



MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO "ZONA E2-1 SECTOR SANTA ROSA DE CHENA"

Modificación al Plan Regulador Comunal, en el sentido de crear una Zona E2-1 que incluye Equipamiento de Salud.

INTRODUCCION

La presente modificación se refiere a la necesidad de modificar el Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, aprobado por Resolución N°92 de fecha 13 de septiembre de 2004 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago y publicado en el Diario Oficial de fecha 4 de Febrero de 2005 y sus modificaciones posteriores, con el objetivo de incorporar el uso de suelo Equipamiento de Salud en una zona en la cual se emplaza el Servicio de Atención Primaria de Urgencia (SAPU), por larga data, en el sector denominado Santa Rosa de Chena.

Se requiere crear una nueva Zona que incluya el uso de suelo SALUD, manteniendo las mismas Normas Urbanísticas de la Zona E2, con el fin de permitir al Municipio regularizar las edificaciones existentes y construir nuevas instalaciones acordes a los mayores requerimientos actuales dado el crecimiento sostenido de la población.

1.- SITUACION GENERAL Y CARACTERIZACION DE LA COMUNA.

Padre Hurtado se ubica en la Provincia de Talagante, al Sur Oeste de la ciudad de Santiago. Sus límites comunales son: al Sur con la comuna de Peñaflor, al Este con la comuna de Calera de Tango, al Oeste con las comunas de Curacaví, Melipilla y al Norte con la comuna de Maipú.

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 del valle del cual forma parte es de 650 m sobre el nivel del mar.

La comuna tiene una superficie de 90,5 km², representando 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 el 80,8 km², el 88% restante, corresponden a la zona rural.

El entorno geográfico otorga a la Comuna un carácter transicional entre lo urbano y lo rural, situación que se ha permanecido en los años transcurridos entre la aprobación del Plan Regulador Comunal del año 2005 y la actualidad.



IMAGEN 1. LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA DE PADRE HURTADO EN EL CONTEXTO REGIONAL

1.1.-Situación de la comuna en el contexto Regional y Metropolitano

Cruzan el área urbana de la comuna dos importantes vías: el Camino San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla) con dirección Norte-Sur, calle José Luis Caro (ex Camino a Valparaíso) con dirección Oriente-Poniente. La calle Los Silos es la prolongación de esta, con la misma dirección.

Este cruce de vías está llamado a ser el centro urbano de la comuna, en especial acentuando el rol del Camino San Alberto Hurtado. Así ha sido reconocido por el Plan Regulador de 2005 que ha destinado en sus inmediaciones el Centro Cívico Comunal.

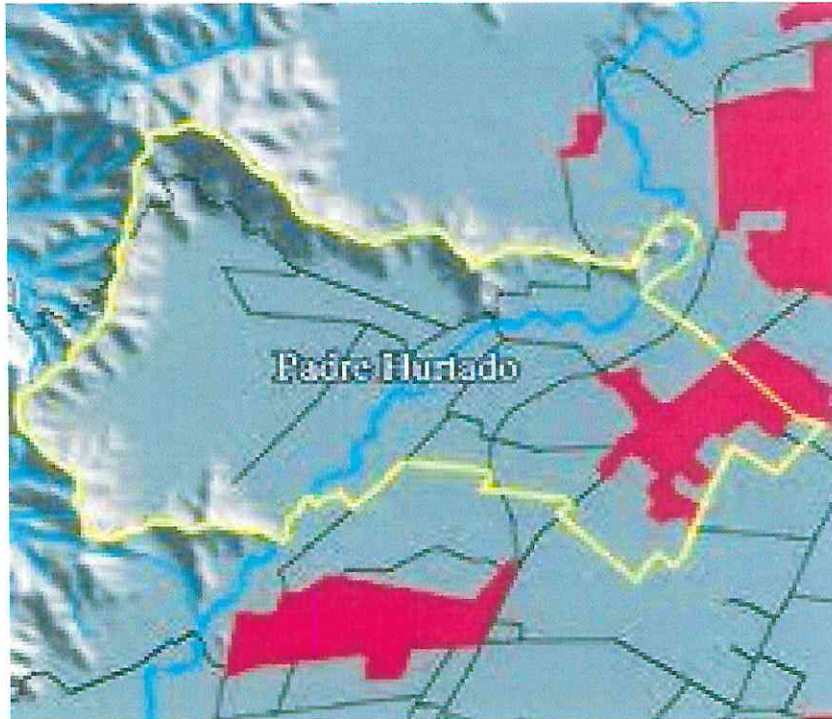


IMAGEN 2. LOCALIZACIÓN DEL AREA TOTAL Y ÁREA URBANA DE LA COMUNA DE PADRE HURTADO.

