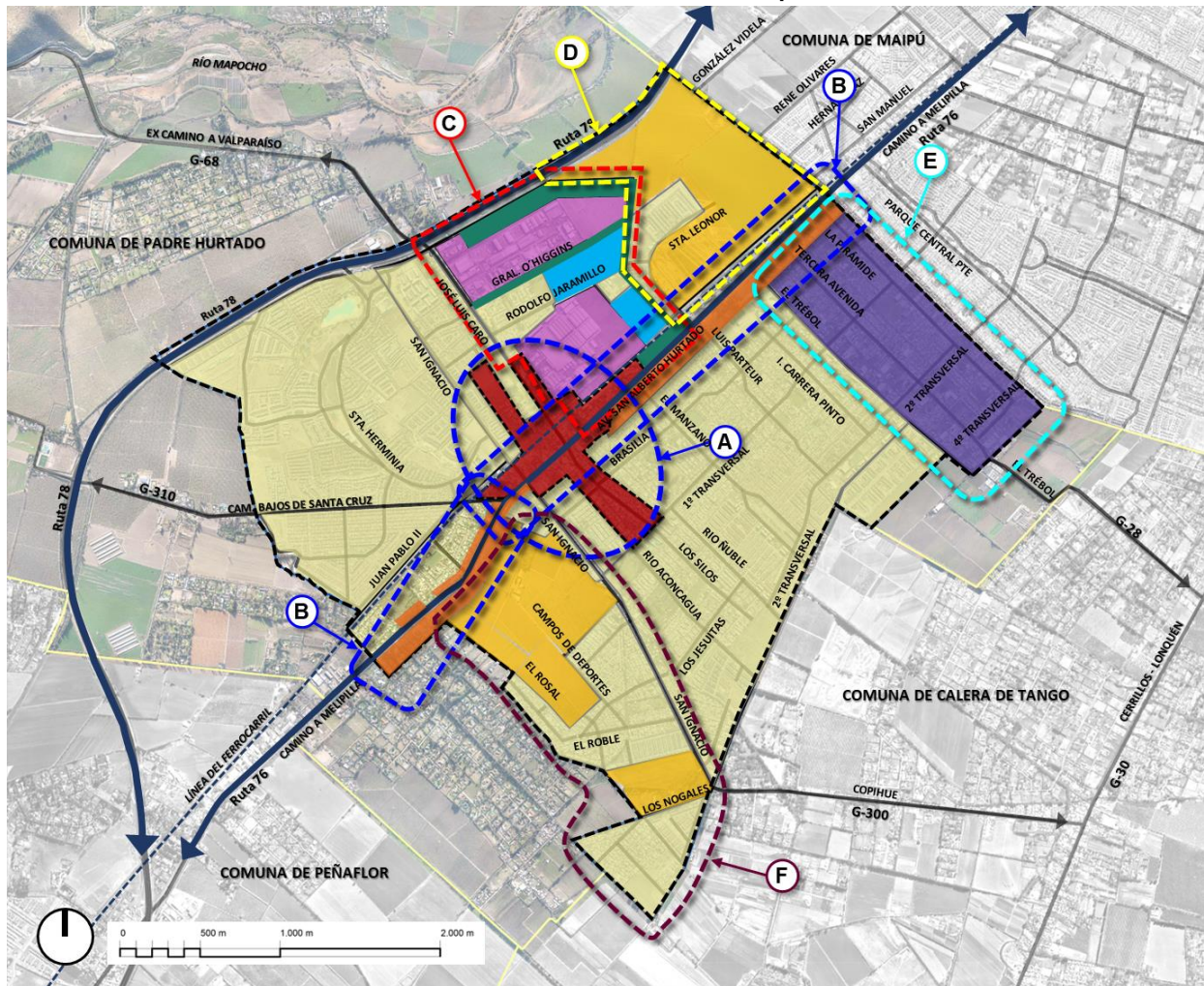
En el área sujeta a planificación de Padre Hurtado se identifican seis macro sectores, que son representados en la FIGURA 4-2, las que se describen a continuación:

Macro Sector	Sectores	Acciones
A. Nuevo Centro Urbano.	- Nuevo centro de la ciudad de Padre Hurtado.	- Generar las condiciones para la conformación de un nuevo centro urbano comunal.
B. Bordes de la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla).	- Áreas de borde de la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla).	- Conformar un nuevo frente urbano de usos mixtos residenciales y de equipamiento, asociado a la Av. San Alberto Hurtado.
C. Zona industrial exclusiva y sus bordes.	- Área industrial inofensiva y molesta PRMS (actividades productivas y de equipamiento) - Áreas entre zonas industriales y barrios residenciales. - Franjas que bordean las zonas industriales.	- Complementar el desarrollo de la Zona Industrial Exclusiva, estableciendo áreas de transición con respecto a los nuevos desarrollos residenciales.
D. Área norte de nuevo desarrollo residencial y equipamiento.	- Área residencial y de equipamientos (áreas existentes). - Área de nuevo desarrollo residencial y de equipamiento (para acoger el crecimiento urbano).	- Orientar el desarrollo urbano del sector norte de la ciudad, disponible para su crecimiento. - Establecer una clara diferenciación con respecto a las zonas industriales exclusivas. - Integración vial con el resto de la ciudad y acceso a equipamientos y servicios, junto con un sistema de áreas verdes.
E. Sector de Santa Rosa de Chena.	- Sector Santa Rosa de Chena (El Trébol, Tercera Avenida y La Pirámide).	- Orientar su proceso de consolidación urbana, manteniendo sus actuales usos de suelo (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Macro Sector	Sectores	Acciones
	- Áreas de borde de la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla).	
F. Área sur existente y su integración con las áreas de nuevo desarrollo residencial y equipamiento.	- Área residencial y de equipamientos (áreas existentes). - Área de nuevo desarrollo residencial y de equipamiento (para acoger el crecimiento urbano).	- Completar el proceso de consolidación urbana del sector sur poniente de Padre Hurtado. - Integrar los terrenos que se encuentran disponibles para el crecimiento de la ciudad, además de reconocer los sectores consolidados o en proceso de consolidación presentes en el sector. - Propiciar una adecuada conectividad y acceso a equipamientos y servicios, junto con un sistema de áreas verdes.

FIGURA 4-2: Identificación de macro sectores: áreas de interés para la definición de alternativas.



A Nuevo Centro Urbano

B Bordes de la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla)

C Zona industrial exclusiva y sus bordes

D Área norte de nuevo desarrollo residencial y equipamiento

E Sector de Santa Rosa de Chena

F Área sur existente y su integración con las áreas de nuevo desarrollo residencial y equipamiento

Fuente: Elaboración propia.

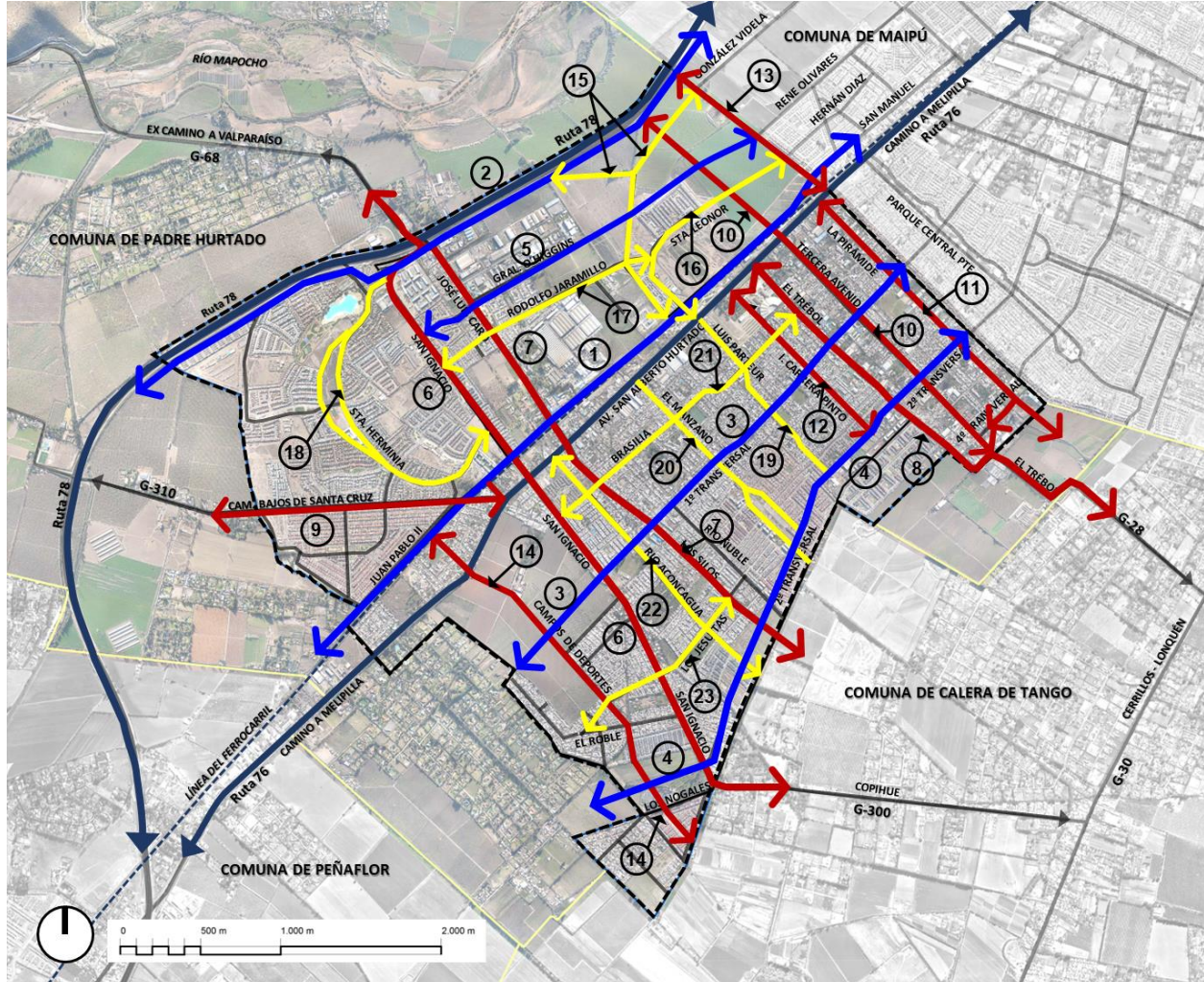
4.1.2.3 Sistema de conectividad urbana.

En el planteamiento de las Alternativas de Estructuración Urbana se establece una propuesta de conectividad común, que reconoce las principales avenidas y calles existentes de la comuna, además de incluir las vías intercomunales reconocidas por la planificación urbana metropolitana (PRMS), junto con las establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, tanto existentes como proyectadas, junto con proponer nuevos corredores viales complementarios.

En la FIGURA 4-3 y FIGURA 4-4 se presentan esquemas con la propuesta de conectividad de las alternativas de estructuración urbana, cuya descripción expuesta a continuación:

Tipo de conectividad	Corredores Viales	Descripción
Corredores paralelos a la Av. San Padre Hurtado y la Ruta 78	1. Corredor vial asociado a la línea del ferrocarril.	- Define una nueva vía al costado norte de la línea del ferrocarril, que da continuidad a la calle San Manuel (en la comuna de Maipú), integrándola con la Av. Juan Pablo II.
	2. Corredor vial asociado a la Ruta 78.	- Establece un nuevo corredor al norte del área urbana, completando la vía caleterera de la Ruta 78.
	3. Completar la Av. Primera Transversal.	- Reconoce la Av. Primera Transversal, buscando completar su trazado a lo largo del área urbana. - Integración del sector sur poniente del área urbana. - Potencial integración con la comuna de Maipú (Ciudad Satélite).
	4. Completar la Av. Segunda Transversal.	- Reconoce la Av. Segunda Transversal, buscando completar su trazado a lo largo del área urbana. - Integración del sector sur poniente del área urbana. - Potencial integración con la comuna de Maipú (Ciudad Satélite).
	5. Completar la Av. General O'Higgins.	- Reconoce la Av. General O'Higgins, buscando completar su trazado hacia el nororiente del área urbana. - Potencial continuidad con la calle Rene Olivares en la comuna de Maipú.
Corredores paralelos a la Av. San Ignacio y El Trébol	6. Av. San Ignacio.	- Reconoce la Av. San Ignacio, en todo su trazado al interior del área urbana.
	7. Corredor Av. José Luis Caro y la Av. Los Silos.	- Integra a las avenidas José Luis Caro y Los Silos, buscando completar el trazado de esta última, hasta el límite urbano sur.
	8. Av. El Trébol.	- Integra a la Av. El Trébol, en todo su trazado al interior del área urbana.
	9. Corredor San Francisco de Borja y el Camino Bajos de Santa Cruz.	- Incorpora la calle San Francisco de Borja y su continuación a través del Camino Bajos de Santa Cruz (G-310).
	10. Corredor de Tercera Avenida.	- Reconoce la Tercera Avenida, planteado su prolongación al norte de la Av. San Alberto Hurtado, hasta su vinculación con la futura caleterera de la Ruta 78.
	11. Corredor La Pirámide y Cuarta Transversal.	- Reconoce la calle La Pirámide y su potencial continuidad hacia el suroriente, hasta el límite urbano. - Integra la avenida Cuarta Transversal, en cuanto a su vinculación con la Tercera Avenida.
	12. Av. Ignacio Carrera Pinto,	- Reconoce la Av. Ignacio Carrera Pinto, buscando completar su trazado hasta su intersección con la Av. San Alberto Hurtado.
	13. Corredor vial de borde con la comuna de Maipú.	- Definición de nuevo corredor vial, entre la Av. San Alberto Hurtado y la futura caleterera de la Ruta 78, en el límite con la comuna de Maipú.
	14. Corredor Campos de Deportes.	- Definición de un nuevo corredor paralelo a la Av. San Ignacio, al sur poniente del área urbana, que complete el trazado de la Av. Campos de Deportes, desde la Av. Juan Pablo II hasta Los Rosales (aproximadamente).

FIGURA 4-3: Sistema de conectividad de las Alternativas de Estructuración Urbana.



SISTEMA DE CIRCULACIONES

- Ruta 78
- Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla)
- Corredores paralelos a la Av. San Padre Hurtado y la Ruta 78
- Corredores paralelos a la Av. San Ignacio y El Trébol
- Corredores transversales y longitudinales que completan la conectividad al interior del área urbana

Fuente: Elaboración propia.

Tipo de conectividad	Corredores Viales	Descripción
Corredores transversales y longitudinales que completan la conectividad al interior del área urbana	15. Corredor de borde del área industrial.	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de nuevo corredor, que plantea la continuidad de la calle González Videla (comuna de Maipú), hasta su vinculación con la vía paralela a la línea del ferrocarril (propuesta). - Una parte de este corredor se persigue que actúe como límite entre el área con presencia de industrias, con respecto a las áreas orientadas al crecimiento urbano residencial. - Plantea la vinculación de este corredor con la futura caleta de la Ruta 78.
	16. Av. Santa Leonor.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce la Av. Santa Leonor, planteando su prolongación hasta al comuna de Maipú, vinculándola con la calle Hernán Díaz.
	17. Rodolfo Jaramillo.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce la vía Rodolfo Jaramillo, manteniendo la definición de un corredor vial entre la Av. San Ignacio y la Av. Santa Leonor.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipo de conectividad	Corredores Viales	Descripción
	18. Av. Santa Herminia.	- Reconoce la Av. Santa Herminia, que integra el sector norponiente del área urbana.
	19. Luis Pasteur.	- Reconoce el trazado existente de Luis Pasteur.
	20. El Manzano.	- Reconoce el trazado existente de El Manzano, El Manzano Norte y El Manzano Sur.
	21 Brasilia.	- Reconoce el trazado existente de Brasilia.
	22. Río Aconcagua.	- Reconoce el trazado existente de Río Aconcagua, buscando completar su trazado entre la Av. San Alberto Hurtado y el límite urbano.
	23. Los Jesuitas.	- Reconoce el trazado existente de Los Jesuitas, buscando completar su trazado entre Los Silos y El Roble.

El sistema de conectividad mencionado anteriormente, es presentado de manera esquemática a través de las alternativas, dado que el trazado definitivo, ensanches, nuevas vías, es una materia que será detallada como parte del proceso de formulación del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado, en ser desarrollado en las siguientes fases de su estudio de actualización. Sin perjuicio de los anterior, en la FIGURA 4-4 se presenta una estimación de las vías existentes y proyectadas, que implica la aplicación del sistema de conectividad presentado en la FIGURA 4-3.

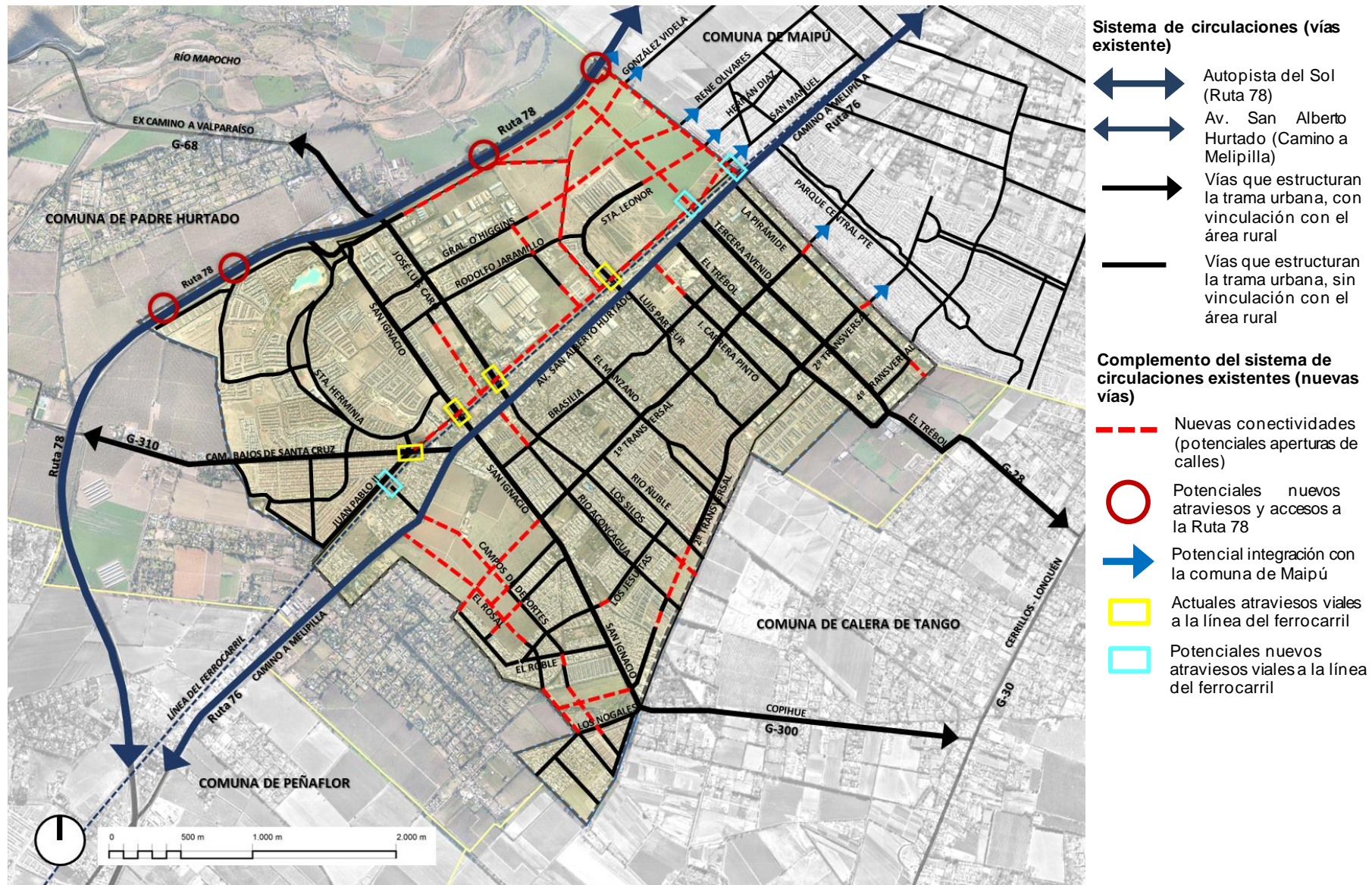
En la FIGURA 4-4 también es representado la propuesta de atravesos a la línea del ferrocarril, junto las posibilidades de conformar nuevos atravesos o accesos a la Ruta 78.

En la actualidad existen cuatro atravesos o cruces ferroviarios, asociados a la Av. José Luis Caro, Av. San Ignacio, San Francisco de Borja - Camino Bajos de Santa Cruz y Santa Leonor. Como parte de la propuesta de conectividad definida en las alternativas, se plantea la posibilidad de generar tres atravesos adicionales:

- En el límite con la comuna de Maipú.
- Asociado con la prolongación hacia el norte de la Av. San Alberto Hurtado de Tercera Avenida.
- Vinculación de Campos de Deportes con la Av. Juan Pablo II.

La definición de un nuevo corredor vial aledaño a la Ruta 78, permitiría orientar la consolidación de la vía de caletera de la actual autopista. Esta nueva vía también otorga la posibilidad de concretar nuevos accesos a la ciudad desde la caletera, o bien, la conformación de nuevos atravesos a la autopista, que se pueden sumar a los existentes. Esta posibilidad, permitiría descongestionar el actual enlace de la Ruta 78, que permite el acceso a la altura de las avenidas José Luis Caro y San Ignacio.

FIGURA 4-4: Sistema de conectividad de las Alternativas de Estructuración Urbana, vías existentes y proyectadas.



Fuente: Elaboración propia.

4.2 ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A.

4.2.1 Componentes de la Alternativa de Estructuración.

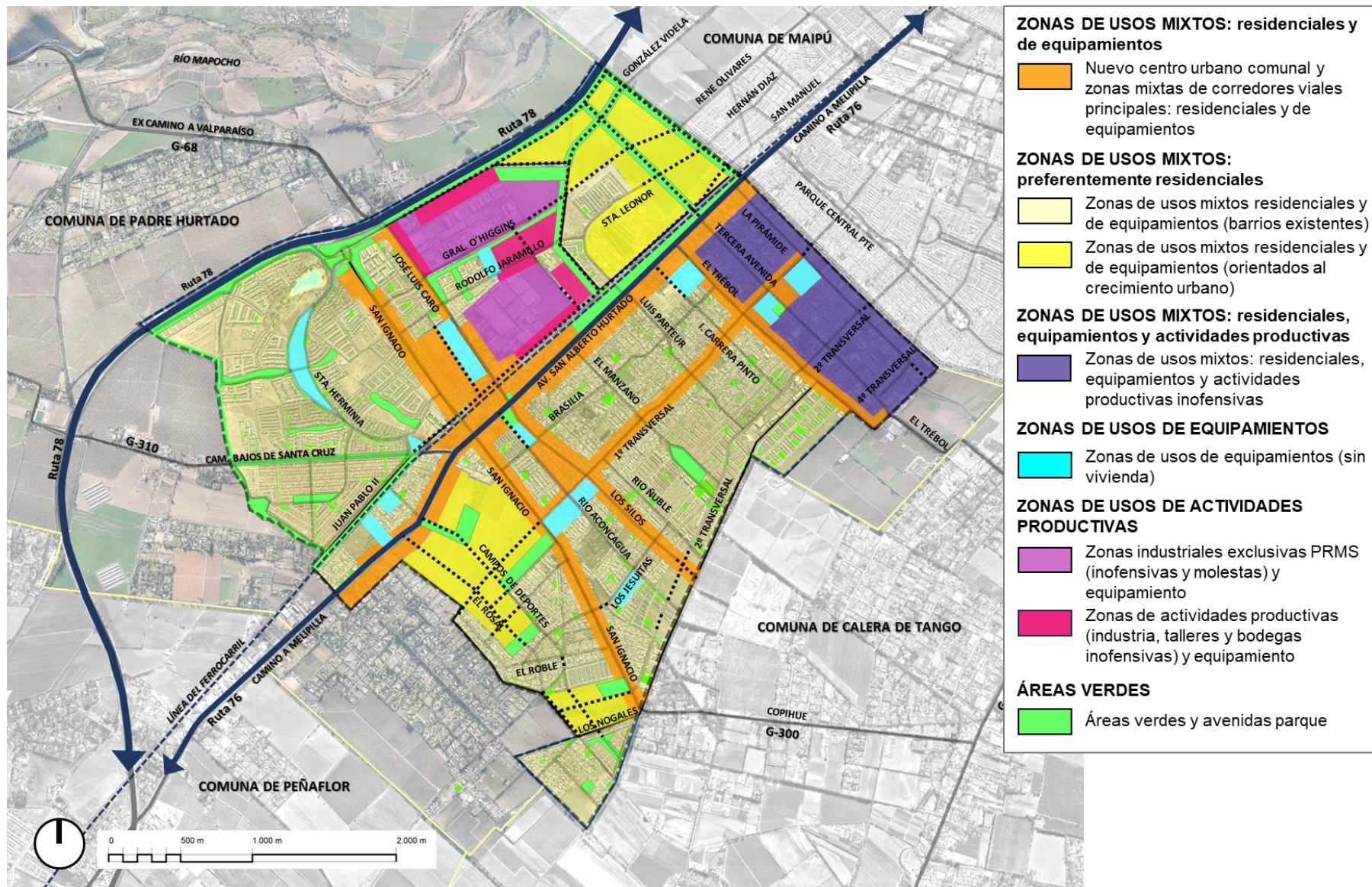
a. Descripción general.

Tema	Descripción
Resumen de las principales acciones.	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área, orientada al desarrollo de usos de equipamientos y servicios, junto con destinos residenciales. - Establece un nuevo centro urbano, de carácter cívico, comercial y de servicios, frente a la Av. San Alberto Hurtado. - Reconoce los actuales sectores y barrios residenciales, propiciando un desarrollo urbano controlado, fijando rangos máximos de alturas de edificaciones, manteniendo los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana vigente (PRC de Padre Hurtado). - Incorpora zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos a lo largo de los principales corredores viales, que permitan reconocer las concentraciones de equipamientos y servicios existentes, junto con propiciar su consolidación como sub-centros. - Integra las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientando su desarrollo hacia usos preferentemente residenciales, junto con favorecer su vinculación vial, propiciando su integración con el resto del área urbana. - Mantiene las áreas industriales exclusivas, establecidas por el planificación urbana intercomunal (PRMS), definiendo sectores de transición hacia las áreas orientadas al crecimiento preferentemente residencial, asociadas a un sistema de áreas verdes y espacios públicos. - Las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas, disponibles para el crecimiento urbano, son orientadas a usos mixtos de equipamiento y actividades productivas inofensivas. - El sector de Santa Rosa de Chena es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, manteniendo los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente. - Reconoce el área verde proyectada por el PRC de Padre Hurtado vigente, como prolongación del Parque La Carbonera, al norte de la Av. San Alberto Hurtado, propiciando la conformación del acceso nororiente a la ciudad. - Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente, en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, busca conformar un sistema de áreas verdes, reconociendo las plazas y parques existentes. - Reconoce los principales terrenos orientados para usos de equipamiento existentes, junto con aquellos proyectados por el PRC de Padre Hurtado vigente.

b. Orientaciones de intensidad de ocupación del suelo e intensidad de ocupación.

