



MUNICIPALIDAD DE PADRE HURTADO

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
REGIÓN METROPOLITANA**

MEMORIA EXPLICATIVA

MARZO 2026

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	ASPECTOS GENERALES DEL PLAN.....	1
1.2	CONTENIDOS DE LA MEMORIA.....	1
2	DIRECTRICES GENERALES Y CONTEXTO COMUNAL.....	3
2.1	ALCANCE TERRITORIAL.....	3
2.1.1	Contexto territorial del instrumento de planificación territorial.....	3
2.2	ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN.....	5
2.2.1	Objetivos generales del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado.....	5
2.2.2	Justificación del inicio del proceso de planificación.....	6
2.2.3	Definición del área de planificación del PRC de Padre Hurtado.....	6
2.2.4	Área urbana comunal.....	6
2.3	MARCO GENERAL DE ORIENTACIONES AL PROCESO DE FORMULACIÓN DEL PLAN.....	7
2.3.1	Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2014).	7
2.4	MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANO.....	9
2.4.1	Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).....	9
2.4.2	Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.....	11
2.4.3	Síntesis de aplicación normativa del PRC de Padre Hurtado.....	19
3	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL ESTRATÉGICO: ANÁLISIS SISTÉMICO TERRITORIAL A NIVEL COMUNAL Y URBANO.....	23
3.1	SISTEMA HUMANO: ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO.....	23
3.1.1	Características de la población.....	23
3.1.2	Caracterización de las viviendas.....	34
3.1.3	Síntesis de tendencias y proyecciones de población y vivienda.....	41
3.2	SISTEMA FÍSICO NATURAL Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES.....	42
3.2.1	Caracterización del medio físico.....	42
3.2.2	Actividad agropecuaria: suelos y canales.....	47
3.2.3	Condicionantes ambientales.....	51
3.2.4	Áreas de protección natural oficialmente protegidas.....	56
3.3	SÍNTESIS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.....	61
3.3.1	Antecedentes generales.....	61
3.3.2	Proceso de urbanización.....	65
3.4	SISTEMA URBANO CONSTRUIDO: ESTRUCTURA URBANA Y CONECTIVIDAD.....	69
3.4.1	Sistema urbano-rural de centros poblados.....	69
3.4.2	Sistema de conectividad de nivel urbano.....	73
3.5	SISTEMA URBANO CONSTRUIDO: ZONAS HOMOGÉNEAS (CENTROS, SECTORES, BARRIOS Y VECINDARIOS).....	80
3.5.1	Identificación de macro sectores a nivel urbano.....	80
3.5.2	Identificación del sistema de subdivisión predial y alturas de edificación.....	81
3.6	SISTEMA URBANO CONSTRUIDO: USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES URBANAS.....	86
3.6.1	Caracterización de usos de suelo.....	86
3.6.2	Sistema de áreas verdes.....	95
3.7	IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL.....	98
3.7.1	Elementos de valor patrimonial y cultural oficialmente protegidos.....	98
4	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL ESTRATÉGICO: SÍNTESIS DE PROYECCIONES, TENDENCIAS, CONDICIONANTES Y POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO.....	101
4.1	SÍNTESIS DE PROYECCIONES Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO.....	101
4.1.1	Identificación de áreas consolidadas en el interior del área urbana.....	101
4.1.2	Crecimiento urbano y oferta de suelo.....	102
4.1.3	Proyecciones de crecimiento de población y viviendas.....	107
4.1.4	Síntesis de demanda de suelo urbano.....	108
4.2	SÍNTESIS DE CONDICIONANTES Y POTENCIALES DE DESARROLLO URBANO.....	109

4.2.1	Componentes territoriales y la identificación de la Imagen Actual	109
5	RESUMEN EJECUTIVO DE LA IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN	115
5.1	IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO	115
5.1.1	Visión de Futuro de la Imagen Objetivo	115
5.1.2	Visión de Futuro: objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable	116
5.2	DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN	117
5.2.1	Objetivos de Planificación y Medidas del Plan	117
5.2.2	Factores críticos de decisión	121
6	RESUMEN EJECUTIVO DE LA IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS, TÉRMINOS Y ACUERDOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO	123
6.1	RESUMEN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN..	123
6.1.1	Lineamientos de desarrollo urbano de las Alternativas	123
6.2	DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	130
6.2.1	Alternativa de Estructuración Urbana A	130
6.2.2	Alternativa de Estructuración Urbana B	133
6.3	ALTERNATIVA SÍNTESIS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: DEFINICIÓN DE LA ALTERNATIVA RECOMENDADA	137
6.3.1	Alternativa de Estructuración Urbana C: Alternativa Recomendada	137
6.4	PROCESO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO: SÍNTESIS DE RESULTADOS Y ACUERDOS	144
6.4.1	Proceso de exposición pública de la Imagen Objetivo	144
6.4.2	Acuerdos del Concejo sobre Observaciones	146
6.4.3	Resumen de las observaciones y acuerdos del Concejo Municipal	154
6.5	TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL	161
6.5.1	Acuerdos del Concejo Municipal sobre los términos para la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal	161
6.5.2	Aplicación de los Términos para la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal	167
7	DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS Y LINEAMIENTOS NORMATIVOS DEL PLAN	173
7.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS NORMATIVOS DEL PLAN	173
7.1.1	Justificación de aplicación de lineamientos normativos según el ámbito de competencia del instrumento.	173
7.1.2	Condiciones específicas del territorio a planificar que definen los lineamientos normativos	173
7.1.3	Descripción general de las metodologías empleadas	173
7.2	DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA	174
7.2.1	Propuesta de área urbana	174
7.3	PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN	175
7.3.1	Descripción general de la zonificación	175
7.3.2	Descripción general de la zonificación en el área urbana en cuanto a superficies	179
7.4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS	184
7.4.1	Zonas de desarrollo urbano	184
7.4.2	Parques y plazas	199
7.4.3	Áreas restringidas al desarrollo urbano	202
7.4.4	Áreas de Protección	209
7.5	PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE	211
7.5.1	Propuesta de vialidad estructurante	211
7.5.2	Vialidad estructurante área urbana de nivel intercomunal	214
7.5.3	Vialidad estructurante área urbana de nivel comunal	214
7.6	COHERENCIA DEL PLAN CON LOS TÉRMINOS APROBADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO APROBADOS	214
8	ANTECEDENTES COMPLEMENTARIOS DEL PLAN	219
8.1	ESTIMACIONES DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE USOS RESIDENCIALES	219

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

8.1.1	Integración urbana de proyectos de viviendas de interés público.....	219
8.1.2	Estimación de ocupación de población y viviendas a partir de la propuesta del plan.....	225
8.1.3	Estimación de densidad promedio en relación a la Planificación Urbana Metropolitana.	230
8.2	PROYECTOS, OBRAS Y MEDIDAS INDICATIVAS QUE CONTRIBUYEN A LA MATERIALIZACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN.....	231
8.2.1	Aplicación de los Objetivos de Planificación y Medidas del Plan, en la materialización del PRC.....	231
8.3	DEFINICIÓN DE METAS, CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.....	240
8.3.1	Plan de seguimiento y rediseño.....	240
8.3.2	Criterios e indicadores de seguimiento.....	241
8.3.3	Criterios de rediseño.....	241

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 2-1:	Localización de la Comuna de Padre Hurtado en el contexto Metropolitano de Santiago.	3
FIGURA 2-2:	Contexto administrativo y territorial de la comuna de Padre Hurtado.	4
FIGURA 2-3:	Conectividad de la comuna a nivel interprovincial y comunal.	4
FIGURA 2-4:	Estimación del área urbana establecida por el PRMS y el PRC de Padre Hurtado.	7
FIGURA 2-5:	Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.	10
FIGURA 2-6:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Padre Hurtado (vigente).	12
FIGURA 2-7:	Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado (vigente).	13
FIGURA 2-8:	Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado, Áreas Verdes.	18
FIGURA 3-1:	Distribución edades, Comuna de Padre Hurtado.	24
FIGURA 3-2:	Caseríos, Comuna de Padre Hurtado 2017.	27
FIGURA 3-3:	Unidades Vecinales, Comuna de Padre Hurtado.	28
FIGURA 3-4:	Distritos censales, Comuna de Padre Hurtado.	29
FIGURA 3-5:	Densidad en Padre Hurtado, habitantes por hectáreas, Censo 2017.	30
FIGURA 3-6:	Proyección Población, Comuna de Padre Hurtado al 2035.	31
FIGURA 3-7:	Población extranjera, Comuna de Padre Hurtado, 2024.	32
FIGURA 3-8:	Residencias definitivas, Comuna de Padre Hurtado.	33
FIGURA 3-9:	Porcentaje residencias definitivas, Comuna de Padre Hurtado.	33
FIGURA 3-10:	Evolución del número de viviendas, Comuna de Padre Hurtado, Censos 1992, 2002, 2017 y 2024.	35
FIGURA 3-11:	Evolución del número de viviendas y viviendas ocupadas, Comuna de Padre Hurtado, Censos 1992, 2002, 2017 y 2024.	37
FIGURA 3-12:	Superficie construida (m2) y número total de permisos de edificación, Comuna de Padre Hurtado, 2010-2023.	37
FIGURA 3-13:	Localización de permisos de edificación, Comuna de Padre Hurtado, 2010-2023.....	38
FIGURA 3-14:	Superficie construida (m2) permisos de edificación, Comuna de Padre Hurtado, 2010-2023.....	39
FIGURA 3-15:	Proyección de vivienda y población, Comuna de Padre Hurtado.	41
FIGURA 3-16:	Geología, Comuna de Padre Hurtado.	42
FIGURA 3-17:	Hidrografía, Comuna de Padre Hurtado.	44
FIGURA 3-18:	Clima, Región Metropolitana	45
FIGURA 3-19:	Gráfico de precipitaciones, Comuna de Padre Hurtado.	46
FIGURA 3-20:	Velocidad del viento, Comuna de Padre Hurtado.	46
FIGURA 3-21:	Rosa de los vientos, Comuna de Padre Hurtado.	47
FIGURA 3-22:	Superficies de Suelos por Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Padre Hurtado.	48
FIGURA 3-23:	Distribución de Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Padre Hurtado.	49
FIGURA 3-24:	Identificación de Canales, Comuna de Padre Hurtado.....	50
FIGURA 3-25:	Emisión de fuentes fijas de material particulado, Comuna de Padre Hurtado.	52
FIGURA 3-26:	Promedio anual de concentración media mensual de material particulado fino respirable, Estación Talagante.	52
FIGURA 3-27:	Mapa de Ruido de Día, Comuna de Padre Hurtado.	53
FIGURA 3-28:	Vertederos ilegales y vertedero Santiago Poniente, Comuna de Padre Hurtado.	54
FIGURA 3-29:	Planta de Tratamiento de Agua, El Trebal, Comuna de Padre Hurtado.	55
FIGURA 3-30:	Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Comuna de Padre Hurtado, 2006.	57
FIGURA 3-31:	Humedal Urbano propuesto, Comuna de Padre Hurtado.	60
FIGURA 3-32:	Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo. 1901.	62
FIGURA 3-33:	Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo. 1901. Detalle y su vinculación con el actual límite de la Comuna de Padre Hurtado.	63
FIGURA 3-34:	Identificación de los hitos urbanos y vías actuales sobre el Plano “Subdelegación Padre Hurtado” de 1965.	65

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

FIGURA 3-35: Proceso de Expansión Urbana de la ciudad de Santiago de Chile, cortes temporales.	66
FIGURA 3-36: Proceso de Expansión Urbana de la ciudad de Santiago de Chile, 1541 a 2009.	67
FIGURA 3-37: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en la Comuna de Padre Hurtado, 2003 y 2023.	68
FIGURA 3-38: Sistema de conectividad a nivel comunal y centros poblados.	70
FIGURA 3-39: Sistema de áreas urbanas, centros poblados y parcelaciones.	72
FIGURA 3-40: Sistema de conectividad urbano: vías principales de acceso metropolitano, intercomunal y comunal.	74
FIGURA 3-41: Sistema de conectividad urbano: vías principales de nivel exclusivamente urbano.	75
FIGURA 3-42: Sistema de conectividad urbano: vías secundarias de nivel urbano.	76
FIGURA 3-43: Trama urbana y relación con los cruces viales y ferroviarios.	77
FIGURA 3-44: Trama urbana y vinculación con accesos al área urbana y el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado).	78
FIGURA 3-45: Identificación de Zonas Homogéneas: Macro sectores en el área urbana de Padre Hurtado.	80
FIGURA 3-46: Caracterización de la superficie predial en el área urbana de Padre Hurtado.	81
FIGURA 3-47: Caracterización de altura de las edificaciones en el área urbana de Padre Hurtado.	82
FIGURA 3-48: Vista aérea virtual macro sector 9 (Camino a Santa Cruz).	83
FIGURA 3-49: Vista aérea virtual macro sector 6 (Segunda Transversal y El Manzano).	83
FIGURA 3-50: Vista aérea virtual macro sector 9 (San Ignacio y Línea del Ferrocarril).	84
FIGURA 3-51: Vista aérea área poniente de San Ignacio y Los Nogales (macro sector 8).	84
FIGURA 3-52: Vista aérea área Plaza Santa Rosa de Chena (macro sector 7).	85
FIGURA 3-53: Síntesis de caracterización de usos de suelo en el área rural, Comuna de Padre Hurtado.	87
FIGURA 3-54: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Padre Hurtado.	88
FIGURA 3-55: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos residenciales.	89
FIGURA 3-56: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de equipamientos.	90
FIGURA 3-57: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de actividades productivas.	91
FIGURA 3-58: Síntesis de caracterización de usos de suelo, redes de infraestructura a nivel comunal.	92
FIGURA 3-59: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de infraestructura.	93
FIGURA 3-60: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de área verde.	94
FIGURA 3-61: Síntesis de caracterización de usos de suelo, otras actividades sin catalogación dentro de la OGUC.	95
FIGURA 3-62: Accesibilidad a áreas verdes: plazas, Comuna de Padre Hurtado.	97
FIGURA 3-63: Accesibilidad a áreas verdes: parques, Comuna de Padre Hurtado.	98
FIGURA 3-64: Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado, Zona E4: "Histórico y Cultural" y Área R3 "Inmuebles de Conservación Histórica".	99
FIGURA 4-1: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Padre Hurtado.	101
FIGURA 4-2: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, situación base año 2003.	102
FIGURA 4-3: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.	103
FIGURA 4-4: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.	105
FIGURA 4-5: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.	106
FIGURA 4-6: Crecimiento urbano entre 2003 y 2023 y estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.	107
FIGURA 6-1: Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.	124
FIGURA 6-2: Identificación de macro sectores: áreas de interés para la definición de alternativas.	127
FIGURA 6-3: Sistema de conectividad de las Alternativas de Estructuración Urbana.	128
FIGURA 6-4: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.	132
FIGURA 6-5: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.	136
FIGURA 6-6: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.	140
FIGURA 6-7: Distribución de las observaciones Tipo A, distribuidas en 9 categorías.	146
FIGURA 6-8: Memorándum N° 45/2025 de la Secretaría Municipal, Remite Acuerdos Sesión Ordinaria N°07, sobre observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de la Imagen Objetivo. Fecha 05.03.2025.	147
FIGURA 6-9: Memorándum N° 49/2025 de la Secretaría Municipal, Remite Acuerdos Sesión Ordinaria N°08, sobre observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de la Imagen Objetivo. Fecha 11.03.2025.	152
FIGURA 6-10: Memorándum N° 08/2025 de la Secretaria Municipal, Remite Acuerdos Sesión Extraordinaria N°02, sobre los términos para la elaboración del anteproyecto del PRC de Padre Hurtado. Fecha 08.01.2025.	162
FIGURA 7-1: Propuesta de área urbana de la actualización del PRC de Padre Hurtado.	174
FIGURA 7-2: Esquema general de zonificación PRC de Padre Hurtado.	177
FIGURA 7-3: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: identificación de zonas que admiten usos residenciales de vivienda.	182
FIGURA 7-4: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: identificación de zonas que no admiten usos residenciales de vivienda.	183
FIGURA 7-5: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de centro urbano.	185
FIGURA 7-6: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas mixtas de corredores viales.	187

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

FIGURA 7-7: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas preferentemente residenciales.	191
FIGURA 7-8: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas.	193
FIGURA 7-9: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de equipamientos exclusivas.	195
FIGURA 7-10: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de actividades productivas.	197
FIGURA 7-11: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de infraestructura.	198
FIGURA 7-12: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: parques, plazas y áreas verdes.	201
FIGURA 7-13: Aplicación de susceptibilidad a peligros naturales por áreas inundables o potencialmente inundables, en el contexto del área de planificación del PRC de Padre Hurtado.	205
FIGURA 7-14: Aplicación de susceptibilidad a peligros naturales por áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones erosiones acentuadas, en el contexto del área de planificación del PRC de Padre Hurtado.	206
FIGURA 7-15: Esquema de aplicación de Zonas No Edificables por parte del PRC de Padre Hurtado.	208
FIGURA 7-16: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).	210
FIGURA 7-17: Esquema de Vialidad Estructuran PRC de Padre Hurtado.	212
FIGURA 7-18: Esquema de Vialidad Estructuran PRC de Padre Hurtado, según categorías.	213
FIGURA 8-1: PRC de Padre Hurtado: identificación de zonas que admiten usos residenciales de vivienda.	220
FIGURA 8-2: PRC de Padre Hurtado: relación entre zonas residenciales orientadas a la integración urbana, zonas de equipamientos y vialidad estructurante.	222
FIGURA 8-3: PRC de Padre Hurtado: relación entre zonas residenciales orientadas a la integración urbana, áreas verdes y vialidad estructurante.	223
FIGURA 8-4: Principales propuestas indicativas para el mejoramiento de la conectividad establecidas en el PRC de Padre Hurtado.	237
FIGURA 8-5: Principales medidas indicativas para el mejoramiento del acceso a equipamientos, subcentros y áreas verdes. ...	239

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 2-1: Estimación del área urbana establecida por el PRMS y el PRC de Padre Hurtado.	7
CUADRO 2-2: Relación entre PNDU y el proceso de actualización del PRC de Padre Hurtado.	8
CUADRO 2-2: Estimación de superficie de las AUDP (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.	9
CUADRO 2-3: Disposiciones establecidas en la Zona Industrial Exclusiva (PRMS).	10
CUADRO 2-4: Vialidad metropolitana establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), Comuna de Padre Hurtado.	11
CUADRO 2-5: Listado de zonas y áreas del PRC de Padre Hurtado (vigente).	14
CUADRO 2-6: Definición de zonas y áreas del PRC de Padre Hurtado (vigente). Superficies.	19
CUADRO 3-1: Variación población, Comuna de Padre Hurtado.	23
CUADRO 3-2: Población 2017-2024.	23
CUADRO 3-3: Población por área urbana-rural.	24
CUADRO 3-4: Estimación de la población por área urbana-rural de la comuna de Padre Hurtado, año 2024.	24
CUADRO 3-5: Población por grupos de edad.	25
CUADRO 3-6: Población por sexo e índice de masculinidad.	25
CUADRO 3-7: Índice de Dependencia Demográfica (IDD) e Índice de Adultos Mayores (IAM).	26
CUADRO 3-8: Aldeas y caseríos, Comuna de Padre Hurtado según datos Censo 2017.	26
CUADRO 3-9: Población zona rural y urbana, Comuna de Padre Hurtado, según Censo 2017.	26
CUADRO 3-10: Población por unidad vecinal, Comuna de Padre Hurtado.	27
CUADRO 3-11: División distritos censales, Comuna de Padre Hurtado.	28
CUADRO 3-12: Proyección y variación porcentual población, Comuna Padre Hurtado.	31
CUADRO 3-13: Proyección de la población urbana y rural, Comuna Padre Hurtado.	31
CUADRO 3-14: Población extranjera, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2024.	32
CUADRO 3-15: Condición migratoria según comuna de residencia habitual, Región Metropolitana.	34
CUADRO 3-16: Principales comunas o regiones de origen de inmigrantes según porcentajes del total, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2017.	34
CUADRO 3-17: Evolución del número de viviendas y variación intercensal, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024. ...	35
CUADRO 3-18: Tasas y variación anual promedio del número de viviendas, Comuna de Padre Hurtado, períodos 1992 – 2002, 2002 – 2017 y 2017-2024.	35
CUADRO 3-19: Evolución del número de personas por vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.	36
CUADRO 3-20: Evolución de la condición de ocupación de la vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.	36
CUADRO 3-21: Evolución de la vivienda ocupada y variación intercensal, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.	36
CUADRO 3-22: Certificados Recepción Final, Comuna de Padre Hurtado, 2011-2021.	39
CUADRO 3-23: Tipos de vivienda, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2002.	40

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

CUADRO 3-24: Tipos de vivienda, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2017.	40
CUADRO 3-25: Tipos de vivienda, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2024.	40
CUADRO 3-26: Número de viviendas por índice de hacinamiento, Comuna de Padre Hurtado, 2017.	40
CUADRO 3-27: Proyección de vivienda y población, Comuna de Padre Hurtado.	41
CUADRO 3-28: Clima, Comuna de Padre Hurtado.	45
CUADRO 3-29: Precipitaciones, Comuna de Padre Hurtado.	45
CUADRO 3-30: Identificación de Canales, Comuna de Padre Hurtado.	49
CUADRO 3-31: Contaminante de fuentes fijas, Comuna de Padre Hurtado.	51
CUADRO 3-32: Superficie de áreas verdes (m2), área urbana de Padre Hurtado.	96
CUADRO 3-33: Superficie de áreas verdes (m2), área urbana de Padre Hurtado.	96
CUADRO 4-1: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Padre Hurtado.	102
CUADRO 4-2: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.	104
CUADRO 4-3: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023. Estimación de superficie promedio anual.	104
CUADRO 4-4: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.	104
CUADRO 4-5: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado.	106
CUADRO 4-6: Estimación de disponibilidad de suelo en Padre Hurtado, sobre zonas que admiten usos residenciales y no residenciales.	107
CUADRO 4-7: Proyección de población y viviendas, Comuna de Padre Hurtado (intervalos de 5 años).	108
CUADRO 6-1: Observaciones Tipo A que pueden implicar cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo, distribuidas en 9 categorías según su localización.	145
CUADRO 6-2: Observaciones Tipo B que no representan cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo.	145
CUADRO 7-1: Superficie del área urbana de la actualización del PRC de Padre Hurtado.	174
CUADRO 7-2: Resumen de superficies por zonas en el área urbana propuesta.	179
CUADRO 7-3: Resumen de superficies por zonas que admiten usos residenciales de vivienda, en el área urbana propuesta ..	180
CUADRO 7-4: Resumen de superficies por zonas que no admiten usos residenciales de vivienda, en el área urbana propuesta ...	181
CUADRO 7-5: Resultados del Estudio de Riesgos y criterios de aplicación dentro de un instrumento de planificación territorial de nivel comunal.	203
CUADRO 7-6: Aplicación de los resultados del Estudio de Riesgos al interior del área de planificación del PRC de Padre Hurtado (área urbana).	207
CUADRO 7-7: Identificación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).	210
CUADRO 7-8: Coherencia del anteproyecto con los Términos aprobados por el Concejo Municipal.	214
CUADRO 8-1: Estimación de susceptibilidad de cambios en las zonas del PRC de Padre Hurtado hacia usos residenciales. ...	227
CUADRO 8-2: Estimación de incremento de población y viviendas dentro de las zonas que admiten usos residenciales en 10 años.	228
CUADRO 8-3: Estimación de incremento de población y viviendas dentro de las zonas que admiten usos residenciales en 20 años.	229
CUADRO 8-4: Estimación de la población por área urbana-rural de la comuna de Padre Hurtado, año 2024.	229
CUADRO 8-5: Estimación de la población total por aplicación de las normas del PRC de Padre Hurtado.	229
CUADRO 8-6: Estimación de densidad bruta promedio del PRC de Padre Hurtado.	231
CUADRO 8-7: Criterios e Indicadores de Seguimiento PRC Padre Hurtado.	242
CUADRO 8-8: Criterios de Rediseño PRC Padre Hurtado.	250

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ASPECTOS GENERALES DEL PLAN.

La presente Memoria Explicativa presenta los antecedentes que fundamentan la formulación de la Actualización del “Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado”, emplazado en la Región Metropolitana, cuyo principal objetivo es la actualización del instrumento de planificación vigente desde el año 2005.

El Plan Regulador Comunal (PRC), de acuerdo a lo establecido por la normativa urbana vigente, corresponde un instrumento de planificación territorial (IPT)¹ que, en términos generales, persigue regular y orientar el desarrollo de las construcciones al interior del área urbana comunal. Particularmente, el ámbito de competencia de este tipo de instrumento está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC), entendiendo 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 o 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, entre otras disposiciones. Junto a lo anterior, este Plan le corresponde definir la jerarquización de la estructura vial, las áreas restringidas al desarrollo urbano y las de protección por su valor natural o por su valor patrimonial cultural, cuando corresponda su aplicación.

En el caso de Padre Hurtado, el presente instrumento de planificación territorial persigue **actualizar el Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado vigente desde el año 2005**, junto con incorporar las áreas urbanizables o de extensión urbana previstas por el **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que incorporó la comuna a partir del año 2006**.

El Expediente del presente Plan está compuesto por los siguientes documentos:

- La presente Memoria Explicativa.
- Estudios Técnicos del Plan:
 - Estudio de Movilidad Urbana.
 - Estudio de Infraestructura Energética.
 - Estudio del Equipamiento Comunal.
 - Estudio de Riesgos.
 - Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural.
 - Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural
- Estudio de Factibilidad, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias.
- Ordenanza Local.
- Planos.

1.2 CONTENIDOS DE LA MEMORIA.

La presente Memoria Explicativa da cuenta de los principales antecedentes que describen el PRC de Padre Hurtado, correspondiendo a una síntesis de los resultados del diagnóstico urbano-territorial del área de estudio del Plan, incluyendo su Imagen Objetiva y sus Objetivos de Planificación, junto con realizar una descripción de sus propuestas de estructuración urbana, presentando su área urbana, zonificación, normas urbanísticas y vialidad estructurante,

¹ Artículo 1.1.2 de la OGUC: “Instrumento de Planificación Territorial”: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

formuladas dentro del marco de la legislación urbana vigente, en relación a la Ordenanza del Plan y sus respectivos Planos.

En síntesis, los contenidos de la presente Memoria corresponden a los siguientes:

- Capítulo 1, con la presente introducción.
- Capítulo 2, con la descripción de las directrices generales y del contexto comunal del Plan.
- Capítulo 3, con el diagnóstico territorial y ambiental estratégico, en cuanto al análisis sistémico territorial a nivel comunal y urbano.
- Capítulo 4, que incorpora el diagnóstico territorial y ambiental estratégico, con la síntesis de proyecciones, tendencias, condicionantes y potencialidades de desarrollo urbano.
- Capítulo 5, que presenta los contenidos del resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo, incluyendo los objetivos de planificación y medidas del plan.
- Capítulo 6, que prosigue con la presentación del resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo, con las alternativas de estructuración urbana, los términos y acuerdos para la elaboración del anteproyecto.
- Capítulo 7, con la descripción de los principales elementos y lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado.
- Capítulo 8, con antecedentes complementarios del Plan.

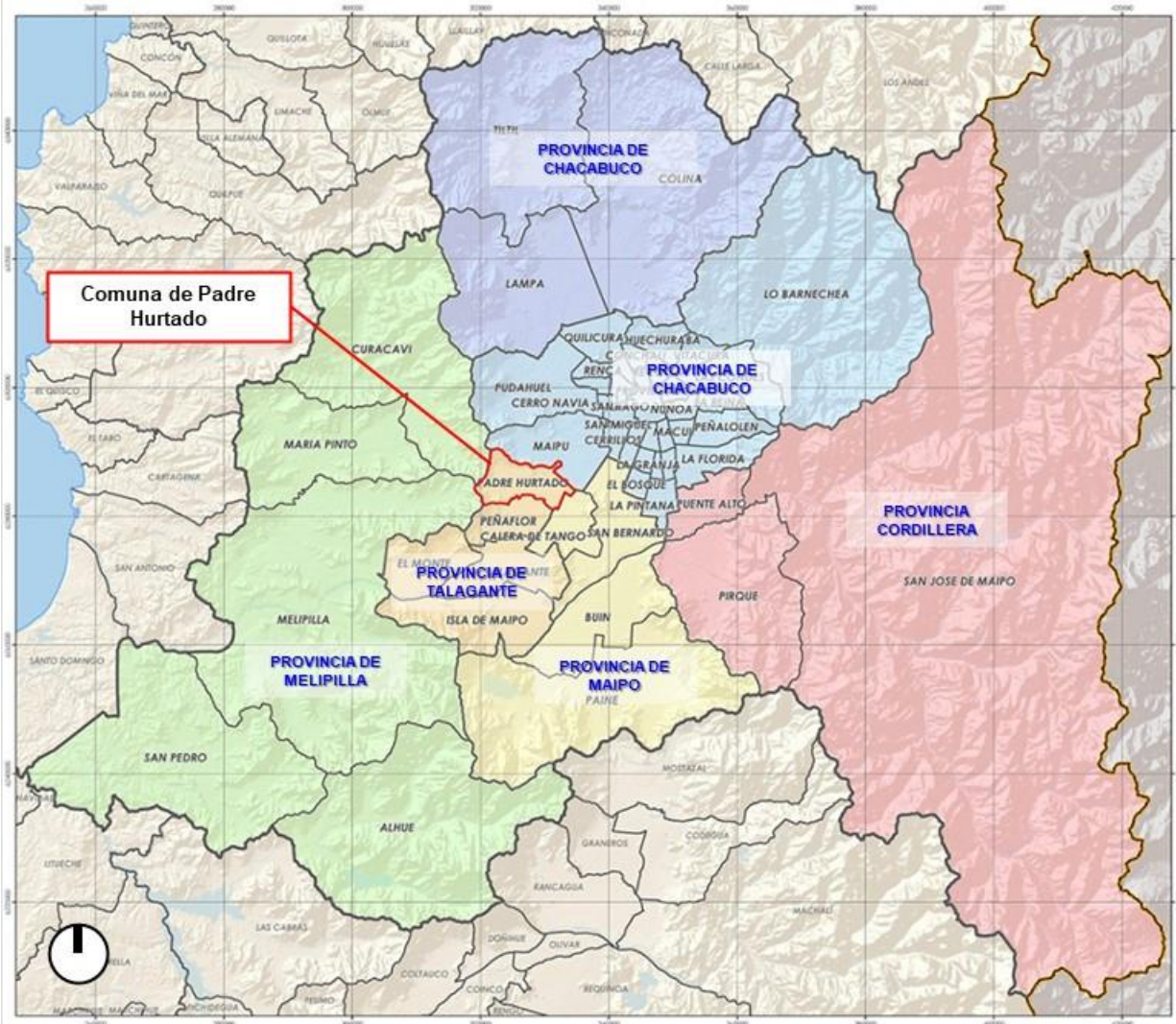
2 DIRECTRICES GENERALES Y CONTEXTO COMUNAL

2.1 ALCANCE TERRITORIAL.

2.1.1 Contexto territorial del instrumento de planificación territorial.

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) (ver FIGURA 2-1). Esta 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 2-2).

FIGURA 2-1: Localización de la Comuna de Padre Hurtado en el contexto Metropolitano de Santiago.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Mapa de División Administrativa Región Metropolitana, Gobierno Regional Metropolitano.

Padre Hurtado presenta una posición relevante dentro del sistema de infraestructura vial y de transporte a nivel de la Región Metropolitana, como parte del corredor de acceso a la Región de Valparaíso, en específico, a la ciudad de San Antonio y el Océano Pacífico. Lo anterior, a través de la Ruta 78, la Av. San Alberto Hurtado, junto con la línea del ferrocarril. Este corredor le otorga accesibilidad a nivel internacional a través del Puerto de San Antonio.

La comuna se encuentra integrada a Santiago, especialmente a través de la comuna de Maipú, por medio de la Ruta 78 y la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla, Ruta 76), sin embargo, forma parte del sistema de comunas, ciudades y localidades de la Provincia de Talagante (ver FIGURA 2-3).

2.2 ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN.

2.2.1 Objetivos generales del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado.

El estudio de actualización del PRC surge de la necesidad de disponer de un instrumento de planificación territorial, debidamente actualizado desde el punto de vista normativo, reconociendo la realidad actual de la comuna y de sus proyecciones. En este contexto, es posible identificar los siguientes objetivos que persigue el desarrollo del presente Estudio:

Objetivos Generales
<ul style="list-style-type: none">- Formulación de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, que se encuentra vigente desde el año 2005, junto con incluir sus modificaciones vigentes hasta la fecha.- Actualización y unificación de la normativa urbana del territorio comunal, resolviendo armoniosamente la diversa ocupación del espacio urbano comunal, que es compartido por usos residenciales, tanto antiguos como recientes.- Incorporar a la planificación urbana comunal el Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP), establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), a partir del año 2006, fecha en que la comuna de Padre Hurtado fue incorporada dentro de su territorio sujeto a planificación metropolitana.- Contribuir a mejorar la conectividad interna, la que deberá reconocer los desarrollos existentes y las áreas previstas para su extensión. Junto a lo anterior, reconocer la vialidad estructurante establecida por el PRMS en 2006, junto con precisar y actualizar el trazado de las vías establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente.- Integrar la zona industrial exclusiva, definida por el PRMS, a la planificación urbana comunal.- Actualizar la zonificación y aplicación de normas urbanísticas al interior del límite urbano vigente, junto con incorporar las áreas de extensión urbana a dicha zonificación, junto con actualizar el sistema de zonas de áreas verdes.

Objetivos Específicos
<ul style="list-style-type: none">- Confeccionar un PRC que considere el marco normativo vigente, incluyendo y actualizando las normas urbanísticas del PRC vigente; el PRMS de 2006; todo ello en el marco de lo establecido en la LGUC y la OGUC.- Redactar la Ordenanza de la actualización del PRC, que incluya zonas y subzonas, con normas urbanísticas acordes a la legislación vigente, en función de la Imagen Objetivo y los términos para la elaboración del Anteproyecto del Plan.- Incorporar la dimensión ambiental como parte del proceso de formulación del proyecto, considerando la normativa de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley N°20.417 que modifica la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Reglamento para la EAE de 2015).- Promover el desarrollo armónico del territorio urbano comunal, promoviendo normas para lograr adecuadas condiciones de higiene y seguridad en las construcciones, en comodidad con la relación funcional entre los usos residenciales, de infraestructura, equipamiento, actividades productivas, áreas verdes y espacios públicos.- Formular una propuesta de organización del sistema construido, previendo las necesidades de espacio y localización de actividades, haciendo compatibles su interacción dentro del territorio.- Establecer disposiciones respecto a los usos de suelo, zonificación, localización del equipamiento, jerarquización de la infraestructura vial, densidades e intensidad de utilización del suelo, junto con la determinación de las condiciones de urbanización de terrenos destinados a la expansión urbana y demás aspectos urbanísticos.- Procurar la preservación de los valores ambientales, económicos y urbanísticos, propiciando mejores condiciones de habitabilidad.- Revisar los espacios de actividades productivas, junto con identificar las áreas de protección, entre otros, de manera de promover el desarrollo sustentable de la comuna.- Ordenar y reformular la zonificación del territorio urbano, conforme a los objetivos del Plan.- Revisar las afectaciones de utilidad pública de vialidad establecidos por los instrumentos de planificación vigentes (PRC y PRMS), junto con evaluar la incorporación de nuevas afectaciones de este tipo, dentro de las atribuciones normativas de la planificación urbana comunal.

Objetivos Específicos

- Revisar las afectaciones de utilidad pública de los parques y plazas, dentro de las atribuciones normativas de la planificación urbana comunal.

2.2.2 Justificación del inicio del proceso de planificación.

La comuna de Padre Hurtado presenta dos instrumentos de planificación territorial vigentes, conforme a la Planificación Urbana establecida por la LGUC, tal como se expuso previamente, que corresponde al PRC de Padre Hurtado de 2005 y al PRMS de 2006. Al respecto, el PRC presenta una vigencia al año 2025 de 20 años. En tanto, el PRMS presenta una vigencia de 19 años dentro del territorio comunal.

Considerando la vigencia de los instrumentos de planificación territorial, fue posible justificar la realización de su proceso de actualización, con el fin de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 28 sexies de la LGUC, relativo que estos sean renovados o revisados, en un plazo no mayor a 10 años, condición que no se está cumpliendo en la actualidad.

2.2.3 Definición del área de planificación del PRC de Padre Hurtado.

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 un número acotado de normas urbanísticas, las que se pueden aplicar en un territorio determinado, que es su 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, tal como se mencionó anteriormente.

El PRMS es un instrumento de planificación de mayor jerarquía que el PRC. Al respecto, cuando una comuna se encuentra regulada por un plan regulador 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 intercomunal. Sin embargo, este Plan no puede establecer nuevas áreas urbanas o de extensión, que sobrepasen las establecidas por el plan metropolitano o intercomunal.

Por lo anterior, el área de planificación corresponde 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.

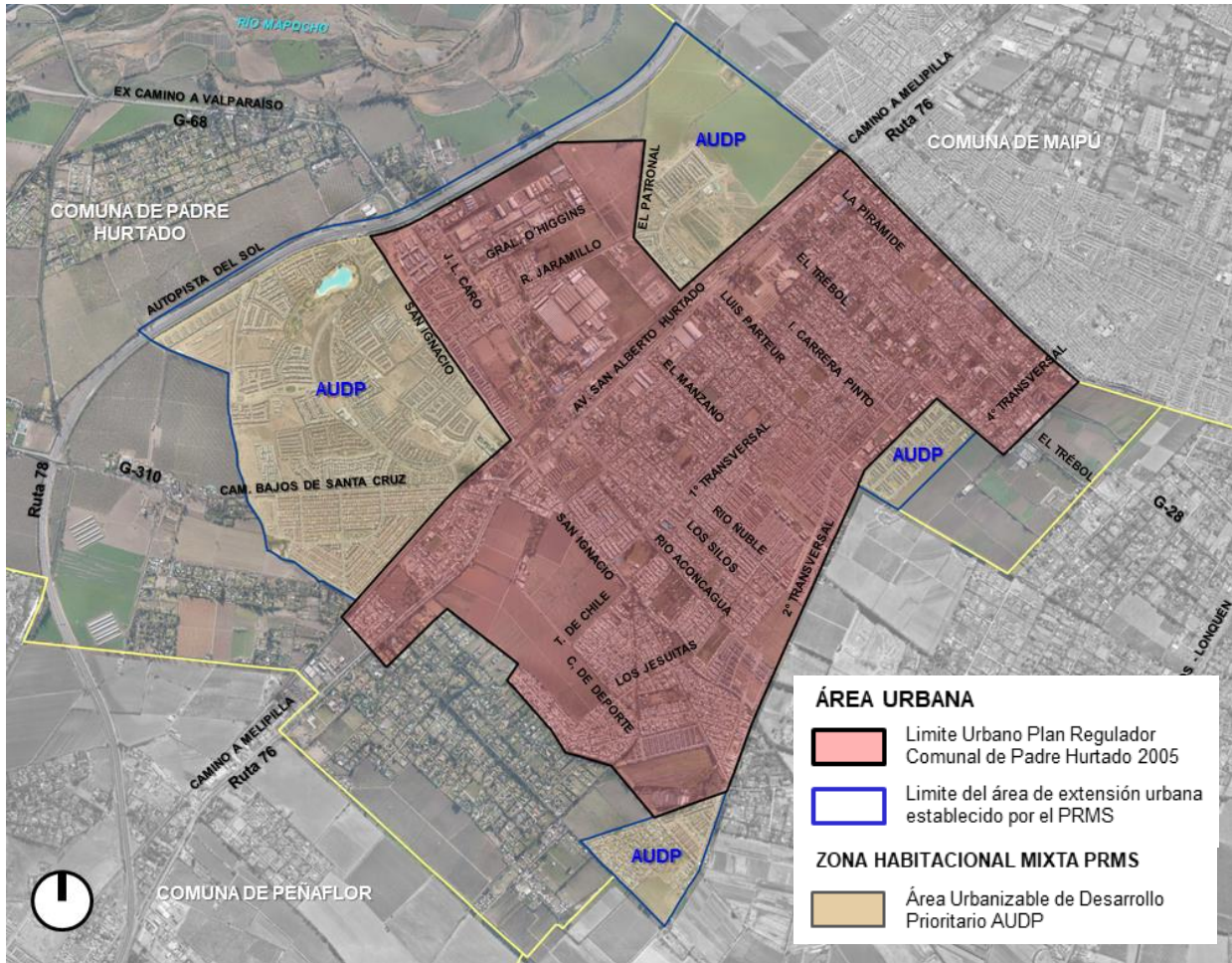
2.2.4 Área urbana comunal.

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 1.307,5 ha, aproximadamente. El área urbana definida por el PRC es de 878,4,3 ha**, equivalente al 67,2% del total. La **AUDP alcanza una superficie de 392 ha**, que representa 30% del total, mientras que la Ruta 78 abarca 37,1 ha, equivalente 2,8% del mismo total (ver CUADRO 2-1 y FIGURA 2-4).

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.

FIGURA 2-4: 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.

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	67,2
AUDP PRMS	392,00	30,0
Ruta 78	37,1	2,8
Total	1.307,50	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.

2.3 MARCO GENERAL DE ORIENTACIONES AL PROCESO DE FORMULACIÓN DEL PLAN.

2.3.1 Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2014).

La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) tiene como principal objetivo la generación de condiciones para una mejor calidad de vida de las personas, en relación a la disponibilidad de bienes y en términos humanos y de relaciones entre las personas. A partir del desarrollo sustentable, considera el principio del “Bien Común” y el respeto por los derechos individuales, respetando las opciones de cada persona y sus decisiones para ocupar el territorio. En base a ello, la regulación podría dar espacio para incluir los distintos modos de vida.

El alcance territorial de la PNDU no se restringe a las áreas urbanas, como tales, sino que considera aquellos asentamientos humanos como sistemas territoriales complejos que integran territorios urbanizados y rurales, centros

poblados y localidades de menor tamaño.

Se rige bajo doce (12) principios rectores, los cuales son: gradualidad, descentralización, equidad, integración social, participación, identidad, compromiso, calidad, eficiencia, adaptabilidad, resiliencia y seguridad. Los principios se aplican en 5 ámbitos de acción: Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio, siendo el eje articulador de éstos la Institucionalidad y Gobernanza.

Los objetivos y lineamientos definidos en la PNDU sirven de guía y orientación respecto de nuevas iniciativas públicas en materia de desarrollo urbano y territorial, sea a través del ámbito reglamentario, de planes y programas o de instrumentos de planificación territorial, en todas aquellas materias que no contradigan la legislación vigente.

En relación a la propuesta del presente PRC de Padre Hurtado, a continuación, se identifican aquellos ámbitos de acción que presentan una vinculación con la propuesta del Plan:

CUADRO 2-2: Relación entre PNDU y el proceso de actualización del PRC de Padre Hurtado.

Ámbito	Objetivo	Relación con el PRC
Integración Social	Busca resolver y evitar la generación de desigualdad y segregación social urbana. Fomentar procesos que permitan desarrollar ciudades inclusivas donde todos puedan acceder a los beneficios urbanos de manera equitativa y reducir el déficit habitacional.	- Se definen usos de suelo y normas urbanísticas que mejoran la accesibilidad e integración de equipamientos, bienes y servicios urbanos, aumentando las posibilidades de desarrollo y disminuyendo las desigualdades de la segregación social.
Desarrollo económico	Enfocar este ámbito a través de una mirada más integral, donde el crecimiento e inversión se haga cargo de las externalidades que genera. Fomentar la innovación y creación de empleo. Promover los usos de suelo mixto, que permitan a las personas vivir en lugares cercanos a sus trabajos.	- El Instrumento consideró las normas urbanísticas tendientes a mejorar la compatibilidad de los usos actuales presentes en el territorio, en la medida de lo posible, junto con la concordancia de sus objetivos de planificación. - De igual manera, y con el fin de mejorar la calidad de vida urbana, se considera la definición de usos de suelo mixto, de manera que contribuyan a la accesibilidad de bienes y servicios, a la vez que permitan acercar a la población a nuevas fuentes de trabajo.
Equilibrio ambiental	Generar un desarrollo sustentable de los asentamientos humanos, identificando y relevando al sistema natural como soporte. Donde los instrumentos de planificación sean acordes y en sintonía con su entorno, incorporando factores de riesgos naturales y antrópicos, la gestión eficiente de los recursos naturales, uso sustentable del suelo y de la expansión urbana. Con un enfoque de movilidad urbana y de uso común del espacio público.	- El instrumento consideró estudios técnicos, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.10. de la OGUC, que consideran aspectos relacionados con la búsqueda del equilibrio ambiental, como es el caso de: - Estudio de movilidad urbana. - Estudio de riesgos. - Estudios de las áreas de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural. - Incorporación de un proceso de evaluación ambiental estratégica (EAE), conforme a lo establecido por la Ley N°20.417 que modifica la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el Reglamento para la EAE de 2015).
Identidad y patrimonio	El patrimonio es un bien social, que se conforma por obras y manifestaciones en base a la relación de las personas y su entorno. Siendo este último el que genera identidad.	- En la propuesta del Plan se identifican inmuebles de conservación histórica, reconociendo elementos urbanos que son parte de la identidad local.
Institucionalidad y gobernanza	Fomentar una mayor coordinación de las instituciones, generando un sistema integrado y descentralizado de toma de decisiones, incorporando una dimensión de escalas territoriales.	- La actualización del PRC contó con un proceso de participación con la comunidad y los Servicios Públicos, y otros actores relevantes. Junto a lo anterior se generaron las coordinaciones con instituciones con injerencia en el territorio comunal.

Fuente: Elaboración propia en base a Política Nacional de Desarrollo Urbano, (2014)

En relación al primer ámbito referido a **Integración Social**, esta es complementada por la entrada en vigencia de la **Ley N° 21.450 “Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional”** (publicada en el Diario Oficial el 27.05.2022), o **“Ley de Integración Urbana”**, establece nuevas

exigencias a los instrumentos de planificación territorial, respecto a la integración de las viviendas de interés público, dentro de las disposiciones de la LGUC y su Ordenanza.

La Ley de Integración otorga nuevas facultades y herramientas de gestión urbana al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), así como obligaciones y herramientas a los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), relativas a la incorporación y desarrollo de viviendas de interés público. **Estas medidas de planificación están integradas dentro de la propuesta del presente Plan, mediante la definición de zonas residenciales que permiten el desarrollo de viviendas de interés público**, dentro de las áreas urbanas. Estas zonas residenciales son expuestas al final de la presente Memoria, dentro de su capítulo 7. “DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS Y LINEAMIENTOS NORMATIVOS DEL PLAN”.

2.4 MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANO.

2.4.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

2.4.1.1 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 2-5).

El área de extensión urbana definida por el PRMS en la comuna, corresponde a las “**Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario**” (AUDP)⁴. 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 (ver FIGURA 2-5), **alcanzan una superficie de 433,2 ha** (ver CUADRO 2-3). **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%).

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 2-5). 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 la s siguientes disposiciones⁵:

CUADRO 2-3: Estimación de superficie de las AUDP (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.

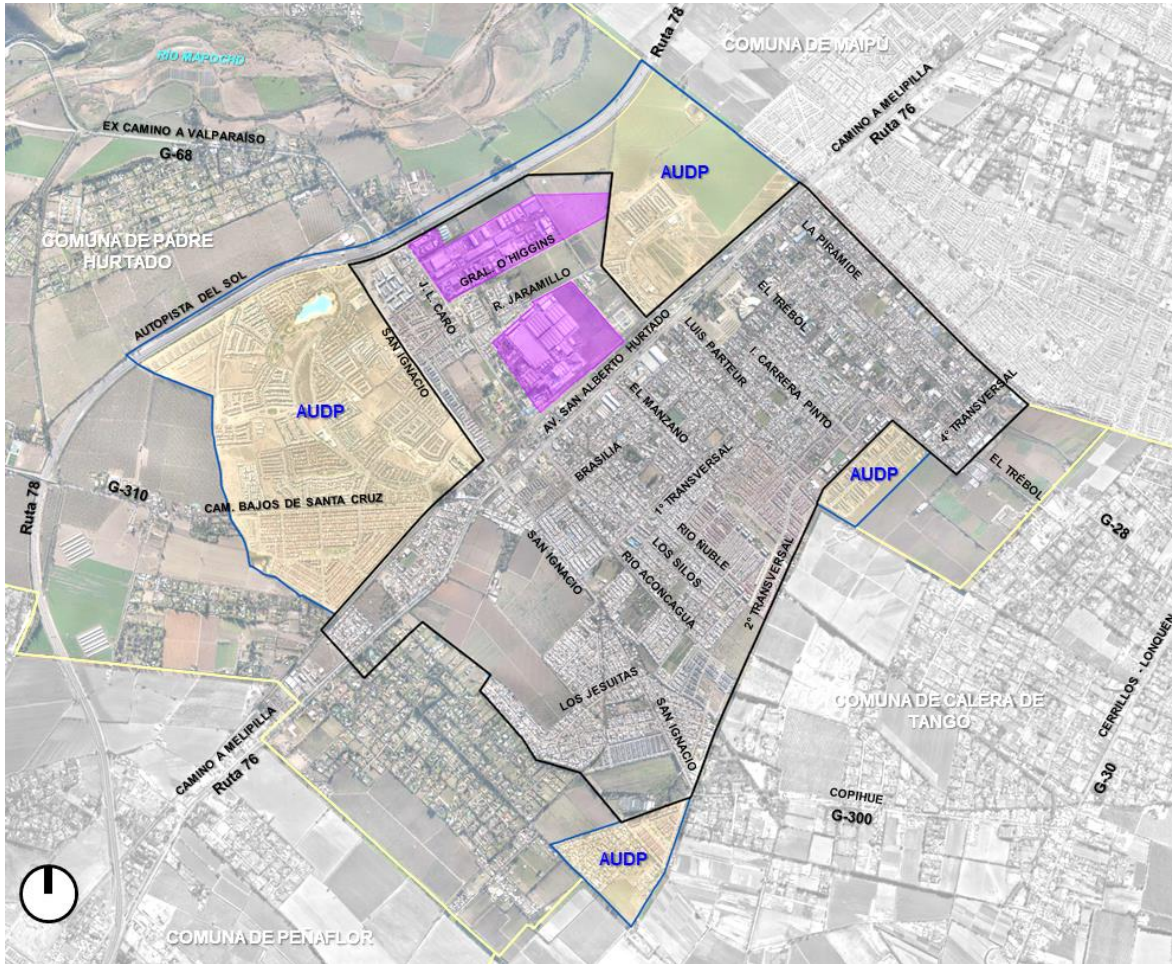
Área Urbana	Sup. (ha)	%
Sector 1: al poniente de la Av. San Ignacio y al norponiente de la línea del ferrocarril.	237,8	54,9
Sector 2: al norte de la línea del ferrocarril, hasta el límite con la comuna de Maipú.	107,2	24,7
Sector 3: al sur oriente del área urbana vigente, al poniente la calle El Trébol.	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.

⁴ Artículo 4.3. punto 5.2. de la Ordenanza del PRMS.

⁵ artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS.

FIGURA 2-5: Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), área urbana de Padre Hurtado.



ÁREA URBANA

ÁREA URBANIZADA

Área Urbana Plan Regulador
Comunal de Padre Hurtado 2005

ZONA HABITACIONAL MIXTA

Área Urbanizable de Desarrollo
Prioritario AUDP

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y
SERVICIO DE CARÁCTER INDUSTRIAL

Zona Industrial Exclusiva

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 2-4: 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	Molesta	5	10	20

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Usos permitidos	Calificación	Dist. Mínimo a medianero (m)	Sup. Min. De arborización (%)	Ancho Min. Vías que enfrenta (m)
Feria (1)	Inofensiva			
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.

2.4.1.2 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 2-5).

CUADRO 2-5: 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 (ex 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.

2.4.2 Plan Regulador Comunal 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.

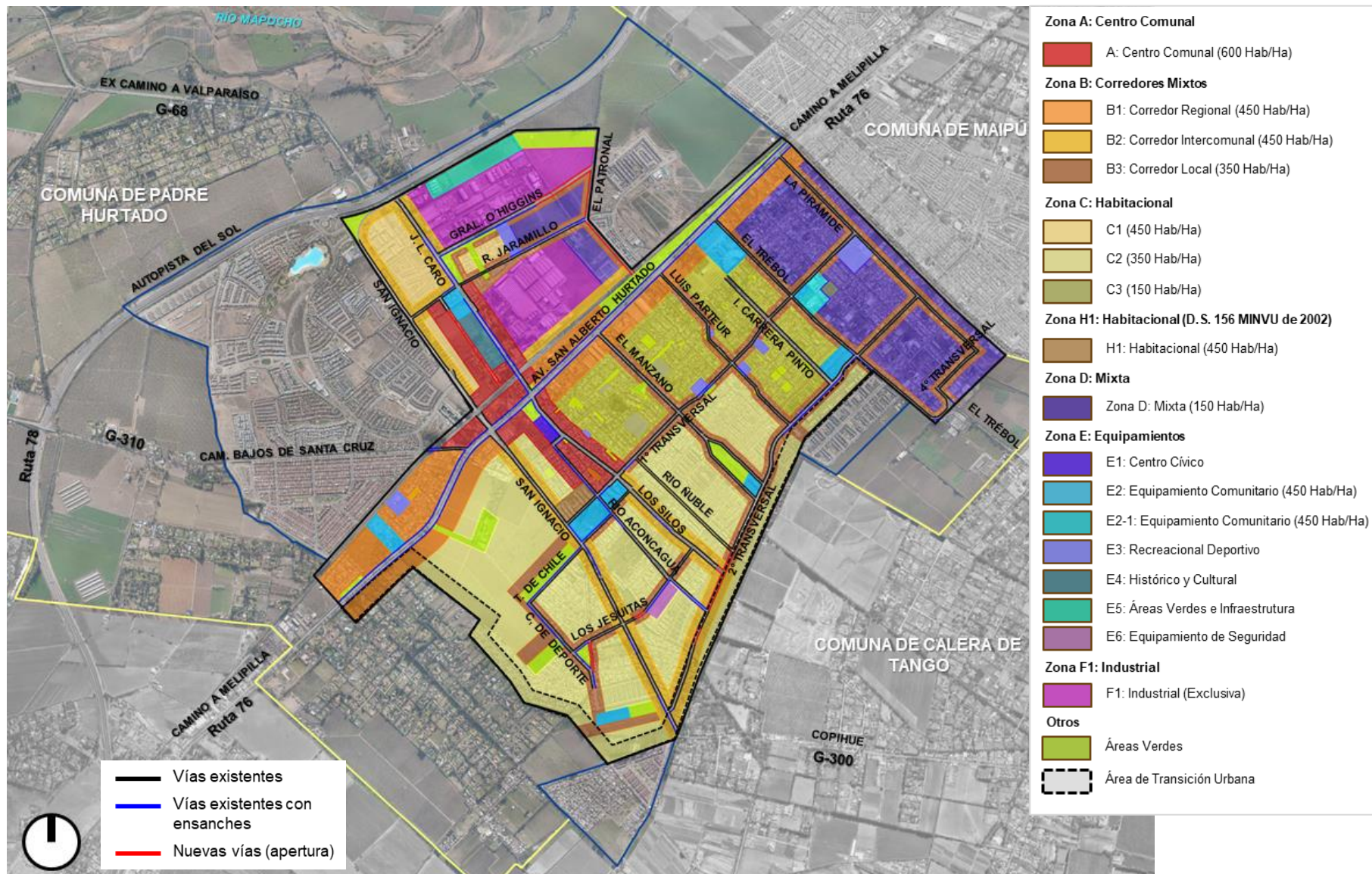
En el interior del área urbana establecida por el PRC, se definen normas urbanísticas referidas al uso de suelo, en conjunto con las respectivas condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, además de la fijación del límite urbano. Este Plan presenta a la fecha un total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

2.4.2.1 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 Urbanismo⁶. Esto implicó la eliminación de varias vías proyectadas por el Plan, especialmente en los sectores orientados al crecimiento urbano.

⁶ 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 2-7: Interpretación de la zonificación 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).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

CUADRO 2-6: 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) B2: Corredor Intercomunal (450 Hab/Ha)	B3: Corredor Local (350 Hab/Ha)
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 está 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:

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.	- Todos los no incluidos como permitidos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Normas urbanísticas de usos de suelo		
Zona	Permitidos	Prohibidos
	- Área verde.	
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 habitacionales, 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 está 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:

Normas urbanísticas de usos de suelo	
Permitidos	Prohibidos
- 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).	- Todos los no incluidos como permitidos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Normas urbanísticas de usos de suelo	
Permitidos	Prohibidos
- Espacio público. - Área verde.	

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.	- Equipamiento mediano de seguridad (excepto cárceles y centros de detención) y servicios. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos
Zona E2: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha).	- 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.	- Todos los no incluidos como permitidos
Zona E2-1: Equipamiento Comunitario (450 Hab/Ha).	- Residencial: Vivienda. - Equipamiento: salud, comercio, culto cultura, educación, esparcimiento, seguridad, servicios, social. - Espacio público. - Área verde.	- Residencial: moteles. - Salud: Cementerios, crematorios - Comercio: cantinas, bares, pubs, tabernas, cabarets, 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.	- Equipamiento básico, sólo culto y cultura y social. - Equipamiento menor y básico sólo comercio, deporte y esparcimiento. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos
Zona E4: Histórico y Cultural.	- Equipamiento mediano de tipo culto y cultura y educación. - Espacio público. - Área verde.	- Todos los no incluidos como permitidos
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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Normas urbanísticas de usos de suelo		
Zona	Permitidos	Prohibidos
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.

- Área de Transición Urbana

Descripción en ordenanza	Aplicación normativa
“correspondiente a la franja de 100 m, de ancho graficada en el plano de zonificación del PRCPH-01 de Padre Hurtado, definida al interior del límite urbano, entre los puntos 11 y 20 del mismo, ambos inclusive”	“densidad máxima permitida en los proyectos de uso residencial será de 90 Hab/Ha”

CUADRO 2-7: 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
Zona D: Mixta	Subtotal	3,1	0,4
	D: Mixta (150 Hab/Ha)	92,4	10,5
Zona D: Mixta	Subtotal	92,4	10,5
	Zona E: Equipamientos	E1: Centro Cívico	1,3
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 equivale 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.

2.4.3 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.

Condicionantes	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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Condicionantes	Descripción
	<p>Ley 19.939 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo⁷, estableció modificaciones en el trazado de las vías proyectadas y la eliminación de algunos de sus trazados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 que 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 largo de los principales corredores viales. Estas zonas corresponden 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 habitacionales, 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 admite un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una densidad bruta máxima de 150 Ha/Ha, hasta 9 metros de altura máxima (3 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

⁷ 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
MEMORIA EXPLICATIVA

Condicionantes	Descripción
	<p>educacional, deportivo, culto, cultura y de servicios municipales.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL ESTRATÉGICO: ANÁLISIS SISTÉMICO TERRITORIAL A NIVEL COMUNAL Y URBANO

3.1 SISTEMA HUMANO: ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO.

3.1.1 Características de la población.

3.1.1.1 Caracterización general.

La comuna de Padre Hurtado cuenta con una superficie aproximada de 80 km², como se mencionó anteriormente, lo que representa sólo el 0,51 % de la superficie regional y una población de 81.243 habitantes, según el censo 2024. De acuerdo a las estadísticas censales, la comuna de Padre Hurtado experimentó un explosivo aumento poblacional, el que se refleja en cada uno de los censos realizados hasta la fecha. En el CUADRO 3-1 se aprecia que la población comunal se ha duplicado, en los distintos períodos intercensales involucrados.

CUADRO 3-1: Variación población, Comuna de 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%
2024	81.243	17.993	28,44%

Fuente: INE, Censos 1992, 2002, 2017, 2024.

En relación a los datos de población y vivienda que se presentan en el presente capítulo, **es necesario advertir al lector que estos corresponden a las versiones más actualizadas aportadas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE)**. Estos antecedentes integran los registros oficiales del Censo de Población de 2024, sin embargo, a la fecha del cierre del presente documento, **estos datos sólo se encuentran disponibles a escala comunal, sin su desagregación a nivel urbano o rural, por unidades vecinales o por localidad o centro poblado**. Es por lo anterior, que en los casos antes mencionados, son presentados los datos actualizados de acuerdo a Censo de Población de 2017, además de los aportados en el documento “Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos 2019” del INE, que integra los resultados del Censo 2017.

La población de la comuna para el año 2024, a partir del CENSO 2024, corresponde a un total de 81.243 personas, representando un 28,44% de variación entre ambos años (ver CUADRO 3-2). Al comparar este valor con los datos regionales y a nivel país, se evidencia que la comuna presentó un crecimiento mucho mayor, que el regional y el nacional.

CUADRO 3-2: Población 2017-2024.

Unidad Territorial	Censo 2017	Censo 2024	Variación (%)
Comuna de Padre Hurtado	63.250	81.243	28,44%
Región Metropolitana de Santiago	7.112.808	7.400.741	4,04%
País	17.574.003	18.480.432	5,16%

Fuente: Censo 2017, Censo 2024, INE.

En el 2017, la comuna presentaba 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% (ver CUADRO 3-3). Mostrando la característica rural de la comuna en comparación a las comunas más urbanas de la región.

CUADRO 3-3: Población por área urbana-rural.

Unidad Territorial	Censo 2017		% Ruralidad
	Urbana	Rural	Censo 2017
Comuna de Padre Hurtado	55.728	7.522	11,9
Región Metropolitana de Santiago	6.849.310	263.498	3,7
País	15.424.263	2.149.740	12,2

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

En cuanto a la población urbano y rural para la comuna al 2024, se procedió a realizar una estimación sobre la base de los datos del Censo 2017, manteniendo constante la proporción entre la población urbana respecto a la rural, es decir, de un 88,1% y 11,9%, respectivamente. Bajo el criterio anterior, la población urbana el año 2024 alcanzó a 71.581 personas, mientras que en el área rural es de 9.662 personas (ver CUADRO 3-4).

CUADRO 3-4: Estimación de la población por área urbana-rural de la comuna de Padre Hurtado, año 2024.

Área	Censo 2017		Estimación 2024	
	Población	%	Población	%
Urbana	55.728	88,1	71.581	88,1
Rural	7.522	11,9	9.662	11,9
Total	63.250	100,0	81.243	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de los Censos de Población y Vivienda 2017 y 2024, INE.

Respecto a las edades de los residentes de la comuna, está representada en un 68,9% por habitantes que se encuentran entre los 15 y los 64 años, mientras que un 21,5% corresponde a menores de 15 años y un 9,6% a personas de 65 o más años (ver FIGURA 3-1). La edad promedio de los habitantes es de 34,7 años, es decir, se trata de una comuna joven con un alto porcentaje de personas en edad laboral productiva con una tendencia al envejecimiento

FIGURA 3-1: Distribución edades, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Censos de Población y Vivienda (INE, 2024).

Respecto a los grupos etarios, se identifica que en los años 2017 y 2024 la comuna posee una población de 0 a 14 años superior al promedio regional y nacional, con un 22,46% y 21,52% correspondiente (ver CUADRO 3-5). La segunda categoría destacable corresponde al grupo etario de 30 a 44 años que también presenta un porcentaje mayor

en las comparaciones y también destaca en su aumento del 2017 al 2024 desde un 22,46% a un 26,75%. Por otro lado, entre los rangos de 45 a 64 y 65 años o más, la comuna presenta una menor cantidad de población en comparación al promedio nacional y regional.

CUADRO 3-5: Población por grupos de edad.

Grupo Edad	Porcentaje de la población por grupo etarios censo 2017				Porcentaje de la población por grupo etarios censo 2024			
	Censo 2017	Comuna	Región	País	Censo 2024	Comuna	Región	País
0 a 14	14.208	22,46%	19,37%	20,05%	17.481	21,52%	18,3%	18,7%
15 a 29	15.070	23,83%	24,34%	23,37%	16.286	20,04%	21,3%	20,7%
30 a 44	14.187	22,43%	21,86%	21,05%	21.905	26,97%	25%	23,2%
45 a 64	14.189	22,43%	23,64%	24,13%	17.792	21,90%	23,2%	24,1%
65 o mas	5.596	8,85%	10,79%	11,4%	7.779	9,57%	12,1%	13,3%
Total	63.250	100%	100%	100%	81.243	100%	100%	100%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, 2024, INE.

En cuanto a la división según género, la comuna posee un mayor índice de masculinidad (cociente entre el total de hombres con respecto al total de mujeres, multiplicado por 100) que la región y el país, con un 95,9 índice en comparación (ver CUADRO 3-6).

CUADRO 3-6: Población por sexo e índice de masculinidad.

Unidad Territorial	Censo 2017		Censo 2024		Índice Masculinidad (IM)		
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Censo 2002	Censo 2017	Censo 2024
Comuna de Padre Hurtado	31.452	31.798	39.781	41.462	98,91	98,9	95,9
Región Metropolitana de Santiago	3.462.267	3.650.541	3.582.833	3.817.908	94,84	94,8	93,9
País	8.601.989	8.972.014	8.967.033	9.513.399	95,88	95,9	94,3

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2002, 2017, 2024, INE.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) utiliza algunos índices mencionados a continuación, que permiten caracterizar la población de la comuna. El Índice de Dependencia Demográfica (IDD), establece la relación entre el número de personas en edad inactiva, con respecto a las que se encuentran en edad de trabajar (considerando un rango de 1 persona en edad inactiva por cada 100 personas en edad de trabajar). El Índice de Adulto Mayor (IAM), corresponde al número de adultos mayores de 65 años o más, en relación al número de menores de 15 años (considerando una proporción de 1 persona de 65 años o más, por cada 100 menores de 15 años).

El IDD en Padre Hurtado, **disminuyó sostenidamente** desde 2002 (50,63) hasta 2024 (45,1), indicando una población en edad de trabajar relativamente más alta en proporción a la población dependiente. Esta **tendencia a la baja también se observa en la Región Metropolitana y a nivel país**, aunque en Padre Hurtado la reducción ha sido más marcada y mantiene un IDD **ligeramente más bajo** que el promedio regional y nacional en 2024 (ver CUADRO 3-7). Esto sugiere que Padre Hurtado mantiene una **estructura etaria más joven y productiva**, aunque con signos de estabilización.

Mientras que respecto al IAM, en Padre Hurtado ha aumentado de forma significativa: desde 23,11 (2002) a 44,5 (2024). Aunque sigue siendo menor que el de la región (66,4) y del país (71,6), refleja un proceso de envejecimiento demográfico en curso. La brecha entre el IAM comunal y nacional se ha ido acortando, lo que anticipa una transición etaria más pronunciada en los próximos años. Esto implica que, aunque aún es una comuna joven comparada con el resto del país, Padre Hurtado comienza a enfrentar desafíos propios del envejecimiento poblacional (ver CUADRO 3-7).

CUADRO 3-7: Índice de Dependencia Demográfica (IDD) e Índice de Adultos Mayores (IAM).

Unidad Territorial	Índice de Dependencia Demográfica (IDD)			Índice de Adultos Mayores (IAM)		
	Censo 2002	Censo 2017	Censo 2024	Censo 2002	Censo 2017	Censo 2024
Comuna de Padre Hurtado	50,63	45,6	45,1	23,11	39,4	44,5
Región Metropolitana de Santiago	48,62	43,2	43,7	31,39	55,7	66,4
País	51,03	45,9	47,1	31,3	56,9	71,6

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, 2024, INE.

3.1.1.2 Distribución de la población.

De acuerdo al documento “Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos 2019” del INE, que integra los resultados del Censo 2017, menciona que la comuna está compuesta por un total de 3 aldeas y 14 caseríos, en donde destacan por tamaño la aldea de Santa Mónica Oriente y los caseríos de El Trebal y Los Aromos sureste. El detalle de los caseríos y aldeas existentes a nivel comunal se presenta en el CUADRO 3-8.

CUADRO 3-8: Aldeas y caseríos, Comuna de Padre Hurtado según datos Censo 2017.

Nombre	Categoría	Población	Hombres	Mujeres	Viviendas
El Bosque	Caserío	176	102	74	63
El Curato oriente	Aldea	336	180	156	102
El Curato poniente	Caserío	102	53	49	27
El Porvenir oeste	Caserío	106	57	49	34
El Trebal	Caserío	416	224	192	138
La Calería	Caserío	171	95	76	53
La Esperanza norte	Caserío	29	14	15	10
La Esperanza sur	Caserío	47	23	24	13
La Puntilla de porvenir	Caserío	52	26	26	19
Las Brisas	Caserío	63	39	24	17
Las Violetas sur	Caserío	101	52	49	26
Los Aromos sureste	Caserío	412	221	191	133
Los Corrales poniente	Caserío	15	8	7	4
San Luis	Caserío	274	137	137	88
Santa Lucía	Aldea	659	323	336	198
Santa Mónica	Caserío	222	112	110	75
Santa Mónica oriente	Aldea	771	384	387	245
Total general		3.952	2.050	1.902	1.245

Fuente: “Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos 2019”, según Censo 2017 INE.

En cuanto a la distribución urbano-rural, la comuna presenta una marcada concentración de la población en el área urbana (ver CUADRO 3-9). La población se encuentra mayoritariamente concentrada en el área urbana de la comuna, con un total de 55.561 habitantes, versus un 3.952 de residentes del área rural. Por otro lado, en el área urbana se concentra un total de 18.378 viviendas, mientras que en el área rural se registran 1.245 viviendas. Es necesario mencionar que estos datos se obtienen del registro de “Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos 2019” del INE, cuyos resultados no consideran la totalidad de habitantes rurales registrados por el Censo de 2017.

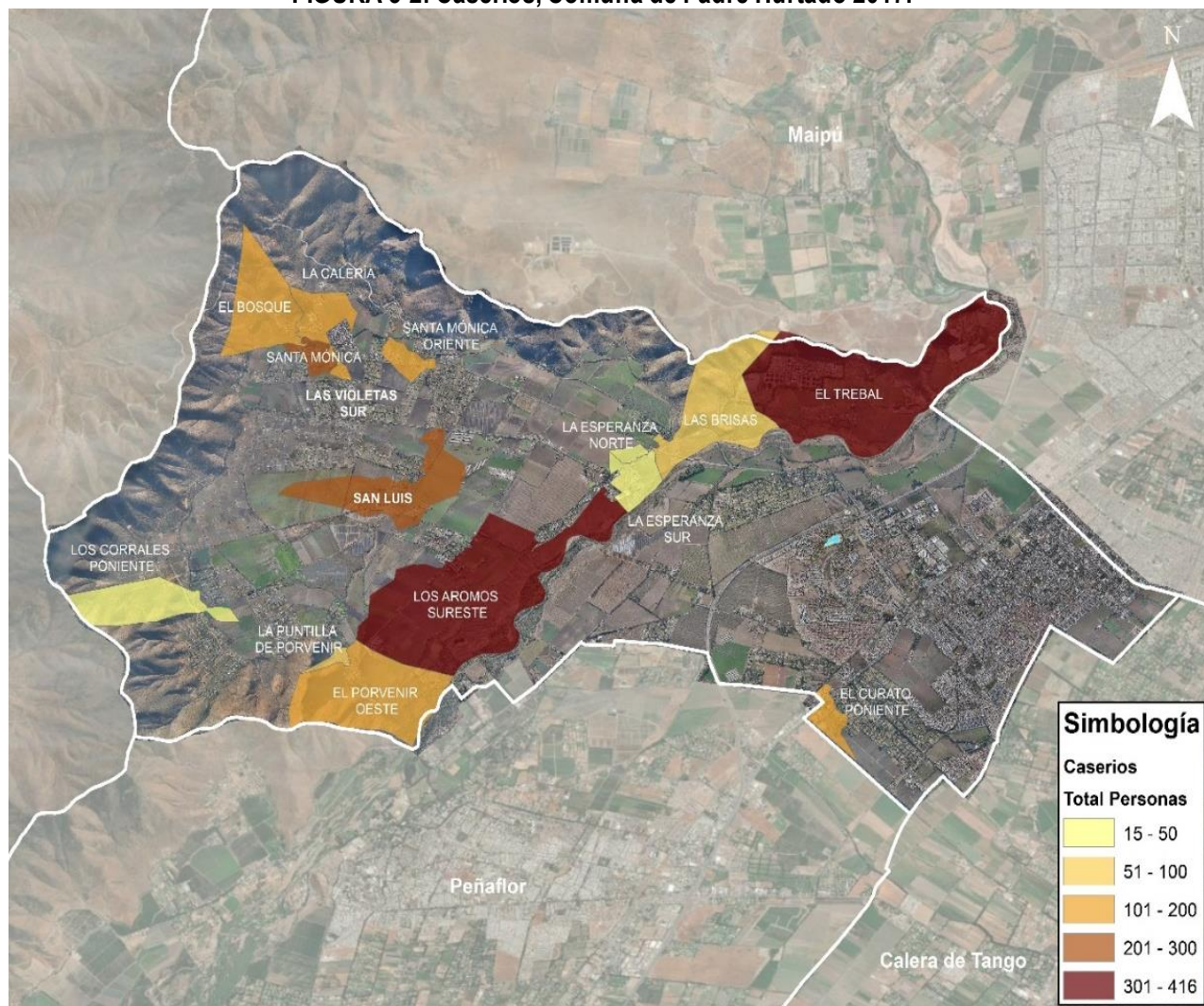
CUADRO 3-9: Población zona rural y urbana, Comuna de Padre Hurtado, según Censo 2017.

	Total población	Total hombres	Totales mujeres	Total viviendas
ZONA URBANA	55.561	27.451	28.110	18.378
ZONA RURAL	3.952	2.050	1.902	1.245

Fuente: “Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos” 2019, según Censo 2017 INE.

En la FIGURA 3-2 se puede apreciar que la mayor concentración de asentamientos rurales se encuentra en torno al antiguo Camino a Valparaíso y la calle Las Violetas, siendo El Trebal y Los Aromos los sectores que poseen mayor población. Mientras que las otras concentraciones se encuentran más cercanas al cordón montañoso que determina el límite poniente de la comuna.

FIGURA 3-2: Caseríos, Comuna de Padre Hurtado 2017.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de "Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos 2019", según Censo 2017 INE.

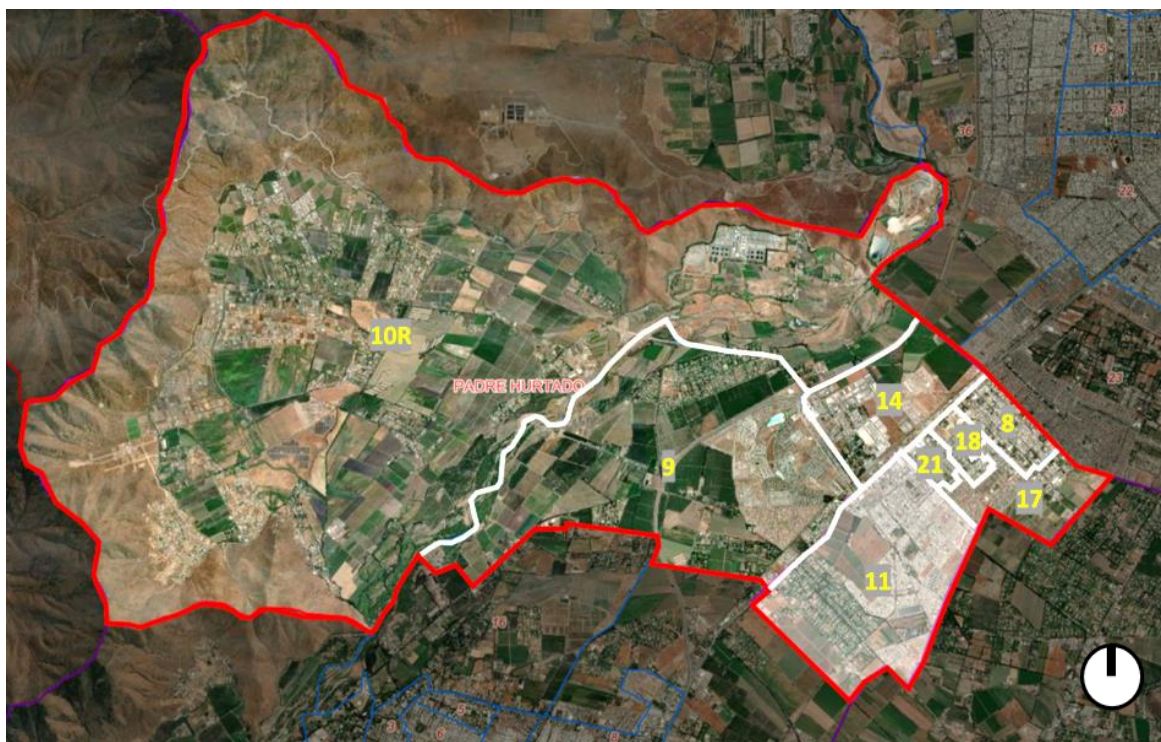
Al analizar las unidades vecinales de la comuna, la mayor cantidad de población se concentra en la unidad 11 (ver y CUADRO 3-10 y FIGURA 3-3).

CUADRO 3-10: Población por unidad vecinal, Comuna de Padre Hurtado.

Nombre unidad vecinal	Número total de personas	Total de Hombres	Total de Mujeres
10R	5.175	2.703	2.472
11	27.854	13.764	14.090
14	1.883	921	962
17	6.967	3.444	3.523
18	3.478	1.680	1.798
21	2.914	1.489	1.425
8	5.334	2.671	2.663
9	5.376	2.669	2.707

Fuente: Datos vecinos, Censo 2017, INE.

FIGURA 3-3: Unidades Vecinales, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: <https://www.arcgis.com/apps/dashboards/775e607c45dd4846a89a64cce0a215c7>
Datos vecinos, INE 2017.

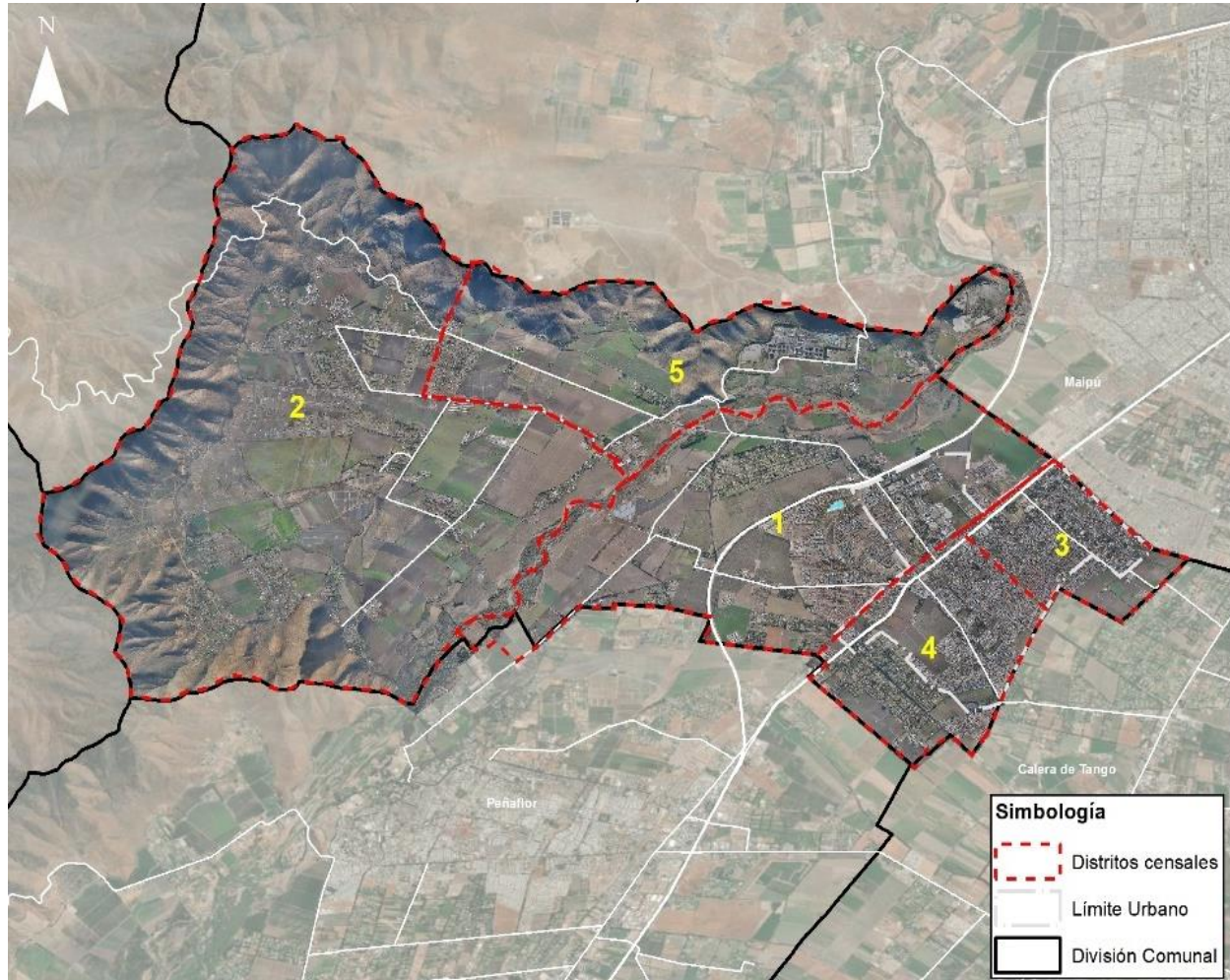
En el caso de los distritos censales, los más populosos según su densidad, son el N°3 con 5.199 hab/km² y el distrito N°4 con 4.531 hab/km², debido a que ambos sectores se encuentran en el área sur de Camino a Melipilla, donde se concentran la mayor cantidad de viviendas y población (ver CUADRO 3-11 y FIGURA 3-4).

CUADRO 3-11: División distritos censales, Comuna de Padre Hurtado.

Nombre	Tipo	Superficie Km2	Población	Viviendas
Distrito N° 1	Urbano y Rural	18,09	8.464	3.024
Distrito N° 2	Rural	39,37	4.137	1.334
Distrito N° 3	Urbano y Rural	3,79	19.705	6.378
Distrito N° 4	Urbano y Rural	6,57	29.771	9.686
Distrito N° 5	Rural	13,25	1.006	341
Total		81,07	63.083	20.763

Fuente: Censo 2017.

FIGURA 3-4: Distritos censales, Comuna de Padre Hurtado.



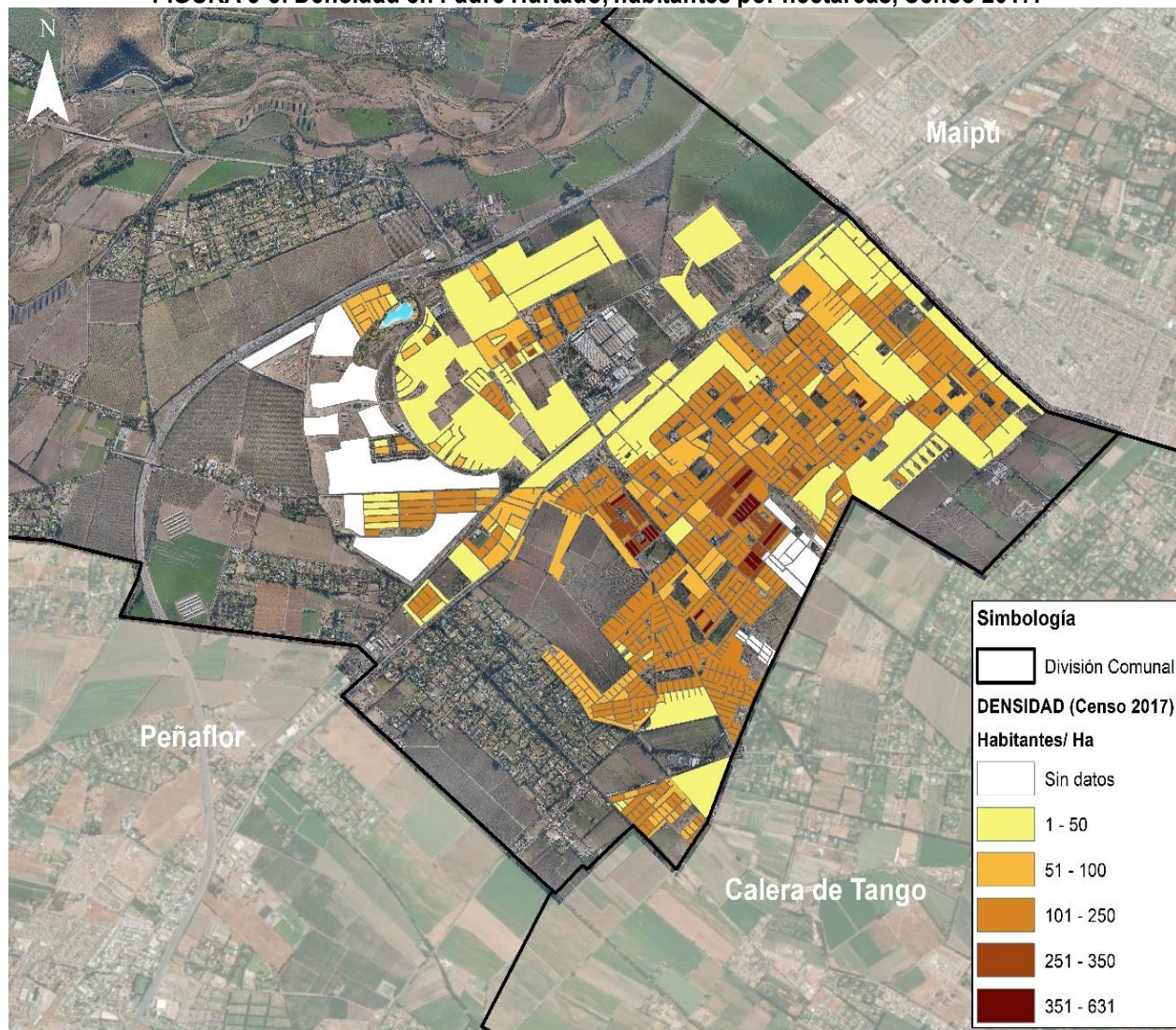
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del CENSO 2017, INE.

3.1.1.3 Densidad de población.

La densidad corresponde al grado de concentración de construcciones o habitantes, dentro de un territorio determinado. En el caso del presente punto se realiza una estimación de la densidad de habitantes dentro de la Comuna de Padre Hurtado, en específico, al interior del área urbana. Para este fin se utilizó como base los antecedentes contenidos en los distritos censales establecidos por el Censo de Población 2017 (INE), debido a que los datos del Censo 2024, al cierre de la presente memoria, aún no se encuentran desagregados con el nivel de detalle necesarios. Estos antecedentes son representados a nivel de manzanas, integrando datos de habitantes, mientras que en color blanco se representan las manzanas nuevas que no poseen información (ver FIGURA 3-5).

En la FIGURA 3-5 se puede apreciar la densidad de habitantes por hectárea, donde los rangos van desde 1 a 631 hab/ha, en donde las manzanas con la mayor densidad se encuentran cerca de la calle San Ignacio y por el sector de la Av. El Manzano, en las villas Parque del Sol I y II. Mientras que el sector al norte de la Av. San Alberto Hurtado presenta una menor densidad.

FIGURA 3-5: Densidad en Padre Hurtado, habitantes por hectáreas, Censo 2017.



Fuente: INE, CENSO 2017.

3.1.1.4 Población actual y futura (proyecciones).

La comuna de **Padre Hurtado** ha experimentado un **crecimiento poblacional sostenido y acelerado** en las últimas décadas. Entre **1992 y 2017**, la población **se duplicó**, pasando de 28.796 a 63.250 habitantes, con un **incremento del 85%** en sólo 15 años, lo que evidencia un fuerte proceso de expansión urbana y atracción de población, probablemente por oferta de vivienda y cercanía metropolitana.

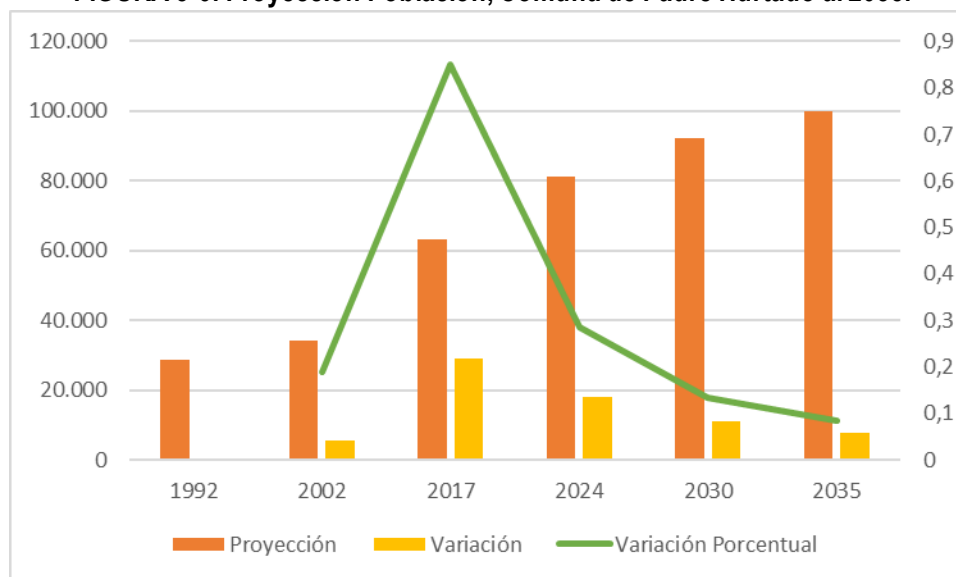
En el periodo **2017–2024**, aunque la tasa de crecimiento se modera, se mantiene alta con un **aumento del 28,4%**, alcanzando los 81.243 habitantes. Las proyecciones al **2035** estiman que la población llegará a **99.819 personas**, lo que implica un crecimiento adicional del **22,9%** desde 2024.

Considerando la componente etaria, este crecimiento poblacional irá acompañado de una disminución de la población infantil y adolescente, pero con aumento de la población de rango adulto y adulto mayor, dando como resultado la continuidad del proceso de envejecimiento poblacional.

En la FIGURA 3-6 y en el CUADRO 3-12 es graficado el incremento gradual de población que se proyecta para la comuna, en el cual se marca un punto importante en el crecimiento en el periodo 2002 y 2017, el que se explica

principalmente por el aumento de proyectos inmobiliarios que se han desarrollado en la comuna.

FIGURA 3-6: Proyección Población, Comuna de Padre Hurtado al 2035.



Fuente: Censos INE años 1992, 2002, 2017 y 2024, junto con las proyecciones de población, según INE, 2017.

CUADRO 3-12: Proyección y variación porcentual población, Comuna Padre Hurtado.

Año	Proyección	Variación	Variación Porcentual
Censo 1992	28.796	-	-
Censo 2002	34.257	5.461	19%
Censo 2017	63.250	28.993	85%
Censo 2024	81.243	17.993	28,40%
Proyección al 2030	92.155	10.912	13,40%
Proyección al 2035	99.819	7.664	8,30%

Fuente: Censos INE años 1992, 2002, 2017 y 2024, junto con las proyecciones de población, según INE, 2017.

En relación a la proyección de la población urbano y rural para la comuna, se procedió a realizar una estimación sobre la base de los datos del Censo 2017, manteniendo constante el porcentaje de la población rural de 11,9%, aproximando la cifra a un 12%. Considerando este criterio, la población urbana alcanzará a 87.841 personas para el año 2035, mientras que la población rural llegará a 11.978 habitantes (ver CUADRO 3-13).

CUADRO 3-13: Proyección de la población urbana y rural, Comuna Padre Hurtado.

Año	Urbana	Rural	% Ruralidad	Total población
Censo 2017	55.728	7.522	11,9%	63.250
Proyección 2024	73.494	9.749	12,0%	81.243
Proyección 2030	81.096	11.059	12,0%	92.155
Proyección 2035	87.841	11.978	12,0%	99.819

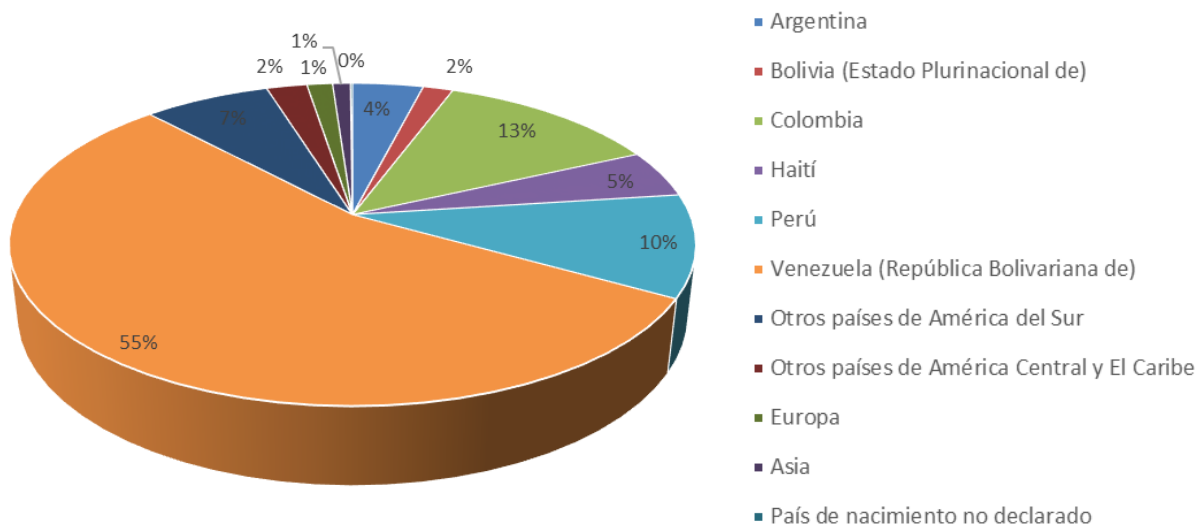
Fuente: Estimación de proyecciones de población, según INE, 2017.

3.1.1.5 Antecedentes sobre migraciones y acogida de extranjeros.

- Migración Internacional.

Según el Censo de 2024, la comuna de Padre Hurtado está conformada por un 6,5% (5.296 personas) de inmigrantes que nacieron fuera de Chile (ver FIGURA 3-7). Este se desglosa en un 54% de personas que provienen de Venezuela, un 12,4% de Colombia, un 10,2% de Perú y un 7,1% de otros países de América del Sur.

FIGURA 3-7: Población extranjera, Comuna de Padre Hurtado, 2024.



Fuente: Censo 2024, INE.

En el CUADRO 3-14, es posible apreciar el detalle de la cantidad de inmigrantes por país en Padre Hurtado a la fecha del CENSO 2024, destacando Venezuela con 2.893 personas.

CUADRO 3-14: Población extranjera, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2024.

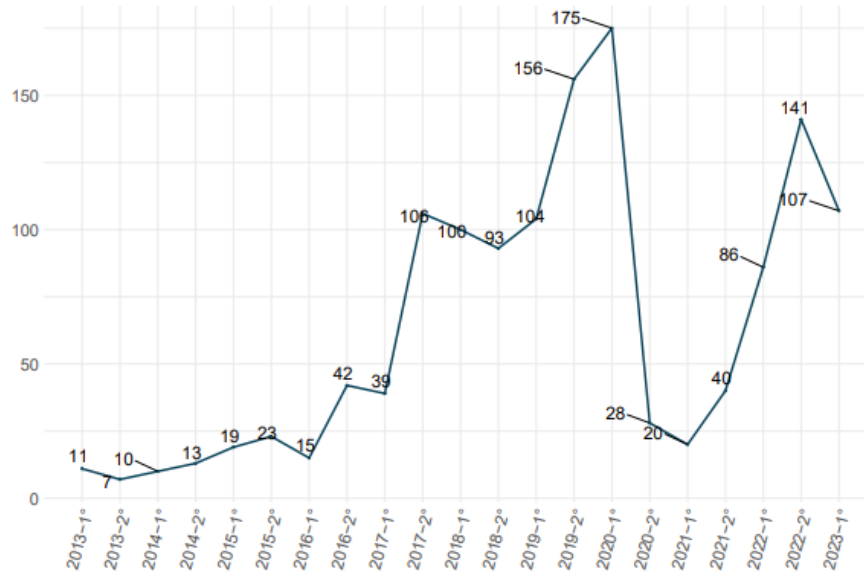
País o continente de nacimiento	Inmigrantes internacionales	Porcentaje %
Argentina	210	4,0
Bolivia	89	1,7
Colombia	658	12,4
Haití	252	4,8
Perú	540	10,2
Venezuela	2.893	54,6
Otros países de América del Sur	375	7,1
Otros países de América Central y El Caribe	120	2,3
Europa	76	1,4
Asia	53	1,0
País de nacimiento no declarado	6	0,1
Total nacidos fuera del país	5.296	100%

Fuente: Censo 2024, INE.