La comuna de Padre Hurtado fue creada en 1994, siendo originalmente parte de la Comuna de Peñaflor, como localidad Marruecos. Su emplazamiento, al Sur-Poniente de Santiago, contigua a una comuna de gran expansión urbana como Maipú, está provocando un fenómeno de urbanización por rebalse, por la creación de loteos residenciales en las áreas urbanas dispuestas en el Plan Regulador Comunal del año 2005, el proceso de regularización de loteos irregulares y el desarrollo urbano de las Áreas Urbanas de Desarrollo Prioritario.

Por lo expuesto, es esperable un proceso de conurbación con las comunas de Maipú y Peñaflor y de éstas con la metrópolis santiaguina. Los estímulos al crecimiento residencial se han intensificado a través de proyectos viales que han mejorado la accesibilidad a la comuna, tales como construcción de la Autopista del Sol y acceso a ésta desde la comuna, mejoramiento de la Carretera Santiago San Antonio, Ruta G-76, futuro Ferrocarril Urbano, que redundará en disminución de los tiempos de viaje.

El horizonte del Plan Regulador PRCPH aprobado por la Resolución N° 92/04, promulgado el año 2005, se estimó en 75.000 habitantes hacia el año 2020.

1.2.- Normativa vigente Plan Regulador Comunal:

El Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, fue aprobado por Resolución N° 92, del Gobierno Regional, de fecha 13 de Septiembre de 2004, publicado en el D.O el 4 de febrero de 2005, y ha tenido las siguientes modificaciones posteriores:

Decreto Alcaldicio N°1958 de fecha 25.08.2008

D.O. de fecha 06.09.2008

Materia: Primer Plano Seccional de la Comuna de Padre Hurtado.

Decreto Alcaldicio N°439 de fecha 03.02.2010.

D.O. de fecha 04.02.2010.

Materia: Segunda Modificación, prórroga de utilidad pública a Vialidad Estructurante.

Decreto Alcaldicio N°1055 de fecha 12.04.2010.

D.O. de fecha 19.04.2010.

Materia: Rectifica el Decreto N°439 de fecha 03.02.2010

Segunda Modificación, prórroga de utilidad pública a Vialidad Estructurante.

Decreto Alcaldicio N°859 de fecha 22 .03.2010.

D.O. de fecha: 30.03.2010.

Materia: Primera modificación, cambio de usos de suelo, Parcelas 9 y 10 El Progreso.

Decreto Alcaldicio N° 2.205 de fecha 02.08.2010.

D.O. de fecha: 04.08.2010.

Materia: Modificación Artículo 59.

Decreto Alcaldicio N° 3 de fecha 04.01.2011.

D.O. de fecha: 04.02.2011.

Materia: Rectifica Decreto Alcaldicio N° 2.205 del 2010 Modificación Art. 59

Decreto Alcaldicio N° 1.996 de fecha 03.05.2013.

D.O. de fecha: 31.05.2013.

Materia: Promulga modificación al Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado denominada "Modificación al Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado Zona A".

Decreto Alcaldicio N° 1195 de fecha 18.03.2015.

D.O. de fecha: 10.04.2015

Materia: "Nómina de terrenos destinados a circulación cuya declaratoria de utilidad pública han quedado sin efecto en la comuna de Padre Hurtado" según lo dispuesto en el artículo transitorio de la Ley N°20.791.

Decreto Alcaldicio N° 2764 de fecha 07.07.2015.

D.O. de fecha: 10.07.2015



Materia: "Asignación de nuevas normas urbanísticas aplicables a los terrenos desafectados de declaratoria de utilidad pública según párrafo 2º Artículo Transitorio Ley N° 20.791".