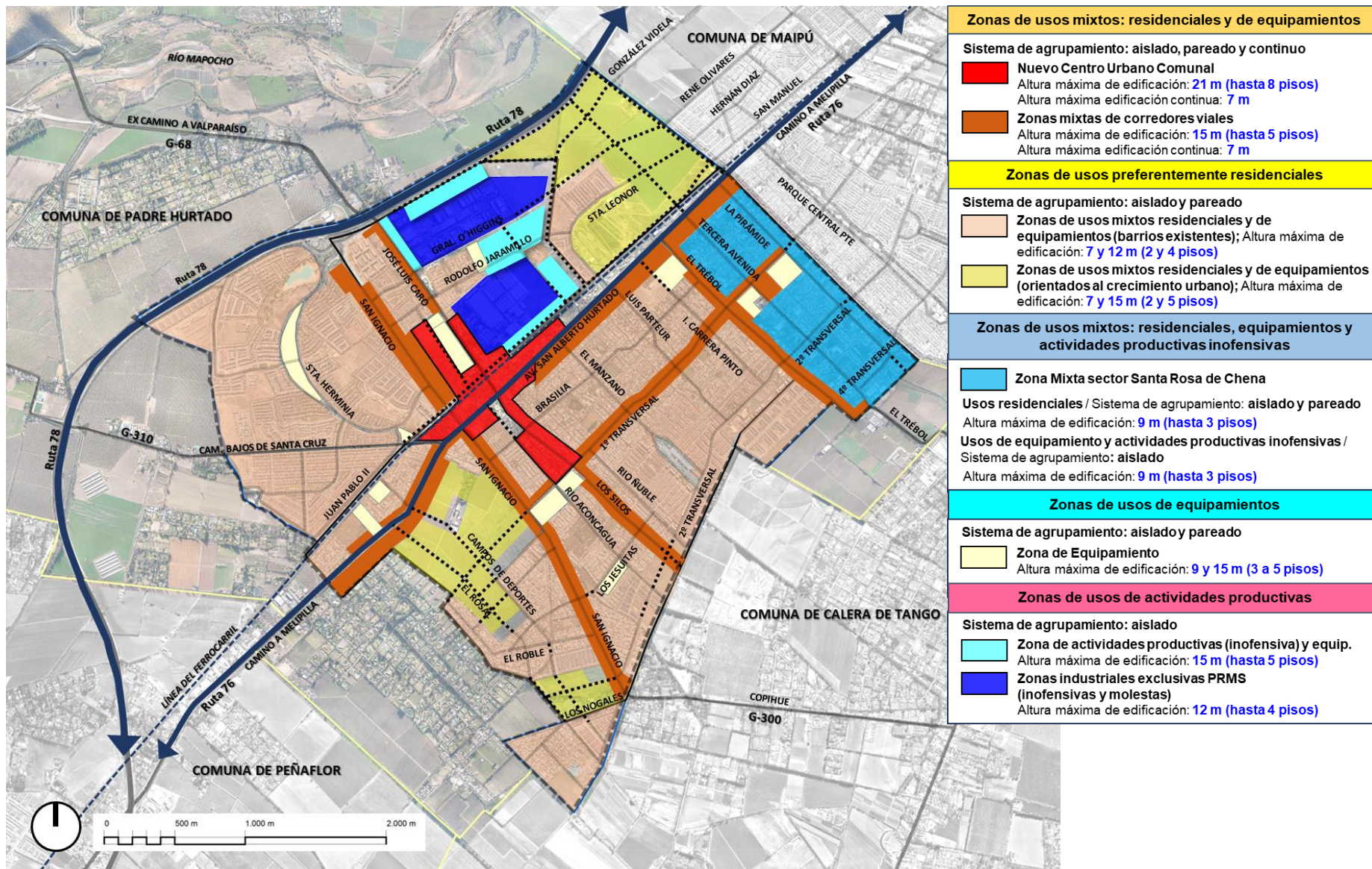
En la Alternativa de Estructuración A se establecen las siguientes orientaciones de usos de suelo y de intensidad de ocupación, a nivel de sector o área, las que son representadas en la FIGURA 4-5 y FIGURA 4-6.

FIGURA 4-5: Orientaciones de usos de suelo de la Alternativa de Estructuración Urbana A.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-6: Orientaciones de intensidad de ocupación de la Alternativa de Estructuración Urbana A (Alturas Máximas de Edificación).



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

• **Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Nuevo Centro Urbano Comunal.	<ul style="list-style-type: none"> - La mayor intensidad de utilización del suelo es definida en el centro urbano propuesto, que busca consolidar un núcleo de carácter cívico, comercial y de servicios, aprovechando el proyecto de nuevo edificio Consistorial de la Municipalidad de Padre Hurtado, además de la renovada accesibilidad que otorgara la Estación Padre Hurtado, por la habilitación del nuevo Tren Santiago Melipilla. Junto a lo anterior, busca integrar los equipamientos y plazas existentes (Plaza de Armas y Plaza Los Leones). - Los lineamientos normativos mantienen las disposiciones máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, buscando la consolidación de este sector. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m².
Zonas mixtas de corredores viales.	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas a las principales vías del área urbana, junto con el frente asociado a la Av. San Alberto Hurtado. - Los lineamientos normativos persiguen la consolidación de los bordes de estos corredores viales, para el desarrollo de nuevas construcciones, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos), donde se admiten edificaciones de tipo continua, aisladas y pareadas. - Promueve la intensificación de la utilización de suelo en las áreas relacionadas a la Av. San Alberto Hurtado, cambiando sus condiciones actuales, favoreciendo el desarrollo de nuevas construcciones, conformado un corredor de usos mixtos de equipamientos y servicios de escala comunal, favorecidos por la accesibilidad otorgada por el Camino a Melipilla, - Busca consolidar un nuevo frente urbano hacia la avenida, con nuevas construcciones, que puedan ocupar aquellos sectores que se encuentren subutilizados o en proceso deterioro. - En el resto de los corredores viales, persigue orientar el desarrollo de nuevas construcciones, compatibles con las áreas residenciales interiores, próximas a los dichos corredores. - Los lineamientos normativos mantienen las disposiciones máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m².

• **Zonas de usos preferentemente residenciales.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zonas de usos residenciales y de equipamientos (barrios existentes).	<ul style="list-style-type: none"> - En los barrios residenciales existentes, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana vigente, que define alturas máximas entre 7 y 12 metros (entre 2 y 4 pisos). - Mantiene las posibilidades de desarrollo de viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, de hasta 4 pisos, ajustándose a los rangos de altura existentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 12 m (entre 2 a 4 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
Zona de usos mixtos residenciales y de equipamiento (orientados al crecimiento urbano).	<ul style="list-style-type: none"> - En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientadas al desarrollo de usos preferentemente residenciales, se propone una intensidad de ocupación del suelo controlado, con una altura máxima variable entre 7 y 15 metros (entre 2 y 5 pisos). - Establece la posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, con un máximo de altura de 5 pisos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 15 m (2 y 5 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m².

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

• **Zonas de usos mixtos: residenciales, equipamientos y actividades productivas inofensivas.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona Mixta sector Santa Rosa de Chena.	- En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, admitiendo usos residenciales, equipamiento y actividades productivas. - Se establece una aplicación diferenciada de lineamientos normativos para usos residenciales, con respecto a los de equipamiento y de actividades productivas.	
	Usos residenciales: - Se persigue desarrollo de usos residenciales con una intensidad de ocupación de suelo más baja que las zonas mixtas y zonas preferentemente residenciales, manteniendo una altura máxima de 9 metros (hasta 3 pisos), pero con una densidad de 150 Hab/Ha, con un sistema de agrupamiento aislado y pareado.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Densidad bruta máxima: 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 250 y 300 m ² .
	Usos de equipamiento y de actividades productivas: - Se establece una sistema de agrupamiento aislado para este tipo de usos, con el fin de regular su relación con usos residenciales, aumentando la separación de las futuras construcciones respecto a los predios vecinos. - Es definida una altura máxima igual a las de usos residenciales, con 9 metros (hasta 3 pisos).	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m ² .

• **Zonas de usos de equipamientos.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de Equipamiento.	- En las zonas de equipamientos se plantea un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima que varía entre los 9 y 15 metros (entre 3 a 5 pisos).	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ² .
Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	- Es reconocida la zona de equipamiento establecida por el PRC de Padre Hurtado, en el terreno del nuevo Edificio Consistorial, manteniendo sus lineamientos normativos. - Esta zona se inserta como complemento de la Nuevo Centro Urbano Comunal.	- Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m ² .

• **Zonas de usos de actividades productivas.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de actividades productivas (inofensiva) y equipamiento.	- Corresponde a las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas (establecidas por el PRMS) que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. En esta zona se orienta al desarrollo de actividades productivas inofensivas, equipamientos e infraestructura. - Este mismo tipo de zona se busca aplicar en los bordes de la zona industrial exclusiva, conformando una franja de transición hacia la Av. José Luis Caro, Rodolfo Jaramillo y hacia la línea del ferrocarril. - Se establece un rango máximo de las alturas de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m ² .
Zonas industriales exclusivas PRMS	- En esta zona son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana intercomunal (PRMS), junto con los dispuesto por el PRC de Padre Hurtado vigente, para usos de actividades productivas.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 12 m (hasta 4

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción	Lineamientos
(inofensivas y molestas).	- Se define una altura máxima de 12 metros (hasta 4 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado.	pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m2.

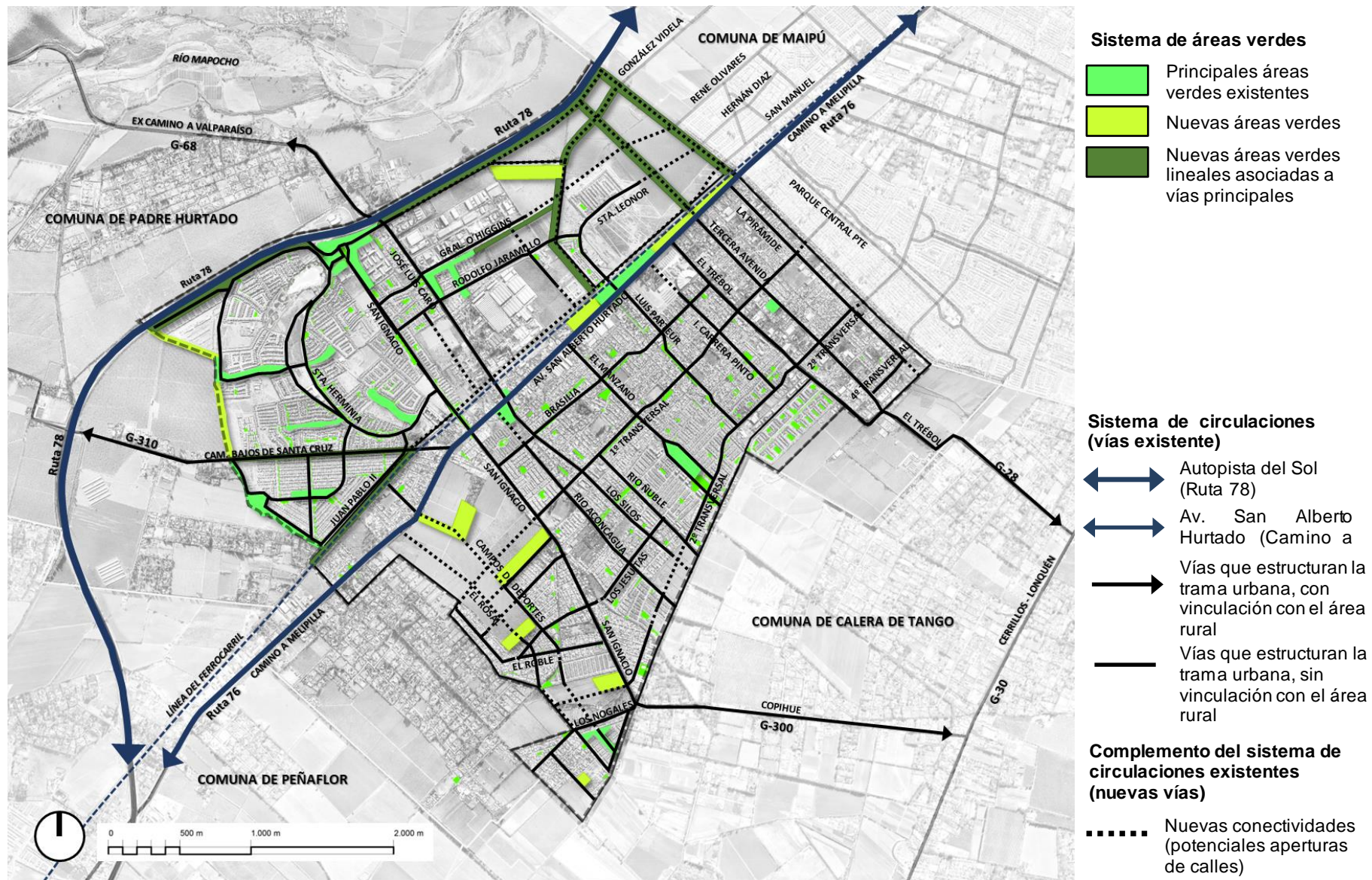
4.2.2 Sistema de áreas verdes.

En la definición de las Alternativas de Estructuración Urbana se establece un sistema de áreas verdes en el interior del área urbana, que buscan establecer las siguientes orientaciones de desarrollo urbano. En el caso de la Alternativa de Estructuración Urbana A, se define el siguiente sistema de áreas verdes (ver FIGURA 4-7).

- **Áreas verdes.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Áreas verdes y avenidas parque.	- Establece un sistema de áreas verdes, que reconoce las plazas y parques existentes. - Este sistema incluye las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente. - Incorpora un sistema de áreas verdes lineales asociadas a las principales vías proyectadas (avenidas parque). - Establece franjas de áreas verdes en los bordes de las zonas industriales exclusivas, asociadas a las vialidades existentes y proyectadas	- En áreas verdes proyectadas por el PRC vigente y las propuestas por la Alternativa, aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC. - En las plazas y parques existentes, que son bienes nacionales de uso público, aplican las normas definidas en el artículo 2.1.30. de la OGUC.

FIGURA 4-7: Sistema de áreas verdes de la Alternativa de Estructuración Urbana A.



Fuente: Elaboración propia.

4.2.3 Alternativa de Estructuración A: síntesis de propuesta de zonificación y conectividad.

La propuesta general de zonificación definida por parte de la Alternativa de Estructuración Urbana A, en forma indicativa, divide el área urbana en 7 tipos de zonas, de acuerdo a sus principales orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación, expuestas en los puntos anteriores. Esta zonificación está compuesta por centro urbano, sub-centro (corredores viales), zonas mixtas residenciales y de equipamientos, zonas mixtas equipamiento y actividades productivas, zonas de equipamiento, zona de actividades productivas y áreas verdes.

En la FIGURA 4-8 se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana A, cuya descripción se presenta a continuación:

CUADRO 4-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: resumen de propuesta de zonificación.

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2.
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2.
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos complementarios a usos residenciales ¹⁹).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2.
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 12 m (2 a 4 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m2.
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 15 m (2 y 5 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m2.
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	Residencial. Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	Usos residenciales: - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Densidad bruta máxima: 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 250 y 300 m2.
			Usos de equipamiento y actividades productivas inofensivas: - Sistema de agrupamiento: aislado.

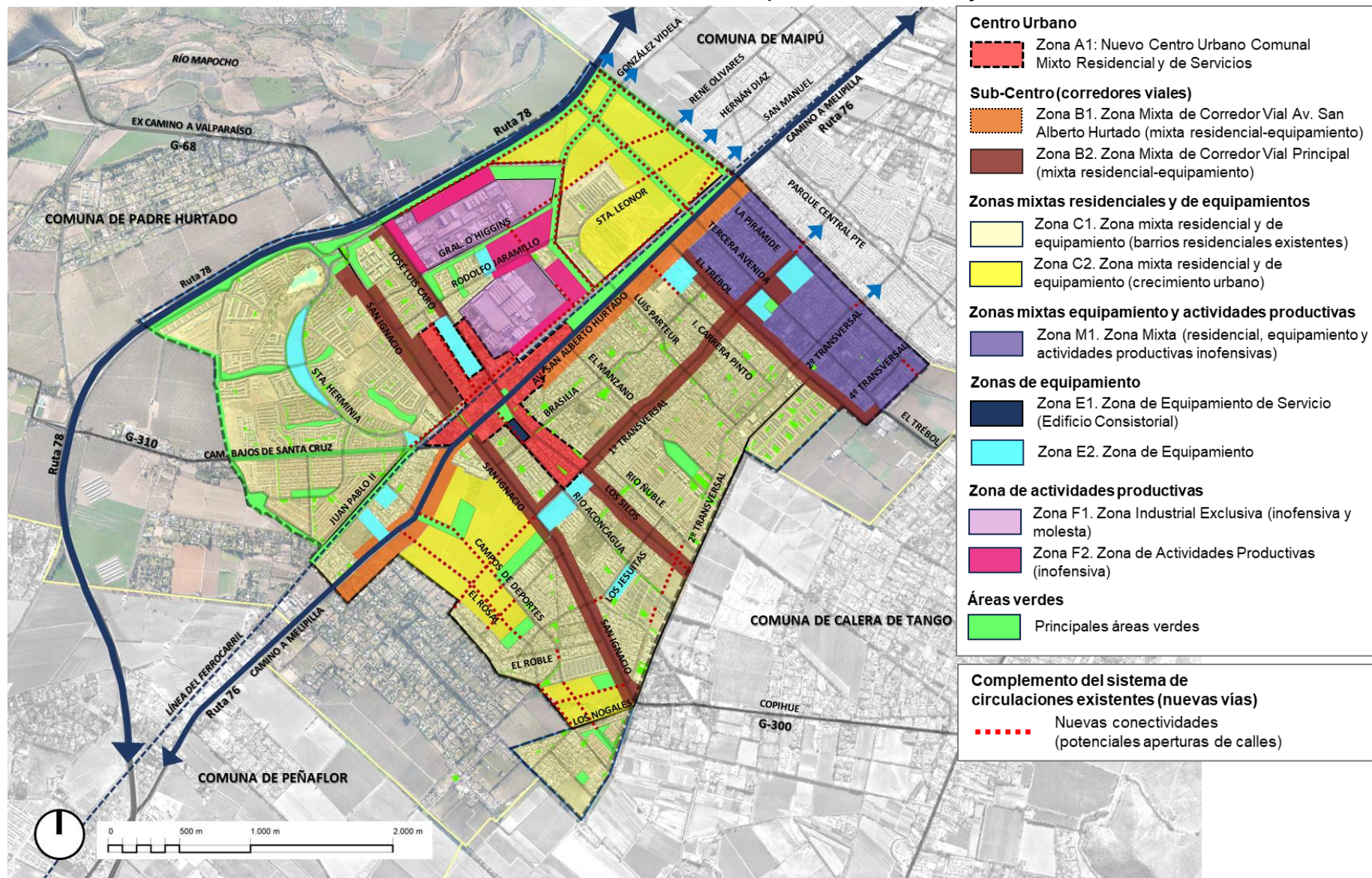
¹⁹ Corresponde a los usos de equipamientos básicos, necesario para el funcionamiento de las áreas residenciales, tales como, educación, salud, deporte, seguridad y social.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
			<ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m².
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	Equipamiento (principalmente de servicios municipales).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m².
	Zona E2. Zona de Equipamiento	Equipamiento (de todos los tipos)	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 1.000 m²
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas y molestas Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética)	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 12 m (hasta 4 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m².
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas. Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m².
Áreas verdes	Principales áreas verdes	Plazas y parques.	-

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-8: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

La Alternativa A en el interior del área urbana, de 1.311,6 ha, la propuesta de zonificación establece su mayor superficie orientada hacia usos residenciales, con 943,5 ha, equivalente a 71,9% incluyendo las zonas A1, B1, B2, C1, C2 y M1 (ver CUADRO 4-2).

CUADRO 4-2: Alternativas de Estructuración Urbana A: estimación de superficies a nivel de zona.

Tipos de zona	Zona	Superficie (Ha)	%
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios.	40,4	3,1
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento).	41,8	3,2
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento).	71,3	5,4
	Sub-total	113,1	8,6
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes).	563,0	42,9
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano).	138,1	10,5
	Sub-total	701,1	53,5
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas).	88,9	6,8
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial).	1,1	0,1
	Zona E2. Zona de Equipamiento.	37,1	2,8
	Sub-total	38,2	2,9
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta).	60,5	4,6
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva).	26,4	2,0
	Sub-total	86,9	6,6
Áreas verdes	Principales áreas verdes.	69,9	5,3
TOTAL		1.138,5	86,8
Vías y espacio público		173,2	13,2
AREA URBANA		1.311,6	100,0

Fuente: Elaboración propia.

Dentro de las zonas que admiten usos residenciales (vivienda), la mayor superficie corresponde a las zonas C1 y C2, con 701,1 ha, equivalente al 53,5% del área urbana, seguida por las zonas B1 y B2 con 113,1 ha (8,6%), la zona ZM1 con 88,9 ha (6,8%) y la zona A1 con 40,4 ha (3,1%).

Las zonas orientadas usos exclusivos de equipamientos (zonas E1 y E2) comprenden una superficie de 38,2 ha, equivalente al 2,9% del área urbana. Las zonas de actividades productivas (zonas F1 y F2) abarcan una superficie de 86,9 ha, que representa el 6,6% del área urbana. Finalmente, las áreas verdes incluyen un área de aproximadamente 69,9 ha, equivalente al 5,3% del área urbana.

4.2.4 Alternativa de Estructuración A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

En el presente apartado, se presenta una síntesis de los principales cambios o efectos que se espera alcanzar con la aplicación de la Alternativa de Estructuración Urbana A, a nivel de zona, los que son expuestos en el siguiente cuadro.

CUADRO 4-3: Alternativa de Estructuración Urbana A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de 21 metros (hasta 8 pisos). - Persigue la consolidación de un nuevo centro urbano, dando la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existente, con un mayor intensidad de utilización del suelo, especialmente la altura. - La mayor intensidad de utilización del suelo busca consolidar un núcleo de carácter cívico, comercial y de servicios, aprovechando el proyecto de nuevo edificio Consistorial de la Municipalidad de Padre Hurtado, además de la renovada accesibilidad que otorgara la Estación Padre Hurtado, por la habilitación del nuevo Tren Santiago Melipilla.
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado. - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, en el área asociada a la avenida, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos). - Persigue orientar el proceso de consolidación de los bordes de los principales corredores viales. - Entrega la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existentes, pero limitando la intensidad de utilización del suelo en cuanto a la altura máxima.
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona persigue orientar el desarrollo urbano de las áreas vinculadas con los principales corredores viales, donde las nuevas construcciones sean compatibles con las áreas residenciales interiores, próximas a los dichos corredores. - Los lineamientos normativos mantienen las disposiciones máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos).
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)	<ul style="list-style-type: none"> - En los barrios residenciales existentes, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de entre 7 y 12 metros (entre 2 y 4 pisos) - Estos lineamientos también reconocer la diversidad de las construcciones existentes, principalmente viviendas. - Mantiene las posibilidades de desarrollo de viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, de hasta 4 pisos, ajustándose a los rangos de altura existentes.
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	<ul style="list-style-type: none"> - Establece nuevos lineamientos normativos en las AUDP definidas por el PRMS, incorporadas dentro del área de planificación, además de reconocer los terrenos que se encuentran disponibles dentro del límite urbano del PRC de Padre Hurtado vigente. - En estas áreas, disponibles para el crecimiento urbano, son orientadas al desarrollo de usos preferentemente residenciales, proponiendo una intensidad de ocupación del suelo controlado, con una altura máxima variable entre 7 y 15 metros (entre 2 y 5 pisos). - Establece la posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, con un máximo de altura de 5 pisos.
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, admitiendo usos residenciales, equipamiento y actividades productivas. - Se establece una aplicación diferenciada de lineamientos normativos para usos residenciales, con respecto a los de equipamiento y de actividades productivas. - Se persigue desarrollo de usos residenciales con una intensidad de ocupación de suelo más baja que las zonas mixtas y zonas preferentemente residenciales, manteniendo una altura máxima de 9 metros (hasta 3 pisos), pero con una densidad de 150 Hab/Ha, con un sistema de agrupamiento aislado y pareado.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
		<ul style="list-style-type: none"> - Para los usos de equipamientos y de actividades productivas inofensivas, se establece una sistema de agrupamiento aislado, con el fin de regular su relación con usos residenciales, aumentando la separación de las futuras construcciones respecto a los predios vecinos. Es definida una altura máxima igual a las de usos residenciales, con 9 metros (hasta 3 pisos).
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, aplicables en la zona de equipamiento establecido por dicho Plan, en el terreno del proyectado Edificio Consistorial, con una altura máxima de edificación de hasta 21 m (8 pisos).
	Zona E2. Zona de Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce los principales terrenos con presencia de usos de equipamientos, además de las zonas orientadas a este tipo de uso, establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente. - En las zonas de equipamientos se plantea un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima que varía entre los 9 y 15 metros (entre 3 a 5 pisos). - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, aplicables en zonas de usos de equipamientos.
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana intercomunal (PRMS), junto con los dispuesto por el PRC de Padre Hurtado vigente, para usos de actividades productivas, con una altura máxima de 12 metros (hasta 4 pisos),
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	<ul style="list-style-type: none"> - Corresponde a las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas (establecidas por el PRMS) que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. En esta zona se orienta al desarrollo de actividades productivas inofensivas, equipamientos e infraestructura. - Este mismo tipo de zona se busca aplicar en los bordes de la zona industrial exclusiva, conformando una franja de transición hacia la Av. José Luis Caro, Rodolfo Jaramillo y hacia la línea del ferrocarril. - Se establece un nuevo tipo de zona, que cambia los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sector. El principal cambio es la restricción de usos residenciales, junto con una aumento de la altura máxima a 15 metros (hasta 5 pisos).
Áreas verdes	Principales áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las plazas y parques existentes. - Reconoce las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente, con el fin que estas se puedan desarrollar, especialmente en el interior de los nuevos barrios residenciales. - Incluye un sistema de avenidas parque, asociadas a las principales vías propuestas.

Fuente: Elaboración propia.

4.3 ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B.

4.3.1 Componentes de la Alternativa de Estructuración.

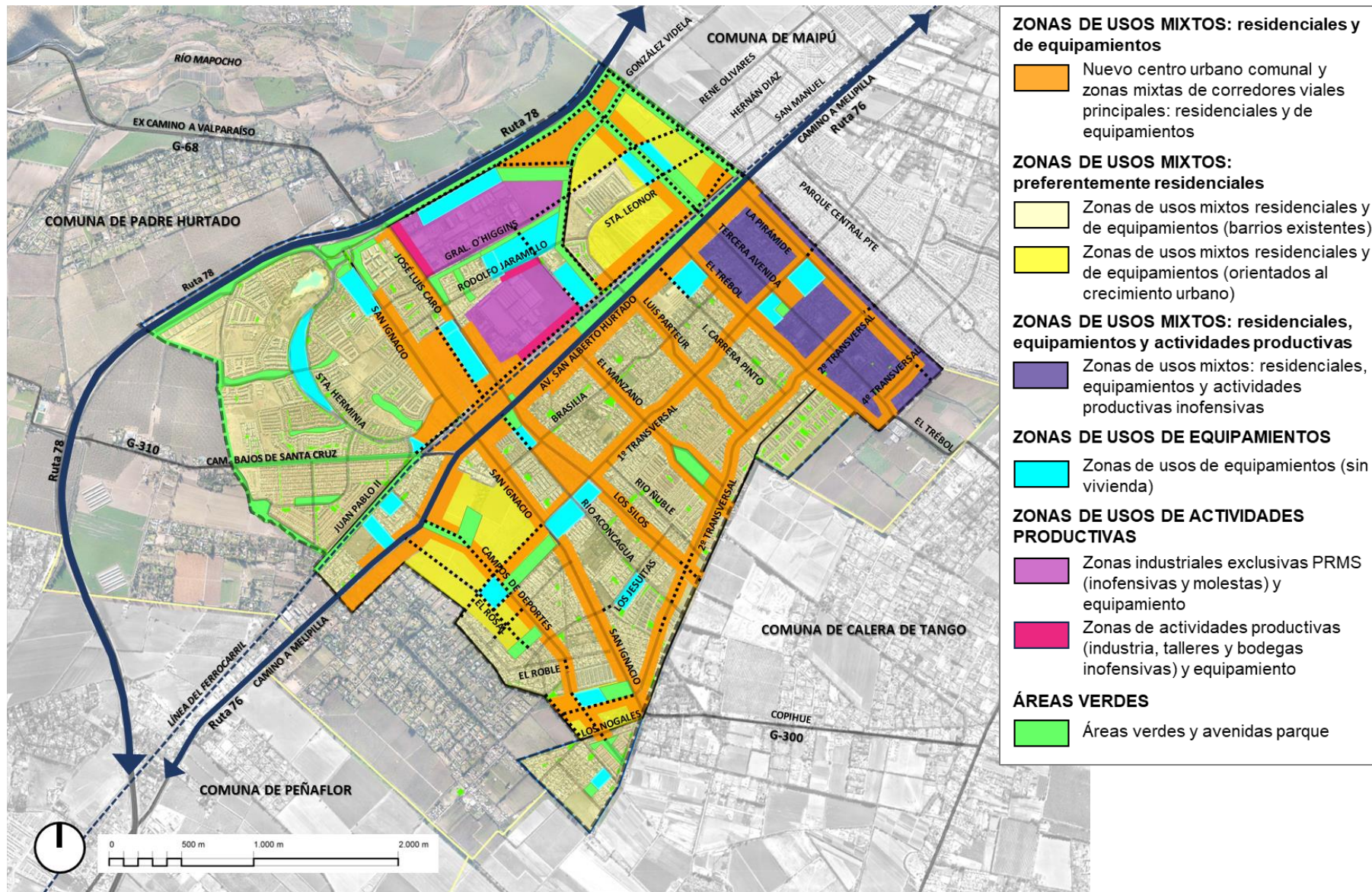
a. Descripción general.

