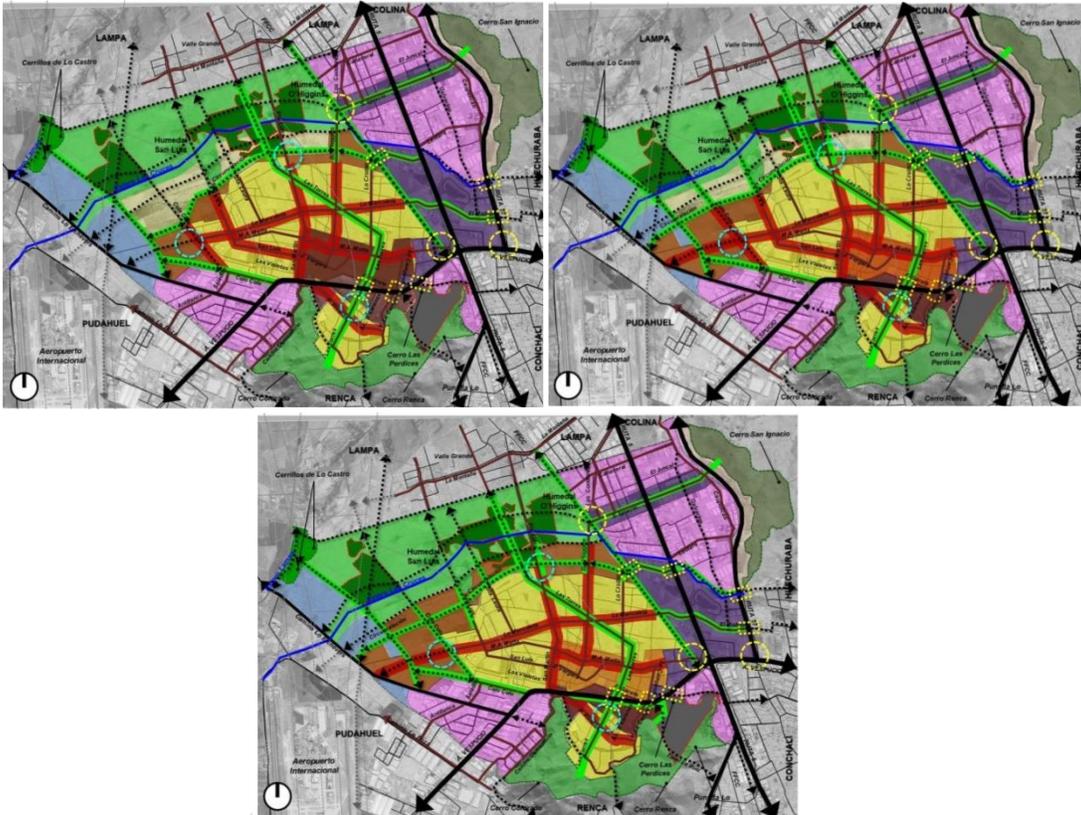


**ESTUDIO “DIAGNÓSTICO E IMAGEN OBJETIVO ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA”
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**



ETAPA 3. ELABORACIÓN IMAGEN OBJETIVO

**MEMORIA EXPLICATIVA:
IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN**

**INFORME PROCESO DE FORMULACIÓN IMAGEN OBJETIVO PLAN
REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA**

DICIEMBRE 2020

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

DOCUMENTO DE TRABAJO SUJETO A MODIFICACIONES

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. SÍNTESIS DE RESULTADOS DEL ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO COMUNAL (EDC)	3
2.1 ANTECEDENTES GENERALES.....	3
2.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTES	6
2.2.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).....	7
2.2.2. Plan Regulador Comunal de Quilicura.....	11
2.3 RESUMEN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL DIAGNÓSTICO COMUNAL.....	13
2.3.1. Tendencias de desarrollo urbano.....	13
2.3.2. Potencialidades para el desarrollo urbano.....	24
2.3.3. Restricciones al desarrollo urbano.....	32
2.3.4. Oferta de suelo	44
2.3.5. Demanda de suelo.....	47
2.4 RESUMEN DE LAS OPINIONES Y ASPIRACIONES DE LA COMUNIDAD.....	50
3. SÍNTESIS DE RESULTADOS DEL DIAGNÓSTICO: IMAGEN ACTUAL DE QUILICURA.....	54
3.1 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE QUILICURA: COMPONENTES TERRITORIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DE SU IMAGEN ACTUAL.....	54
3.1.1. Esquema de Estructuración actual de Quilicura: descripción a nivel de componentes territoriales.....	55
3.1.2. Esquema de estructuración urbana actual de Quilicura: integración de componentes territoriales.....	77
3.2 SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y DESAFÍOS A NIVEL TERRITORIAL.....	83
3.2.1. Áreas de interés de Planificación Urbana, de acuerdo al Esquema de Estructuración Urbana Actual de Quilicura.....	83
3.2.1.1. Principales Sectores Urbanizados y Urbanizables.....	83
3.2.1.2. Sistema de conectividad vial comunal.....	89
3.2.1.3. Sistema de elementos de valor natural.....	91
3.2.1.4. Sistema de parques urbanos.....	92
3.2.1.5. Restricciones al crecimiento urbano residencial.....	95
3.2.1.6. Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento.....	97
3.2.1.7. Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos.....	99
4. IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN, MEDIDAS DEL PLAN Y CAMBIOS ESPERADOS.....	102
4.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO.....	102
4.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.....	102
4.2.1. Objetivos de planificación a partir de la Imagen Objetivo-Visión de Futuro.....	102

4.2.2.	Medidas de planificación a partir de los objetivos de planificación.....	105
4.3	CAMBIOS ESPERADOS A PARTIR DE LA APLICACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO.....	111
5.	IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	114
5.1	DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	114
5.1.1.	Aspectos conceptuales.....	114
5.1.2.	Elementos comunes y factores diferenciadores.....	116
5.2	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	117
5.2.1.	Alternativa de Estructuración Urbana A. Escenario de menor expansión urbana.....	118
5.2.2.	Alternativa de Estructuración Urbana B. Escenario moderado de expansión urbana.....	131
5.2.3.	Alternativa de Estructuración Urbana C. Escenario de mayor expansión urbana.....	145
5.3	COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	160
5.3.1.	Comparación de Alternativas propuestas.....	160
5.3.2.	Análisis de coherencia con respecto a los objetivos de planificación.....	176
5.3.3.	Conclusiones y recomendaciones.....	185

1. INTRODUCCIÓN.

La presente Memoria realiza un resumen del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, efectuado en el marco de la actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, según lo establecido por el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

El Plan Regulador Comunal (PRC), de acuerdo a lo establecido por la normativa urbana vigente, corresponde un instrumento de planificación territorial¹, que en términos generales, persigue regular y orientar el desarrollo de las construcciones al interior del área urbana comunal, para su vigencia en un período de tiempo determinado.

Particularmente, el ámbito de acción de este tipo de instrumento de planificación territorial está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC), entendiéndose 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 patrimonial cultural. Estas normas buscan establecer la promoción del desarrollo armónico del territorio urbano comunal.

En el caso de Quilicura, el presente estudio persigue actualizar el Plan Regulador Comunal, dentro del área urbana establecida por el **Plan Regulador Comunal de Quilicura vigente desde el año 1985**, junto con incorporar las áreas urbanizables y de extensión urbana previstas por el **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 1994 y 2013**, en el interior del territorio comunal.

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

Los contenidos de la Imagen Objetivo (incluidos en el presente documento) serán expuestos a la comunidad y requieren la aprobación al Concejo Municipal, conforme a lo establecido por el Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. **Una vez finalizado ese proceso, comienza la siguiente fase del desarrollo del Plan Regulador Comunal, correspondiente a su Anteproyecto**, donde se realizará la propuesta técnica normativa del instrumento de planificación propiamente tal, donde se incluirá su propuesta de zonificación, normas urbanísticas, áreas restringidas al desarrollo urbano, zonas de protección y vialidad estructurante, entre otros.

En el año 2018 se contrató un estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, pero este no alcanzó a llegar a término. En el presente Estudio, se avanzará en una propuesta que recogerá algunos aspectos recopilados en los procesos de participación del año 2018. Además se integran los resultados instancias de participación ciudadana realizados hasta la fecha, que incluyeron representantes de la

¹ Artículo 1.1.2 de la OGUC: "Instrumento de Planificación Territorial": vocábulo 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.

comunidad, actores productivos y sociales, funcionarios municipales y autoridades, desarrollados en los meses de enero, marzo, agosto y septiembre de 2020.

- Proceso de formulación y aprobación de un Plan Regulador Comunal.

La elaboración de un Plan Regulador Comunal se encuentra dividida en etapas complementarias y sucesivas, que parten con un diagnóstico de la situación existente del territorio en Estudio y termina con la definición de un anteproyecto de instrumento de planificación (incluyendo todos sus componentes: Memoria, Estudios Especiales, Ordenanza y Planos, principalmente). Este proceso, en la mayor parte de los estudios de formulación de un Plan Regulador Comunal se divide en las siguientes etapas:

- Elaboración del Diagnóstico.
- Definición de la Imagen Objetivo del Plan (que se somete a un proceso de consulta y exposición pública y que requiere la aprobación del Concejo Municipal)
- Formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, que se realiza con posterioridad a la aprobación y exposición pública de la Imagen Objetivo.
- La fase de formulación culmina con la realización de la versión final del Plan Regulador Comunal, conocido como Proyecto o Anteproyecto Final. Los contenidos mínimos de este instrumento de planificación se encuentran establecido por el artículo 2.1.10 de la OGUC.

Una vez finalizado el proceso de formulación del Plan Regulador Comunal, mediante la definición final del Anteproyecto, se dará inicio a **su fase de aprobación legal del instrumento de planificación, el que se encuentra establecido por el artículo 2.1.11 de la OGUC**. Este proceso cuenta con una primera fase de difusión y exposición pública del Plan, que incluye audiencias públicas, exposición de 30 días de los documentos que lo componen, además de la recepción de observaciones fundadas por parte de la comunidad, principalmente. La segunda fase de tramitación corresponde a la aprobación del Plan por parte del Concejo Municipal, cuyo paso previo es la revisión de las observaciones recibidas por parte de la comunidad en la exposición pública. Al respecto, el Concejo debe pronunciarse si acoge o rechaza las observaciones. Posteriormente, **el Plan se aprueba por acuerdo del mismo Concejo y por decreto Alcaldicio**.

Una vez aprobado el Plan, este es remitido a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), para su revisión. En el caso de la Comuna de Quilicura, al estar inserta dentro del área de planificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), una vez obtenido el informe favorable de la SEREMI MINVU, los antecedentes son remitidos a la Municipalidad, quien por decreto Alcaldicio promulga el Plan, para posteriormente dar cuenta de esta promulgación a través de su publicación en el Diario Oficial.

- Contenidos del resumen ejecutivo.

El presente resumen se divide en los siguientes capítulos:

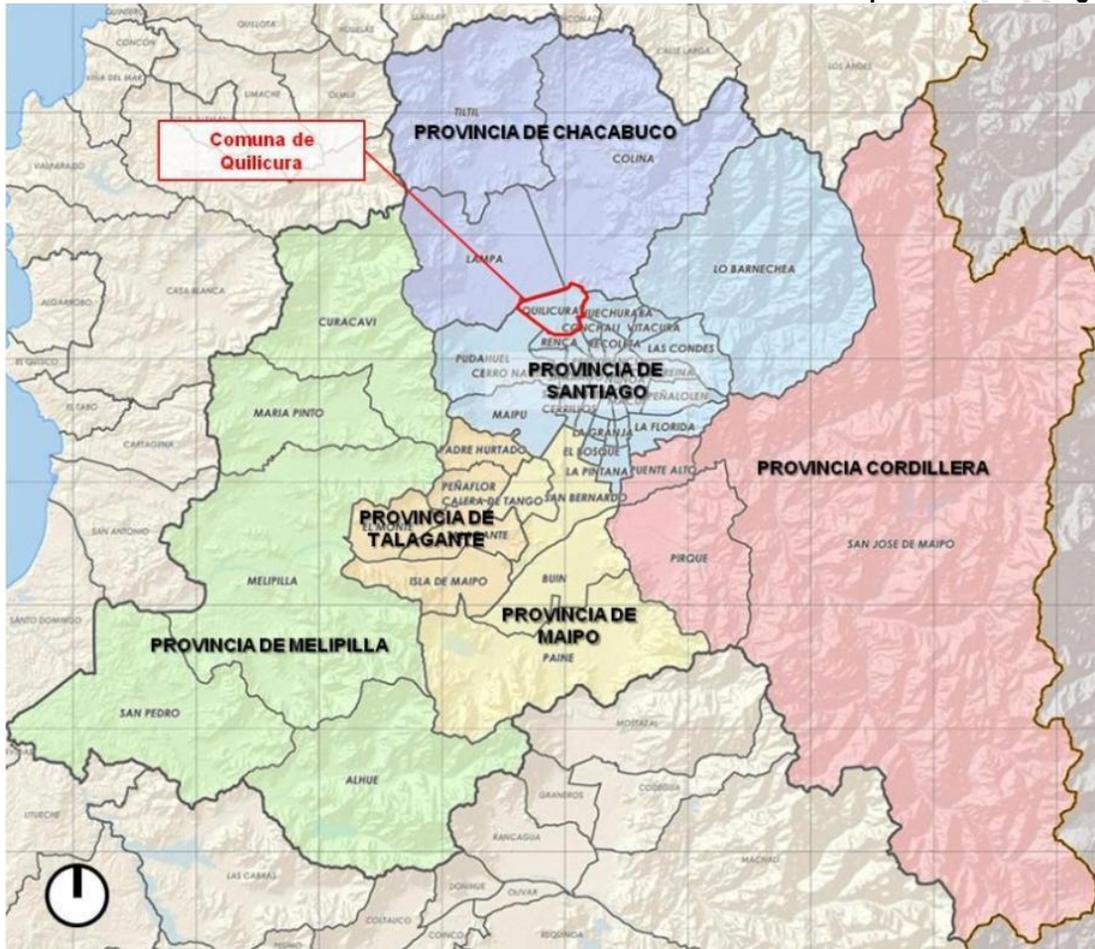
- La presente introducción.
- La “Síntesis de Resultados del Estudio de Diagnóstico Comunal (EDC)”, con un resumen de los instrumentos de planificación vigentes, los principales componentes del diagnóstico comunal y el resumen de las opiniones y aspiraciones de la comunidad.
- La “Síntesis de Resultados del Diagnóstico: Imagen Actual de Quilicura” referida a la definición del esquema de estructuración urbana que caracteriza a la comuna en la actualidad, seguido por la síntesis de problemáticas y desafíos a nivel territorial.
- La “Imagen Objetivo del Plan”, exponiendo su visión de futuro, objetivos de planificación, medidas del Plan y cambios esperados
- Finalmente se presenta la “Imagen Objetivo del Plan” respecto al planteamiento de las “Alternativas de Estructuración Urbana”.

2. SÍNTESIS DE RESULTADOS DEL ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO COMUNAL (EDC)

2.1 ANTECEDENTES GENERALES.

La comuna de Quilicura se localiza en la zona noroeste de la Región Metropolitana, en la Provincia de Santiago, en el límite con la Provincia de Chacabuco (ver siguiente figura). La Comuna presenta una superficie de aproximadamente 5.706 hectáreas (57 Km²), equivalente al 0,36% de la superficie regional metropolitana².

FIGURA N° 2-1: Localización de la comuna de Quilicura en el contexto Metropolitano de Santiago.



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

En relación a la división administrativa de la Comuna, por el norte limita con las comunas de Lampa y Colina (coincidente con el límite con la Provincia de Chacabuco), al oriente con las comunas de Huechuraba y Conchalí, al poniente con la comuna de Pudahuel y al sur con la comuna de Renca.

² De acuerdo a datos propios y antecedentes aportados por el PLADECO Quilicura 2015-2020.

En términos históricos, la Comuna de Quilicura fue fundada oficialmente el 10 de agosto de 1901, separándose administrativamente de la Comuna de Renca, de la cual dependía hasta dicha fecha. En aquella época, Quilicura estaba conformado por una serie de chacras y caseríos, emplazadas al norte de los cerros Renca y Colorado, donde el principal asentamiento con características urbanas era el Pueblo de Quilicura, que actualmente coincide con el centro de la comuna. Sin embargo, la ocupación humana de este territorio es anterior a la llegada de los conquistadores españoles en el siglo XVI.

El origen del nombre de Quilicura otorga algunas referencias a su emplazamiento, según una de las teorías que explica su significado. Esta teoría establece que este nombre proviene del mapudungun y significa "Tres piedras"³ ("küla": "tres" y "kura": "piedra"), siendo una referencia dada por los primeros habitantes de este territorio asociado al valle determinado por la presencia de los cerros Renca, Colorado y Las Perdices. Sin embargo, hay otra versión que menciona que el nombre deriva de la palabra "Quilicanta", en referencia a un gobernador inca habitante de las tierras al momento de producirse la llegada de los primeros españoles en 1541⁴. Una tercera versión señala que el nombre de la comuna se vincula con la palabra "Piedra Roja", de las voces mapuches "quele" que significa rojo y "cura" piedra⁵.

En cuanto a sus características geográficas, Quilicura se emplaza al interior del valle central del territorio de la Región Metropolitana, diferenciándose espacialmente del resto de la ciudad de Santiago por la presencia de los cordones de cerros que determinan el área norte dicha ciudad (que incluye al cerro San Ignacio y Manquehue, entre otros, además de los cerros Renca y Colorado). En este contexto, es posible mencionar que Quilicura es el inicio del valle que domina la Provincia de Chacabuco, incluyendo a las comunas de Lampa, Colina y Tiltil.

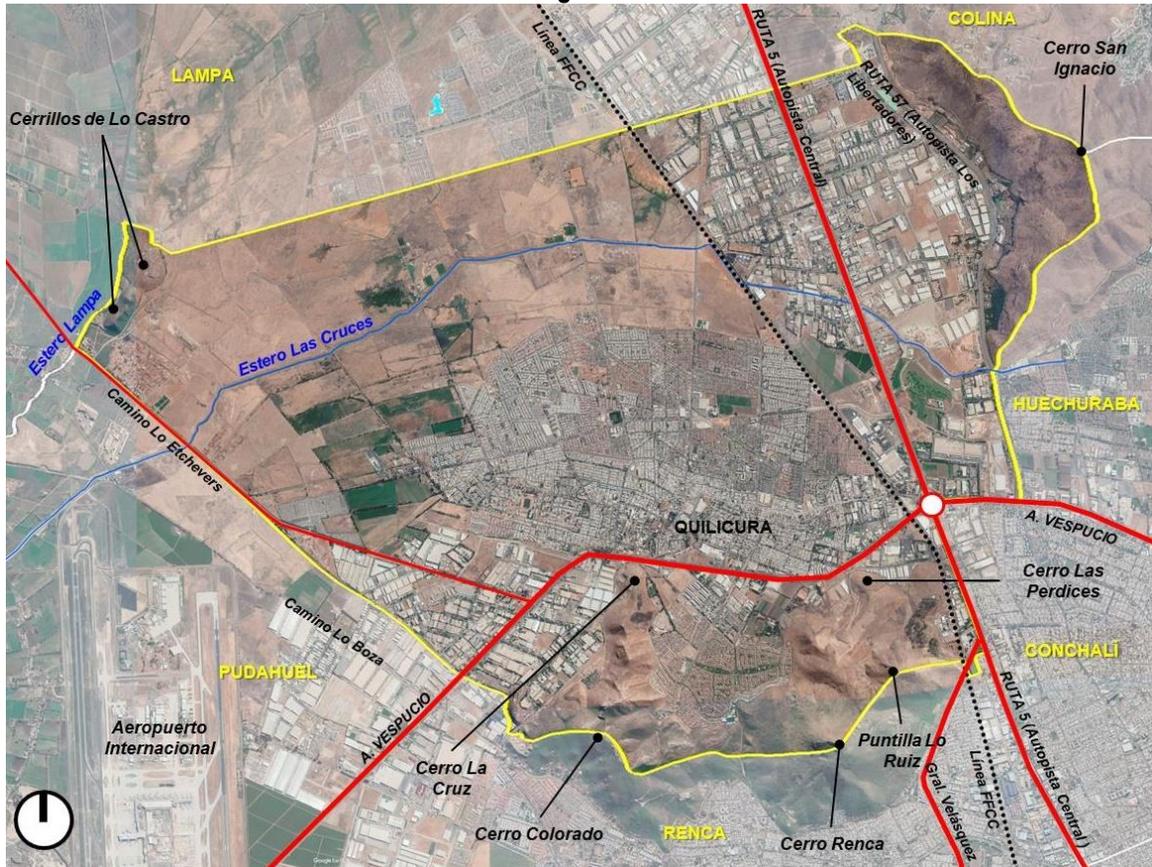
Dentro del contexto geográfico antes mencionado, Quilicura se extiende inmediatamente al norte de los cerros Renca y Colorado y al poniente del cerro San Ignacio. Su interior es determinado principalmente por el trazado de las autopistas Ruta 5 Norte, Américo Vespucio y Ruta 57 Los Libertadores (General San Martín) y General Velásquez, junto con el Camino Lo Etchevers, además de trazado del Ferrocarril y los cauces de los esteros Las Cruces y Lampa (ver siguiente figura).

³ Según página web Municipalidad de Quilicura: <https://www.muniquilicura.cl/historia>

⁴ <http://conociendochile.com/c-region-metropolitana-de-santiago/quilicura/>

⁵ <https://wikicharlie.cl/w/Quilicura>

FIGURA N° 2-2: Contexto Geográfico de la comuna de Quilicura.

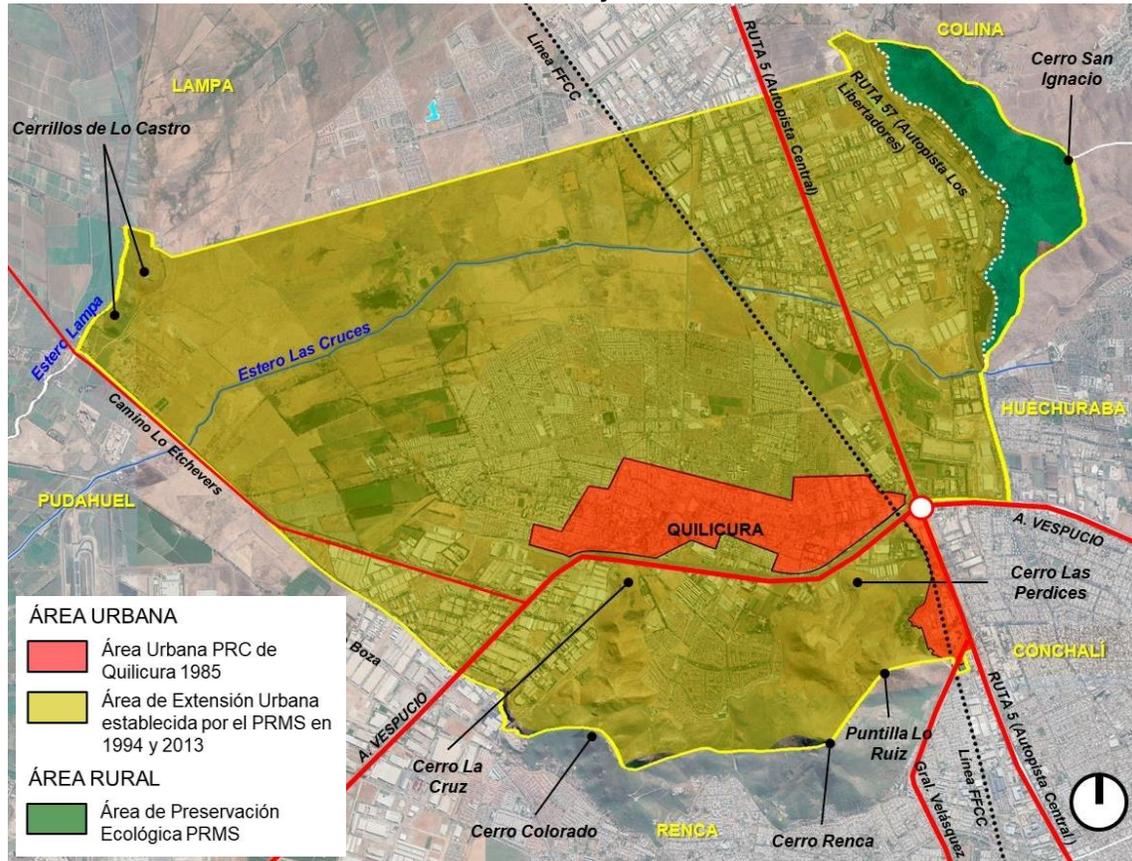


Fuente: Elaboración propia, a partir de Imágenes Satelitales del Programa Google

El territorio de la Comuna de Quilicura es en su mayor parte urbano, conformado por el área urbana definida por el **Plan Regulador Comunal de Quilicura de 1985** y por el área de extensión urbana establecida por el **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)⁶ en 1994 y 2013**. El área urbana incluida dentro del Plan Regulador Comunal de Quilicura de 1985 abarca una superficie de 356,4 hectáreas aproximadamente, mientras que el área de extensión urbana (que incluye zonas urbanizables, zonas industriales exclusivas y parques) establecida por el PRMS es de 5.110,7 hectáreas aproximadamente. En conjunto corresponde a un área urbana total de 5.467,1 hectáreas, representado el 95,8% de la superficie comunal. El 4,2% restante, constituye Área Rural normada por el PRMS como Área de Preservación Ecológica, asociada al cerro San Ignacio al oriente de la comuna.

⁶ El área de extensión urbana vigente en la Comuna de Quilicura fue establecida por el PRMS en 1994 y ampliada posteriormente en 2013 (Modificación PRMS 100).

FIGURA Nº 2-3: Área Urbana PRC de Quilicura de 1985 y Área de Extensión Urbana establecida por el PRMS 1994 y 2013.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes del PRC de Quilicura 1985 y PRMS 1994 y 2013, sobre imagen satelital de Google Earth.

En relación a su población, la Comuna alcanzó un total de 210.410 habitantes, de acuerdo a los datos del Censo de Población de 2017. Lo anterior representa un aumento significativo respecto al Censo del año 2002, donde la población alcanzaba a 126.518 habitantes, lo que corresponde a una variación de 83.892 personas (equivalente a un incremento del 39,9%).

Por otro lado, al interior de la Comuna se alternan distintas actividades urbanas, predominando las áreas residenciales, equipamientos y las asociadas a uso de actividades productivas. Estas últimas se concentran en los extremos de la comuna, en sectores relacionados con la Ruta 5 y Américo Vespucio. Las áreas con mayor grado de consolidación urbana alcanzan a un total de aproximadamente 3.248 hectáreas aproximadamente. En tanto, el área de expansión urbana prevista por el PRMS fuera de los sectores consolidados, abarca una superficie de aproximadamente 1.732,7 hectáreas, equivalente a un 30,4% del área urbana vigente para la comuna.

2.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

En la comuna de Quilicura se encuentran vigentes dos instrumentos de planificación territorial, tal como se mencionó anteriormente: Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 1994 y 2013 y el Plan Regulador Comunal de Quilicura de 1985.

2.2.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

La mayor parte del territorio comunal involucrado en el nuevo Plan Regulador Comunal, se encuentra normado actualmente por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Este plan fue aprobado por la resolución N° 20 de 06/10 de 1994 y publicado en el Diario Oficial el 04.11.94 y su modificación aprobada el año 2013, que incorporó una nueva área de extensión urbana. El PRMS Regula, de acuerdo con el artículo N° 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) "... el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en un área urbana". Las disposiciones contenidas en la ordenanza de dicho plan, se encuentran referidas a las materias dispuestas en artículo 2.1.7. de la OGUC. Algunas de las normas establecidas por este Plan son obligatorias de ser consideradas dentro del Nuevo Plan Regulador Comunal de Quilicura.

En la modificación del PRMS aprobada en 2013, se incorporó una nueva área de extensión urbana a la Comuna de Quilicura, definida como Zona Urbanizable Condicionada (ZUC).

En la comuna las áreas urbanas establecidas por el PRMS regulan una superficie de 5.110,7 hectáreas, fijando zonas orientadas a usos de suelo habitacional mixto, equipamiento metropolitano o intercomunal, zonas industriales de carácter molesto e inofensivo, áreas verdes metropolitanas e intercomunales y áreas de riesgo. Además se definen el área rural de la comuna el área de preservación ecológica, en su límite oriente, asociado al cerro San Ignacio, que implica una superficie de 239 hectáreas.

En el siguiente cuadro y figura se realiza un resumen de la normativa y zonificación del PRMS, aplicable en la Comuna de Quilicura:

CUADRO N° 2-1: Síntesis de la Norma PRMS aplicable a la Comuna de Quilicura

Normas definidas por el PRMS 94 para Quilicura ⁷	Artículos de la Ordenanza del PRMS
Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) , habitacional mixto, que contiene dos Zonas: - Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) Uso Habitacional Mixto entorno al Estero Las Cruces (Con uso de suelo Equipamiento de Escala Comunal e Intercomunal de Áreas Verdes, Recreacional Deportivo y Esparcimiento y Turismo al Aire Libre, donde se prohíbe todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia prolongada de personas o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita y/o que interfieran el libre curso de las aguas). - Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) Uso Habitacional Mixto (Con una densidad de 16 Hab/Ha, elevable a 165 Hab/Ha).	- 4.9 y 11° Transitorio
Área Urbanizable, habitacional mixto	- 3° Transitorio y 4.3.3.1.
Zonas exclusivas de actividades productivas y de servicio de carácter industrial Zonas industriales exclusivas existentes con actividades molestas	- 6.1.3.1. y 6.1.3.4.
Vialidad estructurante	- 4.9.1.3.1. (Área ZUC de la Modificación PRMS del 2013) - 7.1.1.1. y 7.1.1.2. y 4° Transitorio
Estacionamientos.	- 7.1.2.
Áreas Verdes intercomunales o metropolitanas.	- 5.2.2.; 5.2.3.1.; 5.2.3.4.1.; 5.2.3.4.2.; y 5.2.4.1.

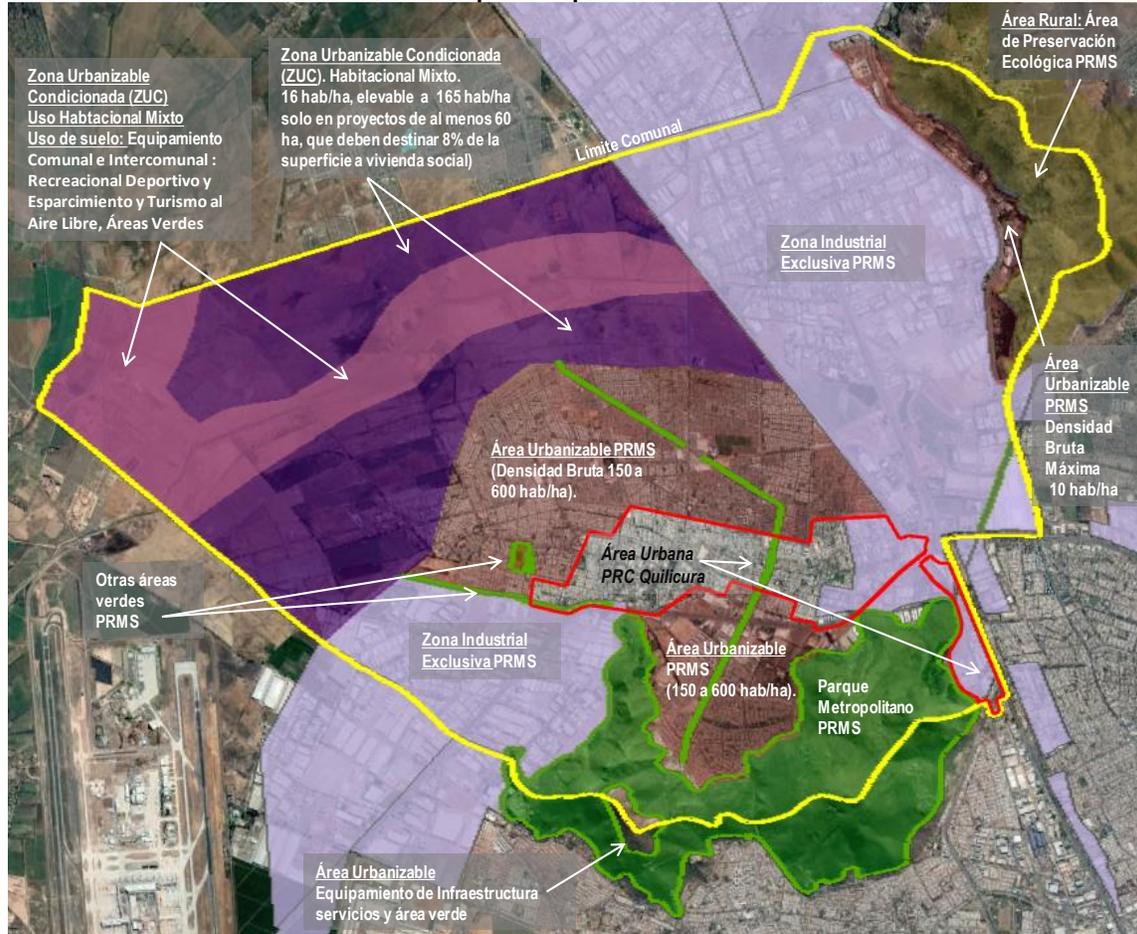
⁷ Hasta la entrada en vigencia de la Modificación del año 2013 (M-PRMS-100), existieron en Quilicura tres zonas de interés Silvoagropecuaria Mixto (ISAM) localizadas al norte del territorio comunal. En dichas áreas se permitía la extracción de áridos y la extracción y procesamiento de rocas, según el artículo 6.2.3.1. de la Ordenanza del PRMS, actividades que desde el 2013 no se podrían desarrollar más en Quilicura.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Área de preservación ecológica (en área rural)	- 8.3.1.1.
Área de riesgo de inundación. De Cauces Naturales. Recurrentemente Inundables. (Coincidente en el territorio con el sector ZUC de uso de suelo Equipamiento de Escala Comunal e Intercomunal en el entorno inmediato del Estero Las Cruces).	- 8.2.1.1.a.1.1.
Área de riesgo de Inundación. Napas Freáticas.	- 8.2.1.1. a.2.

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

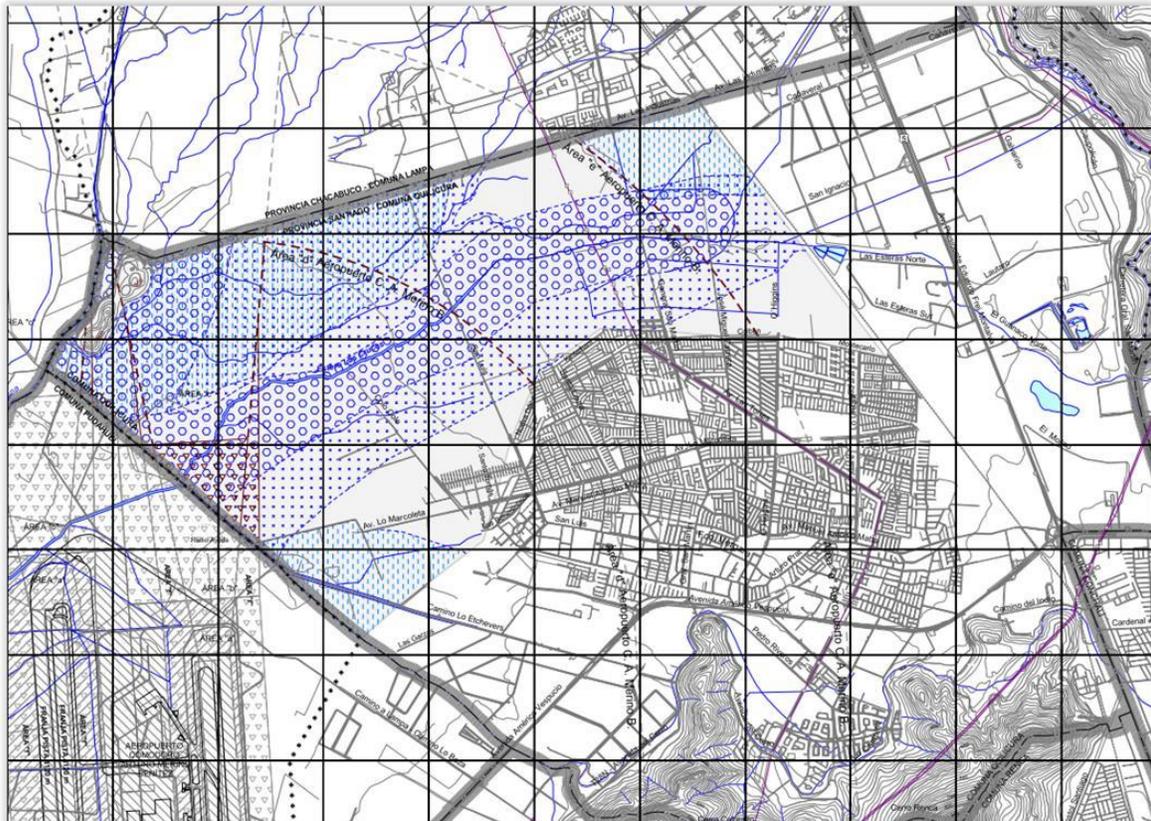
FIGURA N° 2-4: Resumen de Norma aplicable por el PRMS dentro de la Comuna de Quilicura



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

En la Comuna de Quilicura el PRMS establece áreas de riesgos, las cuales fueron precisadas en la Modificación del año 2013. Estas se relacionan especialmente con el área de expansión urbana prevista por dicho Plan, afectando la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC), al norte y poniente de la comuna, tal como se aprecia en la siguiente figura:

FIGURA N° 2-5: Áreas de riesgo definidas en el PRMS de 2013 al norte de Quilicura



**RESTRICCIÓN Y RESGUARDO EN ZONAS URBANIZABLES CONDICIONADAS (ZUC),
Y ZONAS URBANIZABLES DE RECONVERSIÓN CONDICIONADA (ZURC)**

A. POR RIESGO DE ORIGEN NATURAL

1. De inundación:

1.1 Recurrentemente Inundable:

 Área de Inundación Frecuente

 Área de Inundación Poco Frecuente

Fuente "Recurrentemente Inundable":
Estudio "Diagnóstico y propuesta Plan Maestro
del Cauce del Estero Lampa, 2003". A y C Ingenieros
Consultores. MOP.

1.2 Napa Frática:

 Napa Frática

2. De Derrumbes y Asentamiento del Suelo

 Áreas de Alto Riesgo de Derrumbe y Asentamiento Territorial

B. POR RESGUARDO INFRAESTRUCTURA METROPOLITANA

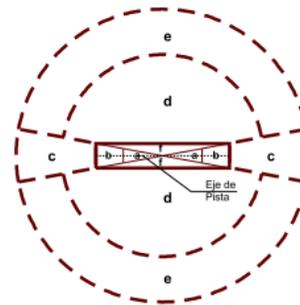
1. De Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas

 Aeropuertos

 Radio Ayudas

 Áreas de Protección de Aeropuerto y Aeródromo en Zona de Mayor Riesgo (a, b, f)

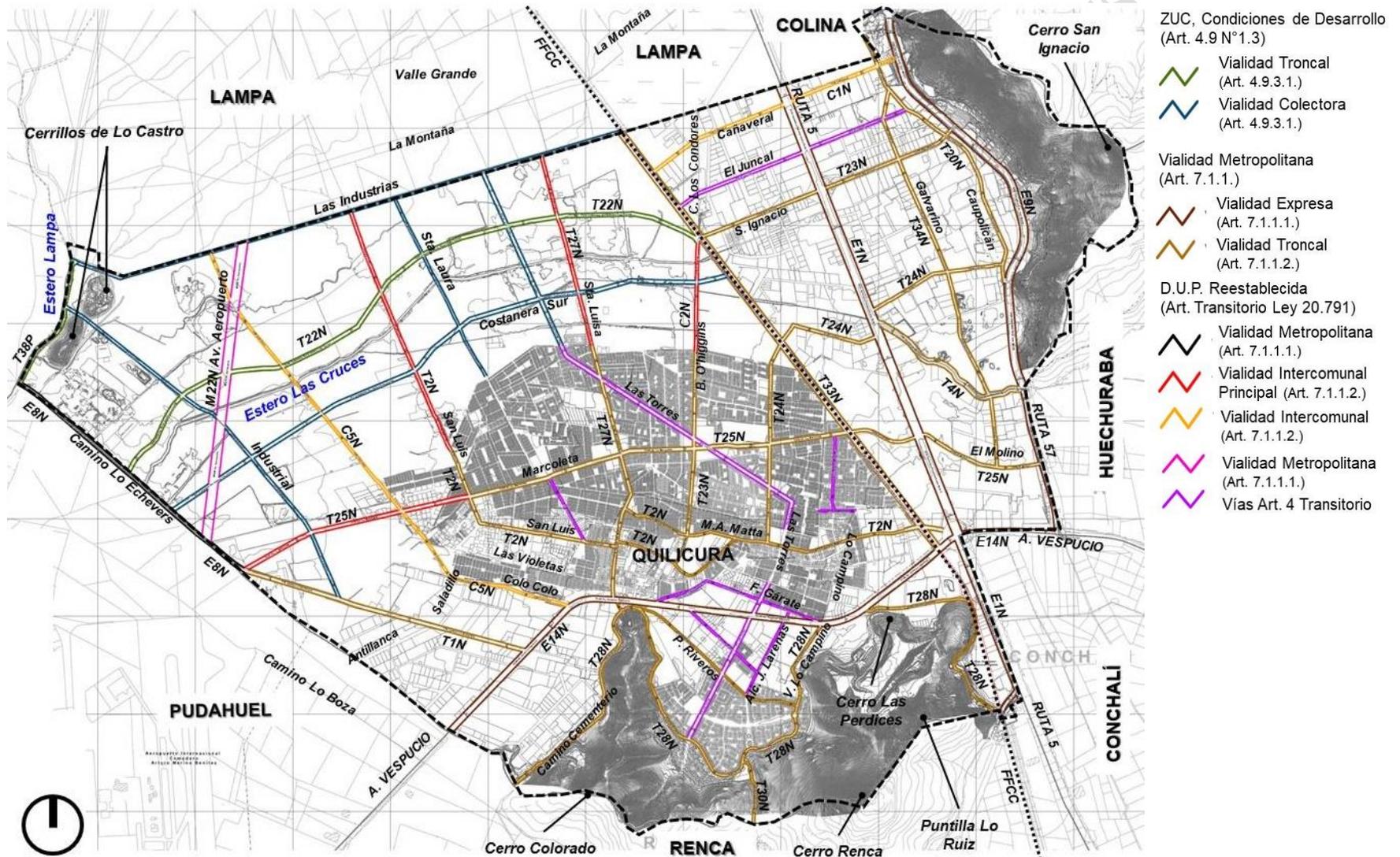
 Trazado Indicativo Áreas de Protección de Aeropuerto y Aeródromo (c, d, e)



Fuente: PRMS 2013, SEREMI MINVU Metropolitana

Finalmente, el PRMS establece una estructura de vialidad a nivel Metropolitana, las cuales son aplicables dentro de la Comuna de Quilicura, las cuales deben ser reconocidas por el Plan Regulador Comunal. Estas vías son representadas en el siguiente esquema:

FIGURA N° 2-6: Vialidad Estructurante Metropolitana en la Comuna de Quilicura, de acuerdo al PRMS



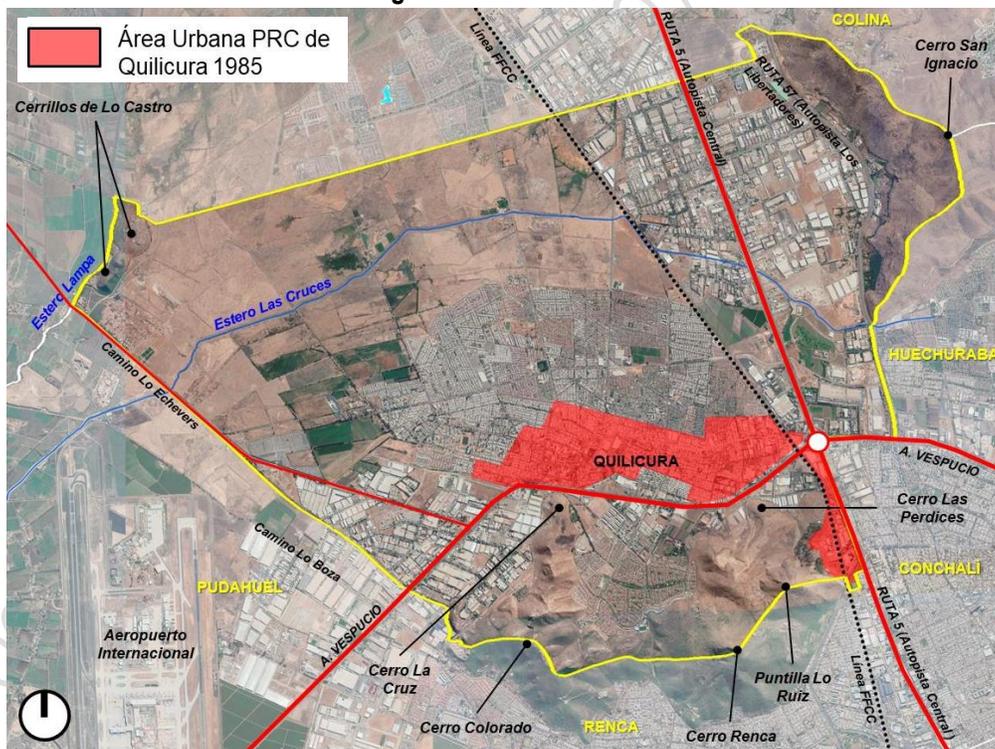
Fuente: Elaboración propia, a partir de información SIG del PRMS (SEREMI MINVU Metropolitana).

- Síntesis de aplicación normativa en la Comuna de Quilicura por parte del PRMS:
 - La mayor parte del territorio urbano comunal se encuentra normado por el PRMS. Esto implica las zonas urbanizables previstas para el crecimiento urbano de la comuna, junto a su vialidad estructurante.
 - Las vías establecidas por el PRMS deben ser reconocidas dentro del Plan Regulador Comunal.
 - Los anchos entre líneas oficiales establecidas por las vías estructurantes del PRMS, se asocian a vías de tipo Troncal y Expresas principalmente (con un ancho mínimo proyectado que varía entre 30 y 55 metros, respectivamente)⁸.
 - Las áreas de riesgos previstas por el PRMS afectan gran parte de la zona urbanizable condicionada, establecida por el PRMS en 2013. Esta corresponde a la principal área de expansión urbana establecida para la comuna.
 - Las áreas de riesgos pueden ser precisadas por parte del Plan Regulador Comunal.

2.2.2. Plan Regulador Comunal de Quilicura.

El Plan Regulador Comunal de Quilicura fue promulgado por Decreto Supremo (Vivienda y Urbanismo) N° 37 del 15 de marzo de 1985, entrando en vigencia con su publicación en el Diario Oficial el 08 de mayo del mismo año⁹. Este instrumento, como se mencionó anteriormente, regula el desarrollo de un área urbana correspondiente a un total de 356,4 hectáreas, aproximadamente (ver siguiente figura).

FIGURA N° 2-7: Límite Urbano Plan Regulador Comuna de Quilicura 1985 en el contexto comunal.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes PRC de Quilicura 1985 e Imágenes Satelitales Google Earth.

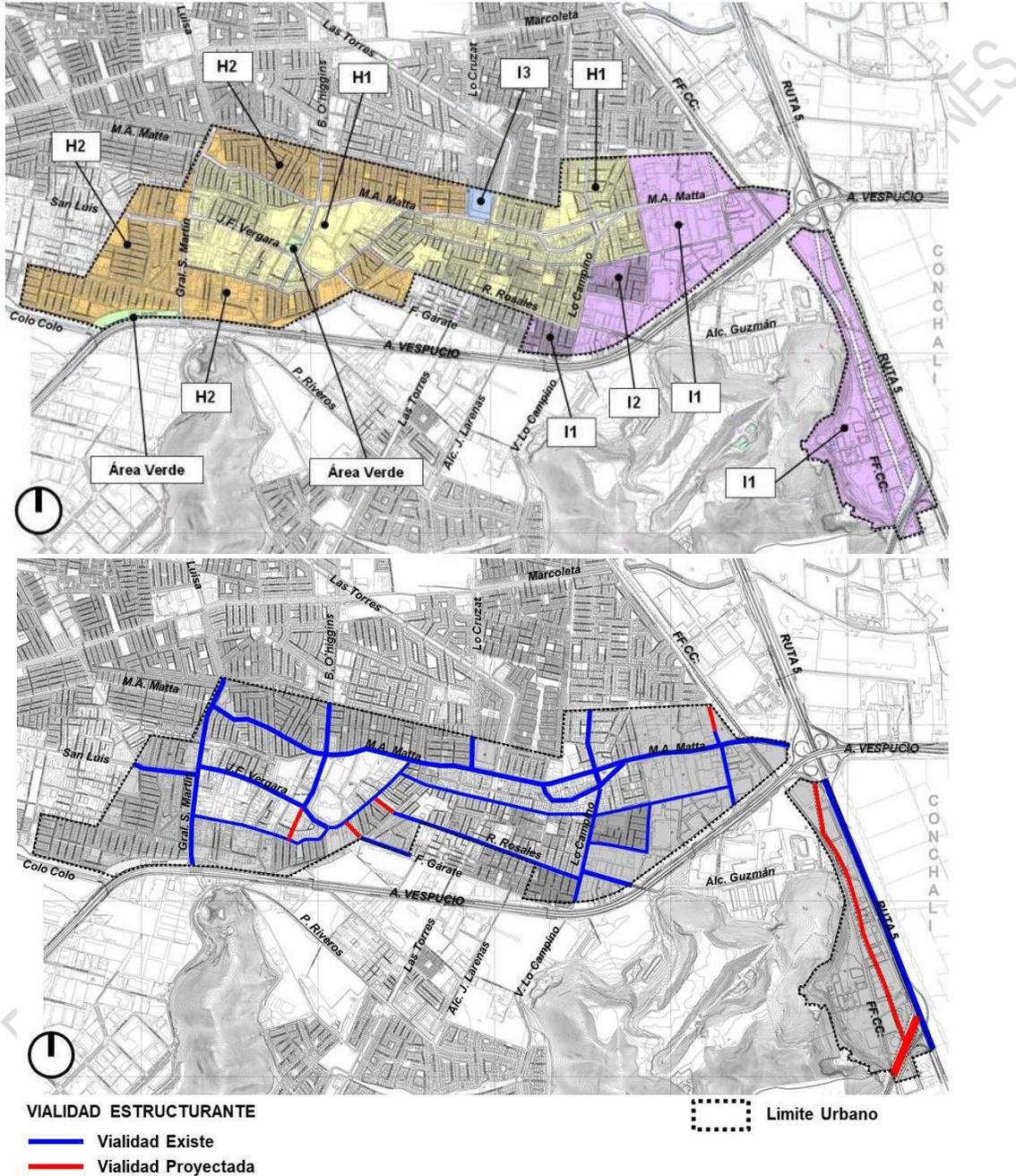
⁸ Según definiciones establecidas por el Artículo 2.3.2. de la OGUC.

⁹ El Plan Regulador Comunal de Quilicura, presenta una Enmienda vigente, aprobada en por el Decreto Exento N° 4262 del 29.11.2017. D.O. 05.12.2017. Esta enmienda regula la altura máxima en las zonas H1 (18 m), H2 (9 m) e I3 (18 m), aumentándola, y elimina el antejardín mínimo en tramos de tres vías: Manuel Antonio Matta; José Francisco Vergara y San Martín.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

En la propuesta de zonificación existe un predominio de zonas de tipo habitacional mixta (zonas H1 y H2), proponiendo una mayor ocupación de suelo en el área más interior (zona H1) y una menor en torno a la primera. Destaca también la consideración de tres zonas que admiten actividades productivas (I1, I2 e I3), tal como se muestra en el siguiente cuadro y figura:

FIGURA N° 2-8: Interpretación de Zonificación y Vialidad Estructurante establecida por el Plan Regulador Comunal de Quilicura, 1985.



Fuente: Elaboración propia sobre la base Ordenanza y Planos del PRC de Quilicura y de Cartografía Digital de la I. Municipalidad de Quilicura.

CUADRO N° 2-2: Zonificación Plan Regulador Comunal de Quilicura, 1985.

Zona	Usos Permitidos	Usos Prohibidos
H1	Vivienda, comercio, oficinas, equipamiento, taller artesanal inofensivo, área verde, vialidad	Talleres artesanales molestos y peligrosos.
H2	Vivienda, comercio, oficinas, equipamiento, área verde, talleres artesanales inofensivos, vialidad	Talleres artesanales molestos y peligrosos.
I1	Talleres artesanales inofensivos y molestos. Industria y/o bodegas inofensivas y molestas Área verde, vialidad	Talleres artesanales peligrosos. Industrias y/o bodegas peligrosas. Vivienda, comercio, oficinas, equipamiento.
I2	Vivienda, comercio, oficinas, equipamiento, áreas verdes, talleres artesanales inofensivos, vialidad	Talleres artesanales molestos y peligrosos. Industrias inofensivas, molestas y peligrosas.
I3	Industria Según D.S. N°255 (V y U) del 1° de septiembre 1980. D.O. 25 de Septiembre 1980.	Se desconoce por no tener acceso al plano que incluye un cuadro de normas técnicas, según el D.S. N°255 (V y U) del 1° de septiembre 1980.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la Ordenanza PRC de Quilicura 1985.

- Síntesis de aplicación normativa:
 - El Plan Regulador Comunal se encuentra desactualizado respecto a las dinámicas urbanas que se han registrado en la Comuna de Quilicura, desde 1985.
 - Esto también es aplicable a sus disposiciones normativas, que no se ajustan en gran parte al ámbito normativo vigente, establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC).
 - El área urbana sólo regula una parte de la comuna, concentrada en el área del pueblo de Quilicura, dejando el resto de la comuna bajo tuición del PRMS.

2.3 RESUMEN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL DIAGNÓSTICO COMUNAL.

Se presenta a continuación un resumen de las principales conclusiones del Diagnóstico Comunal, diferenciados a nivel de componentes con el fin de facilitar su comprensión. En primer lugar se presentan las tendencias de desarrollo urbano, seguida por la identificación de las principales potencialidades y restricciones al desarrollo urbano, finalizando con la oferta y demanda de suelo urbano.

2.3.1. Tendencias de desarrollo urbano.

A. Identificación de los principales roles que representa la comuna en el contexto Metropolitano.

Roles	Descripción
Rol actual de la comuna (características generales)	<ul style="list-style-type: none"> - La comuna de Quilicura tiene en la actualidad un marcado rol mixto residencial – industrial de nivel metropolitano. - En proceso de consolidación hacia un rol comercial de nivel metropolitano, emplazados en las actuales áreas con predominio industrial. - Tiene las áreas industriales más extensas de la región metropolitana y, por otro, acoge en su territorio a más de 200 mil habitantes, ocupando el noveno lugar en la Región Metropolitana. - Predominio de zonas mixtas residenciales en las áreas consolidadas de la comuna.
Rol industrial metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> - El rol industrial metropolitano de la comuna de Quilicura tiene su origen en el PRMS, a partir del año 1994, que establece normas para actividades industriales exclusivas en 4 grandes sectores de la Región Metropolitana. Dos de estos sectores se encuentran en Quilicura: el sector Ruta 5 Norte y Av. Américo Vespucio (sector Lo Etchevers). - La superficie industrial definida por el PRMS de 1994 es de 1.605 hectáreas (aprox.), en el interior de la comuna de Quilicura, quedando aproximadamente 258 hectáreas (aprox.) por ocupar, lo cual representa el 16,1% del total. - La tendencia indica que las actividades industriales y relacionadas funcionan en forma dinámica y estable, apreciándose una tendencia moderada de aumento de inversiones y la consecuente ocupación paulatina del suelo vacante.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Roles	Descripción
Rol de equipamiento comercial metropolitano	<ul style="list-style-type: none">- En áreas tradicionalmente industriales, se presenta un proceso de localización de equipamientos comerciales, dirigido a personas de todo Santiago.- Esto se ve reflejado en la implementación de un conjunto de edificaciones destinadas a actividades de comercio, dirigido a las personas en el sector San Ignacio, las cuales, por su naturaleza están claramente orientados a clientes de todo Santiago, otorgándole un carácter de centro comercial intercomunal.- Esta tendencia también se aprecia en algunas empresas que abren sus propios locales de comercialización directa de sus productos (salas de ventas), convocando a sus instalaciones no sólo a transportistas que trasladan carga hacia otros destinos, sino que también a consumidores directos.

FIGURA N° 2-9: Áreas industriales exclusivas señaladas por el PRMS 94



Fuente: Elaboración propia sobre extracto de plano PRMS 94.

FIGURA N° 2-10: Uso actual del suelo con actividades productivas



Fuente: Elaboración propia

Roles	Descripción
Rol residencial metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> - El rol residencial de la comuna de Quilicura se vincula en su origen al PRMS 94, cuando se le otorga un rol de receptor de nuevas viviendas. En la actualidad es una de las comunas con más crecimiento habitacional en la Región Metropolitana. - El PRMS 94 asignó 963 hectáreas como suelo urbanizable con lo cual, a partir de la segunda mitad de la década de los años 90, se aceleró la construcción de viviendas en esa área. Entre 1992 y 2017 el número de viviendas aumentó en más de 50 mil nuevas viviendas, siendo una de las comunas que más ha crecido en la región metropolitana. De ese suelo normado en 1994 quedan aproximadamente 77,6 hectáreas sin ocupar (8% del total). - La modificación del año 2013 del PRMS, bajo la modalidad de Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) amplió la posibilidad de construcción de nuevas viviendas en 1.638 hectáreas¹⁰ con uso Habitacional Mixto y creando además otra zona ZUC de 703 hectáreas en el entorno del Estero Las Cruces que tiene riesgo de inundación. - Sin embargo, hasta la fecha no se ha materializado ningún proyecto de las características exigidas por este cuerpo normativo.

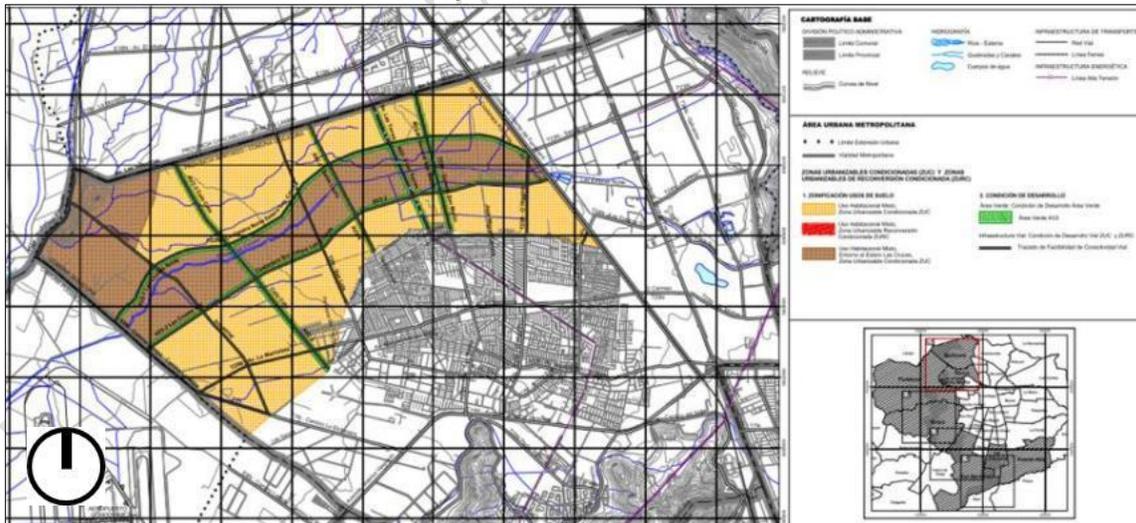
¹⁰ Estimación realizada sobre la base de cartografía base digital, Municipalidad de Quilicura. SAF 2017.

FIGURA N° 2-11: Áreas urbanizables señaladas por el PRMS 94



Fuente: Elaboración propia sobre extracto de plano PRMS 94.

FIGURA N° 2-12: Ampliación del suelo urbanizable PRMS 2013

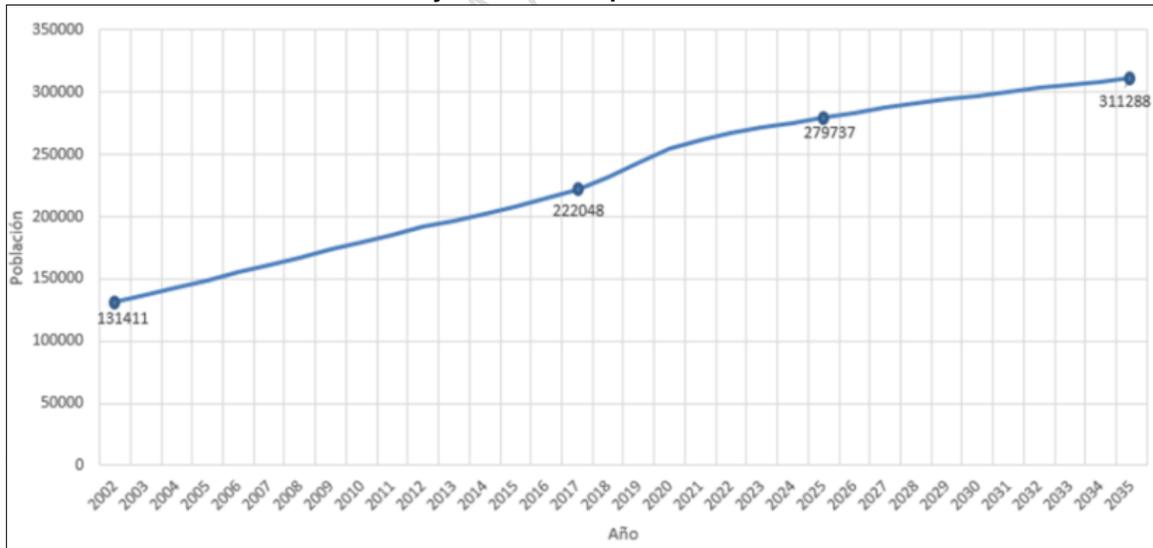


Fuente: Extracto del plano Sector 1 PRMS 2013

B. Principales tendencias a nivel comunal:

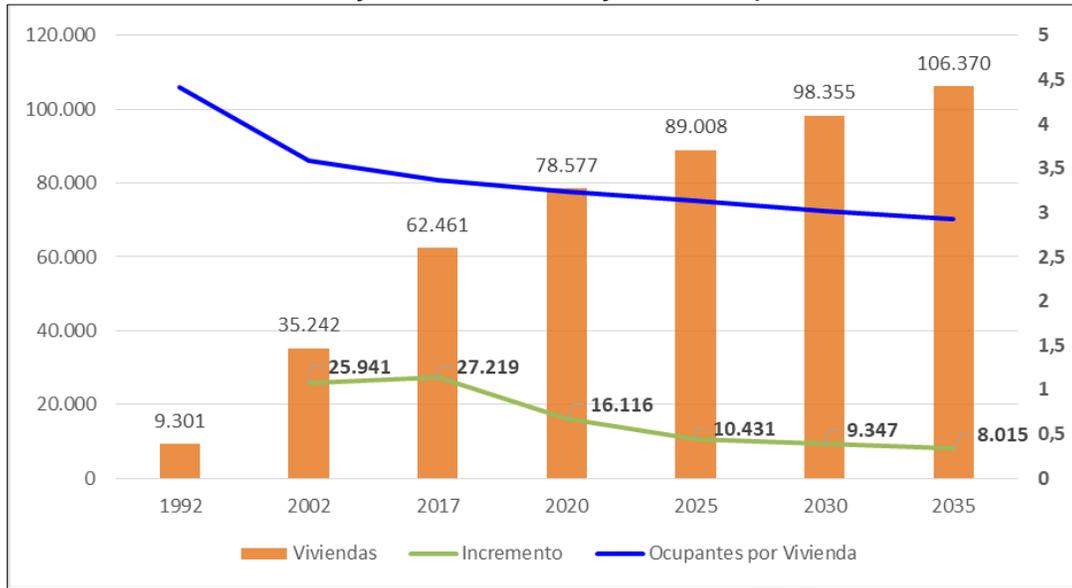
Tendencia	Descripción
Tendencia a mantener el rol mixto residencial de la comuna	<ul style="list-style-type: none"> - Importante concentración de áreas residenciales y de población dentro de la comuna, que se mantendrá pese a la disminución en sus dinámicas de crecimiento. - En el año 1992, Quilicura tenía 41.121 habitantes. Era una de las comunas más pequeñas en cuanto a población en el Gran Santiago, ocupando el lugar N° 39. En 2017 se registraron 210.410 habitantes residiendo en la comuna, quintuplicando la población registrada 25 años antes, llegando a ser la comuna N° 9 en cuanto a su nivel de población, dentro del área metropolitana de Santiago. - En el año 1992, Quilicura tenía 9.710 viviendas, pasando a 35.242 en 2002, lo que implica un incremento de 25.532 nuevas viviendas. En tanto, en 2017 se alcanzó a las 62.470 viviendas, que representa una variación de 27.228 viviendas. - Estas cifras muestran que la construcción viviendas experimento entre 1992 y 2017(25 años) un promedio de 2.110 nuevas viviendas anuales. - Estas cifras muestran el activo rol residencial que ha tenido la comuna de Quilicura en el contexto de la Región Metropolitana.
Tendencia de crecimiento de la población	<ul style="list-style-type: none"> - La proyección demográfica realizada por el INE muestra que Quilicura tendría 311.288 habitantes en el año 2035, es decir, 100.878 habitantes más de los 210.410 habitantes identificados en 2017 (incremento del 47,9% entre 2017 y 2035).
Tendencia de demanda de viviendas, según crecimiento de la población.	<ul style="list-style-type: none"> - La estimación proyectada de viviendas utilizó tasas reales de ocupación de habitantes por vivienda, según a la aplicación del Censo de 2017.. - La proyección para el año 2035 se alcanzará un total de 106.370 viviendas, lo que implica un incremento de 43.900 unidades respecto a lo registrado en 2017 (62.470 viviendas). - Si se considera que para el año 2020 se espera que la comuna presente un total de 78.577 viviendas (según las proyecciones realizadas a partir de los últimos censos de población), esto indica que se registrará un incremento de aproximadamente 27.793 viviendas entre 2020 y 2035.

FIGURA N° 2-13: Proyección INE de población Quilicura 2002 - 2035



Fuente: Elaboración propia en base a archivo INE: estimaciones-y-proyecciones-2002-2035-comunas.xlsx

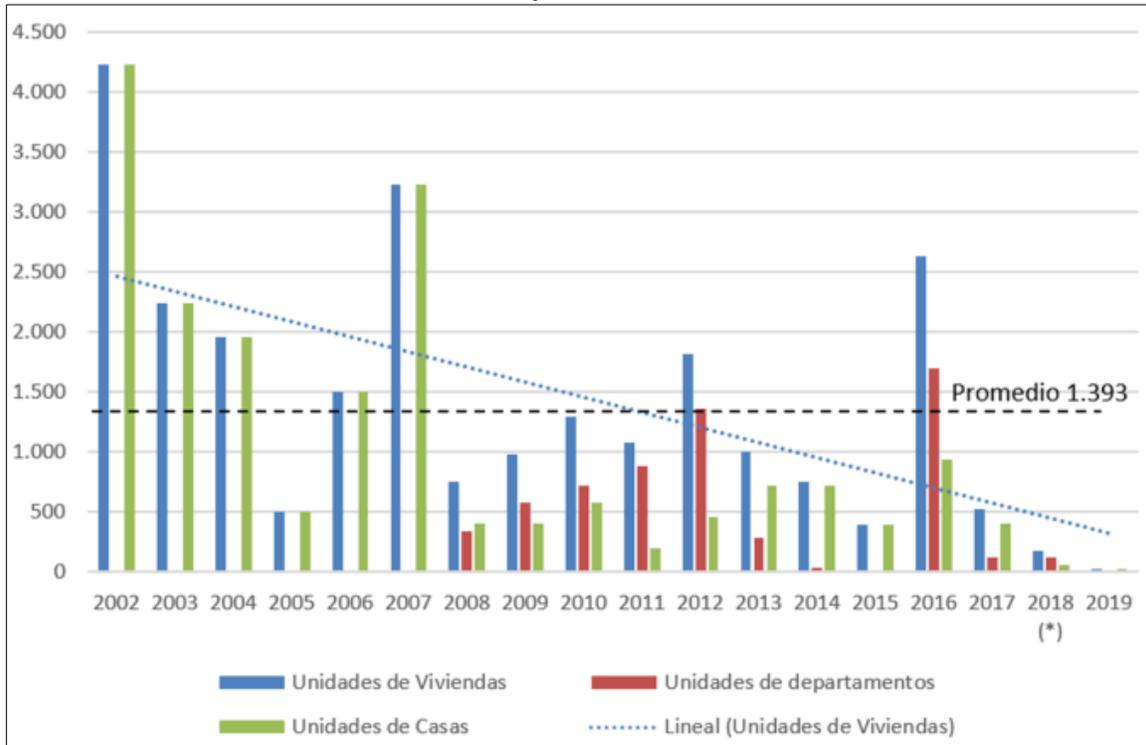
FIGURA N° 2-14: Proyección de viviendas y tasa de ocupación 1992 – 2035



Fuente: Elaboración propia en base a archivo INE.

Tendencia	Descripción
Tendencia de desaceleración del consumo de suelo residencial	<ul style="list-style-type: none"> - El parque de viviendas muestra un crecimiento sostenido entre 1992 y 2017, en proyectos en extensión que consumieron buena parte del suelo dispuesto por el PRMS en el año 1994. - Desde el año 2002 se aprecia una marcada tendencia global de desaceleración. Tras los 2.632 permisos solicitados en 2016, estos disminuyen al año siguiente a 524, para luego bajar a 171 en 2018, registrándose en la estadística sólo 21 permisos en el año 2019, muy por debajo del promedio anual de 1.393 viviendas registrados desde 2002. - Se estima que desde 1994 los proyectos de viviendas en extensión han consumido paulatinamente el suelo que presentaba las mejores condiciones de localización, en especial en el área designada como suelo urbanizable por el PRMS en 1994. - Esta situación progresivamente provocó una relativa escasez de suelo, mermando el dinamismo del mercado inmobiliario residencial. Parte de este fenómeno se aprecia a partir del año 2008, donde los proyectos ya no son sólo en extensión (viviendas unifamiliares) sino que incluyen edificios de departamentos (viviendas colectivas), impulsados principalmente por las viviendas con subsidios del Estado. - Cabe señalar que todos los proyectos de nueva data analizados, incluyen edificios de departamentos, por lo tanto, la mixtura casa-departamento se ha transformado en la tendencia actual para los nuevos proyectos residenciales. - En este contexto, aún con la escasez de suelo para viviendas, los cambios normativos del PRMS 2013 y su consecuente ampliación del suelo urbanizable bajo condiciones (zona urbanizable condicionada ZUC), no ha producido el cambio esperado. A la fecha (año 2020), sólo una iniciativa ha comenzado su proceso de tramitación al interior de la ZUC (proyecto ZUC Lo Cruzat), sin que hasta esta fecha se haya materializado.

FIGURA N° 2-15: Evolución de permisos de construcción de viviendas



<https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales>. Elaboración Propia.

Tendencia	Descripción
Tendencia de localización de actividades de comercio	<ul style="list-style-type: none"> - El análisis de uso del suelo para destinos de equipamiento, muestra la clara tendencia a localizar el equipamiento comercial de formato grande (supermercados, centros comerciales y grandes tiendas) y de equipamientos de servicios, sobre terrenos de mayor superficie emplazados frente a los ejes viales principales, en particular sobre Matta, Lo Marcoleta, Vergara y O'Higgins. - Paralelamente, también se aprecia la apertura de comercio y servicios de menor escala en los predios que enfrentan a los principales ejes viales, pero no predios grandes sino que desarrollados en la parte externas de los predios residenciales. - Destaca la concentración de equipamientos en el sector Industrial Exclusivo, a lo largo de la calle San Ignacio.