Decreto Alcaldicio N° 4059 de fecha 30.10. 2015

D.O. de fecha: 20.11.2015

Materia: "Modificación al Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado Zonas A y B1".

Decreto Alcaldicio N° 1141 de fecha 04.03. 2016

D.O. de fecha: 16.03.2016

Materia: "Enmienda Zona E 2 Villa Centenario".

2.- SITUACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO QUE SE MODIFICA:

El sector del Estudio está definida por el Polígono A,B,C,D,E,F,A, del plano PRCPH-01 de Zonificación, ubicado en Santa Rosa de Chena, en el sector Nor-Oriente del área urbana de la comuna.

Se ubica en la ZONA E2 Equipamiento Comunitario. La superficie aproximada del área del estudio es de 34.600 m2.

Sus deslindes son: Al Norte: el pasaje Teniente Saenz, la Plaza Santa Rosa y Tercera Avenida, al Sur: calle El Trébol, al Oriente: Pasaje El Copihue, la Zona D y al Poniente: calle Primera Transversal.

En la Zona E 2, se emplazan los equipamientos de: Educación, Liceo Paul Harris, que enfrenta la calle Primera Transversal, el templo católico, el Servicio de Atención Primaria de Urgencia, (SAPU), el Cuartel de Bomberos y la Tenencia de Carabineros de Chile Santa Rosa, en el resto de área se ubica un Loteo de viviendas sociales y otros predios de mayor extensión de uso mixto.

El área del Estudio se encuentra circundada principalmente por la zona D y las siguientes vías según lo graficado en Imagen N°3:

calle El Trébol,
calle Primera Transversal,
calle Segunda Transversal.
Calle Tercera Avenida

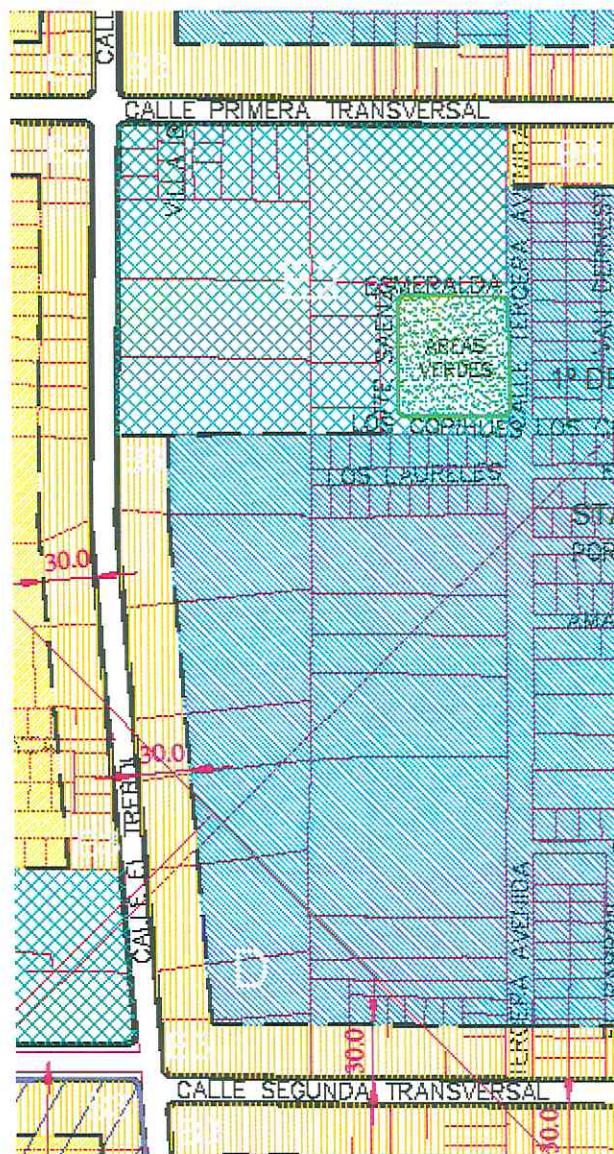


IMAGEN Nº3 AREA DEL ESTUDIO CON VIALIDAD CIRCUNDANTE

2.1.- SITUACION ESPECÍFICA DEL EQUIPAMIENTO DE SALUD.