Tema	Descripción
Resumen de las principales acciones.	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área, orientada el desarrollo de usos de equipamientos y servicios, junto con destinos residenciales. - Establece un nuevo centro urbano, de carácter cívico, comercial y de servicios, frente a la Av. San Alberto Hurtado. - A diferencia de la Alternativa A, se plantea un mayor incremento en la altura de edificación a lo largo de la Av. San Alberto Hurtado, desde el nuevo centro urbano hasta el límite con la Comuna de Maipú. - Reconoce los actuales sectores y barrios residenciales, propiciando un desarrollo urbano controlado, fijando rangos máximos de alturas de edificaciones, manteniendo los lineamiento normativos establecidos por la planificación urbana vigente (PRC de Padre Hurtado). - Incorpora zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos a lo largo de los principales corredores viales, tanto existentes como proyectados, con el fin de propiciar su consolidación como sub-centros. - Integra las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientando su desarrollo hacia usos preferentemente residenciales, junto con favorecer su vinculación vial, propiciando su integración con el resto del área urbana. Junto a lo anterior, a diferencia de lo planteado en la Alternativa A, promueve la definición de nuevas zonas mixtas residenciales y de equipamientos en las vías de acceso en las áreas previstas para el crecimiento urbano, con el objetivo de propiciar el desarrollo de nuevos subcentros, además de establecer una zona mixta en las áreas vinculadas con la Ruta 78. - Mantiene las áreas industriales exclusivas, establecidas por el planificación urbana intercomunal, definiendo sectores de transición hacia las áreas orientadas al crecimiento preferentemente residencial, asociadas a un sistema de áreas verdes y espacios públicos. - Las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas, disponibles para el crecimiento urbano, son orientadas a usos mixtos de equipamiento y de infraestructura, a diferencia de lo planteado en la Alternativa A. - El sector de Santa Rosa de Chena es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas. En este sector son mantenidos los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente, respecto a los usos de equipamientos actividades productivas inofensivas. A diferencia de la Alternativa A, para los usos residenciales, se busca favorecer su localización, permitiendo un incremento de su intensidad de ocupación de suelo. - Reconoce el área verde proyectada por el PRC de Padre Hurtado vigente, como prolongación del Parque La Carbonera, al norte de la Av. San Alberto Hurtado, propiciando la conformación del acceso nororiente a la ciudad. - Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, busca conformar un sistema de áreas verdes, reconociendo las plazas y parques existentes. A diferencia de la Alternativa A, los nuevos parques se asocian a zonas mixtas de usos residenciales y de equipamientos, con el fin de propiciar la conformación de nuevos subcentros con presencia de áreas verdes. - Reconoce los principales terrenos orientados para usos de equipamiento existentes, junto con aquellos proyectados por el PRC de Padre Hurtado vigente.

b. Orientaciones de usos de suelo.

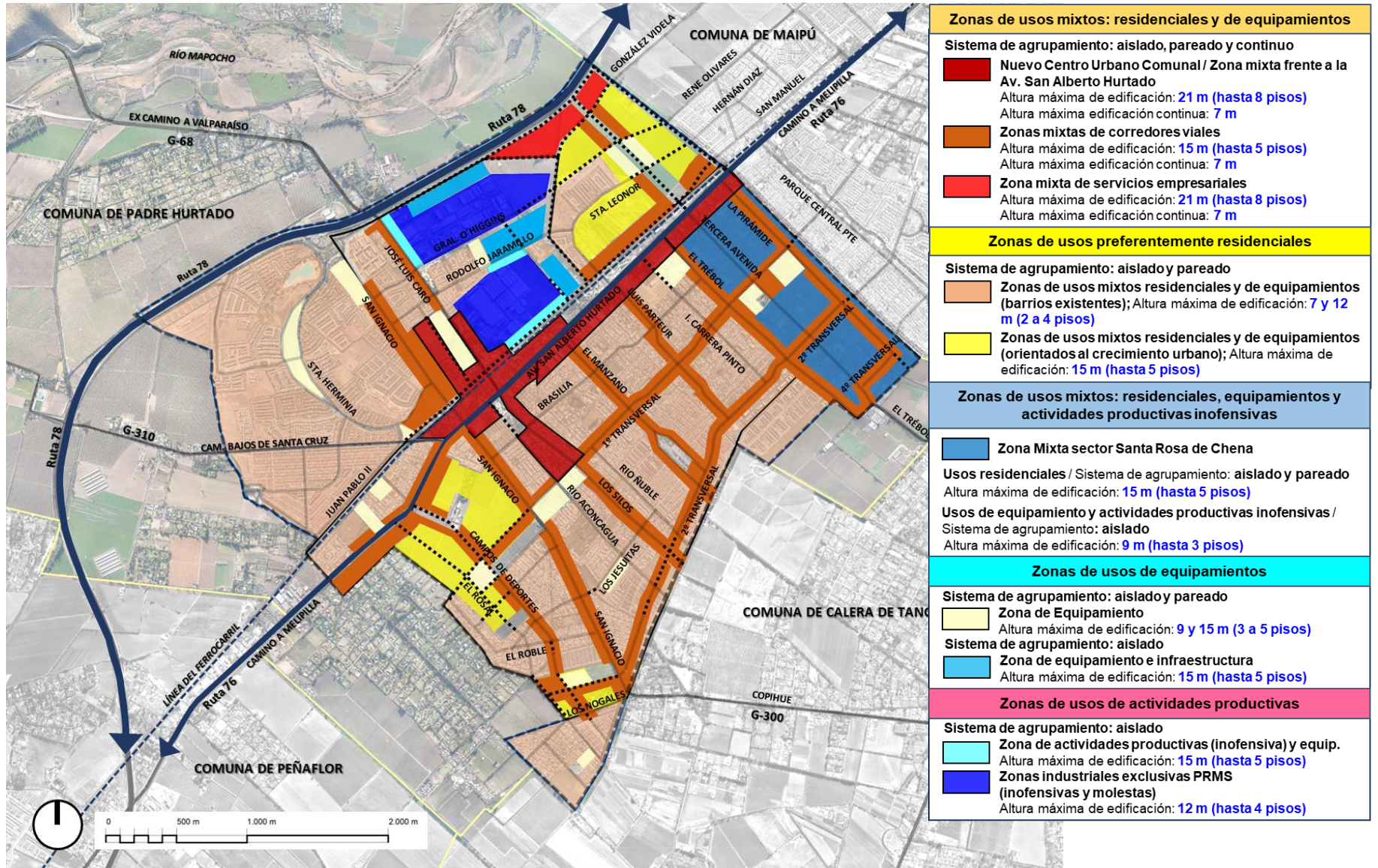
En la Alternativa de Estructuración B se establecen las siguientes orientaciones de usos de suelo y de intensidad de ocupación, a nivel de sector o área, las que son representadas en la FIGURA 4-9 y FIGURA 4-10.

FIGURA 4-9: Orientaciones de usos de suelo de la Alternativa de Estructuración Urbana B.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-10: Orientaciones de intensidad de ocupación de la Alternativa de Estructuración Urbana B (Alturas Máximas de Edificación).



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

• **Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Nuevo Centro Urbano Comunal.	<ul style="list-style-type: none"> - La mayor intensidad de utilización del suelo es definida en el centro urbano propuesto y frente a la Av. San Alberto Hurtado. - Esta acción busca consolidar un núcleo de carácter cívico, comercial y de servicios, aprovechando el proyecto de instalación del nuevo edificio Consistorial de la Municipalidad de Padre Hurtado, además de la renovada accesibilidad que otorgara la Estación Padre Hurtado, por la habilitación del nuevo Tren Santiago Melipilla. Junto a lo anterior, busca integrar los equipamientos y plazas existentes (Plaza de Armas y Plaza Los Leones). - Los lineamientos normativos mantienen las disposiciones máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, buscando la consolidación de este sector, que es coincidente con lo planteado en la Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m².
Zona mixta frente a la Av. San Alberto Hurtado.	<ul style="list-style-type: none"> - Se plantean diferencias en la aplicación de los lineamientos normativos frente a la Av. San Alberto Hurtado, que es distinto a lo presentado en la Alternativa A. - Frente a la Av. San Alberto Hurtado se plantea una mayor altura de edificación, desde el nuevo centro urbano hasta el límite con la comuna de Maipú, en el borde suroriente de la avenida. En esta área se plantea una altura máxima de 21 metros, homologable a lo planteado en el nuevo centro. - En la misma avenida, desde el nuevo centro urbano hasta el límite urbano sur poniente, en ambos costados, se define una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos), manteniendo los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente en este sector. 	<p>Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (desde el nuevo centro hasta el límite con la comuna de Maipú):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m².
		<p>Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (desde el nuevo centro hasta el límite urbano sur poniente):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 m².
Zona mixta de servicios empresariales.	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece una nueva zona mixta residencial y de equipamientos en las áreas que enfrentan a la Ruta 78, con el fin de potenciar la creación de un área de desarrollo empresarial y residencial, favorecidas por la accesibilidad otorgada por la autopista. - Esta zona comparte los lineamientos de usos de suelo de la Alternativa A, pero establece una mayor intensidad en la ocupación de suelo, que se ve reflejada en la Alternativa B. Esto se aplica en un aumento de la altura máxima de edificación a 21 metros (hasta 8 pisos) 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m².

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zonas mixtas de corredores viales.	<ul style="list-style-type: none"> - En los principales corredores viales, se busca orientar el desarrollo de nuevas construcciones, compatibles con las áreas residenciales interiores, próximas a los dichos corredores. - Los lineamientos normativos mantienen las disposiciones máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente. - La incorporación de zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, en los sectores disponibles para acoger el crecimiento de la ciudad, buscan orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad. - Su localización, sumado a las áreas verdes proyectadas, persiguen mejorar las condiciones de acceso de los barrios a equipamientos y servicios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m².

• **Zonas de usos preferentemente residenciales.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zonas de usos residenciales y de equipamientos (barrios existentes).	<ul style="list-style-type: none"> - En los barrios residenciales existentes, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana vigente, que define alturas máximas entre 7 y 12 metros (entre 2 y 4 pisos). - Mantiene las posibilidades de desarrollo de viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, de hasta 4 pisos, ajustándose a los rangos de altura existentes. - A diferencia de la Alternativa A, una parte de estos sectores pasan a ser parte de las zonas mixtas de corredores viales, que son incorporados por parte de la Alternativa B. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 12 m (entre 2 a 4 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
Zona de usos mixtos residenciales y de equipamiento (orientados al crecimiento urbano).	<ul style="list-style-type: none"> - En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientadas al desarrollo de usos preferentemente residenciales, se propone una mayor intensidad de ocupación del suelo controlado, pero asociados a zonas mixtas residenciales de equipamientos, además de zonas exclusivas de equipamientos, a diferencia de lo expuesto en la Alternativa A. - Junto a lo anterior, se plantea una mayor intensidad de ocupación, con una altura máxima de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos) y una mayor densidad, para toda la zona. - La incorporación de zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, persiguen orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad. - Su localización, sumado a las áreas verdes proyectadas, buscan mejorar las condiciones de acceso de los barrios a equipamientos y servicios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m².

• **Zonas de usos mixtos: residenciales, equipamientos y actividades productivas inofensivas.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona Mixta sector Santa Rosa de Chena.	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, admitiendo usos residenciales, equipamiento y actividades productivas. - Se establece una aplicación diferenciada de lineamientos normativos para usos residenciales, con respecto a los de equipamiento y de actividades productivas. <p>Usos residenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Busca incrementar la intensidad de ocupación de los usos residenciales, a diferencia de la Alternativa A, estableciendo un aumento de la altura máxima de edificación a 15 metros (hasta 5 pisos), con un incremento de la densidad bruta máxima, manteniendo un sistema de agrupamiento aislado y pareado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Densidad bruta máxima: entre 350 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 m².

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción	Lineamientos
	Usos de equipamiento y de actividades productivas: <ul style="list-style-type: none"> - Se establece una sistema de agrupamiento aislado para este tipo de usos, con el fin de regular su relación con usos residenciales, aumentando la separación de las futuras construcciones respecto a los predios vecinos. - Es definida una altura máxima igual a las de usos residenciales, con 9 metros (hasta 3 pisos), al igual que lo establecido en la Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m².

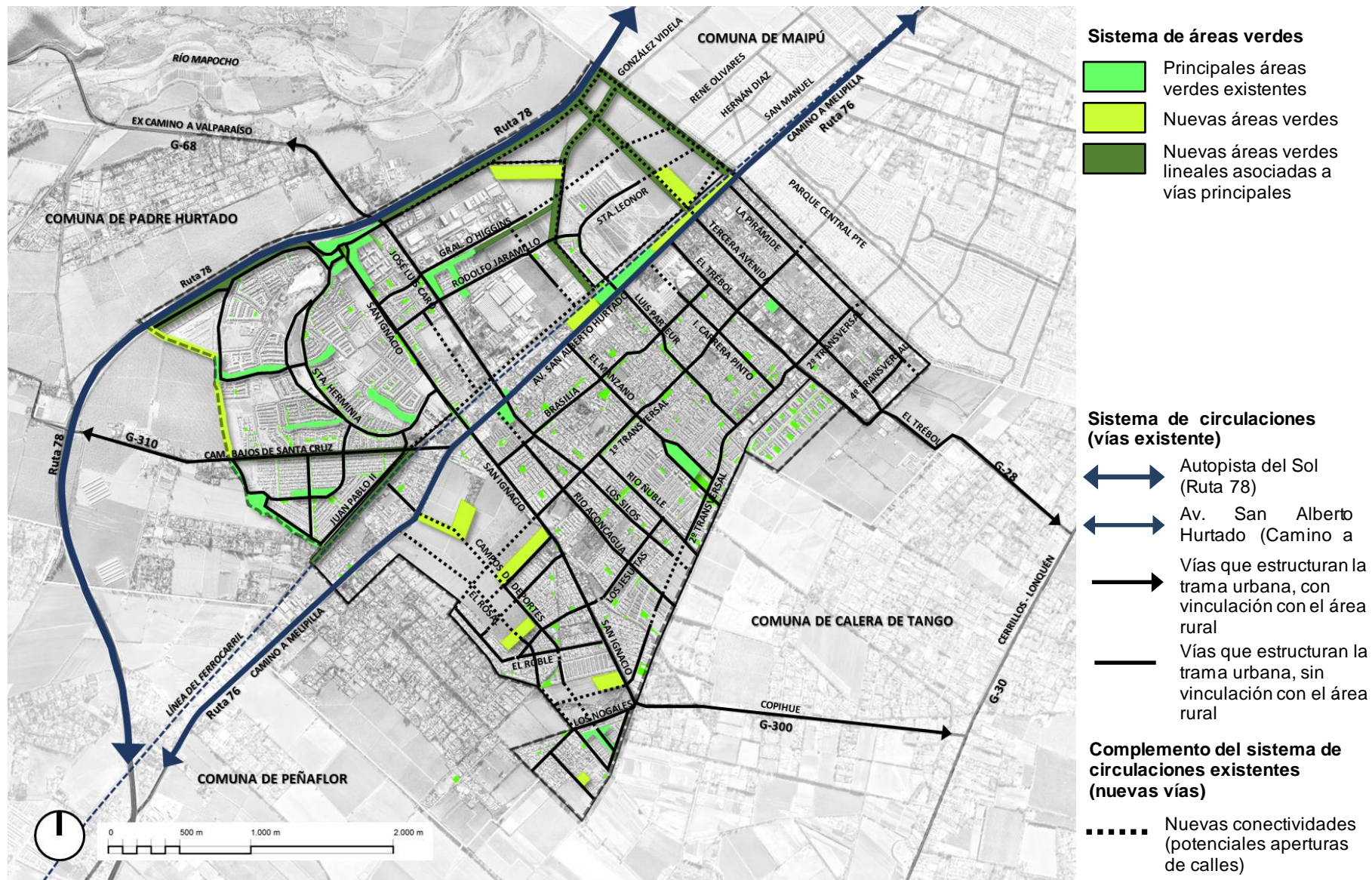
• **Zonas de usos de equipamientos.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de Equipamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - En las zonas de equipamientos se plantea un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima que varía entre los 9 y 15 metros (entre 3 a 5 pisos). - A diferencia de la Alternativa A, se establece este tipo de zonas en las áreas orientadas al crecimiento urbano de la ciudad. - La incorporación de este tipo de zonas, junto con las zonas mixtas de corredor, persiguen orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad. - Su localización, sumado a las áreas verdes proyectadas, buscan mejorar las condiciones de acceso de los barrios a equipamientos y servicios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.000 m².
Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial).	<ul style="list-style-type: none"> - Es reconocida la zona de equipamiento establecida por el PRC de Padre Hurtado, en el terreno del nuevo Edificio Consistorial, manteniendo sus lineamientos normativos, estableciendo una altura máxima de 21 metros (hasta 8 pisos). - Esta zona se inserta como complemento de la Nuevo Centro Urbano Comunal, manteniendo la altura máxima fijada para esta zona. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
Zona de equipamiento e infraestructura.	<ul style="list-style-type: none"> - En los terrenos disponibles para el crecimiento urbano, en las áreas relacionadas con la zona industrial exclusiva (PRMS), a diferencia de la Alternativa A, se busca el desarrollo de usos de equipamiento y de infraestructura, excluyendo los usos de actividades productivas - Se establece un rango máximo de las alturas de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: entre 500 m².

• **Zonas de usos de actividades productivas.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de actividades productivas (inofensiva) y equipamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona vinculada establecida en los bordes de la zona industrial exclusiva (PRMS), donde se admiten usos de actividades productivas inofensivas, equipamientos e infraestructura, se establece un rango máximo de las alturas de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos), sistema de agrupamiento aislado. - A diferencia de la Alternativa A, este tipo de zona sólo se circunscribe a los bordes de la zona industrial exclusiva. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m².
Zonas industriales exclusivas PRMS (inofensivas y molestas).	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana intercomunal (PRMS), junto con los dispuesto por el PRC de Padre Hurtado vigente, para usos de actividades productivas. - Se define una altura máxima de 12 metros (hasta 4 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 12 m (hasta 4 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m².

FIGURA 4-11: Sistema de áreas verdes de la Alternativa de Estructuración Urbana B.



Fuente: Elaboración propia.

4.3.2 Sistema de áreas verdes en las Alternativa B.

En la Alternativa de Estructuración Urbana B se establece el siguiente sistema de áreas verdes (ver FIGURA 4-11).

• **Áreas verdes.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Áreas verdes y avenidas parque.	<ul style="list-style-type: none"> - Establece un sistema de áreas verdes, que reconoce las plazas y parques existentes. - Este sistema incluye las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente. - Incorpora un sistema de áreas verdes lineales asociadas a las principales vías proyectadas (avenidas parque). - A diferencia de la Alternativa A, se incluye una nueva áreas verde en el sector norte del área urbana, dentro del sector orientado al crecimiento de la ciudad, frente a uno de los corredores viales propuestos (prolongación hacia el norte de la Tercera Avenida), vinculada con la zona de equipamiento exclusivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - En áreas verdes proyectadas por el PRC vigente y las propuestas por la Alternativa, aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC. - En las plazas y parques existentes, que son bienes nacionales de uso público, aplican las normas definidas en el artículo 2.1.30. de la OGUC.

4.3.3 Alternativa de Estructuración.

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa, por parte de la Alternativa de Estructuración Urbana B, divide el área urbana en 7 tipos de zonas (al igual que lo definido en la Alternativa A), de acuerdo a sus principales orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación, expuestas en los puntos anteriores. Esta zonificación está compuesta por centro urbano, sub-centro (corredores viales), zonas mixtas residenciales y de equipamientos, zonas mixtas equipamiento y actividades productivas, zonas de equipamiento, zona de actividades productivas y áreas verdes.

En la FIGURA 4-12 se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana B, cuya descripción se presenta a continuación:

CUADRO 4-4: Alternativa de Estructuración Urbana B: resumen de propuesta de zonificación.

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos) - Altura máxima edificación continua: 7 m - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos) - Altura máxima edificación continua: 7 m - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2
	Zona B1-2. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento) sector sur-poniente	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios)	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2.
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
	residencial-equipamiento)	complementarios a usos residenciales ²⁰).	- Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m ² .
	Zona B3. Zona Mixta Empresarial (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (principalmente de servicios)	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos) - Altura máxima edificación continua: 7 m - Densidad bruta máxima: 350 y 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ²
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 12 m (2 a 4 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m ² .
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	Residencial. Equipamiento complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos) - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 300 y 500 m ²
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	Residencial. Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	Usos residenciales: - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos) - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 m ²
			Usos de equipamiento y actividades productivas inofensivas: - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m ² .
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	Equipamiento (principalmente de servicios municipales).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m ² .
	Zona E2. Zona de Equipamiento	Equipamiento (de todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ²
	Zona E3. Zona de equipamiento e infraestructura	Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética)	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 500 m ²
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas y molestas Equipamiento. Infraestructura (de	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 12 m (hasta 4 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m ² .

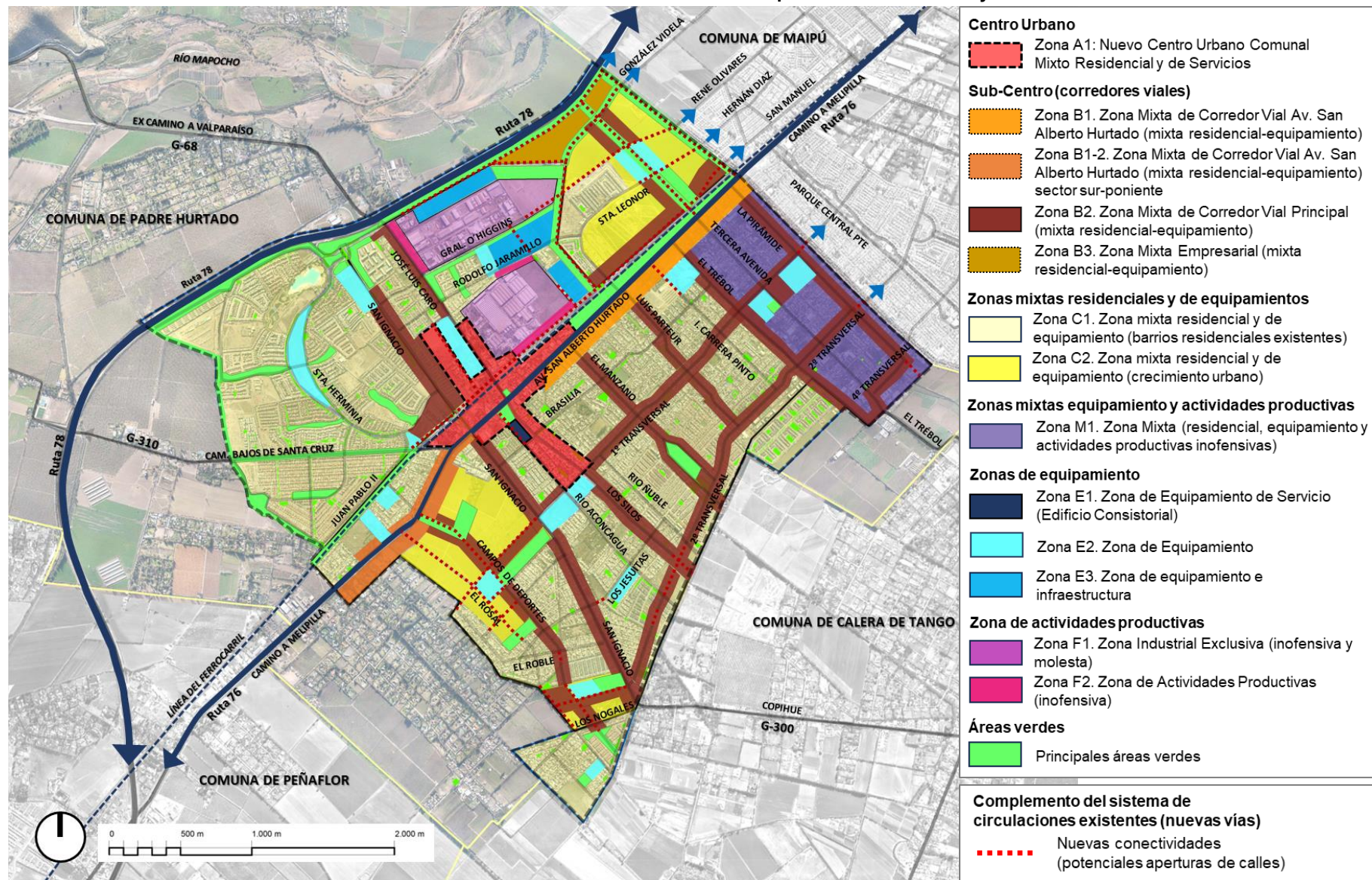
²⁰ Corresponde a los usos de equipamientos básicos, necesario para el funcionamiento de las áreas residenciales, tales como, educación, salud, deporte, seguridad y social.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	transportes y energética) Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas. Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética).	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m2.
Áreas verdes	Principales áreas verdes	Plazas y parques.	-

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-12: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

La Alternativa B en el interior del área urbana de 1.311,6 ha, la propuesta de zonificación establece su mayor superficie orientada hacia usos residenciales, con 930,8 ha, equivalente a 71% incluyendo las zonas A1, B1, B1-2, B2, B3, C1, C2 y M1 (ver CUADRO 4-5).

CUADRO 4-5: Alternativas de Estructuración Urbana B: estimación de superficies a nivel de zona.

Tipos de zona	Zona	Superficie (Ha)	%
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	40,4	3,1
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	22,3	1,7
	Zona B1-2. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento) sector sur-poniente	19,2	1,5
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	144,6	11,0
	Zona B3. Zona Mixta Empresarial (mixta residencial-equipamiento)	12,5	1,0
	Sub-total	198,6	15,1
	Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)	524,9
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	92,4	7,0
	Sub-total	617,3	47,1
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	74,5	5,7
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	1,1	0,1
	Zona E2. Zona de Equipamiento (principales áreas de equipamientos)	44,9	3,4
	Zona E3. Zona de equipamiento e infraestructura	21,2	1,6
	Sub-total	67,2	5,1
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	60,5	4,6
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	5,1	0,4
	Sub-total	65,6	5,0
Áreas verdes	Principales áreas verdes	71,4	5,4
	TOTAL	1.135,0	86,5
Vías y espacio público		176,6	13,5
AREA URBANA		1.311,6	100,0

Fuente: Elaboración propia.