FIGURA N° 2-16: Localización del equipamiento de grandes comercios



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 2-17: Patrones de localización del comercio y servicio menor

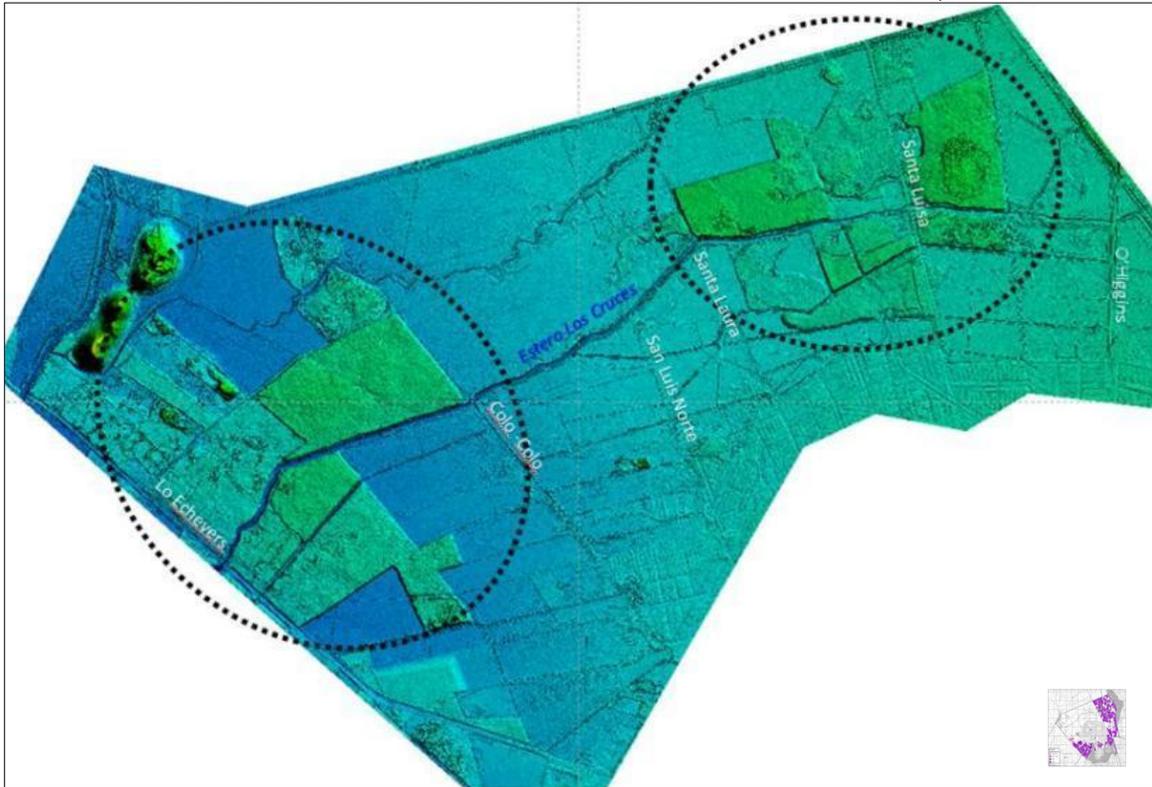


Fuente: Elaboración propia

C. Tendencias actuales que condicionantes el crecimiento urbano:

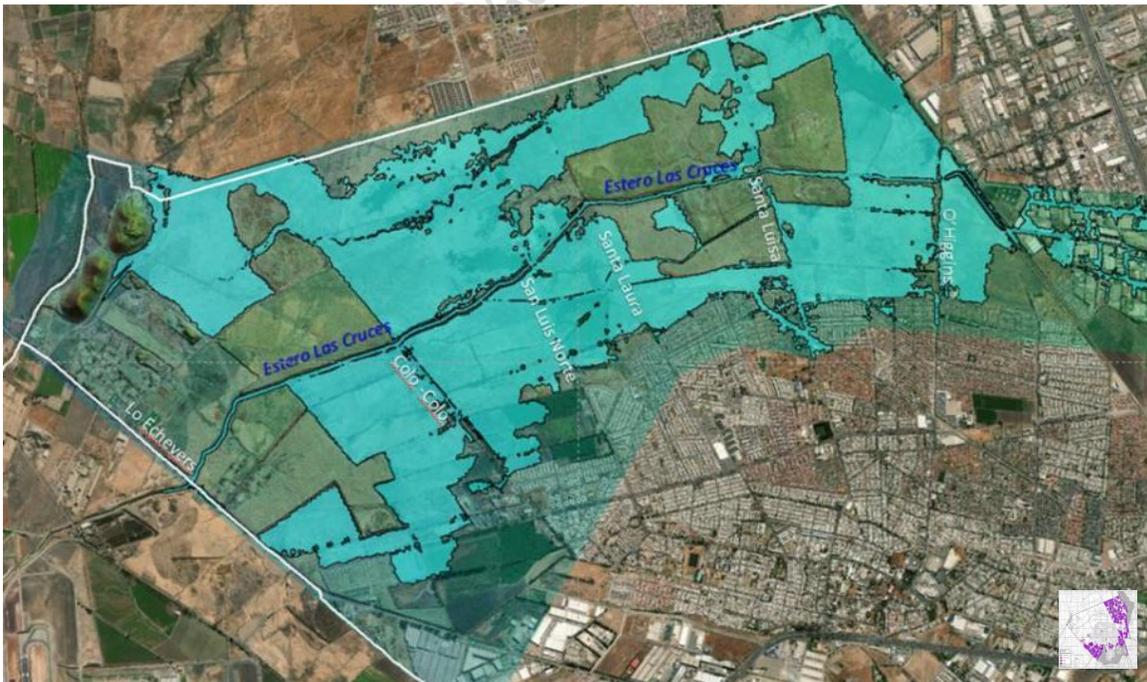
Condicionantes	Descripción
Necesidad de mejoramiento de la conectividad externa e interna	<ul style="list-style-type: none"> - Quilicura presenta falencias en la conectividad externa, en lo principal por deficiencias notorias del diseño operativo actual de Av. Américo Vespucio y por la barrera que significa la línea del ferrocarril. - Existe la necesidad de mejorar la conectividad externa e interna de Quilicura, en relación a Américo Vespucio y al cruce entre Quilicura Centro y Vespucio Sur - Lo Campino. Esta condición no sólo contribuirá a la conectividad interna, sino que también la externa hacia Américo Vespucio y Vespucio Sur - Lo Campino. - El reciente mejoramiento de la Ruta 5 Norte permitió incorporar nuevos atravesos y enlaces, contribuyendo a facilitar la conectividad entre Quilicura Central y el área industrial de Ruta 5. - Los constantes problemas de congestión en el enlace entre la Ruta 5 y Américo Vespucio, se espera mejoren notablemente con la construcción del proyecto Túnel Lo Ruiz, que facilitará el flujo hacia el sur de Santiago sin pasar necesariamente por ese enlace actual. - El transporte público permitirá aportar un importante mejoramiento en la accesibilidad, una vez que entren en operaciones las nuevas estaciones de Línea 3 de Metro, junto con la construcción y puesta en marcha del tren de cercanía Santiago-Batuco. - A nivel local, la falta de continuidad de avenidas y calles provoca dificultades en la conectividad en los barrios y su integración con otros sectores de la comuna. Esta condición, también dificultan la vinculación de estos barrios con las redes viales intercomunales.
Presencia de rellenos en el área norte de la comuna	<ul style="list-style-type: none"> - El uso como áreas de relleno de grandes predios agrícolas en torno al Estero Las Cruces, ha causado un cambio radical en la topografía y en los suelos, junto con provocar un marcado deterioro en la biodiversidad, reduciendo los relictos del Humedal Batuco (humedales O'Higgins y San Luis Norte) y, en particular, provocando un cambio irreversible en la circulación natural de las aguas. - Se desconoce la naturaleza de los rellenos, la composición de los materiales allí vertidos así como también el comportamiento geotécnico de esos suelos, por lo anterior, se consideran no aptos para el uso urbano. - El desarrollo de este tipo de rellenos nace de actividades irregulares, que se han efectuado durante décadas en el área norte de la comuna de Quilicura.
Proceso de inundación por desborde del Estero Las Cruces	<ul style="list-style-type: none"> - Dentro del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental se realizó una modelación hidráulica del estado actual del Estero Las Cruces, sobre la base del caudal estimado por el Plan Maestro de Aguas Lluvias de Santiago (para un período de retorno de 100 años). - Este estudio indica que se producen desbordes que inundan prácticamente toda el área norte, con la excepción de los sectores con presencia de rellenos. Si bien las áreas rellenadas no se inundan, cambian irreversiblemente el curso natural de las aguas, desviándolas hacia otros terrenos, causando daño a terceros. - El resultado de este estado es que los suelos del área norte son inundables, por lo que no debieran destinarse a usos estables (con presencia prologada de personas y construcciones).

FIGURA N° 2-18: Concentración de rellenos en el sector norte de Quilicura



Fuente: elaboración propia en base a DTM vuelo enero 2020

FIGURA N° 2-19: Área inundable por desborde del Estero Las Cruces

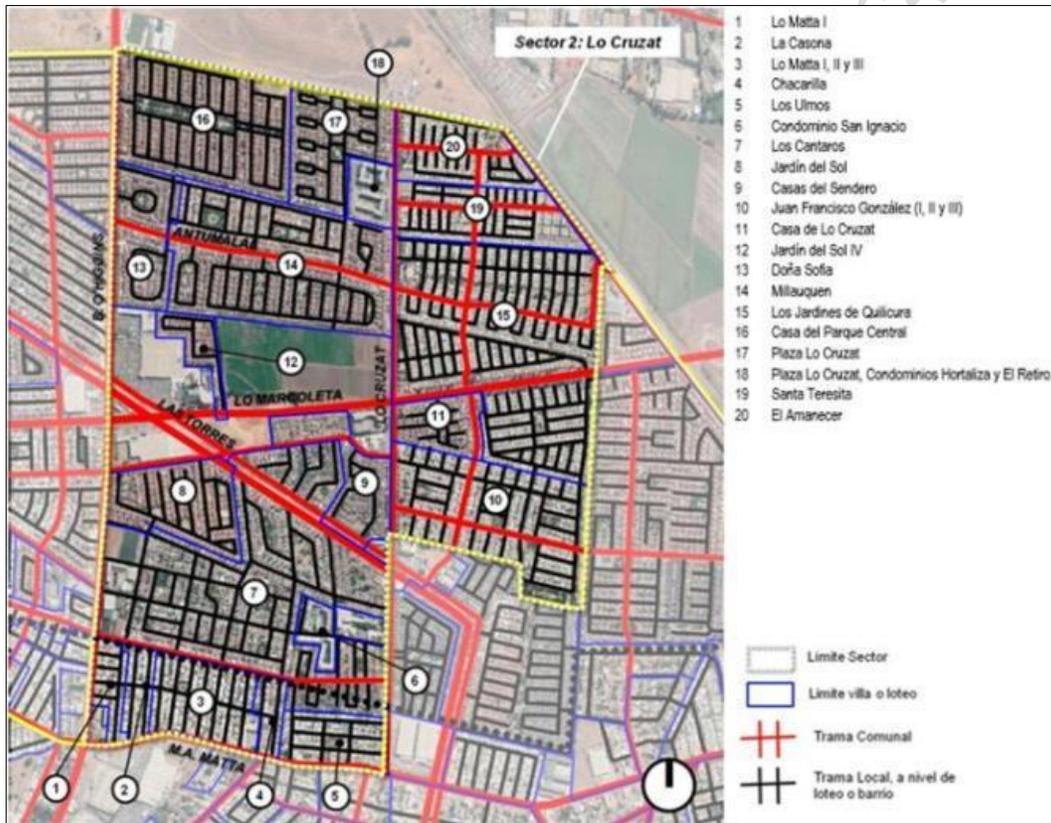


Fuente: elaboración propia con modelación hidráulica. Base topográfica DTM vuelo enero 2020

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Condicionantes	Descripción
Tendencia a construir proyectos inmobiliarios residenciales en forma de mosaicos aislados	<ul style="list-style-type: none"> - El proceso de conformación de la trama urbana de Quilicura se desarrolló por medio de sumatoria de proyectos inmobiliarios residenciales (villas y loteos), principalmente aislados entre sí, o bien, con un bajo nivel de integración. - El resultado, la definición de una trama urbana conformada por la sumatoria de mosaicos, sin una adecuada continuidad en su conectividad. - Cada villa y loteo respondió en su mayor parte a un diseño basado en un proyecto individual, sin considerar el efecto producido por la falta de conectividad y continuidad de la trama urbana resultante. - En este sentido, varias veces el mosaico resultante conforma un ente urbano aislado, sin relación funcional con el vecino, lo que genera problemas de conectividad, de integración y control social de los espacios públicos. - De continuar esta práctica, los problemas de continuidad de la trama urbana seguirán estando presentes, además de las carencias en el control social de los espacios públicos.

FIGURA N° 2-20: Construcción de la trama urbana en base a mosaicos



Fuente. Elaboración propia

Condicionantes	Descripción
Carencia de un sistema organizado de áreas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - La modalidad de urbanización en proyectos de loteos individuales que derivan en una trama urbana tipo mosaico, ha tenido consecuencias directas en la conformación de los espacios destinados a áreas verdes. - Las áreas verdes presentes en el espacio público son el resultado de la localización que cada proyecto individual, debido a las exigencias de cesiones legales obligatorias. - El resultado, tanto en tamaño como en ubicación de las áreas verdes responde a las necesidades propias de cada villa o loteo, que obedece a su propia lógica de proyecto individual, sin buscar el beneficio público de una escala mayor. Esto último, de ser revertido podría eventualmente contribuir a conformar un sistema de áreas verdes con mayor integración, en beneficio para habitantes de distintos

Condicionantes	Descripción
	<p>barrios o sectores.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un elemento que escapa a esta tendencia local, es la platabanda bajo las torres de Alta Tensión (Avenida Las Torres). Aun siendo de carácter lineal, entrega una lógica de mayor integración, respecto a las presentes en las respectivas villas y loteos.

FIGURA N° 2-21: Áreas verdes



Fuente. Elaboración propia

2.3.2. Potencialidades para el desarrollo urbano.

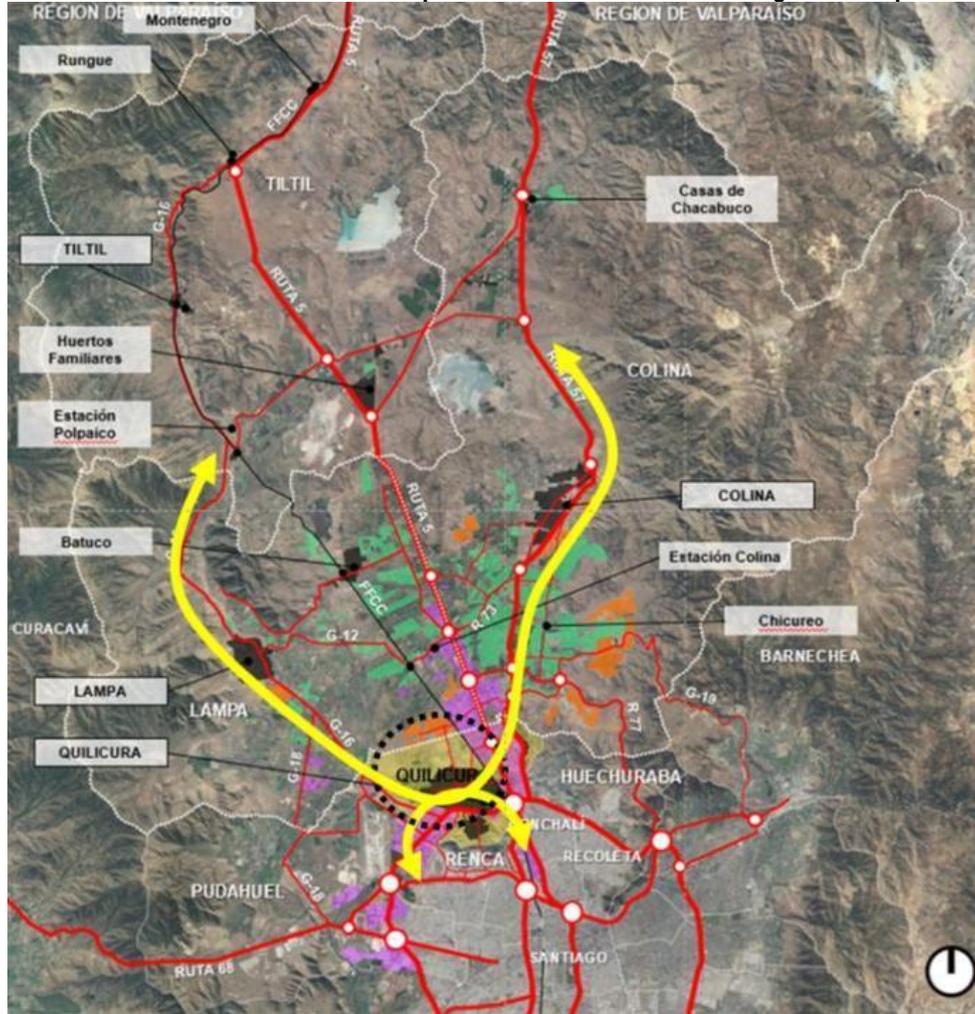
A. En el contexto Metropolitano

Potencialidad	Descripción
Quilicura en su relación con el área norte del Gran Santiago	<ul style="list-style-type: none"> - Quilicura es la comuna de mayor superficie que forma parte del Gran Santiago en su perímetro norte, dentro de la Provincia de Santiago. Sin embargo, desde el punto de vista geomorfológico es parte de la gran cuenca del Estero Lampa, que se extiende hacia la Provincia de Chacabuco. - La mayor parte de las redes de transporte del área de la provincia de Chacabuco atraviesan Quilicura, tanto en su conexión con la ciudad de Santiago, o bien, en su paso hacia otros destinos del país. - En razón del tamaño de su población, la dotación de equipamiento y la existencia de vastas áreas industriales, le entregan a Quilicura la posibilidad de transformarse en el gran centro urbano, de equipamientos y servicios para toda el área norte de la Región Metropolitana (provincia de Chacabuco). - Su proximidad al sistema de autopistas urbanas y nacionales, junto con la creciente

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Potencialidad	Descripción
	conectividad al sistema de transporte público capitalino (Línea 3 del Metro y futuro ferrocarril Santiago Batuco, entre otros) le brindan la posibilidad de actuar como articulador del ingreso y salida a Santiago.

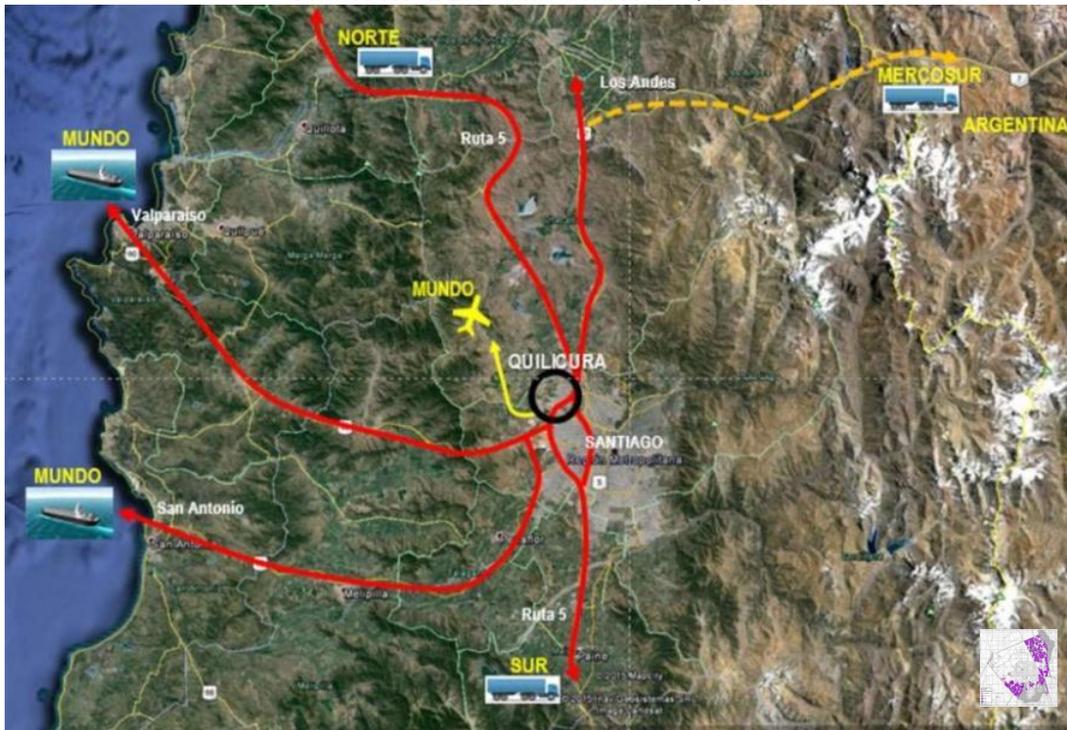
FIGURA N° 2-22: Sistema de centros poblados sector norte de la Región Metropolitana.



Fuente. Elaboración propia

Potencialidad	Descripción
Conectividad intercomunal, nacional e internacional	<ul style="list-style-type: none"> - Un importante atributo de la comuna de Quilicura es su inmejorable posición dentro del sistema de transporte metropolitano. Este sistema está constituido por la red de autopistas urbanas (Ruta 5, Américo Vespucio, General Velásquez y General San Martín) y el ferrocarril. - Esta condición favorece su acceso hacia cualquier punto de la Región Metropolitana. - Las autopistas urbanas asegura su conexión hacia el puerto de Valparaíso por Ruta 68 y hacia San Antonio por la Ruta 78, sin dejar de mencionar también conectividad hacia la República Argentina a través de la Ruta 57 (General San Martín). - La cercanía del Aeropuerto Internacional de Santiago Arturo Merino Benítez, le brinda la oportunidad única de enviar o recibir carga aérea internacional a sólo algunos kilómetros de distancia. Potencialmente es una oportunidad para albergar actividades empresariales y/o hoteleras ligadas al tráfico aéreo.

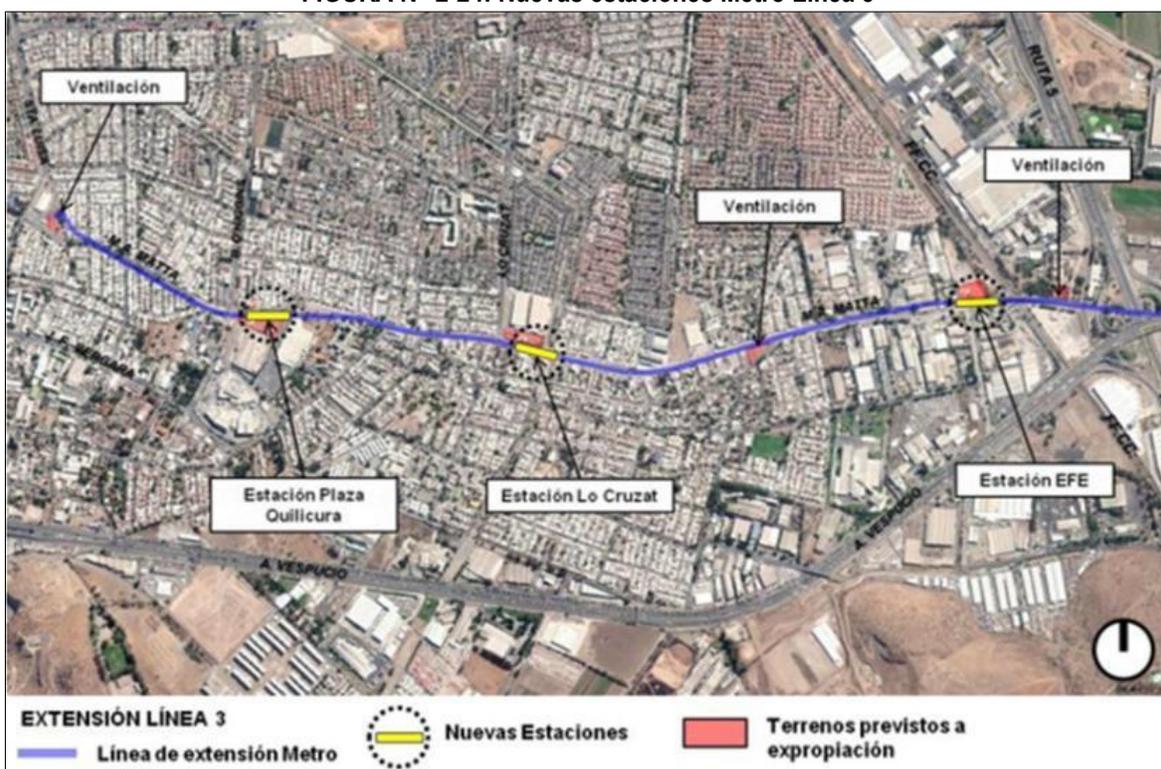
FIGURA N° 2-23: Conectividad de Quilicura



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth

Potencialidad	Descripción
Conectividad con el transporte público metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> - Las nuevas estaciones de La línea 3 del Metro y las futuras estaciones del tren Santiago Batuco, entregarán una muy buena accesibilidad al sistema de transporte público de Santiago. - Esta condición será capaz de unir en un futuro a Quilicura de manera directa con otras comunas, tan distantes como La Reina y el resto de la región Metropolitana.
Potencial del uso del ferrocarril para movimiento de cargas	<ul style="list-style-type: none"> - Quilicura es cruzado de norte a sur por la línea troncal del ferrocarril. Si bien solamente KDM utiliza esa línea para el movimiento de carga generada en terrenos de la comuna, la existencia de todo el sector industrial aledaño a la ferrovía le entrega la posibilidad de usar esta vía para fines de carga. - Se genera la oportunidad que el parque industrial existente pueda ser favorecido por la utilización del ferrocarril, como medio de movilización de carga, con el fin de contribuir a la disminución del tránsito de camiones, reduciendo el impacto vial y ambiental que generada esta actividad.

FIGURA N° 2-24: Nuevas estaciones Metro Línea 3



Fuente: Elaboración propia

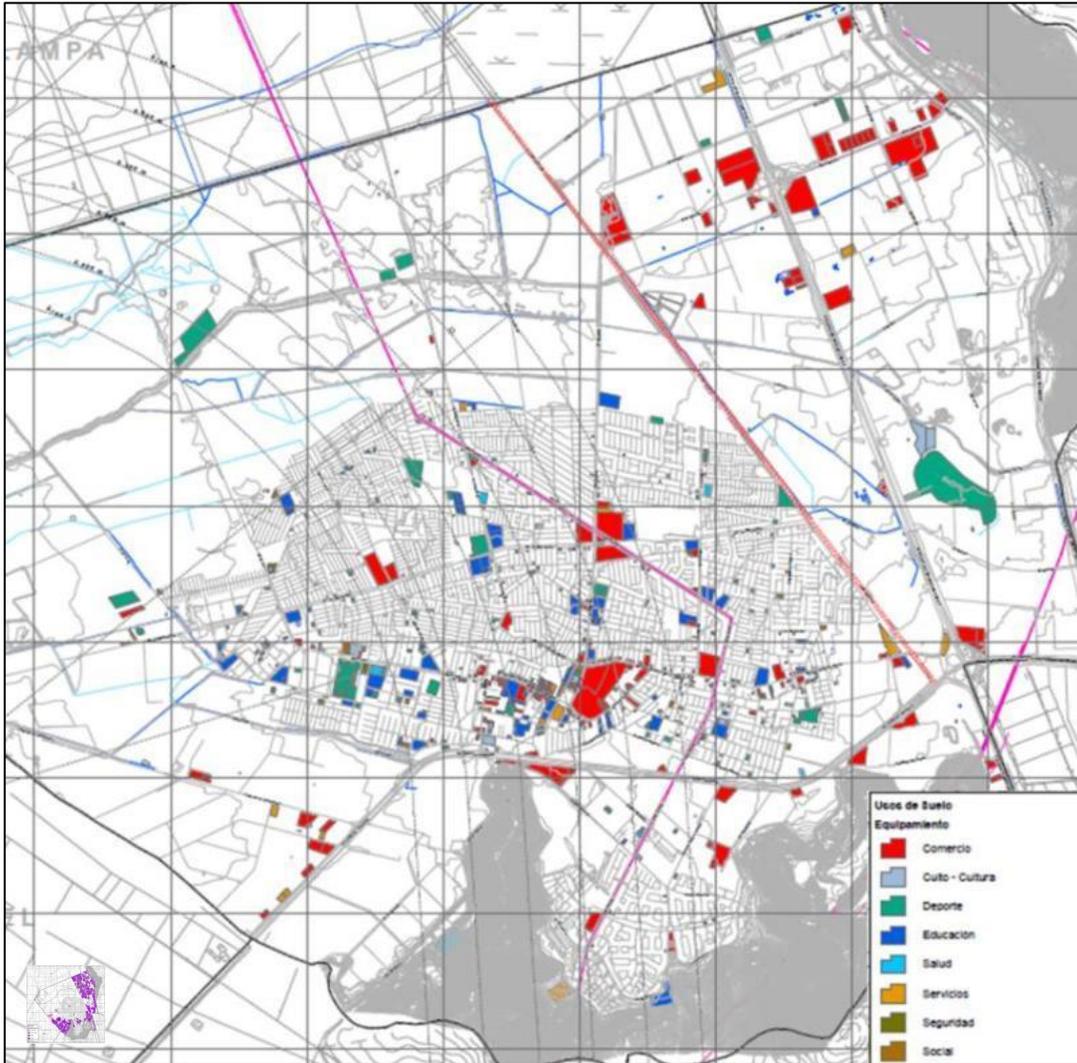
B. Relación con la concentración de la demanda y oferta laboral:

Potencialidad	Descripción
Concentración de una demanda de consumo y oferta laboral de gran tamaño	<ul style="list-style-type: none"> - Dentro de las potencialidades de Quilicura está su gran tamaño en el contexto de la Provincia de Santiago. Sus 210.410 habitantes no sólo representan una alta demanda de consumo, sino que también entrega una oferta laboral importante para todo tipo de actividades. - Dado el tamaño y la intensidad de sus actividades, se suman demandas de las comunas vecinas, en especial de Lampa y sectores de Colina.

C. Sobre localización de equipamientos:

Potencialidad	Descripción
Presencia de una importante dotación de equipamiento de Educación y Salud para las personas	<ul style="list-style-type: none"> - Quilicura cuenta con adecuada dotación de equipamientos de Educación y Salud para sus habitantes, atendiendo incluso personas que llegan desde comunas vecinas ya que posee una amplia gama. - Este rol puede ser potenciado con el mejoramiento de la calidad de los servicios y avanzando hacia la dotación de servicios de carácter intercomunal, tales como Hospital y establecimientos de Educación Superior.
Creciente dotación de equipamientos y servicios de carácter intercomunal	<ul style="list-style-type: none"> - La tendencia registrada en la última década, de apertura de comercios y centros comerciales de gran tamaño y de centros comerciales especializados, puede contribuir a conformar lugares de atracción de compradores de toda la Región Metropolitana. - Si se suma también la apertura de comercios asociados a las actividades productivas o de almacenamiento, el atractivo puede incrementarse. - Sin embargo, la comuna carece de equipamientos de salud de mayor tamaño y jerarquía, como es el caso de establecimientos hospitalarios, tanto públicos como privados.

FIGURA N° 2-25: Dotación de equipamientos

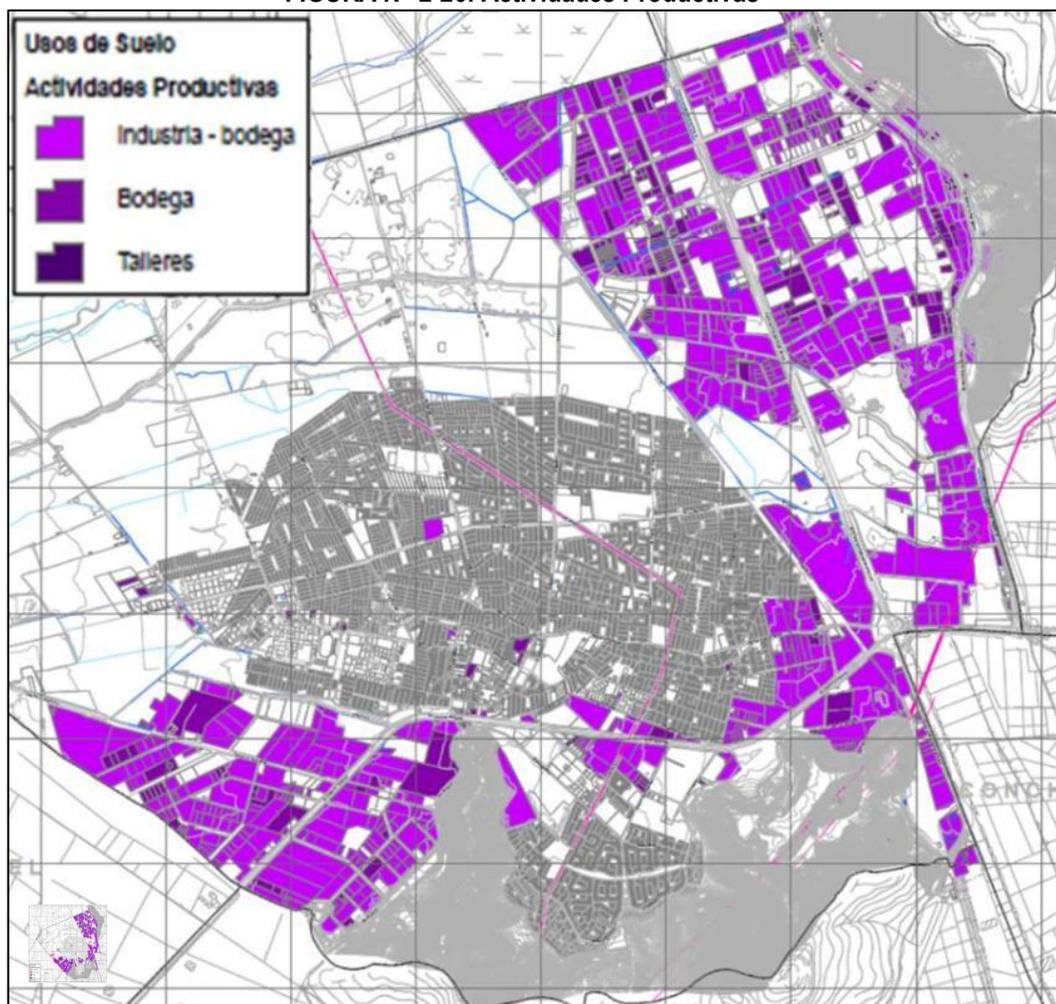


Fuente. Elaboración propia.

D. Sobre actividades productivas:

Potencialidad	Descripción
Presencia de dos áreas industriales – logísticas – empresariales muy dinámicas	<ul style="list-style-type: none"> - Quilicura es uno de los cuatro grandes sectores que conforman el gran sistema productivo logístico metropolitano, teniendo la posibilidad de consolidar su cualidad de centro industrial y logístico ambientalmente amigable. Esto presenta el desafío de potenciar sus servicios empresariales y a hacia las personas. - Lo anterior puede verse reforzado por la presencia de importantes empresas que se localizan en el territorio, junto con la disponibilidad de suelo para la localización de nuevas actividades de este tipo. - Necesidad que estas actividades empresariales incorporaren medidas ambientales, las que eviten provocar consecuencias negativas para el medio ambiente.

FIGURA N° 2-26: Actividades Productivas

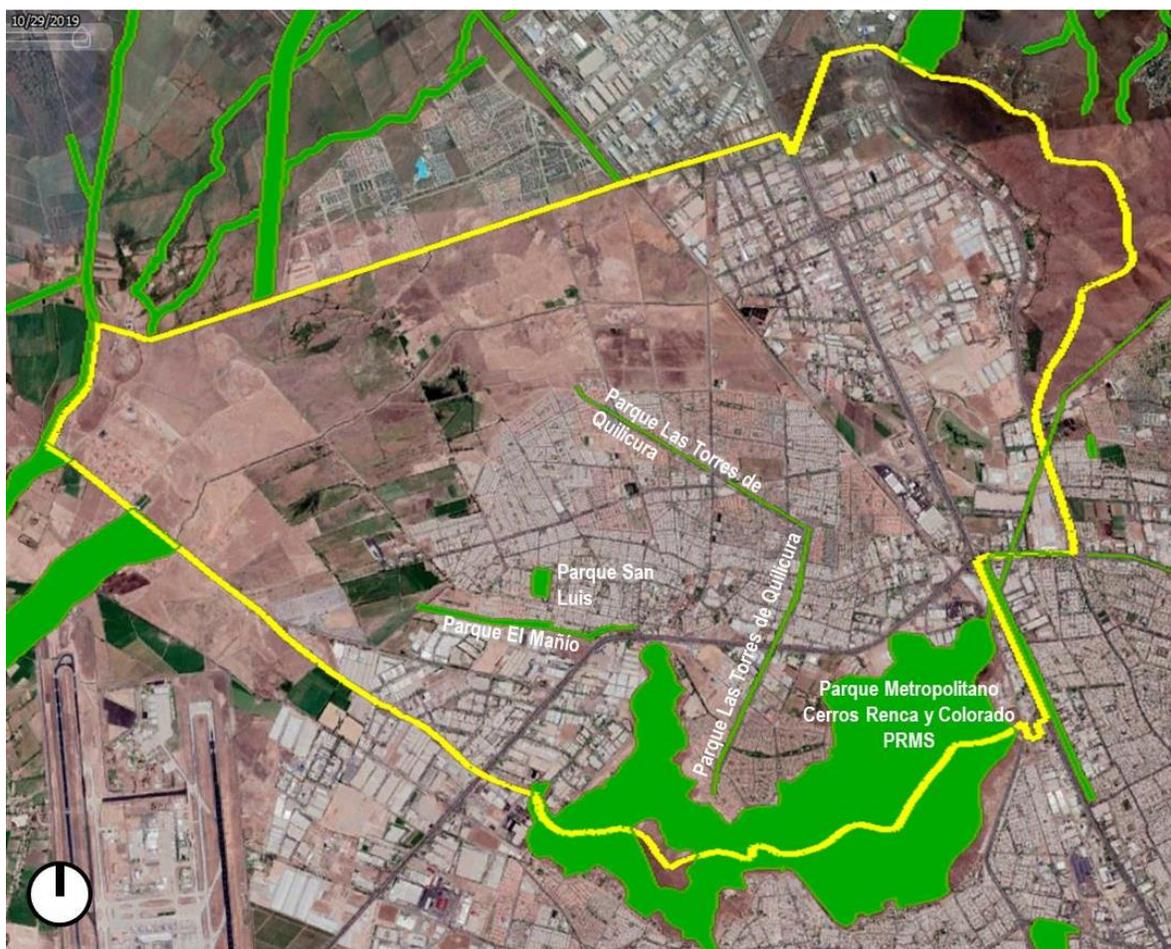


Fuente. Elaboración propia

E. Sobre áreas verdes:

Potencialidad	Descripción
Cuenta con declaratoria de utilidad pública para implementar un Parque Metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> - La normativa urbana vigente del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) establece declaratoria de utilidad pública para los cerros Renca y Colorado, para un Parque Metropolitano. Estos terrenos son de propiedad privada en la actualidad, requiriéndose un proceso de expropiación para su implementación como parque urbano. - Esto representa la posibilidad de proceder a su expropiación y luego su habilitación como parque metropolitano. Esto permitiría dotar al sector norte de Santiago de una importante cantidad de superficie destinada a uso de área verde, junto con equipamientos relacionados.
Disponibilidad de terrenos no ocupados para áreas verdes planas	<ul style="list-style-type: none"> - Los habitantes de las áreas urbanas requieren tener a su disposición parques urbanos, en los cuales se satisfagan las necesidades de recreación más allá de la estancia corta de las plazas locales. Idealmente esos terrenos deben ser de topografía relativamente plana. - En el área norte de Quilicura existen sectores que potencialmente pueden constituirse en parques, como es el caso de las áreas inundables, rellenos de terrenos y los bordes del estero Las Cruces. Su actual condición de inundabilidad no es impedimento puesto que el manejo de las aguas y un parque pueden ser perfectamente complementarios.

FIGURA N° 2-27: Áreas verdes declaradas por el PRMS

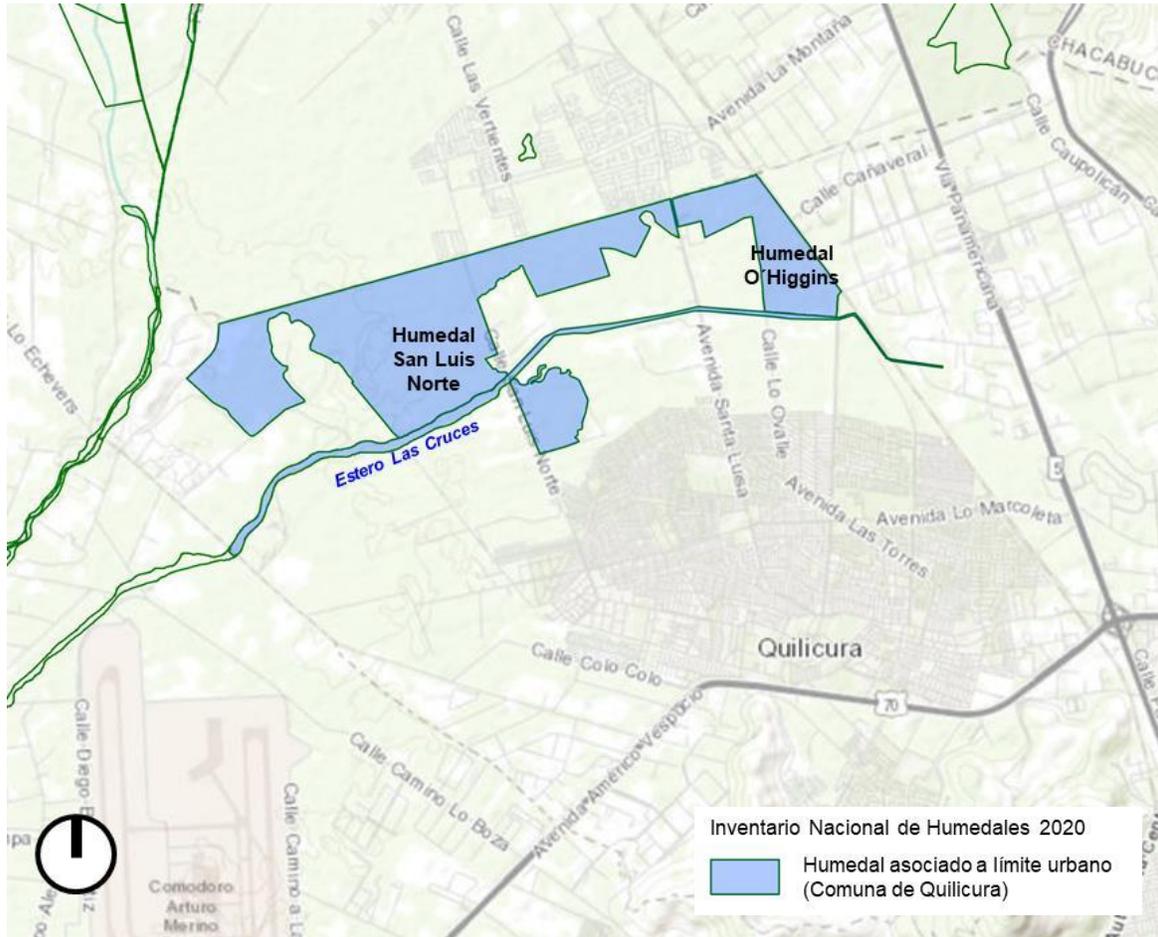


Fuente: Elaboración propia

F. Elementos de valor natural:

Potencialidad	Descripción
Las áreas relictas del Humedal Batuco que no están ocupadas	<ul style="list-style-type: none"> - Corresponden a las áreas relictas, que quedan del antiguo humedal de Batuco. - Las áreas del humedal San Luis Norte y del humedal O'Higgins, aún se mantienen sin intervenciones con actividades urbanas relevantes - Esta condición favorece las posibilidades de contribuir a su protección por medio de la aplicación de disposiciones normativas de un instrumento de planificación territorial, o bien, buscar su declaración como área de protección por recurso de valor natural. - Para la declaración de área de protección por recurso de valor natural existe la posibilidad de acogerse a las disposiciones de la Ley N° 21.202 de Humedales Urbanos.
Las áreas relacionadas con el Estero Las Cruces y sectores con problemas de potenciales inundaciones	<ul style="list-style-type: none"> - En varios sectores del Estero Las Cruces, su cauce se encuentra constreñido entre los rellenos, que presentan alturas relevantes respecto a su contexto inmediato. - Pese a la condición anterior, aún existen amplios terrenos en el sector O'Higgins y en su sección media (Entre Santa Laura y Colo Colo), en los cuales, es posible implementar sistemas hidráulicos para la acumulación de aguas para evitar desbordes. - En estos terrenos es factible la implementación de parques inundables como actividad complementaria. De este modo se ejecutarían las proyecciones y propuestas establecidas por el Plan de Aguas Lluvias de la DOH-MOP, que no han sido ejecutadas hasta la fecha.

FIGURA N° 2-28: Ubicación aproximada de los Humedales de Quilicura, según Inventario Nacional de Humedales del Ministerio de Medio Ambiente.

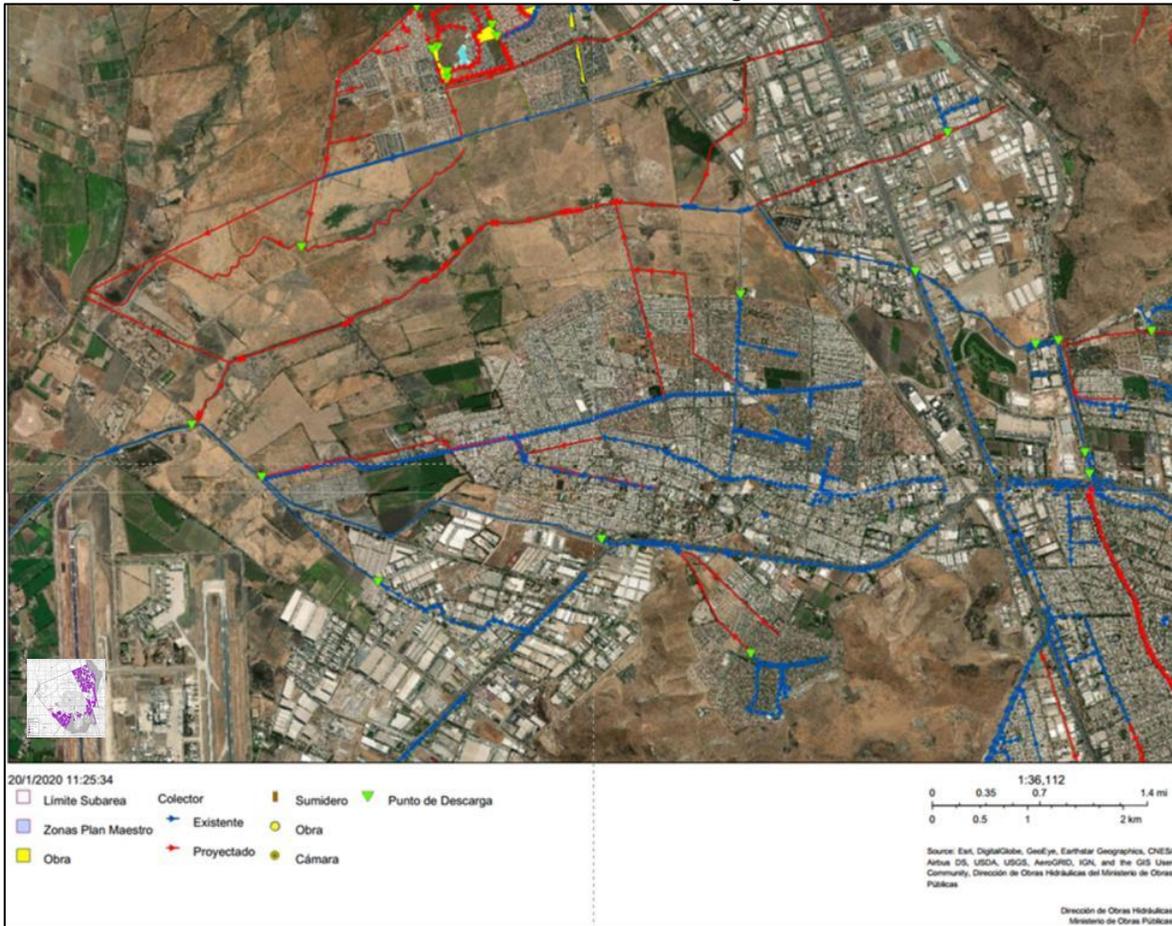


Fuente: Programa Inventario Nacional de Humedales (MMA, 2020).

G. Sobre suelo urbano:

Potencialidad	Descripción
Potencial incorporación de suelo urbano en caso de resolverse riesgos por inundación	<ul style="list-style-type: none"> - Un elemento relevante que condiciona la ocupación del sector norte de la comuna, es la presencia de áreas potencialmente inundables. Este un hecho relevante para la planificación urbana de este sector, por parte del Plan Regulador Comunal. - Sin embargo, la puesta en operaciones de un sistema hidráulico que garantice que el Estero Las Cruces y sus afluentes presentaran eventos de desbordes, contribuirían a evitar que los terrenos aledaños a su cauce experimentaran eventos de inundación. - La solución de la problemática de inundación entregaría la posibilidad de dar un uso urbano a una mayor superficie del suelo urbanizable en el sector norte de la comuna, dentro del área de expansión urbana definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en 2013.

FIGURA N° 2-29: Infraestructura de aguas lluvias



Fuente: Elaboración propia en base a DOH

2.3.3. Restricciones al desarrollo urbano.

A. Sobre suelo urbano:

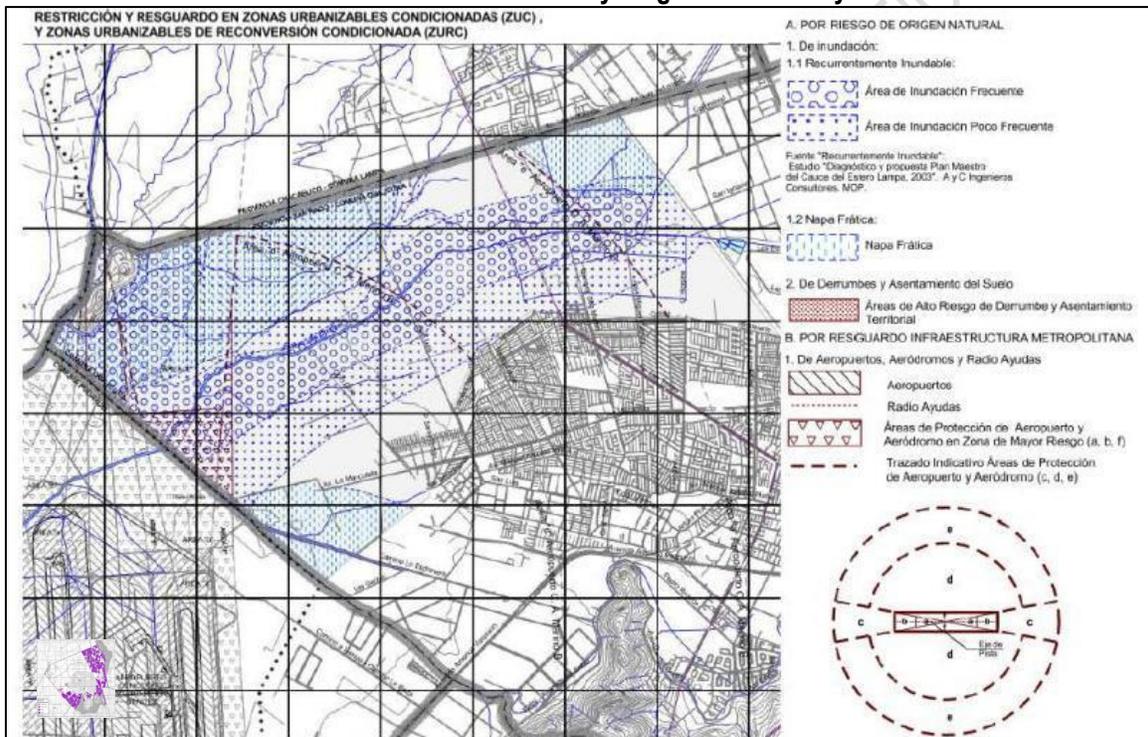
Restricción	Descripción
Escasez de suelo para proyectos inmobiliarios de viviendas en el corto y mediano plazo	<ul style="list-style-type: none"> - Una importante restricción presente en el territorio para el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas, es la disponibilidad de suelo urbano sin restricciones. - En el área urbanizable definida por el PRMS de 1994 el suelo disponible para el desarrollo de nuevos proyectos es de 67 hectáreas. - En el interior de la zona urbanizable condicionada (ZUC) definida por el PRMS en 2013, la superficie es de 150 hectáreas dentro de sectores que no presentan restricciones asociadas a riesgos de inundación. - En este cálculo se excluyen las 509 hectáreas con presencia de rellenos, junto con 1.102 hectáreas correspondientes a las áreas con propensión a riesgos por inundación. - En total la disponibilidad de suelo es de 217 hectáreas¹¹. - La implementación de proyectos en áreas con restricciones pueden implicar altos costos para mitigar los riesgos, por el caso de aplicar las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC, lo que puede desincentivar la ocupación de estos territorios.

¹¹ En los próximos 15 años se requerirían 304 hectáreas en un escenario de densidad promedio de 450 Hab/Ha, o bien, 201 hectáreas en un escenario de densidad promedio de 680 Hab/Ha. En el caso de la densidad de 450 Hab/Ha, no se alcanzaría a cubrir una parte de la demanda, con una diferencia de 87 hectáreas. En relación a un densidad de 680 Hab/Ha la superficie disponible alcanza a cubrir la demanda.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

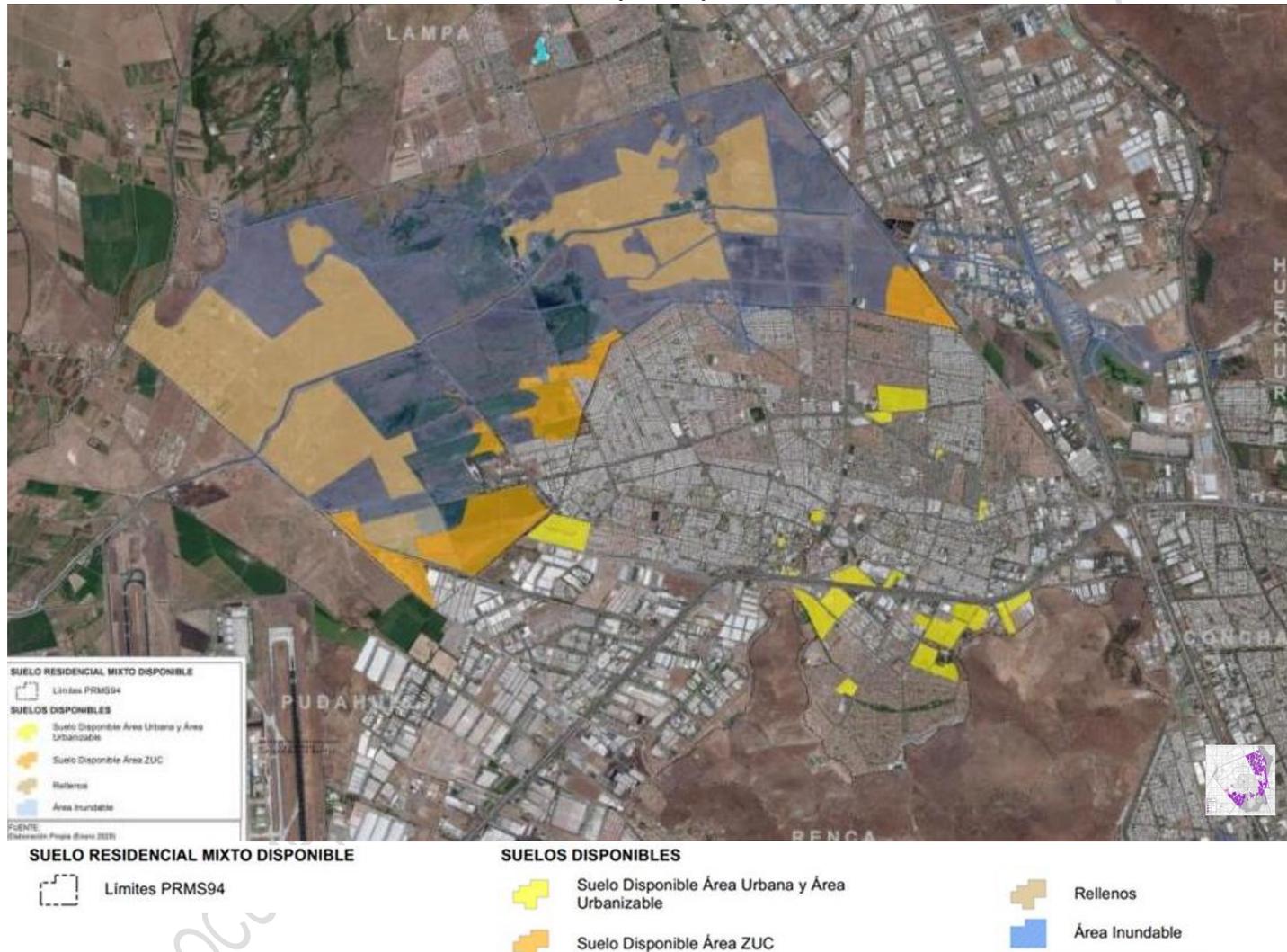
Restricción	Descripción
El suelo destinado por el PRMS 2013 se inunda o está rellenado	<ul style="list-style-type: none"> - El Estudio de Riesgos realizado como parte del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, demostró que gran parte del suelo presente en el sector norte de la comuna, presenta condiciones de riesgo por inundación. La excepción corresponde a la presencia de rellenos, que han modificado la topografía del sector. - Lo anterior, implica que gran parte del área de expansión urbana prevista por el PRMS de 2013, correspondiente a la zona urbanizable condicionada (ZUC), se inunda casi por completo, con la excepción de 146 hectáreas que no se encuentran expuestas a esta condición (para mayores antecedentes ver figura del punto 2.3.4. "Oferta de suelo, letra A "Oferta suelo para vivienda", que se presenta más adelante en el presente documento). - Esta condición cuestiona la hipótesis de desarrollo del PRMS 2013, respecto a la implementación de proyectos urbanos dentro de la ZUC, transformándose en una importante restricción al desarrollo urbano. - Esta condición no permite desarrollar la comuna de la manera en la que se había proyectado por el PRMS, en cuanto a un aumento poblacional-residencial y económico.

FIGURA N° 2-30: Restricciones y resguardo en ZUC y ZURC



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

FIGURA N° 2-31: Suelo disponible para uso residencial mixto

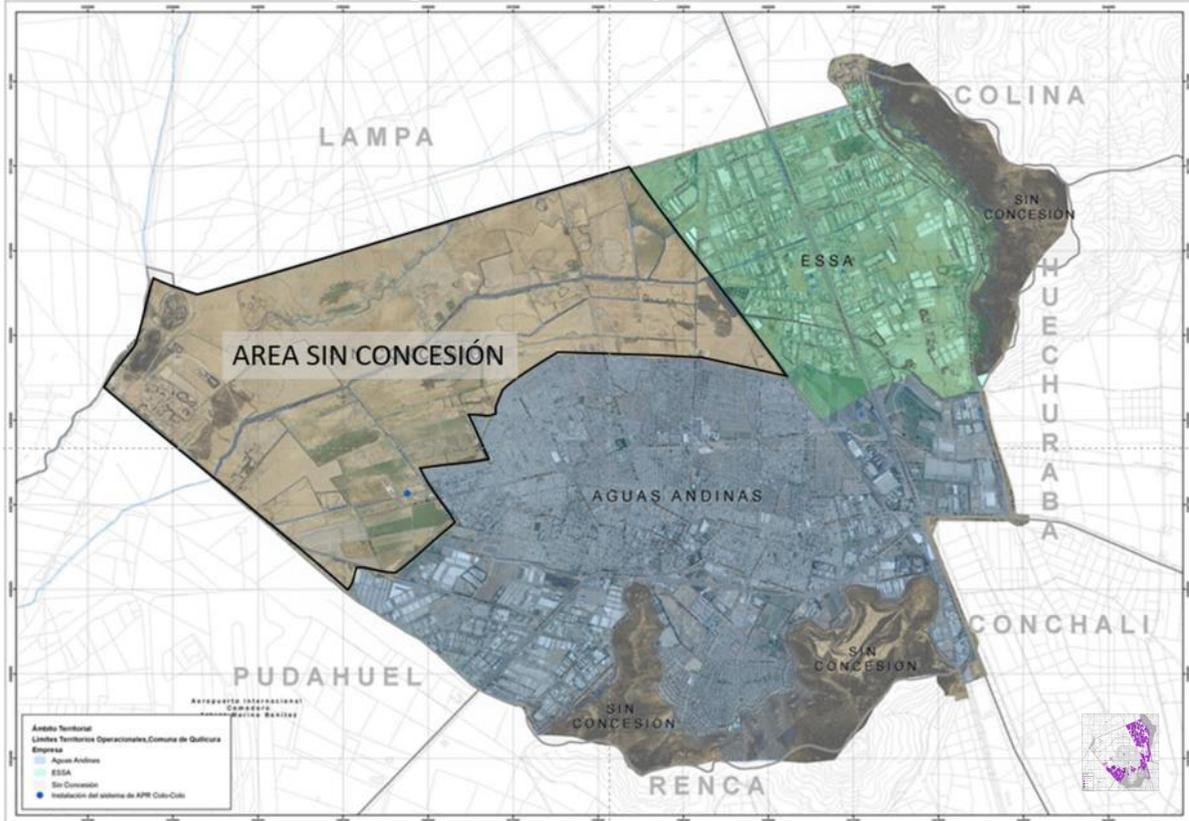


Fuente: Elaboración propia.

B. Sobre factibilidad sanitaria y evacuación de aguas lluvias:

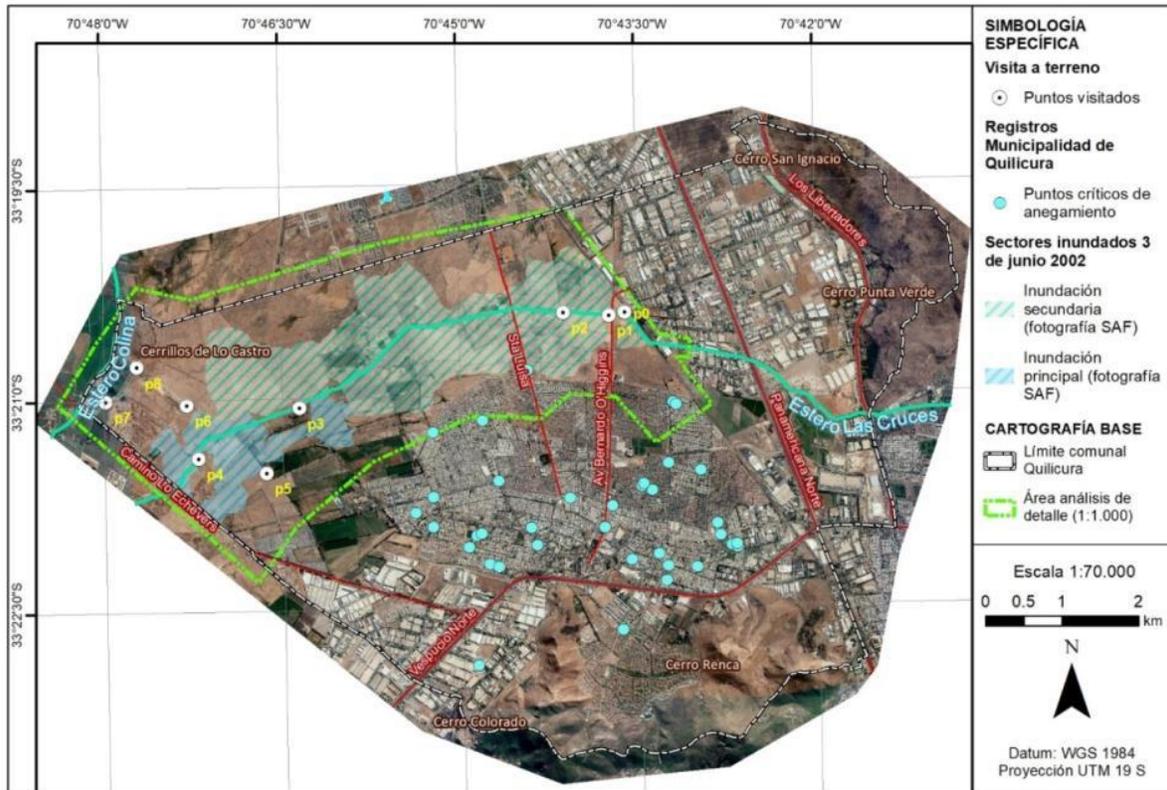
Restricción	Descripción
No se presenta factibilidad sanitaria en el suelo destinado por el PRMS 2013	<ul style="list-style-type: none"> - El suelo normado por el PRMS 2013 se encuentra fuera de las áreas de concesión de las Empresas Sanitarias. Esto conlleva una importante restricción para la implementación de proyectos en el sector. - Cualquier iniciativa debe considerar entre sus costos: <ul style="list-style-type: none"> o i) dotar de servicios sanitarios con sistemas propios o; o ii) acogerse a las disposiciones del artículo 52 bis y sumarse al servicio de alguna empresa concesionaria vecina o; o iii) gestionar junto con la autoridad la ampliación del área de concesión de alguna de las empresas concesionarias vecinas. - Una restricción adicional, es el hecho de que la comunidad se ha opuesto reiteradamente a la localización de plantas de tratamiento de aguas de cualquier índole. Esto implica una dificultad adicional para soluciones sanitarias en el sector.
Anegamientos del área urbana por carencias del sistema de drenaje	<ul style="list-style-type: none"> - Ocurren inundaciones y anegamientos en el área urbana consolidada, debido a la falta de implementación del sistema de drenaje urbano (Plan Maestro de Aguas Lluvias), junto a problemas de mantenimiento de los sistemas de drenaje, tuberías y canales de evacuación existentes.

FIGURA N° 2-32: Esquema general de áreas con y sin concesión sanitaria en Quilicura



Fuente: Elaboración propia en base a SISS

FIGURA N° 2-33: Áreas de anegamiento área urbana

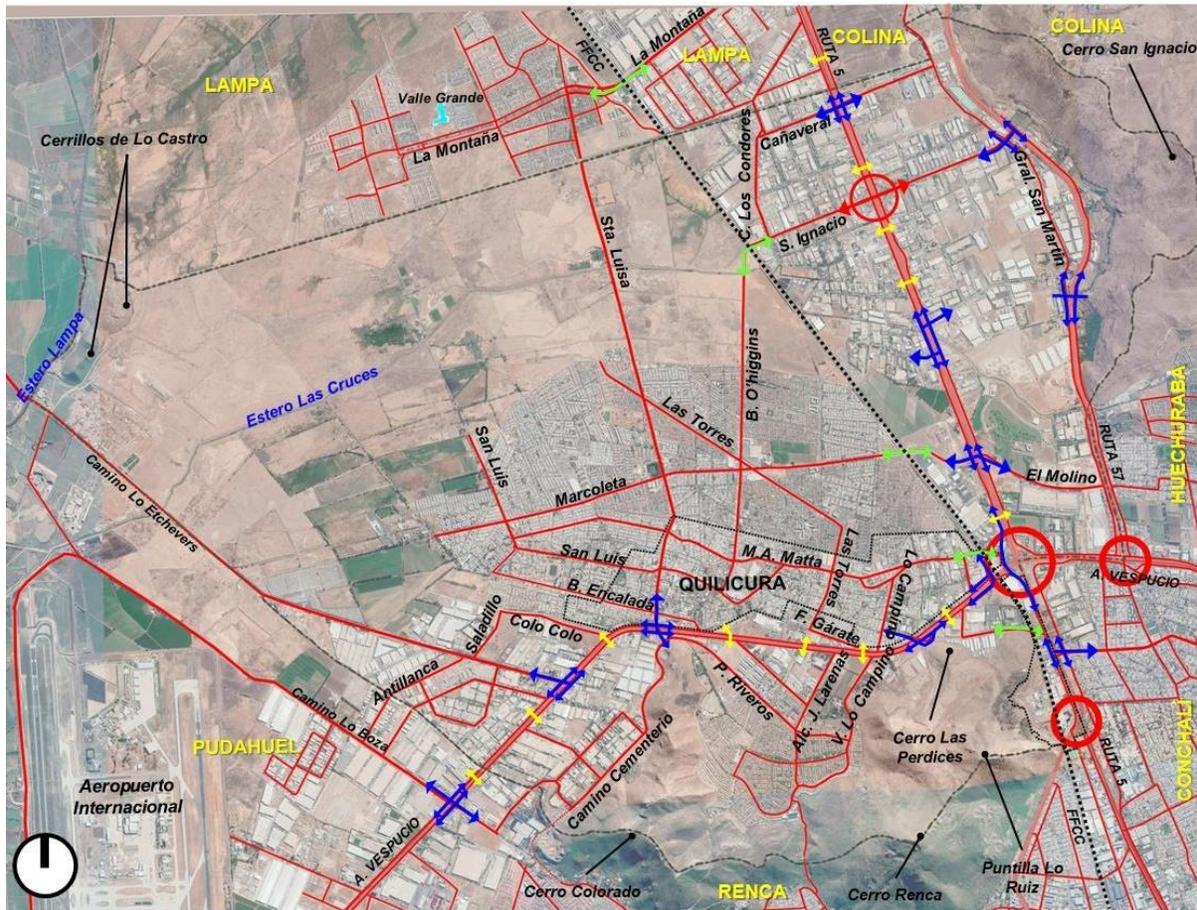


Fuente: Elaboración propia

C. Sobre conectividad urbana:

Restricción	Descripción
Dificultades de conectividad a nivel comunal	<ul style="list-style-type: none"> - Existen dificultades de conectividad del área central de Quilicura con respecto a la autopista Av. Américo Vespucio, junto con el cruce hacia el sector de Vespucio Sur - Lo Campino, lo cual impide su adecuada interacción funcional. - También existen dificultades al interior de los barrios como producto del sistema de loteos independientes en forma de mosaico, que dificultan la continuidad de la trama urbana.

FIGURA N° 2-34: Dificultades de conectividad: cruces y atravesos a nivel local a partir de las redes de escala metropolitana



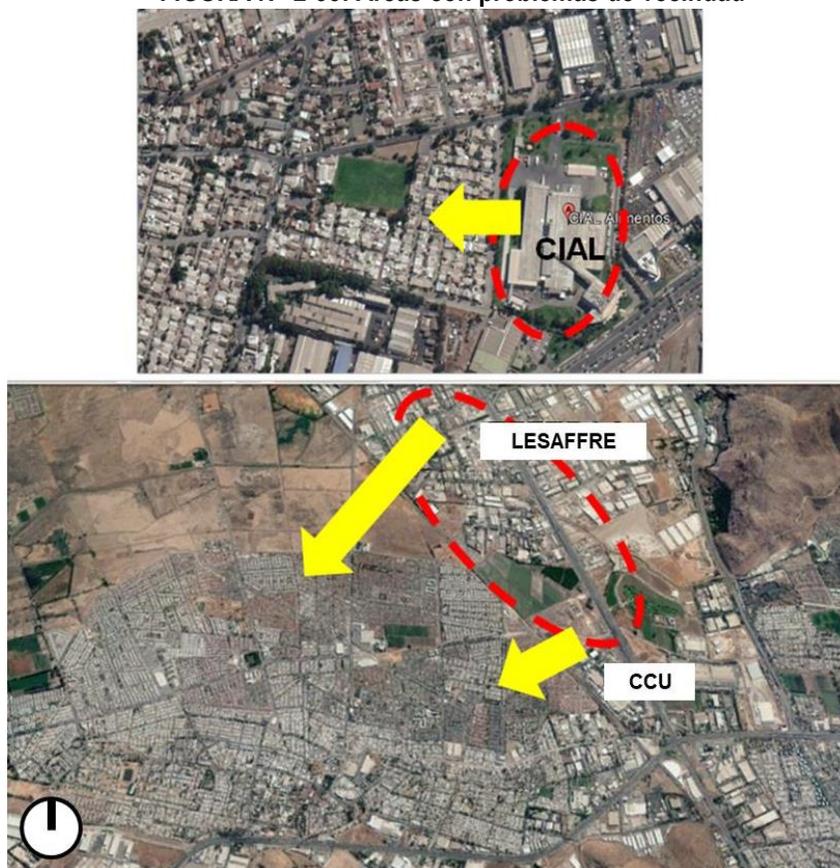
Fuente: Elaboración propia sobre la base de Imágenes Satelitales Google Earth.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

D. Sobre condicionantes ambientales:

Restricción	Descripción
Efectos no deseados en vecindad de actividades productivas con viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - El funcionamiento de algunas actividades productivas afecta sus áreas aledañas, debido a la generación de ruidos, olores, emisión de partículas y malos manejos de residuos, principalmente. - Esto afecta especialmente a las vecindades residenciales colindantes a estas actividades, provocando conflictos entre personas con intereses opuestos. - Estos conflictos se verifican en especial las urbanizaciones residenciales emplazados en el borde del ferrocarril (cercanos a las empresas CCU, Lesaffre y otros) y en la vecindad de la planta de alimentos CIAL en Américo Vespucio.

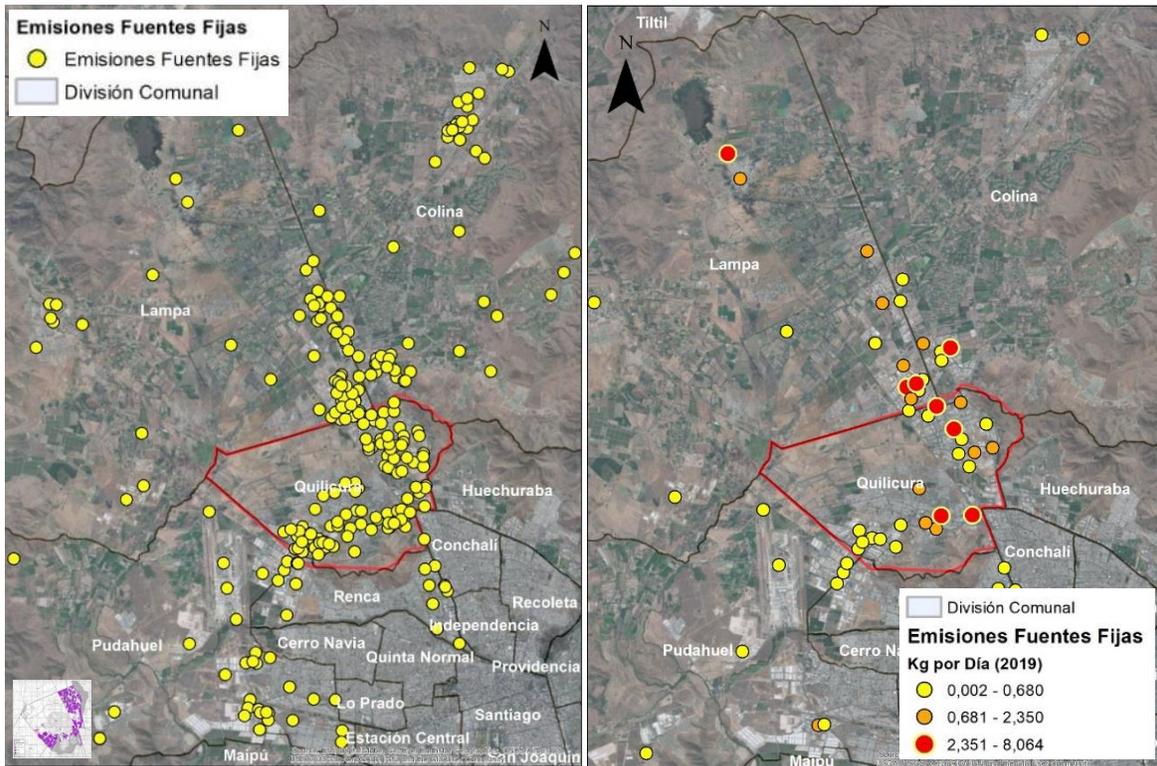
FIGURA N° 2-35: Áreas con problemas de vecindad



Fuente: Elaboración propia

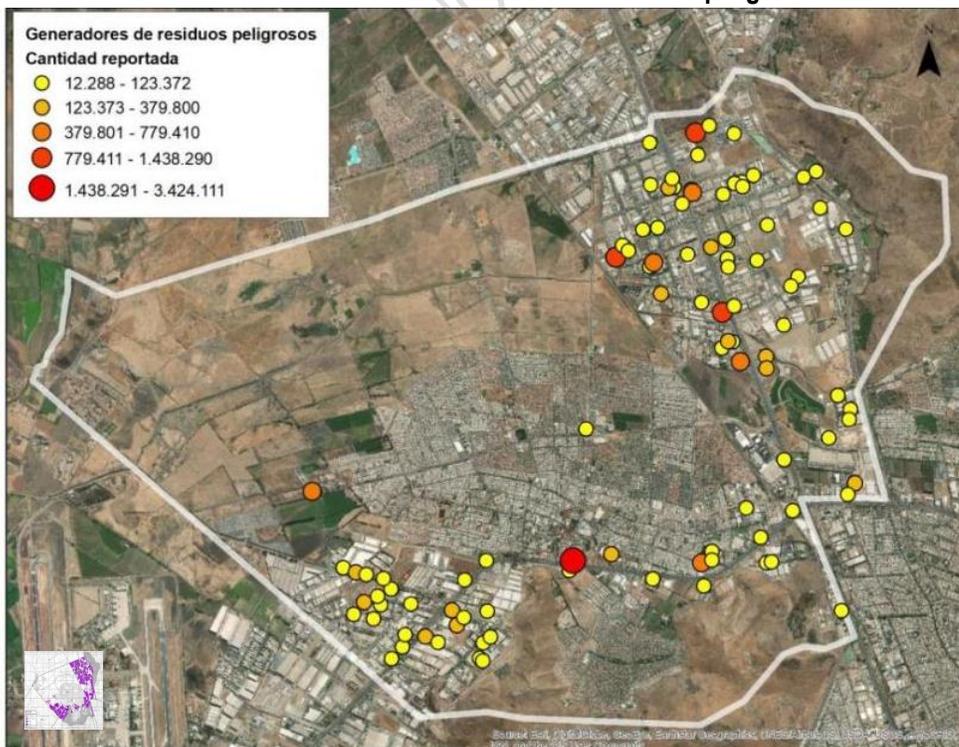
Restricción	Descripción
Contaminación del aire	<ul style="list-style-type: none"> - Se presenta en el territorio actividades emisoras de partículas contaminantes al aire. - Quilicura es una de las comunas que más congrega actividades industriales con fuentes fijas de emisión.
Residuos peligrosos	<ul style="list-style-type: none"> - Existen actividades que generan residuos peligrosos y otras que reciben y procesan este tipo residuos, regulados por la autoridad sanitaria.