Actualmente la comuna de Padre Hurtado cuenta, con un Centro de Salud Familiar, CESFAM, llamado "Juan Pablo II", que está ubicado en el sector del Manzano, y también con un una unidad de Servicio de Atención Primaria de Urgencia, SAPU, localizada en la Plaza Santa Rosa de Chena.

De acuerdo a los datos para el año 2006 del Sistema de Nacional de Indicadores Municipales de la Subsecretaría de Desarrollo Regional, las 35.287 personas de la comuna se encuentran en la categoría de "inscritas validadas" en Centro de Salud Familiar de Padre Hurtado, sin embargo el centro de salud en estudio recibe una carga extra, no censada, de la población de la Ciudad Satélite de la comuna de Maipú, colindante con el límite comunal de Padre Hurtado. Por lo que las instalaciones existentes no son suficientes para que se cumpla apropiadamente su rol.

	Sistema Público (%)	Isapre (%)	Particulares y otros (%)
Talagante	67,8	19,2	13,1
Peñaflor	70,7	17,5	11,8
Isla de Maipo	82,3	9,5	8,2
El Monte	83,8	8,7	7,5
Padre Hurtado	79,7	13,2	7,1
Región Metropolitana	64,5	24,4	11,1
País	72,5	16,8	10,7

IMAGEN 4: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LAS COMUNAS DE LA PROVINCIA DE TALAGANTE, REGIÓN METROPOLITANA Y PAÍS SEGÚN TIPO DE PREVISIÓN Fuente: Casen 2003

El emplazamiento histórico del equipamiento de salud, SAPU, que funciona más de 20 años en su actual ubicación, no fue considerado como parte de los usos de suelo permitidos para la ZONA E2, durante la ejecución del Estudio del Plan Regulador Comunal promulgado el año 2005.

Dicha omisión ha impedido que se regularicen las construcciones existentes ante la Dirección de Obras Municipales permaneciendo al margen de la legislación, e impide cualquier proyecto de inversión para mejoramiento, ampliación o reposición con fondos fiscales.

Se propone crear una nueva Zona de Equipamiento que incluya el uso de suelo de SALUD, que mantenga las mismas Normas Urbanísticas de la Zona E2, Equipamiento Comunitario.

El presente Estudio de modificación al Plan Regulador Comunal se ha elaborado en el marco de los Estudios Complementarios del mismo, tales como: Estudio de Riesgos, de Capacidad Vial, Impacto Ambiental, Equipamiento Comunal, por lo que no se alteran sus contenidos y proyecciones.

El área del Polígono está incluida en el Área de concesión de la Empresa Sanitaria Aguas Andina y la Factibilidad correspondiente forma parte integrante de este Estudio.