Dentro de las zonas que admiten usos residenciales (vivienda), la mayor superficie corresponde a las zonas C1 y C2, con 617,3 ha, equivalente al 47,1% del área urbana, seguida por las zonas B1, B1-2, B2 y B3, con 198,6 ha (15,1%), zona ZM1 con 74,5 ha (5,7%) y la zona A1 con 40,4 ha (3,1%).

Las zonas orientadas usos exclusivos de equipamientos (zonas E1, E2 y E3) comprenden una superficie de 67,2 ha, equivalente al 5,1% del área urbana. Las zonas de actividades productivas (zonas F1 y F2) abarcan una superficie de 65,6 ha, que representa el 5% del área urbana. Finalmente, las áreas verdes incluyen un área de aproximadamente 71,4 ha, equivalente al 5,4% del área urbana.

4.3.4 Alternativa de Estructuración B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

A continuación se presenta una síntesis de los principales cambios o efectos que se espera alcanzar con la aplicación de la Alternativa de Estructuración Urbana B, a nivel de zona, los que son presentados en el cuadro a continuación.

CUADRO 4-6: Alternativa de Estructuración Urbana B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de 21 metros (hasta 8 pisos). - Persigue la consolidación de un nuevo centro urbano, dando la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existente, con un mayor intensidad de utilización del suelo, especialmente la altura. - La mayor intensidad de utilización del suelo busca consolidar un núcleo de carácter cívico, comercial y de servicios, aprovechando el proyecto de nuevo edificio Consistorial de la Municipalidad de Padre Hurtado, además de la renovada accesibilidad que otorgara la Estación Padre Hurtado, por la habilitación del nuevo Tren Santiago Melipilla.
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1: Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado, desde el nuevo centro urbano hasta el límite con la comuna de Maipú, en el borde suroriente de la avenida. - Aumenta la intensidad de ocupación del suelo, respecto a los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, estableciendo una altura máxima de 21 metros (hasta 8 pisos) - Persigue orientar el proceso de consolidación de los bordes de la avenida, dando la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existentes, pero con una mayor intensidad en la altura, respecto a las normas vigentes, para favorecer el desarrollo de nuevos proyectos.
	Zona B1-2: Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento) sector sur-poniente	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado, desde el nuevo centro hasta el límite urbano sur poniente. - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos). - Persigue orientar el proceso de consolidación de los bordes de la avenida, pero bajo condiciones homologables al resto de las zonas mixtas de corredor establecidas en la Alternativa. - Entrega la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existentes, pero limitando la intensidad de utilización del suelo en cuanto a la altura máxima.
	Zona B2: Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona persigue orientar el desarrollo urbano de las áreas vinculadas con los principales corredores viales, donde las nuevas construcciones sean compatibles con las áreas residenciales interiores, próximas a los dichos corredores. - Los lineamientos normativos mantienen las disposiciones máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos).
	Zona B3: Zona Mixta Empresarial (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Establece una nueva zona mixta residencial y de equipamientos en las áreas que enfrentan a la Ruta 78, con el fin de potenciar la creación de un área de desarrollo empresarial y residencial, favorecidas por la accesibilidad otorgada por la autopista. - Define nuevos lineamientos normativos en las AUDP definidas por el PRMS, incorporadas dentro del área de planificación. - Los lineamientos normativos apunta a una mayor intensidad en la ocupación del suelo, con una altura máxima de hasta 21 m (8 pisos). - Lo anterior, con el fin de favorecer el proceso de desarrollo del frente urbano hacia la Ruta 78, admitiendo tanto del desarrollo de usos residencial y de equipamientos.
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1: Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)	<ul style="list-style-type: none"> - En los barrios residenciales existentes, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima entre 7 y 12 metros (entre 2 y 4 pisos). - Estos lineamientos también reconocer la diversidad de las construcciones existentes, principalmente viviendas. - Mantiene las posibilidades de desarrollo de viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, de hasta 4 pisos, ajustándose a los rangos de altura existentes.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	<ul style="list-style-type: none"> - Establece nuevos lineamientos normativos en las AUDP definidas por el PRMS, incorporadas dentro del área de planificación, además de reconocer los terrenos que se encuentran disponibles dentro del límite urbano del PRC de Padre Hurtado vigente. - En estas áreas, disponibles para el crecimiento urbano, orientadas al desarrollo de usos preferentemente residenciales, se propone una intensidad de ocupación del suelo controlado, con una altura máxima variable entre 7 y 15 metros (entre 2 y 5 pisos). - Establece la posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, con un máximo de altura de 5 pisos. - La incorporación de zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, persiguen orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, admitiendo usos residenciales, equipamiento y actividades productivas. - Se establece una aplicación diferenciada de lineamientos normativos para usos residenciales, con respecto a los de equipamiento y de actividades productivas. - En el caso de los usos residenciales, se establece un aumento en la intensidad de ocupación de suelo, con respecto a los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado. - Para los usos de equipamientos y de actividades productivas inofensivas, se establece una sistema de agrupamiento aislado para este tipo de usos, con el fin de regular su relación con usos residenciales, aumentando la separación de las futuras construcciones respecto a los predios vecinos. Es definida una altura máxima igual a las de usos residenciales, con 9 metros (hasta 3 pisos).
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, aplicables en la zona de equipamiento establecido por dicho Plan, en el terreno del proyectado Edificio Consistorial, con una altura máxima de edificación de hasta 21 m (8 pisos).
	Zona E2. Zona de Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce los principales terrenos con presencia de usos de equipamientos, además de las zonas orientadas a este tipo de uso, establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente. Junto a lo anterior, establece estas zonas al interior de las áreas orientadas al crecimiento urbano, con el fin de consolidar nuevas centralidades (sub-centros), que actúen como reserva de suelo (zonas de equipamientos exclusivos). - En las zonas de equipamientos se plantea un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima que varía entre los 9 y 15 metros (entre 3 a 5 pisos). - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, aplicables en zonas de usos de equipamientos.
	Zona E3. Zona de equipamiento e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece un nuevo tipo de zona, que cambia los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sector. Esta es definida en los terrenos disponibles para el crecimiento urbano, en las áreas relacionadas con la zona industrial exclusiva (PRMS), a diferencia de la Alternativa A, se busca el desarrollo de usos de equipamiento y de infraestructura, excluyendo los usos de actividades productivas. - El principal cambio es la prohibición de usos residenciales y de actividades productivas, junto con una aumento de la altura máxima a 15 metros (hasta 5 pisos).
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana intercomunal (PRMS), junto con los dispuesto por el PRC de Padre Hurtado vigente, para usos de actividades

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	<p>productivas, con una altura máxima de 12 metros (hasta 4 pisos).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se establece un nuevo tipo de zona es establecida en los bordes de la zona industrial exclusiva, conformando una franja de transición hacia la Av. José Luis Caro, Rodolfo Jaramillo y hacia la línea del ferrocarril. - Se establece un nuevo tipo de zona, que cambia los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sector, donde se admiten usos de actividades productivas del tipo inofensivas, equipamiento y usos de Infraestructura (de transportes y energética). Es establecida una altura máxima a 15 metros (hasta 5 pisos).
Áreas verdes	Principales áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las plazas y parques existentes. - Reconoce las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente, con el fin que estas se puedan desarrollar, especialmente en el interior de los nuevos barrios residenciales. - Incluye un sistema de avenidas parque, asociadas a las principales vías propuestas por la Alternativa. - A diferencia de la Alternativa A, se incluye una nueva áreas verde en el sector norte del área urbana, en el área orientada al crecimiento de la ciudad, frente a uno de los corredores viales propuestos (prolongación hacia el norte de la Tercera Avenida), vinculada con la zona de equipamiento exclusivo definida en el sector.

Fuente: Elaboración propia.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

5 IMAGEN OBJETIVO: COMPARACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

En el presente apartado se realiza un análisis comparativo de las Alternativas de Estructuración Urbana planteadas en Padre Hurtado, que fueron presentadas en el capítulo anterior, junto con su evaluación y la definición de recomendaciones.

En la primera parte, el análisis comparativo persigue facilitar la comprensión de las alternativas, estableciendo sus principales semejanzas y elementos diferenciadores. Para este fin, se realiza la revisión de la coherencia de las alternativas respecto al grado de cumplimiento de la visión de futuro y de los objetivos de planificación urbana de la Imagen Objetivo.

En la segunda parte, se efectúa una evaluación de las alternativas, desde el punto de vista ambiental, respecto a las decisiones de planificación planteadas en las mismas, donde los objetivos de planificación son agrupados dentro de los Factores Críticos de Decisión (FCD). Seguidamente, se aporta una síntesis de los resultados recabados desde las instancias de participación temprana, integrando las opiniones de los diferentes actores sociales participantes, respecto al planteamientos de las alternativas. El proceso de evaluación es finalizado con la definición de conclusiones y recomendaciones.

Finalmente, es presentada la última parte del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, por medio de la presentación de una nueva opción de desarrollo, que integra los resultados del proceso de evaluación técnica y ambiental de las alternativas, junto con incorporar las opiniones de los asistentes a las jornadas de participación e instancias de coordinación y revisión técnica, que es denominada como Alternativa de Estructuración Urbana C, que establece recomendaciones al interior del área de planificación.

5.1 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

5.1.1 Comparación de las Alternativas de Estructuración Urbana.

Como se expuso anteriormente en el presente documento, se establecieron dos Alternativas de Estructuración Urbana, siendo cada una de ellas un reflejo de opciones diferenciadas de desarrollo, con respecto a las orientaciones del desarrollo urbano. En el presente punto se presenta una comparación de las alternativas, partiendo con un resumen de las principales acciones (ver CUADRO 5-1), seguido por la propuesta de zonificación y conectividad (ver FIGURA 5-1 y CUADRO 5-2), las orientaciones de usos de suelo (ver FIGURA 5-2) y las orientaciones de intensidad de ocupación (ver FIGURA 5-3).

CUADRO 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: resumen de las principales acciones..

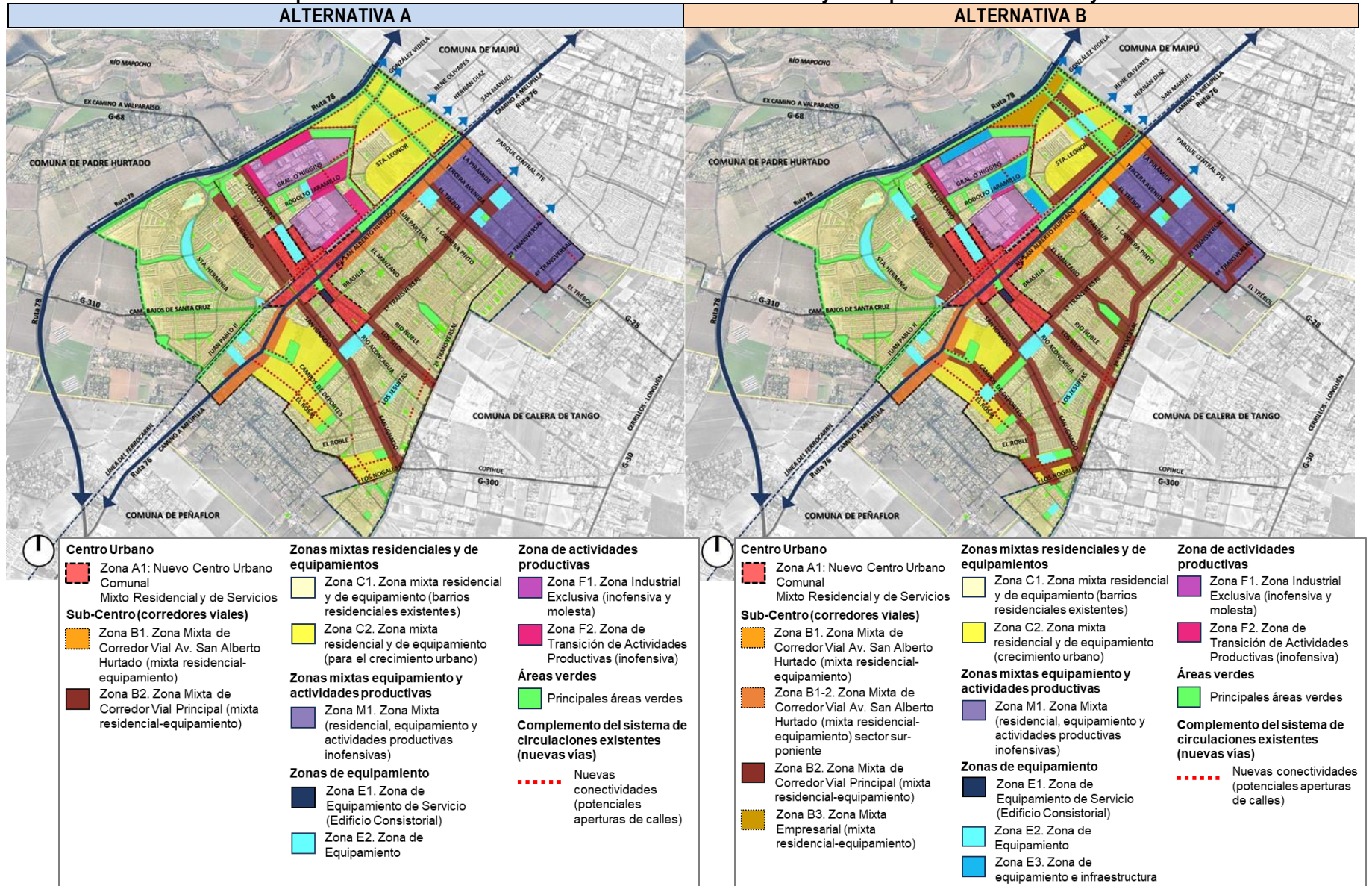
ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B
<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área, orientada el desarrollo de usos de equipamientos y servicios, junto con destinos residenciales. - Establece un nuevo centro urbano, de carácter cívico, comercial y de servicios, frente a la Av. San Alberto Hurtado. - Reconoce los actuales sectores y barrios residenciales, propiciando un desarrollo urbano controlado, fijando rangos máximos de alturas de edificaciones, manteniendo los lineamiento normativos establecidos por la planificación urbana vigente (PRC de Padre Hurtado). - Incorpora zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos a lo largo de los principales corredores viales, que permitan reconocer las concentraciones de 	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área, orientada el desarrollo de usos de equipamientos y servicios, junto con destinos residenciales. - Establece un nuevo centro urbano, de carácter cívico, comercial y de servicios, frente a la Av. San Alberto Hurtado. - A diferencia de la Alternativa A, se plantea un mayor incremento en la altura de edificación a lo largo de la Av. San Alberto Hurtado, desde el nuevo centro urbano hasta el límite con la Comuna de Maipú. - Reconoce los actuales sectores y barrios residenciales, propiciando un desarrollo urbano controlado, fijando rangos máximos de alturas de edificaciones, manteniendo los lineamiento normativos establecidos por la planificación

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B
<p>equipamientos y servicios existentes, junto con propiciar su consolidación como sub-centros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integra las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientando su desarrollo hacia usos preferentemente residenciales, junto con favorecer su vinculación vial, propiciando su integración con el resto del área urbana. - Mantiene las áreas industriales exclusivas, establecidas por el planificación urbana intercomunal (PRMS), definiendo sectores de transición hacia las áreas orientadas al crecimiento preferentemente residencial, asociadas a un sistema de áreas verdes y espacios públicos. - Las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas, disponibles para el crecimiento urbano, son orientadas a usos mixtos de equipamiento y actividades productivas inofensivas. - El sector de Santa Rosa de Chena es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, manteniendo los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente. - Reconoce el área verde proyectada por el PRC de Padre Hurtado vigente, como prolongación del Parque La Carbonera, al norte de la Av. San Alberto Hurtado, propiciando la conformación del acceso nororiente a la ciudad. - Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente, en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, busca conformar un sistema de áreas verdes, reconociendo las plazas y parques existentes. - Reconoce los principales terrenos orientados para usos de equipamiento existentes, junto con aquellos proyectados por el PRC de Padre Hurtado vigente. 	<p>urbana vigente (PRC de Padre Hurtado).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorpora zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos a lo largo de los principales corredores viales, tanto existentes como proyectados, con el fin de propiciar su consolidación como sub-centros. - Integra las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientando su desarrollo hacia usos preferentemente residenciales, junto con favorecer su vinculación vial, propiciando su integración con el resto del área urbana. Junto a lo anterior, a diferencia de lo planteado en la Alternativa A, promueve la definición de nuevas zonas mixtas residenciales y de equipamientos en las vías de acceso en las áreas previstas para el crecimiento urbano, con el objetivo de propiciar el desarrollo de nuevos subcentros, además de establecer una zona mixta en las áreas vinculadas con la Ruta 78. - Mantiene las áreas industriales exclusivas, establecidas por el planificación urbana intercomunal, definiendo sectores de transición hacia las áreas orientadas al crecimiento preferentemente residencial, asociadas a un sistema de áreas verdes y espacios públicos. - Las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas, disponibles para el crecimiento urbano, son orientadas a usos mixtos de equipamiento y de infraestructura, a diferencia de lo planteado en la Alternativa A. - El sector de Santa Rosa de Chena es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas. En este sector son mantenidos los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente, respecto a los usos de equipamientos actividades productivas inofensivas. A diferencia de la Alternativa A, para los usos residenciales, se busca favorecer su localización, permitiendo un incremento de su intensidad de ocupación de suelo. - Reconoce el área verde proyectada por el PRC de Padre Hurtado vigente, como prolongación del Parque La Carbonera, al norte de la Av. San Alberto Hurtado, propiciando la conformación del acceso nororiente a la ciudad. - Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, busca conformar un sistema de áreas verdes, reconociendo las plazas y parques existentes. A diferencia de la Alternativa A, los nuevos parques se asocian a zonas mixtas de usos residenciales y de equipamientos, con el fin de propiciar la conformación de nuevos subcentros con presencia de áreas verdes. - Reconoce los principales terrenos orientados para usos de equipamiento existentes, junto con aquellos proyectados por el PRC de Padre Hurtado vigente.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO 5-2: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: resumen de la propuesta de zonificación.

Tipos de zona	Zona	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios.	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2. 	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos) - Altura máxima edificación continua: 7 m - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento).	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2. 	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos) - Altura máxima edificación continua: 7 m - Densidad bruta máxima: 600 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2
	Zona B1-2. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento) sector sur-poniente	No aplica.	No aplica.	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios)	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2.
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento).	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos complementarios a usos residenciales).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2. 	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos complementarios a usos residenciales).	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 1.000 m2.
	Zona B3. Zona Mixta Empresarial	No aplica.	No aplica.	Residencial. Equipamiento (principalmente de	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

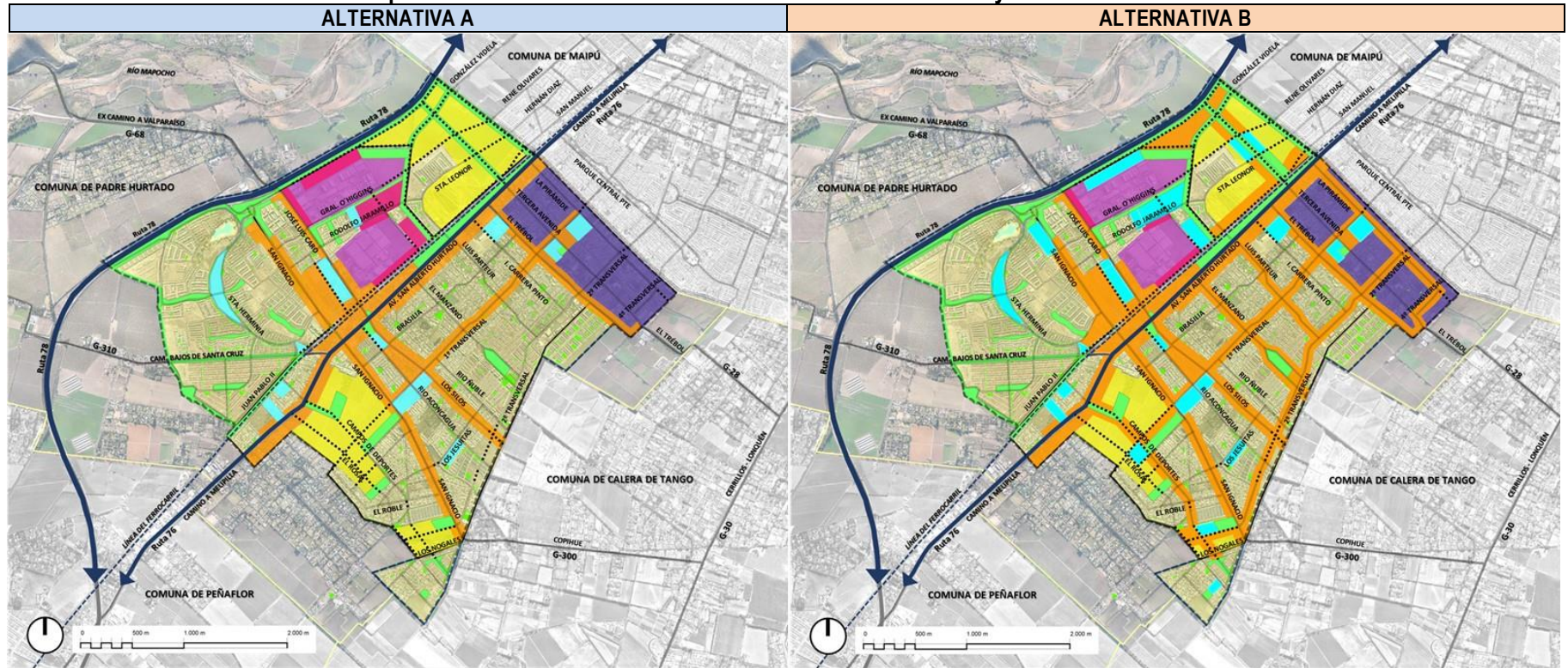
Tipos de zona	Zona	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
	(mixta residencial-equipamiento)			servicios)	8 pisos) - Altura máxima edificación continua: 7 m - Densidad bruta máxima: 350 y 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 1.000 m2
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes).	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 12 m (2 a 4 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m2.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 12 m (2 a 4 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m2.
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano).	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 15 m (2 y 5 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m2.	Residencial. Equipamiento complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos) - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 300 y 500 m2
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas).	Residencial. Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	Usos residenciales: - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Densidad bruta máxima: 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 250 y 300 m2.	Residencial. Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	Usos residenciales: - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos) - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 m2
			Usos de equipamiento y actividades productivas inofensivas: - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m2.		Usos de equipamiento y actividades productivas inofensivas: - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m2.
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial).	Equipamiento (principalmente de servicios municipales).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m.	Equipamiento (principalmente de servicios municipales).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 8 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
			- Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2.		m2.
	Zona E2. Zona de Equipamiento.	Equipamiento (de todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 1.000 m2	Equipamiento (de todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 1.000 m2
	Zona E3. Zona de equipamiento e infraestructura	No aplica.	No aplica.	Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética)	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 500 m2
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta).	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas y molestas Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética)	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 12 m (hasta 4 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m2.	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas y molestas Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética)	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 12 m (hasta 4 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m2.
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva).	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas. Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética).	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m2.	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas. Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética).	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m2.
Áreas verdes	Principales áreas verdes.	Plazas y parques.	-	Plazas y parques.	-

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-2: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: orientaciones de usos de suelo.



**ZONAS DE USOS MIXTOS:
residenciales y de equipamientos**

- Nuevo centro urbano comunal y zonas mixtas de corredores viales principales: residenciales y de equipamientos

**ZONAS DE USOS MIXTOS:
preferentemente residenciales**

- Zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos (barrios existentes)
- Zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos (orientados al crecimiento urbano)

**ZONAS DE USOS MIXTOS: residenciales,
equipamientos y actividades productivas**

- Zonas de usos mixtos: residenciales, equipamientos y actividades productivas inofensivas
- ZONAS DE USOS DE EQUIPAMIENTOS**
- Zonas de usos de equipamientos (sin vivienda)

**ZONAS DE USOS DE ACTIVIDADES
PRODUCTIVAS**

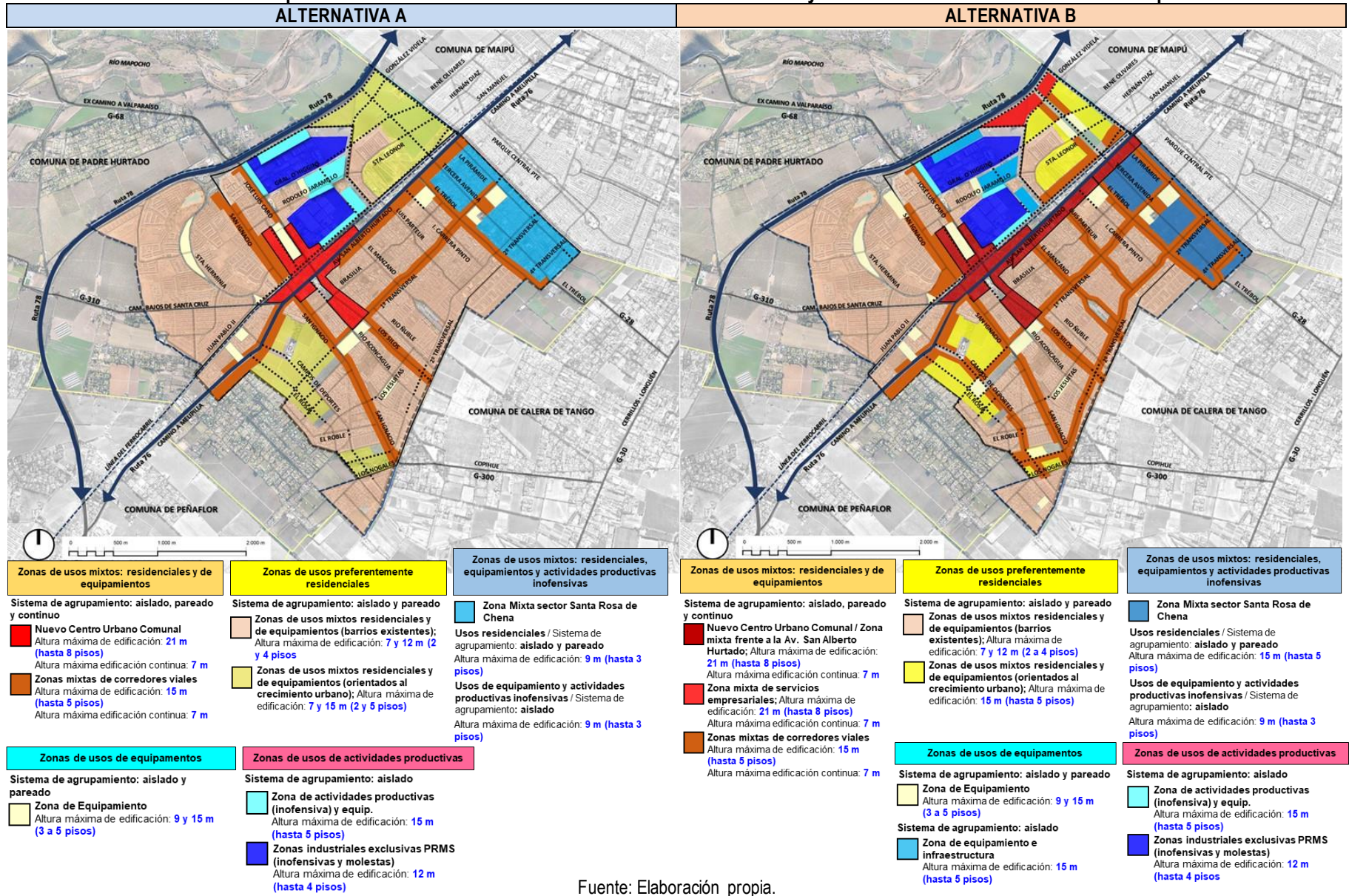
- Zonas industriales exclusivas PRMS (inofensivas y molestas) y equipamiento
- Zonas de actividades productivas (industria, talleres y bodegas inofensivas) y equipamiento

ÁREAS VERDES

- Áreas verdes y avenidas parque

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-3: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: orientaciones de intensidad de ocupación.



