

MEMORIA EXPLICATIVA

“ENMIENDA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO ZONA E 2 VILLA CENTENARIO”

1.- INTRODUCCIÓN

La presente Memoria Explicativa forma parte de la modificación del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, que consiste en el “Enmienda Zona E2 sector Villa Centenario”, sector definido por el polígono A, B, C, G, A del plano PRCPH -01, y que es parte del Instrumento de Planificación aprobado por Resolución N° 92 de fecha 13 de septiembre de 2004, y publicado en Diario Oficial de fecha 4 de febrero de 2005.

La presente modificación se desarrollará conforme a lo establecido en el Art .43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en concordancia a lo dispuesto en los artículos 2.1.10 y 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

La Comuna de Padre Hurtado es de reciente data, fue creada en 1994 abarcando terrenos que pertenecían originalmente a la Comuna de Peñaflores, en este caso corresponde a la Localidad de Marruecos una de las más antiguas de la comuna de Padre Hurtado.

Se emplaza en el sector Sur Poniente respecto de la Metrópolis de Santiago. Desde su creación el año 1994 ha desarrollado un cambio paulatino de la vocación rural expresada en cambios en los usos del suelo, lo cual ha generado una serie de efectos e incidencias ambientales.

Es así como de un modelo económico comunal eminentemente agrícola se transformó en urbano la población alrededor de las vías de comunicación que conectan a Santiago con la Región de Valparaíso por la Cuesta Barriga y por la Comuna de Melipilla.

En este escenario se observa que el desarrollo de la comuna ha estado y estará relacionado con su dependencia y funcionalidad en relación a Santiago. Esta apreciación se puede verificar con el proceso de conurbación con la vecina comuna de Maipú y de ésta con la metrópolis santiaguina. Los estímulos de crecimiento residencial producidos por la expansión urbana de la Metrópolis, se han intensificado a través de proyectos que mejoran la accesibilidad de los centros periféricos con el núcleo urbano, específicamente disminuyendo los tiempos de viaje: construcción de la Autopista del Sol, mejoramiento de la Ruta G-76 Camino San Alberto Hurtado (ex camino Melipilla); construcción de corredores de transporte público exclusivo, etc.

3.- CARACTERIZACIÓN DE LA COMUNA.

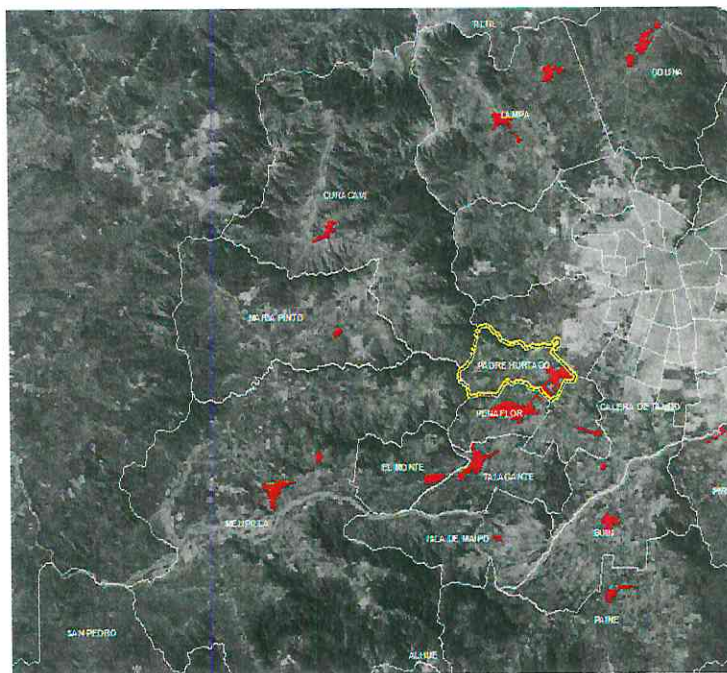
La comuna de Padre Hurtado está ubicada en la Provincia de Talagante, al sur oeste de la ciudad de Santiago. Sus límites comunales son: al Norte con la comuna de Maipú, al Sur con la comuna de Peñaflo, al Este con la comuna de Calera de Tango y al Oeste con las comunas de Curacaví y Melipilla. (Fig. 1)

Se localiza entre los paralelos 33°31' – 33°35' de latitud sur y los meridianos 70°47' – 70°56' de longitud oeste, en la depresión intermedia de la zona central del país. La altitud promedio de la provincia de Talagante, de la cual forma parte Padre Hurtado, es de 650 m. sobre el nivel del mar.