A partir de los datos del Servicio Nacional de Migraciones, recopilados hasta el año 2023, graficados en la en la FIGURA 3-8, se muestra que desde el segundo semestre del año 2016, hubo un aumento considerable de residencias definitivas otorgadas a extranjeros en la Comuna de Padre Hurtado, teniendo su punto más alto en el primer semestre del 2020 con un total de 175 residencias otorgadas. Posteriormente, se produjo una baja importante de residencias para el segundo semestre del año 2020, pero luego se produjo un incremento consecutivo hasta el 2023.

FIGURA 3-8: Residencias definitivas, Comuna de Padre Hurtado.

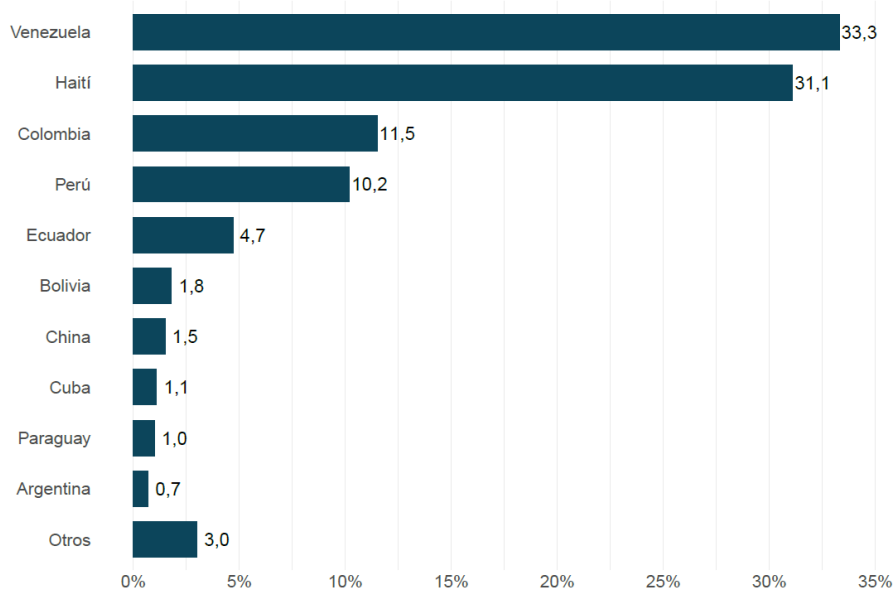
Gráfico 11: Residencias definitivas otorgadas 2013–primer semestre 2023



Fuente: “Minuta Población Migrante en la Comuna de Padre Hurtado”, Servicio Nacional de Migraciones, 2023.

De estas residencias aprobadas en la comuna, la mayoría pertenecen a personas de Venezuela con un 33,3%, en segundo lugar personas de Haití con un 31,1% y en un tercer lugar personas de Colombia con un 11,5% (ver FIGURA 3-9).

FIGURA 3-9: Porcentaje residencias definitivas, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: “Minuta Población Migrante en la Comuna de Padre Hurtado”, Servicio Nacional de Migraciones, 2023.

• ***Migración Nacional.***

La migración interna se entiende como el desplazamiento con traslado de residencia habitual desde un lugar de origen a un lugar de destino, ya sea entre regiones o desde una comuna a otra dentro de Chile. Según fue definido durante el último censo de 2017, por lugar de residencia habitual se entiende aquel en que la persona ha vivido a lo menos seis meses del último año, o bien, al que tiene intención de permanecer, al menos seis meses en el futuro.

La Región Metropolitana presenta una tasa de migración neta negativa, lo que da cuenta de una pérdida de población en la región a causa de los movimientos migratorios internos que se han registrado durante el período de observación. Pese a ello, más de la mitad de sus comunas presentan saldos y tasas positivas de migración, lo que muestra una tendencia atractiva de población, tanto desde otras comunas de la Región Metropolitana, como desde otras regiones del país. (INE, 2017)

27 comunas de la región presentan un saldo migratorio positivo, destacando Lampa y Colina como aquellas en donde se aprecia el mayor incremento neto, equivalente a 18.216 y 18.175 personas, respectivamente. Le siguen las comunas de Buin con un saldo positivo de 9.662 personas, San Miguel (8.633), Ñuñoa (8.315) y Padre Hurtado (8.233).

La comuna de Padre Hurtado, en comparación con las comunas vecinas de Peñaflor y Maipú, posee una menor cantidad de población no migrante (ver CUADRO 3-15), con un 73%, pero inferior al porcentaje a nivel regional (81%). Por otro lado, posee un porcentaje mayor que las otras comunas en relación a la migración intra regional con un 24%, que es también superior al porcentaje regional (15%).

CUADRO 3-15: Condición migratoria según comuna de residencia habitual, Región Metropolitana.

Comuna de residencia habitual	Total residentes habituales	NO Migrantes		Migrantes inter-regionales		Migrantes intra-regionales	
Total Región Metropolitana	6.132.855	4.975.480	81,1%	230.742	3,8%	926.633	15,1%
Padre Hurtado	55.408	40.613	73,3%	1.450	2,6%	13.345	24,1%
Santiago	304.138	188.655	62%	44.029	14,5%	71.454	23,5%
Peñaflor	80.143	66.871	83,4%	1.768	2,2%	11.504	14,4%
Maipú	471.089	413.064	87,7%	10.734	2,3%	47.291	10%

Fuente: Migración Interna en la Región Metropolitana, Censo 2017, INE.

La mayor parte de los inmigrantes que ha recibido la Comuna de Padre Hurtado, desde otras comunas de la Región Metropolitana, proceden de Maipú, con un 30,4% (ver CUADRO 3-16). En segundo lugar, se encuentra la comuna de Santiago con un porcentaje mucho menor (5,2%), seguida por la comuna de Peñaflor con un 5,2% y la comuna de Cerrillos con un 4,7%.

CUADRO 3-16: Principales comunas o regiones de origen de inmigrantes según porcentajes del total, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2017.

Comuna de residencia habitual	1° lugar de origen	%	2° lugar de origen	%	3° lugar de origen	%	4° lugar de origen	%	Otras comunas (%)	Total Inmigrantes
Padre Hurtado	Maipú	30,4	Santiago	5,24	Peñaflor	5,2	Cerrillos	4,7	54,4	14.795

Fuente: Migración Interna en la Región Metropolitana, Censo 2017, INE.

3.1.2 Caracterización de las viviendas.

3.1.2.1 Evolución del parque de viviendas.

- Número de Viviendas:

Conforme a la información disponible en el Censo de 2024, la Comuna de Padre Hurtado se registra un total de 28.793 viviendas (ver CUADRO 3-17 y FIGURA 3-10), con una marcada tendencia al alza durante los últimos años, producto de una activa dinámica habitacional, que se ha traducido en la construcción de nuevos conjuntos habitacionales por parte de inmobiliarias que ofrecen soluciones con mayor disponibilidad de terreno, a menor costo comparativo que otras comunas del Gran Santiago.

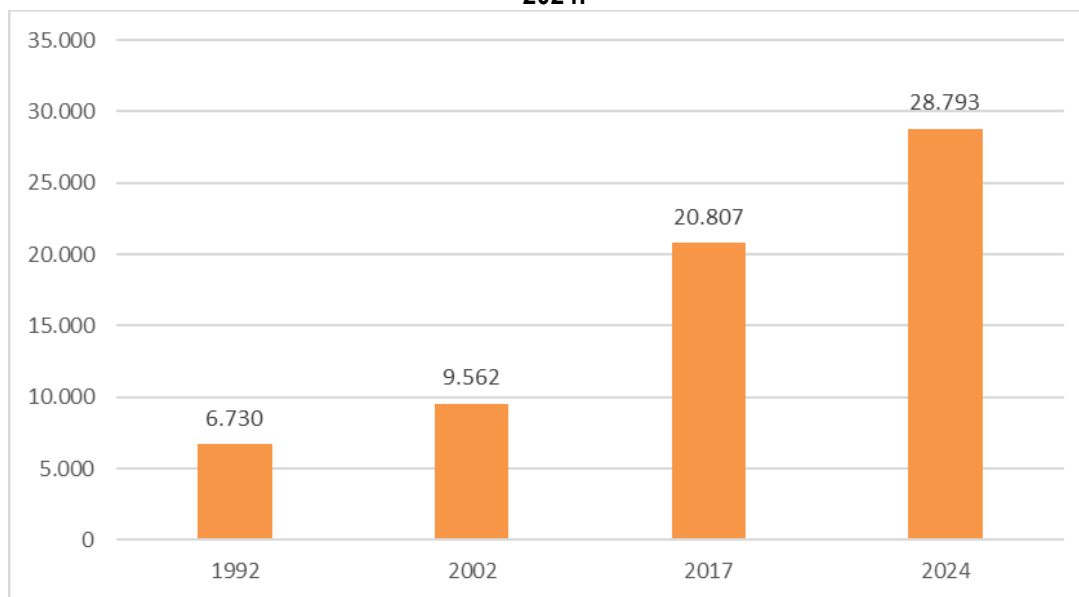
El 96,01% de las viviendas de la comuna corresponde a la tipología de “casas”, un 3,49% agrupa a las tipologías de “departamento en edificio, menos de un 2% comprende al tipo “mediagua, mejora, rancho o choza”, “vivienda tradicional” (ruka, pae u otras), “pieza en casa antigua o en conventillo”, “móvil” (carpa, casa rodante o similar) u “otro tipo de vivienda particular”. Es decir, el crecimiento habitacional en la comuna se caracteriza por un tipo de vivienda unifamiliar” (Censo, 2024).

CUADRO 3-17: Evolución del número de viviendas y variación intercensal, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.

Año	1992	2002	2017	2024	Variación 1992-2002	Variación 2002-2017	Variación 2017-2024
Número de viviendas	6.730	9.562	20.807	28.793	2.815	11.245	4.512

Fuente: Elaboración Propia sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017, 2024, INE.

FIGURA 3-10: Evolución del número de viviendas, Comuna de Padre Hurtado, Censos 1992, 2002, 2017 y 2024.



Fuente: Elaboración Propia sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017 y 2024, INE.

Al comparar ambos períodos de tiempo, se puede apreciar que el primer periodo de 1992 al 2002, la tasa de crecimiento de la comuna fue de un 3,54% mientras que entre los años 2002 y 2017 hubo un crecimiento del 5,28%, es decir, el doble del periodo anterior. Sin embargo, en el último periodo de tiempo, del 2017 al 2024, hubo un crecimiento del 4,71% menor al periodo anterior (ver CUADRO 3-18). Lo que va de la mano en conjunto con el proceso de aumento poblacional que ha sufrido la comuna. 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 3-19).

CUADRO 3-18: Tasas y variación anual promedio del número de viviendas, Comuna de Padre Hurtado, períodos 1992 – 2002, 2002 – 2017 y 2017-2024.

Período 1992-2002		Período 2002-2017		Período 2017-2024	
Tasa crecimiento anual	Variación total Viviendas	Tasa crecimiento anual	Variación total Viviendas	Tasa crecimiento anual	Variación total Viviendas 20807
3,54 %	2.815	5,28 %	11.245	4,71%	7.986

Fuente: Elaboración Propia sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017 y 2024, INE.

Así mismo, la evolución del número de hogares en la comuna también ha tenido un notorio aumento, pasando de 6.539 hogares en el año 1992 a 9.101 hogares en el año 2002 y de 18.608 a 26.139 del 2017 al 2024, junto con la variación del número de personas por vivienda, que pasó de 4,2 en 1992 a 2,8 en el 2024.

CUADRO 3-19: Evolución del número de personas por vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.

Año	1992	2002	2017	2024
Número de personas por viviendas	4,2	4,0	3,0	2,8
Número de hogares por año	6.539	9.101	18.608	26.139

Fuente: Elaboración Propia sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017 y 2024, INE.

- Ocupación de Viviendas:

En cuanto a las condiciones de ocupación, la mayor proporción corresponde a las “viviendas particulares ocupadas” (con moradores presentes y moradores ausentes), seguidas de las “viviendas particulares desocupadas” (ver CUADRO 3-20).

El número de viviendas ocupadas alcanzó en 1992 a 6.539 unidades, el cual aumentó a 9.101 unidades en 2002, hasta llegar a 18.203 viviendas en 2017 y subir a 25.319 en el 2024, con importantes variaciones en cada período (2.562 , 9.103 y 7.116 viviendas respectivamente), tal como se muestra en el CUADRO 3-21 y la FIGURA 3-11.

CUADRO 3-20: Evolución de la condición de ocupación de la vivienda, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.

Año	Viviendas Particulares Ocupadas (Moradores Presentes)	Viviendas Particulares Desocupadas (Moradores Ausentes)	En venta, para arriendo, abandonada u otro	De temporada (vacacional u otro)	TOTAL VIVIENDAS
1992	6.539	20	166	5	6.730
2002	9.101	96	345	20	9.562
2017	18.203	622	1.962	20	20.807
2024	25.319	1.634	1.326	514	28.793

1.- Viviendas Particulares Desocupadas (en venta, para arriendo, abandonada u otro).

2- Viviendas Particulares Desocupadas (de temporada).

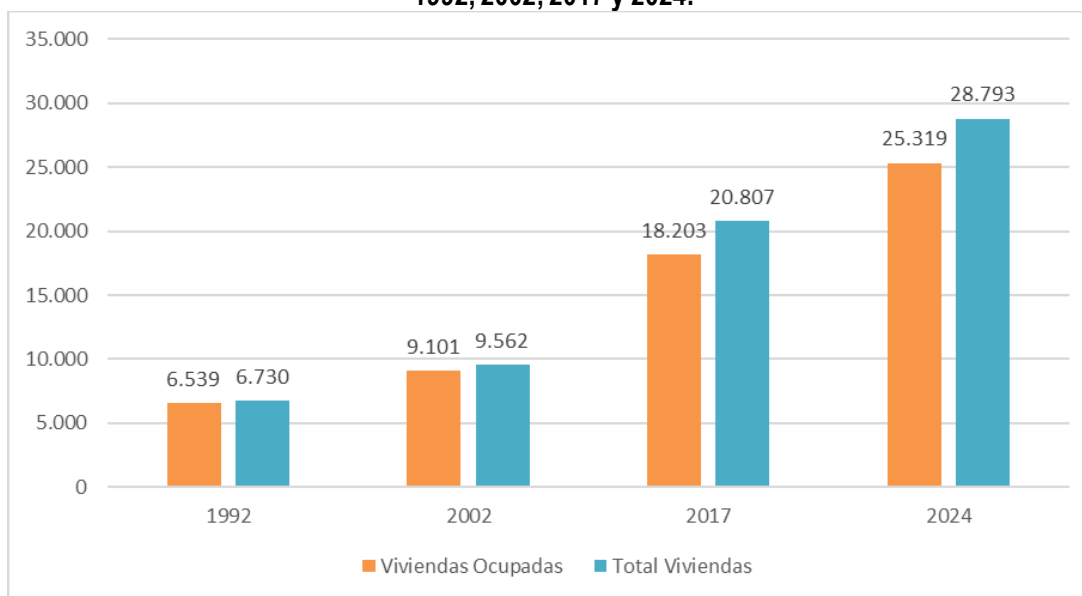
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017 y 2024, INE.

CUADRO 3-21: Evolución de la vivienda ocupada y variación intercensal, Comuna de Padre Hurtado, período 1992 – 2024.

Año	1992	2002	2017	2024	Variación 1992-2002	Variación 2002-2017	Variación 2017-2024
Viviendas ocupadas	6.539	9.101	18.203	25.319	2.562	9.103	7.116

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017 y 2024, INE.

FIGURA 3-11: Evolución del número de viviendas y viviendas ocupadas, Comuna de Padre Hurtado, Censos 1992, 2002, 2017 y 2024.

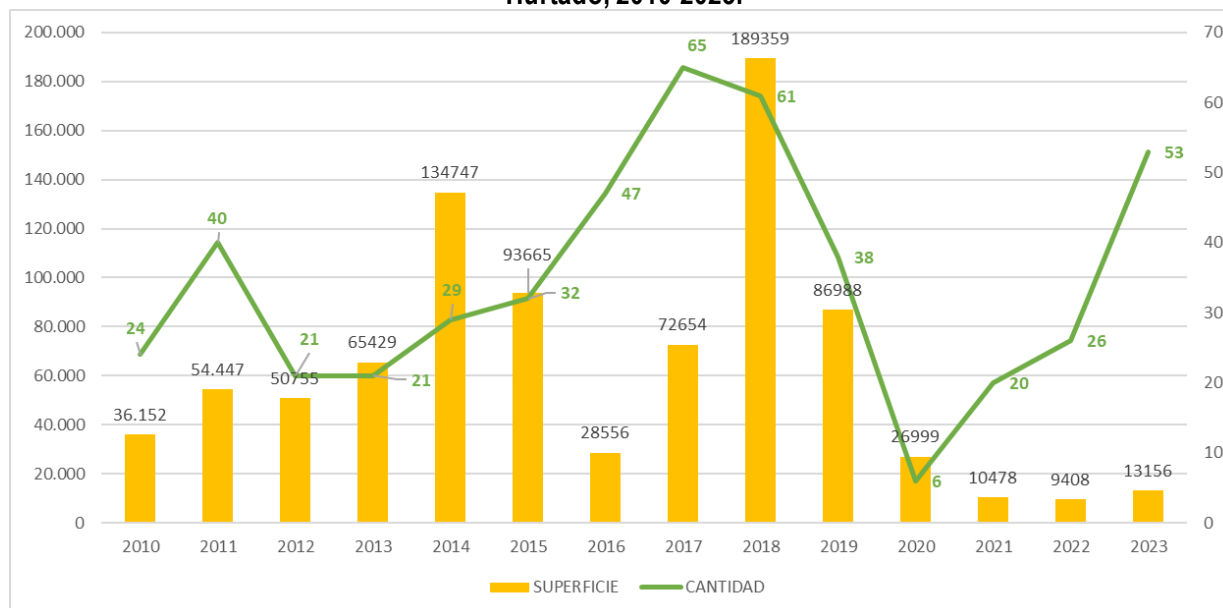


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de datos de los Censos de 1992, 2002, 2017 y 2024, INE.

3.1.2.2 Permisos de edificación.

La comuna de Padre Hurtado, junto con su crecimiento sostenido de población, ha tenido un aumento en sus permisos de edificación. El número de estos permisos entre los años 2010 y 2023 fue de un total de 483, con 872.793 m² aprobados. Los años 2014 y 2018 fueron los que tuvieron la mayor cantidad de superficie construida, siendo 2017 y 2018 donde se aprobaron la mayor cantidad de este tipo de permisos (ver FIGURA 3-12).

FIGURA 3-12: Superficie construida (m²) y número total de permisos de edificación, Comuna de Padre Hurtado, 2010-2023.



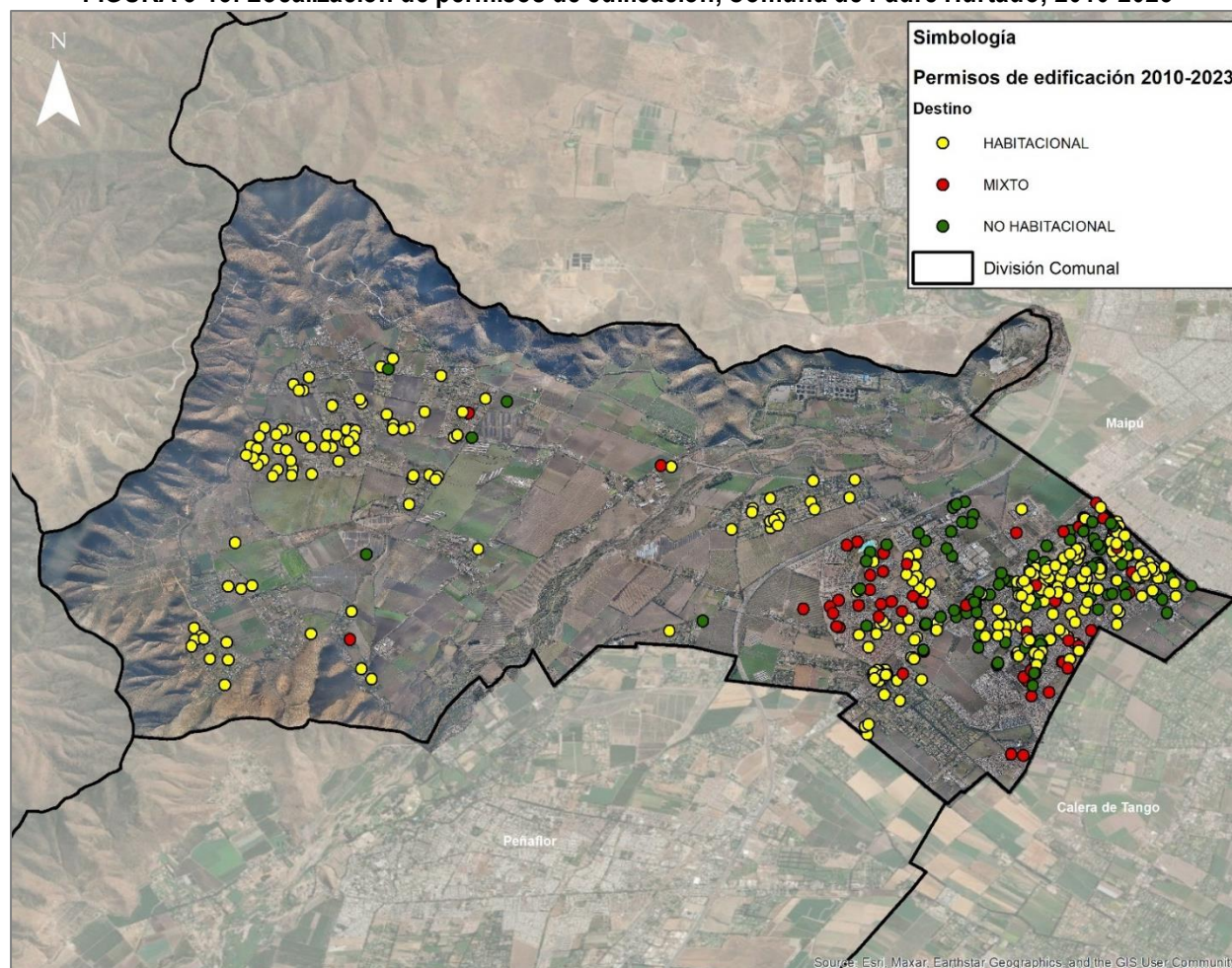
Fuente: INE, 2024.

Los permisos de edificación en la comuna se encuentran localizados mayoritariamente en el interior del área urbana. En tanto, el área rural está compuesta predominantemente de permisos de tipo habitacional, mientras que en el área

urbana es más heterogénea. Desde la Av. San Alberto Hurtado hasta el límite con la comuna de Calera de Tango, se emplaza la mayor cantidad de permisos de tipo habitacional, mientras que los no habitacionales se encuentran situados a lo largo del eje de la Av. San Alberto Hurtado (ver FIGURA 3-13).

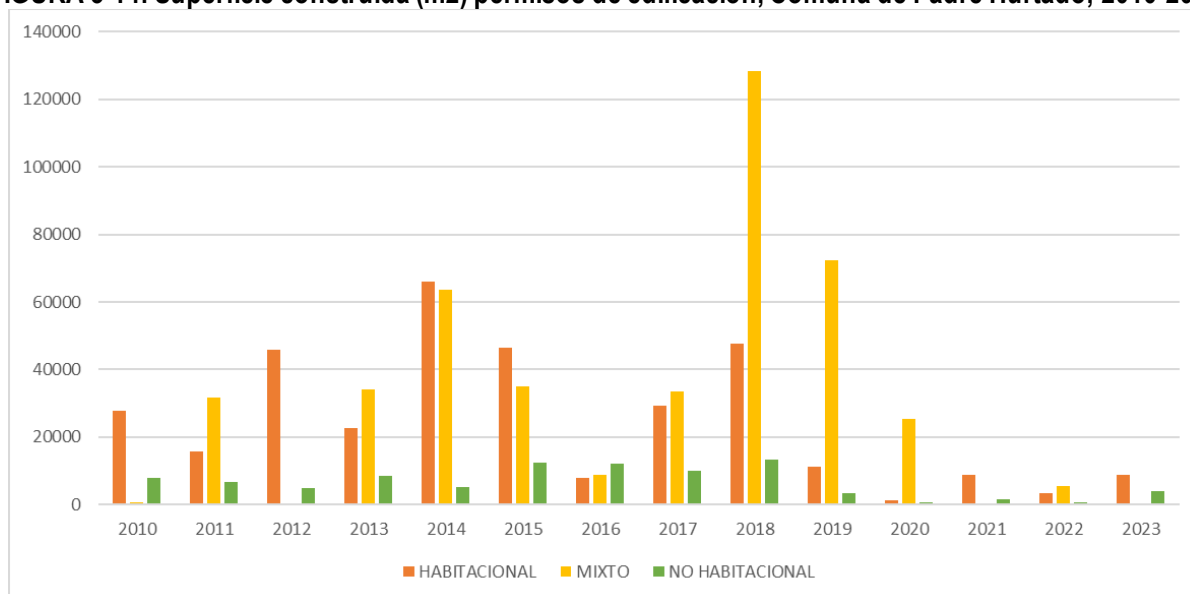
En la FIGURA 3-14 se muestra la superficie construida (m²) de los permisos de edificación, divididos por clasificación habitacional, mixta y no habitacional. La categoría habitacional predomina en la mayoría de los años, a excepción del año 2018, donde los permisos mixtos sobrepasaron con creces a la categoría habitacional. En el 2020 se produce otra gran diferencia entre los permisos mixtos y los habitacionales, ya que estos últimos predominan ampliamente, para luego cambiar completamente el año 2021, siendo los permisos mixtos los que predominaron.

FIGURA 3-13: Localización de permisos de edificación, Comuna de Padre Hurtado, 2010-2023



Fuente: INE, 2024

FIGURA 3-14: Superficie construida (m2) permisos de edificación, Comuna de Padre Hurtado, 2010-2023.



Fuente: Permisos de Edificación, INE, 2024.

En cuanto a los certificados de recepción final, en el período 2011 y 2021, los años 2016 y 2017 son los que poseen la mayor cantidad de certificados, con 1.432 y 1.249 viviendas respectivamente (ver CUADRO 3-22). En este intervalo de tiempo, se alcanzó a las 7.771 viviendas y un total de 102 certificados.

CUADRO 3-22: Certificados Recepción Final, Comuna de Padre Hurtado, 2011-2021.

Año	Número de Viviendas	Total de Certificados
2011	171	3
2012	572	10
2013	351	5
2014	557	7
2015	534	8
2016	1.432	16
2017	1.249	19
2018	644	8
2019	1.221	11
2020	191	5
2021	849	10

Fuente: Permisos de Edificación, INE, 2023.

3.1.2.3 Tipologías de viviendas.

En los tres censos, las viviendas tipo casa son absolutamente predominantes, representando el 91,16% en 2002, el 97,1% en 2017 y el 96,01% en 2024. Esto refleja el carácter mayoritariamente residencial unifamiliar de la comuna, con un desarrollo urbano enfocado en casas individuales, lo cual es coherente con su historial de expansión suburbana (ver CUADRO 3-23, CUADRO 3-24 y CUADRO 3-28). Los cuadros muestran un aumento progresivo de departamentos en edificio, partía de un número muy bajo en 2002 (11 unidades), para 2024 ya se contabilizan 883 departamentos, lo que representa el 3,49% del total. Esto sugiere una incipiente verticalización y diversificación del parque habitacional, probablemente vinculada a la creciente presión urbana y al aumento de la población.

CUADRO 3-23: Tipos de vivienda, Comuna de Padre Hurtado, 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: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo 2017, INE.

CUADRO 3-24: Tipos de vivienda, Comuna de Padre Hurtado, 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)
20.807	20.212	10	344	117	2	101	20
%	97,1	0,0%	1,7%	0,6%	0,0%	0,5%	0,1%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo 2017, INE.

CUADRO 3-25: Tipos de vivienda, Comuna de Padre Hurtado, Censo 2024.

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
28.793	27.257	1.364	47	44	3	78
%	94,7%	4,8%	0,2%	0,2%	0,01%	0,5%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo 2024, INE.

3.1.2.4 Nivel de hacinamiento.

El nivel de hacinamiento, corresponde a una definición cuantitativa, respecto a la cantidad de personas por vivienda, que no cuentan con habitaciones suficientes para responder al total de moradores. En esta definición, se consideran todas las viviendas particulares ocupadas con moradores presentes y que cuentan con más de 2,5 personas por dormitorio.

En el CUADRO 3-26 se puede apreciar que del total de 18.203 viviendas ocupadas con moradores presentes censadas en 2017, el 12,2% presentaban alguna condición de hacinamiento.

CUADRO 3-26: Número de viviendas por índice de hacinamiento, Comuna de Padre Hurtado, 2017.

	Viviendas sin Hacinamiento (menos de 2,5 personas por dormitorio)	Viviendas con Hacinamiento Medio (entre 2,5 y menos de 5 personas por dormitorio)	Viviendas con Hacinamiento Crítico (más de 5 personas por dormitorio o sin dormitorio)	Viviendas donde no se reporta cantidad de dormitorios (hacinamiento ignorado)
	16.099	1.366	104	634
%	87,9%	8,4%	0,7%	3,1%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes de la Biblioteca del Congreso Nacional, SIIT 2017.

A partir de los datos del cuadro anterior, es posible concluir que un 8,4% presentó una condición de hacinamiento medio (1.366 viviendas), en tanto, que el hacinamiento crítico alcanzó al 0,7%, correspondiente a 104 viviendas. Por otra parte, el 87,9% no presentaron esta condición, pues, como se señaló anteriormente, se trata de viviendas que tuvieron una ocupación promedio inferior a 2,5 personas.

3.1.3 Síntesis de tendencias y proyecciones de población y vivienda.

Entre 1992 y 2035, la comuna de Padre Hurtado experimentará un crecimiento sostenido tanto en su número de viviendas como en su población. Según las proyecciones, **el total de viviendas pasará de 6.730 a 34.463, mientras que la población aumentará de 28.796 a 99.819 personas**. Este incremento representa más de cinco veces en la cantidad de viviendas y cerca de un 246,6% de aumento poblacional, lo que evidencia un proceso continuo de expansión urbana y consolidación residencial a lo largo de más de cuatro décadas. El periodo más acelerado de crecimiento se observa entre 2002 y 2017, cuando las viviendas aumentaron en un 117,6% y la población en un 85%. Esta etapa coincide con la transformación de Padre Hurtado en una comuna dormitorio, con un fuerte desarrollo inmobiliario y una alta demanda de suelo urbano. A partir de 2017, aunque el crecimiento continúa, **comienza a moderarse, señalando un cambio hacia una etapa de maduración urbana donde la velocidad de expansión disminuye, pero se mantiene constante**.

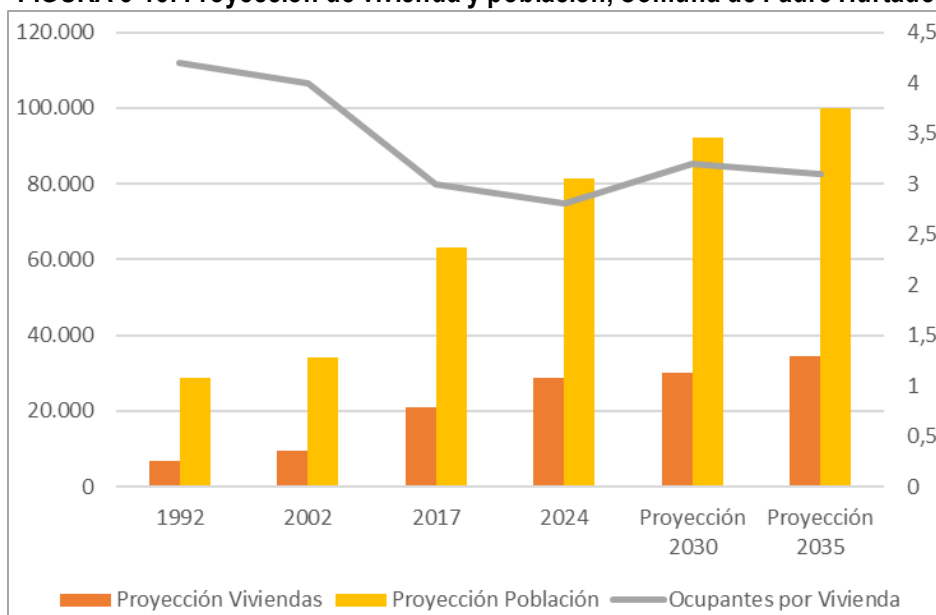
Un dato particularmente revelador es la disminución progresiva del número de ocupantes por vivienda. En 1992 el promedio era de 4,2 personas por unidad habitacional, cifra que disminuye a 3,1 personas proyectadas para 2035. Este cambio refleja transformaciones sociales importantes, como la reducción del tamaño de los hogares, el aumento de viviendas unipersonales o nucleares y la tendencia a la separación generacional en distintas unidades de vivienda. Finalmente, aunque hacia 2035 las tasas de crecimiento comienzan a estabilizarse (15% para viviendas y 12,5% para población), la comuna continúa en expansión. En el CUADRO 3-27 y en la FIGURA 3-15 se representa la evolución de proyección vivienda y de población estimada hasta el año 2035.

CUADRO 3-27: Proyección de vivienda y población, Comuna de Padre Hurtado.

Año	Viviendas	Ocupantes por Vivienda	Variación Porcentual	Población	Variación	Variación Porcentual
CENSO 1992	6.730	4,2		28.796	-	
CENSO 2002	9.562	4	42%	34.257	5.461	19%
CENSO 2017	20.808	3	118%	63.250	28.993	85%
CENSO 2024	28.793	2,8	21,70%	81.243	17.993	28,40%
Proyección año 2030	29.956	3,2	13,40%	92.155	10.912	13,40%
Proyección año 2035	34.463	3,1	8,30%	99.819	7.664	8,30%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CENSO 2017 y CENSO 2024, Proyección Población 2030-2035, INE.

FIGURA 3-15: Proyección de vivienda y población, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CENSO 2017, y CENSO 2024 y Proyección Población 2030-2035, INE.

3.2 SISTEMA FÍSICO NATURAL Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES

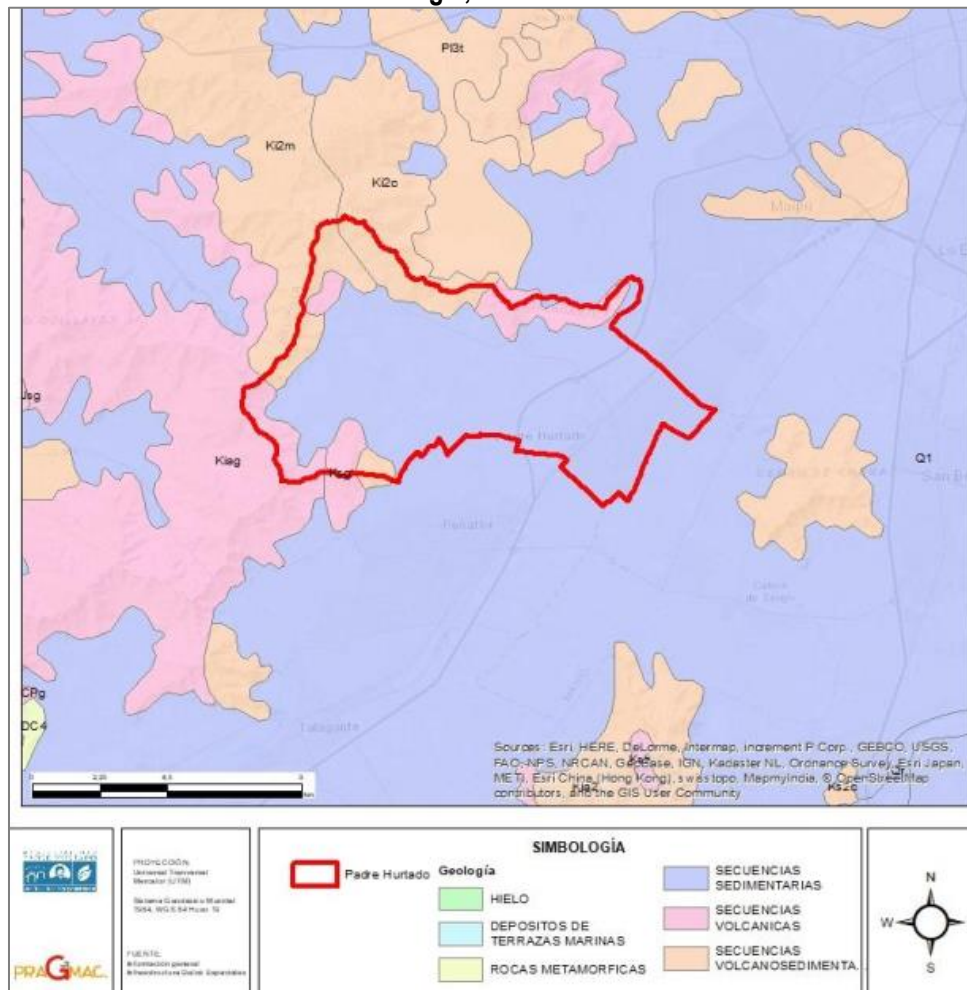
3.2.1 Caracterización del medio físico.

3.2.1.1 Geología y Geomorfología.

En la zona central de Chile, las macro formas del relieve presentan las siguientes unidades geomorfológicas: Cordillera de la Costa, Depresión Central y Cordillera Principal, todas las cuales tienen forma de franjas orientadas en sentido N-S.

La Comuna de Padre Hurtado, así como la casi totalidad de la ciudad de Santiago se emplaza en la Depresión Intermedia, la cual está constituida por una depresión tectónica rellena de sedimentos que constituyen un plano levemente inclinado hacia el oeste, formado sobre un basamento de rocas estratificadas (sedimentarias y volcánicas) y rocas intrusivas (Brantt, 2011). De acuerdo a SERNAGEOMIN (2010) la formación de esta cuenca está asociada a secuencias sedimentarias, producto de procesos aluviales, fluviales, lacustres y volcánicos. Como se observa en la figura siguiente, la zona de Padre Hurtado, está formada por una secuencia sedimentaria y, específicamente, por un suelo definido como Ripio de Santiago (Qrs), el que está formado por aportes del río Mapocho en la zona norte y por el río Maipo en la zona sur. Esta unidad está constituida por bolones menores de 20 centímetros, acompañados por gravas limosas, gravas arcillosas, arenas limosas, limos y arcillas (Valenzuela, 1978).

FIGURA 3-16: Geología, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: PLADECO de Padre Hurtado, 2022-2027.

Hacia el límite noroeste de la comuna, se desprende parte de un cordón montañoso (ver FIGURA 3-16), formación de secuencias volcanosedimentarias (Ki2m), compuesta por lavas andesíticas y basálticas, tobas y brechas volcánicas y sedimentarias, areniscas y calizas fosilíferas. Y hacia el suroeste se dispone parte de un cordón de la Cordillera de la Costa (Kiag), formada por Dioritas y monzodioritas de piroxeno y hornblenda, granodioritas, monzogranitos de hornblenda y biotita (Sernageomin, 2010).

3.2.1.2 Hidrología.

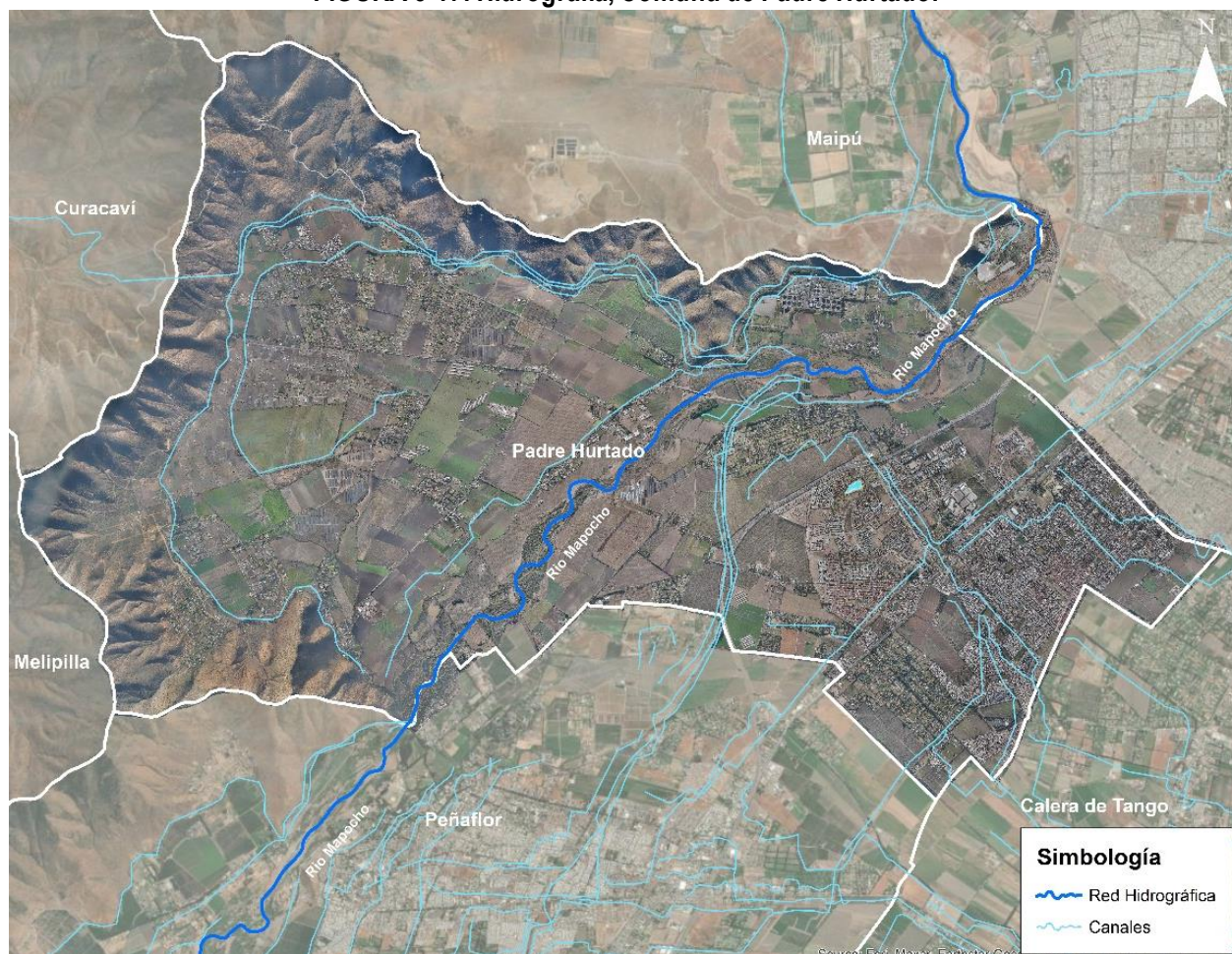
La Comuna de Padre Hurtado se sitúa en el sector centro de la Región Metropolitana, caracterizada por amplias zonas de cultivos junto a zonas residenciales consolidadas, correspondiente a diversas actividades, insertas en la cuenca del río Maipo y subcuenca del Río Mapocho Bajo, la que, del mismo modo, contiene a la subcuenca “Río Mapocho entre Zanjón de la Aguada y Río Maipo”.

Los recursos hídricos de la comuna están asociados a la presencia del Río Mapocho, junto con importantes napas subterráneas, que en los sectores ubicados al poniente de la comuna han sido canalizados para riego, junto con abastecer el consumo de agua potable de la población de Padre Hurtado. El Río Mapocho, se caracteriza por su régimen nival, es decir, aumenta su caudal a causa de los deshielos cordilleranos que se producen en verano. De todas formas, su caudal se mantiene presente durante todo el año, por lo que la red de acequias y canales de riego abastece a la comuna de forma permanente (CIREN, 2026).

El escurrimiento del río Mapocho es de tipo exorreico, es decir, la circulación de sus aguas es superficial y desemboca en el mar. En los meses de invierno se producen crecidas del río, pero son puntualmente de origen pluvial. Los caudales máximos del río Mapocho se producen en los meses de noviembre y diciembre producto de los deshielos. En esta época se aprovechan sus aguas para el riego, lo cual permite un mayor desarrollo de la actividad agrícola en el área, pues la red de canales y acequias, derivadas del río Mapocho, aseguran el riego permanente para los cultivos (CIREN, 2026).

De acuerdo con la información entregada por la DGA (1983) en el “Estudio de previsión de crecidas: Río Mapocho”, el primer tramo del río se desarrolla en los cordones montañosos de la precordillera de Santiago. En el centro de Santiago la cuenca aportante al río Mapocho alcanza unos 1.100 km². En el caso de Padre Hurtado, es drenada por el curso medio de este río, atravesando la comuna de norte a sur, siendo su presencia un recurso indispensable para las actividades y la vocación agrícola de su territorio (ver FIGURA 3-17).

FIGURA 3-17: Hidrografía, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia en base a IDE, 2017

3.2.1.3 **Clima.**

Según la clasificación de Köppen modificada, la Comuna de Padre Hurtado, se inscribe totalmente en el tipo climático Csb, Templado cálido con lluvias invernales, como se puede apreciar en la FIGURA 3-18:

La comuna presenta un clima mediterráneo de estación seca prolongada e inviernos moderados en cuanto a precipitaciones y temperatura, al igual que todas las comunas que se encuentran en la Región Metropolitana. Esto implica un clima de estaciones marcadas, temperaturas moderadas e importantes oscilaciones térmicas. La estación seca dura alrededor de 8 meses, entre septiembre y abril, aproximadamente.

La temperatura media anual es de 23° C, siendo el mes de enero el más cálido con una media máxima promedio de 29,9° C, mientras que junio es el mes más frío con una media mínima de 2,4° C (ver CUADRO 3-28). El clima para el desarrollo de la agricultura es ideal, con precipitaciones que complementan el riego por canales, y horas de frío y sol que permiten el desarrollo de los cultivos de distintas especies como frutales, hortalizas, praderas, etc.

FIGURA 3-18: Clima, Región Metropolitana



Fuente: CIREN, 2016.

CUADRO 3-28: Clima, Comuna de Padre Hurtado.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Día	28	28	27	23	18	14	13	15	17	21	24	26
Noche	13	13	12	10	7	5	3	4	5	7	9	11

Fuente: Cuandovisitar.cl (<https://www.cuandovisitar.cl/chile/padre-hurtado-1099159/>)

3.2.1.4 Precipitaciones.

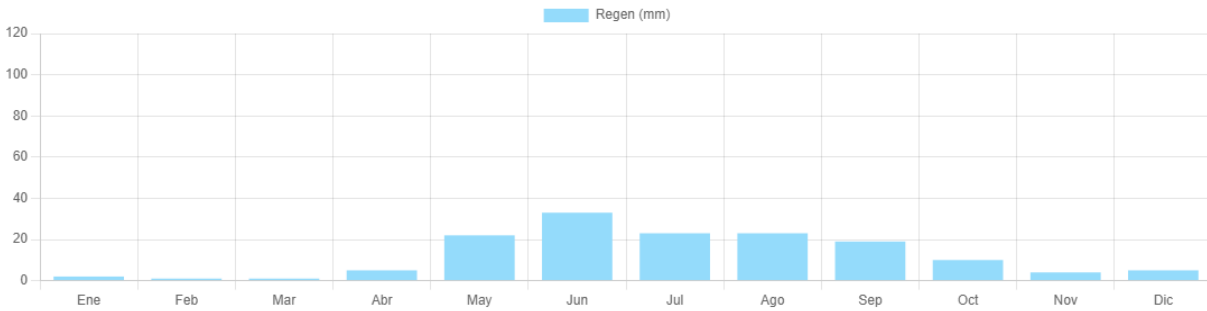
Respecto a las precipitaciones, la media anual es de 147 mm. No llueve durante 301 días por año, la humedad media es del 49% y el Índice UV es 4, y los meses en que más llueve en la comuna es durante el invierno, en los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre (ver CUADRO 3-29 y FIGURA 3-19).

CUADRO 3-29: Precipitaciones, Comuna de Padre Hurtado.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Precipitación	2	1	1	5	22	33	23	23	19	10	4	5
Días de lluvia	1	1	2	3	5	6	7	7	6	5	2	2
Días secos	30	27	29	27	26	24	24	24	24	26	28	29

Fuente: Cuandovisitar.cl (<https://www.cuandovisitar.cl/chile/padre-hurtado-1099159/>)

FIGURA 3-19: Gráfico de precipitaciones, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Cuandovisitar.cl (<https://www.cuandovisitar.cl/chile/padre-hurtado-1099159/>)

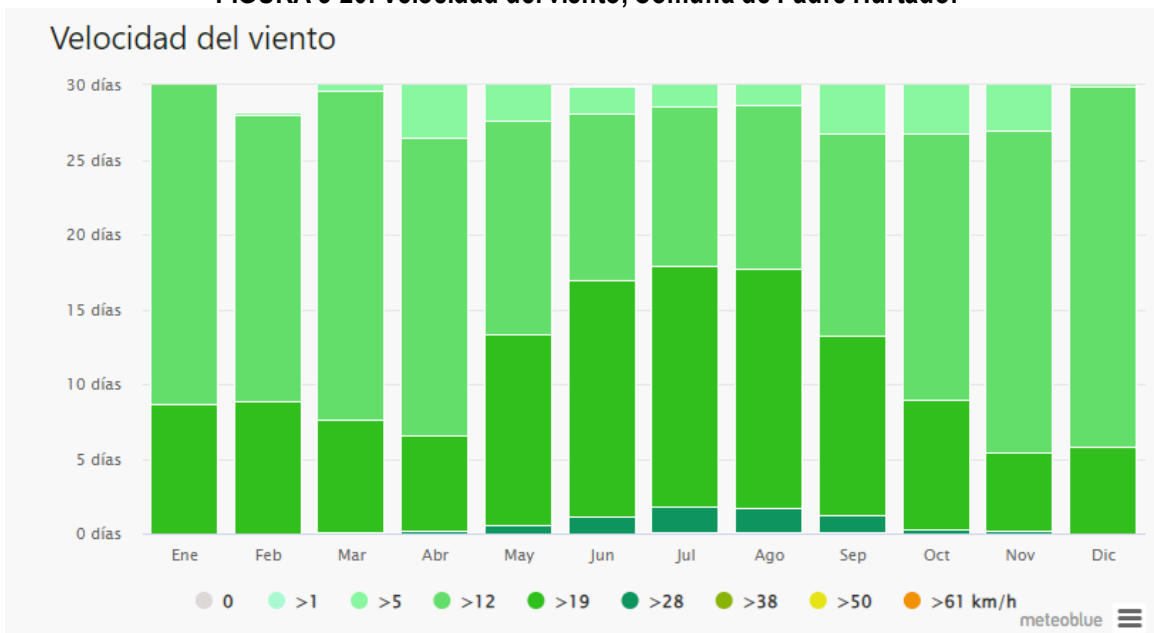
Actualmente, de las 104 comunas en Chile que están bajo el decreto de escasez hídrica, 23 corresponden a la Región Metropolitana, las que fueron calificadas según criterios hidrometeorológicos, es decir, tomando los datos de precipitación, caudales de ríos, volúmenes de embalses y condiciones de los acuíferos, siendo 13.865 km² y 255.637 las personas afectadas.

En particular, la Comuna de Padre Hurtado, fue declarada por el MOP como zona de escasez hídrica el pasado 25 agosto de 2021 (Decreto MOP N° 175). Este Decreto también incluye a las comunas Peñaflor, Talagante y El Monte, de la provincia de Talagante, Región Metropolitana de Santiago. Lo anterior, con el objeto de arbitrar las medidas necesarias para procurar el abastecimiento hídrico e implementar medidas extraordinarias que contribuyan a superar la escasez del recurso hídrico. (PLADECO de Padre Hurtado, 2022).

3.2.1.5 Vientos.

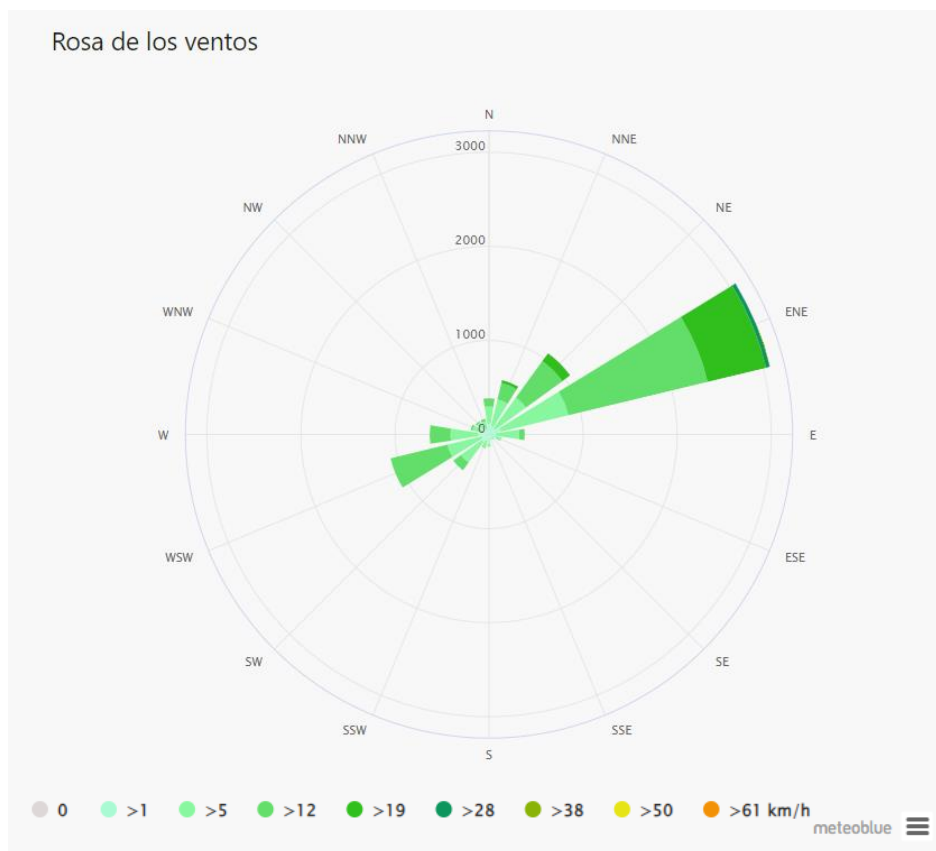
Los vientos de la Comuna de Padre Hurtado, se mantienen en un promedio de menos de 12 km/h durante el año, pero los meses en los que sobrepasa los 20 km/h es en mayo, junio, julio, agosto y septiembre, aunque estos se mantienen por menos de 5 días durante el mes (ver FIGURA 3-20 y FIGURA 3-21).

FIGURA 3-20: Velocidad del viento, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Meteoblue.com (https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/padre-hurtado_chile_3877794)

FIGURA 3-21: Rosa de los vientos, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Meteoblue.com (https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/padre-hurtado_chile_3877794)

3.2.2 Actividad agropecuaria: suelos y canales.

3.2.2.1 Identificación y caracterización de los suelos.

La conformación de los suelos se origina a partir de la combinación de factores relacionados principalmente al clima y la vegetación predominante. Estos cumplen variadas funciones ambientales y productivas: son hábitat para el desarrollo de organismos vivos, determinan el balance hídrico, actúan como filtro y transformador de sustancias orgánicas e inorgánicas, constituyen un elemento base del paisaje y espacios recreativos, responsables del mantenimiento de los ciclos biogeoquímicos (nutrientes) y representan la base para la producción silvoagropecuaria.

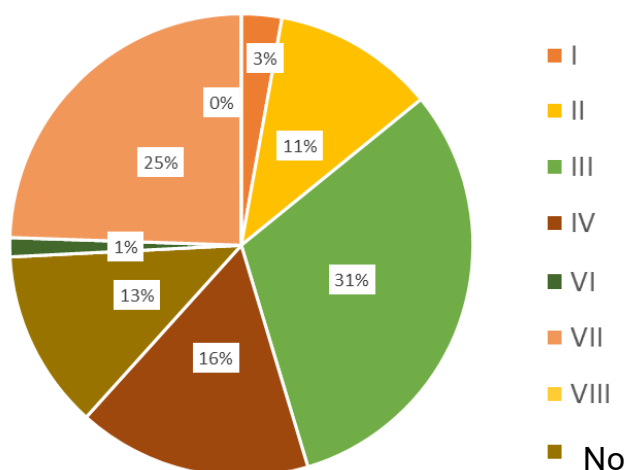
En relación con las capacidades del uso del suelo, constituye una clasificación que ordena los distintos suelos, en función de su aptitud natural para desarrollar actividades silvoagropecuarias. Esta clasificación permite comprender de manera general las dificultades y potenciales riesgos que pueden presentar los suelos al emplearlos en alguna actividad productiva, por lo que se basa en la capacidad natural del suelo para producir.

Los suelos de clases de capacidad de uso I, II y III son suelos profundos, estructurados, de buena fertilidad natural y de baja pendiente, por lo que son muy buenos sostenedores de vida animal y vegetal, así como participantes activos en el ciclo hidrológico. En el ámbito nacional, los suelos de clase I a III son muy escasos, constituyendo menos del 1,4% de todos los suelos, la mayoría se encuentran en la Región Metropolitana de Santiago, donde ocupan 210.000 ha, correspondientes al 14% de la superficie regional. Por su parte, el 70% de la superficie de la región posee suelos clasificados en categoría VIII, que representan territorios con una alta fragilidad y vulnerabilidad ambiental.

La FIGURA 3-22 resume las clases de capacidad de usos de suelo presentes en toda la comuna, donde se registran suelos pertenecientes a la clase I, correspondientes a aquellos con mayor productividad para el desarrollo de

agricultura intensiva. Sin embargo, estos corresponden sólo al 2,8% del total del territorio (328 ha), localizándose en el sector de la Laguna, cerca de la Ruta 78 y del condominio La Primavera (ver FIGURA 3-23).

FIGURA 3-22: Superficies de Suelos por Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Padre Hurtado.



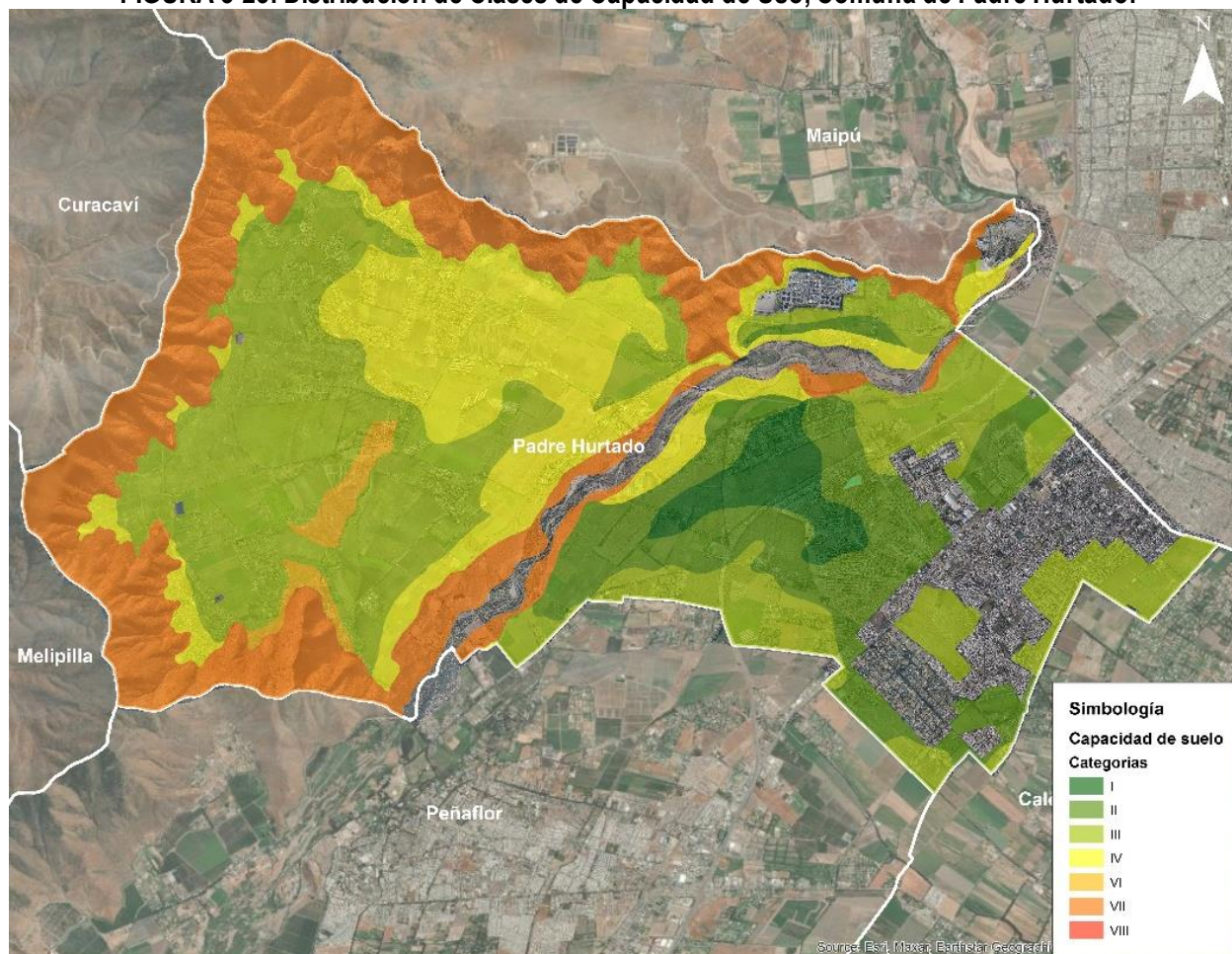
Fuente: Estudio Agrológico Región Metropolitana (CIREN, 2013). Elaboración Propia.

Los suelos II y III, en su conjunto, corresponden a 4.949 ha, equivalente a un 42% del territorio comunal. Estos suelos son aquellos que tienen potencial para el desarrollo agrícola, en la medida que apliquen técnicas al regadío y laboreo. Estos se localizaban, principalmente, en torno a ex Camino a Valparaíso y en el sector noroeste montañoso de la comuna (ver FIGURA 3-23). El suelo tipo III es el que predomina en la comuna con un 31% del territorio comunal.

Dispersos en diversos sectores del territorio comunal se encuentran los suelos clase IV y VI, de aptitud ganadera y forestal, representando en conjunto un 17% de la superficie comunal, correspondiente a 2.054 ha. Las mayores áreas unificadas donde se localiza esta clase de suelos se sitúan alrededor del Río Mapocho (ver FIGURA 3-23).

Los suelos clase VII, corresponden a una superficie de 1.957,2 ha, equivalentes al 24% del territorio comunal (ver FIGURA 3-23). Estos suelos tienen recomendación de uso, en términos de uso potencial, para la actividad silvoagropecuaria. Se localizan, principalmente en el borde del cordón montañoso. Finalmente, los suelos clase VIII, ocupan el 0,002% de la comuna y equivalen a 0,345 ha.

FIGURA 3-23: Distribución de Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Estudio Agrológico Región Metropolitana (CIREN, 2015). Elaboración Propia.

3.2.2.2 Canales de regadío.

Dentro de la comuna existe un total de 20 canales que, casi en su totalidad, se abastecen de la fuente del Río Mapocho, excepto el canal Rinconada que se abastece del Zanjón de la Aguada. El 70% de los canales pertenecen a diferentes asociaciones de canalistas (ver CUADRO 3-30 y FIGURA 3-24).

CUADRO 3-30: Identificación de Canales, Comuna de Padre Hurtado.

N°	Nombre Canal	Origen	Fuente	Canalistas responsables
1	Rinconada	Zanjón de la Aguada	Zanjón de la Aguada	Comunidad de aguas del canal la rinconada (Zanjón de la Aguada)
2	De Curato	Común asociación canales del Maipo	Río Maipo 1a Sección	-
3	Castillo y Santa Cruz	Río Mapocho	Río Mapocho	Asociación de canalistas de la sociedad del canal santa cruz (Mapocho)
4	Cristalería	Lo Espejo	Río Maipo 1a Sección	Asociación de canalistas del canal de espejo
5	Bombilla	Río Mapocho	Río Mapocho	-
6	San Borja	Santa cruz	Río Maipo 1a Sección	Asociación de canalistas del canal santa cruz (Maipo)
7	Santa Cruz	Castillo y santa cruz	Río Mapocho	-
8	Santa Rosa de Chena	Camino Lonquén	Río Maipo 1a Sección	Comunidad de aguas de la canal Santa Rosa de Chena
9	Santa Cruz	Común asociación canales del Maipo	Río Maipo 1a Sección	Asociación de canalistas del canal Santa Cruz (Maipo)

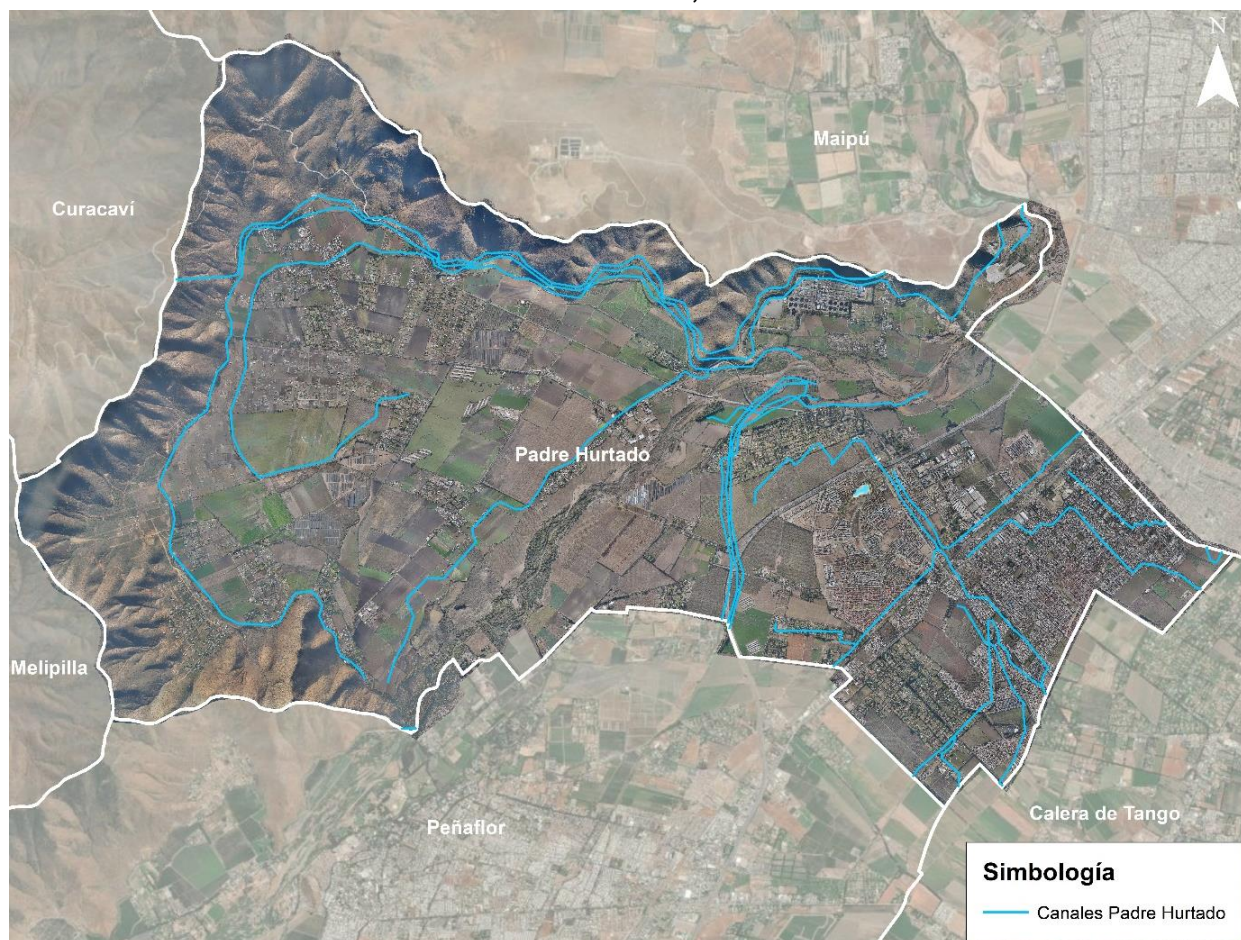
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	Nombre Canal	Origen	Fuente	Canalistas responsables
10	Triunfo de Chile	Curato	Río Maipo 1a Sección	-
11	Castillo	Castillo y santa cruz	Río Mapocho	Asociación de canalistas del canal castillo
12	Esperanza bajo	Río Mapocho	Río Mapocho	Asociación de canalistas del canal bajo de la esperanza
13	Larraín	Común asociación canales del Maipo	Río Maipo 1a Sección	-
14	Camino Lonquén	Lo Espejo	Río Maipo 1a Sección	Asociación de canalistas del canal de espejo
15	Las Mercedes	Río Mapocho	Río Mapocho	Asociación de canalistas del canal de las Mercedes
16	Mallarauco	Río Mapocho	Río Mapocho	Asociación de canalistas del canal de Mallarauco
17	Los Aromos	Esperanza Bajo	Río Mapocho	Asociación de canalistas del canal bajo de la esperanza
18	Esperanza alto	Río Mapocho	Río Mapocho	Comunidad de aguas del canal alto la esperanza
19	Romero	Río Mapocho	Río Mapocho	Asociación de canalistas del canal Romero
20	La Primavera	Santa Cruz	Río Maipo 1a Sección	Asociación de canalistas del canal Santa Cruz (Maipo)

Fuente: Sistema de Información Integral de Riego, 2023.

En la FIGURA 3-24 se puede ver que la Comuna de Padre Hurtado, presenta un sistema de canales, incluso dentro del sector urbano, atravesándolo de este a oeste.

FIGURA 3-24: Identificación de Canales, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Sistema de Información Integral de Riego, 2023

3.2.3 Condicionantes ambientales.

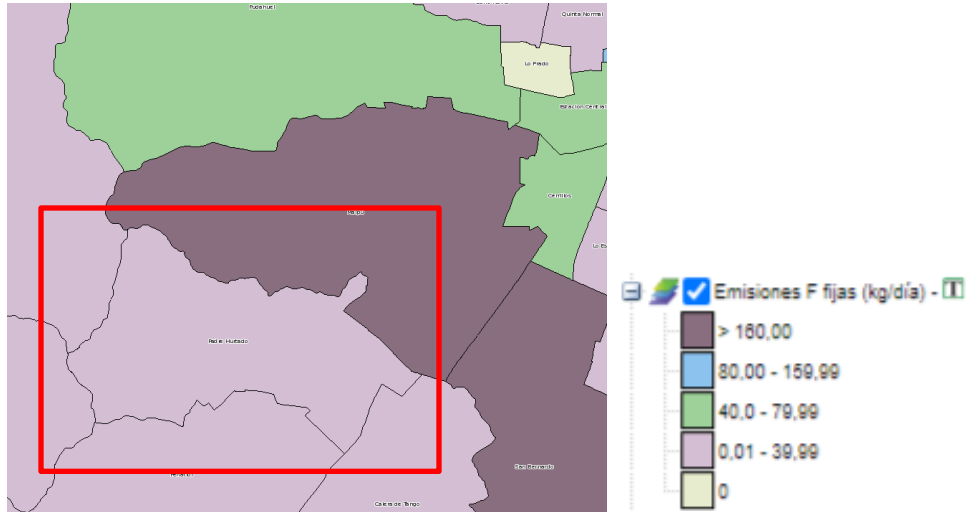
- *Emisión de fuentes fijas:*
 - La contaminación atmosférica es la suma de las emisiones de fuentes fijas y las emisiones de fuentes móviles. Se pueden considerar fuentes fijas a la industria o actividad que genera quemas abiertas controladas en zonas rurales, así como descargas de humos, gases, vapores, polvos o partículas por ductos o chimeneas, a emisiones fugitivas o dispersas de contaminantes por actividades de explotación minera a cielo abierto, se incluye incineración, procesos susceptibles de producir emisiones de sustancias tóxicas, producción de lubricantes y combustibles, refinación y almacenamiento de petróleo y sus derivados, así como procesos fabriles petroquímicos, operaciones de plantas termoeléctricas, industria química, reactores nucleares, etc.
 - Para la Comuna de Padre Hurtado, el compuesto que más se genera corresponde al dióxido de carbono (CO₂), con un total de 154.564,2034 toneladas al año, seguido del óxido de nitrógeno con un total de 1.606,74 toneladas al año (ver CUADRO 3-31).
 - Los efectos de la contaminación en el aire asociados al crecimiento industrial son, en la actualidad, una de las mayores preocupaciones ambientales en el país. El seguimiento y control de las emisiones es indispensable para mejorar la calidad del aire y, por ende, la salud de los habitantes. Sin embargo, la Comuna de Padre Hurtado al comparar sus emisiones de fuentes fijas con las otras comunas de la región, estas se encuentran en uno de los niveles más bajos, como se puede ver en la FIGURA 3-25. A diferencia de la comuna colindante de Maipú, que se presenta de color más oscuro, pasando los 160.000 kg de emisiones por día.

CUADRO 3-31: Contaminante de fuentes fijas, Comuna de Padre Hurtado.

Contaminante	Cantidad	Medida
Arsénico	0,000113296	ton/año
Benceno	0,006970131	ton/año
Compuestos Orgánicos Volátiles	61,10057763	ton/año
Dibenzoparadioxinas policloradas y furanos (PCDD/F)	1,86106E-07	ton/año
Dióxido de azúfre (SO ₂)	0,3319518	ton/año
Dióxido de carbono (CO₂)	154.564,2034	ton/año
Material particulado	4,000362917	ton/año
Mercurio	0,00013676	ton/año
Monóxido de carbono	203,8303477	ton/año
MP10	12,59397449	ton/año
MP2,5	12,30408844	ton/año
Nitrógeno amoniacal (o NH ₃)	1,788395506	ton/año
NOx	1.606,745537	ton/año
Plomo	0,000281233	ton/año
Tolueno / metil benceno / Toluol / Fenilmetano	0,00692872	ton/año
Total general	156.466,9131	ton/año

Fuente: MMA, 2021.

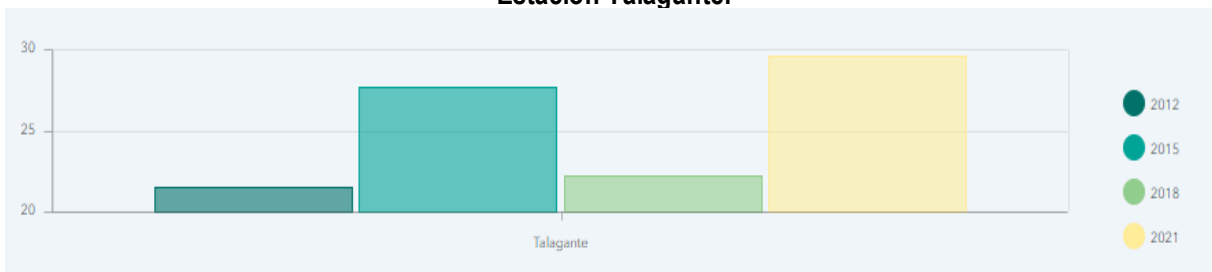
FIGURA 3-25: Emisión de fuentes fijas de material particulado, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Geoportal (<http://geoportal.asrm.cl/>)

- **Concentración de Material Particulado Fino Respirable (MP 2,5) media mensual:**
 - Corresponde a la concentración media mensual de material particulado con diámetro aerodinámico menor o igual que 2,5 micrones, obtenida a partir de los valores efectivamente medidos de concentración de 24 horas en cada Estación de Monitoreo con Representatividad Poblacional (EMRP), durante un mes calendario. Las series cronológicas están disponibles.
 - La medición de esta variable representa el aporte de diferentes componentes sobre el volumen de aire monitoreado en un determinado momento y lugar. De esa manera, muchas de las estaciones de monitoreo, especialmente aquellas ubicadas en zonas urbanas, estén midiendo el impacto de una fuente en particular, además, de varias otras actividades tales como tránsito vehicular, quema de combustibles en el ámbito comercial o doméstico, uso de solventes o compuestos volátiles, etc.
 - Al no tener una zona de medición en la Comuna de Padre Hurtado, se utilizaron los datos del sector más cercano, siendo el centro de monitoreo de la comuna de Talagante. La FIGURA 3-26 muestra valores más o menos constantes para todo el período. La concentración de MP 2,5 no superó los 27,7 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) que se registraron para esta estación en 2015. El valor más bajo se registró durante 2012 con 21,5 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Desde 2018 en adelante se ha experimentado un alza llegando a presentar un total de 29,6 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) durante 2021.

FIGURA 3-26: Promedio anual de concentración media mensual de material particulado fino respirable, Estación Talagante.



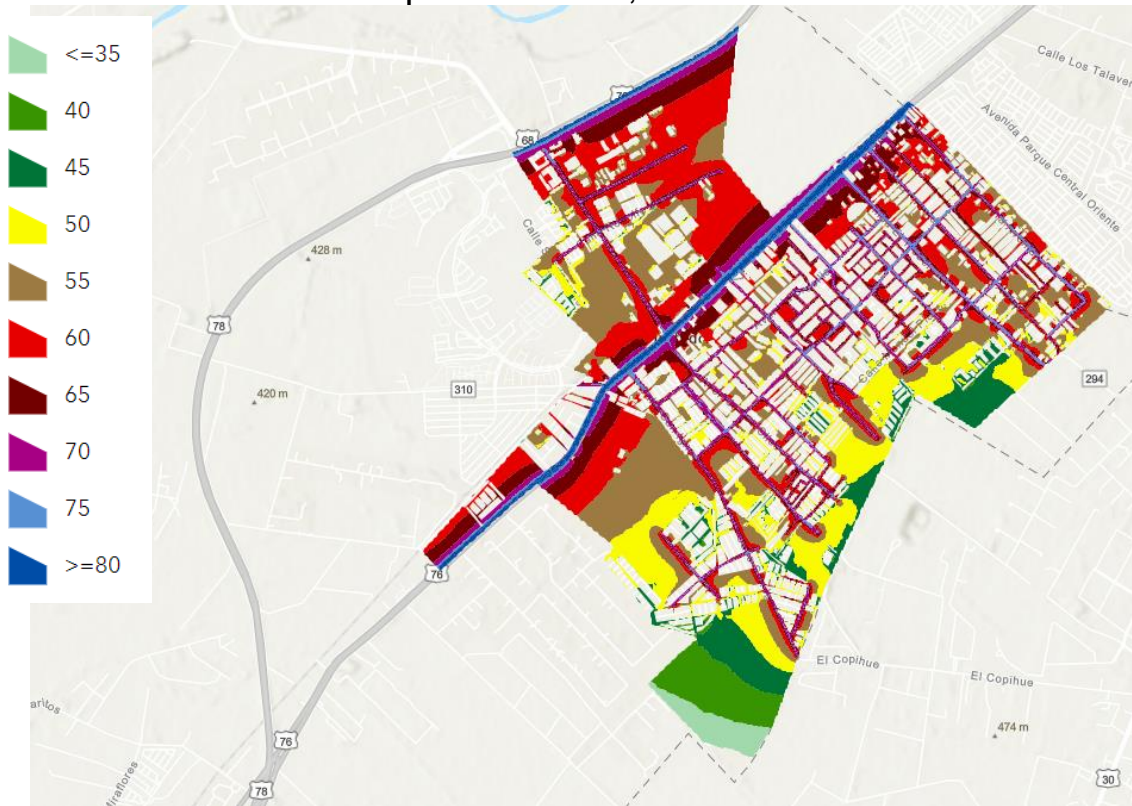
Fuente: Visualizador Espacial de Variables Básicas Ambientales, INE
(<https://storymaps.arcgis.com/stories/f6cd5925f06142eab99658e0d3c348e7>)

- **Ruido:**
 - La Organización Mundial de la Salud (OMS) reconoce el ruido ambiental, como un problema de salud y ambiental creciente, que afecta a más de 1.000 millones de personas en edades comprendidas entre los 12 y los 35 años. Este puede venir desde calles, carreteras, tráfico aéreo, industrias, construcción, trabajos en la vía pública y conjuntos habitacionales. En este contexto, la OMS advierte que un valor de ruido de 55 dB sería el

límite superior deseable al aire libre (sin considerar el tiempo de exposición). De este modo, el volumen recomendado (con tiempo de exposición) a cualquier sonido debe estar por debajo de los 85 dB con una duración máxima de 8 horas al día. (Biblioteca del Congreso Nacional, 2022).

- En Chile, se define ruido como cualquier sonido que sea calificado, por quien lo recibe, como algo molesto, indeseado, inoportuno o desagradable. El Decreto Supremo N° 38/2011 del Ministerio de Medio Ambiente, regula la emisión de ruidos generados por fuentes fijas. Por ejemplo, en zona residencial permite emitir durante el día 55 dB y para horario nocturno 45 dB. (Biblioteca del Congreso Nacional, 2022).

FIGURA 3-27: Mapa de Ruido de Día, Comuna de Padre Hurtado.



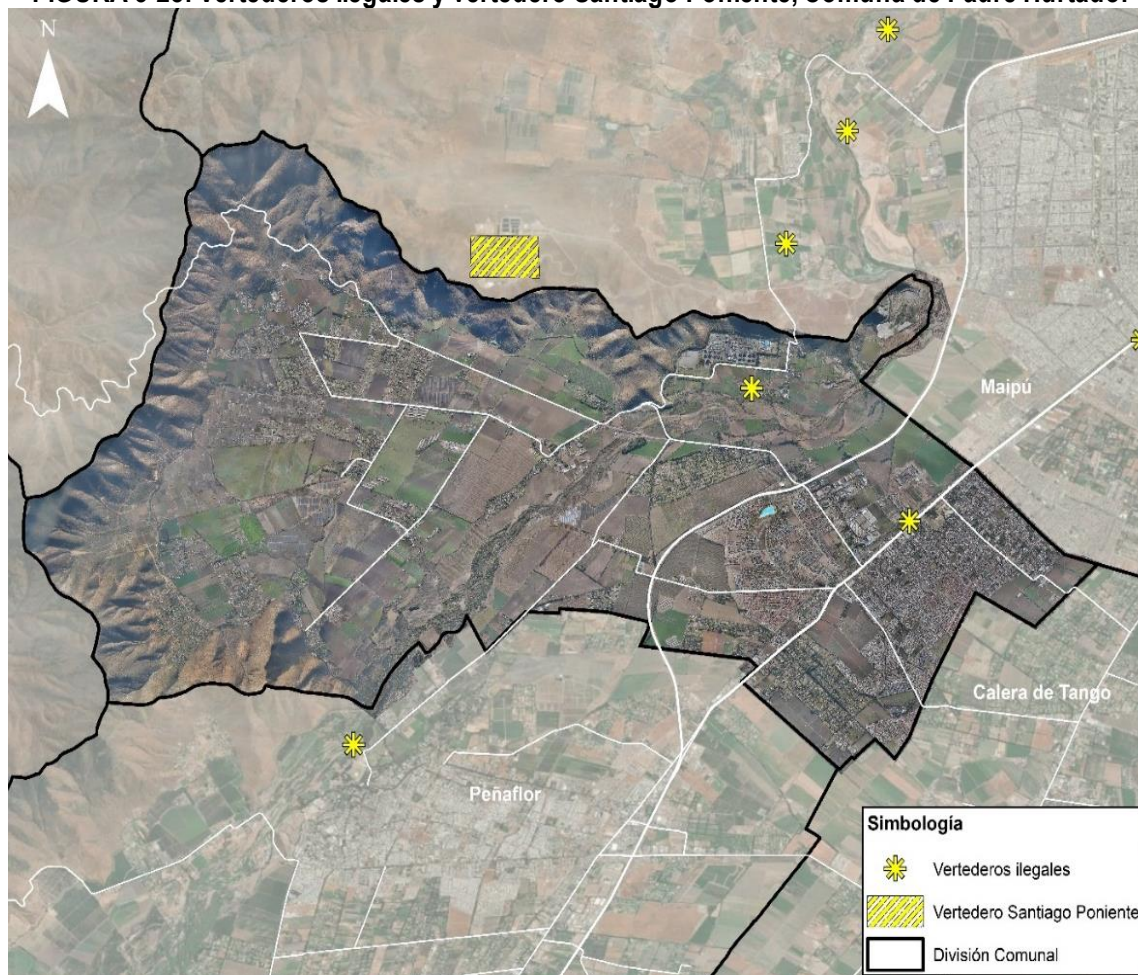
Fuente: IDE SINIA, 2023

(<https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=222985b406244977a838b1c975a65041>)

- La Comuna de Padre Hurtado, posee en su territorio calles y avenidas de carácter inter-regional, tales como Camino a Melipilla y la Ruta 78. Debido a lo anterior, estos sectores son los que presentan la mayor cantidad de ruido durante el día y la noche (ver FIGURA 3-27). Alrededor de estas calles los ruidos llegan a tener en sus niveles más altos 85 dB y 70 dB durante el día y durante la noche llega a 75 dB. Lo cual demuestra que los niveles se encuentran por sobre lo considerado como normal en la norma. Los sectores menos ruidosos se encuentran en el límite con Calera de Tango, al tratarse de terrenos sin calles y zonas más rurales, pero durante el día, la mayoría de los sectores urbanos de la comuna se encuentran por sobre los 55 dB, mientras que en la noche los sectores ruidosos disminuyen, pero en algunas áreas habitacionales aún persisten niveles de 55 dB.
- *Vertederos ilegales:*
 - En Padre Hurtado se observa la presencia de dos vertederos ilegales (ver FIGURA 3-28). Este tipo de vertederos ocasionan una gran variedad de problemas en diferentes ámbitos, afectan la calidad de vida de las personas debido a: malos olores, deterioro de la salud física y mental, salud pública, deterioro del espacio público y, degradación ambiental por no contar con las normas sanitarias mínimas. A su vez, otros autores señalan que existe una correlación positiva entre los espacios públicos abandonados o en mal estado y la delincuencia, ya que suelen ser sitios eriazos apropiados para la proliferación de delitos. A nivel psicológico, un espacio en mal estado aumenta la tendencia de las conductas antisociales (ATISBA, 2019, Subsecretaría de

Prevención del Delito, 2015). A pesar de que existe un vertedero oficial llamado Santiago Poniente, este no se encuentra dentro de la comuna de Padre Hurtado.

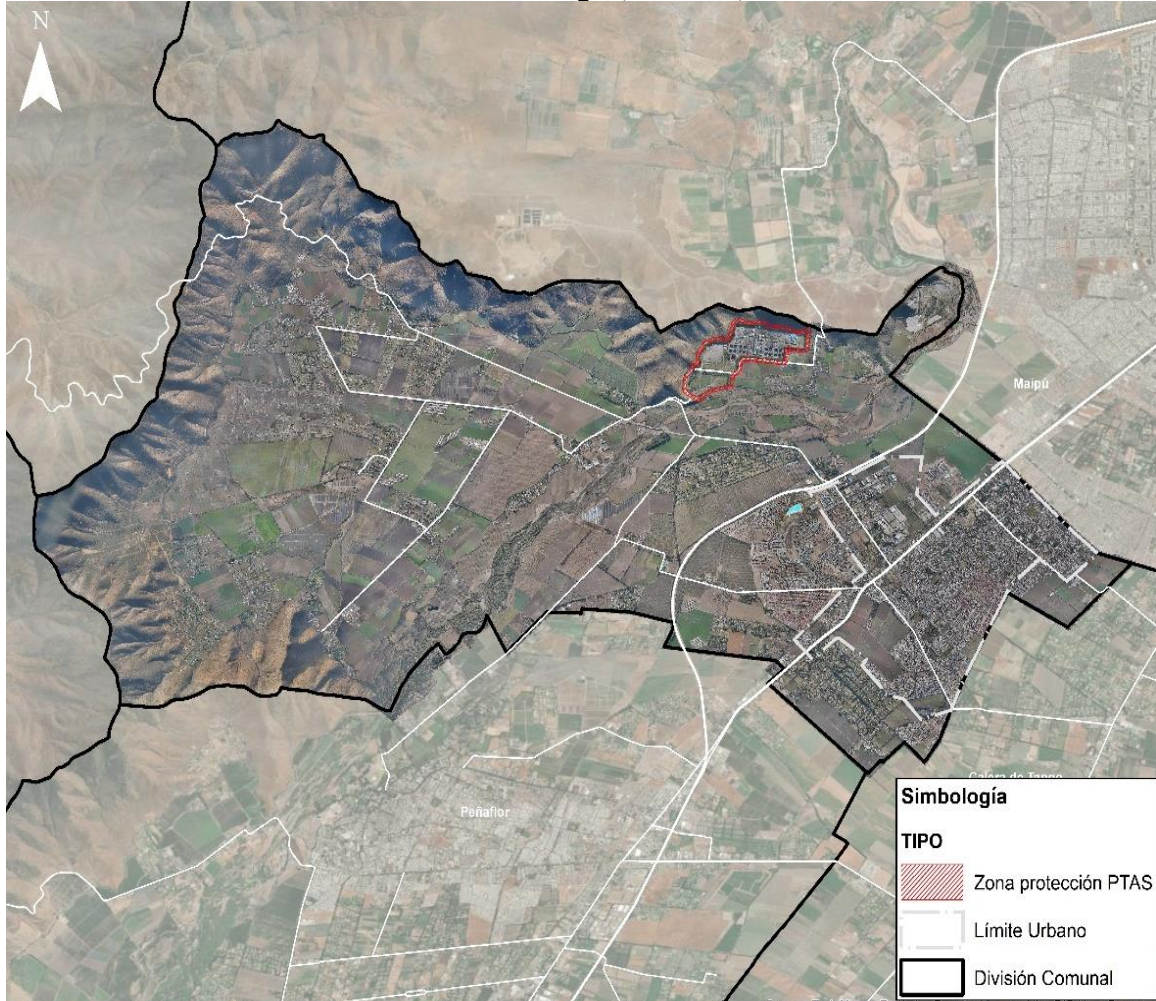
FIGURA 3-28: Vertederos ilegales y vertedero Santiago Poniente, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes del SINIA, 2023.

- **Malos Olores:**
 - La principal fuente de malos olores para los vecinos de El Trebal es la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas "El Trebal – Aguas Andinas S.A.", RUT 61.808.000-5. El Trebal es un pequeño valle semirural ubicado entre las comunas de Maipú y Padre Hurtado, cuyos habitantes viven básicamente de la agricultura (ver FIGURA 3-29). Esta planta, se ubica en la localidad de El Trebal, Comuna de Padre Hurtado, Provincia de Talagante, en la Región Metropolitana de Santiago, aproximadamente a 4 km al noroeste de la comuna de Padre Hurtado. Sus instalaciones alcanzan una superficie aproximada de 92 hectáreas, cuyos deslindes están flanqueados al norte y al oeste por cerros del sector, al este por el poblado El Trebal y al sur por el río Mapocho.

FIGURA 3-29: Planta de Tratamiento de Agua, El Trebal, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Geoportal Ministerio de Energía, 2023.

- La planta de tratamiento realiza el proceso de depuración de las aguas servidas que genera la población del sector sur del Gran Santiago (Puente Alto, La Pintana, El Bosque, San Bernardo, Maipú, Cerrillos, y sectores de La Florida y Estación Central), estimándose su capacidad de tratamiento de aguas servidas al año 2000 en 4,4 m³/s, lo que corresponde a una población de 1.300.000 habitantes. (PLADECO de Padre Hurtado, 2022).
- La emisión de olores generada en las instalaciones y recintos asociados a la recolección y transporte de aguas servidas (plantas elevadoras de aguas servidas y cámaras de mezcla y distribución), puede afectar a los sectores residenciales cercanos a ellos. Siendo probable que exista una respuesta adversa por parte de los vecinos a este tipo de recintos (Nicell, 2009). Esta exposición puede causar molestia en las personas, afectando su calidad de vida, pudiendo generar cambios de comportamiento, malestares corporales y emocionales; y en reclamos frente a la empresa operadora y autoridades (Gostelow et al., 2001; Canales et al, 2007; NCh3387:2015).
- Los principales impactos de la PTSS detallados en la Resolución Exenta N0 081 (COREMA), no solo incluyen malos olores sino también: 1. Aumento de partículas atmosféricas producto del uso de calderas, quemador de gases residuales, uso de caminos no asfaltados; 2. Aumento de gases por uso de calderas, transporte y manejo de sustancias peligrosas, producción de biogás; 3. Aumento de nivel de olores por el producto que genera la PTSS; 4. Aumento del nivel de la presión sonora debido a la operación de equipos y maquinarias; 5. Generación de compuestos organoclorados debido al proceso de la cloración; 6. Descargas de sustancias contaminantes al agua por incumplimiento de eficiencias de tratamiento; 7. Descargas de sustancias contaminantes al agua por mal manejo de canchas de secado y del Monofil; 8. Descarga accidental de productos químicos y combustibles y otras sustancias contaminantes al agua y al suelo; 9. Ocurrencia de accidentes laborales; 10.

Riesgo en el transporte y manejo del gas cloro; 11. Fuga de gas cloro; 12. Incendio/explosión; 13. Derrames de productos químicos y lubricantes; Cambios en la calidad, campo y fragilidad visual, entre otros impactos detallados en el mismo documento.

3.2.4 Áreas de protección natural oficialmente protegidas.

3.2.4.1 Identificación de áreas de valor natural para la aplicación del artículo 2.1.18. OGUC.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define el Art. 2.1.18. como:

Artículo 2.1.18. *Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.*

Para estos efectos, se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor natural” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales. En los casos indicados en el inciso anterior, los instrumentos de planificación territorial podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Dentro de la Comuna de Padre Hurtado, existen áreas de valor natural que se pueden considerar para la aplicación del Art. 2.1.18, de la OGUC. tales como el borde del río Mapocho (Humedal urbano) que cruza la comuna. **Sin embargo, actualmente no se encuentra determinado como una zona de protección oficialmente establecida, que permita su reconocimiento por parte de los instrumentos de planificación territorial, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18. de la OGUC.**

3.2.4.2 Zonas de preservación establecidas por la planificación urbana intercomunal.

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), establece zonas de protección llamadas áreas de valor natural y/o interés silvoagropecuario.

Corresponde al territorio emplazado fuera de las áreas urbanizadas y urbanizables, que comprende las áreas de interés natural o paisajístico y/o que presentan vegetación y fauna silvestre, cursos o vertientes naturales de agua y que constituyen un patrimonio natural o cultural que debe ser protegido o preservado. Se incluyen asimismo, en esta categoría aquellos territorios que presentan suelos arables clase I, II y III de capacidad de uso, algunos suelos de clase IV y suelos de aptitud ganadera y/o forestal.