Fuente: Elaboración propia.

5.1.2 Análisis de coherencia con respecto a los objetivos de planificación.

Se presenta a continuación un análisis cualitativo de la coherencia, entre las medidas propuestas por cada una de las Alternativas de Estructuración Urbana y su relación con la Visión de Futuro de la Imagen Objetivo. Esto implica, la revisión de cada alternativa respecto al cumplimiento de los objetivos de planificación establecidos a partir de cada uno de componentes de la visión de futuro, que orientan la aplicación de la Imagen Objetivo, que fueron expuestos en el capítulo anterior del presente documento.

Para efectos de la comparación cualitativa, se utiliza un sistema de puntaje simple, de fácil lectura y comprensión. El significado de los puntajes es el siguiente:

Puntaje	Significado
+2	Contribuye plenamente a alcanzar el objetivo
+1	Contribuye moderadamente a alcanzar el objetivo
0	Es Neutro respecto al cumplimiento de objetivos
-1	No contribuye a alcanzar el objetivo
-2	No contribuye a alcanzar el objetivo y tiene un efecto negativo

En el cuadro siguiente se muestra la asignación de puntajes según el cumplimiento de cada objetivo de planificación:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO 5-3: Análisis de coherencia de las alternativas de estructuración urbana respecto a los objetivos de planificación.

Temas de planificación	Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas		Observación / Análisis
				A	B	
1. Intensidad del uso residencial y la escala urbana.	1.1	Ciudad de carácter residencial de nivel metropolitano y comunal, que acoge el crecimiento de la población futura.	Conservar el carácter residencial de los sectores con predominio de viviendas, aportando acceso a equipamientos y con una adecuada conectividad.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B establece zonas mixtas de corredores y zonas de equipamientos exclusivos, al interior de las áreas disponibles para el crecimiento urbano. Por lo anterior, orienta la localización de nuevos equipamientos y servicios, estableciéndolo como una medida clara de planificación, a diferencia de la Alternativa A que no establece dicho énfasis.
	1.2	Ciudad que mantiene su "escala humana", con el predominio de barrios residenciales, con una ocupación del territorio urbano controlado, conservado su vida tranquila y caminable.	Conservar la ocupación del territorio urbano, permitiendo conciliar las áreas con menor intensidad de construcciones (densidad y altura), sectores con mayor nivel de concentración.	+2	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa A al definir una menor intensidad de ocupación de suelo, reflejado en la altura de edificación y densidades, cumple de mejor manera el objetivo, respecto a lo definido por la Alternativa A.
			Restringir la localización de actividades molestas (por ruido o la generación de otros contaminantes), que puedan afectar áreas con predominio residencial.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B establece más restricciones a la localización de actividades productivas, al disminuir las zonas que admiten este tipo de usos de suelo, respecto a los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, junto con lo planteado en esta materia por parte de la Alternativa A.
2. Conectividad e integración urbana.	2.1	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte de nivel metropolitano, comunal y local.	Reconocer los principales accesos a la ciudad, de carácter intercomunal, junto con mejorar su vinculación con las vías emplazadas al interior del área urbana.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
	2.2	Ciudad que presenta una estructura de conectividad que integra la totalidad del área urbana.	Completar el trazado de las vías existentes, que en la actualidad se encuentran con interrupciones o con anchos insuficientes en algunos tramos.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Mejorar y aumentar los cruces a través de la línea del ferrocarril, que permitan facilitar su vinculación vial y peatonal, además de favorecer el acceso a la Estación Padre Hurtado.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
	2.3	Ciudad que ha diversificado su oferta de modos de transporte, incluyendo el transporte públicos, redes de ciclovías y la circulación peatonal, además de	Generar un sistema de circulación vial, que junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclovías.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas de planificación	N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas		Observación / Análisis
				A	B	
		los medios privados vehiculares.				
3. Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes.	3.1	Ciudad con nuevas centralidades, a nivel comunal y local, que promueve el acceso de la población a equipamientos y servicios.	Potenciar la conformación de un centro urbano principal para la ciudad, de carácter cívico, comercial y de servicios, que sea relevante para su contexto comunal.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Definición de un sistema sub-centros dentro del área urbana, complementario al centro principal, que faciliten el acceso de las personas a equipamientos y servicios, más cercanos a los barrios existentes y las nuevas áreas destinada para el crecimiento residencial.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B establece zonas mixtas de corredores y zonas de equipamientos exclusivos, al interior de las áreas disponibles para el crecimiento urbano. Por lo anterior, orienta la localización de nuevos equipamientos y servicios, estableciéndolo como una medida clara de planificación, a diferencia de la Alternativa A que no establece dicho énfasis.
	3.2	Ciudad con un sistema de espacios públicos y áreas verdes, conformada por plazas y parques, distribuidos al interior del área urbana.	Reconocimiento de las áreas verdes existentes, junto con propiciar el desarrollo de un sistema de áreas verdes públicas al interior de los nuevos barrios.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Conformación de parques urbanos, complementarios al sistema de áreas verdes existentes, debidamente integrados a la ciudad y a los barrios.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B define un nuevo parque urbano en el sector norte de la ciudad, en el interior del área disponible para el crecimiento urbano, a diferencia de la Alternativa A que no aporta dicha área verde.
4. Recuperación o mejoramiento de la imagen urbana.	4.1	Ciudad que presenta una imagen urbana consolidada frente a su principal corredor (Av. San Alberto Hurtado).	Propiciar la recuperación y potencial reconversión de áreas deterioradas en sectores aledaños a la Av. San Alberto Hurtado (Camino a Melipilla), con el fin de propiciar el mejoramiento de su imagen y calidad urbana.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B al establecer una mayor intensidad de ocupación de suelo, puede favorecer el desarrollo de nuevas construcciones en el sector, que pueden contribuir de mejor manera al cumplimiento del objetivo.
	4.2	Ciudad que presenta un centro urbano a nivel comunal, asociado a la Plaza de Armas y el edificio Consistorial de Padre Hurtado.	Recuperar los espacios públicos asociados a la Av. Padre Hurtado, Av. Los Silos y Av. José Luis Caro, vinculándose con la Plaza de Armas y la Plaza Los Leones, potenciando su condición de centro cívico asociado al nuevo edificio consistorial.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La definición de los anchos oficiales de las vías, como a su vez, la precisión del sistema de áreas verdes, es una materia a ser abordada en el marco de la formulación del Anteproyecto del PRC, escapando a los alcances esquemáticos de las alternativas de estructuración urbana.
	4.3	Ciudad que integra el espacio del ferrocarril, con una imagen urbana consolidada en su contexto, tanto en su espacio públicos como en sus construcciones.	Mejorar la imagen urbana del sector de la Estación Padre Hurtado, dentro del marco de la definición de un nuevo centro urbano, aprovechando las nuevas condiciones de accesibilidad urbana otorgada por la implementación del Tren Santiago a Melipilla (Melitren).	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B al establecer una mayor intensidad de ocupación de suelo, puede favorecer el desarrollo de nuevas construcciones en el sector, que pueden contribuir de mejor manera al cumplimiento del objetivo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas de planificación	Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas		Observación / Análisis
				A	B	
			Recuperación del espacio público y terrenos eriazos asociadas a la línea del ferrocarril en el interior del área urbana, especialmente en el área central de la ciudad, procurando revertir sus condiciones abandono y deterioro.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La definición de los anchos oficiales de las vías, como a su vez, la precisión del sistema de áreas verdes, es una materia a ser abordada en el marco de la formulación del Anteproyecto del PRC, escapando a los alcances esquemáticos de las alternativas de estructuración urbana.
5. Localización de actividades productivas.	5.1	Centro empresarial-industrial y de servicios en el sector norte de la ciudad, que ofrece fuente de empleos, que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	Reconocer las áreas de desarrollo productivo exclusivo presentes al norte de la ciudad, junto con la implementación de usos de equipamientos y servicios en su interior, como complemento de las actividades productivas existentes.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
	5.2	Ciudad que presenta una adecuada relación entre sus áreas con presencia de actividades productivas (especialmente de tipo industrial) y sus sectores con predominio de usos residenciales.	Restringir la localización de actividades productivas al interior de los barrios existentes y en las áreas previstas para el crecimiento urbano residencial.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. La Alternativa B establece más restricciones a la localización de actividades productivas, al disminuir las zonas que admiten este tipo de usos de suelo, respecto a los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, junto con lo planteado en esta materia por parte de la Alternativa A.
			Establecer franjas o áreas de transición entre los núcleos de actividades productivas, con respecto a las áreas residenciales, ya sea por la definición de zonas cuyas actividades permitan generar la transición gradual entre industria y viviendas, o bien, por medio de la conformación de franjas de espacio público o áreas verdes, que permitan generar un espacio de transición entre la industria y las viviendas.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

La comparación cualitativa aplicada a cada una de las dos alternativas es resumida en el siguiente cuadro, donde se presenta el valor promedio obtenido en cada uno de los componentes de la visión de futuro y de sus objetivos de planificación. Estos valores parciales son posteriormente sumados, obteniéndose un puntaje final para las dos alternativas.

CUADRO 5-4: Resumen de la ponderación de las alternativas respecto a la visión de futuro a partir de los objetivos de planificación.

Temas de planificación	N°	Visión de Futuro	ALTERNATIVAS (1)	
			A	B
1. Intensidad del uso residencial y la escala urbana.	1.1	Ciudad de carácter residencial de nivel metropolitano y comunal, que acoge el crecimiento de la población futura.	1,5	2,0
	1.2	Ciudad que mantiene su “escala humana”, con el predominio de barrios residenciales, con una ocupación del territorio urbano controlado, conservado su vida tranquila y caminable.	1,5	1,5
	Sub-total		3,0	3,5
2. Conectividad e integración urbana.	2.1	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte de nivel metropolitano, comunal y local.	2,0	2,0
	2.2	Ciudad que presenta una estructura de conectividad que integra la totalidad del área urbana.	2,0	2,0
	2.3	Ciudad que ha diversificado su oferta de modos de transporte, incluyendo el transporte públicos, redes de ciclovías y la circulación peatonal, además de los medios privados vehiculares.	2,0	2,0
	Sub-total		6,0	6,0
3. Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes.	3.1	Ciudad con nuevas centralidades, a nivel comunal y local, que promueve el acceso de la población a equipamientos y servicios.	1,5	2,0
	3.2	Ciudad con un sistema de espacios públicos y áreas verdes, conformada por plazas y parques, distribuidos al interior del área urbana.	1,5	2,0
	Sub-total		3,0	4,0
4. Recuperación o mejoramiento de la imagen urbana.	4.1	Ciudad que presenta una imagen urbana consolidada frente a su principal corredor (Av. San Alberto Hurtado).	1,0	2,0
	4.2	Ciudad que presenta un centro urbano a nivel comunal, asociado a la Plaza de Armas y el edificio Consistorial de Padre Hurtado.	1,0	1,0
	4.3	Ciudad que integra el espacio del ferrocarril, con una imagen urbana consolidada en su contexto, tanto en su espacio públicos como en sus construcciones.	1,0	1,5
	Sub-total		3,0	4,5
5. Localización de actividades productivas.	5.1	Centro empresarial-industrial y de servicios en el sector norte de la ciudad, que ofrece fuente de empleos, que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	2,0	2,0
	5.2	Ciudad que presenta una adecuada relación entre sus áreas con presencia de actividades productivas (especialmente de tipo industrial) y sus sectores con predominio de usos residenciales.	1,5	2,0
	Sub-total		3,5	4,0
TOTAL (2)			18,5	22,0

(1) Estimación de valor promedio a nivel de componente de visión de futuro, levantados en el cuadro de evaluación anterior.

(2) Sumatoria de los resultados a nivel de los principales temas de planificación.

Fuente: Elaboración propia.

5.1.3 Revisión de resultados del análisis comparativo.

Los resultados contenidos en el CUADRO 5-4, se obtiene que la Alternativa B es la que presenta el mejor cumplimiento de los objetivos planteados, con una valoración de 22 puntos, seguido por la Alternativa A, que se sitúa en 18,5 puntos.

En relación al cumplimiento de las alternativas a los objetivos de planificación, la Alternativa B es la que alcanza el mayor puntaje en 4 de los 5 temas de planificación, mientras que empatan sólo en la 2 de “Conectividad e integración urbana”, el que presenta un planteamiento común en ambas alternativas.

El menor puntaje de la Alternativa B es el tema 1 “Intensidad del uso residencial y la escala urbana”, con 3.5 puntos, levemente mayor al obtenido por la Alternativa A (3 puntos). Esto se debe a que la Alternativa B apunta a una mayor

intensidad de ocupación del suelo, lo cual, puede afectar la mantención de la “escala humana” (Nº 1.2) de la ciudad, por el aumento de las alturas máximas de edificación.

Lo anterior contrasta respecto al tema 4 “Recuperación o mejoramiento de la imagen urbana”, donde la Alternativa B obtiene el mayor puntaje (4.5 puntos), dado que el aumento de la intensidad de ocupación de suelo, puede favorecer el desarrollo de nuevos proyectos, para el mejoramiento de la imagen urbana, revirtiendo las tendencias de abandono y deterioro de algunos sectores relacionados con la Av. San Alberto Hurtado. En este sentido, la evaluación de los temas 1 y 4, **implica la necesidad de llegar a un equilibrio entre las posibilidades de desarrollo urbano** (especialmente en las áreas con más deterioro y el potencial de mejoramiento de la accesibilidad que ofrece el proyecto del Tren Santiago Melipilla (Militrén), que se suma a la existente otorgada por el Camino a Melipilla), **con respecto a la necesidad de mantener la escala urbana de Padre Hurtado**, enunciado en el tema 1.

En cuanto al tema 3 “Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes”, la Alternativa B alcanza el mayor puntaje, debido a la incorporación de zonas de usos mixtos (residenciales y de equipamientos) y exclusivas de equipamientos, que establecen de una manera más clara la intencionalidad de localizar este tipo de usos de suelo en sectores periféricos de la ciudad y en las áreas disponibles para el crecimiento. Lo anterior, se suma la incorporación de nuevas áreas verdes, que pueden contribuir a la conformación de nuevos subcentros. Por otro lado, ambas alternativas comparten el objetivo de conformar un nuevo centro comunal, cuestión que es bien valorado.

En relación al tema 5 “Localización de actividades productivas”, es también la Alternativa B la mejor valorada, principalmente por generar una mayor claridad respecto a la separación entre usos de actividades productivas inofensivas y molestas, respecto al resto de la ciudad, restringiendo el crecimiento de estas áreas, al limitar este tipo de usos de suelo. Sin embargo, esta puntuación es levemente mayor que la obtenida por la Alternativa A en este tema, dado que también existe la necesidad de no prohibir este tipo de usos de suelo, sino que orientar su desarrollo. En este contexto, las franjas de transición de espacios públicos y áreas verdes, pueden contribuir a delimitar las áreas industriales, junto con la regulación de los usos de suelo y construcciones en sectores relacionados con este tipo de actividades.

5.1.4 Síntesis de evaluación ambiental de las alternativas.

5.1.4.1 Metodología de evaluación.

En el marco del proceso de evaluación ambiental estratégica, las alternativas de estructuración urbana (opciones de desarrollo) fueron analizadas respecto a las decisiones de planificación planteadas en las mismas, donde los objetivos de planificación son agrupados dentro de los Factores Críticos de Decisión (FCD).

La metodología de evaluación ambiental es de carácter cualitativa, aplicada a cada Factor Crítico de Decisión, donde se descompuso en 2 o más preguntas alineadas con el alcance del FCD, con el fin de responderlas en función de las decisiones de planificación propuestas por cada una de las Alternativas de Estructuración (Opciones de Desarrollo). Dichas decisiones posteriormente son valoradas mediante una escala que combina números (-1, 0 y 1) y colores (rojo amarillo y verde) para indicar si la decisión evaluada representa riesgos u oportunidades en relación al FCD.

Escala de Valoración de las decisiones de planificación.

-1	0	1
La decisión de planificación representa más riesgos que oportunidades para el desarrollo urbano, frente al desafío de planificación (Factor Crítico de Decisión).	La decisión de planificación es similar en cuanto a riesgos y oportunidades para el desarrollo urbano, frente al desafío de planificación (Factor Crítico de Decisión).	La decisión de planificación representa más oportunidades que riesgos para el desarrollo urbano, frente al desafío de planificación (Factor Crítico de Decisión).

Con la finalidad de comprender de mejor forma los resultados de la evaluación, en el siguiente cuadro, se describe brevemente el criterio empleado para la asignación de los valores (-1, 0 y 1), por cada una de las preguntas que se realizan a los Factores Críticos de Decisión:

CUADRO 5-5: Criterios de Evaluación por Pregunta.

FCD	Pregunta	Criterio de Evaluación
FCD 1 Intensidad de Uso Residencial y Escala Urbana.	¿Qué Alternativa genera una menor intervención de los barrios?	La menor intervención de los barrios está relacionada con la alternativa que promueva menores cambios en la intensidad de ocupación (altura de edificación).
	¿Qué Alternativa genera mejores condiciones para acoger el crecimiento urbano?	Las mejores condiciones para acoger el crecimiento urbano se asocian a una propuesta que apunte a la definición de preferentemente residenciales.
	¿Qué Alternativa apunta a reducir la fricción de las actividades molestas en entornos residenciales?	La reducción de la fricción de la actividad productiva molesta en entornos residenciales se relaciona con el mayor control en la localización de dichas actividades.
FCD 2 Conectividad e Integración Urbana.	¿Qué Alternativa propone una intensidad de ocupación más adecuada en relación a la vialidad metropolitana (Av. San Alberto Hurtado y Ruta 78)?	Se considera óptimo que, frente a la vialidad metropolitana troncal, se promueva una mayor intensidad de usos (zonas mixtas) y ocupación (alturas).
	¿Qué Alternativa propone apunta a mitigar la congestión vehicular en vialidad metropolitana (Av. San Alberto Hurtado)?	La mitigación de la congestión vehicular se relaciona con la alternativa que controle la intensidad de ocupación (densidad) en los bordes de la Av. San Alberto Hurtado.
	¿Qué Alternativa genera un mayor resguardo de la población en relación a la exposición de ruido proveniente de fuentes móviles?	El resguardo de la población a exposición de ruido por fuente móviles apunta a controlar la intensidad de ocupación (densidad) en torno a los corredores metropolitanos y línea férrea.
FCD 3 Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes.	¿Qué Alternativa promueve el acceso de la población a equipamientos y servicios?	El mejor acceso a equipamientos y servicios se relaciona con la alternativa que apunte a una mayor distribución de zonas mixtas con mayores intensidades de ocupación (alturas).
	¿Qué Alternativa favorece el acceso al sistema de áreas verdes y espacios públicos?	El acceso al sistema de áreas verdes y espacios públicos se asocia con la alternativa que promueva la distribución de estos espacios en torno a las zonas mixtas.
FCD 4 Recuperación o Mejoramiento de la Imagen Urbana.	¿Qué Alternativa propicia la recuperación de áreas deterioradas en el borde de Av. San Alberto Hurtado y Línea Férrea?	La recuperación de áreas deterioradas es mayor en la alternativa que promueva una mayor intensidad de ocupación en torno a estos corredores.
FCD 5 Localización de actividades productivas.	¿Qué Alternativa apunta a una adecuada compatibilidad entre áreas con presencia de actividades productivas y sectores residenciales?	La adecuada compatibilidad se relaciona con una mayor restricción en la localización de actividades productivas en barrios existentes y áreas de crecimiento urbano.
	¿Qué Alternativa genera mejores condiciones en áreas de transición de actividades productivas molestas con sectores residenciales?	Las mejores condiciones en áreas de transición se relacionan con la alternativa que apunte a una mayor distribución de zonas de equipamiento.

Fuente: Elaboración propia.

5.1.4.2 Resultados de la evaluación.

El resultado de la evaluación de las Alternativas es presentado en el siguiente cuadro:

CUADRO 5-6: Evaluación Ambiental Preliminar Opciones de Desarrollo PRC Padre Hurtado.

FCD	Pregunta	Decisión de planificación		Evaluación	
		Alternativa A	Alternativa B	A	B
FCD 1 Intensidad de Uso Residencial y Escala Urbana	¿Qué Alternativa genera una menor intervención de los barrios?	Admite la consolidación de los frentes de los corredores viales, con nuevos usos de equipamientos y servicios, pero conservando la posibilidad de mantener o promover usos residenciales (vivienda).	Establece un mayor número de corredores viales destinados a zonas mixtas en sectores consolidados y zonas de equipamientos exclusivos, al interior de las áreas disponibles para el crecimiento urbano.	1	-1
	¿Qué Alternativa genera mejores condiciones para acoger el crecimiento urbano?	Reconoce las actuales áreas residenciales, procurando mantener un desarrollo urbano controlado Integrando equipamientos actuales y	Reconoce las actuales áreas residenciales, procurando mantener un desarrollo urbano controlado, pero integra un mayor número de corredores viales destinados a zonas	1	-1

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD	Pregunta	Decisión de planificación		Evaluación	
		Alternativa A	Alternativa B	A	B
		proyectados, compatibles con los usos residenciales. Incorpora los terrenos urbanos que se encuentran disponibles para el crecimiento de la ciudad, orientándolos hacia usos residenciales y de equipamientos.	mixtas en sectores consolidados. Incorpora los terrenos urbanos que se encuentran disponibles para el crecimiento de la ciudad estableciendo zonas mixtas de residenciales y de equipamiento.		
	¿Qué Alternativa apunta a reducir la fricción de las actividades molestas en entornos residenciales?	El sector de Santa Rosa de Chena es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, manteniendo los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente.	El sector de Santa Rosa de Chena si bien es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, busca favorecer la localización de usos residenciales, permitiendo un incremento de su intensidad de ocupación de suelo.	-1	1
		Evaluación FCD 1		1	-1
FCD 2 Conectividad e Integración Urbana	¿Qué Alternativa propone una intensidad de ocupación más adecuada en relación a la vialidad metropolitana (Av. San Alberto Hurtado y Ruta 78)?	Promueve la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área.	Persigue la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un mayor incremento en la altura de edificación, desde el nuevo centro urbano hasta el límite con la Comuna de Maipú.	-1	1
	¿Qué Alternativa propone apunta a mitigar la congestión vehicular en vialidad metropolitana (Av. San Alberto Hurtado)?	Promueve la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área.	Persigue la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un mayor incremento en la altura de edificación, desde el nuevo centro urbano hasta el límite con la Comuna de Maipú.	1	-1
	¿Qué Alternativa genera un mayor resguardo de la población en relación a la exposición de ruido proveniente de fuentes móviles?	Establece una zona mixta de corredores viales a lo largo del frente asociado a la Av. San Alberto Hurtado con una densidad máxima de 350 a 450 Hab/Ha. En suelos no consolidados aledaños a Ruta 78 establece Zona de nuevo desarrollo residencial (vivienda) y de equipamientos, con una densidad máxima de 250 a 350 Hab/Ha.	Establece una Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (desde el nuevo centro hasta el límite con la comuna de Maipú), con una densidad máxima de 600 Hab/Ha. En suelos no consolidados aledaños a Ruta 78 establece la Zona mixta Ruta 78 con una densidad máxima de 350 a 450 Hab/Ha.	1	-1
		Evaluación FCD 2		1	-1
FCD 3 Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes.	¿Qué Alternativa promueve el acceso de la población a equipamientos y servicios?	Favorece la definición de zonas de usos mixtos a lo largo de las principales avenidas, con usos residenciales y de equipamientos, con mayor intensidad de utilización del suelo con respecto a las áreas residenciales circundantes, intensificando la ocupación según las siguientes alturas de edificación: - Zona Centro Urbano Comunal: hasta 8 pisos.	Establece zonas mixtas de corredores y zonas de equipamientos exclusivos, al interior de las áreas disponibles para el crecimiento urbano. Por lo anterior, orienta la localización de nuevos equipamientos y servicios, intensificando la ocupación según las siguientes alturas de edificación: - Zona Centro Urbano Comunal y Zona Mixta frente	-1	1

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD	Pregunta	Decisión de planificación		Evaluación	
		Alternativa A	Alternativa B	A	B
		- Zona mixta de corredores viales: hasta 5 pisos.	a Av. San Alberto Hurtado: hasta 8 pisos. - Zona Mixta Ruta 78: hasta 8 pisos. - Zona mixta de corredores viales: hasta 5 pisos.		
	¿Qué Alternativa favorece el acceso al sistema de áreas verdes y espacios públicos?	Reconoce el área verde proyectada por el PRC vigente, como prolongación del Parque La Carbonera. Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC vigente, en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, reconociendo las plazas y parques existentes.	Reconoce el área verde proyectada por el PRC vigente, como prolongación del Parque La Carbonera. Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC vigente, en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, reconociendo las plazas y parques existentes. Los nuevos parques se asocian a zonas mixtas de usos residenciales y de equipamientos, con el fin de propiciar la conformación de nuevos subcentros con presencia de áreas verdes.	-1	1
		Evaluación FCD 3		-2	2
FCD 4 Recuperación o Mejoramiento de la Imagen Urbana	¿Qué Alternativa propicia la recuperación de áreas deterioradas en el borde de Av. San Alberto Hurtado y Línea Férrea?	Establece una mayor intensidad de ocupación de suelo, en torno a camino Melipilla, mediante la definición de una Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado, mientras que en torno a la línea férrea propone Zona Mixtas Residenciales y de Equipamiento y Zona de Transición de Actividades Productivas.	Establece una mayor intensidad de ocupación de suelo, en torno a camino Melipilla mediante la definición de una Zona Mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado, mientras que en torno a la línea férrea propone Zona de Equipamiento, Zona de Transición de Actividades Productivas (inofensiva) y Zona Mixta de Corredor Vial Principal.	-1	1
		Evaluación FCD 4		-1	1
FCD 5 Localización de actividades productivas	¿Qué Alternativa apunta a una adecuada compatibilidad entre áreas con presencia de actividades productivas y sectores residenciales?	El sector de Santa Rosa de Chena es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, manteniendo los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente.	El sector de Santa Rosa de Chena si bien es definido como una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, busca favorecer la localización de usos residenciales, permitiendo un incremento de su intensidad de ocupación de suelo.	-1	1
	¿Qué Alternativa genera mejores condiciones en áreas de transición de actividades productivas molestas con sectores residenciales?	En zonas de transición de actividades productivas molestas con sectores residenciales establece Zona de Transición de Actividades Productivas (inofensiva).	En zonas de transición de actividades productivas molestas con sectores residenciales establece Zonas de Equipamiento y Zona de Transición de Actividades Productivas (inofensiva).	-1	1
		Evaluación FCD 5		-2	2

Fuente: Elaboración propia.

Con base en la valoración de cada uno de los atributos evaluados, se puede determinar el comportamiento ambiental de las Alternativas, frente a los Factores Críticos de Decisión, lo que es resumido en el siguiente cuadro:

CUADRO 5-7: Síntesis de evaluación de opciones de desarrollo.

Factores Críticos de Decisión	Alternativa A	Alternativa B
FCD 1 Intensidad de Uso Residencial y Escala Urbana	1	-1
FCD 2 Conectividad e Integración Urbana	1	-1
FCD 3 Distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes	-2	2
FCD 4 Recuperación o Mejoramiento de la Imagen Urbana	-1	1
FCD 5 Localización de actividades productivas	-2	2

Fuente: Elaboración propia.

A partir de la síntesis de resultados se observa que la Alternativa A presenta un mejor comportamiento ambiental en términos de oportunidades respecto de los FCD 1 y FCD 2.

- Intensidad de Uso Residencial y Escala Urbana (FCD 1): la Alternativa A mantiene varios de los lineamientos normativos de la planificación urbana vigente, conservando la posibilidad de mantener o promover usos residenciales lo que, en definitiva, apunta en mayor medida a mantener el carácter residencial de la comuna, generando una menor intervención de los barrio consolidados y acogiendo la demanda de nuevas viviendas en suelos disponibles para desarrollo urbano.
- Conectividad de Integración Urbana (FCD 2): la Alternativa A plantea una estrategia de ocupación que apunta a mitigar la congestión vehicular, en torno a los principales corredores viales y resguardar la población en relación a la exposición de ruido.