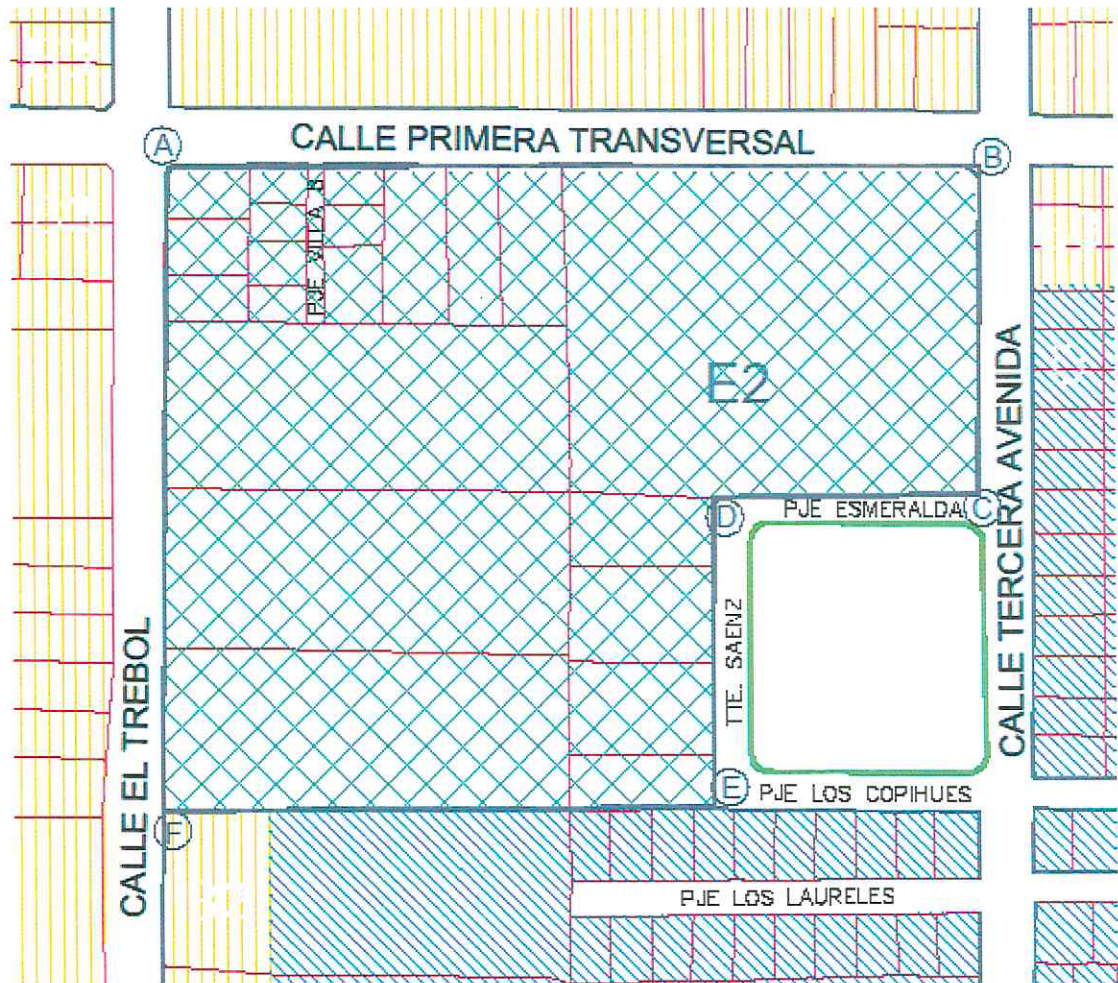


IMAGEN 5: SITUACION ANTERIOR DEL AREA DE ESTUDIO

2.2.- Situación Normativa vigente Plan Regulador Comunal en el Área del Estudio

a) USOS DE SUELO

La normativa aplicable es la contenida en la Ordenanza Local indica:

"CAPÍTULO 4º ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

Artículo 4.3.2. Los usos de suelo permitidos, usos de suelo prohibidos y las condiciones de subdivisión predial y edificación para las zonas indicadas en el artículo 4.1.1 de la presente ordenanza son los siguientes:

ZONA E: EQUIPAMIENTO

ZONA E2: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	COEF. DE OCUPACION SUELO MAXIMO	COEF. DE CONSTRUCCION TIBILIDAD MAXIMO	ALTURA EDIFICACION MAXIMA	DENSIDAD MAXIMA	SISTEMA AGRUPAMIENTO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: - EQUIPAMIENTO MENOR Y/O BASICO DE: COMERCIO, CULTO Y CULTURA, EDUCACION, ESPARCIMIENTO, SEGURIDAD (EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN), SERVICIOS Y SOCIAL. - VIVIENDA, HASTA UN 50% DEL PREDIO.	1.000 M ²	0,7	2,1	15 M.	450 Hab/Ha	PAREADO AISLADO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: - ESPACIO PUBLICO. - AREA VERDE.						
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS.						

b) VIALIDAD

La normativa aplicable a las vías de servicio contenidas en el área del Estudio se encuentran en el "Capítulo 5º Vialidad y Estacionamientos", Artículo 5.1.6 .

"La vialidad estructurante intercomunal, constituida por vías expresas y troncales y la vialidad estructurante comunal constituidas por vías colectoras y vías de servicio, se encuentran graficadas en el plano PRCPH-02 y se señalan en el cuadro siguiente, destacando el ancho que tienen a lo largo de los diferentes tramos, tanto para los ya existentes, como para los proyectados".