La comuna tiene una superficie de 90,5 km², cifra que representa el 15,5% de la superficie provincial (582 km²) y el 0,58% de la superficie total de la Región Metropolitana (15.403 km²). De esos 90,5 km², 9,7 km², alrededor del 12%, corresponden al área urbana y 80,8 km², el 88% restante, corresponden a la zona rural. La población total estimada al año 2013 alcanza los 50.000 habitantes.

Se ha considerado que el entorno geográfico otorga a la Comuna un carácter transicional entre lo urbano y lo rural, situación que no ha cambiado en los casi 10 años transcurridos entre la aprobación del Plan Regulador Comunal vigente y la actualidad.

Cruzan el área urbana de la Comuna de Padre Hurtado dos importantes vías: el Camino San Alberto Hurtado, (ex Camino Melipilla), con dirección Nor-Oriente – Sur-Poniente, y el antiguo Camino a Valparaíso, hoy calle José Luis Caro con dirección Oriente Poniente, y la Calle Los Silos que es su prolongación al Oriente. Este cruce de vías está llamado a ser el centro urbano de la comuna, en especial acentuando el rol de Camino San Alberto Hurtado que cruza las vecinas comunas de Maipú y Peñaflo.



CUADRO N° 1

LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA DE PADRE HURTADO EN EL CONTEXTO REGIONAL

4.- ORIGEN Y OBJETIVO DEL ESTUDIO

La modificación que se presenta se refiere a los usos del suelo ubicados en la zona nor poniente de la comuna sector villa centenario en calle José Luis Caro, los predios incluidos en la presente propuesta forman parte, por un lado con parte de la Villa Centenario a partir del eje de calle Rodolfo Jaramillo que se encuentran gravados con uso de suelo E2 en tanto a partir del eje de la calle ya señalada el uso de suelo es B2 y C1.

5.- USOS DE SUELO DE LOS PREDIOS DEL ESTUDIO VIGENTES DE ACUERDO AL PLAN REGULADOR

ZONA O SUBSZONA DONDE SE EMPLAZA EL TERRENO	E2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
---	-----------------------------

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

EQUIPAMIENTO MENOR Y/O BASICO DE COMERCIO,CULTO Y CULTURA,,EDUCACION , ESPARCIMIENTO, SEGURIDAD(EXCEPTO CÁRCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN), SERVICIOS Y SOCIAL- VIVENDA, HASTA UN 50% DEL PREDIO
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREA VERDE

USOS DE SUELO PROHIBIDOS

TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS

SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA MAX. EDIF	AGRUPAMIENTO
1000 M2	450 HAB/HÁ	15 MTS	AISLADO PAREADO
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. OCUP. SUELO	OCUPACION PISOS SUPERIORES	RASANTE / NIVEL APLICACIÓN
1.8	0.6		70° / OGUC
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS / ALT MAX / % TRANSP	OCHAVOS
OGUC	OGUC	2.20 / 50 %	OGUC

USOS DE SUELO

ZONA O SUBSZONA DONDE SE EMPLAZA EL TERRENO	B2 CORREDOR INTERCOMUNAL
---	--------------------------

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

-EQUIPAMIENTO MEDIANO , MENOR BASICO DE ; CIENTIFICO , COMERCIO ,CULTO Y CULTURA, DEPORTE, EDUCACION,SALUD (EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS), SEGURIDAD (EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCION) SERVICIOS Y SOCIAL
-VIVENDA
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREA VERDE

USOS DE SUELO PROHIBIDOS

TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS

SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA MAX. EDIF	AGRUPAMIENTO
500M2	450 HAB/HÁ	15 MTS	CONTINUO * AISLADO PAREADO
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. OCUP. SUELO	OCUPACION PISOS SUPERIORES	RASANTE / NIVEL APLICACIÓN
2.1	0.7		70° / OGUC
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS / ALT MAX / % TRANSP	OCHAVOS
OGUC	OGUC	2.20 / 50 %	OGUC
<ul style="list-style-type: none"> LA ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION CONTINUA ES DE 9 MTS , SOBRE ESTA ALTURA SE PERMITIRA EDIFICACION AISLADA , APLICÁNDOSE EN ESTE CASO LA RASANTE DESDE LA ALTURA DE 9 MTS , Y EL EJE DE LA CALLE HASTA LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA 			

ZONA O SUBSZONA DONDE SE EMPLAZA EL TERRENO	C1 HABITACIONAL
---	-----------------

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

VIVENDA

EQUIPAMIENTO BASICO DE CULTO Y CULTURA, DEPORTE, EDUCACION, SERVICIOS Y SOCIAL

ESPACIO PÚBLICO Y ÁREA VERDE

USOS DE SUELO PROHIBIDOS

TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS

SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA MAX. EDIF	AGRUPAMIENTO
300 M2	450 HAB/HÁ	15 MTS	AISLADO PAREADO
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. OCUP. SUELO	OCUPACION PISOS SUPERIORES	RASANTE / NIVEL APLICACIÓN
1.4	0.7		70° / OGUC
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS / ALT MAX / % TRANSP	OCHAVOS
OGUC	OGUC	2.20 / 50 %	OGUC
LA ALTURA MAXIMA EN LA EDIFICACION CONTINUA ES DE 9 M , SOBRE ESTA ALTURA SE PERMITIRA EDIFICACION AISLADA APLICANDOSE EN ESTE CASO LA RASANTE DESDE LA ALTURA DE 9 MY EL EJE DE LA CALLE HASTA LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA			

6.- SITUACIÓN GENERAL:

La Comuna de Padre Hurtado es de reciente data, fue creada solo en 1994, abarcando terrenos que pertenecían originalmente a la Comuna de Peñaflores. El emplazamiento de la comuna respecto de la Metrópolis de Santiago (surponiente), ha provocado una modificación radical de la vocación comunal expresada en un cambio en el uso y destino del suelo, lo cual ha generado una serie de efectos e incidencias ambientales. Es así como un modelo económico comunal eminentemente agrícola se transformó en un **patrón urbano**, con una concentración de la población alrededor - precisamente - de las vías de comunicación que conectan a Santiago con Valparaíso y con Melipilla.

Por lo expuesto, el desarrollo de la comuna ha estado y estará relacionado con su dependencia y funcionalidad con Santiago. Esta apreciación se puede verificar con el proceso de conurbación con la vecina comuna de Maipú y de esta con la metrópolis santiaguina. Los estímulos de crecimiento residencial producidos por la expansión urbana de la Metrópolis, se han intensificado a través de proyectos que mejoran la accesibilidad de los centros periféricos con el núcleo urbano, específicamente disminuyendo los tiempos de viaje: construcción de la Autopista del Sol, mejoramiento de la Carretera Santiago San Antonio, Ruta G-76; construcción de corredores de transporte público exclusivo, etc.

Por lo tanto, un proyecto de descentralización y desconcentración de la Ciudad de Santiago, en el mediano plazo, se observa como inviable y contradictorio. Más aún, la Metrópolis está en franco estado de crecimiento y expansión territorial, prueba de ello es que la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) provincias de Talagante y Melipilla en el año 2006, incorporó - como se ha dicho - 421, 8 hectáreas a las 280 hás originales del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado (PRCPH) aprobado en el año 2004. Sin embargo, - se reitera - esta oferta de terrenos urbanizables no constituyen respuesta ni menos solución a los problemas de carencia de viviendas para los dos primeros quintiles de la población (grupo objetivo al cual está dirigida la presente modificación), puesto que la nueva oferta de terrenos, ha desatado una fuerte especulación inmobiliaria que torna inviables los proyectos para vivienda social, en especial la demanda que el Estado satisface a través de los Fondos Solidarios de Vivienda, F.S.V. Este es el contexto en que se sitúa esta propuesta de modificación del plan regulador que presenta dos instancias;

7.- CONDICIÓN ACTUAL ZONA E2

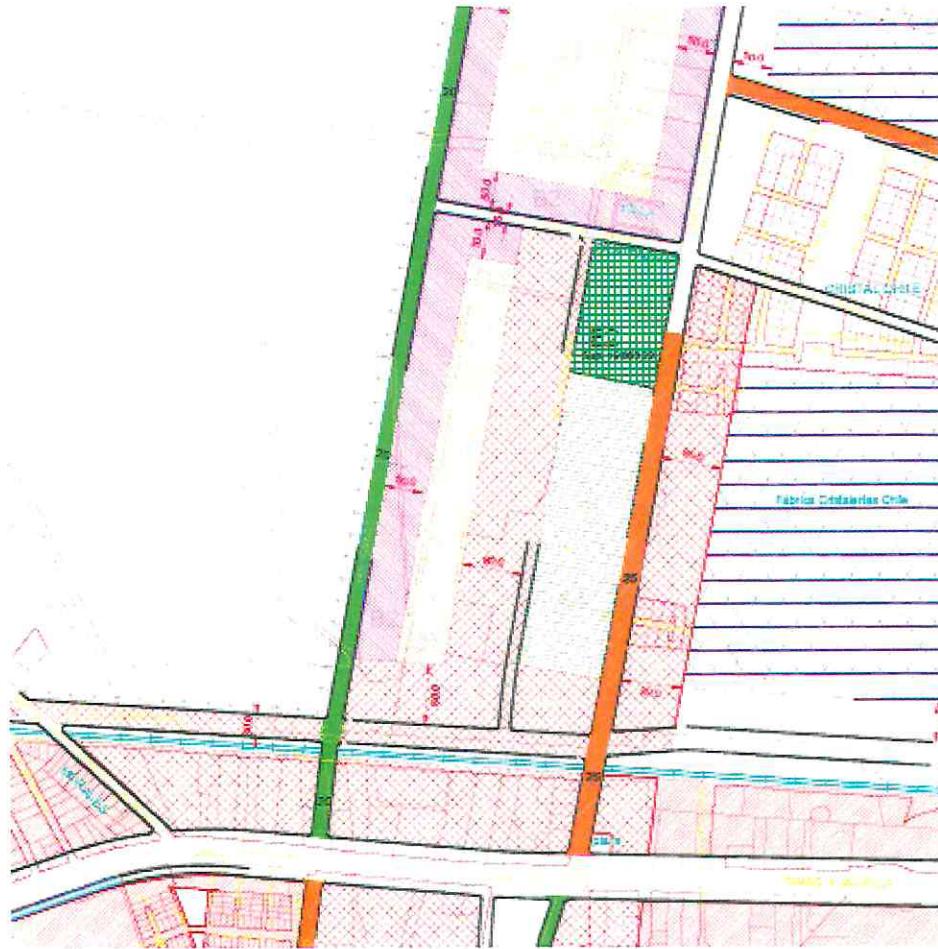
En el sector poniente y posterior a la afectación de zona de usos de suelo equipamiento, se han desarrollado una serie de conjuntos de vivienda de carácter medio, en el caso puntual de Villa Centenario, el lote se encuentra en la calle Rodolfo Jaramillo esquina José Luis Caro y presenta diametrales condiciones urbanísticas, no obstante ser un conjunto de viviendas homogéneo, el sector poniente a partir del eje de calle Rodolfo Jaramillo presenta uso de suelo B2 y C1, en tanto el sector al oriente de ese eje presenta uso de suelo E2 equipamiento lo que produce un desequilibrio en las posibilidades de crecimiento para distintos propietarios. En la presente modificación se pretende corregir esta situación dotando de las mismas condiciones urbanísticas a ese paño, reubicando esa superficie E2 en un paño a continuación de la existente en la esquina de calles primera transversal / El Roble con Camino San Ignacio, por una parte como remate de las zonas de equipamiento comunitario E2 al norte de calle San Ignacio y por otra para dotar asimismo de una zona de equipamiento a esos loteos que no lo consideraron en su origen complementando un futuro crecimiento



CUADRO N°2
UBICACIÓN CONTEXTO URBANO

8.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL

El predio motivo del estudio comprende una zona en la que se encuentra ubicada en una nueva zona de desarrollo habitacional con viviendas de carácter económico y con un estándar medio , de acuerdo al plan regulador vigente el conjunto en su totalidad cuenta con tres tipos de usos de suelo en tanto las características de las viviendas son similares , el plan regulador no consideró otorgarles las mismas condiciones urbanísticas situación en la que se encuentran en este momento no permitiendo la posibilidad de ampliar o regularizar sus construcciones y también de poder desarrollar otro tipo de actividades a parte de este loteo DFL N° 2 , por lo que se pretende equiparar las condiciones urbanísticas del loteo sin importar su ubicación



CUADRO N° 3
Área Estudio Zona E2 Villa Centenario

En el cuadro N° 3 puede apreciarse mediante la gráfica la diferente condiciones urbanísticas para el loteo Villa Centenario , al poniente de calle Rodolfo Jaramillo el uso de suelo establece B2 y C1 , al contrario al oriente del eje de Rodolfo Jaramillo sólo permite E2 Equipamiento comunitario , produciéndose un desequilibrio de condiciones urbanísticas

9.- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

La presente proposición de modificación del plan regulador involucra las áreas de uso de suelo con las características definidas en el instrumento de planificación territorial áreas verdes proyectadas y no concretadas como tales se evalúan la actual situación de éstas en el contexto del predio motivo del estudio y en función del instrumento de planificación territorial.

SUPERFICIES EN ZONA DE TRABAJO VILLA CENTENARIO

ZONA USO DE SUELO	SUPERFICIE EXISTENTE	SUPERFICIE DEFINITIVA CONSIDERANDO LA MODIFICACION	DIFERENCIAS
B2	-	7.344,06	-
C1	-	2.385,29	-
E2	19.663,22	9.712,90	

CUADRO N° 4

Superficies de la Zona de Estudio

Para lo anterior se mantendrán los estándares urbanísticos en las zonas B2 y C1 existentes tales como las densidades, las superficies señaladas en el Plan Regulador Comunal vigente, los usos de suelo y su tipo para el reordenamiento propuesto.

10.- USOS DEL SUELO

La presente propuesta de modificación pretende mantener los usos del suelo del sector, el área E2 "equipara" los porcentajes y superficies del plan regulador vigente, para las zonas de uso del suelo colindantes.

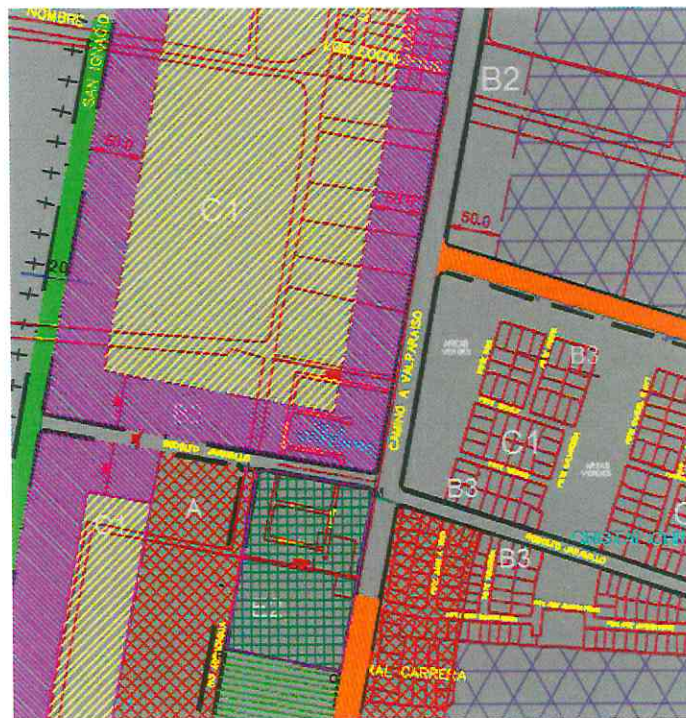
La zona presenta diversos usos del suelo, como es

- B1 al borde a Camino a Valparaíso o José Luis Caro
- C1 al interior de la manzana
- E2 en borde oriente de Villa Centenario

10.1.- Equipamiento; Si bien la superficie del predio en estudio comprende el uso de suelo E2, este no contempla las condiciones urbanísticas, como coeficiente de constructibilidad y de ocupación del suelo, en los valores de los usos del suelo permitidos aledaños, no obstante al obtener esta modificación las viviendas de los sectores que se verán beneficiados por esta modificación a extender o crecer en los mismos términos del resto de las viviendas del sector.

10.2.- Condición Zona E2; En el sector poniente y posterior a la afectación de zona de usos de suelo equipamiento, se han desarrollado una serie de conjuntos de vivienda de carácter medio, en el caso puntual de Villa Centenario, el lote se encuentra en la calle Rodolfo Jaramillo esquina José Luis caro y presenta diametrales condiciones urbanísticas , no obstante ser un conjunto de viviendas homogéneo, el sector poniente a partir del eje de calle Rodolfo Jaramillo presenta uso de suelo B2 y C1, en tanto el sector al oriente de ese eje presenta uso de suelo E2 equipamiento lo que produce un desequilibrio en las posibilidades de crecimiento para distintos propietarios. En la presente modificación se pretende corregir esta situación dotando de las mismas condiciones urbanísticas a ese paño, reubicando esa superficie E2 en un paño a continuación de la existente en la esquina de calles primera transversal / El Roble con Camino San Ignacio, por una parte como remate de las zonas de equipamiento comunitario E2 al norte de calle San Ignacio y por otra para dotar asimismo de una zona de equipamiento a esos loteos que no lo consideraron en su origen complementando un futuro crecimiento

11.- PROPOSICIÓN



CUADRO N° 5
Área de Estudio

DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Cuadro Propuesto

Zona Uso	Situación existente				Situación Propuesta			
	Sup Predial Mínima	Coeficiente Ocup Suelo	Coeficiente Construct	Altura Máxima	Sup Predial Mínima	Coeficiente Ocup Suelo	Coeficiente Construct	Altura Máxima
B2	500 m2	0.7	2.1	15 mts	-	0.7	2.1	-
C1	160 m2	0.7	1.4	15 mts	-	0.7	1.4	-
E2	1000 m2	0.6	1.8	15 mts	-	0.7	2.1	

CUADRO N° 6

Condiciones Urbanísticas, Existente y Propuesta

Dentro de los objetivos de la proposición de modificación del Plan Regulador , están entre otras la de mejorar la accesibilidad para todos los habitantes a cada uno de los servicios áreas verdes y otros para todos los habitantes , mejorar además la integración al sistema comunal principalmente estableciendo relaciones con los centros , equipamientos y servicios, aprovechar de mejor manera la infraestructura existente , propender a la distribución equitativa de los equipamientos para atenuar la segregación de aquellos sectores más desfavorecidos.

12.- CANALES EN LA ZONA:

12.1.- Plan Maestro: Las provincias de Talagante y Melipilla cuentan con el Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias, Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, el que detalla normas y sugerencias que los urbanizadores deben incorporar en los desarrollos inmobiliarios, entre los cuales se prioriza la construcción de pozos de drenaje que permiten la infiltración de las aguas lluvias.

12.2.- El predio motivo del estudio es plano y posee un buen drenaje: la realidad topográfica indica que los predios tienen una suave pendiente desde oriente a poniente, del orden de 1,5 %, lo cual facilita el escurrimiento natural de las aguas, hacia puntos ubicados en el límite poniente de los predios. El terreno no presenta peligro de inundaciones, como tampoco incide en generar riesgo de inundación a los predios colindantes, a pesar de ser atravesado por un canal, el cual debe ser abovedado o protegido. Actualmente, el cauce a tajo abierto que atraviesa los predios 9 y 10 de la ex parcelación El Progreso es el Canal Santa Cruz y sus derivados. Son precariamente mantenidos por sus propietarios sin otro propósito que no sea el de conducir el agua de riego hacia predios ubicados al norte de la comuna, y sus áreas de protección se sustentan en el Código de Aguas, DFL N° 1121 de 1981 del Ministerio de Justicia (D.O. del 29/10/1981). Es decir, actualmente al no atravesar una zona poblada, estos canales tienen el uso y mantención agrícola tradicional.

La incorporación del nuevo loteo que se ejecutará implica necesariamente una modificación a los cauces, los que se mejorarán significativamente a través de la incorporación de estas vías de agua a la arquitectura del loteo, cuyo diseño y ejecución están normados por cuerpos legales que rigen toda esta materia.

TEXTO APROBATORIO

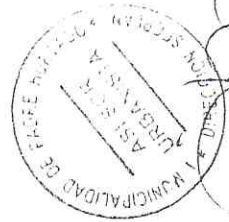
1.- Promulgase la Modificación al Plan regulador Comunal de Padre Hurtado denominado "ENMIENDA ZONA E2 VILLA CENTENARIO".

2.- El texto que se transcribe es el siguiente:

Artículo único: Modificase el Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, aprobado por resolución N°92 de fecha 13/09/2004, del Concejo Regional publicada en el Diario Oficial de fecha 04/02/2005, en el sentido de modificar el área definida por el polígono L,M,O,P,L en el sector denominado Villa Centenario limitado por el Nor-Poniente con Calle José Luis Caro, ;por el Nor-oriente por el eje de Calle Rodolfo Jaramillo ; por el sur-oriente con lote Jesuitas y por el sur poniente deslinda con parte de los lotes del área nor poniente de la comuna.

En primer término se equiparan las condiciones urbanísticas de la zona E2 , con las zonas C1 y B2 , para el coeficiente de uso de suelo y de constructibilidad en un 16.6667% igualando las condiciones urbanísticas señaladas del Plan Regulador Comunal vigente incluidas en la gráfica del plano PRCPH – 01 , manteniéndose inalterables las demás condiciones urbanísticas de la zona E2.

En segundo Término, no se alteran las demás condiciones urbanísticas, aparte de las señaladas, ni las superficies de las zonas de estudio ni tampoco las alledañas.



13.10.2015