En relación a los FCD 3, FCD 4 y FCD 5, es la Alternativa B la que presenta mayores oportunidades para el desarrollo urbano en función de las decisiones de planificación que establece.

- Al proponer en la Alternativa B mayores intensidades de ocupación en torno a los corredores viales metropolitanos y comunales, se favorece la consolidación de equipamientos y servicios (FCD 3), junto con la recuperación de áreas deterioradas en torno Av. San Alberto Hurtado y Línea Férrea (FCD 4).
- Dentro de las decisiones de planificación, la Alternativa B apunta a una distribución de las áreas verdes en torno a las zonas mixtas propuestas, lo que favorece el acceso al sistema de áreas verdes y espacios públicos (FCD 3).
- En cuanto a la localización de actividades productivas, la Alternativa B apunta a una mayor compatibilidad en sectores residenciales como Santa Rosa de Chena, donde se permite un incremento en la intensidad de ocupación de suelo del uso residencial.
- En el entorno de las Zonas Industriales Exclusivas definidas por el PRMS, genera mejores condiciones en áreas de transición, apuntando a la gradualidad de uso desde los sectores con actividades industriales, hacia los sectores residenciales, estableciendo zonas destinadas a actividades productivas inofensivas y zonas de equipamiento.

En síntesis, desde el punto de vista de la evaluación ambiental, la Alternativa B es la que presenta la mejor evaluación en 3 de los 5 factores críticos de decisión, correspondientes a la distribución y acceso a equipamientos, servicios y áreas verdes (FCD 3), recuperación o mejoramiento de la imagen urbana (FCD 4) y la localización de actividades productivas (FCD 5), al proponer cambios en sectores específicos de la ciudad, favoreciendo el acceso a servicios y áreas verdes, junto con propiciar el proceso de reconversión en áreas con deterioro urbano. Sin embargo, la Alternativa A obtiene la mejor valoración en la intensidad de uso residencial y escala urbana (FCD 1) y en la conectividad e integración urbana (FCD 2), debido a establecer una menor intensidad de ocupación del suelo respecto al PRC vigente, que reduce los potenciales efectos sobre el contexto urbano.

5.1.5 Síntesis de consideraciones del proceso de participación.

En relación a las Alternativas de Estructuración Urbana A y B, a continuación se sistematizan los resultados recabados desde las instancias de participación temprana, integrando las opiniones de los diferentes actores sociales participantes²¹.

²¹ En el proceso de participación ciudadana realizada en el mes de abril de 2024, se expusieron la versión preliminar de la Imagen Objetivo y sus lineamientos, donde se incluyeron las Alternativas de Estructuración Urbana en sus esquemas preliminares.

5.1.5.1 Lineamientos del sistema de conectividad.

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas
Accesibilidad con la comuna de Maipú.	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada las posibilidades de aumentar el nivel de conectividad con la comuna de Maipú, con el sector de la Ciudad Satélite. Lo anterior, a través de las avenidas Primera Transversal y Segunda Transversal. - Es planteada la posibilidad de conectar la calle Cuarta Transversal con Lago Albano en Maipú, estableciendo una nueva apertura entre La Pirámide y el límite comunal. La dificultad de esta medida radica en la presencia de un colegio en el área de aplicación de este nuevo trazado vial. - Al norte de la Av. San Alberto Hurtado, se valora la integración de la trama vial propuestas con las vías existentes en la comuna de Maipú. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de conectividad de ambas alternativas. - Posibilidad de conectar la calle Cuarta Transversal con Lago Albano en la Ciudad Satélite de Maipú. Integración con la comuna de Padre Hurtado.
Integración de áreas disponibles para el crecimiento urbano.	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada la definición de nuevas vías en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento de la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de conectividad de ambas alternativas.
Definición de continuidad de vías en sectores relacionados con las zonas industriales.	<ul style="list-style-type: none"> - Si bien se valora la propuesta de conectividad en el sector norte de la ciudad, se plantean repararos respecto a la continuidad de la Av. General O'Higgins. - Esto se debe a que en la actualidad esta vía cumple la función de servir principalmente para el acceso a las empresas existentes en el sector, que incluye un importante flujo de camiones. - La prolongación de esta avenida, puede implicar que este flujo se vea afectado por otro tipo de vehículos. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Av. General O'Higgins también cumple la función de integración de la Población Cristal Chile. - La prolongación de la Av. General O'Higgins hacia el oriente y su vinculación con la comuna de Maipú, ofrecen la oportunidad de generar nuevas accesibilidades en el sector norte del área urbana, junto con la definición de una nueva vía de carácter intercomunal, por lo que se considera necesario mantener la propuesta de ambas alternativas.

5.1.5.2 Lineamientos de la propuesta de zonificación.

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas
Nueva área de desarrollo empresarial.	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada la propuesta de la Alternativa B, respecto a la definición de la "Zona Mixta Empresarial" B3, en el norte del área urbana, asociada a la Ruta 78. - Establecer la posibilidad de instalar un centro de desarrollo empresarial, asociado a oficinas, permiten diversificar la oferta de servicios, junto con posibles fuentes de empleos. - Esta área se ve favorecida por la accesibilidad otorgada por la Ruta 78, junto con la disponibilidad de suelo para su desarrollo. - Representantes de empresas asociadas al sector industrial, plantean la posibilidad que esta área sea orientada a actividades empresariales, que admitan actividades productivas. Esta condición implicaría, cambiar su orientación hacia usos de equipamientos y actividades productivas. En este último caso, es recomendable excluir el desarrollo residencial en esta zona. - Por otro lado, también se plantearon opiniones sobre la mantención de este sector orientado al desarrollo de usos principalmente residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Alternativa B busca establecer una zona empresarial asociada a la Ruta 78. - La definición de esta zona hacia usos de equipamientos de servicios, puede potenciar sus posibilidades para oficinas, junto a otros tipos de equipamientos. - Como nuevo núcleo de servicios, la alturas de edificación, pueden ser mayores que en otros sectores de la ciudad, con el fin de favorecer el emplazamiento de construcciones en el sector.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas
Propuesta de nuevo centro comunal.	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada la propuesta de establecer una zona orientada a la conformación de un nuevo centro urbano comunal. Se considera que es necesario que la ciudad cuente con este tipo de centralidad, claramente reconocible. - Se plantea que la altura de este nuevo centro debiera ser de hasta 15 metros (5 pisos). También se menciona la necesidad de precisar sus límites, respecto a las urbanizaciones residenciales existentes, la cual se concentre en el área relacionada con la Av. San Alberto Hurtado. - La presencia de la nueva Estación Padre Hurtado y la accesibilidad del Militrén, sumado a la posición estratégica del sector respecto a las vías principales, le otorgan un importante potencial de atracción de nuevos proyectos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de nuevo centro comunal de ambas alternativas, precisando sus límites, especialmente en las áreas vinculadas con urbanizaciones residenciales existentes. Esto implica concentrar el centro en las áreas próximas a la Av. San Alberto Hurtado. - Revisión de la altura máxima de edificación planteada en la zona o mantener los lineamientos establecidos por el PRC vigente en el sector.
Zona mixta de corredor vial asociada a la Av. San Alberto Hurtado.	<ul style="list-style-type: none"> - En la zona mixta de corredor establecidas frente a la Av. San Alberto Hurtado, se valora la altura máxima propuesta por la Alternativa A, es decir, de 15 metros (5 pisos). - Sin embargo, también se reconoce la buena localización de los terrenos asociados a la avenida, que pueden favorecer la localización de nuevos proyectos y la generación de procesos de renovación frente a la vía. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonas mixtas de corredores de la Alternativa B, que es mejor valorada. - Revisión de la altura máxima de edificación planteada en las zonas mixtas asociadas a la Av. San Alberto Hurtado.
Zonas mixtas de corredores viales.	<ul style="list-style-type: none"> - En el resto de las zonas mixtas de corredor, éstas son valoradas respecto a su vinculación con las áreas residenciales, no estableciendo objeciones a su cobertura, salvo por su aplicación en algunas vías nuevas, como es el caso de Ignacio Carrera Pinto y el Camino Bajos de Santa Cruz. - En este sentido, se plantean una mayor favorabilidad hacia la Alternativa B, en cuanto a su mayor grado de cobertura. - Sin embargo, existen discrepancias respecto a la definición de sus alturas máximas. Por un lado, se dejó claro que estas no debieran superar los 15 metros (5 pisos), tal como lo plantean ambas alternativas. Por otro, se plantearon opiniones que estas fueran más bajas, con un máximo de 9 metros o 3 pisos. - Se planteo que las calles existentes (en su mayoría de 15 metros), no soportan un aumento significativo de las densidades de las construcciones, por lo que se considera necesario su regulación, con un máximo de alturas. - Algunas de las avenidas principales, como es el caso de San Ignacio, Los Silos y El Manzano, al sur de la Av. San Alberto Hurtado, pueden considerar una mayor intensidad de ocupación de suelo, con alturas de edificación mayores, pero manteniendo en los barrios interiores (dentro de las manzanas), las características de los barrios existentes. Este aumento, puede favorecer el desarrollo de nuevos proyectos, claramente diferenciado de los barrios interiores, que concentren también usos de equipamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonas mixtas de corredores de la Alternativa B, que es mejor valorada. - Revisión de la altura máxima de edificación planteada en las zonas mixtas de corredor, planteadas en la Alternativa B, respecto a la mantención de una altura máxima de 15 metros, o bien, su reducción a 9 metros. - Reconocer algunos corredores viales, como es el caso de San Ignacio, Los Silos y El Manzano, con una mayor intensidad de ocupación.
Definición de nuevos subcentros y zonas de equipamientos.	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada la propuesta de zonas mixtas de corredor, respecto a su vinculación con las áreas residenciales, no estableciendo objeciones a su cobertura, planteando un mayor acuerdo con la Alternativa B. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonas mixtas de corredores de la Alternativa B, que es mejor valorada.
	<ul style="list-style-type: none"> - Es reconocido el reconocimiento de los principales equipamientos existentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonas de equipamientos de la Alternativa B, que es mejor valorada.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas
	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada la posibilidad de establecer zonas exclusivas de equipamientos, especialmente dentro de las áreas de crecimiento urbano, para favorecer la consolidación de subcentros. Al respecto, las opiniones se inclinaron por la propuesta de la Alternativa B. - Sin embargo, se considera necesario conciliar la definición de este tipo de zonas, con los nuevos proyectos residenciales que se desarrollen en las áreas destinadas al crecimiento de la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonas de equipamientos de la Alternativa B, que es mejor valorada. - Se considera necesario precisar estas zonas de equipamientos, con respecto a los terrenos con presencia de nuevos proyectos residenciales.
Sector Santa Rosa de Chena.	<ul style="list-style-type: none"> - Es planteada la necesidad de mantener las condiciones actuales del sector, con su mixtura de usos de suelo. - Una parte de los asistentes expuso la necesidad de regular el desarrollo de actividades productivas en el sector. Si bien existieron algunas voces que plantearon su eliminación, la mayoría considero que era necesario mantener las actividades, para preservar las fuentes de trabajo. - También se expuso la posibilidad de establecer una mayor diferenciación entre los sectores con urbanizaciones residenciales, con respecto a los que presentan destinos de actividades productivas. - Se plantea la opinión que las alturas máximas de edificación no debieran superar las establecidas por el PRC vigente, es decir, 9 metros o 3 pisos, coincidente con lo planteado en la Alternativa A. Sin embargo, en cuanto a la distribución de las zonas, se plantea como mejor valorada la Alternativa B. - Una parte de los asistentes expuso la necesidad de regular el desarrollo de actividades productivas en el sector. Si bien existieron algunas voces que plantearon su eliminación, la mayoría considero que era necesario mantener las actividades, para preservar las fuentes de trabajo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonificación de Alternativa B, en el sector de Santa Rosa de Chena. - Revisión de la altura máxima en el sector, definiendo una altura máxima 9 metros, especialmente para usos de actividades productivas. - Revisión de los usos de suelo de actividades productivas, precisando su aplicación a nivel de zona, diferenciado de áreas con predominio de usos residenciales (vivienda) presentes en el sector de Santa Rosa de Chena.
Zonas preferentemente residenciales (existentes)	<ul style="list-style-type: none"> - En relación a las zonas residenciales existentes, se planteó que las alturas máximas de las edificaciones no deberán ser mayores a 3 pisos, condición que se considera más acorde a las actuales condiciones de los barrios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta en las zonas preferentemente residenciales de la Alternativa B, que es mejor valorada. - Revisión de la altura máxima en el sector, definiendo una altura máxima 9 metros.
Zonas preferentemente residenciales (áreas orientadas al crecimiento urbano)	<ul style="list-style-type: none"> - Es valorada la propuesta de zonas preferentemente residenciales, asociadas con zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, definida por la Alternativa B, en las áreas disponibles para el crecimiento urbano. - Necesidad de revisar la intensidad de ocupación en algunos sectores, como la altura máxima, especialmente al poniente, próximos a la Av. San Alberto Hurtado, debido a su condiciones de localización. Estas últimas, pueden favorecer el desarrollo de nuevos proyectos en el área, permitiendo completar la conectividad del sector y proveer de equipamientos y áreas verdes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene la propuesta de zonificación de la Alternativa B, que es mejor valorada. - Revisión de las normas de intensidad de ocupación de suelo en áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado, además de la zona mixta de corredor, orientadas al desarrollo residencial (vivienda), además de proveer nuevos equipamientos y áreas verdes.

5.1.6 Conclusiones y recomendaciones del proceso de análisis de las alternativas.

5.1.6.1 Recomendaciones técnicas.

La definición de Alternativas Estructuración Urbana, dentro del proceso de formulación de un PRC, persigue aplicar en forma territorial los Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Tal como se expuso anteriormente, estas Alternativas buscan plantear distintas opciones de

desarrollo en el área de estudio del Plan, tomando como base aquellos elementos propios del territorio, que por su importancia constituyen componentes que caracterizan o condicionan significativamente las decisiones de planificación del nuevo instrumento de planificación territorial.

Las dos Alternativas de Estructuración Urbana planteadas en el área urbana de Padre Hurtado, dan cuenta de la Imagen Objetivo, en cuanto a su visión de desarrollo y objetivos de planificación. Al respecto, es posible considerar lo siguiente:

- Las dos alternativas dan cumplimiento a los objetivos de planificación, conciliando un crecimiento urbano que permita acoger a las potenciales demandas de vivienda para los próximos años, manteniendo gran parte de los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, además de integrar a la planificación urbana comunal, las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP) establecidas por el PRMS.
- En las alternativas también se reconocen las posibilidades de conectividad interna del área urbana, integrando las principales vías de manera esquemática, junto con reconocer las vías intercomunales existentes (Camino a Melipilla y la Ruta 78). Junto a lo anterior, también de manera esquemática, se establecen las principales posibilidades de nuevas vías, que buscan completar la conectividad interna de la ciudad y su área urbana, además de mejorar la comunicación con la comuna de Maipú.
- En relación a la estructura de zonificación, se propicia en ambas alternativas la preservación de las áreas consolidadas existentes, especialmente las residenciales, pero definiendo áreas específicas que permitan una mayor intensidad de ocupación de suelo, de forma controlada. A lo anterior se suma, la necesidad de mejorar el acceso de las personas a equipamientos y servicios, junto con conformar un sistema de centros y sub-centros y un sistema de áreas verdes, cuyos énfasis se encuentran diferenciados en la definición de las Alternativas.
- La regulación de la vinculación entre las áreas de actividades productivas molestas y contaminantes, con respecto a las áreas residenciales, también es una materia abordada en ambas alternativas, pero con énfasis distintos respecto al tratamiento de los usos de suelo de las áreas colindantes y la conformación de áreas de transición.

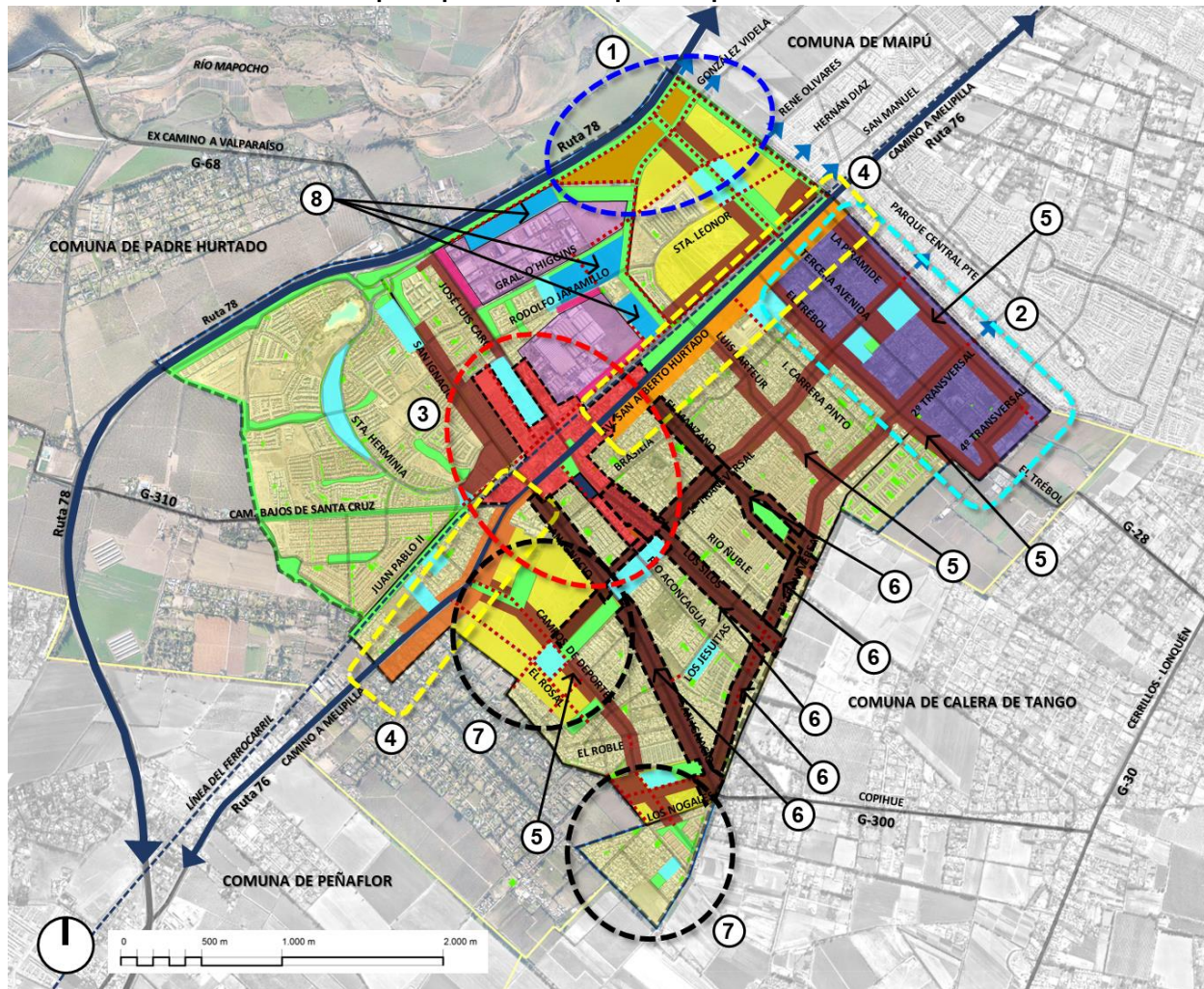
Considerando lo anterior, se plantea a modo de recomendación y de conclusión del proceso de análisis de las Alternativas de Estructuración Urbana de la Imagen Objetivo, lo siguiente:

- Considerando los aspectos anteriores, la comparación entre las alternativas expuestas indica que es la B la que presentan un mayor cumplimiento de los objetivos de planificación urbana. Sin embargo, es la Alternativa A la que considera una intensidad de ocupación de suelo más coherente con las condiciones existentes y con los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, especialmente con respecto a las residenciales.
- En relación a la evaluación ambiental, la Alternativa B es también la mejor evaluada. Sin embargo, la menor intensidad de ocupación de suelo, planteada en la Alternativa A, es un aspecto que es destacado en la evaluación.
- Las opiniones recogidas en el proceso de participación ciudadana, ratifican la preferencia por la Alternativa B, pero también se plantearon cambios en la definición de rangos de ocupación de suelo, especialmente con respecto a las alturas máximas de edificación, en algunas de sus zonas. En este sentido, se plantea que las mayores concentraciones de edificaciones, con alturas máximas controladas, se emplacen frente a los principales corredores viales.
- En definitiva, es recomendable tomar como base las orientaciones de desarrollo urbano de la Alternativa B, para el proceso de formulación del Anteproyecto de Plan Regulador Comunal, pero revisando la intensidad de utilización, especialmente en cuanto a las alturas máximas de edificación en algunos sectores. Es por esto, se plantea la realización de una nueva Alternativa de Estructuración Urbana (Alternativa C), que sintetice el planteamiento de la Alternativa B, definiendo con mayor precisión su zonificación, junto con establecer lineamientos normativos que ajusten la intensidad de ocupación de suelo. En este sentido, se busca concentrar su aplicación con mayor intensidad sobre sectores específicos del área urbana, como es el caso de los principales corredores viales y el centro de la ciudad, dejando el resto del territorio con lineamientos normativos más acordes con las condiciones existentes, manteniendo gran parte de las disposiciones del PRC vigente.
- Lo anterior, sin perjuicio de las opiniones y observaciones que surjan del proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo, establecido por el Artículo 28 octies de la LGUC, las cuales, pueden implicar modificaciones a estas orientaciones, en cuanto a sus lineamientos específicos.

5.1.6.2 Síntesis de principales cambios a la propuesta de la Alternativa de Estructuración Urbana B.

A continuación se presenta un resumen de los principales cambios al planteamiento de la Alternativa de Estructuración Urbana B (ver FIGURA 5-4 y CUADRO 5-8), a nivel de sector o zona, las cuales son aplicadas en la definición de la nueva Alternativa de Estructuración Urbana C, que se expone en el punto 5.2 del presente capítulo.

FIGURA 5-4: Síntesis de los principales sectores para la aplicación de cambios a la Alternativa B.



1. Definición de zona de servicios empresariales (zona B3).
2. Precisión de la zona mixta ZM1 sector Santa Rosa de Chena, respecto a urbanizaciones residenciales existentes.
3. Precisión de la zona de centro urbano comunal (zona A1).
4. Ajuste de la zona mixta de corredor en la Av. San Alberto Hurtado (zona B1).
5. Correcciones de la aplicación de la zona mixta de corredor vial principal (zona B2).
6. Revisión de la altura máxima de edificación en las zona mista de corredor vial principal, frente a las avenidas San Ignacio, Los Silos, El Manzano, Primera Transversal y Segunda Transversal (zona B2).
7. Precisión de zonas de equipamientos y áreas verdes, en relación al desarrollo de nuevos proyectos residenciales.
8. Ajustes en la zona de actividades productivas (áreas de transición).

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO 5-8: Síntesis de los principales sectores para la aplicación de cambios a la Alternativa B.

Área de aplicación	Descripción
1. Definición de zona de servicios empresariales (zona B3).	<ul style="list-style-type: none"> - Redefinición del área de aplicación de la zona de servicios empresariales, en el sector norte del área urbana, aumentando su superficie, entre la Ruta 78 y la prolongación hacia el nororiente de la Av. General O'Higgins (ver FIGURA 5-4). - Establecer normas de usos de suelo, que admitan principalmente equipamientos comerciales y de servicios, con el fin de constituir un área para el desarrollo de servicios empresariales. - Definición como lineamiento normativo de una altura máxima de edificación entre 24 y 30 metros (entre 8 y 10 pisos).
2. Precisión de la zona mixta ZM1 sector Santa Rosa de Chena, respecto a urbanizaciones residenciales existentes.	<ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de la zonificación de la zona ZM1, excluyendo los sectores con presencia de urbanizaciones residenciales, con mayor grado de consolidación urbana, dentro del sector de Santa Rosa de Chena (ver FIGURA 5-4). - Los sectores residenciales pasan a ser parte de las zonas mixtas residenciales y de equipamientos existentes (zona C1), junto con las zonas mixtas de corredores (zona B2).
3. Precisión de la zona de centro urbano comunal (zona A1).	<ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de la zona A1 de nuevo centro urbano comunal, concentrando su aplicación en el área relacionada con la Av. San Alberto Hurtado, evitando afectar a urbanizaciones residenciales existentes, junto con mantener los sectores al norte de la línea del ferrocarril, frente a la Av. José Luis Caro (ver FIGURA 5-4). - Mantención de la intensidad de ocupación de suelo, con una altura de edificación de 21 metros (hasta 7 pisos).
4. Ajuste de la zona mixta de corredor en la Av. San Alberto Hurtado (zona B1).	<ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de la zona mixta de corredor B1, de acuerdo a los cambios a la zona ZM1 en el sector de Santa Rosa de Chena y la zona centro urbano comunal (zona A1). Junto a lo anterior, se extiende su aplicación a lo largo de la totalidad de la Av. San Alberto Hurtado (ver FIGURA 5-4). - Precisión de la intensidad de ocupación de suelo, con una altura de edificación de hasta 21 metros (hasta 7 pisos).
5. Correcciones de la aplicación de la zona mixta de corredor vial principal (zona B2).	<ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de las zonas mixtas de corredor en los sectores de Santa Rosa de Chena y las áreas destinadas al crecimiento de la ciudad, de acuerdo a los cambios establecidos en estas áreas, mencionadas en los puntos anteriores (ver FIGURA 5-4). - Disminución de la intensidad de ocupación de suelo, con una altura entre 9 y 12 metros (entre 3 y 4 pisos).
6. Revisión de la altura máxima de edificación en las zona mixta de corredor vial principal (zona B2), sobre avenidas específicas.	<ul style="list-style-type: none"> - Precisión de las normas de la zona mixta de corredor vial principal, asociadas a las avenidas San Ignacio, Los Silos, El Manzano, Primera Transversal y Segunda Transversal (ver FIGURA 5-4). - Definición de una mayor intensidad de ocupación del suelo, con una altura entre 18 y 21 metros (entre 6 y 7 pisos).
7. Precisión de zonas de equipamientos (zona E2) y áreas verdes, en relación al desarrollo de nuevos proyectos residenciales.	<ul style="list-style-type: none"> - Precisión de las nuevas zona de equipamiento (zona E2) y áreas verdes, dentro del sector orientados para el crecimiento de la ciudad, en el sector poniente y sur poniente del área urbana (ver FIGURA 5-4). - Ajuste del sistema de conectividad al interior del área destinada a crecimiento urbano. - El objetivo es hacer concordantes estas zonas de equipamientos y áreas verdes, junto con el sistema de conectividad, con respecto a los nuevos proyectos residenciales, que se encuentran en proceso de desarrollo en estos sectores de crecimiento urbano.
8. Ajustes en la zona de actividades productivas, en áreas de transición. (zonas F1 y F2).	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de las áreas relacionados con la zona industrial exclusiva (F1) como zonas que admiten usos de actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) de tipo inofensivas, aplicando la propuesta de la Alternativa A (ver FIGURA 5-4). De este modo, queda definido dentro de la zona F2 de actividades productivas (inofensivo). - definición de una altura máxima de edificación en la zona industrial exclusiva (F1) y la zona de actividades productivas (F2) hasta 18 metros (6 pisos).

Fuente: Elaboración propia.

5.2 ALTERNATIVA SÍNTESIS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: DEFINICIÓN DE LA ALTERNATIVA RECOMENDADA.

5.2.1 Alternativa de Estructuración Urbana C: Alternativa Recomendada.

En el presente apartado se finaliza el proceso de formulación de Alternativas de Estructuración Urbana, en el marco de la Imagen Objetivo del PRC de Padre Hurtado, integrando las conclusiones y recomendaciones expuestas en el punto anterior.