ARTÍCULO 5.1.6 . VIALIDAD ESTRUCTURANTE COMUNAL

Capítulo 5° Vialidad y Estacionamientos, Artículo 5.1.6

d) VIAS DE SERVICIO

Nº VIA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO ENTRE CALLES	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O.	ANCHO PROYECT. ENTRE L.O.	ANTEJARDIN	OBSERVACIONES
20	EL TREBOL	DESDE CAMINO A MELIPILLA HASTA 17 METROS APROXIMADAMENTE AL ORIENTE DE CALLE MANUEL PLAZA	15	15	5 10 (industria)	EXISTENTE
24	PRIMERA TRANSVERSAL	DESDE CALLE LA PIRAMIDE HASTA CALLE EL MANZANO	15	15	10 (industria)	EXISTENTE
30	SEGUNDA TRANSVERSAL	DESDE CALLE LA PIRÁMIDE HASTA CALLE EL TRÉBOL	15	15	5 10 (industria)	EXISTENTE

Ninguna de estas vías están incluidas en el Título 7° del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

e) VIA EXISTENTE (TRAMO NO INCLUIDO EN LA TRAMA VIAL ESTRUCTURANTE COMUNAL)

Nº VIA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO ENTRE CALLES	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O.	ANCHO PROYECT. ENTRE L.O.	ANTEJARDIN	OBSERVACIONES
	TERCERA AVENIDA	DESDE CAMINO SN ALBERTO HURTADO HASTA CALLE SEGUNDA TRANSVERSAL	15	----	----	----

2.3.- ANALISIS DE LA VIALIDAD

Las 4 vías que enmarcan el área de Estudio son :

Calle El trébol

Calle Primera Transversal

Calle Tercera Avenida

Calle Segunda Transversal.

Las vías que enmarcan el Polígono de la modificación A,B,C,D,E,F,A, son las siguientes:

Calle El trébol

Calle Primera Transversal

Calle Tercera Avenida

Pasaje Tte. Saenz y

Pasaje Esmeralda.

De estas vías las Calles El trébol, Calle Primera Transversal y Calle Segunda Transversal forman parte de la Vialidad estructurante del Plan Regulador.

La Calle Tercera Avenida no forma parte de la Vialidad Estructurante. Dicha vía se encuentra consolidada y tiene un ancho continuo de 15 m en el área del Estudio.

Existen los siguientes pasajes dentro del área de estudio: Esmeralda, Teniente Saenz y Los Copihues que enmarcan la Plaza, con un ancho promedio de 10 m.

La presente modificación no considera la apertura, ensanche, relocalización o modificación de la traza vial, ni eliminación de alguna de las vías, prevaleciendo el estándar y clasificación del Artículo 5.1.6 citado.

Se mantiene lo establecido en todos sus términos el Artículo 5.2, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, relativo a Estacionamientos, que indica lo siguiente: *“En materia de Estacionamientos se estará al a que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En los proyectos de obras nuevas y/o cambio de destino de todo o parte de un edificio, será necesario considerar los espacios para estacionamiento de vehículos de acuerdo a los estándares específicos, para cada uso, que se indican a continuación:*

DESTINO DEL EDIFICIO	ESPECIALIDAD	Nº DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD ESPECIFICADA
SALUD	- UNIDADES DE HOSPITALIZACION.	0,2/CAMA.
	- UNIDADES DE TRATAMIENTO.	1/120 M ² SUPERFICIE UTIL.
	- CONSULTAS MEDICAS.	1/75 M ² SUPERFICIE UTIL.

2.4.- CANALES EN LA ZONA

En el Artículo 4.3.3 de la Ordenanza Local, indica: "Área R2 Restricción de Canales. Corresponde a los canales y acequias que forman parte del PRC de Padre Hurtado, y a los anchos de franja de servidumbre establecida para cada uno de ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Código de Aguas vigente. Se ubica en el Plano PRCPH-03".

En el sector no existen canales pertenecientes a la red de Canales graficada en el Plano PRCPH-03 de Restricciones.

3.- SITUACION NORMATIVA PROPUESTA.

La presente modificación afecta a la actual Zona E2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (sector Santa Rosa). En la nueva Zona E 2-1 que se propone, no se incluye la población Villa 8, con tipo de viviendas sociales, permaneciendo el loteo con el uso de suelo E2. Consecuentemente, se reduce la actual superficie de la Zona E 2 del polígono A,B,C,D,E,F,A, graficado en IMAGEN N° 4, pasando a ser zona E2-1

La nueva Zona E 2-1 incorpora el uso de suelo Equipamiento de Salud.

Está delimitada por el Polígono A,B,C,D,E,F,G,H,A, según IMAGEN N°6.

La presente propuesta no modifica lo contenido en los planos vigentes PRCPH-02 de Vialidad y PRCPH-03 de Sistema de Canales y Acequias y Áreas de Restricción.

Se modifica la Ordenanza Local en su Artículo 4.3.2 y el plano vigente PRCPH-01 de Zonificación, creando un nuevo Plano denominado MPRCPH-06.

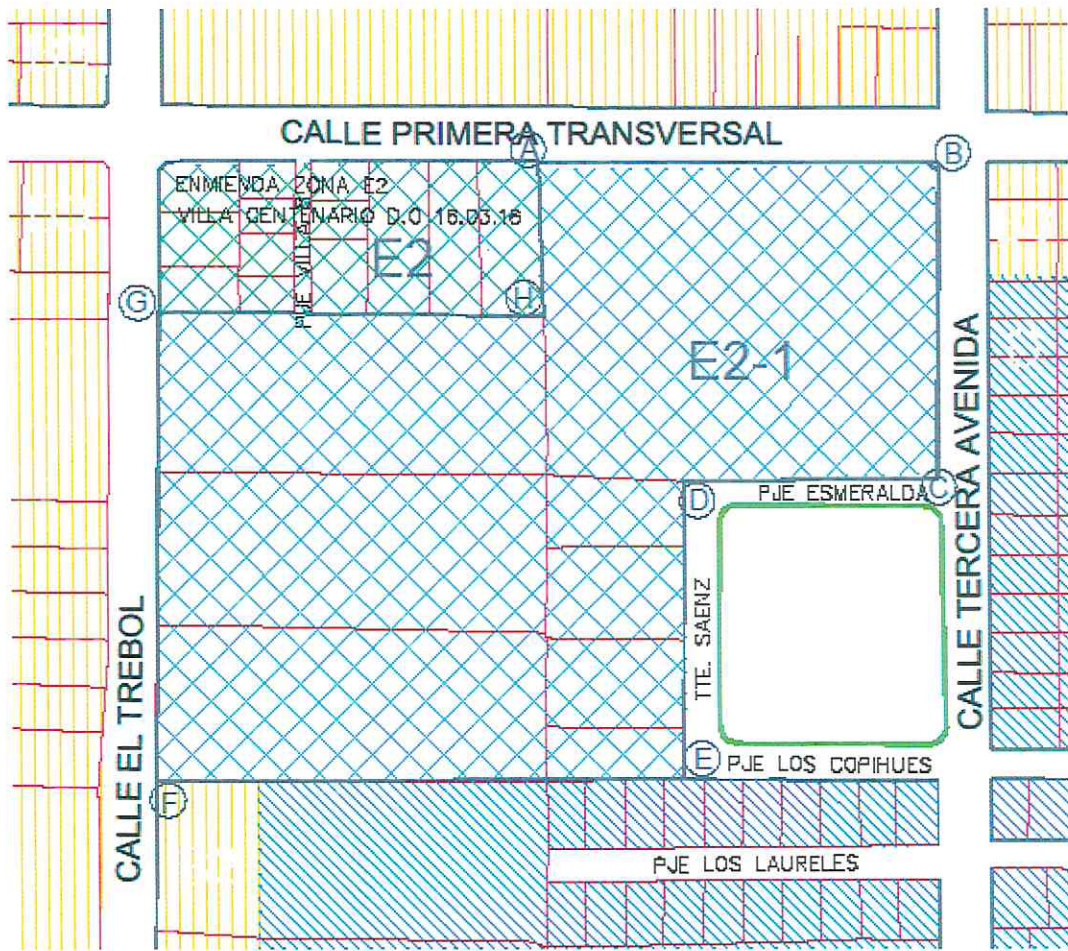


IMAGEN 6: SITUACION QUE SE APRUEBA. POLIGONO A,B,C,D,E,F,G,H,A

3.1.- CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS:

ZONA E2-1: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ZONA E2-1: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	COEF. DE OCUPACION SUELO MAXIMO	COEF. DE CONSTRUCCION TIBILIDAD MAXIMO	ALTURA EDIFICACION MAXIMA	DENSIDAD MAXIMA	SISTEMA AGRUPAMIENTO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: - EQUIPAMIENTO DE: SALUD (EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS), COMERCIO, CULTO Y CULTURA, EDUCACION, ESPARCIMIENTO, SEGURIDAD (EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN), SERVICIOS Y SOCIAL. - VIVIENDA, HASTA UN 50% DEL PREDIO.	1.000 M ²	0,7	2,1	15 M.	450 Hab/Há	PAREADO AISLADO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: - ESPACIO PUBLICO. - AREA VERDE.						
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: CEMENTERIOS Y CREMATORIOS TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS.						

La presente modificación afecta a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado aprobado por Resolución N° 92, del Gobierno Regional, de fecha 13 de septiembre de 2004 y publicado en el D.O. del 4 de febrero de 2005.

En el Artículo 4.3.2, "ZONA E EQUIPAMIENTO" se agrega la ZONA E2-1 que incluye el uso de suelo SALUD, para el área comprendida en el polígono A, B, C, D, E, F,G,H,A, expuesto en la Imagen N°6.

La modificación se desarrolla de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los artículos 2.1.10 y 2.1.11 de su Ordenanza.





JOSE MIGUEL ARELLANO MERINO
 ALCALDE
 MUNICIPALIDAD DE PADRE HURTADO





SILVIA GUTIERREZ OYARZUN
 ARQUITECTO
 ASESOR URBANISTA

TEXTO APROBATORIO

1.- Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, aprobado por Resolución N° 92 de fecha 13 de septiembre de 2004 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago y publicado en el Diario Oficial de fecha 4 de Febrero de 2005 y sus modificaciones posteriores, de acuerdo al proyecto de Modificación "**ZONA E2-1 SECTOR SANTA ROSA DE CHENA**" según lo graficado en el plano MPRCPH-06 que modifica el plano de zonificación PRCPH-01, vigente, en lo pertinente; en el sector comprendido entre las calles El Trébol, Primera Transversal, Tercera Avenida y Pasaje Los Copihues, definido en el polígono A,B,C,D,E,F,G,H,A, creando una Zona E2-1 que incluye el uso de suelo Equipamiento de Salud. Todo de acuerdo a la Memoria Explicativa y al Plano MPRCPH-06 que en este acto se aprueba.

2.- Agréguese al artículo 4.3.2, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, en la Zona E Equipamiento, a continuación de la Zona E2 Equipamiento Comunitario, la Zona E2-1, de acuerdo al siguiente detalle:

ZONA E2-1: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	COEF. DE OCUPACION SUELO MAXIMO	COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD MAXIMO	ALTURA EDIFICACION MAXIMA	DENSIDAD MAXIMA	SISTEMA AGRUPAMIENTO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: - EQUIPAMIENTO DE: SALUD, (EXEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS) COMERCIO, CULTO Y CULTURA, EDUCACION, ESPARCIMIENTO, SEGURIDAD (EXCEPTO CARCELES Y CENTROS DE DETENCIÓN), SERVICIOS Y SOCIAL. - VIVIENDA, HASTA UN 50% DEL PREDIO.	1.000 M ²	0,7	2,1	15 M.	450 Hab/Há	PAREADO AISLADO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: - ESPACIO PUBLICO. - AREA VERDE.						
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: CEMENTERIOS Y CREMATORIOS TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS						




JOSE MIGUEL ARELLANO MERINO
 ALCALDE
 MUNICIPALIDAD DE PADRE HURTADO




SILVIA GUTIERREZ OYARZUN
 ARQUITECTO
 ASESOR URBANISTA