FIGURA N° 2-36: Fuentes emisoras



Fuente: Elaboración propia a partir de datos MINSAL, 2019

FIGURA N° 2-37: Generadores de residuos peligrosos

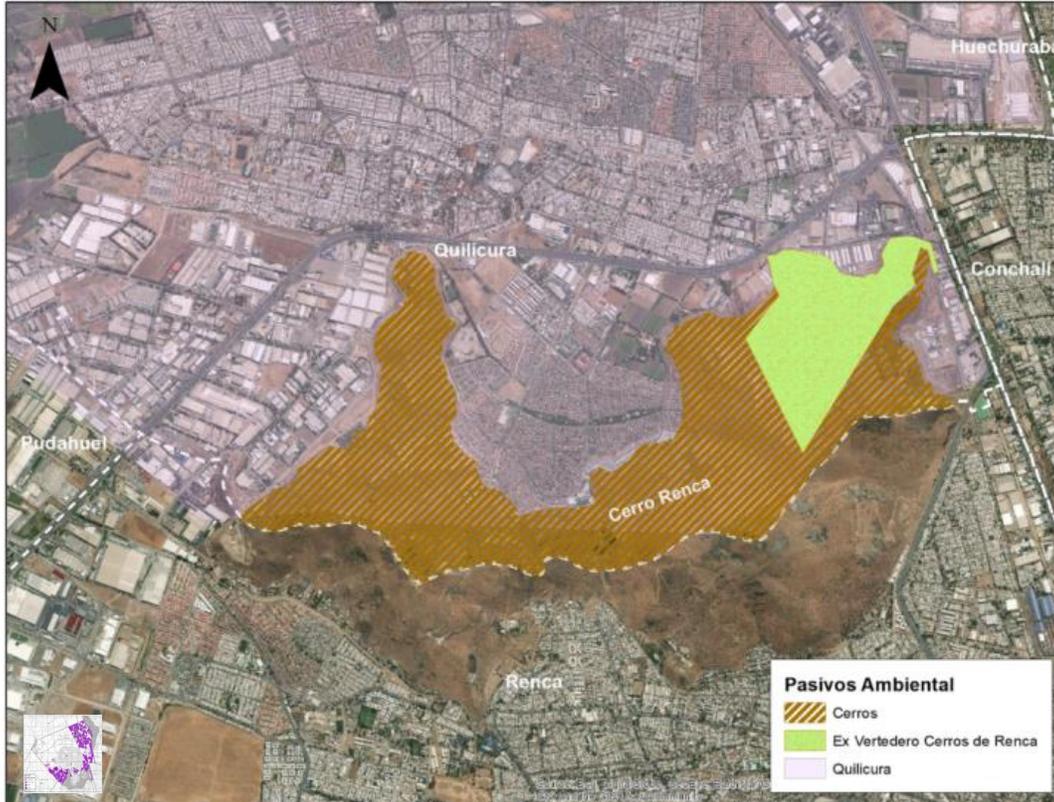


Fuente: Elaboración propia, a partir de datos MINSAL, 2020

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Restricción	Descripción
Existencia de un pasivo ambiental no solucionado	- El Ex Vertedero Cerros de Renca es un pasivo ambiental en proceso de cierre, siendo necesario controlar sus potenciales efectos ambientales residuales.

FIGURA N° 2-38: Ex Vertedero Cerros de Renca

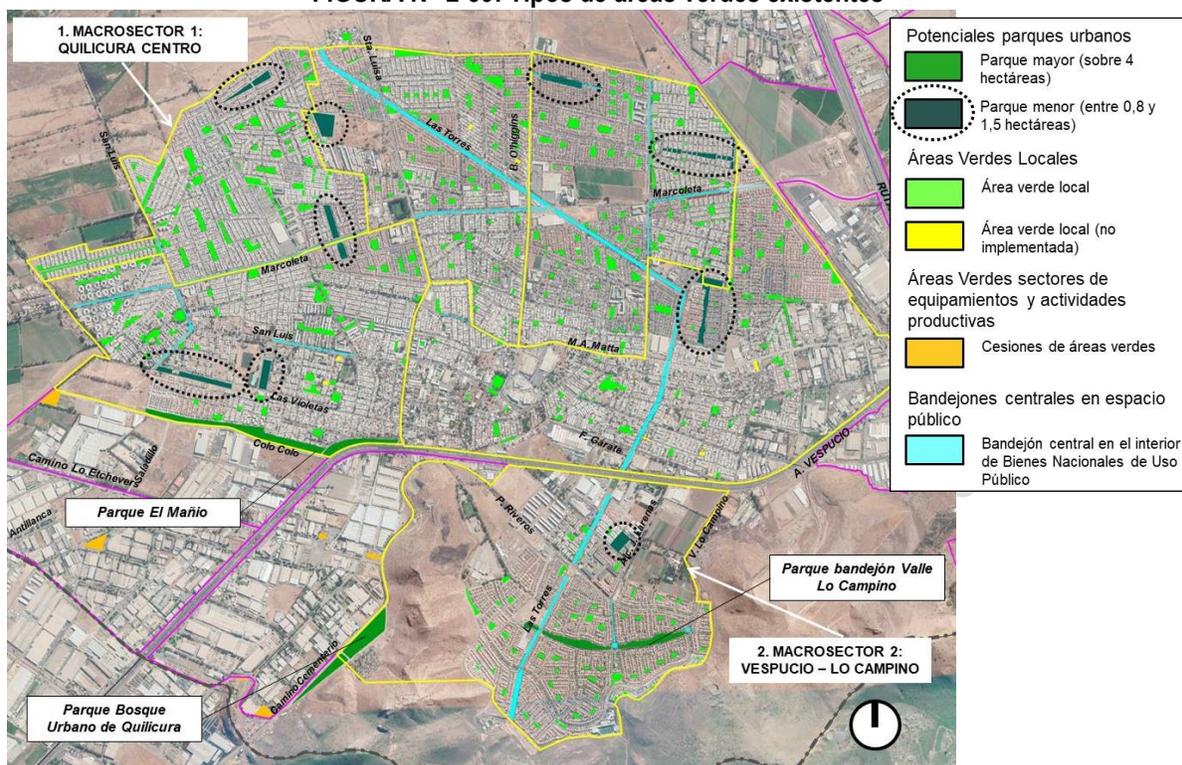


Fuente: Elaboración propia

E. Sobre disponibilidad de suelo para el desarrollo de áreas verdes:

Restricción	Descripción
Los suelos de los cerros Parques Metropolitanos no son bienes nacionales de uso público	- Los suelos destinados a Parques Metropolitanos por parte del PRMS, relacionados con los cerros Renca y Colorado, no son actualmente bienes nacionales de uso público. - Lo anterior conlleva que mientras esta área verde planificada no sea traspasado a un bien nacional de uso público o propiedad fiscal, el sistema público no puede invertir en su habilitación.
Carencia de suelo disponible para materializar áreas verdes tipo parque	- No se presentan suelos que actualmente sean bien nacional de uso público (BNUP) o de propiedad fiscal o municipal, que puedan ser destinados a implementar áreas verdes de tipo parque (mínimo 1.5 hectáreas). - Las áreas verdes planificadas, tales como el Parque Metropolitano Cerros Renca y Colorado y la parte poniente del Parque El Mañío, aún no implementan. Junto a lo anterior, algunos tramos de Parque Las Torres, requieren procesos expropiatorios, o bien, cesiones para estar disponibles como BNUP, haciendo posible la inversión pública en ellos.

FIGURA N° 2-39: Tipos de áreas verdes existentes

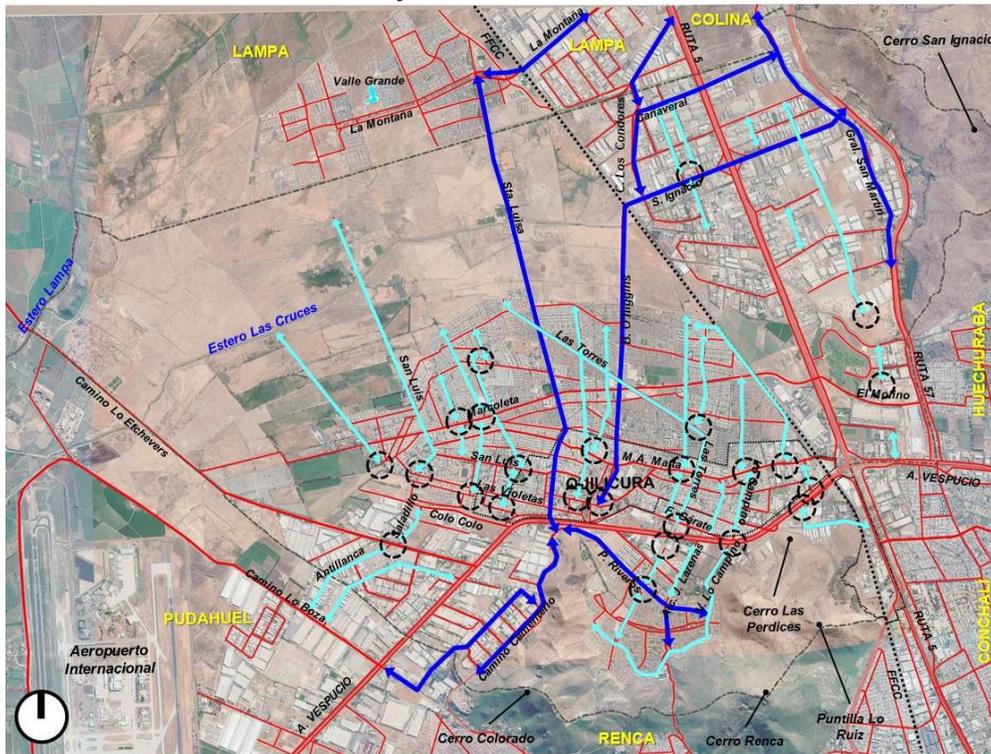


Fuente: Elaboración propia sobre la base cartográfica digital y antecedentes aportados por Asesoría Urbana Municipalidad de Quilicura e Imágenes Satelitales Google Earth.

F. Efecto de las barreras urbanas:

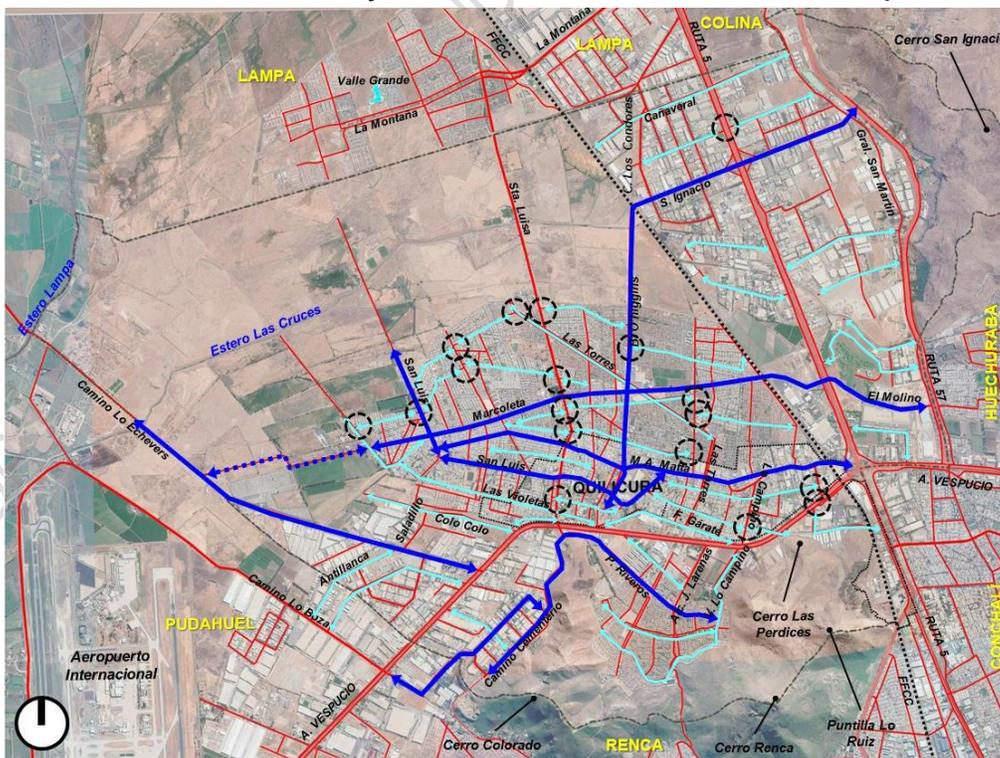
Restricción	Descripción
La trama urbana irregular del centro tiene vías importantes sin continuidad	<ul style="list-style-type: none"> - En el sector central de Quilicura, con predominio de una trama irregular en su trazado de calles, presenta importantes vías sin continuidad. - Esta condición coloca serias dificultades al funcionamiento adecuado de las áreas centrales, con el consecuente uso obligando de ciertas vías que sí tienen continuidad, generando congestión en ellas. - Estas discontinuidades dificultan el traslado de un sector a otro dentro de la comuna.
El desarrollo de la trama en mosaicos independientes no conforman una red urbana coherente:	<ul style="list-style-type: none"> - Cada loteo se ha desarrollado de manera independiente, con su trama urbana interior que no responde de manera adecuada a su contexto urbano. Esta situación ha generado una serie de urbanizaciones que presenta una baja continuidad de calles. - El resultado es que se ha perdido la continuidad de las tramas, dificultando la accesibilidad, los desplazamientos y en consecuencia también el control social de los espacios públicos.
Las autopistas y el ferrocarril actúan como barreras urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - La red de autopistas y la línea del ferrocarril, actúan como una barrera funcional muy marcada al interior de la comuna, definiendo distintos sectores. - La integración de estos sectores, que subsanen la separación producida por estas redes de infraestructura, puede realizarse por medio de obras civiles importantes.

FIGURA N° 2-40: Vialidad y discontinuidad de la trama, sentido norte-sur.



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 2-41: Vialidad y discontinuidad de la trama, sentido oriente-poniente

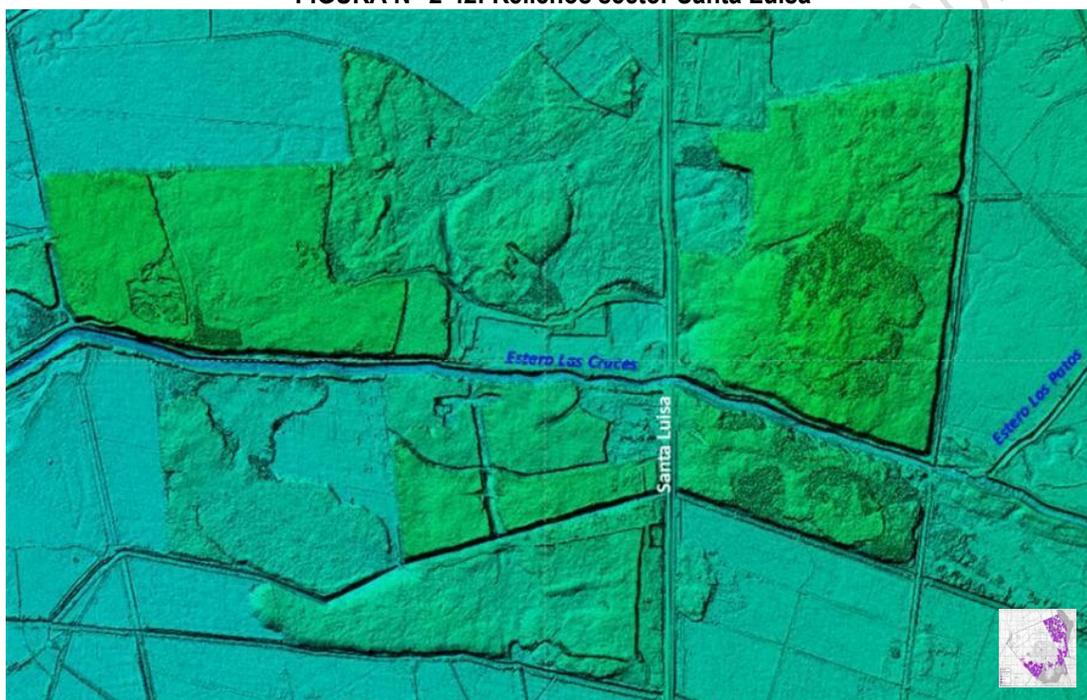


Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Restricción	Descripción
Los rellenos del área norte han modificado la topografía y los suelos, afectado la biodiversidad y el escurrimiento natural de las aguas	<ul style="list-style-type: none"> - Debido a la desnivelación causada por los rellenos, la modelación de inundación coincide con los bordes de estos rellenos. - Esto provoca que el escurrimiento de las aguas abarque un territorio mayor y antinatural. Sin estos rellenos esta condición no ocurriría.
Se desconoce la composición y cualidades geotécnicas de los rellenos	<ul style="list-style-type: none"> - El proceso de rellenos del área norte se ha llevado a cabo de manera irregular, sin los adecuados controles sanitarios o de fiscalización de su proceder. - Se sospecha que sean suelos con potencial presencia de contaminantes (SPPC). Tampoco se conocen sus cualidades geotécnicas. - No se consideran aptos para construir y asentar actividades con permanencia de personas.

FIGURA N° 2-42: Rellenos sector Santa Luisa



Fuente: Elaboración propia en base MDT enero 2020

G. Susceptibilidad de cambio

Restricción	Descripción
Baja susceptibilidad de cambio en villas y poblaciones	<ul style="list-style-type: none"> - La trama urbana, los tamaños de manzanas y predios presentes en las urbanizaciones residenciales existentes, dificultan la generación de proyectos urbanos. La trama urbana se encuentra atomizada, en pequeños predios y pasajes, condición que dificulta generar proceso de cambios de usos que requieran mayores tamaños prediales. - Si bien esto tiene un aspecto positivo, en cuanto a que las villas y loteos mantengan sus condiciones actuales, dificulta de manera importante la generación de nuevos proyectos urbanos que puedan ayudar revertir sectores o barrios deteriorados o con hacinamiento. - Por ejemplo, esto se debe a la dificultad de generar proceso de fusión de predios para proyectos de mayor tamaño, o bien, dificultades de acceso por presencia de vías angostas.

FIGURA N° 2-43: Ejemplo de grano urbano no susceptible a cambios



Fuente. Elaboración propia

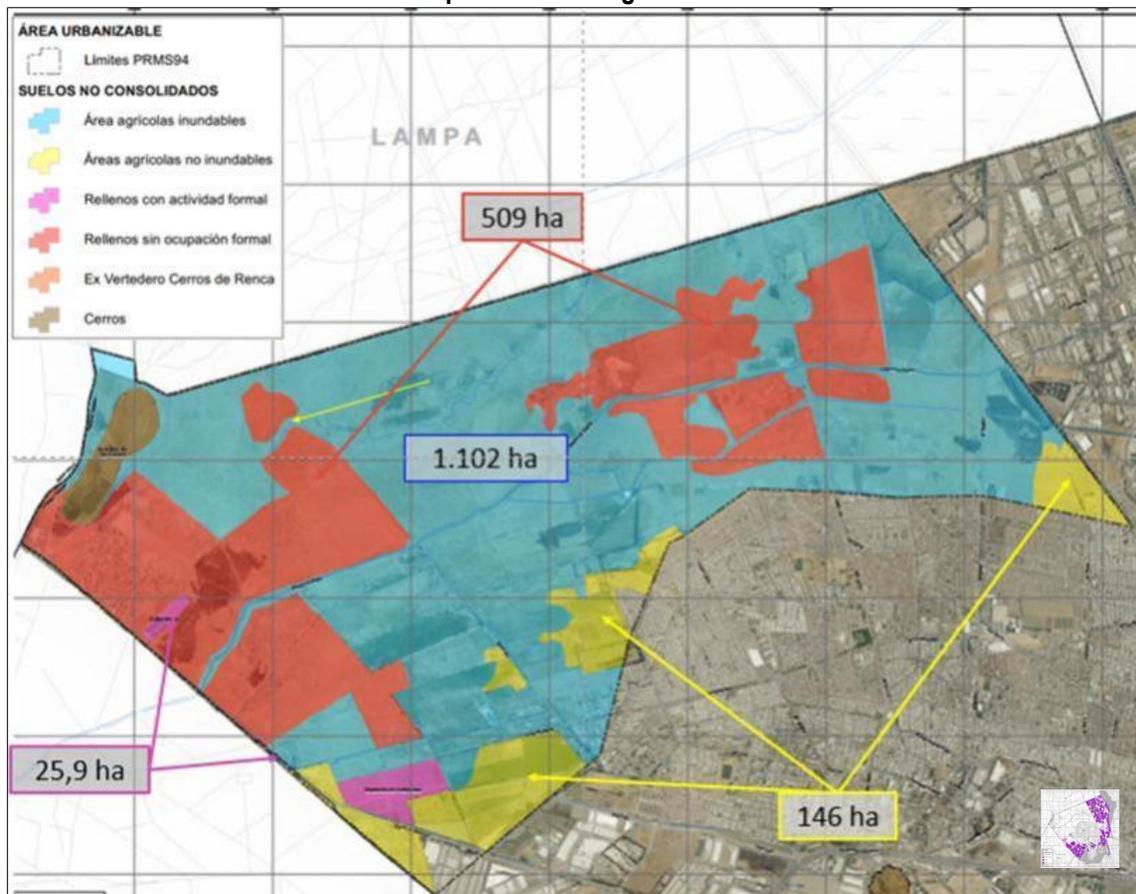
2.3.4. Oferta de suelo

A. Oferta suelo para vivienda:

Oferta	Descripción
Oferta de suelo para viviendas al interior del área urbanizable PRMS 94	<ul style="list-style-type: none"> - Para satisfacer la demanda de suelo en la comuna se necesitarían 304 hectáreas en caso de generarse una densidad promedio de 450 Hab/Ha, o bien, 201 hectáreas en caso de hacerlo con densidad promedio de 680 Hab/Ha. - De acuerdo a la estimación realizada por método cartográfico, el suelo disponible para proyectos de viviendas al interior del área urbana y del área urbanizable PRMS de 1994 es de 77,1 hectáreas. A este número deben restarse 27,2 hectáreas de proyectos que ya están definidos. Por tanto, la disponibilidad real de suelo es de 49,9 hectáreas. - Esta cifra muestra una importante restricción al funcionamiento del mercado del suelo, dificultando la materialización de nuevos proyectos por la baja disponibilidad de terrenos. Además existen el factor dominante que poseen los propietarios de estos terrenos para la generación de nuevos proyectos, ya que en ellos se radica la decisión de incorporarlos o no dentro del mercado de suelo.
Oferta de suelo para viviendas en la Zona Urbanizable Condicionada, PRMS 2013	<ul style="list-style-type: none"> - La entrada en vigencia de la modificación del PRMS en el año 2013, definió un área de extensión urbana al norponiente de la comuna. Esta nueva normativa abrió la posibilidad de ocupar esta área de la comuna, con proyectos de viviendas y equipamientos, pero bajo condiciones especiales de desarrollo (ZUC: Zona Urbanizable Condicionada). - Esta normativa incorporó 1.638 hectáreas con uso Habitacional Mixto, además de otras 703 hectáreas en el entorno del Estero Las Cruces, estas últimas, con condiciones más estrictas debido a la presencia de peligros de inundación. Hasta el día de hoy no se ha materializado ningún proyecto de esas características en la ZUC. - El análisis de las condicionantes de riesgo de inundación y de la topografía actual de este sector de la comuna, indican que solamente 146 hectáreas están libres de riesgo de inundación, en terreno plano y serían aptas para acoger nuevas viviendas y equipamientos. - Los rellenos corresponde a sectores no inundables (en color rojo) por su altura, sin embargo, se desconoce completamente la naturaleza y las características geotécnicas de ellos. Por lo anterior, no se recomienda su uso con actividades humanas permanentes. Eventualmente en caso de verificarse que no contienen elementos contaminantes, podrían destinarse a usos de área verde o equipamientos deportivos. - Todo el territorio mostrado en color azul es inundable por el potencial desborde del Estero Las Cruces, por lo tanto, no se considera apto para viviendas o equipamientos. Esto se

Oferta	Descripción
	mantendrá mientras no se resuelva el manejo integral del Estero Las Cruces, en cuanto al control de las posibilidades de desborde.

FIGURA N° 2-44: Suelo disponible sin riesgo en área urbanizable PRMS 2013



Fuente: Elaboración propia.

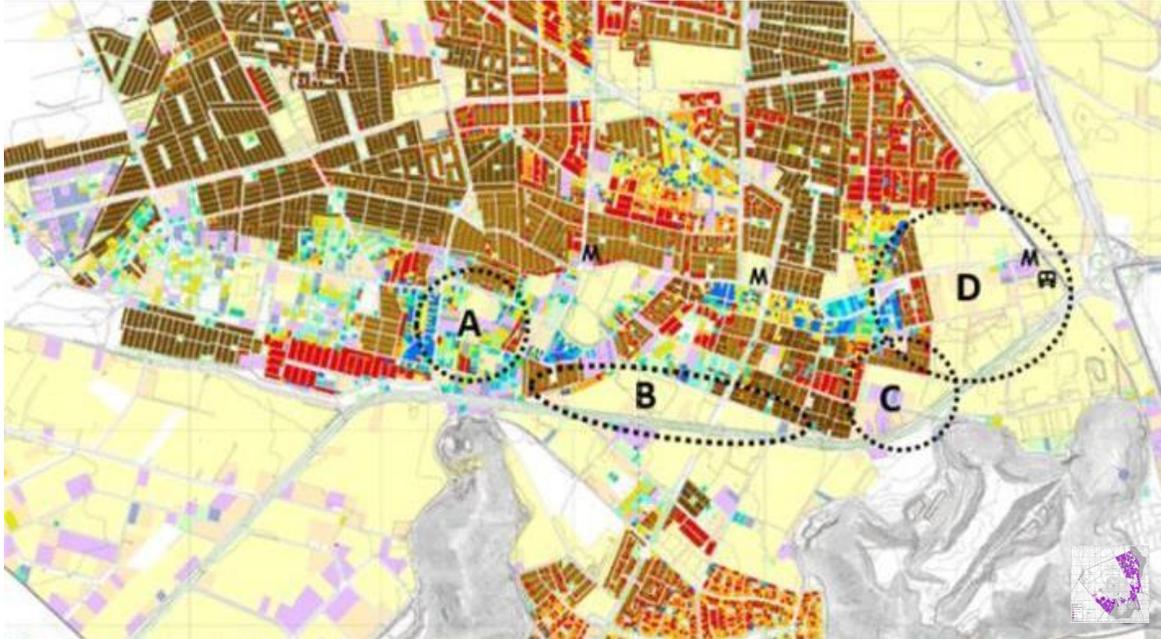
B. Susceptibilidad de cambio de uso de suelo:

Oferta	Descripción
Oferta de suelo susceptible al cambio de uso	<ul style="list-style-type: none"> - La oferta de suelo para acoger usos residenciales y de equipamientos, podrían verse aumentada si se logra incentivar el cambio de uso de aquellos terrenos que tienen un tamaño predial relativamente grande (emplazado dentro de la trama urbana consolidada, por tanto, con factibilidad sanitaria y dotación de todo tipo de infraestructura). - También se podría disponer de aquellos predios que presentan actualmente actividades productivas que por sus características, poseen la capacidad de trasladarse a otro lugar, optando probablemente a mejores condiciones de localización para su desarrollo, dejando disponible sus terrenos para el desarrollo de usos residenciales o equipamientos. - Se han identificado 4 sectores que cumplen con esas características, donde se podrían generar proceso de reconversión urbana. <ul style="list-style-type: none"> o El sector A de aproximadamente 22 hectáreas, está inserto en el área antigua de Quilicura, con predios de más de 500 m² y que tienen actividades de comercio y servicio en edificaciones antiguas adaptadas. o El sector B, de aproximadamente 18 hectáreas, está a la vera de Américo Vespucio con terrenos sin uso y una actividad industrial. En uno de esos terrenos ya se desarrolla un proyecto de viviendas. o El Sector C de aproximadamente 11 hectáreas y el sector D de aproximadamente 52

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Oferta	Descripción
	hectáreas requerirían cambios normativos para su reconversión, ya que se encuentran actualmente en zona industrial exclusiva establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Sin embargo los dos tienen una oportunidad única de cercanía a la nueva estación del Metro combinada con el Tren Santiago – Batauco, lo que provee la posibilidad de desarrollar actividades distintas a la industrial o bodegaje.

FIGURA N° 2-45: Grano urbano de suelo potencialmente susceptible al cambio de uso

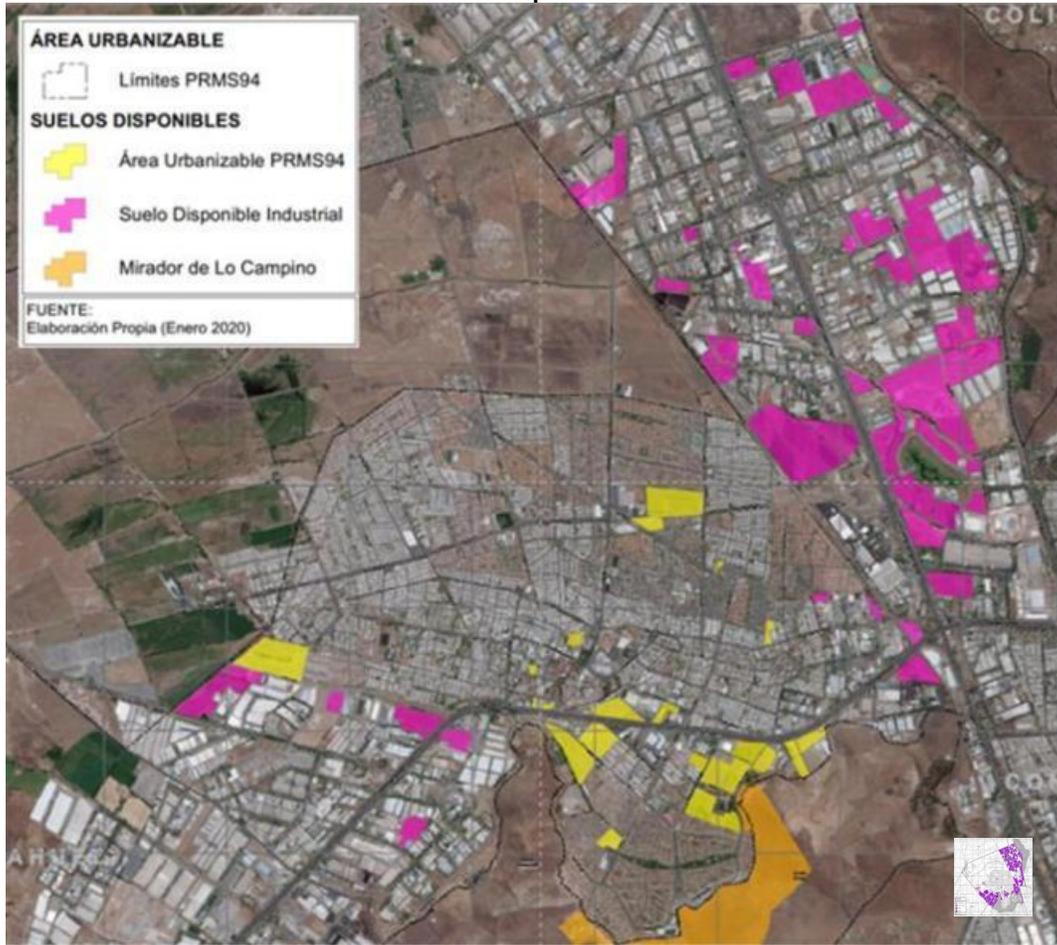


Fuente: Elaboración propia.

C. Oferta de suelo de actividades productivas y empresariales:

Oferta	Descripción
Oferta de suelo para actividades productivas y empresariales	<ul style="list-style-type: none"> - La disponibilidad de suelos no ocupados con actividades industriales o similares, se concentra en el sector relacionado con la Ruta 5 Norte y, en menor medida, en el área relacionada con el camino a Lo Etchevers y Américo Vespucio. La superficie calculada por métodos cartográficos suma 258,2 hectáreas. - En general se trata de terrenos con accesibilidad y dotación de infraestructura, por lo que no parece existir restricciones especiales a su uso, más allá del propio devenir del mercado inmobiliario con estos fines.

FIGURA N° 2-46: Suelo industrial disponible en área urbanizable PRMS 94



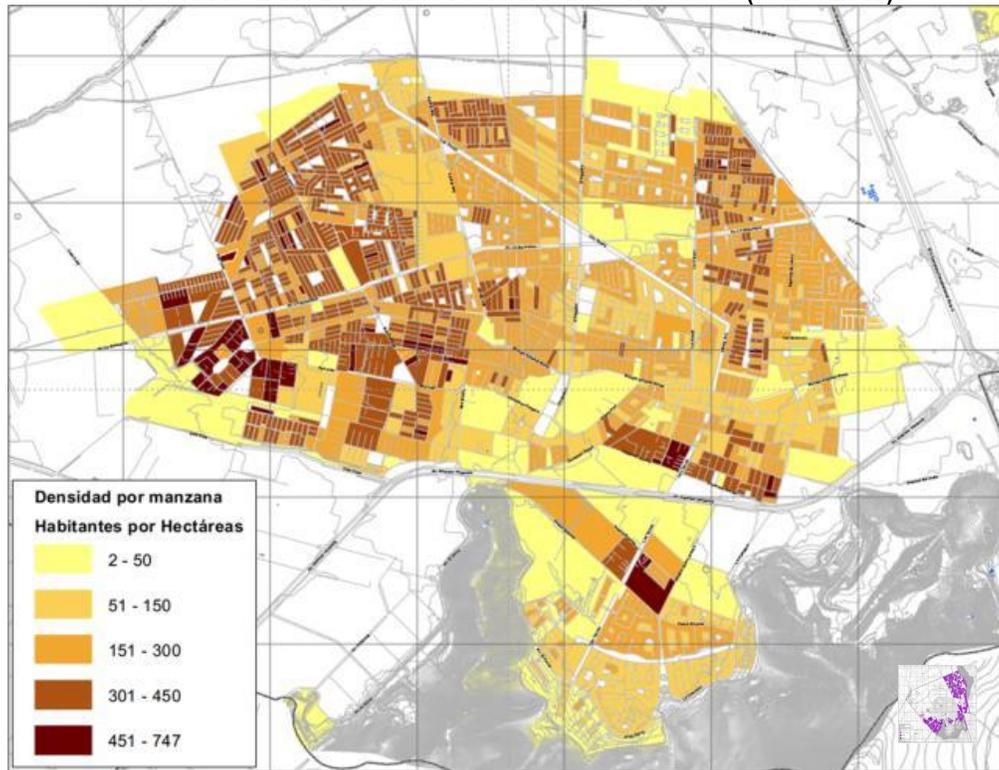
Fuente: Elaboración propia. Imagen ESRI

2.3.5. Demanda de suelo

A. Demandas de suelo para viviendas:

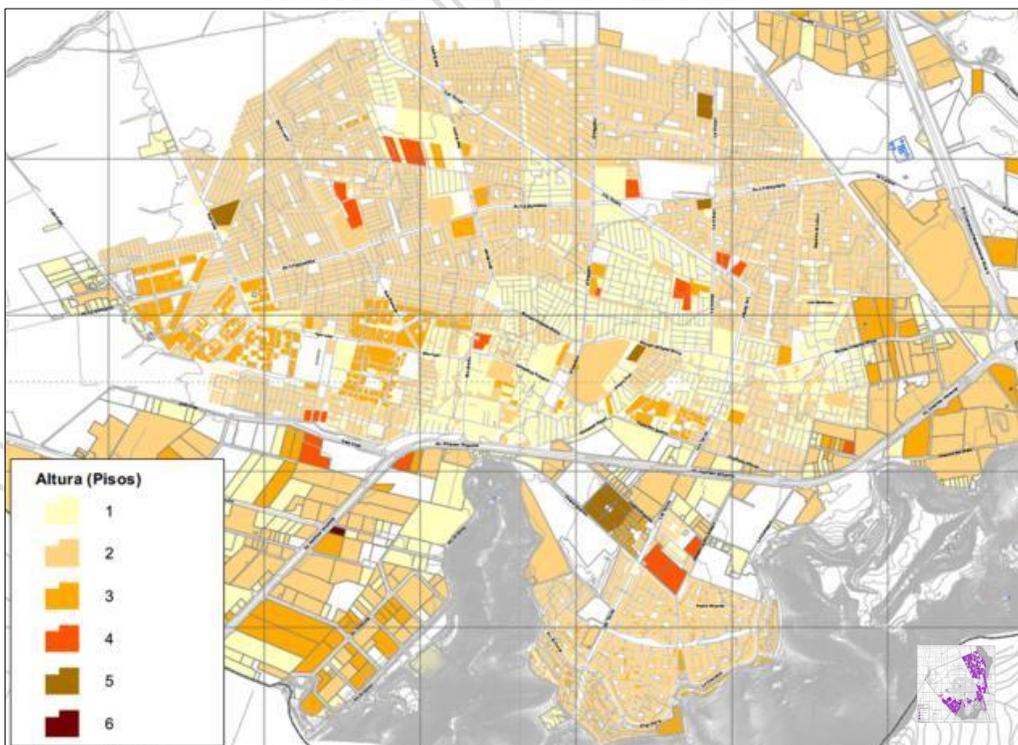
Demanda	Descripción
Demanda de suelo para viviendas: Situación actual	<ul style="list-style-type: none"> - En la comuna los valores típicos de densidad bruta existente se sitúan en un rango entre 151 y 300 Hab/Ha, con sectores más densos (entre 300 y 450 Hab/Ha) en el poniente. En tanto, las poblaciones aún más densas están en rangos sobre 451 Hab/Ha. - Si se examina en conjunto con la altura de edificación, se puede apreciar que la edificación de viviendas es básicamente entre 1 y 2 pisos de altura, con algunas villas de 3 pisos en el sector poniente. Los proyectos edificados en 4 o más de 6 pisos de altura son pocos, no siendo parte de la imagen urbana típica de la ciudad.

FIGURA N° 2-47: Densidad bruta habitantes/hectáreas (Censo 2017)



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 2-48: Altura de las edificaciones



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Demanda	Descripción
Demanda de suelo para viviendas: proyectos actuales	<ul style="list-style-type: none"> - Al examinar la cartera de proyectos de viviendas de los últimos años, se puede apreciar que la mayor parte de ellos definen una oferta mixta de viviendas unifamiliares y departamentos en edificios (vivienda colectiva). - Las densidades proyectadas para viviendas unifamiliares están en torno a 175 Hab/Ha en promedio, mientras que los edificios de vivienda colectiva presentan densidades variadas. El rango más bajo es de 450 Hab/Ha en 4 pisos, alcanzando 680 Hab/Ha en un proyecto de 8 pisos, mientras que en otro llega 748 Hab/Ha, pero en 4 pisos. - En Quilicura la tasa de ocupación de cada vivienda muestra una marcada tendencia a la baja, evolucionado desde 4,4 habitantes/vivienda en 1992, disminuyendo a 3,59 habitantes/vivienda en 2002 y alcanzando los 3,5 habitantes/vivienda en 2017. Estos números indican no sólo una disminución del hacinamiento (menos personas por vivienda) sino que también es reflejo de la tendencia nacional de disminución del tamaño general de los núcleos familiares.
Demanda de suelo para viviendas: proyección de demanda	<ul style="list-style-type: none"> - La proyección demográfica realizada por el INE para el período 2002-2035 muestra una tendencia a la disminución de la tasa de crecimiento de la población. Dicha proyección muestra que al año 2035, es decir en 15 años más, Quilicura tendría 311.288 habitantes, es decir, 89.240 habitantes más que los 222.048 habitantes que habrían en 2017, lo que equivale a un incremento sólo del 40%, cifra inferior al 66% registrado entre 2002 – 2017 y el 208% registrado entre 1992 – 2002¹². - La proyección para el año 2035 se alcanzará un total de 106.370 viviendas, lo que implica un incremento de 43.900 unidades respecto a lo registrado en 2017 (62.470 viviendas). - De esta simulación, se desprende que a partir del año 2020 el promedio anual de construcción de viviendas disminuye notoriamente, y por lo tanto también el consumo del suelo - Finalmente, para la estimación de consumo de suelo para viviendas se elaboró sobre la base de: <ul style="list-style-type: none"> i) Estimar una tasa de ocupantes/vivienda real, en desmedro de los 4 Hab/vivienda que estipula la OGUC. Esa tasa se modeló a la baja de acuerdo a la tendencia nacional. ii) Estimar dos escenarios de densidad bruta promedio. Una de 450 Hab/Ha que refleja la densidad promedio más alta de los proyectos de edificios ya construidos y otra de 680 Hab/Ha que supone una densidad razonable para edificación de 4 – 6 pisos de altura. - Cabe señalar que además la demanda de viviendas tiene otros componentes adicionales. Por una parte, el déficit cuantitativo, compuesto por la necesidad de reponer las viviendas irrecuperables, los hogares allegados y los núcleos de allegados-hacinados independientes. En el año 2017 el requerimiento de viviendas por estos conceptos suman 3.581 nuevas viviendas.

B. Demanda de suelo para otras actividades:

Demanda	Descripción
Demanda de suelo para otras actividades	<ul style="list-style-type: none"> - El análisis de suficiencia de equipamiento muestra que en la comuna de Quilicura la dotación de equipamiento de educación y salud es suficiente para la demanda. Por esto, no se esperan necesidades de destinar suelo para esos fines. La salvedad, corresponde al anhelo de contar en su territorio con equipamientos de tipo intercomunal, tales como un hospital o establecimientos de educación técnico superior o universitaria. - El análisis del sistema de espacio público y áreas verdes muestra que no existen en la comuna parques de tamaño medio o grande (de más de 1.5 hectáreas), a los que la población pueda acceder. - A pesar que los cerros del borde sur (Renca y Colorado) tienen declaratoria de utilidad pública como Parque Metropolitano, no se ha materializado su expropiación su habilitación. Su eventual uso es sólo hipotético. Tienen la desventaja que su topografía sólo lo hace apto para recreación de intereses especiales y no para el uso diario o semanal que requiere la población urbana. Así la demanda por terrenos relativamente planos para parques está muy

¹² En estas proyecciones, aun siendo oficiales del INE, difieren levemente de las publicadas en los Censos 2002 y 2017, lo cual obedece a razones metodológicas explicadas en sus propios documentos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Demanda	Descripción
	<p>presente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si bien las actividades productivas, ya sea de almacenamiento, logísticas y de tipo empresarial, están plenamente activas, no existen datos suficientes para aventurar un cálculo de suelo demandado para nuevas actividades de este tipo. La dinámica en estas áreas muestra que en muchos casos las instalaciones son arrendadas, y por tanto, existe un cierto nivel de rotación de actividades. De acuerdo a la información del SEIA, se verifican varios proyectos que tienden a mejorar ambientalmente el sistema productivo, en cuyo caso no hay demanda por nuevo suelo.

2.4 RESUMEN DE LAS OPINIONES Y ASPIRACIONES DE LA COMUNIDAD.

En el proceso de elaboración del estudio de diagnóstico comunal se realizaron instancias de participación ciudadana, que incluyeron representantes de la comunidad, actores productivos y sociales, funcionarios municipales y autoridades, desarrollados en los meses de enero, marzo, agosto y septiembre de 2020. En estas instancias, se recogieron una serie de comentarios respecto a la situación actual de Quilicura, junto con reconocer sus expectativas y aspiraciones respecto al futuro de la comuna.

A continuación se presenta un resumen de estas opiniones respecto a la visión comunal, organizados en relación a la identificación de valores y problemas presentes en el territorio, junto con los cambios esperados.

A. Principales valores de la comuna de Quilicura:

Temas	Descripción
Contexto comunal	<ul style="list-style-type: none"> - Los cerros son un elemento de referencia de la comuna y que forman parte de su imagen histórica. Estos corresponde a los cerros Renca, Colorado, Las Perdices, San Ignacio y los Cerrillos de Lo Castro. - Los cerros son un elemento natural que caracteriza la identidad de la comuna. El nombre de Quilicura reconoce esta condición, que proviene del mapudungun, significando "Tres Piedras" ("küla": "tres" y "kura": "piedra"), en directa referencia a los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.
Accesibilidad y conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - Buena accesibilidad de la comuna a nivel de Santiago, por la presencia de las autopistas y redes de transporte público (Metro y buses). Esto permite comunicarse con el resto de la ciudad de manera expedita. - La ampliación de la Línea 3 del Metro hasta la Plaza de Armas de Quilicura es vista como un gran aporte a la comuna. A lo anterior se suma el proyecto de nuevo Tren Santiago-Batuco.
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas industriales a nivel metropolitano, ofrecen fuentes de empleos y de recursos económicos a la comuna. - Diferenciación de las áreas "industriales" respecto a los sectores habitacionales de la comuna, que ayuda a disminuir los efectos negativos que pueden generarse por la interacción entre actividades productivas y usos residenciales. - La proximidad entre áreas habitacionales y las zonas empresariales o productivas, pueden contribuir a un mejor acceso de las personas a fuentes laborales, disminuyendo los tiempos de transporte. - Condición de "Pueblo" y su entorno de "Campo", que se ha perdido en los últimos años. - Valoración del centro de Quilicura y sus servicios. - Valoración de la vida de barrio y tranquilidad. - Diversidad de los barrios y de los habitantes de la comuna (social, racial y de nacionalidad).
Áreas de valor natural y patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de áreas valor natural en la comuna de Quilicura, que conforman un ecosistema que se encuentra amenazado en la actualidad. - La comuna presenta humedales en su sector norte (O'Higgins y San Luis Norte), que son considerados de un importante valor natural. - Se considera que estos humedales deben ser protegidos, dado que el avance de la ciudad está generando una importante amenaza a su permanencia. - Los humedales junto con el estero Las Cruces, conforman un ecosistema de gran importancia natural.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Temas	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> - Los cerros islas de la comuna, son elementos de valor natural y paisajístico, que se considera que se deben proteger: cerros Renca, Colorado, Las Perdices, San Ignacio y Cerrillos de Lo Castro. - Presencia de construcciones patrimoniales, considerada de un importante valor, tales como la Casona de San Ignacio, la Plaza de Armas y su alrededores, el Cristo de San Luis, entre otros. - El Cementerio Municipal es un elemento relevante de valor patrimonial y cultural, emplazado al borde del cerro Colorado
Sobre áreas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - El cerro Renca y Colorado es una reserva de suelo de actividades recreativas. Antiguamente, según algunos vecinos, estos cerros eran un paseo tradicional de los habitantes de Quilicura, que se ha perdido con el paso de los años. No obstante, algunos vecinos del sector de Vespucio Sur - Lo Campino están retomando el uso de los cerros para actividades recreativas, valorando su cercanía a este atributo natural. - Presencia de plazas locales en el interior de las distintas villas y poblaciones, de fácil acceso por parte de los vecinos. - El bandejón central de la avenida Las Torres es visto como un área verde relevante de la comuna. - La Plaza de Armas es un elemento de valor en la imagen urbana de la comuna, permitiendo el esparcimiento de los vecinos. Junto a lo anterior, destaca la presencia del Parque El Mañío. Sin embargo, en la actualidad estas áreas verdes se “quedaron chicas” respecto al crecimiento de la población.

B. Principales problemáticas o amenazas presentes en el territorio comunal:

Temas	Descripción
Accesibilidad y conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - Problemas de congestión vial en los accesos de la comuna, que aumentan de manera significativa los tiempos de transporte, afectando la calidad de vida de sus habitantes. - El principal punto de congestión corresponde al cruce entre Américo Vespucio con San Martín. Esto se debe a que es la principal salida de Quilicura hacia la autopista, siendo también el acceso al sector de Vespucio Sur - Lo Campino. El diseño de la autopista no permiten dar una solución expedita al acceso y salida de la comuna, generando una fuerte congestión vehicular (número de cruces viales, pasos a desnivel, pasos peatonales, caleteras, entre otras). - También se generan problemas de congestión en el camino de Lo Etchevers, de personas que acceden a la comuna de Lampa. - Se generaran problemas de congestión en los accesos de la comuna en su vinculación hacia la Ruta 5 y la Ruta 57. - El sector de Vespucio Sur - Lo Campino se encuentra aislado respecto al resto de la comuna, donde sus habitantes no se sienten parte de Quilicura. Esto se expresa en su vinculación con el centro de Quilicura y el acceso a la autopista Américo Vespucio. Esto también se traduce al acceso a equipamientos y servicios. - Falta de continuidad vial de las principales avenidas de la comuna. Proliferación de calles cortadas o con reducciones en sus anchos, sin completar sus veredas y calzadas. Esto genera que algunos sectores se perciban más aislados respecto al resto de la comuna. - Falta de un sistema de ciclovías que integre la comuna, el cual se pueda proyectar a todos los sectores de la comuna. - En las calles existentes, no se presentan soluciones adecuadas para personas con movilidad reducida y de tercera edad. Esto se ve agravado en aquellas vías que no se encuentran ejecutadas en su totalidad (veredas, calzadas y arborización). - En el interior de los barrios, la existencia de calles estrechas (pasajes y calles menores) y sin continuidad, generan problemas integración con las avenidas principales. Esto provoca problemas de congestión, junto con dificultar el acceso de vehículos de emergencia al interior de los barrios (ambulancias, carros de bomberos, camiones municipales, entre otros). - Esto también afecta el ancho de las veredas en relación a las calzadas, junto con la falta de arborización, que afecta el tránsito peatonal de las personas. - Problemas de accesibilidad de los vecinos y personas que trabajan a la comuna, con respecto al transporte público en la actualidad, debido a que sus recorridos no alcanzan a cubrir la totalidad del territorio urbanizado de la comuna. Existen sectores sin acceso a este servicio,

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Temas	Descripción
	que obligan a realizar largas caminatas a las personas.
Áreas de valor natural	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de protección de los humedales existentes en el sector norte de la comuna (O'Higgins y San Luis Norte), pese a su importancia dentro del ecosistema natural. Serias amenazas a su permanencia en los próximos años, por su contaminación y destrucción. - Deterioro y contaminación del cauce del estero Las Cruces, lo que no se condice con su valor dentro del sistema natural de la comuna. - El cerro San Ignacio ha mantenido su valor natural. En tanto, los cerros Renca y Colorado presenta un mayor deterioro en su calidad ambiental. Los cerrillos de Lo Castro presenta un proceso de deterioro por actividades extracción de áridos. - En los últimos años se ha registrado un aumento en el deterioro de los cerros Renca y Colorado, por el acceso de personas en motocicletas que destruyen el escaso suelo vegetal. Falta una política o acciones que permitan generar un proceso de forestación de los cerros, recuperando sus elementos de valor natural. - Presencia de rellenos de terrenos que afectan el territorio, modificando cauces y humedales, siendo una importante amenaza a su permanencia en el tiempo.
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Las zonas industriales que rodean la comuna (Ruta 5, Américo Vespuccio y Camino Lo Etchevers), en algunos casos generan problemas de contaminación, relacionados principalmente con emanaciones que contienen malos olores. Estos afectan especialmente las áreas residenciales colindantes a las instalaciones industriales, especialmente hacia Américo Vespuccio y el área relacionada con la línea del ferrocarril. - Se menciona por parte de los vecinos que históricamente la comuna ha experimentado problemas relacionados con malos olores generados por actividades industriales. A lo anterior, se sumaba el efecto del Ex Vertedero Cerros Renca, hasta su cierre. - Presencia de basurales en los bordes de la comuna, que deteriora su calidad ambiental. Esto se suma la presencia de rellenos de terrenos, especialmente hacia el Camino Lo Etchevers, que han modificado de manera significativa la topografía y el paisaje del sector. - Falta de equipamientos y servicios al interior de la comuna, especialmente educacionales (jardines infantiles, centros de educación superior), de salud (hospitales, consultorios), servicios (bancos, centros de pago de servicios) y seguridad (policías y vigilancia de las mismas). - A nivel de barrios, se presentan algunos problemas con talleres existentes, que generan ruidos molestos y ocupan parte del espacio público.
Sobre áreas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Se percibe por parte de la población la falta de áreas verdes de mayor tamaño, como parques urbanos, que permitan el esparcimiento de las personas. La ausencia de estas áreas hace que las personas utilicen terrenos privados eriazos para estos fines, en ciertas épocas del año, sin que estos tengan la infraestructura adecuada para acoger estas actividades. - Las áreas verdes existentes, como plazas locales, no alcanzan a cubrir la demanda de espacios mayores. Lo mismo acontece con la Plaza de Armas en el centro de Quilicura. - Se necesita un mayor grado de protección de los cerros Renca y Colorado, los cuales, puedan ofrecer áreas de esparcimiento de la comunidad. Además facilitar el acceso público a estos cerros, para que no se pierda su relación con la población residente. - En el interior de los barrios residenciales, lo angosto de las calles existentes genera veredas estrechas, con ausencia de arborización, que dificulta el tránsito peatonal de los vecinos
Percepción de problemas sociales y espaciales relacionados	<ul style="list-style-type: none"> - Percepción de inseguridad en algunos sectores de la comuna, por falta de iluminación y terrenos eriazos. A lo anterior se suma a problemas de delincuencia que aumentan esta percepción. Esto conlleva el requerimiento de aumentar la presencia policial y mejorar el espacio público de la comuna. - Presencia de micro-basurales y perros vagos, que afectan la calidad de vida de los barrios. - La presencia de ferias libres en las calles de algunos sectores de la comuna ofrecen un importante servicio a la comunidad, sin embargo, su crecimiento en los últimos meses, sobre todo por el comercio informal, han saturado las calles vecinas, generando problemas de accesibilidad y congestión, junto con el aumento de la percepción de inseguridad (se plantea que este hecho ha dificultado el acceso de vehículos de seguridad, como ambulancias). - Problemas de hacinamiento en algunos sectores residenciales de la comuna, en construcciones de carácter irregular, que afecta especialmente a la población inmigrante residente en la comuna. - Este nivel de hacinamiento afecta al espacio público, que se ve saturado por presencia de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Temas	Descripción
	personas que realizan actividades que no pueden desarrollar al interior de sus viviendas (cocinar, reuniones sociales, celebraciones, entre otras). Esta situación aumenta la percepción de inseguridad de algunos vecinos.

C. Principales cambios esperados por parte de la comunidad:

Temas	Descripción
Sobre el contexto de la comuna	- El contexto natural de Quilicura, en cuanto a los cerros Renca, Colorado, San Ignacio y Los Cerrillos de Lo Castro, sean protegidos. Sean integrados dentro del sistema de áreas verdes y parques urbanos de la comuna.
Accesibilidad y conectividad	- Completar y mejorar la conectividad interna de la comuna, entre las áreas residenciales, centro y los principales accesos de la comuna, contribuyendo a disminuir los tiempos de transporte y facilitar el acceso a servicios. - Propiciar el mejoramiento de los accesos a la comuna, aumentando su cantidad y capacidad, en complemento con el aumento de la cobertura de los servicios de transporte público. - Mejorar la integración vial y peatonal del sector de Vespucio Sur - Lo Campino al resto de la comuna de Quilicura, mejorando los cruces a través de Américo Vespucio. - Incorporar redes de ciclovías que permitan integrar la comuna. - Incluir un mejoramiento del espacio público, con veredas que puedan acoger la circulación peatonal, además del acceso a personas con movilidad reducida.
Áreas de valor natural	- Protección del sistema natural presente en el sector norte de la comuna, relacionados con los humedales O'Higgins y San Luis Norte, junto con el estero Las Cruces y cursos de agua relacionados, además de los Cerrillos de Lo Castro. - Resguardo del contexto de cerros que rodean a Quilicura, procurando la preservación de sus elementos naturales y su implementación como parques. - Posibilitar la utilización de los terrenos que presentan rellenos, procurando contralar su expansión, junto con evitar la aparición de nuevos rellenos. - Saneamiento definitivo del ex Vertedero de Cerros de Renca, de acuerdo a su Plan de Cierre, incorporándolo dentro del Parque Intercomunal Cerros de Renca y Colorado.
Actividades urbanas	- Definición de una comuna diversa en cuanto a sus actividades, construcciones y población, manteniendo su crecimiento urbano y económico, junto con mejorar la calidad de vida de sus habitantes. - Compatibilizar el desarrollo residencial de la comuna, con clara diferenciación respecto a las áreas que concentran actividades productivas (industria), generando una adecuada separación entre estos sectores. De esta manera disminuir los efectos negativos sobre la población residente que puede generar la actividad productiva. - Provisión de suelo urbano que permita acoger el crecimiento de la comuna, en cuanto a su población y número de viviendas. - Procurar el acceso a equipamiento y servicios de los habitantes de la comuna, junto a un sistema de áreas verdes
Sobre áreas verdes y espacios públicos	- Propiciar el acceso de las personas a un sistema de áreas verdes, donde se implementen parques urbanos, junto plazas y espacios públicos más locales. - Implementación de parques urbanos que permitan acoger actividades de esparcimiento, de mayor tamaño. - Incluir al sistema de áreas verdes la implementación del parque intercomunal de los cerros Renca y Colorado, con un adecuado acceso por parte de la comunidad.

3. SÍNTESIS DE RESULTADOS DEL DIAGNÓSTICO: IMAGEN ACTUAL DE QUILICURA.

El Plan Regulador Comunal es un instrumento de planificación territorial, siendo su aplicación normativa realizada de manera espacial, es decir, a través de la división de territorio en área urbana, zonificación, vías estructurantes, áreas restringidas al desarrollo urbano, principalmente. Es por lo anterior, que en el presente apartado se toma como base distintos componentes y conclusiones del Estudio de Diagnostico Comunal expuesto en el capítulo anterior, con el fin de expresarlos a nivel territorial.

En la primera parte, se realiza la construcción de un Esquema de Estructuración Urbana de la situación actual de la comuna, que para efectos metodológicos recibe el nombre de la Imagen Actual. Debido a la complejidad de los componentes territoriales de la Comuna, este esquema es subdividido en distintas figuras y cuadros, organizados de forma temática, con el fin de facilitar su comprensión.

Con el esquema de la imagen actual se persigue identificar los distintos elementos que le dan forma al sistema urbano de Quilicura, sobre los cuales se construirá la Visión Futura de la comuna, los cuales sirven de base para la formulación de los objetivos de planificación y sus medidas. Estas últimas, junto a su justificación, son presentadas en el siguiente capítulo.

Para finalizar, se presenta un resumen de las problemáticas y desafíos que se presentan en el territorio comunal, que determinan la Imagen Actual de Quilicura.

3.1 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE QUILICURA: COMPONENTES TERRITORIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DE SU IMAGEN ACTUAL.

Considerando los resultados del Estudio de Diagnóstico Comunal a continuación se presenta una síntesis de la organización territorial de la comuna, que es denominado como **Esquema de Estructuración Urbana**. En este esquema se persigue identificar aquellos componentes que permiten definir la **Imagen Actual de la Comuna de Quilicura**, para la conformación de la situación base que contenga los aspectos espaciales-territoriales relevantes para la formulación de la Imagen Futura o Visión Desarrollo, que se quiere abordar en el desarrollo del Plan Regulador Comunal. Esta visión será sintetizada como parte de la Imagen Objetivo, a través de los objetivos y medidas de planificación urbana, alternativas de estructuración y alternativa síntesis, que son expuestas más adelante en el presente documento.

El esquema de estructuración urbana para efectos del presente capítulo, **es dividido en 11 temas relevantes, que agrupan los componentes territoriales de este esquema**, los cuales permiten identificar la conformación de la comuna de Quilicura. Estos componentes son resumidos en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-1: Esquema de Estructuración Urbana de la Imagen Actual de Quilicura: resumen de temas y componentes

Tema	Componente
A. Trama urbana y sistema de conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - Autopistas Urbanas - Trama urbana comunal y local - Conectividad con las comunas vecinas - Nuevas accesibilidades
B. Áreas de expansión urbana de la planificación urbana intercomunal o metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas Urbanizables PRMS 1994 - Zonas Urbanizables Condicionadas PRMS 2013 - Zona Industrial Exclusiva PRMS 1994 - Parque Metropolitano y otros parques - Área de preservación ecológica

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tema	Componente
C. Área urbana planificación urbana comunal vigente	- PRC de Quilicura 1985
D. Sistema de áreas verdes y reconocimiento de elementos naturales	- Principales áreas verdes - Cerros: hitos urbanos y paisajísticos - Humedales - Estero Las Cruces
E. Principales condicionantes al crecimiento urbano:	- Área del Ex Vertedero Cerros de Renca - Rellenos de terrenos - Área de riesgos por inundación
F. Restricciones asociadas a redes de infraestructura	- Autopistas Urbanas - Línea de Alta Tensión - Línea del Ferrocarril - Áreas de restricción Aeropuerto
G. Concentraciones de equipamientos y conformación de centros y sub-centros	- Concentraciones de equipamientos de mayor tamaño (comercio, servicios, educacionales, salud y seguridad) - Equipamientos deportivos - Centro de Quilicura - Potenciales sub-centros - Potencial subcentro San Ignacio - Sub-centros de intercambio modal
H. Zonas homogéneas mixtas residenciales y de equipamientos en el interior de las áreas urbanizadas o consolidadas de la comuna	- Mixta Centro de Quilicura - Mixtas residenciales y de equipamientos - Mixtas residenciales y de equipamientos – viviendas colectivas - Mixtas residenciales y de equipamientos – Cerro San Ignacio
I. Zonas homogéneas mixtas de actividades productivas, infraestructura y equipamientos	- Mixta Actividades Productivas, Ruta 5 – Los Libertadores - Mixta Actividades Productivas, Américo Vespucio - Mixta Actividades Productivas, potencial área de reconversión
J. Otras condicionantes emplazadas fuera de las áreas consolidadas de la comuna	- Áreas productivas con bajo nivel de consolidación - Concentraciones de construcciones en el sector norte - Áreas en proceso de urbanización - Cementerios
K. Potencial mejoramiento de la conectividad intercomunal:	- Potenciales conexiones intercomunales - Vinculación con la Vialidad Estructurante del PRMS

Fuente: Elaboración propia.

En una primera parte se presenta para cada uno de los componentes una descripción de los elementos que la determinan, en relación al diagnóstico comunal, junto con su representación en esquemas con una misma escala y representación gráfica, además de su aplicación dentro del ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal. Esto último, con el fin de orientar su aplicación bajo las disposiciones del Plan, que posteriormente se podrá aplicar al momento de definir los Objetivos de Planificación y sus medidas, a ser presentados en el siguiente capítulo.

En una segunda parte, se realiza la integración de los 11 componentes del esquema de estructuración, a modo de conclusión.

3.1.1. Esquema de Estructuración actual de Quilicura: descripción a nivel de componentes territoriales.

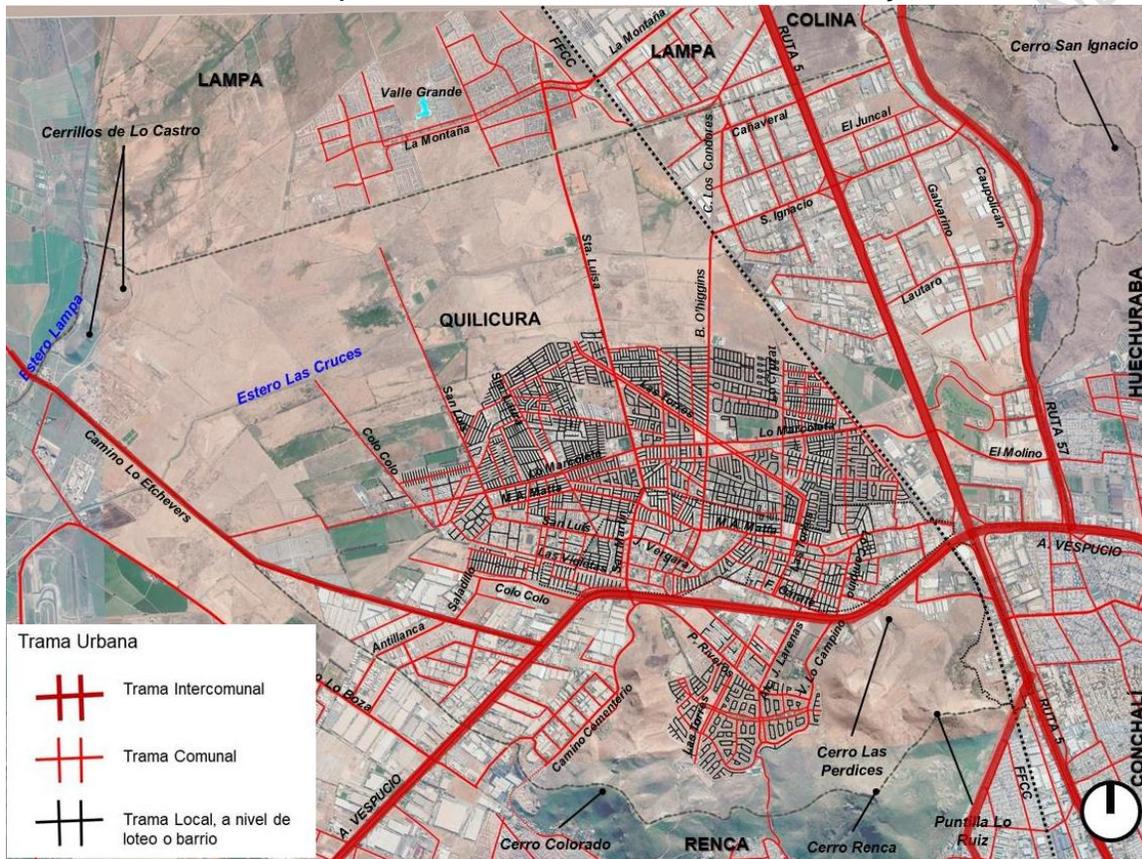
A. Trama urbana y sistema de conectividad:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Autopistas Urbanas	- Autopistas Urbanas: Ruta 5, Ruta 57 Los Libertadores, Circunvalación Américo Vespucio y General Velásquez. - Estas autopistas urbanas otorgan a la comuna una buena accesibilidad a nivel metropolitano y regional.	- El PRMS reconoce estas vías dentro de su vialidad estructurante. - El PRC corresponde reconocer las vías establecidas por la

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<ul style="list-style-type: none"> - Efecto de segregación espacial producto del trazado de las autopistas y necesidad de aumentar los atravesos, junto con accesos a nivel local. - Problemas de congestión en los accesos a las autopistas, junto la saturación de sus calles caleteras. 	<p>planificación urbana intercomunal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar el acceso de las vías comunales hacia las vías locales de las respectivas autopistas, junto con favorecer la localización de nuevos cruces viales o atravesos (a modo de sugerencias), para ser incorporados en el mejoramiento de la autopista.

FIGURA N° 3-1: Esquema de Estructuración Urbana: Trama urbana y conectividad



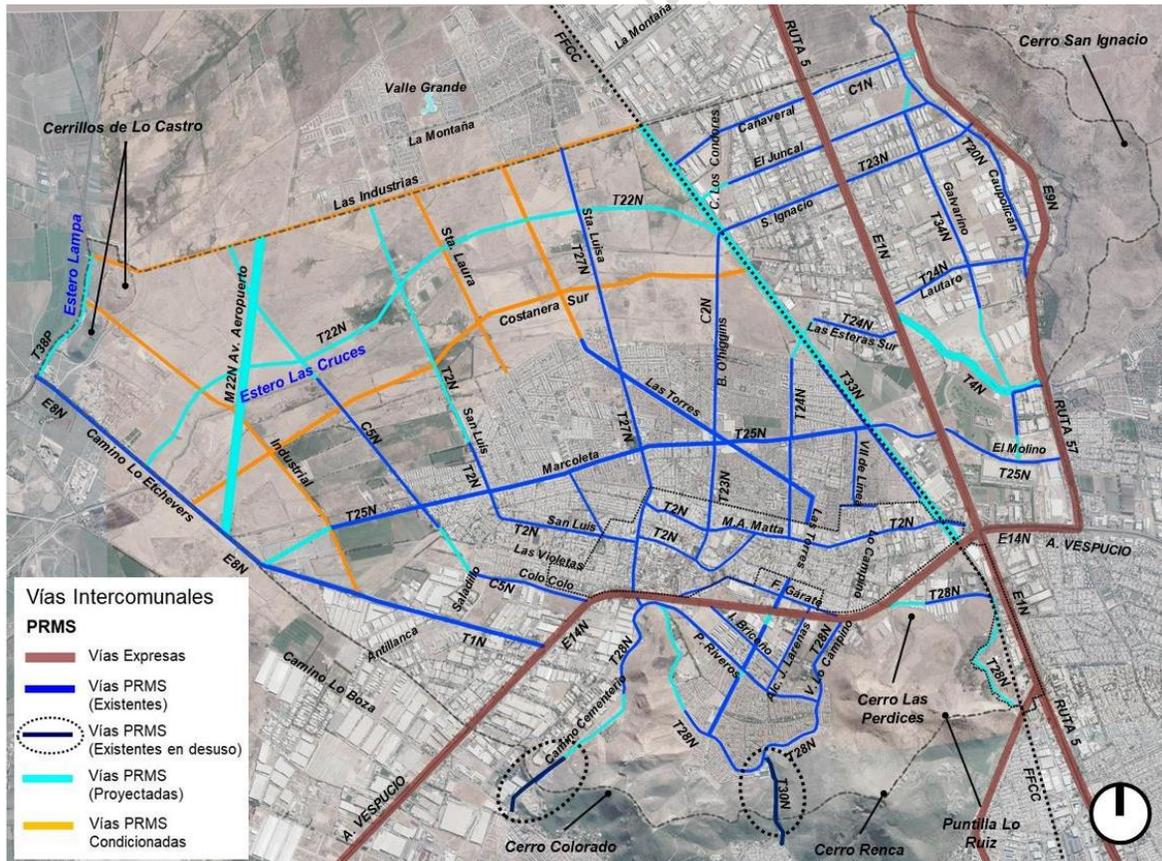
Fuente: Elaboración propia.

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Trama urbana comunal y local	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de una estructura de conectividad comunal, conformada por avenidas y calles, cuya mayor diversidad y cobertura se encuentra asociada en el sector relacionada con el pueblo de Quilicura y áreas residenciales emplazadas hacia el norte y poniente de la misma. - A nivel de villa o loteo, se ha conformado una estructura urbana en forma de mosaicos aislados, con una baja continuidad de calles a un escala mayor (interrupción o estrechamientos de calles relevantes). - La presencia de las vías principales proyectadas por el PRMS son las que han permitido mantener la continuidad y conectividad vial de la comuna. Estas vías proyectadas establecen anchos entre líneas oficiales (faja vial) con un 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS reconoce estas vías principales de la comuna, como parte de su vialidad estructurante intercomunal. - El PRC corresponde reconocer las vías establecidas por la planificación urbana intercomunal. - El PRC puede reconocer el resto de las vías dentro de su estructura vial. - Generar nuevas declaratorias de utilidad pública, para completar las vías en las actuales áreas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<p>mínimo de 30 metros, en el interior de zonas urbanizables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conectividad entre el sector de Vespucio Sur - Lo Campino y el centro de Quilicura, se encuentra restringido por la falta de atravesos, debido al diseño de la autopista Américo Vespucio a nivel local. - Los sectores industriales de la comuna presentan una estructura urbana semiregular, dominada por las vías proyectadas por el PRMS. - Línea del ferrocarril actúa como una barrera interna de la comuna, con pocos atravesos habilitados. 	<p>consolidadas, con el fin de completar la trama urbana en los sectores que se considere necesario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definir nuevas vías en las áreas de expansión urbana, de forma complementarias a las definidas por el PRMS.
Conectividad con las comunas vecinas	<ul style="list-style-type: none"> - Las vías que permiten la integración con las comunas vecinas, sin contar a las autopistas, se encuentran poco desarrolladas hacia Renca y Huechuraba. En este último caso, no se presentan atravesos a la Ruta 57, por lo que la conectividad local se hace por medio de las caletas de Américo Vespucio. - El PRMS establece la continuidad de vías estructurantes hacia las comunas vecinas. En el caso de Renca, son incluidas la continuación del Camino del Cementerio y el camino entre los cerros Renca y Colorado. En el caso que se desarrollen estas vías, permitirá mejorar la conectividad intercomunal. 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRC no tiene atribuciones para definir cruces viales en autopistas, como a su vez, hacer lo mismo con respecto a la línea del ferrocarril. Este plan no diseña o ejecuta proyectos. - Sin embargo puede sugerir su realización a través de los trazados propuesto en su vialidad estructurante.

FIGURA N° 3-2: Esquema de Estructuración Urbana: Vialidad Estructurante Intercomunal definidas por el PRMS.

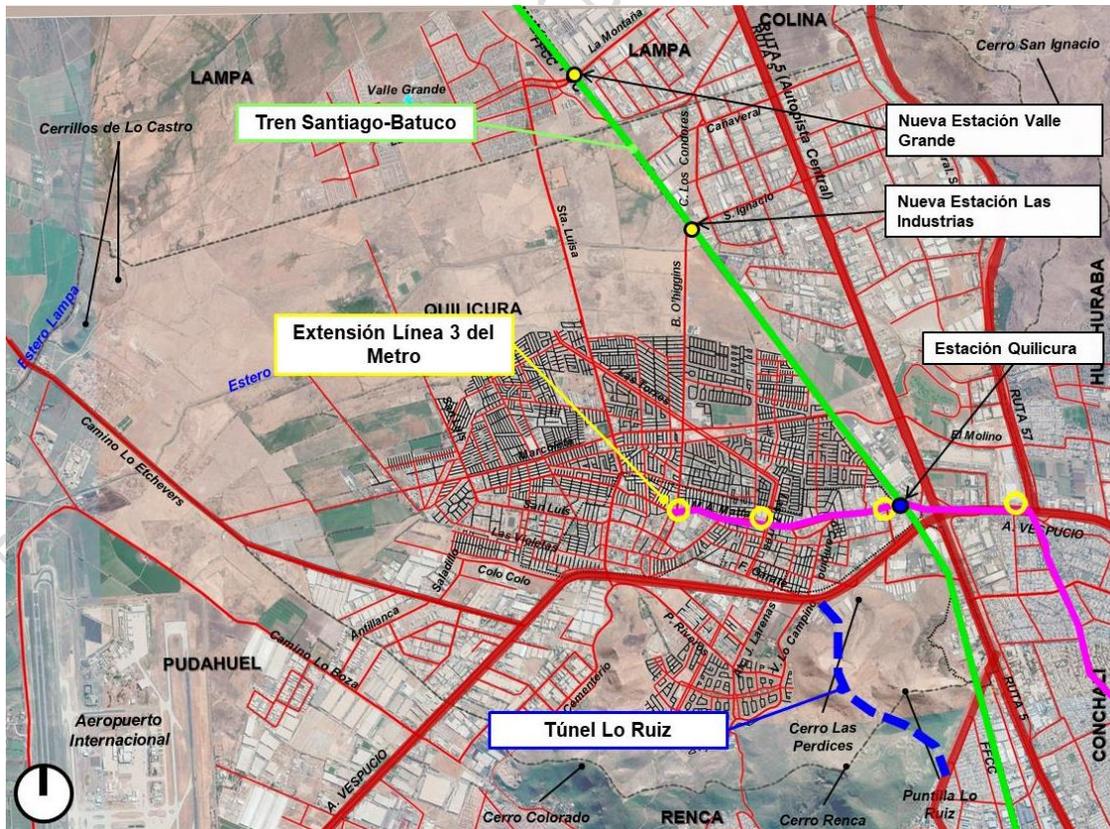


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de antecedentes del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Nuevas accesibilidades	<ul style="list-style-type: none"> - A nivel metropolitano, el desarrollo del Proyecto de Túnel Lo Ruiz, generará una alternativa de atraveso vehicular por el actual nodo de la Ruta 5 y Américo Vespucio. Este túnel vinculará directamente Américo Vespucio con General Velásquez - El proyecto Tren Santiago-Batuco, permitirá recuperar para el transporte de pasajeros la Estación Quilicura (que será remodelada), junto con su vinculación con la nueva estación de Metro en el mismo sector. Esto implica la conformación de un nuevo núcleo de intercambio modal para la comuna. - Este mismo proyecto, incluye la construcción de una nueva estación en la intersección del eje San Ignacio-O'Higgins. - Ampliación de la Línea 3 del Metro de Santiago, entre la actual Estación Los Libertadores, hasta el sector de La Plaza de Quilicura, con la construcción de 3 nuevas estaciones. Esto genera nuevas condiciones de accesibilidad, que pueden favorecer la localización la implementación de nuevos proyectos. 	<ul style="list-style-type: none"> - El nuevo túnel puede sr reconocido como vía expresa como parte de su vialidad estructurante (como norma supletoria), sin embargo, no tiene atribuciones para su regulación. - El proyecto de nuevo Tren Santiago-Batuco, especialmente sus estaciones, puede ser un factor a considerar por la nueva accesibilidad. Esto implica la generación de zonas que puedan reconocer esta nueva condición, como un elemento de renovación urbana del sector donde se emplaza, o bien, como un elemento detonante de nuevos proyectos. Esto puede ser reconocido por el Plan a través de la zonificación y sus normas urbanísticas. - La misma condición es aplicable a las nuevas estaciones del Metro.

FIGURA N° 3-3: Esquema de Estructuración Urbana: mejoramiento de la accesibilidad y la conectividad comunal



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

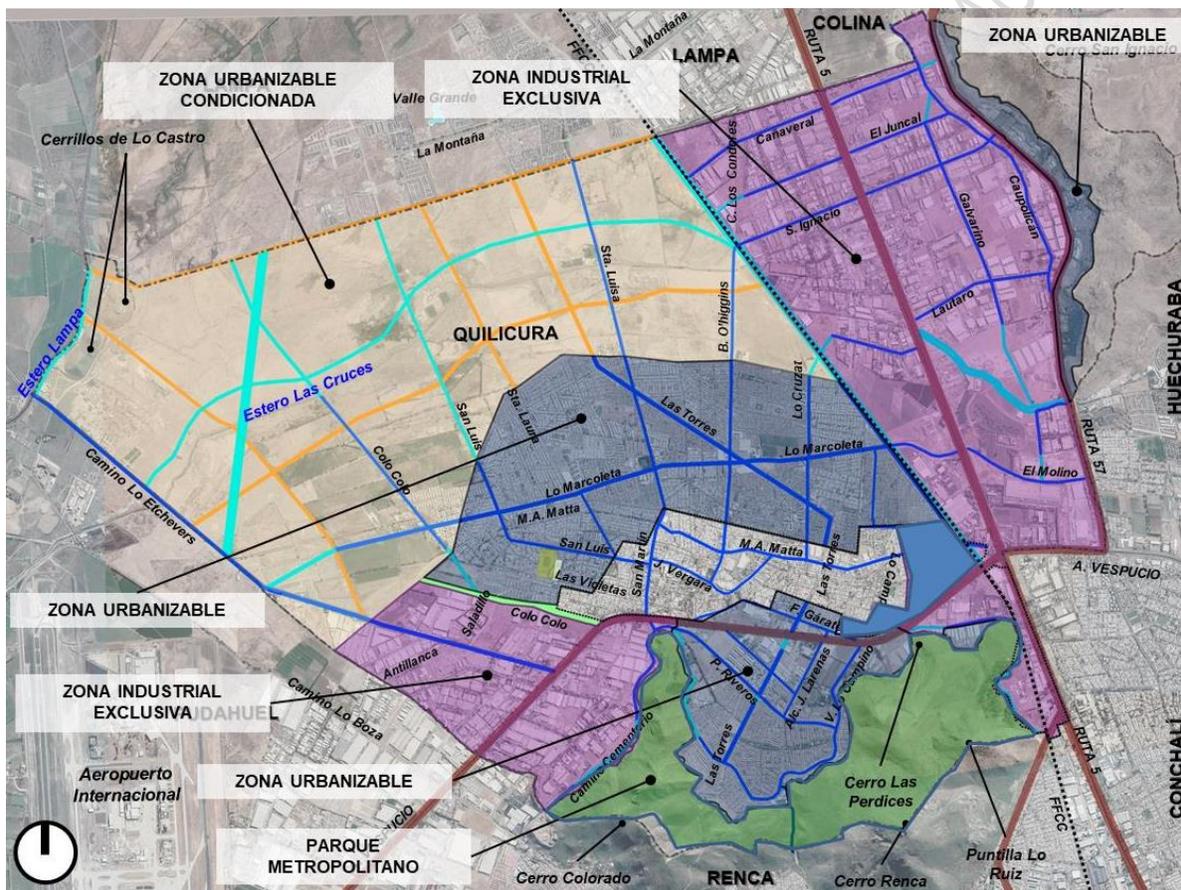
B. Áreas de expansión urbana de la planificación urbana intercomunal o metropolitana:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Zonas Urbanizables PRMS 1994	<ul style="list-style-type: none"> - Las zonas urbanizables establecida por el PRMS en 1994 han permitido acoger el crecimiento urbano residencial de la comuna. - En el área relacionada con el pueblo de Quilicura, el crecimiento urbano ha permitido ocupar gran parte de la superficie de la zona urbanizable. Se han implementado principalmente urbanizaciones de viviendas unifamiliares (casas), sin embargo en los últimos años se han incrementado el número de proyectos de viviendas colectivas (edificios). - Además se han desarrollado proyectos equipamientos, principalmente comerciales. - En el sector de Vespuccio Sur - Lo Campino, también han desarrollado conjuntos residenciales dentro de las zonas urbanizables. Sin embargo, el ritmo de ocupación fue menor, con loteos unifamiliares y viviendas colectivas. - Gran parte de la superficie aportada por las zonas urbanizables se encuentra ocupada, quedando algunos paños de terrenos en los bordes de estas zonas, junto con algunos terrenos en su interior. En este último caso, varios de estos se encuentran con proyectos a ser implementados en los próximos años. - En los faldeos del cerro San Ignacio se define una franja de zona urbanizable (dentro del área urbana vigente, entre la Ruta 57 y el canal El Carmen), que en la actualidad presenta un bajo nivel de consolidación urbana, presentando una importante separación del resto de la comuna, producto del trazado de la Ruta 57. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las condiciones normativas existentes en estos sectores, a través de la propuesta de zonificación del Plan. - Reconocer el trazado de las vías intercomunales (PRMS), junto con establecer nuevas vías que permitan completar la trama urbana. - Definir, en el caso de ser necesario, zonas y normas urbanísticas, que favorezcan proceso de reconversión o mejoramiento. - Definir condiciones normativas que orienten el desarrollo del sector de pie de monte del cerro San Ignacio, en el interior de la zona urbanizable prevista por el PRMS.
Zonas Urbanizables Condicionadas PRMS 2013	<ul style="list-style-type: none"> - Las zonas urbanizables condicionadas (ZUC) establecidas por el PRMS en 2013, corresponde a un área de extensión urbana en el área norte y poniente de la comuna. Define normas urbanísticas que pueden incrementarse bajo ciertas condiciones, que favorecen el desarrollo residencial, especialmente con un aumento de la densidad bruta máxima. - Presencia de áreas de riesgos establecidas por el PRMS, las cuales abracan una parte importante de la superficie de la ZUC. - Presencia de actividades puntuales y poco consolidadas en el interior de la ZUC, las que se incrementan al aproximarse al área consolidada de Quilicura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una propuesta de zonificación y normativa, que pueda precisar lo establecido por el PRMS, adecuándolo a los objetivos de la actualización del PRC de Quilicura. - Incorporar la vialidad intercomunal establecida por el PRMS, junto con la definición de vías complementarias para completar la trama urbana. - Considerar las condiciones de riesgos presentes en el sector, para la definición de la propuesta del PRC. - Dar soluciones normativas a los elementos de valor natural presentes en esta área de expansión urbana, dentro del ámbito de acción de un PRC, como es caso de los humedales, estero Las Cruces, junto con los cerrillos de Lo Castro.
Zona Industrial Exclusiva PRMS 1994	<ul style="list-style-type: none"> - La zona industrial exclusiva prevista por el PRMS en 1994, se emplazada a lo largo de la Ruta 5 y en el extremo sur poniente de la comuna (Américo Vespuccio y Camino Lo Etchevers). Esta zona ocupa una importante superficie de la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de por parte del PRC de la zonificación y normas urbanísticas de usos de actividades productivas e infraestructura, definidas por el

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona ha permitido el desarrollo de actividades productivas, además de usos de equipamientos y de infraestructura. - Respecto al equipamiento, se aprecian concentraciones del tipo comercial, que presentan el potencial de conformarse en sub-centros, orientado a un servicio a nivel metropolitano. - También se han desarrollado instalaciones tecnológicas, como el centro de la Empresa Google. 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporar la vialidad intercomunal establecida por el PRMS, junto con establecer nuevas vías que permitan completar la trama urbana. - Precisar la zonificación y normas urbanísticas, de acuerdo al ámbito de acción normativa de un PRC, respetando las disposiciones de carácter intercomunal (PRMS).

FIGURA N° 3-4: Esquema de Estructuración Urbana: zonas urbanizables y zona industrial exclusiva PRMS



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de antecedentes del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Parque Metropolitano y otros parques	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS define los cerros Renca y Colorado como un Parque Metropolitano. Además se incorpora el nuevo Parque El Mañío y la franja central de la avenida Las Torres. - El parque metropolitano asociado a los cerros Renca y Colorado, no se encuentra implementado, pero mantiene su declaratoria de utilidad pública como tal, establecida por el PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los parques establecidos por el PRMS; dentro de la propuesta de zonificación del PRC.

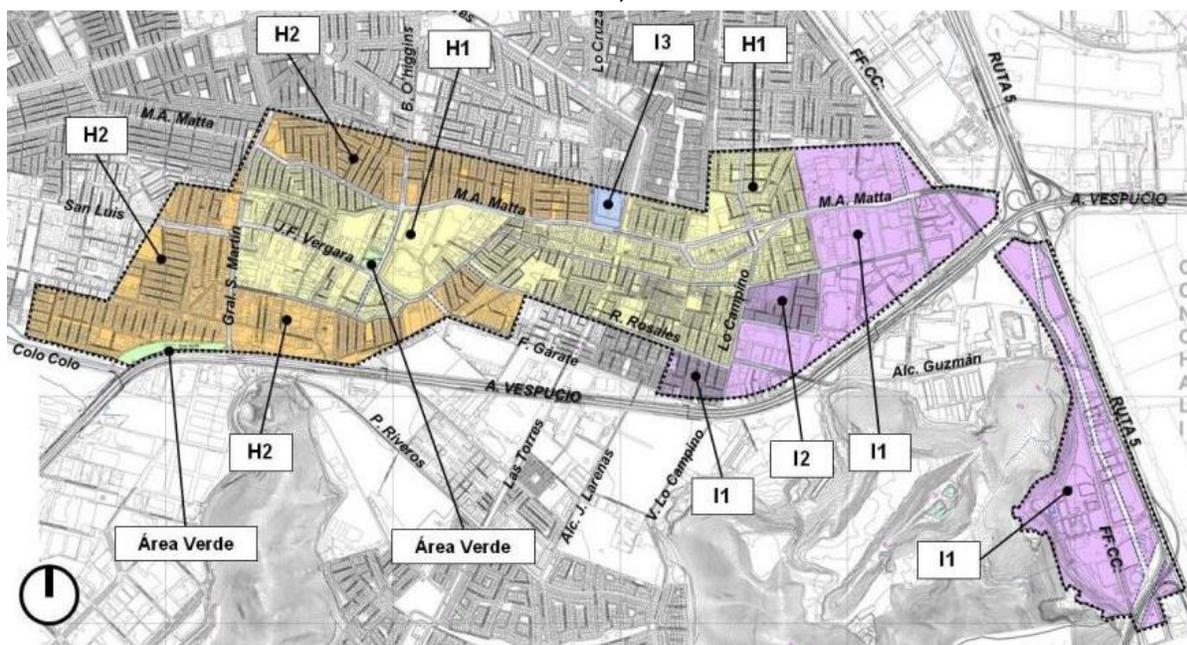
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<ul style="list-style-type: none"> - El Parque El Mañío presenta algunas partes implementadas, especialmente la relacionada con el área urbana del PRC de Quilicura de 1985, frente a la avenida Américo Vespucio. - El bandejón central de la avenida Las Torres se encuentra implementado de manera parcial, en aquellos tramos de la avenida que se encuentran desarrollados. 	
Área de preservación ecológica	<ul style="list-style-type: none"> - Este sector rural de la comuna de Quilicura, se emplaza en su extremo oriente, ligado con el cerro San Ignacio. - El límite urbano definido por el PRMS es coincidente con el eje del Canal El Carmen. - En esta área rural el PRMS establece como parte del área preservación ecológica, reconociendo el valor natural de este cordón de cerros. 	<ul style="list-style-type: none"> - Al estar la zona de preservación ecológica fuera del área urbana prevista por el PRMS, el PRC no presenta atribuciones para poder incorporarla dentro de su territorio sujeto a planificación. - El PRC sólo puede incorporar dentro de su área de planificación, sólo las áreas urbanas previstas por el plan de mayor jerarquía, que en este caso, corresponde al PRMS (áreas de extensión urbana).

C. Área urbana planificación urbana comunal vigente:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
PRC de Quilicura 1985	<ul style="list-style-type: none"> - El área urbana establecida por el PRC de Quilicura de 1985, vigente. regula una parte acotada de la comuna, relacionada con el centro de Quilicura, su vinculación con el sector de la Estación y el borde de la Ruta 5. - Debido a su larga vigencia, de 35 años aproximadamente, presenta disposiciones normativas que se encuentran desactualizadas, respecto a su aplicación de acuerdo a la legislación urbana vigente, como a su vez, sobre la realidad actual de la comuna. - Existen la superposición de la zona industrial exclusiva del PRMS, con respecto al área urbana definida por el PRC de Quilicura. 	<ul style="list-style-type: none"> - En el marco de la modificación del PRC corresponde actualizar las disposiciones establecidas por el Plan vigente.

FIGURA N° 3-5: Interpretación de Zonificación establecida por el Plan Regulador Comunal de Quilicura, 1985.



Fuente: Elaboración propia sobre la base Ordenanza y Planos del PRC de Quilicura y de Cartografía Digital de la I. Municipalidad de Quilicura.

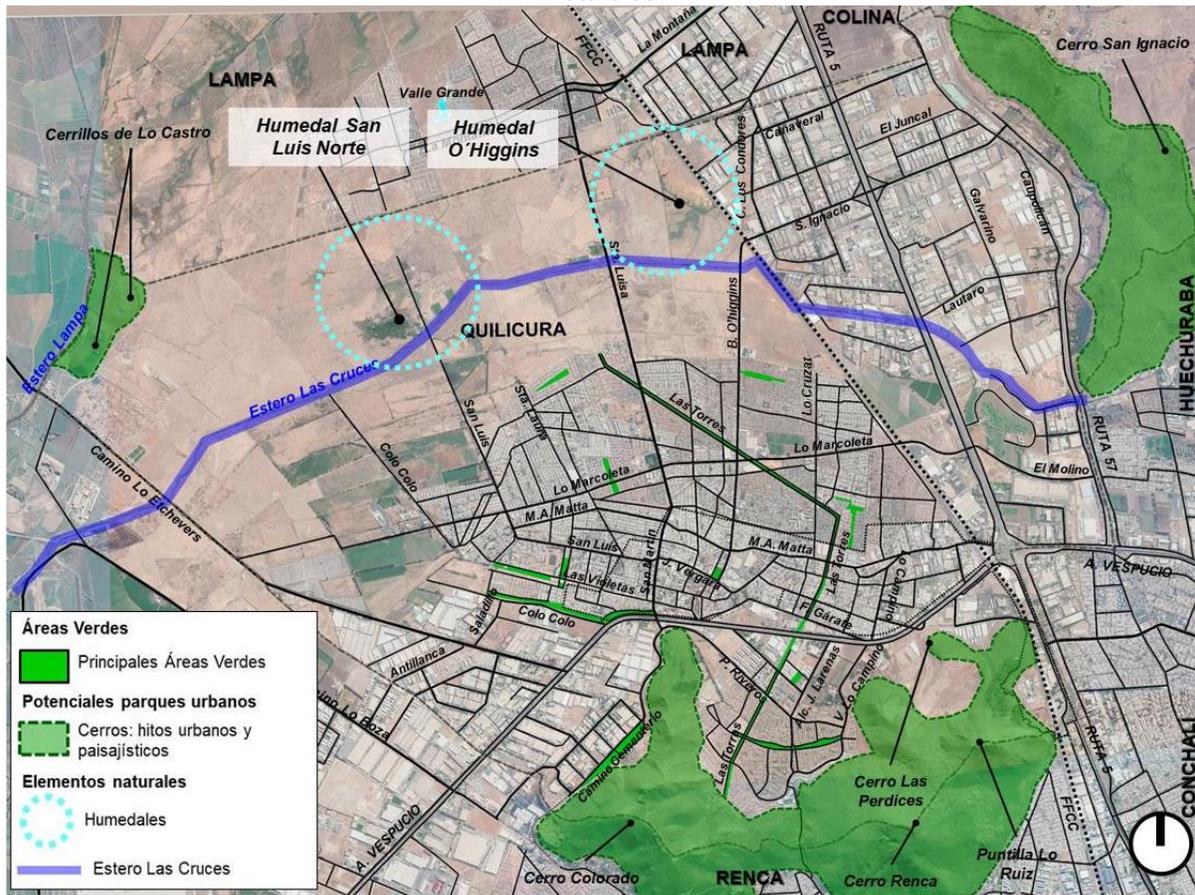
D. Sistema de áreas verdes y reconocimiento de elementos naturales:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Principales áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Predominio de plazas locales asociadas a las respectivas urbanizaciones existentes, desarrolladas en el interior de las áreas consolidadas de Quilicura. - Sistema de plazas locales, donde no se presentan áreas verdes de mayor tamaño, que puedan considerarse como parques urbanos. - Presencia de parques urbanos proyectados por el PRMS al interior de la comuna, pero no implementados o desarrollados parcialmente: Parque El Mañío y al interior de la avenida Las Torres, principalmente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los parques urbanos proyectados por el PRMS, como parte del PRC. - Definición de nuevas declaratorias de utilidad pública, orientadas a la conformación de nuevos parques urbanos.
Cerros: hitos urbanos y paisajísticos	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un contexto de cerros en los límites de la comuna, con alto valor paisajístico y natural, que caracterizan a la comuna de Quilicura: cerros Renca, Colorado y Las Perdices al sur; cerro San Ignacio por el oriente; cerrillos de Lo Castro, al poniente. - Reconocimiento por parte del PRMS de los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, como parque metropolitano (declaratoria de utilidad pública). - Los cerrillos de Lo Castro no presenta ningún tipo de protección normativa. En la actualidad presenta actividades extractivas de materiales en uno de los dos cerros, que puede conllevar su desaparición en los próximos años. - En el oriente de la comuna, el límite urbano vigente es definido por el PRMS en el eje del canal El Carmen. Por lo anterior, sobre este límite el cerro San Ignacio se encuentra en área rural, en el área de preservación ecológica definida por el mismo PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los parques urbanos proyectados por el PRMS, como parte del PRC. - En el área de preservación ecológica definida en el cerro San Ignacio y cerros relacionados, el PRC no tiene atribuciones para su incorporación dentro del territorio del nuevo Plan. Lo anterior, debido a que se encuentra en área rural, escapando al ámbito de acción de este tipo de planes reguladores. - Los cerrillos de Lo Castro, pueden ser definidos como áreas verdes o parques urbanos por parte del nuevo Plan.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Humedales	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de los humedales O'Higgins y San Luis Norte, en el norte de la comuna, dentro de la zona urbanizable condicionada (ZUC), definida por el PRMS. - Elementos de valor natural, valorados por la comunidad y la autoridad municipal. - En la actualidad no cuentan con protección oficial 	<ul style="list-style-type: none"> - Estos humedales pueden establecerse como áreas de protección natural, de acuerdo a la nueva Ley de Humedales Urbanos. - Una vez realizada este reconocimiento, el PRC puede incluirlo dentro de sus áreas de protección de recursos de valor natural, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Por otro lado, el PRC puede establecer usos de suelo y zonas, orientadas a su definición como áreas verdes, o bien, su declaratoria de utilidad pública como parque urbano, con el fin de favorecer su protección.
Estero Las Cruces	<ul style="list-style-type: none"> - Principal curso de agua presente dentro de la comuna, junto al Estero Lampa en el límite poniente de la comuna. - Si bien presenta importantes intervenciones en su cauce, aun es relevante dentro del sistema natural de la comuna. Además es una pieza relevante en el sistema de evacuación de aguas lluvias. - No existe presencia de espacios públicos y áreas verdes en sus inmediaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de áreas de parques urbanos asociadas al cauce del estero Las Cruces. Con el fin de mejorar su función dentro del sistema de espacios públicos y áreas verdes comunal, junto a su aporte dentro del sistema natural. - Lo anterior, en concordancia con la función que cumple dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias

FIGURA N° 3-6: Esquema de Estructuración Urbana: áreas verdes, parques urbanos y componentes naturales



Fuente: Elaboración propia.

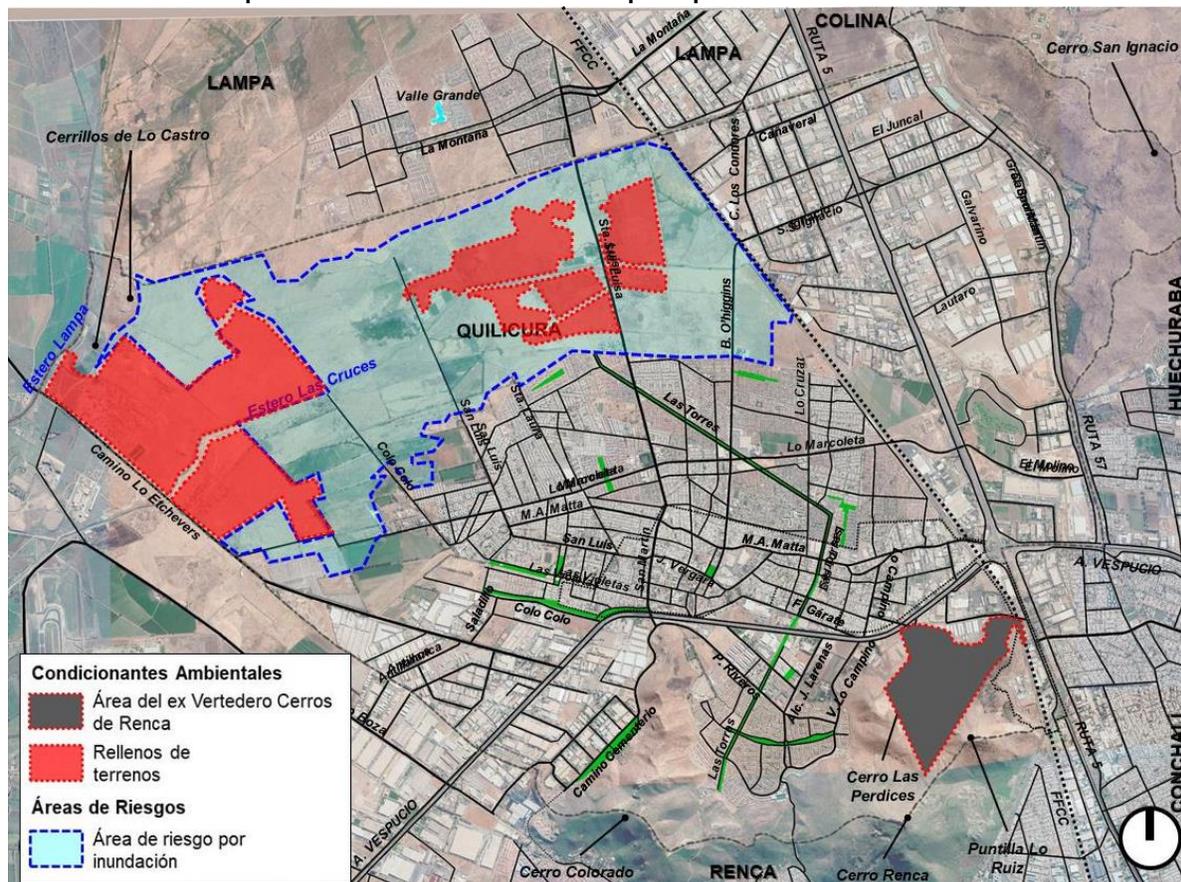
E. Principales condicionantes al crecimiento urbano:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Área del Ex Vertedero Cerros de Renca	<ul style="list-style-type: none"> - El terreno del Ex Vertedero Cerros de Renca corresponde a un pasivo ambiental, emplazado al sur de la comuna. - Representa una importante restricción a la ocupación de actividades urbanas en el sector, siendo recomendable su definición como área verde, una vez que sean subsanados sus efectos ambientales, al finalizar su plan de cierre. - El terreno del ex vertedero, se encuentra inscrito dentro de la zona destinada a Parque Metropolitano, establecido por el PRMS. Por lo tanto, la normativa urbana vigente, orienta el terreno a usos de áreas verdes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del ex vertedero dentro de la propuesta del PRC, como parte del nuevo parque metropolitano proyectado por el PRMS. - Lo anterior, considerando la concreción del plan de cierre del vertedero, con el consiguiente cumplimiento de sus mitigaciones ambientales.
Rellenos de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> - En el sector norte y poniente de la comuna, se presentan una serie de rellenos de terrenos, los cuales han cambiado la topografía natural de este territorio. - Representa una restricción a la ocupación del sector, debido a las dudas respecto a su capacidad mecánica, para albergar construcciones, lo que puede encarecer cualquier iniciativa (proyectos) que se desarrolle sobre estos rellenos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación como un elemento para la toma decisiones del Plan, respecto a la intensidad de utilización del suelo sobre estos rellenos. - Un ex temo es su definición como un área verde o parque, mientras que por otro lado, establecer una

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	- Estos rellenos afectan una superficie de aproximadamente 25,9 hectáreas.	zona desarrollable, pero con una baja ocupación de suelo, restringiendo usos que represente la permanencia de personas, como es el caso de los usos residenciales.

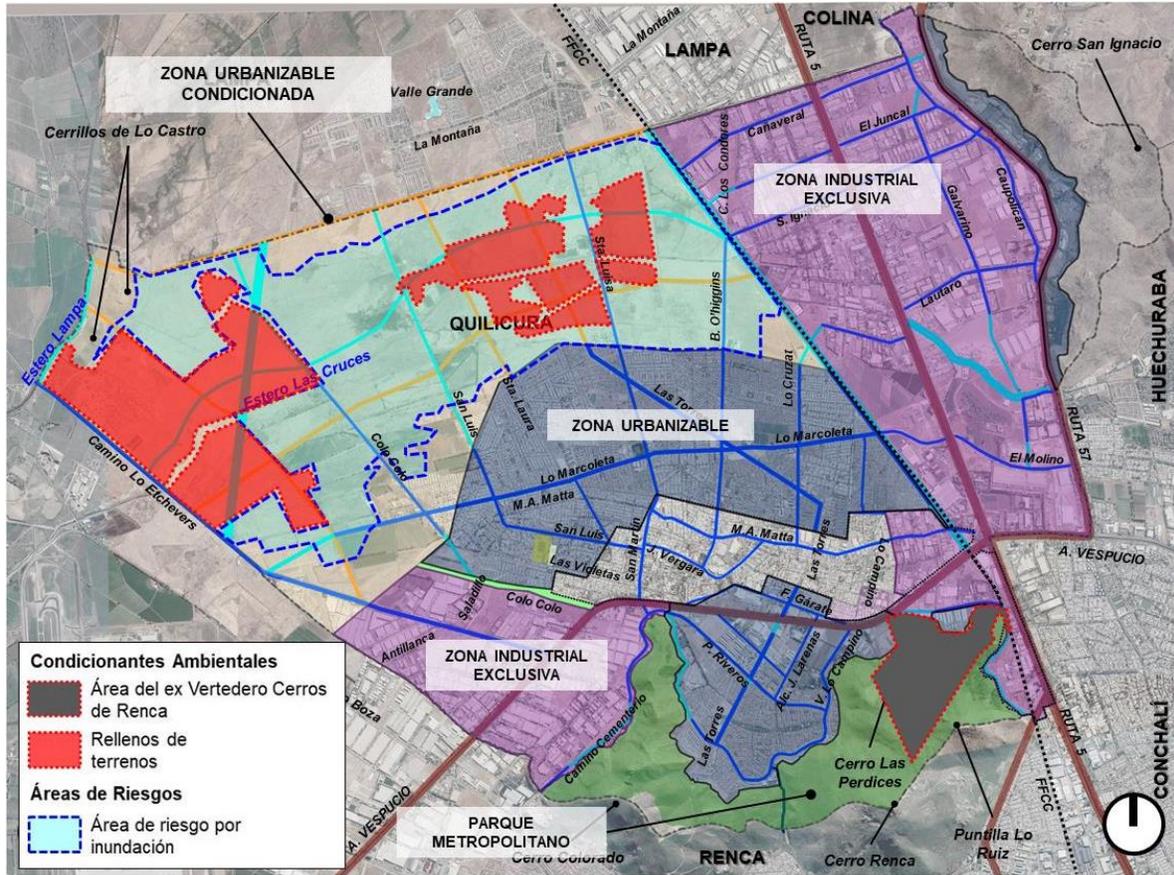
FIGURA N° 3-7: Esquema de Estructuración Urbana: principales condicionantes al crecimiento urbano



Fuente: Elaboración propia.

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Área de riesgos por inundación.	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS establece una extensa área de riesgos por inundación en el norte y poniente de la comuna. Estas ocupa una importante superficie de la zona urbanizable condicionada (ZUC) prevista por el mismo Plan. - En el estudio de riesgos y protección ambiental de la presente actualización del PRC de Quilicura ratificada esta condición de riesgos por inundación. - El PRMS a través de la zona urbanizable condicionada, incorporó un total de 1.638 hectáreas como zona habitacional mixta. De esta área, aproximadamente 146 hectáreas se encuentran sin restricciones, en cuanto a riesgos de inundación y rellenos de terrenos 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de área de riesgo por parte del PRC, siendo aplicables las exigencias del artículo 2.1.17 de la OGUC. - Posibilidad de establecer una zonificación que regule la intensidad de utilización del suelo en el sector. - Definición en algunos casos de áreas verdes, asociadas al estero Las Cruces y humedales.

FIGURA N° 3-8: Esquema de Estructuración Urbana: principales condicionantes al crecimiento urbano y Zona Urbanizable Condicionada establecida por el PRMS



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de antecedentes del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

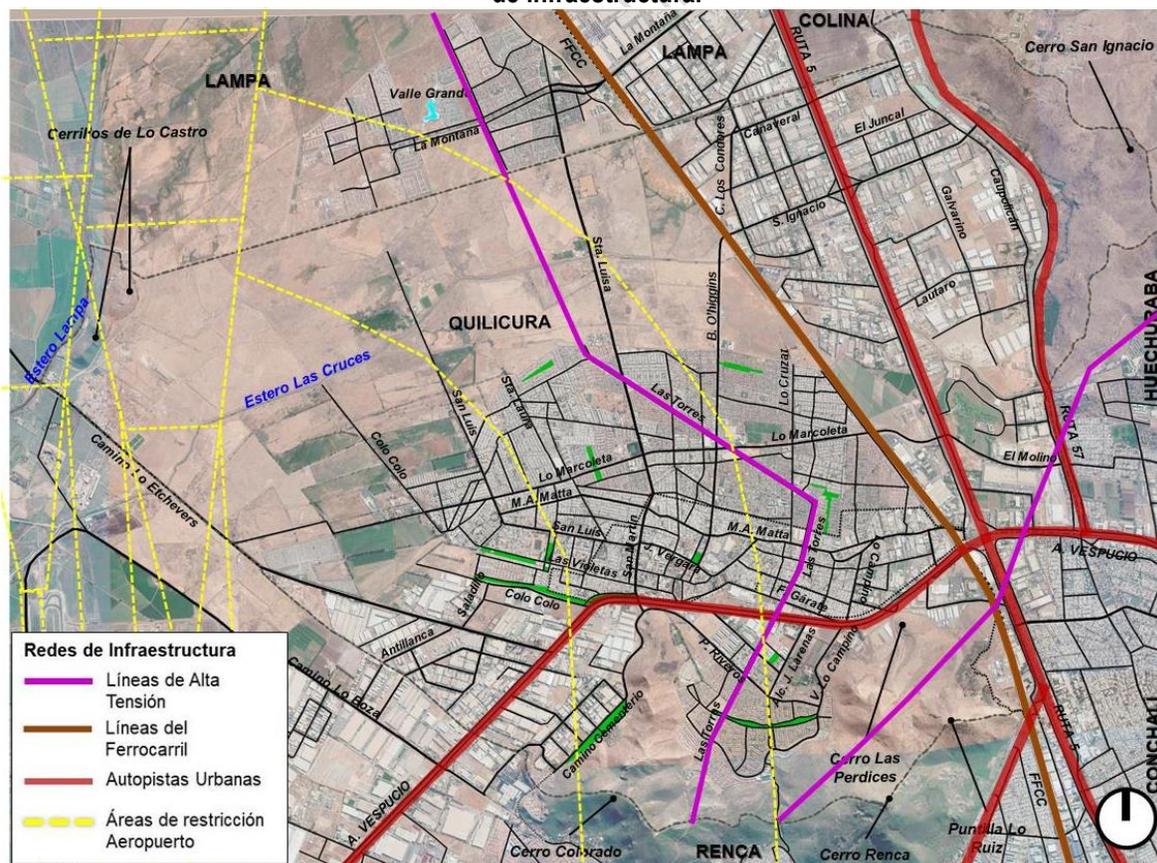
F. Restricciones asociadas a redes de infraestructura:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Autopistas Urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Las autopistas urbanas que atraviesan la comuna (Ruta 5, Américo Vespucio, Ruta 57 y General Velásquez), determinan distintos sectores al interior de la comuna de Quilicura, debido al ancho de su perfil actual. - Efecto de segregación espacial producto del trazado de las autopistas y necesidad de aumentar los atravesos, junto con accesos a nivel local. 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS reconoce estas vías dentro de su vialidad estructurante. - El PRC corresponde reconocer las vías establecidas por la planificación urbana intercomunal. <p>Mejorar el acceso de las vías comunales hacia las vías locales de las respectivas autopistas, junto con favorecer la localización de nuevos cruces viales o atravesos (a modo de sugerencias), para ser incorporados en el mejoramiento de la autopista.</p>
Línea de Alta Tensión	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de redes de alta tensión que atraviesan la comuna, principalmente en sentido norte sur. - La primera línea atraviesa el sector central de la comuna, desde el cerro Renca hasta el límite con la comuna de Lampa. Su trazado en las áreas consolidadas de la comuna, se encuentra asociada a la avenida Las Torres. - La segunda línea se encuentra al oriente de la comuna, que se extiende desde el cerro Renca hasta 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las líneas de alta tensión como parte de las zonas no edificables del PRC, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. - Asociar vías estructurantes o áreas verdes al trazado de líneas de alta tensión, conforme a las atribuciones de diseño del Plan (zonas y vías).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<p>vincularse con el sector del cerro San Ignacio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El PRMS establece áreas de parques urbanos asociado al trazado de las líneas de alta tensión. Esta se encuentra parcialmente ejecutada al interior de las áreas consolidadas de la comuna, en algunos tramos de la avenida Las Torres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las áreas verdes y vías establecidas por el PRMS, dentro de la propuesta del PRC.
Línea del Ferrocarril	<ul style="list-style-type: none"> - Trazado de la línea del ferrocarril atraviesa la comuna en sentido norte sur, separando el área central de la comuna con respecto a los sectores industriales emplazados al oriente. - Este trazado actual como una barrera interna de la comuna. Esta condición se ve reforzada por la reducida cantidad de cruces habilitados a través de la línea del ferrocarril. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la línea del ferrocarril como parte de las zonas no edificables del PRC, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. - Reconocer las disposiciones sobre esta materia establecidas por el PRMS y las contenidas por la Ley de Ferrocarriles.
Áreas de restricción Aeropuerto	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de las áreas de restricción asociadas al Aeropuerto Internacional de Santiago, de acuerdo a la legislación vigente. Estas áreas son reconocidas por el PRMS. - Las zonas con mayor restricción de alturas y usos de suelo, afecta el poniente de la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las áreas de restricción asociados al aeropuerto, como parte de las zonas no edificables del PRC, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. - Incorporar las disposiciones establecidas en esta materia por parte del PRMS.

FIGURA N° 3-9: Esquema de Estructuración Urbana: restricciones asociadas a las principales redes de infraestructura.



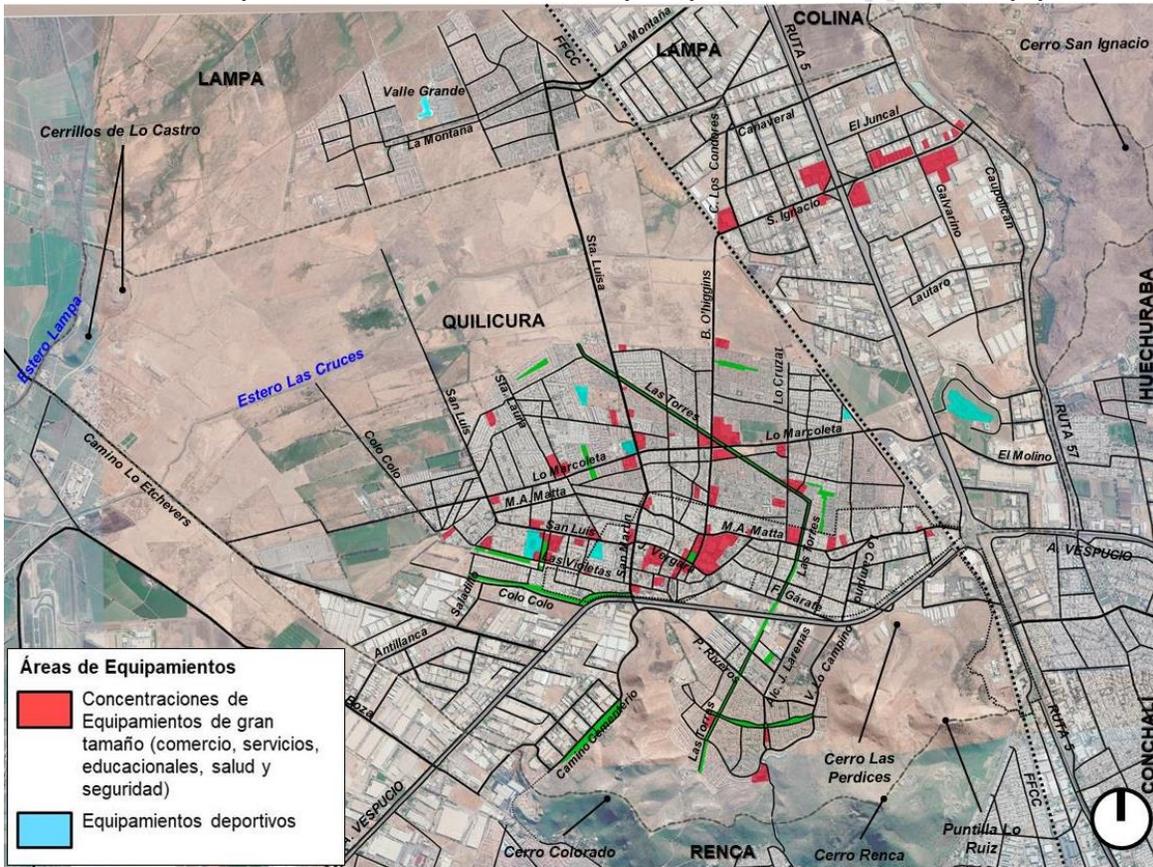
Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

G. Concentraciones de equipamientos y conformación de centros y sub-centros:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Concentraciones de equipamientos de mayor tamaño	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de concentración de equipamientos en el área central del pueblo de Quilicura, como a su vez, en intersecciones relevantes en el resto del área consolidada de la comuna. - En el centro de Quilicura, estos equipamientos refuerzan el nivel de servicio que ofrece a la comunidad. - La presencia de equipamientos es menor en el sector de Vespucio Sur - Lo Campino, lo que hace que dependa del centro de Quilicura. - En el sector industrial, se genera una concentración de equipamientos comerciales, a lo largo de la calle San Ignacio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de estos usos de suelo, en la definición de zonas y subzonas dentro del Plan, o bien, como parte de sus usos permitidos y demás normas urbanísticas.
Equipamientos deportivos	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de terrenos de equipamientos deportivos al interior de las áreas consolidadas dentro de la comuna. 	

FIGURA N° 3-10: Esquema de Estructuración Urbana: principales concentraciones de equipamientos



Fuente: Elaboración propia.

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Centro de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - El centro de Quilicura mantiene su relevancia como prestadora de equipamientos y servicios para la comuna. - Esta condición se ve reforzada con el desarrollo de nuevos equipamientos, como es el caso del centro comercial (Mall) desarrollado en su interior. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la condición de centralidad, estableciendo normas urbanísticas que permitan potenciar las características de este sector de la comuna. - Las normas urbanísticas pueden

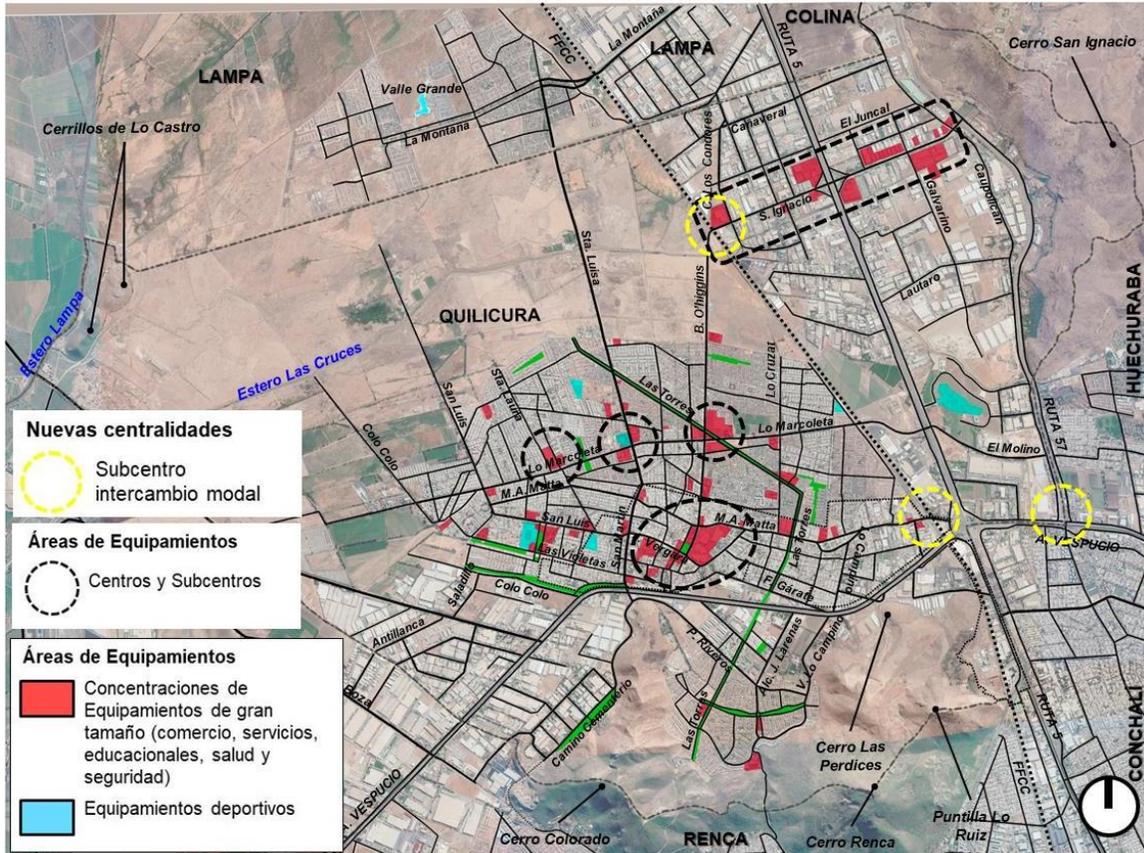
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<ul style="list-style-type: none"> - Estos usos se complementan con comercio menor, instalaciones educacionales y salud, junto con una serie de equipamientos de servicios. - Junto a lo anterior, este centro mantiene la presencia de usos residenciales, manteniendo la presencia de residentes. Esta condición le otorga un uso mixto residencial y de equipamiento. 	<p>favorecer la mantención de las condiciones existentes, o bien, incentivar el desarrollo de algunos sectores.</p>
Potenciales sub-centros	<ul style="list-style-type: none"> - Tendencia de concentración de equipamientos mayores en las intersecciones de las principales vías, dentro del área consolidada de la comuna. - Esto se registra a lo largo de calle Lo Marcoleta, en su intersección con las calles O'Higgins, Santa Luisa y Santa Laura, principalmente. - También se registra la concentración de equipamientos menores a lo largo de las principales calles. - Carencia de áreas centrales en los bordes del área consolidada y el sector de Vespucio-Lo Campino. 	<ul style="list-style-type: none"> - El núcleo de equipamientos existente puede ser reconocido por medio de la propuesta de zonificación del PRC, estableciendo normas urbanísticas adecuadas para facilitar su proceso de consolidación. - En cuanto a las áreas aledañas a los corredores viales, estos pueden ser regulados a través de la propuesta de zonificación y sus normas urbanísticas.
Potencial subcentro San Ignacio	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un proceso de reconversión de instalaciones de actividades productivas hacia usos de equipamiento comercial, a lo largo de la calle San Ignacio, junto con la implementación de nuevas edificaciones con este destino. - La concentración de equipamientos comerciales, representa la conformación de un nuevo subcentro de nivel metropolitano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es posible reconocer esta área de la comuna como parte de la zonificación del Plan, donde se podrá establecer normas urbanísticas que permitan consolidar el proceso de conformación del nuevo subcentro.
Potenciales sub-centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - El emplazamiento de la Estación Los Libertadores de la Línea 3 del Metro de Santiago, junto con la habilitación de un núcleo de intercambio modal asociado a la estación, configuran un subcentro en el extremo oriente de la comuna. - La extensión de la Línea 3 del Metro al centro de Quilicura, genera nuevas condiciones de localización, que puede favorecer la consolidación de nuevos sub-centros. - El proyecto de Tren Santiago Batuco, contempla en la comuna de Quilicura el mejoramiento de la estación existente del mismo nombre, junto con la construcción de una nueva Estación en la intersección del eje San Ignacio - O'Higgins. Esta condición puede favorecer la conformación de dos nuevos sub-centros de intercambio modal en la comuna. - Estas condiciones de localización asociadas a los nuevos sub-centros, pueden favorecer procesos de reconversión urbana, especialmente en el caso de la Estación Quilicura, que va presentar la vinculación entre la red del Metro de Santiago y el Tren Santiago-Batuco. 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRC, al igual que el caso anterior, puede reconocer las áreas relacionadas a las estaciones de intercambio modal, orientando sus potenciales proceso de consolidación urbana. - Las normas de usos de suelo, deben reconocer la función de infraestructura de transporte de las estaciones. - En el caso de la Estación del Metro Los Libertadores, en la actualidad se encuentra inserta en la zona industrial exclusiva definida por el PRMS, por tanto, el PRC puede reconocer esta zona, hacia usos mixtos de equipamiento y actividades productivas, precisando usos de equipamientos, que permitan su consolidación como subcentro urbano. - La misma condición se registra en el área donde se emplaza la Estación Quilicura. Por tanto, el proceso de reconversión de las áreas aledañas puede orientarse hacia usos mixtos de equipamientos y actividades productivas. - En el caso de la futura estación del ferrocarril en la intersección del eje San Ignacio-O'Higgins, se pueden establecer zonas mixtas residenciales y de equipamientos, en las áreas al

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
		<p>poniente de la línea del ferrocarril, especialmente en aquellas áreas que no presentan condiciones de riesgos de inundación por la presencia del estero Las Cruces.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Este último subcentro, puede constituir la prolongación del subcentro de calle San Ignacio, mencionado anteriormente.

FIGURA N° 3-11: Esquema de Estructuración Urbana: principales concentraciones de equipamientos y conformación de centros y sub-centros



Fuente: Elaboración propia.

H. Zonas homogéneas mixtas residenciales y de equipamientos en el interior de las áreas urbanizadas o consolidadas de la comuna:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Mixta Centro de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - El área central de Quilicura, corresponde aproximadamente al sector que ocupaba el antiguo pueblo del mismo nombre, antes de la década de 1980. - Es un área que en la actualidad presenta usos mixtos entre urbanizaciones residenciales y equipamientos (comerciales, educacionales, salud y servicios, principalmente). - Presenta una trama urbana heterogénea, con vías principales con trazados curvilíneos, los cuales 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación dentro de la propuesta de zonificación del PRC, que reconozca las condiciones existentes. - Definición de zonas y subzonas, junto con condiciones normativas asociadas, en el caso de ser necesario. - Reforzamiento de la trama vial

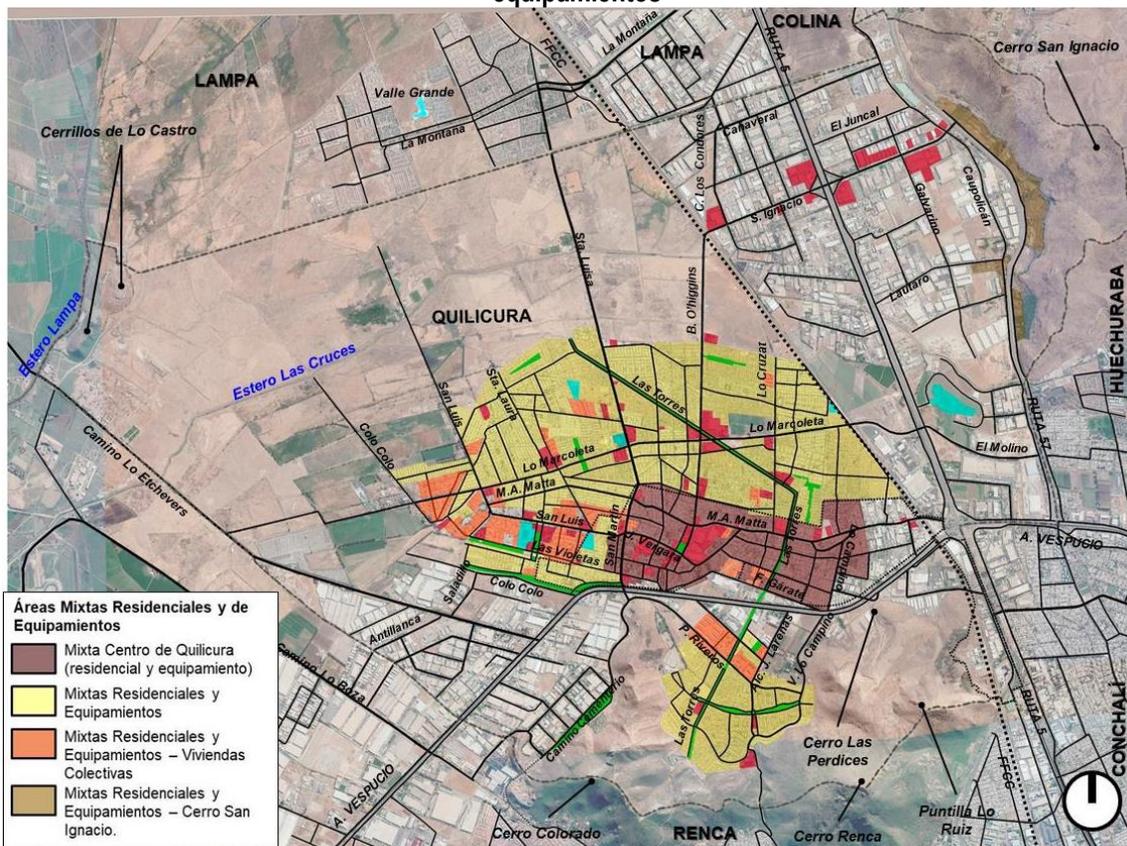
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<p>contrastan con los generados a nivel local por las urbanizaciones residenciales, que presentan características ortogonales en la mayoría de los casos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alturas de edificación entre 2 y 4 pisos, con algunas construcciones mayores asociadas a equipamientos comerciales. <p>En el sector oriente del centro de Quilicura, se excluye el sector de la Estación, que es regulado por el PRMS como una zona industrial exclusiva, apartándose de las condiciones de usos de suelo del resto del área central.</p>	<p>establecida por el PRMS, por medio de la incorporación de nuevas vías de nivel comunal.</p>
<p>Mixtas residenciales y de equipamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS estableció en 1994 zonas urbanizables para el crecimiento residencial y de equipamiento de la comuna de Quilicura. la zona de mayor superficie se extiende al norte de Américo Vespucio, alrededor del área urbana establecida por el PRC en 1985. La segunda zona se vincula con el sector de Vespucio Sur - Lo Campino. - Presentan un predominio de usos residenciales y en menor medida, equipamientos. - Las urbanizaciones residenciales presentan trazados regulares y semi-regulares, que conforman mosaicos diversos, desarrollados en forma independiente. Estos conlleva en algunos casos la falta de continuidad de la trama urbana, entre los distintos loteos. - Las vías establecidas por el PRMS han permitido mantener una estructura urbana mayor, lo que permite la integración de estas distintas urbanizaciones. - Las construcciones corresponden principalmente a viviendas unifamiliares, entre 1 y 2 pisos de altura, con una alta concentración (subdivisiones prediales entre 100 m² y 200 m²). 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación dentro de la propuesta de zonificación del PRC, respetando las disposiciones del PRMS, a modo de lineamientos. - Definición de zonas y subzonas, junto con condiciones normativas asociadas, en el caso de ser necesario. - Reforzamiento de la trama vial establecida por el PRMS, por medio de la incorporación de nuevas vías de nivel comunal.
<p>Mixtas residenciales y de equipamientos – viviendas colectivas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En el interior de las áreas urbanizables se presentan concentraciones de viviendas de tipo colectivas, con alturas entre 3 y 5 pisos. - La tendencia es que este tipo de viviendas se ha masificado en los últimos años, en los nuevos proyectos, pasando de un modelo de vivienda unifamiliar (casa) a uno de viviendas colectivas (departamentos). En algunos casos, los nuevos proyectos se están definiendo con alturas máximas de edificación entre 5 y 8 pisos. - Sin embargo, existe una importante concentración de viviendas colectivas de alta densidad al poniente del área consolidada de la ciudad, entre las calles San Luis y Las Violetas, aproximadamente. - En el caso del sector de Vespucio Sur - Lo Campino, también se registra una concentración de viviendas colectivas, entre las calles Ismael Briceño y Pedro Riveros, aproximadamente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación dentro de la propuesta de zonificación del PRC, respetando las disposiciones del PRMS, a modo de lineamientos. - Definición de zonas y subzonas, junto con condiciones normativas asociadas, en el caso de ser necesario. - Reforzamiento de la trama vial establecida por el PRMS, por medio de la incorporación de nuevas vías de nivel comunal.
<p>Mixtas residenciales y de equipamientos – Cerro San Ignacio</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS estableció una zona urbanizable al oriente de la comuna, específicamente, entre la Ruta 57 y el Canal El Carmen, en el área del "pie de monte" del cerro San Luis. En esta zona se establecen usos residenciales y de equipamientos. - El mismo PRMS fija el límite urbano en el eje del Canal El Carmen. Sobre este límite se extiende un área de preservación ecológica en área rural. - En la actualidad esta área presenta un bajo nivel de ocupación urbana, con predominio de construcciones 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación dentro de la propuesta de zonificación del PRC, respetando las disposiciones del PRMS, a modo de lineamientos. - Definición de zonas y subzonas, junto con condiciones normativas asociadas, en el caso de ser necesario.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	residenciales y de equipamientos. - Se vincula con el resto de la comuna por los atravesos definidos por la autopista, hacia el sector de industrial exclusivo definido por el PRMS.	

FIGURA N° 3-12: Esquema de Estructuración Urbana: zonas homogéneas mixtas residenciales y de equipamientos



Fuente: Elaboración propia.

I. Zonas homogéneas mixtas de actividades productivas, infraestructura y equipamientos:

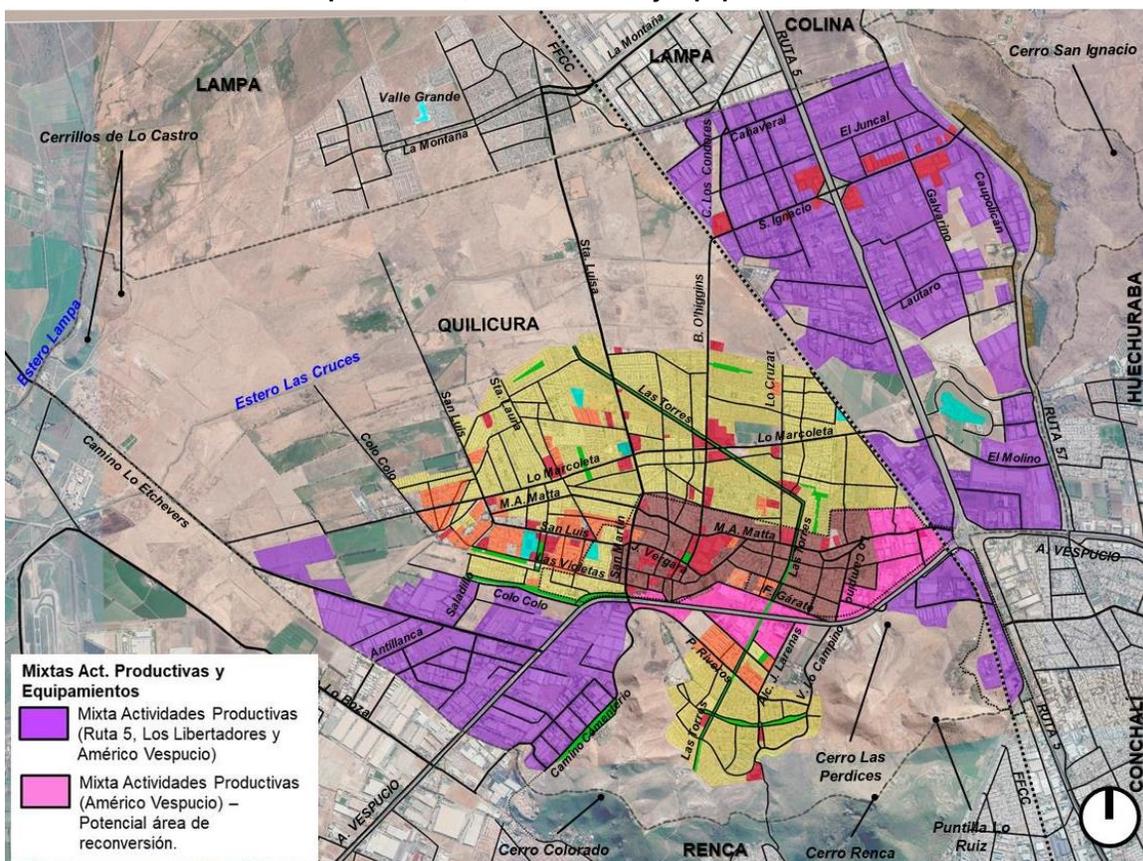
Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Mixta Actividades Productivas, Ruta 5 – Los Libertadores	<ul style="list-style-type: none"> - En el interior de la comuna de Quilicura, el PRMS define la Zona Industrial Exclusiva. En el oriente de la comuna, esta zona se extiende a lo largo de la Ruta 5. Al norte de Américo Vespucio, esta zona se extiende desde la línea del ferrocarril hasta la Ruta 57 General San Martín. - Presenta actividades productivas industriales, almacenamiento y taller. Además con infraestructuras sanitarias y de telecomunicaciones. Con predominio de grandes galpones de tipo industrial, con terrenos orientados a este tipo de actividades. - En los últimos años se parecía la localización de usos de equipamientos comerciales, especialmente a lo largo de la calle San Ignacio. - Al sur se emplaza el subcentro de intercambio modal, determinado por la Estación Los Libertadores de la Línea 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las zonas industriales exclusivas definidas por el PRMS, junto a sus normas sobre usos de actividades productivas e infraestructura, - Precisión de las normas asociadas a equipamientos. - Incorporación de la red vial estructurante definida por el PRMS, junto con la posibilidad de integrar nuevas vías de nivel comunal.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
	<p>3 del Metro.</p> <ul style="list-style-type: none"> - También destaca la presencia del Monumento Nacional de la Casona de San Ignacio. 	
<p>Mixta Actividades Productivas, Américo Vespucio</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En el extremo sur poniente de la comuna, el PRMS también define una zona industrial exclusiva, a lo largo de Américo Vespucio y del Camino a Lo Etchevers. - Presenta actividades productivas industriales, almacenamiento y taller. - Predominio de grandes galpones de tipo industrial, con terrenos orientados a este tipo de actividades. En los últimos años se han desarrollado grandes galpones para el desarrollo logístico en el sector. - Al poniente, destaca la presencia de la Custodia de Santiago, para el depósito de automóviles. Este se encuentra fuera de la zona industrial exclusiva del PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las zonas industriales exclusivas definidas por el PRMS, junto a sus normas sobre usos de actividades productivas e infraestructura, - Precisión de las normas asociadas a equipamientos. - Incorporación de la red vial estructurante definida por el PRMS, junto con la posibilidad de integrar nuevas vías de nivel comunal.
<p>Mixta Actividades Productivas, potencial área de reconversión¹³</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En los terrenos colindantes a la avenida Américo Vespucio, situados entre los sectores del centro de Quilicura y Vespucio Sur - Lo Campino, se emplazan una serie de construcciones destinadas a usos de actividades productivas. - En algunos casos, estas actividades presentan algunos conflictos con las áreas residenciales colindantes, debido a ruidos y malos olores. - La proximidad al centro de la ciudad, junto con la accesibilidad de estos terrenos, sumado a su tamaño predial, le otorgan posibilidades de ser considerados como parte de áreas orientadas a la reconversión urbana. - Esta reconversión puede estar orientada al desarrollo de usos residenciales y de equipamientos. - En el extremo oriente del área central, una parte de esta área (sector Estación) se encuentra normada por el PRMS como una zona industrial exclusiva. Esta condición restringe las posibilidades de reconversión de estos terrenos, siendo factible sólo hacia usos de equipamiento, excluyendo destinos residenciales. La eventual incorporación de usos residenciales como permitidos requiere necesariamente efectuar modificaciones al PRMS, escapando al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las zonas industriales exclusivas definidas por el PRMS, junto a sus normas sobre usos de actividades productivas e infraestructura, - Precisión de las normas asociadas a equipamientos. - En las áreas urbanizables establecidas por el PRMS, el PRC puede definir nuevas zonas, que admitan usos residenciales y de equipamientos, con normas urbanísticas que favorezcan la generación de procesos de reconversión urbana. - Las normas que pueden favorecer proceso de reconversión urbana se relación con aquellas que incentiven la localización de usos específicos que se quiere fomentar, como el de equipamiento. Para este fin se fijan, entre otros, mayores alturas de edificación y coeficientes de constructibilidad para este tipo de usos, por ejemplo.

¹³ El proceso de reconversión urbana corresponde al cambio de usos o actividades en un sector determinado de la ciudad, manteniendo en parte o totalmente las constricciones existentes. Este proceso puede llevarse a cabo por cambios normativos o proyectos urbanos específicos, que permiten incorporar en un sector determinado otros usos de suelo, que eventualmente transformen las actividades originales. Por ejemplo, en un área industrial desarrollar proyectos con usos de equipamientos, o eventualmente residenciales, que cambien el destino original de las edificaciones.

FIGURA N° 3-13: Esquema de Estructuración Urbana: zonas homogéneas mixtas de actividades productivas, infraestructura y equipamientos.



Fuente: Elaboración propia.

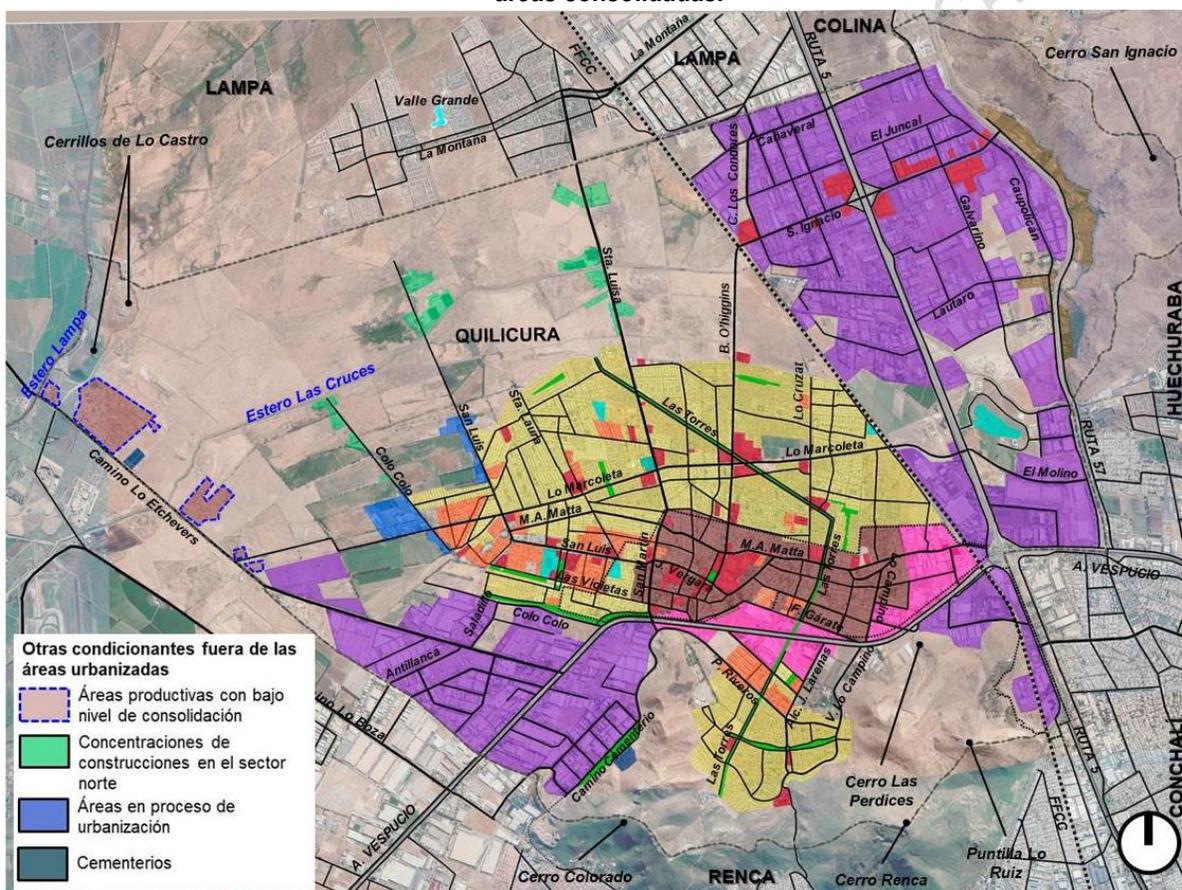
J. Otras condicionantes emplazadas fuera de las áreas consolidadas de la comuna:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Áreas productivas con bajo nivel de consolidación	- En el costado norte del Camino a Lo Etchevers existe terrenos con presencia de actividades productivas, con un bajo nivel de consolidación respecto a construcciones. Como es el caso de fábricas de ladrillos artesanales y depósitos de chatarras y otros.	- El plan podrá regularizar los usos de suelo colindantes al Camino a Lo Etchevers, mediante su propuesta de zonificación y normas urbanísticas asociada. - Es posible establecer una zona mixta, que regularice las actividades productivas, posibles de ser desarrolladas frente a la vía, o bien, excluir este tipo de usos de suelo.
Concentraciones de construcciones en el sector norte	- En el interior de la zona urbanizable condicionada definida por el PRMS, existen en la actualidad algunas construcciones emplazadas a lo largo de las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. - Destaca la presencia de las instalaciones del complejo deportivo del Club de Deporte Santiago Morning, además de viviendas de las parcelas presentes en el sector. Hasta 2013, con la aprobación de la modificación del PRMS era un área rural, lo que explica que este sector mantenga las características de este tipo de área.	- Dentro de la propuesta de zonificación del PRC; se podría regularizar las actividades existentes en el sector.
Áreas en proceso	- Al poniente del área consolidada de Quilicura, se	- Dentro de la propuesta de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
de urbanización	<p>presentan terrenos que se encuentran en proceso de urbanización, hacia usos de equipamientos e infraestructura de transporte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Además se presentan usos residenciales, con viviendas asociadas a las antiguas parcelaciones agrícolas. 	<p>zonificación del PRC; se podría regularizar las actividades existentes en el sector.</p>
Cementerios	<ul style="list-style-type: none"> - Se presentan dos cementerios dentro de la comuna. El primero se encuentra asociado al cerro Colorado, al oriente del área industrial, correspondiente al Cementerio Municipal. El segundo corresponde al Parque Cementerio, frente al Camino Lo Etchevers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento dentro de la propuesta de zonificación del PRC, las áreas de cementerios, como una zona de usos exclusivos de equipamientos de tipo salud (que desde el punto de vista normativo, forman parte los cementerios)

FIGURA N° 3-14: Esquema de Estructuración Urbana: otras condicionantes territoriales fuera de las áreas consolidadas.



Fuente: Elaboración propia.

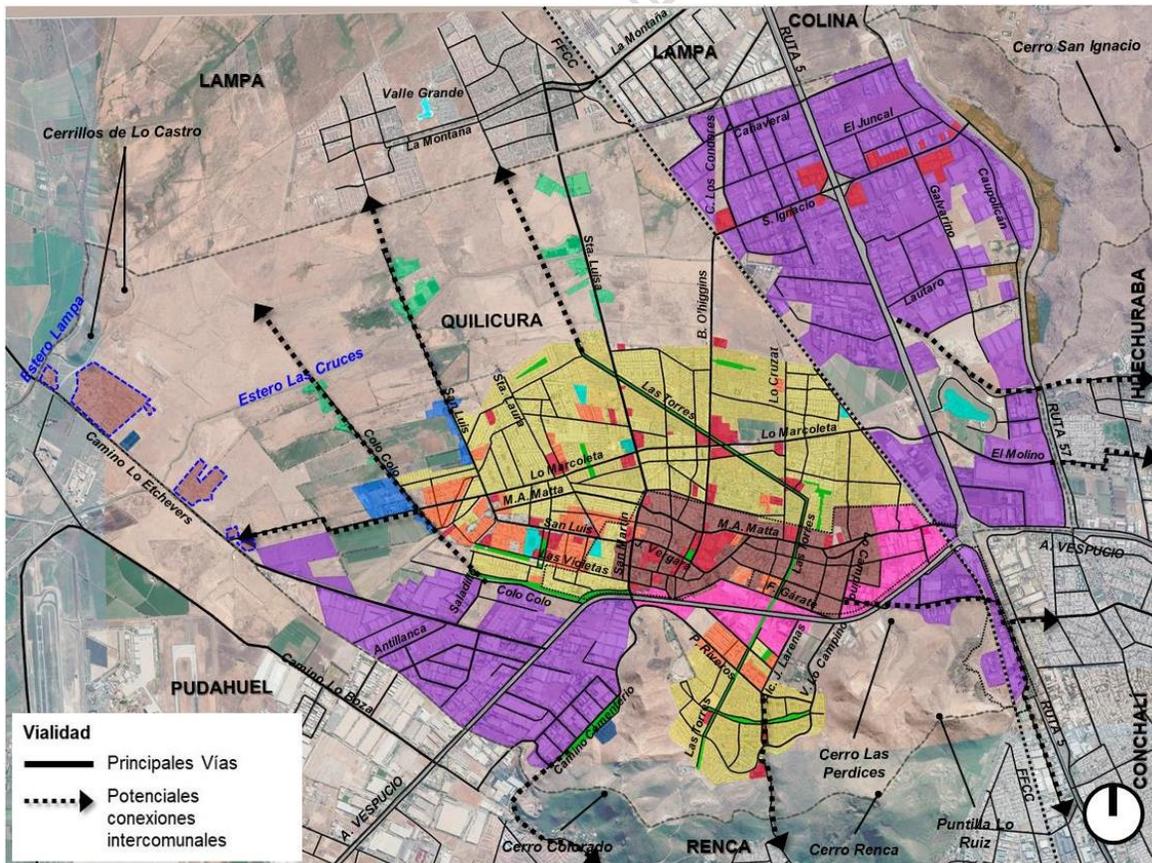
K. Potencial mejoramiento de la conectividad intercomunal:

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Potenciales conexiones intercomunales	<ul style="list-style-type: none"> - Las autopistas urbanas corresponden a las principales vías de conectividad intercomunal presentes en la comuna de Quilicura. Sin embargo, también existen otras vías que cumplen esta función, pero con un carácter más local. - Al norte, las vías Santa Luisa y O'Higgins-San Ignacio, 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las vías dentro de la propuesta de vialidad estructurante del PRC, con el fin de facilitar la conectividad. - Reconocer las vías establecidas por el PRMS, de carácter

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC intercomunal.
	<p>permiten la vinculación con las comunas de Lampa y Colina. Sin embargo, las potenciales prolongaciones de Las Torres, San Luis Norte y Colo Colo, pueden mejorar la vinculación con la comuna de Lampa, hacia el loteo Valle Grande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al sur, existen vinculaciones locales con la comuna de Renca, a través de caminos existentes. Sin embargo, estos en la actualidad se encuentran en desuso, con poco nivel de consolidación. El primero corresponde a la prolongación del camino al cementerio municipal, en la ladera poniente del cerro Colorado. El segundo, es el camino que vincula el sector de Vespucio Sur - Lo Campino, con el área central de Renca, a través del cerro del mismo nombre. Al oriente, la prolongación de las vías locales de la Ruta 5 sur, podría mejorar la conectividad con Renca. - Al oriente, existen un bajo nivel de conectividad local con la comuna de Huechuraba, dado la ausencia de cruces viales a través de la Ruta 57. - En el caso de la comuna de Conchalí, existen una vinculación a través de la calle Cardenal José María Caro, con un cruce vial habilitado a través de la Ruta 5. 	

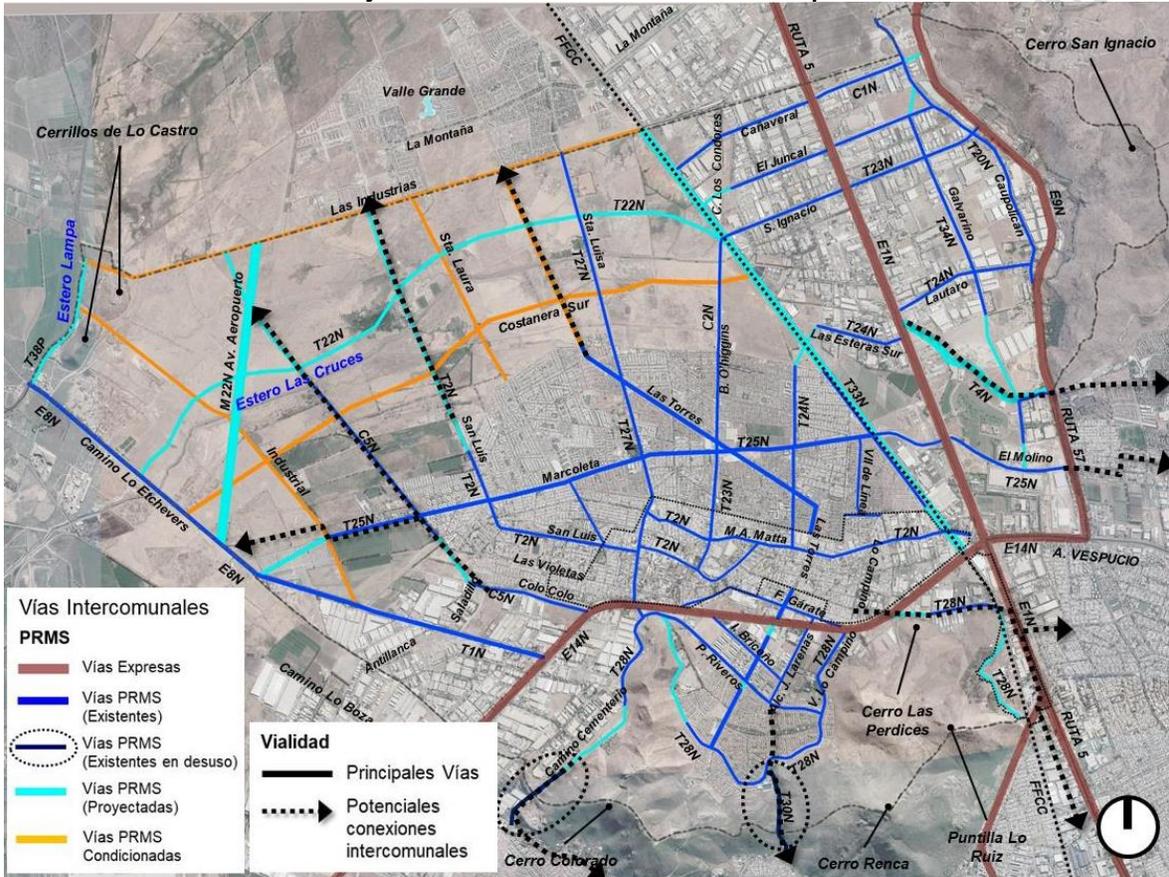
FIGURA N° 3-15: Esquema de Estructuración Urbana: potencial mejoramiento de la conectividad intercomunal



Fuente: Elaboración propia.

Componente	Diagnóstico	Aplicación en el marco del PRC
Vialidad Estructurante PRMS	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS establece una red vial estructurante en el interior de la comuna de Quilicura, las cuales persiguen la integración intercomunal. - Esta vialidad proyectada reconoce las potenciales conectividades intercomunales, identificadas dentro del territorio comunal. - Al momento de completar este trazado vial, permitiría generar un mejoramiento de la conectividad intercomunal 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las vías establecidas por el PRMS, de carácter intercomunal. - Establecer nuevas vías dentro del ámbito de acción del PRC, que permitan complementar a las vías intercomunales establecidas por el PRMS.

FIGURA N° 3-16: Esquema de Estructuración Urbana: potencial mejoramiento de la conectividad intercomunal y su relación con las vías establecidas por el PRMS



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de antecedentes del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

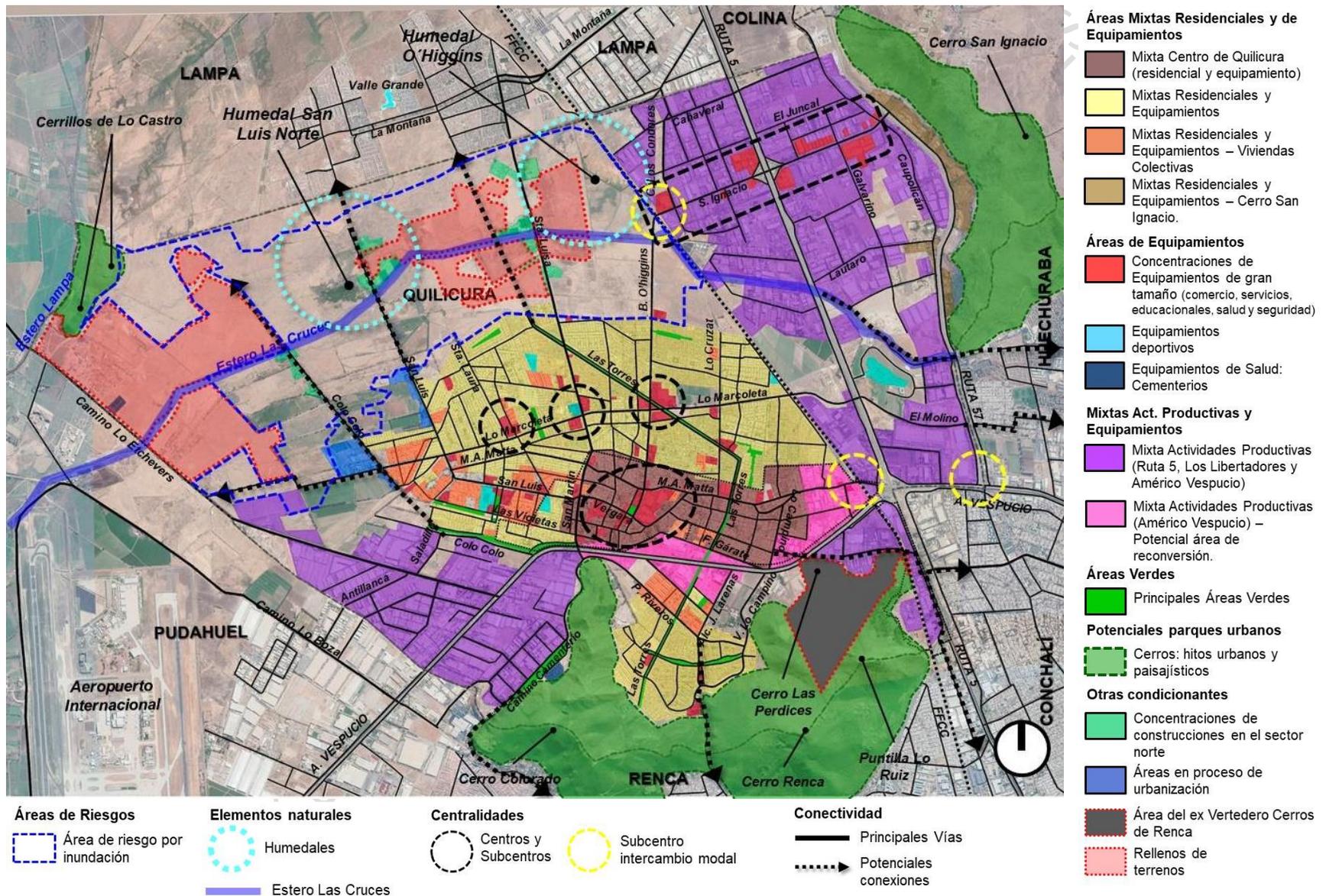
3.1.2. Esquema de estructuración urbana actual de Quilicura: integración de componentes territoriales.

Los componentes territoriales, expuestos en el punto anterior, permiten identificar la estructuración urbana presente en el interior de la comuna de Quilicura, configurando la Imagen Actual de la comuna, construida sobre la base de los antecedentes levantados dentro del Estudio de Diagnóstico Comunal.

Tomando como base esta estructuración territorial, en el siguiente esquema se presenta la integración de estos componentes, de modo de representar una síntesis espacial de las de zonas homogéneas, conectividad y condicionantes al desarrollo urbano, que configuran la imagen actual de la comuna.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 3-17: Esquema de Estructuración Urbana: síntesis de zonas homogéneas, conectividad y condicionantes al desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia.

En relación al esquema de estructuración urbana, es posible distinguir las siguientes temáticas relevantes:

a. Sobre zonas y sectores que conforman el territorio comunal:

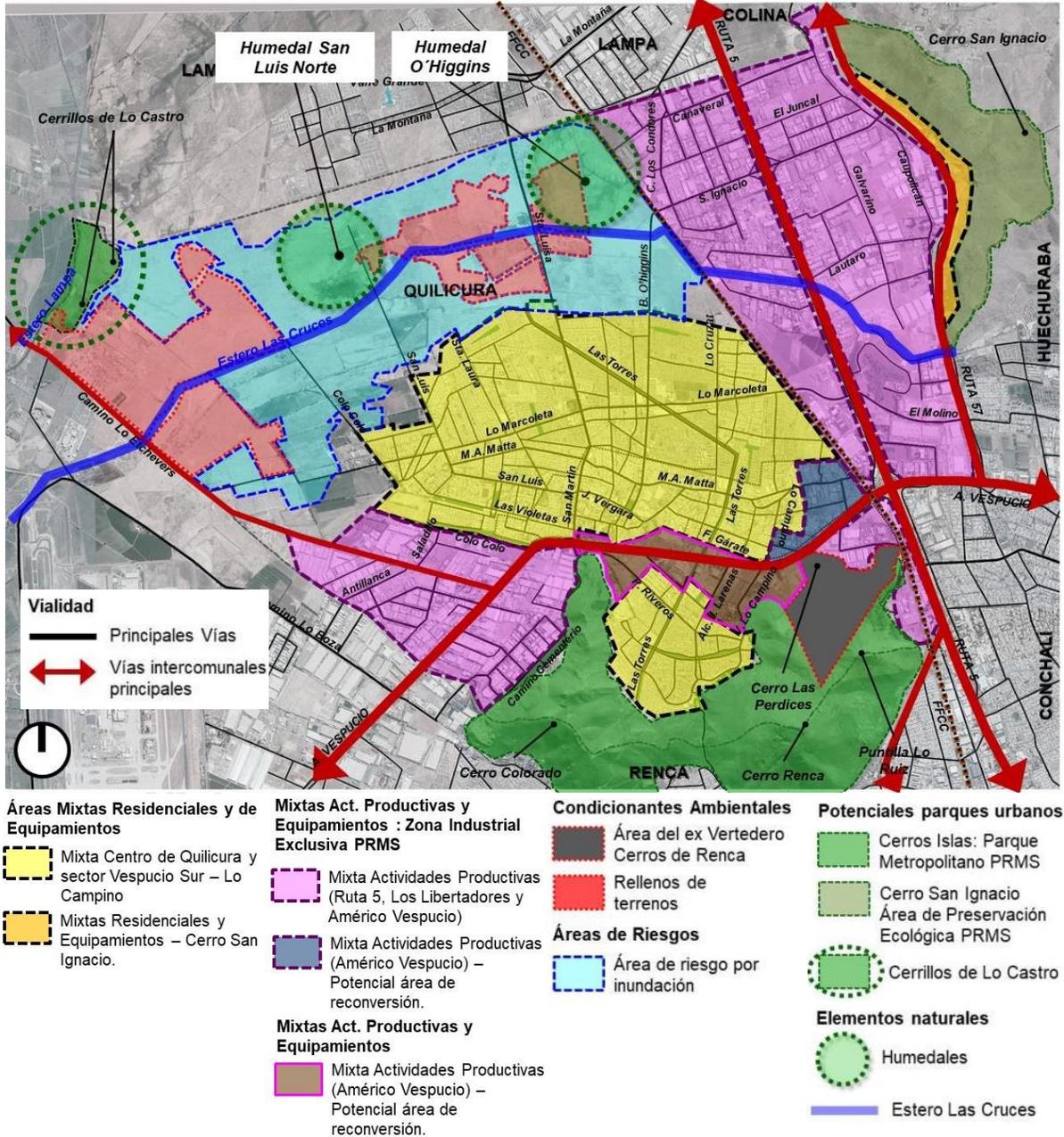
- La comuna presenta actividades urbanas en proceso de crecimiento, agrupados en sectores específicos, con destinos o usos de suelo preponderantes. Esta condición se encuentra directamente relacionada con la estructura de zonificación establecida por el PRMS en 1994, en cuanto a sus áreas de extensión urbana, como es el caso de las zonas urbanizables, las zonas industriales exclusivas y sus parques intercomunales o metropolitanos, además de las áreas de riesgo y el reconocimiento de zonas no edificables.
- En tanto, el PRMS en 2013 cambia la relación entre áreas urbanas y rurales de la comuna, estableciendo una importante extensión urbana hacia el sector norte y poniente de la comuna. Lo anterior, mediante la definición de la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) y las áreas de riesgos establecidas en el sector. En la ZUC se permite la ocupación urbana, pero bajo el cumplimiento de ciertas condiciones, además de la aplicación de extensas áreas de riesgo (principalmente de inundación), lo que conlleva la aplicación de las exigencias contenidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
- En este contexto comunal, es posible plantear la presencia de:
 - **Áreas mixtas residenciales y de equipamientos**, en el área central y sur de la comuna y el área relacionada con el Cerro San Ignacio:
 - Sector Centro de Quilicura.
 - Sector Vespucio Sur – Lo Campino.
 - Sector Cerro San Ignacio.
 - **Áreas de actividades productivas y de equipamientos (Zonas Industriales Exclusivas PRMS)**, en los bordes oriente y sur poniente de la comuna:
 - Sector Ruta 5, entre línea del ferrocarril y Ruta 57 (General San Martín).
 - Sector Américo Vespucio y Camino Lo Etchevers.
 - Sector Ruta 5 al sur de Américo Vespucio (línea de ferrocarril).
 - **Áreas de actividades productivas y de equipamientos sector Estación Quilicura (Zona Industriales Exclusivas PRMS):**
 - Sector emplazado al oriente del área central, asociada a la línea del ferrocarril (Estación) y al norte de Américo Vespucio, incluida dentro de las Zonas Industriales Exclusivas del PRMS. Potencial área para el desarrollo de actividades complementarias a las existentes (reconversión urbana).
 - **Áreas de actividades productivas y de equipamientos:**
 - Áreas con presencia de usos de actividades productivas y de equipamientos, emplazados en ambos costados de Américo Vespucio, entre los sectores del Centro de Quilicura y Vespucio Sur – Lo Campino. Potencial consolidación de área de reconversión de usos desde las actuales actividades productivas hacia destinos residenciales o de equipamientos.
 - **Contexto de valor natural y paisajístico**, emplazado en los extremos oriente, sur y poniente de la comuna de Quilicura:
 - Cerros Islas conformados por los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, definidos por el PRMS como Parque Metropolitano.
 - Cordón de cerros oriente, representados por el Cerro San Ignacio, que forma parte del Área de Preservación Ecológica establecida por el PRMS. El límite del área urbana corresponde al Canal del Carmen, extendiendo el área de preservación sobre este límite, estando en área rural.
 - Cerrillos de Lo Castro, emplazado al poniente de la comuna, que no cuenta con protección oficial.
 - **Elementos de valor natural**, emplazados principalmente en el área de extensión urbana prevista por el PRMS (Zona Urbanizable Condicionada) en el sector norte y poniente de la comuna de Quilicura, compuesta por:
 - Humedales O'Higgins y San Luis Norte.
 - Estero Las Cruces y cauces asociados.
 - **Condicionantes ambientales** presentes en el área de extensión en el norte y sur de la comuna:
 - Área del ex Vertedero Cerros de Renca, emplazada entre los cerros Renca y Las Perdices. Se

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

- encuentra en proceso de cierre, sin recepción de residuos en su interior.
- Rellenos de terrenos emplazados en el sector norte de la comuna, al interior de la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC), establecida por el PRMS.
 - **Áreas de riesgos** presente en el sector norte de la comuna:
 - Área propensa de riesgo de inundación presente en el sector norte de Quilicura, ocupando gran parte de la Zona Urbanizable Condicionada establecida por el PRMS.

En la siguiente figura se presenta un resumen de las zonas y sectores que conforman el territorio comunal de Quilicura:

FIGURA N° 3-18: Esquema de Estructuración Urbana: resumen de las principales áreas v sectores.



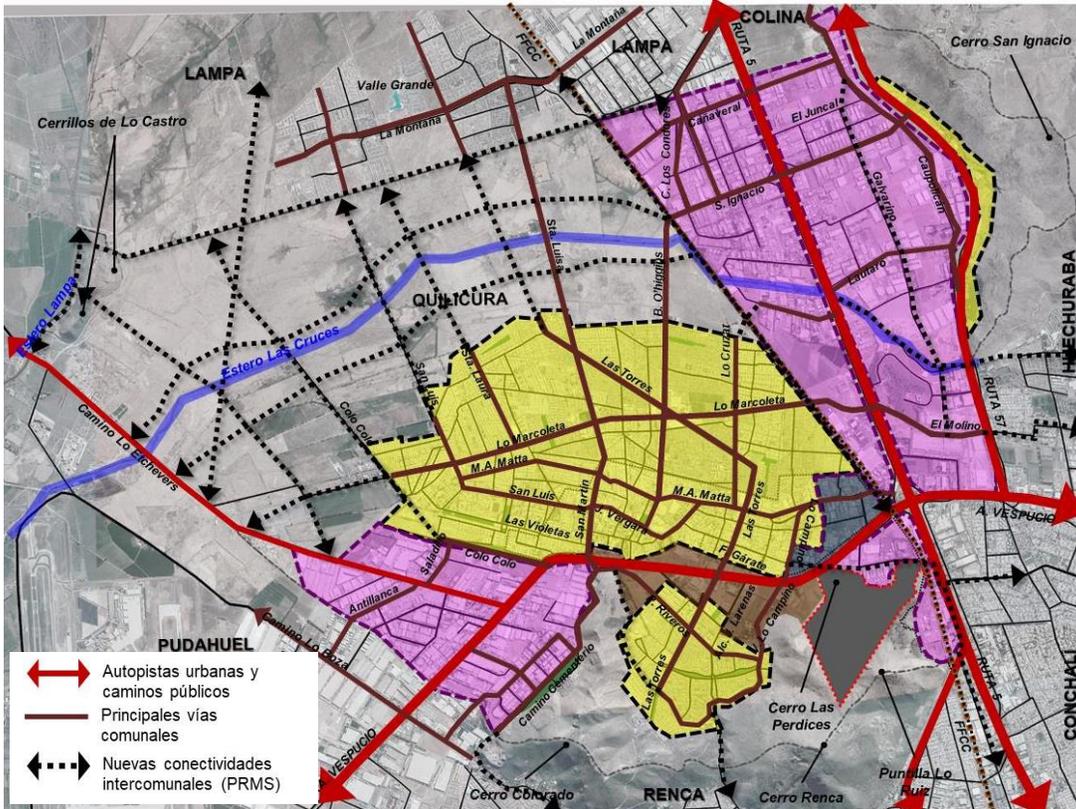
Fuente: Elaboración propia.

- El sector de Vespucio Sur - Lo Campino presenta algunos equipamientos, pero su concentración no alcanza a consolidar un subcentro relevante.

c. Sobre la conectividad:

- Quilicura presenta una condición relevante respecto a su accesibilidad, otorgada por su posición en las principales redes de transporte metropolitano, especialmente respecto a las autopistas urbanas (Ruta 5, Ruta 57, Américo Vespucio y General Velásquez). Se incluye el proyecto de mejoramiento del Túnel Lo Ruiz.

FIGURA N° 3-20: Esquema de Estructuración Urbana: sistema de conectividad



Fuente: Elaboración propia.

- Mejoramiento de la red de transporte público, incluyendo el sistema de buses metropolitano. Esto se ve reforzado por la vinculación con la red del Metro de Santiago, sumado a su prolongación hacia el centro de Quilicura, junto con el proyecto del Tren Santiago-Batuco, tal como se mencionó anteriormente.
- El trazado de las autopistas urbanas y la línea del ferrocarril, han condicionado el proceso de crecimiento urbano de Quilicura. Desde el punto de vista espacial, estas redes de transporte actúan como barreras internas, que condicionan la integración entre los distintos sectores de la comuna. Sin embargo, a través de las vías locales asociadas a estas vías, también corresponde a las principales de acceso a estos sectores, especialmente en el caso entre la vinculación entre el centro de Quilicura y el sector de Vespucio Sur - Lo Campino.
- En las obras de mejoramiento de la Ruta 5, han permitido generar una mejor integración de las vías locales de la autopista con su contexto urbano, incluyendo nuevos atravesos, además de pasos peatonales. Sin embargo, aún se requiere este tipo de mejoramientos en Américo Vespucio, donde la falta de cruces genera problemas de congestión vehicular y dificulta el atraveso en forma peatonal.

- La Ruta 57 no presenta atravesos hacia la comuna de Huechuraba, salvo por las vías caletas de Américo Vespucio, que permiten la integración entre ambas comunas.
- Hacia el sur, existen caminos locales que permiten la integración con la comuna de Renca, sin embargo estos se encuentran en desuso, uno de ellos clausurados para uso de vehículos motorizados (camino entre el sector de Vespucio Sur - Lo Campino y Renca, a través del cerro del mismo nombre).

3.2 SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y DESAFÍOS A NIVEL TERRITORIAL.

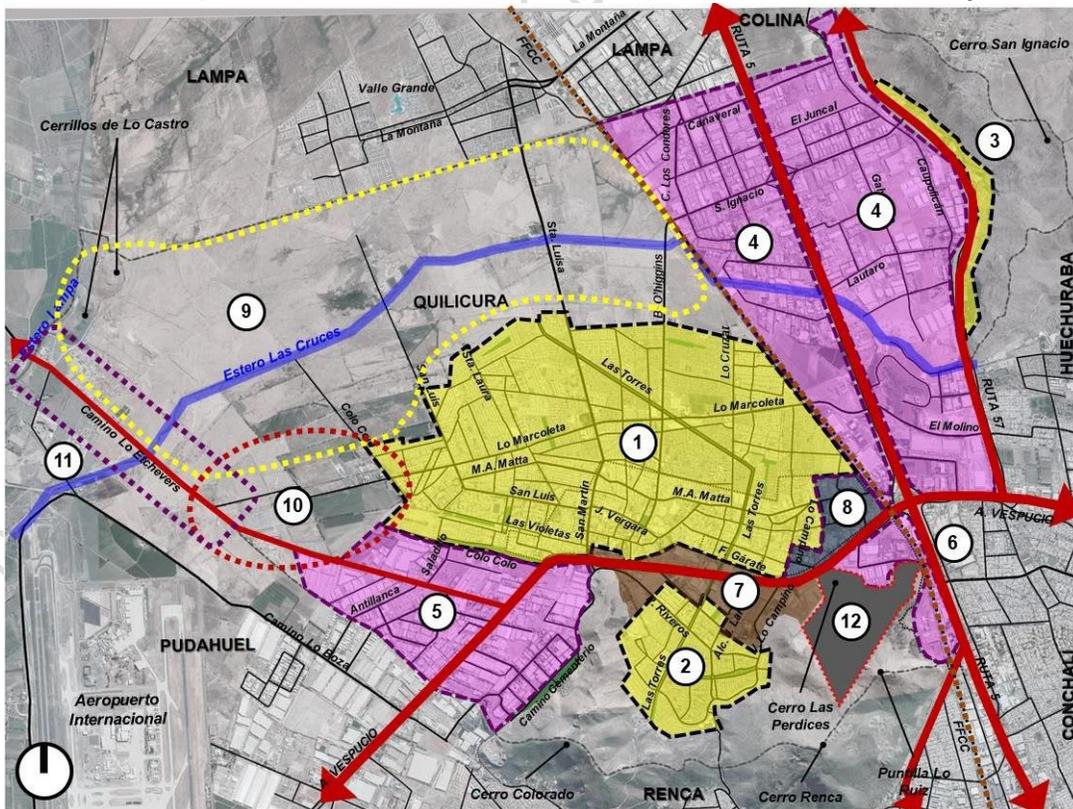
Tomando como base el análisis de los componentes territoriales del Esquema de Estructuración Urbana de la situación Actual de Quilicura, a continuación se hace un resumen general de las principales problemáticas presentes en el territorio comunal, así como de los desafíos que implican para la formulación del nuevo Plan Regulador Comunal, definiendo las áreas de interés de planificación urbana. Estas áreas corresponden a las temáticas que serán abordadas por la aplicación de la Imagen Objetivo y de los Objetivos de Planificación, a ser abordado en el siguiente capítulo.

3.2.1. Áreas de interés de Planificación Urbana, de acuerdo al Esquema de Estructuración Urbana Actual de Quilicura.

3.2.1.1. Principales Sectores Urbanizados y Urbanizables.

En la estructuración urbana actual de la comuna de Quilicura, es posible identificar 12 áreas o sectores, que reúnen características específicas, que las diferencias entre sí. Estas son agrupadas en cinco categorías, tal como se muestra en la siguiente figura:

FIGURA N° 3-21: Esquema de Estructuración Urbana: principales sectores urbanizados y urbanizables



PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

A. Áreas mixtas residenciales y de equipamientos	B. Áreas de Actividades Productivas (PRMS)	C. Áreas de Transición	D. Áreas de Expansión Urbano Norte y Poniente	E. Otros
1. Relacionado con el sector de Quilicura Centro 2. Sector Vespucio Sur - Lo Campino 3. Sector Cerro San Ignacio (pie de monte urbano)	4. Sector Ruta 5 – Los Libertadores 5. Sector Vespucio – Lo Etchevers 6. Sector Ruta 5 – Vespucio	7. Borde Américo Vespucio 8. Borde Américo Vespucio – Sector Estación (PRMS)	9. Área de expansión urbana norte y poniente 10. Área de expansión urbana poniente	11. Área de borde del Camino Lo Etchevers 12. Ex Vertedero Cerros de Renca

Fuente: Elaboración propia.

En las **áreas mixtas residenciales y de equipamientos**, se identifican los siguientes problemas y desafíos para el desarrollo del nuevo Plan Regulador Comunal:

A. Áreas mixtas residenciales y de equipamientos

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
1. Relacionado con el sector de Quilicura Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Mantiene su condición de prestadora de servicios a nivel comunal. Además presenta usos residenciales, que se complementan con usos de equipamientos. - Las condiciones de accesibilidad, sumado a la incorporación del Metro de Santiago, pueden generar procesos que provoquen presiones sobre el entorno construido de este centro, atrayendo inversiones (proceso de renovación urbana). - No obstante, dicha renovación puede alterar la calidad de vida de los habitantes del área central. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conciliar el potencial proceso de renovación urbana del sector, con respecto a las condiciones para el desarrollo residencial existentes, junto con el funcionamiento de las actividades de equipamientos existentes. - Regular a través de la fijación de normas urbanísticas, que favorezcan el proceso de renovación, controlando, orientando, o bien, restringiéndolo. Todo lo anterior, de acuerdo a los objetivos de planificación que se opten en este sector.
	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de áreas con concentración de equipamientos, en cruces importantes de Quilicura. Estos son determinados por la presencia de grandes equipamientos comerciales. - Potencial de conformarse como nuevos sub-centros, complementarios al centro de Quilicura, concentrando equipamientos que permitan servir a las urbanizaciones residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de estas áreas por parte del Plan, permitido orientar su consolidación. Esto a través de la propuesta de zonificación, con sus normas de usos de suelo y de edificación adecuadas. - El desafío es hacer que estas normas resulten compatibles con el desarrollo de las actividades relacionadas con la nueva centralidad (equipamientos), con respecto a las zonas residenciales, tanto existentes como las que se desarrollen a futuro.
	<ul style="list-style-type: none"> - El proyecto del Tren Santiago-Batuco, establece la remodelación de la Estación Quilicura, junto con el desarrollo de la nueva Estación Las Industrias. - Esto puede generar la conformación de nuevas centralidades asociadas al intercambio modal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer este potencial dentro de la planificación urbana de las áreas relacionadas con las estaciones. - Establecer normas urbanísticas que permitan consolidar y orientar la localización de actividades.
	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas de crecimiento urbano previstas por el PRMS en 1994, que ha permitido el desarrollo residencial y de equipamientos de la comuna hasta la fecha. - Sin embargo, gran parte de este territorio se encuentra utilizado, quedando algunos terrenos en su interior, con posibilidad de 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer disposiciones dentro del PRC, que permitan ocupar los terrenos disponibles dentro de las zonas urbanizables establecidas por el PRMS, mejorando las condiciones normativas en los casos en que estos se encuentren subutilizados.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	<p>ser integrados al desarrollo de nuevos proyectos residenciales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A través de estas disposiciones, contribuir a generar procesos de reconversión renovación urbana, en sectores existentes, con baja intensidad de utilización de suelo o con actividades en desuso.
	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de equipamientos de mayor tamaño o escala, como hospitales o centros superiores de edificación. - Falta de núcleos de equipamientos relevantes en el comuna, como complemento al centro actual. 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer las condiciones normativas que permitan la localización de grandes equipamientos, conciliado su emplazamiento y tamaño con las características urbanas de las áreas existentes, así como, las proyectadas para el crecimiento urbano de la comuna. - Definición de zonas o subzonas que admitan usos de equipamientos.
	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de villas y poblaciones que por su diseño (en forma de mosaicos aislados), presentan dificultades en su conectividad entre sí. - Dificultades de conectividad, por estrechez de calles y pasajes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimientos de vialidad estructurantes establecidas por el PRMS. - Propiciar a través del Plan el mejoramiento de los anchos de vías existentes, o generar la declaratoria de utilidad pública de nuevas vías. En ambos, en el caso que sea necesario, con el fin de minimizar efectos negativos sobre construcciones existentes.
	<ul style="list-style-type: none"> - Acceso de la comunidad a usos de áreas verdes de mayor tamaño, como parques urbanos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Integrar el sector dentro de un sistema de áreas verdes de mayor escala, como parte de una propuesta a nivel comunal.
2. Sector Vespucio Sur - Lo Campino	<ul style="list-style-type: none"> - El sector presenta un desarrollo urbano basado en usos residenciales, tanto hacia viviendas unifamiliares (casas) como por viviendas colectivas (edificios). - Forma parte del Área de expansión urbana (zona urbanizable), establecida por el PRMS el año 1994. - Desarrollo del sector Vespucio Sur - Lo Campino aun presenta disponibilidad de suelo para la implementación de proyectos residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las condiciones normativas existentes en las áreas consolidadas. - Propiciar proceso de consolidación urbana en las áreas que presentan disponibilidad de suelo. - Conciliar el desarrollo de las nuevas construcciones con las existentes.
	<ul style="list-style-type: none"> - El sector presenta dificultades en su conectividad con respecto al resto de la comuna, especialmente hacia el centro de Quilicura. - Esto se debe especialmente al diseño de las vías locales y accesos de la Autopistas Américo Vespucio. - Existe sólo una conexión con el centro de Quilicura (Avenida General San Martín). - Se generan importantes problemas de congestión en este cruce, debido a los flujos de salida y entrada desde el centro de Quilicura y Vespucio Sur - Lo Campino. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las vías proyectadas por el PRMS, especialmente la avenida Las Torres, que permitiría mejorar la vinculación con el centro de Quilicura. - Propiciar la generación de un nuevo atraveso a la Autopista, completando el trazado de la calle Lo Campino. No obstante su implementación escapa al ámbito de acción normativo del PRC. - Para el mejoramiento del acceso a la autopista, se requiere incluir en el diseño de soluciones viales que permitan mejorar la circulación local. Sin embargo, esto escapa al ámbito de acción normativo del PRC.
	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de equipamientos y servicios en el sector, lo que aumenta la necesidad de vinculación con el centro de Quilicura. - Necesidad de contar con mejor acceso a áreas verdes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Como parte de la propuesta de zonificación del Plan, definir zonas que admitan usos de equipamientos, con lo cual, se pueda favorecer la implementación de futuras construcciones para este tipo de usos de suelo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
		- Fijar normas de usos de suelo que permitan el desarrollo de nuevos equipamientos en el sector, además de áreas verdes.
	- Mantener la vinculación del sector y de la comuna con los cerros Renca y Colorado.	- Propiciar la vinculación del sector con el Parque Intercomunal de los cerros Renca y Colorado, preservando su acceso público.
3. Sector Cerro San Ignacio (pie de monte urbano)	- Este sector corresponde al “pie de monte” del cordón de cerros relacionado con el cerro San Ignacio, al oriente de la comuna. - Presenta un bajo nivel de consolidación urbana, que se refleja en las construcciones existentes, las cuales, se adaptan a las pendientes de las laderas.	- Orientar el desarrollo de nuevas construcciones a través de las normas urbanísticas del Plan, las que permitan establecer una ocupación de suelo acorde con las condiciones actuales del sector.
	- Dificultades de conectividad del sector con respecto al resto de la comuna, producto del trazado de la Ruta 57 General San Martín. - El principal acceso a la comuna se realiza por medio de la avenida San Ignacio, a través de un atravesado habilitado por debajo de la autopista. - La principal vía que estructura el sector es la caleta de la Ruta 57.	- Reconocer las vías establecidas por el PRMS, que permitan reforzar la conectividad del sector. Además de la definición de nuevas vías por parte del PRC. - Para el mejoramiento del acceso a la autopista, se requiere incluir en el diseño de soluciones viales que permitan mejorar la circulación local. Sin embargo, esto escapa al ámbito de acción normativo del PRC.

B. Áreas de Actividades Productivas (PRMS)

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
4. Sector Ruta 5 – Los Libertadores	- Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS en 1994. - Las normas urbanísticas establecidas por este Plan, se superponen en jerarquía por sobre las disposiciones de un PRC. Por esto no es posible incluir en estas zonas usos que no sean compatibles con las actividades productivas definidas por el PRMS, tales como, usos residenciales.	- Reconocer por parte del PRC las zonas y normas urbanísticas fijadas por el PRMS. - Precisar las disposiciones de estas zonas, de acuerdo al ámbito de acción normativo del PRC, siempre y cuando, no sean contradictorias con respecto al plan regulador intercomunal.
	- Concentración de usos de equipamientos a lo largo de la calle San Ignacio. - Proceso de cambio en los destinos del sector, hacia equipamiento comercial metropolitano.	- Potenciar la localización de actividades de equipamientos comerciales, para la conformación de un subcentro de escala metropolitana al oriente de la comuna.
	- Presencia de construcciones con actividades que no son compatibles con el desarrollo residencial. Por esto, no es recomendable la incorporación de usos residenciales en su interior. - Existencia de conflictos ambientales (ruido, malos olores), en sectores residenciales contiguos a sectores con actividades productivas.	- Las condiciones existentes y las actividades que se desarrollan en su interior, dificultan la instalación de usos residenciales, además de las restricciones normativas previstas por el PRMS, como zona industrial exclusiva, que prohíbe los usos residenciales. - Procurar un mayor distanciamiento entre áreas industriales y zonas residenciales, mediante áreas de transición. Estas pueden ser mediante zonas de áreas verdes, nuevos espacios públicos o parques (declaratorias de utilidad pública) o zonas con usos de suelo que determinen la

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
		transición entre ambas zonas (residencial-actividades productivas)
5. Sector Vespucio – Lo Etchevers	<ul style="list-style-type: none"> - Se extiende en el sector del Camino Lo Etchevers y la ladera poniente del cerro Colorado, en ambos costado de Américo Vespucio. - Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS en 1994. Las normas urbanísticas establecidas por este Plan, se superponen en jerarquía por sobre las disposiciones de un PRC. - Localización de grandes galpones industriales, para el desarrollo de bodegas y actividades empresariales logísticas. - Presencia de equipamientos comerciales 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer por parte del PRC las zonas y normas urbanísticas fijadas por el PRMS. - Precisar las disposiciones de la zona industrial exclusiva, de acuerdo al ámbito de acción normativo del PRC, siempre y cuando, no sean contradictorias con respecto al plan regulador intercomunal.
	<ul style="list-style-type: none"> - Proximidad a las áreas residenciales emplazadas al norte de la calle Colo Colo, separadas por el Parque El Mañío, proyectada por el PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer el parque metropolitano proyectado por el PRMS, que da continuidad al Parque El Mañío a lo largo de la calle Colo Colo.
6. Sector Ruta 5 – Vespucio	<ul style="list-style-type: none"> - Área comprendida al sur de Américo Vespucio, al oriente de su intersección con la Ruta 5, que presenta predominio de actividades productivas e infraestructura en la actualidad. - Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS en 1994. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer por parte del PRC las zonas y normas urbanísticas fijadas por el PRMS. - Precisar las disposiciones de esta zona, de acuerdo al ámbito de acción normativo del PRC.

C. Áreas de Transición

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
7. Borde Américo Vespucio	<ul style="list-style-type: none"> - En ambos costados de la avenida Américo Vespucio, entre las áreas consolidadas del centro de Quilicura y del sector de Vespucio Sur - Lo Campino, se desarrollan instalaciones de actividades productivas. - Esta área se encuentra dominada por la presencia de actividades productivas (galpones industriales) y de servicios comerciales, además de sitios eriazos (principalmente hacia el borde sur de Américo Vespucio). - Algunas de estas instalaciones se encuentran en desuso. - Presentan efectos hacia las zonas residenciales, relacionadas con ruidos y malos olores. 	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporar este territorio dentro de la planificación urbana comunal, procurando orientar sus actividades, de manera que sean más compatibles con el desarrollo residencial de los sectores aledaños. - Aprovechar las condiciones de localización de estos terrenos, emplazados frente a la autopista. - A través de las normas del PRC, definir condiciones urbanas que favorezcan la localización de nuevas actividades en el sector, que eventualmente puedan favorecer proceso de reconversión urbana.
8. Borde Américo Vespucio – Sector Estación (PRMS)	<ul style="list-style-type: none"> - En el área relacionada con la línea del ferrocarril, alrededor de la Estación Quilicura, se desarrolla un área con presencia de construcciones orientadas usos de actividades productivas (galpones) y empresariales. - Área incluida como parte de la Zona Industrial Exclusiva definida por el PRMS. - Algunas actividades presentes en el sector 	<ul style="list-style-type: none"> - Complementar las normas establecidas por el PRMS, dentro del ámbito de acción del PRC. - Generar condiciones urbanas que permitan generar proceso de reconversión de las actividades existentes, hacia usos que se vean favorecidos por la nueva línea del Metro y su estación. - Posibilidad de constituir un nuevo subcentro

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	<p>generan ruidos y malos olores, que afectan a los barrios residenciales que rodean al sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nueva estación del Metro en el sector, puede propiciar la localización de nuevos proyectos en el sector. - Esto se ve reforzado por el proyecto de Tren Santiago-Batuco, que comprende la remodelación de la actual Estación Quilicura y su conexión con la nueva estación del metro. 	<p>para la ciudad, en el sector de la Estación Quilicura, favorecido por el intercambio de medios de transporte.</p>

D. Áreas de Expansión Urbano Norte y Poniente

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
9. Área de expansión urbana norte y poniente	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS en 2013 estableció una amplia área de extensión urbana para la comuna de Quilicura, hacia el norte y poniente de su territorio, denominada Zona Urbanizable Condicionada (ZUC). - Sin embargo, gran parte de este territorio presenta restricciones al desarrollo urbano, relacionados con la presencia de áreas de riesgos de inundación y por la existencia de rellenos de terrenos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer disposiciones normativas que permitan potenciar las áreas sin presencia de restricciones, a través de normas que incentiven su utilización. - Disposiciones normativas que permitan regular las áreas con presencia de condiciones de riesgos por inundación, además de la aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC. Lo anterior, en función de la intensidad de utilización de suelo que se opte para estas áreas.
10. Área de expansión urbana poniente	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de conectividad directa entre Quilicura y el Camino de Lo Etchevers, dificulta el desarrollo del sector poniente de la ciudad. - El PRMS proyecta la prolongación de la calle Lo Marcoleta hacia el poniente, dando accesibilidad hacia el camino Lo Etchevers. - Esto se suma a que este sector es prevista como área de extensión urbana por parte del PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - La prolongación de la calle Lo Marcoleta y su vinculación con el camino Lo Etchevers, prevista dentro de la vialidad estructurante del PRMS, puede propiciar el crecimiento de la ciudad hacia el poniente. - La definición de zonas específicas por el PRC, junto a sus normas urbanísticas asociadas, pueden orientar el desarrollo urbano del sector. - Restricciones asociadas al cono de seguridad del Aeropuerto Internacional, pero con menor impacto de rellenos y de áreas de riesgos de inundación.

E. Otros elementos relevantes

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
11. Área de borde del Camino Lo Etchevers	<ul style="list-style-type: none"> - El camino Lo Etchevers en su tramo relacionado con Américo Vespucio y hasta el recinto de la Custodia Metropolitana, presenta un predominio de construcciones de tipo industrial. - Sin embargo, el resto del trayecto del camino se encuentra con un bajo nivel de actividades y de construcciones. Estas son principalmente la presencia del Parque Cementerio Valles Unidos, fábrica de ladrillos artesanales y depósitos al aire libre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Orientar un proceso de consolidación urbana del borde norponiente del Camino Lo Etchevers, en su tramo inscrito dentro de la Comuna de Quilicura. - Generar un frente urbano hacia el camino, generando zonas que permitan regularizar las actividades y construcciones en el sector, aprovechando las condiciones de localización de la vía.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	<ul style="list-style-type: none"> - La imagen urbana es dominada por los bordes de los rellenos de terrenos presentes en el sector poniente de la comuna. - Falta de integración vial directa entre esta borde con el interior de la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS establece una serie de nuevas vías al interior de la comuna, cuya materialización, permitiría mejorar la integración del interior de Quilicura con el sector del camino Lo Etchevers.
	<ul style="list-style-type: none"> - Problemas de congestión del camino, dado su relevancia como vía de comunicación entre Américo Vespucio y la comuna de Lampa. 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS reconoce el Camino Lo Etchevers como parte de su vialidad estructurante, definiendo un nuevo ancho entre líneas oficiales para este camino.
12. Ex Vertedero Cerros de Renca	<ul style="list-style-type: none"> - El ex Vertedero Cerros de Renca corresponde una pasivo ambiental presente en la comuna, que en la actualidad se encuentra en proceso de cierre definitivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS establece este terreno dentro de la zona de Parque Metropolitano. Esto hace que cuando se termine proceso cierre y saneamiento ambiental del vertedero, se podrá destinar a parque urbano.

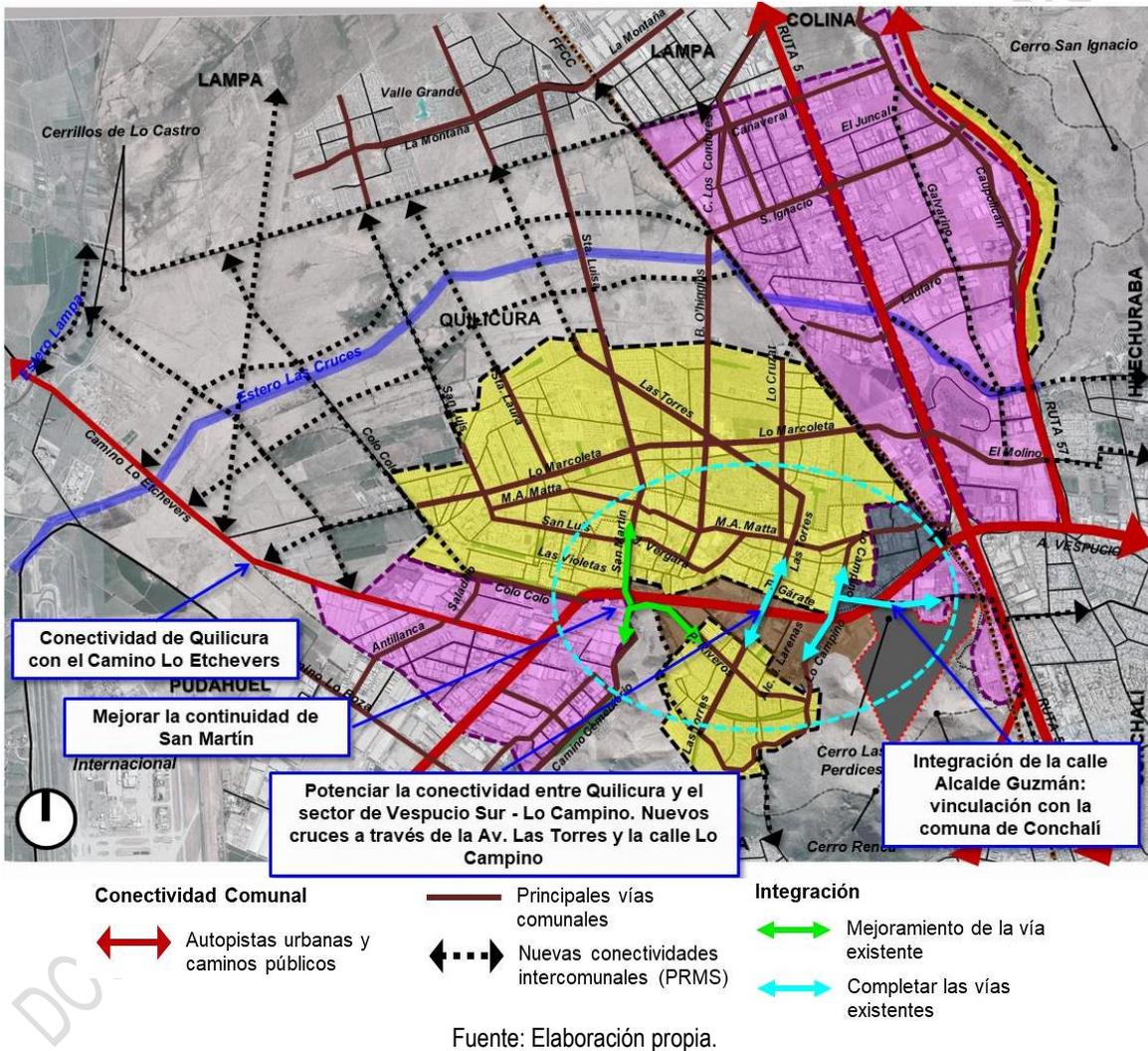
3.2.1.2. Sistema de conectividad vial comunal.

Conectividad	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Conectividad comunal y metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> - Las autopistas urbanas que atraviesan la comuna de Quilicura, presentan problemas de diseño en sus vías locales y accesos, los cuales generan problemas de congestión vehicular. 	<ul style="list-style-type: none"> - Completar la trama vial proyectada por el PRMS, puede contribuir a mejorar la oferta de vías en la comuna. - El PRC no tiene atribuciones normativas para intervenir el diseño de las autopistas urbanas. Sin embargo, si puede establecer nuevas declaratorias de utilidad pública de vías que puedan dar la posibilidad de mejorar el acceso hacia las autopistas urbanas.
	<ul style="list-style-type: none"> - En el área central de la comuna, entre los sectores del Centro de Quilicura y Vespucio Sur–Lo Campino, sólo existe un atraveso entre ambos, además de ser principal punto de acceso a la autopista. Esto genera problemas de congestión. - Los otros accesos a la autopista Américo Vespucio, también se ven sobrepasados por la afluencia vehicular. - Esta condición también repercute a nivel peatonal, aumentando la separación espacial, aumentando el aislamiento del sector Vespucio Sur-Lo Campino 	<ul style="list-style-type: none"> - En el caso del Sector de Vespucio Sur-Lo Campino, completar el trazado de avenida Las Torres y de la calle Lo Campino (integrándola al Camino del Cerro), permitiría otorgar nuevos accesos. - Esto también debería incluir el mejoramiento del actual atraveso de calle San Martín con Américo Vespucio. - Las nuevas vías requieren contar con espacio para la implementación de veredas peatonales y ciclovías. El PRC puede establecer dicho espacio, pero la implementación escapa a su ámbito de acción.
	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de alternativas viales de vinculación con las comunas vecinas, con respecto a las autopistas urbanas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Completar la vialidad estructurante establecida por el PRMS al interior de la comuna y su vinculación intercomunal. - Definir nuevas vías por parte del PRC, con el fin de complementar el trazado de las vías intercomunales, a un nivel comunal y local.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Conectividad	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	<ul style="list-style-type: none"> - Necesidad de contar con nuevos cruces o atravesos a través de la línea del ferrocarril. - Incorporar el área de expansión urbana norte y poniente al crecimiento de la comuna. - Integrar el sector del camino Lo Etchevers a la conectividad comunal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Completar la vialidad estructurante establecida por el PRMS al interior de la comuna y su vinculación intercomunal. - Definir nuevas vías por parte del PRC, con el fin de complementar el trazado de las vías intercomunales, a un nivel comunal y local.

FIGURA N° 3-22: Esquema de Estructuración Urbana: problemas y desafíos en la conectividad urbana



Conectividad	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Conectividad a nivel comunal y local.	<ul style="list-style-type: none"> - En el interior del área consolidada se registran vías cuyo trazado se encuentra interrumpido, o bien, sin que estén ejecutados en su totalidad en cuanto a su ancho oficial, incluyendo calzadas y veredas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Completar la red vial estructurante propuesta por el PRMS; en cuanto a su extensión y anchos, siendo esta complementada a nivel local, por vías establecidas por el PRC. - El PRC no tiene atribuciones para definir el

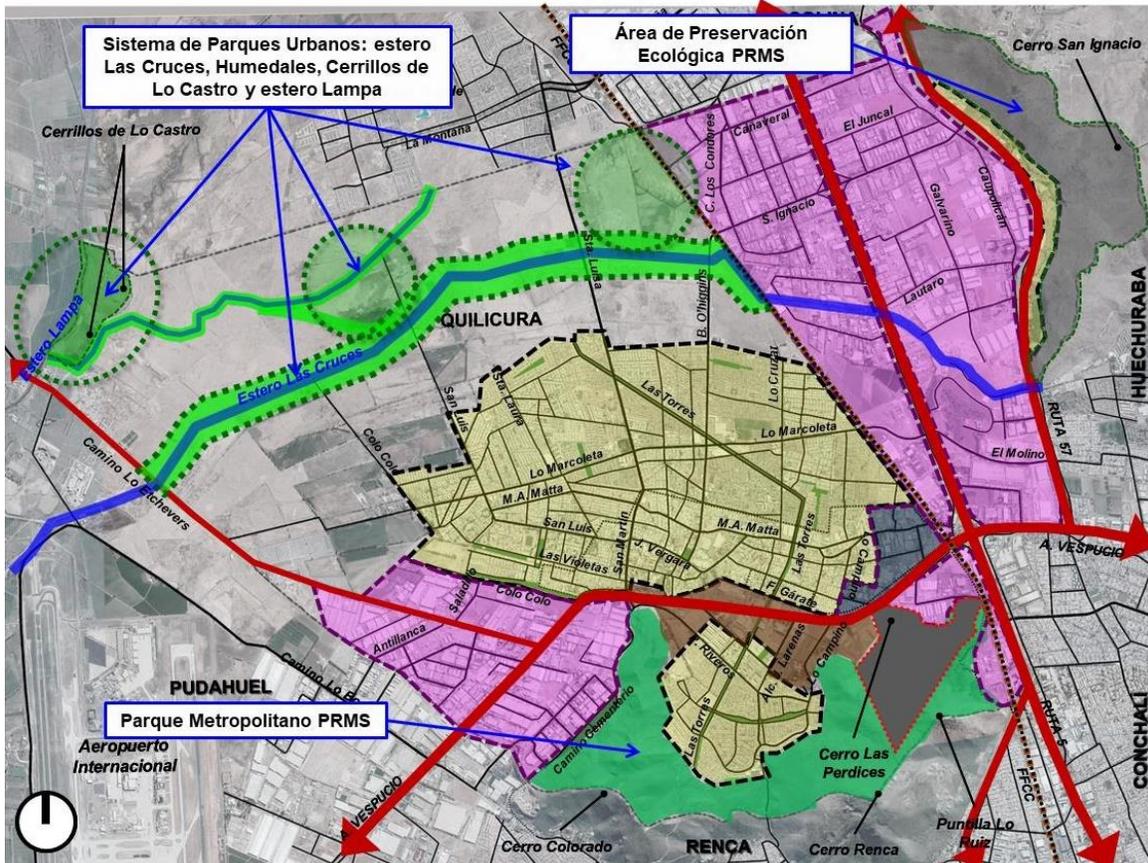
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Conectividad	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	- Necesidad de contar con una mayor cobertura de ciclovías, junto con el mejoramiento de la circulación peatonal.	diseño al interior de las áreas afectadas a utilidad pública, como veredas, arborización o ciclovías. Puede establecer declaratorias de utilidad pública, con anchos adecuados para que estos elementos se puedan implementar en su interior.

3.2.1.3. *Sistema de elementos de valor natural.*

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Sistema de elementos naturales sector norte de Quilicura	- Falta de protección de los humedales localizados en el sector norte de Quilicura. - Deterioro del entorno natural del estero Las Cruces, sin medidas de protección, junto con estar asociado a riesgos de inundación. - Los Cerrillos de Lo Castro no cuentan con medidas de protección respecto a su valor paisajístico y natural. En la actualidad presenta actividades extractivas en uno de los cerros, que pueden propiciar su desaparición.	- Mediante las herramientas normativas del PRC, propiciar la protección de estos elementos naturales. - Definición de un área de parque o área verde, que permita agrupar estos atributos, es decir, el estero Las Cruces, humedales, sistema hídrico relacionado, junto a los Cerrillos de Lo Castro. - Definición de estos elementos como parte de un Parque Urbano, bajo las disposiciones del PRC.

FIGURA N° 3-23: Esquema de Estructuración elementos de valor natural y paisajístico



Fuente: Elaboración propia.

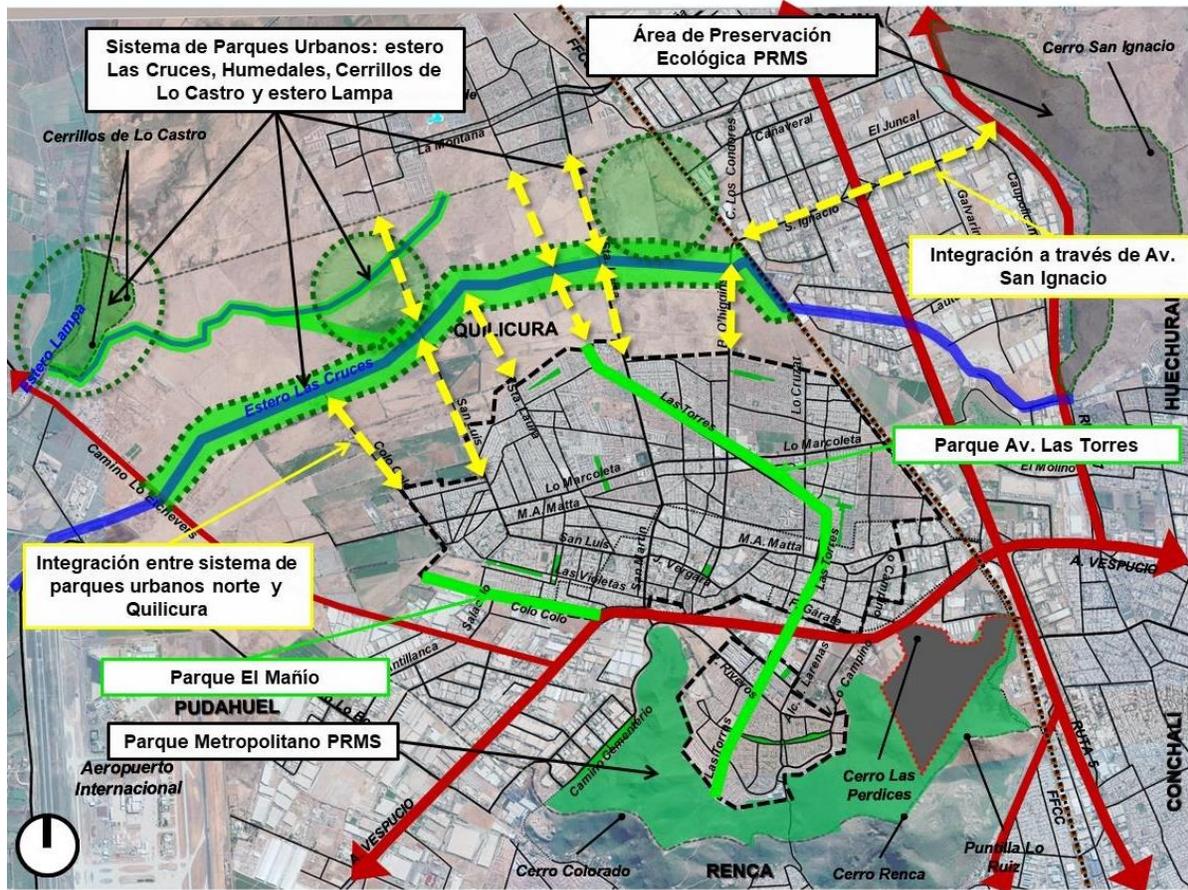
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Cordones de cerros	- Protección del sistema de cerros existentes al sur de la comuna, conformados por los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, como un atributo paisajístico y natural, sin consolidación en la actualidad como parque urbano.	- El PRMS establece los cerros como parte de un Parque Metropolitano. - Propiciar a través del PRC, que se puedan mantener accesos públicos al futuro parque metropolitano.
	- Presencia del cordón de cerros asociados al San Ignacio, que presenta una importante presencia paisajística y de valor natural.	- Definido por parte del PRMS como Área de Preservación Ecológica, sobre el canal El Carmen. Se emplaza en área rural, por lo que esta fuera del ámbito de acción normativo del PRC.

3.2.1.4. Sistema de parques urbanos.

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Parques Metropolitanos	- Presencia del parque al interior de la avenida Las Torres, establecido por el PRMS. - Este parque permiten la potencial integración entre el sector del estero Las Cruces y los cerros Renca y Colorado (Parque Metropolitano fijado por el PRMS).	- El parque urbano establecido por el PRMS, posee el potencial de integrar en sentido norte sur a la comuna de Quilicura. - Al estar trazada a lo largo de las líneas de alta tensión eléctrica, este parque y avenida pueden vincularse con la comuna de Lampa (sector Valle Grande).
	- Proyección del Parque El Mañío establecido por el PRMS a lo largo de la calle Colo Colo.	- Permiten establecer una franja de separación con el área industrial exclusiva presente al sur poniente de la comuna. - Servir como un parque urbano de fácil acceso por parte de la comunidad de las villas presentes al interior de Quilicura.

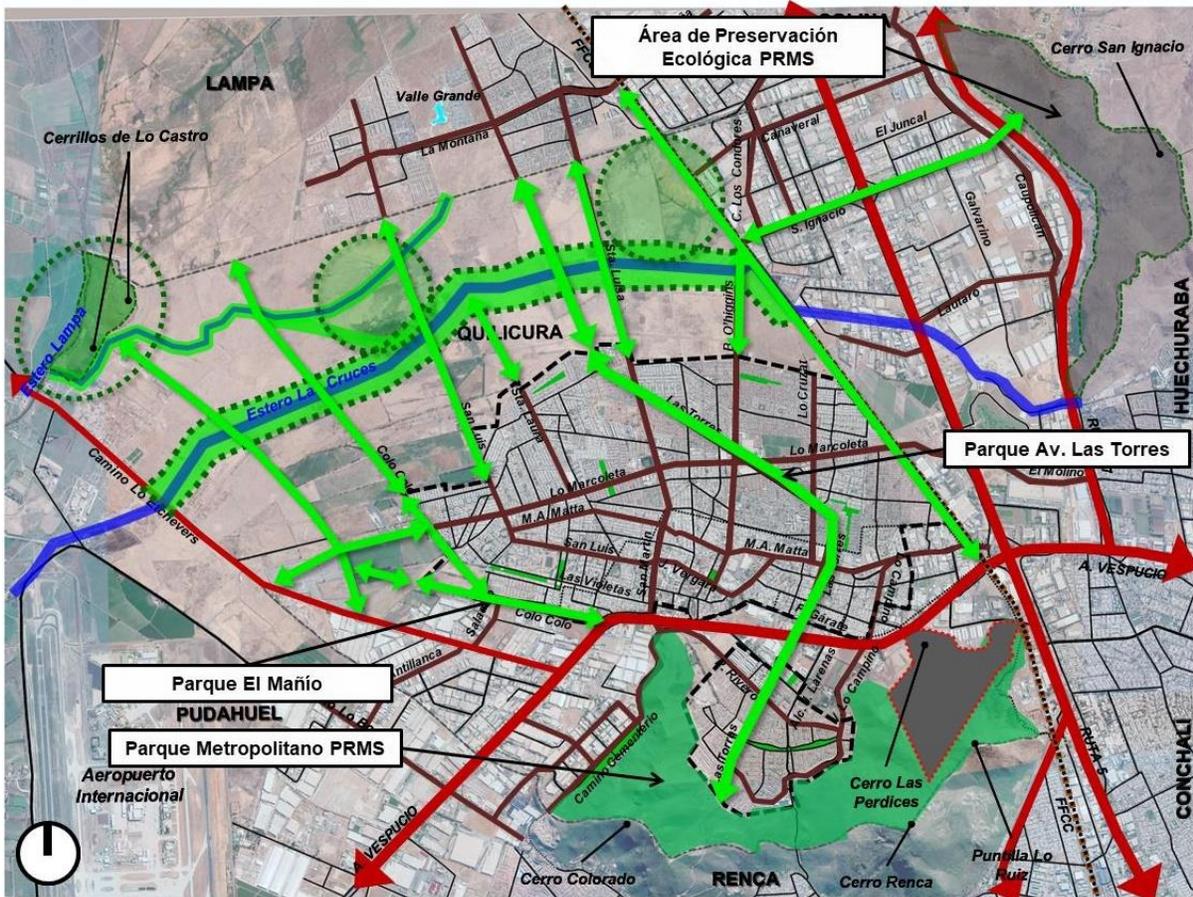
FIGURA N° 3-24: Esquema de Estructuración: sistema de áreas verdes y parques urbanos de escala comunal



Fuente: Elaboración propia.

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Integración de parques urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Integración entre el sistema de parques urbanos norte y los parques metropolitanos con respecto a la ciudad de Quilicura. - Potencial vinculación entre el sistema de parques norte y el cerro San Ignacio, a través de la avenida del mismo nombre. 	<ul style="list-style-type: none"> - A través del PRC establecer un sistema de áreas verdes que permita integrar los parques definidos por el mismo PRC, o las establecidas por el PRMS. - Parques urbanos asociadas a las principales avenidas, o bien, el mejoramiento de espacio público estas vías, que permitan establecer corredores verdes (avenidas parques), que integren los parques mayores y atributos naturales de la comuna. - Vinculación con las vías proyectadas por el PRMS.

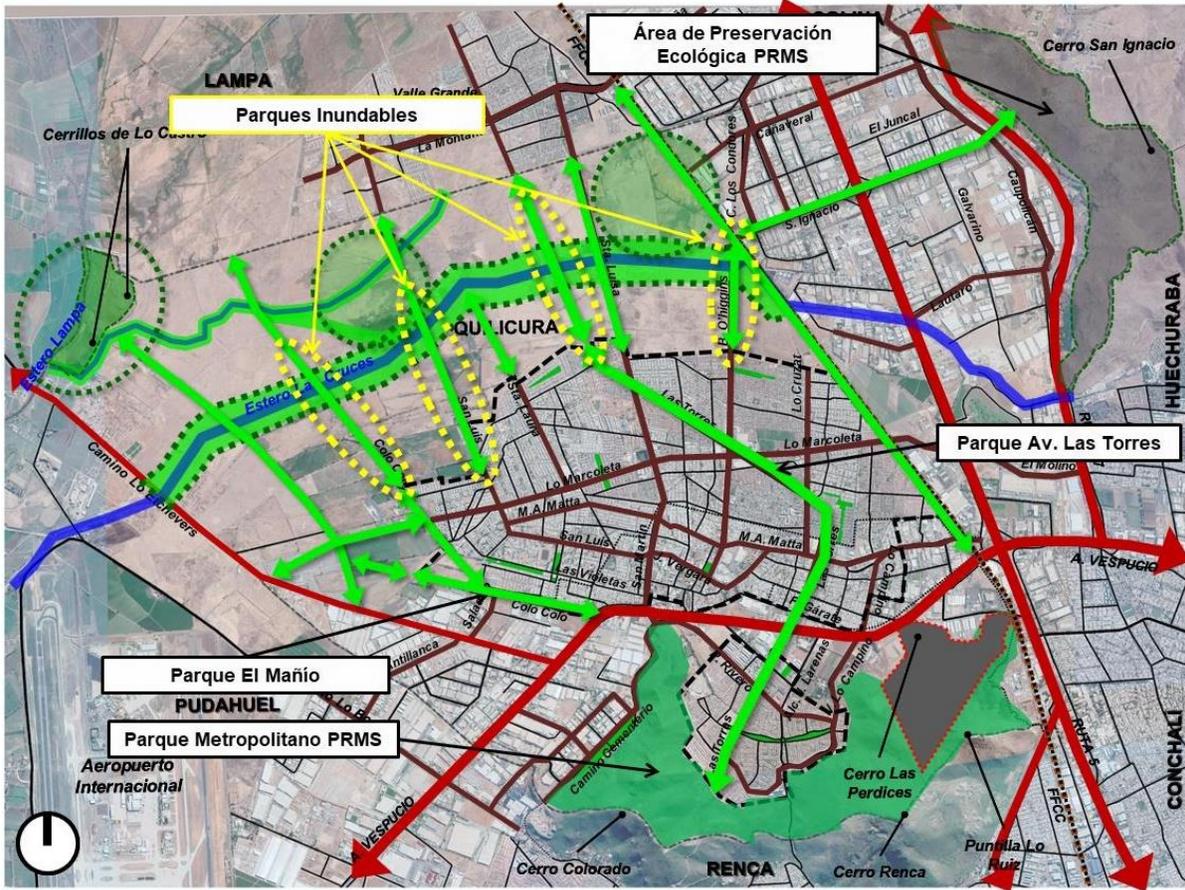
FIGURA N° 3-25: Esquema de Estructuración: sistema de avenidas parques o parques lineales



Fuente: Elaboración propia.

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Parques asociados al estero Las Cruces y potencial sistema de evacuación de aguas lluvias	<ul style="list-style-type: none"> - El estero Las Cruces tiene asociada una extensa de área de riesgos por inundación. - Asociar un parque urbano a lo largo del cauce, tiene el potencial de absorber los posibles desbordamientos del estero. - En el interior de esta área verde se podría desarrollar un parque inundable, que permitiría mitigar los posibles efectos negativos de este evento natural. - A lo largo de las avenidas parque, también se podría asociar áreas verdes que permitan captar las potenciales inundaciones del estero Las Cruces, aumentando la capacidad de carga frente a fenómenos de inundación. - Este tipo de solución, también permitiría recibir los futuros colectores de aguas lluvias al interior de las nuevas urbanizaciones. Además un sistema de este tipo podría contribuir a mejorar las áreas actualmente urbanizadas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un sistema de parques urbanos a través del PRC, con un ancho suficiente, dando la posibilidad de implementar proyectos en su interior que puedan cumplir una función dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias.

FIGURA N° 3-26: Esquema de Estructuración: sistema de parques inundables relacionados con el estero Las Cruces



Fuente: Elaboración propia.

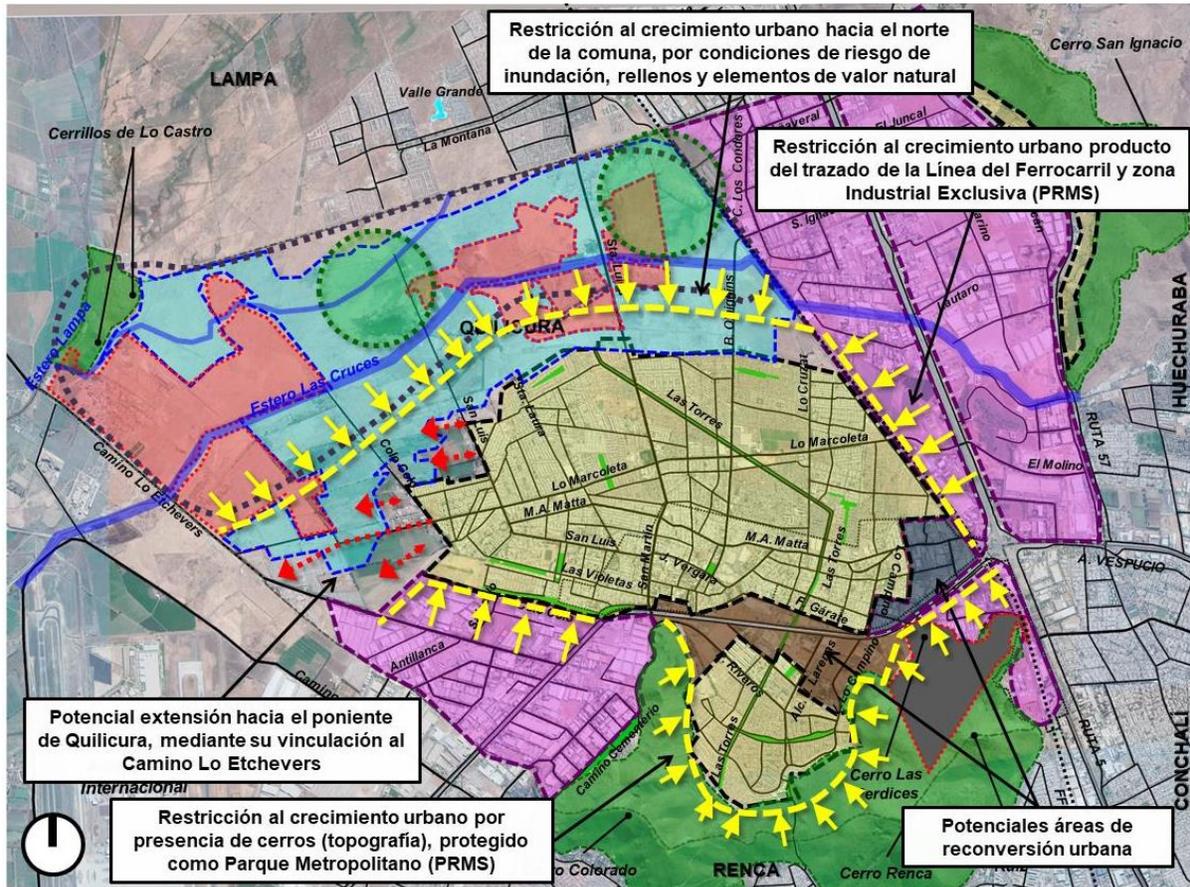
3.2.1.5. Restricciones al crecimiento urbano residencial.

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Restricciones extremo norte de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - Los terrenos con restricciones ocupan una gran parte del sector norte de la comuna, lo que condicionan las posibilidades de crecimiento urbano hacia el norte. - Presencia de áreas de riesgo de inundación asociadas al estero Las Cruces - Rellenos de terrenos en ambos costados del estero Las Cruces y frente al Camino Lo Etchevers. - Esto genera una franja de borde urbano con restricciones que rodea el área consolidada de la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de una estructura de zonificación por parte del PRC, que pueda establecer normas que permitan regular y orientar las posibilidades de desarrollo urbano del sector, conforme a los objetivos de planificación de dicho instrumento de planificación. - Aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC, en relación a las áreas de riesgo.
Restricciones asociadas a zonas industriales.	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas Industriales Exclusivas establecidas por el PRMS, que restringen el crecimiento urbano hacia el oriente y el sur poniente de la comuna. - Por la naturaleza de las actividades desarrolladas en esta zona en la actualidad, 	<ul style="list-style-type: none"> - Los usos de suelo de actividades productivas e infraestructura establecidos por el PRMS, son mandatorios para los definidos por el PRC. - Por lo anterior, no es factible la definición de usos residenciales al interior de las

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	no resulta recomendable su ocupación para usos residenciales.	zonas industriales exclusivas, que las prohíben.
Restricciones vinculadas con áreas de parque metropolitano.	<ul style="list-style-type: none"> - Los cerros Renca y Colorado, definen el límite del crecimiento urbano hacia el sur de la comuna, alrededor del sector de Vespucio Sur-Lo Campino. - Esta área es definida por el PRMS como Parque Intercomunal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Las condiciones topográficas, sumado a la protección establecida por el PRMS a los cerros (Parque Metropolitano), condiciona el crecimiento urbano hacia el sur de la comuna. - El valor natural y paisajístico es un valor que el PRMS busca preservar a través del Parque Metropolitano.
Ex Vertedero Cerros de Renca	<ul style="list-style-type: none"> - Pasivo ambiental que presenta restricciones al desarrollo de usos residenciales en su área inmediata. - La presencia del ex Vertedero Cerros de Renca, condiciona las actividades que se pueden localizar en los bordes de este terreno. - Es recomendable restringir los usos residenciales, en su frente hacia la avenida Américo Vespucio, generando un área de transición con el resto de la comuna, especialmente los sectores residenciales del sector de Vespucio Sur-Lo Campino. 	<ul style="list-style-type: none"> - En la actualidad el PRMS incluye el terreno del ex Vertedero en gran parte dentro de la zona de Parque Metropolitano establecido en el cerro Renca (que incluye el cerro Las Perdices).
Áreas de actividades productivas relacionadas con Américo Vespucio	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de actividades productivas en ambos costados de Américo Vespucio, entre los sectores del Centro de Quilicura y el Vespucio Sur-Lo Campino. - Potencial área de reconversión urbana, como zona urbanizables establecida por el PRMS 	<ul style="list-style-type: none"> - Regulación de este sector a través de las disposiciones del PRC. - Definición de normas urbanísticas que pueda favorecer la localización de nuevas actividades, junto con dar la posibilidad de generar procesos de reconversión urbana, hacia usos residenciales y de equipamientos.
Área de actividades productivas sector Estación Quilicura y Manuel Antonio Matta	<ul style="list-style-type: none"> - Área definida como Zona Industrial Exclusiva por el PRMS, en el área poniente de la línea del ferrocarril. - Necesidad de compatibilizar usos de actividades productivas con respecto a las áreas residenciales emplazadas en sus bordes, fuera de la zona industrial exclusiva. - Potencial área de reconversión urbana, favorecida por la ampliación de la red de Metro y la nueva Estación Quilicura, que incluye el proyecto de Tren Santiago-Batuco. - Reconversión hacia usos de equipamientos, compatible con los usos de suelo establecidos por el PRMS, para actividades productivas e infraestructura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Regulación a través del PRC de usos de equipamientos, pero manteniendo las normas establecidas por el PRMS en cuanto a usos de actividades productivas e infraestructura. - Definición de normas urbanísticas que pueda favorecer la localización de nuevas actividades, junto con dar la posibilidad de generar procesos de reconversión urbana, hacia usos principalmente de equipamientos. - Incorporar usos residenciales requiere la modificación de la zona industrial exclusiva del PRMS.

FIGURA N° 3-27: Esquema de Estructuración: restricciones al crecimiento urbano y potenciales áreas de reconversión urbana



Fuente: Elaboración propia.

3.2.1.6. Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento.

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
Área de transición norte	<ul style="list-style-type: none"> - La presencia de riesgos por inundación en el sector norte de la comuna, dentro de la zona urbanizables condicionada del PRMS, implican restricciones al crecimiento urbano. - Los atributos naturales, como los humedales, se emplazan principalmente al norte del estero Las Cruces. - La presencia de rellenos de terrenos también se encuentran asociados principalmente a las áreas colindantes al estero. - Lo anterior conlleva que el área comprendida entre el límite del actual territorio urbanizado de Quilicura y el estero Las Cruces, presente menores restricciones al crecimiento urbano, que las emplazadas 	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilidad de establecer una franja de transición entre el área consolidada y el área relacionada con el estero Las Cruces, sobre las áreas que presentan riesgos de inundación. - Puede constituirse en una franja de crecimiento de la ciudad hacia el norte, sin que estas afecten las áreas de valor natural (humedales, estero y Cerrillos de lo Castro). - El resto del sector norte, es posible de ser definido con una baja intensidad de utilización del suelo, relacionada con los rellenos de terrenos, con la posibilidad de ser definidas ya sea como áreas verdes o zonas de equipamientos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
	hacia el norte del mismo estero.	
Área de transición poniente: Acceso al camino Lo Etchevers	<ul style="list-style-type: none"> - El área poniente de Quilicura, entre el límite del área urbanizada y el camino Lo Etchevers, presenta una mayor presencia de terrenos sin restricciones asociadas a riesgos de inundación y por presencia de rellenos. - La prolongación de la avenida Lo Marcoleta hacia el poniente, permitiría dar acceso a la ciudad al borde del camino de Lo Etchevers. Esta situación de conectividad ya se encuentra prevista por el PRMS a través de su propuesta de vialidad estructurante. - Esta área se encuentra definida como zona urbanizable condicionada por el PRMS, por lo que no presenta restricciones al desarrollo residencial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilidad de establecer una zona desarrollable, desde el punto de vista urbano, hacia el poniente de la comuna, que conecte la actual área urbanizada con el borde del camino de Lo Etchevers, a lo largo de la prolongación hacia el poniente de la avenida Lo Marcoleta. - El PRC puede establecer condiciones normativas que permitan la ocupación de este sector, incorporándolo como parte de la ciudad de Quilicura.
Área de transición de reconversión urbana Américo Vespucio	<ul style="list-style-type: none"> - Los terrenos emplazados en ambos costados de la autopista Américo Vespucio, presentan actividades productivas y de equipamientos, que presentan condiciones de localización y tamaño predial, que pueden favorecer la definición de proceso de reconversión, hacia usos residenciales. - Este sector forma parte de las zonas urbanizables establecidas por el PRMS, que no presenta restricciones para el desarrollo de este tipo de actividades. 	<ul style="list-style-type: none"> - A través del PRC se puede establecer normas que favorezcan el proceso de reconversión de los terrenos. - Las condiciones de localización pueden favorecer una mayor intensidad de utilización del suelo, aplicables por el PRC, que favorezcan la atracción de inversiones. - El cumplimiento de la ejecución de las vías PRMS y las que establezca el PRC, podrán mejorar las condiciones de accesibilidad entre el área central de Quilicura y el sector de Vespucio Sur-Lo Campino.
Área de transición sectores industriales	<ul style="list-style-type: none"> - El desarrollo de la extensión del Metro por calle Manuel Antonio Matta y la habilitación de la nueva estación en el área de la antigua Estación Quilicura, pueden favorecer el desarrollo de nuevos proyectos en el sector. - A esto se suma la remodelación de la Estación Quilicura, como parte del proyecto de Tren Santiago-Batuco, con el aumento del intercambio modal. - Esta área se encuentra normada por el PRMS como parte de la zona industrial exclusiva. Esto conlleva, que la mantención en el sector de usos de actividades productivas e infraestructura. Sin embargo, es posible acoger proceso de atracción de inversiones en usos de equipamientos, entre ellos servicios empresariales, que active un proceso de reconversión urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicación de las normas establecidas por el PRMS en la Zona Industrial Exclusiva. - Por medio del PRC se puede establecer normas urbanísticas que favorezcan el proceso de reconversión de los terrenos, hacia usos de equipamientos, como complemento de las disposiciones del PRMS. - Las condiciones de localización y el aumento de accesibilidad pueden favorecer una mayor intensidad de utilización del suelo, aplicables por el PRC, que favorezcan la atracción de inversiones.
Presencia del ex Vertedero Cerros de Renca	<ul style="list-style-type: none"> - El Ex Vertedero Cerros de Renca es un elemento ambiental relevante. Para esto, es posible generar áreas de transición entre este pasivo ambiental y su contexto. - En el frente hacia Américo Vespucio, 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer a través del PRC una zona mixta que admita actividades productivas frente al ex Vertedero, prohibiendo el desarrollo de usos residenciales. - El terreno del ex Vertedero se encuentra

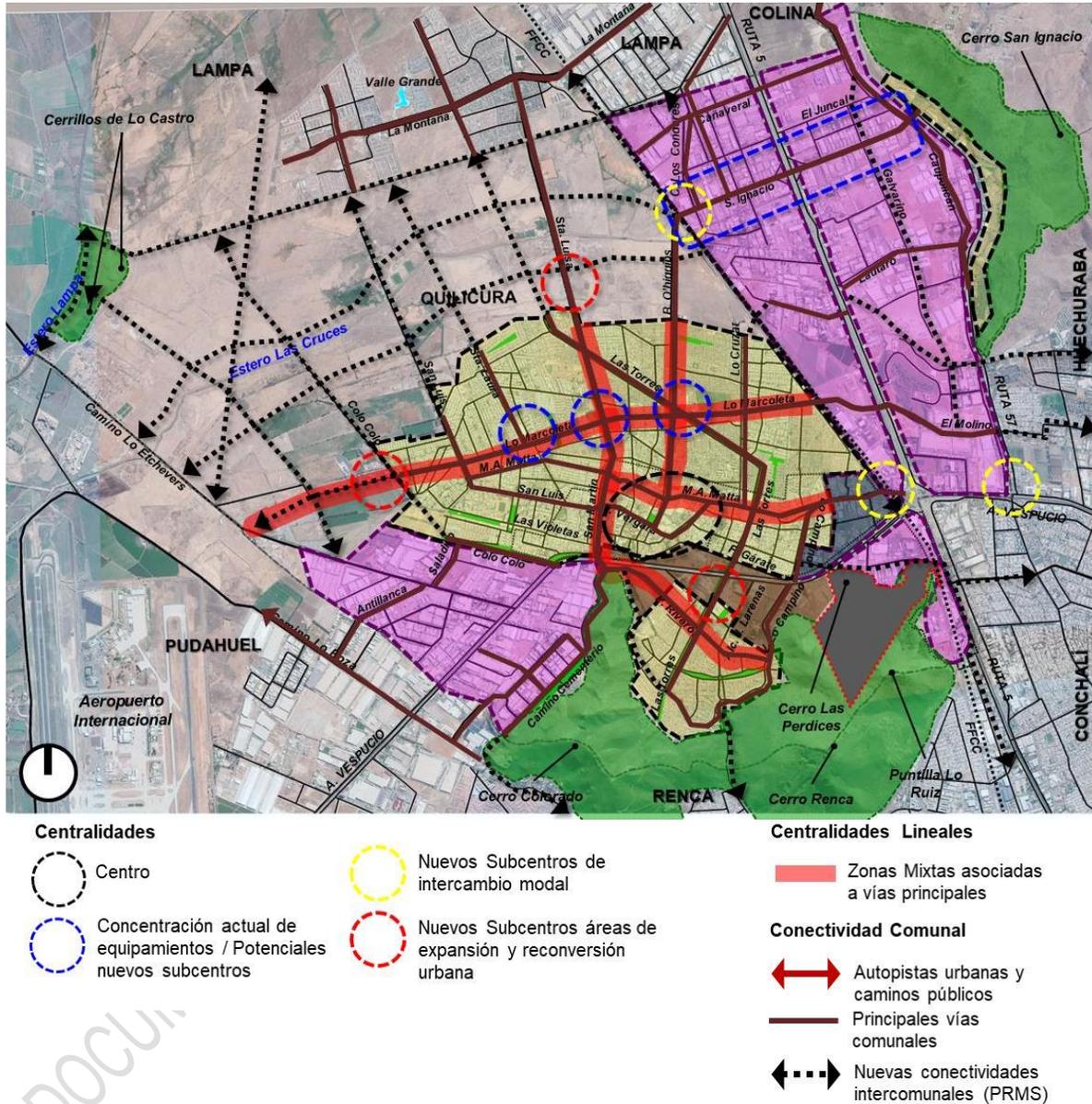
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
equipamientos / potenciales nuevos subcentros.	Marcoleta, presentan concentraciones de equipamientos, cuya consolidación puede generar nuevos sub-centros, complementarios al centro principal.	normas urbanísticas, que permitan consolidar el proceso de conformación de estos sub-centros. - Hacer compatibles estas centralidades con el desarrollo urbano de los barrios residenciales existentes.
	- Concentración de equipamientos comerciales y de servicio a lo largo de la avenida San Ignacio. - Potencial consolidación de un sub-centro de nivel intercomunal o metropolitano.	- Establecer disposiciones normativas que permitan consolidar el nuevo subcentro, dentro del marco de acción de un PRC. - Hacer compatibles las nuevas disposiciones con respecto a lo establecido por el PRMS.
Nuevos subcentros de intercambio modal	- Estaciones de Metro y las asociadas al proyecto de Tren Santiago-Batuco, pueden generar nuevas centralidades asociadas al intercambio modal (metro, tren, buses, ciclovías, entre otras) y las posibilidades de nuevos proyectos.	- Definir en las áreas aledañas a las estaciones, zonas mixtas (residenciales y de equipamientos), que aprovechen las nuevas condiciones de localización previstas en estos sectores. - En las áreas industriales establecidas por el PRMS, definir normas que puedan favorecer la localización de equipamientos, dado la posibilidad de generar procesos de reconversión con respecto a las actividades productivas.
Nuevos Subcentros áreas de expansión y reconversión urbana	- Falta de núcleos de equipamientos y servicios hacia el norte del área consolidada de la comuna, en la calle Santa Luisa, pese a ser una vía relevante respecto a su vinculación con la comuna de Lampa (Valle Grande). - Necesidad de contar con nuevos subcentros en las áreas de expansión urbana residencial. - Ausencia de sub-centros y de concentraciones de equipamientos en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino.	- Admitir usos mixtos residenciales y de equipamientos, que faciliten la localización de nuevas constricciones. - Establecer normas urbanísticas en las zonas presentes en el sector, que admitan usos de suelo de equipamientos, con lo cual favorecer la conformación de nuevos subcentros.
Centros lineales	- Concentración de equipamientos (comerciales o de servicios) frente a las principales avenidas de Quilicura. - En el caso de las urbanizaciones residenciales, los frentes asociados a estas avenidas presentan un cambio en sus usos, hacia destinos de equipamientos y servicios (locales comerciales, centros médicos, oficinas, entre otros).	- Orientar el desarrollo de construcciones y usos de suelo, frente a los principales corredores viales de la comuna, con el fin que estos se concentren en estos sectores, no avanzando al interior de los barrios residenciales existentes. - Lo anterior, por medio de la definición de zonas que permitan regular los bordes de las vías.
	- Efecto de la localización de la extensión de la red de metro, pueden favorecer la localización de nuevos proyectos. - Es necesario regular estas áreas, para consolidar este desarrollo de manera de disminuir su impacto en las áreas colindantes.	- Establecer normas urbanísticas que permitan consolidar el desarrollo de las áreas relacionadas con la red de metro y los barrios colindantes. - Conciliar el desarrollo de nuevas construcciones con la estructura urbana existente. Esto se traduce principalmente en controlar la altura de edificación.
	- Regular la localización de actividades a lo largo de los nuevos corredores viales, con respecto a la intensidad de utilización del suelo (edificaciones) y los usos de suelo.	- Definir zonas frente a los nuevos corredores viales, que permitan orientar el desarrollo de construcciones y usos de suelo, con el fin que estos se concentren en estos sectores, evitando su avance hacia el interior de los

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Áreas	Problemas / potencialidades	Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC
		nuevos barrios residenciales.

FIGURA N° 3-29: Esquema de Estructuración: centralidades lineales y conectividad comunal e intercomunal



Fuente: Elaboración propia.

4. IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN, MEDIDAS DEL PLAN Y CAMBIOS ESPERADOS.

4.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO.

¿Cómo será Quilicura en el año 2040?

Objetivo General	
Quilicura será una comuna residencial, empresarial-industrial y de servicios a las personas y a las empresas, adecuadamente conectada a la ciudad de Santiago, que ha mejorado la calidad de vida de sus habitantes, armonizado el desarrollo sustentable de sus actividades y conservando sus elementos de valor natural.	

Temáticas	Objetivos Específicos	
	Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro
Rol de la comuna	1	Comuna de carácter residencial de nivel metropolitano que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.
	2	Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.
	3	Centro prestador de servicios y equipamientos para las personas y las empresas de nivel metropolitano.
Temas espaciales y sociales	4	Comuna adecuadamente conectada con las redes de transporte de nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamiento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.
	5	Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).
	6	Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.
	7	Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.
Temas ambientales y naturales	8	Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.
	9	Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.

Adicionalmente, se deberán considerar los Estándares Urbanísticos Mínimos establecidos en el artículo 28 quáter de la LGUC.

4.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.

4.2.1. Objetivos de planificación a partir de la Imagen Objetivo-Visión de Futuro.

Los objetivos de planificación refieren a las metas¹⁴ 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 que se quiere llegar como Imagen Objetivo. 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. Sin esta orientación general, que expresa la voluntad de los actores involucrados, no sería posible corroborar que los objetivos de planificación y sus

¹⁴ Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

medidas sean coherentes con la visión de futuro deseada y no estén en contradicción con ellos.

En el siguiente cuadro se definen los objetivos de planificación definidos 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 nuevo Plan Regulador Comunal de Quilicura:

CUADRO N° 4-1. Definición de Objetivos de Planificación.

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación
1	- Comuna que mantiene su carácter residencial que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	<ul style="list-style-type: none"> - Mantener el carácter residencial de los sectores con predominio de viviendas, aportando acceso a equipamientos y con una adecuada conectividad. - Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas en la comuna, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios, junto a los principales accesos de la comuna. - Establecer una ocupación del territorio comunal que permita conciliar áreas con menor intensidad de construcciones (densidad y altura), con respecto a sectores con mayor nivel de concentración, claramente diferenciados.
2	- Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	<ul style="list-style-type: none"> - Mantener las áreas de desarrollo productivo presentes a lo largo de la Ruta 5 y al sur poniente de la comuna (Américo Vespucio y Camino Lo Etchevers), con la implementación de usos de equipamientos y servicios, como complemento de las actividades productivas. - Potenciar el sector relacionado con la avenida San Ignacio como un sub-centro de equipamientos de escala metropolitana. - Establecer franjas o áreas de transición entre los núcleos empresariales con presencia industrial, con respecto a las áreas residenciales, ya sea por medio de áreas verdes, espacios públicos o zonas cuyas actividades permiten generar la transición gradual entre industria y viviendas.
3	- Centro prestador de servicios y equipamientos para las personas y las empresas de nivel metropolitano.	<ul style="list-style-type: none"> - Facilitar la localización de todo tipo de equipamientos y servicios, que permitan consolidar lugares de prestación de servicios a nivel comunal y metropolitano, asociados a los corredores y accesos viales de la comuna. - Definición de un sistema de centro y sub-centros, que faciliten el acceso de la personas a equipamientos y servicios. - Mantención de la relevancia del centro de Quilicura en el contexto comunal. - Diferenciación de los sectores con predominio de actividades productivas (industrias, bodegas y talleres) y empresariales, con respecto a las áreas residenciales.
4	- Comuna adecuadamente conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar los accesos a las vías intercomunales y a las calles locales asociadas a las autopistas urbanas (acceso vehicular, peatonal y de ciclovías), junto con mejorar su cobertura (conexión con el interior de la comuna) y capacidad (ancho de calzadas) de las caleterías, o bien, mejorar su diseño. - Aumentar la cantidad de corredores viales al interior de las áreas urbanizadas (sentido oriente-poniente y norte-sur), diversificando las alternativas de conectividad, evitando la congestión. Lo anterior, junto con su proyección hacia las áreas de expansión urbana. - Aumentar la cantidad de atravesos sobre autopistas que faciliten la integración entre los distintos sectores se parados por el trazado de estas vías. - Mejorar y aumentar los cruces a través de la línea del ferrocarril, que permitan la vinculación vial y peatonal entre ambos costados del espacio del ferrocarril, especialmente en las áreas relacionadas con las estaciones (futuras y existentes). - Completar el trazado de las vías existentes, que en la actualidad se encuentran con interrupciones o con anchos insuficientes en algunos tramos. - Generar un sistema de circulación vial, que junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclo vías.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación
5	- Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	<ul style="list-style-type: none"> - Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones. - Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación y en los rellenos de terrenos, emplazados en el sector norte de la comuna. - Establecer áreas de transición entre elementos de valor natural y áreas con restricciones, respecto a las áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana. - Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión y línea del ferrocarril, principalmente), generando una adecuado distanciamiento respecto a concentraciones urbanas. - Reconocer las restricciones de altura y de actividades establecidas por conos de aproximación del Aeropuerto Internacional en el sector poniente de la comuna.
6	- Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	<ul style="list-style-type: none"> - Procurar la mantención de las condiciones urbanas del centro de Quilicura, con respecto al desarrollo de nuevos proyectos favorecidos por la implementación de las nuevas estaciones de Metro, entre otros, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones en forma controlada. - Propiciar la mantención de construcciones y lugares de significación para la comunidad, tales como, Plaza de Armas, cadena de cerros y cerros islas (Renca, Colorado, Las Perdices, La Cruz, San Ignacio, Cerrillos de Lo Castro), el centro, hitos urbanos y el cementerio municipal, entre otros. - Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano-arquitectónico que forman parte de la tradición de la comuna de Quilicura. - Promover la consolidación de barrios existentes, los cuales conserven su identidad urbano-arquitectónica - Reconocer el valor patrimonial y paisajístico de los cerros que rodean la comuna, como parte de su identidad e imagen urbana.
7	- Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.	<ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo de nuevos barrios con diversidad de tipos de construcciones, grupos sociales y económicos, con accesos a equipamientos y servicios, junto con una adecuada vinculación a espacios y áreas verdes. - Evitar la generación de barrios o sectores aislados, marginados de los servicios urbanos básicos.
8	- Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	<ul style="list-style-type: none"> - Preservación de las áreas relacionadas con los humedales O'Higgins y San Luis Norte, mediante la restricción a la ocupación urbana, junto con la búsqueda de su protección como elemento de valor natural como humedales urbanos. - Generación de áreas verdes o de parque urbano asociados al estero Las Cruces, que junto con reconocer su valor natural y potencial como espacio público, puedan contribuir a controlar posibles eventos de inundación. - Propiciar la protección de los cerros presentes en el interior de la comuna, como áreas orientadas a usos de áreas verdes y parques urbanos, evitando su ocupación con actividades que puedan deteriorar su valor natural y paisajístico. - Generar una propuesta urbana que dé cuenta de los pasivos ambientales presentes en la comuna, tales como, ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos presentes en el sector norte y poniente, con el fin de orientar el desarrollo de actividades en su interior, en relación a la protección de las áreas residenciales y elementos de valor natural que las rodean.
9	- Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de parques que permitan integrar los elementos de valor natural en el sector norte de la comuna (estero Las Cruces, humedales y Cerrillos de Lo Castro), que su vez, contribuyan al control de los posibles eventos de inundación (parques inundables). - Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en la comuna y propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios. - Establecer un sistema de parques urbanos, con superficies que permitan

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación
	interior.	acoger el esparcimiento de los habitantes de la comuna, que no se pueden efectuar al interior de las plazas locales.
		- Reconocer los cerros que rodean la comuna como parques urbanos, que junto con propiciar su protección, permitan el acceso de los vecinos.

Fuente: Elaboración propia.

4.2.2. Medidas de planificación a partir de los objetivos de planificación.

Las medidas de planificación corresponden a las acciones que pueden desarrollar en el territorio, a partir de la aplicación de los objetivos de planificación. Estas acciones se enmarcan dentro del ámbito de acción normativo de este tipo de instrumento de planificación territorial, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC). En el siguiente cuadro son resumen los Objetivos y Medidas de Planificación aplicables dentro del área de estudio:

CUADRO N° 4-2. Definición de Objetivos y de Medidas de Planificación.

N°	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
1	- Comuna que mantiene su carácter residencial que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	- Mantener el carácter residencial de los sectores con predominio de viviendas, aportando acceso a equipamientos y con una adecuada conectividad.	- Definiendo una propuesta de zonificación y de normas urbanísticas, que permitan mantener las condiciones residenciales de las urbanizaciones existentes. - Admitir usos de equipamientos, que faciliten la localización de estas actividades. - Complementar la vialidad existente con nuevas calles, en el caso de ser necesario.
		- Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas en la comuna, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios, junto a los principales accesos de la comuna.	- Establecer una propuesta de zonificación que permita definir áreas para acoger el crecimiento urbano, relacionado con usos residenciales, con normas urbanísticas que favorezcan este tipo de usos. - Fijar normas urbanísticas de edificación y urbanización, de acuerdo a la imagen urbana que se quiere alcanzar en el desarrollo de estos sectores.
		- Establecer una ocupación del territorio comunal que permita conciliar áreas con menor intensidad de construcciones (densidad y altura), con respecto a sectores con mayor nivel de concentración, claramente diferenciados.	- Definiendo una propuesta de zonificación y de normas urbanísticas, que permitan ordenar las posibilidades de desarrollo urbano a nivel de sector o área. - Con estas normas permitir orientar la concentración de actividades y construcciones, de acuerdo a la imagen urbana.
2	- Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	- Mantener las áreas de desarrollo productivo presentes a lo largo de la Ruta 5 y al sur poniente de la comuna (Américo Vespucio y Camino Lo Etchevers), con la implementación de usos de equipamientos y servicios, como complemento de las actividades productivas.	- Reconocer las Zonas Industriales Exclusivas establecidas por el PRMS, presentes en el interior de la comuna de Quilicura. - Complementar las normas urbanísticas definidas por el PRMS con aquellas aplicables por parte del PRC, especialmente las de usos de equipamientos.
		- Potenciar el sector	- Precisar los usos de suelo establecido por el

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		<p>relacionado con la avenida San Ignacio como un sub-centro de equipamientos de escala metropolitana.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer franjas o áreas de transición entre los núcleos empresariales con presencia industrial, con respecto a las áreas residenciales, ya sea por medio de áreas verdes, espacios públicos o zonas cuyas actividades permiten generar la transición gradual entre industria y viviendas. 	<p>PRMS en la Zona Industrial Exclusivas, potenciando aquellos relacionados con usos de equipamiento, que permitan propiciar la consolidación del nuevo subcentro.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer zonas o áreas de transición, que permitan separar o graduar, la relación entre sectores industriales y residenciales. - Estas áreas de transición pueden estar conformadas por franjas viales (avenidas anchas) o áreas verdes o parques, existentes o bajo declaratoria de utilidad pública (nuevas, previstas por el Plan). - También estas áreas de transición pueden ser definidas por una zona que admita usos de suelo que actúen como transición entre los sectores industriales y residenciales. Estas se traducen en restricciones de usos de suelo (por ejemplo, actividades productivas inofensivas, en vez de inofensivas y molestas) y/o normas de edificación (altura o intensidad de ocupación del suelo, por ejemplo).
3	<ul style="list-style-type: none"> - Centro prestador de servicios y equipamientos para las personas y las empresas de nivel metropolitano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Facilitar la localización de todo tipo de equipamientos y servicios, que permitan consolidar lugares de prestación de servicios a nivel comunal y metropolitano, asociados a los corredores y accesos viales de la comuna. - Definición de un sistema de centro y sub-centros, que faciliten el acceso de la personas a equipamientos y servicios. - Mantención de la relevancia del centro de Quilicura en el contexto comunal. - Diferenciación de los sectores con predominio de actividades productivas (industrias, bodegas y talleres) y empresariales, con respecto a las áreas residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Estableciendo zonas específicas con usos del suelo y normas urbanísticas para favorecer la construcción de equipamientos y servicios. - Establecer dentro de las zonas propuestas por el Plan, normas que permitan usos de equipamientos, para no impedir su localización, localizándose estos en lugares donde se requieran según su demanda. - Establecer a través de la propuesta de zonificación, áreas de concentración de equipamientos, que propicien la consolidación de nuevas centralidades en la comuna. - Estas con normas de usos de suelo y de edificación que permitan incentivar la localización de este tipo de actividades, junto con la consolidación de una imagen urbana adecuada para estas centralidades. - Definición de una zona que permitan integrar el centro de Quilicura, orientando sus normas urbanísticas para que admitan usos de suelos compatibles con las actividades desarrolladas en su interior. - Reconocer las Zonas Industriales Exclusivas establecidas por el PRMS, complementando sus normas urbanísticas de acuerdo del alcance de un PRC. - Conformar una propuesta de zonificación que permita diferenciar las zonas de actividades productivas exclusivas (o mixtas de actividades productivas, infraestructura y equipamientos), con respecto a las zonas mixtas residenciales y de equipamientos, con predominio de loteos residenciales. - Hacer lo mismo, dentro de las zonas residenciales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

N°	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
			y de equipamientos establecidas en las áreas de expansión urbana.
4	<p>- Comuna adecuadamente conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamiento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.</p>	<p>- Mejorar los accesos a las vías intercomunales y a las calles locales asociadas a las autopistas urbanas (acceso vehicular, peatonal y de ciclovías), junto con mejorar su cobertura (conexión con el interior de la comuna) y capacidad (ancho de calzadas) de las caletas, o bien, mejorar su diseño.</p> <p>- Aumentar la cantidad de corredores viales al interior de las áreas urbanizadas (sentido oriente-poniente y norte-sur), diversificando las alternativas de conectividad, evitando la congestión. Lo anterior, junto con su proyección hacia las áreas de expansión urbana.</p> <p>- Aumentar la cantidad de atravesos sobre autopistas que faciliten la integración entre los distintos sectores se parados por el trazado de estas vías.</p> <p>- Mejorar y aumentar los cruces a través de la línea del ferrocarril, que permitan la vinculación vial y peatonal entre ambos costados del espacio del ferrocarril, especialmente en las áreas relacionadas con las estaciones (futuras y existentes).</p> <p>- Completar el trazado de las vías existentes, que en la actualidad se encuentran con interrupciones o con anchos insuficientes en algunos tramos.</p> <p>- Generar un sistema de circulación vial, que junto al tránsito vehicular, permitan</p>	<p>- Reconocimiento de vías intercomunales proyectadas por el PRMS, dentro de la vialidad estructurante del PRC.</p> <p>- Generar, en el caso de ser necesario, nuevas vías por parte del PRC que aumente el acceso a las autopistas urbanas.</p> <p>- Establecer nuevas vías por parte del PRC que aumenten la capacidad de las calles locales de las autopistas, ya sea contiguas a las mismas, o en forma paralela al interior de las áreas urbanizables.</p> <p>- Reconocimiento de vías intercomunales proyectadas por el PRMS, dentro de la vialidad estructurante del PRC.</p> <p>- Establecer nuevas vías que permitan complementar la trama vial establecida por el PRMS, generando nuevos corredores viales oriente-poniente y norte-sur.</p> <p>- Reconocimiento de vías intercomunales proyectadas por el PRMS, que establezca la integración de los distintos sectores de la comuna, junto con las áreas de expansión urbana.</p> <p>- Establecer nuevas vías que permitan complementar la trama vial establecida por el PRMS, con el fin de dar la posibilidad de generar nuevos atravesos o cruces.</p> <p>- Reconocimiento de vías intercomunales proyectadas por el PRMS, que establezca la integración de los distintos sectores de la comuna, junto con las áreas de expansión urbana.</p> <p>- Establecer nuevas vías que permitan complementar la trama vial establecida por el PRMS, con el fin de dar la posibilidad de generar nuevos atravesos o cruces.</p> <p>- Reconocimiento de vías intercomunales proyectadas por el PRMS, dentro de la vialidad estructurante del PRC.</p> <p>- Establecer nuevas vías que permitan complementar la trama vial establecida por el PRMS, en aquellos casos donde este no se haga cargo de las calles con interrupciones o con estrechamiento.</p> <p>- Fijar nuevas vías de escala de PRC (colectoras, servicio o locales), que permitan mejorar la conectividad.</p> <p>- Procurar que las vías establecidas por el PRMS y por el PRC, presenten anchos entre líneas oficiales, ya sea existentes o proyectados, que</p>

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclo vías.	permitan acoger la circulación peatonal y ciclovías, además del tránsito vehicular.
5	- Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	<ul style="list-style-type: none"> - Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones. - Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación y en los rellenos de terrenos, emplazados en el sector norte de la comuna. - Establecer áreas de transición entre elementos de valor natural y áreas con restricciones, respecto a las áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana. - Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión y línea del ferrocarril, principalmente), generando un adecuado distanciamiento respecto a concentraciones urbanas. - Reconocer las restricciones de altura y de actividades establecidas por conos de aproximación del Aeropuerto Internacional en el sector poniente de la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Generar zonas de transición que permita delimitar el crecimiento urbano, mediando entre los sectores actuales urbanizados y los elementos de valor natural y áreas de restricción. - Establecer zonas que permitan contribuir a la protección de los elementos de valor natural, como es el caso de la aplicación de usos de áreas verdes, o bien, su declaración como parque urbano. - Establecer áreas de riesgos, haciendo aplicables las exigencias del artículo 2.1.17. de la OGUC, lo que permite que los futuros proyectos tengan la obligación de justificar técnicamente su emplazamiento dentro del área de riesgos, junto con las medidas para que esto sea efectivo. - Establecer en estas áreas de riesgos zonas que orienten la localización de actividades y construcciones, junto con la aplicación del artículo 2.1.17. de la OGUC. - Fijar zonas específicas sobre rellenos de terrenos, cuyas normas urbanísticas establezcan la intensidad de utilización de este tipo de terreno, como usos y normas de edificación. - Definir como criterio de diseño de la zonificación propuesta, zonas cuyas normas urbanísticas que generen una transición de actividades, disminuyendo la intensidad de utilización del suelo, como construcciones y usos de suelo. - Otra alternativa, es definir franjas de usos de áreas verdes o espacio público, que aumente la distancia entre las áreas de valor natural o con restricciones, con respecto a las áreas urbanizables o desarrollables, desde el punto de vista urbano. - Reconocer las redes de infraestructura como zonas no edificables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC.
6	- Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e	- Procurar la mantención de las condiciones urbanas del centro de Quilicura, con respecto al desarrollo de	- Definición de normas urbanísticas en el área central de la comuna, que permitan conciliar las nuevas construcciones con el contexto urbano existente. Potenciar el control de las alturas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
	históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	<p>nuevos proyectos favorecidos por la implementación de las nuevas estaciones de Metro, entre otros, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones en forma controlada.</p> <p>- Propiciar la mantención de construcciones y lugares de significación para la comunidad, tales como, Plaza de Armas, cadena de cerros y cerros islas (Renca, Colorado, Las Perdices, La Cruz, San Ignacio, Cerrillos de Lo Castro), el centro, hitos urbanos y el cementerio municipal, entre otros.</p> <p>- Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano-arquitectónico que forman parte de la tradición de la comuna de Quilicura.</p> <p>- Promover la consolidación de barrios existentes, los cuales conserven su identidad urbano-arquitectónica</p> <p>- Reconocer el valor patrimonial y paisajístico de los cerros que rodean la comuna, como parte de su identidad e imagen urbana.</p>	<p>máximas y el sistema de agrupamiento (aislado, pareado o continuo), con el fin de orientar la conformación de una imagen urbana.</p> <p>- Definir una propuesta de zonificación por parte del Plan, que reconozca las construcciones y lugares de significación, dentro del ámbito de acción normativo de un PRC.</p> <p>- Incorporar la zonificación establecida por el PRMS, que reconozca los cerros y lugares de significación.</p> <p>- En relación a las construcciones de valor patrimonial cultural, reconocerlas con respecto a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC, junto con evaluar su incorporación como zona o inmueble de conservación histórica, de acuerdo a lo establecido por el mismo artículo.</p> <p>- Reconocimiento del Monumento Nacional de la Casona de San Ignacio, establecido por el Consejo de Monumentos Nacionales.</p> <p>- Establecer mediante la propuesta de zonificación del Plan, normas urbanísticas que preserven las condiciones urbanas de los barrios que se busca mantener su características actuales (mantener su identidad e imagen urbana), como alturas máximas, subdivisión predial, densidad, entre otras.</p> <p>- Reconocer las normas urbanísticas y zonificación establecida por el PRMS para los cerros existentes en la comuna, definidos como parques metropolitanos.</p> <p>- Incorporar dentro de la zonificación del PRC a Los Cerrillos de Lo Castro, que en la actualidad no presenta protección por parte del PRMS.</p>
7	- Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.	<p>- Propiciar el desarrollo de nuevos barrios con diversidad de tipos de construcciones, grupos sociales y económicos, con accesos a equipamientos y servicios, junto con una adecuada vinculación a espacios y áreas verdes.</p> <p>- Evitar la generación de barrios o sectores aislados,</p>	<p>- En las zonas previstas por el Plan para el crecimiento residencial de la comuna, fijar normas urbanísticas que favorezcan la localización de distintos tipos de proyectos residenciales.</p> <p>- Definir una estructura de conectividad vial, cuya implementación futura permita la integración de los nuevos barrios residenciales.</p> <p>- Definir un sistema de áreas verdes de escala mayor de los cedidos por las urbanizaciones (según la OGUC), como parques urbanos, cuya implementación permita mejorar el acceso de la comunidad a este tipo de áreas.</p> <p>- Establecer una estructura de conectividad vial, cuya implementación futura permita la integración</p>

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

N°	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		marginados de los servicios urbanos básicos.	de los nuevos barrios residenciales. - Reconocer las vías intercomunales establecidas por el PRMS.
8	- Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	<ul style="list-style-type: none"> - Preservación de las áreas relacionadas con los humedales O'Higgins y San Luis Norte, mediante la restricción a la ocupación urbana, junto con la búsqueda de su protección como elemento de valor natural como humedales urbanos. - Generación de áreas verdes o de parque urbano asociados al estero Las Cruces, que junto con reconocer su valor natural y potencial como espacio público, puedan contribuir a controlar posibles eventos de inundación. - Propiciar la protección de los cerros presentes en el interior de la comuna, como áreas orientadas a usos de áreas verdes y parques urbanos, evitando su ocupación con actividades que puedan deteriorar su valor natural y paisajístico. - Generar una propuesta urbana que dé cuenta de los pasivos ambientales presentes en la comuna, tales como, ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos presentes en el sector norte y poniente, con el fin de orientar el desarrollo de actividades en su interior, en relación a la protección de las áreas residenciales y elementos de valor natural que las rodean. 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer por parte del PRC zonas que limiten el desarrollo de construcciones al interior de los humedales, dentro del ámbito de acción normativa de un PRC, como es el caso de áreas verdes y parques urbanos. - Lo anterior, como complemento a la definición de las áreas de humedales como áreas de protección natural, como parte del procedimiento establecido por la Ley de Humedales Urbanos. - Establecer zonas de áreas verdes, orientado a la conformación de parques urbanos, asociados al cauce y áreas aledañas al estero Las Cruces. - Estas zonas debe ser definidas en concordancia con los rellenos de terrenos que afectan las áreas aledañas, los cuales por su altura, restringen la posibilidad de establecer parques en ambos costados del cauce del estero Las Cruces. - Reconocer las zonas de parques metropolitanos establecidas por el PRMS, que protege en la actualidad los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, al sur de la comuna. - Definir una propuesta de zonificación por parte del PRC, que incluya a Los Cerrillos de Lo Castro, estableciendo usos de áreas verdes o parques urbanos, para propiciar su protección. - Propiciar a través de la propuesta de zonificación del Plan, el reconocimiento del terreno del ex Vertedero Cerros de Renca, restringiendo su utilización, con usos de áreas verdes. Lo anterior, incorporando el Parque Metropolitano definido por el PRMS, que incluye los terrenos del ex vertedero. - Restringir el emplazamiento de nuevas construcciones sobre los rellenos de terreno, fijando una baja intensidad de utilización del suelo. Lo anterior, ya sea por medio de zonas de equipamiento o por usos de áreas verdes.
9	- Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de parques que permitan integrar los elementos de valor natural en el sector norte de la comuna (estero Las Cruces, humedales y Cerrillos de Lo Castro), que su vez, contribuyan al control de los posibles eventos de inundación (parques inundables). - Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en la 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer a través de la propuesta de zonificación del PRC, definir un sistema de parques urbanos, que incluya el estero Las Cruces, humedales y Cerrillos de Lo Castro. - Reconocer a través del Plan las plazas existentes en la comuna, que son bienes nacionales de uso

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
		<p>comuna y propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema de parques urbanos, con superficies que permitan acoger el esparcimiento de los habitantes de la comuna, que no se pueden efectuar al interior de las plazas locales. - Reconocer los cerros que rodean la comuna como parques urbanos, que junto con propiciar su protección, permitan el acceso de los vecinos. 	<p>público, bajo las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incluir las cesiones de áreas verdes establecidos por los proyectos de loteos no ejecutados. - Definir nuevas áreas verdes mayores (parques urbanos), que sean compatibles con las nuevas áreas verdes cedidas por los proyectos de urbanización residencial, que se ejecuten en los sectores de expansión urbana previstas por el PRC. - Reconocer las zonas de parques metropolitano establecidas por el PRMS, que protege en la actualidad los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, al sur de la comuna. - En los casos que sea necesario, establecer nuevas áreas verdes o espacios público, que permitan vincular a la ciudad a los cerros Renca, Colorado y Las Perdices. - Incorporar al sistema de áreas verdes a los Cerrillos de Lo Castro.

Fuente: Elaboración propia.

4.3 CAMBIOS ESPERADOS A PARTIR DE LA APLICACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO.

La Imagen Objetivo, a través de los objetivos de planificación y sus medidas, persiguen promover a procesos urbanos que generen cambios dentro del territorio comunal, a partir de la aplicación de la nueva versión del Plan Regulador Comunal de Quilicura, dentro del marco de orientación del desarrollo urbano esperado. En este contexto se espera lograr los siguientes cambios a nivel urbano:

Elemento / Componente	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	<ul style="list-style-type: none"> - Las áreas de expansión urbana han permitido absorber la demanda de nuevas viviendas, reduciendo el déficit habitacional generado por el crecimiento de la población comunal. - Se han preservado los sitios de valor natural, siendo parte importante de la estructura urbana de la comuna. - Los nuevos barrios presentan una buena dotación de equipamiento y áreas verdes, debidamente integrados entre sí y con el resto de la comuna. - Se ha mejorado la calidad de vida de los barrios existentes, solucionando sus problemas de conectividad, equipamientos y conectividad.
2. Centros y Sub-centros	<ul style="list-style-type: none"> - La comuna preserva su centro urbano, donde las nuevas construcciones han mejorado su imagen urbana. - La comuna presenta un sistema de nuevos sub-centros, que facilitan el acceso a la comunidad a equipamientos (comercio, educación, salud, servicios y seguridad). - Conformación de áreas de reconversión urbana que actúan como nuevas centralidades, ligados a lugares de intercambio modal, además de la calle San Ignacio y frente a la avenida Américo Vespucio.
3. Conectividad y accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Mejoramiento del acceso de la comuna a la redes de autopistas urbanas, las cuales a su vez, permiten la integración de las áreas aledañas a estas vías (mejoramiento del acceso local). - Se han solucionado las dificultades de conectividad presentes en el centro de Quilicura y el sector de Vespucio Sur – Lo Campino, con nuevos atravesos, junto con el mejoramiento del espacio público peatonal, incorporando un sistema de ciclovías.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Elemento / Componente	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
	<ul style="list-style-type: none"> - Las nuevas áreas de expansión urbana a la comuna se encuentran integradas a la comuna. - Se han completado las redes viales al interior de las áreas consolidadas de la comuna. - La red de transporte público cubre la comuna, además de estar completa la Línea 3 del Metro y las estaciones del Tren Santiago Batuco. - Se mejora el acceso a las comunas vecinas, disminuyendo los tiempos de traslado, generando alternativas de comunicación con respecto a las autopistas urbanas, lo que se suma a la mejor cobertura del transporte público.
<p>4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, que integra los humedales (O'Higgins y San Luis Norte), el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro. Estos parques mantienen el carácter natural de estos lugares. - Existencia de un parque urbano inundable asociado al estero Las Cruces, lo que contribuye a contener los eventos naturales de inundación, junto con aportar una importante área verde en el norte de la comuna. - Los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, forman parte de un Parque Metropolitano, que protege su la calidad paisajística y natural. - El cerro San Ignacio mantiene su valor natural, sin intervención urbana, salvo en pie de monte bajo el canal El Carmen, que se mantiene como un barrio con baja ocupación urbana. - Los rellenos de terreno presentes en el sector norte de la comuna son zonas que se han reconvertido hacia actividades urbanas, con una baja intensidad de utilización de suelo, orientadas al desarrollo de usos de equipamientos deportivos y áreas verdes. - Las áreas relacionadas con el Camino de Lo Etchevers, se han consolidado como un nuevo frente urbano, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas, debidamente separadas de las áreas de valor natural y nuevos barrios residenciales, presentes en el resto de la comuna.
<p>5. Zonas de usos preferentes o específicos</p>	<p align="center">-</p>
<p>5.1 Residencial</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Los barrios residenciales existentes mantienen su identidad, mejorando su conectividad y acceso a equipamientos y servicios, a través del sistema de sub-centros. - Nuevos barrios residenciales integrados a la comuna, con dotación de equipamientos y acceso a un sistema de áreas verdes. - Esto sectores permiten absorber el crecimiento de la población y las necesidades de viviendas, con buena calidad urbana (conectividad, equipamientos, espacios públicos y áreas verdes).
<p>5.2 Equipamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema conformado por el centro de Quilicura y sub-centros urbanos, que permiten el acceso de los habitantes de la comuna (tanto residentes, trabajadores o visitantes de la comuna) a equipamientos. - El centro de Quilicura mantiene su relevancia en la comuna, siendo potenciado por nuevas construcciones, que han respetado su imagen urbana. - Consolidación de un nuevo sub-centro de nivel metropolitano, frente a la avenida San Ignacio. - Existe un sistema de sub-centros asociados a puntos de intercambio modal (nuevas estaciones de la red de Metro y del Tren Santiago-Batuco). - Presencia de sub-centros de equipamientos y servicios en sectores residenciales de la comuna, que mejoran el acceso a de sus habitantes a equipamientos y servicios.
<p>5.3 Actividades productivas e infraestructura</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La comuna presenta un importante rol empresarial a nivel Metropolitano, en las zonas industriales exclusivas definidas por el PRMS, potenciando la prestación de equipamientos y servicios para toda la ciudad de Santiago. - Las áreas industriales han mitigado sus conflictos ambientales, con buena convivencia con los barrios residenciales. - Generación de áreas de reconversión urbana frente a la autopista Américo Vespucio, orientando hacia nuevos usos de equipamientos y destinos residenciales. - Áreas de reconversión urbana orientadas a usos de equipamientos, en sectores definidos por el PRMS como áreas industriales exclusivas, asociados a áreas de sub-

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Elemento / Componente	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	<p>centros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existencia de un sistema de áreas verdes y parques urbanos a nivel comunal. - Los parques establecidos por el PRMS se encuentran implementados en los cerros Renca y Colorado. - Implementación de los parques urbanos previstos por el PRC, presentes en el interior de los barrios residenciales. - Sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, que protege las áreas de valor natural. - Parque urbano a lo largo del estero Las Cruces, que junto al mejoramiento del espacio público, además de presentar obras de infraestructura que contribuyen a mitigar los riesgos de eventos de inundación.
6. Elementos de valor natural y cultural	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de los elementos de valor natural como parte de un sistema de parques urbanos, en el sector norte de la comuna. - Parque Metropolitano asociados a los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, se encuentra implementado, contribuyendo a proteger sus atributos naturales y paisajísticos. - Reconocimiento de elementos de valor patrimonial cultural de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC.

Fuente: Elaboración propia.

5. IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

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

5.1.1. Aspectos conceptuales.

La definición de Alternativas dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial los de 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.

En el contexto del área de estudio, la imagen objetivo (incluyendo los objetivos de planificación), establecen la necesidad de regular el crecimiento urbano de la comuna de Quilicura, en relación a su contexto y condicionantes territoriales. Lo anterior se traduce en el requerimiento de orientar el desarrollo urbano de la ciudad de Quilicura en su contexto Metropolitano, incluyendo el centro, los barrios residenciales existentes, el sector de Vespucio Sur - Lo Campino, las Zonas Industriales Exclusivas, el pie de monte de Cerro San Ignacio, los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, el sistema natural emplazado al norte de la comuna (humedales, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), junto a pasivos ambientales como el ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, entre otros. El detalle de estos componentes urbanos y naturales fue expuesto en los capítulos anteriores del presente documento.

La orientación del crecimiento urbano para la Comuna y su relación con las restricciones existentes en este territorio, corresponde a uno de los principales desafíos del presente Plan. En este contexto, el crecimiento urbano debe conciliar los elementos de valor natural y paisajístico presente en el territorio, áreas de riesgos, las actividades existentes y futuras, las necesidades de suelo urbano para acoger el aumento de la población, la integración urbana, entre otras.

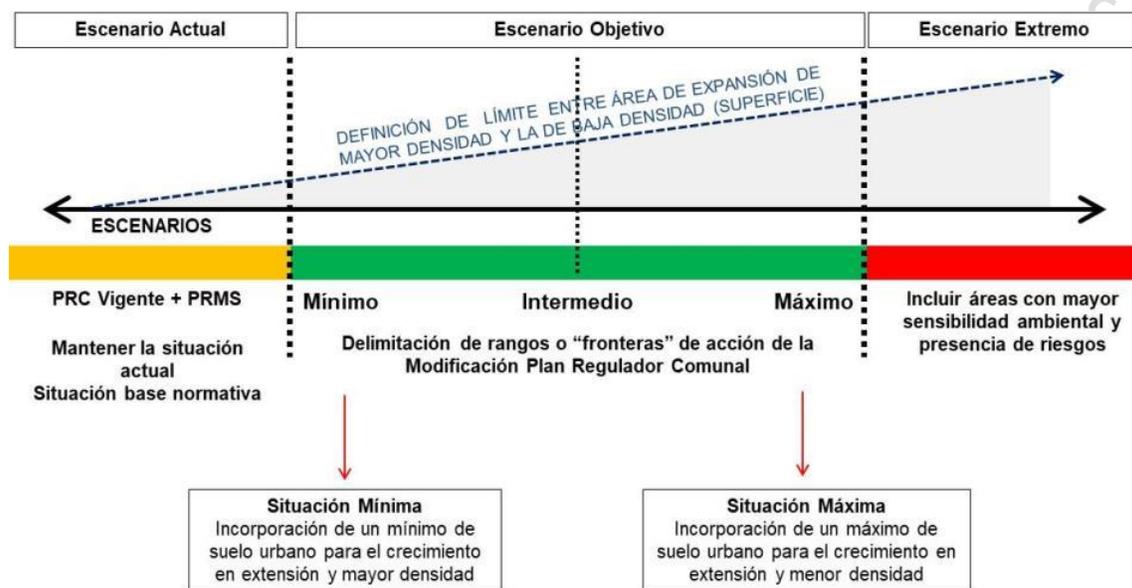
Con respecto al crecimiento urbano, en términos conceptuales, este se puede llevar a cabo a través de dos procesos principales, uno por extensión de la ciudad actual, mientras que por otro, por medio de la densificación de las áreas ya urbanizadas o consolidadas. Estos procesos de crecimiento son resumidos a continuación:

- El crecimiento urbano por extensión conlleva la incorporación de nuevo suelo para la extensión de las áreas ya urbanizadas o consolidadas, de una localidad o ciudad.
- El crecimiento urbano por densificación corresponde al aumento de la intensidad de las construcciones en un mismo suelo urbano. En este sentido, el crecimiento se lleva a cabo por medio del aumento de la densidad de superficie construida, lo que generalmente ocurre con un incremento de la altura de dichas edificaciones.

El proceso de crecimiento urbano por extensión y por densificación, se pueden llevar a cabo al mismo tiempo en los asentamientos urbanos. Por medio del instrumento de planificación territorial es posible regular los procesos de crecimiento urbano antes mencionados, con la aplicación de sus normas urbanísticas.

Considerando las posibilidades de crecimiento urbano antes mencionadas, es posible plantear rangos para la ocupación de las áreas de extensión urbana (previstas en la actualidad por el PRMS, por medio de la Zona Urbanizable Condicionada), desde un rango de crecimiento en extensión mínimo a un rango de expansión máximo. En un rango mínimo corresponde un crecimiento acotado, realizando principalmente precisiones

respecto a la situación actual, tendiendo a una mayor densificación del área consolidada actual. En tanto, un rango máximo conlleva regular el crecimiento urbano con una mayor superficie para el desarrollo urbano (con una menor presión a generar un aumento sostenido de la densidades en su interior, sobre áreas ya consolidadas), pero procurando que este crecimiento minimice los potenciales impactos negativos sobre los elementos naturales y paisajísticos que se busca proteger, o bien, sobre sectores que representan restricciones al desarrollo urbano (áreas de riesgo). Estos rangos mínimos y máximos son definidos como "fronteras conceptuales" para la aplicación de la modificación del Plan Regulador Comunal, desde el punto de vista metodológico del presente estudio (ver siguiente esquema).



Fuente: Elaboración propia.

En el esquema anterior se presentan tres escenarios, el primero sobre la situación actual que responde a las dinámicas de crecimiento urbano presente en el territorio en estudio, las cuales se encuentran reguladas por el PRC vigente y principalmente por el PRMS. El segundo es denominado como escenario objetivo, el cual parte de la base de la aplicación y cumplimiento de los Objetivos de Planificación de la Imagen Objetivo. Un tercer escenario corresponde a una situación extrema, que escapa de los alcances de los objetivos de planificación. El detalle de estos escenarios es expuesto a continuación:

- En el **escenario actual** (naranja) implica mantener la condición normativa actual, sin el necesario ajuste de las zonas y normas urbanísticas, no implicado mayores aportes a los requerimientos básicos que dieron origen a la presente Modificación del PRC.
- El **escenario objetivo** (verde) es el que responde a los Objetivos de Planificación, moviéndose entre las fronteras conceptuales antes expuestas, que presentan una situación mínima, que implica un área de crecimiento urbano menor y readecuación de propuesta de zonificación y vialidad, hasta una situación máxima de ocupación urbana del territorio en estudio. Entre ambos es posible plantear una situación intermedia.
- El **escenario extremo** (rojo), implica incorporar una mayor área de crecimiento urbano en extensión, que puede ir en contra de la preservación de elementos de valor natural que se busca proteger, además de generar una mayor ocupación de las áreas con presencia de riesgos. Esto último, puede encarecer el desarrollo de los proyectos, junto con el potencial desmedro del entorno natural. En este escenario, se produce un alejamiento de los objetivos de planificación planteados para el desarrollo del Plan.

Las alternativas de estructuración urbana que se desarrollan a continuación, **se mueven dentro del escenario objetivo**, definiendo tres posibles situaciones desarrollo urbano: mínimo, máximo e intermedio. Los elementos comunes y diferenciadores de las alternativas se exponen a continuación.

5.1.2. Elementos comunes y factores diferenciadores.

Como parte de la metodología de elaboración del Plan, las Alternativas han sido planteadas como variaciones territoriales de los componentes que estructuran la situación territorial actual de la comuna (que determinaron los objetivos de planificación). Estas alternativas enfatizan uno o más aspectos, con el fin de orientar y contribuir al proceso de toma de decisiones dentro de la formulación Plan.

Los elementos comunes de estas alternativas nacen del análisis realizado en el Capítulo 3 del presente documento, donde se presentó una síntesis territorial de la situación de la comuna, el cual fue definido como el **Esquema de Estructuración Urbana Actual de Quilicura**. En este esquema se identificaron los componentes territoriales de la comuna, relevantes de acuerdo al Estudio de Diagnóstico Comunal (EDC).

Se identificaron las siguientes temáticas de interés de planificación, que relacionan con los aspectos comunes de las alternativas de estructuración:

Área de interés	Componente
i). Sistema de elementos de valor natural	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de elementos naturales sector norte de Quilicura: humedales y el estero Las Cruces. - Cordones de cerros: Renca, Colorado, Las Perdices y Cerrillos de Lo Castro.
ii). Sistema de conectividad vial comunal	<ul style="list-style-type: none"> - Conectividad comunal y metropolitana. - Conectividad a nivel comunal y local.
iii). Sistema de parques urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Parques metropolitanos (PRMS). - Integración de parques urbanos. - Parques asociados al estero Las Cruces y evacuación de aguas lluvias. - Parques lineales o avenidas parque.
iv). Restricciones al crecimiento urbano residencial	<ul style="list-style-type: none"> - Restricciones extremo norte de Quilicura: presencia de áreas de riesgo de inundación asociadas al estero Las Cruces y rellenos de terrenos en ambos costados del estero. - Restricciones asociadas a zonas industriales: Zonas Industriales Exclusivas PRMS. - Restricciones vinculadas con áreas de parque metropolitano. - Ex Vertedero Cerros de Renca. - Áreas de actividades productivas relacionadas con Américo Vespucio. - Área de actividades productivas sector Estación Quilicura y Manuel Antonio Matta.
v). Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Área de transición norte. - Área de transición poniente: Acceso al camino Lo Etchevers. - Área de transición de reconversión urbana Américo Vespucio. - Área de transición sectores industriales. - Presencia del ex Vertedero Cerros de Renca.
vi). Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos	<ul style="list-style-type: none"> - Centro de Quilicura. - Sub-centros. - Centros lineales. - Nuevos Sub-centros.

En relación a los elementos diferenciadores entre las alternativas, estos corresponden a los énfasis que estas realizan en algunos aspectos de los elementos ya mencionados. El **principal elemento diferenciador corresponde a la definición de las áreas de transición o de expansión urbana**, tanto al norte como el poniente del área consolidada de Quilicura, seguido por la intensidad de utilización de estos sectores y el centro de la ciudad, junto con la distribución y superficie de las áreas verdes. Estos componentes determinan el grado de complejidad y extensión de la zonificación (zonas de usos preferentes o específicos) y la red vial de cada alternativa (conectividad y accesibilidad) y otros elementos urbanos.

En resumen, a continuación se presentan los principales **elementos diferenciadores** de las alternativas

propuestas:

Área de interés	Componente
i). Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento (áreas de expansión urbana).	<ul style="list-style-type: none"> - Área de transición norte, como expansión del área consolidada de Quilicura, resguardando la relación con los elementos de valor natural presentes en el sector norte de la comuna (estero Las Cruces, humedales y los Cerrillos de Lo Castro). - Área de transición poniente como expansión del área consolidada de Quilicura, generando un nuevo acceso al camino Lo Etchevers - Área de transición orientada a la reconversión de usos y construcciones en los bordes norte y sur de Américo Vespucio.
ii). Sistema de parques urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Integración de parques urbanos. - Parques asociados al estero Las Cruces y evacuación de aguas lluvias. - Parques lineales o avenidas parque
iii). Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos	<ul style="list-style-type: none"> - Centro de Quilicura, respecto a su intensidad en proceso de renovación o reconversión urbana, o bien su conservación. - Centros lineales, respecto a su cobertura y extensión.

5.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.

Las alternativas de estructuración del Plan se refieren a la manera en la que se organiza en el espacio cada uno de los elementos señalados en los puntos anteriores. Estas **alternativas se construyen tomando como base elementos comunes**, los cuales, permiten alcanzar los objetivos de planificación definidos para el territorio en análisis. La **diferenciación de las alternativas se construye tomando como base uno o más elementos comunes**, pero modificando su localización, superficie o aspectos normativos (esto en el caso de los planes reguladores comunales).

En el caso de las alternativas que se exponen a continuación, estas presentan componentes comunes y aspectos diferenciadores, tal como se expuso en el punto anterior. De estos, se plantean tres aspectos diferenciadores:

- Sistema de parques urbanos.
- Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento.
- Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos.

El principal elemento diferenciador en las tres alternativas que se presentan a continuación, corresponden a la definición de las áreas de transición entre áreas y actividades, en relación al establecimiento de las potenciales **áreas de crecimiento de la comuna**, orientadas al desarrollo mixto residencial y de equipamiento. Tomando como referencia lo anterior, las alternativas asumen tres escenarios, partiendo de uno mínimo hasta un máximo, incluyendo otro de carácter intermedio.

- Alternativa de Estructuración Urbana A. Escenario de menor expansión urbana.
- Alternativa de Estructuración Urbana B. Escenario moderado de expansión urbana.
- Alternativa de Estructuración Urbana C. Escenario de mayor expansión urbana.

5.2.1. Alternativa de Estructuración Urbana A. Escenario de menor expansión urbana.

a. Principales acciones de la Alternativa:

Resumen de principales acciones.	
<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la intensificación del uso del área central de Quilicura, cambiando sus condiciones actuales, favoreciendo el desarrollo de nuevas construcciones. - Promueve la intensificación del uso del borde norte y sur de Américo Vespucio, entre el centro de Quilicura y el Sector de Vespucio-Lo Campino. Lo mismo es definido a lo largo de los ejes de las principales avenidas. - Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura, completando sus bordes norte y poniente, ocupando aquellas áreas que se encuentran principalmente fuera de las áreas de restricción por riesgo de inundación. - Define un área residencial de baja intensidad de ocupación de suelo entre el área expansión residencial anterior y los parques urbanos previstos, asociados al cauce del estero Las Cruces. - Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces hasta el límite con la comuna de Lampa. - Reconoce a la avenida Las Torres como un importante parque urbano lineal en sentido norte-sur. - Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers. 	

Componente	Acciones / objetivos
Crecimiento urbano y requerimiento de nuevas viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue regularizar los bordes norte y poniente del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados a acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura. - Esta área de expansión busca reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgos por inundación. - El requerimiento de nuevas viviendas es también acogido mediante la propuesta de aumento de la ocupación de nuevas construcciones en sectores existentes, que admiten usos residenciales, como es el caso de centro de Quilicura y franjas de zonas mixtas asociadas a corredores viales, además del borde de Américo Vespucio. - Los barrios residenciales existentes se busca que mantengan sus características actuales, en cuanto a sus usos y tipos de construcciones.
Centralidades	<ul style="list-style-type: none"> - El centro de Quilicura se define como un área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones. Lo anterior con el fin de aprovechar el mejoramiento de la accesibilidad producto de la habilitación del nuevo trazado de la Línea 3 del Metro. - Este centro se extiende hacia el sur, incorporando los terrenos emplazados en ambos costados de la avenida Américo Vespucio. En esta área se persigue generar proceso de reconversión de sus usos actuales, hacia la implementación de usos residenciales y de equipamientos. - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas, que permiten concentrar frente a estas vías usos de equipamientos, junto con un incremento de la densidad residencial. - Generar nuevos sub-centros.
Actividades productivas	<ul style="list-style-type: none"> - Mantención del emplazamiento de las áreas con presencia de actividades industriales y empresariales en la comuna, dentro de la Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS. - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer proceso de reconversión hacia destinos comerciales y de servicios, en áreas relacionadas con la intersección de Américo Vespucio con la Ruta 5 y la Ruta 57. - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro.
Sistema de parques urbanos.	<ul style="list-style-type: none"> - Busca definir un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando elementos de valor natural presentes en el sector (humedales, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), procurando su protección y recuperación. - Persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de expansión urbana. - Busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal.

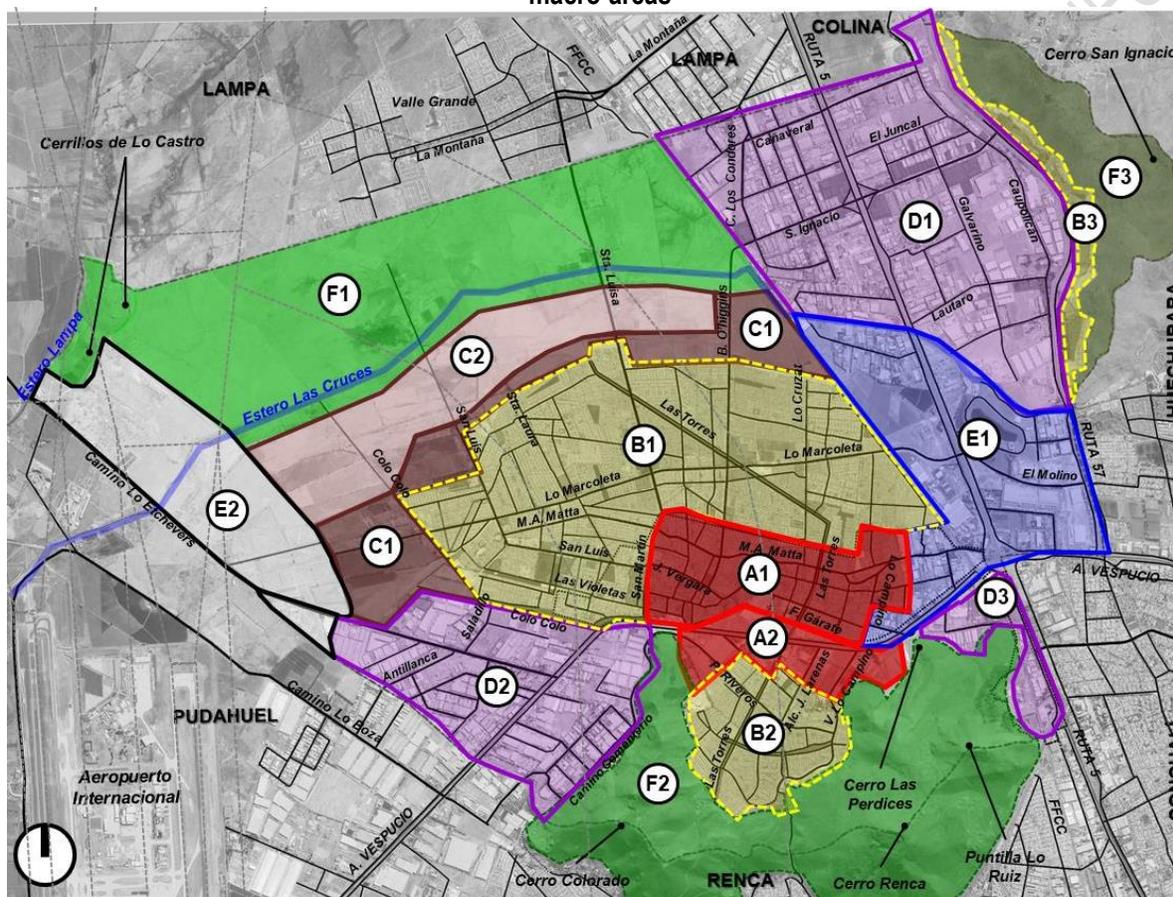
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Acciones / objetivos
Pasivos ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue incorporar a la planificación urbana comunal el Ex Vertedero Cerros de Renca, orientado su proceso de reconversión hacia usos de áreas verdes. - Busca orientar el proceso de reconversión de los actuales rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, hacia usos de áreas verdes y equipamientos.

Fuente: Elaboración propia.

b. Principales orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas:

FIGURA N° 5-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas



Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano
Centro y Américo Vespucio	A1	Centro de Quilicura.	Cambia las condiciones actuales, considerando la reconversión de usos y construcciones existentes.
	A2	Borde Av. Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientado al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.
Barrios Residenciales Existentes	B1	Sector de Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.
	B2	Sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.
	B3	Sector pie de monte cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.
Nuevos Barrios Residenciales	C1	Área de transición norte y poniente.	Nueva área de desarrollo residencial
	C2	Área de transición norte.	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

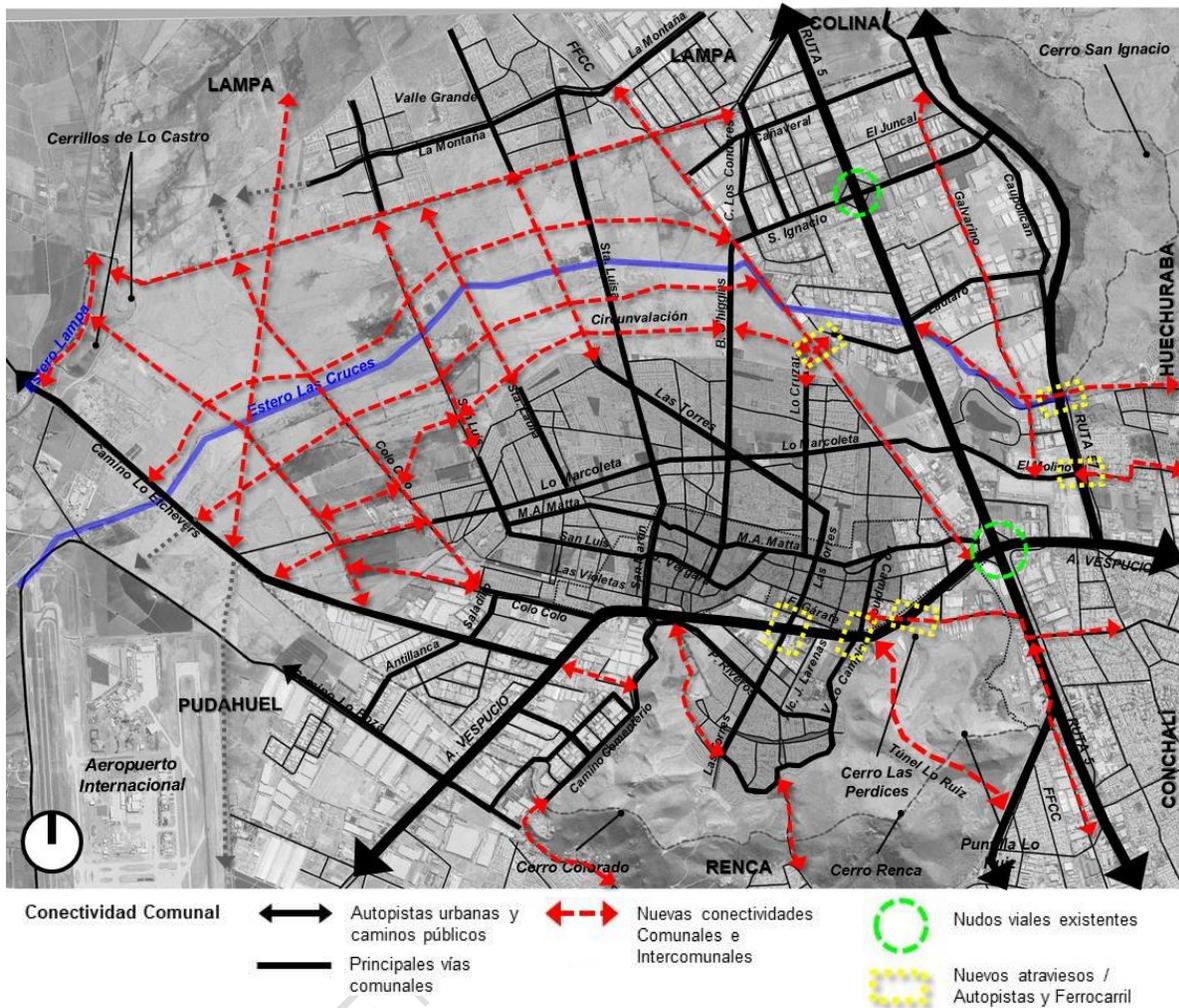
Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano
Áreas de actividades productivas y empresariales	D1, D2 y D3	Zona Industrial Exclusiva PRMS	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.
	E1	Zona Industrial Exclusiva PRMS, sector Américo Vespucio, Ruta 5 y Ruta 57	Áreas que reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.
	E2	Borde urbano Camino Lo Etchevers	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	F1	Sector norte de Quilicura	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes
	F2	Cerros Renca, Colorado y Las Perdices	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS
	F3	Cerro San Ignacio dentro de cadena de cerros de Conchalí	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)

Fuente: Elaboración propia.

c. Orientaciones de desarrollo urbano por temáticas de estructuración territorial:

Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad	
Componente	Acciones / objetivos
Conectividad general	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la vialidad estructurante metropolitana establecida por el PRMS. - Complementar el trazado vial intercomunal, por medio de vías establecidas a nivel comunal previstas por el PRC, para mejorar la propuesta de conectividad.
Nuevos atravesos viales sobre autopistas y línea del ferrocarril.	<ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo de nuevos atravesos hacia el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, completando el trazado de avenida Las Torres y la conexión entre las calles Lo Campino y Valle Lo Campino. - Procurar la continuidad de la avenida Alcalde Guzmán hacia el oriente de la avenida Américo Vespucio, integrándose a la caletera de la Ruta 5 y su relación de la avenida Cardenal José María Caro (en la comuna de Conchalí). - Completar nuevos atravesos a la Ruta 57, mejorando la integración con la comuna de Huechuraba.
Alternativas de corredores viales	<ul style="list-style-type: none"> - Conformer un sistema de vías que permita aumentar la oferta corredores viales oriente-poniente y norte-sur. - Completar los corredores viales hacia el norte de la comuna (como es el caso de Las Torres, Santa Laura, San Luis Norte y Colo Colo) - Integrar a la estructura vial de la comuna al camino de Lo Etchevers, mediante la prolongación hacia el poniente de la avenida Lo Marcoleta, además de complementar las vías propuestas por el PRMS que se vinculan con dicho camino. - Completar la conectividad vial hacia la comuna de Renca.

FIGURA N° 5-2: Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad.

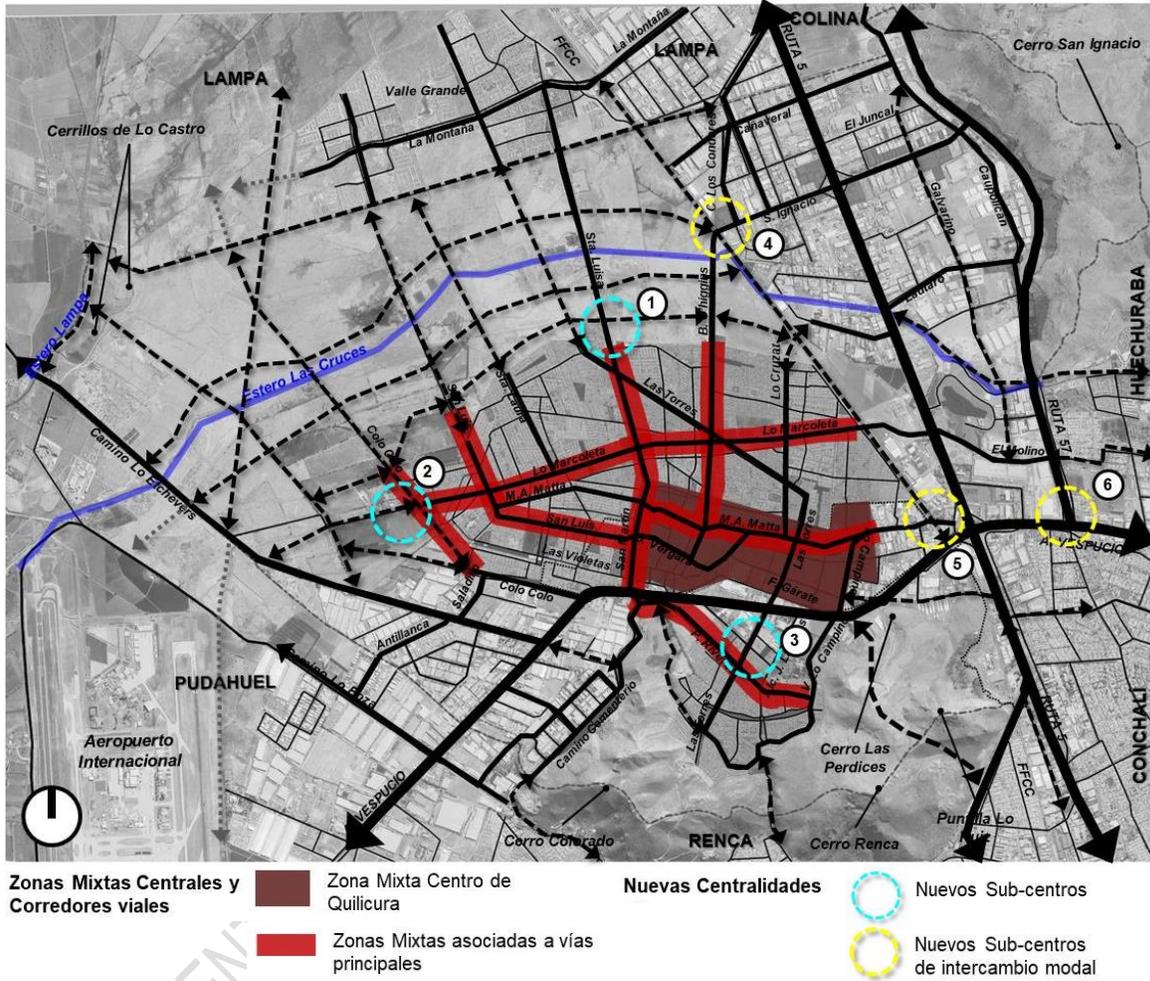


Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades	
Componente	Acciones / objetivos
Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura". - Incorporación de las áreas de reconversión urbana establecidas al norte y sur de la avenida Américo Vespucio. - Área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, con procesos de reconversión y renovación.
Nuevos Sub-centros	<ul style="list-style-type: none"> - Generar áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Desarrollo de nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna: (1) en la avenida Santa Luisa, en el límite del sector consolidado; (2) en la intersección de Lo Marcoleta con Colo Colo; (3) en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, frente a la avenida Las Torres.
Nuevos Sub-centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones (Metro y Tren Santiago-Batuco), asociado con el flujo de personas y medios de transporte. - Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco (4) y las estaciones de Metro Estación Quilicura (5) y Los Libertadores (6).
Zonas Mixtas asociadas a	<ul style="list-style-type: none"> - Regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades	
Componente	Acciones / objetivos
vías principales	- Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas de la comuna, con usos residenciales y de equipamientos, con mayor intensidad de utilización del suelo con respecto a las áreas residenciales circundantes.

FIGURA N° 5-3: Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades.

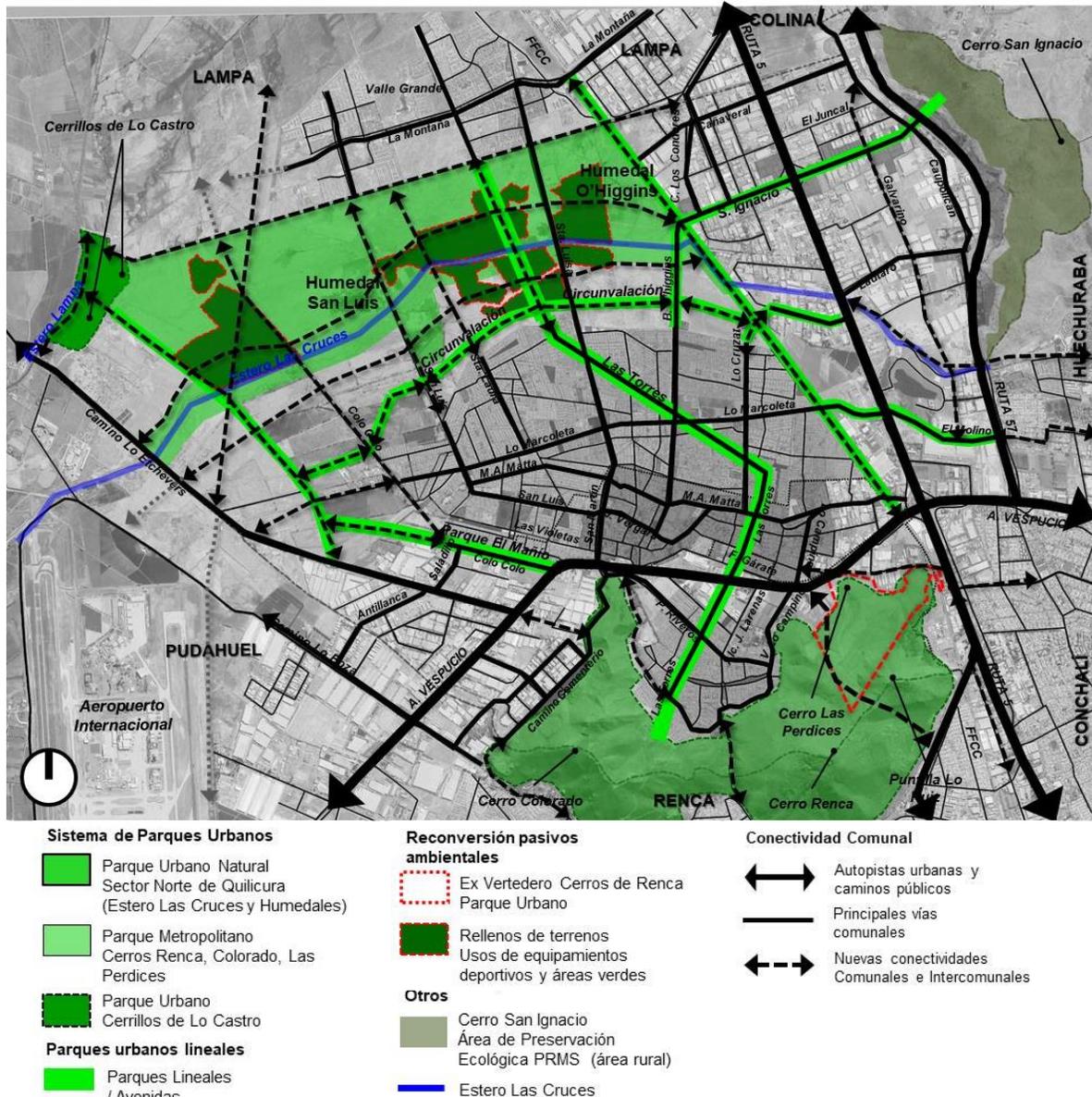


Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes	
Componente	Acciones / objetivos
Sistema de parques urbanos naturales	- Establecer un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando los humedales, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro. - En el parque urbano asociado al estero Las Cruces, se persigue que una parte de su superficie pueda acoger también medidas de mitigación ante potenciales riesgos de inundación (por ejemplo, implementar un parque inundable).
Sistema de parques lineales	- La avenida Las Torres se configura como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque), uniendo en sentido norte-sur a las áreas consolidadas de la ciudad, las áreas de extensión urbana, el sector Vespucio Sur-Lo Campino, el nuevo sistema de parques urbanos del sector norte y el Parque Metropolitano de los cerros Renca y Colorado. Además, es prolongado el Parque El Mañío hacia el poniente de la comuna. - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura, que conforma un anillo de circunvalación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes	
Componente	Acciones / objetivos
	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue constituir la avenida San Ignacio en un espacio público relevante. Además, se persigue favorecer que esta avenida sirva de acceso hacia el cerro del mismo nombre. - Establecer una mayor separación entre las Zonas Industriales Exclusivas y las áreas urbanizadas y urbanizables de la comuna (emplazadas al norte del área central), mediante la definición de una avenida parque, que reconoce el planteamiento realizado por el PRMS.
Reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca	- Integración al contexto urbano del Ex Vertedero Cerros de Renca como parque urbano, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano.
Reconversión de rellenos de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, como una zona de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Buscar controlar el aumento de su superficie controlar su crecimiento, dado usos de suelo que permitan generar alternativas de ocupación.

FIGURA N° 5-4: Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

d. Propuesta de zonificación general:

A continuación se presenta una descripción del esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana A, que integra las orientaciones de desarrollo urbano antes expuestas.

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa por parte de la alternativa, divide el área urbana comunal en 6 tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo orientaciones de planificación: (1) zonas mixtas residenciales y de equipamiento, (2) zonas mixtas centrales y de corredores viales, (3) zonas mixtas de nuevas centralidades, (4) zonas de actividades productivas y de equipamientos, (5) zonas de reconversión de pasivos ambientales y (6) parques urbanos y áreas verdes.

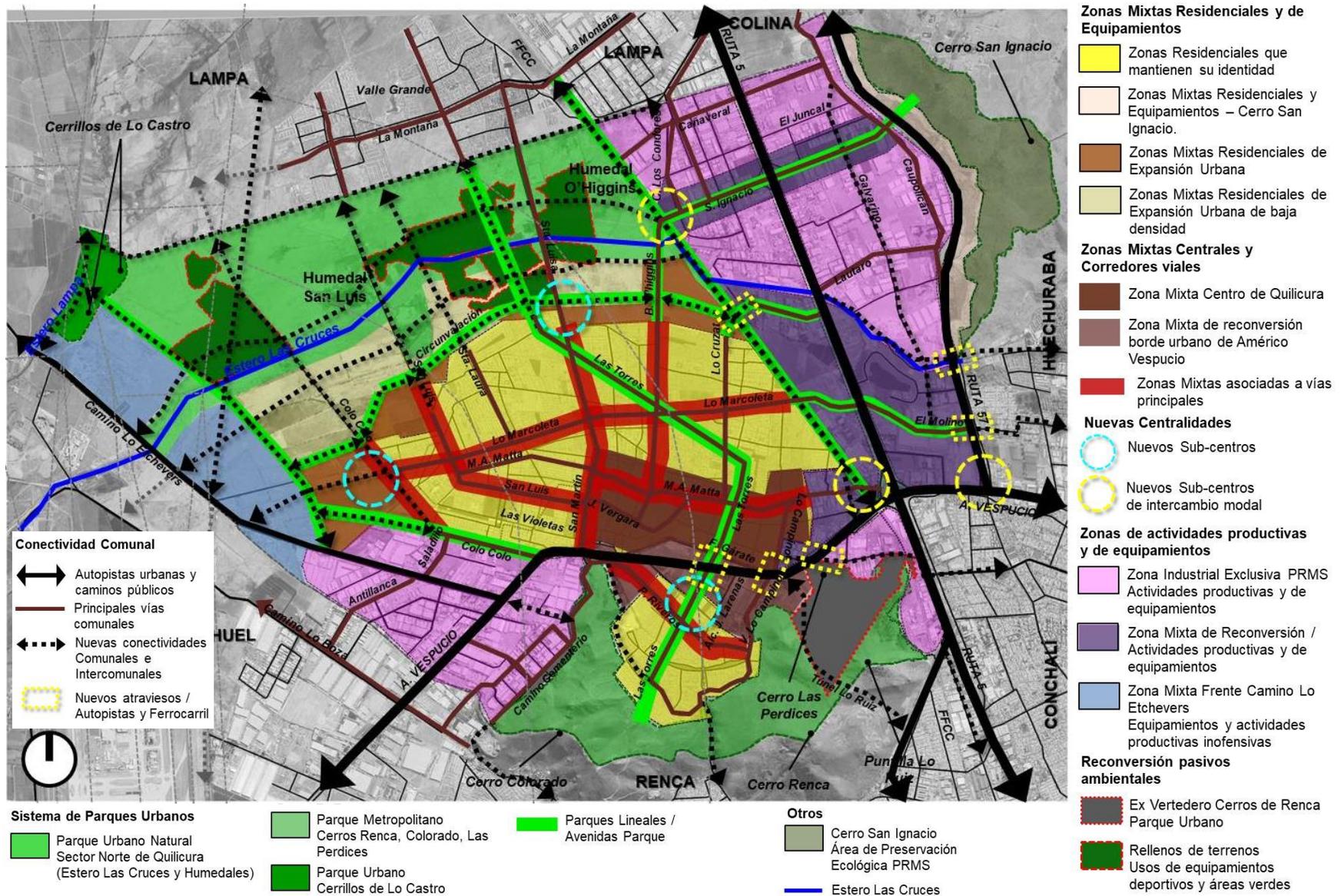
En el siguiente cuadro se hace un resumen de las zonas que estructuran la Alternativa de Estructuración Urbana A:

Esquema de Zonificación General	
Tipo de zonas	Zonas
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos (1)	Zonas Residenciales que mantienen su identidad
	Zonas Mixtas Residenciales Equipamientos –Cerro San Ignacio
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana de baja densidad
Zonas mixtas centrales y corredores viales (2)	Zona Mixta Centro de Quilicura
	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio
	Zonas Mixtas asociadas a vías principales
Zonas mixtas de nuevas centralidades (3)	Nuevos Sub-Centros
	Nuevos Sub-Centros de intercambio modal
Zonas de actividades productivas y de equipamientos (4)	Zona Industrial Exclusiva PRMS/ Actividades productivas y de equipamientos
	Zona Mixta de Reconversión / Actividades productivas y de equipamientos
	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers/ Equipamientos y actividades productivas inofensivas
Zonas de reconversión de pasivos ambientales (5)	Zona de reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca/ Parque Urbano
	Zona de reconversión de rellenos de terrenos/ Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes
Parques urbanos y áreas verdes (6)	Parque Urbano Sector Norte de Quilicura / estero Las Cruces y Humedales.
	Parque Metropolitano/ Cerros Renca, Colorado, Las Perdices
	Parque Urbano/ Cerrillos de Lo Castro
	Parques Lineales / Avenidas Parque

En la siguiente figura se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana A. La descripción de las zonas que componen esta alternativa es expuesta el cuadro subsiguiente:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 5-5: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

CUADRO N° 5-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: lineamientos generales de zonificación.

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización	Lineamientos
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zonas Residenciales que mantienen su identidad	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue que los barrios residenciales existentes mantengan sus características urbanas actuales. - Regularizar actividades existentes con conflictos con usos residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos preferentemente residenciales y de equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegas). - Regularizar actividades productivas existentes (talleres), con el fin de controlar su localización, procurando evitar conflictos a los residentes. - Condiciones de edificación homologables a las presentes en los barrios, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos, salvo en sectores con presencia de construcciones de mayor altura existentes (entre 3 y 5 pisos).
	Zonas Mixtas Residenciales Equipamientos – Cerro San Ignacio	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la zona de pie de monte del cerro San Ignacio, (establecida como zona urbanizable por el PRMS), situada entre la Ruta 57 y el Canal El Carmen. - Regular y consolidar la localización de construcciones en el borde del cerro, manteniendo una baja intensidad de utilización del suelo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos preferentemente residenciales y de equipamientos, con prohibición de productivas (industria, talleres y bodegas). - Condiciones de edificación homologables a las existentes, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos.
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Nueva franja para la expansión urbana de Quilicura, completando los bordes de los actuales sectores consolidados de la ciudad. - Esta zona es definida principalmente sobre terrenos fuera de las áreas de riesgos por inundación. - Busca definir una mayor intensidad de utilización del suelo, con el fin de aprovechar la acotada disponibilidad de suelo urbano con bajo o ni ningún nivel de restricción. - Persigue generar condiciones que den la posibilidad de desarrollar tanto viviendas unifamiliares (casas) como viviendas colectivas (edificios), diversificando la oferta de suelo para el desarrollo de este tipo de construcciones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos principalmente residenciales y de equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m², con alturas máximas de las construcciones situadas entre 8 y 10 pisos.
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana de baja densidad	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue mantener una baja intensidad en el desarrollo de actividades urbanas y construcciones. - Busca orientar el desarrollo de viviendas (de baja densidad) y equipamientos (principalmente al aire libre, con poca intensidad en el desarrollo de construcciones). - Se mantienen las principales disposiciones establecidas por el PRMS, para la Zona Urbanizable Condicionadas, sin aplicación de normas de incentivos (normas condicionadas). 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (deporte, culto, cultura, seguridad y social), con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.000 m², con construcciones de tipo aisladas de una altura máxima entre 1 y 2 pisos.
Zonas mixtas centrales y corredores viales	Zona Mixta Centro de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura". Área que cambia sus condiciones actuales. - Se busca generar un desarrollo urbano controlado del sector, pero cambiando algunas de sus condiciones urbanas actuales, como la altura de edificación, aumentando la densidad de construcciones, favoreciendo procesos de reconversión y renovación urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos (principalmente comercio y servicios), con la prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m², con construcciones de una altura máxima entre 4 y 6 pisos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización	Lineamientos
		<ul style="list-style-type: none"> - Lo anterior, con el objetivo de proveer de suelo urbano para el crecimiento de las actividades comunales (residencial y equipamientos), dado el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad (por la presencia del Metro, red de autopistas y Tren Santiago-Batuco) 	
	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vesputio	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de las áreas de reconversión urbana en los bordes norte y sur de la avenida Américo Vesputio. - Área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, con procesos de reconversión urbana. - Esto con el fin de proveer de suelo urbano para el crecimiento de las actividades comunales (residencial y equipamientos). 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (principalmente comercio y servicios), con la prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegajes). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m², con construcciones de una altura máxima entre 6 y 8 pisos.
	Zonas Mixtas asociadas a vías principales	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas de la comuna, con usos residenciales y de equipamientos. - Se persigue con esta zona regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad. - Definición de una mayor intensidad de utilización del suelo, con respecto a las áreas residenciales circundantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos. Estos últimos, de preferencia de equipamientos comerciales y de servicios, favoreciendo la consolidación de nuevas centralidades a lo largo de los corredores viales. - Mantener actividades productivas inofensivas, de tipo taller, en sectores que presentan este tipo de actividad en la actualidad, para su consolidación y regularización, evitando que estas se expandan a otras áreas de la comuna, especialmente las residenciales. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m², con edificaciones con alturas máximas entre 6 y 8 pisos.
Nuevas centralidades	Nuevos Sub-Centros	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna, con el objetivo de generar nuevas áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Se persigue que estos núcleos actúen de forma complementaria al centro de Quilicura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, taller y bodegaje). - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial entre 200 y 500 m², con edificaciones con una altura máxima entre 6 a 8 pisos.
	Nuevos Sub-Centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco y las estaciones de Metro Estación Quilicura y Los Libertadores. - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones, relacionado con el flujo de personas y medios de transporte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS al interior de la Zona Industrial Exclusiva. - Se admiten usos de equipamientos, principalmente del tipo comercial y de servicios, además de los uso admitidos por el PRMS. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m², con edificaciones con altura máxima entre 6 y 8 pisos para usos de equipamientos.
Zonas de actividades productivas y	Zona Industrial Exclusiva PRMS Actividades	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las normas y zonificación del PRMS para las Zonas Industriales Exclusivas, para usos de actividades productivas e infraestructura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Condiciones de urbanización que favorezcan una

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización	Lineamientos
de equipamientos	productivas y de equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento de los barrios industriales existentes, admitiendo el desarrollo de otras actividades, como es el caso de usos de equipamiento. 	subdivisión predial sobre 1.000 m ² , junto con edificaciones con alturas máxima entre 10 a 12 pisos para usos de equipamientos.
	Zona Mixta de Reconversión / Actividades productivas y de equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las normas y zonificación del PRMS, para las Zonas Industriales Exclusivas, para usos de actividades productivas e infraestructura. - Aplicación de normas urbanísticas que favorezcan el desarrollo de usos de equipamientos, de forma complementaria a los usos establecidos por el PRMS. - El objetivo es dar la posibilidad de generar procesos de reconversión urbana, desde usos de actividades productivas (industria) hacia destinos de equipamientos, con la potencial consolidación de núcleos de comercio, servicios o centros empresariales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Potenciar el desarrollo de usos de equipamientos, principalmente del tipo comercial y de servicios. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m², con edificaciones con alturas máximas entre 8 y 10 pisos para usos de equipamientos, para incentivar la localización de este tipo de usos, por sobre los orientados a usos de actividades productivas.
	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers. Equipamientos y actividades productivas inofensivas	<ul style="list-style-type: none"> - Favorecer la construcción de un borde urbano hacia el Camino Lo Etchevers, procurando revertir su actual imagen de deterioro. - Conformación de una franja para el desarrollo de equipamientos y actividades productivas inofensivas, para su definición como un núcleo empresarial, comercial y de servicios. - Debidamente separadas de las áreas residenciales del interior de la comuna, por medio de una avenida parque. Lo mismo con respecto a sectores de valor natural, como es el estero Las Cruces y los humedales. - Reconocer las restricciones establecidas por la cercanía del Aeropuerto Internacional de Santiago. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de actividades productivas inofensivas, del tipo taller y almacenamiento (prohibiendo actividades de tipo industrial), junto con infraestructura de transportes. - Usos de equipamientos, comercial, salud (cementerio), servicios, entre otros. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m², con edificaciones con alturas máximas entre 2 y 3 pisos, pero condicionadas por la presencia de las restricciones del Aeropuerto Internacional de Santiago.
Reconversión pasivos ambientales	Ex Vertedero Cerros de Renca Parque Urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de condiciones normativas para su reconversión, una vez finalizado su Plan de Cierre. - Integración al contexto urbano como parque urbano, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a un Parque Metropolitano. 	- Reconocimiento de este terreno como zona de Parque Metropolitano, en concordancia con lo definido por el PRMS, para los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.
	Rellenos de terrenos. Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, propiciando su reconversión hacia usos de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Los rellenos presentes en el sector relacionados con el Camino de Lo Etchevers, quedan inscritos dentro de la "Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers". 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes. - Prohibición de otros tipos de equipamientos, actividades productivas y usos residenciales, principalmente. - Condiciones de urbanización y de edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.500 m², con construcciones de hasta 2 pisos de altura, con una ocupación del predio de no más el 20% de la superficie del predio.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización	Lineamientos
Sistema de parques urbanos y áreas verdes	Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (estero Las Cruces y Humedales)	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un parque urbano en el sector norte de la comuna, a lo largo de ambas riberas del estero Las Cruces, que integre los humedales O'Higgins y San Luis Norte, extendiéndose hasta el límite con la comuna de Lampa. - En el área relacionada con el cauce del estero Las Cruces, definir una superficie que pueda contener soluciones para el control de eventos de inundación en el sector (por ejemplo, un parque inundable). - Reconocimiento como parte de las zonas de áreas verdes de los humedales relictos del antiguo humedal de Batuco (humedales O'Higgins, San Luis Norte y los reconocidos por el Inventario Nacional de Humedales del Ministerio de Medio Ambiente), para contribuir a su protección dentro del ámbito acción del PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, que se pueda destinar al desarrollo de parques urbanos (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC) o como zona de usos de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC) - Reconocimiento de los humedales por parte del PRC como área de protección de recursos de valor natural, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC. Lo anterior, una vez que sea declarado como tal, de acuerdo a la Ley de Humedales Urbanos (Ley N° 21.202).
	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las disposiciones del PRMS, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición como zona de Parque Metropolitano, en concordancia con lo establecido por el PRMS, para los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.
	Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de los cerrillos como parque urbano, para contribuir a su protección dentro del ámbito acción del PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, que se pueda destinar al desarrollo de parques urbanos (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC) o como zona de usos de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC).
	Parques Lineales / Avenidas Parque	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las condiciones de parque urbano establecido por el PRMS para el bandejón central de la avenida Las Torres, bajo la línea de alta tensión eléctrica. - Prolongar el parque urbano, completando el trazado de la avenida Las Torres hacia el norte de la comuna, bajo el tendido de la línea de alta tensión existente. - Configurando un corredor verde desde el cerro Renca, hasta el límite norte de la comuna de Quilicura, a través de la avenida Las Torres, aprovechando las restricciones a las construcciones y usos de suelo, asociadas a la línea de alta tensión eléctrica. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de la avenida Las Torres. - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC. - Aplicación de zona no edificable, relacionada con la línea de alta tensión, de acuerdo a las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC.
		<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer el Parque Urbano definido por el PRMS, como prolongación del actual Parque El Mañío. - Prologar este parque hasta el poniente de la comuna, como parte de la zonificación del nuevo PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con el parque. - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC.
<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un parque lineal o avenida, entre la zona de extensión urbana norte y la Zona Industrial Exclusiva, asociada a la línea del 		<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). 	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización	Lineamientos
		ferrocarril, reconociendo la vía proyectada por el PRMS. - Definición de una avenida parque entre la nueva Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers y la áreas residenciales y parques al interior de la comuna. - Incorporación de una avenida parque sobre nueva vía de circunvalación. - Definición de un corredor verde o avenida arbolada, a lo largo de las avenidas O'Higgins y San Ignacio, con la potencial vinculación con el cerro San Ignacio. - Definición de una avenida parque a lo largo de la calle El Molino.	- Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con los parques.

Fuente: Elaboración propia

DOCUMENTO DE TRABAJO SUJETO A MODIFICACIONES

5.2.2. Alternativa de Estructuración Urbana B. Escenario moderado de expansión urbana.

a. Principales acciones de la alternativa:

Resumen
<ul style="list-style-type: none"> - Promueve el desarrollo controlado del centro de Quilicura, procurando la mantención de los usos y construcciones existentes, pero admitiendo la implementación de nuevas construcciones compatibles con su contexto urbano. - Considera un crecimiento de mediana intensidad en el borde de Américo Vespucio y a lo largo los ejes de las principales avenidas. - Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura hacia su borde norte. Además se define este mismo tipo de expansión hacia el poniente de la comuna, hasta el camino Lo Etchevers, a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta. Estas incluyen áreas con presencia de riesgos por inundación. - Define un área residencial de baja intensidad de ocupación de suelo entre el área expansión residencial anterior y los parques urbanos previstos, asociados al cauce del estero Las Cruces. - Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces hasta el límite con la comuna de Lampa. - Reconoce a la avenida Las Torres como un importante parque urbano lineal en sentido norte-sur. - Propone algunas avenidas parques en el sentido norte - sur, conformando un sistema de espacios verdes. - Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers, salvo por el área de expansión urbana residencial planteada a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta.

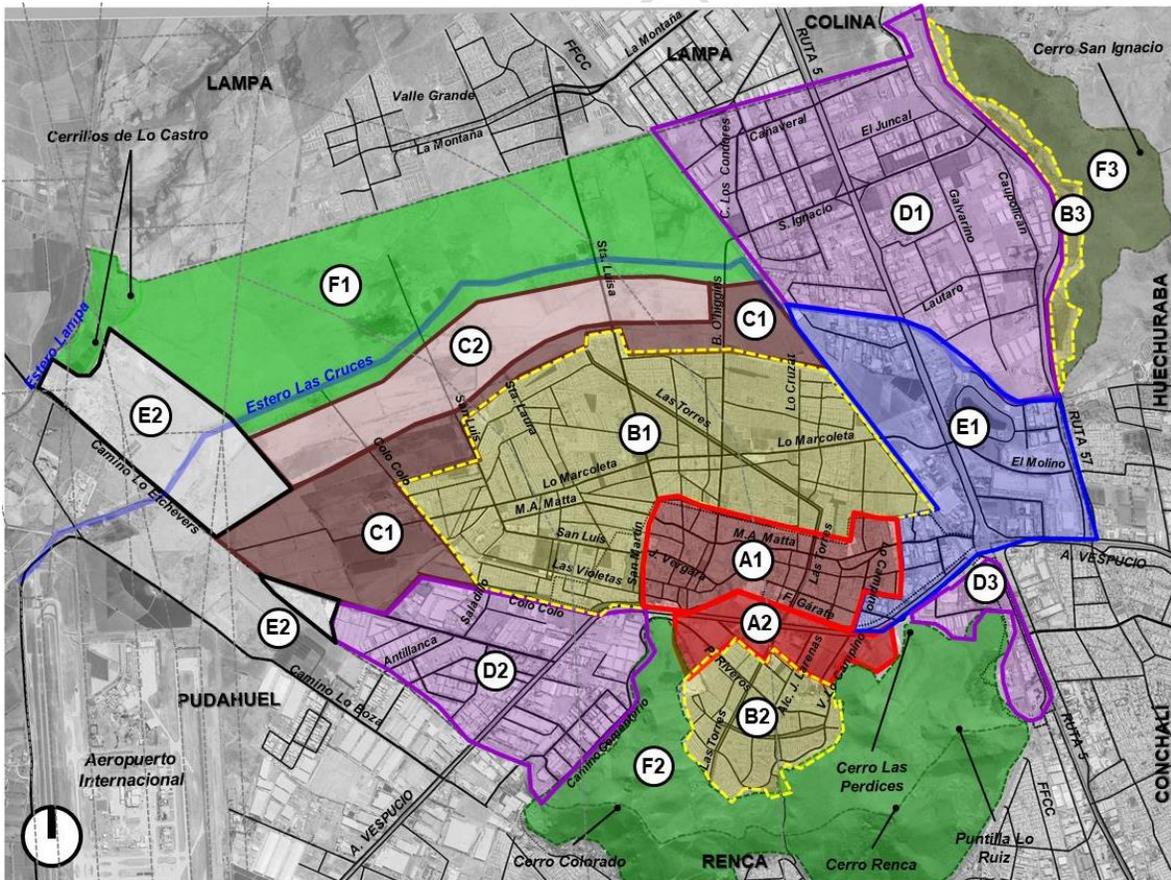
Componente	Acciones / objetivos
Crecimiento urbano y requerimiento de nuevas viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - Al igual que las Alternativa de Estructuración Urbana A, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados a acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura. - A diferencia de la alternativa anterior, se define una mayor área de expansión urbana hacia el poniente de la comuna, a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta, hasta su vinculación con el camino Lo Etchevers. - El área de expansión poniente persigue reconocer parte de los terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgos por inundación. Las áreas con presencia de restricciones, los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones. - El requerimiento de nuevas viviendas es también acogido mediante la propuesta de aumento de la ocupación de nuevas construcciones en sectores existentes, que admiten usos residenciales, a través de franjas de zonas mixtas asociadas a corredores viales y en los costados sur y norte de Américo Vespucio. - Los barrios residenciales existentes se busca que mantengan sus características actuales, en cuanto a sus usos y tipos de construcciones.
Centralidades	<ul style="list-style-type: none"> - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, el centro de Quilicura se establece como un área donde se busca mantener sus condiciones urbanas actuales, <u>salvo a lo largo de la avenida Manuel Antonio Matta</u>, donde se plantea la posibilidad de un mayor grado de densificación. Lo anterior con el fin de aprovechar las condiciones de accesibilidad producto del trazado de la Línea 3 del Metro, además de proveer mayor disponibilidad de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos (crecimiento por densificación). Este tipo de densificación también es prevista frente a la avenida San Martín. - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas, que permiten concentrar frente a estas vías usos de equipamientos, junto con un incremento de la densidad residencial. - Generar nuevos sub-centros.
Actividades productivas	<ul style="list-style-type: none"> - Presenta la misma propuesta que la Alternativa de Estructuración A. - Mantención del emplazamiento de las áreas con presencia de actividades industriales y empresariales en la comuna, dentro de la Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS. - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer proceso de reconversión hacia destinos comerciales y de servicios, en áreas relacionadas con la intersección de Américo Vespucio con la Ruta 5 y la Ruta 57. - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Acciones / objetivos
	almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro. A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, esta es de menor tamaño, dado que es interrumpida por el área d expansión residencial establecida a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta hasta su intersección con el camino Lo Etchevers.
Sistema de parques urbanos.	<ul style="list-style-type: none"> - Presenta las mismas características que la Alternativa de Estructuración A, salvo por el número de parques lineales. - Se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes (humedales, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), que se busca contribuir con su protección. - Al igual que la Alternativa anterior, se persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de expansión urbana. - También busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal.
Pasivos ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Hace la misma propuesta que la planteada por la Alternativa de Estructuración A. - Persigue incorporar a la planificación urbana comunal el Ex Vertedero Cerros de Renca, orientado su proceso de reconversión hacia usos de áreas verdes. - Busca orientar el proceso de reconversión de los actuales rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, hacia usos de áreas verdes y equipamientos.

b. Principales orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas:

FIGURA N° 5-6: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas



PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano
Centro y Américo Vespucio	A1	Centro de Quilicura.	Desarrollo controlado, procurando la mantención usos y construcciones.
	A2	Borde Av. Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientado al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.
Barrios Residenciales Existentes	B1	Sector de Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.
	B2	Sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.
	B3	Sector pie de monte cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.
Nuevos Barrios Residenciales	C1	Área de transición norte y poniente hasta el camino Lo Etchevers	Nueva área de desarrollo residencial
	C2	Área de transición norte.	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo.
Áreas de actividades productivas y empresariales	D1, D2 y D3	Zona Industrial Exclusiva PRMS	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.
	E1	Zona Industrial Exclusiva PRMS, sector Américo Vespucio, Ruta 5 y Ruta 57	Áreas que reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.
	E2	Borde urbano Camino Lo Etchevers	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	F1	Sector norte de Quilicura	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes
	F2	Cerros Renca, Colorado y Las Perdices	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS
	F3	Cerro San Ignacio dentro de cadena de cerros de Conchalí	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)

Fuente: Elaboración propia.

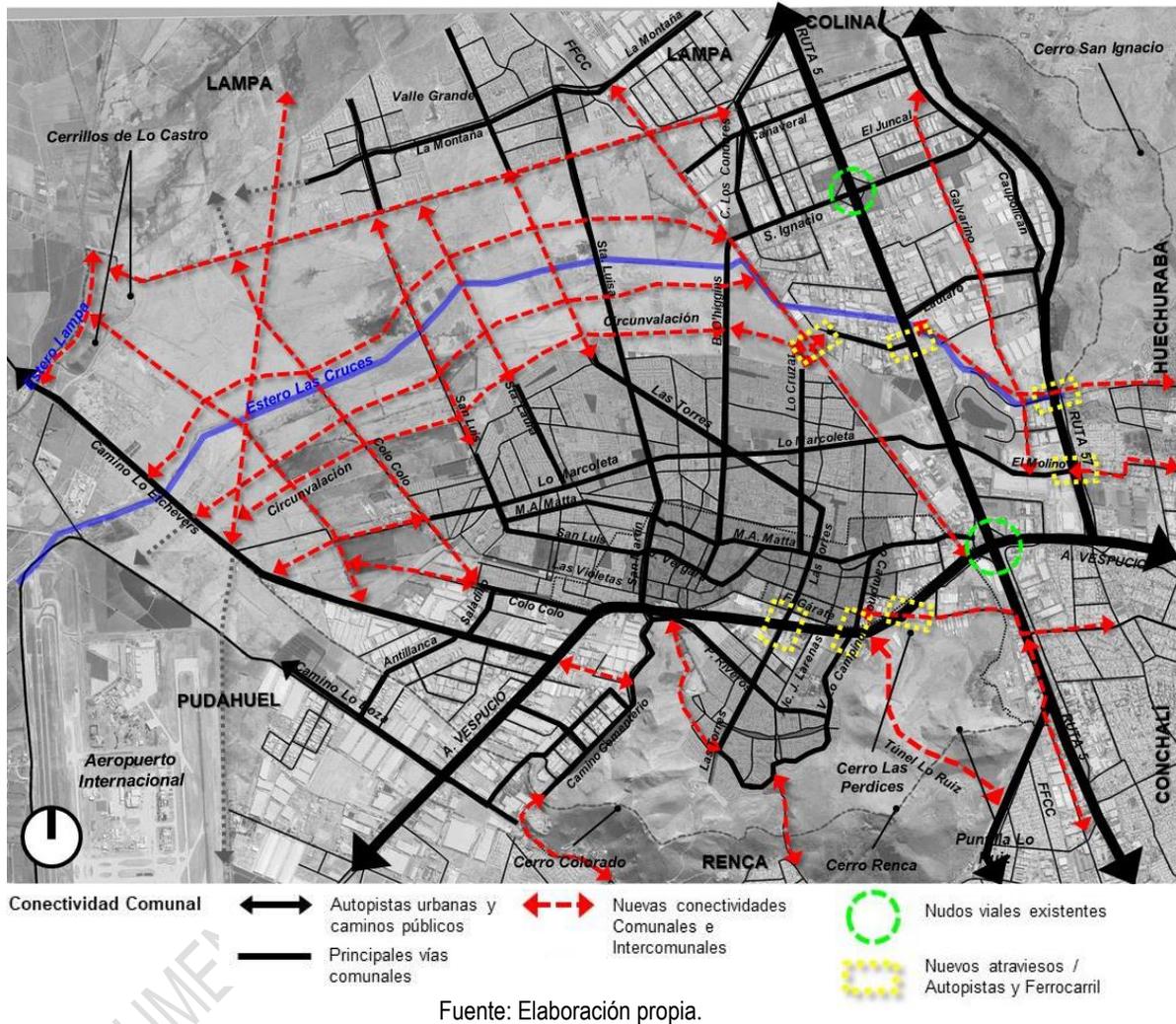
c. Orientaciones de desarrollo urbano por temáticas de estructuración territorial:

Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad	
Componente	Acciones / objetivos
Conectividad general	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos de la Alternativa de Estructuración A. - Reconocimiento de la vialidad estructurante metropolitana establecida por el PRMS. - Complementar el trazado vial intercomunal, por medio de vías establecidas a nivel comunal previstas por el PRC, para mejorar la propuesta de conectividad.
Nuevos cruces viales sobre autopistas y línea del ferrocarril.	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos de la Alternativa de Estructuración A. - Propiciar el desarrollo de nuevos cruces hacia el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, completando el trazado de avenida Las Torres y la conexión entre las calles Lo Campino y Valle Lo Campino. - Procurar la continuidad de la avenida Alcalde Guzmán hacia el oriente de la avenida Américo Vespucio, integrándose a la caleta de la Ruta 5 y su relación de la avenida Cardenal José María Caro (en la comuna de Conchalí). - Completar nuevos cruces a la Ruta 57, mejorando la integración con la comuna de Huechuraba.
Alternativas de corredores viales	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de vías que permita aumentar la oferta corredores viales oriente-poniente y norte-sur. - Completar los corredores viales hacia el norte de la comuna (como es el caso de Las Torres, Santa Laura, San Luis Norte y Colo Colo). - Integrar a la estructura vial de la comuna al camino de Lo Etchevers, mediante la prolongación hacia el poniente de la avenida Lo Marcoleta, además de complementar las vías propuestas por el PRMS que se vinculan con dicho camino. - Completar la conectividad vial hacia la comuna de Renca.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad	
Componente	Acciones / objetivos
	- A diferencia de la Alternativa A, la vía de circulación definida al norte del área consolidada de Quilicura, conforma un nuevo corredor vial oriente-poniente. Este se extiende desde la Ruta 57 hasta el Camino de Lo Etchevers, en forma paralela al eje de la avenida Lo Marcoleta y El Molino

FIGURA N° 5-7: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad.

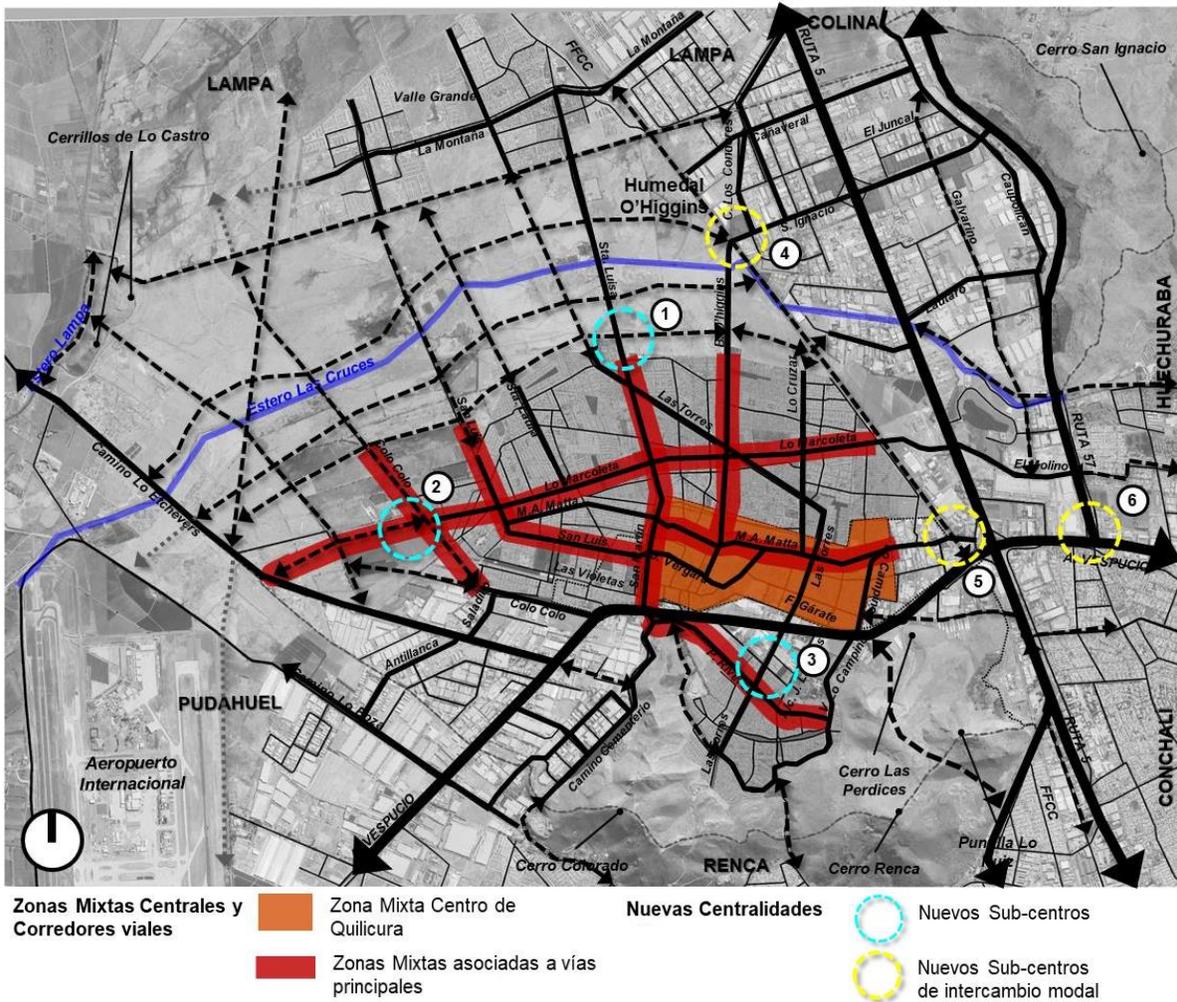


Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades	
Componente	Acciones / objetivos
Centro	- Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo “Pueblo de Quilicura”, procurando mantener sus usos de suelo y construcciones existentes, a diferencia de los planteado en la Alternativa de Estructuración A. - Incorporación de las áreas de reconversión urbana establecidas al norte y sur de la avenida Américo Vespucio. Esta área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, para favorecer el desarrollo de procesos de reconversión y renovación.
Nuevos Sub-centros	- Se persiguen los mismos objetivos que la Alternativa de Estructuración A. - Generar áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Se persigue generar nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna: (1) en la

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades	
Componente	Acciones / objetivos
	avenida Santa Luisa, en el límite del sector consolidado; (2) en la intersección de Lo Marcoleta con Colo Colo; (3) en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, frente a la avenida Las Torres.
Nuevos Sub-centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos que la Alternativa de Estructuración A. - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones (Metro y Tren Santiago-Batuco), asociado con el flujo de personas y medios de transporte. - Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco (4) y las estaciones de Metro Estación Quilicura (5) y Los Libertadores (6).
Zonas Mixtas asociadas a vías principales	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos que la Alternativa de Estructuración A. - Regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad. - A diferencia que la alternativa anterior, en esta la zona mixta asociada a la avenida Lo Marcoleta es prolongada hasta su intersección con el camino Lo Etchevers.

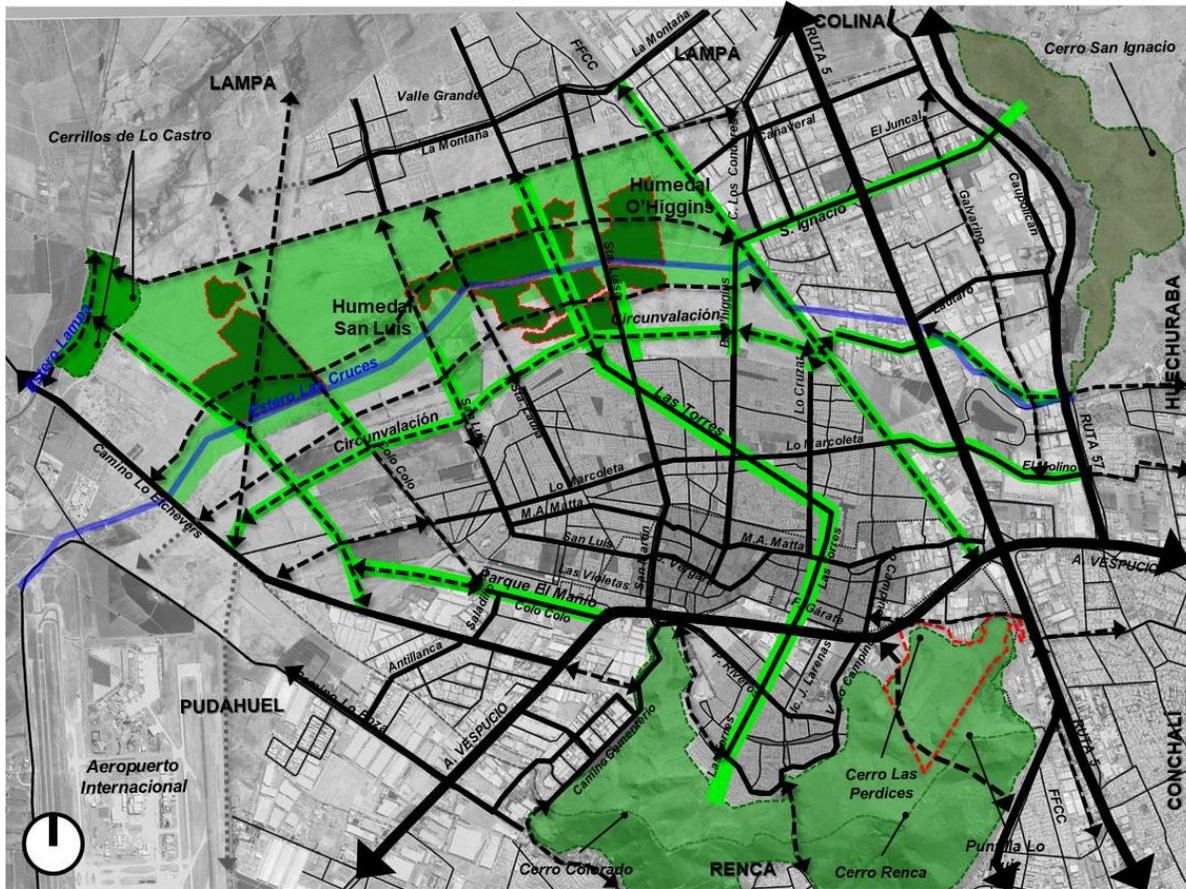
FIGURA N° 5-8: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes	
Componente	Acciones / objetivos
Sistema de parques urbanos naturales	<ul style="list-style-type: none"> - Como acontece con la Alternativa anterior, se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes (humedales, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), que se busca contribuir con su protección. - Al igual que la Alternativa de Estructuración A, se persigue que el parque urbano asociado al estero Las Cruces pueda contener medidas de mitigación de riesgos de inundación, dando la posibilidad de implementar un parque inundable.
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - Se propone el mismo rol de la avenida Las Torres que la alternativa anterior, como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque). - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura, que conforma un anillo de circunvalación. A diferencia de la Alternativa anterior, este parque de circunvalación es prolongado hasta el camino de Lo Etchevers. Además se propicia que esta vía se prolongue al oriente hasta la Ruta 57. - Definición de la avenida San Ignacio en un espacio público relevante y acceso hacia el cerro del mismo nombre. - Establecer una mayor separación entre las Zonas Industriales Exclusivas y las áreas urbanizadas y urbanizables de la comuna (emplazadas al norte del área central), mediante la definición de una avenida parque, que reconoce el planteamiento realizado por el PRMS. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, se define un parque lineal frente a las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. Estos parques, persiguen generar la vinculación del parque establecido a lo largo del estero las Cruces con el área de expansión residencial, definida alrededor de Quilicura.
Reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue el mismo objetivo que la Alternativa de Estructuración A, buscando la integración al contexto urbano del Ex Vertedero Cerros de Renca como parque urbano, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano.
Reconversión de rellenos de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> - Son planteados los mismos objetivos que la Alternativa de Estructuración A. - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, como una zona de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Buscar controlar el aumento de su superficie controlar su crecimiento, dado usos de suelo que permitan generar alternativas de ocupación.

FIGURA N° 5-9: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes.



Sistema de Parques Urbanos

- Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)
- Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices
- Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro

Parques urbanos lineales

- Parques Lineales / Avenidas Parque

Reconversión pasivos ambientales

- Ex Vertedero Cerros de Renca Parque Urbano
- Rellenos de terrenos Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes

Otros

- Cerro San Ignacio Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)
- Estero Las Cruces

Conectividad Comunal

- Autopistas urbanas y caminos públicos
- Principales vías comunales
- Nuevas conectividades Comunales e Intercomunales

Fuente: Elaboración propia.

d. Propuesta de zonificación general:

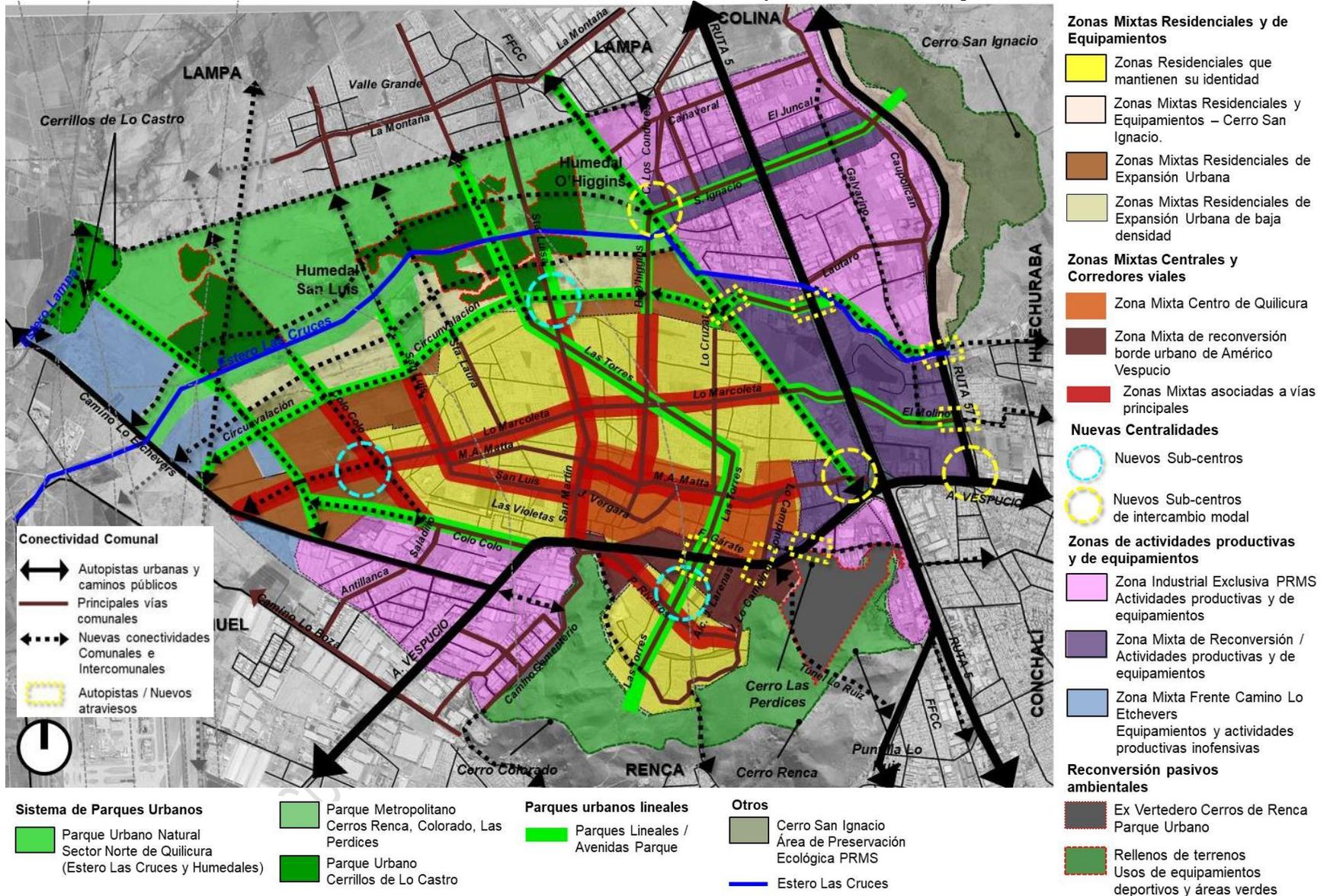
A continuación se presenta una descripción del esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana B, que integra las orientaciones de desarrollo urbano antes expuestas. La propuesta general de zonificación presenta los mismos tipos de zonas que las definidas en la Alternativa de Estructuración Urbana A, dividiendo el área urbana comunal en 6 tipos de zonas. En el siguiente cuadro se hace un resumen de las zonas que estructuran la Alternativa:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Esquema de Zonificación General	
Tipo de zonas	Zonas
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zonas Residenciales que mantienen su identidad
	Zonas Mixtas Residenciales Equipamientos –Cerro San Ignacio
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana de baja densidad
Zonas mixtas centrales y corredores viales	Zona Mixta Centro de Quilicura
	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio
	Zonas Mixtas asociadas a vías principales
Zonas mixtas de nuevas centralidades	Nuevos Sub-Centros
	Nuevos Sub-Centros de intercambio modal
Zonas de actividades productivas y de equipamientos	Zona Industrial Exclusiva PRMS/ Actividades productivas y de equipamientos
	Zona Mixta de Reconversión / Actividades productivas y de equipamientos
	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers/ Equipamientos y actividades productivas inofensivas
Zonas de reconversión de pasivos ambientales	Zona de reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca/ Parque Urbano
	Zona de reconversión de rellenos de terrenos/ Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes
Parques urbanos y áreas verdes	Parque Urbano Sector Norte de Quilicura / estero Las Cruces y Humedales.
	Parque Metropolitano/ Cerros Renca, Colorado, Las Perdices
	Parque Urbano/ Cerrillos de Lo Castro
	Parques Lineales / Avenidas Parque

En la siguiente figura se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana B. La descripción de las zonas que componen esta alternativa es expuesta el cuadro subsiguiente:

FIGURA N° 5-10: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

CUADRO N° 5-2: Alternativa de Estructuración Urbana B: lineamientos generales de zonificación.

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zonas Residenciales que mantienen su identidad	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue que los barrios residenciales existentes mantengan sus características urbanas actuales. - Regularizar actividades existentes con conflictos con usos residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos preferentemente residenciales y de equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegas). - Regularizar actividades productivas existentes (talleres), con el fin de controlar su localización, procurando evitar conflictos a los residentes. - Condiciones de edificación homologables a las presentes en los barrios, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos, salvo en sectores con presencia de construcciones de mayor altura existentes (entre 3 y 5 pisos).
	Zonas Mixtas Residenciales Equipamientos – Cerro San Ignacio	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la zona de pie de monte del cerro San Ignacio, (establecida como zona urbanizable por el PRMS), situada entre la Ruta 57 y el Canal El Carmen. - Regular y consolidar la localización de construcciones en el borde del cerro, manteniendo una baja intensidad de utilización del suelo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos preferentemente residenciales y de equipamientos, con prohibición de productivas (industria, talleres y bodegas). - Condiciones de edificación homologables a las existentes, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos.
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Nueva franja para la expansión urbana de Quilicura, completando los bordes de los actuales sectores consolidados de la ciudad. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, esta área es proyectada hacia el poniente, a lo largo de la avenida Lo Marcoleta, hasta su integración con el Camino de Lo Etchevers. - En este sector poniente se busca conformar un nuevo barrio para la ciudad, con su propio sub-centro, integrado con el resto de la comuna, junto con presentar accesos al camino de Lo Etchevers. - Persigue generar condiciones que den la posibilidad de desarrollar tanto viviendas unifamiliares (casas) como viviendas colectivas (edificios), diversificando la oferta de suelo para el desarrollo de este tipo de construcciones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos principalmente residenciales y de equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m², con alturas máximas de las construcciones situadas entre 6 y 8 pisos. Estas últimas menores a las definidas en la Alternativa de Estructuración A.
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana de baja densidad	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue mantener una baja intensidad en el desarrollo de actividades urbanas y construcciones. - Busca orientar el desarrollo de viviendas (de baja densidad) y equipamientos (principalmente al aire libre, con poca intensidad en el desarrollo de construcciones). - Se mantienen las principales disposiciones establecidas por el PRMS, para la Zona Urbanizable Condicionadas, sin aplicación de normas de incentivos (normas condicionadas). - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, presenta una menor superficie hacia el poniente de la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (deporte, culto, cultura, seguridad y social), con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.000 m², con construcciones de tipo aisladas de una altura máxima entre 1 y 2 pisos.
Zonas mixtas centrales y corredores viales	Zona Mixta Centro de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura". - Se persigue consolidar la imagen urbana existente en el área central de la comuna, manteniendo sus principales características, con un 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (principalmente comercio y servicios), con la prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación homologables a

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
		<p>acotado desarrollo de nuevos proyectos, que respeten dicha imagen urbana. Esta condición es distinta a lo planteada por la Alternativa de Estructuración A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo anterior, salvo frente a las avenidas Manuel Antonio Matta y San Martín, que son definidas como zonas mixtas asociadas a vías principales (Manuel Antonio Matta y General San Martín). - Mantener y fortalecer el rol de centro urbano, como prestador de equipamientos comerciales y de servicios. - Reconocimiento de barrios residenciales existentes al interior del sector. 	<p>las condiciones existentes. Mantener construcciones entre 2 y 3 pisos, salvo por construcciones existentes de mayor altura, a diferencia de lo planteado en la Alternativa de Estructurante A.</p>
	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de las áreas de reconversión urbana en los bordes norte y sur de la avenida Américo Vespucio. - Área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, con procesos de reconversión urbana. - Esto con el fin de proveer de suelo urbano para el crecimiento de las actividades comunales (residencial y equipamientos). 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (principalmente comercio y servicios), con la prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegajes). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m², con construcciones de una altura máxima entre 6 y 8 pisos.
	Zonas Mixtas asociadas a vías principales	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas de la comuna, con usos residenciales y de equipamientos. - Se persigue con esta zona regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad. - Busca establecer una mayor intensidad de utilización del suelo, con respecto a las áreas residenciales circundantes. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración Urbana A, esta zona es prolongada hacia el poniente de la comuna, hasta su intersección con el Camino de Lo Etchevers, a lo largo de la avenida Lo Marcoleta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos. Estos últimos, de preferencia de equipamientos comerciales y de servicios, favoreciendo la consolidación de nuevas centralidades a lo largo de los corredores viales. - Mantener actividades productivas inofensivas, de tipo taller, en sectores que presentan este tipo de actividad en la actualidad, para su consolidación y regularización, evitando que estas se expandan a otras áreas de la comuna, especialmente las residenciales. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m², con edificaciones con alturas máximas entre 4 y 6 pisos. Estos últimos, menores a las definidas en la Alternativa de Estructuración A.
Nuevas centralidades	Nuevos Sub-Centros	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna, con el objetivo de generar nuevas áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Se persigue que estos núcleos actúen de forma complementaria al centro de Quilicura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, taller y bodegaje). - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial entre 200 y 500 m², con edificaciones con una altura máxima entre 3 a 5 pisos. Esta altura es menor que al definida en la Alternativa de Estructuración A.
	Nuevos Sub-Centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco y las estaciones de Metro Estación Quilicura y Los Libertadores. - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS al interior de la Zona Industrial Exclusiva. - Se admiten usos de equipamientos, principalmente del tipo

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
		<p>Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones, relacionado con el flujo de personas y medios de transporte.</p>	<p>comercial y de servicios, además de los usos admitidos por el PRMS.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m², con edificaciones con altura máxima entre 4 y 6 pisos para usos de equipamientos. Esta altura es menor que las definidas en la Alternativa de Estructuración A.
<p>Zonas de actividades productivas y de equipamientos</p>	<p>Zona Industrial Exclusiva PRMS Actividades productivas y de equipamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las normas y zonificación del PRMS para las Zonas Industriales Exclusivas, para usos de actividades productivas e infraestructura. - Mantención de los barrios industriales existentes, admitiendo el desarrollo de otras actividades, como es el caso de usos de equipamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m², junto con edificaciones con alturas máxima entre 10 a 12 pisos para usos de equipamientos.
	<p>Zona Mixta de Reversión / Actividades productivas y de equipamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las normas y zonificación del PRMS, para las Zonas Industriales Exclusivas, para usos de actividades productivas e infraestructura. - Aplicación de normas urbanísticas que favorezcan el desarrollo de usos de equipamientos, de forma complementaria a los usos establecidos por el PRMS. - El objetivo es dar la posibilidad de generar procesos de reversión urbana, desde usos de actividades productivas (industria) hacia destinos de equipamientos, con la potencial consolidación de núcleos de comercio, servicios o centros empresariales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Potenciar el desarrollo de usos de equipamientos, principalmente del tipo comercial y de servicios. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m², con edificaciones con alturas máximas entre 6 y 8 pisos para usos de equipamientos, para incentivar la localización de este tipo de usos, por sobre los orientados a usos de actividades productivas. Esta altura es menor que la planteada en la Alternativa de Estructuración A.
	<p>Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers Equipamientos y actividades productivas inofensivas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favorecer la construcción de un borde urbano hacia el Camino Lo Etchevers, procurando revertir su actual imagen de deterioro. - Conformación de una franja para el desarrollo de equipamientos y actividades productivas inofensivas, para su definición como un núcleo empresarial, comercial y de servicios. - Debidamente separadas de las áreas residenciales del interior de la comuna, por medio de una avenida parque. Lo mismo con respecto a sectores de valor natural, como es el estero Las Cruces y los humedales. - Reconocer las restricciones establecidas por la cercanía del Aeropuerto Internacional de Santiago. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, esta zona es de menor tamaño, dado que es interrumpida por la zona de transición mixta definida a lo largo de la proyección de la avenida Lo Marcoleta hacia el Camino Lo Etchevers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de actividades productivas inofensivas, del tipo taller y almacenamiento (prohibiendo actividades de tipo industrial), junto con infraestructura de transportes. - Usos de equipamientos, comercial, salud (cementerio), servicios, entre otros. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m², con edificaciones con alturas máximas entre 2 y 3 pisos, pero condicionadas por la presencia de las restricciones del Aeropuerto Internacional de Santiago.
<p>Reversión pasivos ambientales</p>	<p>Ex Vertedero Cerros de Renca Parque Urbano</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de condiciones normativas para su reversión, una vez finalizado su Plan de Cierre. - Integración al contexto urbano como parque urbano, manteniendo la 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de este terreno como zona de Parque Metropolitano, en concordancia con lo definido por el PRMS, para los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
	Rellenos de terrenos Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes	<p>zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a un Parque Metropolitano.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, propiciando su reconversión hacia usos de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Los rellenos presentes en el sector relacionados con el Camino de Lo Etchevers, quedan inscritos dentro de la "Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers". 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes. - Prohibición de otros tipos de equipamientos, actividades productivas y usos residenciales, principalmente. - Condiciones de urbanización y de edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.500 m², con construcciones de hasta 2 pisos de altura, con una ocupación del predio de no más el 20% de la superficie del predio.
Sistema de parques urbanos y áreas verdes	Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (estero Las Cruces y Humedales)	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un parque urbano en el sector norte de la comuna, a lo largo de ambas riberas del estero Las Cruces, que integre los humedales O'Higgins y San Luis Norte, extendiéndose hasta el límite con la comuna de Lampa. - En el área relacionada con el cauce del estero Las Cruces, definir una superficie que pueda contener soluciones para el control de eventos de inundación en el sector (por ejemplo, un parque inundable). - Reconocimiento como parte de las zonas de áreas verdes de los humedales relictos del antiguo humedal de Batuco (humedales O'Higgins, San Luis Norte y los reconocidos por el Inventario Nacional de Humedales del Ministerio de Medio Ambiente), para contribuir a su protección dentro del ámbito acción del PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, que se pueda destinar al desarrollo de parques urbanos (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC) o como zona de usos de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC) - Reconocimiento de los humedales por parte del PRC como área de protección de recursos de valor natural, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC. Lo anterior, una vez que sea declarado como tal, de acuerdo a la Ley de Humedales Urbanos (Ley N° 21.202).
	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las disposiciones del PRMS, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición como zona de Parque Metropolitano, en concordancia con lo establecido por el PRMS, para los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.
	Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de los cerrillos como parque urbano, para contribuir a su protección dentro del ámbito acción del PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, que se pueda destinar al desarrollo de parques urbanos (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC) o como zona de usos de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC).
	Parques Lineales / Avenidas Parque	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las condiciones de parque urbano establecido por el PRMS para el bandejón central de la avenida Las Torres, bajo la línea de alta tensión eléctrica. - Prolongar el parque urbano, completando el trazado de la avenida Las Torres hacia el norte de la comuna, bajo el tendido de la línea de alta tensión existente. - Configurando un corredor verde desde el cerro Renca, hasta el límite norte de la comuna de Quilicura, a través de la avenida Las Torres, aprovechando las restricciones a las construcciones y usos de suelo, asociadas a la línea de alta tensión eléctrica. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de la avenida Las Torres. - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC. - Aplicación de zona no edificable, relacionada con la línea de alta tensión, de acuerdo a las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
		<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer el Parque Urbano definido por el PRMS, como prolongación del actual Parque El Mañío. - Prologar este parque hasta el poniente de la comuna, como parte de la zonificación del nuevo PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con el parque. - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC.
		<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un parque lineal o avenida, entre la zona de extensión urbana norte y la Zona Industrial Exclusiva, asociada a la línea del ferrocarril, reconociendo la vía proyectada por el PRMS. - Definición de una avenida parque entre la nueva Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers y la áreas residenciales y parques al interior de la comuna. - Incorporación de una avenida parque sobre nueva vía de circunvalación. Esta avenida se proyectada hacia el poniente, hasta empalmarse con el Camino Lo Etchevers. Del mismo modo, se extiende hacia el oriente a través de Las Esteras Sur y en ambos costado del estero Las Cruces, hasta su vinculación con la Ruta 57. - Definición de un corredor verde o avenida arbolada, a lo largo de las avenidas O'Higgins y San Ignacio, con la potencial vinculación con el cerro San Ignacio. - Definición de una avenida parque a lo largo de la calle El Molino. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con los parques.
		<ul style="list-style-type: none"> - En relación a la Alternativa de Estructuración A, se incorporan nuevas zonas de parques lineales, que buscan integrar el parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces con el zona de expansión residencial en el borde del área consolidada de la ciudad de Quilicura. - Se integran este tipo de parques frente a las vías Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con los parques.

Fuente: Elaboración propia.

5.2.3. Alternativa de Estructuración Urbana C. Escenario de mayor expansión urbana.

a. Principales acciones de la alternativa:

Resumen	
<ul style="list-style-type: none"> - Promueve el desarrollo controlado del centro de Quilicura, procurando la mantención de los usos y construcciones existentes, pero admitiendo la implementación de nuevas construcciones compatibles con su contexto urbano. - Considera el incentivo de localización de construcciones en el borde de Américo Vespucio y a lo largo los ejes de las principales avenidas. - Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura hasta el límite con el parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces. Además se define este mismo tipo de expansión hacia el poniente de la comuna, hasta el camino Lo Etchevers, a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta. Ambas áreas incluyen áreas con presencia de riesgos por inundación. - Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces hasta el límite con la comuna de Lampa. - Reconoce a la avenida Las Torres como un importante parque urbano lineal en sentido norte-sur. - Propone avenidas parques en el sentido norte - sur, conformando un amplio sistema de espacios verdes. Estas áreas pueden usarse como complemento del sistema de evacuación de aguas lluvias. - El área de expansión residencial y el área de parque urbano asociado al estero Las Cruces, presentan mayores superficies que las definidas en las Alternativas anteriores. - Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers, salvo por el área de expansión urbana residencial planteada a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta. 	

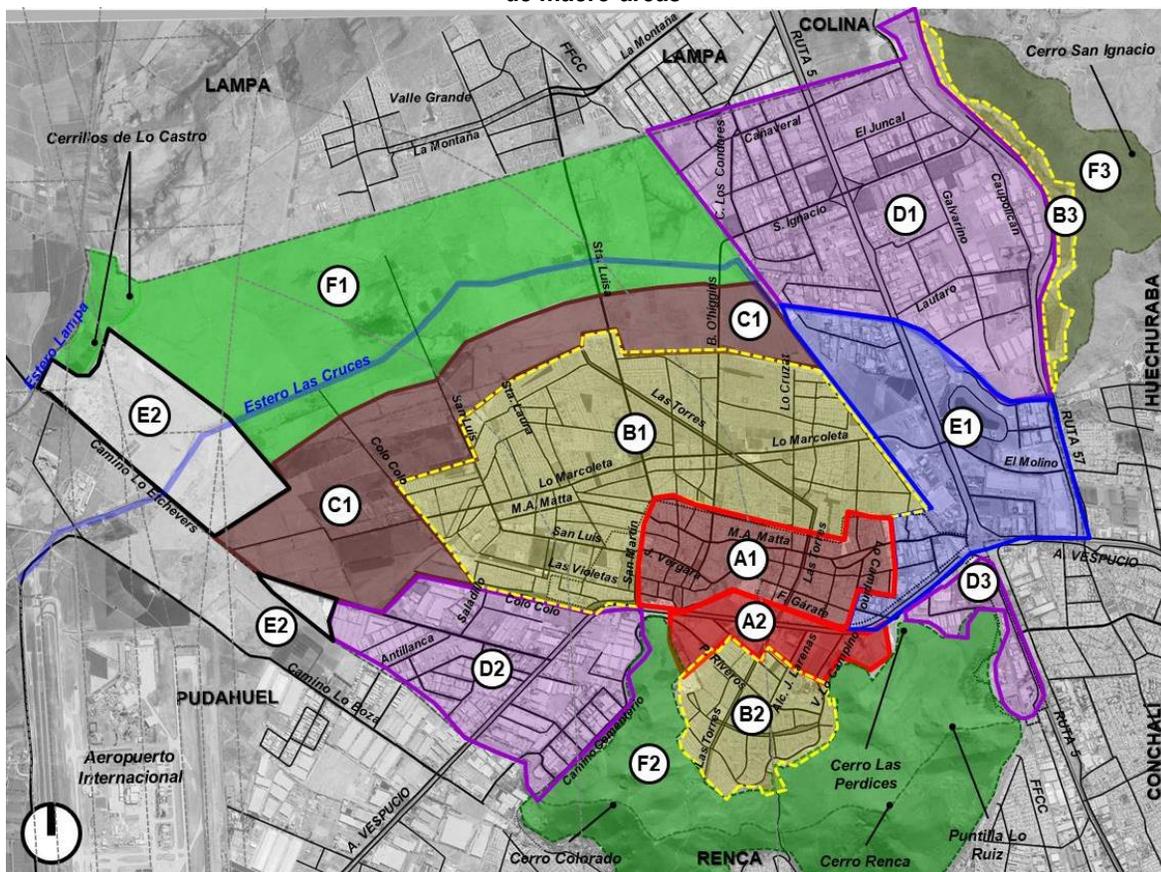
Componente	Acciones / objetivos
Crecimiento urbano y requerimiento de nuevas viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - Como plantea en las Alternativas anteriores, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados a acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura. - A diferencia de la alternativa anterior, se define una mayor área de expansión urbana hacia el norte de la comuna, entre el área consolidada de Quilicura y el borde sur del parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces. A diferencia que la Alternativa de Estructuración B, esta presenta una mayor superficie. - Esta zona de expansión residencial incorpora terrenos con presencia de restricciones asociadas con riesgos de inundación. Es por esto, que los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones. - El área de expansión poniente persigue reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgos por inundación. - El requerimiento de nuevas viviendas es también acogido mediante la propuesta de ocupación de nuevas construcciones en sectores existentes, que admiten usos residenciales, a través de franjas de zonas mixtas asociadas a corredores viales y en los costados sur y norte de Américo Vespucio. - Los barrios residenciales existentes se busca que mantengan sus características actuales, en cuanto a sus usos y tipos de construcciones.
Centralidades	<ul style="list-style-type: none"> - Al igual que la Alternativa de Estructuración B, el centro de Quilicura se establece como un área donde se busca mantener sus condiciones urbanas actuales, <u>salvo a lo largo de la avenida Manuel Antonio Matta</u>, donde se plantea la posibilidad de un mayor grado de densificación. Lo anterior con el fin de aprovechar las condiciones de accesibilidad producto del trazado de la Línea 3 del Metro, además de proveer mayor disponibilidad de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos (crecimiento por densificación). Este tipo de densificación también es prevista frente a la avenida San Martín. - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas, que permiten concentrar frente a estas vías usos de equipamientos, junto con un incremento de la densidad residencial. A diferencia que la Alternativa de Estructuración B estas zonas se concentran en menores vías. - Generar nuevos sub-centros.
Actividades productivas	<ul style="list-style-type: none"> - Presenta la misma propuesta que las alternativas A y B. - Mantención del emplazamiento de las áreas con presencia de actividades industriales y empresariales en la comuna, dentro de la Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS. - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer proceso de reconversión hacia destinos comerciales y de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Acciones / objetivos
	<p>servicios, en áreas relacionadas con la intersección de Américo Vespucio con la Ruta 5 y la Ruta 57.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro. A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, esta es de menor tamaño, dado que es interrumpida por el área de expansión residencial establecida a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta hasta su intersección con el camino Lo Etchevers.
Sistema de parques urbanos.	<ul style="list-style-type: none"> - Presenta las mismas características que la Alternativa de Estructuración B, salvo por el número de parques lineales, además del aumento en la superficie del parque urbano asociado al cauce del estero Las Cruces. - Definición de un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes (humedales, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), que se busca contribuir con su protección. - Generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de expansión urbana. - También busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal.
Pasivos ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Hace la misma propuesta que la planteada en las alternativas A y B. - Persigue incorporar a la planificación urbana comunal el Ex Vertedero Cerros de Renca, orientado su proceso de reconversión hacia usos de áreas verdes. - Busca orientar el proceso de reconversión de los actuales rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, hacia usos de áreas verdes y equipamientos.

b. Principales orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas:

FIGURA N° 5-11: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas



Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano
Centro y Américo Vespucio	A1	Centro de Quilicura.	Desarrollo controlado, procurando la mantención usos y construcciones.
	A2	Borde Av. Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientado al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.
Barrios Residenciales Existentes	B1	Sector de Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.
	B2	Sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.
	B3	Sector pie de monte cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.
Nuevos Barrios Residenciales	C1	Área de transición norte y poniente hasta el camino Lo Etchevers	Nueva área de desarrollo residencial
Áreas de actividades productivas y empresariales	D1, D2 y D3	Zona Industrial Exclusiva PRMS	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.
	E1	Zona Industrial Exclusiva PRMS, sector Américo Vespucio, Ruta 5 y Ruta 57	Áreas que reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.
	E2	Borde urbano Camino Lo Etchevers	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

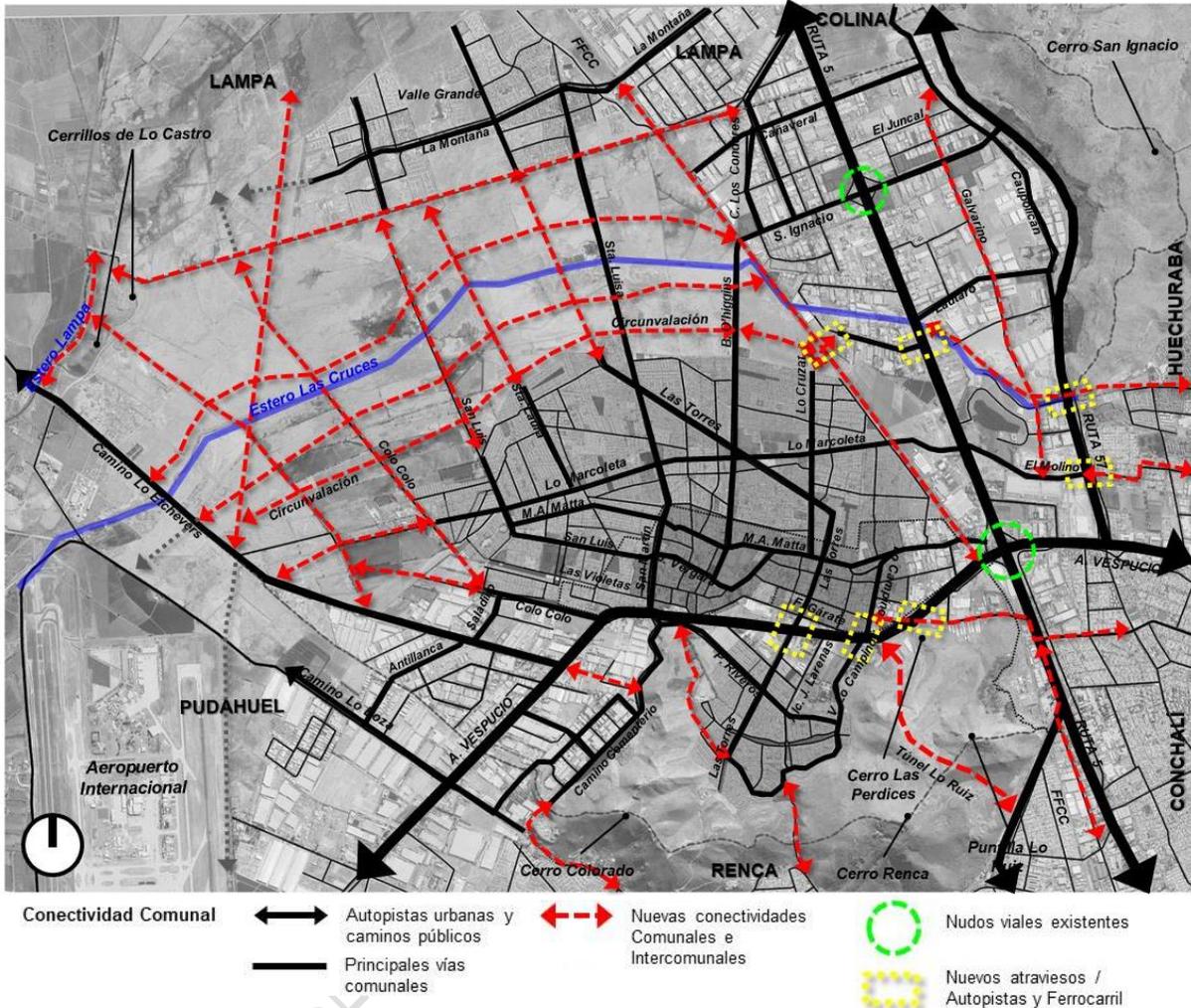
Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	F1	Sector norte de Quilicura	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes
	F2	Cerros Renca, Colorado y Las Perdices	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS
	F3	Cerro San Ignacio dentro de cadena de cerros de Conchalí	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)

Fuente: Elaboración propia.

c. Orientaciones de desarrollo urbano por temáticas de estructuración territorial:

Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad	
Componente	Acciones / objetivos
Conectividad general	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos de las alternativas A y B. - Reconocimiento de la vialidad estructurante metropolitana establecida por el PRMS. - Complementar el trazado vial intercomunal, por medio de vías establecidas a nivel comunal previstas por el PRC, para mejorar la propuesta de conectividad.
Nuevos atravesos viales sobre autopistas y línea del ferrocarril.	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos de las alternativas A y B. - Propiciar el desarrollo de nuevos atravesos hacia el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, completando el trazado de avenida Las Torres y la conexión entre las calles Lo Campino y Valle Lo Campino. - Procurar la continuidad de la avenida Alcalde Guzmán hacia el oriente de la avenida Américo Vespucio, integrándose a la caletería de la Ruta 5 y su relación de la avenida Cardenal José María Caro (en la comuna de Conchalí). - Completar nuevos atravesos a la Ruta 57, mejorando la integración con la comuna de Huechuraba.
Alternativas de corredores viales	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de vías que permita aumentar la oferta corredores viales oriente-poniente y norte-sur. - Completar los corredores viales hacia el norte de la comuna (como es el caso de Las Torres, Santa Laura, San Luis Norte y Colo Colo). - Integrar a la estructura vial de la comuna al camino de Lo Etchevers, mediante la prolongación hacia el poniente de la avenida Lo Marcoleta, además de complementar las vías propuestas por el PRMS que se vinculan con dicho camino. - Completar la conectividad vial hacia la comuna de Renca. - A diferencia de la Alternativa B, la vía de circulación definida al norte del área consolidada de Quilicura, conforma un nuevo corredor vial oriente-poniente. Este se extiende desde la Ruta 57 hasta el Camino de Lo Etchevers, en forma paralela al eje de la avenida Lo Marcoleta y El Molino

FIGURA N° 5-12: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad.

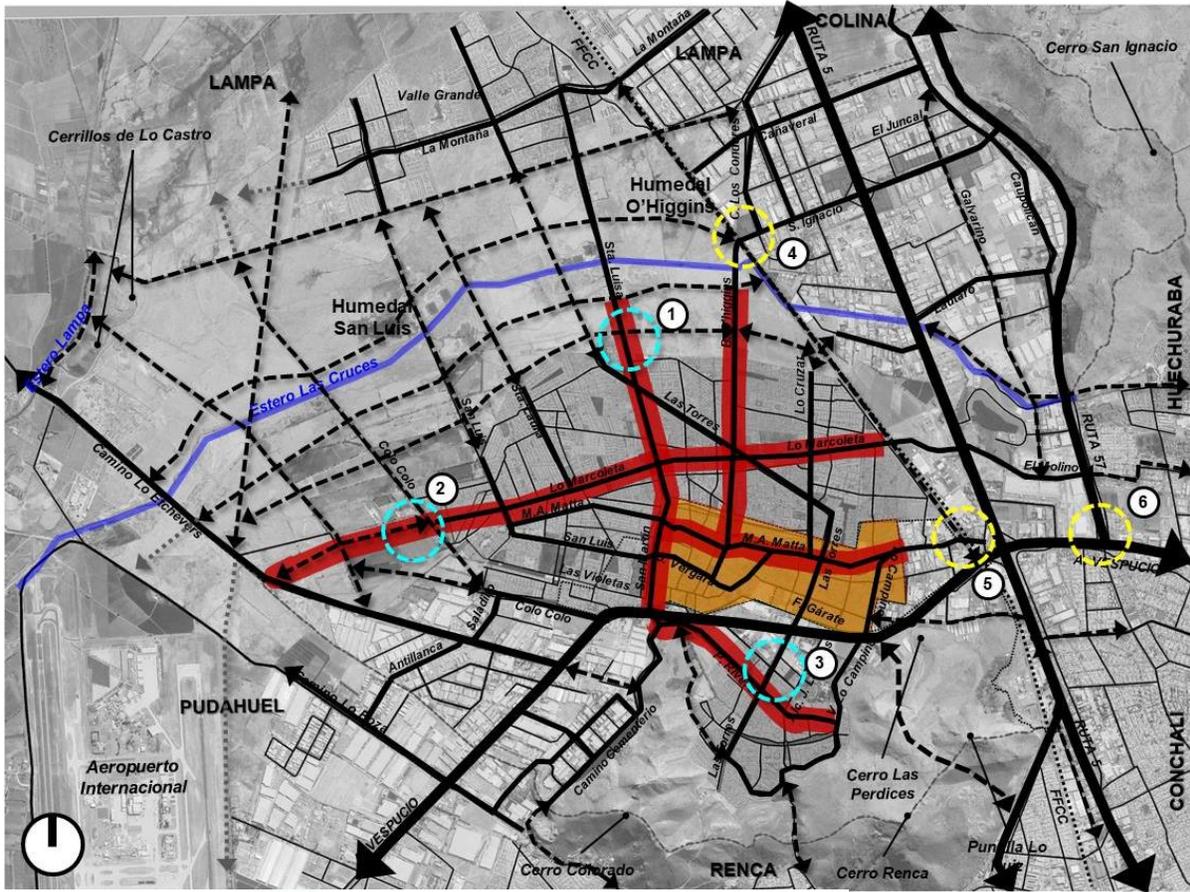


Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades	
Componente	Acciones / objetivos
Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura", procurando mantener sus usos de suelo y construcciones existentes, al igual que lo planteado por la Alternativa de Estructuración B. - Incorporación de las áreas de reconversión urbana establecidas al norte y sur de la avenida Américo Vespucio. Esta área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, para favorecer el desarrollo de procesos de reconversión y renovación.
Nuevos Sub-centros	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos que las alternativas A y B. - Generar áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Se persigue generar nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna: (1) en la avenida Santa Luisa, en el límite del sector consolidado; (2) en la intersección de Lo Marcoleta con Colo Colo; (3) en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, frente a la avenida Las Torres.
Nuevos Sub-centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos que las alternativas A y B. - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones (Metro y Tren Santiago-Batuco), asociado con el flujo de personas y medios de transporte.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades	
Componente	Acciones / objetivos
	- Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco (4) y las estaciones de Metro Estación Quilicura (5) y Los Libertadores (6).
Zonas Mixtas asociadas a vías principales	- Se persiguen los mismos objetivos que la Alternativa de Estructuración A. - Regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad. - A diferencia que la Alternativa de Estructuración B, este tipo de zonas sólo es plateada a lo largo de Lo Marcoleta, Manuel Antonio Matta, Santa Luisa, Bernardo O'Higgins, General San Martín y Pedro Riveros.

FIGURA N° 5-13: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades.



Zonas Mixtas Centrales y Corredores viales
 Zona Mixta Centro de Quilicura
 Zonas Mixtas asociadas a vías principales

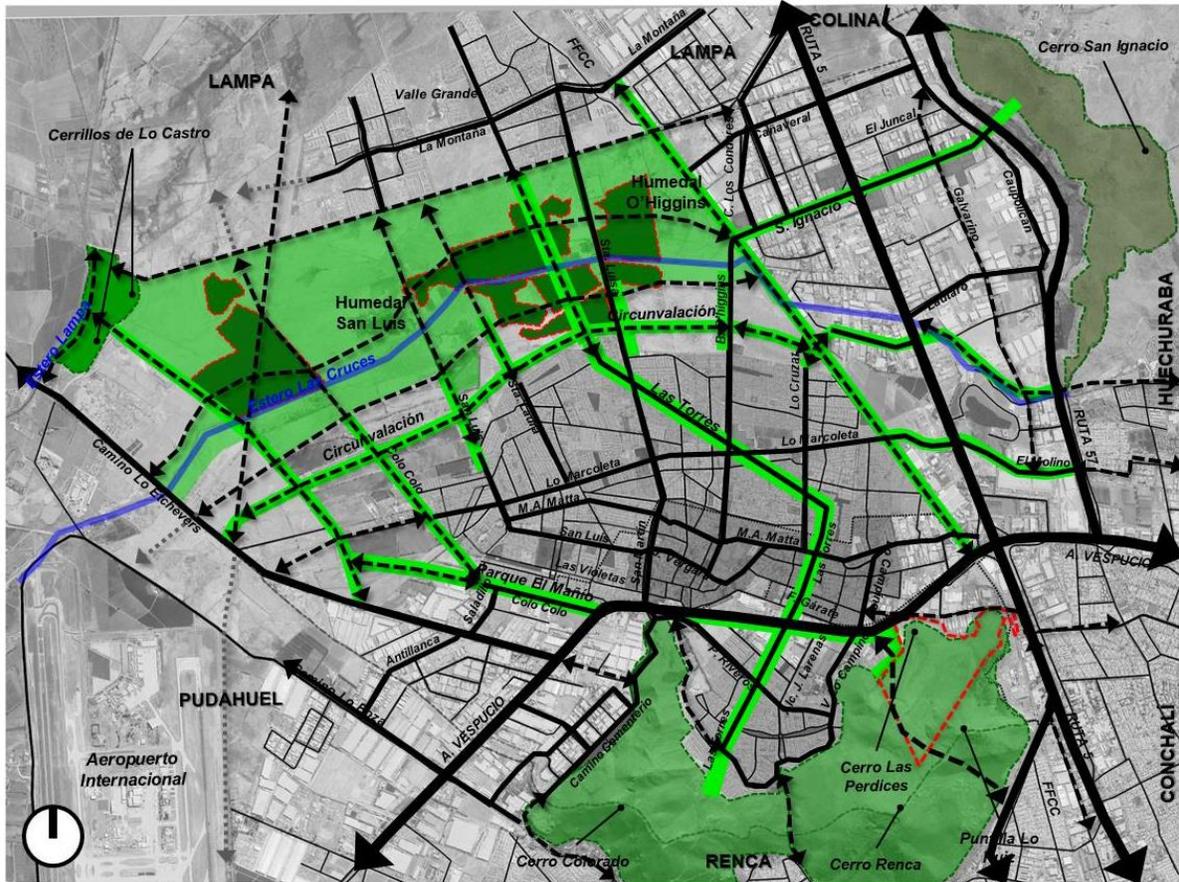
Nuevas Centralidades
 Nuevos Sub-centros
 Nuevos Sub-centros de intercambio modal

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes	
Componente	Acciones / objetivos
Sistema de parques urbanos naturales	<ul style="list-style-type: none"> - Como se plantea en las alternativas anteriores, se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes (humedales, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), que se busca contribuir con su protección. - Al igual que las alternativas A y B, se persigue que el parque urbano asociado al estero Las Cruces pueda contener medidas de mitigación de riesgos de inundación, dando la posibilidad de implementar un parque inundable. - A diferencia de las alternativas anteriores, se plantea una mayor superficie del parque definido a lo largo del estero Las Cruces, asumiendo un mayor ancho, delimitado en su extremo sur por la vía de costanera proyectada por el PRMS.
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - Se establecen los mismos objetivos que las alternativas A y B. - La avenida Las Torres se define como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque). - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura, que conforma un anillo de circunvalación, homologable a la propuesta de la Alternativa B. - Definición de la avenida San Ignacio en un espacio público relevante y acceso hacia el cerro del mismo nombre. - Establecer una mayor separación entre las Zonas Industriales Exclusivas y las áreas urbanizadas y urbanizables de la comuna (emplazadas al norte del área central), mediante la definición de una avenida parque, que reconoce el planteamiento realizado por el PRMS. - Se define un parque lineal frente a las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo, incorporando además Sta. Laura, junto con una mayor extensión de Colo Colo con su vinculación con el proyectado Parque El Mañío. Estos parques, persiguen generar la vinculación del parque establecido a lo largo del estero las Cruces con el área de expansión residencial, definida alrededor de Quilicura.
Reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue el mismo objetivo que las alternativas A y B, buscando la integración al contexto urbano del Ex Vertedero Cerros de Renca como parque urbano, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano.
Reconversión de rellenos de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> - Son planteados los mismos objetivos que las alternativas A y B. - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, como una zona de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Buscar controlar el aumento de su superficie controlar su crecimiento, dado usos de suelo que permitan generar alternativas de ocupación.

FIGURA N° 5-14: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes.



- Sistema de Parques Urbanos**
- Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)
 - Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices
 - Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro
- Parques urbanos lineales**
- Parques Lineales / Avenidas Parque

- Reconversión pasivos ambientales**
- Ex Vertedero Cerros de Renca Parque Urbano
 - Rellenos de terrenos Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes
- Otros**
- Cerro San Ignacio Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)
 - Estero Las Cruces

- Conectividad Comunal**
- Autopistas urbanas y caminos públicos
 - Principales vías comunales
 - Nuevas conectividades Comunales e Intercomunales

Fuente: Elaboración propia.

d. Propuesta de zonificación general:

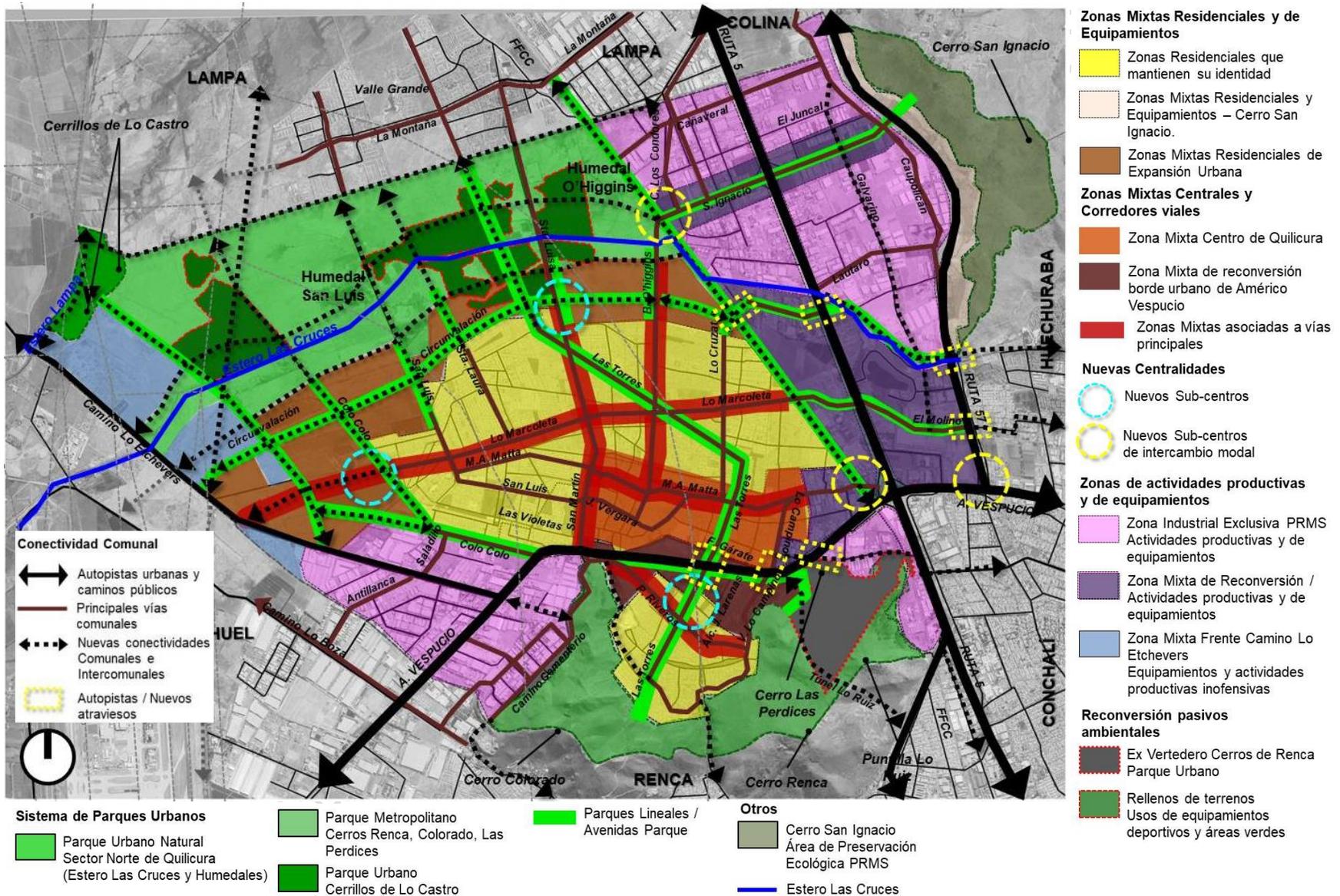
A continuación se presenta una descripción del esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana C, que integra las orientaciones de desarrollo urbano antes expuestas. La propuesta general de zonificación presenta los mismos tipos de zonas que las definidas en las alternativas A y B, dividiendo el área urbana comunal en 6 tipos de zonas. En el siguiente cuadro se hace un resumen de las zonas de la Alternativa de Estructuración C:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Esquema de Zonificación General	
Tipo de zonas	Zonas
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zonas Residenciales que mantienen su identidad
	Zonas Mixtas Residenciales Equipamientos –Cerro San Ignacio
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana
Zonas mixtas centrales y corredores viales	Zona Mixta Centro de Quilicura
	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespuccio
	Zonas Mixtas asociadas a vías principales
Zonas mixtas de nuevas centralidades	Nuevos Sub-Centros
	Nuevos Sub-Centros de intercambio modal
Zonas de actividades productivas y de equipamientos	Zona Industrial Exclusiva PRMS/ Actividades productivas y de equipamientos
	Zona Mixta de Reconversión / Actividades productivas y de equipamientos
	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers/ Equipamientos y actividades productivas inofensivas
Zonas de reconversión de pasivos ambientales	Zona de reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca/ Parque Urbano
	Zona de reconversión de rellenos de terrenos/ Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes
Parques urbanos y áreas verdes	Parque Urbano Sector Norte de Quilicura / estero Las Cruces y Humedales.
	Parque Metropolitano/ Cerros Renca, Colorado, Las Perdices
	Parque Urbano/ Cerrillos de Lo Castro
	Parques Lineales / Avenidas Parque

En la siguiente figura se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana C. La descripción de las zonas que componen esta alternativa es expuesta el cuadro subsiguiente:

FIGURA N° 5-15: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

CUADRO N° 5-3: Alternativa de Estructuración Urbana C: lineamientos generales de zonificación.

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
Zonas mixtas residenciales y de equipamientos	Zonas Residenciales que mantienen su identidad	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue que los barrios residenciales existentes mantengan sus características urbanas actuales. - Regularizar actividades existentes con conflictos con usos residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos preferentemente residenciales y de equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegas). - Regularizar actividades productivas existentes (talleres), con el fin de controlar su localización, procurando evitar conflictos a los residentes. - Condiciones de edificación homologables a las presentes en los barrios, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos, salvo en sectores con presencia de construcciones de mayor altura existentes (entre 3 y 5 pisos).
	Zonas Mixtas Residenciales Equipamientos – Cerro San Ignacio	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la zona de pie de monte del cerro San Ignacio, (establecida como zona urbanizable por el PRMS), situada entre la Ruta 57 y el Canal El Carmen. - Regular y consolidar la localización de construcciones en el borde del cerro, manteniendo una baja intensidad de utilización del suelo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos preferentemente residenciales y de equipamientos, con prohibición de productivas (industria, talleres y bodegas). - Condiciones de edificación homologables a las existentes, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos.
	Zonas Mixtas Residenciales de Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Nueva franja para la expansión urbana de Quilicura, completando los bordes de los actuales sectores consolidados de la ciudad. - Define un área de crecimiento urbano residencial hacia el norte y poniente. - Esta área es proyectada hacia el poniente, a lo largo de la avenida Lo Marcoleta, hasta su integración con el Camino de Lo Etchevers. - En este sector poniente se busca conformar un nuevo barrio para la ciudad, con su propio sub-centro, integrado con el resto de la comuna, junto con presentar accesos al camino de Lo Etchevers. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración Urbana B, esta presenta una mayor superficie hacia el norte, entre el área consolidada de Quilicura y el borde sur del parque urbano definido a lo largo del cauce del estero Las Cruces. - Persigue generar condiciones que den la posibilidad de desarrollar tanto viviendas unifamiliares (casas) como viviendas colectivas (edificios), diversificando la oferta de suelo para el desarrollo de este tipo de construcciones. - La mayor superficie de expansión urbana residencial prevista en esta alternativa es compensada por un aumento en superficie del parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos principalmente residenciales y de equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m², con alturas máximas de las construcciones situadas entre 4 y 6 pisos. Estas últimas menores a las definidas en la Alternativa de Estructuración B.
Zonas mixtas centrales y corredores viales	Zona Mixta Centro de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura". - Presenta el mismo planteamiento urbano que la Alternativa de Estructuración Urbana B, persiguiendo consolidar la imagen urbana existente en el área central de la comuna, manteniendo sus principales características, con un acotado desarrollo de nuevos 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (principalmente comercio y servicios), con la prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegaje). - Condiciones de urbanización y edificación homologables a las condiciones existentes. Mantener construcciones entre 2 y 3 pisos, salvo por construcciones existentes de mayor

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
		<p>proyectos, que respeten dicha imagen urbana. por la Alternativa de Estructuración A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo anterior, salvo frente a las avenidas Manuel Antonio Matta y San Martín, que son definidas como zonas mixtas asociadas a vías principales (Manuel Antonio Matta y General San Martín). - Mantener y fortalecer el rol de centro urbano, como prestador de equipamientos comerciales y de servicios. - Reconocimiento de barrios residenciales existentes al interior del sector. 	<p>altura.</p>
	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de las áreas de reconversión urbana en los bordes norte y sur de la avenida Américo Vespucio. - Área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, con procesos de reconversión urbana. - Esto con el fin de proveer de suelo urbano para el crecimiento de las actividades comunales (residencial y equipamientos). 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (principalmente comercio y servicios), con la prohibición de usos de actividades productivas (industria, talleres y bodegajes). - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m2, con construcciones de una altura máxima entre 4 y 6 pisos. Esta altura es menor que la definida para la misma zona de la Alternativa de Estructuración Urbana B.
	Zonas Mixtas asociadas a vías principales	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas de la comuna, con usos residenciales y de equipamientos. - Se persigue con esta zona regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad. - Busca establecer una mayor intensidad de utilización del suelo, con respecto a las áreas residenciales circundantes. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración Urbana B, este tipo de zona es prevista a lo largo de las avenidas Lo Marcoleta, Manuel Antonio Matta, Santa Luisa, Bernardo O'Higgins, General San Martín y Pedro Riveros. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos. Estos últimos, de preferencia de equipamientos comerciales y de servicios, favoreciendo la consolidación de nuevas centralidades a lo largo de los corredores viales. - Mantener actividades productivas inofensivas, de tipo taller, en sectores que presentan este tipo de actividad en la actualidad, para su consolidación y regularización, evitando que estas se expandan a otras áreas de la comuna, especialmente las residenciales. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m2, con edificaciones con alturas máximas entre 3 y 5 pisos. Estos últimos, menores a las definidas en la Alternativa de Estructuración B.
Nuevas centralidades	Nuevos Sub-Centros	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna, con el objetivo de generar nuevas áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Se persigue que estos núcleos actúen de forma complementaria al centro de Quilicura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y de equipamientos, con prohibición de usos de actividades productivas (industria, taller y bodegaje). - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial entre 200 y 500 m2, con edificaciones con una altura máxima entre 4 a 6 pisos. Esta altura es menor que al definida en la Alternativa de Estructuración B.
	Nuevos Sub-centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco y las estaciones de Metro Estación Quilicura y Los Libertadores. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS al interior de la Zona Industrial Exclusiva.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
		<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones, relacionado con el flujo de personas y medios de transporte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se admiten usos de equipamientos, principalmente del tipo comercial y de servicios, además de los usos admitidos por el PRMS. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m², con edificaciones con altura máxima entre 4 y 6 pisos para usos de equipamientos.
Zonas de actividades productivas y de equipamientos	Zona Industrial Exclusiva PRMS Actividades productivas y de equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las normas y zonificación del PRMS para las Zonas Industriales Exclusivas, para usos de actividades productivas e infraestructura. - Mantenimiento de los barrios industriales existentes, admitiendo el desarrollo de otras actividades, como es el caso de usos de equipamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m², junto con edificaciones con alturas máxima entre 10 a 12 pisos para usos de equipamientos.
	Zona Mixta de Reconversión / Actividades productivas y de equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce las normas y zonificación del PRMS, para las Zonas Industriales Exclusivas, para usos de actividades productivas e infraestructura. - Aplicación de normas urbanísticas que favorezcan el desarrollo de usos de equipamientos, de forma complementaria a los usos establecidos por el PRMS. - El objetivo es dar la posibilidad de generar procesos de reconversión urbana, desde usos de actividades productivas (industria) hacia destinos de equipamientos, con la potencial consolidación de núcleos de comercio, servicios o centros empresariales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Potenciar el desarrollo de usos de equipamientos, principalmente del tipo comercial y de servicios. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m², con edificaciones con alturas máximas entre 6 y 8 pisos para usos de equipamientos, para incentivar la localización de este tipo de usos, por sobre los orientados a usos de actividades productivas.
	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers Equipamientos y actividades productivas inofensivas	<ul style="list-style-type: none"> - Favorecer la construcción de un borde urbano hacia el Camino Lo Etchevers, procurando revertir su actual imagen de deterioro. - Conformación de una franja para el desarrollo de equipamientos y actividades productivas inofensivas, para su definición como un núcleo empresarial, comercial y de servicios. - Debidamente separadas de las áreas residenciales del interior de la comuna, por medio de una avenida parque. Lo mismo con respecto a sectores de valor natural, como es el estero Las Cruces y los humedales. - Reconocer las restricciones establecidas por la cercanía del Aeropuerto Internacional de Santiago. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, esta zona es de menor tamaño, dado que es interrumpida por la zona de transición mixta definida a lo largo de la proyección de la avenida Lo Marcoleta hacia el Camino Lo Etchevers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de actividades productivas inofensivas, del tipo taller y almacenamiento (prohibiendo actividades de tipo industrial), junto con infraestructura de transportes. - Usos de equipamientos, comercial, salud (cementerio), servicios, entre otros. - Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m², con edificaciones con alturas máximas entre 2 y 3 pisos, pero condicionadas por la presencia de las restricciones del Aeropuerto Internacional de Santiago.
Reconversión pasivos ambientales	Ex Vertedero Cerros de Renca Parque Urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de condiciones normativas para su reconversión, una vez finalizado su Plan de Cierre. - Integración al contexto urbano como parque urbano, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de este terreno como zona de Parque Metropolitano, en concordancia con lo definido por el PRMS, para los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
	Rellenos de terrenos Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes	<p>correspondiente a un Parque Metropolitano.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, propiciando su reconversión hacia usos de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Los rellenos presentes en el sector relacionados con el Camino de Lo Etchevers, quedan inscritos dentro de la "Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers". 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes. - Prohibición de otros tipos de equipamientos, actividades productivas y usos residenciales, principalmente. - Condiciones de urbanización y de edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.500 m², con construcciones de hasta 2 pisos de altura, con una ocupación del predio de no más el 20% de la superficie del predio.
Sistema de parques urbanos y áreas verdes	Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (estero Las Cruces y Humedales)	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un parque urbano en el sector norte de la comuna, a lo largo de ambas riberas del estero Las Cruces, que integre los humedales O'Higgins y San Luis Norte, extendiéndose hasta el límite con la comuna de Lampa. - En el área relacionada con el cauce del estero Las Cruces, definir una superficie que pueda contener soluciones para el control de eventos de inundación en el sector (por ejemplo, un parque inundable). - Reconocimiento como parte de las zonas de áreas verdes de los humedales relictos del antiguo humedal de Batuco (humedales O'Higgins, San Luis Norte y los reconocidos por el Inventario Nacional de Humedales del Ministerio de Medio Ambiente), para contribuir a su protección dentro del ámbito acción del PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, que se pueda destinar al desarrollo de parques urbanos (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC) o como zona de usos de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC) - Reconocimiento de los humedales por parte del PRC como área de protección de recursos de valor natural, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC. Lo anterior, una vez que sea declarado como tal, de acuerdo a la Ley de Humedales Urbanos (Ley N° 21.202).
	Parque Metropolitano Cerro Renca, Colorado, Las Perdices	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las disposiciones del PRMS, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición como zona de Parque Metropolitano, en concordancia con lo establecido por el PRMS, para los cerros Renca, Colorado y Las Perdices.
	Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de los cerrillos como parque urbano, para contribuir a su protección dentro del ámbito acción del PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, que se pueda destinar al desarrollo de parques urbanos (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC) o como zona de usos de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC).
	Parques Lineales / Avenidas Parque	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las condiciones de parque urbano establecido por el PRMS para el bandejón central de la avenida Las Torres, bajo la línea de alta tensión eléctrica. - Prolongar el parque urbano, completando el trazado de la avenida Las Torres hacia el norte de la comuna, bajo el tendido de la línea de alta tensión existente. - Configurando un corredor verde desde el cerro Renca, hasta el límite norte de la comuna de Quilicura, a través de la avenida Las Torres, aprovechando las restricciones a las construcciones y usos de suelo, asociadas a la línea de alta tensión eléctrica. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de la avenida Las Torres. - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC. - Aplicación de zona no edificable, relacionada con la línea de alta tensión, de acuerdo a las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos
		<ul style="list-style-type: none"> - Reconocer el Parque Urbano definido por el PRMS, como prolongación del actual Parque El Mañío. - Prologar este parque hasta el poniente de la comuna, como parte de la zonificación del nuevo PRC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo de áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con el parque. - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC.
		<ul style="list-style-type: none"> - Definición de un parque lineal o avenida, entre la zona de extensión urbana norte y la Zona Industrial Exclusiva, asociada a la línea del ferrocarril, reconociendo la vía proyectada por el PRMS. - Definición de una avenida parque entre la nueva Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers y la áreas residenciales y parques al interior de la comuna. - Incorporación de una avenida parque entre el área de transición norte y la zona residencial de baja densidad. Esta avenida se proyectada hacia el poniente, hasta empalmarse con el Camino Lo Etchevers. Del mismo modo, se extiende hacia el oriente a través de Las Esteras Sur y en ambos costado del estero Las Cruces, hasta su vinculación con la Ruta 57. - Definición de un corredor verde o avenida arbolada, a lo largo de las avenidas O'Higgins y San Ignacio, con la potencial vinculación con el cerro San Ignacio. - Definición de una avenida parque a lo largo de la calle El Molino. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con los parques.
		<ul style="list-style-type: none"> - Se incorporan zonas de parques lineales, que buscan integrar el parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces con la zona mixta de transición norte y, con ello, con la ciudad de Quilicura. - Al igual que la Alternativa B se integran este tipo de parques frente a las vías Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. - En la presente alternativa se agregan parques a lo largo de San Luis Norte y Santa Laura. - Además se incorpora una franja de área verde al sur de Américo Vespucio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de suelo permitidos: áreas verdes, destinado a parque urbano (artículo 59 de la LGUC). - Incorporación de declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRMS, en los tramos no ejecutados de las vías intercomunales relacionadas con los parques.

Fuente: Elaboración propia.

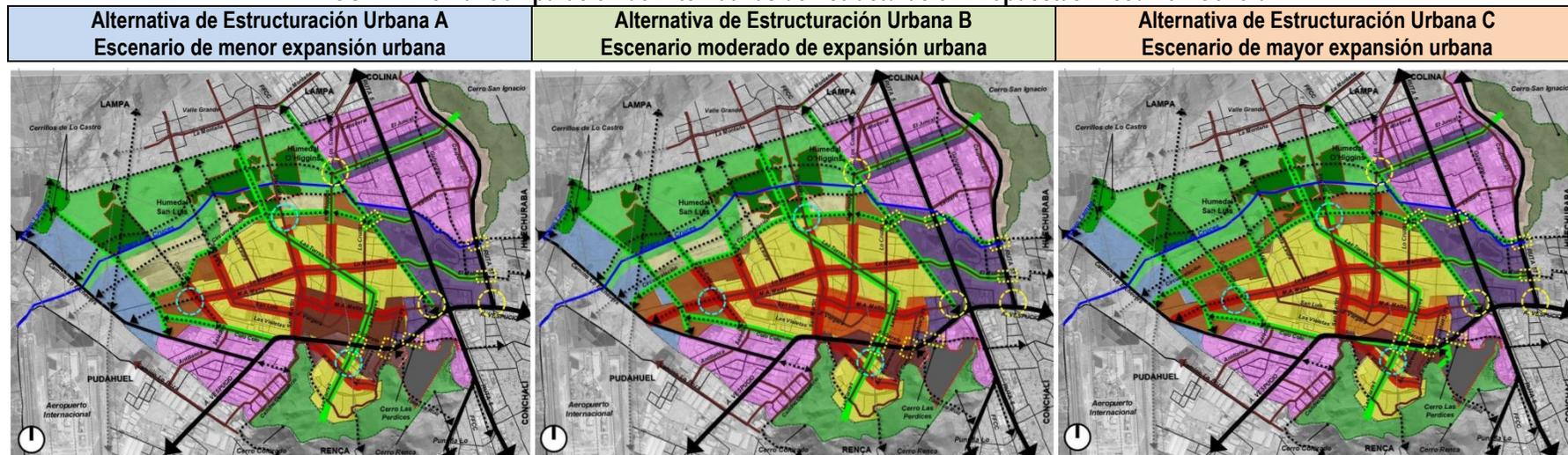
5.3 COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

Se presenta a continuación una comparación de las Alternativas Estructuración Urbana, para facilitar su comprensión, estableciendo sus semejanzas y principales elementos diferenciadores. Posteriormente se presenta su comparación con respecto a los objetivos de planificación, finalizando con una revisión de los resultados y recomendaciones.

5.3.1. Comparación de Alternativas propuestas.

Como se expuso anteriormente en el presente documento, se establecieron tres Alternativas de Estructuración Urbana, siendo cada una de ellas un reflejo de opciones diferenciadas de desarrollo, con respecto a las orientaciones del desarrollo urbano de la comuna, para acoger el potencial crecimiento urbano. Para efectos de análisis, se realizó una comparación grafica de las tres alternativas expuestas, con el fin de determinar sus semejanzas y aspectos diferenciadores, las cuales son expuestas en las siguientes figuras y cuadros.

FIGURA N° 5-16: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: Resumen General



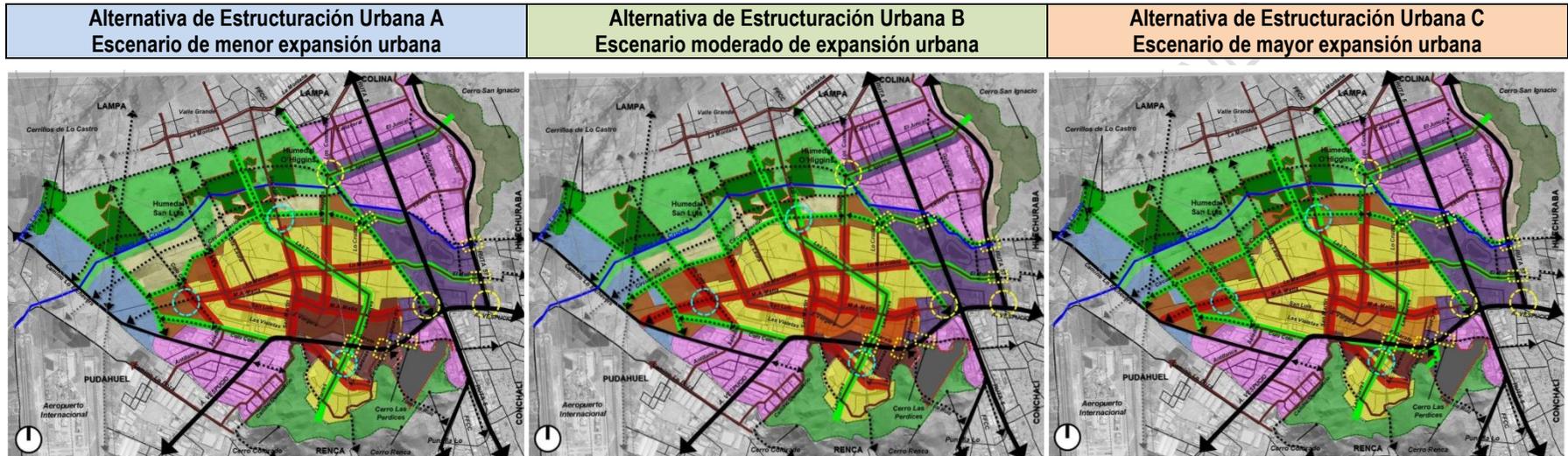
Resumen de las principales acciones		
Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
<p>Promueve la intensificación del uso del área central de Quilicura, cambiando sus condiciones actuales, favoreciendo el desarrollo de nuevas construcciones.</p>	<p>Promueve el desarrollo controlado del centro de Quilicura, procurando la mantención de los usos y construcciones existentes, pero admitiendo la implementación de nuevas construcciones compatibles con su contexto urbano.</p>	<p>Ídem Alternativa B</p>
<p>Promueve la intensificación del uso del borde norte y sur de Américo Vespucio, entre el centro de Quilicura y el Sector de Vespucio-Lo Campino. Lo mismo es definido a lo largo de los ejes de las principales avenidas.</p>	<p>Considera un crecimiento de mediana intensidad en el borde de Américo Vespucio y a lo largo los ejes de las principales avenidas.</p>	<p>Considera el incentivo de localización de construcciones en el borde de Américo Vespucio y a lo largo los ejes de las principales avenidas.</p>
<p>Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura, completando sus bordes norte y poniente, ocupando aquellas áreas que se encuentran principalmente fuera de las áreas de restricción por riesgo de inundación.</p>	<p>Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura hacia su borde norte. Además se define este mismo tipo de expansión hacia el poniente de la comuna, hasta el camino Lo Etchevers, a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta. Estas incluyen áreas con presencia de riesgos por inundación.</p>	<p>Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura hasta el límite con el parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces. Además se define este mismo tipo de expansión hacia el poniente de la comuna, hasta el camino Lo Etchevers, a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta. Ambas áreas incluyen áreas con presencia de riesgos por inundación.</p>
<p>Define un área residencial de baja intensidad de ocupación de suelo entre el área expansión residencial anterior y los parques urbanos previstos, asociados al cauce del estero Las Cruces.</p>	<p>Ídem Alternativa A, salvo por la reducción de su superficie.</p>	<p>No aplica</p>

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Resumen de las principales acciones		
Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
<p>Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces hasta el límite con la comuna de Lampa.</p> <p>Reconoce a la avenida Las Torres como un importante parque urbano lineal en sentido norte-sur.</p>	<p>Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces hasta el límite con la comuna de Lampa.</p> <p>Reconoce a la avenida Las Torres como un importante parque urbano lineal en sentido norte-sur.</p> <p>Propone algunas avenidas parques en el sentido norte - sur, conformando un sistema de espacios verdes.</p>	<p>Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces hasta el límite con la comuna de Lampa.</p> <p>Reconoce a la avenida Las Torres como un importante parque urbano lineal en sentido norte-sur.</p> <p>Propone avenidas parques en el sentido norte - sur, conformando un amplio sistema de espacios verdes. Estas áreas pueden usarse como complemento del sistema de evacuación de aguas lluvias.</p> <p>El área de expansión residencial y el área de parque urbano asociado al estero Las Cruces, presentan mayores superficies que las definidas en las Alternativas A y B.</p>
<p>Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers.</p>	<p>Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers, salvo por el área de expansión urbana residencial planteada a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta.</p>	<p>Ídem Alternativa B</p>

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 5-17: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: resumen de principales acciones y objetivos a nivel de componente urbano



Componente	Acciones / objetivos		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Crecimiento urbano y requerimiento de nuevas viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - Se persigue regularizar los bordes norte y poniente del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura. - Esta área de expansión busca reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgos por inundación. 	<ul style="list-style-type: none"> - Al igual que las Alternativa de Estructuración Urbana A, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura. - A diferencia de la alternativa anterior, se define una mayor área de expansión urbana hacia el poniente de la comuna, a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta, hasta su vinculación con el camino Lo Etchevers. - El área de expansión poniente persigue reconocer parte de los terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgos por inundación. Las áreas con presencia de restricciones, los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Como plantea en las Alternativas anteriores, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura. - A diferencia de la alternativa anterior, se define una mayor área de expansión urbana hacia el norte de la comuna, entre el área consolidada de Quilicura y el borde sur del parque urbano definido a lo largo del estero Las Cruces. A diferencia que la Alternativa de Estructuración B, esta presenta una mayor superficie. - Esta zona de expansión residencial incorpora terrenos con presencia de restricciones asociadas con riesgos de inundación. Es por esto, que los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones. - El área de expansión poniente persigue

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Acciones / objetivos		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
	<ul style="list-style-type: none"> - El requerimiento de nuevas viviendas es también acogido mediante la propuesta de aumento de la ocupación de nuevas construcciones en sectores existentes, que admiten usos residenciales, como es el caso de centro de Quilicura y franjas de zonas mixtas asociadas a corredores viales, además del borde de Américo Vespucio. - Los barrios residenciales existentes se busca que mantengan sus características actuales, en cuanto a sus usos y tipos de construcciones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A - Ídem Alternativa A 	<p>reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgos por inundación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B - Ídem Alternativa B
Centralidades	<ul style="list-style-type: none"> - El centro de Quilicura se define como un área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones. Lo anterior con el fin de aprovechar el mejoramiento de la accesibilidad producto de la habilitación del nuevo trazado de la Línea 3 del Metro. - Este centro se extiende hacia el sur, incorporando los terrenos emplazados en ambos costados de la avenida Américo Vespucio. En esta área se persigue generar proceso de reconversión de sus usos actuales, hacia la implementación de usos residenciales y de equipamientos. - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas, que permiten concentrar frente a estas vías usos de equipamientos, junto con un incremento de la densidad residencial. - Generar nuevos sub-centros. 	<ul style="list-style-type: none"> - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, el centro de Quilicura se establece como un área donde se busca mantener sus condiciones urbanas actuales, salvo a lo largo de la avenida Manuel Antonio Matta, donde se plantea la posibilidad de un mayor grado de densificación. Lo anterior con el fin de aprovechar las condiciones de accesibilidad producto del trazado de la Línea 3 del Metro, además de proveer mayor disponibilidad de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos (crecimiento por densificación). Este tipo de densificación también es prevista frente a la avenida San Martín. - Ídem Alternativa A - Ídem Alternativa A 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas, que permiten concentrar frente a estas vías usos de equipamientos, junto con un incremento de la densidad residencial. A diferencia que la Alternativa de Estructuración B estas zonas se concentran en menores vías. - Ídem Alternativa B
Actividades productivas	<ul style="list-style-type: none"> - Mantención del emplazamiento de las áreas con presencia de actividades industriales y empresariales en la comuna, dentro de la Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Acciones / objetivos		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
	<ul style="list-style-type: none"> - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer proceso de reconversión hacia destinos comerciales y de servicios, en áreas relacionadas con la intersección de Américo Vespucio con la Ruta 5 y la Ruta 57. - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro. A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, esta es de menor tamaño, dado que es interrumpida por el área d expansión residencial establecida a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta hasta su intersección con el camino Lo Etchevers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B. - Ídem Alternativa B.
Sistema de parques urbanos.	<ul style="list-style-type: none"> - Busca definir un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando elementos de valor natural presentes en el sector (humedales, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), procurando su protección y recuperación. - Persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de expansión urbana. - Busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. - Ídem Alternativa A, pero con la incorporación de un mayor número de parques lineales. - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Presenta las mismas características que la Alternativa de Estructuración B, salvo aumento en la superficie del parque urbano asociado al cauce del estero Las Cruces. - Ídem Alternativa B, pero con la incorporación de un mayor número de parques lineales. - Ídem Alternativa B.
Pasivos ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue incorporar a la planificación urbana comunal el Ex Vertedero Cerros de Renca, 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

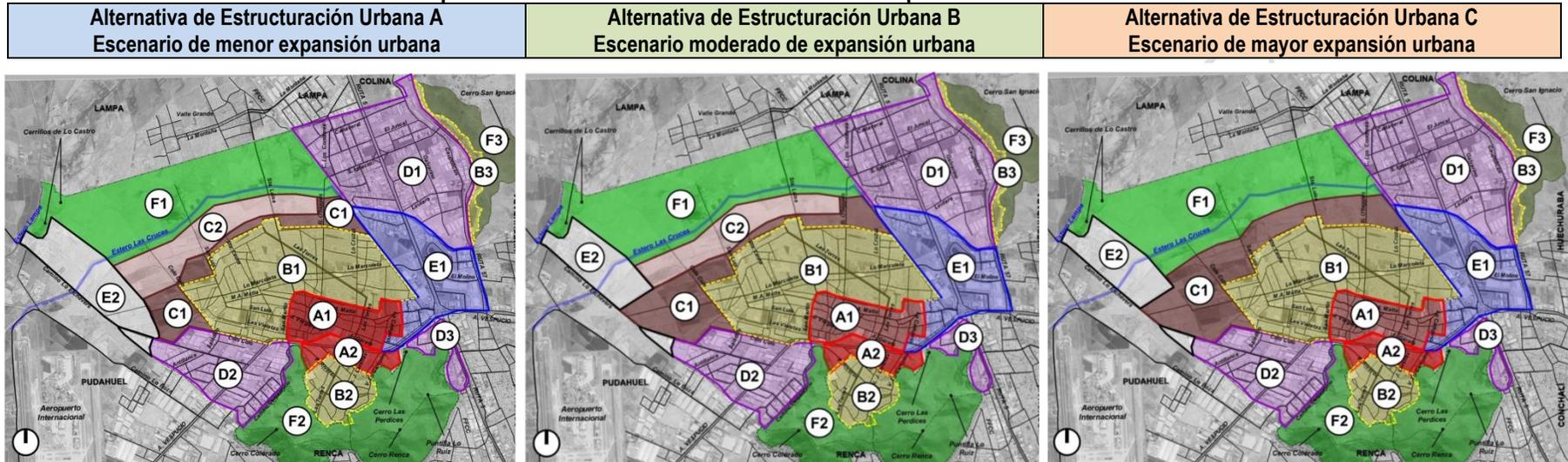
Componente	Acciones / objetivos		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
	<p>orientado su proceso de reconversión hacia usos de áreas verdes.</p> <p>- Busca orientar el proceso de reconversión de los actuales rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, hacia usos de áreas verdes y equipamientos.</p>	<p>- Ídem Alternativa A.</p>	<p>- Ídem Alternativa B.</p>

Fuente: Elaboración propia.

DOCUMENTO DE TRABAJO SUJETO A MODIFICACIONES

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 5-18: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano



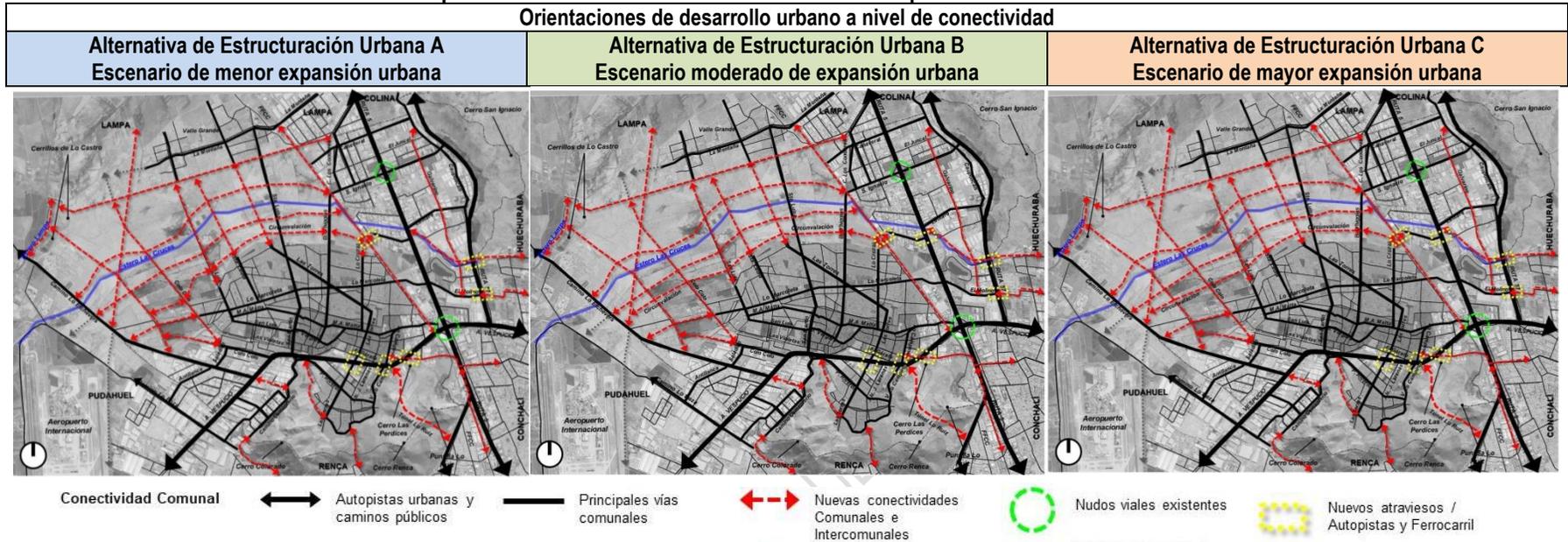
Macro-área	Letra	Sector	Orientaciones de desarrollo urbano		
			Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Centro y Américo Vespucio	A1	Centro de Quilicura.	Cambia las condiciones actuales, considerando la reconversión de usos y construcciones existentes.	Desarrollo controlado, procurando la mantención usos y construcciones.	Ídem Alternativa B
	A2	Borde Av. Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientado al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B
Barrios Residenciales Existentes	B1	Sector de Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B
	B2	Sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B
	B3	Sector pie de monte cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B
Nuevos Barrios Residenciales	C1	Área de transición norte y poniente.	Nueva área de desarrollo residencial.	Nueva área de desarrollo residencial. Aumento de superficie respecto Alternativa A.	Nueva área de desarrollo residencial. Aumento de superficie respecto Alternativa B.
	C2	Área de transición norte.	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo.	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo. Disminución de superficie respecto a la Alternativa A.	No aplica.
Áreas de	D1, D2	Zona Industrial	Conserva su identidad como área de	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Macro-área	Letra	Sector	Orientaciones de desarrollo urbano		
			Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
actividades productivas y empresariales	y D3	Exclusiva PRMS	usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.		
	E1	Zona Industrial Exclusiva PRMS, sector Américo Vespucio, Ruta 5 y Ruta 57	Áreas que reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B.
	E2	Borde urbano Camino Lo Etchevers	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios. Disminución de superficie respecto a la Alternativa A.	Ídem Alternativa B.
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	F1	Sector norte de Quilicura	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B, pero con aumento de superficie.
	F2	Cerros Renca, Colorado y Las Perdices	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B.
	F3	Cerro San Ignacio dentro de cadena de cerros de Conchalí	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)	Ídem Alternativa A	Ídem Alternativa B.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 5-19: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano



Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Conectividad general	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la vialidad estructurante metropolitana establecida por el PRMS. - Complementar el trazado vial intercomunal, por medio de vías establecidas a nivel comunal previstas por el PRC, para mejorar la propuesta de conectividad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. salvo por el trazado y extensión de vías propuestas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B.
Nuevos atravesos viales sobre autopistas y línea del ferrocarril.	<ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo de nuevos atravesos hacia el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, completando el trazado de avenida Las Torres y la conexión entre las calles Lo Campino y Valle Lo Campino. - Procurar la continuidad de la avenida Alcalde Guzmán hacia el oriente de la avenida Américo Vespucio, integrándose a la caleta de la Ruta 5 y su relación de la avenida Cardenal José María Caro (en la comuna de Conchalí). - Completar nuevos atravesos a la Ruta 57, mejorando la integración con la comuna de 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
	Huechuraba.		
Alternativas de corredores viales	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de vías que permita aumentar la oferta corredores viales oriente-poniente y norte-sur. - Completar los corredores viales hacia el norte de la comuna (como es el caso de Las Torres, Santa Laura, San Luis Norte y Colo Colo) - Integrar a la estructura vial de la comuna al camino de Lo Etchevers, mediante la prolongación hacia el poniente de la avenida Lo Marcoleta, además de complementar las vías propuestas por el PRMS que se vinculan con dicho camino. - Completar la conectividad vial hacia la comuna de Renca. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. - Ídem Alternativa A. - Completar la conectividad vial hacia la comuna de Renca. - A diferencia de la Alternativa A, la vía de circulación definida al norte del área consolidada de Quilicura, conforma un nuevo corredor vial oriente-poniente. Este se extiende desde la Ruta 57 hasta el Camino de Lo Etchevers, en forma paralela al eje de la avenida Lo Marcoleta y El Molino 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B. - Ídem Alternativa B. - Ídem Alternativa B.

Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades



Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura". - Incorporación de las áreas de reconversión urbana establecidas al norte y sur de la avenida Américo Vespucio. - Área que cambia sus condiciones actuales, aumentando su densidad de construcciones, con procesos de reconversión y renovación. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura", procurando mantener sus usos de suelo y construcciones existentes, a diferencia de los planteado en la Alternativa de Estructuración A. - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B. - Ídem Alternativa B.
Nuevos Sub-centros	<ul style="list-style-type: none"> - Generar áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Desarrollo de nuevos sub-centros en los extremos de área central de la comuna: en la avenida Santa Luisa, en el límite del sector consolidado; en la intersección de Lo Marcoleta 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
	con Colo Colo; en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, frente a la avenida Las Torres.		
Nuevos Sub-centros de intercambio modal	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de nuevos sub-centros complementarios al centro de Quilicura, aprovechando las nuevas condiciones de intercambio modal de las estaciones (Metro y Tren Santiago-Batuco), asociado con el flujo de personas y medios de transporte. - Reconocimiento de las nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco y las estaciones de Metro Estación Quilicura y Los Libertadores. 	- Ídem Alternativa A.	- Ídem Alternativa B
Zonas Mixtas asociadas a vías principales	<ul style="list-style-type: none"> - Regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas por las condiciones de localización y accesibilidad. - Definición de zonas mixtas a lo largo de las principales avenidas de la comuna, con usos residenciales y de equipamientos, con mayor intensidad de utilización del suelo con respecto a las áreas residenciales circundantes. 	<p>Ídem Alternativa A.</p> <p>- A diferencia que la alternativa A, la zona mixta asociada a la avenida Lo Marcoleta es prolongada hasta su intersección con el camino Lo Etchevers.</p>	<p>- Ídem Alternativa B</p> <p>- A diferencia que la Alternativa B, este tipo de zonas sólo es plateada a lo largo de Lo Marcoleta, Manuel Antonio Matta, Santa Luisa, Bernardo O'Higgins, General San Martín y Pedro Riveros.</p>

Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes

Alternativa de Estructuración Urbana A Escenario de menor expansión urbana	Alternativa de Estructuración Urbana B Escenario moderado de expansión urbana	Alternativa de Estructuración Urbana C Escenario de mayor expansión urbana
---	--	---



- | | | | | |
|--|--|---|---|--|
| <p>Sistema de Parques Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales) Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro | <p>Parques urbanos lineales</p> <ul style="list-style-type: none"> Parques Lineales / Avenidas Parque | <p>Reconversión pasivos ambientales</p> <ul style="list-style-type: none"> Ex Vertedero Cerros de Renca Parque Urbano Rellenos de terrenos Usos de equipamientos deportivos y áreas verdes | <p>Otros</p> <ul style="list-style-type: none"> Cerro San Ignacio Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural) Estero Las Cruces | <p>Conectividad Comunal</p> <ul style="list-style-type: none"> Autopistas urbanas y caminos públicos Principales vías comunales Nuevas conectividades Comunales e Intercomunales |
|--|--|---|---|--|

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Sistema de parques urbanos naturales	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando los humedales, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro. - En el parque urbano asociado al estero Las Cruces, se persigue que una parte de su superficie pueda acoger también medidas de mitigación ante potenciales riesgos de inundación (por ejemplo, implementar un parque inundable). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. - A diferencia de las alternativas anteriores, se plantea una mayor superficie del parque definido a lo largo del estero Las Cruces, asumiendo un mayor ancho, delimitado en su extremo sur por la vía de costanera proyectada por el PRMS.
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - La avenida Las Torres se configura como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque), uniendo en sentido norte-sur a las 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
	<p>áreas consolidadas de la ciudad, las áreas de extensión urbana, el sector Vespucio Sur-Lo Campino, el nuevo sistema de parques urbanos del sector norte y el Parque Metropolitano de los cerros Renca y Colorado. Además, es prolongado el Parque El Mañío hacia el poniente de la comuna.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura. que conforma un anillo de circunvalación. - Se persigue constituir la avenida San Ignacio en un espacio público relevante. Además, se persigue favorecer que esta avenida sirva de acceso hacia el cerro del mismo nombre. - Establecer una mayor separación entre las Zonas Industriales Exclusivas y las áreas urbanizadas y urbanizables de la comuna (emplazadas al norte del área central), mediante la definición de una avenida parque, que reconoce el planteamiento realizado por el PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura. que conforma un anillo de circunvalación, A diferencia de la Alternativa anterior, este parque de circunvalación es prolongado hasta el camino de Lo Etchevers. Además se propicia que esta vía se prolongue al oriente hasta la Ruta 57. - Ídem Alternativa A. - Ídem Alternativa A. - Ídem Alternativa A, - Salvo por la definición de un parque lineal frente a las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. Estos parques, persiguen generar la vinculación del parque establecido a lo largo del estero las Cruces con el área de expansión residencial, definida alrededor de Quilicura. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B. - Ídem Alternativa B. - Ídem Alternativa B. - Se define un parque lineal frente a las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo, incorporando además Sta. Laura, junto con una mayor extensión de Colo Colo con su vinculación con el proyectado Parque El Mañío. Estos parques, persiguen generar la vinculación del parque establecido a lo largo del estero las Cruces con el área de expansión residencial, definida alrededor de Quilicura.
Reconversión Ex Vertedero	- Integración al contexto urbano del Ex Vertedero Cerros de Renca como parque urbano,	- Ídem Alternativa A	- Ídem Alternativa B.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Cerros de Renca	manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano.		
Reconversión de rellenos de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los rellenos de terrenos presentes en el sector norte de la comuna, como una zona de equipamientos deportivos y usos de áreas verdes. - Buscar controlar el aumento de su superficie controlar su crecimiento, dado usos de suelo que permitan generar alternativas de ocupación. 	- Ídem Alternativa A	- Ídem Alternativa B.

Fuente: Elaboración propia

DOCUMENTO DE TRABAJO SUJETO A MODIFICACIONES

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

A continuación se presenta un análisis cualitativo de la coherencia entre las medidas propuestas por cada una de las Alternativas de Estructuración Urbana y su relación con los objetivos de planificación enunciados. Esto implica, la revisión de cada alternativa respecto al cumplimiento de los objetivos de planificación, surgido de cada uno de componentes de la visión de futuro, que orienta a la imagen objetivo, expuesto en el capítulo anterior del presente documento.

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

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

En los cuadros siguientes se muestra la asignación de puntajes según el cumplimiento de cada objetivo de planificación:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

CUADRO N° 5-4. Análisis de coherencia de las alternativas respecto a los objetivos de planificación.

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
1	- Comuna que mantiene su carácter residencial que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	- Mantener el carácter residencial de los sectores con predominio de viviendas, aportando acceso a equipamientos y con una adecuada conectividad.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen el objetivo, procurando mantener las condiciones urbanas de los barrios existentes.
		- Generar nuevos sectores residenciales, que permitan acoger la demanda de nuevas viviendas en la comuna, debidamente conectados con los núcleos de equipamientos y servicios, junto a los principales accesos de la comuna.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, en cuanto a incorporar nuevos sectores para el crecimiento residencial de la comuna. - La alternativa C es la que da cumplimiento de mejor manera este objetivo, con una mayor superficie para el crecimiento residencial.
		- Establecer una ocupación del territorio comunal que permita conciliar áreas con menor intensidad de construcciones (densidad y altura), con respecto a sectores con mayor nivel de concentración, claramente diferenciados.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo. - La alternativa C es la que mejor cumple con el objetivo, generando mayor superficie en las zonas de expansión urbana, contribuyendo a diversificar la oferta de suelo urbano.
2	- Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	- Mantener las áreas de desarrollo productivo presentes a lo largo de la Ruta 5 y al sur poniente de la comuna (Américo Vespucio y Camino Lo Etchevers), con la implementación de usos de equipamientos y servicios, como complemento de las actividades productivas.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, manteniendo los sectores de desarrollo productivo.
		- Potenciar el sector relacionado con la avenida San Ignacio como un sub-centro de equipamientos de escala metropolitana.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, generando una zona orientada al desarrollo del sub-centro de la calle San Ignacio.
		- Establecer franjas o áreas de transición entre los núcleos empresariales con presencia industrial, con respecto a las áreas residenciales, ya sea por medio de áreas verdes, espacios públicos o zonas cuyas actividades permiten generar la transición gradual entre industria y viviendas.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, definiendo áreas verdes y zonas de transición.
3	- Centro prestador de servicios y de equipamientos a nivel metropolitano, que concilia el desarrollo productivo-empresarial con la calidad de vida de las áreas residenciales.	- Facilitar la localización de todo tipo de equipamientos y servicios, que permitan consolidar lugares de prestación de servicios a nivel comunal y metropolitano, asociados a los corredores y accesos viales de la comuna.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo, generando un sistema de sub-centros, junto admitir el desarrollo de usos de equipamientos.
		- Definición de un sistema de centro y sub-centros, que faciliten el acceso de las personas a	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo, generando un sistema de sub-centros, junto admitir el

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
		equipamientos y servicios.				desarrollo de usos de equipamientos.
		- Mantenimiento de la relevancia del centro de Quilicura en el contexto comunal.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas reconocen el centro de Quilicura, cumpliendo el objetivo.
		- Diferenciación de los sectores con predominio de actividades productivas (industrias, bodegas y talleres) y empresariales, con respecto a las áreas residenciales.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo, procurando la diferenciación entre sectores de actividades productivas y áreas residenciales.
4	- Comuna adecuadamente conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamiento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	- Mejorar los accesos a las vías intercomunales y a las calles locales asociadas a las autopistas urbanas (acceso vehicular, peatonal y de ciclovías), junto con mejorar su cobertura (conexión con el interior de la comuna) y capacidad (ancho de calzadas) de las caleterías, o bien, mejorar su diseño.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo. - Los aspectos de diseño al interior de las vías, como a su vez, el diseño de ciclovías, son materias que escapan al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal.
		- Aumentar la cantidad de corredores viales al interior de las áreas urbanizadas (sentido oriente-poniente y norte-sur), diversificando las alternativas de conectividad, evitando la congestión. Lo anterior, junto con su proyección hacia las áreas de expansión urbana.	+1	+2	+2	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo. - Las alternativas B y C definen una mayor cobertura de vías, especialmente anillos de circunvalación al norte de la comuna de Quilicura.
		- Aumentar la cantidad de atravesos sobre autopistas que faciliten la integración entre los distintos sectores se parados por el trazado de estas vías.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo, buscando integrar los distintos sectores.
		- Mejorar y aumentar los cruces a través de la línea del ferrocarril, que permitan la vinculación vial y peatonal entre ambos costados del espacio del ferrocarril, especialmente en las áreas relacionadas con las estaciones (futuras y existentes).	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo, buscando integrar los distintos sectores.
		- Completar el trazado de las vías existentes, que en la actualidad se encuentran con interrupciones o con anchos insuficientes en algunos tramos.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen el objetivo a nivel comunal. - Sin embargo, dado la escala de los esquemas asociadas a las alternativas, no se hacen propuestas al interior de los barrios existentes. Este nivel materia corresponde al desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
		- Generar un sistema de circulación vial, que junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclo vías.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo. - Sin embargo, el Plan Regulador Comunal no posee atribuciones normativas para generar proyectos urbanos para incluir soluciones respecto al tránsito peatonal o red de ciclovías.
5	- Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	- Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones.	+2	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - La alternativa A es la que mantiene con una menor intensidad de utilización del suelo asociada a las zonas de valor natural, manteniendo una mayor distancia respecto a los sectores con mayor intensidad en la utilización del suelo.
		- Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación y en los rellenos de terrenos, emplazados en el sector norte de la comuna.	0	+1	+2	- La alternativa C es la que genera una mayor diversidad de zonas sobre las áreas con presencia de riesgos, permitiendo su ocupación controlada, incluyendo una mayor superficie de áreas verdes para contribuir a su potencial mitigación (parques inundables). - La alternativa B cumple el mismo objetivo, pero con una menor cobertura de zonas desarrollables y áreas verdes. - La alternativa A solo genera zonas para el crecimiento urbano en sector con una baja presencia de riesgos, o bien, sin esta condición, por lo que su alcance es limitado en el cumplimiento del objetivo.
		- Establecer áreas de transición entre elementos de valor natural y áreas con restricciones, respecto a las áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana.	+1	+1	+2	- La alternativa C es la que generar una mayor superficie de áreas de transición, especialmente respecto a los elementos de valor natural. - Las alternativas A y B cumplen el objetivo.
		- Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión y línea del ferrocarril, principalmente), generando una adecuado distanciamiento respecto a concentraciones urbanas.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen el objetivo, a través del sistema de conectividad vial y parques lineales asociados.
		- Reconocer las restricciones de altura y de actividades establecidas por conos de aproximación del Aeropuerto Internacional en el	+1	+1	+1	- Las tres alternativas generar una menor intensidad de ocupación de suelo hacia el poniente de la comuna, la cual se ve afectada por las restricciones del aeropuerto

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
		sector poniente de la comuna.				de Santiago, especialmente en las alturas de edificación.
6	- Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	- Procurar la mantención de las condiciones urbanas del centro de Quilicura, con respecto al desarrollo de nuevos proyectos favorecidos por la implementación de las nuevas estaciones de Metro, entre otros, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones en forma controlada.	-1	+2	+2	- Las alternativas B y C persiguen la protección del centro de Quilicura, propiciando la mantención de las condiciones urbanas existentes. - La alternativa A persigue la renovación del centro, por lo que no cumple con el objetivo.
		- Propiciar la mantención de construcciones y lugares de significación para la comunidad, tales como, Plaza de Armas, cadena de cerros y cerros islas (Renca, Colorado, Las Perdices, La Cruz, San Ignacio, Cerrillos de Lo Castro), el centro, hitos urbanos y el cementerio municipal, entre otros.	0	+1	+1	- Las alternativas B y C dan cumplimiento al objetivo al propiciar la protección del centro de Quilicura. - Las tres alternativas definen protección de los cerros, sin embargo, la alternativa A es considerado con un valor de cero, dado que no contempla la protección del centro.
		- Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano-arquitectónico que forman parte de la tradición de la comuna de Quilicura.	0	0	0	- Las tres alternativas no establecen propuestas sobre preservación de construcciones, dada el nivel conceptual de las alternativas. - Esta es una materia que será cumplida en el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, acogiéndose a las disposiciones del artículo 2.1.18 de la OGUC.
		- Promover la consolidación de barrios existentes, los cuales conserven su identidad urbano-arquitectónica	+1	+1	+1	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, al buscan mantener las condiciones urbanas de los barrios residenciales existentes.
		- Reconocer el valor patrimonial y paisajístico de los cerros que rodean la comuna, como parte de su identidad e imagen urbana.	+2	+2	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, al reconocer los cerros existentes en la comuna, buscando su preservación bajo el ámbito de acción normativo del Plan Regulador Comunal y las disposiciones del PRMS.
7	- Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.	- Propiciar el desarrollo de nuevos barrios con diversidad de tipos de construcciones, grupos sociales y económicos, con accesos a equipamientos y servicios, junto con una adecuada vinculación a espacios y áreas verdes.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo. - La alternativa C es la que ofrece mayor superficie de suelo para la expansión residencial de la comuna, lo que ofrece la posibilidad de generar una mayor diversidad de barrios, sumados a los existentes.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
		- Evitar la generación de barrios o sectores aislados, marginados de los servicios urbanos básicos.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, mediante la generación de un sistema de conectividad vial y de centros y sub-centros.
8	- Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	- Preservación de las áreas relacionadas con los humedales O'Higgins y San Luis Norte, mediante la restricción a la ocupación urbana, junto con la búsqueda de su protección como elemento de valor natural como humedales urbanos.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas generan condiciones para la protección de los atributos naturales asociados a los humedales, por medio de la creación de parques urbanos.
		- Generación de áreas verdes o de parque urbano asociados al estero Las Cruces, que junto con reconocer su valor natural y potencial como espacio público, puedan contribuir a controlar posibles eventos de inundación.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo, generando un parque urbano asociado al estero Las Cruces. - La alternativa C es la que mejor da cumplimiento al objetivo, al incluir una mayor superficie para el desarrollo del parque urbano, lo que mejora las posibilidades de instalación de un parque inundable. A lo anterior se suma las avenidas parque que la vinculan con Quilicura, que pueden cumplir la misma función dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias.
		- Propiciar la protección de los cerros presentes en el interior de la comuna, como áreas orientadas a usos de áreas verdes y parques urbanos, evitando su ocupación con actividades que puedan deteriorar su valor natural y paisajístico.	+2	+2	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, al reconocer los cerros existentes en la comuna, buscando su preservación bajo el ámbito de acción normativo del Plan Regulador Comunal y las disposiciones del PRMS, como parques urbanos o metropolitanos.
		- Generar una propuesta urbana que dé cuenta de los pasivos ambientales presentes en la comuna, tales como, ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos presentes en el sector norte y poniente, con el fin de orientar el desarrollo de actividades en su interior, en relación a la protección de las áreas residenciales y elementos de valor natural que las rodean.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas incorporan propuestas sobre la utilización de los pasivos urbanos presentes en la comuna, que es el caso del Ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos.
9	- Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto	- Conformar un sistema de parques que permitan integrar los elementos de valor natural en el sector norte de la comuna (estero Las Cruces, humedales y Cerrillos de Lo Castro), que su vez,	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo, generando un parque urbano asociado al estero Las Cruces. - La alternativa C es la que mejor da cumplimiento al

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
	para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.	contribuyan al control de los posibles eventos de inundación (parques inundables).				objetivo, al incluir una mayor superficie para el desarrollo del parque urbano, lo que mejora las posibilidades de instalación de un parque inundable. A lo anterior se suma las avenidas parque que la vinculan con Quilicura, que pueden cumplir la misma función dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias.
		- Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en la comuna y propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que plantea una mayor extensión del sistema de parques urbanos, incluyendo avenidas parque asociados a los principales corredores viales.
		- Establecer un sistema de parques urbanos, con superficies que permitan acoger el esparcimiento de los habitantes de la comuna, que no se pueden efectuar al interior de las plazas locales.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que ofrece una mayor cobertura y superficie de parques urbanos, para el cumplimiento del objetivo.
		- Reconocer los cerros que rodean la comuna como parques urbanos, que junto con propiciar su protección, permitan el acceso de los vecinos.	+2	+2	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo.

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

La comparación cualitativa aplicada a cada una de las tres alternativas es resumida en el siguiente cuadro, donde se presenta el valor promedio obtenido en cada uno de los componentes de la Imagen Objetivo, correspondiente a su Visión de Futuro. Estos valores parciales son sumados, obteniéndose un valor final para las tres alternativas.

CUADRO N° 5-5. Resumen de la Evaluación de Alternativas respecto a los componentes de la visión de futuro

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Alternativa (1)		
		A	B	C
1	Comuna que mantiene su carácter residencial que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	1,0	1,0	1,7
2	Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	1,0	1,0	1,0
3	Centro prestador de servicios y de equipamientos a nivel metropolitano, que concilia el desarrollo productivo-empresarial con la calidad de vida de las áreas residenciales.	1,0	1,0	1,0
4	Comuna adecuadamente conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	1,0	1,2	1,2
5	Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	1,0	1,0	1,4
6	Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	0,4	1,2	1,2
7	Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.	1,0	1,0	1,5
8	Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	1,3	1,3	1,5
9	Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.	1,3	1,3	2,0
TOTAL (2)		8,9	9,9	12,4

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

(2) Sumatoria de los resultados a nivel de componente de la visión de futuro.

Fuente: Elaboración propia.

A partir del proceso de comparación los objetivos de planificación y el planteamiento realizado por las tres alternativas de estructuración urbana, contenidos en el cuadro anterior, es posible concluir lo siguiente:

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Conclusiones
1	Comuna que mantiene su carácter residencial que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esto se a que destina una mayor superficie de suelo urbano para el crecimiento residencial, contribuyendo a diversificar la oferta de suelo urbano para este tipo de usos de suelo.
2	Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos	Las tres alternativas de estructuración dan cumplimiento al objetivo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
MEMORIA EXPLICATIVA: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Conclusiones
	negativos sobre la vida urbana.	
3	Centro prestador de servicios y de equipamientos a nivel metropolitano, que concilia el desarrollo productivo-empresarial con la calidad de vida de las áreas residenciales.	Las tres alternativas de estructuración dan cumplimiento al objetivo.
4	Comuna conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamiento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	Las alternativas B y C dan cumplimiento de mejor forma al objetivo planteado en el objetivo. Esto se debe a que estas alternativas definen una mayor cobertura de vías, especialmente anillos de circunvalación al norte de la comuna de Quilicura.
5	Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esto se debe a que genera una mayor diversidad de zonas sobre las áreas con presencia de riesgos, permitiendo su ocupación controlada, incluyendo una mayor superficie de áreas verdes para contribuir a su potencial mitigación. Genera una mayor superficie de áreas de transición, especialmente respecto a los elementos de valor natural, regulando su relación con los elementos de valor natural.
6	Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	Las alternativas B y C son las que presentan el mejor cumplimiento al objetivo planteado. Estas alternativas persiguen la protección del centro de Quilicura, propiciando la mantención de las condiciones urbanas existentes.
7	Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. . Esta alternativa ofrece mayor superficie de suelo para la expansión residencial de la comuna, lo que da la posibilidad de generar una mayor diversidad de barrios, sumados a los existentes.
8	Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esta alternativa al incluir una mayor superficie para el desarrollo de áreas verdes, donde se incluye la posibilidad de desarrollar parques urbanos. A lo anterior se suma las avenidas parque que la vinculan con Quilicura.
9	Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Es la que mejor da cumplimiento al objetivo, al incluir una mayor superficie para el desarrollo del parque urbano (lo que mejora las posibilidades de instalación de un parque inundable en el interior de estos parques). A lo anterior se suma las avenidas parque que la vinculan con Quilicura, que pueden cumplir la misma función dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias (ocupando parte de su superficie).

En síntesis, es la Alternativa de Estructuración C la que ofrece la mayor coherencia entre los objetivos de planificación, definidos como parte del planteamiento de la Imagen Objetivo, seguida por la Alternativa de Estructuración B y finalmente por la Alternativa de Estructuración A.

5.3.3. Conclusiones y recomendaciones.

La definición de Alternativas Estructuración Urbana dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial los de los Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Estas 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 de planificación territorial.

Las tres Alternativas de Estructuración Urbana expuestas en el presente capítulo dan cuenta de la Imagen Objetivo, en cuanto a sus objetivos de planificación y cambios esperados, planteados en el capítulo anterior. Estas últimas, surgidas como resultado del proceso de elaboración del Estudio de Diagnóstico Comunal, junto con las aspiraciones ciudadanas recogidas como parte de las reuniones de participación ciudadana realizadas el marco del desarrollo del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, hasta la fecha de cierre del presente documento.

Las tres alternativas dan cumplimiento a los objetivos de planificación, conciliando un crecimiento urbano que permita acoger a las potenciales demandas de vivienda para los próximos años, junto con la preservación y recuperación de las áreas de valor natural presentes en el área norte de la comuna de Quilicura, como es el caso del estero Las Cruces, los relictos del antiguo humedal de Batuco (humedales O'Higgins y San Luis Norte, principalmente) junto con la incorporación de los Cerrillos de Lo Castro como una nueva área verde para la comuna.

Estas alternativas reconocen condiciones relevantes presentes en el territorio comunal, como es el caso del centro de Quilicura, los barrios residenciales existentes, las zonas empresariales e industriales, los pasivos ambientales (Ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos de terrenos distribuidos en el sector norte de la comuna), y los distintos cerros que caracterizan el paisaje natural del emplazamiento de Quilicura. Junto a lo anterior, también se reconocen las restricciones presentes en el territorio, como las áreas de inundación asociadas al estero Las Cruces, las derivadas por obras de infraestructura (autopistas urbanas, ferrocarril y conos de aproximación del Aeropuerto Internacional de Santiago, entre otros).

En las alternativas también se reconocer las posibilidades de conectividad interna de la comuna, integrando las principales vías de manera esquemática, junto con reconocer las vías intercomunales proyectadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Lo anterior, con el fin de sugerir cambios en la estructura vial que puedan ser profundizadas en la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.

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

- Considerando los aspectos anteriores, la comparación entre las alternativas expuestas indica que son las B y C las que presentan un mayor cumplimiento de los objetivos de planificación urbana. Sin embargo, es la alternativa C la que considera un mayor grado de coherencia con estos objetivos.
- Se recomienda tomar como base las orientaciones de desarrollo urbano de la Alternativa de Estructuración Urbana C, para el proceso de formulación del Anteproyecto de Plan Regulador Comunal, o bien, en segundo lugar considerar como referencia lo planteado por la Alternativa de Estructuración Urbana B.
- Lo anterior, sin perjuicio de las opiniones y observaciones que surjan del proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo, establecido por el Artículo 28 octies de la LGUC, las cuales, pueden implicar modificaciones a estas orientaciones, en cuanto a su lineamientos específicos, los cuales, están por sobre las recomendaciones antes mencionadas.