La integración de los resultados del proceso de revisión y evaluación de las alternativas, se efectúa por medio de la elaboración de un nuevo esquema de estructuración u opción de desarrollo, denominado como Alternativa de Estructuración Urbana C. Esta nueva opción corresponde a un avance en la formulación del PRC, constituyendo un **esquema síntesis de estructuración, que es planteado a modo de recomendación**, para el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo.

El nuevo esquema toma como base la propuesta de la Alternativa de Estructuración Urbana B y los componentes mejor evaluados de la Alternativa de Estructuración Urbana A, además de las opiniones realizadas durante las jornadas de participación ciudadana y en instancias técnicas del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, tal como se expuso anteriormente.

5.2.1.1 Componentes de la Alternativa de Estructuración.

a. Descripción general.

Tema	Descripción
Resumen de las principales acciones.	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue la concentración de actividades y de construcciones de mayor superficie frente a la Av. San Alberto Hurtado, propiciando un incremento de la ocupación del suelo en esta área, orientada el desarrollo de usos de equipamientos y servicios, junto con destinos residenciales. - Establece un nuevo centro urbano, de carácter cívico, comercial y de servicios, frente a la Av. San Alberto Hurtado. Junto a lo anterior, reconoce las áreas que enfrentan a la Av. San Alberto Hurtado, como zonas de usos de equipamientos y residenciales (vivienda) desde el nuevo centro urbano hacia el nororiente. - Reconoce los actuales sectores y barrios residenciales, propiciando un desarrollo urbano controlado, fijando rangos máximos de alturas de edificaciones. - Incorpora zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos a lo largo de los corredores viales más relevantes, tanto existentes como proyectados, con el fin de propiciar su consolidación como sub-centros. - Integra las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientando su desarrollo hacia usos preferentemente residenciales, propiciando su integración con el resto del área urbana. Junto a lo anterior, promueve la posibilidad consolidar nuevos subcentros en su interior, por medio de la definición de zonas mixtas asociadas a sus vías de acceso, junto con establecer zonas de usos de equipamientos y áreas verdes. - Se establece una nueva zona orientada el desarrollo de servicios empresariales en las áreas vinculadas con la Ruta 78, de equipamientos y servicios. - Mantiene las áreas industriales exclusivas, establecidas por el planificación urbana intercomunal, definiendo sectores de transición hacia las áreas orientadas al crecimiento preferentemente residencial, asociadas a un sistema de áreas verdes y espacios públicos. - Las áreas colindantes a las zonas industriales exclusivas, disponibles para el crecimiento urbano, son orientadas a usos mixtos de equipamiento y actividades productivas inofensivas. - El sector de Santa Rosa de Chena se reconocen las áreas con predominio de urbanizaciones de vivienda en la actualidad, como zonas mixtas residenciales y de equipamientos. En tanto, se definen como parte de una zona de usos mixtos residenciales, de equipamiento y actividades productivas inofensivas, aquellas áreas que presentan un mayor predominio de usos no residenciales, emplazados en las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado y en el borde suroriente del área urbana. En estas áreas son mantenidos los lineamientos normativos del PRC vigente, para usos de equipamientos y de actividades productivas inofensivas. - Reconoce el área verde proyectada por el PRC de Padre Hurtado vigente, como prolongación del

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tema	Descripción
	<p>Parque La Carbonera, al norte de la Av. San Alberto Hurtado, propiciando la conformación del acceso nororiente a la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none">- Incorpora las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sur poniente del área urbana, con el fin de completar un sistema de nuevos parques urbanos. Además, busca conformar un sistema de áreas verdes, reconociendo las plazas y parques existentes. Los nuevos parques se asocian principalmente a zonas mixtas de usos residenciales y de equipamientos, con el fin de propiciar la conformación de nuevos subcentros con presencia de áreas verdes.- Reconoce los principales terrenos orientados para usos de equipamiento existentes, junto con aquellos proyectados por el PRC de Padre Hurtado vigente, además de la definición de nuevas zonas de equipamientos en las áreas destinadas al crecimiento urbano.

b. Sistema de conectividad urbana.

En la Alternativa C se reconoce la propuesta de conectividad común, planteados en la definición de las Alternativas A y B, la que incorpora las principales avenidas y calles existentes dentro del área de planificación, además de incluir las vías intercomunales reconocidas por la planificación urbana metropolitana (PRMS), junto con las establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, tanto existentes como proyectadas, junto con proponer nuevos corredores viales complementarios. Esta propuesta se encuentra explicada en el punto 4.1.2.3 “Sistema de conectividad urbana”, del capítulo 4 del presente documento.

En la alternativa recomendada se establecen precisiones en la definición de las nuevas conectividades propuestas, pero manteniendo los lineamientos definidos en las Alternativas A y B. La propuesta de conectividad es representada en la FIGURA 5-5.

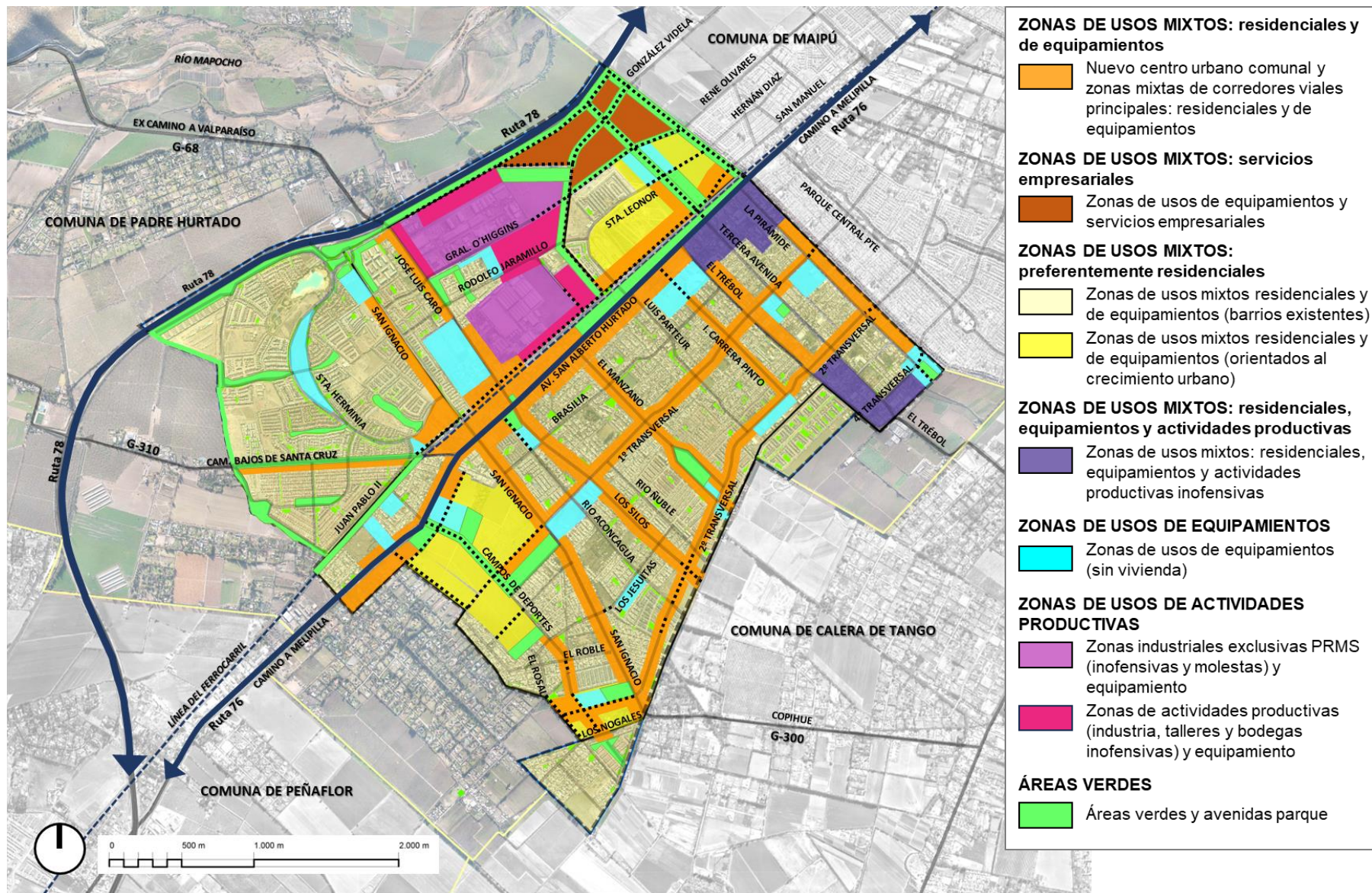
c. Orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación.

En la Alternativa de Estructuración C se establecen las siguientes orientaciones de usos de suelo y de intensidad de ocupación, a nivel de sector o área, las que son representadas en la FIGURA 5-6 y FIGURA 5-7.

• **Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.**

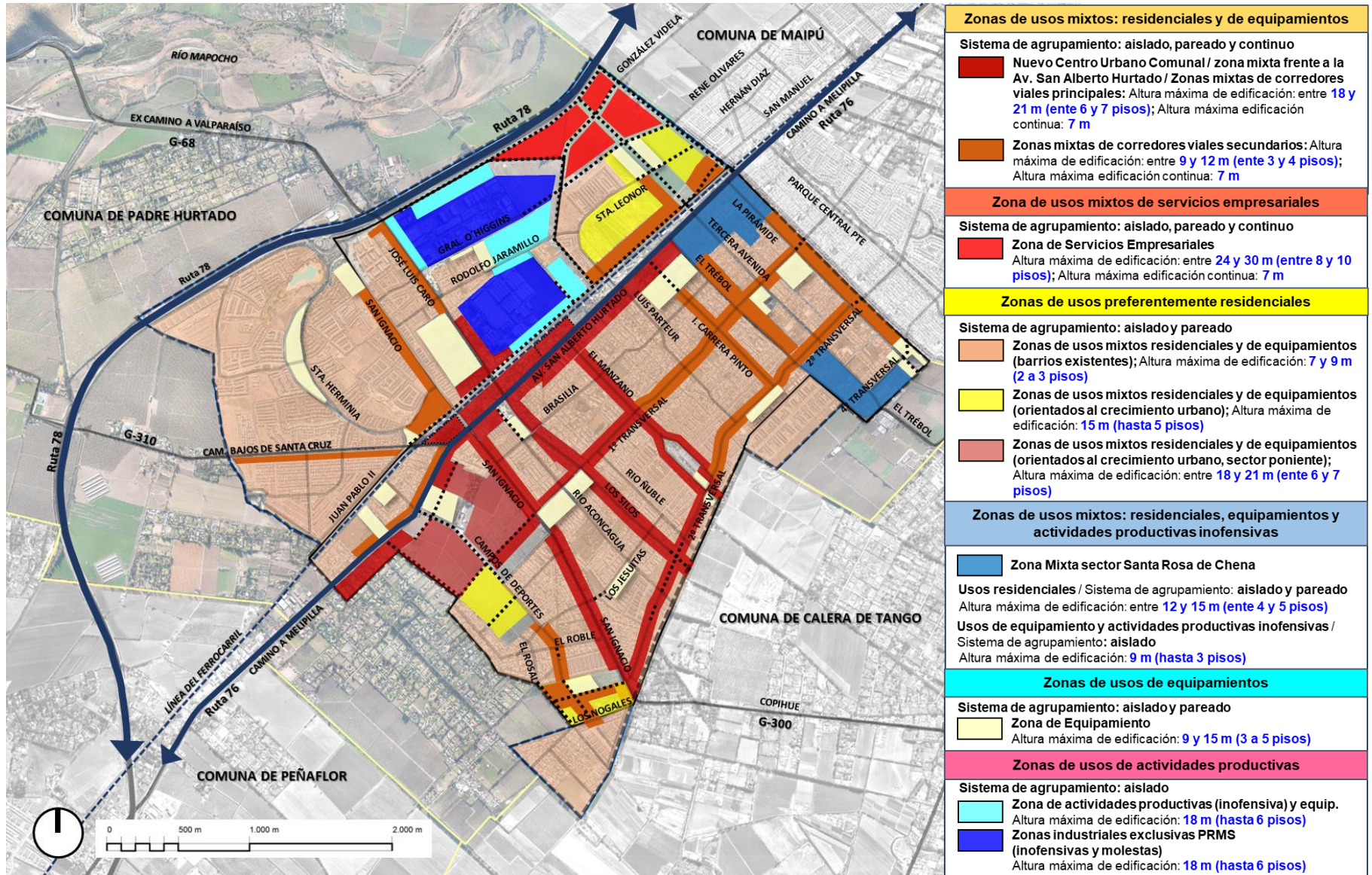
Zonas	Descripción	Lineamientos
Nuevo Centro Urbano Comunal.	<ul style="list-style-type: none"> - Busca consolidar un núcleo de carácter cívico, comercial y de servicios, con buenas condiciones de accesibilidad, que se ve potenciada con la nueva Estación Padre Hurtado, por la habilitación del Tren Santiago Melipilla. Junto a lo anterior, persigue integrar los equipamientos y plazas existentes (Plaza de Armas y Plaza Los Leones). - Se admiten usos principalmente de equipamientos comerciales y de servicios, junto con destinos residenciales (vivienda). - En esta área se mantienen los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, pero precisando su área de aplicación. Esta nueva delimitación lo diferencia de lo planteado en las Alternativas A y B. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 7 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: entre 350 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m².
Zona mixta frente a la Av. San Alberto Hurtado	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas a la Av. San Alberto Hurtado, favoreciendo el desarrollo de nuevas construcciones, conformando un corredor de usos mixtos de equipamientos y servicios de escala comunal, favorecidos por la accesibilidad otorgada por el Camino a Melipilla, además de admitir el desarrollo de usos residenciales. - Busca consolidar un nuevo frente urbano hacia la avenida, con nuevas construcciones, que puedan ocupar aquellos sectores que se encuentren subutilizados o en proceso de deterioro. - Se plantea la aplicación controlada de los lineamientos normativos frente a la Av. San Alberto Hurtado, manteniendo lo establecido en la Alternativa B, con respecto a la altura máxima de edificación. - Frente a la Av. San Alberto Hurtado se plantea una altura máxima de 21 metros. - Al poniente de la intersección de la Av. San Alberto Hurtado con San Francisco de Borja (Camino Bajos de Santa Cruz), esta zona es definida al sur de la avenida. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: hasta 21 metros (7 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: entre 500 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 1.000 a 2.000 m².
Zonas mixtas de corredores viales principales.	<ul style="list-style-type: none"> - En los principales corredores viales, se busca orientar el desarrollo de nuevas construcciones, con una mayor intensidad de ocupación, estableciendo una mixtura de usos de suelo, entre equipamientos (principalmente de comercio y servicios) y residenciales (vivienda). - Este tipo de zona es previsto frente a las avenidas San Ignacio (al sur de la Av. San Alberto Hurtado), Los Silos, El Manzano, Primera Transversal (al poniente de su intersección con El Manzano) y Segunda Transversal (entre las avenidas San Ignacio y El Manzano). - Con esta zona se busca orientar la conformación de nuevos sub-centros a lo largo de las avenidas principales, con una mayor intensidad de ocupación. De esta forma, se busca que las nuevas construcciones se concentren frente a las vías (con usos de equipamientos y residenciales), favorecidas por las condiciones de accesibilidad, pero manteniendo el interior de las manzanas con alturas más bajas y con predominio residencial. - Es definida la aplicación controlada de los lineamientos normativos, con una altura máxima de edificación entre 18 y 21 metros (entre 6 y 7 pisos). 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: entre 18 y 21 m (entre 6 y 7 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 400 a 500 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 750 m².

FIGURA 5-6: Orientaciones de usos de suelo de la Alternativa de Estructuración Urbana C.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-7: Orientaciones de intensidad de ocupación de la Alternativa de Estructuración Urbana C.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zonas mixtas de corredores viales secundarios.	<ul style="list-style-type: none"> - En los corredores viales asociados con esta zona, se busca orientar el desarrollo de nuevas construcciones, compatibles con las áreas residenciales interiores, próximas a los dichos corredores. Es por esto, que se establece una menor intensidad de ocupación, con respecto a lo planteado en la zonas mixtas asociadas a los corredores principales. - Dentro de esta zona se reconoce el resto de las vías relevantes presentes en el área urbana (excluyendo las relacionadas con las zonas mixtas de corredores viales principales), ya sea existentes como proyectadas. - Los lineamientos normativos establecen una altura entre 9 y 12 metros (entre 3 y 4 pisos). - La incorporación de este tipo de zona dentro de los sectores disponibles para acoger el crecimiento de la ciudad, buscan orientar la conformación de sub-centros en su interior. - Su localización, sumado a las áreas verdes proyectadas, persiguen mejorar las condiciones de acceso de los barrios a equipamientos y servicios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: entre 9 y 12 m (entre 3 y 4 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 300 a 400 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 500 m².

• **Zona de usos mixtos de servicios empresariales.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de Servicios Empresariales (equipamiento y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece una nueva zona orientada principalmente a usos de equipamientos de servicios y comercio, junto con usos residenciales exclusivamente de hospedaje, en las áreas que enfrentan la Ruta 78, con el fin de potenciar la creación de un área de desarrollo de servicios empresariales, favorecidas por la accesibilidad otorgada por la autopista. - Esta zona se define una mayor superficie que la establecida en la Alternativa B, con un aumento de la altura máxima, con un rango entre 24 y 30 metros (entre 8 y 10 pisos). 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: entre 24 y 30 m (entre 8 y 10 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m².

• **Zonas de usos preferentemente residenciales.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zonas de usos residenciales y de equipamientos (barrios existentes).	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las actuales áreas residenciales, procurando mantener un desarrollo urbano controlado. - Busca la integración de usos de equipamientos básicos (educación, salud, deporte, seguridad y social), reconociendo sus emplazamientos actuales y admitir este tipo de usos para futuros proyectos, compatibles con los usos residenciales. - Mantiene los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana vigente, pero con una menor altura máxima, entre 7 y 9 metros (entre 2 y 3 pisos), incluyendo la posibilidad de desarrollo de viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios). - Al igual que la Alternativa B, una parte de estos sectores son complementados por la definición de zonas mixtas de corredores viales. - A diferencia de la Alternativa B, se incorporan como parte de esta zona, los sectores con urbanizaciones residenciales existentes, al interior del sector de Santa Rosa de Chena, entre El Trébol y La Pirámide. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 9 m (entre 2 a 3 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m².
Zona de usos mixtos residenciales y de equipamiento (orientados al crecimiento urbano).	<ul style="list-style-type: none"> - En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, orientadas al desarrollo de usos preferentemente residenciales, se propone una mayor intensidad de ocupación del suelo, complementadas con zonas mixtas de corredores viales (residenciales y de equipamientos), además de zonas exclusivas de equipamientos. - Se plantea una mayor intensidad de ocupación, con una altura máxima de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos) y una mayor densidad, para toda la zona. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción	Lineamientos
	<ul style="list-style-type: none"> - La incorporación de zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, persiguen orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad. - Su localización, sumado a las áreas verdes proyectadas, buscan mejorar las condiciones de acceso de los barrios a equipamientos y servicios. 	entre 300 y 500 m ² .
Zona de usos mixtos residenciales y de equipamiento (orientados al crecimiento urbano, sector poniente).	<ul style="list-style-type: none"> - En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, emplazadas al poniente del área urbana, inmediatamente al sur de la Av. San Alberto Hurtado, se orientan al desarrollo de usos preferentemente residenciales. - A diferencia de la zona anterior, se busca aprovechar las condiciones de accesibilidad otorgadas por la proximidad de la Av. San Alberto Hurtado, estableciendo una mayor intensidad de ocupación de suelo. - Se establece una altura de edificación de entre 18 y 21 metros (entre 6 y 7 pisos), homologable a la propuesta en la zona mixta asociada a la Av. San Alberto Hurtado. - Esta zona se integra con nuevas zonas de equipamientos y de áreas verdes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: entre 18 y 21 m (entre 6 y 7 pisos). - Densidad bruta máxima: 500 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.000 m².

• **Zonas de usos mixtos: residenciales, equipamientos y actividades productivas inofensivas.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona Mixta sector Santa Rosa de Chena.	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, admitiendo usos residenciales, equipamiento y actividades productivas inofensivas. Sin embargo, su aplicación se restringe a los bordes del sector de Santa Rosa de Chena. El primero, en las áreas aledañas a la Av. San Alberto Hurtado. El segundo, se mantiene en el borde sur poniente del sector, próximo al límite urbano y a la avenida El Trébol. - Se establece una aplicación diferenciada de lineamientos normativos para usos residenciales, con respecto a los de equipamiento y de actividades productivas. 	
	<p>Usos residenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Busca incrementar la intensidad de ocupación de los usos residenciales, con una altura máxima de edificación entre 12 y 15 metros (entre 4 y 5 pisos), con un aumento de la densidad bruta máxima, manteniendo un sistema de agrupamiento aislado y pareado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: entre 12 y 15 metros (entre 4 y 5 pisos). - Densidad bruta máxima: entre 350 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 m².
	<p>Usos de equipamiento y de actividades productivas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se establece una sistema de agrupamiento aislado para este tipo de usos, con el fin de regular su relación con usos residenciales, aumentando la separación de las futuras construcciones respecto a los predios vecinos. - Es definida una altura máxima igual a las de usos residenciales, con 9 metros (hasta 3 pisos), manteniendo los lineamientos normativos para usos de equipamiento y de actividades productivas inofensivas, establecidas por el PRC vigente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m².

• **Zonas de usos de equipamientos.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de Equipamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - En las zonas de equipamientos se plantea un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima que varía entre los 9 y 15 metros (entre 3 a 5 pisos). - Este tipo de zonas reconocen terrenos con presencia de construcciones orientadas a este tipo de usos. Además, esta zona es definida en áreas disponibles para el crecimiento urbano de la ciudad, estableciendo una reserva de suelo para la localización de nuevos equipamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.000 m².

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción	Lineamientos
	<ul style="list-style-type: none"> - La incorporación de este tipo de zonas, junto con las zonas mixtas de corredor, persiguen orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad. - Su localización, sumado a las áreas verdes proyectadas, buscan mejorar las condiciones de acceso de los barrios a equipamientos y servicios. 	
Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	<ul style="list-style-type: none"> - Es reconocida la zona de equipamiento establecida por el PRC de Padre Hurtado, en el terreno del nuevo Edificio Consistorial, manteniendo sus lineamientos normativos, estableciendo una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos). - Esta zona se inserta como complemento de la Nuevo Centro Urbano Comunal, manteniendo la altura máxima fijada para esta zona. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m².

• **Zonas de usos de actividades productivas.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Zona de actividades productivas (inofensiva) y equipamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona es establecida en los bordes de la zona industrial exclusiva (PRMS), conformando una franja de transición hacia la Av. José Luis Caro, Rodolfo Jaramillo, Ruta 78 y hacia la línea del ferrocarril. Además, es definida en los terrenos emplazados entre General O'Higgins y Rodolfo Jaramillo. - Se admiten usos de actividades productivas inofensivas, equipamientos e infraestructura. Se establece un rango máximo de las alturas de edificación de 18 metros (hasta 6 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 18 m (hasta 6 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m².
Zonas industriales exclusivas PRMS (inofensivas y molestas).	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana intercomunal (PRMS), junto con los dispuesto por el PRC de Padre Hurtado vigente, para usos de actividades productivas, con un aumento de la altura máxima. - Se define una altura máxima de 18 metros (hasta 6 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 18 m (hasta 6 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m².

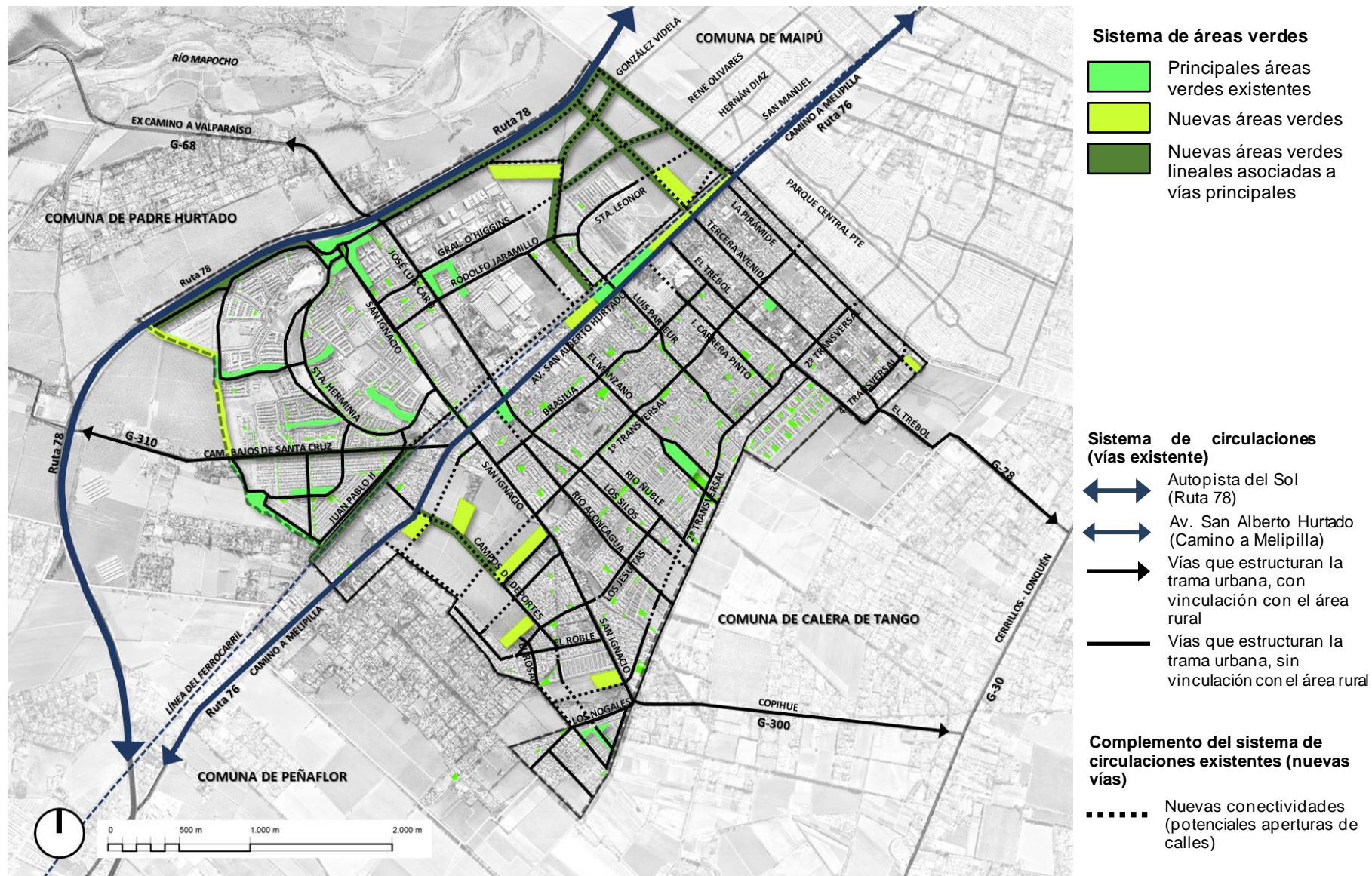
5.2.1.2 Sistema de áreas verdes.

En la Alternativa de Estructuración Urbana C se establece el siguiente sistema de áreas verdes (ver FIGURA 5-8).

• **Áreas verdes.**

Zonas	Descripción	Lineamientos
Áreas verdes y avenidas parque.	<ul style="list-style-type: none"> - Establece un sistema de áreas verdes, que reconoce las plazas y parques existentes - Este sistema incluye las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente. - Incorpora un sistema de áreas verdes lineales asociadas a las principales vías proyectadas (avenidas parque). - Se incluye una nueva áreas verde en el sector norte del área urbana, en el área orientada al crecimiento de la ciudad, frente a uno de los corredores viales propuestos (prolongación hacia el norte de la Tercera Avenida), vinculada con la zona de equipamiento exclusivo definida en el sector. Además es incorporada una nueva área verde en el acceso de la futura calle Campos de Deportes, contigua a la Av. San Alberto Hurtado. 	<ul style="list-style-type: none"> - En áreas verdes proyectadas por el PRC vigente y las propuestas por la Alternativa, aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC. - En las plazas y parques existentes, que son bienes nacionales de uso público, aplican las normas definidas en el artículo 2.1.30. de la OGUC.