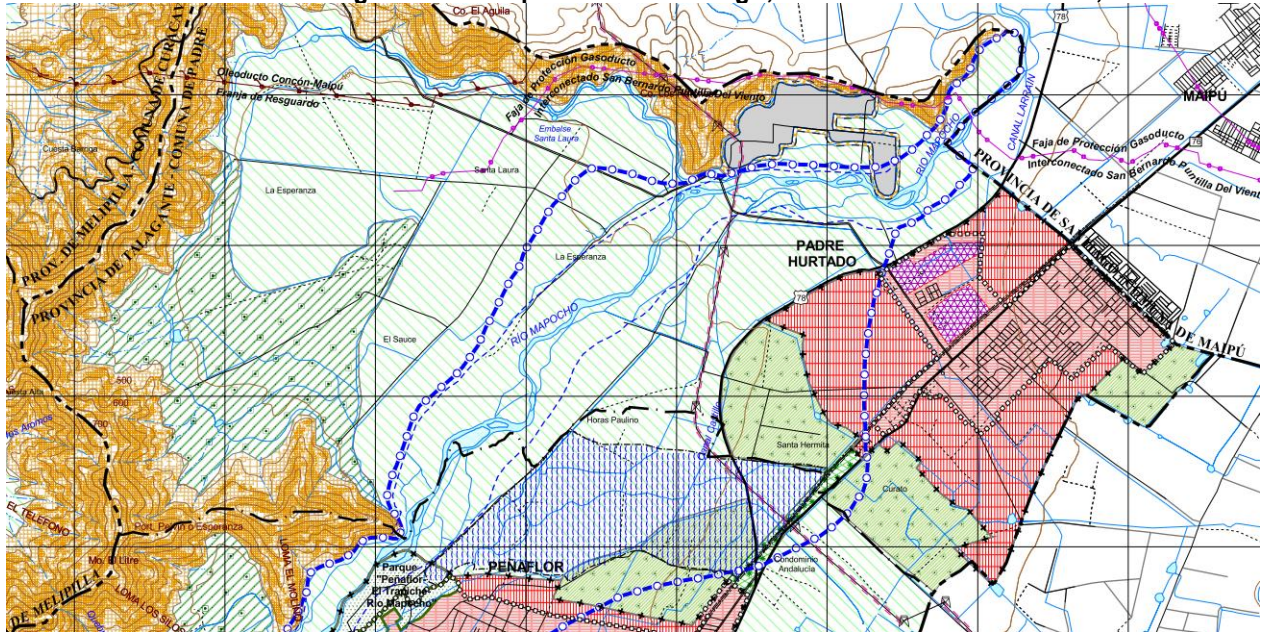
En estas áreas se permitirá la construcción de instalaciones de apoyo a su destino de recurso agrícola y las mínimas para su valoración paisajística.

Se consideran en esta categoría las siguientes áreas:

- Áreas de Valor Natural.
- Áreas de Interés Silvoagropecuario.
- Área Restringida por Cordones Montañosos.

En la Comuna de Padre Hurtado se encuentran cinco de estas zonas (ver FIGURA 3-30):

FIGURA 3-30: Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Comuna de Padre Hurtado, 2006.



2. ÁREA DE VALOR NATURAL Y/O DE INTERÉS SILVOAGROPECUARIO

2.1 ÁREA DE VALOR NATURAL

- Área de Protección Prioritaria
- Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado P. E. D. C. 6
- Área Bajo Protección Oficial

2.3 ÁREA RESTRINGIDAS POR CORDONES MONTAÑOSOS

- 10-22.0 % Pendiente Suave a Moderada
- 22.1-45.0 % Pendiente Moderada a Fuerte
- >45.1 % Pendiente Fuerte a Escarpada

2.2 ÁREA DE INTERÉS SILVOAGROPECUARIO

- Área de Interés Agropecuario Exclusivo
- Área de Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM
 - ISAM 10 Cuenca Estero El Yali
 - ISAM 11 Transición
 - ISAM 12
 - ISAM 13

Fuente: Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), 2006. SEREMI MINVU Metropolitana.

Zona	Descripción
Artículo 8.3.2.1. De interés Agropecuario Exclusivo	Corresponden a aquellas áreas con uso agropecuario, cuyo suelo y capacidad de uso agrícola debe ser preservado. En estas áreas, en conjunto con las actividades agropecuarias, se podrá autorizar la instalación de agroindustrias que procesen productos frescos, previo informe favorable de los organismos, instituciones y servicios que corresponda.
Área Restringida por Cordones Montañosos	<p>Corresponde a aquellas áreas en las cuales se podrá desarrollar, actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, así como otras actividades, en tanto se mantenga y conserve las características del entorno natural en el cual se emplacen, y las intervenciones que conlleven o contribuyan a incrementar los valores paisajísticos, los recursos naturales y ambientales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, referidas a explotación agrícola, ganadera pastoral, forestación o reforestación, deberán cumplir con las condiciones y planes de manejo que regulen el uso y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables conforme lo determine el organismo competente. • Otras actividades que se permita desarrollar conforme a la legislación vigente, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, además estarán condicionadas al informe favorable de la Seremi Vivienda y Urbanismo fundado en el cumplimiento de las siguientes condiciones, según los rangos de pendiente promedio que se señalan a continuación, así como a las condiciones generales que se indican más adelante:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Zona	Descripción
I.S.A.M.-11 Áreas de Transición Centros Poblados:	<p>Corresponde a un área de transición entre el Área Urbana y el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, la cual se genera fundamentalmente en base al reconocimiento de parcelaciones, ubicadas inmediatamente contiguas al Límite de Extensión Urbana, las que cumplen, además, la función de atenuación de impactos mutuos entre ambos territorios y conforme a lo graficado en el Plano RM-PRM-02-pTM/cBP 1A:</p> <p>En estas áreas se permitirán los siguientes usos de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades silvoagropecuarias. - Otras actividades que se permitan conforme a la legislación vigente, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Estas actividades deberán contar con una Superficie Mínima Predial de 0,5 Ha. - Infraestructura conforme a lo señalado en el Título 7 de la presente Ordenanza. Se exceptuarán las siguientes tipologías: Sanitaria correspondiente a disposición transitoria y final de residuos, y macro infraestructura correspondiente a plantas de tratamiento de aguas servidas. Del mismo modo, no se permitirá infraestructura asociada a la gran minería. No se permitirá industria peligrosa. Del mismo modo, no se permitirán instalaciones o actividades de alto riesgo que afecten las parcelaciones existentes, así como, las áreas urbanas del entorno inmediato. Así mismo, no se permitirá establecimientos penitenciarios tales como cárceles y centros de detención, por corresponder a instalaciones de alto impacto susceptibles de afectar las actividades del entorno urbano próximo.
I.S.A.M.-12 Sectores Melipilla, Talagante, Buin y Paine:	<p>Corresponde a los territorios de valle de las comunas que conforman las comunas de Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Alhué, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin y Paine que no están contenidos en las I.S.A.M. 10, 11 y 13.</p> <p>En estas áreas se permitirán, además de lo señalado en el Artículo 8.3.2. y 8.3.2.2. de la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades Silvoagropecuarias - Agroindustrias que procesen productos frescos con una superficie mínima predial de 2 Ha. - Extracción de minerales no metálicos aplicables a la construcción como arcillas, puzolanas o pumacitas, explotadas conforme a un Plan de Manejo de Rehabilitación de Suelo que deberá ser aprobado por la Seremi de Agricultura, previo informe favorable del Servicio Agrícola y Ganadero SAG. - Infraestructura de todo tipo, conforme a lo señalado en el Título 7 de la presente Ordenanza. - Otras actividades que se permitan conforme a la legislación vigente, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y deberán contar con una Superficie Mínima Predial de 2 Ha. Se exceptúan de esta condición los conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de UF 1.000, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.
I.S.A.M.-13 Corredores de Acceso:	<p>Corresponde a los territorios emplazados en los corredores de acceso que se ubican entre los centros poblados de Padre Hurtado, Peñaflor y Talagante (Ruta del Sol, Ruta G-78 Antiguo Camino a Melipilla y trazado ferroviario Santiago San Antonio); así como, el territorio emplazado entorno a la Carretera de la Fruta al sur del área urbana de la comuna de San Pedro y el territorio emplazado entre los centros poblados de Buin y Paine (Ruta 5 Sur y trazado ferroviario Santiago /San Fernando) graficados en el Plano RM-PRM-02-pTM/cBP 1 A, en los cuales se permite, además de las actividades definidas en el artículo 8.3.2 y 8.3.2.2 de la presente Ordenanza, las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades silvoagropecuarias. - Agroindustrias que procesen productos frescos calificados como inofensivos por el organismo competente que cumplan con el Manual de Producción Limpia del Ministerio de Economía y Energía. - Infraestructura conforme al señalado en el Título 7 de la presente Ordenanza. Se exceptuarán las siguientes tipologías: Sanitaria correspondiente a disposición transitoria y final de residuos, y macro infraestructura correspondiente a plantas de tratamiento de aguas servidas. Del mismo modo, no se permitirá infraestructura asociada a la gran minería. - Otras actividades que se permitan conforme a la legislación vigente, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y deberán contar con una Superficie Mínima Predial de 1,5 Ha. <p>No se permitirá industria peligrosa. Del mismo modo, no se permitirán instalaciones o actividades de alto riesgo que afecten la infraestructura de transporte, así como, las áreas urbanas del entorno inmediato. Así mismo, no se permitirá establecimientos penitenciarios tales como cárceles y centros de detención, por corresponder a instalaciones de alto impacto susceptibles de afectar las actividades del entorno urbano próximo.</p>

3.2.4.3 Zonas de preservación establecidas por la planificación urbana comunal.

A partir del análisis de instrumentos de planificación vigentes en el interior del área urbana comunal (PRC de Padre Hurtado y PRMS), no se reconoce a través de la planificación comunal zonas de protección de recursos de valor natural, oficialmente protegidos.

3.2.4.4 Identificación de áreas de humedales urbanos.

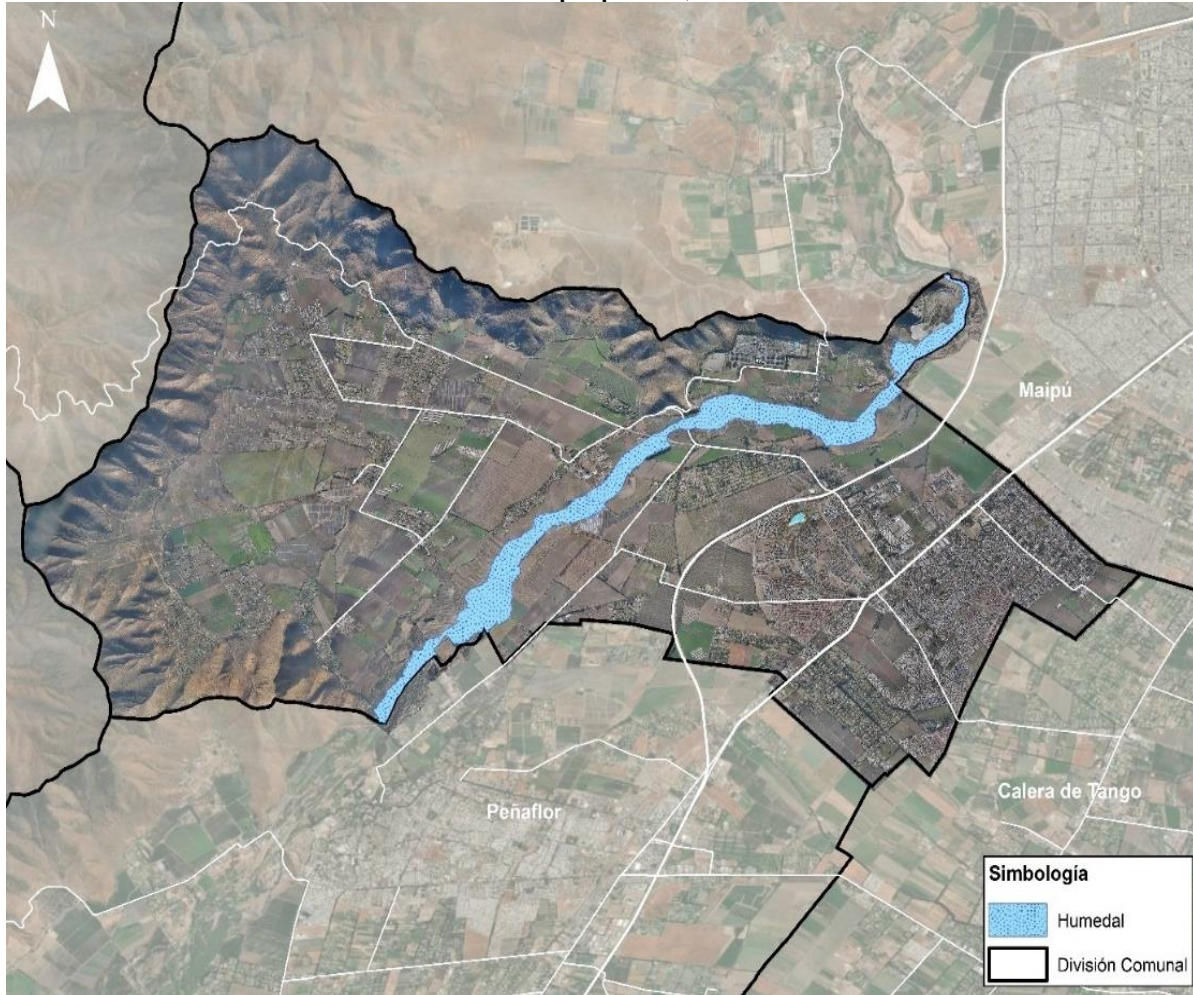
El Inventario de Humedales se enmarca en las labores propias del Ministerio de Medio Ambiente con el fin de formular planes, programas y acciones que establezcan criterios básicos y medidas preventivas para favorecer la recuperación y conservación de los recursos hídricos, hábitat y ecosistemas, entre otros. Así mismo, debe elaborar y ejecutar estudios y programas de investigación, protección y conservación de la biodiversidad, así como administrar y actualizar una base de datos sobre biodiversidad (MMA, web). Según el Convenio de RAMSAR los humedales son “una zona de la superficie terrestre que está temporal ó permanentemente inundada, regulada por factores climáticos y en constante interrelación con los seres vivos que la habitan” (RAMSAR, s.f.).

Los humedales aportan distintos servicios ecosistémicos, es decir, aparte de ocuparse de la conservación biológica, incorporan el bienestar de las personas y los entornos donde estos se ubican, entre sus aportes se pueden mencionar: formación de suelos, cultivos en tierras anexas, soporte de biodiversidad; almacenaje, reciclaje, procesamiento y administración de nutrientes, como también culturales y de inspiración (MMA web). En relación con lo mismo, en enero de 2020 se promulga la Ley de Humedales N° 21.202, con el propósito de “asegurar la protección de los humedales urbanos, otorgando a los municipios herramientas para proteger y conservar estos ecosistemas, a través de lineamientos para establecer ordenanzas de protección de humedales” (MMA, 2020). Así, además, la Ley de Humedales modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, agregándole en el artículo 60, el siguiente inciso tercero, nuevo: “todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos” (Ley de Humedales 21.202, Enero 2020).

Al respecto, con la nueva Ley de Humedales N° 21.202, es posible desarrollar acciones de conservación de estos reservorios, a través de su reconocimiento en los planes reguladores comunales. En efecto, la ley establece en su artículo 1, que el objetivo de dicho cuerpo legal es “**proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo**, entendiéndose por tales todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano” (Ley de Humedales 21.202, Enero 2020).

La comuna de Peñaflor ya posee un humedal declarado por el Ministerio de Medio Ambiente, correspondiente al Parque El Trapiche. En tanto, la Municipalidad de Padre Hurtado está realizando la gestión de extender esa declaración dentro del territorio comunal, en el marco de la Ley N° 21.202, solicitando la declaratoria de humedal urbano para todo el Río Mapocho. En abril del año 2023, se ingresó el informe con la delimitación del polígono dentro de la comuna. y sus alrededores, con el fin de proteger la flora y fauna del sector (ver FIGURA 3-31).

FIGURA 3-31: Humedal Urbano propuesto, Comuna de Padre Hurtado.



Fuente: Municipalidad de Padre Hurtado, 2023

En el sistema de Humedales Urbanos del Ministerio de Medio Ambiente, existen dos clasificaciones, en donde se menciona el humedal propuesto alrededor del río Mapocho como un humedal marítimo. En la actualidad, la propuesta de humedal no se encuentra aprobado oficialmente como Humedal Urbano, dentro del territorio de la comuna de Padre Hurtado.

3.3 SÍNTESIS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

3.3.1 Antecedentes generales.

La Comuna de Padre Hurtado fue creada oficialmente el 17 de octubre de 1994, separándose administrativamente de la Comuna de Peñaflor, de la cual dependía hasta dicha fecha. Sin embargo, su emplazamiento como un centro poblado es posible de ser identificado por lo menos desde fines del Siglo XIX.

La actual comuna se emplaza en el valle determinado por el río Mapocho en su encuentro con la Cordillera de la Costa, el que se extiende desde Maipú hasta Melipilla, que se integra al valle del río Maipo. En el interior de este territorio, se desarrollaron una serie de asentamientos, que se encontraban integrados por medio del antiguo Camino Real, conocido posteriormente como Camino a Melipilla (actual Ruta 76⁸). En este contexto, destacan los centros poblados de Maipú, Peñaflor, Talagante, El Monte y Melipilla.

En el sistema de centros poblados, el área que ocupa actualmente Padre Hurtado fue conocida a finales del Siglo XIX con el nombre de “Marruecos”, por nacer de una cesión de terrenos del fundo del mismo nombre, emplazada al norte del Camino a Melipilla y que incluía parte del lecho del río Mapocho. Este fundo formaba parte de una antigua estancia denominada Santa Cruz (Estancia de Peucodañe).

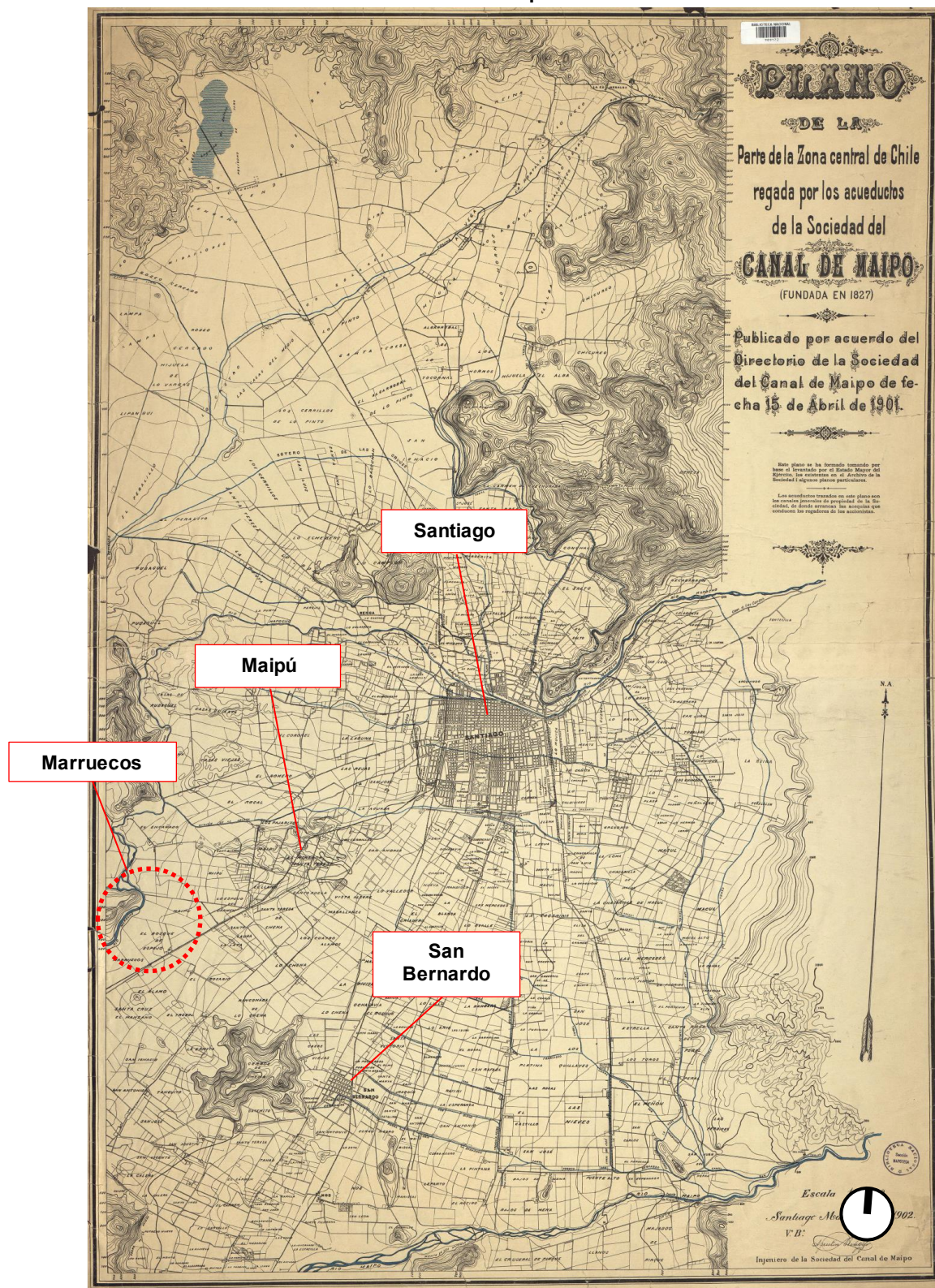
El emplazamiento del fundo Marruecos es posible de ser identificado en el “Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo” de 1901, que es reproducido en la FIGURA 3-32. En la FIGURA 3-33 se presenta un detalle del plano de la Sociedad del Canal del Maipo, donde se identifica aproximadamente el límite de la actual Comuna de Padre Hurtado, donde destaca la definición de los nombres de los fundos y haciendas, junto con la falta de identificación de poblados relevantes, en 1901. También es posible reconocer el nombre de Santa Cruz, junto con el contexto geográfico de la comuna, como es el caso de parte los cordones de cerros al oriente de su actual emplazamiento (sector El Trebal) y el Cerro Chena (dentro del actual límite de las comunas de Calera de Tango y San Bernardo).

Las razones que pueden justificar el emplazamiento del caserío de Marruecos se vinculan por su condición de asentamiento intermedio entre las localidades de Maipú y Peñaflor, frente al Camino a Melipilla (que actualmente recibe el nombre Av. Alberto Hurtado, al interior de la Comuna de Padre Hurtado). Sin embargo, es posible inferir que su localización es producto de la intersección del Camino a Melipilla con el antiguo Camino a Valparaíso (actual camino G-68 de la Cuesta Barriga) que hasta la construcción de la Ruta 68 y el Túnel Lo Prado, constituía la principal ruta de acceso a la “Ciudad Puerto”.

La condición de accesibilidad también se ve vinculada con la construcción del Ramal del Ferrocarril Alameda – Cartagena (actual Ramal Alameda – San Antonio), en 1889, junto con la implementación de la Estación Marruecos (actual Estación Padre Hurtado).

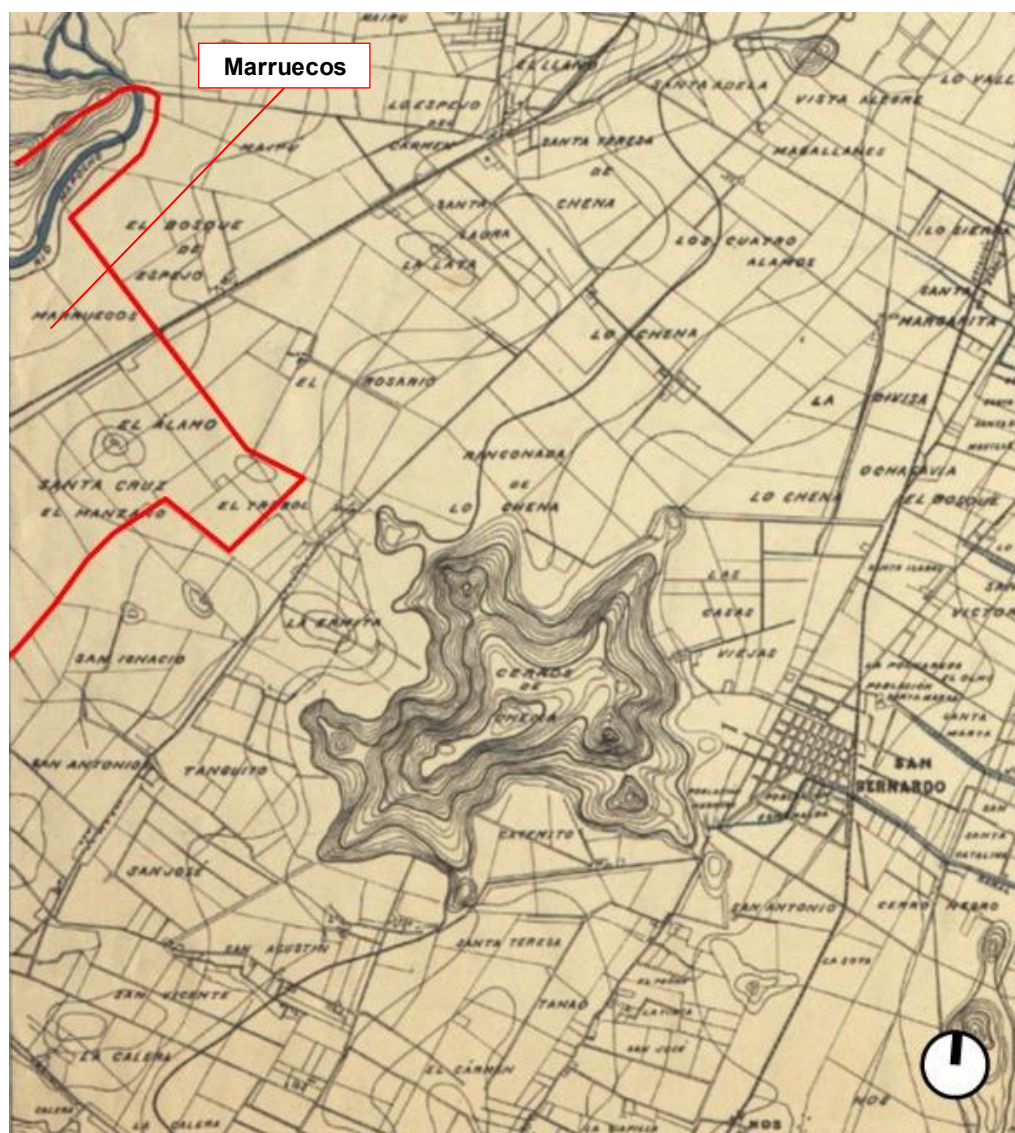
⁸ Ruta 76, corresponde al rol asignado por el Ministerio de Obras Públicas, en su condición de camino público.


FIGURA 3-32: Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo. 1901.



Fuente: "Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo" de 1901.
Autor Rengifo, Augusto. Biblioteca Nacional de Chile (<https://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-546988.html>).

FIGURA 3-33: Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo. 1901. Detalle y su vinculación con el actual límite de la Comuna de Padre Hurtado.



 Actual límite de la Comuna de Padre Hurtado

Fuente: Elaboración propia, sobre la base del "Plano de la parte de la Zona Central de Chile regada por los acueductos de la Sociedad del Canal del Maipo" de 1901. Autor Rengifo, Augusto. Biblioteca Nacional de Chile (<https://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-546988.html>).

En relación a la conformación administrativa de la comuna y el reconocimiento de la localidad de Padre Hurtado, está experimentó numerosos cambios desde finales del Siglo XIX hasta 1994, las cuales se resumen a continuación⁹:

- El asentamiento de Marruecos formó parte de la subdelegación de Santa Cruz (actual Comuna de Padre Hurtado), delimitada oficialmente el 23 de agosto de 1875, junto a las subdelegaciones La Esperanza y Peñaflo¹⁰.
- Las subdelegaciones de Santa Cruz, La Esperanza y Peñaflo, fueron incluidas dentro de la Comuna de Peñaflo, establecida como municipalidad el 22 de diciembre de 1891.
- La subdelegación de Santa Cruz pasa a constituir la Comuna de Santa Cruz de la Victoria, del Departamento de

⁹ "Entre las industrias, la educación y el campo: Historia local de la subdelegación de Marruecos, al sur poniente de Santiago entre 1927 y 1954". Autor: Oscar Alejandro Riquelme Gálvez. Universidad de Chile. 30.04.2021.

¹⁰ "Boletín de las Leyes i Decreto del Gobierno. Decreto N°2297 Creación de Municipalidades, 1891", 321, 322. En la Biblioteca Nacional de Chile.

Victoria, a partir del 20 de febrero de 1909.

- La Comuna de Santa Cruz de la Victoria estuvo vigente hasta el 30 de diciembre de 1927, donde volvió a ser una subdelegación dependiente de la comuna de Peñaflo, con el nombre de Subdelegación Marruecos.
- La Subdelegación Marruecos cambió de nombre a "Padre Hurtado" el 27 de agosto de 1954, por la Ley 11.573.
- Finalmente, el 17 de octubre de 1994, fue establecida como una comuna independiente de Peñaflo.

El asentamiento de Marruecos se mantuvo como un caserío menor gran parte del Siglo XX, dentro de un contexto eminentemente rural, orientada principalmente a la producción agropecuaria (producción de lácteos, forraje, cultivos de trigo, chacarería, entre otros). La incipiente localidad se emplazaba a lo largo del Camino a Melipilla, en el entorno de la Estación, con presencia de comercio menor y viviendas.

Sin perjuicio de lo anterior, según las fuentes consultadas¹¹, se fue produciendo un proceso de mejoramiento de las condiciones de urbanización de la localidad, en cuanto a servicios, las que se resumen a continuación:

- Llegada de servicio de energía eléctrica y servicios de agua potable (cañería de agua potable) en 1928. En 1920 se contaba con el servicio de 23 teléfonos y en 1924 contaba con un servicio de correos.
- Habilitación de la plaza de la localidad (actual "Plaza Los Leones") en la intersección del Camino a Melipilla y el Camino a Valparaíso.
- Llegada de un servicio de góndolas de las "Líneas Rurales Unidas" a partir de 1931, con servicios a Maipú, Cerrillos y a Santiago (Plaza Argente, en Estación Central), además de un servicio a Malloco y Peñaflo.
- Construcción de la Escuela República Argentina (ex escuela "N°278" o "Escuela Mixta Rural de Santa Cruz" desde 1916 hasta 1943, y ex escuela "N°4" desde 1943 hasta 1961), emplazada actualmente en la calle San Francisco de Borja.

En la década de 1940 el Estado de Chile promovió la creación de numerosas empresas de propiedad mixta y privada, a lo largo del Camino a Melipilla, entre Maipú y Cerrillos. En el caso de la entonces localidad de Marruecos, se desarrolló una Carbonera para la producción de carbón, para ser usado en el ferrocarril a San Antonio, además de proveer de este combustible a la ciudad de Santiago.

En las décadas de 1950 y 1960, este proceso de industrialización contribuyó al emplazamiento de las empresas Cristalerías Chile, Lota Green y Pro Alim, al norte del asentamiento.

Al norte de la línea del ferrocarril, al oriente del actual camino José Luis Caro, en la década de 1930 se donaron terrenos del fundo Marruecos, para la construcción de una iglesia y un convento, dado que hasta dicha fecha los servicios religiosos se realizaban en la Parroquia del Niño Jesús de Malloco (actual comuna de Peñaflo). Esta decisión es un factor relevante en la historia de la comuna y su nombre actual. El 12 de mayo de 1940 fue inaugurada la Parroquia San Ignacio de Loyola. En la misma fecha es inaugurado el Noviciado de la Compañía de Jesús emplazado al norte de la parroquia, que en la actualidad es el Centro de Espiritualidad Loyola. La relevancia de este último, es que contribuyó a su construcción y posteriormente fue dirigido por el sacerdote jesuita Alberto Hurtado¹², reconocido por sus obras a nivel nacional y por ser uno de los santos católicos chilenos. El "Padre Hurtado" falleció en 1952, por lo que en 1954 es reconocida su obra por las autoridades de la época, cambiando el nombre de la Subdelegación Marruecos a Padre Hurtado, tal como se mencionó anteriormente.

Junto al desarrollo de construcciones en el área vinculada con la Estación Padre Hurtado y las asociadas al Camino a Melipilla y frente al camino José Luis Caro (ex Camino a Valparaíso), se produjo el desarrollo de otro sector, emplazado al nororiente, próximo al límite de las actuales comunas de Padre Hurtado y Maipú. Este correspondió al desarrollo de parcelaciones al interior del fundo Santa Rosa de Chena y posteriores subdivisiones. Esta área en la actualidad se

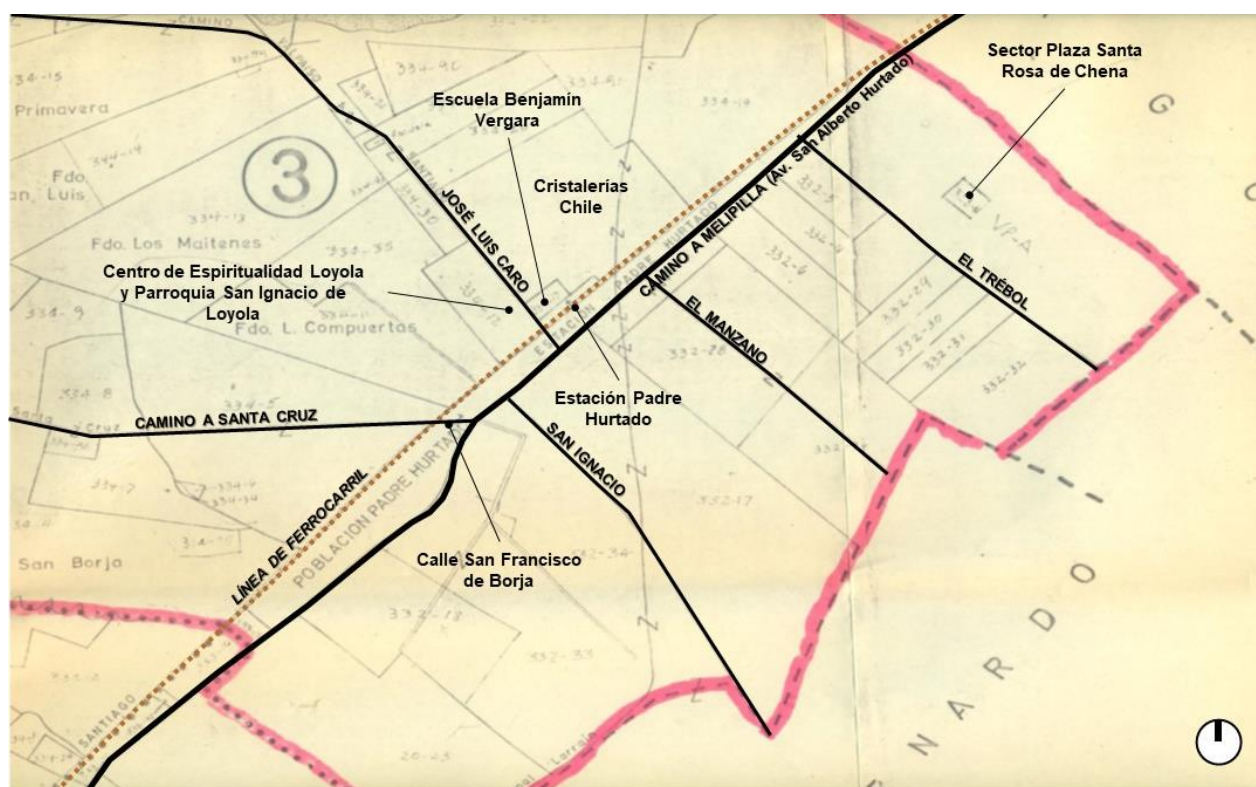
¹¹ "Entre las industrias, la educación y el campo: Historia local de la subdelegación de Marruecos, al sur poniente de Santiago entre 1927 y 1954". Autor: Oscar Alejandro Riquelme Gálvez. Universidad de Chile. 30.04.2021.

¹² Luis Alberto Miguel Hurtado Cruchaga, venerado por la Iglesia católica como san Alberto Hurtado (Viña del Mar, 22 de enero de 1901-Santiago, 18 de agosto de 1952), fue un abogado, sindicalista y sacerdote jesuita chileno. Fue beatificado por Juan Pablo II el 16 de octubre de 1994 y posteriormente canonizado por Benedicto XVI en la plaza de San Pedro (Ciudad del Vaticano) el 23 de octubre de 2005. Su fiesta se celebra el 18 de agosto.

emplaza al oriente de la calle El Trébol, al sur oriente del Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado), donde destaca la Plaza Santa Rosa de Chena.

En la década de 1960 el núcleo urbano de Padre Hurtado ya presentaba sus principales elementos característicos y la estructura de sus principales vías, tal como es posible de observar en Plano Subdelegación Padre Hurtado (antiguo Marruecos) de la comuna de Peñaflores de 1965 (ver FIGURA 3-34). En la figura son representados los principales hitos urbanos y vías actuales, sobre el Plano de 1965, con el fin de facilitar la identificación de estos elementos y su distribución. Es posible apreciar el nombre de "Padre Hurtado" como población, entre el Camino a Melipilla y la línea del ferrocarril, donde también destaca la identificación de la Estación. Además se distinguen los terrenos de Cristalerías Chile, Centro de Espiritualidad Loyola, Parroquia San Ignacio de Loyola y Escuela Benjamín Vergara. Al nororiente se identifica el sector de la Plaza Santa Rosa de Chena. En tanto, es posible reconocer, además del Camino a Melipilla y José Luis Caro, el trazado de las calles San Ignacio, San Francisco de Borja, El Manzano y El Trébol.

FIGURA 3-34: Identificación de los hitos urbanos y vías actuales sobre el Plano "Subdelegación Padre Hurtado" de 1965.



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Plano de la Subdelegación Padre Hurtado (antiguo Marruecos) de la comuna de Peñaflores, 1965. Dibujo de Mario Vidal S., Municipalidad de Peñaflores, 1965.

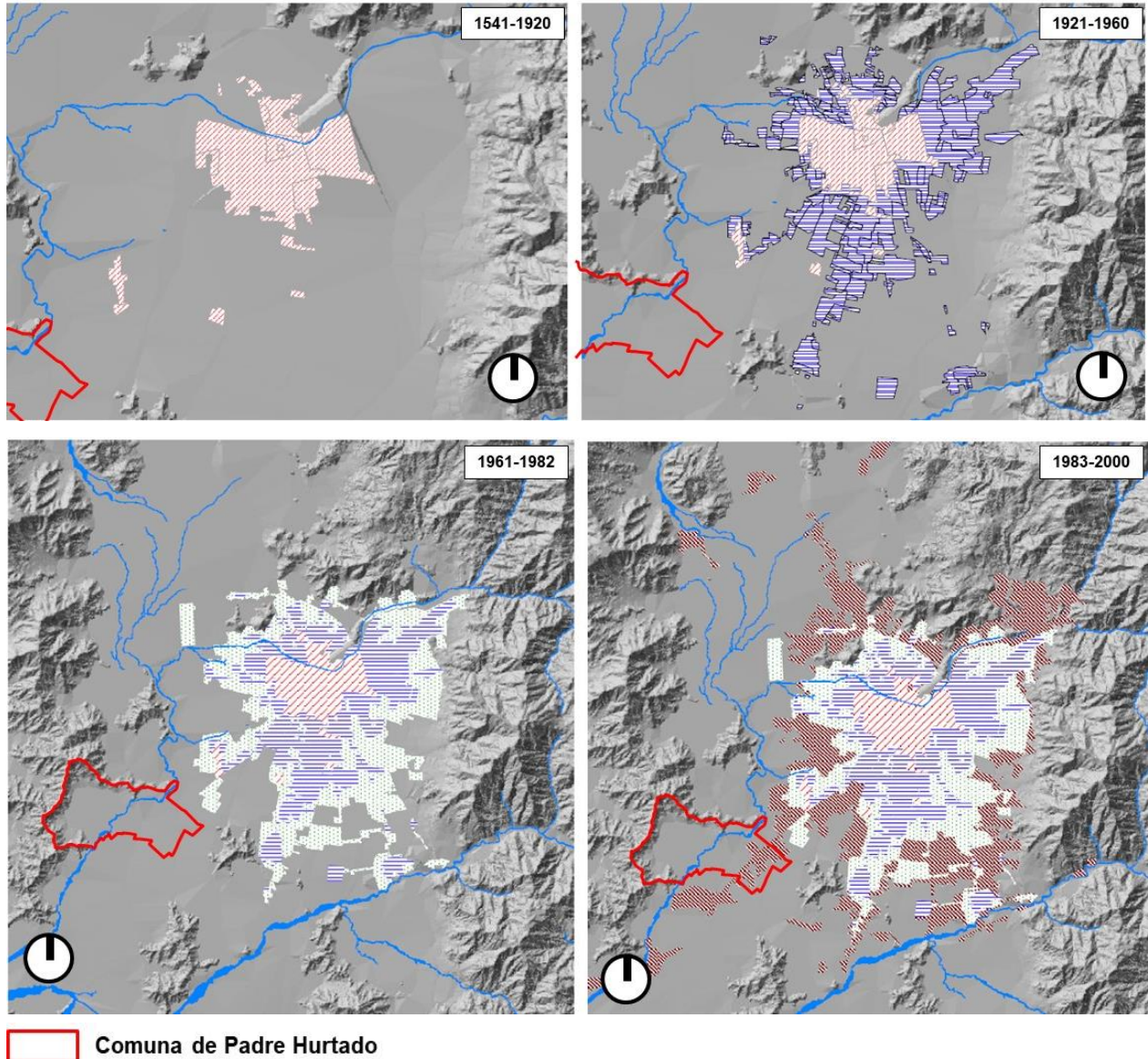
3.3.2 Proceso de urbanización.

a. Proceso de urbanización del Gran Santiago y su vinculación con la Comuna de Padre Hurtado:

- El proceso de urbanización y expansión urbana de Santiago fue acotado y paulatino desde su fundación (12 de febrero de 1541) hasta principios del Siglo XX. Esta tendencia se fue incrementando de forma moderada hasta mediados de este último siglo. Sin embargo, ya en las décadas de 1920 y 1930, se identifica un aumento en la población relevante.
- En este contexto, el área urbanizada estaba conformada por la actual comuna de Santiago, partes de Providencia, Ñuñoa, Estación Central, Quinta Normal, Independencia y Recoleta, además de incluir hacia el sur las comunas de San Miguel, La Cisterna y parte de El Bosque, a través del corredor de Gran Avenida (ver FIGURA 3-35). También destaca la presencia de localidades aisladas como Puente Alto, San Bernardo, Maipú,

Lo Espejo y parte de Pudahuel y Renca. En la FIGURA 3-35, el proceso de consolidación urbana en la comuna de Padre Hurtado se desarrolla principalmente a partir de la década de 1980. Con anterioridad a esta década, de acuerdo a los antecedentes expuestos en el punto anterior, ya se estaba gestando un proceso de urbanización acotado, con mayor intensidad desde la década de 1950.

FIGURA 3-35: Proceso de Expansión Urbana de la ciudad de Santiago de Chile, cortes temporales.

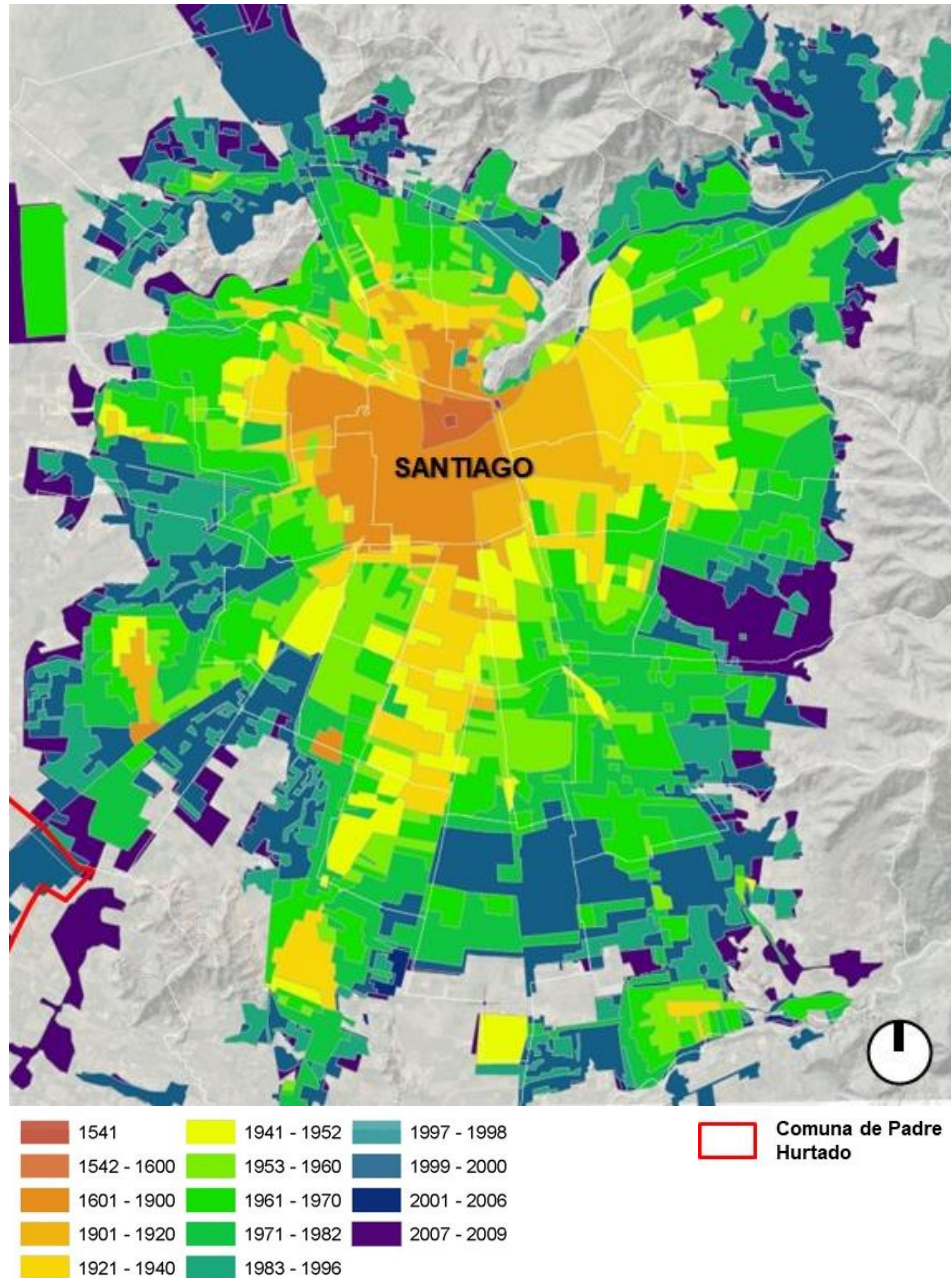


Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes de la Memoria Explicativa, Plan Regulador Comunal de Quinta Normal 2016, sobre la base del Diagnóstico Estudio Plan Regional de Desarrollo Urbano Región Metropolitana, MINVU 2006.

- Como complemento a lo anterior, se revisó el estudio "Consumo de Suelo en las Ciudades y Regiones: Estimaciones a partir de la Estadística de Edificación y de Imágenes Satelitales" elaborado por el Observatorio de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Abril 2010. MINVU¹³. El resumen de este estudio es presentado en la FIGURA 3-36. La Comuna de Padre Hurtado aparece en el costado sur poniente, con un crecimiento urbano desarrollado a partir de la década de 1990, principalmente.

¹³ En el documento se hace un resumen del crecimiento urbano de la ciudad de Santiago realizado por el SEREX de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile a finales de la década de 1990, siendo actualizado por el MINVU hasta el año 2009.

FIGURA 3-36: Proceso de Expansión Urbana de la ciudad de Santiago de Chile, 1541 a 2009.



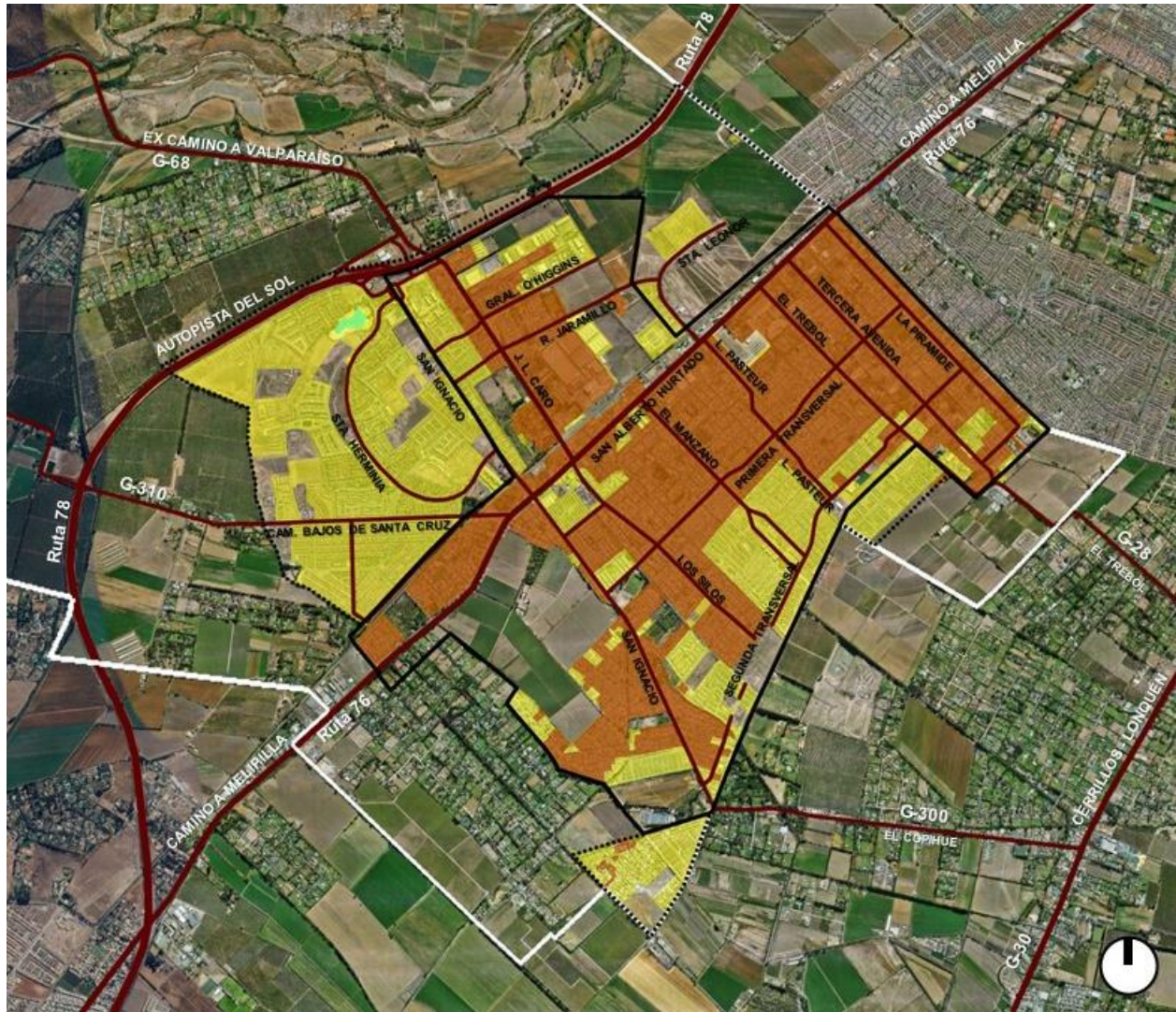
Fuente: "Consumo de Suelo en las Ciudades y Regiones: Estimaciones a partir de la Estadística de Edificación y de Imágenes Satelitales". Observatorios de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Abril 2010. MINVU.

b. Proceso de urbanización de la Comuna de Padre Hurtado:

- Como parte del presente Estudio, se realizó un análisis de las tendencias de crecimiento y ocupación del suelo urbano registrado en el área urbana de la Comuna de Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023. Para tal efecto, se utilizó como base la cartografía base digital del Estudio (año 2023) e imágenes satelitales históricas del programa Google Earth. En la FIGURA 3-37 es presentado un resumen de las tendencias de crecimiento en el interior del área urbana vigente, entre los años 2003 y 2023. En este periodo, la superficie urbana pasó de 463,6 ha en 2003 a 858,2 ha en 2023, con un incremento de 394,6 ha.
- En este contexto, el proceso de urbanización en los últimos 20 años se desarrolló principalmente al interior del área urbana, definida por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Padre Hurtado, y en el área de extensión urbana, establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que recibe el nombre de Área

Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP).

FIGURA 3-37: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en la Comuna de Padre Hurtado, 2003 y 2023.



REGISTRO DE CRECIMIENTO URBANO

- Año 2003
- Entre los años 2004 y 2023

LIMITE URBANO

- Limite Urbano PRC de Padre Hurtado 2005
- Limite Urbano AUDP PRMS

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

3.4 SISTEMA URBANO CONSTRUIDO: ESTRUCTURA URBANA Y CONECTIVIDAD.

3.4.1 Sistema urbano-rural de centros poblados.

3.4.1.1 Sistema de conectividad comunal.

a. Vías principales de integración intercomunal:

- Dentro del contexto intercomunal de Padre Hurtado, **las vías principales se vinculan con su conectividad a nivel metropolitano**, las que corresponden a la ex **Autopista del Sol (Ruta 78)**¹⁴ y al **Camino a Melipilla (Ruta 76)**¹⁵, que en el interior del área urbana recibe el nombre de Av. San Alberto Hurtado.
- Como se planteó previamente, el Camino a Melipilla es uno de los elementos fundantes de Padre Hurtado, siendo su principal vía de acceso a la comuna, a la que se incorporó recientemente la Autopista de Sol, siendo en la práctica, las únicas vías de carácter metropolitano que atraviesan su territorio (ver FIGURA 3-38). Esta condición es reconocida por el Plan Regulador Metropolitana de Santiago (PRMS), estableciendo la Av. San Alberto Hurtado como vía con categoría troncal, mientras que la Ruta 78 como vía de categoría expresa.
- El segundo grupo de vías corresponde aquellas que tienen un carácter de comunicación con las comunas vecinas. En este sentido, el ex Camino a Valparaíso (G-68) o Camino Cuesta Barriga, es la única vía de integración con la comuna de Curacaví y con la Ruta 68. Junto a lo anterior, este camino público constituye el único acceso al sector oriente de la comuna, desde su núcleo urbano principal.
- En cuanto a la vinculación con la comuna de Maipú, además de la Ruta 78 y de la Av. San Alberto Hurtado antes mencionados, la única vía existente que cumple esta función corresponde al camino El Trebal (G-260), que se conecta con el resto de la comuna a través del ex Camino a Valparaíso (G-68). Una condición similar acontece con el camino El Guanaco (G-308), que permite acceder a la comuna de Peñaflor. Además esta vía existente cumple una función de costanera, paralela al cauce suroriente del río Mapocho.
- En relación a la comuna de Calera de Tango, existen dos caminos públicos que permiten la integración de Padre Hurtado con el Camino Cerrillos-Longuén (G-30). El primero corresponde al camino El Trébol (G-28), que se extiende desde el Camino a Melipilla (actual Av. San Alberto Hurtado). En tanto el segundo es el camino El Copihue (G-300), que forma parte de la calle San Ignacio al interior del área urbana de Padre Hurtado.
- Las vías antes mencionadas, como a su vez, las de integración comunal, corresponden principalmente a caminos públicos, bajo la jurisdicción de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas (MOP).
- Los caminos públicos corresponden a "las vías de comunicación terrestres destinadas al libre tránsito, situadas fuera de los límites urbanos de una población y cuyas fajas son bienes nacionales de uso público. Se considerarán también caminos públicos, para los efectos de esta ley, las calles o avenidas que unan caminos públicos, declaradas como tales por decreto supremo" (El DFL N°850 del 12/09/97, Ley de Caminos, Artículo 24°, Título III). El registro de los caminos públicos es administrado por la Dirección de Vialidad del MOP, la que es publicada y actualizada periódicamente el portal "Red Vial Nacional"¹⁶.
- El registro de caminos públicos fue utilizado como base para el presente análisis, incorporando en cada uno de los casos los roles establecidos por el MOP para su identificación.

b. Vías de integración comunal:

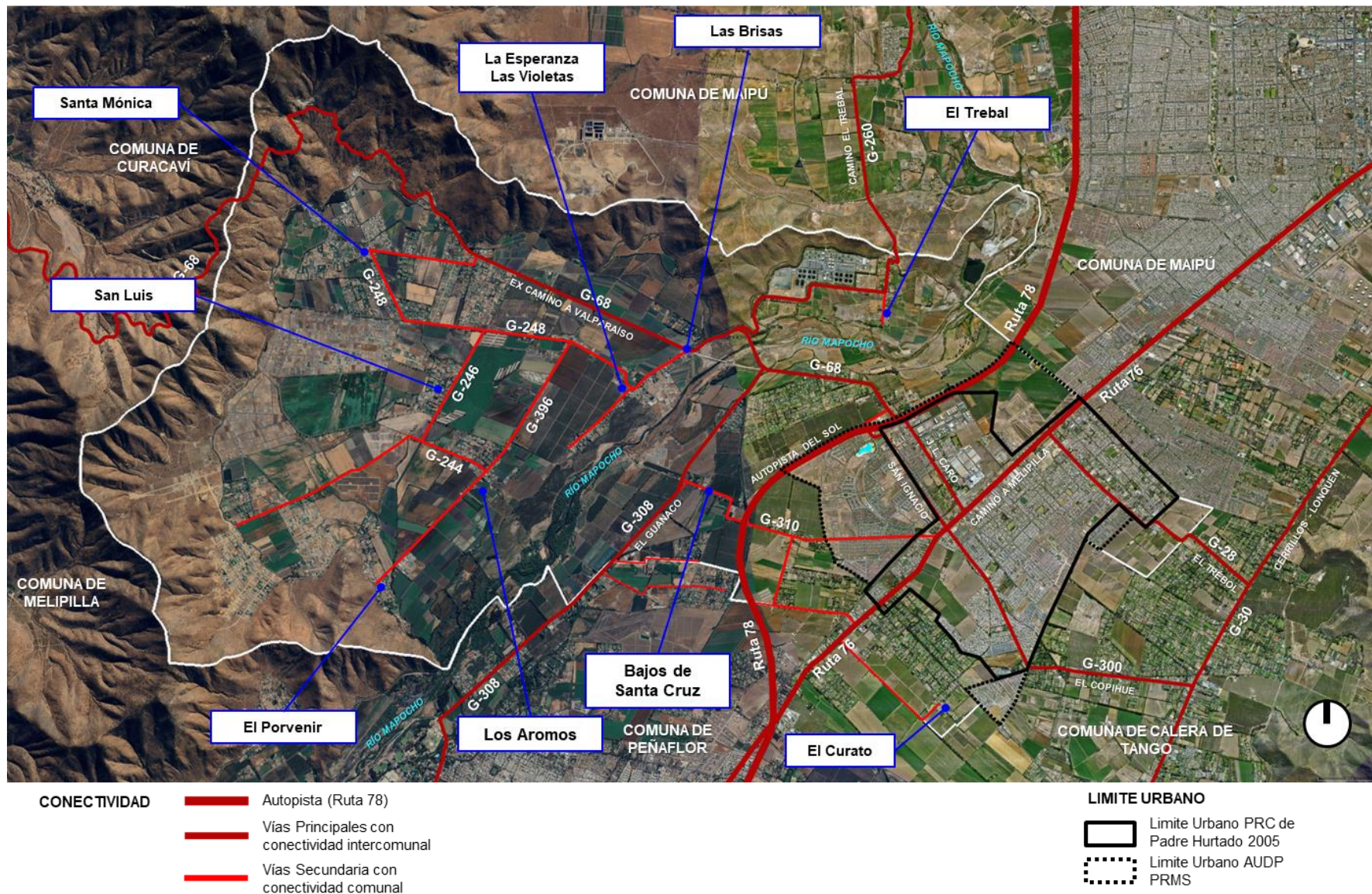
- Las vías de carácter intercomunal, también cumplen una función relevante en la conectividad a nivel comunal. En este contexto, **la principal vía que permite este tipo de conectividad corresponde el Ex Camino a Valparaíso (G-68), que es el único corredor que integra los sectores oriente y poniente de la comuna, divididos por el cauce del río Mapocho**. De este modo, otorga accesibilidad al sistema de asentamientos, parcelaciones y áreas de producción agrícolas al poniente de la comuna, con respecto al centro urbano de Padre Hurtado. Al interior de esta área urbana, se da continuidad a esta conectividad por medio de la Av. José Luis Caro y la Av. San Ignacio.

¹⁴ Ruta 78, corresponde al rol asignado por el Ministerio de Obras Pública, en su condición de camino público, a la Autopista del Sol.

¹⁵ Ruta 76, corresponde al rol asignado por el Ministerio de Obras Pública, en su condición de camino público, al Camino a Melipilla.

¹⁶ Geoportal: <https://sitministerial.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ccc8ce73d80d4b48a4cbce97ff89d74c>

FIGURA 3-38: Sistema de conectividad a nivel comunal y centros poblados.



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

- En el sector poniente de la comuna, desde el Ex Camino de Valparaíso, destaca el camino Las Violetas (G-248), que integra los sectores de Las Brisas, La Esperanza y Santa Mónica. A partir de esta vía, son relevantes los caminos G-246, G-244 y G-396, que permiten otorgar accesibilidad al sector de San Luis, Los Aromos y El Porvenir, junto a las áreas de parcelaciones existentes (ver FIGURA 3-38).
- En el contexto del área urbana de Padre Hurtado destaca la presencia del camino a Bajos de Santa Cruz (G-310), que corresponde a la prolongación hacia el poniente de la calle Francisco de Borja, que vincula el Camino a Melipilla con el camino El Guanaco (G-308).
- Al sur de la comuna destaca la presencia del asentamiento El Curato, el que se encuentra emplazado próximo del área urbana vigente. Sin embargo, en la actualidad no existen vías que integren este sector con el interior del área urbana directamente. En este sentido, El Curato sólo presenta un camino que permite su integración con el resto de la comuna (trazado en el límite con la comuna de Peñaflor), que lo vincula con el Camino a Melipilla.

3.4.1.2 Sistema de centros poblados.

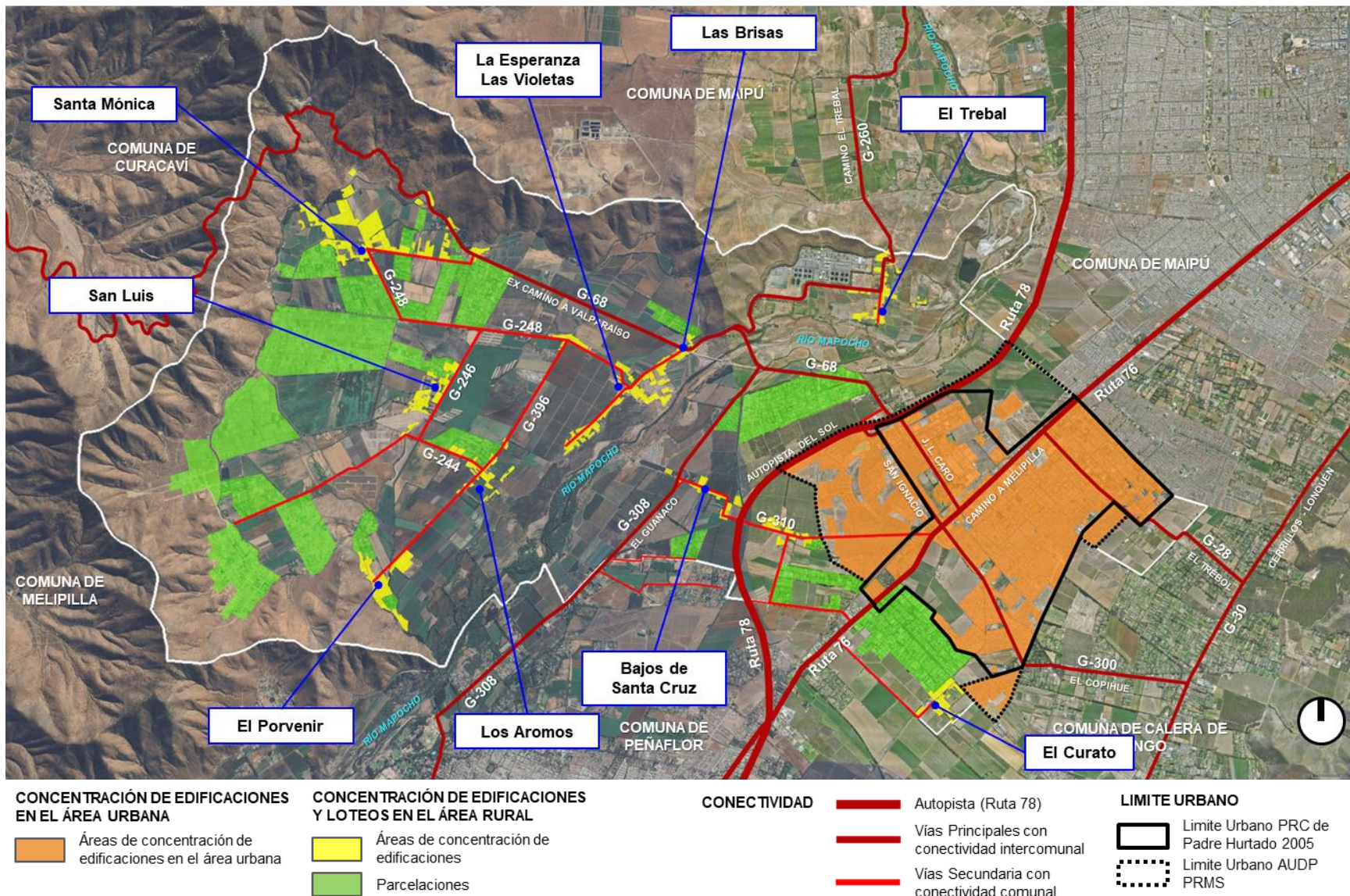
La Comuna de Padre Hurtado presenta un área urbana, que concentra la mayor parte de la población residente, correspondiente al emplazamiento de la localidad de Padre Hurtado y su contexto inmediato. Desde el punto de vista normativo, como se expuso anteriormente, este sector de la comuna es definido como área urbana por parte del Plan Regulador Comunal (PRC) de Padre Hurtado de 2005, junto con las áreas de extensión urbana establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) el año 2006, denominadas como Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP).

En el caso del área rural, el sistema de centros poblados está conformado por una serie de caseríos, asociados a los antiguos fundos y villorrios de la comuna. Debido a la estructura geográfica de la comuna, determinada por la cadena de cerros emplazados hacia el oriente y el cauce del río Mapocho, hacen que estos asentamientos se emplazan, principalmente, al oriente de dicho cauce. A lo anterior, se suma una serie de parcelaciones de media hectárea de superficie, que se han desarrollado en torno a los asentamientos antes mencionados (ver FIGURA 3-39).

El sistema de centros poblados rurales de la comuna se encuentra conformado por los siguientes asentamientos (ver FIGURA 3-39):

- Sector Las Brisas.
- Sector La Esperanza.
- Sector El Trebal.
- Sector Santa Mónica.
- Sector San Luis.
- Sector Los Aromos.
- Sector El Porvenir.
- Sector Bajos de Santa Cruz.
- Sector El Curato.

FIGURA 3-39: Sistema de áreas urbanas, centros poblados y parcelaciones.



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

3.4.2 Sistema de conectividad de nivel urbano.

3.4.2.1 Sistema de conectividad a nivel urbano.

A continuación es revisado, a nivel urbano, el sistema de conectividad presente al interior de la Comuna de Padre Hurtado, continuando con lo expuesto en esta materia a nivel intercomunal y comunal, presentado previamente, con el fin de identificar la estructura urbana existente.

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**, 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.

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.

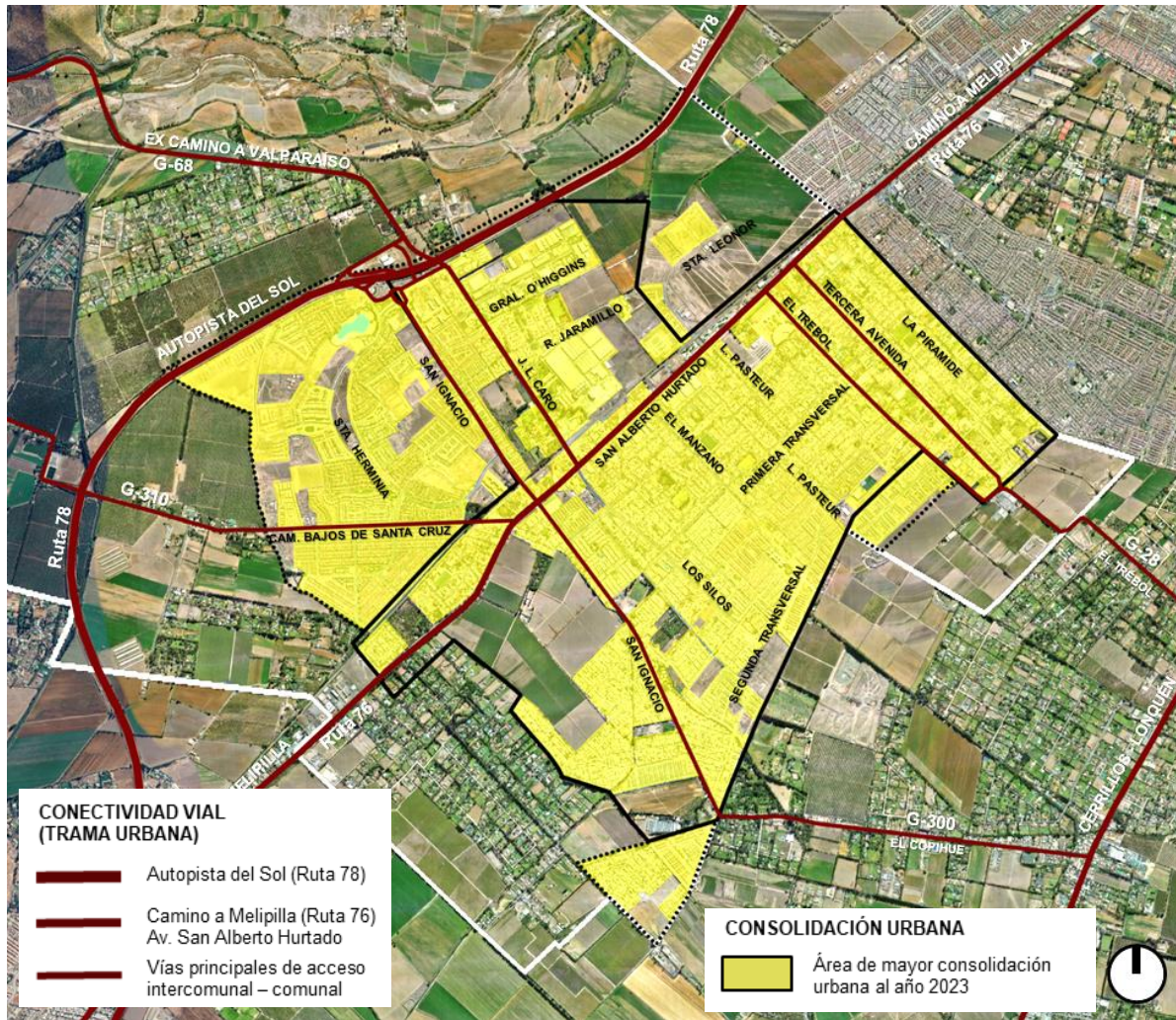
Un elemento relevante que determina el proceso de conformación de la trama urbana, corresponde a las disposiciones que presentan los instrumentos de planificación territorial en esta materia. Al respecto, este tipo de instrumentos pueden establecer las reservas de suelo urbano para la implementación 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. Esta propuesta normativa busca 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.

a. En el interior del área urbana de Padre Hurtado.

En el interior del área urbana de Padre Hurtado, las vías principales se vinculan con aquellas que, como se expuso anteriormente, permiten su accesibilidad en el contexto metropolitano, relación con las comunas vecinas y con conexión con las áreas rurales de la comuna (ver FIGURA 3-40). Estas vías se pueden agrupar de la siguiente forma, de acuerdo a su sentido de comunicación:

Tipos de corredores viales	Corredores viales
Sentido nororiental – surponiente	<ul style="list-style-type: none"> - Ruta 78 (ex Autopista del Sol). - Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado).
Sentido norponiente – suroriental	<ul style="list-style-type: none"> - Av. José Luis Caro (G-68), que incorpora dentro del área urbana el ex Camino a Valparaíso. - Corredor conformado por Los Sauces y la Av. San Ignacio, desde la Av. José Luis Caro hasta la Av. San Alberto Hurtado. - Av. San Ignacio (G-300), desde el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) hasta el límite urbano y comunal. Su prolongación en la comuna de Calera de Tango es el camino El Copihue (G-300). - El Trébol (G-28), desde el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) hasta el límite urbano vigente. Posteriormente se vincula con la comuna de Calera de Tango. - Tercera Avenida, desde el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) hasta El Trébol, actuando como par vial con esta última.
Sentido oriente-poniente	<ul style="list-style-type: none"> - San Francisco de Borja (G-310), desde el Camino a Melipilla. - Camino a Bajos de Santa Cruz, como prolongación de San Francisco de Borja, hasta el límite del área de extensión urbana AUDP definida por el PRMS.

FIGURA 3-40: Sistema de conectividad urbano: vías principales de acceso metropolitano, intercomunal y comunal.

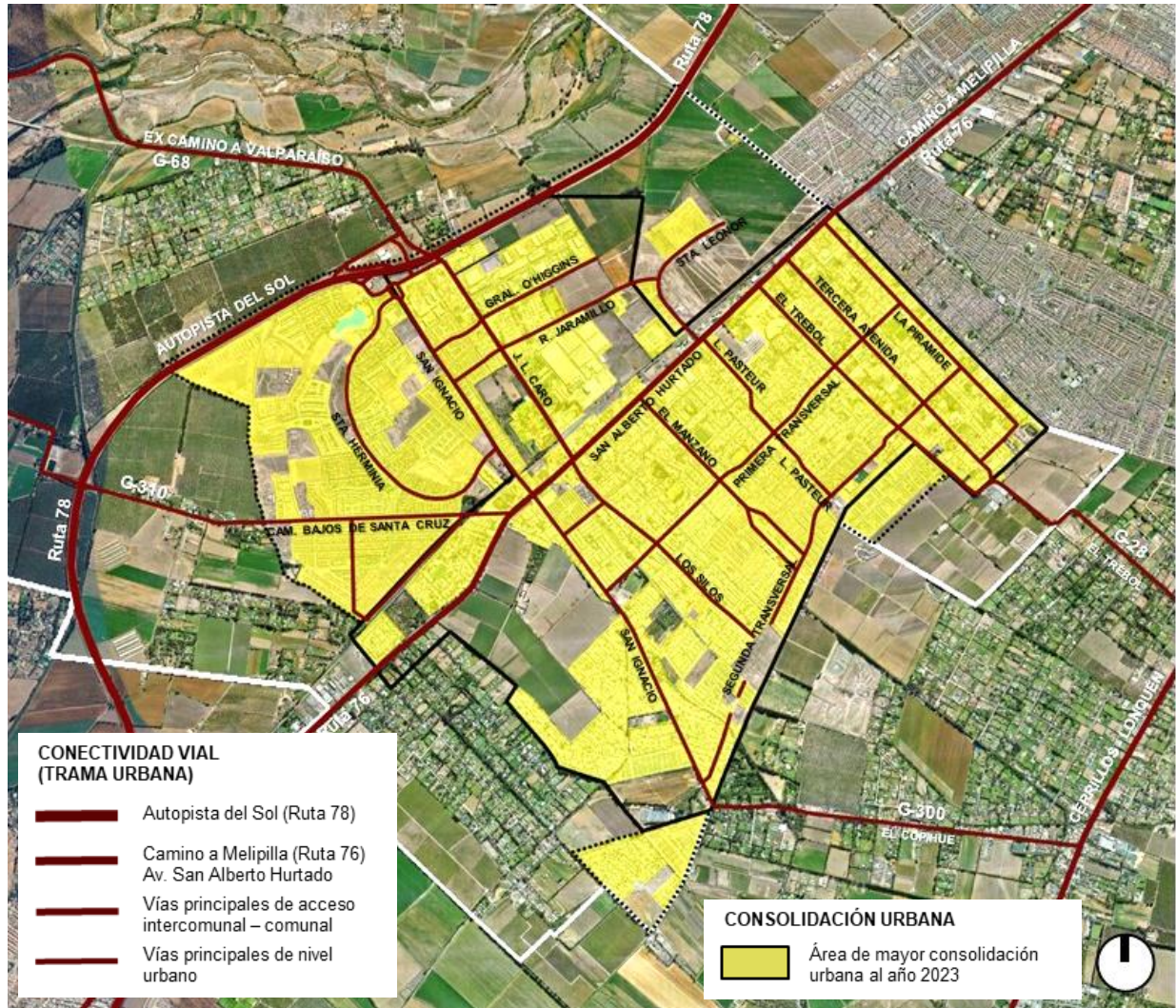


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales del programa Google Earth.

En un segundo nivel se encuentran todas aquellas vías que cumplen una función de estructuración netamente urbana, los cuales, conforman corredores que se proyectan a partir de las vías metropolitanas, intercomunales y comunales antes mencionadas (ver FIGURA 3-41).

Tipos de corredores viales	Corredores viales	
En este nivel destacan los siguientes corredores viales al norte del Camino a Melipilla	<ul style="list-style-type: none"> - General O'Higgins. - Rodolfo Jaramillo. - Santa Herminia. 	<ul style="list-style-type: none"> - Papa Juan Pablo I. - Papa Juan Pablo II.
En el sector sur del Camino a Melipilla, se identifican los siguientes corredores	<ul style="list-style-type: none"> - Primera Transversal. - Segunda Transversal. - Los Silos. - El Manzano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Luis Pasteur. - La Pirámide. - Cuarta Transversal.

FIGURA 3-41: Sistema de conectividad urbano: vías principales de nivel exclusivamente urbano.



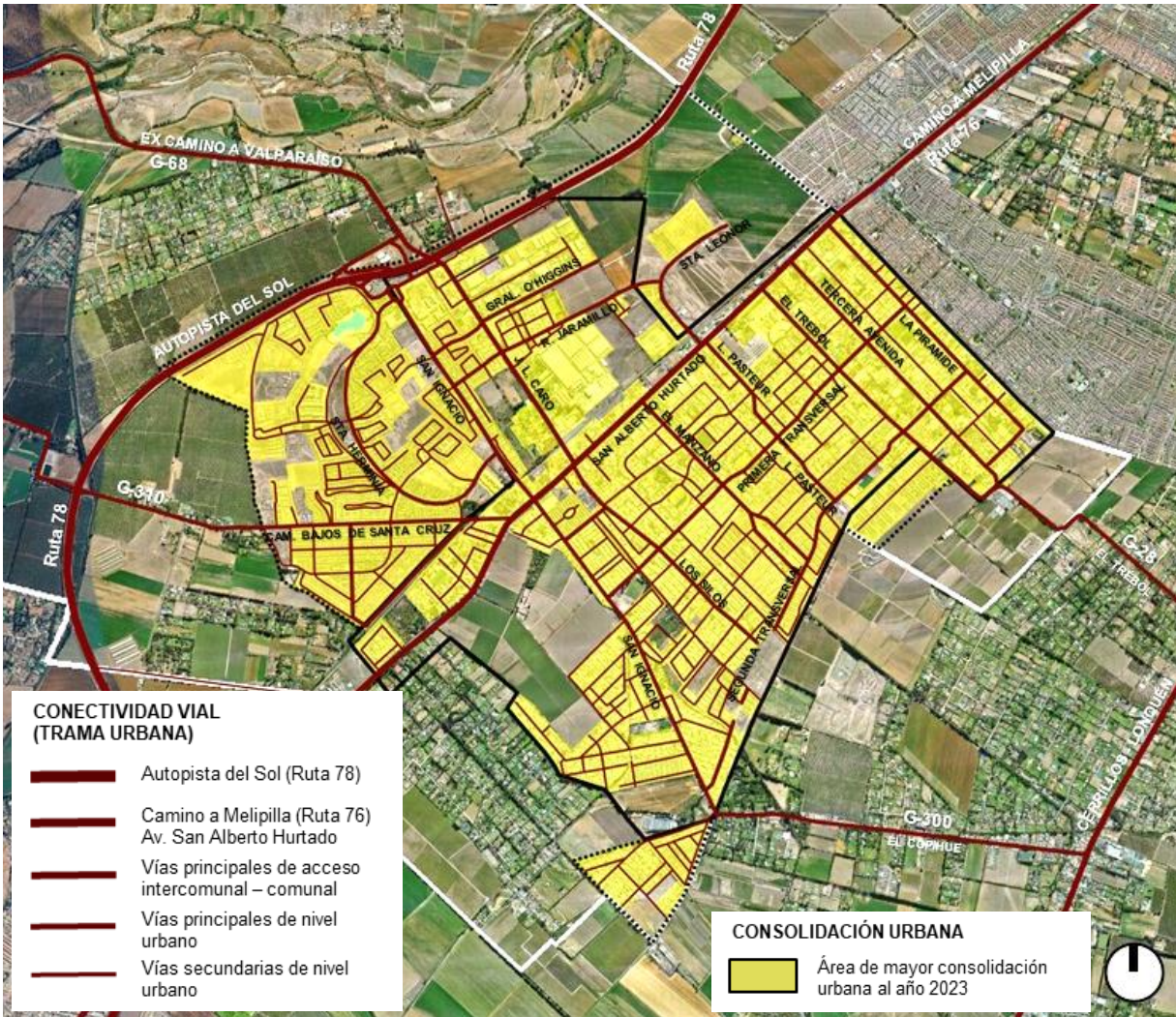
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales del programa Google Earth.

Un tercer nivel de conectividad corresponde a la trama urbana conformada a nivel más local, asociadas a las distintas urbanizaciones y loteos presentes dentro de esta área, los que conforman una estructura variada, con distintos niveles de integración (ver FIGURA 3-42). Este nivel de análisis es presentado más adelante, a nivel de macro sector.

Consideraciones sobre el sistema de conectividad:

- En este nivel de análisis, presentado en las figuras anteriores, **es posible identificar la interrupción de la trama urbana, especialmente en los bordes del área urbana vigente**. En este sentido, se evidencia la falta de estructura urbana en las áreas sin consolidación, especialmente en el área oriente y sur, respecto al Camino a Melipilla, además, del sector norte (dentro de la AUDP, asociada a la Av. Santa Leonor).
- En el límite urbano oriente, también destaca la falta de continuidad de la Segunda Transversal, especialmente en el área comprendida entre Río Ñuble y la Av. San Ignacio.
- En el caso de trama urbana a nivel más local, esta tiende a ser irregular variando en forma e intensidad en los distintos macro sectores que componen el área urbana, además de presentar interrupciones en sus trazados.

FIGURA 3-42: Sistema de conectividad 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 del programa Google Earth.

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

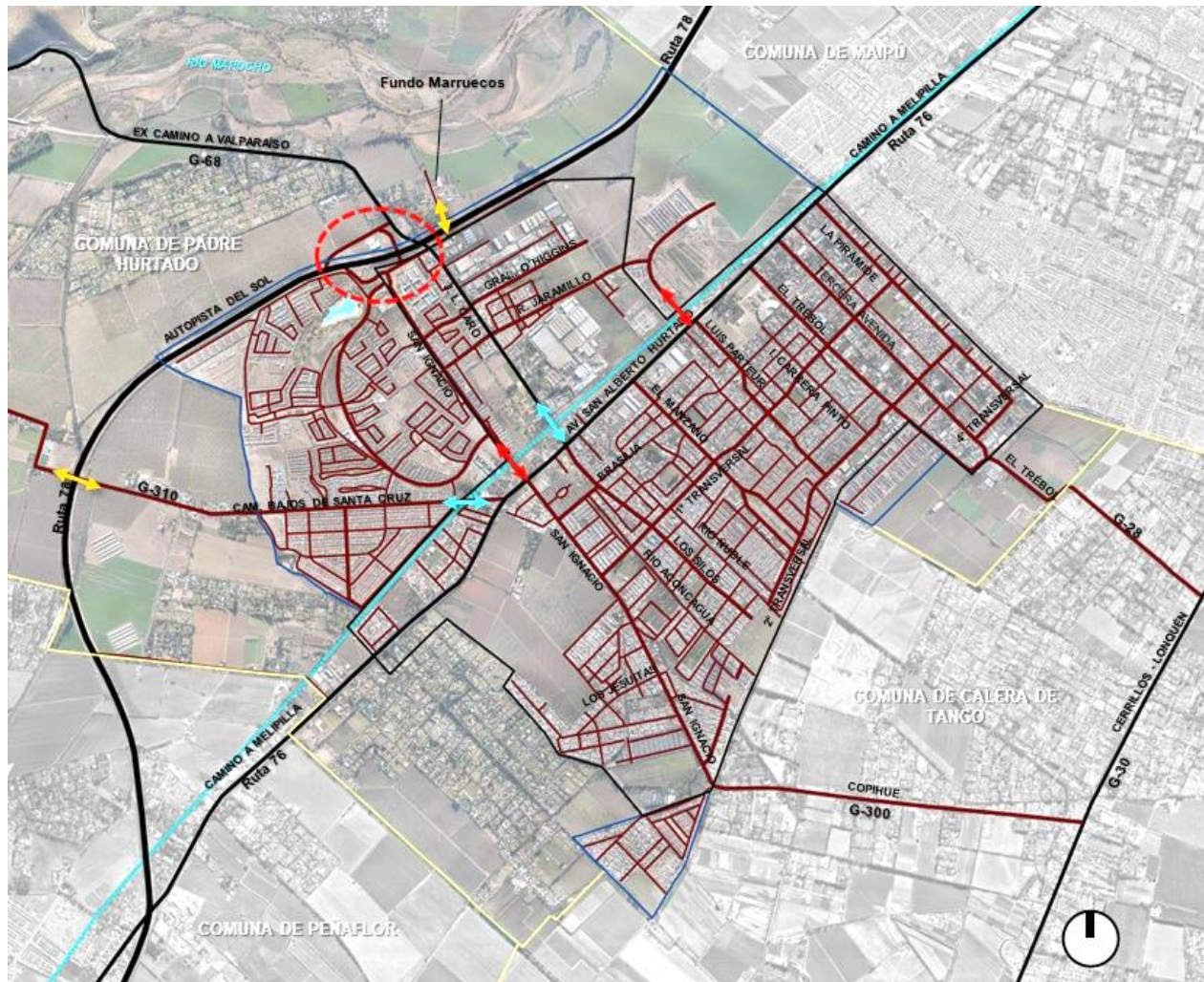
En el área urbana de Padre Hurtado la trama urbana se encuentra, de manera relevante, determinada por el trazado de la Ruta 78 y por la línea del ferrocarril, a lo que se suma el Camino a Melipilla (Ruta 76). Junto a lo anterior, destaca su vinculación con su contexto rural y con las comunas vecinas,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

En cuanto a la estructura urbana, existe una continuidad con las urbanizaciones existentes en la comuna de Maipú, desarrolladas a lo largo del Camino a Melipilla. Sin embargo, en cuanto a la conectividad a nivel local, en la práctica, no existen vinculaciones con la Ciudad Satélite de la comuna de Maipú, pese ser contigua con el sector de Santa Rosa de Chena, en Padre Hurtado.

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 3-43). 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.

FIGURA 3-43: Trama urbana y relación con los cruces viales y ferroviarios.



**CONECTIVIDAD VIAL
(TRAMA URBANA)**

- Autopista del Sol (Ruta 78)
- Camino a Melipilla (Ruta 76)
Av. San Alberto Hurtado
- Ex Camino a Valparaíso (G-68)
- Av. José Luis Caro

ACCESOS AL ÁREA URBANA

- Vías de acceso al área urbana vigente

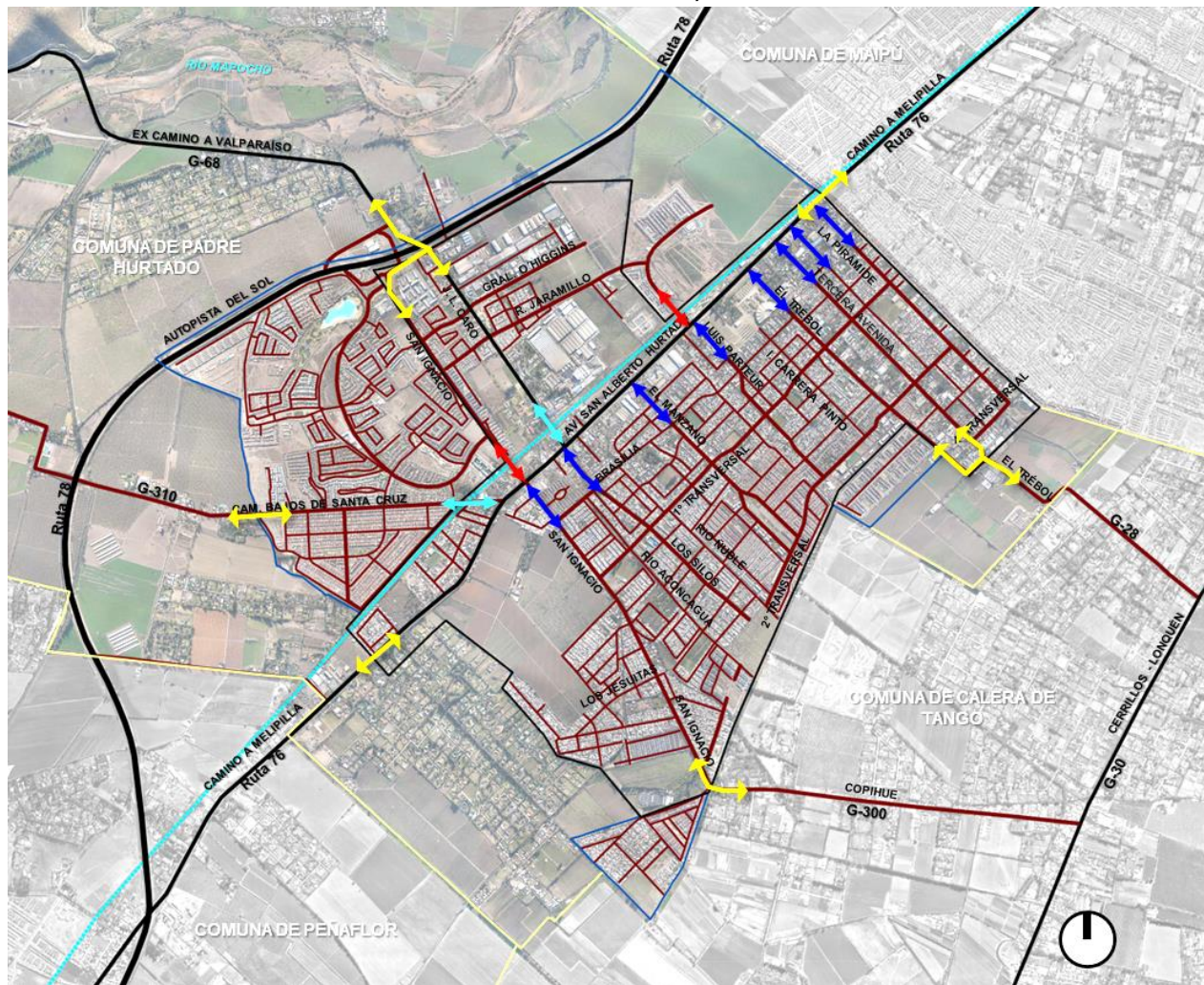
ATRAVIESOS FERROVIARIOS

- 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)

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

En el caso de la línea del ferrocarril, en la actualidad, **existen cuatro atravesos o cruces ferroviarios que permiten dar continuidad a la trama vial** (ver FIGURA 3-43 y FIGURA 3-44). 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.

FIGURA 3-44: Trama urbana y vinculación con accesos al área urbana y el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado).



CONECTIVIDAD VIAL (TRAMA URBANA)

- Autopista del Sol (Ruta 78)
- Camino a Melipilla (Ruta 76)
Av. San Alberto Hurtado
- Ex Camino a Valparaíso (G-68)
- Av. José Luis Caro
- Vías principales de acceso intercomunal – comunal
- Vías principales de nivel urbano
- Vías secundarias de nivel urbano

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)

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

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 relación a 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 3-44):

- Camino a Melipilla, vinculación con la comuna de Maipú.
- Camino a Melipilla, vinculación con la comuna de Peñaflores.
- 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).

En relación al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado), **es relevante considerar que los accesos a esta vía son puntuales, no reconociendo la mayor intensidad de la trama urbana que registran en las áreas norponiente y sur poniente** (ver FIGURA 3-44), 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 síntesis, el acceso al Camino a Melipilla se realiza a través de los siguientes corredores viales:

- Av. San Ignacio (G-300).
- Los Silos.
- El Manzano.
- Luis Pasteur.
- El Trébol (G-28).
- Tercera Avenida.
- Segunda Avenida.
- La Pirámide.

Si a lo anterior se suma la existencia de sólo cuatro accesos al sector norponiente de la comuna, a través de la línea del ferrocarril, **es posible identificar una franja de terrenos asociados al Camino a Melipilla que se diferencian de sus áreas colindantes, en cuanto a su trama urbana.**

En relación al límite con la comuna de Maipú, como se mencionó anteriormente, **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.

En relación a las vías principales de Padre Hurtado, Primera Transversal es la que tiene mayor potencial de continuidad con la calle Lago Bolsena en la Ciudad Satélite, sin embargo, estas se encuentran desfasadas en sus trazados y presentan anchos entre líneas oficiales diferentes. En el caso del primero el ancho es de 8 metros aproximadamente (al nororiente de la intersección con La Pirámide), mientras que la segunda su ancho es de 20 metros, aproximadamente. En la actualidad la separación entre ambas vías se registra con un cerco, donde existe una puerta de uso peatonal.

Otra vía relevante corresponde a Primera Transversal que tiene el potencial de conectarse con la calle Lago Lugano en Maipú. En la actualidad dicha integración se encuentra interrumpido por un predio dentro de la Comuna de Padre Hurtado, sin la existencia de declaratorias de utilidad pública de parte del PRC vigente, que puedan generar dicha continuidad.

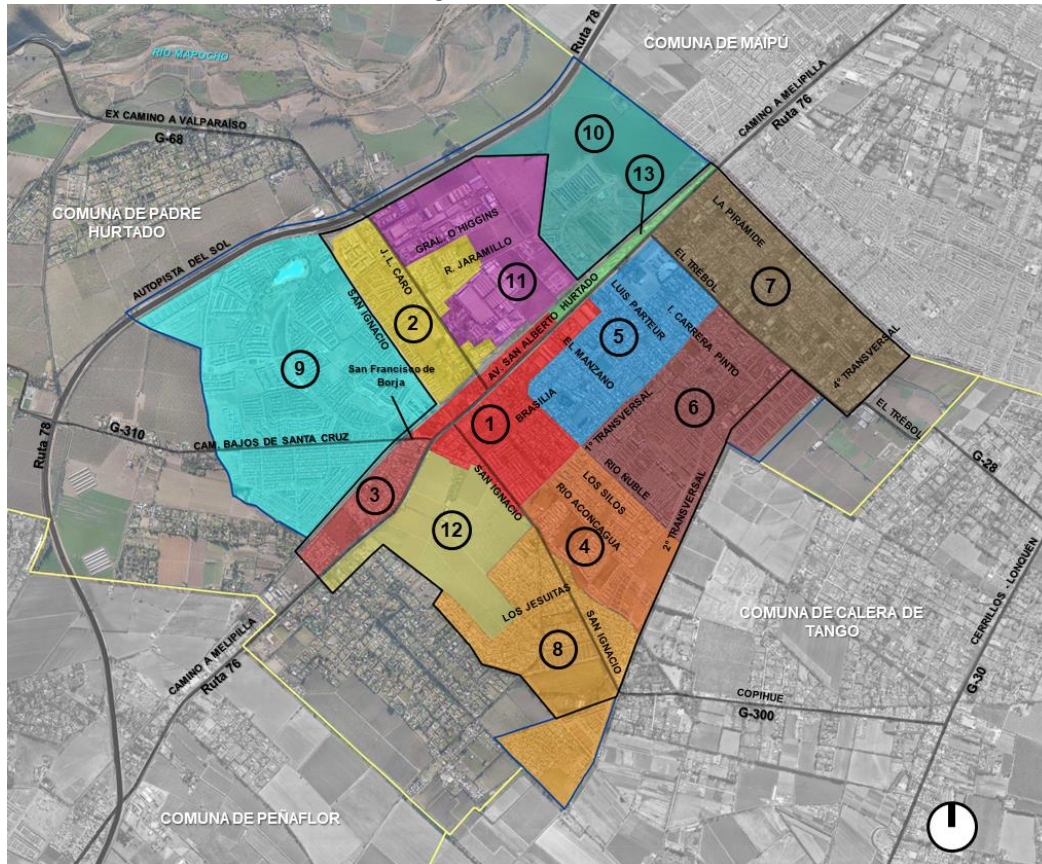
Finalmente, también es posible identificar una potencial integración entre Cuarta Transversal con la calle Lago Albano en Maipú, sin embargo, en la actualidad existen construcciones dentro de la Comuna de Padre Hurtado, que pueden dificultar dicha comunicación.

3.5 SISTEMA URBANO CONSTRUIDO: ZONAS HOMOGÉNEAS (CENTROS, SECTORES, BARRIOS Y VECINDARIOS).

3.5.1 Identificación de macro sectores a nivel urbano.

En el presente apartado se realiza la identificación y caracterización general del ámbito urbano de Padre Hurtado, respecto de los macro sectores, sectores y barrios que la componen. Con el fin de abordar este análisis, se procedió a dividir el área urbana vigente (que integra el territorio establecido y normado por el PRC de Padre Hurtado de 2005 y la AUDP definida por el PRMS), con el fin de orientar el análisis técnico y su descripción. Se tomó como base para esta sectorización, las características actuales del área urbana, la distribución de barrios y urbanizaciones, las áreas sin ocupación y el sistema de conectividad. En el territorio comunal se distinguen las siguientes categorías de macro sectores (ver FIGURA 3-45):

FIGURA 3-45: Identificación de Zonas Homogéneas: Macro sectores en el área urbana de Padre Hurtado.



1. Macro Sector 1 (Centro): Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) – San Ignacio - Los Silos.
2. Macro Sector 2 (Centro Norte): José Luis Caro - San Ignacio.
3. Macro Sector 3 (Acceso Surponiente): Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) – Francisco de Borja.
4. Macro Sector 4 (Centro Sur): Río Aconcagua – Los Silos.
5. Macro Sector 5 (Primera Transversal Norte): El Manzano – Luis Pasteur – Ignacio de la Carrera Pinto.
6. Macro Sector 6 (Primera Transversal Sur): El Manzano – Luis Pasteur – Ignacio de la Carrera Pinto.
7. Macro Sector 7 (Oriente): El Trébol – La Pirámide (Santa Rosa de Chena).
8. Macro Sector 8 (Sur): San Ignacio – Los Jesuitas – Los Nogales.
9. Macro Sector 9 (Poniente 1): Santa Herminia – Camino Bajos de Santa Cruz.
10. Macro Sector 10 (Norte): Santa Leonor – Rodolfo Jaramillo.
11. Macro Sector 11 (Norte Industrial): General O'Higgins – Rodolfo Jaramillo.
12. Macro Sector 12 (Poniente 2): Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) – San Ignacio.
13. Macro Sector 13 (Acceso Nororiente): Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado) – Línea del Ferrocarril.

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

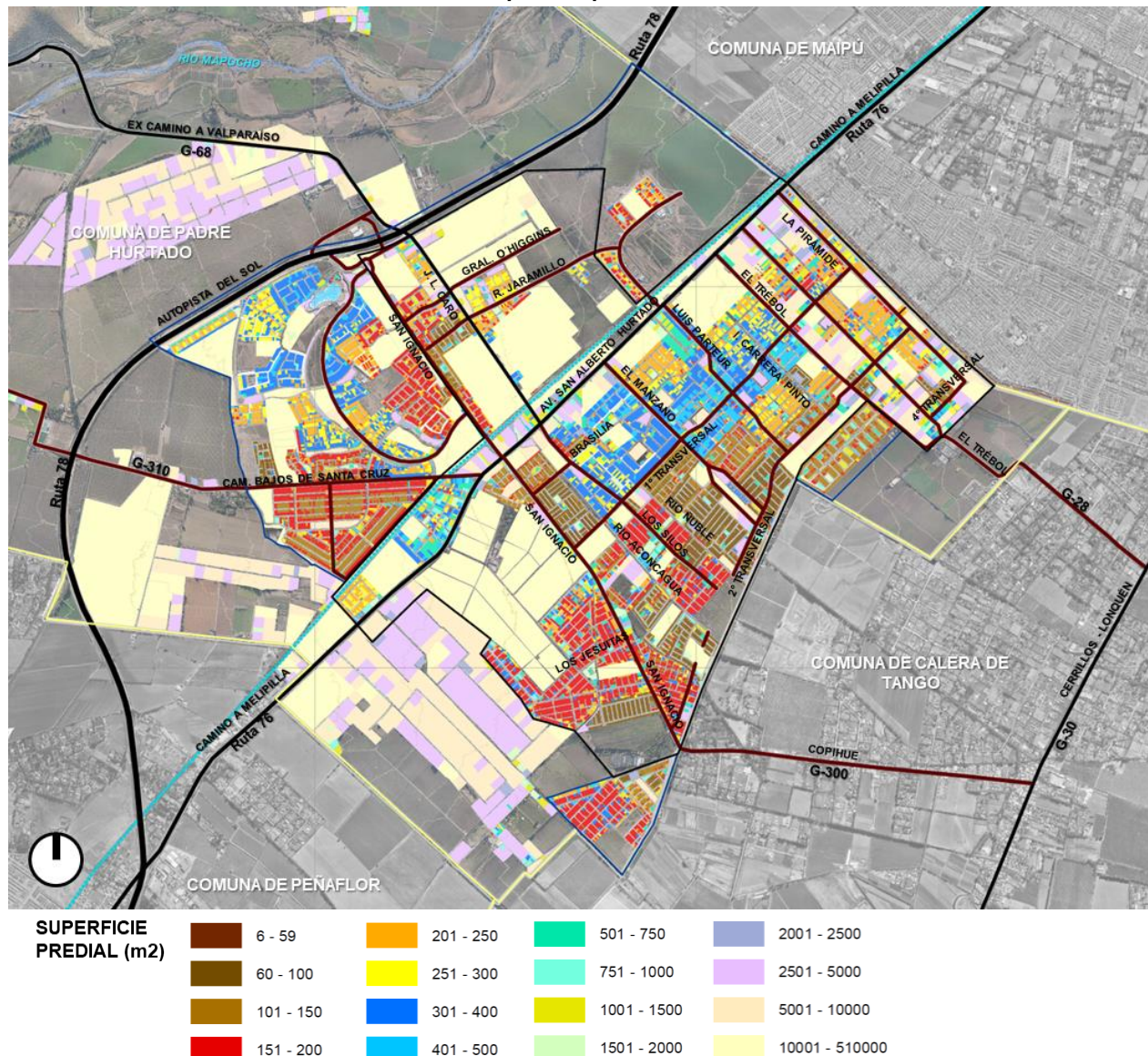
3.5.2 Identificación del sistema de subdivisión predial y alturas de edificación.

3.5.2.1 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 m².
- Entre 60 y 100 m²
- Entre 101 y 150 m²
- Entre 151 y 200 m²
- Entre 201 y 250 m²
- Entre 251 y 300 m²
- Entre 301 y 400 m²
- Entre 401 y 500 m²
- Entre 501 y 750 m²
- Entre 751 y 1000 m²
- Entre 1001 y 1500 m²
- Entre 1501 y 2000 m²
- Entre 2000 y 2500 m²
- Entre 2501 y 5000 m²
- Entre 5001 y 10000 m²
- Superiores a 10000 m².

FIGURA 3-46: 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 del programa Google Earth.

En la FIGURA 3-46 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, en los macro sectores 4, 6, 8 y 9, además de una parte de los macro sectores 1 y 2. En relación a las superficies iguales o inferiores a 200 m², estas tienden a localizarse en los macro sectores antes mencionados.

Los predios con superficies entre 201 y 300 m², tienden a dispersarse dentro del área urbana, con mayor presencia en los macro sectores 1, 2, 5, 6, 7 y 9.

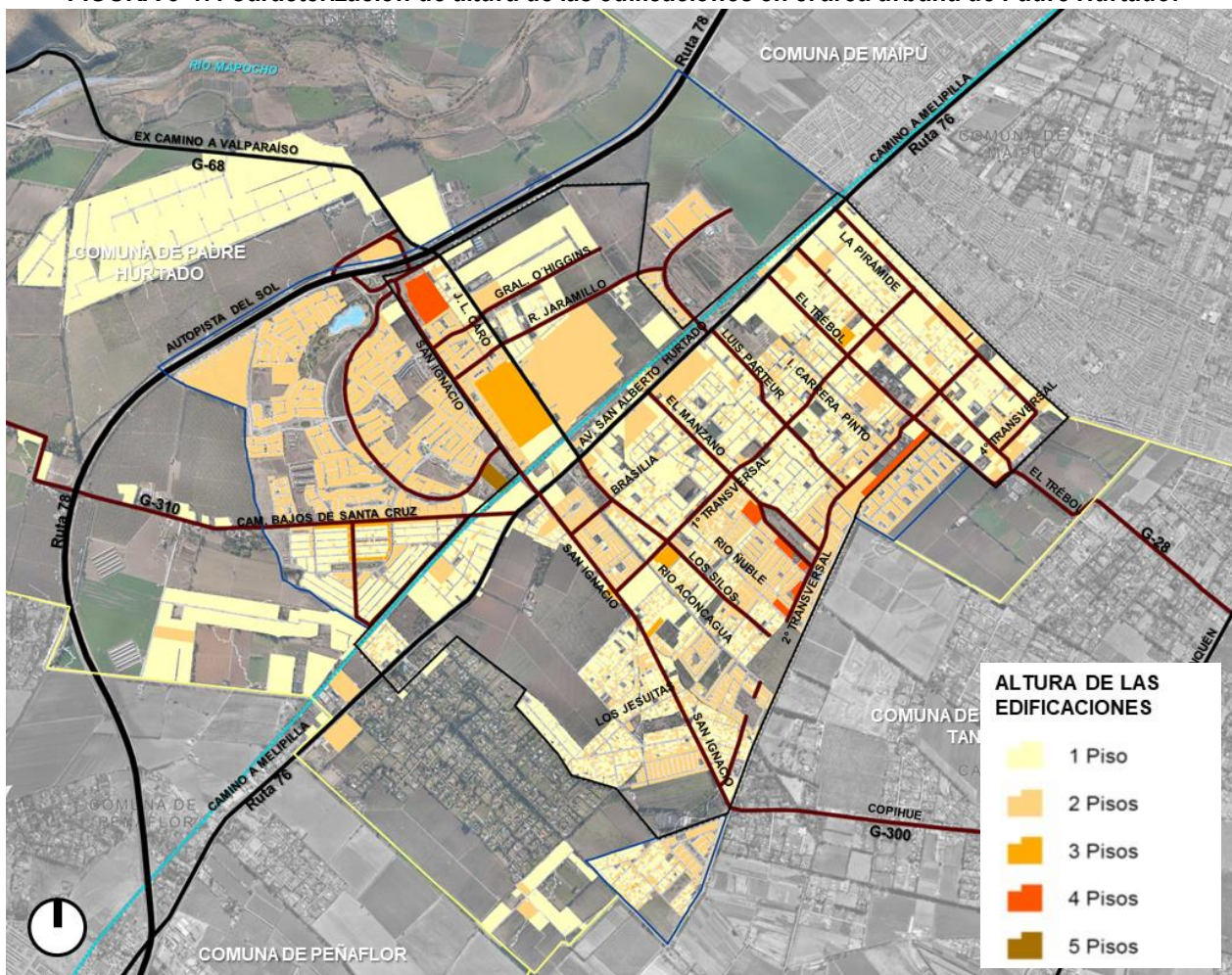
En el caso de los predios con superficies entre 301 y 500 m², estos tienden a emplazarse al oriente, en las urbanizaciones presentes a lo largo de Primera Transversal y Brasilia (macro sectores 1, 5 y 6) y al poniente (macro sector 9).

Los predios con superficie entre 501 y 1.000 m², tienden a dispersarse en el sector oriente del área urbana (macro sectores 1, 2, 4, 5, 6, 7, y 8) y en el acceso sur poniente, al norte del Camino a Melipilla (macro sector 3).

3.5.2.2 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 3-47.

FIGURA 3-47: 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 del programa Google Earth.

La mayor parte de las construcciones tiene una altura de 2 pisos, seguida por las edificaciones de 1 piso, que se extienden en todas las áreas consolidadas (ver FIGURA 3-48). Las edificaciones de 3 pisos tienden a localizarse en forma puntal dentro del territorio urbano, asociados a destinos de equipamientos y algunas construcciones residenciales. En tanto, las edificaciones de 4 pisos se han desarrollado en los últimos años, constituidas por conjuntos residenciales colectivos, emplazados aproximadamente en los bordes del área urbana (ver FIGURA 3-49). En esta misma tipología de construcciones también destacan edificaciones de 5 pisos (ver FIGURA 3-50).

FIGURA 3-48: Vista aérea virtual macro sector 9 (Camino a Santa Cruz).



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

FIGURA 3-49: Vista aérea virtual macro sector 6 (Segunda Transversal y El Manzano).



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

En el área norte de la línea del ferrocarril, existe una importante diversidad de tipos de construcciones y de usos, pero con una altura de 2 pisos, salvo por la presencia de galpones industriales, que superan las alturas de edificación de su contexto (ver FIGURA 3-47).

FIGURA 3-50: Vista aérea virtual macro sector 9 (San Ignacio y Línea del Ferrocarril).



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

El macro sector 8, emplazado al sur del área urbana, presenta alturas de 1 piso, principalmente, con nuevas urbanizaciones con una altura de 2 pisos. En tanto, en el sector de la calle Los Nogales, los loteos presentan las mismas características antes descritas (ver FIGURA 3-51). En esta última área, destaca su aislamiento respecto del resto de la trama urbana del macro sector, que sólo se realiza a través de la Av. San Ignacio, teniendo como única vía de acceso a la calle Los Nogales.

FIGURA 3-51: Vista aérea área poniente de San Ignacio y Los Nogales (macro sector 8).





Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

El macro sector 7 de Santa Rosa de Chena, presenta una importante diversidad de tamaños prediales y de tipologías de construcciones, con alturas que varían entre 1 y 2 pisos, pero con presencia puntual de edificaciones de 3 pisos (ver FIGURA 3-52).

FIGURA 3-52: Vista aérea área Plaza Santa Rosa de Chena (macro sector 7).



Fuente: Imágenes satelitales programa Google Earth

3.6 SISTEMA URBANO CONSTRUIDO: USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES URBANAS.

3.6.1 Caracterización de usos de suelo.

Continuando con el proceso de análisis urbano de Padre Hurtado, se presenta una caracterización de los usos de suelo y actividades relevantes en su interior.

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:

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| A. Residencial | C. Actividades Productivas |
| - Habitacional | - Industria |
| - Hospedaje | - Taller |
| - Hogares de Acogida | - Bodegas y Almacenaje |
| B. Equipamientos | D. Infraestructuras |
| - Científico | - Sanitaria |
| - Comercio | - Energética |
| - Culto Cultura | - Transporte |
| - Deporte | E. Áreas Verdes |
| - Educación | F. Espacio Público |
| - Esparcimiento | |
| - Salud | |
| - Seguridad | |
| - Servicios | |
| - Social | |

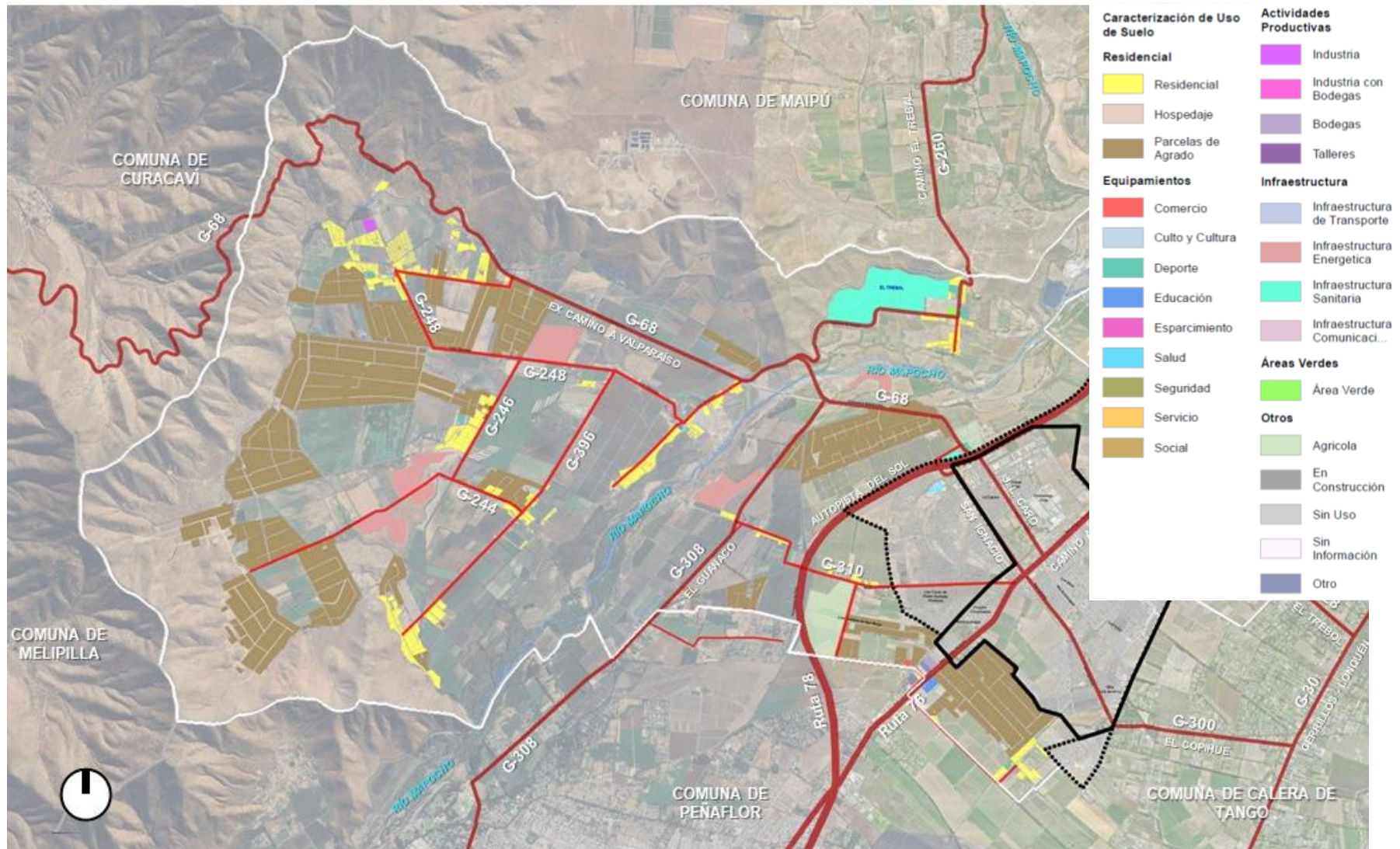
La identificación de los usos de suelo y actividades dentro de las localidades, se realizó utilizando información levantada a partir de la cartografía base disponible para el presente Estudio, junto con visitas de terreno. Esta fue complementada con la utilización de los programas Google Earth, Google Map y Google Street View (imágenes satelitales, fotografías y datos de actividades).

En el área rural comunal, existe una importante presencia de parcelaciones orientadas a la actividad agrícola. Sin embargo, también se registran usos residenciales, especialmente asociados a los villorrios existentes, como La Esperanza, Las Brisas, El Trebal, Santa Mónica, San Luis, Porvenir, Los Aromos y El Curato, los que fueron analizados en el punto 3.4.1.2 “Sistema de centros poblados”, del presente capítulo. A las concentraciones antes mencionadas se suma la presencia de parcelaciones de agrado, que se encuentran orientadas a uso residencial, principalmente. La mayor parte de estos villorrios y parcelaciones se emplazan al poniente del río Mapocho (ver FIGURA 3-53).

En este territorio rural, también destaca la presencia de equipamientos y actividades productivas menores, especialmente bodegas, asociados a los villorrios existentes. Junto a lo anterior, existen grandes obras de infraestructura, como la Planta del Trebal y áreas orientadas a la generación eléctrica con paneles solares.

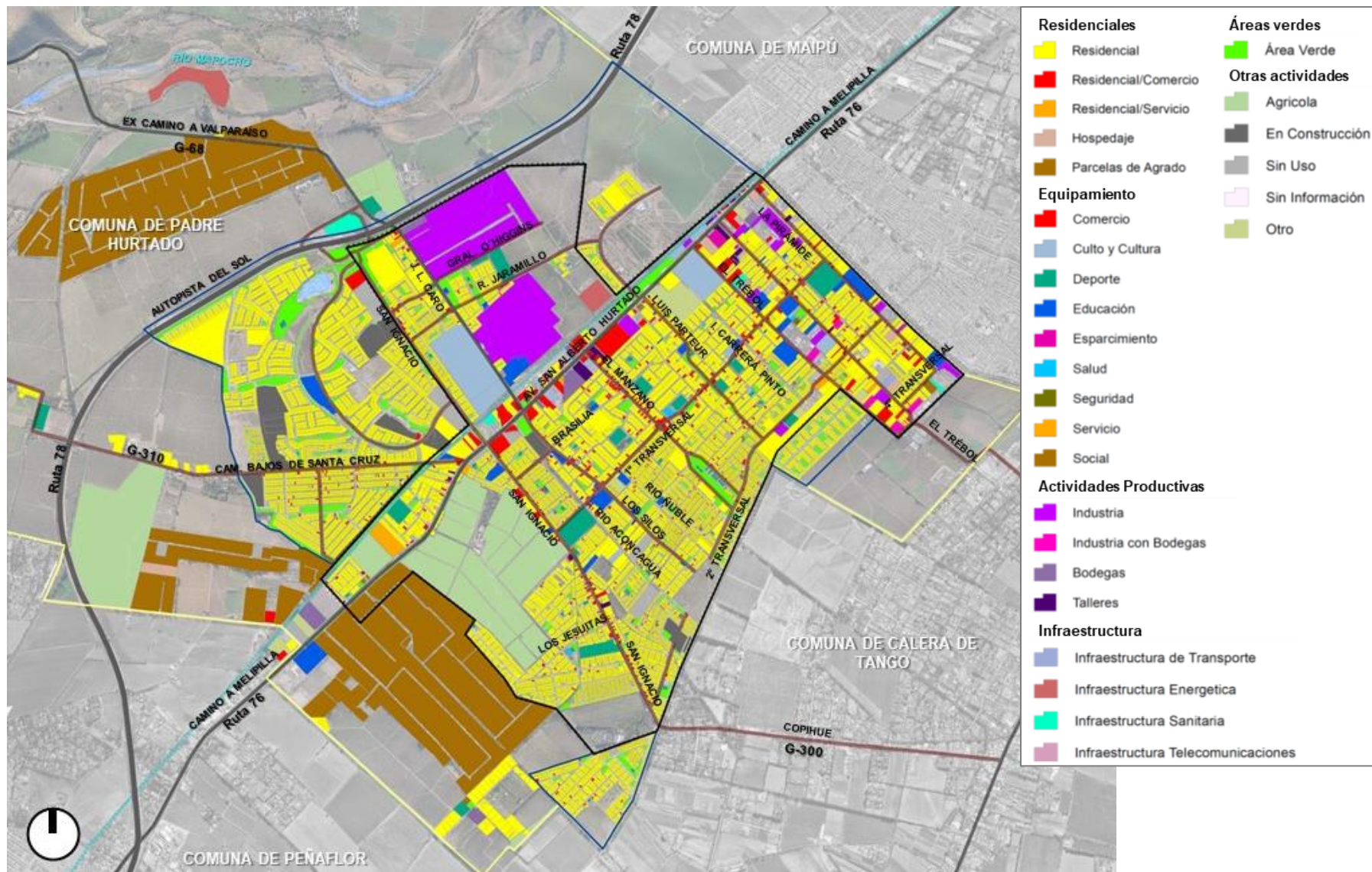
En el caso del área urbana vigente, establecida por el PRC de Padre Hurtado de 2005 y por el PRMS a través de la AUDP, la distribución de los usos de suelo es presentada en la FIGURA 3-54.

FIGURA 3-53: Síntesis de caracterización de usos de suelo en el área rural, Comuna 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 del programa Google Earth.

FIGURA 3-54: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Padre Hurtado.

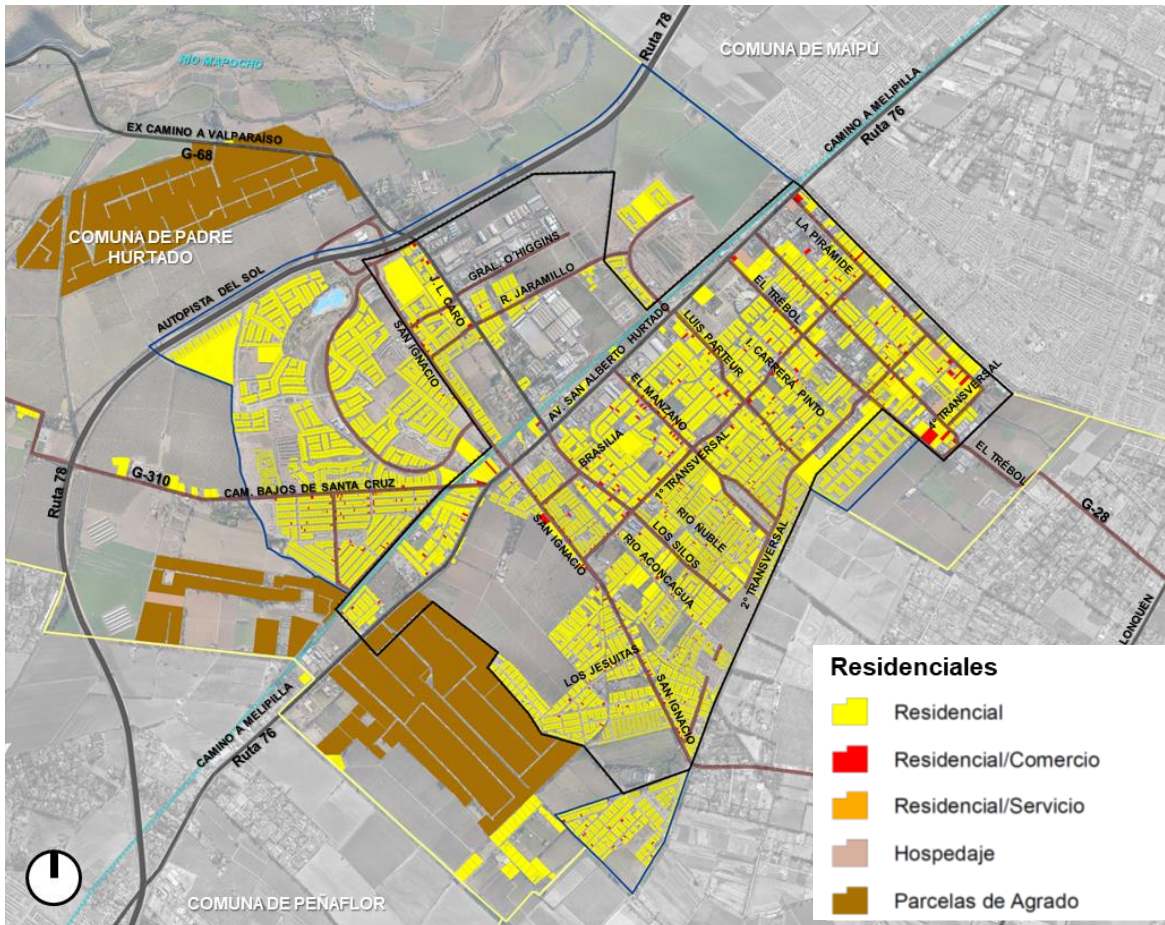


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales del programa Google Earth.

3.6.1.1 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 (ver FIGURA 3-55). La presencia de parcelaciones de agrado se registra hacia el sur poniente del área urbana, incluyendo una parte del Fundo El Descanso.

FIGURA 3-55: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos residenciales.



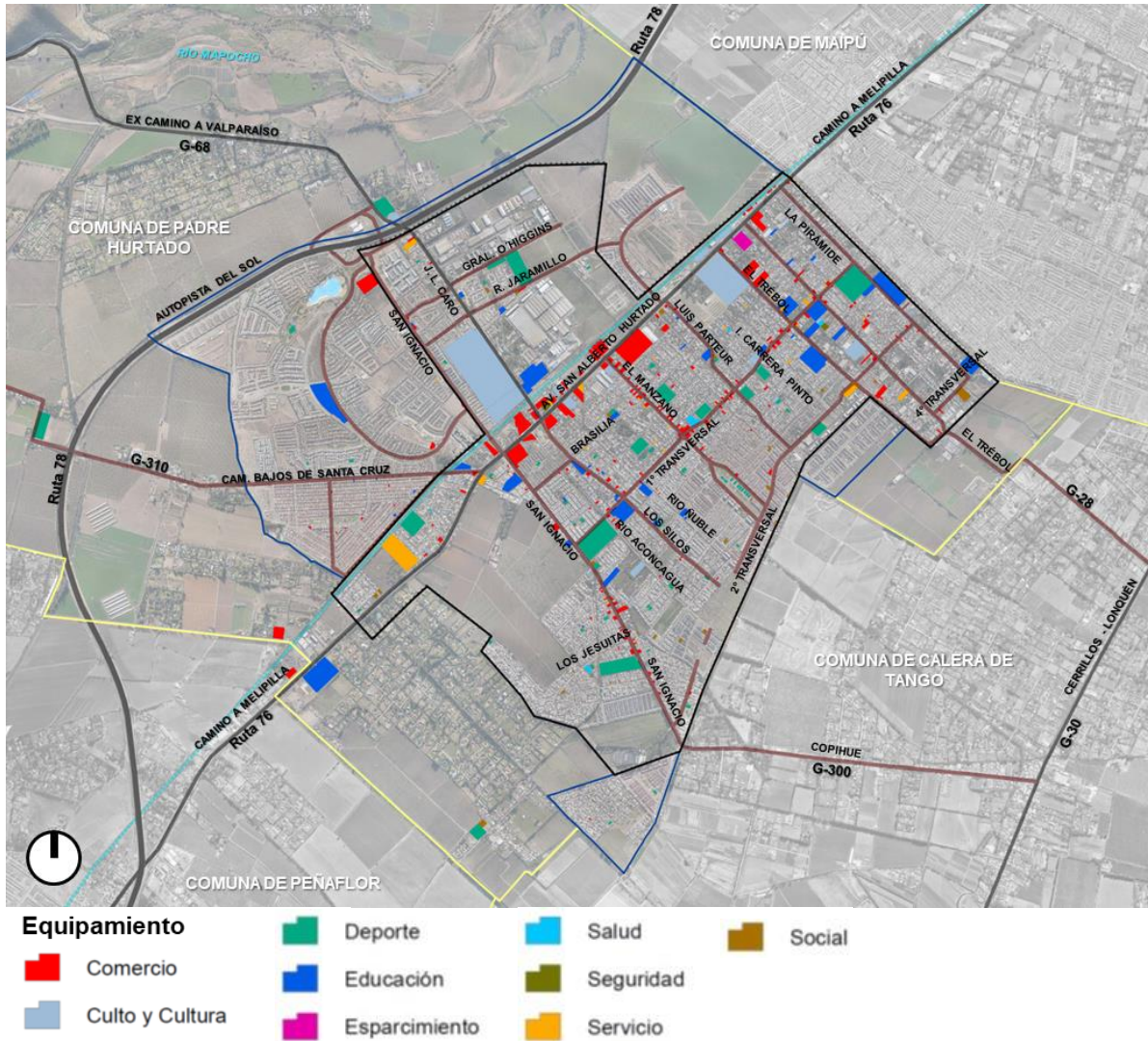
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales del programa Google Earth.

3.6.1.2 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 el Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado), Primera Transversal, San Ignacio y El Trébol (ver FIGURA 3-56).

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 al Camino a Melipilla, San Ignacio, Los Silos, El Manzano, El Trébol y Primera Transversal.

FIGURA 3-56: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de equipamientos.



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

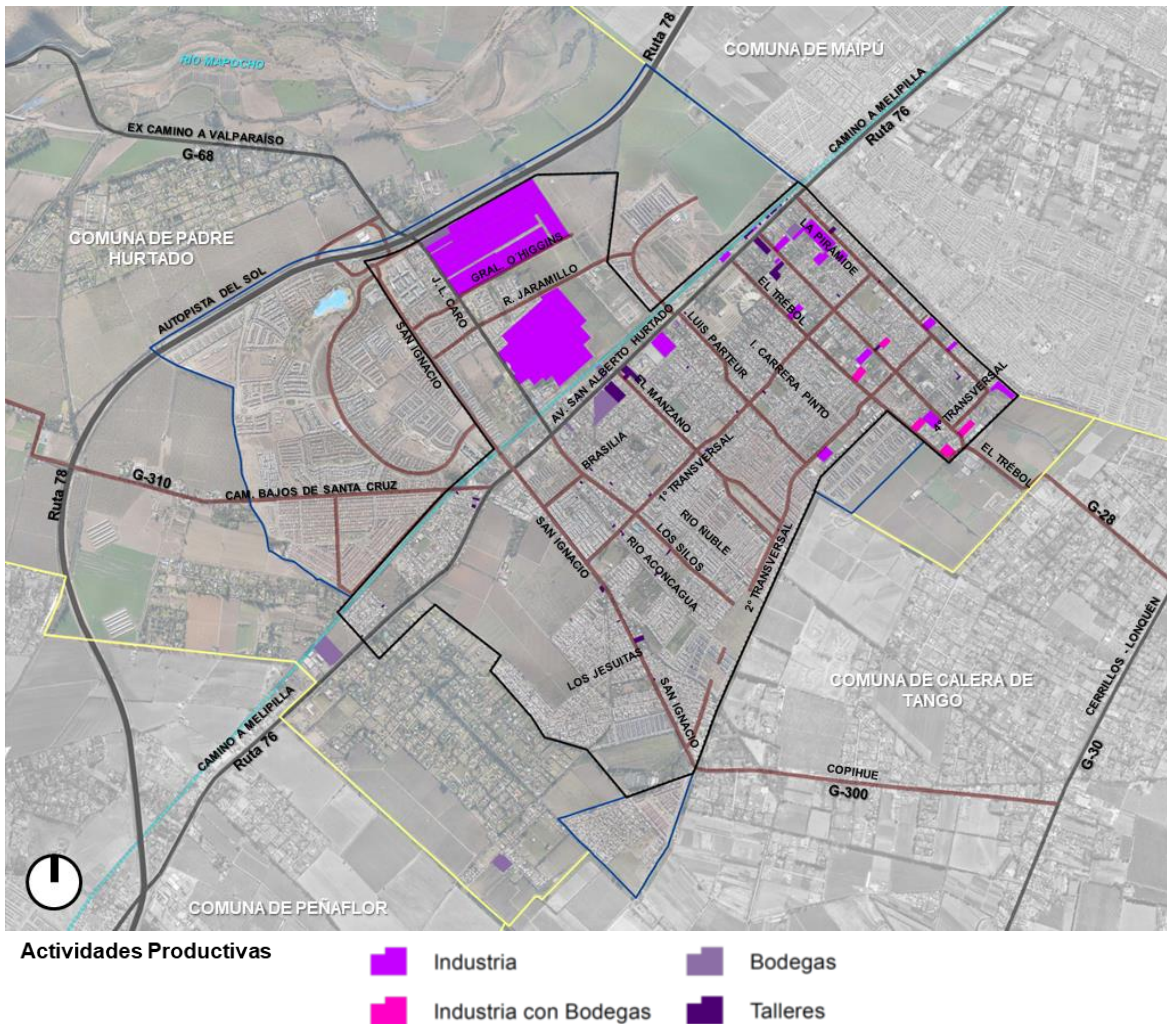
Los equipamientos deportivos y educacionales tienden a desarrollarse en terrenos con mayor superficie, que también se emplazan frente a los principales corredores, especialmente, a lo largo de Primera Transversal, El Trébol, Tercera Avenida y San Ignacio. En el caso de los usos de equipamientos de Culto 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.

3.6.1.3 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 3-57). En el resto del territorio, las industrias, talleres y bodegas, se concentran en el sector de Santa Rosa de Chena, frente a las calles El Trébol, La Pirámide, Tercera Avenida y Cuarta Transversal. Además, se presentan

frente al Camino a Melipilla (Av. San Alberto Hurtado).

FIGURA 3-57: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de actividades productivas.



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

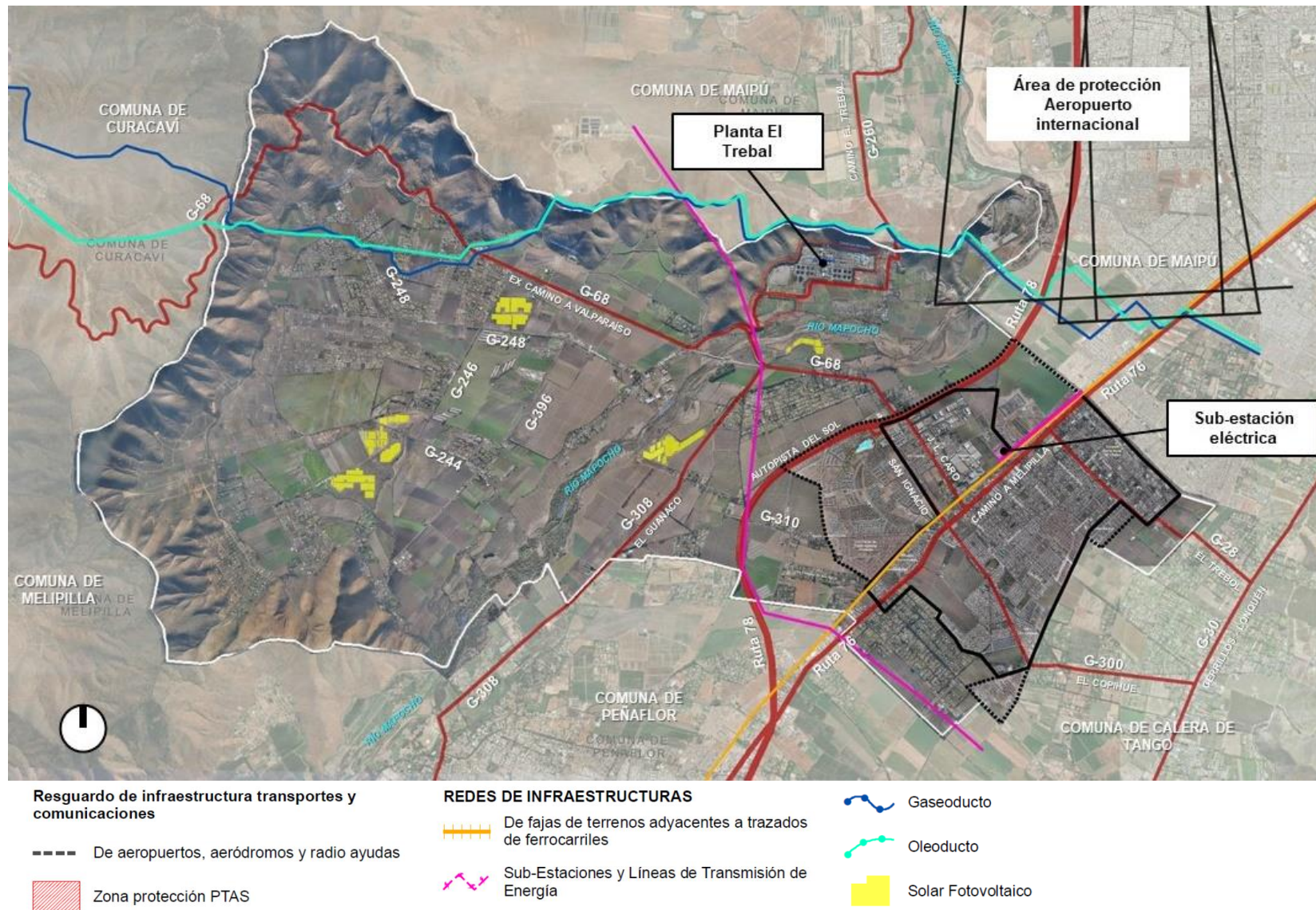
3.6.1.4 Usos de usos de infraestructura.

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 en 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, gasoductos y oleoductos (ver FIGURA 3-58). 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.

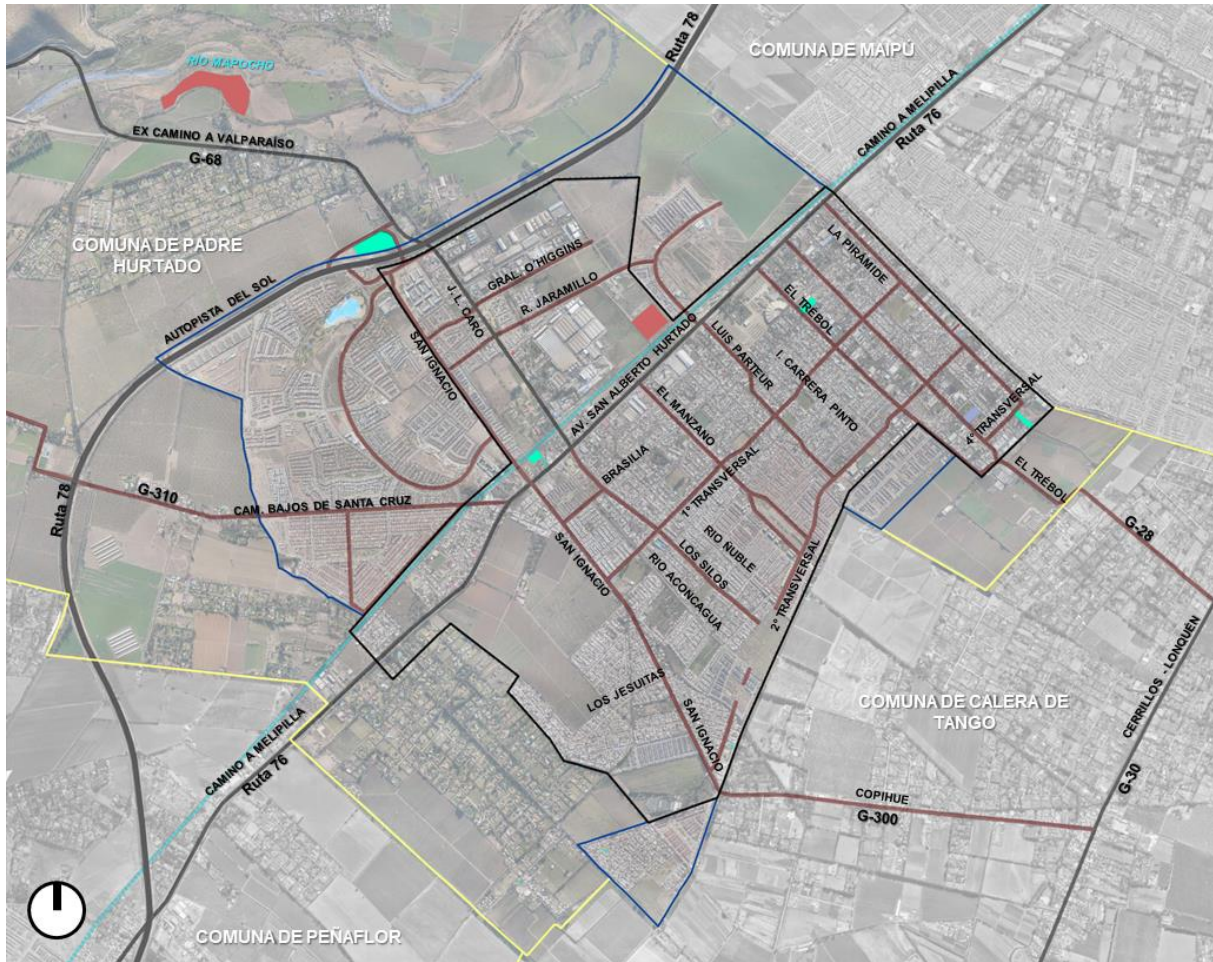
En relación a la infraestructura sanitaria, existen una serie de instalaciones asociados a los comités de agua potable rurales, vinculadas con los villorrios existentes. Sin embargo, destaca la presencia de la Planta de Aguas Servidas El Trebal, en el sector norte de la comuna.

FIGURA 3-58: 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).

FIGURA 3-59: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de infraestructura.



Infraestructura

	Infraestructura de Transporte		Infraestructura Sanitaria
	Infraestructura Energetica		Infraestructura Telecomunicaciones

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

En relación a la infraestructura de transporte, destaca la línea del ferrocarril, que atraviesa en sentido nororiente a sur poniente a la comuna (ver FIGURA 3-58 y FIGURA 3-59). 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 (ver FIGURA 3-58 y FIGURA 3-59).

3.6.1.5 Usos de área verde.

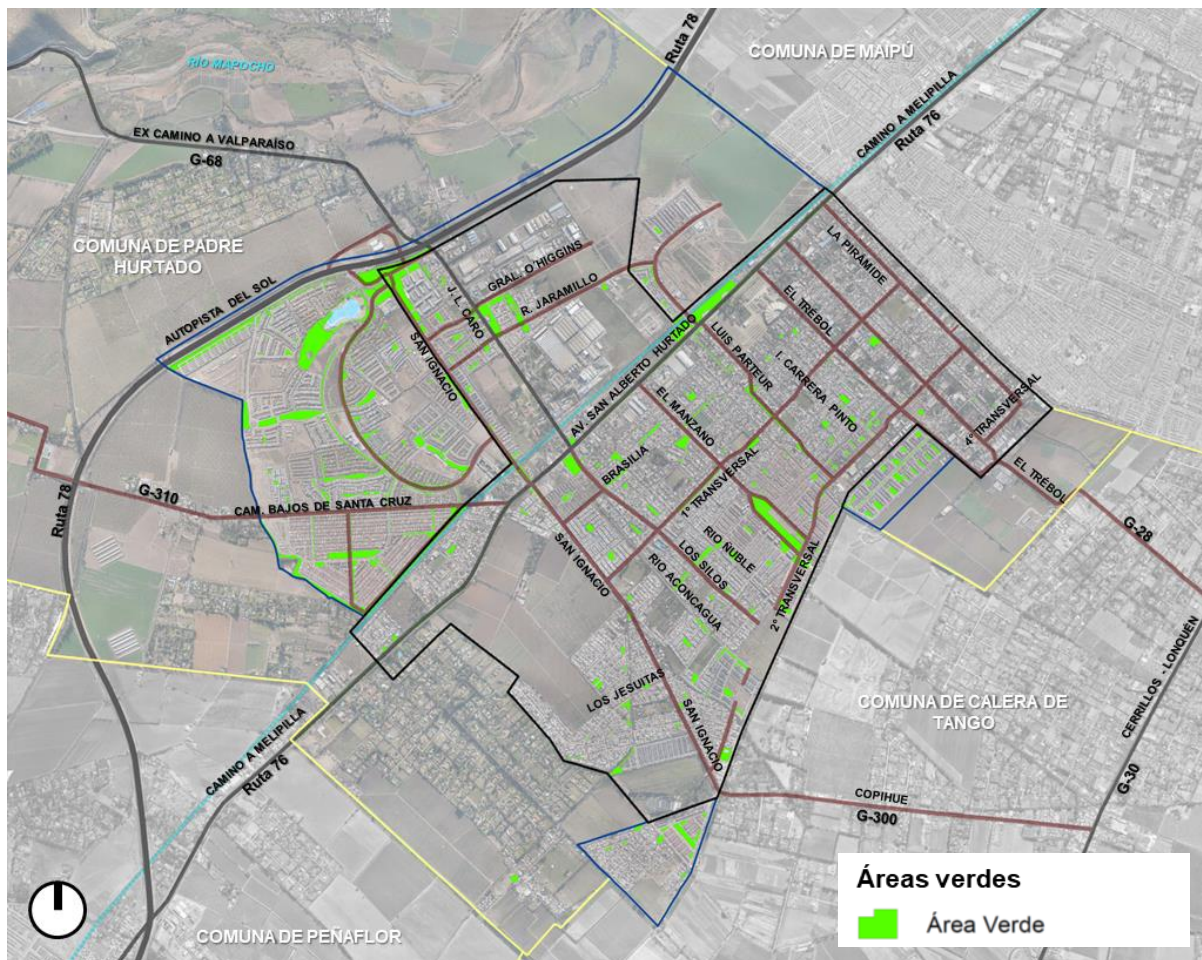
El uso de espacio público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC). En tanto, el tipo de uso de área verde, definida en los Instrumentos de Planificación 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, 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 3-60).

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 emplazado a lo largo de la línea del ferrocarril (asociada a la ex Carbonera), junto con el Parque El Manzano.

FIGURA 3-60: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de área verde.

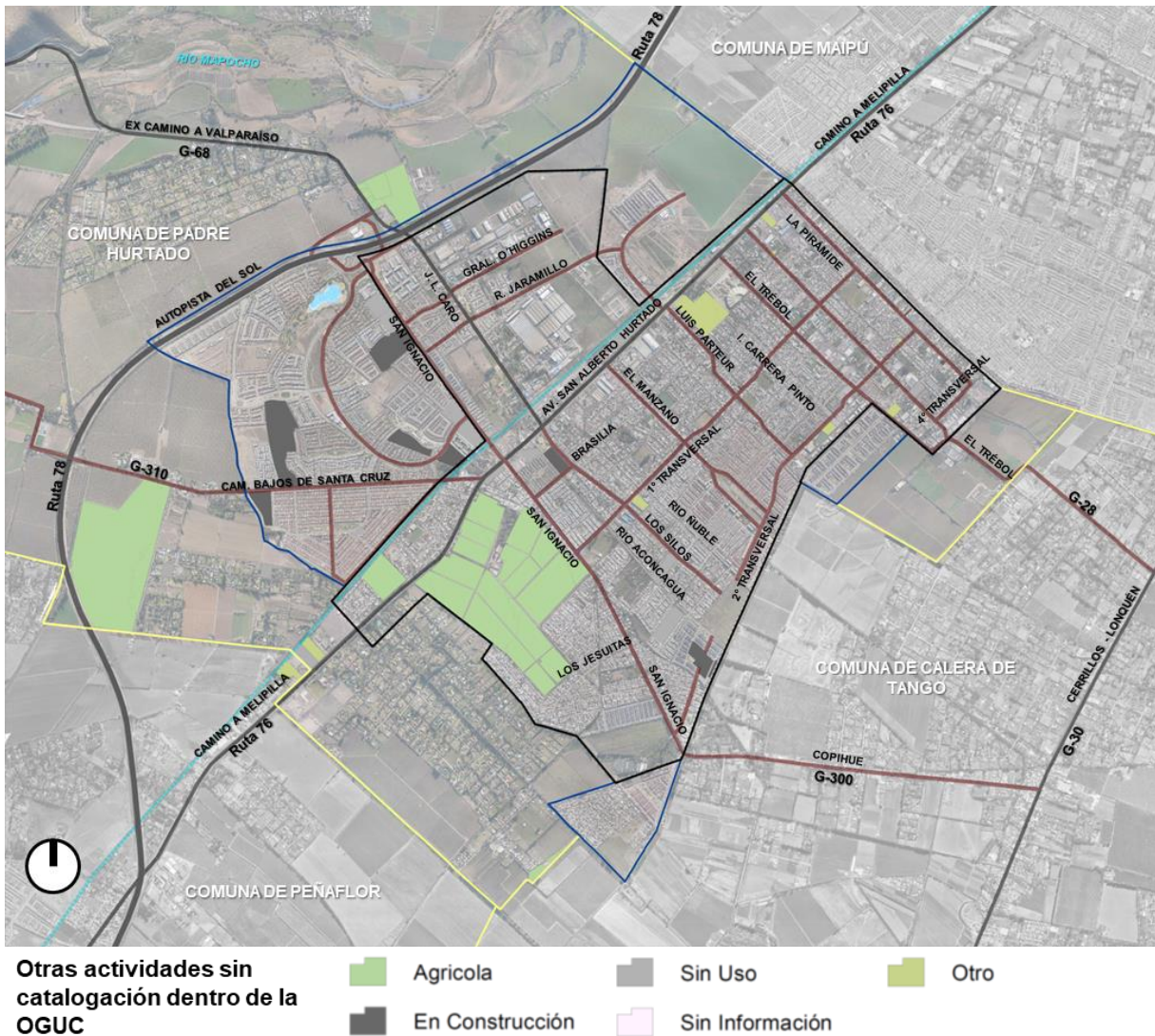


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y las imágenes satelitales del programa Google Earth.

3.6.1.6 Otras actividades.

En el interior del área urbana también se identificaron otras actividades, no catalogadas como usos de suelo por parte de la OGUC. De estas, la más relevante corresponde a las áreas de cultivos agrícolas que se mantienen activas en el interior del área urbana (ver FIGURA 3-61). En este contexto, destaca la presencia del terreno emplazado al sur poniente, entre el Camino a Melipilla y la Av. San Ignacio.

FIGURA 3-61: Síntesis de caracterización de usos de suelo, otras actividades sin catalogación dentro de la OGUC.



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

3.6.2 Sistema de áreas verdes.

a. Caracterización:

La registro del sistema de áreas verdes levantado como parte del presente Estudio, a partir de los antecedentes aportados por la Municipalidad de Padre Hurtado, además, del levantamiento aerofotogramétrico y la caracterización de usos de suelo, permitió identificar un total de 513 “plazas, plazas activas y juegos infantiles”, 7 “parques urbanos comunales” correspondientes al parque Las Compuertas, Parque del Sol y el Parque El Trebal, por mencionar algunos, junto con 22 “parque de adultos”. La estimación de superficies es reproducida en el CUADRO 3-32.

La clasificación antes expuesta, combina la denominación utilizada en el “Estudio de Estándares de Equipamiento” elaborado por A.C. Consultores (1996), para caracterizar las áreas verdes (Plazas Juegos Infantiles, 140 a 3500 m²; Parques de Adultos, 3.500 a 10.000 m²; Parque Urbano Comunal, más de 10.000 m²); con los diferentes rangos de superficies definidos en el Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano (SIEDU), desarrollado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), donde se dividen las áreas verdes en dos categorías: Plazas (menos

de 10.000 m²) y Parques (más de 10.000 m²).

CUADRO 3-32: Superficie de áreas verdes (m²), área urbana de Padre Hurtado.

Clasificación SIEDU	Subclasificación	Superficie (m ²)
PARQUE	Parques (más de 10.000 m ²)	98.639,5
	Parques adultos (3.500 a 10.000 m ²)	126.469,7
	Parque urbano comunal (más de 10.000 m ²)	98.639,5
PLAZA	Plazas (menos de 10.000 m ²)	412.854,6
	Plaza juegos infantiles (140 a 3500 m ²)	286.384,9
TOTAL	-	511.494,1

Fuente: Elaboración propia.

La matriz INCAL menciona que las ciudades deben tener un área mínima de 7,75 m² de áreas verdes por habitante. Al respecto, Padre Hurtado posee un total de 511.494 m² de áreas verdes. Considerando la población del Censo 2017, se obtiene que la comuna posee 8,0 m² de áreas verdes por habitante, lo que demuestra que existe un superávit de estas. **Pero si se considera la población proyectada por el INE para el año 2023, da como resultado 7,2 m² de áreas verdes por habitantes, lo cual, marca un déficit debido al aumento de población de los últimos años.**

b. Estimación de suficiencia de áreas verdes:

El cálculo de suficiencia actual de áreas verdes en el área en estudio de Padre Hurtado, comparando los estándares recomendados (demanda), con el registro de las áreas verdes existentes (oferta), arrojó los siguientes resultados (ver CUADRO 3-33):

CUADRO 3-33: Superficie de áreas verdes (m²), área urbana de Padre Hurtado.

Tipo	Demanda			Oferta			Diferencia		
	Cant.	M ² /usuario	Terreno m ²	Cant.	M ² /usuario	Terreno m ²	Cant.	M ² /usuario	Terreno m ²
Plazas y Juegos Infantiles	118	0,25	17.645	513	4,53	286.384	395	3,81	268.739
Parque de Adultos	5	2,50	176.453	22	2,00	126.469	17	-0,71	-49.984
Parque Urbano Comunal	2	5,00	352.905	7	1,56	98.639	5	-3,60	-254.266
TOTAL	125	7,75	547.003	542	8,09	511.494	417	-0,50	-35.511

Fuente: Elaboración Propia con base en Estudio de Estándares de Equipamiento A.C. Consultores Ltda. (1996) y Catastro de gabinete (2023)

Es importante destacar, que la matriz empleada no considera, dentro de sus categorías, una clara diferenciación entre áreas verdes mantenidas, respecto de aquellas que no se encuentran materializadas, siendo consideradas ambas para los efectos del presente informe. Además, se utilizó para el cálculo la población proyectada por el INE al año 2023.

Se puede concluir que existe un **superávit respecto a la categoría de plazas y juegos infantiles**, en donde la cantidad y superficie (m²), dan abasto para recibir la población proyectada al 2023. No obstante, **existe un déficit en el tamaño de las categorías de parques de adultos y parque urbano comunal**, en donde, en el primero hacen falta 49.984 m² y en el segundo hacen falta 254.266 m². Lo anterior, da un total de déficit de 35.511 m².

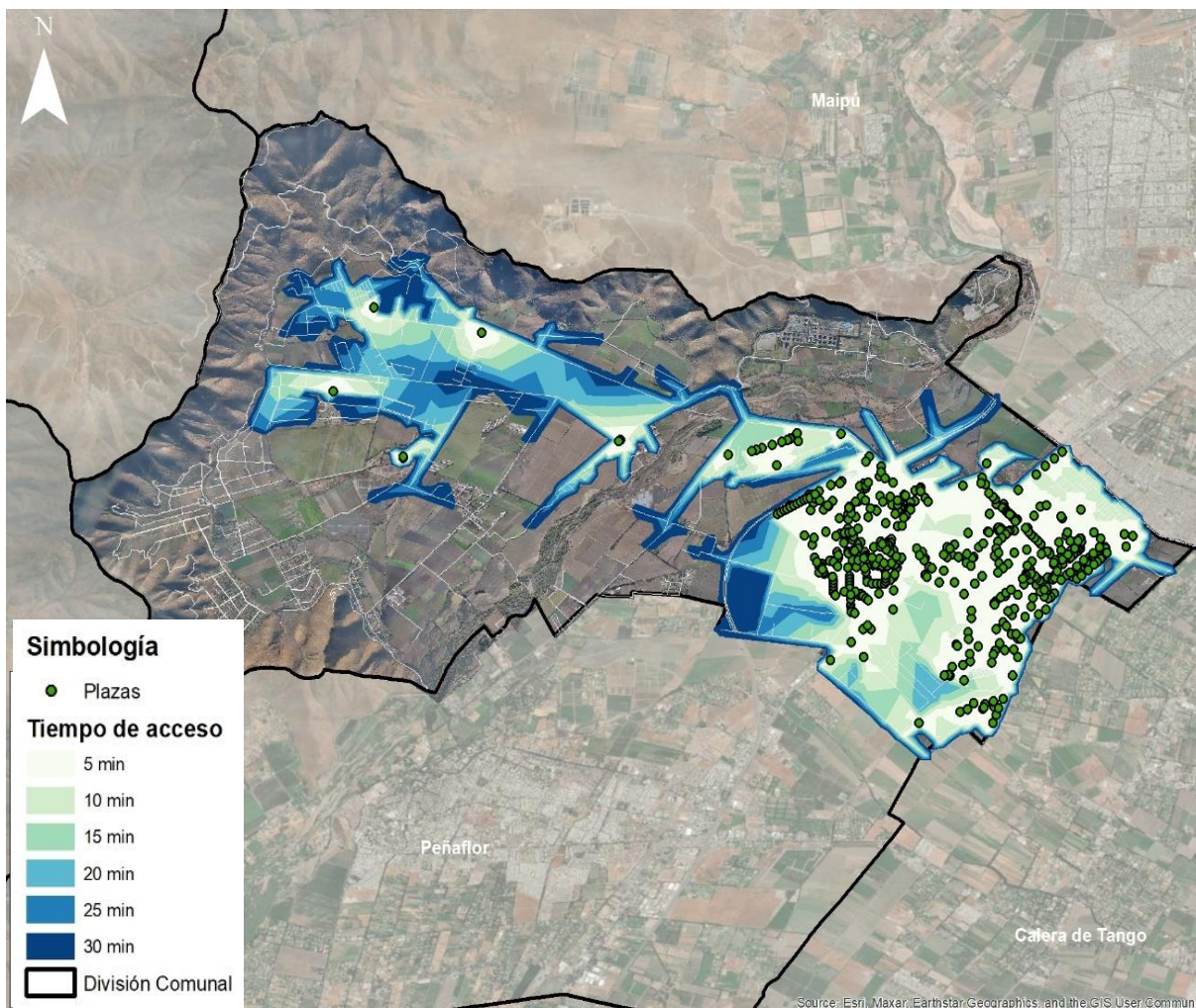
c. Estimación del nivel de accesibilidad a las áreas verdes:

En el caso de las áreas verdes, el SIEDU define como estándar de buena accesibilidad encontrarse a una distancia máxima 2.500 metros de un parque público. Si bien el SIEDU define los parques públicos como aquellas áreas verdes con superficie mayor a los 10.000 m², para el presente análisis se consideraron todas las plazas, plazas activas y juegos infantiles, tomando como referencia los parámetros establecidos en la matriz INCAL (superficie de 140 a 3.500 m²).

En el caso de la accesibilidad respecto a plazas, los sectores emplazados dentro del área urbana son los que presentan

un alto nivel, con menores tiempos de desplazamiento, inferiores a 15 minutos (ver FIGURA 3-62).

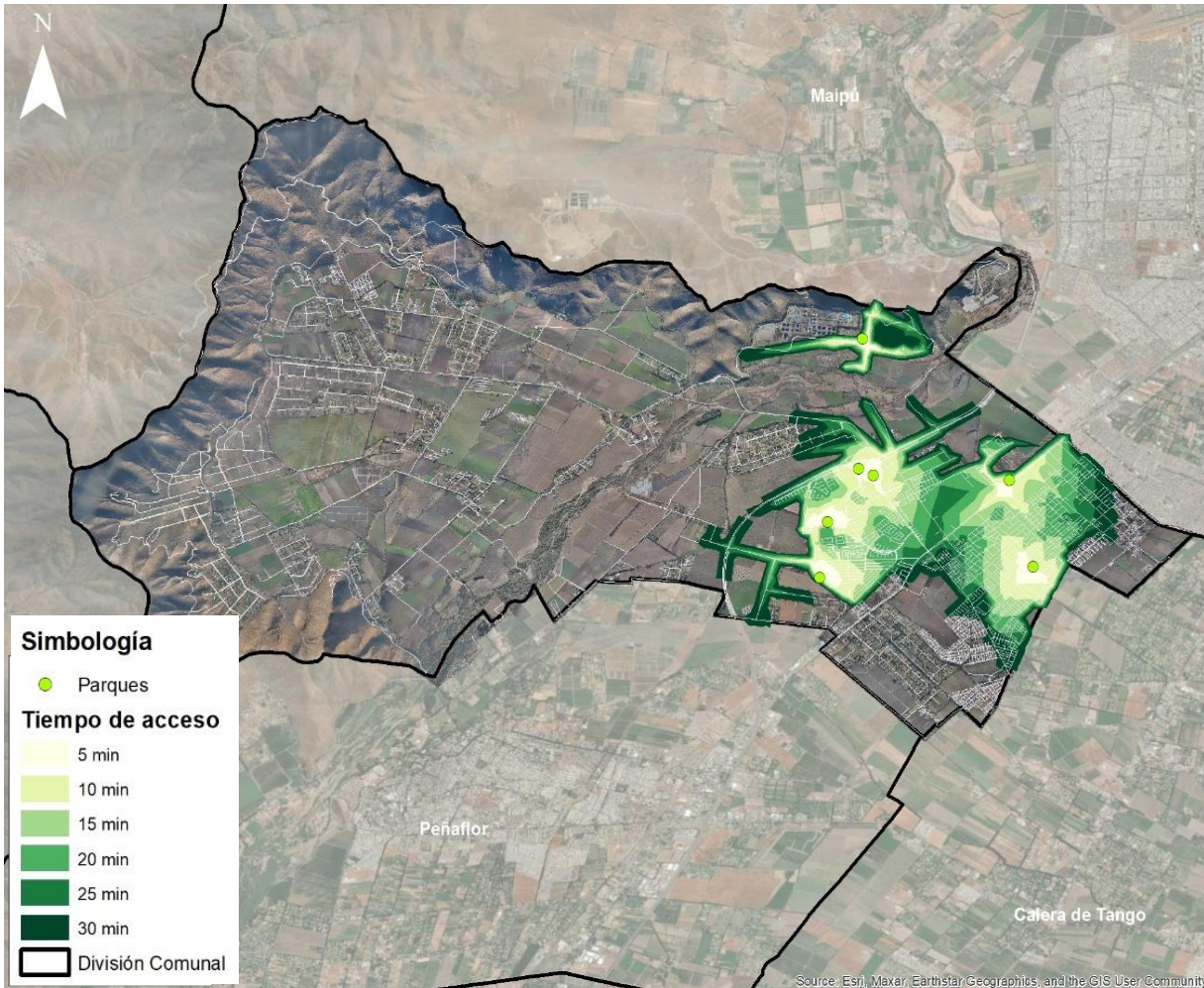
FIGURA 3-62: Accesibilidad a áreas verdes: plazas, Comuna de Padre Hurtado.



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

En el caso de la accesibilidad a los parques, también es en el área urbana donde se registra el mayor nivel, con tiempos inferiores a 15 minutos (ver FIGURA 3-63). Sin embargo, la cobertura de estos menores tiempos de desplazamiento, es también más reducida respecto a las plazas, con sectores que no tienen cobertura de este tipo de áreas verdes, o bien, el tiempo de accesibilidad es superior a 25 minutos. En este contexto, el sector sur del área urbana es el que se aleja de manera relevante de los parques existentes.

FIGURA 3-63: Accesibilidad a áreas verdes: parques, Comuna de Padre Hurtado.



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

3.7 IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL.

3.7.1 Elementos de valor patrimonial y cultural oficialmente protegidos.

La Comuna de Padre Hurtado **no cuenta con inmuebles de valor patrimonial y cultural que posean protección oficial, de acuerdo con lo establecido por la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales, Ministerio de Educación (D.O. 04/02/1970)**, es decir, categorías de Monumentos Históricos y Zonas Típicas.

En el caso de la planificación urbana comunal vigente, el PRC de Padre Hurtado de 2005, **establece como Inmueble de Conservación Histórica a la Casa de Ejercicios San Ignacio de Loyola, en la Av. José Luis Caro s/n, actual “Centro de Espiritualidad Loyola”**. Lo anterior se realiza por medio de su definición dentro del Área R3 “Inmuebles de Conservación Histórica” (ver FIGURA 3-64).

El Área R3 “Inmuebles de Conservación Histórica” no establece la aplicación de normas urbanísticas. Sin embargo, esta área es coincidente con la zona de equipamientos “E4: Histórico y Cultural”, establecida por el mismo Plan. Por tanto, son aplicables las disposiciones de la zona E4 para el desarrollo de edificaciones dentro del área R3. Estas normas corresponden a las siguientes:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Normas urbanísticas de usos de suelo	
Permitidos	Prohibidos
<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento mediano de tipo culto y cultura y educación. - 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	1.000 m ²
Densidad bruta	No aplica
Sistema de agrupamiento	Pareado Aislado
Altura máxima de edificación	9 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.3
Coefficiente de constructibilidad	0.3

FIGURA 3-64: Interpretación de la zonificación del PRC de Padre Hurtado, Zona E4: “Histórico y Cultural” y Área R3 “Inmuebles de Conservación Histórica”.



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

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

4 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL ESTRATÉGICO: SÍNTESIS DE PROYECCIONES, TENDENCIAS, CONDICIONANTES Y POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

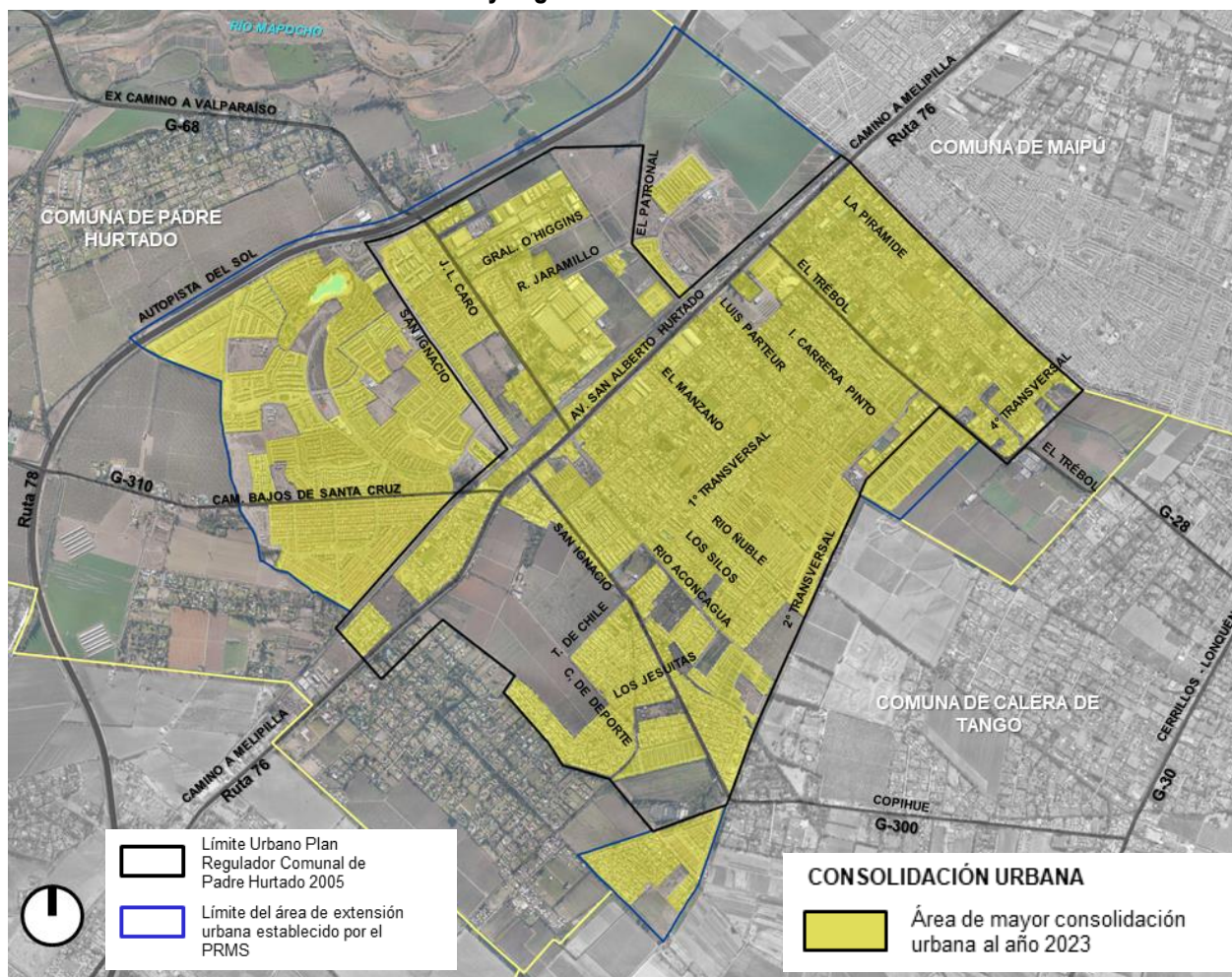
4.1 SÍNTESIS DE PROYECCIONES Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO.

4.1.1 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, 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 corresponde a sitios eriazos.

En la FIGURA 4-1 se presenta un resumen de las áreas consolidadas, desde el punto de vista urbano, al interior del área urbana.

FIGURA 4-1: Estimación del área con mayor grado de consolidación 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).

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 4-1).

CUADRO 4-1: 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

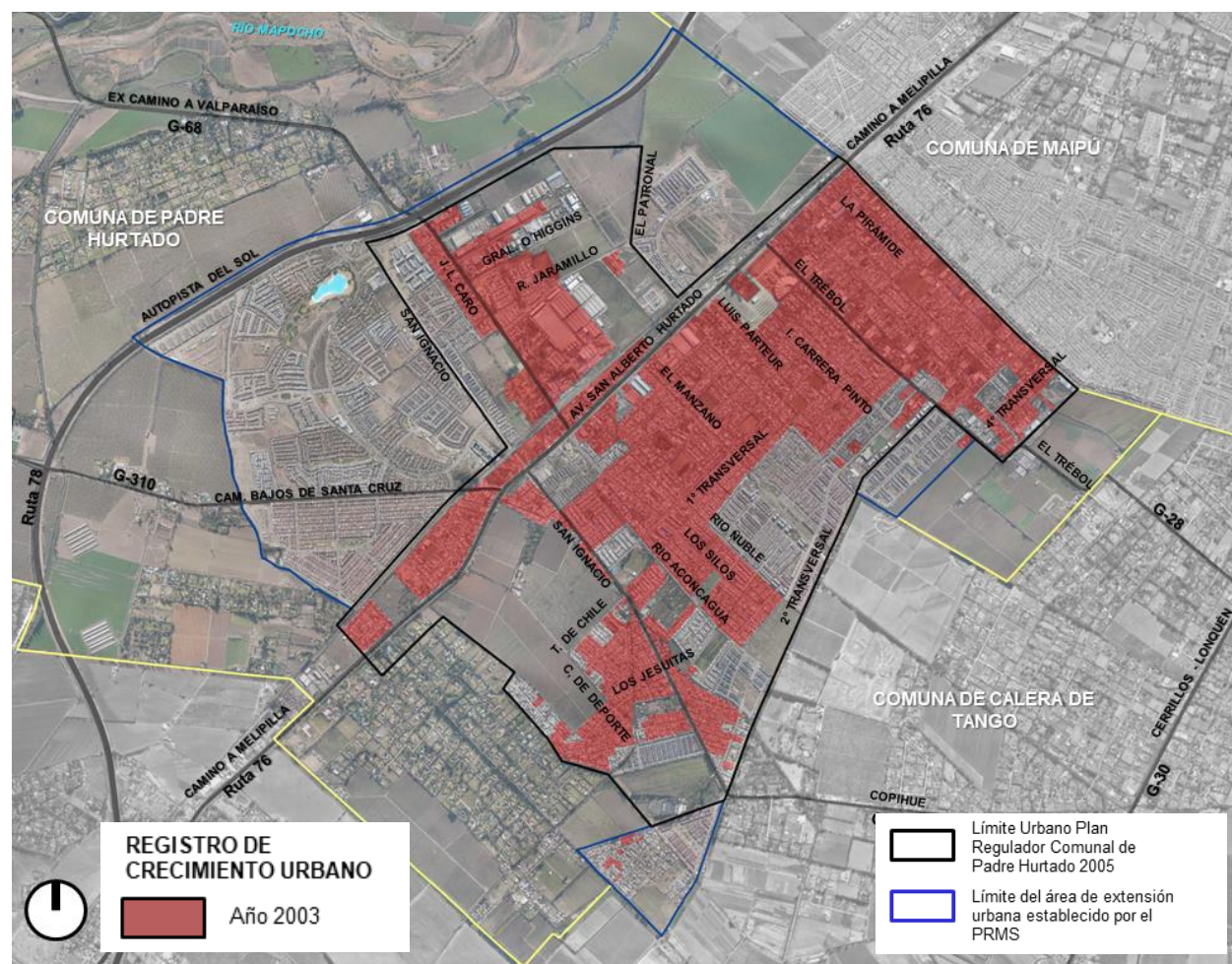
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023).

4.1.2 Crecimiento urbano y oferta de suelo.

4.1.2.1 Tendencia de consumo de suelo: crecimiento urbano.

En el presente punto se realiza un análisis de las tendencias de crecimiento y ocupación del suelo urbano, registrado en el área urbana comunal de Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023. Para tal efecto, se utilizó como base la cartografía digital del Estudio (actualizada a julio de 2023) e imágenes satelitales históricas aportadas por la plataforma Google Earth.

FIGURA 4-2: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, situación base año 2003.



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 de la plataforma Google Earth.

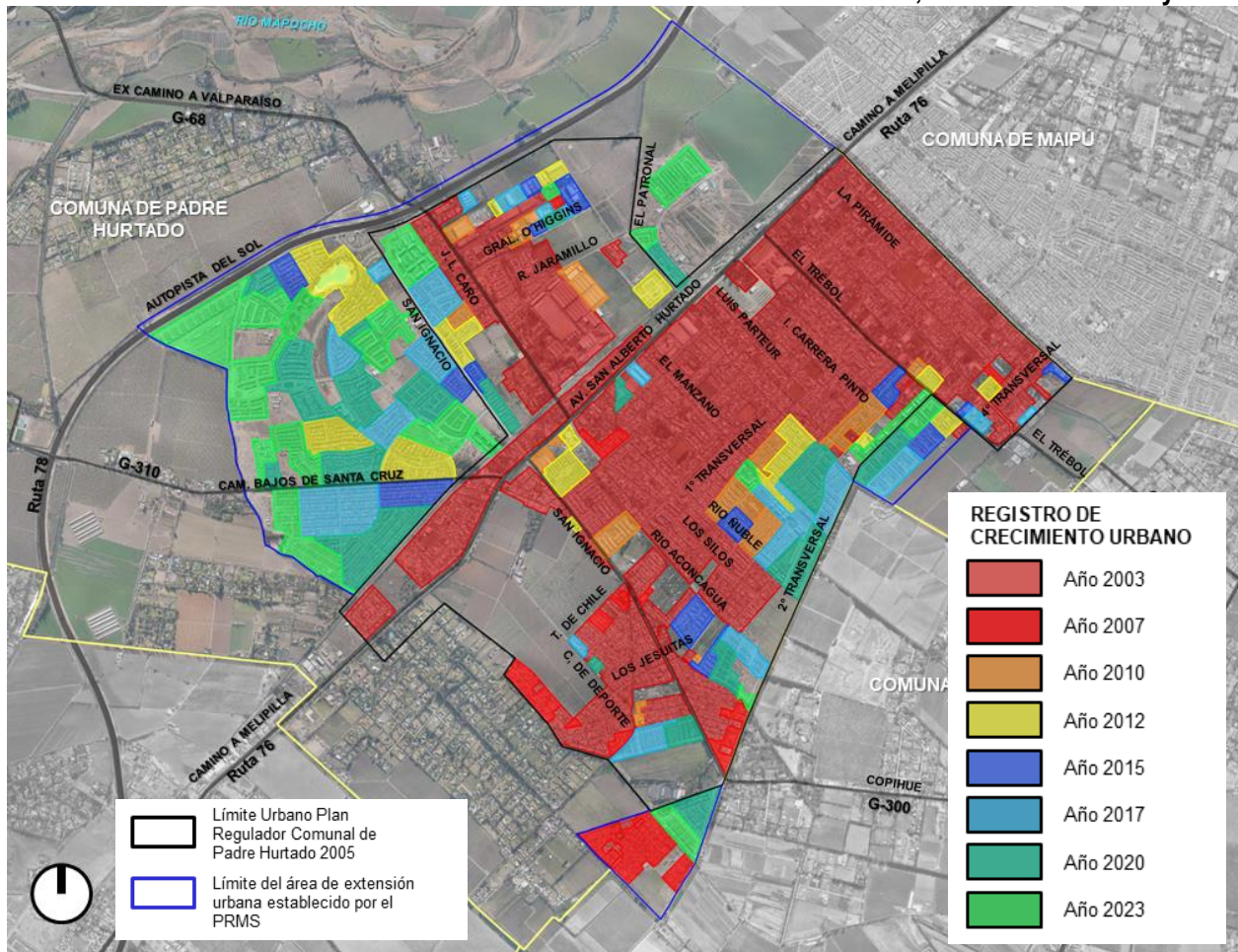
En primer lugar, se realizó la estimación de la situación base del análisis, tomando como referencia las imágenes más antiguas presentes en la plataforma Google Earth, con suficientes condiciones de resolución que permitieran contrastarlas con la cartografía del presente Estudio. El registro de imágenes satelitales de la plataforma, permitió efectuar el análisis a partir del año 2003.

En el año 2003 el área con mayor consolidación se concentra, principalmente, en el interior del área urbana que sería establecida el año 2005, por parte del PRC vigente, pero con una incipiente ocupación del sector sur que actualmente se encuentra regulada por la AUDP establecida por el PRMS (vigente desde el año 2006), en el límite con la comuna de Calera de Tango, al final de la Av. San Ignacio (ver FIGURA 4-2).

De acuerdo a los resultados del estudio, se estima que el año 2003 el área consolidada de Padre Hurtado alcanzaba las **463,6 ha**, aproximadamente.

La estimación de crecimiento urbano entre los años 2003 y 2023 es presentado en la FIGURA 4-3, mientras que sus superficies en el CUADRO 4-2. Es posible observar una importante tendencia al crecimiento urbano dentro del área urbana, la cual se ve disminuida entre 2013 y 2015, pero que continúa en crecimiento hasta el 2023.

FIGURA 4-3: Estimación de tendencias de 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 de la plataforma Google Earth.

CUADRO 4-2: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.

Período de crecimiento	Número de Años	Sup (ha)	Superficie Total (ha)
Año 2003 (situación base)	-	463,6	-
Años 2004 a 2007	4	28,6	492,2
Años 2008 a 2010	3	32,2	524,4
Años 2011 a 2012	2	57,5	581,9
Años 2013 a 2015	3	30,8	612,6
Años 2016 a 2017	2	65,5	678,2
Años 2018 a 2020	3	86,0	764,2
Años 2021 a 2023	3	94,1	858,2
Variación 2003-2023	20	394,6	-

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 de la plataforma Google Earth.

Entre 2003 y 2023 se experimentó un crecimiento urbano de 394,6 ha, con promedio de consumo de suelo 19,7 ha por año (ver CUADRO 4-3). El período de mayor crecimiento se registró a partir del período 2016 y 2017, con un aumento de 65.5 ha (promedio anual de 32,8 ha), pasando en el período 2018 y 2020 a una variación de 86 ha (promedio anual de 28,7 ha), hasta el periodo 2021 y 2023 que llegó a un incremento de 94,1 ha (promedio anual de 31,4 ha).

CUADRO 4-3: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023. Estimación de superficie promedio anual.

Período de crecimiento	Número de Años	Sup (ha)	Superficie Total (ha)	Superficie Promedio anual (ha)
Año 2003 (situación base)	-	463,6	-	-
Años 2004 a 2007	4	28,6	492,2	7,1
Años 2008 a 2010	3	32,2	524,4	10,7
Años 2011 a 2012	2	57,5	581,9	28,7
Años 2013 a 2015	3	30,8	612,6	10,3
Años 2016 a 2017	2	65,5	678,2	32,8
Años 2018 a 2020	3	86,0	764,2	28,7
Años 2021 a 2023	3	94,1	858,2	31,4
Variación 2003-2023	20	394,6	-	19,7

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 de la plataforma Google Earth.

El promedio de consumo anual más bajo es de 7,1 ha, al inicio del período de análisis (entre 2004 y 2007), mientras que el más alto es de 32,8 ha (entre 2016 y 2017). Lo anterior, justifica que el consumo promedio de suelo urbano sea de 19,7 ha, en los últimos 20 años.

CUADRO 4-4: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.

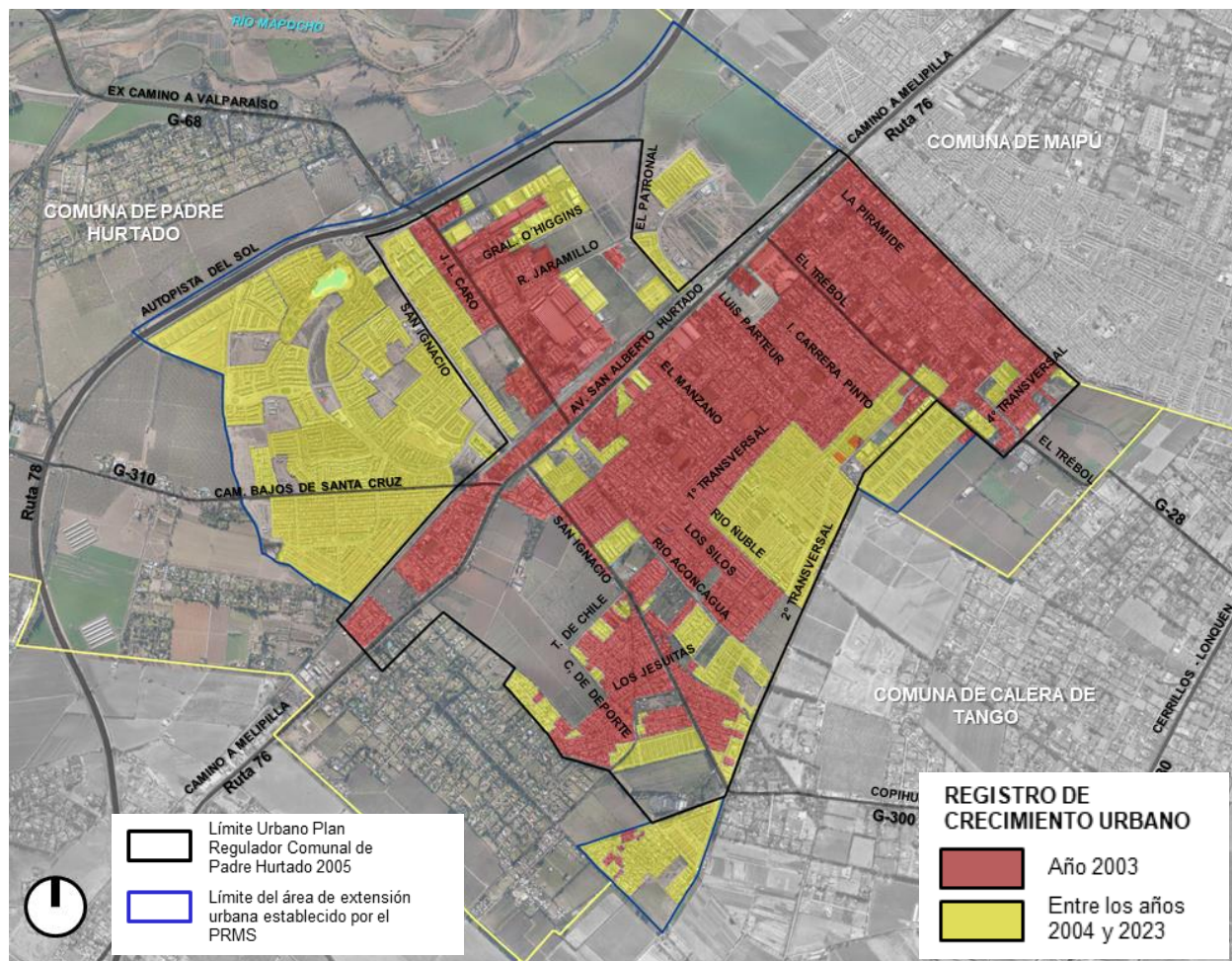
Condición	Superficie (ha)	%
Área consolidada al año 2003	463,6	54,0
Variación entre 2004 y 2023	394,6	46,0
Área consolidada al año 2023	858,2	100,0
Variación porcentual 2004-2023	%	
Crecimiento urbano	85,1	

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 de la plataforma Google Earth.

En síntesis, el área consolidada de Padre Hurtado pasó de 463,6 ha en 2003, a un total de 858,2 ha en 2023, que representa un incremento de 394,6 ha, equivalente a una variación de 85,1% (ver CUADRO 4-4). En cuanto a la superficie total al año 2023, el área consolidada de 2003 equivale al 54%, mientras que el área de crecimiento posterior representa el 46% de dicha superficie.

En la FIGURA 4-4 se presenta una comparación entre el área consolidada de 2003 y el crecimiento experimentado entre 2004 y 2023, de 394,6 ha, equivalente a un incremento del 85,1%.

FIGURA 4-4: Resumen del crecimiento urbano en Padre Hurtado, entre los años 2003 y 2023.



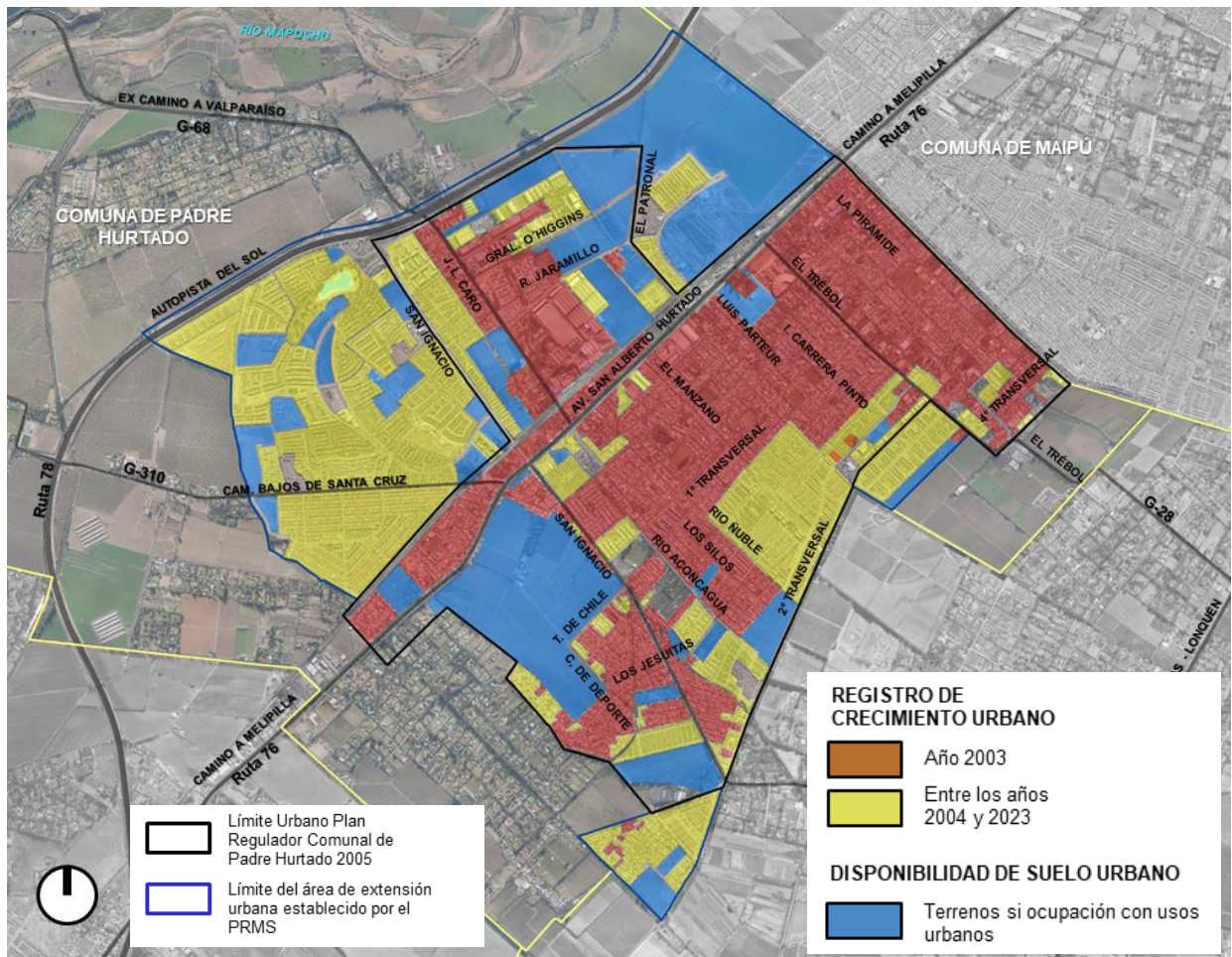
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Padre Hurtado (2023) y registro histórico de imágenes satelitales de la plataforma Google Earth.

4.1.2.2 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 4-5.

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 4-5). 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.

FIGURA 4-6: Crecimiento urbano entre 2003 y 2023 y 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 de la plataforma Google Earth.

CUADRO 4-6: 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 de la 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 representan el 10% del total.

Finalmente, en el FIGURA 4-6 se presenta una síntesis del análisis de crecimiento, el área consolidada presente el año 2003 y la identificación de disponibilidad de suelo urbano.

4.1.3 Proyecciones de crecimiento de población y viviendas.

De acuerdo al análisis de las tendencias y proyecciones de población y viviendas, elaborado como parte del presente

Estudio, se registran las siguientes proyecciones de población hasta el año 2035 en la Comuna de Padre Hurtado:

CUADRO 4-7: Proyección de población y viviendas, Comuna de Padre Hurtado (intervalos de 5 años).

Año	Proyección de población	Variación	Variación Porcentual	Proyección Viviendas	Ocupantes por Vivienda	Variación Porcentual
1992 (1)	28.796	-	-	6.730	4,2	-
2002 (1)	34.257	5.461	19%	9.562	4	42%
2017 (1)	63.250	28.993	85%	20.808	3	118%
2024 (1)	81.243	17.993	28%	25.319	3,2	22%
2030 (2)	92.155	10.912	13%	29.956	3,2	13%
2035 (2)	99.819	7.664	8%	34.463	3,1	8%

(1) Datos oficiales Censos de Población.

(2) Proyecciones de acuerdo a los datos del Censo 2017.

Fuente: Censos INE años 1992, 2002, 2017 y 2024, junto con las proyecciones de población, según INE, 2017.

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 58% (ver CUADRO 4-7). Si para efectos de análisis, consideramos como el año base el 2024 de 81.243 habitantes, **la variación será de aproximadamente de 18.576 personas para el año 2035**, es decir, una variación del 23%.

Tomando como referencia los mismos antecedentes, la cantidad de viviendas pasará de 20.808 unidades en 2017 a 34.463 unidades en 2035, lo que implica una variación de 13.655 viviendas, es decir, una variación de 66% (ver CUADRO 4-7). Si para efectos de análisis consideramos como año base el 2024 de 25.319 viviendas, **la variación será de 9.144 unidades para el año 2035**, que representan una variación del 36%.

En consecuencia, **para el año 2035 se requerirán en la comuna de Padre Hurtado un mínimo de aproximadamente 9.144 nuevas viviendas, para albergar un incremento de la población de 18.576 personas.**

4.1.4 Síntesis de demanda de suelo urbano.

De acuerdo a las estimaciones de disponibilidad de suelo urbano, la superficie que presenta esta condición dentro del área urbana comunal es de 305,2 ha. De estas, las normas vigentes del PRC de Padre Hurtado y del PRMS, implican que la superficie disponible para usos residenciales es de 274,8 ha, mientras que para actividades productivas industriales, dentro de la zona F1, es de 30,4 ha.

El ritmo promedio de consumo de suelo en los últimos 20 años es de aproximadamente 19,7 ha, donde el más alto alcanzó a 32,8 ha y el más bajo a 7,1 ha.

Si en los próximos años, se produjera un consumo de suelo promedio igual a los registrados en los últimos 20 años, el suelo urbano disponible para usos residenciales (274,8 ha), alcanzaría para albergar el crecimiento urbano los próximos 14 años. En el caso de asumir el consumo promedio anual más alto, es decir, 32,8 ha, el suelo disponible alcanzaría para acoger el crecimiento de los próximos 8 años. En ambos escenarios, se considera un crecimiento urbano con las mismas densidades actuales, con un modelo de desarrollo con viviendas unifamiliares, sin la presencia significativa de viviendas colectivas (edificios de departamentos).

Finalmente, en un escenario donde, en los próximos 20 años, se registrará un consumo de suelo igual al experimentado entre 2003 y 2023, con la ocupación de 394,6 ha, **la disponibilidad de suelo para usos residenciales de 274,8 ha sería insuficiente para acoger dicho ritmo de crecimiento urbano.** Por lo anterior, el modelo de desarrollo urbano tendería hacia una mayor densificación del área urbana, pasando de un modelo de vivienda unifamiliar a uno de vivienda colectiva.

4.2 SÍNTESIS DE CONDICIONANTES Y POTENCIALES DE DESARROLLO URBANO.

4.2.1 Componentes territoriales y la identificación de la Imagen Actual.

4.2.1.1 Sistema de conectividad comunal y urbana.

- Síntesis de fortalezas y potencialidades del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
Ubicación estratégica en el territorio metropolitano.	<ul style="list-style-type: none"> - La Comuna de Padre Hurtado en la Región Metropolitana 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 (ex Autopista del Sol) y la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla, Ruta 76), 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 (Melitrén) 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; Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla), vinculación con la comuna de Peñaflores; 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.

- Síntesis de condicionantes y restricciones del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
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 de la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla) 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 Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla), 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 Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla) 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 Av. San Alberto Hurtado 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.
División de la comuna y el río Mapocho.	<ul style="list-style-type: none"> - El camino G-68 (ex Camino a Valparaíso por la Cuesta Barriga) es la única vía que vincula Padre Hurtado, con los sectores de la comuna emplazados al poniente.
Segregación y	<ul style="list-style-type: none"> - La falta de continuidad de la red vial, genera sectores geográficamente más aislados. Esta

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Componentes	Caracterización
condiciones de conectividad.	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 mejorar 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 que corresponde a una materia de competencia intercomunal. - Una condición similar acontece con las posibilidades de generar nuevas áreas urbanas en la comuna, así como, de extender la actualmente vigente en Padre Hurtado, por sobre las áreas de extensión urbana previstas por el PRMS. - También, la presencia de la línea del ferrocarril, sumando al Av. San Alberto Hurtado, dificulta 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.

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

- Síntesis de fortalezas y potencialidades del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
Actividades productivas e industriales son parte de la historia de la comuna.	<ul style="list-style-type: none"> - El sector industrial, emplazado al norte del área urbana, es parte de la historia del desarrollo comunal y de la conformación de Padre Hurtado, como es el caso de la empresa Cristalerías Chile. - Es una fuente de trabajo y aportes al desarrollo de la comuna, con participación de la comunidad.
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 Peñaflor o Maipú, por la presencia de supermercados, bancos, comercios, colegios, centros de salud, deporte, seguridad, entre otros.
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.

- Síntesis de condicionantes y restricciones del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
Actividades productivas industriales.	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de actividades productivas medianas molestas (talleres mecánicos y bodegaje), en sectores residenciales o aledaños a ellos. - 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"> - 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 anterior, 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 Peñaflor, para acceder equipamiento de mayor complejidad, como es el caso de servicios y comercio.
Dotación de áreas verdes.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Componentes	Caracterización
	<p>Lo anterior se ve reforzado por la falta de cobertura de áreas verdes de mayor jerarquía, como es el caso de parques urbanos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aportan los nuevos proyectos de urbanización.

4.2.1.3 Desarrollo de barrios y contexto urbano.

- Síntesis de fortalezas y potencialidades del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
Escala urbana.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Tranquilidad y mantención de la escala de barrio.
Patrimonio natural y paisajístico.	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de diversos valores naturales y paisajísticos, representados en cerros de la Cuesta Barriga, el río Mapocho y otros cursos y cuerpos de agua (humedales), constituyen activos para el desarrollo urbano futuro. - El Sitio Prioritario El Roble dentro del territorio comunal, indica la presencia de ecosistemas de alto valor ecológico, que son reconocidos por la población. - Presencia de remanentes de la actividad agrícola en la periferia del área urbana, que se valoran como parte de la identidad "rural" o "campestre" de la ciudad y de sus habitantes, destacando su vinculación con la cultura, como es el caso de huertos, jardines, arboledas, junto con la presencia de la naturaleza como un elemento relevante.
Identidad y potencial turístico.	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de inmuebles y de espacios de valor patrimonial y con identidad, que enriquecen la imagen urbana, como es el caso del Centro de Espiritualidad Loyola, escuelas Julio Covarrubias y República de Argentina, Municipalidad de Padre Hurtado, Casa Kaplan, Estación Padre Hurtado, la ex Carbonera, Plaza Los Leones, Plaza Santa Rosa de Chena, entre otras, además del casco urbano más antiguo. - Existencia de ruralidad y de aspectos identitarios de la tradición campesina, junto con el desarrollo de diversas celebraciones, que constituyen un recurso aprovechable para el desarrollo turístico de la comuna. Donde también destacan los canales de regadío Santa Cruz y La Reina.

- Síntesis de condicionantes y restricciones del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
Presencia de actividades que afectan la calidad de vida.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - La falta de conectividad de algunos sectores, restringiendo sus accesos, dificulta su integración con el resto del área urbana, aumentando la percepción de aislamiento.
Deterioro urbano.	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de sectores aledaños al Av. San Alberto Hurtado, que presentan depósitos de chatarra y otros materiales, generando una imagen de deterioro, en desmedro de la calidad de las construcciones existentes, condición que no se condice con su alto nivel de accesibilidad. - 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.

4.2.1.4 Proceso de crecimiento urbano.

- Síntesis de fortalezas y potencialidades del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
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 un 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 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, 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%. - 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.

- Síntesis de condicionantes y restricciones del desarrollo urbano.

Componentes	Caracterización
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 de la Av. San Alberto Hurtado, 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. Esta condición podrá incrementar las dificultades urbanas existentes, en cuanto a conectividad y acceso a servicios por parte de los residentes.
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 del área urbana, está provocando un fenómeno de segregación socio espacial, existiendo núcleos geográficamente más aislados.
Tendencia de urbanización en área rural.	<ul style="list-style-type: none"> - Pérdida de suelo agrícola, por el cambio de uso de suelo, hacia fines preferentemente habitacionales e industriales. - Intervención y pérdida de áreas de alto valor ecológico, debido a la urbanización de algunos de los cerros en el área rural.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Componentes	Caracterización
	<ul style="list-style-type: none"> - Riesgo de contaminación de acuíferos y potenciales emergencias sanitarias asociadas a la inexistencia de redes de alcantarillado en sectores de parcelaciones y condominios rurales - Aumento de flujo de vehículos en caminos rurales que genera riesgos de accidentabilidad y efectos negativos, como polvo y suspensión y ruido.
<p>Exposición a peligros naturales y molestias asociadas al desarrollo de actividades en el área rural y urbana.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Las principales áreas con exposición a peligros naturales se encuentran asociadas al río Mapocho dentro de la comuna. - Alteraciones en el cauce del río Mapocho que pueden tener efectos en eventos futuros de inundación. - presencia de inundaciones periódicas y de aplicación local, producto del desborde de canales de regadío que atraviesan el área urbana, principalmente en sector sur de la comuna y algunos cruces de la Av. San Alberto Hurtado. - Riesgos de anegamientos por aguas lluvias en algunos puntos de la ciudad. - Olores y ruidos por actividad industrial dentro del área urbana y agropecuaria en la periferia, la cual suma la presencia de vectores (como ratones y moscas). - Contaminación por olores provenientes del relleno Santa Marta y planta de tratamiento El Trebal, que por acción de la dirección de los vientos llegan a las áreas residenciales de la ciudad. - Presencia de sitios eriazos privados y municipales, con gran cantidad de pastizales y basuras, que generan focos de inseguridad y potenciales incendios. - Presencia de terrenos con microbasurales, a lo largo de vías estructurantes, canales y línea férrea.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

5 RESUMEN EJECUTIVO DE LA IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN

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

5.1.1 Visión de Futuro de la Imagen Objetivo.

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, conservando 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 público, 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 público 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.

5.1.2 Visión de Futuro: objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable.

Tomando como base la Visión de Futuro de la Imagen Objetivo, expuesta en el punto anterior, es posible destacar elementos de carácter ambiental, relacionados con componentes de tipo territorial. Al respecto, se identifican los siguientes Objetivos Ambientales y Criterios de Desarrollo Sustentable.

5.1.2.1 Objetivos ambientales.

Objetivos Ambientales	Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad
<p>Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.</p>	<p>Valores Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comuna bien conectada con el contexto regional: eje de nivel metropolitano (Ruta 78 y la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla), entre otras vías, que facilitan la conectividad de Padre Hurtado con Santiago y el litoral central. - Futura puesta en marcha del Metro Tren Melipilla - Estación Central mejorará la conectividad con la ciudad de Santiago <p>Problemas Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desequilibrios en la distribución y disponibilidad de equipamiento comunitario, equipamiento de escala comunal y servicios, entre el área urbana y los sectores rurales. - Alta dependencia de servicios, comercio y equipamiento de mayor complejidad en comunas vecinas como Maipú y Talagante. - La red de Atención Primaria de Salud (APS) cuenta un sólo CESFAM, que abarca la totalidad de la demanda existente en la comuna. Sin embargo, la capacidad instalada en dicho establecimiento resulta insuficiente. - Inexistencia de una red de ciclovías en la comuna que facilite la conectividad al interior del área urbana. - Presencia de sitios eriazos y microbasurales - Fragmentación del territorio urbano por infraestructura de transporte: junto con la presencia de la vía férrea, restringen los desplazamientos al interior del área urbana. - Existencia de nudos críticos vinculados a la conectividad vial intracomunal, por la falta de continuidad de las vías, que generan barreras que limitan la movilidad - Puntos de congestión vehicular como los que se observan en la Av. José Luis Caro, Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla), Primera Transversal y en la intersección entre la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino Melipilla) y la Av. San Ignacio. - Calles estrechas que soportan altos flujos vehiculares, lo que genera congestión y ruido, como en el caso de calle Primera Transversal o las calles de la Villa Antigua (Padre Hurtado) y las del sector Valle Todos los Santos. - Contaminación acústica asociada a fuentes móviles debido a la cercanía de grandes infraestructuras de transporte como la Ruta 78, Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla), Línea Férrea.
<p>Conservar el entorno natural y paisajístico del sistema urbano asociado a la presencia de cerros, riberas de los principales cauces (Río Mapocho), humedales y terrenos agrícolas, incorporándolo como activo para el desarrollo urbano mediante una zonificación e intensidad de ocupación que reconozca su valor y singularidad dentro del área urbana establecida por el Plan.</p>	<p>Valores Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - El PRMS define gran parte de la comuna como Áreas de Interés Agropecuario Exclusivo: resguardando las condiciones rurales del territorio, siendo uno de los principales atractivos de la comuna. - Presencia de diversos valores naturales y paisajísticos representados en cerros, río Mapocho y otros cursos y cuerpos de agua (humedales): activos para el desarrollo urbano futuro. - Influencia del Sitio Prioritario El Roble dentro del territorio comunal: indica la presencia de ecosistemas de alto valor ecológico. <p>Problemas Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Débil desarrollo paisajístico y urbanístico, lo que se refleja en el déficit de áreas verdes, así como la destinación de terrenos de área verde a otros usos (caso anexo del consultorio Juan Pablo II)

Objetivos Ambientales	Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad
	<ul style="list-style-type: none"> - Pérdida de suelo agrícola por cambio de uso de suelo preferentemente para fines habitacionales e industriales. - Intervención y pérdida de áreas de alto valor ecológico: debido a la urbanización de algunos de los cerros en el área rural. - Riesgo de contaminación de acuíferos y Potenciales emergencias sanitarias asociadas a la inexistencia de redes de alcantarillado en sectores de parcelaciones y condominios rurales - Aumento de flujo de vehículos en caminos rurales que genera riesgos de accidentabilidad y efectos negativos, como polvo y suspensión y ruido. - Uso intensivo del agua para piscinas y riego al interior de las parcelaciones
<p>Resguardar los valores patrimoniales, culturales y sociales de la comuna reconociendo su potencial para el desarrollo urbano y económico de la comuna mediante el establecimiento de condiciones urbanísticas que reconozcan los elementos de identidad y contexto.</p>	<p>Valores Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de inmuebles y espacios de valor patrimonial e identidad que enriquecen la imagen urbana, destacando la Casa de ejercicio, el sector Las Carboneras, los canales de regadío Santa Cruz y La Reina, las Escuelas Julio Covarrubias y República Argentina, la Ruca Mapuche y el Casco Urbano antiguo. - Existencia de ruralidad y de aspectos identitarios de la tradición campesina junto con el desarrollo de diversas celebraciones: constituyen un recurso aprovechable para el desarrollo turístico de la comuna. <p>Problemas Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fricción especial por la presencia de infraestructuras y actividades productivas cercanas a las áreas habitacionales, como el sector industrial localizado adyacente a la Ruta 78 (ex Autopista del Sol), donde se localizan grandes industrias y bodegajes en un entorno residencial.
<p>Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano frente a amenazas derivadas del cambio climático, como eventos de precipitación extrema y sequía, mediante el establecimiento de restricciones y/o condicionantes a la ocupación y prescripciones normativas que mitíguen sus efectos.</p>	<p>Problemas Ambientales y de Sustentabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riesgo de sequía en época estival por la disminución de las precipitaciones y caudal de los ríos en las principales cuencas. - Riesgo de inundación asociados al desborde de canales de regadío que atraviesan el área urbana

5.1.2.2 Criterios de desarrollo sustentable.

- Planificación armónica del sistema urbano construido dentro del suelo urbano disponible, que potencie los roles y/o vocaciones de la comuna en su entorno metropolitano, garantizando la provisión de servicios públicos y bienes urbanos, la compatibilidad entre usos y actividades, y un adecuado sistema de movilidad que integre el nivel local con el metropolitano considerando distintos modos de desplazamiento.
- Gradualidad en la intensidad de uso y ocupación en la interfaz urbano-rural, que resguarde el entorno rural y paisajístico que enmarca el área urbana de Padre Hurtado, considerando criterios de adaptación y mitigación a las amenazas de origen climático.

5.2 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

5.2.1 Objetivos de Planificación y Medidas del Plan.

Los objetivos de planificación refieren a las metas¹⁷ 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.

¹⁷ Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE.

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.

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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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, conservando 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
		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"> - Establecer restricciones o prohibiciones a usos de suelo destinados a actividades productivas molestas 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	- 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		emplazadas al interior del área urbana.	
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 público, 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 (ex 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.	- 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. - Reconocer terrenos que puedan albergar 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	- Establecer nuevas zonas destinadas a parques urbanos, por medio de declaratorias de utilidad pública.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		integrados a la ciudad y a los barrios.	

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 (ex 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 (ex 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 público 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 de abandono y deterioro.	- Restringir la localización de construcciones y actividades en los terrenos contiguos a la línea del ferrocarril, orientándolas 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 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.	- 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.
			- 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	Restringir la localización de actividades productivas al interior de los barrios existentes y en las áreas previstas para el crecimiento urbano residencial.	- Establecer en las zonas que admiten usos residenciales, restricciones o prohibiciones a los usos de actividades productivas, especialmente las de tipo industrial.
			- Reconocer las zonas de usos mixtos existentes, que presenten actividades productivas inofensivas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
	industrial) y sus sectores con predominio de usos residenciales.		- 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.
		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.	- 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. - Definición de áreas con usos de espacio público o áreas verdes, en los bordes de zonas industriales exclusivas.

5.2.2 Factores críticos de decisión.

Factores Críticos de Decisión	Descripción del alcance
FCD 1: Intensidad del uso residencial y la escala urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar el suelo urbano disponible dentro de las Áreas Urbanizables para acoger el crecimiento de la población futura con acceso a bienes y servicios urbanos y adecuada conectividad. - Promover la conservación de los elementos de valor cultural e identidad rural como parte de la imagen urbana
FCD 2: Conectividad e Integración Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluar la estructura de espacios públicos destinados a la movilidad comunal- local con el fin de ordenar y equilibrar los desplazamientos urbanos y su adecuada interacción con el sistema de conectividad metropolitana. - Definir un espacio vial articulado que favorezca la integración de soluciones diversas de desplazamiento e integre modos de transporte no motorizados.
FCD 3: Distribución y Acceso a Equipamientos, Servicios, Áreas Verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Generar condiciones que fomenten la conformación de centralidades de equipamiento y servicios en el área urbana de acuerdo con la distribución de densidades y la intensidad de uso. - Conformación de un sistema de áreas verdes y espacios públicos conectado e integrado con las centralidades, áreas residenciales y red vial estructurante mejorando las condiciones de cobertura y accesibilidad a estos espacios.
FCD 4: Deterioro urbano y superposición de usos	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar condiciones del entorno urbano con evidencia de deterioro urbano evaluando su potencial de cambio mediante nuevos desarrollos y transformaciones urbanas. - Distribución de los usos de suelo que dé cabida a las distintas actividades urbanas apuntando a una adecuada compatibilidad y desarrollo armónico del uso de suelo según las aptitudes del territorio urbano.
FCD 5: Localización de Actividades Productivas	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluar el nivel de impacto de la actividad industrial sobre las áreas residenciales aledañas. - Determinar la vocación del territorio para acoger actividades productivas, considerando criterios de compatibilidad (áreas de amortiguación, gradualidad de uso) y movilidad que reduzcan la fricción con el uso residencial. - Evaluar la vocación de los terrenos industriales no consolidados para desarrollar otras actividades económicas compatibles con el desarrollo urbano residencial.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

6 RESUMEN EJECUTIVO DE LA IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS, TÉRMINOS Y ACUERDOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO

6.1 RESUMEN 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).

6.1.1 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.

6.1.1.1 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 6-1, las que se describen a continuación:

- Áreas que conservan sus características urbanas:

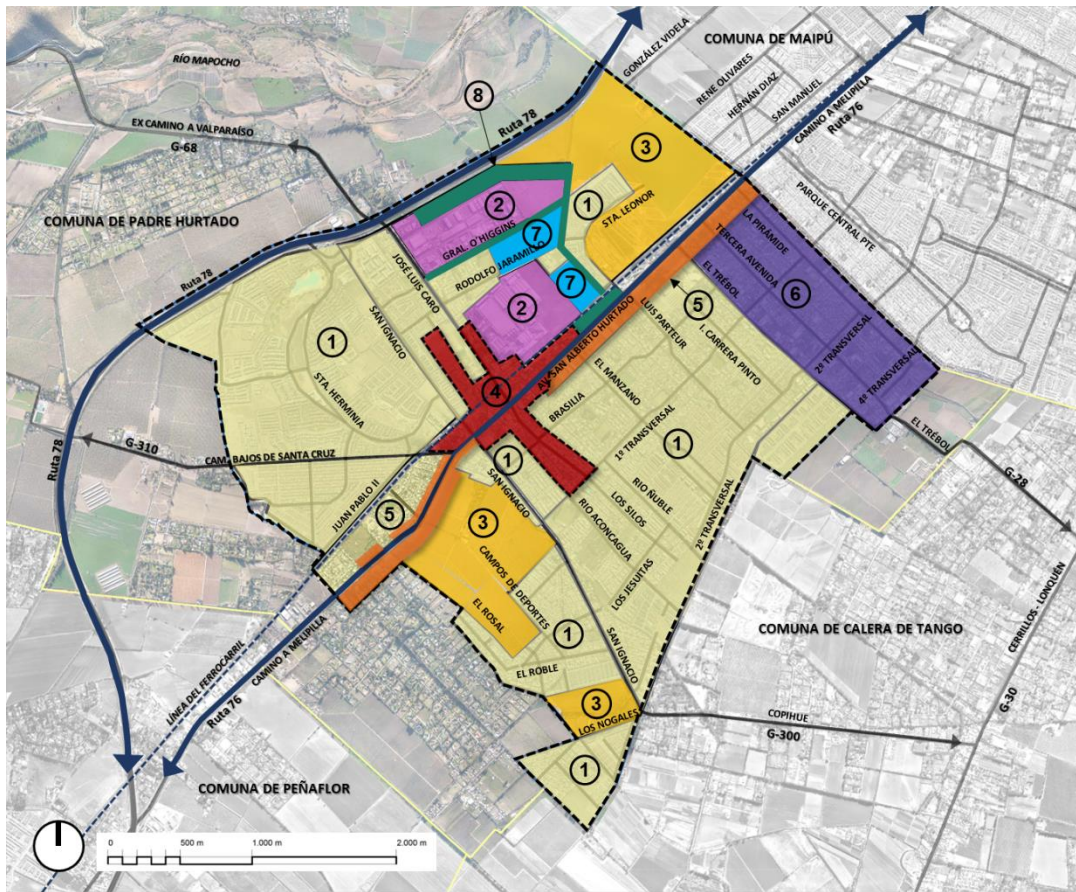
Sector	Descripción	Orientación
1. Área residencial y de equipamientos (áreas existentes).	- Esta área agrupa aquellas urbanizaciones, loteos y barrios existentes, que conforman la mayor parte del área de mayor consolidación, presente al interior del área urbana vigente.	- En estos sectores se persigue mantener las orientaciones de desarrollo actuales, previstos por la planificación urbana vigente, en cuanto a sus usos suelo y normas de edificación ¹⁸ .

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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Sector	Descripción	Orientación
	- Sectores que presentan usos mixtos residenciales y de equipamientos, principalmente.	
2. Área industrial inofensiva y molesta PRMS (actividades productivas y de equipamiento).	- 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.	- 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 vigentes, con disposiciones específicas de usos de equipamientos y de infraestructura, prohibiendo el desarrollo de usos residenciales en su interior.

FIGURA 6-1: 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

• 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 agrícolas, o bien, sitios eriazos o sin actividades. 	<ul style="list-style-type: none"> - En estas áreas se persigue orientar el proceso de urbanización, con un 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 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 un 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Sector	Descripción	Orientación
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 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

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

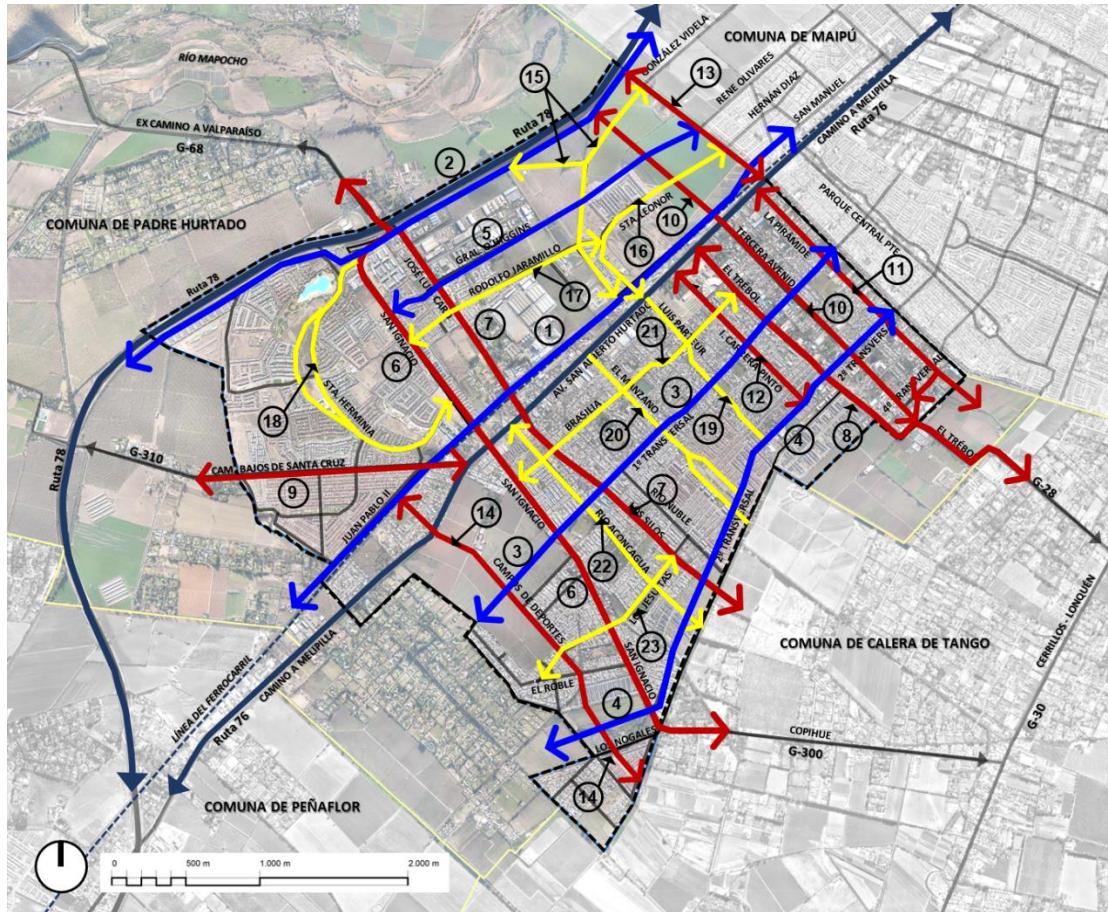
En complemento a la descripción realizada en el punto anterior, se presentan a continuación las principales áreas de interés para la formulación de las alternativas. Estas son definidas como Macro Sectores, dado que agrupan algunas de las áreas enunciadas en el punto anterior.

En el área sujeta a planificación de Padre Hurtado se identifican seis macro sectores, que son representados en la FIGURA 6-2, 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Área residencial y de equipamientos (áreas existentes). - Área de nuevo desarrollo residencial y de equipamiento (para acoger el crecimiento urbano). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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).

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 6-3 se presentan esquemas con la propuesta de conectividad de las alternativas de estructuración urbana, cuya descripción expuesta a continuación:

FIGURA 6-3: 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 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), integrándose 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 caleta 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipo de conectividad	Corredores Viales	Descripción
		<ul style="list-style-type: none"> - Potencial integración con la comuna de Maipú (Ciudad Satélite).
	5. Completar la Av. General O'Higgins.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce la Tercera Avenida, planteando su prolongación al norte de la Av. San Alberto Hurtado, hasta su vinculación con la futura caletera de la Ruta 78.
	11. Corredor La Pirámide y Cuarta Transversal.	<ul style="list-style-type: none"> - 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,	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de nuevo corredor vial, entre la Av. San Alberto Hurtado y la futura caletera de la Ruta 78, en el límite con la comuna de Maipú.
14. Corredor Campo de Deportes.	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un nuevo corredor paralelo a la Av. San Ignacio, al sur poniente del área urbana, que complete el trazado de la Av. Campo de Deportes, desde la Av. Juan Pablo II hasta Los Rosales (aproximadamente). 	
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 caletera de la Ruta 78.
	16. Av. Santa Leonor.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce la Av. Santa Leonor, planteando su prolongación hasta la 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.
	18. Av. Santa Herminia.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce la Av. Santa Herminia, que integra el sector norponiente del área urbana.
	19. Luis Pasteur.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce el trazado existente de Luis Pasteur.
	20. El Manzano.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce el trazado existente de El Manzano, El Manzano Norte y El Manzano Sur.
	21. Brasilia.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce el trazado existente de Brasilia.
	22. Río Aconcagua.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce el trazado existente del río Aconcagua, buscando completar su trazado entre la Av. San Alberto Hurtado y el límite urbano.
	23. Los Jesuitas.	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce el trazado existente de Los Jesuitas, buscando completar su trazado entre Los Silos y El Roble.

6.2 DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

6.2.1 Alternativa de Estructuración Urbana A.

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 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 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. 	

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 existentes, 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	Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento	<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)

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

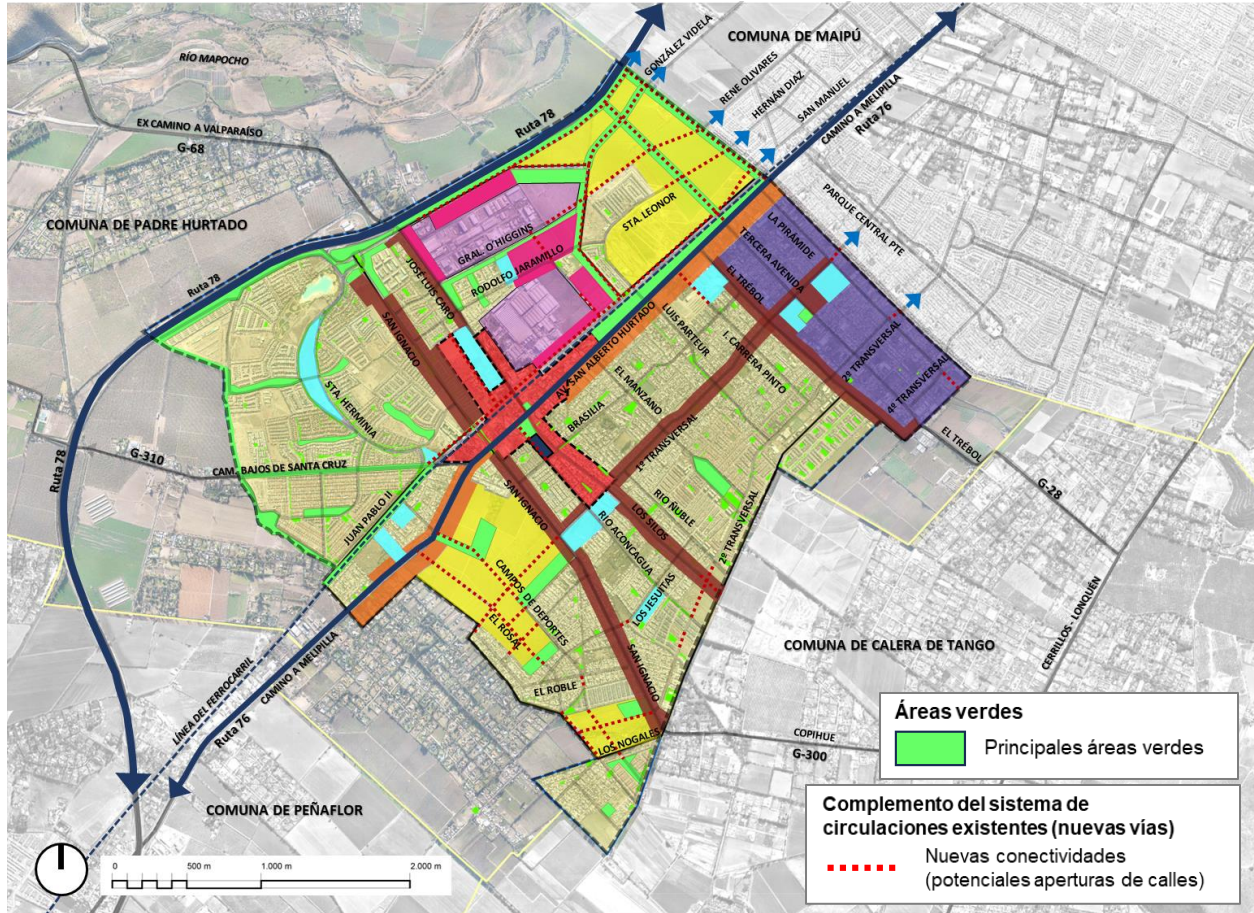
Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
de equipamientos	(barrios residenciales existentes)	<ul style="list-style-type: none"> - Estos lineamientos también reconocen la diversidad de las construcciones existentes, principalmente viviendas. - Mantiene las posibilidades 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. - Para los usos de equipamientos y de actividades productivas inofensivas, se establece un 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).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
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.

FIGURA 6-4: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Centro Urbano

Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal Mixto Residencial y de Servicios

Sub-Centro (corredores viales)

Zona B1: Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)

Zona B2: Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)

Zonas mixtas residenciales y de equipamientos

Zona C1: Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)

Zona C2: Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)

Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas

Zona M1: Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)

Zonas de equipamiento

Zona E1: Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)

Zona E2: Zona de Equipamiento

Zona de actividades productivas

Zona F1: Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)

Zona F2: Zona de Actividades Productivas (inofensiva)

Fuente: Elaboración propia.

6.2.2 Alternativa de Estructuración Urbana B.

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 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, 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 la 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. 	

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 existentes, 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.

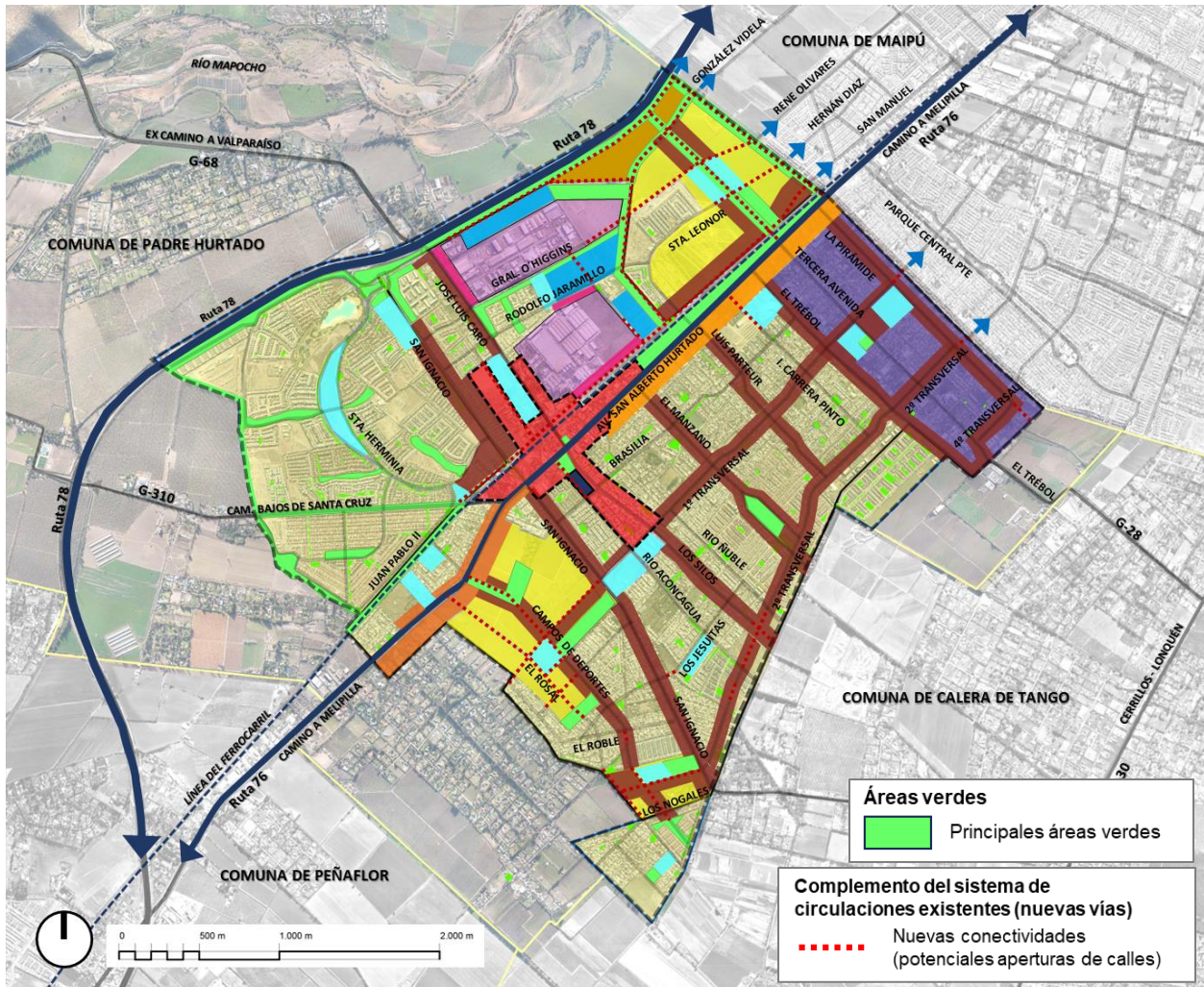
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
	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 apuntan 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 reconocen 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 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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 productivas, con una altura máxima de 12 metros (hasta 4 pisos).
	Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece un nuevo tipo de zona 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). Define 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.

FIGURA 6-5: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Centro Urbano

- Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal Mixto Residencial y de Servicios

Sub-Centro (corredores viales)

- Zona B1. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)
- Zona B1-2. Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento) sector sur-poniente
- Zona B2. Zona Mixta de Corredor Vial Principal (mixta residencial-equipamiento)
- Zona B3. Zona Mixta Empresarial (mixta residencial-equipamiento)

Zonas mixtas residenciales y de equipamientos

- Zona C1. Zona mixta residencial y de equipamiento (barrios residenciales existentes)
- Zona C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)

Zonas mixtas equipamiento y actividades productivas

- Zona M1. Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)

Zonas de equipamiento

- Zona E1. Zona de Equipamiento de Servicio (Edificio Consistorial)
- Zona E2. Zona de Equipamiento
- Zona E3. Zona de equipamiento e infraestructura

Zona de actividades productivas

- Zona F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)
- Zona F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)

Fuente: Elaboración propia.

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

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 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.

6.3.1 Alternativa de Estructuración Urbana C: Alternativa Recomendada.

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 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. 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 de 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 al desarrollo de servicios empresariales en las áreas vinculadas con la Ruta 78, de equipamientos y servicios.- Mantiene las áreas industriales exclusivas, establecidas por la 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.- En 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 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. 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

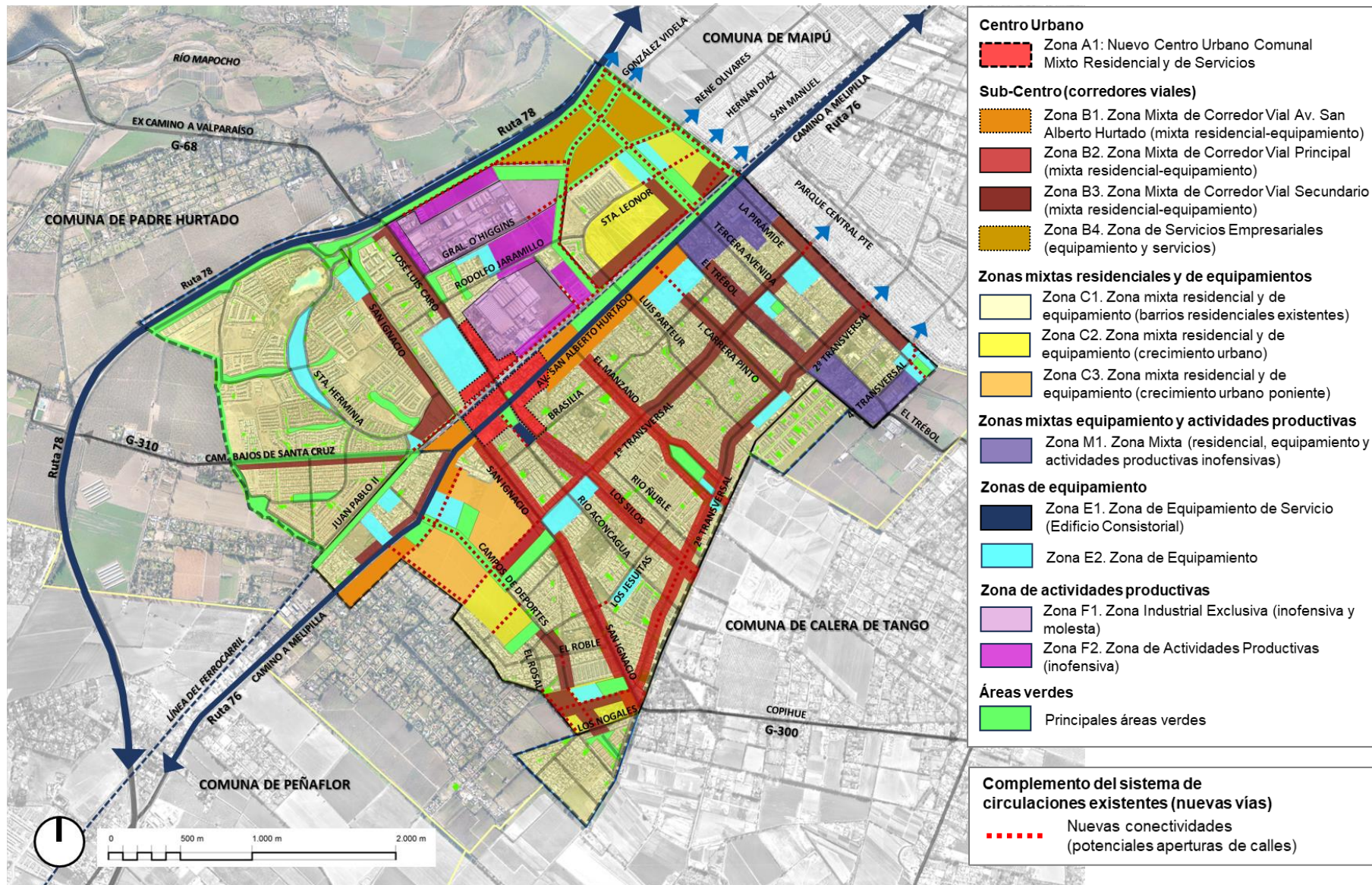
Alternativa de Estructuración Urbana C: resumen de propuesta de zonificación			
Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Centro Urbano	Zona A1: Nuevo Centro Urbano Comunal / Mixto Residencial y de Servicios	Residencial. Equipamiento (principalmente de comercio y servicios).	<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.
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 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 ¹⁹).	<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..
	Zona B3. Zona Mixta de Corredor Vial Secundario (mixta residencial-equipamiento)	Residencial. Equipamiento (comercio, servicios y aquellos complementarios a usos residenciales).	<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 B4. Zona de Servicios Empresariales (equipamiento y servicios)	Residencial, exclusivamente de hospedaje (sin vivienda). Equipamiento (principalmente de servicios y comercio).	<ul style="list-style-type: none"> - 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 usos residenciales.	<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 C2. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano)	Residencial. Equipamiento complementarios a usos residenciales.	<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: 300 y 500 m².
	Zona C3. Zona mixta residencial y de equipamiento (crecimiento urbano poniente)	Residencial. Equipamiento complementarios a usos residenciales.	<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..

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Alternativa de Estructuración Urbana C: resumen de propuesta de zonificación			
Tipos de zona	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
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.	-

FIGURA 6-6: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

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 existentes, 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 está prevista 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 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, en relación a las 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).
	Zona C1. Zona mixta residencial y de	<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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	equipamiento (barrios residenciales)	<p>disminuyendo la altura máxima, quedando esta entre 7 y 9 metros (entre 2 y 3 pisos).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estos lineamientos también reconocen 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).
	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,

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipos de zona	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
		<p>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).</p> <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). - 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 área verde en el sector norte del área urbana (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 Campo de Deportes, contigua a la Av. San Alberto Hurtado.

6.4 PROCESO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO: SÍNTESIS DE RESULTADOS Y ACUERDOS.

6.4.1 Proceso de exposición pública de la Imagen Objetivo.

6.4.1.1 Proceso de exposición pública y recepción de observaciones.

La Municipalidad de Padre Hurtado desarrolló el proceso de exposición pública de la Imagen Objetivo entre el **15 de octubre de 2024 y el 13 de noviembre de 2024**, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 octies de la LGUC y 2.1.5. de la OGUC. En este periodo de expuso en forma física el Resumen Ejecutivo y los planos, que conforman la Imagen Objetivo, en los siguientes lugares:

- Centro Cultural de Padre Hurtado, ubicado en Primera Transversal N° 953, en horario de 9:00 a 15 hrs.
- Edificio Consistorial, ubicado en Camino San Alberto Hurtado (Ex Camino a Melipilla) N° 3.295, en horario de 9:00 a 14 hrs.

Los mismos antecedentes fueron puestos a disposición de la comunidad en formato digital, a través de la página web del municipio (www.mph.cl).

Se realizaron dos audiencias públicas durante el periodo de exposición, correspondientes las siguientes:

- Primera Audiencia Pública:
 - o Fecha: 17 de octubre de 2024, a las 16:00 hrs.
 - o Lugar: Centro Cultural de Padre Hurtado, ubicado en Primera Transversal N° 953.
- Segunda Audiencia Pública:
 - o Fecha: 22 de octubre de 2024, a las 18:00 hrs.
 - o Lugar: Dirección de Seguridad Pública, ubicado en José Luis Caro N° 1.630.

La **recepción de observaciones de la comunidad o personas interesadas en el proceso, se efectuó dentro del periodo de exposición pública (30 días corridos)**, conforme a la legislación vigente, es decir, entre el 15 de octubre y el 13 de noviembre de 2024. Su recepción se efectuó por los siguientes canales oficiales:

- Lugar: Oficina de Partes de la Municipalidad de Padre Hurtado, Camino San Alberto Hurtado (Ex Camino a Melipilla) N° 3.295. Horario: 9:00 a 13:30 hrs.
- Recepción digital: correo electrónico contactoprc@mph.cl

En este marco, se recibieron **25 cartas de observaciones por parte de los interesados en el proceso**, en la Oficina de Partes de la Municipalidad de Padre Hurtado.

6.4.1.2 Tipos de observaciones.

Las cartas de observaciones plantean comentarios respecto a la Imagen Objetivo, que se relacionan con diversas materias, relacionadas con la propuesta de conectividad, zonificación, áreas verdes y aplicación de lineamientos normativos. Junto a lo anterior, se plantean comentarios declarando la opción por una de las Alternativas de Estructuración Urbana.

Considerando los temas presentados en las cartas de observaciones, tras su revisión preliminar, se determinó agruparlas en dos grandes categorías, en relación a su potencial de implicar cambios o no a la propuesta de la Imagen Objetivo, en caso de ser acogidas por parte del Concejo Municipal, afectando la definición de los términos para la elaboración del Anteproyecto. De esta forma se definieron los siguientes tipos de observaciones:

- Tipo A: Observaciones que pueden implicar cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo.
- Tipo B: Observaciones que no representan cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo.

En relación a las observaciones de **Tipo A**, se presentan **9 categorías** distribuidas según su localización dentro del área urbana de Padre Hurtado. Junto a lo anterior, algunas observaciones repetían contenidos y comentarios, las que

fueron fusionadas, con el fin de facilitar su revisión, **conformando un total de 16 observaciones**. Esta organización de las observaciones, es presentada en el siguiente cuadro:

CUADRO 6-1: Observaciones Tipo A que pueden implicar cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo, distribuidas en 9 categorías según su localización.

Categoría	N°	Folio	Nombre	Institución u organizaciones
01. Fundo El Descanso	01	001	Claudio González Correa y Jorge González Correa	Fundo El Descanso
	02	002	Jorge, Claudio y Felipe González Correa	Propietarios Fundo El Descanso. Agrícola Siete Hermanos
02. Predio El Ulmo-El Mañío	03	003	Alberto Haddad Valech	Predio El Ulmo-El Mañío
	04	004	Francisco Arévalo y Gina M. Peña	Villa Santa Fe, Las Aralias y Los Alerces
	05	005	Alberto Haddad Valech	Predio El Ulmo-El Mañío
03. Av. San Alberto Hurtado, sector Santa Rosa de Chena	06	006	Rosa Fuenzalida Basualto	-
	07	010	Francisca José Rodríguez Bonilla	I. Felipe Rodríguez Labbe E Hijos Ltda.
		011	Sebastián Pablo Rodríguez Bonilla	I. Felipe Rodríguez Labbe E Hijos Ltda.
04. Terreno Salón del Reino Testigos de Jehová	08	008	Jorge Cinecio González Valenzuela	Comunidad Religiosa Testigos de Jehová
05. Terreno Casa de Ejercicios Espirituales	09	009	Antonio Raúl Delfau Soria	Fundación Educativa Alonso Ovalle
06. Proyecto AUDP Padre Hurtado Oriente	10	014	Paulo Marconi Zursiedel	Inmobiliaria Pocuro Spa
		015	Paulo Marconi Zursiedel	Inmobiliaria Pocuro Spa
07. Sector Barrio Industrial	11	016	Pedro Vial	Sociedad Inmobiliaria Stph Spa
		017	Pedro Vial	Sociedad Inmobiliaria Stph Spa
08. Zona A1 "Nuevo Centro Urbano Comunal"	12	018	Diego Alberto Veroiza Chivailao	-
		019	Carolina Jiménez	-
09. Sector Camino Bajos de Santa Cruz	13	020	Ramiro Catalán Alvarado	Junta de Vecinos Las Casas de Padre Hurtado Poniente
		021	Rosana Toledo Fuentes	-
		023	Cristian Javier Bustos Moya	-
		024	Marilyn Millares	-
		025	Jonathan	-

Fuente: Elaboración propia.

En la FIGURA 6-7 es representada la distribución de las nueve categorías enunciadas en el cuadro anterior:

Con respecto a las observaciones del **Tipo B**, estas corresponden a 4 cartas, que contienen comentarios positivos respecto a la Alternativa de Estructuración Urbana C, el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo y sobre el aumento de accesos a la Ruta 78. En el siguiente cuadro se presenta las observaciones agrupadas en el Tipo B:

CUADRO 6-2: Observaciones Tipo B que no representan cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo.

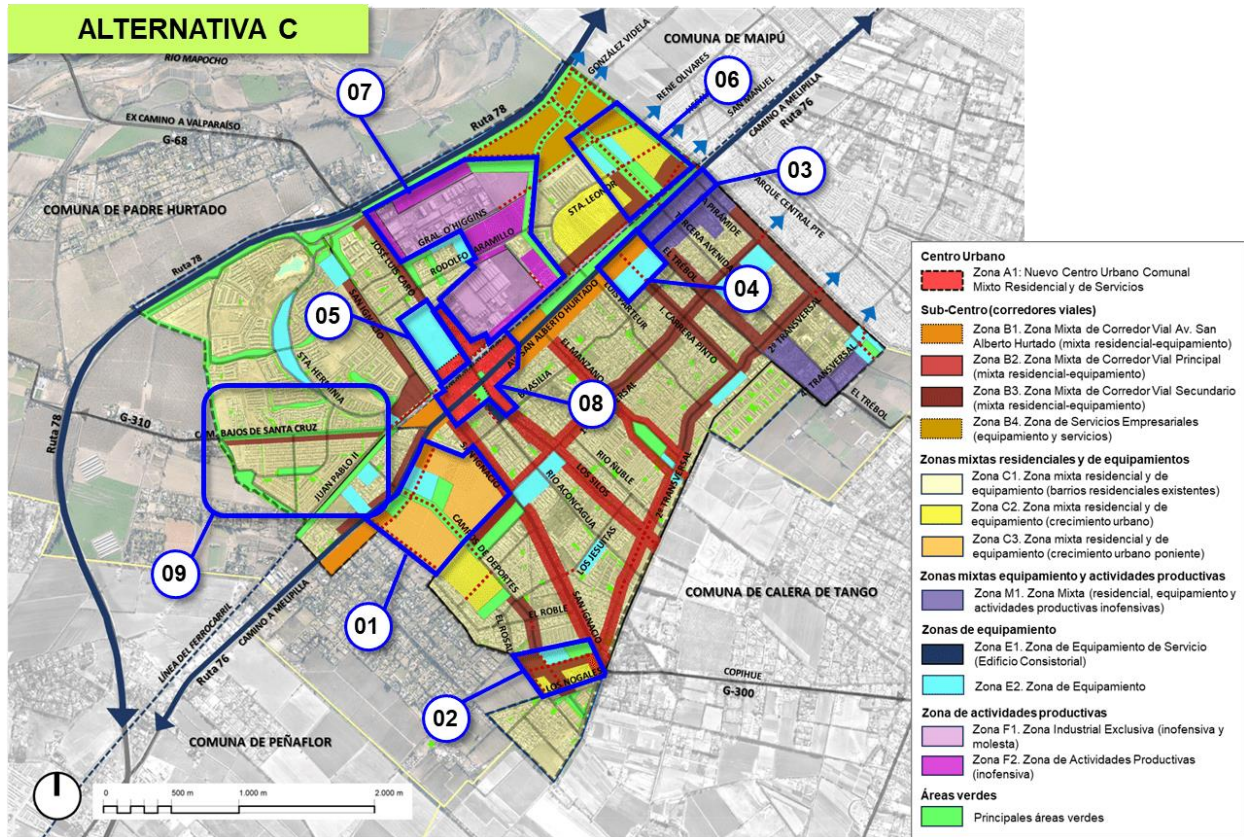
N°	Folio	Datos de las cartas de observaciones	
		Nombre	Institución u organizaciones
01	007	Jorge López	FOSFOQUIM S.A
02	012	Francisco Poblete Fano	Wurth Chile
03	013	Cristóbal Lobo	Passau S.A.
04	022	Cristian Fuchslocher Pérez.	Wurth Chile.

Fuente: Elaboración propia.

Se presenta en el capítulo 3 del presente documento la sistematización y análisis de las cartas de observaciones, agrupadas según los tipos y categorías antes mencionados. Este análisis es finalizado en cada caso con la definición

de recomendaciones técnicas respecto a su aceptación o rechazo de la observación, que sirva como insumo a la revisión de las mismas por parte del Concejo Municipal.

FIGURA 6-7: Distribución de las observaciones Tipo A, distribuidas en 9 categorías.



- | | |
|---|---|
| 01. Fundo El Descanso | 06. Proyecto AUDP Padre Hurtado Oriente |
| 02. Predio El Ulmo-El Mañío | 07. Sector Barrio Industrial |
| 03. Av. San Alberto Hurtado, sector Santa Rosa de Chena | 08. Zona A1 "Nuevo Centro Urbano Comunal" |
| 04. Terreno Salón del Reino Testigos de Jehová | 09. Sector Camino Bajos de Santa Cruz |
| 05. Terreno Casa de Ejercicios Espirituales | |

Fuente: Elaboración propia.



6.4.2 Acuerdos del Concejo sobre Observaciones.

El Concejo Municipal, tras un proceso de revisión y discusión técnica de las observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de la Imagen Objetivo, procedió a la toma de acuerdos respecto a su aceptación o rechazo, conforme a lo establecido en el artículo 28 octies de la LGUC y el artículo 2.1.5. de la OGUC.

En la Sesión Ordinaria N°07 del Concejo Municipal de Padre Hurtado, de fecha 04 de marzo de 2025, se establecieron los acuerdos respecto a las observaciones, las que quedaron registradas en el Memorándum N° 45/2025 de la Secretaría Municipal, con fecha 05 de marzo de 2025. Este documento es reproducido en la FIGURA 6-8.

En la Sesión Ordinaria N°08 del Concejo Municipal de Padre Hurtado, de fecha 11 de marzo de 2025, se tomó el último acuerdo respecto a las observaciones, que se encuentra registrada Memorándum N° 49/2025 de la Secretaría Municipal, con fecha 11 de marzo de 2025, en su punto 1. Este documento es incorporado en la FIGURA 6-9.

FIGURA 6-8: Memorándum N° 45/2025 de la Secretaría Municipal, Remite Acuerdos Sesión Ordinaria N°07, sobre observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de la Imagen Objetivo. Fecha 05.03.2025.

	SECRETARÍA MUNICIPAL CONCEJO MUNICIPAL	MEMORANDUM N°	45/2025
MAT.: Remite Acuerdos Sesión Ordinaria N°07			
DE : CRISTIAN VILCHES ESCOBAR SECRETARIO MUNICIPAL			
A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.			
Padre Hurtado , 05 de marzo de 2025			
Estimado (a) Señor (a):			
A través del presente remito a usted los acuerdos adoptados por el Honorable Concejo Municipal de Padre Hurtado en Sesión Ordinaria N°07, de fecha 04 de marzo de 2025. Con asistencia de los concejales; Paz González Zúñiga, Marcela Rojas Flores, Ignacio Arias Díaz, Francisco Garrido Sanhueza y Daniela Díaz Santibáñez. Presidente, Sr. Alcalde Felipe Muñoz Heredia.			
<u>ACUERDOS DE LA SÉPTIMA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 04 DE MARZO DE 2025</u>			
<ol style="list-style-type: none">1. 54/2025.- En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se “Rechaza observación N°1 de Claudio González Correa y Jorge González Correa, Fundo El Descanso a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA ELIMINAR LA PROLONGACIÓN DE CAMPO DE DEPORTES, HASTA SU VINCULACIÓN CON LA AV. SAN ALBERTO HURTADO, TRAZADA EN FORMA PARALELA A LA AV. SAN IGNACIO.”2. 55/2025.- En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se “Acepta observación N°2 de Claudio González Correa y Jorge González Correa, Fundo El Descanso a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: NO SE CONSIDERA NECESARIA LA PROLONGACIÓN HACIA EL PONIENTE DE LA CALLE LOS METODISTAS, PARALELA A AV. SAN ALBERTO HURTADO.”3. 56/2025.- En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se “Rechaza observación N°3 de Claudio González Correa y Jorge González Correa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: PLANTEA LA NECESIDAD DE EXTENDER EL ÁREA URBANA HASTA EL CAMINO EL CURATO, CON EL FIN DE QUE ESTE CAMINO ACTÚE COMO COMPLEMENTO DE LA AV. SAN IGNACIO, GENERANDO NUEVAS VÍAS DE INTEGRACIÓN AL SUR DEL ÁREA URBANA.”4. 57/2025.- En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se “Acepta observación N°4 de Jorge, Claudio y Felipe González Correa, Propietarios Fundo El Descanso a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: CUESTIONAMIENTO A LA DEFINICIÓN DE UNA NUEVA ZONA DE ÁREA VERDE EN EL TERRENO DEL PROPIETARIO, FRENTE A LA AV. SAN ALBERTO HURTADO, ADICIONAL A LA ESTABLECIDA EN LA MODIFICACIÓN DEL PRC DE 2017.”			
	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link: https://doc.digital.gob.cl/validador/QVIHMJ-359		

5. **58/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se ***“Rechaza observación N°5 de Jorge, Claudio y Felipe González Correa, Propietarios Fundo El Descanso a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: PROPONE AMPLIAR EL ÁREA URBANA EN EL SECTOR DE SANTA ROSA DE CHENA, HASTA EL LIMITE CON LA COMUNA DE CALERA DE TANGO, PARA INCUIR EN DICHO SECTOR EL AUMENTO DE ÁREAS VERDES.”***
6. **59/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°6 Alberto Haddad Valech, Predio El Ulmo-El Mañío a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITUD DE RELOCALIZACIÓN DE ZONA DE ÁREA VERDE Y ZONA DE EQUIPAMIENTO, ESTABLECIDA POR EL PRC VIGENTE (RECONOCIDA POR LA ALTERNATIVA C), DESPLAZANDOLAS HACIA EL SUR FRENTE A LA CALLE LOS NOGALES, PRÓXIMO A LA INTERSECCIÓN DE LA AV. SAN IGNACIO.”***
7. **60/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°7 de Alberto Haddad Valech, Predio El Ulmo-El Mañío a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: PROPUESTA DE ESTABLECER EL ÁREA VERDE COMO PARQUE URBANO.”***
8. **61/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°8 de Francisco Arévalo y Gina M. Peña, Villa Santa Fe, Las Aralias y Los Alerces a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITUD DE RELOCALIZACIÓN DE ZONA DE ÁREA VERDE Y ZONA DE EQUIPAMIENTO, ESTABLECIDA POR EL PRC VIGENTE (RECONOCIDA POR LA ALTERNATIVA C), DESPLAZANDOLAS HACIA EL SUR FRENTE A LA CALLE LOS NOGALES, PRÓXIMO A LA INTERSECCIÓN DE LA AV. SAN IGNACIO.”***
9. **62/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°10 de Alberto Haddad Valech, Predio El Ulmo-El Mañío a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: REFORZAR LA CALLE LOS NOGALES JUNTO CON SU POTENCIAL VINCULACIÓN CON EL CAMINO EL CURATO (FUERA DE LA LÍNEA URBANA).”***
10. **63/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°11 de Rosa Fuenzalida Basualto, sector Santa Rosa de Chena a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SE SOLICITA MODIFICAR LA “ZONA MIXTA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS, EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA” POR LA “ZONA MIXTA FRENTE A LA AV. PADRE HURTADO”.”***
11. **64/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°12 de Jorge Cinecio González Valenzuela, Comunidad Religiosa Testigos de Jehová a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SE SOLICITA MODIFICAR LA “ZONA DE EQUIPAMIENTO” POR LA “ZONA MIXTA FRENTE A LA AV. SAN ALBERTO HURTADO”.”***
12. **65/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se ***“Acepta observación N°13 de Antonio Raúl Delfau Soria, Fundación Educacional Alonso Ovalle a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SE SOLICITA EXTENDER LA ZONA “NUEVO CENTRO URBANO COMUNAL” HACIA EL SECTOR NORTE DEL TERRENO.”***



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/QVIHMJ-359>

13. **66/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se **“Acepta observación N°14 de Antonio Raúl Delfau Soria, Fundación Educacional Alonso Ovalle a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SE SOLICITA QUE LA “ZONA DE EQUIPAMIENTO” ABARQUE LA NUEVA SUPERFICIE PROPUESTA PARA EL ÁREA R3 INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.”**
14. **67/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Acepta observación N°15 de Francisca José Rodríguez Bonilla, Sebastián Pablo Rodríguez Bonilla, I. Felipe Rodríguez Labbe E Hijos Ltda. a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SE SOLICITA MODIFICAR LA “ZONA MIXTA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS, EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA” POR LA “ZONA MIXTA FRENTE A LA AV. PADRE HURTADO.”**
15. **68/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°16 de Paulo Marconi Zursiedel, I. Inmobiliaria Pocuro Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA EXTENDER LA “ZONA MIXTA RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO (CRECIMIENTO URBANO)” A LAS ZONAS RESIDENCIALES DEL PROYECTO DE LOTEO APROBADO “AUDP PADRE HURTADO ORIENTE”. ”**
16. **69/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°17 de Paulo Marconi Zursiedel, I. Inmobiliaria Pocuro Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA QUE LA “ZONA DE USOS MIXTOS: RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS” SE AJUSTE A LA ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS O DE SERVICIOS DEL PROYECTO DE LOTEO APROBADO “AUDP PADRE HURTADO ORIENTE”. ”**
17. **70/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°18 de Paulo Marconi Zursiedel, I. Inmobiliaria Pocuro Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA QUE LA “ZONA DE EQUIPAMIENTO” SE AJUSTE A LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEL PROYECTO DE LOTEO APROBADO “AUDP PADRE HURTADO ORIENTE”. ”**
18. **71/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°19 de Paulo Marconi Zursiedel, I. Inmobiliaria Pocuro Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA QUE EL “SISTEMA DE ÁREAS VERDES” SE AJUSTE A LAS ÁREAS VERDES DEL PROYECTO DE LOTEO APROBADO “AUDP PADRE HURTADO ORIENTE”. ”**
19. **72/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°20 de Paulo Marconi Zursiedel, I. Inmobiliaria Pocuro Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA QUE LAS VIAS PROPUESTAS SE AJUSTEN A LAS VIALIDADES PROYECTADAS DEL PROYECTO DE LOTEO APROBADO “AUDP PADRE HURTADO ORIENTE”. ”**
20. **73/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°21 de Pedro Vial, Sociedad Inmobiliaria Stph Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA AMPLIAR LA ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA (ZONA F1) INOFENSIVA Y MOLESTA, INTEGRANDO LA ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS (ZONA F2). ”**



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/QVIHMJ-359>

21. **74/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°22 de Pedro Vial, Sociedad Inmobiliaria Stph Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITA ELIMINAR ÁREAS VERDES PROPUESTAS EN EL SECTOR POR LAS ALTERNATIVAS.”**
22. **75/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°23 de Pedro Vial, Sociedad Inmobiliaria Stph Spa a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: VIALIDADES EN BARRIO INDUSTRIAL CONSOLIDADO, SOLICITA ELIMINAR LAS PROLONGACIONES DE GENERAL O HIGGINS Y SANTIAGO BUERAS DENTRO DEL ÁREA DEFINIDA EN LA OBSERVACIÓN.”**
23. **76/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°24 de Diego Alberto Veroiza Chivailao y la señora Carolina Jiménez a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: CUESTIONA LA ALTURA MÁXIMA DE 21 METROS (7PISOS), PREVISTA EN EL NUEVO CENTRO URBANO (ZONA A1), DEBIDO A LA POTENCIAL SATURACIÓN DE LAS VÍAS.”**
24. **77/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se **“Acepta observación N°25 de Ramiro Catalán Alvarado, Junta de Vecinos Las Casas de Padre Hurtado Poniente a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: DEFINICIÓN DE UNA VÍA ALTERNATIVA A MAIPÚ.”**
25. **78/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°26 de Rosana Toledo Fuentes a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: DEFINICIÓN DE NUEVOS ATRAVESOS SOBRE LA LÍNEA DEL FERROCARRIL.”**
26. **79/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°27 de Rosana Toledo Fuentes a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: CUESTIONAMIENTO A LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN ESTABLECIDA EN ZONAS ORIENTADAS AL CRECIMIENTO URBANO.”**
27. **80/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°28 de Cristian Javier Bustos Moya a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: PROPUESTA DE ACCESO A LA RUTA 78 A TRAVÉS DEL CAMINO A BAJOS DE SANTA CRUZ.”**
28. **81/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°29 de Marilyn Millares y Jonathan a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: PROPUESTA DE ACCESO A LA RUTA 78 A TRAVÉS DEL CAMINO A BAJOS DE SANTA CRUZ.”**
29. **82/2025.-** En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°30 de Marilyn Millares y Jonathan a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: ELIMINAR LA OPCIÓN DE EDIFICIOS EN EL SECTOR, OBIEN, INCENTIVAR UNA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA DE HASTA 3 PISOS.”**



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/QV/IHMJ-359>

30. 83/2025.- En sala legalmente constituida, por los votos en contra de los concejales asistentes y el voto en contra del Sr. Alcalde, se **“Rechaza observación N°31 de Marilyn Millares y Jonathan a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITUD DE MEDIDAS DE MEJORAMIENTO EN EL SECTOR BAJOS DE SANTA CRUZ.”**

Sin otro particular.





Firmado por:
Cristian Jesús Vilches Escobar
Secretario Municipal
Fecha: 06-03-2025 08:56 CLT
Municipalidad de Padre Hurtado



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/QVIHMJ-359>

Fuente: Municipalidad de Padre Hurtado.

FIGURA 6-9: Memorandum N° 49/2025 de la Secretaría Municipal, Remite Acuerdos Sesión Ordinaria N°08, sobre observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de la Imagen Objetivo. Fecha 11.03.2025.

	SECRETARÍA MUNICIPAL CONCEJO MUNICIPAL	MEMORANDUM N°	49/2025
MAT.: Remite Acuerdos Sesión Ordinaria N°08			
DE : CRISTIAN VILCHES ESCOBAR SECRETARIO MUNICIPAL			
A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.			
Padre Hurtado, 11 de marzo de 2025			
Estimado (a) Señor (a): A través del presente remito a usted los acuerdos adoptados por el Honorable Concejo Municipal de Padre Hurtado en Sesión Ordinaria N°08, de fecha 11 de marzo de 2025. Con asistencia de los concejales; Paz González Zúñiga, Marcela Rojas Flores, Ignacio Arias Díaz, Francisco Garrido Sanhueza, Daniela Díaz Santibáñez y Rocio López Céspedes. Presidente, Sr. Alcalde Felipe Muñoz Heredia.			
<u>ACUERDOS DE LA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 11 DE MARZO DE 2025</u>			
<ol style="list-style-type: none">84/2025.- En sala legalmente constituida, con los votos a favor de los concejales; Paz González Zúñiga, Francisco Garrido Sanhueza y Daniela Díaz Santibáñez, los votos en contra de los concejales; Marcela Rojas Flores, Ignacio Arias Díaz y Rocio López Céspedes, y el voto en contra del Sr. Alcalde, se “Rechaza la observación N°9 de Alberto Haddad Valech, Predio El Ulmo-El Mañío a la propuesta de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado: SOLICITUD DE MODIFICAR LA PROPUESTA DE CONECTIVIDAD EN EL SECTOR SUR DEL ÁREA URBANA AL PONIENTE DE LA AV. SAN IGNACIO ENTRE EL ABETO Y EL NOGAL.”85/2025.- En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se “Aprueba Modificación Presupuestaria N°3 del sector municipal.”86/2025.- En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se “Aprueba Modificación Presupuestaria N°4 del sector municipal.”87/2025.- En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se “Aprueba la Agenda Futura del Programa Quiero Mi Barrio “Barrio Río Aconcagua.”88/2025.- En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se “Aprueba adjudicar la Licitación Pública “CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO DE MULTICANCHAS, COMUNA DE PADRE HURTADO” - ID 3824-58-LQ24 a la Empresa CONSTRUCCIONES EXAL LIMITADA, RUT 76.515.413-8, por un monto total de \$150.319.313 IVA incluido, en un plazo de 100 días corridos a partir de la entrega de terreno por la ejecución del Proyecto “CONSTRUCCION MULTICANCHA SECTOR VALLE DEL SOL, COMUNA DE PADRE HURTADO” - CODIGO BIP 40061263-0 y al mismo oferente CONSTRUCCIONES EXAL LIMITADA, RUT 76.515.413-8 por un monto total de \$146.844.513 IVA incluido, en un plazo de ejecución de 100 días corridos a partir de la entrega de terreno por la ejecución del Proyecto “MEJORAMIENTO MULTICANCHA SECTOR LOS MAITENES COMUNA DE PADRE HURTADO” - Código BIP 40051152-0; de acuerdo a lo estipulado en Artículo 65, Letra j) de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y Reglamento Interno de Contratos y Suministros de Prestaciones de Servicios de la Municipalidad de Padre Hurtado.”			
	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link: https://doc.digital.gob.cl/validador/WYDOXU-973		

6. **89/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se **“Aprueba 6.Modificación Presupuestaria N°2 de la Dirección de Salud.”**
7. **90/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se **“Aprueban actas de las Sesiones Ordinarias N°02/2024 y N°03/2025.”**
8. **91/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se **“Aprueba acta de la Sesión Extraordinaria N°03/2025.”**
9. **92/2025.-** En sala legalmente constituida, por unanimidad favorable de los concejales asistentes y el voto favorable del Sr. Alcalde, se **“Aprueba incorporar el punto de tabla: “Aprobación para realizar Auditoría Externa a I. Municipalidad de Padre Hurtado, con las opciones de los siguientes periodos: 2016-2024 o 2021-2024”**
10. **93/2025.-** En sala legalmente constituida, con los votos en contra de los concejales; Paz González Zúñiga, Francisco Garrido Sanhueza y Daniela Díaz Santibáñez, los votos a favor de los concejales; Marcela Rojas Flores, Ignacio Arias Díaz y Rocio López Céspedes, y el voto a favor del Sr. Alcalde, se **“Aprueba realizar Auditoría Externa a I. Municipalidad de Padre Hurtado, periodo 2016-2024.”**

Sin otro particular.



Firmado por:
Cristian Jesús Vilches Escobar
Secretario Municipal
Fecha: 11-03-2025 18:00 CLT
Municipalidad de Padre Hurtado



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/WYDOXU-973>

Fuente: Municipalidad de Padre Hurtado.

6.4.3 Resumen de las observaciones y acuerdos del Concejo Municipal.

Como complemento de los antecedentes antes expuestos, es presentado a continuación un resumen de las observaciones y su vinculación con los acuerdos alcanzados por el Concejo Municipal de Padre Hurtado.

A. Resumen de las observaciones que solicitan cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo.

01. Sector Fundo El Descanso

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
01	Observación 01. Claudio González Correa y Jorge González Correa, Fundo El Descanso	Observación 1: Solicita eliminar la prolongación de Campo de Deportes, hasta su vinculación con la Av. San Alberto Hurtado, trazada en forma paralela a la Av. San Ignacio.	RECHAZA OBSERVACIÓN N°1 / ACUERDO N°54/2025 - La mantención de los lineamientos de conectividad de la Alternativa de Estructuración C, en el sector poniente del área urbana, donde se incluye la proyección de Campo de Deportes, otorgan la posibilidad de conformar un nuevo corredor vial, paralelo a la Av. San Ignacio. Esta vía también podrá contribuir a mejorar las condiciones de aislamiento de las urbanizaciones existentes, junto con orientar la implementación de nuevos proyectos en el sector, mejorando sus condiciones de conectividad con el resto de la ciudad, junto con el acceso directo a la Av. San Alberto Hurtado.
		Observación 2: No se considera necesaria la prolongación hacia el poniente de la calle Los Metodistas, paralela a la Av. San Alberto Hurtado.	ACEPTA OBSERVACIÓN N°2 / ACUERDO N°55/2025 - La eliminación de la prolongación hacia el poniente de la calle Los Metodistas, restringe las posibilidades de contar con una vía local alternativa a la Av. San Alberto Hurtado, que permita orientar el desarrollo de proyectos en este sector. Por tanto, implica no dar cumplimiento a la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo, respecto a la conectividad e integración urbana. - Sin embargo, el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización en el sector, potencialmente podrá compensar este tipo de conectividad.
		Observación 3 (propuesta): Plantea la necesidad de extender el área urbana hasta el camino El Curato, con el fin de que este camino actúe como complemento de la Av. San Ignacio, generando nuevas vías de integración al sur del área urbana.	RECHAZA OBSERVACIÓN N°3 / ACUERDO N°56/2025 - No es posible aceptar la observación, en el marco de la actualización del PRC de Padre Hurtado, debido a que este instrumento de planificación no tiene facultades para extender el área urbana, por sobre lo dispuesto por el PRMS. - A partir del año 2005 la comuna de Padre Hurtado se encuentra normada por el PRMS. Esta condición hace que la definición de nuevas áreas urbanas o áreas de extensión urbana, sea facultad del PRMS y no del plan regulador comunal. - Por lo anterior, no es posible incorporar nuevas áreas urbanas a la comuna por parte del PRC. Para hacer efectiva la propuesta de la observación, es necesario realizar una modificación al PRMS, para incluir una nueva área de extensión urbana. - Sin perjuicio de lo anterior, en el interior del área urbana vigente y las áreas de extensión urbana previstas por el PRMS (AUDP), emplazadas al poniente de Padre Hurtado, el PRC establecer nuevas vías, o bien, reconocer existentes, que permitan contribuir a una adecuada conexión con el sector El Curato y su camino público, en el caso que en el futuro este sector sea integrado al área urbana.
02	Observación 02. Jorge, Claudio y Felipe González Correa, Propietarios Fundo El Descanso	Observación 1: Cuestionamiento a la definición de una nueva zona de área verde en el terreno del propietario, frente a la Av. San Alberto Hurtado, adicional a la establecida en la modificación del PRC de 2017.	ACEPTA OBSERVACIÓN N°4 / ACUERDO N°57/2025 - La eliminación del área verde propuesta en el borde de la Av. San Alberto Hurtado por la Alternativa de Estructuración C, se ve compensada por la mantención del área verde establecida por la modificación del PRC de Padre Hurtado en 2017, junto con la zona de equipamiento E2.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
			<ul style="list-style-type: none"> - Estas zonas mantienen el objetivo de planificación de potenciar un núcleo de equipamiento y servicios en el sector, asociado a un área verde relevante.
		Observación 2: Propone ampliar el área urbana en el sector de Santa Rosa de Chena, hasta el límite con la comuna de Calera de Tango, para incluir en dicho sector el aumento de áreas verdes.	<p>RECHAZA OBSERVACIÓN N°5 / ACUERDO N°58/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - Independiente de la relevancia de propiciar la implementación de nuevas áreas verdes, cumpliendo el objetivo de planificación de facilitar el acceso a las personas a este tipo de áreas, no es posible su incorporación en el marco de la actualización del PRC de Padre Hurtado, debido a que este instrumento de planificación no tiene facultades para extender el área urbana, por sobre lo dispuesto por el PRMS. - A partir del año 2005 la comuna de Padre Hurtado se encuentra normada por el PRMS. Esta condición hace que la definición de nuevas áreas urbanas o áreas de extensión urbana, sea facultad del PRMS y no del plan regulador comunal. - Por lo anterior, no es posible incorporar nuevas áreas urbanas a la comuna por parte del PRC. Para hacer efectiva la propuesta de la observación, es necesario realizar una modificación al PRMS, para incluir una nueva área de extensión urbana.

02. Sector Predio El Ulmo-El Mañío

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
03	Observación 03. Alberto Haddad Valech, Predio El Ulmo-El Mañío	Observación 1: Solicitud de relocalización de zona de área verde y zona de equipamiento, establecida por el PRC vigente (reconocida por la Alternativa C), desplazándose hacia el sur, frente a la calle Los Nogales, próximo a la intersección de la Av. San Ignacio. Observación 2: Propuesta de establecer el área verde como Parque Urbano.	<p>ACEPTA OBSERVACIÓN N°6 / ACUERDO N°59/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La propuesta de trasladar hacia el sur la zona de equipamiento (zona E2) y área verde establecida por la Alternativa de Estructuración C, localizándola frente a la calle Los Nogales, al poniente de la Av. San Ignacio, no presenta contradicciones respecto a la Imagen Objetivo. - El cambio en su emplazamiento permite propiciar la generación de un nuevo núcleo de equipamiento y servicios, junto con un nuevo parque urbano, en el acceso sur-oriente de la comuna. - Sin perjuicio de lo anterior, debe ser materia de la elaboración del anteproyecto la delimitación de la zona de equipamiento y del área verde, con el fin de adaptarse a la vialidad propuesta en el sector y las características urbanas del sector.
04	Observación 04. Francisco Arévalo y Gina M. Peña, Villa Santa Fe, Las Aralias y Los Alerces	Observación 1: Solicitud de relocalización de zona de área verde y zona de equipamiento, establecida por el PRC vigente (reconocida por la Alternativa C), desplazándose hacia el sur, frente a la calle Los Nogales, próximo a la intersección de la Av. San Ignacio.	<p>ACEPTA OBSERVACIÓN N°7 / ACUERDO N°60/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La propuesta de trasladar hacia el sur la zona de equipamiento (zona E2) y área verde establecida por la Alternativa de Estructuración C, localizándola frente a la calle Los Nogales, al poniente de la Av. San Ignacio, no presenta contradicciones respecto a la Imagen Objetivo. - El cambio en su emplazamiento permite propiciar la generación de un nuevo núcleo de equipamiento y servicios, junto con un nuevo parque urbano, en el acceso sur-oriente de la comuna. - Sin perjuicio de lo anterior, debe ser materia de la elaboración del anteproyecto la delimitación de la zona de equipamiento y del área verde, con el fin de adaptarse a la vialidad propuesta en el sector y las características urbanas del sector.
05	Observación 05. Alberto Haddad Valech, Predio El Ulmo-El Mañío	Observación 1: Solicitud de modificar la propuesta de conectividad en el sector sur del área urbana, al poniente de la Av. San Ignacio, entre El Abeto y El Nogal.	<p>RECHAZA OBSERVACIÓN N°9 / ACUERDO N°84/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La eliminación del tramo proyectado de Segunda Transversal hacia el poniente de la Av. San Ignacio, implica limitar las posibilidades de conformar un corredor vial a lo largo del área urbana, junto con ir en contra del objetivo de integración urbana de la Imagen Objetivo. Este corredor tiene el potencial de integrar la

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
			Ciudad Satélite de Maipú, con el sector de El Curato, que permitiría complementar la función que presta la actualidad la Av. San Alberto Hurtado.
		Observación 2: Reforzar la calle El Nogal, junto con su potencial vinculación con el camino El Curato (fuera del área urbana).	ACEPTA OBSERVACIÓN N°10 / ACUERDO N°62/2025 - El cambio de trazado de la calle Rio Bio propuesto en la observación, junto con su vinculación a El Rosal, permite resolver el corredor norte sur establecido en la Imagen Objetivo, a lo largo de Campo de Deportes, sin embargo, la solución presentada en la observación no resulta funcional con respecto al sentido de circulación, al definir un quiebre recto de 90 grados, por tanto, se estudiará una solución al ángulo recto. - Incorporación al Anteproyecto de las calles existentes El Nogal, Calle Uno y Calle Dos, como potencial integración al sector El Curato.

03. Av. San Alberto Hurtado, sector Santa Rosa de Chena

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
06	Observación 06. Rosa Fuenzalida Basualto, sector Santa Rosa de Chena	Observación 1: Se solicita modificar la "Zona mixta actividades productivas inofensivas, equipamiento y vivienda" por la "Zona mixta, frente a la Av. Padre Hurtado".	ACEPTA OBSERVACIÓN N°11 / ACUERDO N°63/2025 - La modificación de la zona M1 "Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)" en el borde suroriente de la Av. San Alberto Hurtado, en el sector de Santa Rosa de Chena, extendiendo la zona B1 "Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)", no presenta discrepancias con la visión de desarrollo y los objetivos de planificación de la Imagen Objetivo. - Lo anterior, también permite mantener los lineamientos normativos del PRC vigente en el sector, prohibiendo los usos de actividades productivas e infraestructura, frente a la Av. San Alberto Hurtado. - En la elaboración del Anteproyecto del PRC, se deberán precisar las disposiciones de esta zona, junto con su delimitación.
07	Observaciones 10 y 11. Francisca José Rodríguez Bonilla y Sebastián Pablo Rodríguez Bonilla, I. Felipe Rodríguez Labbe E Hijos Ltda.	Observación 1: Se solicita modificar la "Zona mixta actividades productivas inofensivas, equipamiento y vivienda" por la "Zona mixta, frente a la Av. Padre Hurtado".	ACEPTA OBSERVACIÓN N°15 / ACUERDO N°67/2025 - La modificación de la zona M1 "Zona Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas)" en el borde suroriente de la Av. San Alberto Hurtado, en el sector de Santa Rosa de Chena, extendiendo la zona B1 "Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)", no presenta discrepancias con la visión de desarrollo y los objetivos de planificación de la Imagen Objetivo. - Lo anterior, también permite mantener los lineamientos normativos del PRC vigente en el sector, prohibiendo los usos de actividades productivas e infraestructura, frente a la Av. San Alberto Hurtado. - En la elaboración del Anteproyecto del PRC, se deberán precisar las disposiciones de esta zona, junto con su delimitación.

04. Terreno Salón del Reino Testigos de Jehová

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
08	Observación 08. Jorge Cinecio González Valenzuela, Comunidad Religiosa Testigos de Jehová	Observación 1: Se solicita modificar la "Zona de equipamiento" por la "Zona mixta, frente a la Av. Padre Hurtado".	ACEPTA OBSERVACIÓN N°12 / ACUERDO N°64/2025 - La extensión de la zona B1 "Zona Mixta de Corredor Vial Av. San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)" a la totalidad del terreno, representa un cambio a la propuesta de zonificación de la Alternativa de Estructuración C, junto con el objetivo de facilitar el acceso de las personas a equipamientos y servicios. Lo anterior, implica eliminar las dos zonas de equipamiento E2 establecidas en el terreno. - Mantener el frente hacia la Av. San Alberto Hurtado dentro de la zona B1 "Zona Mixta de Corredor Vial Av.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
			San Alberto Hurtado (mixta residencial-equipamiento)", cumpliendo con la Imagen Objetivo. - La precisión de las normas urbanísticas aplicables, junto con la definición del área al sur de la proyección.

05. Terreno Casa de Ejercicios Espirituales Loyola

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
09	Observación 09. Antonio Raúl Delfau Soria, Fundación Educativa Alonso Ovalle	Observación 1: Se solicita extender la zona "Nuevo Centro Urbano Comunal" hacia el sector norte del terreno. Observación 2: Se solicita que la "Zona de Equipamiento" abarque la nueva superficie propuesta para el "Área R3 Inmueble de Conservación Histórica".	ACEPTA OBSERVACIÓN N°13 / ACUERDO N°65/2025 - La ampliación de la zona A1 "Nuevo Centro Urbano Comunal), junto la reducción de la zona de equipamiento E2, al área donde se emplaza la Casa de Ejercicios Espirituales, representa un cambio a la propuesta de zonificación de la Alternativa de Estructuración C, además de implicar una reducción relevante de la zona de equipamiento E4, establecida por el PRC vigente, que es coincidente con la actual zona de conservación histórica (área R3). - Incorporar el resto del terreno dentro de una zona que admita usos de suelo residenciales de vivienda, ya sea asimilándose a la zona residencial C1 contigua al terreno, o bien, a la zona residencial C2, orientada para acoger el crecimiento urbano. - Reconocer dentro de la vialidad estructurante la proyección de Río Aconcagua, establecida por el PRC vigente en el terreno. Junto a lo anterior, propiciar la incorporación de nuevas vías, que vinculan Río Aconcagua con la Av. José Luis Caro. - La precisión de las normas urbanísticas aplicables y de las conectividades proyectadas, será materia del proceso de elaboración del anteproyecto del Plan. ACEPTA OBSERVACIÓN N°14 / ACUERDO N°66/2025 - Mantener los límites de la zona de equipamiento E4 establecida por el PRC vigente, reemplazándola por la zona E2, junto con integrar el terreno de la Parroquia San Ignacio de Loyola. Lo anterior, con el fin de reconocer el terreno del actual inmueble de conservación histórica de la Casa de Ejercicios Espirituales, junto con la Parroquia, que según el diagnóstico del estudio de actualización del PRC, se requiere que sea incorporada como zona de protección.

06. Proyecto AUDP Padre Hurtado Oriente

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
10	Observaciones 14 y 15. Paulo Marconi Zursiedel, I. Inmobiliaria Pocuro Spa	Observación 1: Solicita extender la "Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (crecimiento urbano)" a las zonas residenciales del proyecto de loteo aprobado "AUDP Padre Hurtado Oriente". Observación 2: Solicita que la "Zona de usos mixtos: residencial, equipamiento y actividades productivas inofensivas" se ajuste a la zona de actividades productivas o de servicios del proyecto de loteo aprobado "AUDP Padre Hurtado Oriente".	RECHAZA OBSERVACIÓN N°16 / ACUERDO N°68/2025 - Preservar los límites de las zonas C2, B3 y B4 establecidas por la Alternativa de Estructuración C, junto con sus lineamientos normativos. - La precisión de las normas urbanísticas aplicables y los límites de las zonas, será materia del proceso de elaboración del anteproyecto del Plan. RECHAZA OBSERVACIÓN N°17 / ACUERDO N°69/2025 - No es posible reconocer el terreno donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria del proyecto AUDP Padre Hurtado, dentro de la zona M1 "Mixta (residencial, equipamiento y actividades productivas)", debido a que esta zona no admite este tipo de usos de infraestructura. - Sin perjuicio de lo anterior, este tipo de obras de infraestructura, en cuanto a su zonificación específica y

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
			normas urbanísticas aplicables, será abordada en el Anteproyecto del PRC
		Observación 3: Solicita que la "Zona de Equipamiento" se ajuste a la zona de equipamiento del proyecto de loteo aprobado "AUDP Padre Hurtado Oriente".	RECHAZA OBSERVACION N°18 / ACUERDO N°70/2025 - Preservar los límites de las zonas C2, B3 y B4 establecidas por la Alternativa de Estructuración C, junto con sus lineamientos normativos. - Esta opción permite mantener la propuesta de la Imagen Objetivo en el sector norte del área urbana, facilitando el acceso de las personas a equipamientos y servicios. - La precisión de las normas urbanísticas aplicables y los límites de las zonas, será materia del proceso de elaboración del anteproyecto del Plan.
		Observación 4: Solicita que el "Sistema de Áreas Verdes" se ajuste a las áreas verdes del proyecto de loteo aprobado "AUDP Padre Hurtado Oriente".	RECHAZA OBSERVACION N°19 / ACUERDO N°71/2025 - Preservar el emplazamiento del área verde propuesta por la Alternativa de Estructuración C, precisando sus límites y superficie, en función de las precisiones que se realicen al trazado de las vías proyectadas. - Esta opción permite mantener la propuesta de la Imagen Objetivo en el sector norte del área urbana, facilitando el acceso de las personas hacia potenciales áreas verdes relevantes (plazas o parques). - La precisión de las normas urbanísticas aplicables y los límites de las zonas de áreas verdes, será materia del proceso de elaboración del anteproyecto del Plan
		Observación 5: Solicita que las vías propuestas se ajusten a las vialidades proyectadas del proyecto de loteo aprobado "AUDP Padre Hurtado Oriente".	RECHAZA OBSERVACION N°20 / ACUERDO N°72/2025 - Preservar los trazados de las conectividades establecidas en la Alternativa de Estructuración C, precisando sus trazados en función de los ajustes de las zonas, durante el proceso de elaboración del Anteproyecto del PRC

07. Sector Barrio Industrial

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
11	Observaciones 16 y 17. Pedro Vial, Sociedad Inmobiliaria Sph Spa.	Observación 1. Zona Industrial Exclusiva en Barrio Industrial Consolidado Solicita ampliar el Zona Industrial Exclusiva (zona F1) inofensiva y molesta, integrado la zona de actividades productivas inofensiva (zona F2).	RECHAZA OBSERVACION N°21 / ACUERDO N°73/2025 - Mantener la propuesta de zonificación establecida por la Alternativa de Estructuración C en el sector del Barrio Industrial, precisando los límites de las zonas durante el proceso de elaboración del Anteproyecto del PRC. - Lo anterior, con el fin dar cumplimiento a la Imagen Objetivo, al no incorporar el consenso acordado en los procesos de participación, que busca mantener la zona industrial, pero generando áreas de transición con las zonas colindantes, especialmente con los sectores residenciales.
		Observación 2. Areas Verdes en Barrio Industrial Consolidado Solicita eliminar las áreas verdes propuestas en el sector por las alternativas.	RECHAZA OBSERVACION N°22 / ACUERDO N°74/2025 - Mantener la propuesta de zonificación establecida por la Alternativa de Estructuración C en el sector del Barrio Industrial, precisando los límites de las zonas durante el proceso de elaboración del Anteproyecto del PRC.
		Observación 3. Vialidades en Barrio Industrial Consolidado Solicita eliminar las prolongaciones de General O'Higgins y Santiago Bueras, dentro del área definida en la observación.	RECHAZA OBSERVACION N°23 / ACUERDO N°75/2025 - Mantener la propuesta de conectividad establecida por la Alternativa de Estructuración C en el sector del Barrio Industrial, preservando la continuidad de General O'Higgins. Esta medida busca aumentar las posibilidades de implementación de un nuevo corredor vial hacia el oriente del área urbana, con su potencial integración con la comuna de Maipú. Esto último, es un

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
			<p>requerimiento relevante establecido en la Imagen Objetivo, con el fin de mejorar la estructura de conectividad de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En relación a la solicitud de eliminación del tramo proyectado de Santiago Bueras, entre Rodolfo Jaramillo y General O'Higgins, es necesario aclarar que este no se encuentra incorporado dentro de la propuesta de conectividad de la Alternativa de Estructuración C, por lo que no es aplicable esta observación.

08. Zona A1 "Nuevo Centro Urbano Comunal"

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
12	Observaciones 18 y 19. Diego Alberto Veroiza Chivailao y Carolina Jiménez	Observación 1: Cuestiona la altura máxima de 21 metros (7 pisos), prevista en el nuevo centro urbano (zona A1), debido a la potencial saturación de las vías.	<p>RECHAZA OBSERVACIÓN N°24 / ACUERDO N°76/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La precisión de las normas urbanísticas, será materia del proceso de elaboración del anteproyecto del Plan.

09. Sector Camino Bajos de Santa Cruz

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
13	Observación 20. Ramiro Catalán Alvarado, Junta de Vecinos Las Casas de Padre Hurtado Poniente	Observación 1: Definición de una vía alternativa a Maipú.	<p>ACEPTA OBSERVACIÓN N°25 / ACUERDO N°77/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La solicitud de establecer nuevas conectividades entre la Av. Santa Herminia y la Av. San Ignacio, para conectar con San Juan del Castillo y Rodolfo Jaramillo, no es recomendable establecer nuevas declaratorias de utilidad pública, debido al nivel de consolidación urbana existente. - Sin perjuicio a lo anterior, la propuesta de la Alternativa de Estructuración C, establece dos nuevos corredores, los que dan una respuesta parcial a lo solicitado en la Observación. Estos corresponden a la Av. Del Ferrocarril y la caletera a la Ruta 78.
14	Observación 21. Rosana Toledo Fuentes	Observación 1: Definición de nuevos atravesos sobre la línea del ferrocarril.	<p>RECHAZA OBSERVACIÓN N°26 / ACUERDO N°78/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - El planteamiento de la observación sobre la habilitación o cierre de cruces ferroviarios, corresponde a una opinión válida sobre los problemas de integración urbana del sector. Sin embargo, no son posibles de ser abordados por parte de un plan regulador comunal, dado que escapan al ámbito de competencia de este tipo de instrumento de planificación, por tanto, se considera como una solicitud de gestión.
		Observación 2: Cuestionamiento a la altura máxima de edificación establecida en zonas orientadas al crecimiento urbano.	<p>RECHAZA OBSERVACIÓN N°27 / ACUERDO N°79/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La precisión de la definición de sus normas urbanísticas, será materia de la elaboración del Anteproyecto del Plan.
15	Observación 23. Cristian Javier Bustos Moya	Observación 1: Propuesta de acceso a la Ruta 78 a través del Camino de Bajos de Santa Cruz.	<p>RECHAZA OBSERVACIÓN N°28 / ACUERDO N°80/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - La iniciativa planteada en la observación puede mejorar la accesibilidad del sector poniente de la ciudad, potenciando el Camino Bajos de Santa Cruz. Sin embargo, este tipo de iniciativas, no son posibles de ser abordadas e implementadas por parte de un plan regulador comunal, dado que escapan al ámbito de competencia normativa. - Sumado a lo anterior, en la actualidad el sector del Camino Bajos de Santa Cruz se encuentra en el área rural de la comuna, fuera del área de planificación del PRC.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Acuerdos del Concejo Municipal y aplicación en la definición del PRC
16	Observaciones 24 y 25. Marilyn Millares y Jonathan.	Observación 1: Propuesta de acceso a la Ruta 78 a través del Camino de Bajos de Santa Cruz.	RECHAZA OBSERVACIÓN N°29 / ACUERDO N°81/2025 - La iniciativa planteada en la observación puede mejorar la accesibilidad del sector poniente de la ciudad, potenciando el Camino Bajos de Santa Cruz. Sin embargo, este tipo de iniciativas, no son posibles de ser abordadas e implementadas por parte de un plan regulador comunal, dado que escapan al ámbito de competencia normativa. - Sumado a lo anterior, en la actualidad el sector del Camino Bajos de Santa Cruz se encuentra en el área rural de la comuna, fuera del área de planificación del PRC.
		Observación 2: Eliminar la opción de edificios en el sector, o bien, incentivar una altura máxima de edificios de vivienda de hasta 3 pisos.	RECHAZA OBSERVACIÓN N°30 / ACUERDO N°82/2025 - La precisión de la definición de sus normas urbanísticas, será materia de la elaboración del Anteproyecto del Plan.
		Observación 3: Solicitud de medidas de mejoramiento en el Sector de Bajos de Santa Cruz.	RECHAZA OBSERVACIÓN N°31 / ACUERDO N°83/2025 - La observación se solicita la implementación de medidas o acciones, para mejorar la comuna en el sector de Bajos de Santa Cruz. Estas medidas apuntan a la habilitación de equipamientos (colegios, hospitales y universidades), áreas verdes, principalmente. - Sin embargo, las medidas solicitadas no forman parte del ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal, por lo que no pueden ser exigidas por este tipo de instrumento de planificación.

B. Resumen de observaciones que no representan cambios a la propuesta de la Imagen Objetivo.

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Análisis técnico
01	Observación 07. Jorge López, FOSFOQUIM S.A	- Expresa su apoyo al planteamiento de la Alternativa de Estructuración Urbana C (recomendada).	- El planteamiento realizado en la carta de observación, corresponde a una opinión positiva respecto a la Alternativa de Estructuración Urbana C. - Sin embargo, no se formulan comentarios u opiniones que se refieran al planteamiento de la Imagen Objetivo, sus alternativas o que sean aplicables por parte del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. - Por lo anterior, no corresponde a una observación que requiera el pronunciamiento del Concejo Municipal, respecto a su aceptación o rechazo.
02	Observación 12. Francisco Poblete Fano, WURTH Chile	- Felicita el trabajo desarrollado en la formulación de la Imagen Objetivo del PRC de Padre Hurtado. - Expresa su apoyo al planteamiento de la Alternativa de Estructuración Urbana C (recomendada).	- El planteamiento realizado en la carta de observación, corresponde a una opinión positiva sobre el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo del Plan y sobre el planteamiento de la Alternativa de Estructuración Urbana C. - Sin embargo, no se formulan comentarios u opiniones que se refieran al planteamiento de la Imagen Objetivo, sus alternativas o que sean aplicables por parte del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. - Por lo anterior, no corresponde a una observación que requiera el pronunciamiento del Concejo Municipal, respecto a su aceptación o rechazo.
03	Observación 13. Cristóbal Lobo, PASSAU S.A	- Manifiesta estar de acuerdo con el planteamiento Alternativa de Estructuración Urbana C (recomendada). - Plantea la necesidad de avanzar en el mejoramiento	- El planteamiento realizado en la carta de observación, corresponde a una opinión positiva respecto a la Alternativa de Estructuración Urbana C, junto con expresar su opiniones respecto a la necesidad de mejorar los accesos a la Ruta 78, sin precisar la forma de que estos debiera realizarse.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	N° de observación / Nombre	Observaciones	Análisis técnico
		de los accesos a la Autopista.	<ul style="list-style-type: none"> - Sin embargo, no se formulan comentarios u opiniones que se refieran al planteamiento de la Imagen Objetivo, sus alternativas o que sean aplicables por parte del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. - Por lo anterior, no corresponde a una observación que requiera el pronunciamiento del Concejo Municipal, respecto a su aceptación o rechazo.
04	Observación 22. Cristian Fuchslocher Pérez, WURTH Chile	<ul style="list-style-type: none"> - Felicita el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo. - Plantea su preferencia por la Alternativa de Estructuración Urbana C, que considera que es la mejor recoge el principio de sana convivencia entre sectores productivos, comerciales y residenciales. - Considera que debe mejorarse y aumentar los puntos de conexión con la autopista, tanto los accesos como las salidas. 	<ul style="list-style-type: none"> - El planteamiento realizado en la carta de observación, corresponde a una opinión positiva sobre el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo del Plan, sobre el planteamiento de la Alternativa de Estructuración Urbana C y expresar su opinión respecto a la necesidad de mejorar los puntos de acceso a la Ruta 78, sin precisar la forma de que estos debiera realizarse. - Sin embargo, no se formulan comentarios u opiniones que se refieran al planteamiento de la Imagen Objetivo, sus alternativas o que sean aplicables por parte del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. - Por lo anterior, no corresponde a una observación que requiera el pronunciamiento del Concejo Municipal, respecto a su aceptación o rechazo.


6.5 TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.

6.5.1 Acuerdos del Concejo Municipal sobre los términos para la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.

En la Sesión Extraordinaria N°02 del Concejo Municipal de Padre Hurtado, de fecha 08 de enero de 2025, se acordaron los términos para la elaboración del anteproyecto del Plan Regulador Comunal, conforme a lo establecido en artículo 28 octies de la LGUC y el artículo 2.1.5. de la OGUC.

El acuerdo quedó consignado oficialmente en el Memorándum N° 08/2025 de la Secretaría Municipal, con fecha 08 de enero de 2025, el que es reproducido en la FIGURA 6-10.

FIGURA 6-10: Memorandum N° 08/2025 de la Secretaría Municipal, Remite Acuerdos Sesión Extraordinaria N°02, sobre los términos para la elaboración del anteproyecto del PRC de Padre Hurtado. Fecha 08.01.2025.

	SECRETARÍA MUNICIPAL CONCEJO MUNICIPAL	MEMORANDUM N°	08/2025
---	---	---------------	---------

MAT.: Remite Acuerdos Sesión Extraordinaria N°02

DE : CRISTIAN VILCHES ESCOBAR
SECRETARIO MUNICIPAL

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

Padre Hurtado, 08 de enero del 2025

Estimado (a) Señor (a):

A través del presente remito a usted los acuerdos adoptados por el Honorable Concejo Municipal de Padre Hurtado en Sesión Extraordinaria N°02, de fecha 08 de enero de 2025. Con asistencia de los concejales; Paz González Zúñiga, Marcela Rojas Flores, Ignacio Arias Díaz, Francisco Garrido Sanhueza, Daniela Díaz Santibáñez. Presidenta, Sra. Paz González Zúñiga.


ACUERDOS DE LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 08 DE ENERO DEL 2025

30/2025.- En sala legalmente constituida y por Unanimidad de los concejales asistentes, se ***"Aprueban los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado."***

**TÉRMINOS EN QUE SE PROCEDERÁ A ELABORAR EL ANTEPROYECTO
DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
ENERO 2025**

El Concejo Municipal de Padre Hurtado, en sesión extraordinaria N°2 de fecha 08 de enero 2025, acuerda que el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado se elaborará bajo los siguientes términos:

- 1. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.**
 - 1.1. Definición del área urbana.**
 - El área de planificación corresponde al territorio urbano comunal. Esta área integra el límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) 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).
 - El trazado del polígono mencionado se precisará en el anteproyecto con la cartografía de detalle actualmente disponible.
- 2. LINEAMIENTOS SOBRE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y SISTEMA DE CONECTIVIDAD.**
 - 2.1. Principales orientaciones del sistema de conectividad.**
 - La estructura del sistema de circulaciones reconocerá las principales avenidas y calles existentes en la ciudad, además de incluir las vías intercomunales definidas por la planificación urbana metropolitana (PRMS), junto con las establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente.

 Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/EXFMTD-942>

- En las áreas consolidadas, el anteproyecto propondrá aperturas o ensanches, donde sea conveniente mejorar la conectividad o recomponer el tejido urbano.

2.2. Reconocimiento de vías existentes.

- El anteproyecto reconocerá las vías existentes incluidas en el PRC de Padre Hurtado vigente, y podrá actualizar su clasificación de acuerdo con lo establecido por los artículos 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC (vías colectoras, de servicio y locales, principalmente).
- Serán reconocidas en el interior del área urbana las vías troncales y expresas existentes definidas por el PRMS, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.10. bis, letra b, de la OGUC, correspondiente a la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla) y la Ruta 78 (ex Autopista del Sol).
- El anteproyecto podrá precisar los trazados y los anchos entre líneas oficiales de las vías existentes, según las condiciones topográficas y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.

2.3. Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente.

- El anteproyecto reconocerá las vías proyectadas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, pudiendo precisar y ajustar sus trazados y los anchos entre líneas oficiales, según las condiciones topográficas existentes y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.
- El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar las afectaciones de utilidad pública (ensanches o nuevas vías proyectadas) actualmente vigentes en el PRC de Padre Hurtado.

2.4. Incorporación de nuevas vías por el anteproyecto.

- El anteproyecto podrá establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a nuevas circulaciones (vías) en las áreas destinadas al crecimiento urbano, o bien, en sectores que presentan dificultades de conectividad, complementando la trama vial establecida por el PRC de Padre Hurtado vigente.
- El anteproyecto podrá establecer ensanches a las vías existentes o nuevos espacios públicos, con la finalidad de reservar el espacio público necesario para implementar proyectos del sistema de movilidad y áreas verdes.

3. LINEAMIENTOS SOBRE NUEVAS CENTRALIDADES Y CORREDORES VIALES.

3.1. Nuevo centro urbano comunal.

- 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. En esta zona se admitirán usos de suelo de equipamientos y servicios de escala comunal, junto con destinos residenciales (vivienda).
- La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.

3.2. Zonas asociadas con la Av. San Alberto Hurtado.

- En las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado, se buscará la conformación de zonas asociadas a usos mixtos de equipamientos y servicios de escala comunal, además de admitir usos residenciales (vivienda), favorecidos por la accesibilidad otorgada por el ex Camino a Melipilla, promoviendo la intensificación del uso y el desarrollo de nuevas construcciones.
- La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.

3.3. Zonas relacionadas con los corredores viales principales.

- El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de usos de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) y residenciales (viviendas), asociados a los bordes de los principales



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/EXFMTD-942>

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).

- La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.

3.4. Zonas relacionadas con los corredores viales secundarios.

- El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de uso de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) y residenciales (viviendas), en el resto de las vías más relevantes al interior del área urbana.
- La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.

3.5. Zonas vinculadas con la Ruta 78, orientadas al desarrollo de servicios empresariales.

- En el sector norte del área urbana dentro de los terrenos disponibles para el crecimiento urbano de la ciudad, que enfrentan a la Ruta 78, se destinarán a 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.
- La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, será determinadas por el anteproyecto.

4. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES.

4.1. Zonas residenciales existentes.

- En las áreas residenciales existentes, el anteproyecto procurará la conservación de su identidad como barrios residenciales.
- En estos sectores se buscará mantener los usos de suelo residenciales (vivienda) y usos complementarios de equipamientos, conformando barrios con una altura máxima entre 7 y 9 metros (entre 2 y 3 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de estas zonas y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

4.2. Zonas residenciales en áreas destinadas al crecimiento urbano.

- En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, en los sectores norte y sur poniente del área urbana, se establecerán zonas con usos preferentemente residenciales (vivienda), con usos complementarios de equipamientos.
- En estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad, las zonas preferentemente residenciales serán complementadas con las zonas mixtas asociadas a sus vías de acceso (lineamiento 3.4, anterior) y zonas de equipamientos exclusivos (lineamiento 6.2), con el fin de orientar la conformación de nuevos sub-centros.
- La delimitación de esta zona, en conjunto con la definición de sus normas urbanísticas, será establecido en el anteproyecto.

4.3. Zonas residenciales en áreas destinadas al crecimiento urbano en el sector de la Av. San Alberto Hurtado.

- 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.
- La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.

5. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS RESIDENCIALES, EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/EXFMTD-942>

5.1. Zonas en el sector Santa Rosa de Chena.

- En el sector de Santa Rosa de Chena se mantendrán los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, establecidos como zona de usos mixtos, con excepción de aquellas áreas residenciales existentes que conservaran sus características actuales, que quedaran definidas dentro del lineamiento 4.1, anterior.
- Esta zona de usos mixtos será orientada a equipamientos 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.
- El anteproyecto podrá ajustar la aplicación de las normas urbanísticas, junto con la delimitación de la zona de usos mixtos, respecto a otros sectores, especialmente los vinculados a los corredores viales y zonas preferentemente residenciales.

6. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.

6.1. Zonas de usos de equipamientos (existentes)

- En el anteproyecto se podrá reconocer los principales equipamientos existentes, estableciendo sobre ellos zonas con normas urbanísticas que permitan brindar continuidad a sus actuales actividades.
- La precisión de los límites de estas zonas, junto con la aplicación de sus normas urbanísticas, serán establecidas en el anteproyecto.

6.2. Zonas de equipamientos exclusivos.

- El anteproyecto podrá definir zonas de equipamientos exclusivos (sin viviendas), 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.
- Este tipo de zona, junto con lo anterior, buscará conformar un sistema de nuevos sub-centros de equipamientos y servicios, que contribuyan a disminuir los desplazamientos de las personas y hacer más equitativa la distribución espacial de ellos.
- La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, serán determinadas por el anteproyecto.

7. LINEAMIENTOS SOBRE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE INFRAESTRUCTURA.

7.1. Zona industrial exclusiva.

- La zona industrial exclusiva establecidas por el PRMS, mantendrá sus lineamientos normativos referidos a los usos de actividades productivas inofensivas y molestas, junto con usos de infraestructura, con un rango de altura máxima de edificación de hasta 18 metros.
- El anteproyecto podrá precisar la delimitación de esta zona, junto con ajustar sus normas urbanísticas, siempre y cuando, estas sean propias del ámbito de competencia del PRC y no contradigan las disposiciones del PRMS.

7.2. Zonas de actividades productivas inofensivas.

- En los terrenos contiguos a la zona industrial exclusiva (lineamiento 7.1, anterior), 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).
- La precisión de los límites de esta zona, junto con la aplicación de sus normas urbanísticas, serán establecidas en el anteproyecto.

7.3. Reconocimiento de las redes de infraestructura presentes en el área urbana.

- Las redes de infraestructura y sus obras e instalaciones relacionadas, de transporte (línea del ferrocarril), sanitaria y energética, serán reconocidas dentro del anteproyecto, como zonas no edificables con sus áreas de restricción, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/EXFMTD-942>

- El anteproyecto procurará establecer zonas de transición en las áreas aledañas a tales infraestructuras, cuando corresponda, con el fin de evitar impactos no deseados sobre el territorio, de acuerdo a las características funcionales y ambientales de cada una de ellas.

8. LINEAMIENTOS SOBRE LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES.

8.1. Áreas verdes existentes.

- Serán reconocidas las plazas y parques existentes, en su calidad de bienes nacionales de uso público, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC.
- En el anteproyecto serán precisados los límites de estas áreas, de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible.

8.2. Áreas verdes establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente.

- El anteproyecto mantendrá las zonas de áreas verdes establecidas por el PRC vigente, precisando su delimitación de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible.
- El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar o trasladar estas zonas de áreas verdes, procurando mantener sus superficies.

8.3. Definición de nuevas áreas verdes.

- El anteproyecto podrá establecer nuevas declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas y parques.
- Estas áreas verdes podrán conformar nuevas avenidas parque al interior de las fajas viales. donde sea factible, estableciendo anchos entre las líneas oficiales proyectadas que permitan albergar circulaciones peatonales, franjas arboladas, áreas verdes y ciclovías, en paralelo a la calzadas vehiculares.
- La distribución y delimitación de las nuevas zonas de parque o plazas, junto con la precisión de los trazados viales y el ancho entre líneas oficiales proyectados, serán realizadas en el anteproyecto, según las condiciones topográficas y la cartografía de detalle disponible.

8.4. Áreas de transición de zonas industriales.

- El anteproyecto propiciará en los bordes de las zonas industriales exclusivas y de actividades productivas inofensivas (lineamientos 7.1 y 7.2, anteriores), la conformación de franjas de áreas verdes, con respecto a las zonas residenciales, en las formas establecidas en los lineamientos 8.2 y 8.3 anteriores, cuando corresponda, con el fin de facilitar la conformación de áreas de transición entre usos de actividades productivas y residenciales. La definición de estas áreas se realizará de acuerdo a las condiciones topográficas y la cartografía de detalle disponible.

Sin otro particular.



Firmado por:
Cristian Jesús Vilches Escobar
Secretario Municipal
Fecha: 08-01-2025 16:51 CLT
Municipalidad de Padre Hurtado



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/EXFMTD-942>

6.5.2 Aplicación de los Términos para la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.

A continuación, se presenta un análisis de la aplicación de los términos aprobados por el Concejo Municipal, dentro de la formulación del Anteproyecto del PRC, cuya descripción es expuesta en el siguiente capítulo de la presente Memoria Explicativa.

TÉRMINO 1. SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
1.1. Definición del área urbana.	El área de planificación corresponde al territorio urbano comunal. Esta área integra el límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) 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).	El anteproyecto reconoce el área urbana comunal descrita en los términos.
	El trazado del polígono mencionado se precisará en el anteproyecto con la cartografía de detalle actualmente disponible.	El anteproyecto precisa el polígono del área urbana comunal.

TÉRMINO 2. LINEAMIENTOS SOBRE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y SISTEMA DE CONECTIVIDAD		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
2.1. Principales orientaciones del sistema de conectividad.	La estructura del sistema de circulaciones reconocerá las principales avenidas y calles existentes en la ciudad, además de incluir las vías intercomunales definidas por la planificación urbana metropolitana (PRMS), junto con las establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente.	El anteproyecto incorpora las principales vías existentes, junto con precisar el trazado y ancho de las líneas oficiales establecidas por el PRC vigente, junto con las definidas por el PRMS.
	En las áreas consolidadas, el anteproyecto propondrá aperturas o ensanches donde sea conveniente mejorar la conectividad o recomponer el tejido urbano.	
2.2. Reconocimiento de vías existentes.	El anteproyecto reconocerá las vías existentes incluidas en el PRC de Padre Hurtado vigente, y podrá actualizar su clasificación de acuerdo con lo establecido por los artículos 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC (vías colectoras, de servicio y locales, principalmente).	El anteproyecto incorpora las principales vías existentes reconocidas por el PRC vigente, precisando sus trazados y anchos entre líneas oficiales, junto con asignar sus categorías. El anteproyecto reconoce las vías establecidas por el PRMS, precisando su trazado, correspondientes a la Ruta 78 y la Av. San Alberto Hurtado, definidas como Expresa y Troncal, respectivamente, por parte del plan metropolitano.
	Serán reconocidas en el interior del área urbana las vías troncales y expresas existentes definidas por el PRMS, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.10. bis, letra b, de la OGUC, correspondiente a la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla) y la Ruta 78 (ex Autopista del Sol).	
	El anteproyecto podrá precisar los trazados y los anchos entre líneas oficiales de las vías existentes, según las condiciones topográficas y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.	
2.3. Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente.	El anteproyecto reconocerá las vías proyectadas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, pudiendo precisar y ajustar sus trazados y los anchos entre líneas oficiales, según las condiciones topográficas existentes y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.	El anteproyecto incorpora las principales vías proyectadas establecidas por el PRC vigente, precisando sus trazados y anchos entre líneas oficiales, junto con asignar sus categorías.
	El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar las afectaciones de utilidad pública (ensanches o nuevas vías proyectadas) actualmente vigentes en el PRC de Padre Hurtado.	
2.4. Incorporación de nuevas vías por el anteproyecto.	El anteproyecto podrá establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a nuevas circulaciones (vías) en las áreas destinadas al crecimiento urbano, o bien, en sectores que presentan dificultades de conectividad, complementando la trama vial establecida por el PRC de Padre Hurtado vigente.	El anteproyecto establece nuevas vías, con el fin de completar la estructura de conectividad dentro del área urbana, especialmente en las áreas destinadas para el crecimiento urbano.
	El anteproyecto podrá establecer ensanches a las vías existentes o nuevos espacios públicos, con la finalidad de	El anteproyecto establece nuevas vías, en cuyo interior se podrá

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 2. LINEAMIENTOS SOBRE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y SISTEMA DE CONECTIVIDAD		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
	reservar el espacio público necesario para implementar proyectos del sistema de movilidad y áreas verdes.	completar con nuevos espacios públicos y áreas verdes, además de las calzadas para uso vehicular y otros medios de transporte.

TÉRMINO 3. LINEAMIENTOS SOBRE NUEVAS CENTRALIDADES Y CORREDORES VIALES		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
3.1. Nuevo centro urbano comunal.	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. En esta zona se admitirán usos de suelo de equipamientos y servicios de escala comunal, junto con destinos residenciales (vivienda).	El anteproyecto establece una zona, que establece un nuevo centro urbano para la ciudad. Este centro de equipamientos y servicios, es definido de acuerdo a los términos aprobados por el concejo, definiendo sus normas urbanísticas y precisando el trazado de la zona.
	La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.	
3.2. Zonas asociadas con la Av. San Alberto Hurtado.	En las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado, se buscará la conformación de zonas asociadas a usos mixtos de equipamientos y servicios de escala comunal, además de admitir usos residenciales (vivienda), favorecidos por la accesibilidad otorgada por el ex Camino a Melipilla, promoviendo la intensificación del uso y el desarrollo de nuevas construcciones.	El anteproyecto establece a lo largo de la Av. San Alberto Hurtado, una zona de usos mixtos, en los términos establecidos por el concejo, definiendo sus normas urbanísticas y precisando su trazado de la zona.
	La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.	
3.3. Zonas relacionadas con los corredores viales principales.	El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de usos de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) y residenciales (viviendas), asociados 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).	El anteproyecto establece zonas de usos mixtos (residenciales y de equipamiento), en las áreas relacionadas con los principales corredores viales, precisando su delimitación y normas urbanísticas, conforme a los términos establecidos por el concejo.
	La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.	
3.4. Zonas relacionadas con los corredores viales secundarios.	El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de uso de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) y residenciales (viviendas), en el resto de las vías más relevantes al interior del área urbana.	El anteproyecto define una zona específica asociada a los corredores viales secundarios, precisando su delimitación y la aplicación de normas urbanísticas, conforme a los términos establecidos por el concejo.
	La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto.	
3.5. Zonas vinculadas con la Ruta 78, orientadas al desarrollo de servicios empresariales.	En el sector norte del área urbana dentro de los terrenos disponibles para el crecimiento urbano de la ciudad, que enfrentan a la Ruta 78, se destinarán 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 el anteproyecto se establece una zona orientada para el desarrollo de servicios empresariales, conforma los términos definidos por el concejo, precisando sus límites y normas urbanísticas.
	La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, será determinada por el anteproyecto.	

TÉRMINO 4. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
4.1. Zonas residenciales existentes.	En las áreas residenciales existentes, el anteproyecto procurará la conservación de su identidad como barrios residenciales.	El anteproyecto establece una zonificación específica, que reconoce las áreas relacionadas con los barrios residenciales existentes. Son precisados los límites de estas zonas,
	En estos sectores se buscará mantener los usos de suelo residenciales (vivienda) y usos complementarios de	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 4. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
	equipamientos, conformando barrios con una altura máxima entre 7 y 9 metros (entre 2 y 3 pisos). El anteproyecto precisará los límites de estas zonas y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.	junto la definición de sus normas urbanísticas, como es el caso de la altura máxima de edificación y otras normas asociadas, conforme a los términos establecidos por el concejo.
4.2. Zonas residenciales en áreas destinadas al crecimiento urbano.	En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, en los sectores norte y sur poniente del área urbana, se establecerán zonas con usos preferentemente residenciales (vivienda), con usos complementarios de equipamientos. En estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad, las zonas preferentemente residenciales serán complementadas con las zonas mixtas asociadas a su vías de acceso (lineamiento 3.4, anterior) y zonas de equipamientos exclusivos (lineamiento 6.2), con el fin de orientar la conformación de nuevos sub-centros. La delimitación de esta zona, en conjunto con la definición de sus normas urbanísticas, será establecido en el anteproyecto.	En el anteproyecto se establecen zonas diferenciadas en las áreas disponibles para el crecimiento urbano, en el sector norte del área urbana, al interior de la AUDP definida del PRMS, además del sector poniente y sur de la misma área. Son precisados los límites de estas zonas, junto con la aplicación de las normas urbanísticas, de acuerdo a los términos definidos por el concejo.
4.3. Zonas residenciales en áreas destinadas al crecimiento urbano en el sector de la Av. San Alberto Hurtado.	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. La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto	En el anteproyecto este tipo de zona es integrada a las zonas residenciales destinadas al crecimiento urbano, precisando su delimitación y la aplicación de las normas urbanísticas, según los términos establecidos por el concejo.

TÉRMINO 5. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS RESIDENCIALES, EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
5.1. Zonas en el sector Santa Rosa de Chena.	En el sector de Santa Rosa de Chena se mantendrán los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, establecidos como zona de usos mixtos, con excepción de aquellas áreas residenciales existentes que conservaran sus características actuales, que quedarán definidas dentro del lineamiento 4.1, anterior. Esta zona de usos mixtos será orientada a usos de 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. El anteproyecto podrá ajustar la aplicación de las normas urbanísticas, junto con la delimitación de la zona de usos mixtos, respecto a otros sectores, especialmente los vinculados a los corredores viales y zonas preferentemente residenciales.	En el anteproyecto son precisadas la definición de las zonas en el sector de Santa Rosa de Chena, junto con la definición de las normas urbanísticas aplicables, de acuerdo a los términos definidos por el concejo.

TÉRMINO 6. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
6.1. Zonas de usos de equipamientos (existentes).	En el anteproyecto se podrá reconocer los principales equipamientos existentes, estableciendo sobre ellos zonas con normas urbanísticas que permitan brindar continuidad a sus actuales actividades. Las precisión de los límites de estas zonas, junto con la aplicación de sus normas urbanísticas, serán establecidas en el anteproyecto.	En el anteproyecto son reconocidos los terrenos de los principales equipamientos existentes, dentro de un sistema de zonas de equipamientos exclusivos, agrupados de acuerdo a su escala comunal o local, o bien, reconociendo su actividad principal (por ejemplo, equipamiento deportivo) y su intensidad de ocupación de sus terreno, como es el caso de presencia de áreas verdes o parques privados en su interior. Lo anterior, junto a la definición

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 6. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
		de su delimitación y normas urbanísticas, en concordancia con los términos establecidos por el concejo.
6.2. Zonas de equipamientos exclusivos.	<p>El anteproyecto podrá definir zonas de equipamientos exclusivos (sin viviendas), 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.</p> <p>Este tipo de zona, junto con lo anterior, buscará conformar un sistema de nuevos sub-centros de equipamientos y servicios, que contribuyan a disminuir los desplazamientos de las personas y hacer más equitativa la distribución espacial de ellos.</p> <p>La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, serán determinadas por el anteproyecto.</p>	<p>En el anteproyecto es precisada la definición de un sistema de zonas de usos de equipamientos exclusivos, en cuanto a su delimitación, usos de suelo y otras normas, en concordancia con los términos establecidos por el concejo.</p> <p>Dentro de estas zonas son reconocidos equipamientos existentes, además de aquellos incorporados por el Plan. En esta última categorías se incluyen áreas de mayor superficie como equipamientos comunales, junto con proponer un sistema de zonas orientadas a conformar nuevos subcentros, en las áreas destinadas al crecimiento urbano.</p>

TÉRMINO 7. LINEAMIENTOS SOBRE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE INFRAESTRUCTURA.		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
7.1. Zona industrial exclusiva.	<p>La zona industrial exclusiva establecidas por el PRMS, mantendrá sus lineamientos normativos referidos a los usos de actividades productivas inofensivas y molestas, junto con usos de infraestructura, con un rango de altura máxima de edificación de hasta 18 metros.</p> <p>El anteproyecto podrá precisar la delimitación de esta zona, junto con ajustar sus normas urbanísticas, siempre y cuando, estas sean propias del ámbito de competencia del PRC y no contradigan las disposiciones del PRMS.</p>	<p>En el anteproyecto se establece una zona de actividades productivas, que admite este tipo de usos del tipo inofensivo y molesto, además de usos de equipamientos e infraestructura. En concordancia con estos usos, son precisadas las normas urbanísticas. Lo anterior, conforme a lo establecido para la zona industrial exclusiva definida por el PRMS y los términos definidos por el concejo.</p>
7.2. Zonas de actividades productivas inofensivas.	<p>En los terrenos contiguos a la zona industrial exclusiva (lineamiento 7.1, anterior), 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).</p> <p>La precisión de los límites de esta zona, junto con la aplicación de sus normas urbanísticas, serán establecidas en el anteproyecto.</p>	<p>En el anteproyecto se establece una zona de actividades productivas, que admite este tipo de usos del tipo inofensivo, además de usos de equipamientos e infraestructura. Lo anterior, conforme a lo establecido para la zona industrial exclusiva definida por el PRMS, cuando corresponda. Junto a lo anterior, las zonas y las normas previstas, son definidas de acuerdo a los términos establecidos por el concejo.</p>
7.3. Reconocimiento de las redes de infraestructura presentes en el área urbana..	<p>Las redes de infraestructura y sus obras e instalaciones relacionadas, de transporte (línea del ferrocarril), sanitaria y energética, serán reconocidas dentro del anteproyecto, como zonas no edificables con sus áreas de restricción, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC.</p> <p>El anteproyecto procurará establecer zonas de transición en las áreas aledañas a tales infraestructuras, cuando corresponda, con el fin de evitar impactos no deseados sobre el territorio, de acuerdo a las características funcionales y ambientales de cada una de ellas.</p>	<p>En el anteproyecto son reconocidos los terrenos con presencia de usos de infraestructura de transportes, energéticas y sanitarias, a través de zonas específicas orientadas para este tipo de usos de suelo. Lo anterior, conforme a los términos establecidos por el concejo.</p>

TÉRMINO 8. LINEAMIENTOS SOBRE LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES.		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
8.1. Áreas verdes existentes.	<p>Serán reconocidas las plazas y parques existentes, en su calidad de bienes nacionales de uso público, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC.</p>	<p>En el anteproyecto son reconocidas las plazas y parques existentes, a través, de la definición de una zona específica,</p>

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 8. LINEAMIENTOS SOBRE LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES.		
Punto	Término	Aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
	En el anteproyecto serán precisados los límites de estas áreas, de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible.	donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30. de la OGUC. lo anterior, en concordancia con los términos establecidos por el concejo.
8.2. Áreas verdes establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente.	El anteproyecto mantendrá las zonas de áreas verdes establecidas por el PRC vigente, precisando su delimitación de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible.	En el anteproyecto son reconocidas las zonas de usos de áreas verdes proyectadas por el PRC vigente, incluyéndose como parte de una zona destinada parque urbano, principalmente, junto con los términos establecidos por el concejo.
	El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar o trasladar estas zonas de áreas verdes, procurando mantener sus superficies.	
8.3. Definición de nuevas áreas verdes.	El anteproyecto podrá establecer nuevas declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas y parques.	En el anteproyecto se establecen nuevas zonas destinadas a plazas y parques, definidas como zonas específicas, conforme a los términos definidos por el concejo. Junto a lo anterior, se establecen este tipo de zonas. en forma contiguas a las nuevas vías proyectadas, en el interior de los sectores definidos para acoger el crecimiento urbano. También se definen zonas de usos de áreas verdes, sobre sectores asociados a los canales y tranques existentes. Además se reconocen los predios con presencia de parques privados.
	Estas áreas verdes podrán conformar nuevas avenidas parque al interior de las fajas viales. donde sea factible, estableciendo anchos entre las líneas oficiales proyectadas que permitan albergar circulaciones peatonales, franjas arboladas, áreas verdes y ciclovías, en paralelo a la calzadas vehiculares.	
	La distribución y delimitación de las nuevas zonas de parque o plazas, junto con la precisión de los trazados viales y el ancho entre líneas oficiales proyectados, serán realizadas en el anteproyecto, según las condiciones topográficas y la cartografía de detalle disponible.	
8.4. Areas de transición de zonas industriales..	El anteproyecto propiciará en los bordes de las zonas industriales exclusivas y de actividades productivas inofensivas (lineamientos 7.1 y 7.2, anteriores), la conformación de franjas de áreas verdes, con respecto a las zonas residenciales, en las formas establecidas en los lineamientos 8.2 y 8.3 anteriores, cuando corresponda, con el fin de facilitar la conformación de áreas de transición entre usos de actividades productivas y residenciales. La definición de estas áreas se realizará de acuerdo a las condiciones topográficas y la cartografía de detalle disponible.	En el anteproyecto se establecen nuevas zonas destinadas a plazas y parques, en los bordes de las zonas de actividades productivas, conforme a los términos acordados por el concejo.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

7 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS Y LINEAMIENTOS NORMATIVOS DEL PLAN

En el presente capítulo se exponen las principales propuestas del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, en cuanto a su zonificación, normas urbanísticas, áreas de restricción, áreas de protección y vialidad estructurante, de acuerdo a la legislación urbana vigente, contenida en la LGUC y su respectiva Ordenanza (OGUC).

7.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS NORMATIVOS DEL PLAN.

7.1.1 Justificación de aplicación de lineamientos normativos según el ámbito de competencia del instrumento.

La definición de la actualización del PRC de Padre Hurtado, en cuanto a sus lineamientos normativos, se inscribe en el ámbito de competencia de un instrumento de planificación comunal.

El ámbito propio del acto jurídico administrativo que define la acción del PRC, desde el punto de vista normativo, se encuentra señalado en los artículos 41° y 42° de la LGUC, los que establecen sus componentes. En tanto, los artículos 2.1.10. y 2.1.10. bis de la OGUC, establecen el ámbito de competencia normativo de este tipo de instrumento de planificación.

7.1.2 Condiciones específicas del territorio a planificar que definen los lineamientos normativos.

Las características y condiciones del territorio sujeto a planificación son resumidos dentro de los capítulos anteriores de la presente Memoria, específicamente en sus capítulos 2, 3 y 4, asociados con la definición de las directrices generales, contexto comunal, diagnóstico territorial y ambiental estratégico y tendencias analizadas, además de los resultados arrojados por los estudios técnicos del Plan.

La definición de los lineamientos normativos, que se exponen en el presente capítulo, nacen del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, el que fue expuesto en los capítulos 5 y 6 del presente documento.

7.1.3 Descripción general de las metodologías empleadas.

La metodología del proceso de formulación de la actualización del PRC de Padre Hurtado, se enmarca dentro del ámbito de competencia de este tipo de instrumentos de planificación, de acuerdo a lo mencionado en los dos puntos anteriores. Estas se realizaron sobre la base de tres líneas fundamentales.

- Proceso técnico, complementando el diagnóstico urbano-territorial, estudios técnicos, la formulación de la Imagen Objetivo del Plan y los términos para la elaboración del anteproyecto.
- Proceso de participación ciudadana, incluyendo talleres territoriales, reuniones con estamentos técnicos municipales y con servicios públicos, autoridades municipales, junto con el proceso de consulta y exposición pública del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo, conforme a lo establecido por el artículo 28 octies de la LGUC.
- Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), incorporado la variable ambiental dentro de la formulación del Plan.

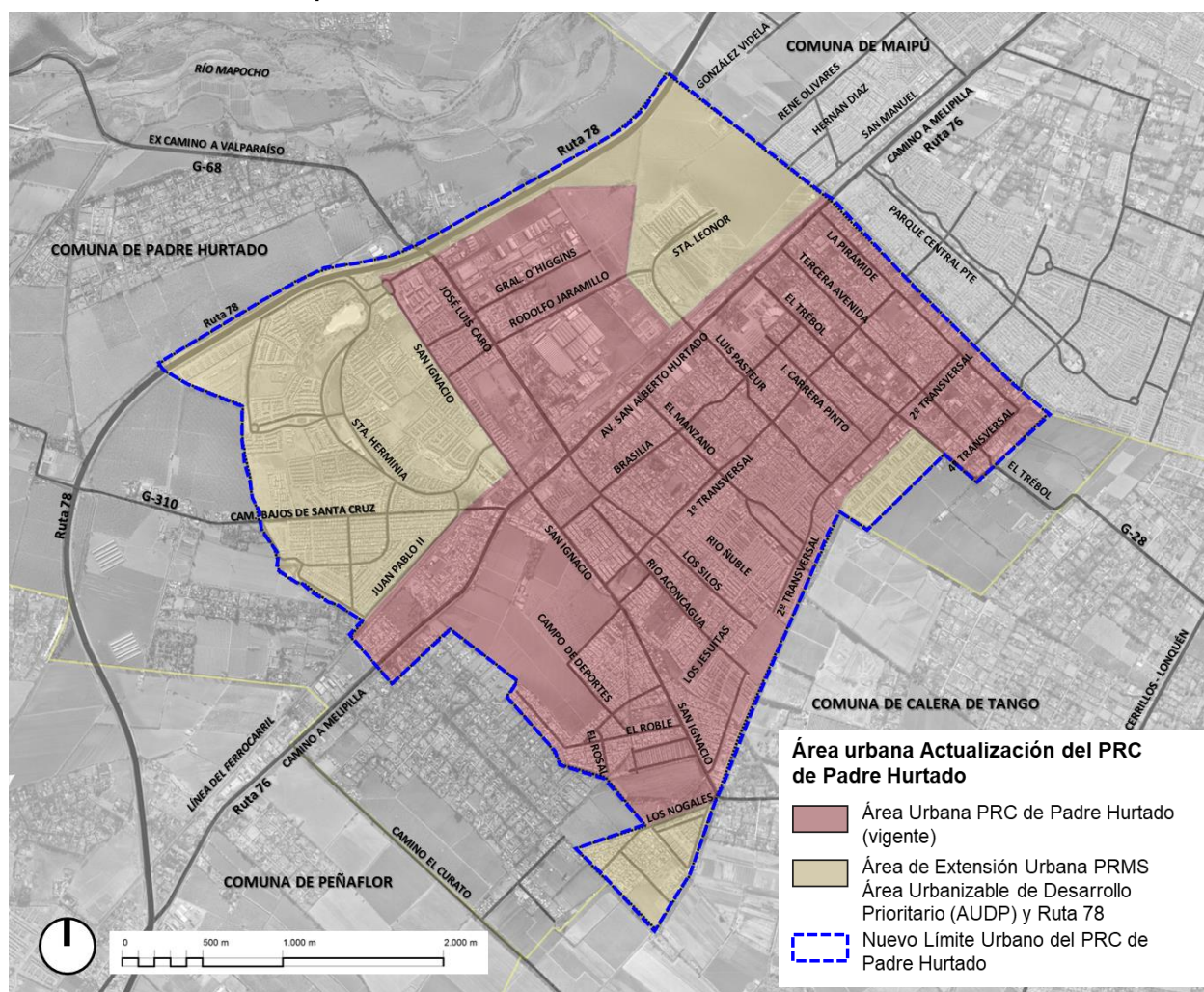
El proceso de formulación técnica, cuyo resultado es expuesto en el presente capítulo, integra los resultados del proceso de participación ciudadana y de evaluación ambiental estratégica. En este marco, el presente instrumento de planificación territorial persigue regular y orientar el desarrollo urbano de la comuna de Padre Hurtado, en concordancia con los lineamientos de planificación, desarrollados como parte de la Imagen Objetivo y los términos para la elaboración del Anteproyecto del PRC, expuestos en los capítulos 5 y 6 del presente documento.

7.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.

7.2.1 Propuesta de área urbana.

El área urbana comunal establecida por parte del presente Plan, reconoce el límite urbano definido por el PRC de Padre Hurtado de 2005 (vigente), junto con incluir las zonas de extensión urbana prevista por el PRMS en la comuna, desde el año 2006, correspondiente al Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP). La representación de esta área urbana y sus superficies son presentadas a continuación (ver FIGURA 7-1 y CUADRO 7-1):

FIGURA 7-1: Propuesta de área urbana de la actualización del PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia.

CUADRO 7-1: Superficie del área urbana de la actualización del PRC de Padre Hurtado.

Área	Sup Ha	%
Área Urbana PRC de Padre Hurtado vigente	878,4	67,2
Área de Extensión Urbana (AUDP) del PRMS y área de la Ruta 78	429,1	32,8
Área Urbana Actualización PRC de Padre Hurtado	1.307,5	100,0

Fuente: Elaboración propia.

El área urbana establecida por la presente Plan, comprende una superficie de 1.307,5 ha. De este total, 878,4 ha corresponden al área urbana determinada por parte del PRC de Padre Hurtado vigente, equivalente al 67,2%. En tanto, 429,1 ha se vinculan con el área de extensión urbana prevista por el PRMS para la ciudad de Padre Hurtado

(incluyendo los sectores destinados a la AUDP, que incorpora la superficie relacionada con la Ruta 78), que representa el 32,8% del total.

7.3 PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN.

A continuación, se realiza una descripción de la zonificación establecida por el PRC de Padre Hurtado al interior del área urbana reconocida por este Plan.

7.3.1 Descripción general de la zonificación.

En el interior del área urbana propuesta se establecen 22 categorías de zonas de desarrollo urbano (sin incluir subzonas), agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominante y su localización (zonas de centro urbano, zonas mixtas de corredores viales, zonas preferentemente residenciales, zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas, zonas de equipamiento exclusivo, zonas de actividades productivas y equipamiento y zonas de infraestructura), junto zonas de plazas y parques (incluyendo las plazas y parques, tanto existentes como propuestos, además de zonas de uso de áreas verdes), zonas no edificables (asociadas a redes de infraestructura) y áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. La propuesta de zonificación se resume en las siguientes tablas:

a) Zonas de desarrollo urbano.

Tipo de Zona	Zona
Zonas de centro urbano	- A1. Centro Urbano 1 (centro comunal) - A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente)
Zonas mixtas de corredores viales	- B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores) - B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales) - B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios) - B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A - B4. Zona Mixta de Corredor Vial 4 (servicios empresariales)
Zonas preferentemente residenciales	- C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales) - C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile) - C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente) - C2-A. Subzona Residencial 2-A - C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial) - C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)
Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas	- D1. Zona Mixta 1 (sector nororiente)
Zonas de equipamiento exclusivo	- EQ1. Zona de Equipamiento 1 (equipamiento comunal) - EQ1-A. Subzona de Equipamiento 1-A (equipamiento centro cívico) - EQ1-B. Subzona de Equipamiento 1-B (equipamiento nuevo subcentro) - EQ1-C. Subzona de Equipamiento 1-C (equipamiento nuevo subcentro Av. San Alberto Hurtado) - EQ2. Zona de Equipamiento 2 (equipamiento preferentemente deportivo) - EQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento local) - EQ4. Zona de Equipamiento 4 (equipamiento y parque privado) - EQ5. Zona de Equipamiento 5 (equipamiento Av. San Alberto Hurtado)
Zonas de Actividades Productivas y de Equipamiento	- F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta) - F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)
Zonas de Infraestructura	- ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria - ZIE. Zona Infraestructura Energética - ZIT1. Zona de Infraestructura de Transporte 1 (estación de ferrocarril) - ZIT2. Zona de Infraestructura de Transporte 2 (áreas asociadas a la línea del ferrocarril)

b) Parques y Plazas.

Tipo de Zona	Zona
Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes	- EP. Plazas y Parques

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipo de Zona	Zona
Terrenos destinados a Parques y Plazas	- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos - ZPARQ. Terrenos destinados a parque comunal
Zonas de área verdes	- ZAV1. Zona Uso Área Verde 1 - ZAV2. Zona Uso Área Verde 2 (parque privado)

c) Zonas no edificables.

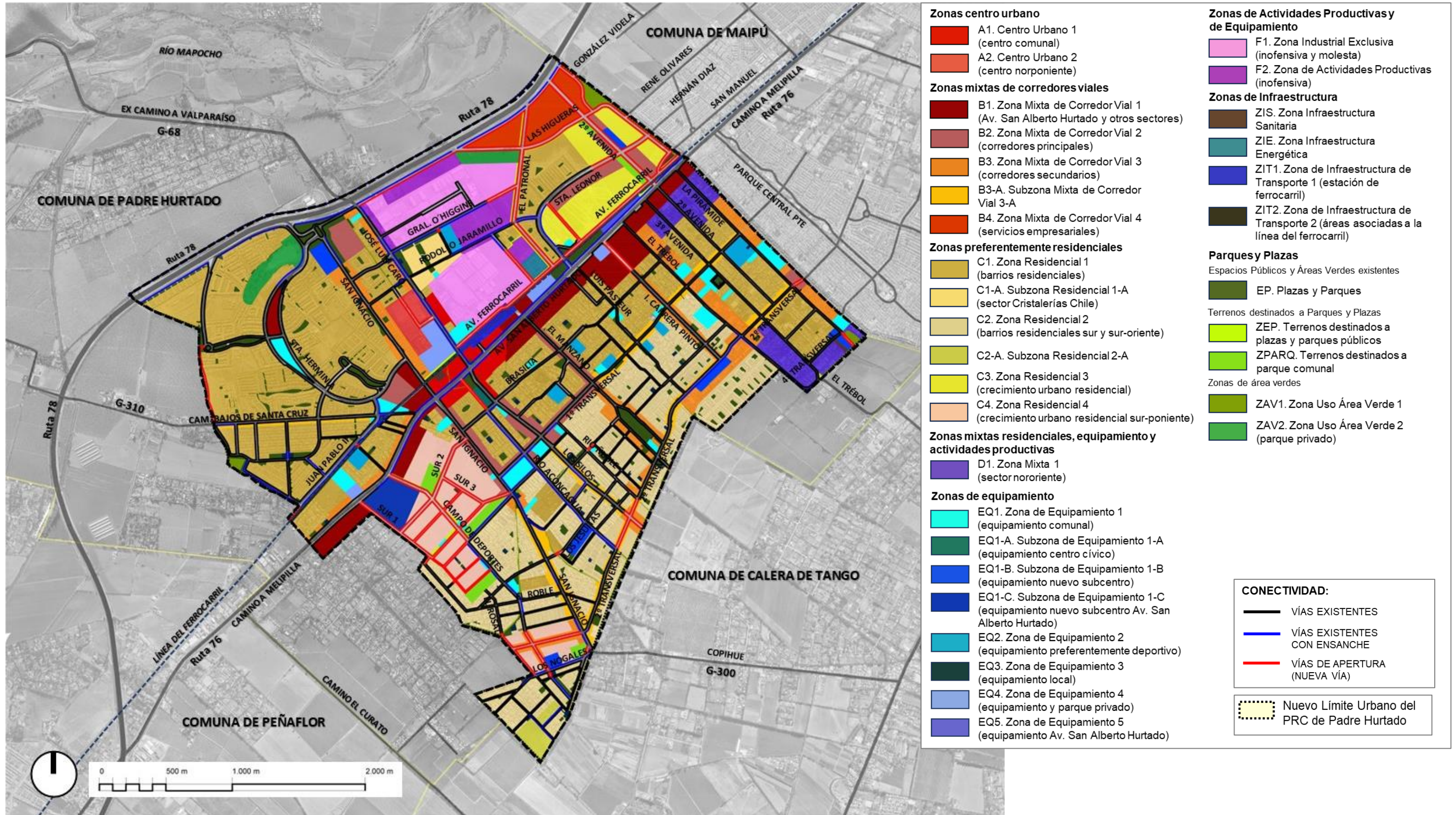
Zona
- ZNE1. Zona no edificable 1 (De fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles)
- ZNE2. Zona no edificable 2 (Sub-Estaciones y Líneas de Transmisión de Energía)

d) Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Área
ICH - Inmueble de Conservación Histórica

En la FIGURA 7-2 presenta la propuesta de zonificación en el área urbana de Padre Hurtado, cuyo detalle se encuentra representado en los planos PRC-PH-01 y PRC-PH-02, que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal:

FIGURA 7-2: Esquema general de zonificación PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

7.3.2 Descripción general de la zonificación en el área urbana en cuanto a superficies.

En el interior del área urbana establecida en Padre Hurtado las superficies de estas zonas de desarrollo urbano, parques y plazas, son presentadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 7-2: Resumen de superficies por zonas en el área urbana propuesta.

Tipo de Zona	Código	Denominación	Sup. (ha)	%
Zonas de centro urbano	A1	Centro Urbano 1 (centro comunal)	13,8	1,1
	A2	Centro Urbano 2 (centro norponiente)	8,4	0,6
		SUBTOTAL	22,2	1,7
Zonas mixtas de corredores viales	B1	Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)	47,1	3,6
	B2	Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)	35,4	2,7
	B3	Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)	59,4	4,5
	B3-A	Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A	24,5	1,9
	B4	Zona Mixta de Corredor Vial 4 (servicios empresariales)	19,3	1,5
		SUBTOTAL	185,7	14,2
Zonas mixtas preferentemente residenciales	C1	Zona Residencial 1 (barrios residenciales)	339,0	25,9
	C1-A	Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)	8,3	0,6
	C2	Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)	179,1	13,7
	C2-A	Subzona Residencial 2-A	5,8	0,4
	C3	Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)	32,7	2,5
	C4	Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)	47,7	3,6
		SUBTOTAL	612,5	46,8
Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas	D1	Zona Mixta 1 (sector nororiente)	24,8	1,9
		SUBTOTAL	24,8	1,9
Zonas de equipamiento exclusivo	EQ1	Zona de Equipamiento 1 (equipamiento comunal)	27,2	2,1
	EQ1-A	Subzona de Equipamiento 1-A (equipamiento centro cívico)	1,0	0,1
	EQ1-B	Subzona de Equipamiento 1-B (equipamiento nuevo subcentro)	9,8	0,8
	EQ1-C	Subzona de Equipamiento 1-C (equipamiento nuevo subcentro Av. San Alberto Hurtado)	9,3	0,7
	EQ2	Zona de Equipamiento 2 (equipamiento preferentemente deportivo)	10,6	0,8
	EQ3	Zona de Equipamiento 3 (equipamiento local)	4,3	0,3
	EQ4	Zona de Equipamiento 4 (equipamiento y parque privado)	9,7	0,7
	EQ5	Zona de Equipamiento 5 (equipamiento Av. San Alberto Hurtado)	1,5	0,11
		SUBTOTAL	73,4	5,6
Zonas de Actividades Productivas y de Equipamiento	F1	Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	60,9	4,7
	F2	Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	21,5	1,6
		SUBTOTAL	82,4	6,3
Zonas de Infraestructura	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria	1,8	0,1
	ZIE	Zona Infraestructura Energética	2,3	0,2
	ZIT1	Zona de Infraestructura de Transporte 1 (estación de ferrocarril)	3,9	0,3
	ZIT2	Zona de Infraestructura de Transporte 2 (áreas asociadas a la línea del ferrocarril)	5,8	0,4
			SUBTOTAL	13,8
Parques y Plazas	EP	Plazas y Parques	44,2	3,4
	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques públicos	6,1	0,5
	ZPARQ	Terrenos destinados a parque comunal	10,5	0,8
	ZAV1	Zona de Uso de Área Verde 1	11,0	0,8
	ZAV2	Zona de Uso de Área Verde 2 (parque privado)	12,8	1,0
			SUBTOTAL	84,6
Total de superficie por zonas			1.099,3	84,1
Superficie asociadas a circulaciones			208,2	15,9
Área Urbana Comunal			1.307,5	100,0

Fuente: Elaboración propia.

En el interior del área urbana propuesta (1.307,5 ha), **gran parte de su superficie se encuentran incluidas dentro de las zonas previstas por el Plan, con una superficie de 1.099,3 ha, equivalente al 84,1%**, mientras que las 208,2 ha restantes (15,9%), se encuentran asociadas a circulaciones (tanto vías existentes y como proyectadas).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Las **zonas que admiten usos residenciales, orientados al desarrollo de viviendas**, corresponden a las zonas de centro urbano (zonas A1 y A2), zonas mixtas de corredores viales (zonas B1, B2, B3 y B3-A, excluyendo a la zona B4 que no admite vivienda), zonas preferentemente residenciales (zonas C1, C1-A, C2, C2-A, C3 y C4) y las zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas (zona D1). En conjunto, ocupan una superficie de 825,9 ha, equivalente al 63,2% del área urbana (ver CUADRO 7-3 y FIGURA 7-3).

CUADRO 7-3: Resumen de superficies por zonas que admiten usos residenciales de vivienda, en el área urbana propuesta

Tipo de Zona	Código	Denominación	Sup. (ha)	%
Zonas de centro urbano	A1	Centro Urbano 1 (centro comunal)	13,8	1,1
	A2	Centro Urbano 2 (centro norponiente)	8,4	0,6
	SUBTOTAL		22,2	1,7
Zonas mixtas de corredores viales	B1	Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)	47,1	3,6
	B2	Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)	35,4	2,7
	B3	Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)	59,4	4,5
	B3-A	Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A	24,5	1,9
	SUBTOTAL		166,4	12,7
Zonas mixtas preferentemente residenciales	C1	Zona Residencial 1 (barrios residenciales)	339,0	25,9
	C1-A	Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)	8,3	0,6
	C2	Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)	179,1	13,7
	C2-A	Subzona Residencial 2-A	5,8	0,4
	C3	Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)	32,7	2,5
	C4	Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)	47,7	3,6
SUBTOTAL		612,5	46,8	
Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas	D1	Zona Mixta 1 (sector nororiente)	24,8	1,9
	SUBTOTAL		24,8	1,9
Total de superficie por zonas con usos residenciales (vivienda)			825,9	63,2
Área Urbana Comunal			1.307,5	100,0

Fuente: Elaboración propia.

En las zonas que admiten usos residenciales de vivienda, las mixtas preferentemente residenciales son las que abarcan una mayor superficie, con 612,5 ha (equivalente al 46,8%), seguidas por las zonas mixtas de corredores viales con 166,4 ha (12,7%), la zona D1 con 24,8 ha (1,9%) y por las zonas de centro urbano con 22,2 ha (1,7%).

En cuanto al crecimiento urbano futuro de Padre Hurtado, resulta relevante considerar que la propuesta de zonificación del Plan, establece que el **63,2% de su área urbana está orientada al desarrollo de usos residenciales del tipo vivienda** (ver CUADRO 7-3). De esta superficie, las zonas C3 y C4 se encuentran destinadas, principalmente, para acoger el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, ocupando los terrenos disponibles, que en conjunto comprenden una superficie de 80,4 ha, equivalente al 6,1% del área urbana, mientras que el resto de las zonas de este tipo reconocen, principalmente, sectores con presencia de este tipo de usos en la actualidad.

Por otro lado, **dentro del área urbana se establecen 273,4 ha destinadas a usos no residenciales** (donde se incluye la zona B4 que no admite vivienda, sino sólo hospedaje y equipamiento), que es equivalente al 20,9% del área urbana (ver CUADRO 7-4 y FIGURA 7-4).

CUADRO 7-4: Resumen de superficies por zonas que no admiten usos residenciales de vivienda, en el área urbana propuesta

Tipo de Zona	Código	Denominación	Sup. (ha)	%
Zonas mixtas de corredores viales	B4	Zona Mixta de Corredor Vial 4 (servicios empresariales)	19,3	1,5
		SUBTOTAL	19,3	1,5
Zonas de equipamiento exclusivo	EQ1	Zona de Equipamiento 1 (equipamiento comunal)	27,2	2,1
	EQ1-A	Subzona de Equipamiento 1-A (equipamiento centro cívico)	1,0	0,1
	EQ1-B	Subzona de Equipamiento 1-B (equipamiento nuevo subcentro)	9,8	0,8
	EQ1-C	Subzona de Equipamiento 1-C (equipamiento nuevo subcentro Av. San Alberto Hurtado)	9,3	0,7
	EQ2	Zona de Equipamiento 2 (equipamiento preferentemente deportivo)	10,6	0,8
	EQ3	Zona de Equipamiento 3 (equipamiento local)	4,3	0,3
	EQ4	Zona de Equipamiento 4 (equipamiento y parque privado)	9,7	0,7
	EQ5	Zona de Equipamiento 5 (equipamiento Av. San Alberto Hurtado)	1,5	0,1
		SUBTOTAL	73,4	5,6
Zonas de Actividades Productivas y de Equipamiento	F1	Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)	60,9	4,7
	F2	Zona de Actividades Productivas (inofensiva)	21,5	1,6
		SUBTOTAL	82,4	6,3
Zonas de Infraestructura	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria	1,8	0,1
	ZIE	Zona Infraestructura Energética	2,3	0,2
	ZIT1	Zona de Infraestructura de Transporte 1 (estación de ferrocarril)	3,9	0,3
	ZIT2	Zona de Infraestructura de Transporte 2 (áreas asociadas a la línea del ferrocarril)	5,8	0,4
		SUBTOTAL	13,8	1,1
Parques y Plazas	EP	Plazas y Parques	44,2	3,4
	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques públicos	6,1	0,5
	ZPARQ	Terrenos destinados a parque comunal	10,5	0,8
	ZAV1	Zona de Uso de Area Verde 1	11,0	0,8
	ZAV2	Zona de Uso de Area Verde 2 (parque privado)	12,8	1,0
		SUBTOTAL	84,6	6,5
Total de superficie por zonas que no admiten usos residenciales (vivienda)			273,4	20,9
Área Urbana Comunal			1.307,5	100,0

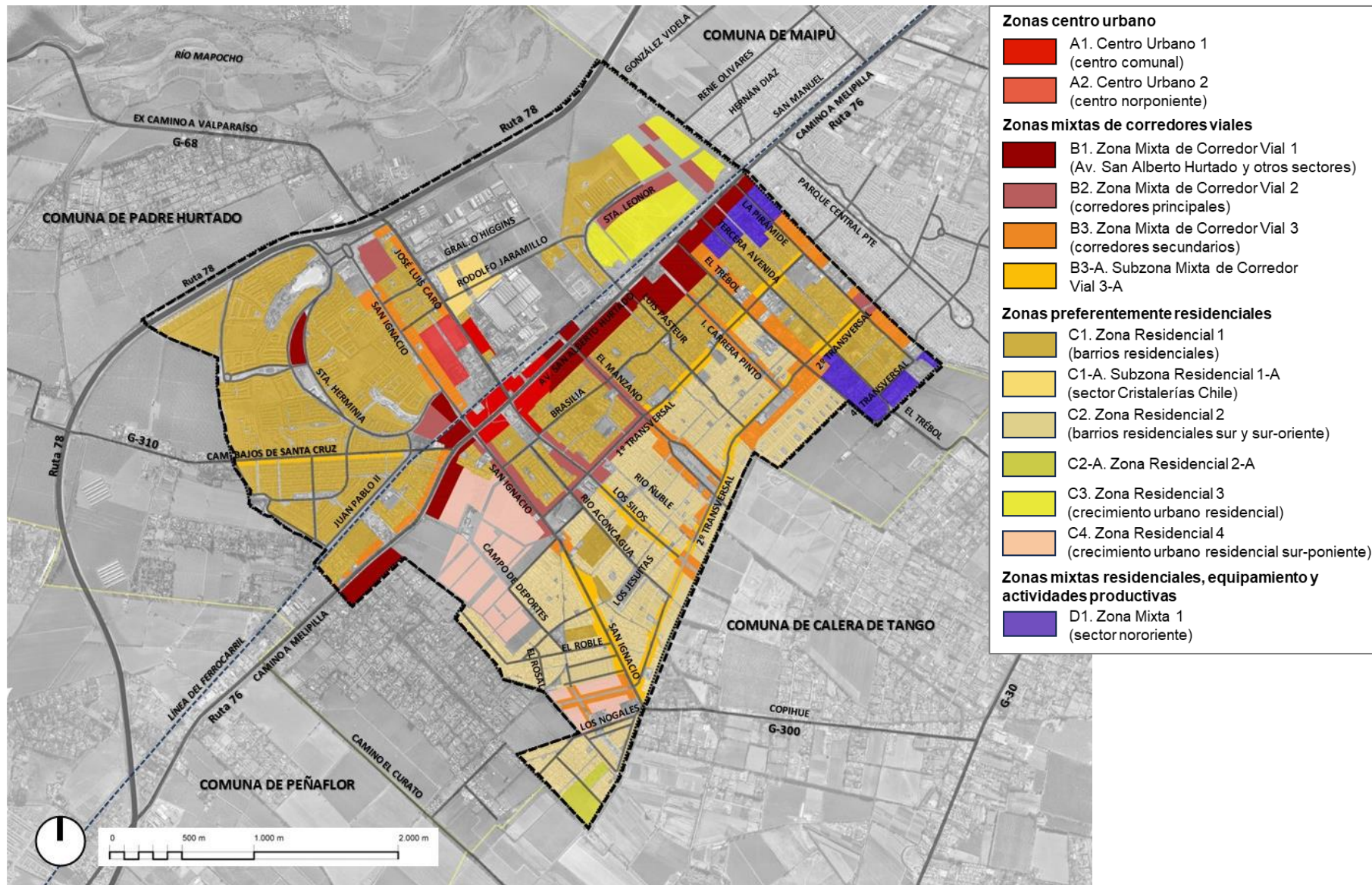
Fuente: Elaboración propia.

Las **zonas de equipamiento exclusivo** (zonas EQ1, EQ1-A, EQ1-B, EQ1-C, EQ2, EQ3, EQ4 y EQ5), comprenden una superficie de 73,4 ha, equivalente al 5,6% del área urbana (ver CUADRO 7-4).

Las **zonas de actividades productivas** (zonas F1 y F2) abarcan un área de 82,4 ha, que representa el 6,3% del área urbana (ver CUADRO 7-4). En tanto, las **zonas de infraestructura** (zonas ZIS, ZIE, ZIT1 y ZIT2) comprenden una superficie de 13,8 ha (equivalente al 1,1%).

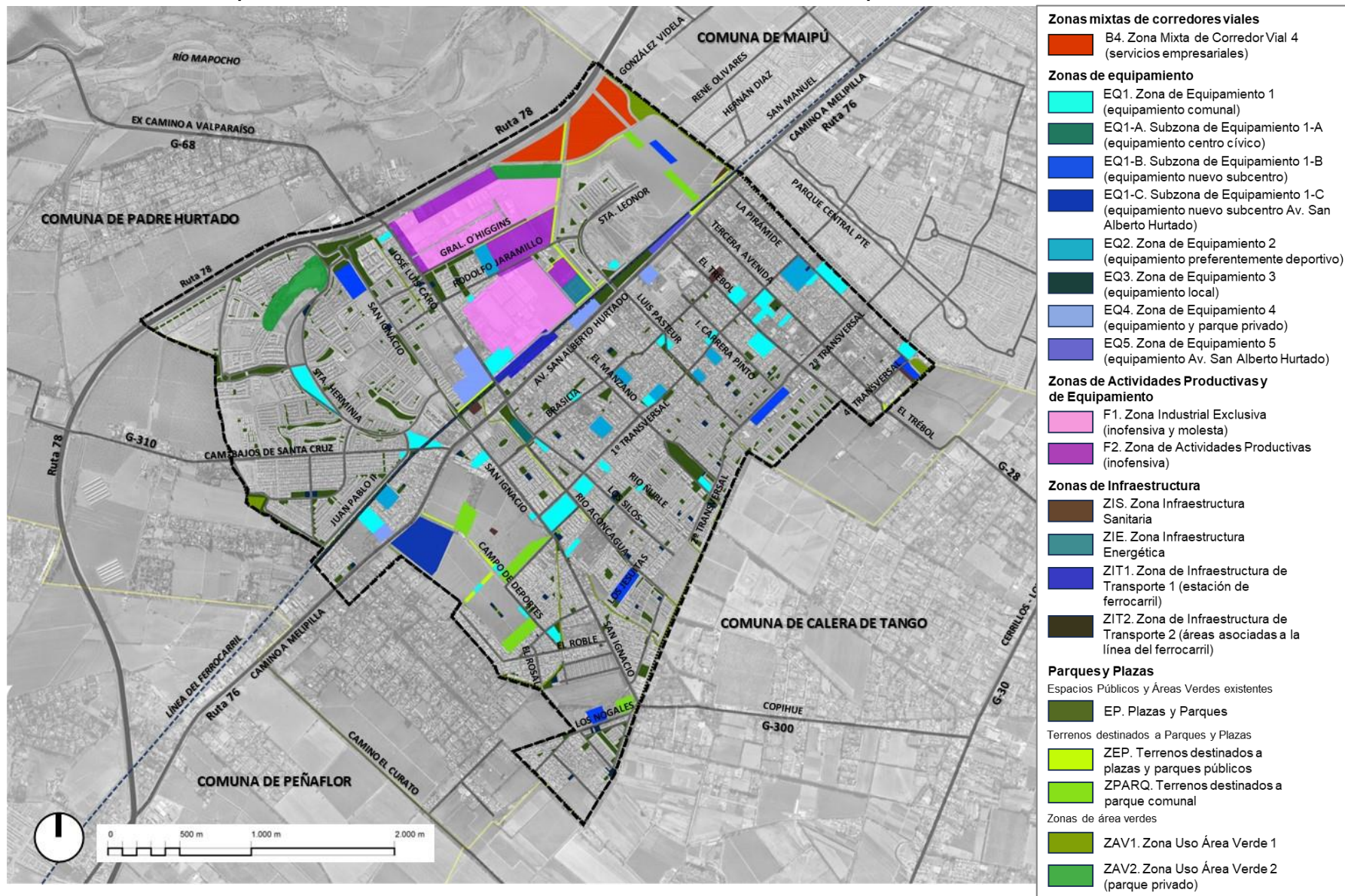
Las **zonas de plazas, parques y áreas verdes**, sumadas comprenden una superficie de 84,6 ha, equivalente a 6,5% del área urbana (ver CUADRO 7-4). Las zonas de plazas y parques existentes (zona EP) comprenden un área de 44,2 ha (3,4%), mientras que las zonas destinadas a plazas y parques (zona ZEP) presentan una superficie de 6,1 ha (0,5%). En tanto, los terrenos destinados a parque comunal (zona ZPARQ) presentan una superficie de 10,5 ha (0,8%). En el caso de las zonas de usos de área verde, la zona ZAV1 establecida en áreas asociadas a canales y tranques, presentan una superficie de 11 ha (0,8%), mientras que la zona ZAV2 asociada a los parques privados, posee una superficie de 12,8 ha (1%), alcanzando en conjunto 23,8 ha (1,8%).

FIGURA 7-3: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: identificación de zonas que admiten usos residenciales de vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 7-4: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: identificación de zonas que no admiten usos residenciales de vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

7.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS.

En relación al detalle de cada una de las zonas y sus normas establecidas por el presente Plan, junto con su propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y Planos que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal, junto a la presente Memoria. No obstante, la descripción general de cada uno de los tipos de zonas, además de sus lineamientos normativos, son presentados a continuación:

7.4.1 Zonas de desarrollo urbano.

7.4.1.1 Zonas de centro urbano.

Este tipo de zona persigue reconocer, o bien, conformar, uno o más centros urbanos al interior de una localidad o área urbana, según sea el caso. En el presente Plan, se establecen dos zonas de este tipo, con las siguientes características:

- A1. Centro Urbano 1 (centro comunal).

Esta zona persigue reconocer las manzanas emplazadas frente a la Av. San Alberto Hurtado, en ambos costados, en las áreas relacionadas con su intersección con las avenidas José Luis Caro y Los Silos, hasta la Av. San Ignacio por el sur poniente, además de los terrenos colindantes con la Estación Padre Hurtado. Junto a lo anterior, esta zona es definida en el costado nororiente de la Av. José Luis Caro, frente a los terrenos de la Empresa Cristalerías Chile (ver FIGURA 7-5).

Esta zona persigue propiciar la conformación de un nuevo centro urbano para la ciudad, de carácter cívico, comercial y de servicios, aprovechando sus buenas condiciones de accesibilidad. Lo anterior se verá potenciado con la nueva Estación Padre Hurtado, relacionada con la implementación del servicio de pasajeros del Tren Santiago Melipilla. Junto a lo anterior, busca integrar los equipamientos y plazas existentes (Plaza de Armas y Plaza Los Leones).

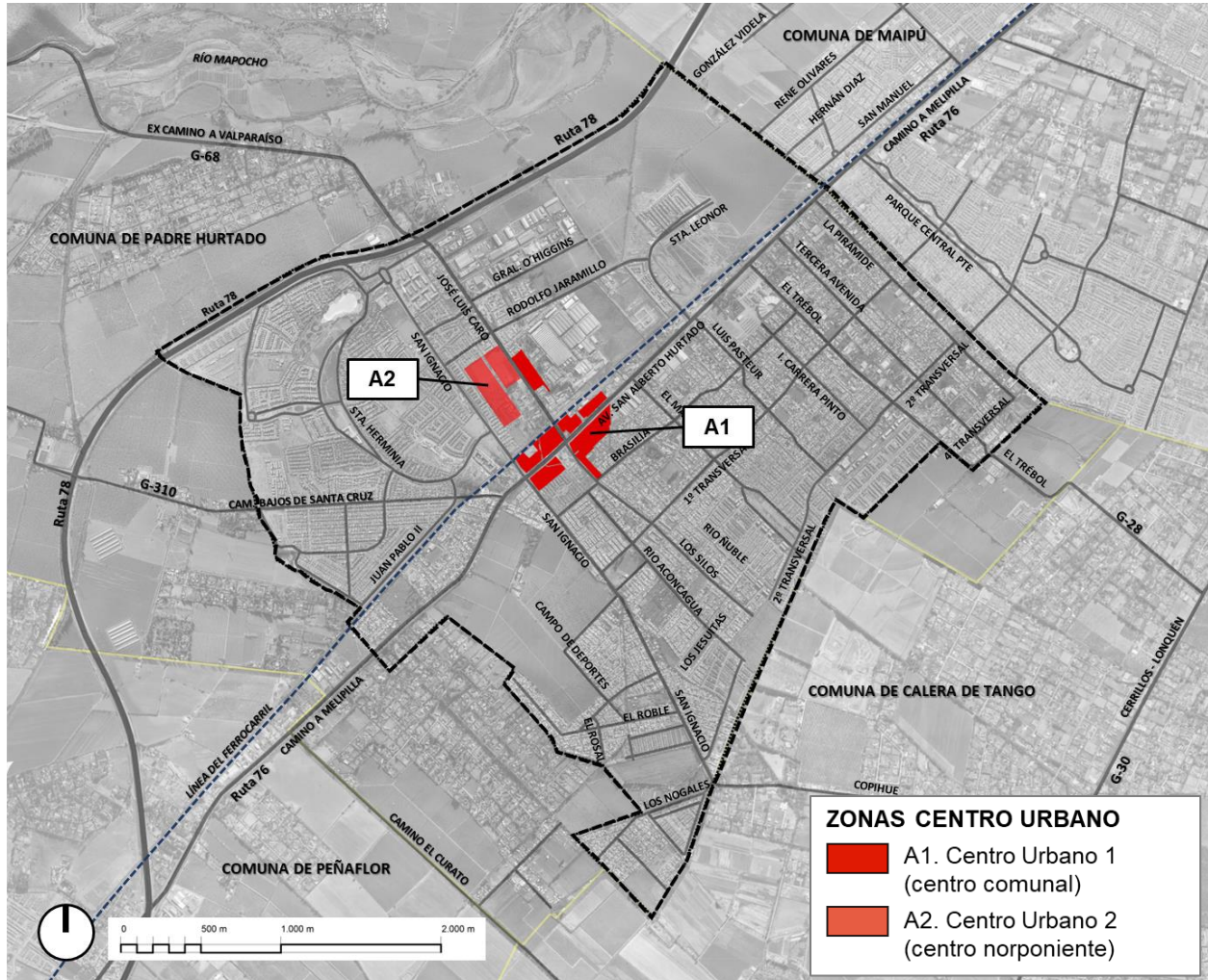
Los lineamientos normativos admiten usos de equipamientos (incluyendo del tipo comercial y de servicios, entre otros), junto con destinos residenciales (vivienda), manteniendo las principales condiciones normativas vigentes, establecidas por la zona A en este sector de la ciudad, por parte del PRC de Padre Hurtado de 2005, pero reduciendo su extensión.

En cuanto a las condiciones de edificación, se permite un límite de altura de hasta 18 metros (6 pisos), con un sistema de agrupamiento de tipo aislada, pareada y continua. En el caso de las edificaciones de tipo continuas, la altura máxima es de 7 metros (2 pisos), donde se podrán desarrollar edificaciones aisladas sobre las continuas, hasta completar la altura máxima de 18 metros. En relación a la subdivisión predial mínima admitida, se establece un tamaño de 500 m². Junto a lo anterior, se establece una densidad de 400 Hab/Ha (equivalente a 100 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.22 de la OGUC²⁰).

²⁰ Artículo 2.1.22 de la OGUC. "Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial."

FIGURA 7-5: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de centro urbano.



Fuente: Elaboración propia.

- A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente).

Este tipo de zonas está previsto en forma complementaria a la zona A1, es decir, al nuevo centro urbano, ocupando una parte de los terrenos emplazados al poniente de la Av. José Luis Caro, dentro del predio de la Casa de Ejercicios Espirituales Loyola, en su costado norte (ver FIGURA 7-5). Esta zona reconoce los sectores sin presencia de construcciones, claramente diferenciadas de las áreas relacionadas con la Casa de Ejercicios y de la Parroquia San Ignacio de Loyola, las que son definidas como parte de la zona de equipamiento exclusiva EQ4 y como inmuebles de conservación histórica, que son descritas más adelante en el presente capítulo.

En relación a los lineamientos normativos se mantienen los usos de suelo admitidos en la zona A1, residenciales y de equipamientos, pero con una mayor restricción respecto a la clase comercio. Con respecto a las normas de edificación, se establece una menor intensidad de ocupación, con una altura de hasta 15 metros (5 pisos), donde se admiten sólo edificaciones de tipo aisladas, sobre un predio mínimo de 1.500 m². Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 400 hab/ha (equivalente a 100 viviendas por hectárea), equivalente a la definida en la zona A1.

7.4.1.2 Zonas mixtas de corredores viales.

Las zonas mixtas corresponden, en términos generales, a las áreas establecidas por un PRC que buscan reconocer o proponer sectores que albergan una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se establecen condiciones que admitan el complemento de actividades en un territorio determinado, con usos predominantes de equipamientos (actividades comerciales, de servicios, y otros tipos), e igual o menor grado en cuanto a viviendas, además de usos de actividades productivas inofensivas y de infraestructura, en casos específicos.

En el presente Plan se establecen dos categorías de zonas mixtas, la primera relacionada con las áreas colindantes a los principales corredores viales, mientras que la segunda es definida en el sector de Santa Rosa de Chena donde, junto con usos residenciales y de equipamiento, se admiten actividades productivas inofensivas. A continuación se realiza la descripción del primer grupo, denominadas como “zonas mixtas de corredores viales”, mientras que la segunda es descrita más adelante en el presente capítulo.

En la presente categoría de zona, se establece una mixtura de usos de equipamientos y residenciales asociados a los corredores viales, los cuales se ven favorecidos por las condiciones de localización de estos terrenos, con respecto a otras áreas. En el Plan se definen las siguientes zonas mixtas (ver FIGURA 7-6):

- B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores).

Esta zona se establece en los terrenos que enfrentan a la Av. San Alberto Hurtado (Ruta 76), en forma complementaria a la zona de centro urbano (A1) y otras zonas mixtas de corredor, de menor intensidad ocupación de suelo (zonas B2, B3 y B3-A, principalmente) (ver FIGURA 7-6). Junto a lo anterior, este tipo de zona está prevista en una parte de la Av. San Ignacio (próxima al área de la línea del ferrocarril) y en una sección asociada a la Av. Santa Herminia.

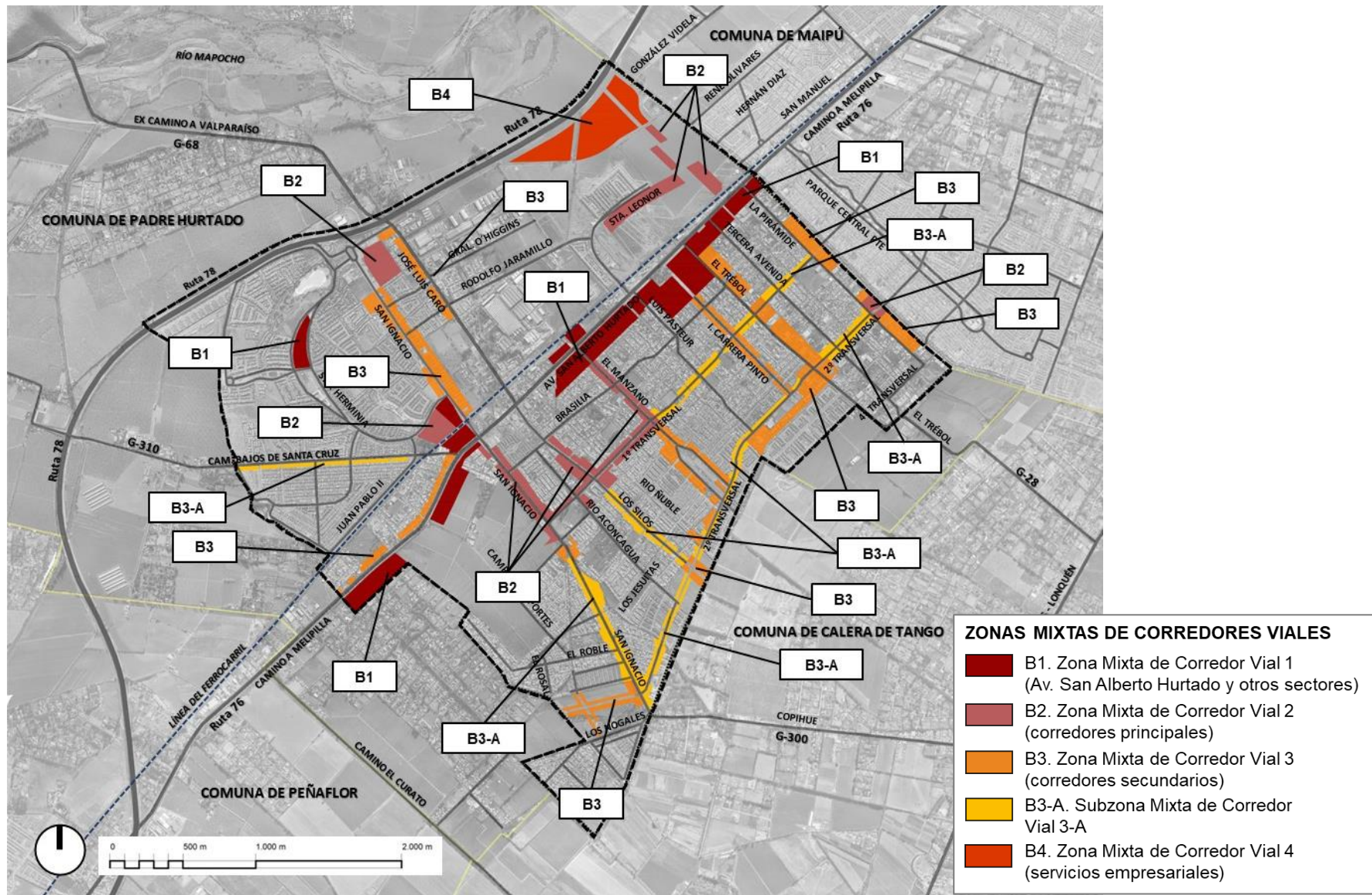
La definición de esta zona persigue establecer un nuevo frente urbano hacia la Av. San Alberto Hurtado, propiciando la renovación de los terrenos colindantes, revirtiendo las tendencias de deterioro y subutilización de los mismos, aprovechando sus condiciones de localización y accesibilidad. Además esta zona está prevista en terrenos que presentan estas condiciones frente a la Av. San Ignacio y la Av. Santa Herminia, pero su aplicación es definida en forma más puntual.

Las condiciones de usos de suelo y de edificación establecidas, buscan aumentar las posibilidades de transformación de las condiciones de las construcciones existentes, promoviendo la intensificación de ocupación, dando la posibilidad de implementar nuevos proyectos urbanos que permitan revertir las tendencias de deterioro frente a la Av. San Alberto Hurtado y otros sectores específicos, además de propiciar su consolidación, en aquellas áreas que no se encuentran desarrolladas o subutilizadas.

Las normas de usos de suelo admiten destinos de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) que se ven favorecidos por las condiciones de accesibilidad de la avenida, junto con usos residenciales. Al respecto, mantiene los principales lineamientos normativos de usos de suelo establecidos en la actual zona B1 del PRC de Padre Hurtado de 2005, frente a la avenida del mismo nombre.

En relación a las normas de edificación y subdivisión, se establece una superficie predial mínima de 1.000 m², donde es posible el desarrollo de construcciones de hasta 18 m (6 pisos), las que pueden optar por un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo. En el caso de este último, sólo pueden alcanzar una altura de 7 metros (2 pisos), sobre el que se pueden edificar construcciones aisladas, hasta completar la altura máxima de 18 metros. Establece una densidad bruta máxima de 540 hab/ha (equivalente a 135 viviendas por hectárea).

FIGURA 7-6: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas mixtas de corredores viales.



Fuente: Elaboración propia.

- **B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales).**

Esta zona mixta es definida en una parte de los principales corredores viales, a continuación de la zona B1 y sobre áreas específicas del área urbana. La localización de esta zona es la siguiente (ver FIGURA 7-6):

- El Manzano, entre la zona B1 (Av. San Alberto Hurtado) y la Av. Primera Transversal.
- Av. Los Silos, a continuación de la zona A1 (Brasilia), hasta la Av. Primera Transversal.
- Av. San Ignacio, a continuación de las zonas A1 y B2, hasta la Av. Primera Transversal. Junto con su prolongación hasta El Roble, en el costado sur poniente de la Av. San Ignacio.
- Av. Primera Transversal, desde la Av. San Ignacio hasta El Manzano.
- Costado sur de la Av. Santa Leonor, desde Norte 7 hasta la zona de Parque Comunal (ZPARQ) asociada a Segunda Avenida Norte.
- Costados nororiente y sur poniente de Segunda Avenida Norte, desde la Av. Ferrocarril hasta Las Higueras, en complemento de la subzona de equipamiento EQ1-B.
- Al sur de la Av. Santa Herminia, hasta el área de la línea del ferrocarril.
- Al sur oriente de la intersección de la Av. San Ignacio y Los Sauces.
- Segunda Transversal, desde La Pirámide hasta el límite urbano nororiente (comuna de Maipú).
- Av. Santa Herminia, al norte de su intersección con Las Compuertas.

Esta zona busca orientar el desarrollo de actividades y construcciones en las áreas aledañas a los corredores viales y sectores antes mencionados, dando la posibilidad de una mayor intensidad de ocupación, estableciendo una mezcla de usos de suelo, entre equipamientos (principalmente de comercio y servicios) y residenciales (vivienda). Junto a lo anterior, esta zona reconoce sectores que presentan, en la actualidad, una mayor intensidad de ocupación de suelo, emplazados frente a los principales corredores viales.

En relación a las normas de usos de suelo se establecen las mismas categorías de usos que las definidas en la zona B1, pero con una menor intensidad de ocupación. Es por esto, que las normas de edificación definen una altura máxima de 15 metros (5 pisos), con un predio mínimo de 500 m², pudiendo implementar construcciones de tipo aisladas, pareadas y continuas (esta última con un máximo de 7 metros y 2 pisos). Junto a lo anterior, se admite una densidad bruta máxima de 440 hab/ha (equivalente a 110 viviendas por hectárea).

- **B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios).**

La definición de esta zona persigue orientar el desarrollo de construcciones y actividades, en las áreas colindantes a los corredores viales secundarios, compatibles con las áreas residenciales existentes y aquellas orientadas al crecimiento urbano, próximas a dichos corredores. Es por esto, que se establece una menor intensidad de ocupación, con respecto a lo planteado en las zonas B1 y B2. Esta zona es prevista en los siguientes sectores (ver FIGURA 7-6):

- En secciones frente a la calle La Pirámide, en su costado nororiente.
- El Trébol, a continuación de la zona B1 hasta Segunda Transversal, aproximadamente, en su costado nororiente.
- Ignacio Carrera Pinto, a continuación de la zona B1 hasta Segunda Transversal.
- El Manzano, entre la Av. Primera Transversal y Segunda Transversal.
- En la intersección de la Av. Los Silos y Segunda Transversal.
- Av. San Ignacio, desde San Juan de Castillo hasta el área de la línea del ferrocarril, aproximadamente.
- Av. San Ignacio, al sur poniente de la intersección con Triunfo de Chile y El Roble.
- Av. San Ignacio, al sur de su intersección con El Abeto hasta Los Nogales, aproximadamente, en su costado poniente.
- Av. José Luis Caro, a continuación de la zona A2 hasta Los Sauces, en su costado sur poniente.
- Segunda Transversal, entre Luis Pasteur y El Trébol, aproximadamente, en complemento a la subzona B3-A.
- Segunda Transversal (proyectada), desde la Av. San Ignacio hasta Villa El Rosal, próximo al límite urbano.
- Av. San Alberto Hurtado, desde San Francisco de Borja hasta el límite urbano, en su costado norponiente.
- Río Bio Bio, al sur de El Abeto, hasta Los Nogales.

En esta zona se establecen los mismos lineamientos de usos de suelo que las zonas anteriores, pero con una mayor restricciones a las clases comerciales. En el caso de las normas de edificación, se admite una altura máxima

de 12 metros (4 pisos), con una subdivisión predial mínima de 300 m², donde se pueden desarrollar un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo (este último de hasta 7 metros y 2 pisos). Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 340 hab/ha (equivalente a 85 viviendas por hectárea).

o B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A

Este tipo de subzona es definida en las áreas colindantes a los corredores viales secundarios, como complemento a la zona B3, sobre sectores con presencia predominante de urbanizaciones residenciales existentes, pero estableciendo una menor intensidad de ocupación del suelo.

Esta subzona es definida en los siguientes sectores (ver FIGURA 7-6):

- Av. Primera Transversal, desde El Manzano (a continuación de la zona B2) hasta La Pirámide, en complemento de las zonas B3, EQ1, EQ3 y EP.
- Segunda Transversal, desde la Av. San Ignacio hasta La Pirámide, en complemento de las zonas B3, EQ1, EQ1-B, EQ3 y EP.
- Av. Los Silos, desde El Roble hasta el límite con la zona B3, al suroriente de la calle El Canelo, en complemento de las zonas EQ3 y EP.
- Av. San Ignacio, al sur de la calle El Roble (a continuación de la zona B3) hasta Segunda Transversal y Los Nogales (en el costado oriente de la Av. San Ignacio), aproximadamente.
- Camino Bajos de Santa Cruz, desde Juan Pablo II hasta Papa Juan XXIII, en su costado sur.

En relación a la aplicación de las normas urbanísticas, se establecen los mismos lineamientos de usos de suelo que la zona B3. Sin embargo, se establece una subdivisión predial mínima de 200 m², donde es posible el desarrollo de construcciones de hasta 9 metros (3 pisos), del tipo aisladas, pareadas y continuas. Junto a lo anterior, se define una densidad bruta máxima de 340 hab/ha (equivalente a 85 viviendas por hectárea).

- B4. Zona Mixta de Corredor Vial 4 (servicios empresariales).

Esta zona se encuentra orientada al desarrollo de usos de equipamientos de servicios y comercio, en las áreas que enfrentan la Ruta 78 en el sector norte del área urbana, con el fin de potenciar la creación de un área de desarrollo de servicios empresariales, favorecidas por la accesibilidad otorgada por la autopista (ver FIGURA 7-6). Esta zona es establecida al interior del área de extensión urbana prevista por el PRMS (AUDP), propiciando la conformación de un nuevo borde urbano hacia la Ruta 78.

En esta zona se admiten usos de equipamientos, junto con destinos residenciales de hospedaje (sin vivienda), además de usos de infraestructura (sanitaria y de transportes). Junto a lo anterior, con el fin de favorecer el proceso de desarrollo del frente urbano hacia la autopista, se establece una subdivisión predial mínima de 1.500 m², donde se pueden desarrollar edificaciones de tipo aislada, con una altura máxima de 45 metros (15 pisos).

7.4.1.3 Zonas preferentemente residenciales.

Este tipo de zonas se aplican en áreas consolidadas o en vías de consolidación (propuestas por el Plan), orientadas al desarrollo de usos residenciales principalmente, del tipo vivienda, combinados en menor grado con equipamientos (educación, salud, seguridad y comercial, entre otros). En el presente Plan se establecen las siguientes zonas preferentemente residenciales (ver FIGURA 7-7):

- C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales).

Este tipo de zona persigue reconocer los sectores residenciales consolidados, emplazados al norte del área urbana, junto con los situados inmediatamente al sur de la Av. San Alberto Hurtado hasta la Av. Primera Transversal, además de los emplazados al nororiente de El Trébol en Santa Rosa de Chena (ver FIGURA 7-7). También en esta zona, se incluyen aquellos terrenos que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, emplazados al interior de las áreas residenciales existentes, tanto al norte como en el sur de la Av. San Alberto Hurtado.

En esta zona se admiten usos equipamientos y residenciales, pero restringiendo aquellos equipamientos de clase comercial de mayor tamaño, que puedan no ser compatibles con las áreas residenciales colindantes. En cuanto a

las normas asociadas a las edificaciones, se permite una subdivisión predial mínima de 300 m², donde es posible el desarrollo de construcciones de tipo aisladas y pareadas, con una altura máxima de 9 metros (3 pisos). Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 180 hab/ha, orientada principalmente al desarrollo de viviendas unifamiliares, reconociendo los conjuntos residenciales existentes.

○ C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile).

Este tipo de subzona es aplicada en el sector de la Población Cristal Chile, al nororiente de la Av. José Luis Caro, entre General O'Higgins y Rodolfo Jaramillo, aproximadamente. En relación a la zona C1, se establecen mayores restricciones a los usos de equipamientos, con el fin de mantener su carácter residencial actual.

En el caso de las normas de edificación persigue mantener las condiciones existentes, estableciendo una superficie predial mínima de 240 m², reconociendo las construcciones existentes aisladas y pareadas. Junto a lo anterior, es definida una altura máxima de 7 metros (2 pisos), con una densidad bruta máxima de 120 hab/ha.

- C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente).

Este tipo de zona es definida al sur del área urbana, reconociendo sectores residenciales existentes, emplazadas al sur oriente de la Av. Primera Transversal hasta El Trébol, junto con los emplazados al sur poniente de la Av. San Ignacio y el sur de Los Nogales (ver FIGURA 7-7).

La definición de esta zona persigue reconocer los barrios existentes en el sector, junto a orientar la consolidación de los terrenos disponibles con una baja ocupación en esta misma área. Se admiten usos residenciales y de equipamientos, compatibles con los barrios residenciales existentes. En relación a las normas de edificación, se establece una superficie predial mínima de 200 m², donde se reconocen construcciones de tipo aisladas y pareadas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), junto con una densidad bruta máxima de 160 hab/ha.

○ C2-A. Subzona Residencial 2-A

Esta zona es definida como complemento de la zona C2, en el sector emplazado al sur de Los Nogales, específicamente al poniente de Las Aralias y frente a San Beneditino (ver FIGURA 7-7).

Se establecen los mismos lineamientos normativos que la zona C2, admitiendo usos residenciales y de equipamiento, pero permitiendo usos de infraestructura de transportes (terminales de buses) e infraestructura sanitaria (agua potable). Junto a lo anterior, se establecen disposiciones específicas para usos de infraestructura, diferenciadas de las definidas para los usos residenciales y de equipamientos, fijando una altura máxima de 7 metros (2 pisos), junto con otras disposiciones homologables a las definidas en la zona C2.

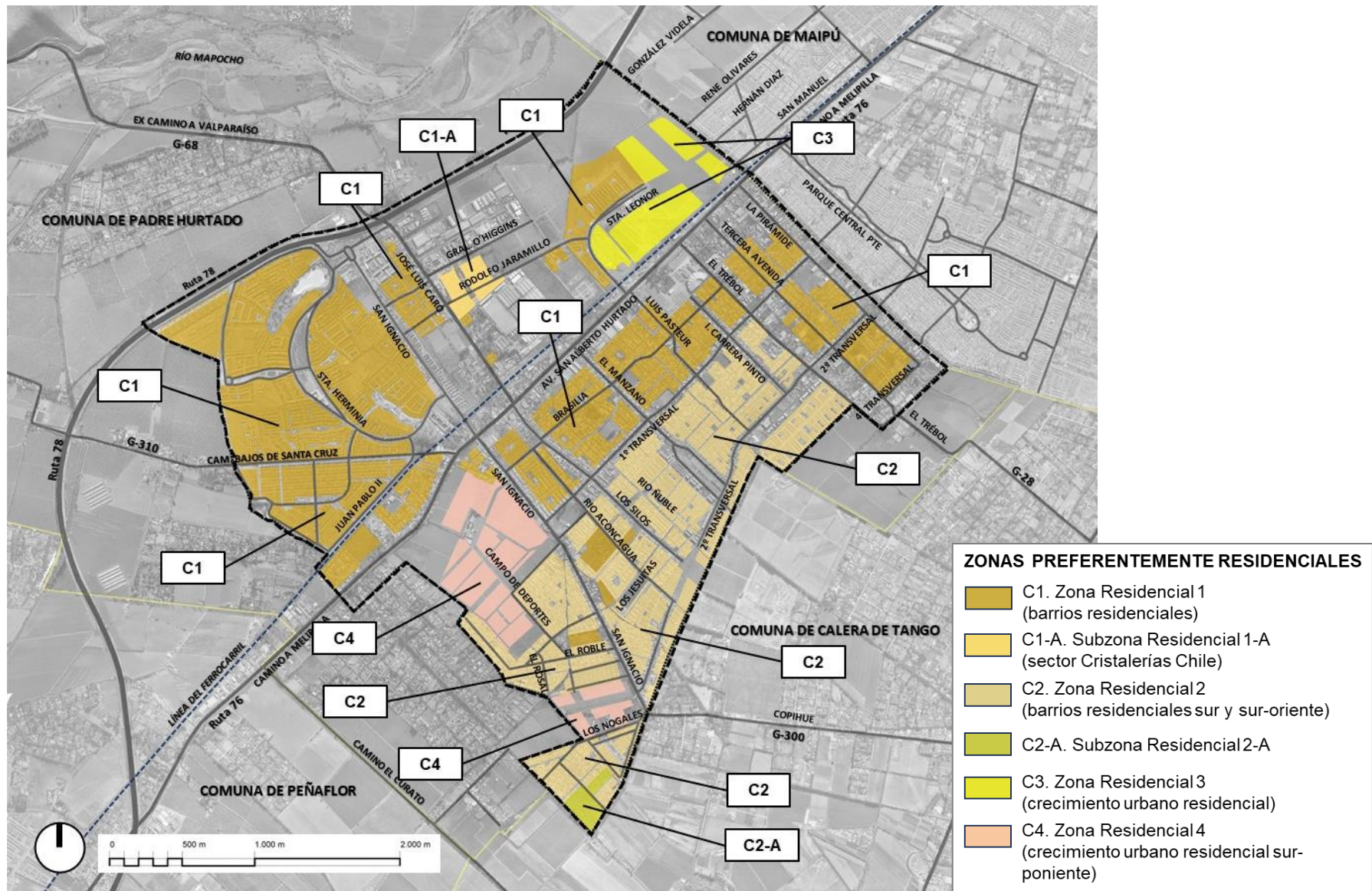
- C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial).

Esta zona persigue orientar el desarrollo de las nuevas áreas residenciales en los terrenos previstos para el crecimiento urbano, por parte del PRMS al interior de la AUDP, en el sector norte del área urbana, vinculada con el resto del área urbana por la proyección de la Av. Santa Leonor y las nuevas vías Las Higueras y la Av. Ferrocarril (ver FIGURA 7-7).

Esta zona residencial es definida en conjunto con zonas de equipamientos exclusivo de subcentros (EQ1-B) y zonas de parque comunal (ZPARQ), cuyas características son presentadas más adelante en el presente capítulo.

Se admiten en esta zona usos de suelo residenciales y de equipamientos complementarios, de las mismas características que la zona C1, pero admitiendo usos de infraestructura sanitaria de agua potable. En el caso de las normas de edificación, se admite una subdivisión predial mínima de 500 m², donde es posible el desarrollo de construcciones de tipo aislado y pareado para destinos residenciales, mientras que los equipamientos e infraestructura sólo pueden ser de tipo aislado. En relación a la altura máxima, esta es de 15 metros (5 pisos), con excepción de los usos de infraestructura que es de 7 metros (2 pisos). Se establece una densidad bruta máxima de 440 hab/ha (equivalente a 110 viviendas por hectárea), que se orienta principalmente al desarrollo de viviendas colectivas, no restringiendo el desarrollo de viviendas unifamiliares.

FIGURA 7-7: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas preferentemente residenciales.



Fuente: Elaboración propia.

- **C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente).**

La definición de esta zona persigue orientar el desarrollo de los terrenos que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al interior del límite urbano vigente, establecido por el PRC de Padre Hurtado en 2005. Estos sectores se emplazan al poniente y sur poniente del área urbana, al sur de la Av. San Alberto Hurtado y al poniente de la Av. San Ignacio (ver FIGURA 7-7).

Estos sectores son orientados al desarrollo de usos residenciales y equipamientos complementarios, junto con establecer zonas de equipamientos exclusivos (EQ1, EQ1-B, EQ1-C y EQ3) y destinados a plazas y parques (ZEP y ZPARQ), que son descritos más adelante en el presente documento. Además, es definido un sistema de conectividad que permite la integración de los nuevos sectores residenciales con las principales vías existentes (Av. San Alberto Hurtado, Av. San Ignacio, Campo de Deportes, Río Bio Bio y Los Nogales).

En relación a los usos de suelo se establecen disposiciones similares a las previstas en la zona C3, admitiendo usos residenciales, equipamiento complementarios y usos de infraestructura sanitaria de agua potable. En el caso de las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 500 m², donde se admite un sistema de agrupamiento aislado y pareado para destinos residenciales, mientras que para equipamientos e infraestructura es sólo aislado. En el caso de la altura máxima, esta es de 12 metros (4 pisos), que en el caso de los usos de infraestructura es de 7 m (2 pisos). Se establece una densidad bruta máxima igual a la zona C3, de 440 hab/ha (equivalente a 110 viviendas por hectárea), que se orienta principalmente al desarrollo de viviendas colectivas, no restringiendo el desarrollo de viviendas unifamiliares.

7.4.1.4 Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas.

Esta clase de zona persigue reconocer sectores que presentan en la actualidad usos de equipamientos y de actividades productivas, junto con destinos residenciales. Dentro de esta clase se establece la siguiente zona:

- **D1. Zona Mixta 1 (sector nororiente).**

Esta zona es definida en el sector nororiente del área urbana, en Santa Rosa de Chena, emplazado en (ver FIGURA 7-8):

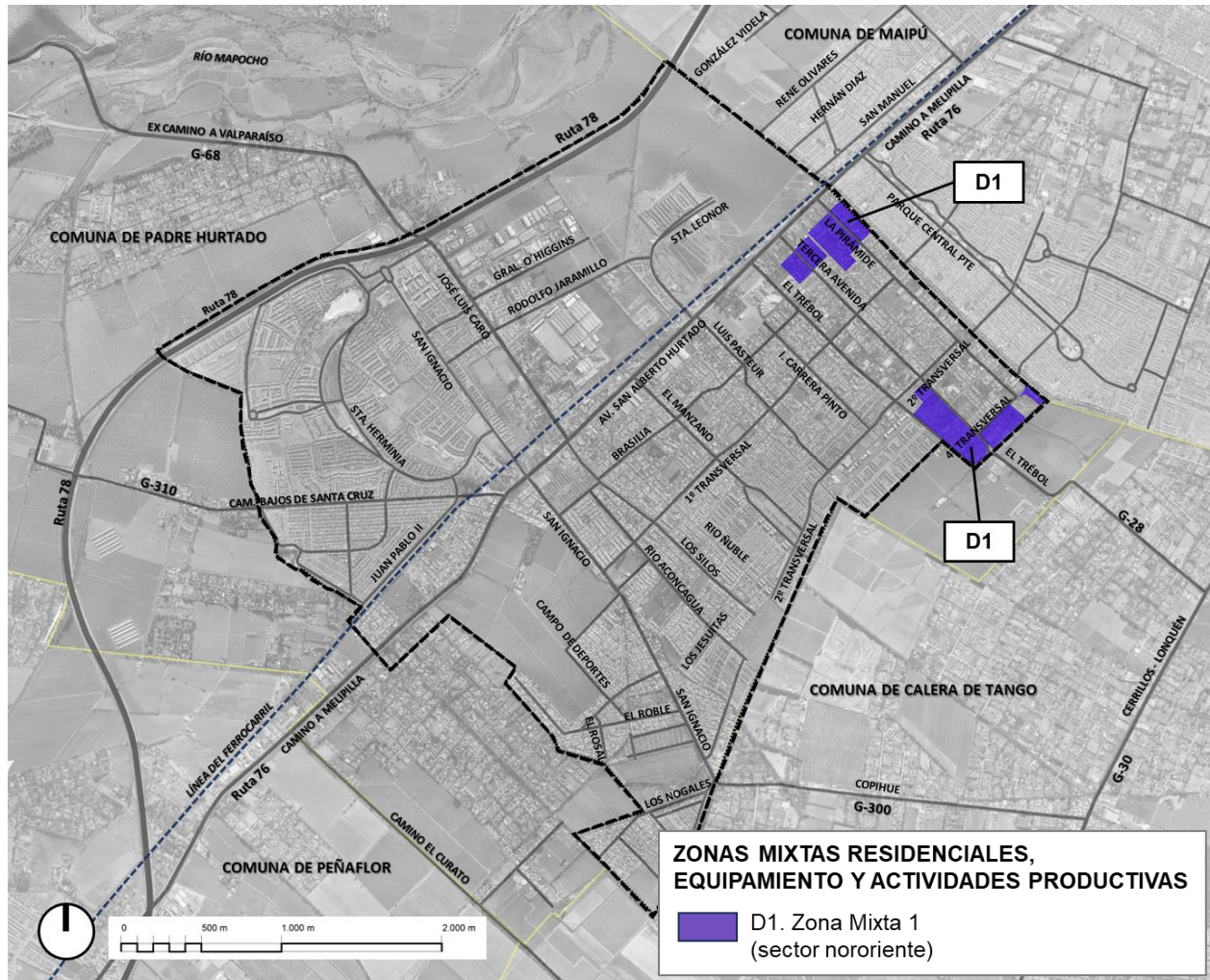
- Como continuación de la zona B1 hasta las zonas C1 y B3, entre la zona C3 (frente al El Trébol) y el límite urbano nororiente.
- Frente a las calles El Trébol y Cuarta Transversal, al sur oriente del área urbana.

En esta zona se admiten usos residenciales, equipamiento, actividades productivas inofensivas e infraestructura de transportes, reconociendo las condiciones existentes, manteniendo los principales lineamientos normativos de la zona D establecida en el sector por parte del PRC de Padre Hurtado de 2005, pero reduciendo su superficie de aplicación.

En el caso de las normas de edificación, se establece una aplicación diferenciada respecto a los usos de suelo admitidos en la zona, de la siguiente forma, junto con una subdivisión predial mínima de 500 m²:

- Uso residencial: edificaciones aisladas y pareadas, con una altura máxima de 9 metros (3 pisos), con una densidad bruta máxima de 340 hab/ha (equivalente a 85 viviendas por hectárea).
- Usos de equipamiento: edificaciones aisladas, con una altura máxima de 12 m (4 pisos), junto con mayor intensidad de ocupación con respecto al uso residencial.
- Uso de actividades productivas e infraestructura: edificaciones aisladas, con una altura de 12 m (4 pisos), pero con más restricciones respecto a los usos residenciales y equipamientos, con una menor intensidad de ocupación.

FIGURA 7-8: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas.



Fuente: Elaboración propia.

7.4.1.5 Zonas de equipamiento exclusivo.

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma exclusiva para usos de equipamientos, ya sea reconociendo terrenos con este tipo de usos existentes, o bien, estableciendo reservas de suelo para este tipo de destino. En el presente Plan se definen las siguientes zonas de equipamientos exclusivos (ver FIGURA 7-9):

- EQ1. Zona de Equipamiento 1 (equipamiento comunal).

Este tipo de zona reconoce los principales terrenos destinados a equipamientos dentro de las áreas consolidadas de Padre Hurtado, correspondientes a los tipos educacionales, de salud, deportivos y de servicios, entre otros, pero prohibiendo el desarrollo de la clase comercio. Además, este tipo de zona reconoce las nuevas áreas de equipamientos establecidos en las nuevas urbanizaciones proyectadas, que se encuentran en proceso de ejecución al momento de la formulación del presente Plan.

En esta zona se busca admitir usos de equipamientos de todas las clases, que permitan diversificar las posibilidades de utilización de estos terrenos, independientes de sus usos actuales o futuros, siempre y cuando, se preserve su orientación como zona de equipamiento. En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 500 m² y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima de 15 metros (hasta 5 pisos).

Como complemento de esta zona de equipamiento comunal, se definen las siguientes subzonas:

○ EQ1-A. Subzona de Equipamiento 1-A (equipamiento centro cívico).

Esta subzona reconoce el terreno donde se proyecta el Edificio Consistorial de la Municipalidad de Padre Hurtado, emplazado frente a la Av. Los Silos, al norte de Brasilia, contiguo a la Plaza de Armas (ver FIGURA 7-9). El objetivo de esta subzona es propiciar la consolidación de un nuevo centro cívico, complementario a la zona A1.

En esta zona se admiten usos de equipamientos, principalmente de las clases de servicios, culto y cultura, seguridad y social. En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 1.000 m², donde es posible la implementación de construcciones de una altura de 15 metros (5 pisos), del tipo aisladas, pareadas y continuas, además de edificación aisladas sobre esta última, hasta completar la altura máxima.

○ EQ1-B. Subzona de Equipamiento 1-B (equipamiento nuevo subcentro).

La definición de esta subzona persigue generar zonas exclusivas de equipamientos comunales, orientados a la conformación de un sistema de nuevos subcentros, complementarios al centro urbano (zona A1). Estas subzonas son definidas en las áreas orientadas al crecimiento urbano (dentro de las zonas residenciales C3 y C4), además de otros sectores al interior de las áreas consolidadas de la ciudad, que bordean el área urbana (ver FIGURA 7-9).

Los usos de suelo admiten usos de equipamientos de todas las clases, que a diferencia de las zonas anteriores (EQ1 y EQ1-A), permite la clase comercio, con el fin de potenciar el emplazamiento de los nuevos subcentros. En relación a las normas de edificación, es establecida una superficie predial mínima de 2.000 m², donde es posible implementar construcciones de hasta 15 metros (5 pisos), de tipo aisladas.

○ EQ1-C. Subzona de Equipamiento 1-C (equipamiento nuevo subcentro Av. San Alberto Hurtado).

Esta subzona es definida en la intersección de la Av. San Alberto Hurtada con Campo de Deportes, buscando propiciar la conformación de zona exclusiva de equipamiento en el sector orientado al crecimiento residencial de la ciudad, asociada a las zonas B1 y C4 (ver FIGURA 7-9). De esta forma, junto con la subzona EQ1-B, persigue conformar un sistema de nuevos subcentros, complementarios al centro urbano (zona A1).

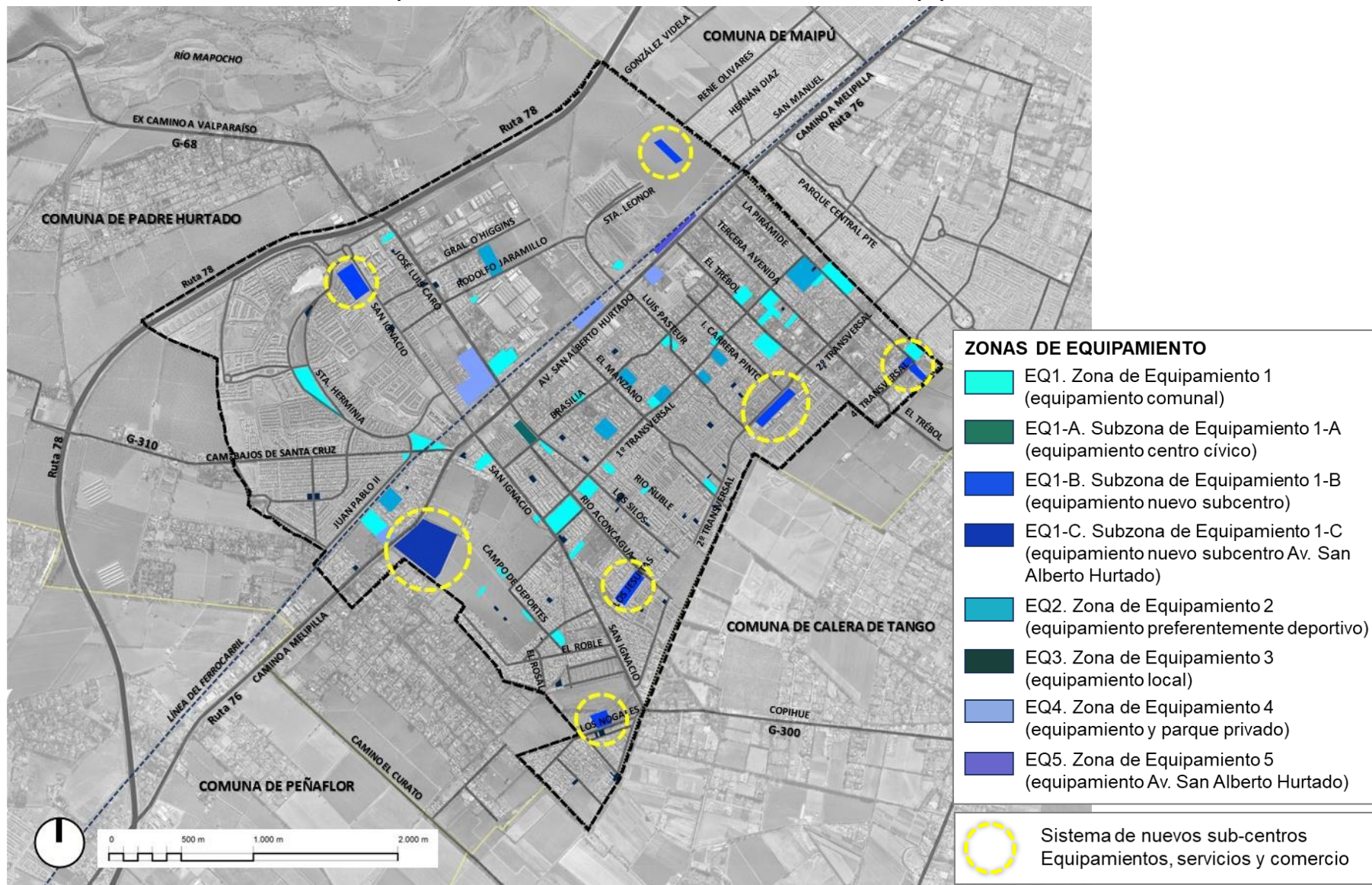
Los usos de suelo establecidos en esta zona admiten usos de equipamientos de todas las clases, de las mismas características de la zona EQ1-B. En cuanto a las normas de edificación, es establecida una superficie predial mínima de 2.000 m², donde es posible implementar construcciones de hasta 18 metros (6 pisos), de tipo aisladas.

- EQ2. Zona de Equipamiento 2 (equipamiento preferentemente deportivo).

Esta zona persigue reconocer los terrenos que presentan en la actualidad equipamientos de la clase deporte, donde se incluyen estadios (Estadio Santa Rosa de Chena, Estadio Julio Covarrubias, Estadio Los Jardines, entre otros) y grandes canchas de fútbol (ver FIGURA 7-9).

En esta zona se permite el desarrollo de distintos tipos de clases de equipamientos, además del deportivo, con el fin de diversificar sus posibilidades de desarrollo, pero manteniendo su orientación como zonas de equipamiento, al igual que lo planteado en la zona EQ1. La principal diferencia es que en esta zona se admiten usos de equipamiento comercial del tipo restaurante, además de una menor intensidad de ocupación de suelo, con una altura máxima de 15 metros (5 pisos), donde sólo se pueden desarrollar construcciones aisladas y pareadas, junto con una superficie predial mínima de 200 m².

FIGURA 7-9: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de equipamientos exclusivos.



Fuente: Elaboración propia.

- EQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento local).

Este tipo de zona reconoce los principales equipamientos emplazados al interior de los barrios y sectores residenciales, definiendo una menor intensidad de ocupación que las zonas de equipamientos anteriores, junto con mayores restricciones. Además, se incluyen las áreas que se encuentran destinadas a equipamientos en los proyectos de urbanización en desarrollo al momento de la formulación del presente Plan (ver FIGURA 7-9).

En esta zona se permite una subdivisión predial mínima de 200 m², donde se admite construcciones de hasta 7 metros (2 pisos), del tipo aisladas, pareadas y continuas.

- EQ4. Zona de Equipamiento 4 (equipamiento y parque privado).

Esta zona reconoce los terrenos que presentan áreas verdes privadas, asociadas a equipamientos existentes, como es el caso de la Casa de Ejercicios Espirituales Loyola, Parroquia San Ignacio de Loyola, Edificio Consistorial (y parque asociado) de la Municipalidad de Padre Hurtado y la Ex Casa Doctor Kaplan, además del terreno de la Ex Carbonera (ver FIGURA 7-9).

Los usos de equipamientos admitidos corresponden principalmente a culto y cultura, deporte, educación y servicios, además de admitir el uso residencial de hospedaje y hogares de acogida, excluyendo a vivienda.

Esta zona establece una menor ocupación de suelo que las zonas anteriores, con el fin de implementar usos de equipamientos, pero a la vez dejar suficiente espacio para mantener las áreas verdes existentes en su interior, o bien, implementar nuevas áreas de este tipo. Por lo anterior, se admite una superficie predial mínima de 1.500 m², donde se pueden desarrollar construcciones de hasta 12 metros (4 pisos) de tipo aislada, donde estas edificaciones sólo pueden ocupar hasta el 40% de la superficie del predio.

- EQ5. Zona de Equipamiento 5 (equipamiento Av. San Alberto Hurtado).

Esta zona persigue reconocer los equipamientos existentes, presentes en el costado norponiente de la Av. San Alberto Hurtado, a continuación del Parque La Carbonera, orientado principalmente a culto y cultura, comercio (locales comerciales menores), deporte y social (ver FIGURA 7-9). Por anterior, se establece una baja ocupación, admitiendo construcciones de tipo aisladas, de hasta 4 metros de altura, que no pueden superar el 40% de la superficie del predio.

7.4.1.6 Zonas de Actividades Productivas y de Equipamiento.

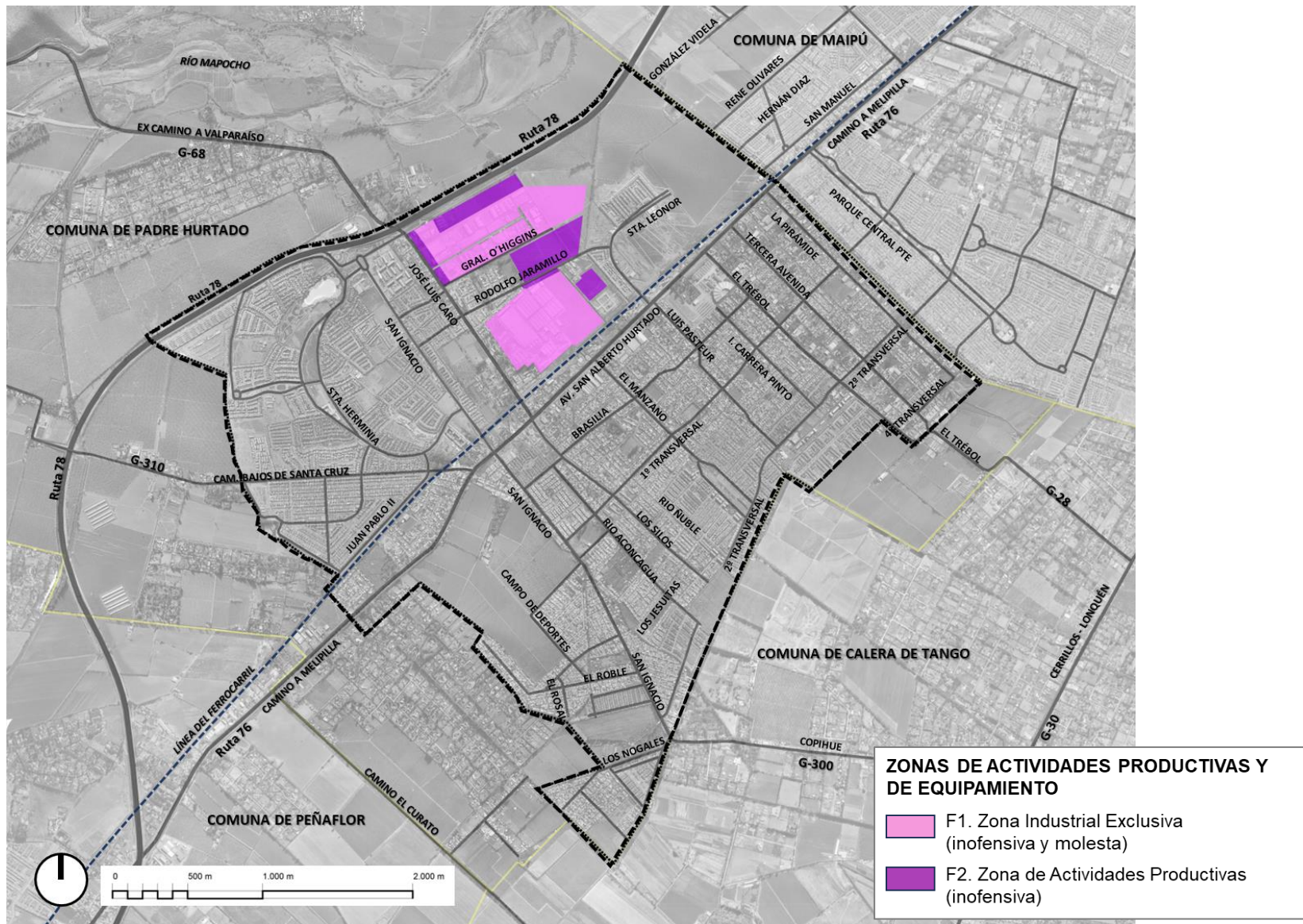
En esta categoría son incluidas las zonas orientadas principalmente al desarrollo de actividades productivas, dentro del área urbana, las que se describen a continuación (ver FIGURA 7-10):

- F1. Zona Industrial Exclusiva (inofensiva y molesta)

En concordancia con el ámbito de acción normativo del PRC, es reconocida la Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS al interior del área urbana de Padre Hurtado, emplazada al norte de la línea del ferrocarril (Av. Ferrocarril) y al nororiente de la Av. José Luis Caro (ver FIGURA 7-10).

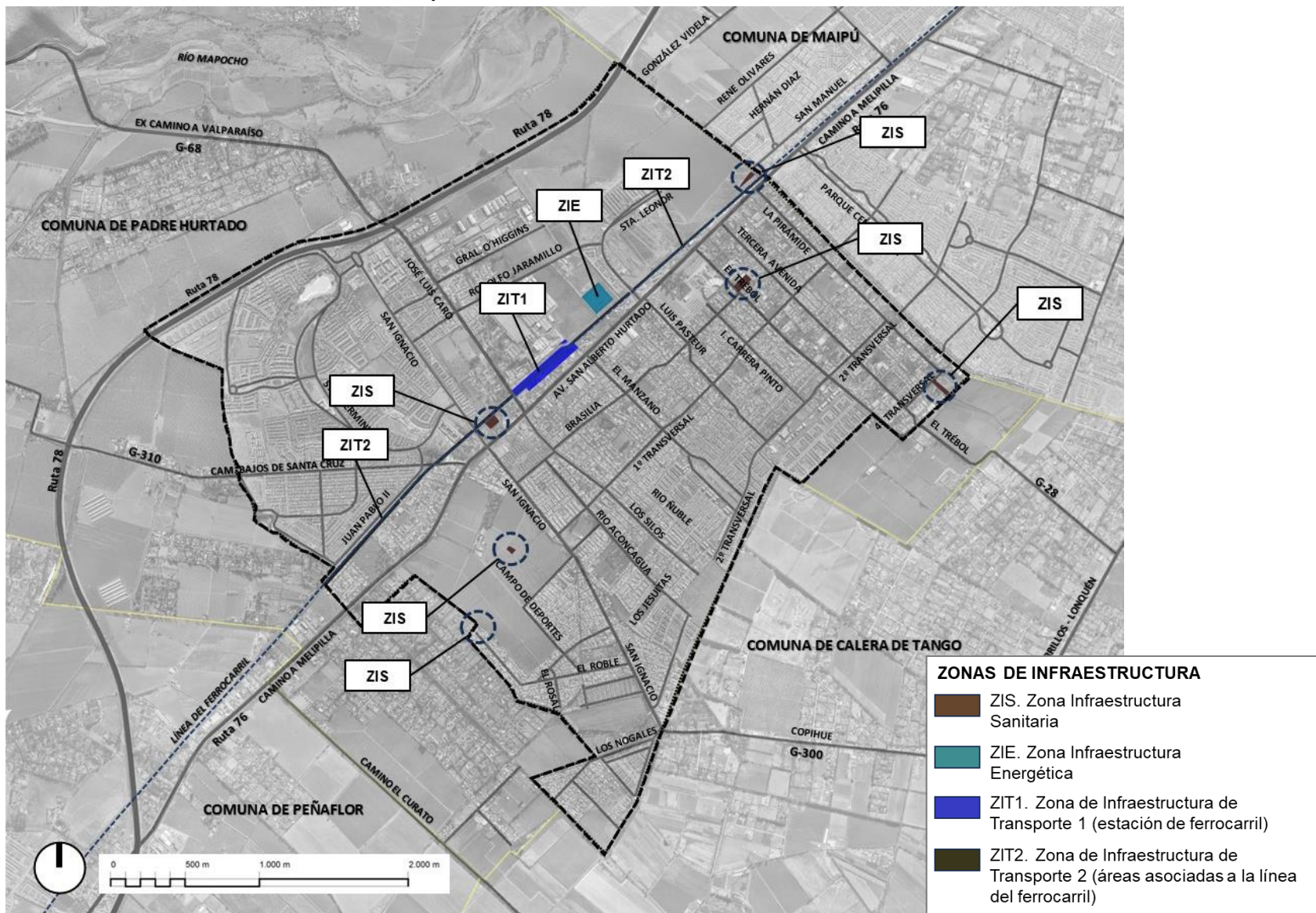
En la zona F1 se admiten usos de equipamiento, actividades productivas inofensivas y molestas, junto con infraestructura de transportes y sanitaria (agua potable). En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 1.500 m², donde se pueden implementar construcciones de hasta 18 metros (6 pisos), del tipo aisladas, además de disposiciones de antejardines y distanciamiento de 5 metros.

FIGURA 7-10: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de actividades productivas.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 7-11: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: zonas de infraestructura.



Fuente: Elaboración propia.

- **F2. Zona de Actividades Productivas (inofensiva)**

Este tipo de zona es definido en forma complementaria a la anterior, pero en los bordes de la zona industrial exclusiva, frente a la Av. José Luis Caro (ver FIGURA 7-10). Junto a lo anterior, esta zona se establece entre General O'Higgins y Rodolfo Jaramillo, hasta El Parronal Norte, junto a una parte de los terrenos emplazados dentro de Norte 1 y El Parronal Norte, además del área situada frente a la proyección de la calle Las Higueras (costado de la Ruta 78).

Esta zona establece las mismas condiciones de usos de suelo y de edificación que la zona F1, pero con una mayor intensidad de ocupación de suelo (manteniendo la altura máxima) y con usos de actividades productivas de tipo inofensivas.

7.4.1.7 Zonas de Infraestructura.

Dentro de esta categoría se definen las zonas que reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura. En el presente Plan se establecen las siguientes zonas de este tipo (ver FIGURA 7-11):

- **ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria**

Se reconocen como parte de esta zona los recintos existentes donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria de agua potable, localizadas al interior del área urbana. Las normas propuestas en la zona, apuntan una baja intensidad en la ocupación del suelo, con una subdivisión predial mínima de 500 m², admitiendo el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 50% del terreno.

- **ZIE. Zona Infraestructura Energética**

Esta zona reconoce los recintos existentes destinados a infraestructuras energéticas, del tipo subestaciones eléctricas, que en el caso de Padre Hurtado se emplaza al norte de la línea del ferrocarril. En esta zona se establece una superficie predial mínima de 500 m², con una altura máxima de 7 metros, junto con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 20% del terreno.

- **ZIT1. Zona de Infraestructura de Transporte 1 (estación de ferrocarril)**

Este tipo de zona se encuentra orientada para el desarrollo de usos de infraestructura de transportes, que en el caso del presente Plan, reconoce el terreno de la Estación de Padre Hurtado. Junto con admitir este tipo de uso de suelo de infraestructura, es permitido el uso de comercio local y equipamiento de la clase servicios, que sean complementarios para el funcionamiento de la estación. En relación a las normas de edificación, permiten una subdivisión predial mínima de 2.500 m², admitiendo el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 40% del terreno.

- **ZIT2. Zona de Infraestructura de Transporte 2 (áreas asociadas a la línea del ferrocarril)**

Esta zona es definida en forma complementaria a la anterior, establecida a lo largo de las áreas relacionadas con la línea del ferrocarril, en aquellos sectores que no se encuentran incorporados dentro de la vialidad estructurante del Plan. Son admitidos usos de infraestructura de transportes, además de espacio público y área verde, junto con una baja ocupación de suelo.

7.4.2 Parques y plazas.

7.4.2.1 Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes.

- **EP. Plazas y Parques.**

En esta categoría se reconocen las plazas, parques y áreas verdes existentes dentro del área urbana, en su calidad de bienes nacionales de uso público (BNUP), de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC (ver FIGURA 7-12).

En esta zona se incluyen las principales plazas existentes dentro del área urbana, como la Plaza de Armas, Plaza

Los Leones, Plaza Esmeralda, entre otras, además de los parques La Carbonera y El Manzano. Junto a lo anterior, se incluyen las plazas y áreas verdes de las villas, poblaciones, loteos y urbanizaciones existentes.

7.4.2.2 Terrenos destinados a plazas y parques.

- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos.

Mediante esta zona se identifican aquellos terrenos destinados por el presente Plan a plazas, parques y áreas verdes públicas, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59° de la LGUC (ver FIGURA 7-12).

Las nuevas áreas verdes son propuestas a lo largo de los principales corredores viales definidos por el Plan, especialmente, en aquellos sectores previstos para acoger el crecimiento urbano, en concordancia a los lineamientos establecidos en la Imagen Objetivo del Plan. En el caso de la Ruta 78, la propuesta de área verde lineal asociada a esta vía, prevista originalmente en la Imagen Objetiva, queda incluida dentro de la faja vial de esta vía expresa, que es de 100 metros, que se encuentra establecida por el PRMS. La descripción de las vías estructurantes establecidas del Plan, es desarrollada en el punto 7.5 del presente capítulo.

Junto a lo anterior, este tipo zonas buscan contribuir a generar áreas de transición entre las zonas F1 y F2, orientadas a usos de actividades productivas, con respecto a los nuevos sectores residenciales, emplazados en el nororiente del área urbana (zonas C1 y C3, principalmente), además de sectores específicos asociados a la línea del ferrocarril. Además, a través de esta zona se reconocen cesiones de áreas verdes previstas por proyectos de loteos en proceso de construcción, al momento del cierre de la presente Memoria.

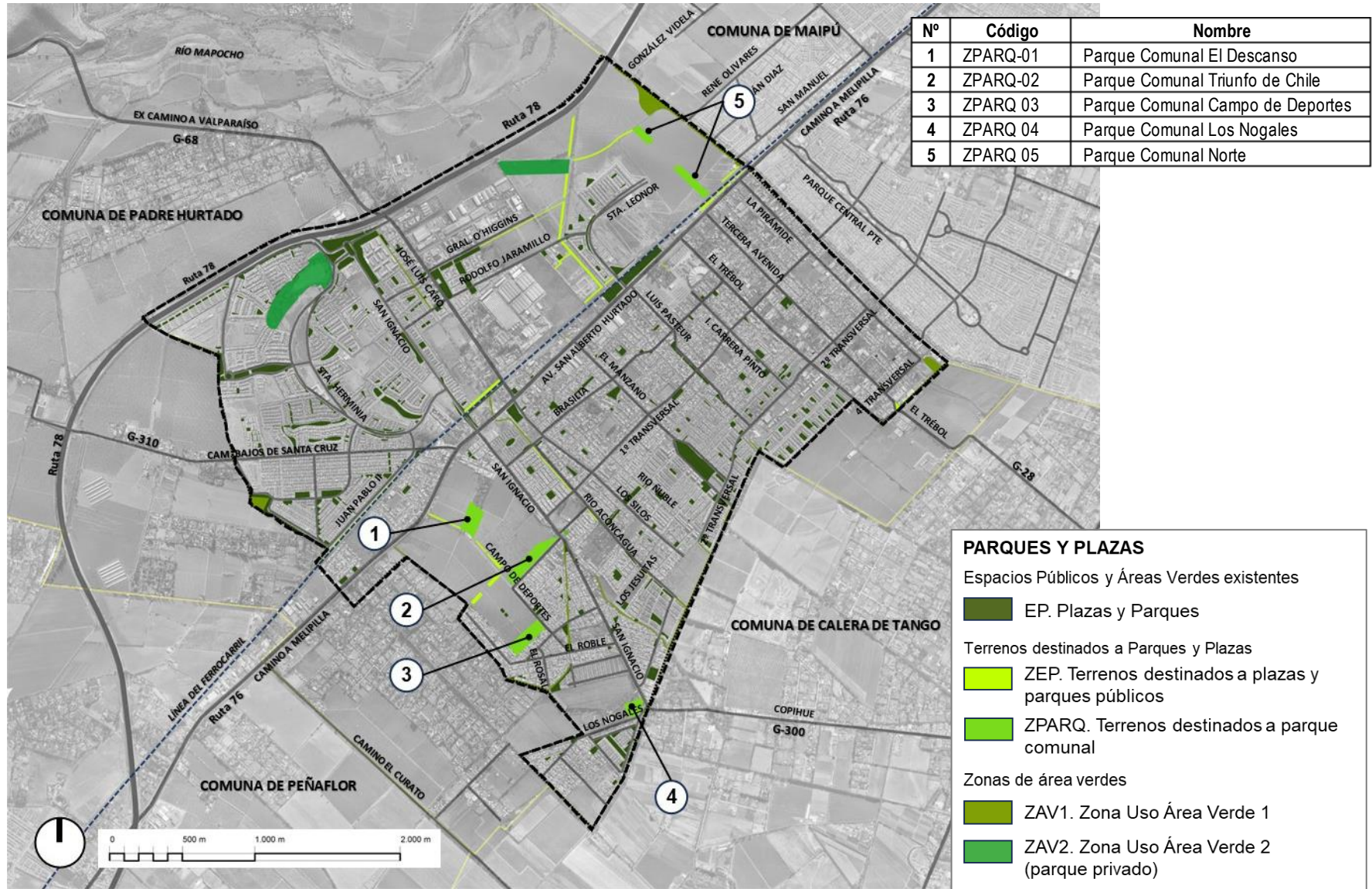
- ZPARQ. Terrenos destinados a parque comunal.

En esta zona se establecen los terrenos destinados a parques comunales definidos por el presente Plan, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la LGUC. Estos parques corresponden a los siguientes (ver FIGURA 7-12):

Código	Nombre	Descripción
ZPARQ-01	Parque Comunal El Descanso	Esta zona reconoce el área verde establecida por parte del PRC de Padre Hurtado vigente, en el sector del Fundo El Descanso, al oriente de la proyección de Campo de Deportes.
ZPARQ-02	Parque Comunal Triunfo de Chile	Esta zona reconoce el área verde establecida por parte del PRC de Padre Hurtado vigente, trazada en forma paralela y al norte de la calle Triunfo de Chile, entre la Av. San Ignacio y Campo de Deportes.
ZPARQ 03	Parque Comunal Campo de Deportes	Esta zona reconoce el área verde establecida por parte del PRC de Padre Hurtado vigente, trazada en forma perpendicular a la calle Campo de Deportes, emplazada al norponiente de la intersección con Los Jesuitas.
ZPARQ 04	Parque Comunal Los Nogales	Esta zona está definida en la intersección de la Av. San Ignacio con Los Nogales, al sur del área urbana.
ZPARQ 05	Parque Comunal Norte	Esta zona es prevista en el sector norte del área urbana, en el costado sur poniente de la proyectada Segunda Avenida Norte, junto a una parte de su costado sur poniente.

Estas zonas reconocen las principales áreas verdes establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, orientado a la conformación de nuevos parques urbanos. Además, en el sector de la AUDP emplazado en el sector nororiente del área urbana, se establece una nueva área de este tipo, a lo largo de una parte de la proyección de la Tercera Avenida, que persigue integrar la Av. San Alberto Hurtado con la Ruta 78. La descripción de la propuesta de vías estructurantes del Plan, es expuesta en el punto 7.5 del presente capítulo.

FIGURA 7-12: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: parques, plazas y áreas verdes.



Fuente: Elaboración propia.

7.4.2.3 Zonas de área verdes.

- ZAV1. Zona Uso Área Verde 1.

Esta zona está orientada al desarrollo de usos de área verde y usos de equipamientos complementarios a este tipo de usos de suelo, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31. de la OGUC (ver FIGURA 7-12).

Estas zonas, desde el punto de vista normativo, sólo establecen restricciones de usos de suelo sobre los terrenos, sin definir declaratorias de utilidad pública (a diferencia de las zonas ZEP y ZPARQ, antes expuestas), donde son admitidos usos de áreas verdes y de espacio públicos, además de equipamientos complementarios al uso de área verde, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31. de la OGUC.

A través de esta zona son reconocidas las áreas relacionadas con los principales canales de regadío existentes, que no se encuentran entubados, además de los tranques que se mantienen en funcionamiento dentro del área urbana.

- ZAV2. Zona Uso Área Verde 2 (parque privado).

En esta zona se reconocen las principales áreas verdes privadas presentes dentro del área urbana, correspondiente al parque del sector de La Laguna (en cuyo interior se emplaza una laguna artificial y que da nombre al sector), junto con el área verde al sur de la proyección de La Higuera, contigua a la zona F1 (ver FIGURA 7-12).

Este tipo de zona, al igual que la zona ZAV1, se encuentra orientada a usos de área verde y usos de equipamientos complementarios a este tipo de usos de suelo, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31. de la OGUC, establecen restricciones de usos de suelo sobre los terrenos, sin definir declaratorias de utilidad pública (a diferencia de las zonas ZEP y ZPARQ, antes expuestas).

7.4.3 Áreas restringidas al desarrollo urbano.

Las áreas restringidas al desarrollo urbano corresponden a las áreas de riesgo y zonas no edificables presentes dentro del territorio sujeto a planificación. La definición de este tipo de áreas y zonas es establecida de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.1.17. de la OGUC, siendo fundado a través del Estudio de Riesgos, que forma parte de los Estudios Técnicos contenidos del presente Plan.

7.4.3.1 Resumen de resultados del Estudio de Riesgos.

En el Estudio de Riesgos del presente Plan, se realizó un análisis de la susceptibilidad a peligros de naturales a nivel comunal, los cuales se resumen a continuación:

- Inundación por desborde de cauce
- Inundación por anegamiento
- Inundación por napa freática
- Procesos de ladera
- Flujos de barro y/o detritos

Los resultados del Estudio de Riesgos y su aplicación normativa, dentro del ámbito de competencia de un instrumento de planificación territorial de nivel comunal, se apuntan a lo siguiente cuadro:

CUADRO 7-5: Resultados del Estudio de Riesgos y criterios de aplicación dentro de un instrumento de planificación territorial de nivel comunal.

Tipo de riesgo	Tipo de Peligrosidad	Susceptibilidad de riesgo	Criterio de Zonificación Urbana OGUC	
			Área No Consolidada	Área Consolidada
Áreas inundables o potencialmente inundables	Inundaciones por desborde de cauces	MUY ALTA: Cauces activos geológicamente y, por tanto, a los depósitos fluviales actuales del estero Frio y sectores a menos de 2 m de desnivel respecto al cauce del río Mapocho, incluyendo su planicie de inundación.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.
		ALTA: Cauces que, geológicamente, corresponden a depósitos fluvio-aluviales activos del río Mapocho junto a sectores con menos de 4 m de desnivel respecto a su cauce.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.
		MODERADA: Depósitos aterrazados de origen fluvial-aluvial ubicados a mayor altura que las áreas de susceptibilidad alta. Corresponden a aquellos sectores con un desnivel menor a 6 m respecto al cauce del río Mapocho.	No aplica.	No aplica.
	Inundaciones por anegamiento	MUY ALTA: Zonas deprimidas detectadas en la topografía cuyas profundidades varían entre 0.2 y 1 m y que se encuentran al interior de la unidad geológica de Depósitos palustres actuales (Hp).	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.
		ALTA: Zonas deprimidas detectadas en la topografía cuyas profundidades superan 1 m. Además, incluye el área donde se extiende la unidad de Depósitos palustres actuales (Hp).	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.
		MODERADA: Zonas deprimidas detectadas en la topografía cuyas profundidades varían entre 0.2 y 1 m, y que se ubican fuera de la unidad geológica de Depósitos palustres actuales (Hp). Incluye, además, un buffer de 25 m en torno al polígono de Susceptibilidad Alta dado por la unidad Hp.	No aplica.	No aplica.
	Napa freática	MUY ALTA: Corresponde a zonas donde afloran los depósitos palustres actuales (Hp).	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.
		ALTA: Corresponden a aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra a una profundidad menor que 6 m.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.
	Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones erosiones acentuadas	Procesos de ladera	MUY ALTA: Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes por encima de 35°.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.
ALTA: Zonas con laderas naturales o taludes cuyas pendientes en el intervalo entre 25° y 35°.			Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Mitigación con Normas Urbanísticas.
MODERADA: Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes en el intervalo entre 15° y 25°.			No aplica.	No aplica.
Flujos de barro y/o detritos		MUY ALTA: Asociado a cauces de quebradas que presentan condiciones para generar flujos y que han tenido registro de eventos históricos..	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC). Uso de área verde.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Tipo de riesgo	Tipo de Peligrosidad	Susceptibilidad de riesgo	Criterio de Zonificación Urbana OGUC	
			Área No Consolidada	Área Consolidada
		ALTA: Asociado a cauces de quebradas que presentan condiciones para generar flujos pero que no han registrado eventos históricos.	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC) Uso de área verde	Aplicación de área de Riesgo (2.1.17. OGUC) Mitigación con Normas Urbanísticas
		MODERADA: Asociado a zonas de pendiente media donde existe potencial para que el material transportado por un flujo deposite su material allí.	No aplica	No aplica

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Estudio de Riesgos, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.

7.4.3.2 Aplicación de resultados del Estudio de Riesgos en el área de planificación del PRC.

A continuación se presenta la aplicación de los resultados del Estudio de Riesgo al interior del área de planificación del presente PRC de Padre Hurtado, es decir, dentro de su área urbana propuesta, respecto a las áreas de susceptibilidad a peligros naturales.

- Áreas inundables o potencialmente inundables.

Las áreas inundables o potencialmente inundables identificadas en el Estudio de Riesgos, se encuentran emplazadas fuera del área de planificación, es decir, fuera del límite urbano establecido por la presente actualización del PRC de Padre Hurtado, tal como se muestra en la FIGURA 7-13.

En el interior del área urbana, se identifican áreas de inundación por anegamiento, con un nivel de exposición moderado, emplazados principalmente en espacios públicos, además de algunos terrenos sin ocupación en la actualidad. De acuerdo a los criterios de aplicación de áreas de riesgos definidos en el Estudio, que se resumen en el CUADRO 7-5 anterior, el nivel de susceptibilidad moderada no amerita su definición como área de riesgos, según lo dispuestos en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

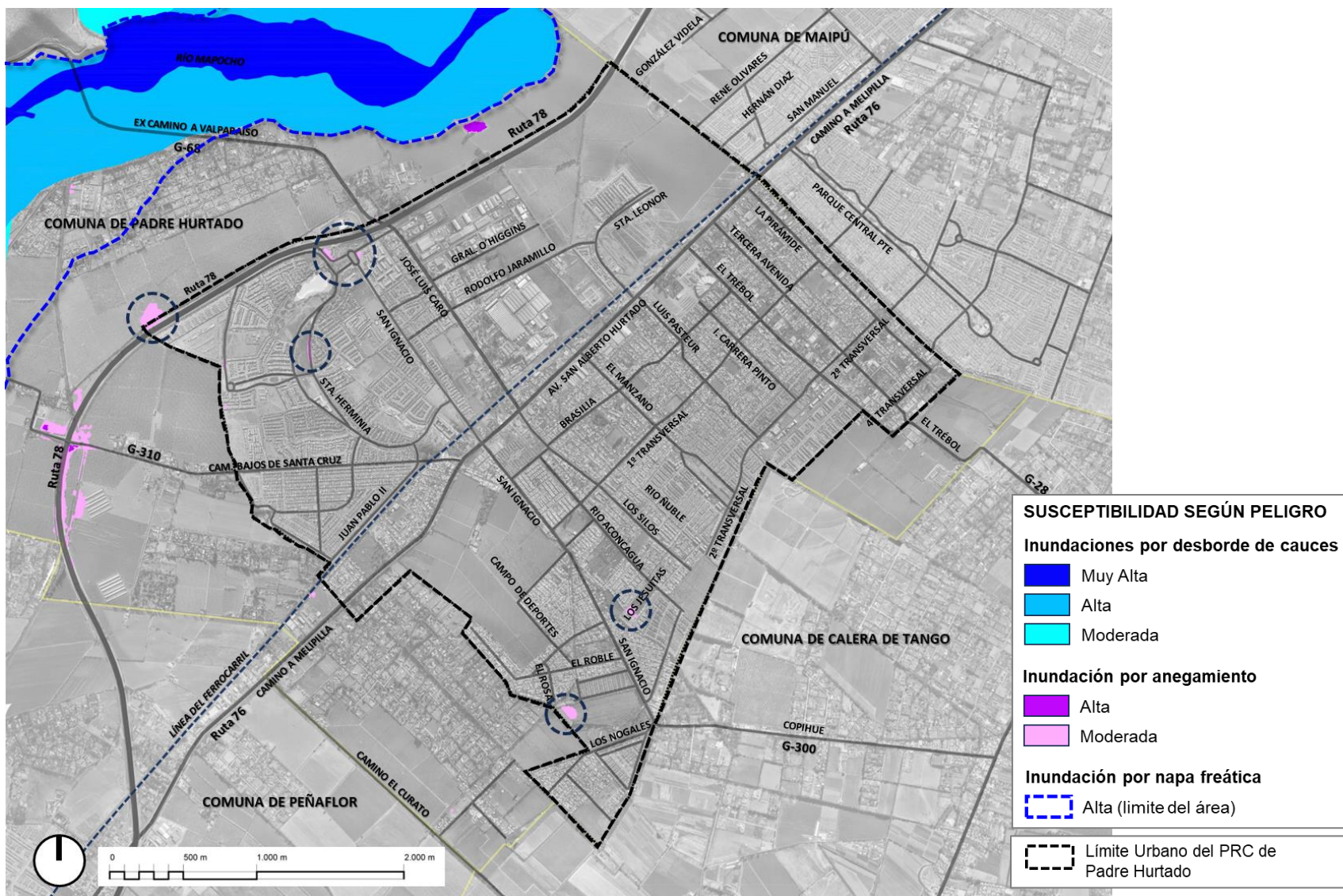
En relación a las áreas de inundación por desbordos de cauces, estas se concentran en el área relacionada con el río Mapocho, sin que estas alcancen a vincularse con el área de planificación. En cuanto al área de inundación por napa freática, el área de susceptibilidad también se concentra en los sectores aledaños al río Mapocho, alejándose del trazado de la Ruta 78 y del área de planificación.

- Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones, erosiones acentuadas.

Las áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones erosiones acentuadas, identificadas en el Estudio de Riesgos, tienden a localizarse en las quebradas y laderas de los cordones de cerros que rodean la comuna, además de los escarpes asociados al cauce del río Mapocho. Estas áreas se emplazan fuera del límite urbano establecido en la actualización del PRC de Padre Hurtado (ver FIGURA 7-14).

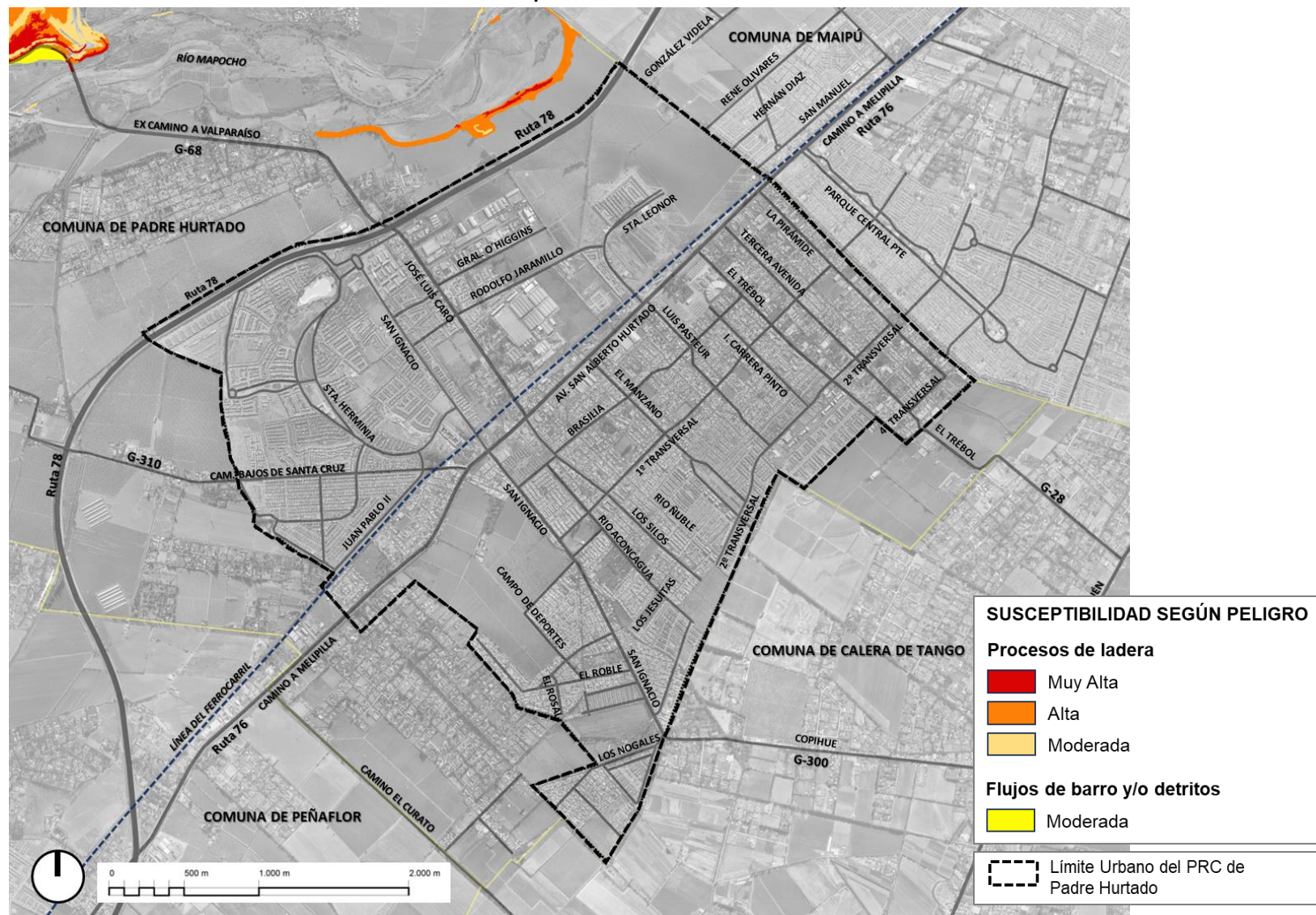
Las áreas asociadas a proceso de laderas se identifican en la ribera sur del río Mapocho, pero estas no alcanzan afectar a la Ruta 78 y el área de planificación. En cuanto a los flujos de barro y/o detritos, estos sólo alcanzan afectar una parte de la ribera norte del río Mapocho, también fuera del área de planificación.

FIGURA 7-13: Aplicación de susceptibilidad a peligros naturales por áreas inundables o potencialmente inundables, en el contexto del área de planificación del PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Estudio de Riesgos, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.

FIGURA 7-14: Aplicación de susceptibilidad a peligros naturales por áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones erosiones acentuadas, en el contexto del área de planificación del PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Estudio de Riesgos, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.

- Síntesis de aplicación en el interior del área de planificación.

Considerando los antecedentes del Estudio de Riesgos, es posible concluir que las áreas con susceptibilidad a peligros naturales “muy altas” y “altas”, consideran la recomendación técnica de su aplicación como áreas de riesgos según lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC, tal como es resumido en el CUADRO 7-6. Sin embargo, estas áreas no alcanzan a ser aplicables al interior del límite urbano establecido por la actualización del PRC de Padre Hurtado.

CUADRO 7-6: Aplicación de los resultados del Estudio de Riesgos al interior del área de planificación del PRC de Padre Hurtado (área urbana).

Tipo de riesgo	Tipo de Peligrosidad	Susceptibilidad de riesgo	“Áreas de riesgo” según el artículo 2.1.17 de la OGUC	Aplicación en el área de planificación del PRC de Padre Hurtado
Áreas inundables o potencialmente inundables	Inundaciones por desborde de cauces	Muy alta	Si	No
		Alta	Si	No
		Moderada	No	No
	Inundaciones por anegamiento	Muy alta	Si	No
		Alta	Si	No
		Moderada.	No	Si
	Napa freática	Muy alta	Si	No
		Alta	Si	No
	Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones erosiones acentuadas	Procesos de ladera	Muy alta	Si
Alta			Si	No
Moderada			No	No
Flujos de barro y/o detritos		Muy alta	Si	No
		Alta	Si	No
		Moderada	No	No

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Estudio de Riesgos, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.

En el interior del área urbana sólo son identificados sectores con susceptibilidad de inundación por anegamiento de nivel moderado, por lo que no amerita su aplicación como un área de riesgo por parte del presente Plan.

En definitiva, **en el interior del área urbana no se amerita la definición de áreas de riesgos de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la OGUC.**

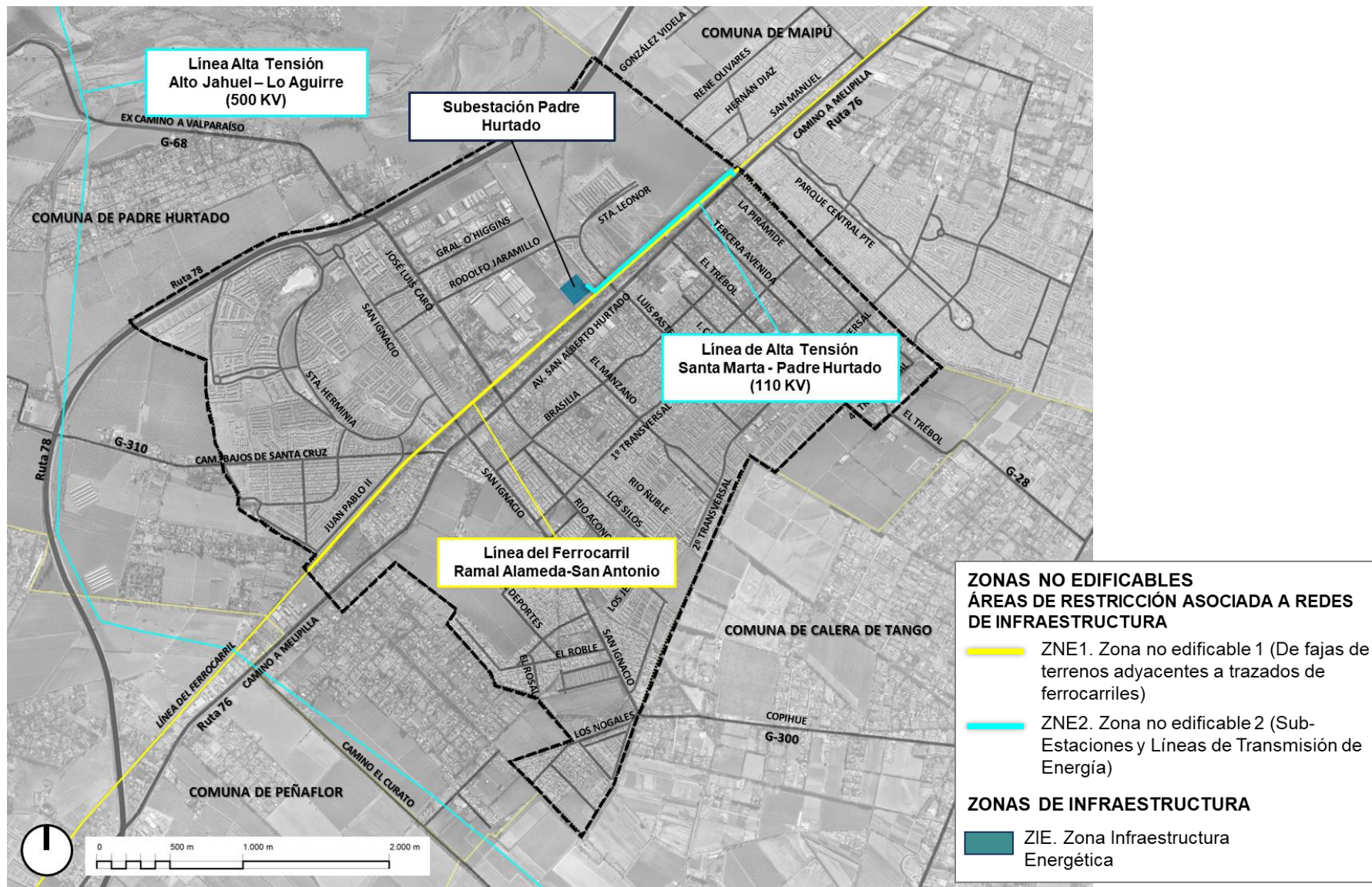
7.4.3.3 Zonas No Edificables.

Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, según lo establecido en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

En el interior del área de planificación del presente PRC de Padre Hurtado, se identifican las siguientes redes de infraestructura (ver FIGURA 7-15):

- Línea del Ferrocarril Ramal Alameda-San Antonio.
- Línea de transmisión eléctrica Santa Marta-Padre Hurtado de 110 KV, que llega a la Subestación Eléctrica Padre Hurtado. En el área rural existe una segunda línea de alta tensión, correspondiente Alto Jahuel - Lo Aguirre, de 500 KV, que se encuentra fuera del área de planificación.

FIGURA 7-15: Esquema de aplicación de Zonas No Edificables por parte del PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Estudio de Riesgos, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado.

En definitiva, las zonas no edificables reconocidas por el presente Plan, corresponden a las siguientes, junto con la aplicación de sus normas sectoriales aplicables:

ZONA	DENOMINACIÓN
ZNE1. Zona no edificable 1 (De fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles)	Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
ZNE2. Zona no edificable 2 (Sub-Estaciones y Líneas de Transmisión de Energía)	Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo al Pliego Técnico Normativo RPTD N°07 dictado por la Resolución Exenta N°33.277 de fecha 10/09/2020 de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

La descripción y análisis de la aplicación de las áreas de resguardo identificadas en el cuadro anterior, son detalladas en el Estudio de Riesgos, que forma parte de los Estudios Técnicos contenidos en el presente Plan.

7.4.4 Áreas de Protección.

7.4.4.1 Áreas de protección de recursos de valor natural.

Las áreas de protección de recursos de valor natural corresponden a *“todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales”*, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. En estas áreas, según el artículo antes mencionado, los planes reguladores comunales *“podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas”*.

En el caso de la presente actualización del PRC de Padre Hurtado, no se registran áreas naturales oficialmente protegidas, al interior del área de planificación. Es por lo anterior, **que no se establecen dentro del presente plan, áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.**

El análisis de las áreas de protección de este tipo, es abordado en el “Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural”, que forma parte de los estudios técnicos del presente Plan.

7.4.4.2 Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, de acuerdo al artículo 2.1.18. de la OGUC, corresponde a las *“zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda”*.

En el caso del presente Plan, se incorpora como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, la categoría de Inmueble de Conservación Histórica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18. de la OGUC:

- Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).
Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Su definición en el presente Plan tomó como base el registro de inmuebles de valor patrimonial de la Dirección de Arquitectura del MOP, aplicando la metodología de valoración establecida por las Circulares DDU 400 y 404 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La definición de estos inmuebles de conservación, sus antecedentes técnicos asociados y el proceso de evaluación, es presentada en el “Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural”, que forma

parte de los estudios técnicos del presente Plan.

En total se definen al interior del área urbana 2 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Estos inmuebles se individualizan en el CUADRO 7-7 y la FIGURA 7-16, a continuación:

FIGURA 7-16: Esquema de zonificación PRC de Padre Hurtado: Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).



Fuente: Elaboración propia.

CUADRO 7-7: Identificación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN
ICH-1	Templo Parroquial San Ignacio de Loyola.	Av. José Luis Caro (G-68) 200, Padre Hurtado.
ICH-2	Casa de Ejercicios Loyola / Ex Noviciado Jesuita.	Av. José Luis Caro (G-68) 210, Padre Hurtado.

Fuente: Elaboración propia.

Para cada uno de estos inmuebles de conservación se definen normas urbanísticas relacionadas con la subdivisión y/o edificaciones, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en el inmueble, las que se encuentran establecidas en la Ordenanza Local del presente Plan.

7.5 PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE.

7.5.1 Propuesta de vialidad estructurante.

El Plan Regulador Comunal presenta como parte de sus atribuciones la definición de la trama urbana de conectividad del área que regula, lo que se efectúa mediante el establecimiento de una propuesta de vialidad estructurante. Esta propuesta, determina las vías fundamentales que se requieren para asegurar una adecuada conectividad, entre los distintos sectores que componen el territorio de planificación y su integración a su contexto. Esta estructura está compuesta por calles, avenidas y circulaciones, en general, tanto existentes como proyectadas, que contribuyen al cumplimiento del objetivo antes expuesto.

La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan recoge los lineamientos de planificación, respecto a la estructura de conectividad determinados a partir de la Imagen Objetivo. Estos orientan el proceso de formulación del Plan, al momento de trazar las vías propuestas, tanto en el reconocimiento de las existentes, como en el establecimiento de las vías proyectadas. En resumen, la definición de esta vialidad se fundamenta en lo siguiente:

Criterios de diseño urbano:

- Lineamientos de planificación establecidos en la Imagen Objetivo del Plan (Resumen Ejecutivo y sus Planos) y los "Términos en que se procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal", aprobados por el Concejo Municipal de Padre Hurtado.
- Vialidad estructurante de carácter intercomunal o metropolitana establecida por el PRMS, correspondiente a la Ruta 78 y la Av. San Alberto Hurtado.
- Criterios planificación urbana, aplicados a nivel detalle al momento de elaborar el PRC como:
 - o El trazado de las vías, sus categorías y anchos entre líneas oficiales.
 - o Integración de áreas consolidadas y sus áreas de crecimiento, a través del reconocimiento de vías existentes y la definición de nuevas vías.
- Reconocimiento y precisión de las vías establecidas por el PRC de Padre Hurtado de 2005 y sus modificaciones, con el fin de completar su trazado, al interior de la nueva área urbana.
- Definición de áreas destinadas a vialidad como declaratorias de utilidad pública, de acuerdo al artículo 59 de la LGUC.
- Incorporación de nuevos proyectos de urbanización residencial, en el sector poniente y sur del área urbana, entre otros.

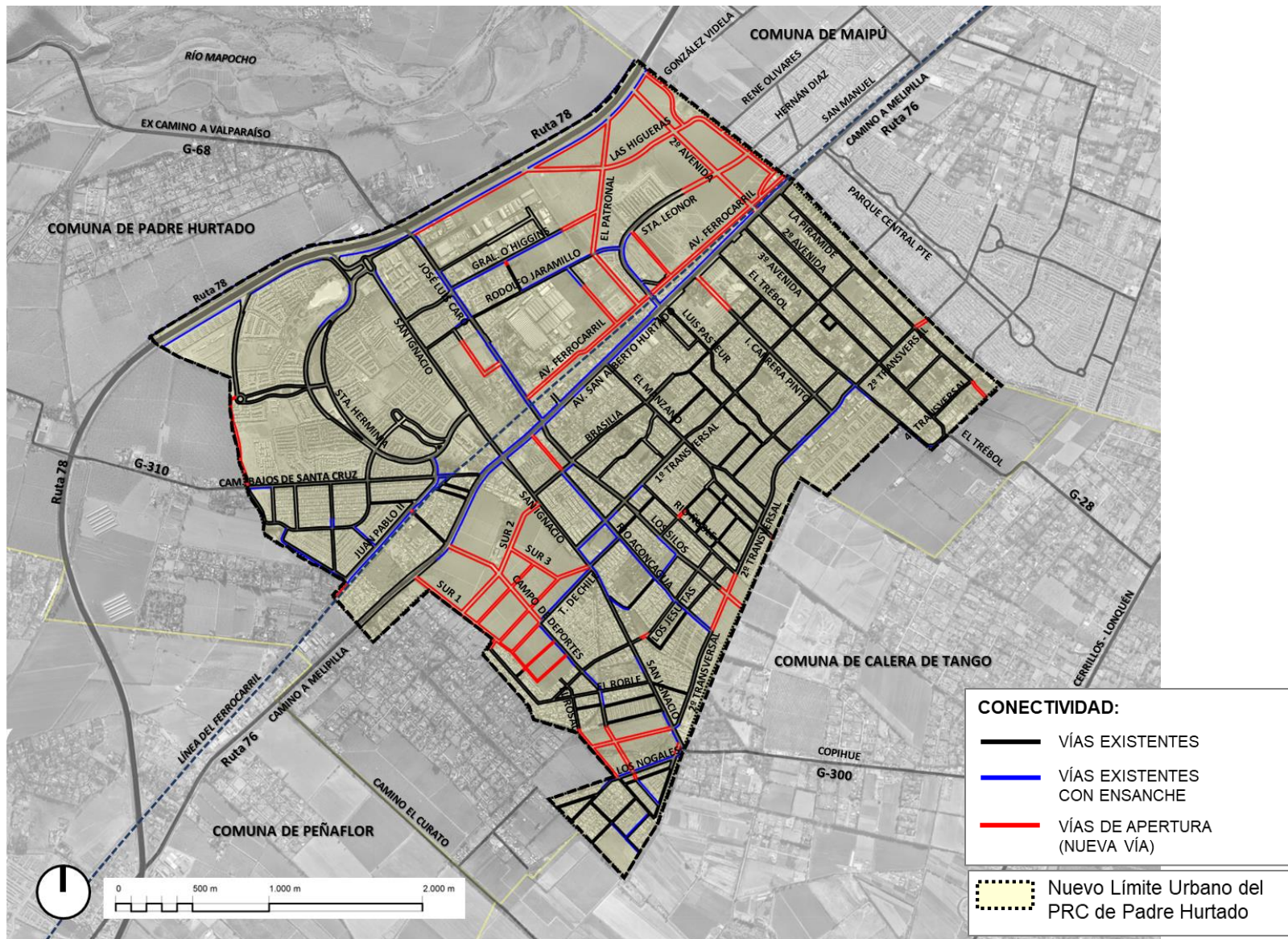
Cumplimiento de normas legales y estándares establecidos por la legislación vigente:

- Cumplimiento de obligaciones normativas establecidas por la legislación urbana vigente, con respecto a los estándares de diseño derivados de sus categorías (artículos 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC):
 - o Incorporación de la vialidad intercomunal (vías de tipo expresa y troncales), establecidas por el PRMS.
 - o Reconocimiento de las principales vías existentes, asignando sus categorías.
 - o Definición de ensanches de vías existentes de acuerdo a su categoría.
 - o Proyección de nuevas vías de acuerdo a su categoría, de las clases colectoras, de servicio y locales.

La descripción y el detalle de la vialidad estructurante es expuesta en la Ordenanza y Planos que componen el presente expediente del Plan. No obstante, en la FIGURA 7-17 se muestra la propuesta de conectividad, donde es representado en color negro las vías existentes reconocidas por el Plan como parte de su vialidad estructurante y en azul las existentes con ensanche. En color rojo se grafican las nuevas vías establecidas por el Plan.

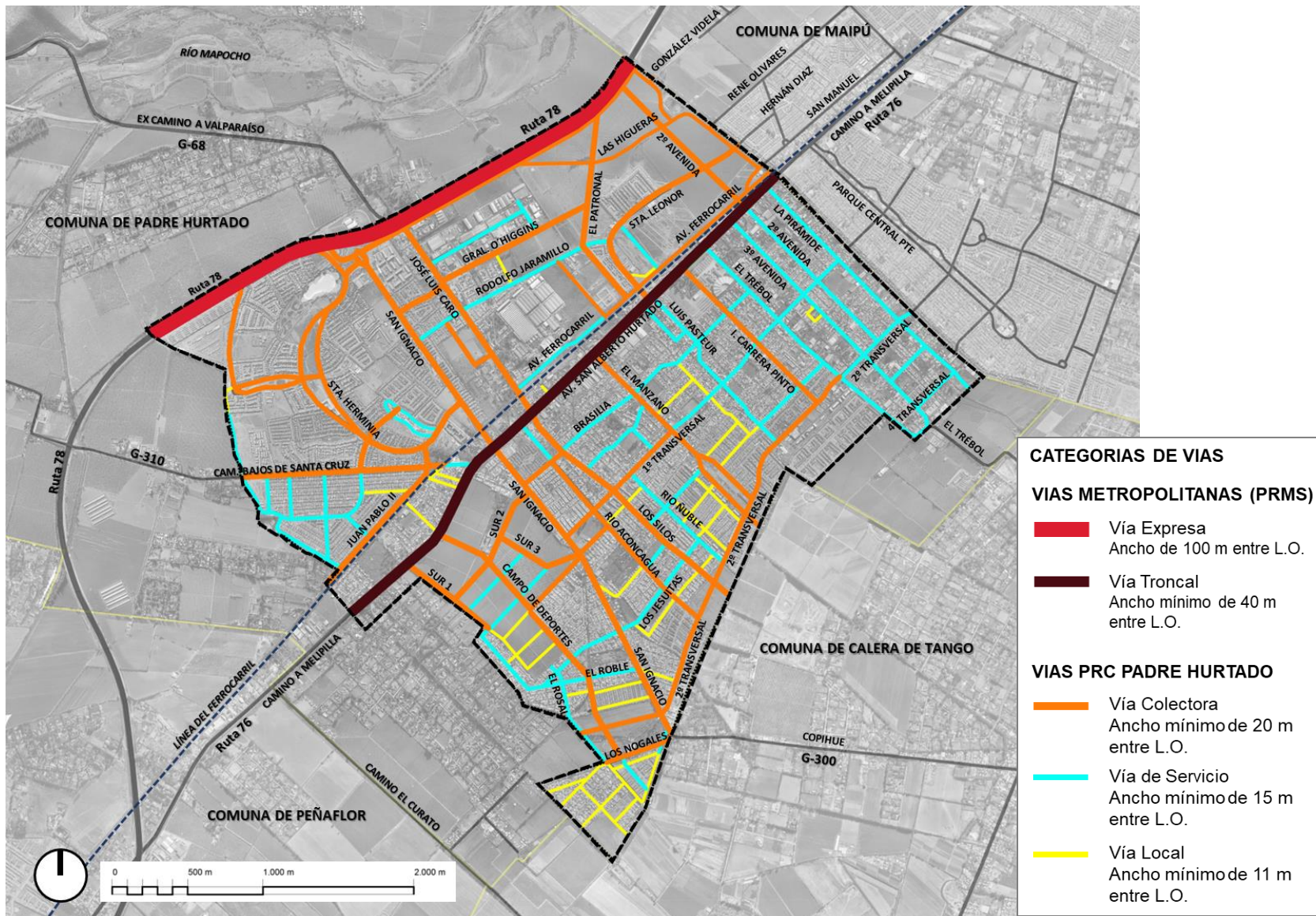
En relación a las categorías de las vías definidas por el PRC, de acuerdo al artículo 2.3.2. de la OGUC, estas son representadas en la FIGURA 7-18. Al respecto, se reconocen vías con categoría expresa y troncal que forman parte del ámbito de competencia del PRMS, junto con vías con categorías colectoras, de servicio y locales, conforme al ámbito de competencia de la planificación urbana comunal.

FIGURA 7-17: Esquema de Vialidad Estructuran PRC de Padre Hurtado.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 7-18: Esquema de Vialidad Estructuran PRC de Padre Hurtado, según categorías.



Fuente: Elaboración propia.

7.5.2 Vialidad estructurante área urbana de nivel intercomunal.

El PRMS reconoce como vías de carácter metropolitano a la Ruta 78 y la Av. San Alberto Hurtado (Ruta 76), en el interior del área de planificación del presente Plan, desde la entrada en vigencia de este instrumento de planificación en 2006.

En el caso de la Ruta 78, el PRMS la establece con categoría expresa, con un ancho entre líneas oficiales proyectado de 100 metros. En tanto, la Av. San Alberto Hurtado (Ruta 76) es establecida con la categoría troncal, con un ancho mínimo entre líneas oficiales de 40 metros (ver FIGURA 7-18).

Las vías de tipo expresas y troncales corresponden al ámbito normativo de los planes reguladores intercomunales, en tanto, las vías de tipo colectoras, de servicio y locales, son propios de los planes reguladores comunales. Al respecto, las vías intercomunales son jerárquicas respecto a los planes reguladores comunales, por lo que deben ser reconocidas por estos últimos.

7.5.3 Vialidad estructurante área urbana de nivel comunal

El sistema de conectividad establecido por el presente PRC persigue completar la estructura vial al interior del área de planificación, incluyendo las vías intercomunales, especialmente en las áreas previstas para el crecimiento urbano por parte del PRMS (que presenten disponibilidad de suelo en la actualidad), junto con integrar los terrenos disponibles al interior del área urbana vigente (dentro del PRC de Padre Hurtado de 2005). Dentro del ámbito de competencia de la actualización del PRC de Padre Hurtado, son integradas vías con categoría colectoras, de servicio y locales (ver FIGURA 7-18).

7.6 COHERENCIA DEL PLAN CON LOS TÉRMINOS APROBADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO APROBADOS.

A continuación, en el CUADRO 7-8, se presenta un análisis para verificar si el anteproyecto se ajusta los “Términos para la elaboración del anteproyecto” aprobados por el Concejo Municipal de Padre Hurtado en el Acuerdo N°30/25 del 08.01.2025.

CUADRO 7-8: Coherencia del anteproyecto con los Términos aprobados por el Concejo Municipal.

TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO		¿Se ajusta el anteproyecto a los términos aprobados?
TÉRMINO 1. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
1.1	El área de planificación corresponde al territorio urbano comunal. Esta área integra el límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) 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)	Si
1.2	El trazado del polígono mencionado se precisará en el anteproyecto con la cartografía de detalle actualmente disponible.	SI
TÉRMINO 2. LINEAMIENTOS SOBRE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y SISTEMA DE CONECTIVIDAD		
2.1	Principales orientaciones del sistema de conectividad - La estructura del sistema de circulaciones reconocerá las principales avenidas y calles existentes en la ciudad, además de incluir las vías intercomunales definidas 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	SI
2.2	Reconocimiento de vías existentes. - El anteproyecto reconocerá las vías existentes incluidas en el PRC de Padre Hurtado vigente, y podrá actualizar su clasificación de acuerdo con lo establecido por los artículos 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC (vías colectoras, de servicio y locales, principalmente).	SI.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 2. LINEAMIENTOS SOBRE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y SISTEMA DE CONECTIVIDAD		
	<ul style="list-style-type: none"> - Serán reconocidas en el interior del área urbana las vías troncales y expresas existentes definidas por el PRMS, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.10. bis, letra b, de la OGUC, correspondiente a la Av. San Alberto Hurtado (ex Camino a Melipilla) y la Ruta 78 (ex Autopista del Sol). - El anteproyecto podrá precisar los trazados y los anchos entre líneas oficiales de las vías existentes, según las condiciones topográficas y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito. 	
2.3	<p>Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Padre Hurtado vigente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto reconocerá las vías proyectadas establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente, pudiendo precisar y ajustar sus trazados y los anchos entre líneas oficiales, según las condiciones topográficas existentes y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito. - El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar las afectaciones de utilidad pública (ensanches o nuevas vías proyectadas) actualmente vigentes en el PRC de Padre Hurtado. 	SI
2.4	<p>Incorporación de nuevas vías por el anteproyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto podrá establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a nuevas circulaciones (vías) en las áreas destinadas al crecimiento urbano, o bien, en sectores que presentan dificultades de conectividad, complementando la trama vial establecida por el PRC de Padre Hurtado vigente. - El anteproyecto podrá establecer ensanches a las vías existentes o nuevos espacios públicos, con la finalidad de reservar el espacio público necesario para implementar proyectos del sistema de movilidad y áreas verdes. 	SI
TÉRMINO 3. LINEAMIENTOS SOBRE NUEVAS CENTRALIDADES Y CORREDORES VIALES		
3.1	<p>Nuevo centro comunal</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. En esta zona se admitirán usos de suelo de equipamientos y servicios de escala comunal, junto con destinos residenciales (vivienda). - La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto. 	SI
3.2	<p>Zonas asociadas con la Av. San Alberto Hurtado</p> <ul style="list-style-type: none"> - En las áreas relacionadas con la Av. San Alberto Hurtado, se buscará la conformación de zonas asociadas a usos mixtos de equipamientos y servicios de escala comunal, además de admitir usos residenciales (vivienda), favorecidos por la accesibilidad otorgada por el ex Camino a Melipilla, promoviendo la intensificación del uso y el desarrollo de nuevas construcciones. - La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto. 	SI
3.3	<p>Zonas relacionadas con los corredores viales principales</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de usos de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) y residenciales (viviendas), asociados 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). - La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto. 	SI
3.4	<p>Zonas relacionadas con los corredores viales secundarios</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto promoverá la consolidación de zonas mixtas de uso de equipamientos (comercio y servicios, principalmente) y residenciales (viviendas), en el resto de las vías más relevantes al interior del área urbana. - La definición de los corredores viales asociados a este tipo de zonas mixtas, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto. 	SI
3.5	<p>Zonas vinculadas con la Ruta 78, orientadas al desarrollo de servicios empresariales</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el sector norte del área urbana dentro de los terrenos disponibles para el crecimiento urbano de la ciudad, que enfrentan a la Ruta 78, se destinarán a 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. 	SI

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 3. LINEAMIENTOS SOBRE NUEVAS CENTRALIDADES Y CORREDORES VIALES		
	<ul style="list-style-type: none"> - La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, será determinadas por el anteproyecto. 	
TÉRMINO 4. LINEAMIENTOS SOBRE EL ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES		
4.1	<p>Zonas residenciales existentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - En las áreas residenciales existentes, el anteproyecto procurará la conservación de su identidad como barrios residenciales. - En estos sectores se buscará mantener los usos de suelo residenciales (vivienda) y usos complementarios de equipamientos, conformando barrios con una altura máxima entre 7 y 9 metros (entre 2 y 3 pisos). • El anteproyecto precisará los límites de estas zonas y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento. 	SI
4.2	<p>Zonas residenciales en áreas destinadas al crecimiento urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> - En las áreas disponibles para el crecimiento urbano, en los sectores norte y sur poniente del área urbana, se establecerán zonas con usos preferentemente residenciales (vivienda), con usos complementarios de equipamientos. - En estas áreas destinadas al crecimiento de la ciudad, las zonas preferentemente residenciales serán complementadas con las zonas mixtas asociadas a sus vías de acceso (lineamiento 3.4, anterior) y zonas de equipamientos exclusivos (lineamiento 6.2), con el fin de orientar la conformación de nuevos sub-centros. - La delimitación de esta zona, en conjunto con la definición de sus normas urbanísticas, será establecido en el anteproyecto 	SI
4.3	<p>Zonas residenciales en áreas destinadas al crecimiento urbano en el sector de la Av. San Alberto Hurtado</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - La delimitación de la zona, junto con sus normas urbanísticas, será determinada por el anteproyecto 	SI
TÉRMINO 5. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS RESIDENCIALES, EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
5.1	<p>Zonas del sector Santa Rosa de Chena</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el sector de Santa Rosa de Chena se mantendrán los lineamientos normativos del PRC de Padre Hurtado vigente, establecidos como zona de usos mixtos, con excepción de aquellas áreas residenciales existentes que conservarán sus características actuales, que quedaran definidas dentro del lineamiento 4.1, anterior. - Esta zona de usos mixtos será orientada a equipamientos 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, el anteproyecto podrá ajustar la aplicación de las normas urbanísticas, junto con la delimitación de la zona de usos mixtos, respecto a otros sectores, especialmente los vinculados a los corredores viales y zonas preferentemente residenciales. 	SI
TÉRMINO 6. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS DE EQUIPAMIENTOS		
6.1	<p>Zonas de usos de equipamientos (existentes)</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el anteproyecto se podrá reconocer los principales equipamientos existentes, estableciendo sobre ellos zonas con normas urbanísticas que permitan brindar continuidad a sus actuales actividades. - La precisión de los límites de estas zonas, junto con la aplicación de sus normas urbanísticas, serán establecidas en el anteproyecto 	SI
6.2	<p>Zonas de equipamientos exclusivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto podrá definir zonas de equipamientos exclusivos (sin viviendas), 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. - Este tipo de zona, junto con lo anterior, buscará conformar un sistema de nuevos sub-centros de equipamientos y servicios, que contribuyan a disminuir los desplazamientos de las personas y hacer más equitativa la distribución espacial de ellos. - La definición de las normas urbanísticas en esta zona, junto con su delimitación, serán determinadas por el anteproyecto. 	SI

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

TÉRMINO 7. LINEAMIENTOS SOBRE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA		
7.1	<p>Zona industrial exclusiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zona industrial exclusiva establecidas por el PRMS, mantendrá sus lineamientos normativos referidos a los usos de actividades productivas inofensivas y molestas, junto con usos de infraestructura, con un rango de altura máxima de edificación de hasta 18 metros. - El anteproyecto podrá precisar la delimitación de esta zona, junto con ajustar sus normas urbanísticas, siempre y cuando, estas sean propias del ámbito de competencia del PRC y no contradigan las disposiciones del PRMS. 	SI
7.2	<p>Zonas de actividades productivas inofensivas</p> <ul style="list-style-type: none"> - En los terrenos contiguos a la zona industrial exclusiva (lineamiento 7.1, anterior), 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). - La precisión de los límites de esta zona, junto con la aplicación de sus normas urbanísticas, serán establecidas en el anteproyecto. 	SI
7.3	<p>Reconocimiento de las redes de infraestructura presentes en el área urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las redes de infraestructura y sus obras e instalaciones relacionadas, de transporte (línea del ferrocarril), sanitaria y energética, serán reconocidas dentro del anteproyecto, como zonas no edificables con sus áreas de restricción, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC. 	SI

TÉRMINO 8. LINEAMIENTOS SOBRE LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES		
8.1	<p>Áreas verdes existentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serán reconocidas las plazas y parques existentes, en su calidad de bienes nacionales de uso público, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC. - En el anteproyecto serán precisados los límites de estas áreas, de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible. 	SI
8.2	<p>Áreas verdes establecidas por el PRC de Padre Hurtado vigente</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto mantendrá las zonas de áreas verdes establecidas por el PRC vigente, precisando su delimitación de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible. - El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar o trasladar estas zonas de áreas verdes, procurando mantener sus superficies. 	SI
8.3	<p>Definición de nuevas áreas verdes</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto podrá establecer nuevas declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas y parques. - Estas áreas verdes podrán conformar nuevas avenidas parque al interior de las fajas viales. Donde sea factible, estableciendo anchos entre las líneas oficiales proyectadas que permitan albergar circulaciones peatonales, franjas arboladas, áreas verdes y ciclovías, en paralelo a las calzadas vehiculares. - La distribución y delimitación de las nuevas zonas de parque o plazas, junto con la precisión de los trazados viales y el ancho entre líneas oficiales proyectados, serán realizadas en el anteproyecto, según las condiciones topográficas y la cartografía de detalle disponible. 	SI
8.4	<p>Area de transición de zonas industriales</p> <ul style="list-style-type: none"> - El anteproyecto propiciará en los bordes de las zonas industriales exclusivas y de actividades productivas inofensivas (lineamientos 7.1 y 7.2, anteriores), la conformación de franjas de áreas verdes, con respecto a las zonas residenciales, en las formas establecidas en los lineamientos 8.2 y 8.3 anteriores, cuando corresponda, con el fin de facilitar la conformación de áreas de transición entre usos de actividades productivas y residenciales. La definición de estas áreas se realizará de acuerdo a las condiciones topográficas y la cartografía de detalle disponible 	SI

Fuente: Elaboración propia

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

8 ANTECEDENTES COMPLEMENTARIOS DEL PLAN

8.1 ESTIMACIONES DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE USOS RESIDENCIALES.

8.1.1 Integración urbana de proyectos de viviendas de interés público.

8.1.1.1 Contexto normativo aplicable y definiciones.

La Ley N° 21.450 “Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional” (publicada en el Diario Oficial el 27.05.2022), o “Ley de Integración Urbana”, establece nuevas exigencias a los instrumentos de planificación territorial, respecto a la integración de las viviendas de interés público, dentro de las disposiciones de la LGUC y su Ordenanza.

Esta ley, en términos generales, se encuentra orientada a *“mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de ellas a lo largo del país, para lo que se pretende aumentar la construcción de viviendas sociales con integración social, a través de densificación equilibrada en zonas con potencial de desarrollo urbano, implementando, además, un plan de emergencia habitacional”*²¹. Al respecto, **la Política Nacional de Desarrollo Urbano, reconoce como uno de sus principios rectores la integración social**, estableciendo objetivos específicos referidos a: garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos; revertir la actual situación de segregación social y urbana; evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación; reducir el déficit habitacional e implementar una política de suelo para promover la integración social.

A partir de los objetivos antes expuestos, la Ley de Integración otorga facultades y herramientas de gestión urbana al MINVU, así como obligaciones y herramientas a los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), relativas a la incorporación y desarrollo de viviendas de interés público.

Las **viviendas de interés público**, de acuerdo al artículo 27° de la LGUC, corresponden a las *“viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva”*. De acuerdo al mismo artículo, en esta categoría *“se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomenta el Ministerio (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias”*.

El objetivo de este reconocimiento, es **“evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura”**.

8.1.1.2 Propuesta de integración de viviendas de interés público dentro del Plan.

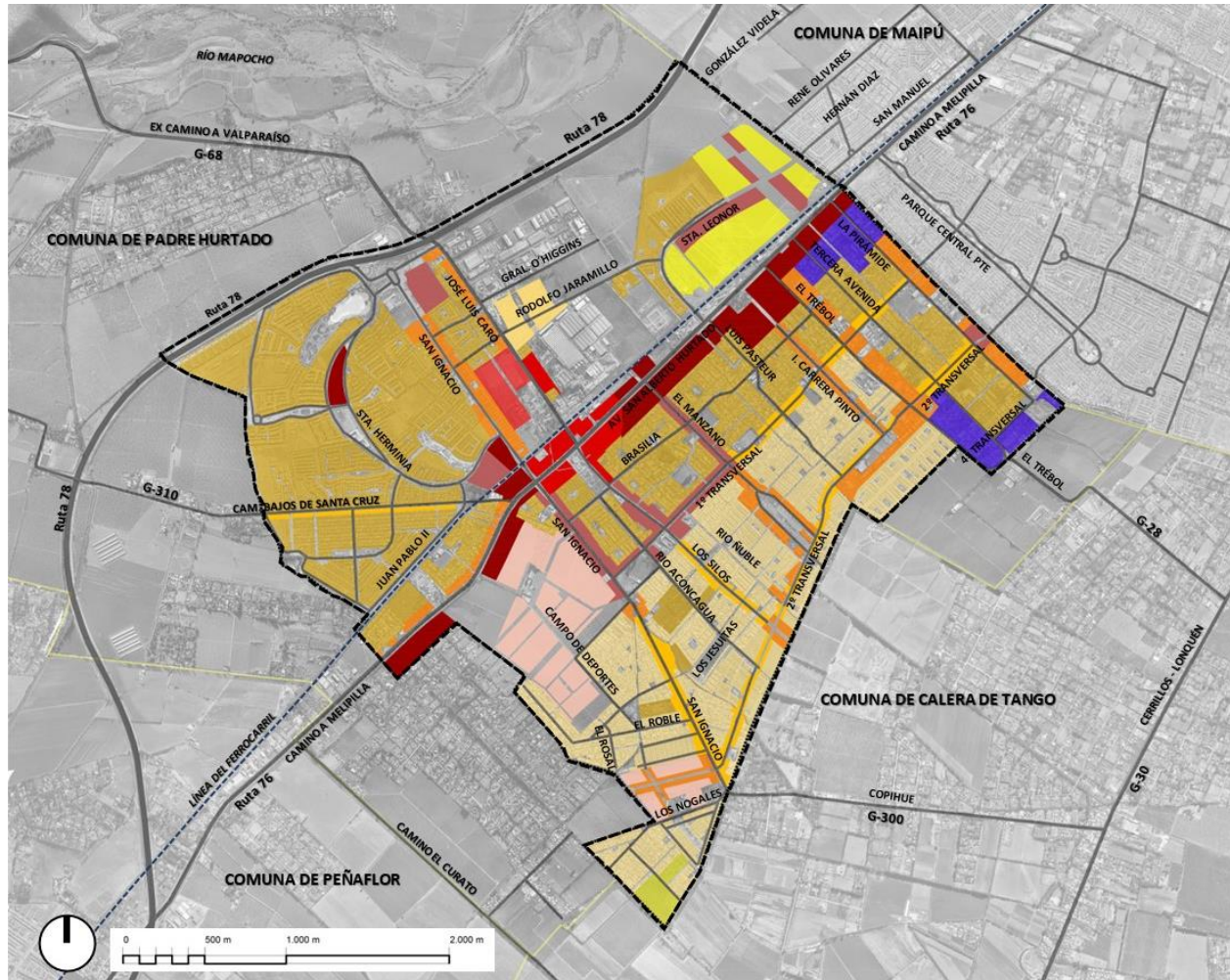
- Propuesta del Plan respecto a usos residenciales de vivienda.

En la propuesta del PRC de Padre Hurtado se buscó establecer un equilibrio entre los distintos componentes que conforman su estructura territorial, como es el caso de sus centros, subcentros, barrios residenciales y actividades

²¹ Circular DDU 466 del Ministerio de Vivienda, 2° Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, sobre “2° Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana. (BOLETÍN N° 12.288-14)”

productivas e infraestructuras, entre otras temáticas. Lo anterior, quedó expresado en su propuesta de zonificación, descrito en el capítulo anterior.

FIGURA 8-1: PRC de Padre Hurtado: identificación de zonas que admiten usos residenciales de vivienda.



Zonas centro urbano

- A1. Centro Urbano 1 (centro comunal)
- A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente)

Zonas mixtas de corredores viales

- B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)
- B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)
- B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)
- B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A

Zonas preferentemente residenciales

- C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales)
- C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)
- C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)
- C2-A. Zona Residencial 2-A
- C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)
- C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)

Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas

- D1. Zona Mixta 1 (sector nororiente)

Fuente: Elaboración propia.

En el área urbana del Plan (superficie total: 1.307,5 ha), las zonas que admiten usos residenciales de vivienda ocupan un total de 825,9 ha, que equivale a un 63,2% del área urbana. Estas corresponde a las zonas de centro urbano (zonas A1 y A2), zonas mixtas de corredores viales (zonas B1, B2 y B3, excluyendo a la zona B4 que no admite vivienda),

zonas preferentemente residenciales (zonas C1, C1-A, C2, C3 y C4) y zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas (zona D1) (FIGURA 8-1).

- Integración urbana de proyectos de interés públicos.

En relación a la **integración urbana de los proyectos de interés público**, estos deben contribuir a propender a evitar o revertir la segregación urbana, según el artículo 27° de la LGUC, como se mencionó anteriormente. En este contexto, se establece como criterio que las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deben promover el acceso equitativo de la población a **bienes públicos urbanos relevantes**, dando como ejemplo:

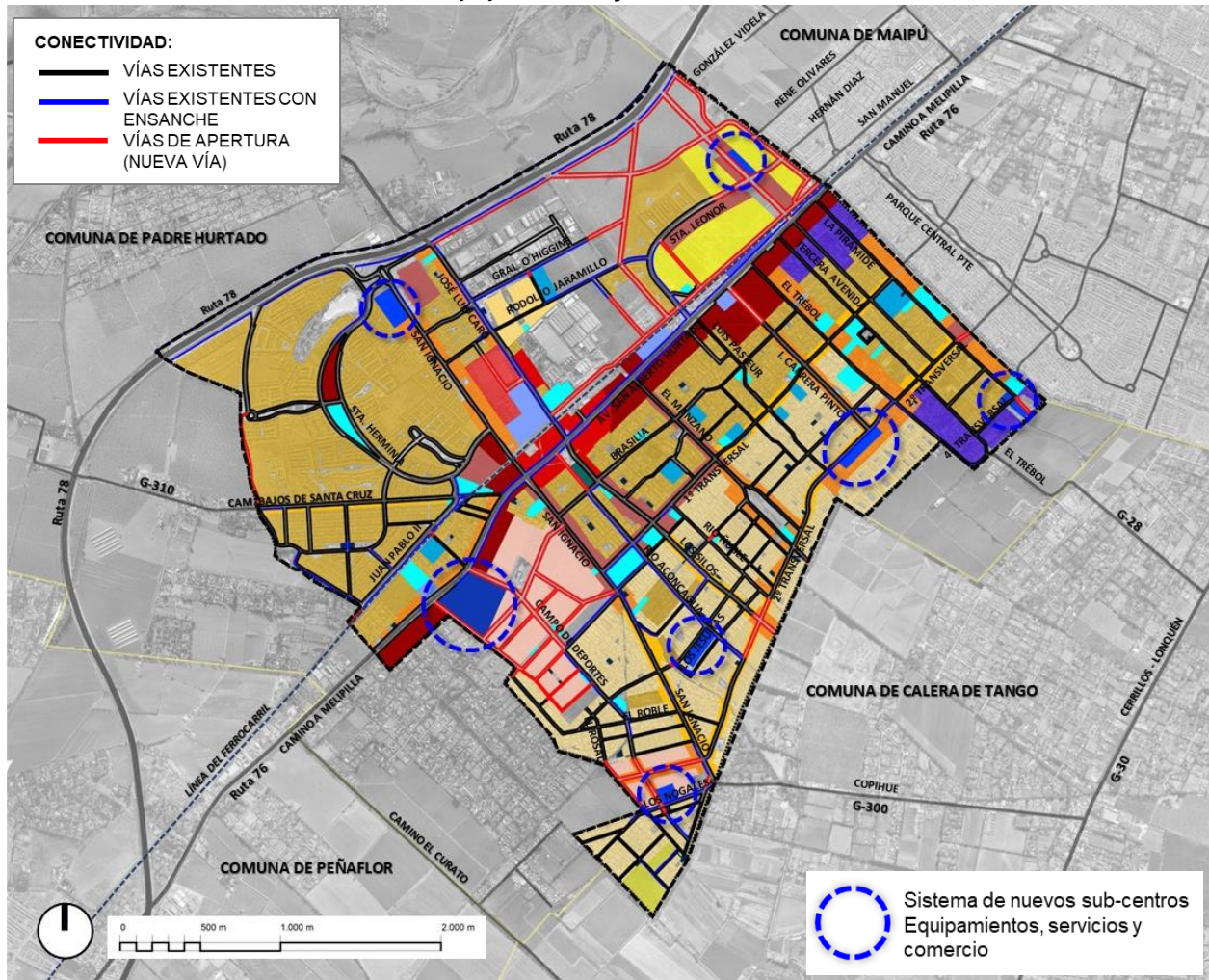
- Cercanía a ejes estructurantes de movilidad.
- Acceso a servicios de transporte público.
- Acceso o disponibilidad de áreas verdes.
- Acceso o disponibilidad a equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.

En la propuesta del presente Plan, las zonas que cumplen con los criterios expuestos en párrafo anterior se **emplazan en las áreas con mayor nivel de consolidación urbana y sus áreas de expansión relacionadas**. En el caso de las áreas de mayor consolidación urbana, esta condición se cumple en las zonas de centro urbano, zonas mixtas de corredores viales, zonas preferentemente residenciales (zonas C1, C1-A y C2) y la zona mixta D1. En el caso de las áreas destinadas al crecimiento urbano, especialmente las zonas preferentemente residenciales C3 y C4, la estrategia del plan es procurar su integración vial, además de generar condiciones para la localización de equipamientos y servicios, por medio de la definición de nuevas zonas de equipamientos exclusivos, junto con la definición de nuevas áreas verdes.

A continuación, se presenta la aplicación de los criterios relacionados con el **acceso a bienes públicos urbanos**:

- En el primer caso, las zonas de centro urbano (A1 y A2), zonas mixtas de corredores viales (B1, B2 y B3), zonas preferentemente residenciales (zonas C1, C1-A, C2 y C2-A) y la zona mixta D1, presentan características que permiten dar cumplimiento al acceso a los bienes públicos urbanos, como se describe a continuación (ver FIGURA 8-2 y FIGURA 8-3):
 - Cercanía a las principales vías estructurantes, junto con el acceso a sistemas de transporte público.
 - Presencia de áreas verdes (Plaza de Armas, plazas locales y parques).
 - Disponibilidad de equipamientos de interés público, destinados a educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.
- En relación a las zonas destinadas al desarrollo de los nuevos barrios residenciales, zonas C3 y C4, persiguen el desarrollo de proyectos principalmente orientados a viviendas, junto con equipamientos complementarios, junto con un sistema de nuevas zonas exclusivas de equipamiento, esto último con el fin de dar cumplimiento al acceso de bienes públicos urbanos, por los siguientes factores (ver FIGURA 8-2 y FIGURA 8-3):
 - Cercanía a las principales vías estructurantes, proyectadas por la propuesta del Plan, que integra al sector con las principales vías.
 - Acceso a servicios de transporte públicos existentes y los que se puedan implementar en un futuro.
 - Acceso de áreas verdes proyectadas por el Plan, como es el caso de las zonas ZPARQ, ZEP y ZAV1, En el caso de las zonas C3 y C4, se suman las cesiones de áreas verdes y espacios públicos exigidos a los proyectos de loteo, como parte de la aplicación del artículo 2.2.5. de la OGUC.
 - Acceso a nuevas zonas de equipamientos exclusivos reconocidos por el Plan. A lo anterior, se suman las cesiones de áreas destinadas a equipamientos, exigidos a los proyectos de loteo, como parte de la aplicación del artículo 2.2.5. de la OGUC.

FIGURA 8-2: PRC de Padre Hurtado: relación entre zonas residenciales orientadas a la integración urbana, zonas de equipamientos y vialidad estructurante.



Zonas centro urbano

- A1. Centro Urbano 1 (centro comunal)
- A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente)

Zonas mixtas de corredores viales

- B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)
- B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)
- B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)
- B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A

Zonas preferentemente residenciales

- C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales)
- C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)
- C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)
- C2-A. Zona Residencial 2-A
- C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)
- C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)

Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas

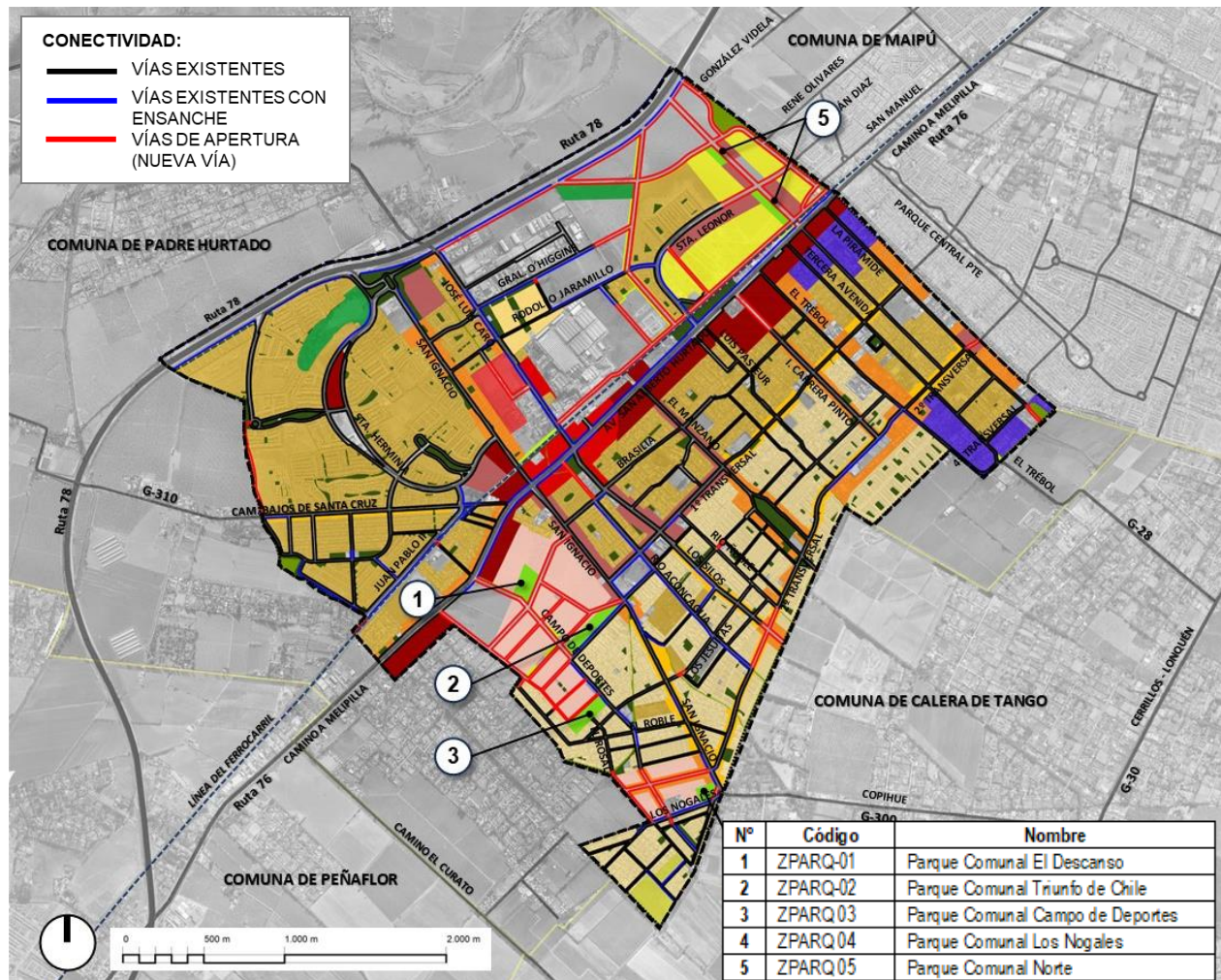
- D1. Zona Mixta 1 (sector nororiente)

Zonas de equipamiento

- EQ1. Zona de Equipamiento 1 (equipamiento comunal)
- EQ1-A. Subzona de Equipamiento 1-A (equipamiento centro cívico)
- EQ1-B. Subzona de Equipamiento 1-B (equipamiento nuevo subcentro)
- EQ1-C. Subzona de Equipamiento 1-C (equipamiento nuevo subcentro Av. San Alberto Hurtado)
- EQ2. Zona de Equipamiento 2 (equipamiento preferentemente deportivo)
- EQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento local)
- EQ4. Zona de Equipamiento 4 (equipamiento y parque privado)
- EQ5. Zona de Equipamiento 5 (equipamiento Av. San Alberto Hurtado)

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 8-3: PRC de Padre Hurtado: relación entre zonas residenciales orientadas a la integración urbana, áreas verdes y vialidad estructurante.



Zonas centro urbano

- A1. Centro Urbano 1 (centro comunal)
- A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente)

Zonas mixtas de corredores viales

- B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)
- B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)
- B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)
- B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A

Zonas preferentemente residenciales

- C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales)
- C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)
- C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)
- C2-A. Zona Residencial 2-A
- C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)
- C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)

Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas

- D1. Zona Mixta 1 (sector nororiente)

Parques y plazas

Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)

- EP. Plazas y Parques

Terrenos destinados a Parques y Plazas

- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos
- ZPARQ. Terrenos destinados a parque comunal

Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)

- ZAV1. Zona Uso Área Verde 1
- ZAV2. Zona Uso Área Verde 2 (parque privado)

Fuente: Elaboración propia.

- Síntesis de acceso de viviendas de interés público y bienes públicos urbanos.

Tomando como base las consideraciones anteriores, el presente PRC establece sobre las zonas antes mencionadas, **normas urbanísticas que permiten el desarrollo de viviendas de interés público, dando cumplimiento a los criterios de integración urbana, facilitando el acceso a bienes públicos urbanos.**

8.1.1.3 Definición de normas urbanísticas para el desarrollo residencial.

Los planes reguladores comunales pueden orientar la localización de viviendas dentro de un territorio determinado, mediante la aplicación de sus disposiciones normativas, las que pueden favorecer o restringir su localización. En el caso de optar por favorecer los destinos de viviendas, los instrumentos de planificación pueden tomar las siguientes medidas:

Medida	Descripción
Aumento de oferta de suelo urbano, mediante la ampliación de su límite urbano	- Como parte de las atribuciones de un PRC se encuentra la definición del Límite Urbano. Por medio de la aplicación de esta disposición el Plan puede aumentar la oferta de suelo urbano, factible para la expansión de una localidad o ciudad.
Aplicación de normas de usos de suelo, que permitan los usos residenciales	- Como parte de este tipo de normas urbanísticas, el Plan puede orientar la localización de usos residenciales, admitiendo o no su localización en cada zona (usos permitidos o prohibidos).
Aplicación de normas urbanísticas de edificación y urbanización	- El PRC puede favorecer la localización de proyectos residenciales mediante la aplicación de normas urbanísticas, que permitan aumentar la intensidad de utilización de suelo para dichos usos. En este contexto este tipo de normas urbanísticas se relacionan por un lado en la regulación del tamaño de las construcciones respecto a su predio, incluyendo el tamaño mínimo de la subdivisión, mientras que, por otro, se vincula con la cantidad de viviendas factibles de ser desarrollado en su interior. - Las disposiciones de un PRC relacionadas con la intensidad de las construcciones corresponden principalmente a las siguientes: altura máxima, coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad y sistema de agrupamiento. En relación al tamaño del terreno, esta se vincula a subdivisión predial mínima. - La norma que incide directamente en la cantidad de viviendas a ser desarrolladas en un predio corresponde a la densidad bruta máxima. Si bien esta norma se expresa en habitantes por hectárea (Hab/Ha), permite regular el número total de viviendas que se puede desarrollar en un terreno determinado, mediante la aplicación de una relación de 4 habitantes por vivienda establecida en la OGUC. Por lo anterior, esta disposición puede favorecer la localización de viviendas en zonas específicas del Plan en relación a otras zonas (donde se privilegia el desarrollo de otros usos de suelo), estableciendo un menor nivel de densidad.

En la presente propuesta del Plan, son aplicables normas de usos de suelo y normas urbanísticas, en cuanto a los usos residenciales. En tanto, el aumento de oferta de suelo urbano, mediante la ampliación de su límite urbano, no encuentra restringida a lo dispuesto por el PRMS, que estableció en 2006 áreas de extensión urbana para la ciudad de Padre Hurtado, que corresponde a las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP). Al respecto, como se ha mencionado previamente en la presente Memoria, el presente Plan las incorpora dentro de su territorio de planificación.

En relación a la aplicación de normas urbanísticas, **la definición de la densidad bruta máxima es la que influye de forma directa en la intensidad de ocupación del territorio para usos residenciales**, dado que esta norma es la que determina la cantidad de viviendas que es factible de desarrollar dentro de un proyecto determinado, a lo que se suman las otras normas referidas a la constructibilidad, sistema de agrupamiento y altura máxima de edificación, principalmente.

Como parte de la propuesta del presente Plan, las normas urbanísticas establecidas a nivel de zona apuntan a concentrar el desarrollo urbano sobre las áreas de zonas mixtas de corredor (B1, B2, B3 y B3-A) y en las zonas preferentemente residenciales destinadas al crecimiento urbano (C3 y C4) y en parte en la zona mixta D1, mientras las zonas residenciales establecidas sobre las áreas consolidadas (C1, C1-A y C2), establecen normas más acordes con las condiciones existentes (ver FIGURA 8-1).

En las zonas mixtas de corredor y zonas preferentemente residenciales destinadas al crecimiento urbano, **las normas urbanísticas permiten el desarrollo de viviendas de interés público, dando cumplimiento a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, respecto a la integración urbana**, incluyendo el criterio de favorecer el acceso a bienes públicos urbanos, tal como se expuso en el punto anterior.

8.1.2 Estimación de ocupación de población y viviendas a partir de la propuesta del plan.

Las medidas normativas que establece un PRC buscan implementar una idea de futuro en el desarrollo urbano del territorio sujeto a planificación, dado que las normas que establece comienzan a regir desde el momento en que éste entra en vigencia y sus efectos prácticos (la manera de utilizar los terrenos y el tipo de edificaciones que se construyen) se van materializando paulatinamente en el tiempo de acuerdo a estas nuevas reglas.

Por esta razón resulta necesario formular una hipótesis de desarrollo urbano que muestre no sólo el rumbo general, por lo demás ya expresado en la Imagen Objetivo, sino que entregue una estimación del marco cuantitativo de la magnitud de los cambios proyectados hacia el futuro, marco que presente un correlato en la oferta de suelo que propone el Plan.

8.1.2.1 Escenario Dirigido: hipótesis de crecimiento demográfico y de viviendas.

La formulación del PRC de Padre Hurtado implicó la definición de normas urbanísticas dentro de su territorio sujeto a planificación. Estas normas establecen un escenario regulatorio, que puede configurar alteraciones a las condiciones existentes, generando un nuevo escenario al que se dirige la planificación, que para efectos metodológicos es denominado como Escenario Dirigido.

a. Aplicación Normativa:

- La definición del escenario dirigido persigue, desde el punto de vista metodológico, busca establecer la cabida de población y viviendas, que surgen de la aplicación de las disposiciones del Plan, dentro de un horizonte de desarrollo urbano entre 10 y 20 años.
- Para efectos de la estimación de cabida de población y vivienda, se utiliza como base la norma de densidad bruta máxima, debido a que esta es la que se relaciona directamente con este tipo de requerimiento. Es necesario considerar que este tipo de disposiciones establecen rangos máximos, que no necesariamente son alcanzados por todos los proyectos desarrollados en una zona determinada. Los proyectos residenciales pueden definir densidades menores a las establecidas por el Plan (pero no más de lo permitido, salvo por la aplicación de normas de excepción establecidas por la OGUC, que permiten un aumento respecto a lo establecido por instrumento de planificación territorial), además de ocupar una parte del territorio de una zona del PRC, concentrando las densidades en sectores específicos, no siendo aplicable a la totalidad de su superficie.

b. Condiciones de accesibilidad:

- El proceso de implementación de la red vial estructurante de un PRC, implica el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad de un sector determinado. Lo anterior, favorece la localización de nuevos proyectos, al facilitar su vinculación con el resto del área urbana, tal como se mencionó anteriormente.

c. Proceso de diseño, implementación y construcción de nuevos proyectos:

- El diseño, implementación y construcción de nuevos proyectos en el área de planificación de un Plan Regulador Comunal, es aplicable al momento de que este instrumento entra en vigencia, con su publicación en el Diario Oficial, donde pasa a ser Ley de la República. Por otro lado, el desarrollo de construcciones en el interior de las zonas del Plan puede tardar en implementarse, especialmente, en las áreas de expansión. Es por lo anterior, que antes que se desarrolle una nueva construcción bajo las nuevas disposiciones del Plan pueden pasar varios años.
- Un factor relevante a ser considerado es el largo proceso de tramitación de un PRC antes de entrar en vigencia, que puede tardar entre 1 a 2 años.
- En el caso del desarrollo de nuevos proyectos, este proceso también no es inmediato, sino que requiere un período de diseño y aprobación ante la Dirección de Obras Municipales y de otros Servicios de ser necesario, antes que se empiece con su construcción, lo que se ve condicionado por la factibilidad de servicios básicos.

En este sentido, la fase de diseño y aprobación puede tomar entre 1 a 2 años, dependiendo de la complejidad de los proyectos. A esta estimación de plazos, también es necesario considerar la fase de adquisición de terrenos, el que también tiene plazos administrativos, como es el caso de la inscripción de escrituras ante el Conservador de Bienes Raíces.

- En síntesis, el proceso de ocupación de los terrenos disponibles para el crecimiento de los asentamientos urbanos puede ser paulatino en el tiempo, ocupando una parte de la superficie destinada por el PRC para su desarrollo.

8.1.2.2 Propuesta de zonificación y definiciones de áreas susceptibles de cambios.

La propuesta de zonificación de un PRC es una herramienta de planificación, que permite focalizar en áreas específicas de un territorio la aplicación de normas urbanísticas. En este sentido, las zonas pueden ser aplicadas sobre sectores que ya se presentan consolidados, desde el punto de vista urbano, o bien, sobre las áreas factibles para su crecimiento. En el caso de las áreas consolidadas, el Plan puede establecer disposiciones que mantienen sus condiciones actuales, o bien, que persiguen mejorar su estado actual (por ejemplo, sobre áreas deterioradas) o generar procesos de reconversión o renovación urbana.

Al respecto, es posible identificar las zonas dentro de un Plan que están orientadas a **generar cambios en su interior** (reconversión o renovación urbana) o **sectores que se busca mantener las condiciones existentes**. La identificación de sectores susceptibles de cambios es también una condición para las áreas de expansión urbana, dado que las normas urbanísticas pueden definir una baja interinidad de utilización de suelo, o bien, una mayor, las que pueden establecer gradualidades de cambios respecto a la situación original.

Por otro lado, dado el interés de obtener la cabida máxima de población del Plan, en relación al número de viviendas, se deben identificar las zonas que admiten usos residenciales, donde sean aplicables las normas de densidades brutas máximas. En el caso de la propuesta del PRC de Padre Hurtado, las zonas que admiten usos residenciales (del tipo de vivienda) corresponden a las siguientes, donde se identifica su factor de cambio o de mantención.

Tipo de Zona	Zona	Posibilidad de cambio		
		Bajo	Medio	Alto
Zonas de centro urbano	A1. Centro Urbano 1 (centro comunal)	-	X	
	A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente)	-	-	X
Zonas mixtas de corredores viales	B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)	-	-	X
	B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)	-	X	-
	B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)	X	-	-
	B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A	X	-	-
Zonas preferentemente residenciales	C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales)	X	-	-
	C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)	X	-	-
	C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)	X	-	-
	C2-A. Subzona Residencial 2-A	X	-	-
	C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)	-	-	X
	C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)	-	-	X
Zonas mixtas residenciales, equipamiento y actividades productivas	D1. Zona Mixta 1 (sector nororiente)	-	X	-

Con el fin de orientar la estimación de carga de ocupación del Plan (Escenario Dirigido), se presenta a continuación un registro de las zonas previstas por el Plan, en relación a su condición de susceptibilidad de cambio, en un período entre 10 y 20 años (con intervalos de corte cada 5 años), donde se incluyen las consideraciones de tiempo mencionadas en el punto anterior, en relación al proceso de diseño, implementación y construcción de nuevos proyectos (ver CUADRO 8-1):

CUADRO 8-1: Estimación de susceptibilidad de cambios en las zonas del PRC de Padre Hurtado hacia usos residenciales.

Zona	Susceptibilidad de Cambio Urbano por zona (%)						Comentarios
	A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 20 años	Acumulado al año 10	Acumulado al año 20	
A1. Centro Urbano 1 (centro comunal)	5%	5%	5%	10%	10%	25%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, pero que comparten espacio con destinos de equipamientos, asociado a la conformación del nuevo centro urbano.
A2. Centro Urbano 2 (centro norponiente)	10%	10%	15%	15%	20%	50%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando la disponibilidad de suelo.
B1. Zona Mixta de Corredor Vial 1 (Av. San Alberto Hurtado y otros sectores)	10%	10%	15%	15%	20%	50%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando terrenos subutilizados en los bordes de la Av. San Alberto Hurtado, además de aquellos que se encuentran disponibles (sin ocupación).
B2. Zona Mixta de Corredor Vial 2 (corredores principales)	5%	5%	5%	10%	10%	25%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, pero que comparten espacio con destinos de equipamientos, además de urbanizaciones residenciales existentes.
B3. Zona Mixta de Corredor Vial 3 (corredores secundarios)	-	-	5%	5%	0%	10%	Presencia de nuevos proyectos localizados en forma puntual, debido a la baja disponibilidad de suelo. En la medida que exista una menor oferta de suelo en el resto del área urbana, puede aumentar el interés en proyectos en la zona.
B3-A. Subzona Mixta de Corredor Vial 3-A	-	-	5%	5%	0%	10%	Presencia de nuevos proyectos localizados en forma puntual, debido a la baja disponibilidad de suelo. En la medida que exista una menor oferta de suelo en el resto del área urbana, puede aumentar el interés en proyectos en la zona.
C1. Zona Residencial 1 (barrios residenciales)	-	-	5%	5%	0%	10%	Presencia de nuevos proyectos localizados en forma puntual, debido a la baja disponibilidad de suelo. En la medida que exista una menor oferta de suelo en el resto del área urbana, puede aumentar el interés en proyectos en la zona.
C1-A. Subzona Residencial 1-A (sector Cristalerías Chile)	-	-	-	5%	0%	5%	Bajo nivel de posibilidades de implementación de nuevos proyectos.
C2. Zona Residencial 2 (barrios residenciales sur y sur-oriente)	-	-	5%	5%	0%	10%	Presencia de nuevos proyectos localizados en forma puntual, debido a la baja disponibilidad de suelo. En la medida que exista una menor oferta de suelo en el resto del área urbana, puede aumentar el interés en proyectos en la zona.
C2-A. Subzona Residencial 2-A	-	-	5%	5%	0%	10%	Presencia de nuevos proyectos localizados en forma puntual, debido a la baja disponibilidad de suelo. En la medida que exista una menor oferta de suelo en el resto del área urbana, puede aumentar el interés en proyectos en la zona.
C3. Zona Residencial 3 (crecimiento urbano residencial)	10%	15%	15%	10%	25%	50%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando la disponibilidad de suelo urbano para su implementación.
C4. Zona Residencial 4 (crecimiento urbano residencial sur-poniente)	10%	15%	15%	10%	25%	50%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando la disponibilidad de suelo urbano para su implementación.
D1. Zona Mixta 1 (sector nororiental)	5%	5%	5%	10%	10%	25%	Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando terrenos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Zona	Susceptibilidad de Cambio Urbano por zona (%)						Comentarios
	A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 20 años	Acumulado al año 10	Acumulado al año 20	
							subutilizados, junto con la reconversión de predios destinados a usos de actividades productivas y de infraestructura de transportes.

Fuente: Elaboración propia.

8.1.2.3 Estimación de cabida de población y de viviendas bajo el Escenario Dirigido.

La propuesta normativa del Plan está determinada de acuerdo al alcance de sus normas urbanísticas, la que establece rangos máximos y mínimos, dentro de los cuales se pueden desarrollar las nuevas construcciones, respondiendo de este modo a los objetivos de planificación. En este contexto, el desarrollo de proyectos en el interior de las zonas del Plan, no necesariamente se hacen cargo de los máximos establecidos por la norma (como así mismo, de los mínimos), sino que éstos se pueden implementar respetando estos parámetros normativos.

Para la determinación del escenario dirigido de crecimiento de la población, se utilizó como base las densidades brutas máximas establecidas por el Plan, en las zonas que admiten usos de suelo residenciales. Estas normas fueron aplicadas sobre la superficie susceptible a cambios (estimadas en el punto anterior), obteniendo la carga de ocupación de población en cada zona. Finalmente, para la obtención de número de viviendas, **se consideró la tasa de cálculo de 4 habitantes por viviendas**, lo que corresponde a la metodología oficial definida por el artículo 2.1.22. de la OGU.

En el área urbana, bajo las condiciones expuestas anteriormente, se estima un **incremento en la cabida de población al año 10 será de 16.596 habitantes**. Lo anterior equivale aproximadamente a **4.177 viviendas** en una superficie de 36,1 ha (ver CUADRO 8-2).

CUADRO 8-2: Estimación de incremento de población y viviendas dentro de las zonas que admiten usos residenciales en 10 años.

ANTEPROYECTO				ESCENARIO DE CABIDA DE VIVIENDAS			
ZONAS	Superficie (hectáreas)	%	Densidad Bruta (hab/ha)	% de suelo susceptible al cambio para vivienda	Superficie susceptible al cambio (ha)	Incremento de habitantes por densificación	Número de Vivienda (4 habitantes por vivienda)
A1	13,8	1,1	400	10%	1,4	552	138
A2	8,4	0,6	400	20%	1,7	670	168
B1	47,1	3,6	540	20%	9,4	5.086	1.271
B2	35,4	2,7	440	10%	3,5	1.557	389
B3	59,4	4,5	340	0%	0,0	0	0
B3-A	24,5	1,9	340	0%	0,0	0	0
C1	339,0	25,9	180	0%	0,0	0	0
C1-A	8,3	0,6	120	0%	0,0	0	0
C2	179,1	13,7	160	0%	0,0	0	0
C2-A	5,8	0,4	160	0%	0,0	0	0
C3	32,7	2,5	440	25%	8,2	3.599	900
C4	47,7	3,6	440	25%	11,9	5.243	1.311
D1	24,8	1,9	340	10%	2,5	843	211
Área Urbana	1.307,5	100,0		TOTAL	36,1	16.706	4.177

Fuente: Elaboración propia.

Considerando las mismas condiciones anteriores, se estima un aumento de la **cabida de población al año 20 de 49.308 habitantes**, que es equivalente a **12.327 viviendas**, aproximadamente, en una superficie de 141,4 ha (ver CUADRO 8-3).

CUADRO 8-3: Estimación de incremento de población y viviendas dentro de las zonas que admiten usos residenciales en 20 años.

ANTEPROYECTO				ESCENARIO DE CABIDA DE VIVIENDAS			
ZONAS	Superficie (hectáreas)	%	Densidad Bruta (hab/ha)	% de suelo susceptible al cambio para vivienda	Superficie susceptible al cambio (ha)	Incremento de habitantes por densificación	Número de Vivienda (4 habitantes por vivienda)
A1	13,8	1,1	400	25%	3,4	1.379	345
A2	8,4	0,6	400	50%	4,2	1.676	419
B1	47,1	3,6	540	50%	23,5	12.714	3.179
B2	35,4	2,7	440	25%	8,8	3.892	973
B3	59,4	4,5	340	10%	5,9	2.019	505
B3-A	24,5	1,9	340	10%	2,5	834	209
C1	339,0	25,9	180	10%	33,9	6.102	1.525
C1-A	8,3	0,6	120	5%	0,4	50	12
C2	179,1	13,7	160	10%	17,9	2.866	717
C2-A	5,8	0,4	160	10%	0,6	93	23
C3	32,7	2,5	440	50%	16,4	7.197	1.799
C4	47,7	3,6	440	50%	23,8	10.486	2.621
D1	24,8	1,9	340	25%	6,2	2.107	527
Área Urbana	1.307,5	100,0		TOTAL	141,4	49.308	12.327

Fuente: Elaboración propia.

- Estimación de población urbana total en 10 años:

El Censo de Población de 2024 considera que la comuna de Padre Hurtado alcanzó un total de 81.243 personas. La considerar una población urbana equivalente al 88,1% del total (manteniendo la relación entre la población urbana y rural, del Censo 2017), esta puede alcanzar a un total de 71.581 personas, mientras que en el área rural es de 9.662 personas (ver CUADRO 8-4).

CUADRO 8-4: Estimación de la población por área urbana-rural de la comuna de Padre Hurtado, año 2024.

Área	Censo 2017		Estimación 2024	
	Población	%	Población	%
Urbana	55.728	88,1	71.581	88,1
Rural	7.522	11,9	9.662	11,9
Total	63.250	100,0	81.243	100,0

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de los Censos de Población y Vivienda 2017 y 2024, INE.

Al considerar las estimaciones de incremento de población registradas sobre las zonas del presente Plan, expuestas anteriormente, es posible considerar el total de población urbana que alcanzará Padre Hurtado en un horizonte de 10 años, tomando como base el año 2024 con un total urbano de 71.581 personas (ver CUADRO 8-5).

CUADRO 8-5: Estimación de la población total por aplicación de las normas del PRC de Padre Hurtado.

Tipo	Población urbana 2024	incremento de la población por aplicación de normas del PRC	Total de Población por aplicación de normas del PRC
		Al año 10 (2035)	Al año 10 (2035)
Población urbana	71.581	16.706	88.287

Fuente: Elaboración propia.

Considerando los resultados del cuadro anterior, es posible concluir que para el año 10, que corresponde a 2035, se estima un incremento de la población de 16.706 personas, lo que implica que para dicho año la población total puede llegar a 88.287 personas.

Las proyecciones de población estimadas por parte del INE para el año 2035, arrojan que la comuna de Padre Hurtado

alcanzará un total de 99.819 habitantes, lo que representa un incremento respecto al año 2024 (81.243 personas) de 18.576 personas (ver punto 4.1.3 “Proyecciones de crecimiento de población y vivienda”). Este incremento puede ser acogido por la propuesta del Plan, bajo los supuestos expuestos en el CUADRO 8-2, que presenta una estimación de aumento de población de 16.706 personas para el año 2035 (ver CUADRO 8-5).

- Síntesis:

En el escenario dirigido, elaborado sobre la base de las normas de densidades brutas máximas establecidas por el PRC de Padre Hurtado, en el interior de las zonas que admiten usos residenciales de tipo viviendas, es posible considerar lo siguiente en un período de 10 años:

- Las estimación de cabida de población apunta que se podrá albergar una población adicional de hasta 16.706 personas, que implica un total de 4.177 viviendas, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a forma de cálculo del artículo 2.1.22. de la OGUC. Lo anterior, implica que la población podrá alcanzar para el año 2035 un total de 88.287 personas.
- En las zonas destinadas al crecimiento urbano residenciales, es decir, zonas C3 y C4, permiten albergar un aumento de población de 3.599 y 5.243 personas, respectivamente, que corresponde a un total de 8.842 personas. Esto implica un total de 2.210 viviendas.
- En las zonas mixtas de corredores viales, la zona B1 asociada a la Av. San Alberto Hurtado y otros sectores, se considera un potencial incremento de la población de 5.086 personas, equivalente a 1.271 viviendas.
- En el caso de las zonas B2 y B3, en conjunto, pueden llegar a una cabida de 1.557 personas, equivalente a 389 viviendas.
- En relación a las zonas residenciales asociadas a las áreas con mayor grado de consolidación urbana, zonas C1, C1-A, C2 y C2-A, no se considera un incremento relevante.
- Finalmente, en cuanto a la zona D1, en el caso de generarse proceso de reconversión de los usos existentes, hacia destinos residenciales, es posible estimar un aumento de 843 personas, que es equivalente a 211 viviendas.

8.1.3 Estimación de densidad promedio en relación a la Planificación Urbana Metropolitana.

La fijación de rangos de densidad promedio es una atribución propia de los Planes Reguladores Intercomunales, de acuerdo al artículo 2.1.7 de la OGUC. En este sentido la letra “f” de dicho artículo señala en relación a su ámbito propio de acción: “La fijación de las densidades promedio y las densidades máximas **que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación**, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas”.

En este sentido, se entiende que los rangos de densidad promedio fijados por los planes reguladores intercomunales “podrán establecerse en los planes reguladores comunales”, por lo tanto, **de acuerdo a la normativa urbana, corresponden a una recomendación de carácter referencial y no una obligación**.

En el caso del PRMS, en su artículo 4.4, establece para la comuna de Padre Hurtado una **densidad promedio de 150 Hab/Ha, con una tolerancia de +/- 25 Hab/Ha (es decir, entre 125 Hab/Ha y 175 Hab/Ha)**

El procedimiento de cálculo de la densidad promedio se encuentra definido en forma general en el artículo 4.6 de la Ordenanza del PRMS, que es precisada por la Circular n° 50 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, “Cálculo de densidad en formulación de los Planes Reguladores Comunales” con fecha 27 de julio del año 1998.

De acuerdo a la Circular 50 el procedimiento de cálculo de la “Densidad Bruta Promedio Comunal” utiliza como base las superficies habitables, las que se obtienen descontando del total de la superficie de las zonas del Plan, las zonas de restricción y las zonas que excluyan el uso residencial (total de áreas verdes, áreas industriales exclusivas, áreas de infraestructura y “actividades ligadas a la vialidad y al transporte”)

La fórmula para el cálculo de la “Densidad Bruta Promedio Comunal” se resume a continuación a partir de la descripción realizada en el punto 5 de la circular n° 50:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

1. Letra A "Coeficiente de Terreno por Zona"

$$A \text{ Coeficiente de Terreno por Zona} = \frac{\text{Superficie Habitable por Zona}}{\text{Superficie Habitable Total}}$$
2. Letra B "Peso Relativo de cada Zona"

$$B \text{ Peso Relativo de cada Zona} = A \text{ Coeficiente de Terreno por Zona} \times \text{Densidad Bruta propuesta por Zona del PRC}$$
3. Densidad Bruta Promedio Comunal (promedio ponderado)

$$\text{Densidad Bruta Promedio Comunal} = \frac{\text{Sumatoria de los Pesos Relativos de cada Zona (letras B)}}{\text{Sup. Habitable total}}$$

El cálculo de la densidad promedio al considerar las zonas propuestas por el PRC y sus resultados, incluyendo las superficies totales de las zonas "habitables", de acuerdo a la definición de la circular DDU n° 50, se presenta en el siguiente cuadro:

CUADRO 8-6: Estimación de densidad bruta promedio del PRC de Padre Hurtado.

Zona	Sup (ha)	Densidad Bruta (hab/ha)	Coef. de terreno x Zona	Peso Relativo por Zona
A1	13,8	400	0,017	6,7
A2	8,4	400	0,010	4,1
B1	47,1	540	0,057	30,8
B2	35,4	440	0,043	18,9
B3	59,4	340	0,072	24,4
B3-A	24,5	340	0,030	10,1
C1	339,0	180	0,410	73,9
C1-A	8,3	120	0,010	1,2
C2	179,1	160	0,217	34,7
C2-A	5,8	160	0,007	1,1
C3	32,7	440	0,040	17,4
C4	47,7	440	0,058	25,4
D1	24,8	340	0,030	10,2
Total	825,9 <i>Sup. Habitable total</i>	-	-	258,9 <i>Densidad Bruta Promedio</i>

Fuente: Elaboración propia.

En síntesis, en relación a la densidad bruta promedio establecida por el PRMS, que es de un máximo de 175 Hab/Ha para Padre Hurtado, **la propuesta del PRC define una densidad de 258,9 hab/ha**, que supera el rango promedio en 83,9 hab/ha.

8.2 PROYECTOS, OBRAS Y MEDIDAS INDICATIVAS QUE CONTRIBUYEN A LA MATERIALIZACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN.

8.2.1 Aplicación de los Objetivos de Planificación y Medidas del Plan, en la materialización del PRC.

La propuesta de actualización del PRC de Padre Hurtado en su proceso de formulación, estableció una serie de objetivos de planificación, expresados en su Imagen Objetivo, los que después del proceso de exposición pública de su Resumen Ejecutivo, permitieron establecer los términos para la elaboración del Anteproyecto. Estos últimos, sirvieron de base para la elaboración del PRC, cuya fundamentación, alcances y propuestas normativas fueron expuestas en los capítulos anteriores de la presente Memoria.

Como complemento de los contenidos del Plan, a continuación se presenta un resumen de los proyectos, obras y medidas, en forma indicativa, que pueden contribuir a la materialización de los objetivos del Plan. Para lo anterior, se toma como base los objetivos de planificación de la Imagen Objetivo, expuestos en el capítulo 5 de la presente Memoria.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

1. Intensidad del uso residencial y la escala urbana.

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
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).	- Implementación de iniciativas privadas y públicas, que desarrollen nuevas urbanizaciones residenciales, que integren equipamientos y servicios. - Implementación de proyectos con nuevos equipamientos, dentro del área de planificación.
			- Establecer normas de edificación, vinculadas con densidad, subdivisión predial y alturas de edificación, que permitan acoger el desarrollo de nuevas viviendas, debidamente integradas.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
		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.	- Implementación de iniciativas privadas y públicas, que desarrollen nuevas urbanizaciones residenciales, que integren equipamientos y servicios, en las nuevas áreas orientadas para el crecimiento urbano de Padre Hurtado.
			- 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.	- Implementar nuevos proyectos, tanto residenciales o de equipamientos, en los terrenos colindantes en los bordes de las vías proyectadas. Estas iniciativas pueden ser públicas o privadas.
			- 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.	- Implementación de proyectos con nuevos equipamientos, dentro del área de planificación, en el interior de las zonas de equipamientos exclusivos establecidos por el PRC. Estas iniciativas pueden ser tanto públicas como privadas.
1.2	Cuidad que mantiene su "escala humana", con el predominio de barrios residenciales, con una ocupación del territorio urbano controlado, conservando 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.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
			- 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.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
		Restringir la localización de actividades molestas (por ruido o la generación de otros contaminantes), que puedan	- Establecer restricciones o prohibiciones a usos de suelo destinados a actividades productivas molestas o equipamientos de escala mayor, en las zonas que admitan usos residenciales preferentes.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
		afectar áreas con predominio residencial.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan. - Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.

2. Conectividad e integración urbana.

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
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.	- Mejoramientos de la vialidad existente, a través de medidas de gestión, que permitan implementar mejoramientos de calzadas y espacio público asociado.
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.	- Implementar las vías proyectadas por el Plan, especialmente en las áreas destinadas al crecimiento urbano de Padre Hurtado, por medio del desarrollo de nuevas urbanizaciones. - Generar nuevas iniciativas de inversión, que permitan completar los tramos incluidos de la trama vial proyectada, en las áreas más consolidadas.
		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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Implementar medidas de gestión que permitan mejorar el funcionamiento de los actuales cruces viales, desde el punto de vista vehicular y peatonal. - Apertura de nuevos atravesos, asociados a los corredores viales propuestos por el Plan. - Estos proyectos requerirían iniciativas de inversión públicas o privadas, asociadas al funcionamiento del ferrocarril, lo que implica restricciones técnicas en su implementación.
2.3	Ciudad que ha diversificado su oferta de modos de transporte, incluyendo el transporte público, 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.	- Implementar medidas de gestión que permitan mejorar el funcionamiento de los actuales cruces viales, desde el punto de vista vehicular y peatonal, incluyendo proyectos asociados a la habilitación de ciclovías.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

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

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
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 y asociado a la Plaza de Armas, que permita usos mixtos (equipamiento y residencial).	- Implementación de iniciativas privadas y públicas, que desarrollen nuevos proyectos orientados a usos de equipamientos y servicios. Estos pueden estar asociados con la implementación de proyectos residenciales.
		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.	- 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. - Reconocer terrenos que puedan albergar equipamientos existentes, o bien, definir nuevas zonas de este tipo, en sectores específicos del área urbana	- Implementar nuevos proyectos, tanto residenciales o de equipamientos, en los terrenos colindantes en los bordes de las vías proyectadas. Estas iniciativas pueden ser públicas o privadas. - Estos proyectos se ven condicionados por la disponibilidad de terrenos para su implementación. - Implementar nuevos proyectos en el interior de las zonas de equipamientos exclusivos, que permiten conformar nuevos subcentros, especialmente en las áreas orientadas al crecimiento urbano. Estas iniciativas pueden ser privadas y públicas, orientadas a equipamientos de educaciones, salud, seguridad, deportivos, entre otros, además destinos comerciales.
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.	- Implementar iniciativas de inversión pública, que permitan mejorar las plazas y parques existentes. - Implementación de nuevas áreas verdes, en el interior de las zonas destinadas a plazas o parques. Estas por medio de las cesiones de proyectos residenciales, o bien, por medio de la implementación de nuevos proyectos de parques urbanos.
		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.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.

4. Recuperación o mejoramiento de la imagen urbana.

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
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	- Definir zonas orientadas a generar procesos de reconversión de las actividades existentes en los terrenos adyacentes a la Av. San Alberto Hurtado, favoreciendo la consolidación de edificaciones destinadas a usos de equipamientos y residenciales.	- Implementación de nuevos proyectos que permitan ocupación de terrenos eriazos o subutilizados, orientados a proyectos residenciales y de equipamiento (comercio o servicios). - Desarrollo de proyectos de reconversión de los terrenos con actividades en desuso, orientados a

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
		mejoramiento de su imagen y calidad urbana.		reconocer las condiciones de localización de la Av. San Alberto Hurtado, orientados a proyectos residenciales y de equipamiento. - Mejoramiento o remodelación de construcciones existentes.
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.	- La definición de anchos entre líneas oficial, corresponden a una aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan. - Implementación de iniciativas de inversión para el mejoramiento del espacio público, junto con la incorporación de proyectos de ciclovías.
4.3	Ciudad que integra el espacio del ferrocarril, con una imagen urbana consolidada en su contexto, tanto en su espacio público 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.	- Implementación de nuevos proyectos que permitan ocupación de terrenos eriazos o subutilizados, orientados a proyectos residenciales y de equipamiento (comercio o servicios). - Mejoramiento o remodelación de construcciones existentes.
		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 de abandono y deterioro.	- Restringir la localización de construcciones y actividades en los terrenos contiguos a la línea del ferrocarril, orientándose 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	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.

5. Localización de actividades productivas.

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
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.	- 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.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
			- 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.	- Implementación de nuevos proyectos de equipamientos y servicios, complementarios a las actividades productivas existentes.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

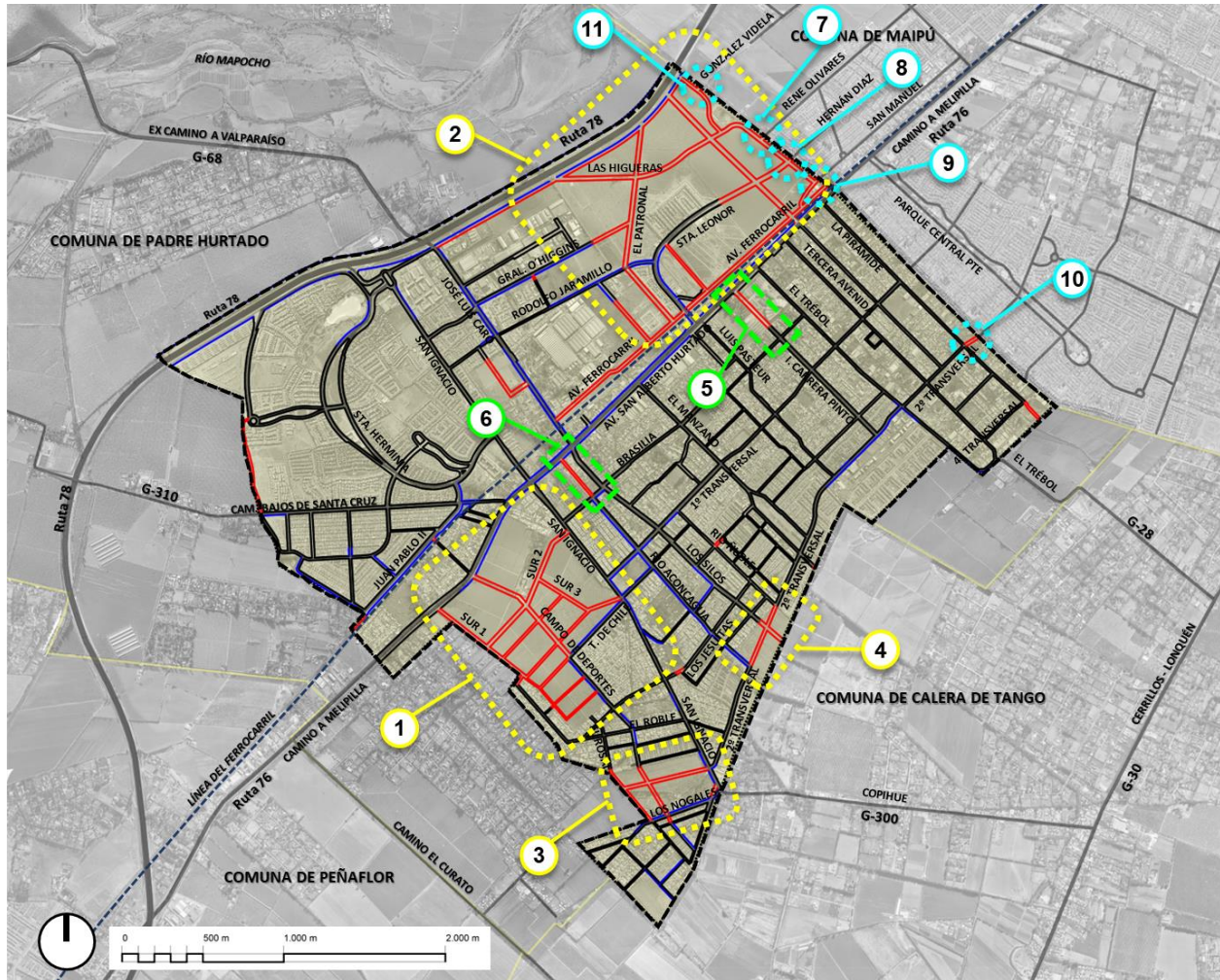
N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Proyectos, obras y medidas indicativas que contribuyen a la materialización de los objetivos del Plan	
			Medidas de planificación	Proyectos o iniciativas indicativas
5.2	Ciudad que presenta una adecuada relación entre sus áreas con presencia de actividades 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.	- Establecer en las zonas que admiten usos residenciales, restricciones o prohibiciones a los usos de actividades productivas, especialmente las de tipo industrial.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
			- Reconocer las zonas de usos mixtos existentes, que presenten actividades productivas inofensivas.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
			- 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.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
		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.	- 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.	- Aplicación normativa, que condiciona el desarrollo de proyectos, pero no implican iniciativas para la implementación de los objetivos del Plan.
			- Definición de áreas con usos de espacio público o áreas verdes, en los bordes de zonas industriales exclusivas.	- Implementación de nuevas áreas verdes, en el interior de las zonas destinadas a plazas a parques, como parte de la implementación de nuevos proyectos privados, o bien, por inversión pública.


Las principales iniciativas que se desprenden del PRC de Padre Hurtado, a partir de lo expuesto en el cuadro anterior, se vinculan con el sistema de conectividad, la incorporación de equipamientos y áreas verdes. Estas últimas se asocian a las nuevas centralidades, especialmente en las áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano.

- Sistema de conectividad.


En la propuesta de vialidad estructurante destacan una serie de iniciativas cuya implementación permitirá alcanzar una parte de los objetivos del Plan. Estas son representadas en la FIGURA 8-4.

FIGURA 8-4: Principales propuestas indicativas para el mejoramiento de la conectividad establecidas en el PRC de Padre Hurtado.




 Completar trazados viales en áreas orientadas al crecimiento urbano

1. Sector poniente, Campo de Deportes y El Descanso.
2. Sector norte, Santa Leonor.
3. Sector sur, Segunda Transversal y San Ignacio.
4. Segunda Transversal.

 Completar trazados de vías principales existentes

5. Ignacio Carrera Pinto.
6. Río Aconcagua

 Vinculación con la comuna de Maipú

7. Las Higueras-Rene Olivares.
8. Santa Leonor-Hernán Díaz.
9. Av. El Ferrocarril-San Manuel.
10. Segunda Transversal-Lago Lugano.
11. Norte 3 con la potencial proyección con González Videla.

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

El primer grupo de iniciativas persiguen completar el trazados de las vialidades en las áreas orientadas al crecimiento urbano:

Nº	Sector	Descripción
1	Sector poniente, Campo de Deportes y El Descanso.	<ul style="list-style-type: none"> - En esta área es planteada una nueva estructura de conectividad, que otorga a este sector una nueva accesibilidad, además de conformar una nueva accesibilidad desde la Av. San Alberto Hurtado al interior de la ciudad. - Reconoce los nuevos proyectos residenciales en desarrollo en la actualidad y los que se tienen proyectados en los próximos años. - Establece los corredores de Campo de Deportes y Triunfo de Chile, además de las nuevas vías Sur 1, Sur 2, Sur 3, Sur 4, Sur 5, Sur 6, Sur 7, Sur 8 y Sur 9.
2	Sector norte, Santa Leonor.	<ul style="list-style-type: none"> - En el área de extensión urbana establecida por el PRMS (AUDP), es propuesta una nueva estructura vial para orientar el crecimiento urbano en el sector. - Son reconocidas las vías existentes General O'Higgins, Rodolfo Jaramillo y Santa Leonor. - Definición de nuevas vías, con la prolongación de la Av. Santa Leonor, Las Higueras, El Parronal Norte, Segunda Avenida Norte, Av. Ferrocarril, Norte 1, Norte 2, Norte 3, Norte 4, Norte 5 y Norte 7.
3	Sector sur, Segunda Transversal y San Ignacio.	<ul style="list-style-type: none"> - Completar el trazado vial en el sector emplazado al norte de Los Nogales y al poniente de la Av. San Ignacio. - Plantea la continuidad de Segunda Transversal, con el fin de conformar un corredor vial a lo largo del área urbana, con el potencial de integración futura con el sector El Curato, generando un nuevo acceso a la ciudad. - Completar los trazados de Río Bio Bio, completando un corredor vial paralelo a la Av. San Ignacio, desde la Av. San Alberto Hurtado hasta Los Nogales, integrando Campo de Deportes. Además, se propone la vinculación de Río Bio Bio con la calle Escultor Nicanor Plaza, al sur de Los Nogales. - Completar el trazado de Villa El Rosal, en forma paralela al límite urbano.
4	Segunda Transversal.	<ul style="list-style-type: none"> - Completar el trazado de Segunda Transversal, entre Río Maule y Río Aconcagua. - Proyectar la Av. Los Silos al sur oriente de El Canelo, hasta el límite urbano, conectándose con Segunda Transversal.

El segundo grupo persigue completar trazados de vías principales existentes, en los siguientes tramos:

Nº	Sector	Descripción
5	Ignacio Carrera Pinto.	- Prolongación de Ignacio Carrera Pinto hasta la Av. San Alberto Hurtado, al norponiente de Brasilia.
6	Río Aconcagua.	- Prolongación de Río Aconcagua, desde Brasilia hasta la Av. San Alberto Hurtado.

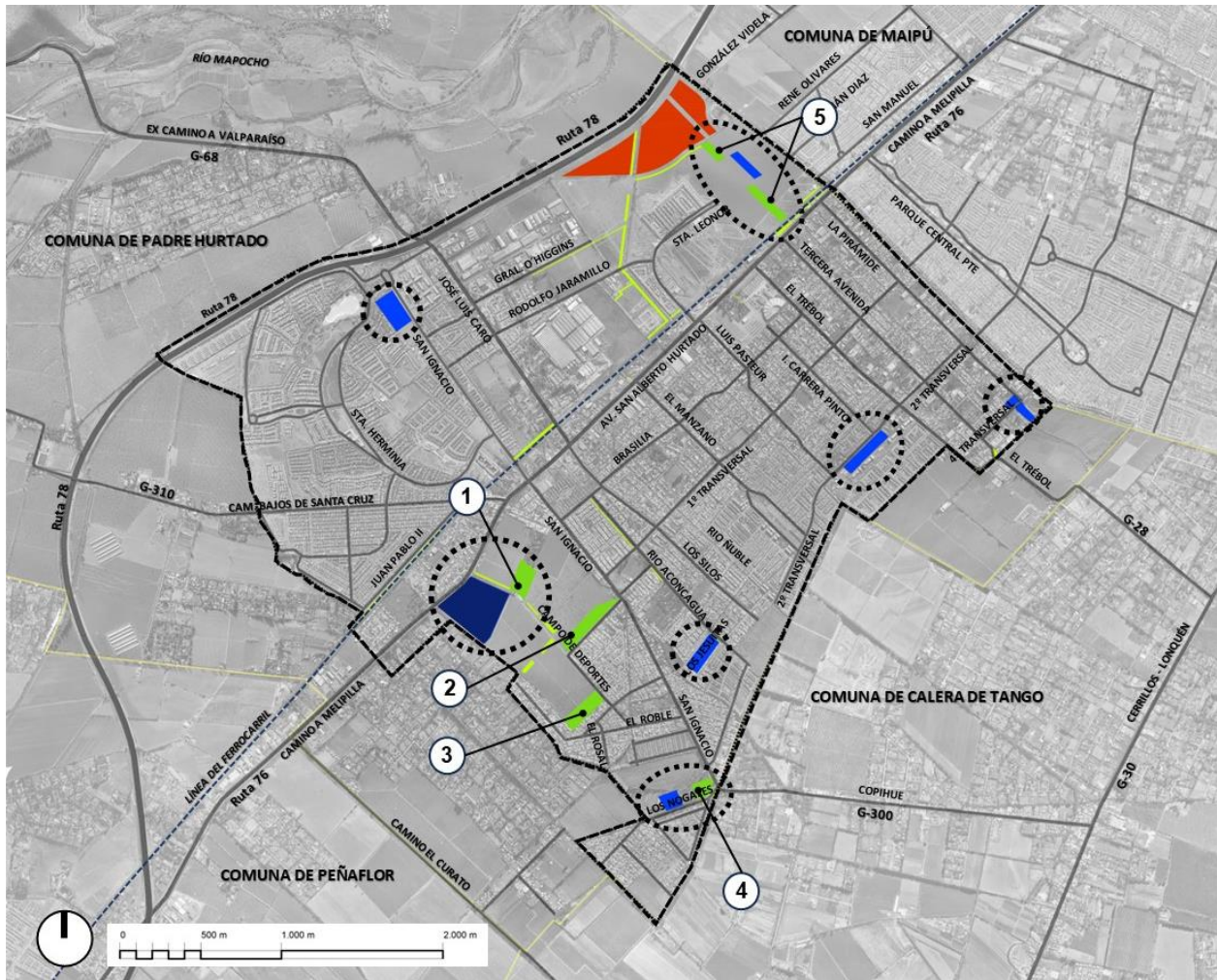
El tercer grupo mejorar la vinculación con la comuna de Maipú, diversificando las salidas del área urbana hacia el norte y nororiental, completando los trazados de los corredores viales existentes y proyectados:

Nº	Sector	Descripción
7	Las Higueras-Rene Olivares.	- Vincular el trazado del nuevo corredor Las Higueras con la calle René Olivares en la comuna de Maipú, por medio de la calle proyectada Norte 2.
8	Santa Leonor-Hernán Díaz.	- Vincular la proyección de la Av. Santa Leonor con la calle Hernán Díaz en la comuna de Maipú.
9	Av. El Ferrocarril-San Manuel.	- Integración de la Av. Ferrocarril con San Manuel (en la comuna de Maipú), a través de la calle proyectada Norte 5.
10	Segunda Transversal-Lago Lugano.	- Continuidad de Segunda Transversal con Lago Lugano, en la Ciudad Satélite en la comuna de Maipú.
11	Norte 3 con la potencial proyección con González Videla.	- Vinculación de Norte 3 (a partir de Norte 4) con la comuna de Maipú, reconociendo una eventual prolongación de Gonzales Videla en ésta comuna.

- Acceso a equipamientos, subcentros y parques urbanos.

En la propuesta del PRC de Padre Hurtado se considera dentro de sus objetivos facilitar el acceso a equipamientos y servicios, junto al sistema de áreas verdes, lo que se concreta a través de la definición de zonas de equipamientos exclusivos orientados a la conformación de subcentro (subzonas EQ1-B y EQ1-C), la conformación de un nuevo núcleo empresarial (zona B4) y un sistema de parques urbanos y áreas verdes (zonas ZEP y ZPARQ), vinculados a los corredores viales (ver FIGURA 8-5).

FIGURA 8-5: Principales medidas indicativas para el mejoramiento del acceso a equipamientos, subcentros y áreas verdes.



ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- EQ1-B. Subzona de Equipamiento 1-B (equipamiento nuevo subcentro)
- EQ1-C. Subzona de Equipamiento 1-C (equipamiento nuevo subcentro Av. San Alberto Hurtado)
- Sistema de nuevos sub-centros Equipamientos, servicios y comercio

ZONAS MIXTAS DE CORREDORES VIALES

- B4. Zona Mixta de Corredor Vial 4 (servicios empresariales)

PARQUES Y PLAZAS

- Terrenos destinados a Parques y Plazas
- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos
 - ZPARQ. Terrenos destinados a parque comunal

Nº	Código	Nombre
1	ZPARQ-01	Parque Comunal El Descanso
2	ZPARQ-02	Parque Comunal Triunfo de Chile
3	ZPARQ-03	Parque Comunal Campo de Deportes
4	ZPARQ-04	Parque Comunal Los Nogales
5	ZPARQ-05	Parque Comunal Norte

Fuente: Elaboración propia.

En el Plan se establecen las subzonas de equipamientos EQ1-B y EQ1-C, que persiguen definir un sistema de subcentros en los sectores que bordean el área urbana, especialmente, en las áreas destinadas al crecimiento urbano. Junto a lo anterior, se persigue favorecer la conformación de un nuevo núcleo de servicios empresariales, orientado a usos de equipamiento, en el sector norte del área urbana, asociada a la Ruta 78, a través de la zona mixta de corredor B4.

En el caso de las áreas verdes, en los sectores destinados al crecimiento urbano se establecen zonas orientadas a la conformación de parques urbanos comunales (ZPARQ), los que se definen de forma complementaria a las subzonas EQ1-B y EQ1-C, fortaleciendo la conformación de nuevos subcentros asociados a parques urbanos.

Finalmente, asociados a vías proyectadas en las áreas orientadas al crecimiento urbano, se establecen zonas de áreas verdes destinadas a parques y plazas (ZEP), que en el caso de las zonas de actividades productivas (F1 y F2), buscan favorecer la conformación de áreas de transición con las zonas residenciales. Junto a lo anterior, estas zonas persiguen contribuir a la conformación de corredores verdes (avenidas parque).

8.3 DEFINICIÓN DE METAS, CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

8.3.1 Plan de seguimiento y rediseño.

Conforme a lo establecido en el Reglamento EAE, el Plan de Seguimiento se encuentra constituido por criterios e indicadores de seguimiento del Plan Regulador Comunal (PRC). Los criterios e indicadores de seguimiento corresponden a un conjunto de elementos de análisis destinados al conocimiento y evaluación, dentro de un plazo determinado, de los resultados de la implementación del PRC.

El Plan de Seguimiento constituye una herramienta destinada a efectuar una medición periódica del Plan una vez que este haya entrado en vigencia, considerando que a partir de dicho momento el proceso de desarrollo urbano se orientará y regulará según las directrices y normas contenidas en el PRC, incidiendo en los procesos de poblamiento, de desarrollo económico y de puesta en valor de los elementos de patrimonio natural y cultural presentes en el territorio.

Componente	Descripción
Propósitos del plan de seguimiento	<ul style="list-style-type: none"> - El propósito del plan de seguimiento es verificar el cumplimiento de los objetivos ambientales y de planificación del PRC, de acuerdo con las Directrices de Planificación, Gestión y Gobernabilidad relevantes para el instrumento desarrollado, considerando indicadores posibles de implementar por el servicio encargado de velar por el cumplimiento de la planificación urbana comunal, en este caso la Dirección de Obras Municipales (DOM) y la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA). - Se plantea desarrollar un modelo de seguimiento aplicable a mediano y largo plazo y con capacidad de adaptación a las modificaciones que pueda sufrir el instrumento durante su ciclo de vida
Sistema de Revisión	<ul style="list-style-type: none"> - Propone la utilización de sistemas de control de los parámetros establecidos, preferentemente a partir de fuentes de información existentes y de fácil acceso para efectuar el seguimiento y cotejar el progreso de la implementación del instrumento, por parte del municipio. En este sentido, se propone como fuentes de información entre otras los siguientes registros: <ul style="list-style-type: none"> o Registro de base de datos de Permisos de Edificación. o Desarrollo y materialización de proyectos de áreas verdes y espacios públicos. o Desarrollo y materialización de proyectos viales de inversión pública.
Periodos de Recurrencia	<ul style="list-style-type: none"> - Para la definición de los períodos de tiempo de revisión de las variables identificadas se ha procurado evitar períodos superiores a 5 años, para así poder contemplar un tiempo de reacción apropiado frente a intervenciones o cambios en las dinámicas urbanas. - Desde esta perspectiva, aquellos procesos que impliquen períodos que sobrepasen 5 años, como por ejemplo la concreción de proyectos de vialidad u otras obras de infraestructura de significación comunal y que dependen de organismos públicos sectoriales del nivel regional, son incorporados como parte de los parámetros de eficiencia, desde la ejecución de los estudios conducentes a la materialización de las obras proyectadas. - Los parámetros de referencia se fijan teniendo en cuenta una vigencia o proyección de las áreas urbanas de 30 años, sin perjuicio de que, conforme a lo señalado en el artículo 28 sexies, el Plan debe actualizarse en un período no mayor a diez años.

8.3.2 Criterios e indicadores de seguimiento.

Los criterios de Seguimiento se relacionan con las directrices de gestión, planificación y de gobernabilidad, que resultan de la evaluación de riesgos y oportunidades para cada uno de los factores críticos de decisión, de la Opción de Desarrollo Seleccionada o Anteproyecto del Plan.

El seguimiento del plan comprende los criterios y sus indicadores de medición, plazos de medición y responsables junto a las fuentes de información que permiten monitorear el seguimiento del Plan. La información queda reportada en el CUADRO 8-7, según el modelo que se presenta a continuación:

Factor Crítico de Decisión	Directriz de Planificación, Gestión o Gobernabilidad						
	Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Factor Crítico de Decisión al que asocia el criterio de seguimiento	¿Cuáles es el indicador con que se mide el criterio?	¿Qué es lo que se mide a través del indicador?	Fórmula o guarismo de medición	Periodo o frecuencia de la medición	Respecto de qué condición se mide	Registro o base de medición	Dirección o repartición municipal encargada de realizar la medición

8.3.3 Criterios de rediseño.

Corresponden a un conjunto de elementos de análisis, derivados de los Criterios e Indicadores de seguimiento que definen el comportamiento que se espera tenga del indicador seguimiento, dentro de un plazo determinado.

A continuación, se definen los criterios e indicadores que permiten evaluar la vigencia del Plan y la necesidad de reformulación, los cuales se relacionan directamente con los indicadores de seguimiento de la eficacia del plan y el cumplimiento de los parámetros definidos en cada caso.

La reformulación del plan obedecerá a una adecuación o actualización del instrumento conforme a los cambios que se esperan referidos a la tendencia de localización, las dinámicas de demandas de suelo comunal, cambio en la tendencia de poblamiento y despoblamiento de la comuna. Se considerarán además las modificaciones a la normativa de urbanismo y construcciones, que impliquen una modificación sustantiva al ámbito de acción del instrumento. Para ello se proponen los criterios presentados en el CUADRO 8-8 a tener presente para los fines de dar respuesta a los Objetivos Ambientales y de Planificación, según el modelo que se presenta a continuación:

Objetivo de Planificación:			Objetivo Ambiental:			
Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
¿Qué condición determina el rediseño del plan?	¿Qué es lo que se mide a través del indicador?	Fórmula o guarismo de medición	Periodo o frecuencia de la medición	Respecto de qué condición se mide.	Registro o base de medición	Dirección o repartición municipal encargada de realizar la medición

CUADRO 8-7: Criterios e Indicadores de Seguimiento PRC Padre Hurtado.

FCD 1 Intensidad de Uso Residencial y Escala Urbana

Directriz de Planificación: Equilibrio en la intensidad de la ocupación entre las áreas destinadas a densificación y los sectores preferentemente residenciales						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de edificaciones que alcancen densidades superiores a 300 Hab/Ha en zonas de corredores viales B2, B3 y B3A aledañas sectores residenciales preferentes (zonas C1 y C2)	Monitorea la consolidación de zonas de corredores viales B2, B3 y B3A adyacentes a sectores preferentemente residenciales (zonas C1 y C2)	N° de nuevas edificaciones que alcancen densidades superiores a 300Hab/Ha en zonas B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1 y C2 *100 <hr/> N° total de nuevas edificaciones en zonas B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1 y C2	Anual	< 20% de las edificaciones alcanzan densidades superiores a 300 Hab/Ha en zonas B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1 y C2	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación: Control de la diversidad de usos de suelo permitidos en áreas residenciales preferentes						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de materialización de usos distintos al residencial en zonas residenciales preferentes (C1, C1A, C2 y C2A)	Monitorea el control en la diversidad de usos de suelo en zonas residenciales preferentes (C1, C1A, C2 y C2A)	M2 contruidos de usos distintos al residencial en zonas C1, C1A, C2 y C2A * 100 <hr/> M2 contruidos totales en zonas C1, C1A, C2 y C2A	Anual	< 5% de los M2 contruidos en zonas C1, C1A, C2 y C2A son distintos al uso residencial	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación: Control de la ocupación de actividades productivas inofensivas en el Sector Santa Rosa de Chena						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Incremento en superficie de usos de suelo de actividad productiva inofensiva en el sector Santa Rosa de Chena	Monitorea la cantidad de proyectos ingresados a la dirección de obras que contemplen actividades productivas inofensivas a ser localizados en el sector Santa Rosa de Chena	M2 aprobados de actividad productiva inofensiva en sector Santa Rosa de Chena * 100 <hr/> M2 actividades productivas inofensivas existentes en el sector Santa Rosa de Chena al año 2025	Quinquenal	< 5% de incremento sobre los M2 actividades productivas inofensivas existentes al año 2025	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación: Control de la intensidad de ocupación en el entorno de la Casa de Ejercicios Espirituales y Templo Parroquial San Ignacio de Loyola						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de edificaciones de 5 pisos en Zona Centro Urbano 2	Monitorea la consolidación de la Zona Centro Urbano 2 con edificaciones que alcanzan la altura máxima de edificación en el entorno de la Casa de Ejercicios Espirituales y Templo Parroquial San Ignacio de Loyola	N° de nuevas edificaciones de 5 pisos en Zona Centro Urbano 2 * 100 <hr/> N° total de nuevas edificaciones en Zona Centro Urbano 2	Anual	< 15% de las nuevas edificaciones en la Zona Centro Urbano 2 alcanzan la altura máxima de edificación (5 pisos)	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Directriz de Planificación: Control de la ocupación de vivienda en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Incremento en superficie de usos de suelo residencial en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío	Monitorea la cantidad de nuevas viviendas que se localizan en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío	$M2 \text{ construidos de uso residencial en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío} * 100$ $M2 \text{ de uso residencial existente al año 2025 en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío}$	Quinquenal	< 5% de incremento sobre los M2 de uso residencial existente al año 2025	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Gestión: Orientar a que los nuevos proyectos de vivienda localizados en zonas de borde contacto con territorio rural incluyan criterios de mayor gradualidad en la ocupación urbana						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de nuevos proyectos de vivienda localizados en la zona C4 adyacentes a bordes de contacto con territorio rural que controlan la ocupación de suelo	Implementación de medidas de gestión y resguardo de zonas de borde contacto	Coefficiente de ocupación de suelo en zona C4 adyacente a bordes de contacto con territorio rural	Anual	< 20% de ocupación de suelo en lo nuevos proyectos de vivienda en zona C4 adyacentes a bordes de contacto con territorio rural	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

FCD 2 Conectividad e Integración Urbana

Directriz de Planificación: Consolidación de la Trama Urbana propuesta en sectores de crecimiento urbano						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de materialización de vialidad estructurante propuesta por el plan en sectores de crecimiento urbano norte y sur	Monitorea la materialización de la Red vial estructurante definida como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur	$\text{Metros lineales de vías estructurantes materializadas como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur} * 100$ $\text{Metros lineales totales de vialidad propuesta como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur}$	Quinquenal	$\geq 20\%$ de materialización de vialidad estructurante definida como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación: Materialización de avenidas parque para promover la movilidad no motorizada						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de materialización de vías parque que integren espacios destinados a la movilidad activa	Monitorea la materialización de las vías parque propuestas por el Plan que consideren la habilitación de espacios destinados a la movilidad activa	$\text{Metros lineales materializados de vías parque con habilitación de espacios destinados a la movilidad activa} * 100$ $\text{Metros lineales totales de vías parques propuestas por el plan}$	Quinquenal	$\geq 15\%$ de materialización de vías parque con habilitación de espacios destinados a la movilidad activa	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Directriz de Gestión: Intermediación municipal que gestione la incorporación de medidas de aislación acústica de viviendas existentes en primeros pisos que enfrentan la Av. San Alberto Hurtado						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de acondicionamiento acústico de las viviendas existentes en primeros pisos que enfrentan la Av. San Alberto Hurtado	Monitorea la gestión municipal que permita incorporar dispositivos de aislación acústica en las viviendas existentes en primeros pisos que enfrentan la Av. San Alberto Hurtado	N° de viviendas existentes en primeros pisos que enfrentan la Av. San Alberto Hurtado que aplican subsidios de mejoramiento de vivienda PPPF o similares * 100 <hr/> N° total de viviendas existentes en primeros pisos que enfrentan la Av. San Alberto Hurtado	Anual	≥ 5% de las viviendas existentes en primeros pisos que enfrentan la Av. San Alberto Hurtado aplican medidas de aislamiento acústico	Registro de subsidios de mejoramiento de vivienda de la SEREMI MINVU	Secretaría de Planificación
Directriz de Gestión: Orientar a que los nuevos proyectos de vivienda localizados frente a la Av. San Alberto Hurtado incorporen medidas para la disminución de ruido						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Proyectos de vivienda nuevos localizados frente a la Av. San Alberto Hurtado que incorpora medidas para la disminución de ruido	Monitorea la consideración de distanciamientos y/o dispositivos de disminución de ruido en los nuevos proyectos de vivienda localizados frente a la Av. San Alberto Hurtado	N° de proyectos de vivienda nuevos localizados frente a la Av. San Alberto Hurtado que consideran distanciamientos y/o dispositivos de disminución de ruido * 100 <hr/> N° total de proyectos de vivienda nuevos localizados frente a la Av. San Alberto Hurtado	Anual	≥ 75% de los proyectos de vivienda nuevos localizados frente a la Av. San Alberto Hurtado incorporan medidas para la disminución de ruido	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Gobernabilidad: Coordinación técnica y económica con Órganos de Administración del Estado con competencia para gestionar y materializar nuevos accesos a la Ruta 78 y nuevos accesos a la línea férrea que aporten en reducir la congestión vehicular en horas peak						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Convenios de colaboración técnica-económica con Órganos de Administración del Estado con competencia para gestionar y materializar nuevos accesos a la Ruta 78 y nuevos accesos a la línea férrea	Alianza estratégica que busca la colaboración técnica y financiamiento para el diseño y la ejecución de proyectos que permitan materializar nuevos accesos a la Ruta 78 y nuevos accesos a la línea férrea que aporten en reducir la congestión vehicular en horas peak	N° de nuevos accesos materializados en Ruta 78 y accesos en línea férrea como resultado de la coordinación con Órganos de la Administración del Estado	Quinquenal	Al menos un nuevo acceso materializado en Ruta 78 y un acceso en línea férrea	Informes de Ejecución Presupuestaria Sistema Nacional de Inversiones	Secretaría Comunal de Planificación
Directriz de Gobernabilidad: Coordinación con la Municipalidad de Maipú para impulsar la apertura de vialidad que permita una mejor conectividad entre ambas comunas						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Iniciativas, acuerdos y/o proyectos intermunicipales destinados a materializar accesos viales entre la	Materialización de la coordinación intermunicipal en proyectos o iniciativas de inversión destinadas a materializar la apertura de	N° de vías materializadas entre las comunas de Padre Hurtado y Maipú	Quinquenal	Al menos una apertura de vía materializada entre las comunas de Padre Hurtado y Maipú	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

comuna de Padre Hurtado y la comuna de Maipú	vías que permitan la conectividad entre ambas comunas					
--	---	--	--	--	--	--

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

Directriz de Planificación: Consolidación de centralidades en zonas mixtas de corredores viales.						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) destinados a uso de equipamientos y servicios	Monitorea la habilitación de equipamientos y servicios en las zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) para la consolidación de centralidades	$\frac{\text{N}^\circ \text{ Proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) destinados a uso de equipamientos y servicios} * 100}{\text{N}^\circ \text{ total de proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2)}}$	Anual	≥30% de los proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) se destinan a uso de equipamiento y servicios	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación: Consolidación de las zonas destinadas a equipamiento exclusivo en sectores de crecimiento urbano norte y sur						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de consolidación de las centralidades de equipamiento y servicios (EQ1-B y EQ1-C) en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur	Monitorea la conformación de un sistema de nuevos subcentros, (EQ1-B y EQ1-C) complementarios al centro urbano en los sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur	$\frac{\text{m}^2 \text{ edificados en las subzonas EQ1-B y EQ1-C, en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur} * 100}{\text{m}^2 \text{ totales propuestos por el plan en las subzonas EQ1-B y EQ1-C en los sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur}}$	Quinquenal	≥ 15% de consolidación de las subzonas EQ1-B y EQ1-C en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación: Materialización del sistema de áreas verdes en adecuada proporción con el crecimiento urbano proyectado						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de áreas verdes y espacios públicos materializados	Habilitación de territorios que integran el sistema de área verdes y espacios públicos dispuestos por el plan	$\frac{\text{m}^2 \text{ materializados destinados a áreas verdes} * 100}{\text{m}^2 \text{ totales de zonas destinadas para áreas verdes propuestas por el plan}}$	Quinquenal	≥20% de materialización de las áreas verdes dispuestas por el plan	Catastro Municipal de áreas verdes	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Omato
Directriz de Gestión: Instrumentos de Gestión e inversión destinados a la materialización de áreas verdes y espacios públicos						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de áreas verdes y espacios públicos dispuestos por el PRC priorizados en el PIIMEP	Contar con una cartera de proyectos que priorice en el PIIMEP las inversiones en áreas verdes espacios públicos dispuestos por el PRC	$\frac{\text{M}^2 \text{ de áreas verdes y espacios públicos dispuestos por el PRC materializados a través del PIIMEP} * 100}{\text{N}^\circ \text{ total de áreas verdes y espacios públicos dispuestos por el PRC priorizados en cartera de proyecto del PIIMEP}}$	Quinquenal	≥ 30% de áreas verdes y espacios públicos dispuestos por el PRC materializados a través del PIIMEP	Plan de Inversiones en Infraestructura de movilidad y espacios públicos PIIMEP	Secretaría Comunal de Planificación

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Elaboración de un instrumento normativo de nivel local para establecer normas específicas sobre las áreas verdes	Contar con un instrumento normativo local para definir las especies y tipología de vegetación a sembrar en las áreas verdes, considerando especies nativas que fomenten el uso eficiente del agua	Iniciativa Formal presentada al Concejo Municipal para iniciar el proceso de elaboración de la ordenanza	Al menos al año de aprobación del PRC	Ordenanza de áreas verdes aprobada y vigente al finalizar el proceso.	Estudios Técnicos y de diagnóstico Registros de Participación Ciudadana asociada al proceso	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Omato
--	---	--	---------------------------------------	---	---	--

Directriz de Gestión: Mecanismos de proyección de imagen comunal para atraer nuevas inversiones públicas y privadas que permitan la consolidación del Nuevo Centro Urbano Comunal y la Zona de servicios Empresariales.

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Elaboración de un plan de marketing para promocionar la imagen comunal destinada a la atracción de inversiones para la consolidación del Nuevo Centro Urbano Comunal (A1 y A2) y la zona de Servicios Empresariales (B4)	Desarrollo de un instrumento mediante el cual se definen mecanismos para proyectar la imagen comunal en favor de nuevas inversiones	Propuesta de plan de Marketing	Al menos al año de aprobación del PRC	Plan de Marketing Implementado	Documentos (infografías, videos, publicaciones) de las campañas implementadas Listados de asistencia a eventos y/o talleres asociados al Plan de Marketing	Secretaría Comunal de Planificación

FCD 4 Recuperación o Mejoramiento de la Imagen Urbana

Directriz de Planificación Consolidación de subcentros en zona mixta de corredor vial asociado a Av. San Alberto Hurtado y Nuevo Centro Cívico

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) destinados a uso de equipamientos y servicios	Monitorea la habilitación de equipamientos y servicios en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) para la consolidación de centralidades que favorezcan el Mejoramiento de la imagen urbana de dicho corredor	$\frac{\text{N}^\circ \text{ Proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) destinados a uso de equipamientos y servicios} * 100}{\text{N}^\circ \text{ total de proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2)}}$	Quinquenal	≥30% de los proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) y Nuevo Centro Cívico (A1 y A2) se destinan a uso de equipamiento y servicios	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

Directriz de Planificación Consolidación de zonas de equipamiento exclusivo definidas en adyacencia a la línea férrea

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de consolidación de las zonas de equipamiento exclusivo (EQ4) adyacentes a la línea férrea	Monitorea la consolidación de las zonas de equipamiento exclusivo (EQ4) adyacentes a la línea férrea	$\frac{\text{m}^2 \text{ edificados en las zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea}}{\text{m}^2 \text{ total de zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea}} * 100$	Quinquenal	≥ 15% de consolidación de las zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

	como medida que aporta en la recuperación y mejoramiento urbano de esta faja.	m2 totales propuestos por el plan en las zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea				
Directriz de Gestión: Control de los microbasurales en torno a la línea férrea						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Campañas de retiro de microbasurales y escombros en torno a la línea férrea	Evitar la proliferación de microbasurales en torno a la línea férrea	N° de campañas de retiro de microbasurales y escombros en torno a la línea férrea	Anual	Al menos 3 campañas de limpieza realizadas al año	Registros de Catastro y limpieza de microbasurales	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato
Campañas educativas/capacitación a juntas de vecinos aledañas a la línea férrea en relación la gestión y disposición de residuos	Integrar a la comunidad en el control de microbasurales para que actúen a través de la gestión de los residuos y como fiscalizadores comunitarios	N° de campañas educativas/capacitación (charla, talleres) relativas a la gestión y disposición de residuos realizados con las Juntas de vecinos aledañas a la línea férrea	Anual	Al menos 3 campañas educativas/capacitación, realizadas al año con las Juntas de vecinos aledañas a la línea férrea	Listados de Asistencia a las campañas de educación/capacitación	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato
Directriz de Gobernabilidad: Coordinación entre el Municipio y Órganos de Administración del Estado con competencia para asegurar la ejecución y financiamiento de equipamientos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado y zonas de equipamiento exclusivo aledañas a la línea férrea						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Convenios de colaboración técnica-económica con Órganos de Administración del Estado con competencia para consolidar las zonas de equipamiento dispuestas en el plan	Alianza estratégica que busca la colaboración técnica y financiamiento para la construcción de equipamiento en las zonas destinadas por el plan para la consolidación de subcentros.	Asignación de fondos públicos para inversión municipal, destinados a la construcción de equipamientos públicos en las zonas destinadas por el plan a la consolidación de subcentros	Quinquenal	≥20% de las zonas de equipamiento dispuestas en el plan se consolidan a partir de la inversión fondos públicos	Informes de Ejecución Presupuestaria e Informes de Avance Mensual disponibles en el portal de transparencia del Sistema Nacional de Inversiones	Secretaría Comunal de Planificación
Directriz de Gobernabilidad: Coordinación entre el Municipio y Órganos de Administración del Estado con competencia para revertir el deterioro y poner en valor el sector de la Ruina La Carbonera						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Convenios de colaboración técnica-económica con Órganos de Administración del Estado con competencia para abordar temas de inversión que permitan revertir el deterioro y poner en valor el sector de la Ruina La Carbonera	Alianza estratégica que busca la colaboración técnica y financiamiento para implementar la ejecución de proyectos que apunten a revertir el deterioro y poner en valor el patrimonio asociado a la Ruina La Carbonera	Condiciones técnicas y presupuesto destinado a la apunten a revertir el deterioro y poner en valor el patrimonio asociado a la Ruina La Carbonera	Al año de aprobación del PCR	Documento debidamente autorizado entre el municipio y OAE con las condiciones técnicas y presupuesto para revertir el deterioro y poner en valor el patrimonio asociado a la Ruina La Carbonera	Informes de Ejecución Presupuestaria e Informes de Avance Mensual disponibles en el portal de transparencia del Sistema Nacional de Inversiones	Secretaría Comunal de Planificación

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

FCD 5 Localización de actividades productivas

Directriz de Planificación Consolidación de zonas de actividad productiva inofensiva y de equipamiento que actúan como áreas de amortiguación de la actividad productiva molesta hacia zonas residenciales						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de consolidación de la zona de actividades productivas inofensivas (F2) en bordes de la zona industrial exclusiva (F1)	Monitorea la consolidación de la zona de actividades productivas inofensivas (F2) en bordes de la zona industrial exclusiva (F1) para materializar áreas de amortiguación hacia zonas residenciales	$m^2 \text{ edificados destinados a zona F2 en bordes de la zona industrial exclusiva F1} * 100$ $m^2 \text{ totales propuestos por el plan a zona F2 en bordes de la zona industrial exclusiva F1}$	Quinquenal	$\geq 15\%$ de consolidación de zona F2 en bordes de la zona industrial exclusiva F1 para materializar áreas de amortiguación hacia zonas residenciales	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Planificación Materialización de zonas y franjas de áreas verdes propuestas como zonas de transición entre zonas de actividad productiva molesta y áreas de crecimiento urbano norte						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de zona ZEP y ZAV2 materializados como zonas de transición entre zonas de actividad productiva molesta (F1) y áreas de crecimiento urbano norte	Habilitación de territorios del sistema de áreas verdes y espacios públicos dispuestos por el plan como zonas de transición entre zonas de actividad productiva molesta y áreas de crecimiento urbano norte	$m^2 \text{ materializados de zonas ZEP y ZAV2 como zonas de transición de zonas de actividad productiva molesta (F1)} * 100$ $m^2 \text{ totales de zonas ZEP y ZAV2 propuestos por el plan como zonas de transición de zonas de actividad productiva molesta (F1)}$	Quinquenal	$\geq 20\%$ de materialización de las zonas ZEP y ZAV2 dispuestas por el plan como zonas de transición de zonas de actividad productiva molesta (F1)	Catastro Municipal de áreas verdes	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Omato
Directriz de Planificación: Control de la ocupación de actividades productivas inofensivas en el Sector Santa Rosa de Chena						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Incremento en superficie de usos de suelo de actividad productiva inofensiva en el sector Santa Rosa de Chena	Monitorea la cantidad de proyectos ingresados a la dirección de obras que contemplen actividades productivas inofensivas a ser localizados en el sector Santa Rosa de Chena	$M2 \text{ aprobados de actividad productiva inofensiva en sector Santa Rosa de Chena} * 100$ $M2 \text{ actividades productivas inofensivas existentes en el sector Santa Rosa de Chena al año 2025}$	Quinquenal	$< 5\%$ de incremento sobre los M2 actividades productivas inofensivas existentes al año 2025	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Directriz de Gestión: Control de patentes industriales y comerciales otorgadas en sectores aledaños a zonas residenciales preferentes						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Porcentaje de nuevas patentes industriales y comerciales otorgadas en Zonas D1, B2, B3 y B3A aledaños a zonas residenciales preferentes (C1, C1A, C2 y C2A)	Control de localización de patentes industriales y comerciales otorgadas en Zonas D1, B2, B3 y B3A para evitar la fricción de uso en sectores aledaños a zonas residenciales preferentes (C1, C1A, C2 y C2A)	N° de nuevas patentes industriales y comerciales otorgadas en Zonas D1, B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1, C1A, C2 y C2A * 100 N° de patentes industriales y comerciales existentes al año 2025 en Zonas D1, B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1, C1A, C2 y C2A	Quinquenal	< 20% de nuevas patentes industriales y comerciales otorgadas en Zonas D1, B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1, C1A, C2 y C2A	Patentes Municipales	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Gestión: Establecer mesas de diálogo entre el municipio y actores involucrados, para informar las condiciones en las que se llevara a cabo el proceso de relocalización de las actividades productivas inofensivas en el Sector Santa Rosa de Chena						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Instancias de reunión y o comunicaciones con actores involucrados, para informar las condiciones en las que se llevará a cabo el proceso de cierre o relocalización de las actividades productivas inofensivas en el Sector Santa Rosa de Chena	Monitorea instancias mediante las cuales el municipio logra establecer acuerdos con actores involucrados para el cierre o relocalización de las actividades productivas inofensivas localizadas en el sector Santa Rosa de Chena	N° de reuniones o comunicaciones en las que el municipio logra establecer acuerdos con los actores involucrados para el cierre o relocalización de las actividades productivas inofensivas localizadas en el sector Santa Rosa de Chena	Anual	Al menos 2 dos acuerdos de cierre o relocalización de las actividades productivas inofensivas logrados	Actas Municipales Registro de oficios Municipales	Dirección de Obras Municipales
Directriz de Gobernabilidad Establecer un canal de comunicación con la SEREMI de Salud Metropolitana para hacer seguimiento del cumplimiento y recalificaciones de las Industrias molestas localizadas en la Zona Industrial Exclusiva establecida en el PRMS						
Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro de Referencia	Fuente de Información	Responsable
Convenio de traspaso de información de la SEREMI de Salud al Municipio relativa a fiscalizaciones y solicitudes de recalificación industrial de actividades productivas molestas existentes en la zona F1	Monitorea el cumplimiento de los compromisos ambientales y cambios en la calificación industrial a inofensiva de las actividades productivas molestas existentes en la zona F1	Solicitud de convenio de traspaso de información a la SEREMI de Salud Metropolitana	Al año de aprobación del PCR	Convenio aprobado y vigente del traspaso de información de la SEREMI de Salud con el fin de recopilar antecedentes que permitan ajustar la zonificación del Plan en los bordes de la zona F1	Registro de base de datos de Solicitudes de calificación industrial	Dirección de Obras Municipales

Fuente: Informe Ambiental, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado (2025).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

CUADRO 8-8: Criterios de Rediseño PRC Padre Hurtado.

Objetivo de Planificación: Conservar el carácter residencial de los sectores con predominio de viviendas, aportando acceso a equipamientos y con una adecuada conectividad.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.			
Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Materialización de usos distintos al residencial en zonas residenciales preferentes (C1, C1A, C2 y C2A)	El aumento de usos distintos al residencial en zonas residenciales preferentes determina la modificación del PRC en este aspecto	$M2 \text{ construidos de usos distintos al residencial en zonas C1, C1A, C2 y C2A} * 100$ $M2 \text{ construidos existentes al año 2025 de usos distintos al residencial en zonas C1, C1A, C2 y C2A}$	Quinquenal	> 10% de incremento sobre los M2 de usos distintos al residencial existentes al año 2025 en zonas C1, C1A, C2 y C2A	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Consolidación subcentros en Zona Mixta de Corredor Vial 3 (B3) con equipamientos y servicios	Un bajo porcentaje de habilitación de equipamientos y servicios en la Zona Mixta de Corredor Vial 3 (B3) afectaría la consolidación de los subcentros proyectados y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	$N^{\circ} \text{ Proyectos de edificación nuevos en Zona Mixta de Corredor Vial 3 (B3) destinados a uso de equipamientos y servicios} * 100$ $N^{\circ} \text{ total de proyectos de edificación nuevos en Zona Mixta de Corredor Vial 3}$	Quinquenal	<20% de los proyectos de edificación nuevos en Zona Mixta de Corredor Vial 3 (B3) se destinan a uso de equipamiento y servicios	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Objetivo de Planificación: Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.			
Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Consolidación de las centralidades de equipamiento y servicios (EQ1-B y EQ1-C) en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur	Un bajo porcentaje de consolidación de centralidades de equipamiento y servicios (EQ1-B y EQ1-C) en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur determina modificar el PRC en este aspecto	$m^2 \text{ edificados en las subzonas EQ1-B y EQ1-C en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur} * 100$ $m2 \text{ totales propuestos por el plan en las subzona EQ1-B y EQ1-C en los sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur}$	Quinquenal	<15% de consolidación de las subzona EQ1-B y EQ1-C en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Objetivo de Planificación: Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Condiciones de accesibilidad y conectividad en sectores destinados a crecimiento urbano norte y sur	Un bajo porcentaje de materialización de la Red vial estructurante definida como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur determina modificar el PRC en este aspecto	<p>Metros lineales de vías estructurantes materializadas como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur * 100</p> <hr/> <p>Metros lineales totales de vialidad propuesta como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur</p>	Quinquenal	<20% de materialización de vialidad estructurante definida como apertura en sectores de crecimiento urbano norte y sur	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales

Objetivo de Planificación: 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.			Objetivo Ambiental: Resguardar los valores patrimoniales, culturales y sociales de la comuna reconociendo su potencial para el desarrollo urbano y económico de la comuna mediante el establecimiento de condiciones urbanísticas que reconozcan los elementos de identidad y contexto			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Gradualidad en la Intensidad de ocupación en zonas de corredores viales B2, B3 y B3A aledañas sectores residenciales preferentes (zonas C1 y C2)	Un aumento abrupto en la intensidad de ocupación en zonas de corredores viales B2, B3 y B3A aledañas sectores residenciales preferentes (zonas C1 y C2) afectaría la conservación barrios residenciales y por lo tanto determina modificar el PRC en este aspecto	<p>N° de nuevas edificaciones que alcancen densidades superiores a 300Hab/Ha en zonas B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1 y C2 *100</p> <hr/> <p>N° total de nuevas edificaciones en zonas B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1 y C2</p>	Quinquenal	> 20% de las edificaciones alcanzan densidades superiores a 300 Hab/Ha en zonas B2, B3 y B3A adyacentes a zonas C1 y C2	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Intensidad de ocupación en el entorno de Inmuebles de Conservación Histórica	Una alta intensidad de ocupación en términos de altura de edificación en el entorno (Zona A2) de la Casa de Ejercicios Espirituales y Templo Parroquial San Ignacio de Loyola generará una intervención disonante con el valor patrimonial de estos inmuebles y por lo tanto determina modificar el PRC en este aspecto	<p>N° de nuevas edificaciones de 5 pisos en Zona Centro Urbano 2 * 100</p> <hr/> <p>N° total de nuevas edificaciones en Zona Centro Urbano 2</p>	Quinquenal	> 15% de las nuevas edificaciones en la Zona Centro Urbano 2 alcanzan la altura máxima de edificación (5 pisos)	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Objetivo de Planificación: 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.			Objetivo Ambiental: Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano frente a amenazas derivadas del cambio climático, como eventos de precipitación extrema y sequía, mediante el establecimiento de restricciones y/o condicionantes a la ocupación y prescripciones normativas que mitiguen sus efectos.			
Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Ocupación de vivienda en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío	Un aumento en la cantidad de viviendas en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío pone en riesgo la seguridad de la población y por tanto determina modificar el PRC en este aspecto	$M2 \text{ construidos de uso residencial en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío} * 100$ $M2 \text{ de uso residencial existente al año 2025 en áreas propensas a Anegamiento asociado a Canales de Regadío}$	Quinquenal	>5% de incremento sobre los M2 de uso residencial existente al año 2025	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Objetivo de Planificación: 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.			Objetivo Ambiental: Conservar el entorno natural y paisajístico del sistema urbano asociado a la presencia de cerros, riberas de los principales cauces (Río Mapocho), humedales y terrenos agrícolas, incorporándolo como activo para el desarrollo urbano mediante una zonificación e intensidad de ocupación que reconozca su valor y singularidad dentro del área urbana establecida por el Plan.			
Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Urbanización en bordes urbanos en contacto con territorio rural	Una alta urbanización en los bordes urbanos (zona C4) en contacto con territorio rural generaría una mayor intervención del entorno natural y paisajístico del sistema urbano y por lo tanto determina modificar el PRC en este aspecto	$N^{\circ} \text{ de proyectos nuevos de vivienda en zona C4 que consideran distanciamientos del borde urbano rural} * 100$ $N^{\circ} \text{ total de proyecto nuevos de vivienda en zona C4 aledaños al borde urbano-rural}$	Quinquenal	< 20% de los proyectos nuevos de vivienda en zona C4 consideran distanciamientos del borde urbano rural	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Objetivo de Planificación: Restringir la localización de actividades molestas (por ruido o la generación de otros contaminantes), que puedan afectar áreas con predominio residencial. Restringir la localización de actividades productivas al interior de los barrios existentes y en las áreas previstas para el crecimiento urbano residencial.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.			
Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Actividad productiva en el sector Santa Rosa de Chena	Un aumento en la localización de actividades productivas en el sector Santa Rosa de Chena fuera de la zona D1 acentuaría las fricciones con usos residenciales y de equipamiento y por lo tanto determina modificar el PRC en este aspecto	$M2 \text{ aprobados de actividad productiva inofensiva fuera de la Zona D1 en sector Santa Rosa de Chena} * 100$ $M2 \text{ actividades productivas inofensivas existentes fuera de la Zona D1 en el sector Santa Rosa de Chena al año 2025}$	Quinquenal	>5% de incremento sobre los M2 actividades productivas inofensivas existentes fuera de la Zona D1 al año 2025	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Objetivo de Planificación: Reconocer los principales accesos a la ciudad, de carácter intercomunal, junto con mejorar su vinculación con las vías emplazadas al interior 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.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Consolidación de la Trama Urbana propuesta	Una baja consolidación de la vialidad estructurante propuesta por el plan como apertura o ensanche dificulta la consolidación de la trama urbana y determina modificar el PRC en este aspecto	$\frac{\text{Metros lineales de vías estructurantes materializadas como aperturas o ensanches}}{100}$ Metros lineales totales de vialidad estructurante propuesta por el plan como apertura o ensanche	Quinquenal	<15% de materialización de vías estructurantes definidas por el plan como Apertura y/o Ensanche	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales
Gestión municipal con la comuna de Maipú relativa a conectividad vial entre las dos comunas	La falta de coordinación municipal con la comuna de Maipú dificulta materializar la apertura de vías que permitan la conectividad entre ambas comunas y determina modificar el PRC en este aspecto	N° de vías materializadas entre las comunas de Padre Hurtado y Maipú	Quinquenal	< 1 apertura de vía materializada entre las comunas de Padre Hurtado y Maipú en el plazo de medición	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales

Objetivo de Planificación: 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 .			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Materialización de nuevos atravesos en línea férrea	La no materialización de nuevos atravesos en línea férrea dificultará la vinculación vial y peatonal proyectada por el pan y por lo tanto determina modificar el PRC en este aspecto	N° de nuevos atravesos en línea férrea materializados	Quinquenal	< 1 nuevo atraveso en línea férrea en el plazo de medición	Informes de Ejecución Presupuestaria Sistema Nacional de Inversiones	Secretaría Comunal de Planificación

Objetivo de Planificación: Generar un sistema de circulación vial, que, junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclovías.			Objetivo Ambiental: Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano frente a amenazas derivadas del cambio climático, como eventos de precipitación extrema y sequía, mediante el establecimiento de restricciones y/o condicionantes a la ocupación y prescripciones normativas que mitiguen sus efectos.			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Materialización de vías parque	Un bajo porcentaje de materialización de vías parque dificulta la integración de espacios destinados a la movilidad activa y por lo tanto	$\frac{\text{Metros lineales materializados de vías parque}}{\text{Metros lineales totales de vías parques propuestas por el plan}} * 100$	Quinquenal	<15% de materialización de vías parques propuestas por el plan	Base de datos de Permisos de obra en BNUP	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

	determina modificar el PRC en este aspecto				
--	--	--	--	--	--

<p>Objetivo de Planificación: 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. 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. 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).</p>			<p>Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.</p>			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Consolidación de la centralidad proyectada por el plan en el Nuevo Centro Cívico Comunal (Zonas A1 y A2)	Un bajo porcentaje de habilitación de equipamientos y servicios en el Nuevo Centro Cívico (Zonas A1 y A2) dificulta la consolidación de la centralidad proyectada y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	N° Proyectos de edificación nuevos en Zonas A1 y A2 destinados a uso de equipamientos y servicios * 100 N° total de proyectos de edificación nuevos en Zonas A1 y A2	Quinquenal	<30% de los proyectos de edificación nuevos en Zonas A1 y A2 se destinan a uso de equipamiento y servicios	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

<p>Objetivo de Planificación: 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.</p>			<p>Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.</p>			
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Consolidación de centralidades en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A)	Un bajo porcentaje de habilitación de equipamientos y servicios en corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) dificulta la consolidación de centralidades y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	N° Proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) destinados a uso de equipamientos y servicios * 100 N° total de proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A)	Quinquenal	<30% de los proyectos de edificación nuevos en zonas mixtas de corredores viales (B1, B2, B3 y B3A) se destinan a uso de equipamiento y servicios	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

Objetivo de Planificación: Reconocimiento de las áreas verdes existentes, junto con propiciar el desarrollo de un sistema de áreas verdes públicas al interior de los nuevos barrios. Conformación de parques urbanos, complementarios al sistema de áreas verdes existentes, debidamente integrados a la ciudad y a los barrios.			Objetivo Ambiental: Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano frente a amenazas derivadas del cambio climático, como eventos de precipitación extrema y sequía, mediante el establecimiento de restricciones y/o condicionantes a la ocupación y prescripciones normativas que mitiguen sus efectos.					
Objetivo de Planificación	Objetivo Ambiental	Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
		Materialización del sistema de áreas verdes en adecuada proporción con el crecimiento urbano proyectado	Una baja materialización de sistema de áreas verdes dispuesto por el plan determina la modificación del PRC en este aspecto	$m^2 \text{ materializados destinados a áreas verdes} * 100$ $m^2 \text{ totales de zonas destinadas para áreas verdes propuestas por el plan}$	Quinquenal	<20% de materialización de las áreas verdes dispuestas por el plan	Catastro Municipal de áreas verdes	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Omato
Objetivo de Planificación: 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.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.					
Objetivo de Planificación	Objetivo Ambiental	Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
		Consolidación de subcentros en zona mixta de corredor vial asociado a Av. San Alberto Hurtado (Zona B1)	Un bajo porcentaje de habilitación de equipamientos y servicios en zona mixta de corredor vial asociado a Av. San Alberto Hurtado (Zona B1) dificulta la recuperación y reconversión de las áreas deterioradas y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	$N^{\circ} \text{ Proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) destinados a uso de equipamientos y servicios} * 100$ $N^{\circ} \text{ total de proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1)}$	Quinquenal	<30% de los proyectos de edificación nuevos en zona mixta de corredor vial Av. San Alberto Hurtado (B1) se destinan a uso de equipamiento y servicios	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Objetivo de Planificación: 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 de abandono y deterioro.			Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.					
Objetivo de Planificación	Objetivo Ambiental	Criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
		Consolidación de zonas de equipamiento exclusivo definidas en adyacencia a la línea férrea	Una baja consolidación de las zonas de equipamiento exclusivo (EQ4) definidas en adyacencia a la línea férrea dificulta la recuperación y mejoramiento urbano de esta faja y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	$m^2 \text{ edificados en las zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea} * 100$ $m^2 \text{ totales propuestos por el plan en las zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea}$	Quinquenal	< 15% de consolidación de las zonas EQ4 adyacentes a la línea férrea	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PADRE HURTADO
MEMORIA EXPLICATIVA

<p>Objetivo de Planificación: Reconocer las áreas de desarrollo productivo exdusivo 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. 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>Objetivo Ambiental: Controlar las externalidades ambientales del desarrollo urbano al margen de la planificación, mediante un uso eficiente del suelo urbano disponible (en Área urbanizada y Área Urbanizable de Desarrollo Controlado -AUDP); en términos de densificación, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad, dotación de espacios públicos y adecuada cobertura de servicios sanitarios.</p>				
criterio	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de Medición	Parámetro referencia	Fuente de Información	Responsable
Consolidación de zona de actividad productiva inofensiva que actúa como áreas de amortiguación de la actividad productiva molesta	Una baja consolidación de la zona de actividad productiva inofensiva (F2) dificulta la materialización de áreas de amortiguación hacia zonas residenciales y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	$\frac{\text{m}^2 \text{ edificados destinados a zona F2 en bordes de la zona industrial exclusiva F1} * 100}{\text{m}^2 \text{ totales propuestos por el plan a zona F2 en bordes de la zona industrial exclusiva F1}}$	Quinquenal	<15% de consolidación de zona F2 en bordes de la zona industrial exclusiva F1 para materializar áreas de amortiguación hacia zonas residenciales	Registro de permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Materialización de zonas y franjas de áreas verdes propuestas como zonas de transición entre zonas de actividad productiva molesta y áreas de crecimiento urbano norte	Una baja habilitación de zonas y franjas de áreas verdes (zonas ZEP y ZAV2) dificulta establecer áreas de transición entre zonas de actividad productiva molesta y áreas de crecimiento urbano norte generando fricciones de uso y por lo tanto determina la modificación del PRC en este aspecto	$\frac{\text{m}^2 \text{ materializados de zonas ZEP y ZAV2 como zonas de transición de zonas de actividad productiva molesta (F1)} * 100}{\text{m}^2 \text{ totales de zonas ZEP y ZAV2 propuestas por el plan como zonas de transición de zonas de actividad productiva molesta (F1)}}$	Quinquenal	<20% de materialización de las zonas ZEP y ZAV2 dispuestas por el plan como zonas de transición de zonas de actividad productiva molesta (F1)	Catastro Municipal de áreas verdes	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato

Fuente: Informe Ambiental, Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado (2025).