FIGURA 5-8: Alternativa de Estructuración Urbana C: sistema de áreas verdes.



Fuente: Elaboración propia

5.2.1.3 Alternativa de Estructuración.

La propuesta general de zonificación definida por parte de la Alternativa de Estructuración Urbana C, en forma indicativa, divide el área urbana en 7 tipos de zonas, de acuerdo a sus principales orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación, expuestas en los puntos anteriores. Esta zonificación está compuesta por centro urbano, sub-centro (corredores viales), zonas mixtas residenciales y de equipamientos, zonas mixtas equipamiento y actividades productivas, zonas de equipamiento, zona de actividades productivas y áreas verdes.

En la FIGURA 5-9 se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana C, cuya descripción se presenta en el CUADRO 5-9:

CUADRO 5-9: Alternativa de Estructuración Urbana C: resumen de propuesta de zonificación.

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	- Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 7 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: entre 350 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 a 1.000 m2.
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 21 m (hasta 7 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: entre 500 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 1.000 a 2.000 m2.
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos complementarios a usos residenciales ²²).	- Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: entre 18 y 21 m (entre 6 y 7 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 400 a 500 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 500 y 750 m2..
	Zona B3. Zona Mixta de Corredor Vial Secundario (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos complementarios a usos residenciales).	- Sistema de agrupamientos: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: entre 9 y 12 m (entre 3 y 4 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Densidad bruta máxima: 300 a 400 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 500 m2.
	Zona B4. Zona de Servicios Empresariales (equipamiento y servicios)	Residencial, exclusivamente de hospedaje (sin vivienda). Equipamiento (principalmente de servicios y comercio).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: entre 24 y 30 m (entre 8 y 10 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m2.
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales)	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 7 y 9 m (entre 2 a 3 pisos). - Densidad bruta máxima: 250 a 350 Hab/Ha.

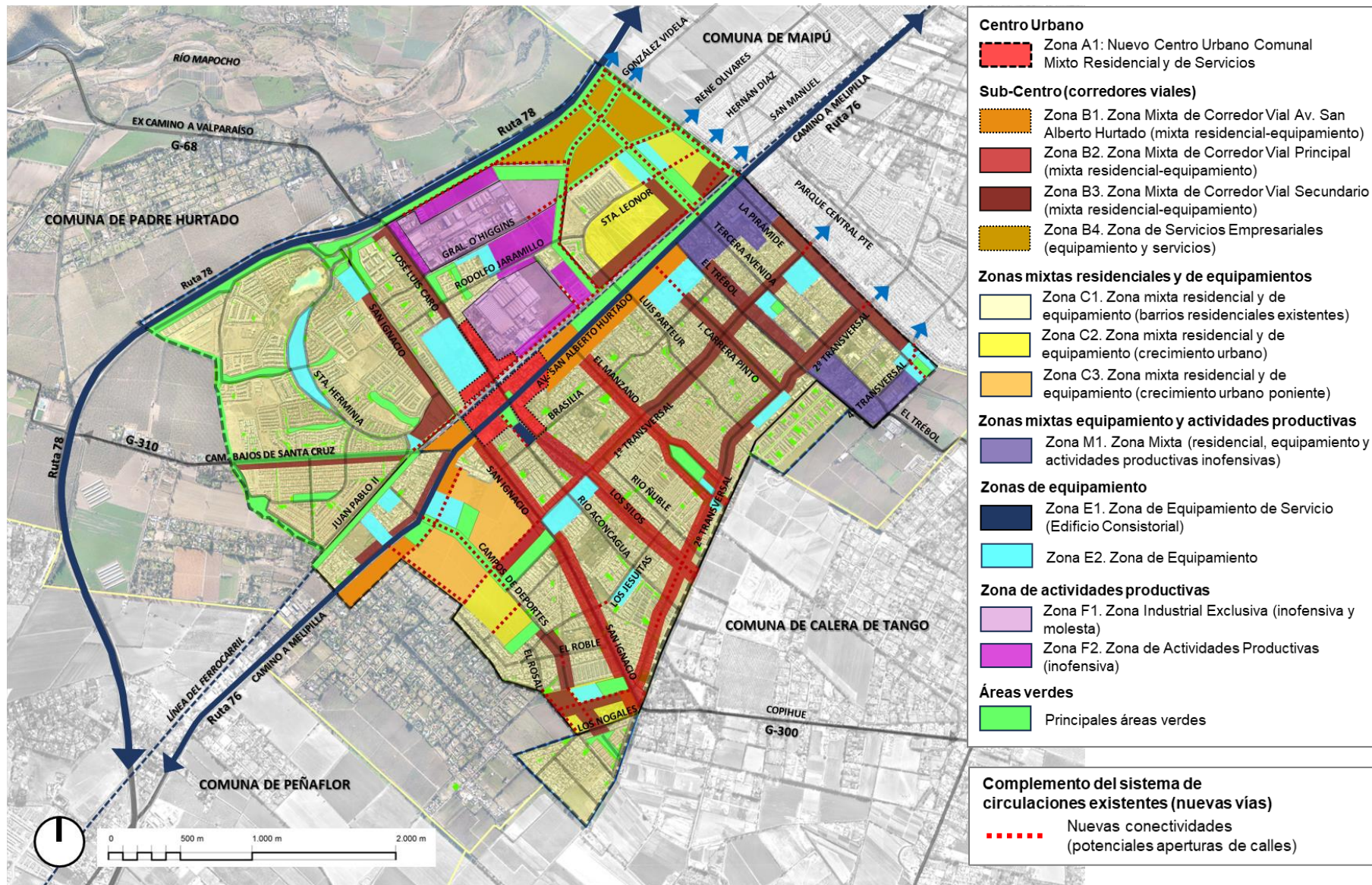
²² Corresponde a los usos de equipamientos básicos, necesario para el funcionamiento de las áreas residenciales, tales como, educación, salud, deporte, seguridad y social.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
		usos residenciales.	- Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m ² .
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	Residencial. Equipamiento complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 500 m ² .
	Zona C3. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano poniente)	Residencial. Equipamiento complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: entre 18 y 21 m (entre 6 y 7 pisos). - Densidad bruta máxima: 500 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.000 m ² .
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	Residencial. Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	Usos residenciales: - Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: entre 12 y 15 m (entre 4 y 5 pisos) - Densidad bruta máxima: 350 a 450 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 500 m ²
			Usos de equipamiento y actividades productivas inofensivas: - Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 9 m (hasta 3 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m ² .
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	Equipamiento (principalmente de servicios municipales).	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 15 m (hasta 5 pisos). - Altura máxima edificación continua: 7 m. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ² .
	Zona E2. Zona de Equipamiento	Equipamiento (de todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 9 y 15 m (3 a 5 pisos) - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ²
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas y molestas Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética)	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 18 m (hasta 6 pisos). - Subdivisión predial mínima: 1.500 m ² .
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento), del tipo inofensivas. Equipamiento. Infraestructura (de transportes y energética).	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 18 m (hasta 6 pisos). - Subdivisión predial mínima: 500 m ² .
Áreas verdes	Principales áreas verdes	Plazas y parques.	-

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-9: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

La Alternativa C en su propuesta de zonificación, establece su mayor superficie orientada hacia usos residenciales, con 872,7 ha, equivalente a 66,5%, incluyendo las zonas A1, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3 y M1 (ver CUADRO 5-10).

CUADRO 5-10: Alternativas de Estructuración Urbana C: estimación de superficies a nivel de zona.

Tipos de zona	Zona	Superficie (Ha)	%
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	21,6	1,6
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	30,9	2,4
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	58,3	4,4
	Zona B3. Zona Mixta de Corredor Vial Secundario (mixta residencial-equipamiento)	83,6	6,4
	Zona B4. Zona de Servicios Empresariales (equipamiento y servicios)	27,9	2,1
	Sub-total	200,8	15,3
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales)	569,8	43,4
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	46,8	3,6
	Zona C3. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano poniente)	32,7	2,5
	Sub-total	616,6	47,0
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	33,7	2,6
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	1,1	0,1
	Zona E2. Zona de Equipamiento (principales áreas de equipamientos)	65,7	5,0
	Sub-total	66,8	5,1
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	60,5	4,6
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	27,5	2,1
	Sub-total	88,0	6,7
Áreas verdes	Principales áreas verdes	75,2	5,7
TOTAL		1.102,8	84,1
Vías y espacio público		208,9	15,9
AREA URBANA		1.311,6	100,0

Fuente: Elaboración propia.

En las zonas que admiten usos residenciales (vivienda), la mayor superficie corresponde a las zonas C1, C2 y C3, con 616,6 ha, equivalente al 47% del área urbana, seguida por las zonas B1, B2, B3 y B4, con 200,8 ha (15,3%), la zona ZM1 con 33,7 Ha (2,6%) y la zona A1 con 21,6 ha (1,6%).

Las zonas orientadas a usos exclusivos de equipamientos (zonas E1 y E2) comprenden una superficie de 66,8 ha, equivalente al 5,1% del área urbana. Las zonas de actividades productivas (zonas F1 y F2) abarcan una superficie de 88 ha, que representa el 6,7% del área urbana. Finalmente, las áreas verdes incluyen un área de aproximadamente 75,2 ha, equivalente al 5,7% del área urbana.

5.2.2 Alternativa de Estructuración C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

La síntesis de los principales cambios o efectos que se espera alcanzar con la aplicación de la Alternativa de Estructuración Urbana C, establecidos a nivel de zona, son presentados en el cuadro a continuación.

CUADRO 5-11: Alternativa de Estructuración Urbana C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, en cuanto a usos de suelo, con una altura máxima de 21 metros (hasta 7 pisos). - Persigue la consolidación de un nuevo centro urbano, dando la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existente, con un mayor intensidad de utilización del suelo, especialmente la altura. - La mayor intensidad de utilización del suelo busca consolidar un núcleo de carácter cívico, comercial y de servicios, aprovechando el proyecto de nuevo edificio Consistorial de la Municipalidad de Padre Hurtado, además de la renovada accesibilidad que otorgara la Estación Padre Hurtado, por la habilitación del nuevo Tren Santiago Melipilla.
Sub-Centro (corredores viales)	Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado. - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, en el área asociada a la avenida, con un incremento de su altura máxima a 21 metros (hasta 7 pisos). - Persigue orientar el proceso de consolidación de los terrenos colindantes a la avenida. - Entrega la posibilidad de cambiar las condiciones de las construcciones existentes, pero limitando la intensidad de utilización del suelo en cuanto a la altura máxima.
	Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona busca orientar el desarrollo de nuevas construcciones en las áreas relacionadas con los principales corredores viales, con una mayor intensidad de ocupación, estableciendo una mixtura de usos de suelo, entre equipamientos (principalmente de comercio y servicios) y residenciales (vivienda). - Este tipo de zona es previsto frente a las avenidas San Ignacio (al sur de la Av. San Alberto Hurtado), Los Silos, El Manzano, Primera Transversal (al poniente de su intersección con El Manzano) y Segunda Transversal (entre las avenidas San Ignacio y El Manzano). - Con esta zona se busca orientar la conformación de nuevos sub-centros a lo largo de las avenidas principales, con una mayor intensidad de ocupación. - Es definida la aplicación controlada de los lineamientos normativos, con una altura máxima de edificación entre 18 y 21 metros (entre 6 y 7 pisos).
	Zona B3. Zona Mixta de Corredor Vial Secundario (mixta residencial-equipamiento)	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona persigue orientar el desarrollo de nuevas construcciones, en las áreas colindantes a los corredores viales, compatibles con las áreas residenciales interiores, próximas a los dichos corredores. Es por esto, que se establece una menor intensidad de ocupación, con respecto a lo planteado en la zonas mixtas asociadas a los corredores principales. - Dentro de esta zona se reconoce el resto de las vías relevantes presentes en el área urbana (excluyendo las relacionadas con las zonas mixtas de corredores viales principales), ya sea existentes como proyectadas. - Los lineamientos normativos plantean la disminución de la intensidad de ocupación establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, estableciendo una altura máxima entre 9 y 12 metros (entre 3 y 4 pisos).
	Zona B4. Zona de Servicios Empresariales (equipamiento y servicios)	<ul style="list-style-type: none"> - Establece una nueva zona orientada principalmente a usos de equipamientos de servicios y comercio, en las áreas que enfrentan la Ruta 78, con el fin de potenciar la creación de un área de desarrollo de servicios empresariales, favorecidas por la accesibilidad otorgada por la autopista. - Define nuevos lineamientos normativos en las AUDP definidas por el PRMS, incorporadas dentro del área de planificación. - Lo anterior, con el fin de favorecer el proceso de desarrollo del frente urbano hacia la Ruta 78, admitiendo tanto del desarrollo de usos residencial y de equipamientos, con una altura máxima entre 24 y 30 m (entre 8 y 10 pisos).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales)	<ul style="list-style-type: none"> - En los barrios residenciales existentes, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, pero disminuyendo la altura máxima, quedando esta entre 7 y 9 metros (entre 2 y 3 pisos). - Estos lineamientos también reconocer la diversidad de las construcciones existentes, principalmente viviendas. - Mantiene las posibilidades de desarrollo de viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, de hasta 4 pisos, ajustándose a los rangos de altura existentes.
	Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	<ul style="list-style-type: none"> - Establece nuevos lineamientos normativos en las AUDP definidas por el PRMS, incorporadas dentro del área de planificación, además de reconocer los terrenos que se encuentran disponibles dentro del límite urbano del PRC de Padre Hurtado vigente. - En estas áreas, disponibles para el crecimiento urbano, orientadas al desarrollo de usos preferentemente residenciales, se propone una intensidad de ocupación del suelo controlado, con una altura máxima de hasta 15 metros (5 pisos). - Establece la posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares (casas) y colectivas (edificios), estos últimos, con un crecimiento acotado, con un máximo de altura de 5 pisos. - La incorporación de zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, persiguen orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad
	Zona C3. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano poniente)	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona es definida en el interior de las áreas disponibles para el crecimiento urbano, emplazadas al poniente del área urbana, inmediatamente al sur de la Av. San Alberto Hurtado, que se orientan al desarrollo de usos preferentemente residenciales. - Busca aprovechar las condiciones de accesibilidad otorgadas por la proximidad de la Av. San Alberto Hurtado, estableciendo una mayor intensidad de ocupación de suelo. - Se establece una altura de edificación de entre 18 y 21 metros (entre 6 y 7 pisos), homologable a la propuesta en la zona mixta asociada a la Av. San Alberto Hurtado.
Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas	Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, admitiendo usos residenciales, equipamiento y actividades productivas. Sin embargo, es reducida la aplicación de la zona, restringiéndola a los bordes del sector de Santa Rosa de Chena. El primero, en las áreas aledañas a la Av. San Alberto Hurtado. El segundo, se mantiene en el borde sur poniente del sector, próximo al límite urbano y El Trébol. - Se establece una aplicación diferenciada de lineamientos normativos para usos residenciales, con respecto a los de equipamiento y de actividades productivas. - En el caso de los usos residenciales, se establece un aumento en la intensidad de ocupación de suelo, con respecto a los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente, con una altura máxima entre 12 y 15 metros (entre 4 y 5 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado. - Para los usos de equipamientos y de actividades productivas inofensivas, se establece una sistema de agrupamiento aislado para este tipo de usos, con el fin de regular su relación con usos residenciales, aumentando la separación de las futuras construcciones respecto a los predios vecinos. Es definida una altura máxima igual a las de usos residenciales, con 9 metros (hasta 3 pisos).
Zonas de equipamiento	Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, en cuanto a usos de suelo como zona de equipamiento establecido por dicho Plan, en el terreno del proyectado Edificio Consistorial, pero disminuyendo la intensidad de ocupación, con una altura máxima de edificación de hasta 15 m (5 pisos).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
	Zona E2. Zona de Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce los principales terrenos con presencia de usos de equipamientos, además de las zonas orientadas a este tipo de uso, establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente. Junto a lo anterior, establece estas zonas al interior de las áreas orientadas al crecimiento urbano, con el fin de consolidar nuevas centralidades (sub-centros), que actúen como reserva de suelo (zonas de equipamientos exclusivos). - En las zonas de equipamientos se plantea un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima que varía entre los 9 y 15 metros (entre 3 a 5 pisos). - Mantiene los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, aplicables en zonas de usos de equipamientos.
Zona de actividades productivas	Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	<ul style="list-style-type: none"> - En esta zona son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por la planificación urbana intercomunal (PRMS), junto con los dispuesto por el PRC de Padre Hurtado vigente, para usos de actividades productivas, pero con un incremento de la altura máxima a 18 metros (hasta 6 pisos), con el fin de favorecer la habilitación de otros usos de suelo, como equipamientos, complementarios a la actividad principal.
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece un nuevo tipo de zona en los bordes de la zona industrial exclusiva (F1), conformando una franja de transición hacia la Av. José Luis Caro, Rodolfo Jaramillo, Ruta 78 y hacia la línea del ferrocarril. Además, es definida en los terrenos emplazados entre General O'Higgins y Rodolfo Jaramillo y frente a la Ruta 78. - Este nuevo tipo de zona cambia los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Padre Hurtado vigente en el sector, donde se admiten usos de actividades productivas del tipo inofensivas, equipamiento y usos de Infraestructura (de transportes y energética), con una altura máxima a 18 metros (hasta 6 pisos).
Áreas verdes	Principales áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las plazas y parques existentes. - Reconoce las áreas verdes proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente, con el fin que estas se puedan desarrollar, especialmente en el interior de los nuevos barrios residenciales. - Incluye un sistema de avenidas parque, asociadas a las principales vías propuestas por la Alternativa. - Se incluye una nueva áreas verde en el sector norte del área urbana, en el área orientada al crecimiento de la ciudad, frente a uno de los corredores viales propuestos (prolongación hacia el norte de la Tercera Avenida), vinculada con la zona de equipamiento exclusivo definida en el sector. Además se incluye una nueva área verde en el acceso de la futura calle Campos de Deportes, contigua a la Av. San Alberto Hurtado.

Fuente: Elaboración propia.

5.2.3 Recomendaciones de lineamientos de desarrollo urbano para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado.

En complemento a los contenidos de la Alternativa de Estructuración Urbana C recomendada, se presentan a continuación, en forma preliminar, los principales lineamientos u orientaciones de desarrollo urbano para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado, como resultado del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, que fue presentado en el presente documento. Estas orientaciones corresponde a las siguientes, las que son descritas en el CUADRO 5-12.

- 1 Lineamientos sobre el área de planificación
- 2 Lineamientos sobre nuevas centralidades y zonas de equipamientos.
- 3 Lineamientos sobre zonas preferentemente residenciales.
- 4 Lineamientos sobre las actividades productivas.
- 5 Lineamientos de vialidad estructurante.
- 6 Lineamientos sobre el sistema de áreas verdes.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

La versión final de los lineamientos de desarrollo urbano, serán elaborados con posterioridad al proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 28 octies de la LGUC y el artículo 2.1.5. de la OGUC (ver 1.2.5 “Proceso de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetiva”, del presente documento). Estos lineamientos, definidos como los términos para la elaboración del anteproyecto del Plan, integraran los resultados del proceso de consulta, junto con los acuerdos que alcance el Concejo Municipal, finalizando la fase de formulación y consulta de la Imagen Objetivo.

CUADRO 5-12: Lineamientos de desarrollo urbano para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado (versión preliminar).

Nº	Términos de desarrollo	Nº	Recomendaciones para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado
1	Sobre el área de planificación.	1.1	El área planificada corresponde al territorio urbano comunal, por tanto, excluye su área rural. Esta área se reconoce el límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal de Padre de Hurtado de 2005, junto con las Áreas de Extensión Urbana definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que incluye las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP).
		1.1	El trazado del polígono mencionado se precisará en el anteproyecto con la cartografía de detalle actualmente disponible.
2	Lineamientos sobre nuevas centralidades y zonas de equipamientos.	2.1	En el sector relacionado con la intersección de la Av. San Alberto Hurtado, Av. José Luis Caro y la Av. Los Silos, se considera la definición de una zona orientada a conformar un nuevo centro urbano comunal, con uso de suelo mixto residencial y equipamientos, con alturas de edificación en un rango hasta 21 metros (7 pisos), cuya delimitación específica y la definición de normas urbanísticas, será determinada por el Anteproyecto.
		2.2	En las áreas relacionadas a la Av. San Alberto Hurtado, se propone la definición de una zona que promueve la intensificación del uso de las áreas relacionadas a la Av. San Alberto Hurtado, favoreciendo el desarrollo de nuevas construcciones, conformado un corredor de usos mixtos de equipamientos y servicios de escala comunal, favorecidos por la accesibilidad otorgada por el Camino a Melipilla, además de admitir el desarrollo de usos residenciales (vivienda), donde se considera una altura máxima de las edificaciones de hasta 21 metros (7 pisos).. La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el Anteproyecto.
		2.3	En el sector norte del área urbana dentro de los terrenos disponibles para el crecimiento urbano de la ciudad, en las que enfrentan a la Ruta 78, se destinará a la conformación de una zona de usos de equipamientos de servicios y comercio, con el fin de conformar un área de desarrollo de servicios empresariales, favorecidas por la accesibilidad otorgada por la autopista. En esta nueva zona se establecerá una altura máxima entre 24 y 30 m (entre 8 y 10 pisos). La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, será determinadas por el Anteproyecto.
		2.4	El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de equipamientos (comercio y servicios en lo principal) y residenciales (viviendas), torno a los bordes de los principales ejes viales, como es el caso de las avenidas San Ignacio (al sur de la Av. San Alberto Hurtado), Los Silos, El Manzano, Primera Transversal (al poniente de su intersección con El Manzano) y Segunda Transversal (entre las avenidas San Ignacio y El Manzano). En esta zona se establecerá una altura máxima entre 18 y 21 metros (entre 6 y 8 pisos). La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el Anteproyecto.
		2.5	El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de equipamientos (comercio y servicios en lo principal) y residenciales (viviendas), en el resto de las vías más relevantes al interior del área urbana, con una altura máxima de las edificaciones entre 9 y 12 metros (entre 3 y 4 pisos). La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el Anteproyecto.
		2.6	Se establecerán zonas de usos preferentes o exclusivos de equipamientos, en el interior de las áreas destinadas al crecimiento urbano de la ciudad, con el fin de generar una reserva de suelo para este tipo de usos de suelo. La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, será determinadas por el Anteproyecto.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Términos de desarrollo	Nº	Recomendaciones para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado
3	Lineamientos sobre zonas preferentemente residenciales.	3.1	Las áreas preferentemente residenciales (vivienda) existentes, conservarán su identidad residencial, junto con usos complementarios de equipamientos. El anteproyecto procurará no promover en la conformación de los barrios, con una altura máxima de 7 y 9 m (entre 2 a 3 pisos).
		3.2	En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, en los sectores norte y sur poniente del área urbana, se establecen zonas con usos preferentemente residenciales (vivienda) y usos complementarios de equipamientos, con una altura máxima de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos), donde la precisión de las normas urbanísticas serán determinadas por el Anteproyecto. En estas áreas, las zonas preferentemente residenciales serán complementadas con las zonas mixtas de corredor y zonas de equipamientos exclusivos, con el fin de orientar la conformación de sub-centros, al interior de estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad.
		3.3	En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, emplazadas al poniente del área urbana, al sur de la Av. San Alberto Hurtado, será definida como una zona de usos preferentemente residenciales (vivienda) y usos complementarios de equipamientos, con una altura máxima de edificación entre 18 y 21 metros (entre 6 y 7 pisos), donde la precisión de las normas urbanísticas serán determinadas por el Anteproyecto. La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el Anteproyecto.
		3.4	En el sector de Santa Rosa de Chena se reconocerán las urbanizaciones y loteos existentes, como parte de las zonas preferentemente residenciales, con usos complementarios de equipamientos, con una altura máxima de edificación de 15 metros (hasta 5 pisos). La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el Anteproyecto.
4	Lineamientos sobre las actividades productivas.	4.1	Las zonas industriales exclusivas establecidas en el PRMS, mantendrán sus normas referidas a las actividades productivas y a la infraestructura, junto con definir una altura máxima de edificación de hasta 18 metros. En estas zonas, el anteproyecto podrá ajustar, de ser necesario, otras normas urbanísticas propias del ámbito de competencia de nivel comunal.
		4.2	En los terrenos vinculados a las zonas industriales exclusivas, se establecerán como zonas de usos de actividades productivas inofensivas, de infraestructura (principalmente de transportes) y de equipamientos, con una altura máxima de 18 metros (6 pisos). En estas áreas la definición de sus normas urbanísticas se podrá precisar en el Anteproyecto.
		4.3	En el sector de Santa Rosa los terrenos vinculados con la Av. San Alberto Hurtado, como a su vez, los emplazados en el sector sur poniente del área urbana, se mantendrán con los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, como una zona de usos mixtos, entre equipamiento y actividades productivas inofensivas, junto con usos residenciales, condición que es compatible con las actuales actividades desarrolladas en el sector. En el caso de los usos de equipamiento y actividades productivas se admitirá una altura máxima de hasta 9 metros (3 pisos), mientras que para usos residenciales dicha altura entre 12 y 15 m (entre 4 y 5 pisos). En el anteproyecto podrá ajustarla aplicación de las normas urbanísticas, junto con la delimitación de la zona mixta, respecto a otros sectores, especialmente los vinculados a los corredores viales y zonas preferentemente residenciales.
5	Lineamientos de vialidad estructurante.	5.1	La estructura principal del sistema de circulaciones reconocerá las principales avenidas y calles existentes en la ciudad, además de incluir las vías intercomunales reconocidas por la planificación urbana metropolitana (PRMS), junto con las establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente. En las áreas consolidadas, el anteproyecto propondrá aperturas o ensanches donde sea conveniente mejorar la conectividad o recomponer el tejido urbano.
		5.2	En las áreas destinadas para acoger el crecimiento urbano, se establecerá una estructura de circulaciones integrada con las áreas consolidadas de la ciudad, completando el trazado de las vías proyectadas por el PRC de Padre Hurtado. En el anteproyecto se precisarán los trazados, categorías y anchos entre líneas oficiales del sistema de circulaciones, con el fin de favorecer un crecimiento urbano integrado.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

N°	Términos de desarrollo	N°	Recomendaciones para la elaboración del Anteproyecto del PRC de Padre Hurtado
6	Lineamientos sobre el sistema de áreas verdes.	6.1	El sistema de áreas verdes se estructura sobre la base de las plazas y parques existentes, junto con reconocer las áreas verdes propuestas por el PRC de Padre Hurtado vigente. La precisión de la distribución de delimitación de las nuevas áreas verdes, como la incorporación de otras áreas de este tipo, será establecida por parte del Anteproyecto.
		6.2	Se incorporará un sistema de áreas verdes lineales, asociadas a las principales vías proyectadas (avenidas parque). El anteproyecto promoverá la conformación de estas avenidas parques (fajas de parques adyacentes a vías estructurantes), donde sea factible, en las cuales se pueda implementar circulaciones peatonales y ciclovías.
		6.3	El anteproyecto propiciará en los bordes de las zonas industriales exclusivas y de actividades productivas inofensivas, la conformación de franjas de áreas verdes, con respecto a las zonas residenciales, en las formas establecidas en los numerales 6.1 y 6.2 anteriores, cuando corresponda, con el fin de definir áreas de transición entre usos de actividades productivas y residenciales.

Fuente: Elaboración propia.

6 ANEXOS.

6.1 ANEXO 1: PLANOS DE LAS ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

- PLANO N° 1. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A
- PLANO N° 2. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B
- PLANO N° 3. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA C

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN