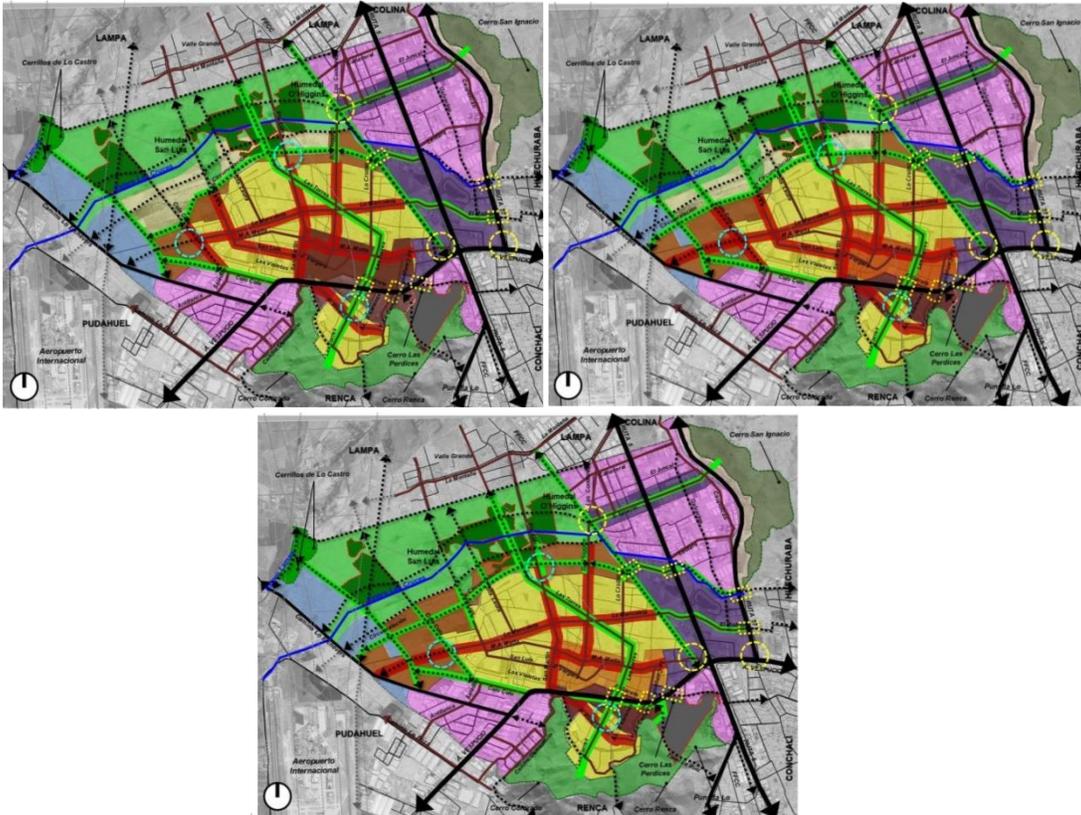


ESTUDIO “DIAGNÓSTICO E IMAGEN OBJETIVO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA” REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO



RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

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: IMAGEN ACTUAL DE QUILICURA..... | 3 |
| 2.1 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE QUILICURA: COMPONENTES TERRITORIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DE SU IMAGEN ACTUAL..... | 3 |
| 2.1.1. Esquema de Estructuración actual de Quilicura: descripción a nivel de componentes territoriales..... | 3 |
| 2.1.2. Esquema de estructuración urbana actual de Quilicura: integración de componentes territoriales..... | 18 |
| 2.2 RESUMEN DE LAS OPINIONES Y ASPIRACIONES DE LA COMUNIDAD..... | 20 |
| 2.3 SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y DESAFÍOS A NIVEL TERRITORIAL..... | 23 |
| 2.3.1. Áreas de interés de Planificación Urbana, de acuerdo al Esquema de Estructuración Urbana Actual de Quilicura..... | 23 |
| 2.3.1.1. Principales sectores urbanizados y urbanizables..... | 23 |
| 2.3.1.2. Sistema de conectividad vial comunal..... | 29 |
| 2.3.1.3. Sistema de elementos de valor natural..... | 30 |
| 2.3.1.4. Sistema de parques urbanos..... | 31 |
| 2.3.1.5. Restricciones al crecimiento urbano residencial..... | 34 |
| 2.3.1.6. Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento..... | 36 |
| 2.3.1.7. Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos..... | 38 |
| 3. IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA..... | 41 |
| 3.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO..... | 41 |
| 3.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN..... | 41 |
| 3.3 CAMBIOS ESPERADOS A PARTIR DE LA APLICACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO..... | 44 |
| 3.4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN..... | 46 |
| 3.4.1. Definición de criterios para la formulación de las Alternativas de Estructuración..... | 46 |
| 3.4.2. Alternativas de Estructuración Urbana..... | 47 |
| 3.4.2.1. Alternativa de Estructuración Urbana A. Escenario de menor expansión urbana..... | 48 |
| 3.4.2.2. Alternativa de Estructuración Urbana B. Escenario moderado de expansión urbana..... | 58 |
| 3.4.2.3. Alternativa de Estructuración Urbana C. Escenario de mayor expansión urbana..... | 68 |
| 3.4.3. Comparación de las Alternativas de Estructuración Urbana..... | 78 |
| 3.4.4. Conclusiones y recomendaciones..... | 92 |

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

DOCUMENTO DE TRABAJO SUJETO A MODIFICACIONES

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento da cuenta del Resumen Ejecutivo del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, efectuado en el marco del Estudio de 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 del 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 comunidad, actores productivos y sociales, funcionarios municipales y autoridades, desarrollados en los meses de enero, marzo, agosto y septiembre de 2020.

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

- 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 Secretaría 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" referida a caracterizar la "Imagen Actual de Quilicura", en cuanto su esquema de estructuración urbana, el resumen de las opiniones y aspiraciones de la comunidad y las síntesis de problemáticas y desafíos a nivel territorial, principalmente.
- La "Imagen Objetivo del Plan", exponiendo su visión de futuro, objetivos de planificación, cambios esperados y alternativas de estructuración urbana, en términos generales.

2. SÍNTESIS DE RESULTADOS DEL ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO COMUNAL: IMAGEN ACTUAL DE QUILICURA.

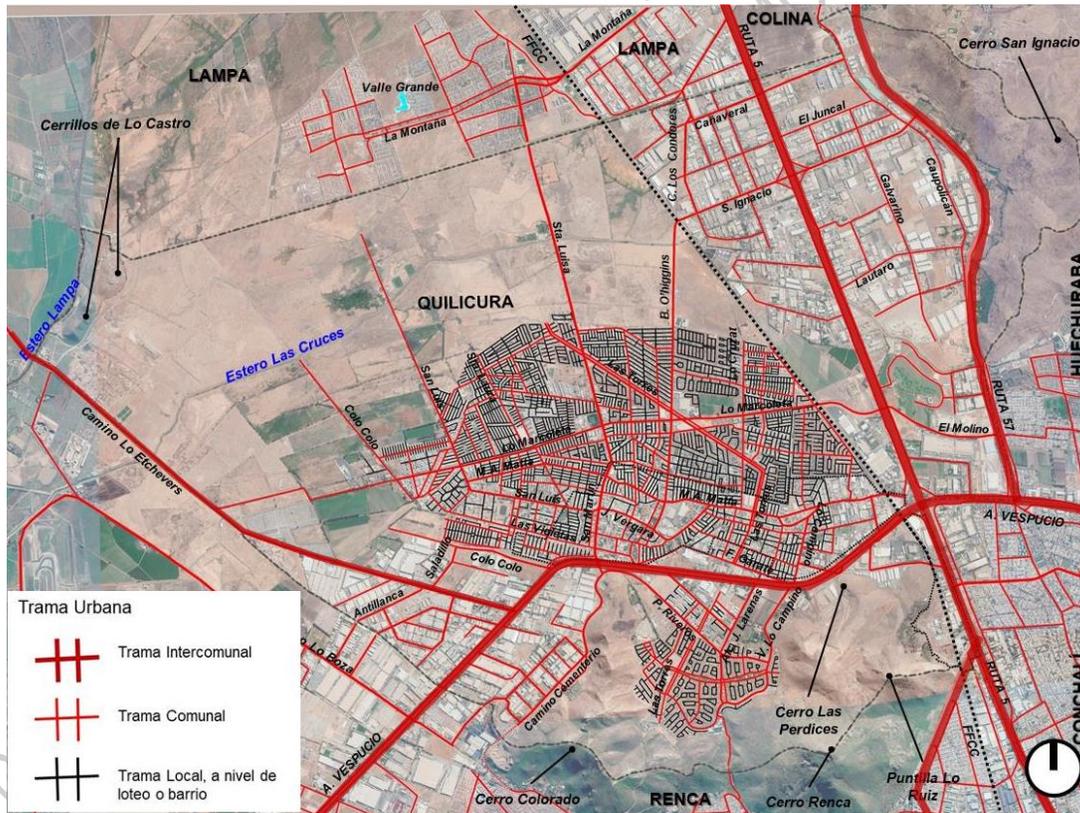
2.1 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE QUILICURA: COMPONENTES TERRITORIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DE SU IMAGEN ACTUAL.

2.1.1. Esquema de Estructuración actual de Quilicura: descripción a nivel de componentes territoriales².

A. Trama urbana y sistema de conectividad:

| Componente | Resumen |
|--------------------|---|
| Autopistas Urbanas | <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Efecto de segregación espacial producto del trazado de las autopistas y necesidad de aumentar los atraviesos, junto con accesos a nivel local. - Problemas de congestión en los accesos a las autopistas, junto la saturación de sus calles caleteras. |

FIGURA N° 2-1: Trama urbana y conectividad



Fuente: Elaboración propia.

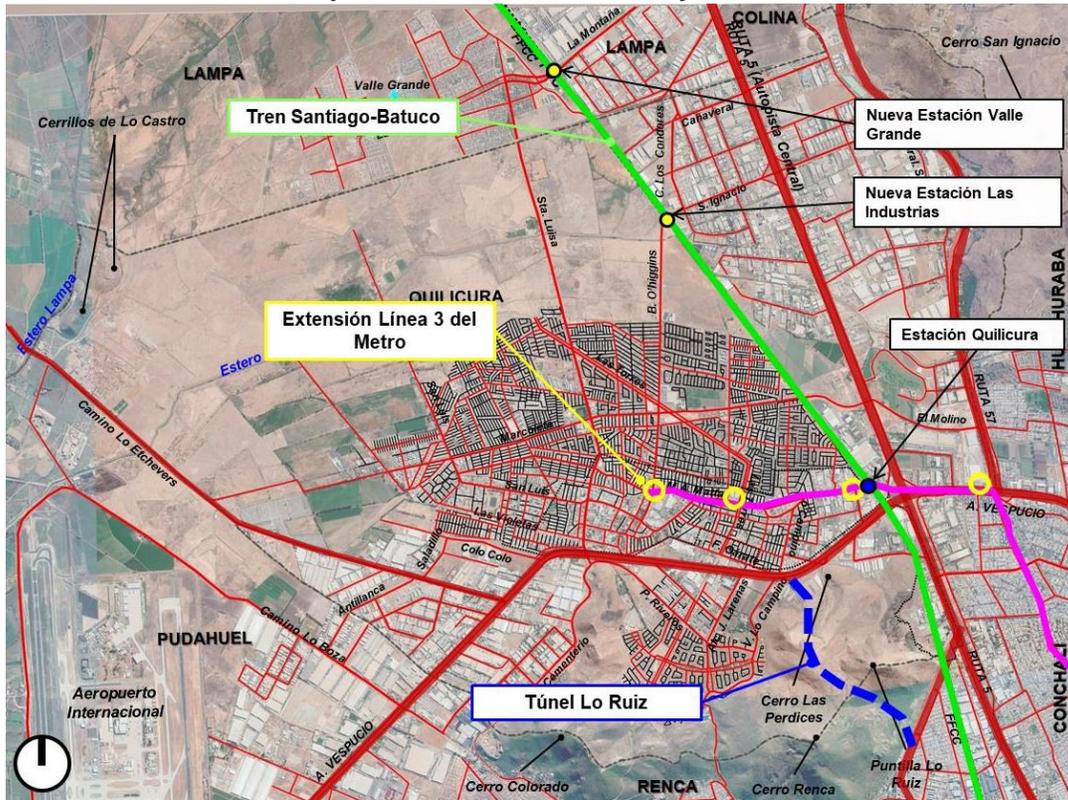
| Componente | Resumen |
|------------------------------|---|
| Trama urbana comunal y local | <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de una estructura de conectividad comunal, conformada por avenidas y calles, cuya mayor diversidad y cobertura se encuentra asociada en el sector relacionada con 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, |

² Resumen realizado sobre la base del Estudio de Diagnóstico Comunal (EDC), efectuado en el marco del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, entre los meses de enero y abril de 2020.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Resumen |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

FIGURA N° 2-3: Mejoramiento de la accesibilidad y la conectividad comunal



Fuente: Elaboración propia.

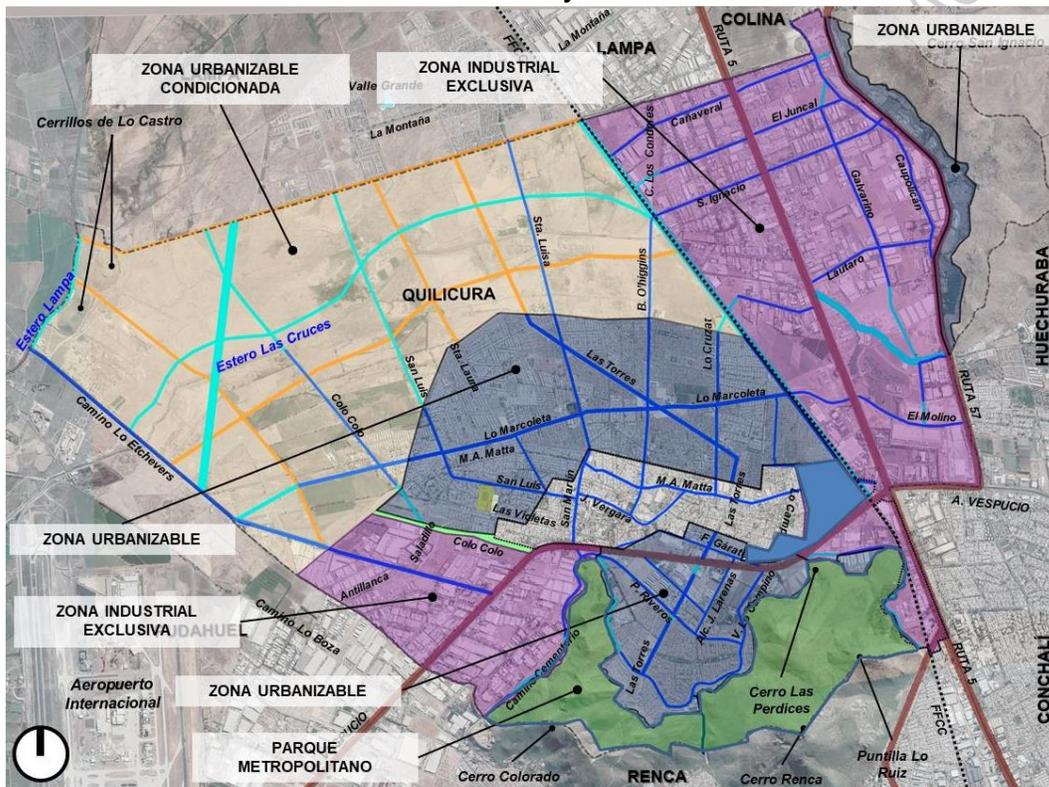
B. Áreas de expansión urbana de la planificación urbana intercomunal o metropolitana:

| Componente | Resumen |
|------------------------------|---|
| 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 Vespucio 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. |
| Zonas Urbanizables | <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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Resumen |
|-------------------------------------|---|
| Condicionadas PRMS 2013 | <p>pueden incrementarse bajo ciertas condiciones, que favorecen el desarrollo residencial, especialmente con un aumento de la densidad bruta máxima.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de áreas de riesgos establecidas por el PRMS, las cuales abarcan 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. |
| Zona Industrial Exclusiva PRMS 1994 | <ul style="list-style-type: none"> - La zona industrial exclusiva prevista por el PRMS en 1994, se emplaza a lo largo de la Ruta 5 y en el extremo sur poniente de la comuna (Américo Vespucio y Camino Lo Etchevers). Esta zona ocupa una importante superficie de la comuna. - 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. |

FIGURA N° 2-4: Zonas urbanizables y zona industrial exclusiva PRMS



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

| Componente | Resumen |
|--------------------------------------|--|
| 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 de propiedad privada, no se encuentra implementado, pero mantiene su declaratoria de utilidad pública como tal, establecida por el PRMS. - 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, recociendo el |

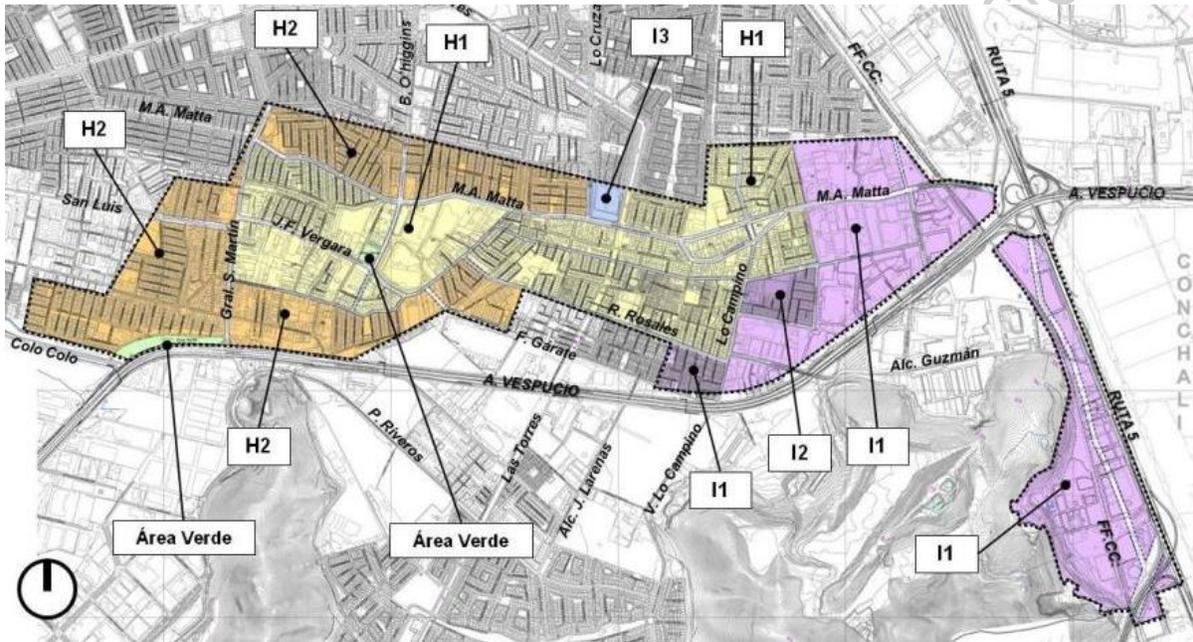
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Resumen |
|------------|---|
| | valor natural de este cordón de cerros. |

C. Área urbana planificación urbana comunal vigente:

| Componente | Resumen |
|-----------------------|---|
| 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. |

FIGURA N° 2-5: 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:

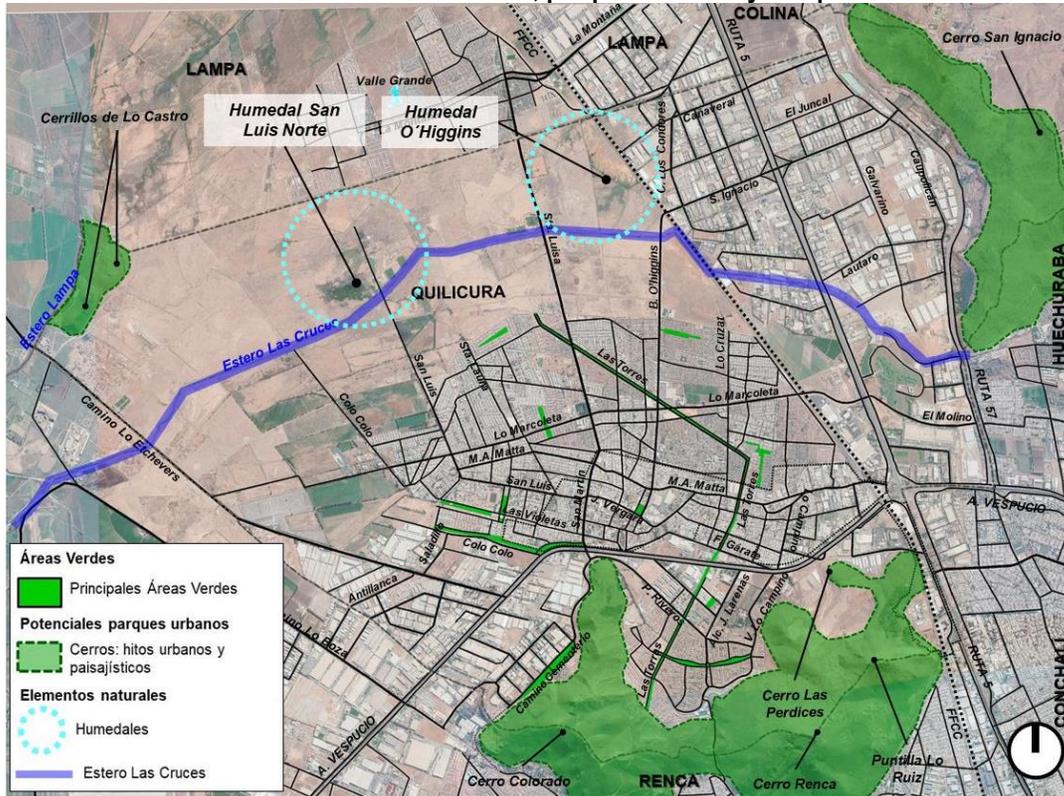
| Componente | Resumen |
|---------------------------------------|--|
| Principales áreas verdes | <ul style="list-style-type: none"> - Predominio de plazas locales asociadas a las respectivas urbanizaciones existentes, desarrolladas en el interior de las áreas consolidadas de Quilicura. - Sistema de 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 en propiedad privada, pero no implementados o desarrollados parcialmente: Parque El Mañío y al interior de la avenida Las Torres, principalmente. |
| 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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Resumen |
|------------|---|
| | de preservación ecológica definida por el mismo PRMS. |

DOCUMENTO DE TRABAJO SUJETO A MODIFICACIONES

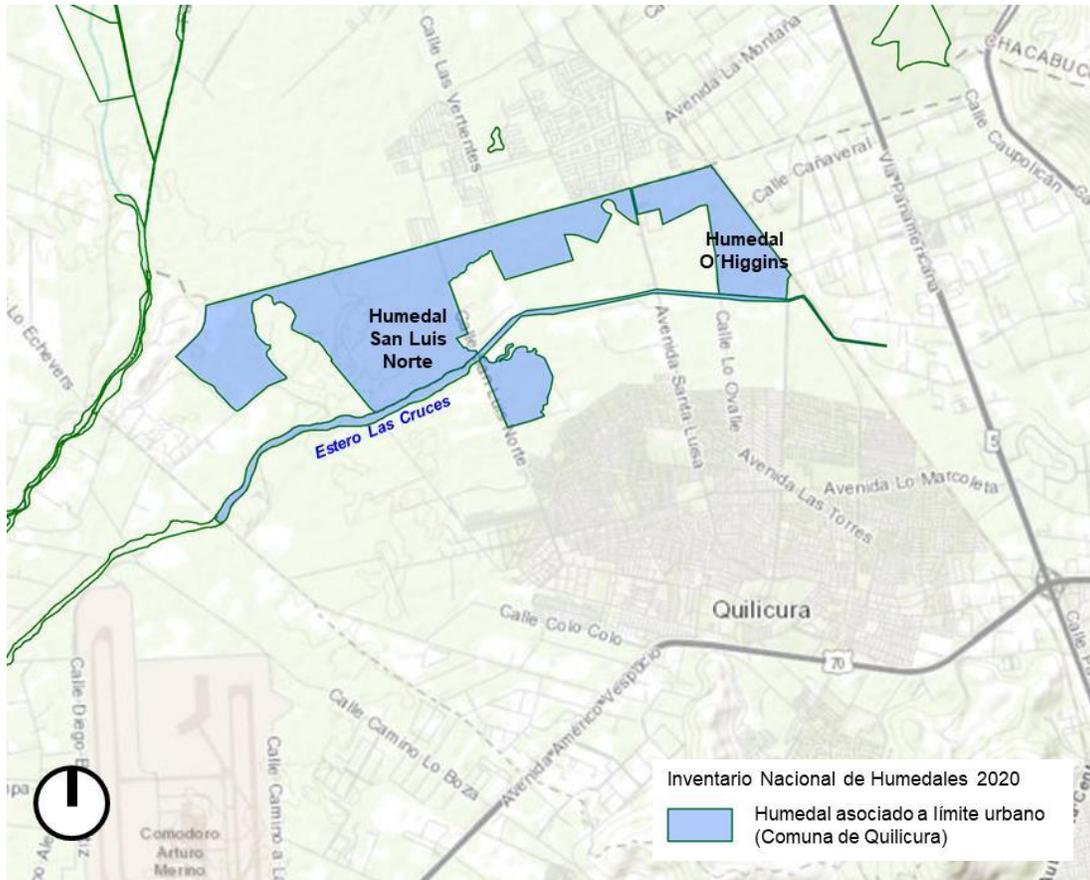
FIGURA N° 2-6: Sistema de áreas verdes, parques urbanos y componentes naturales



Fuente: Elaboración propia.

| Componente | Resumen |
|-------------------|--|
| 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. |
| 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. |

FIGURA N° 2-7: Ubicación aproximada de los Humedales de Quilicura, según Inventario Nacional de Humedales del Ministerio de Medio Ambiente.

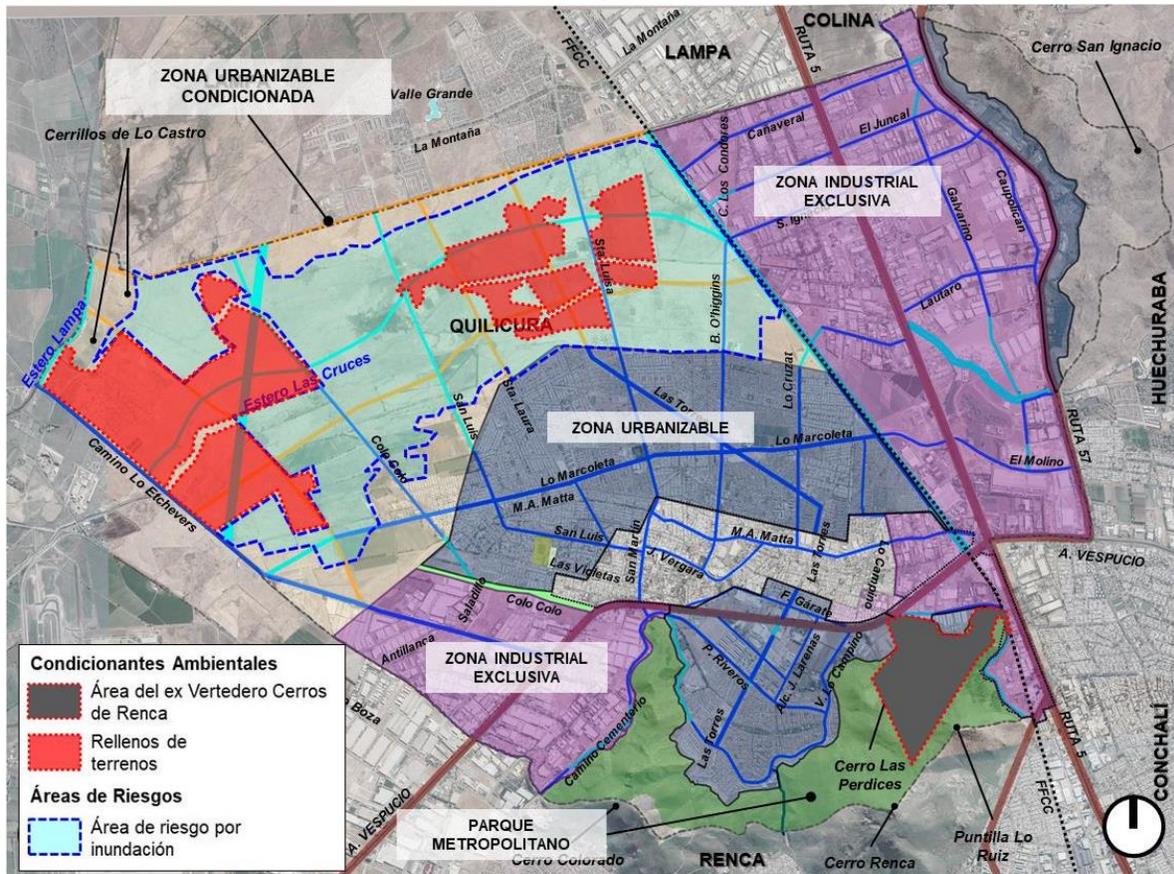


Fuente: Programa Inventario Nacional de Humedales (MMA, 2020).

E. Principales condicionantes al crecimiento urbano:

| Componente | Resumen |
|---------------------------------------|---|
| 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. |
| 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. - Estos rellenos afectan una superficie de aproximadamente 25,9 hectáreas. |
| 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. |

FIGURA N° 2-8: Principales condicionantes al crecimiento urbano y Zona Urbanizable Condicionada establecida por el PRMS

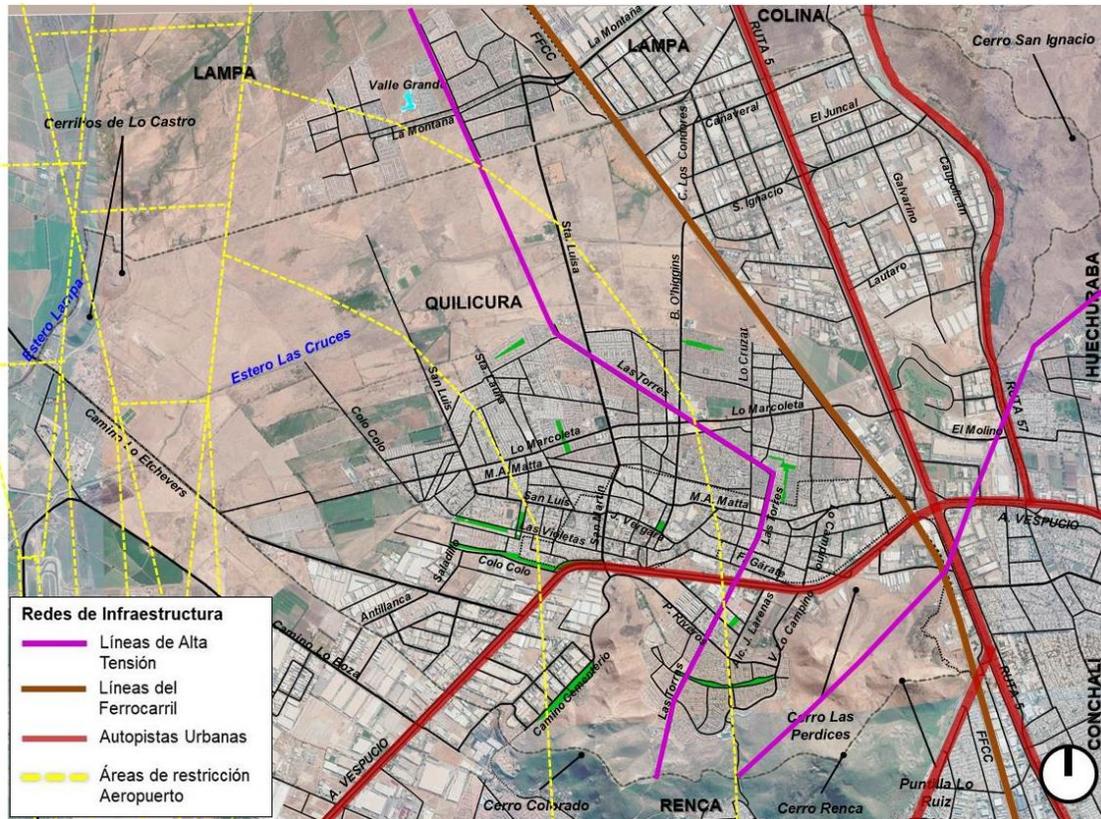


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de antecedentes del PRMS, SEREMI MINVU Metropolitana.

F. Restricciones asociadas a redes de infraestructura:

| Componente | Resumen |
|---------------------------------|---|
| 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 accesos, junto con accesos a nivel local. |
| 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 vincularse con el sector del cerro San Ignacio. - 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. |
| 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. |
| 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. |

FIGURA N° 2-9: Restricciones asociadas a las principales redes de infraestructura.



Fuente: Elaboración propia.

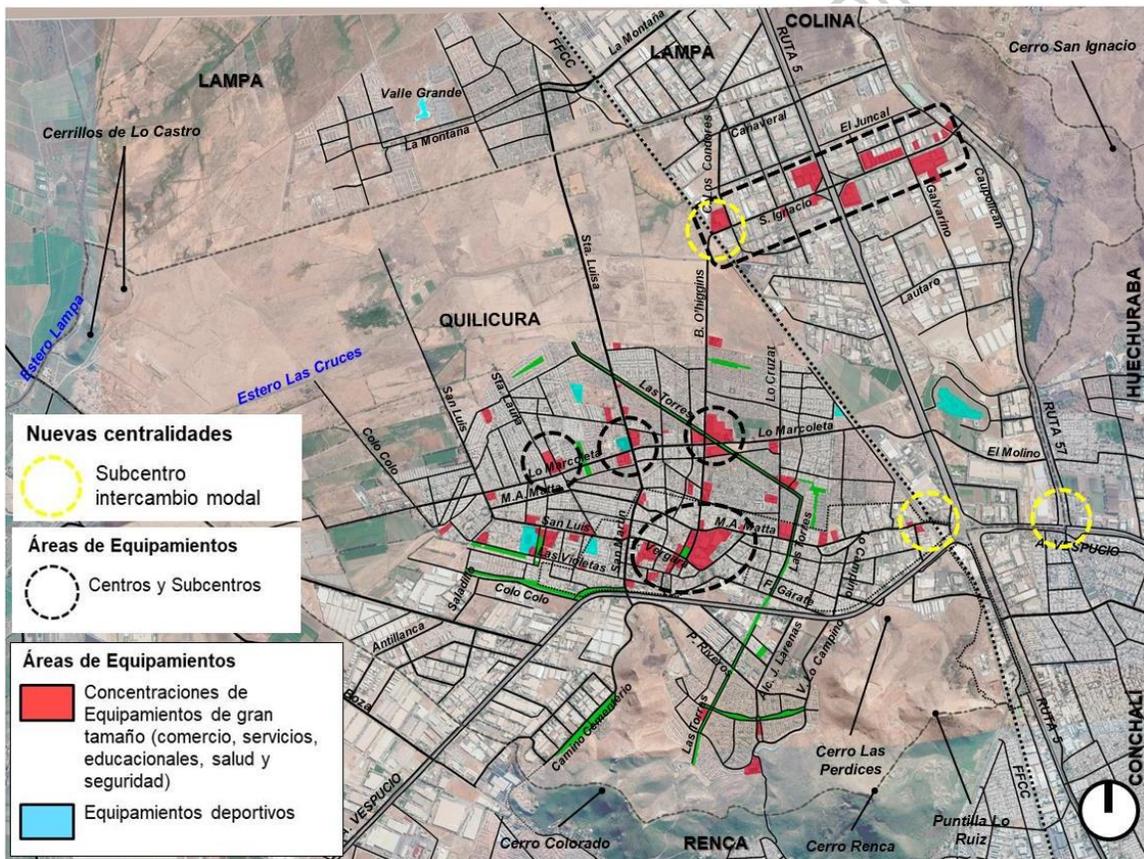
G. Concentraciones de equipamientos y conformación de centros y sub-centros:

| Componente | Resumen |
|--|--|
| 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. |
| Equipamientos deportivos | <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de terrenos de equipamientos deportivos al interior de las áreas consolidadas dentro de la comuna. |
| 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. - 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. |
| 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. |
| Potencial | <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un proceso de reconversión de instalaciones de actividades productivas hacia usos |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Resumen |
|--|---|
| subcentro San Ignacio | <p>de equipamiento comercial, a lo largo de la calle San Ignacio, junto con la implementación de nuevas edificaciones con este destino.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La concentración de equipamientos comerciales, representa la conformación de un nuevo subcentro de nivel metropolitano. |
| 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. |

FIGURA N° 2-10: Principales concentraciones de equipamientos y conformación de centros y sub-centros



Fuente: Elaboración propia.

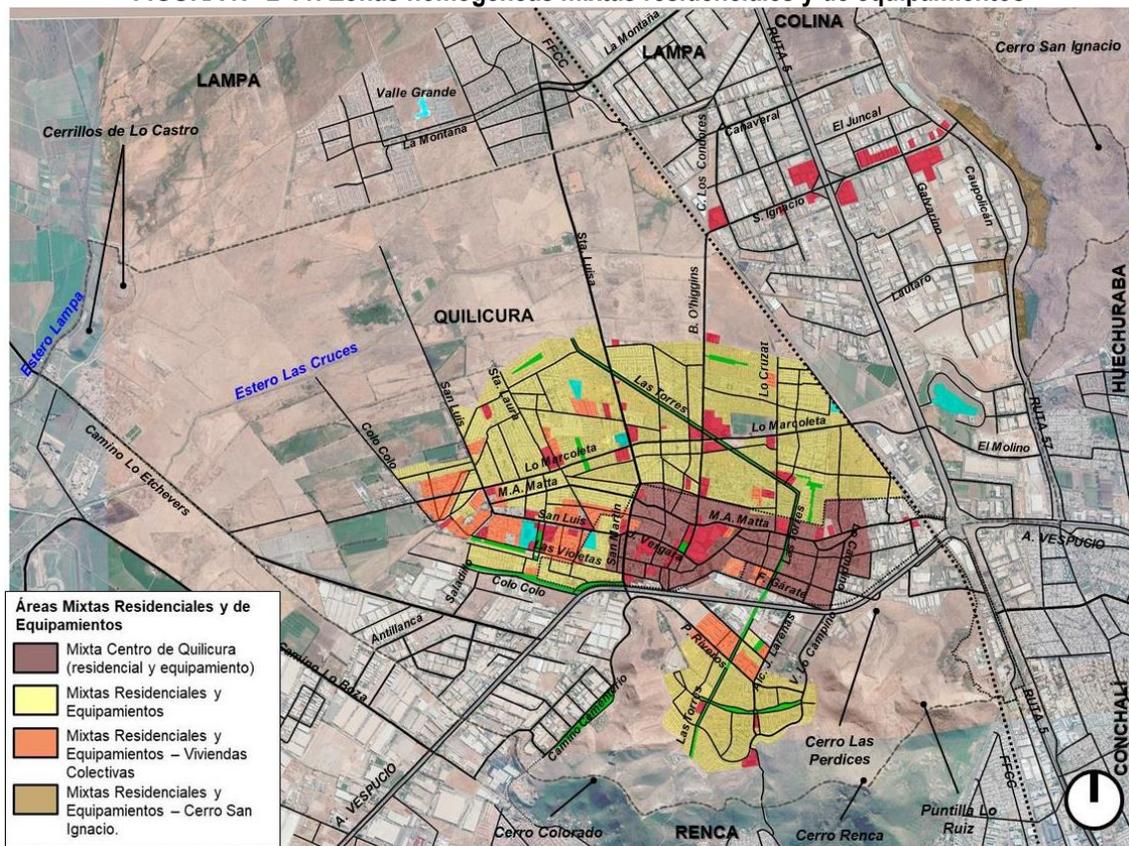
H. Zonas homogéneas mixtas residenciales y de equipamientos en el interior de las áreas urbanizadas o consolidadas de la comuna:

| Componente | Resumen |
|---------------------------|---|
| 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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Resumen |
|------------|--|
| | <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. - 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 |

FIGURA N° 2-11: Zonas homogéneas mixtas residenciales y de equipamientos



Fuente: Elaboración propia.

| Componente | Resumen |
|--|--|
| Mixtas residenciales y de equipamientos | <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). |
| Mixtas residenciales y de equipamientos - viviendas colectivas | <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. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

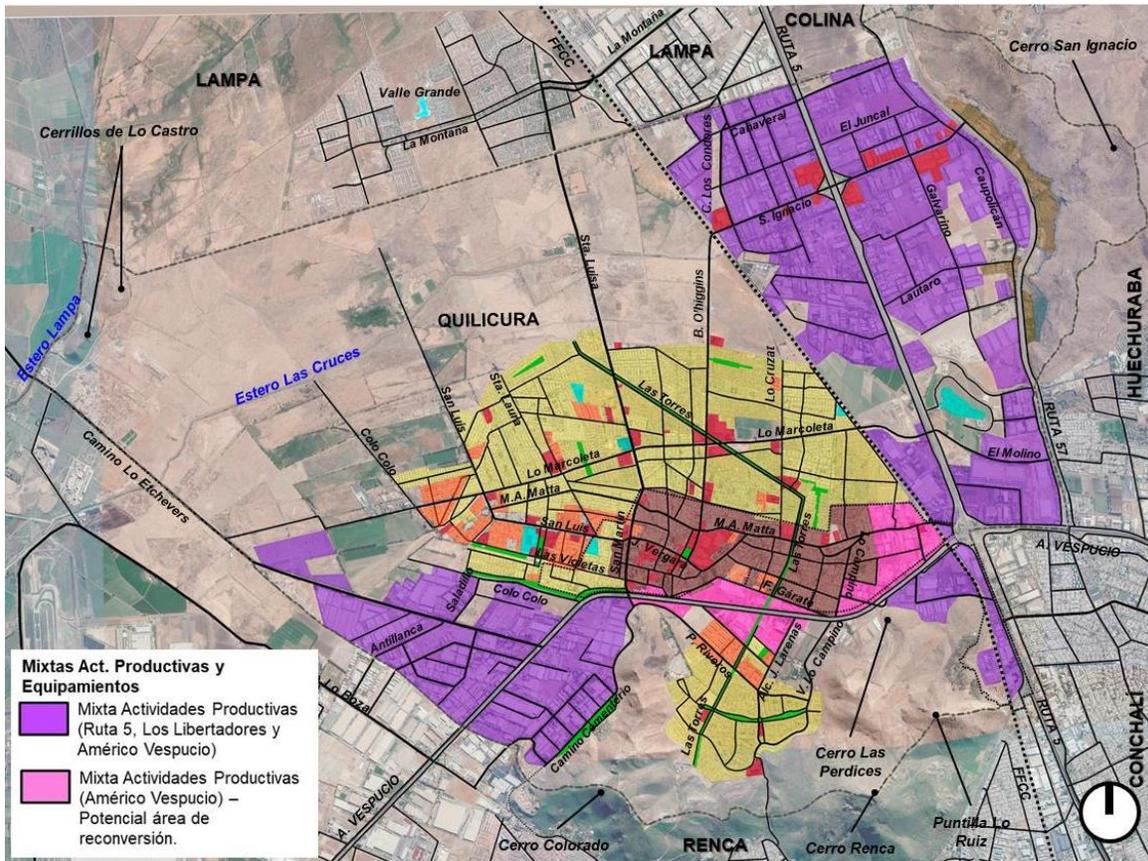
| Componente | Resumen |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Sin embargo, existe una importante concentración de viviendas colectivas de alta densidad al poniente del área consolidada de la ciudad, entre las calles San Luis y Las Violetas, aproximadamente. - En el caso del sector de Vespucio Sur - Lo Campino, también se registra una concentración de viviendas colectivas, entre las calles Ismael Briceño y Pedro Riveros, aproximadamente. |
| Mixtas residenciales y de equipamientos – Cerro San Ignacio | <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 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. |

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

| Componente | Resumen |
|--|--|
| 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, espacialmente 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 3 del Metro. - También destaca la presencia del Monumento Nacional de la Casona de San Ignacio. |
| Mixta Actividades Productivas, Américo Vespucio | <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. |
| Mixta Actividades Productivas, potencial área de reconversión ³ | <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. |

³ 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° 2-12: Zonas homogéneas mixtas de actividades productivas, infraestructura y equipamientos.

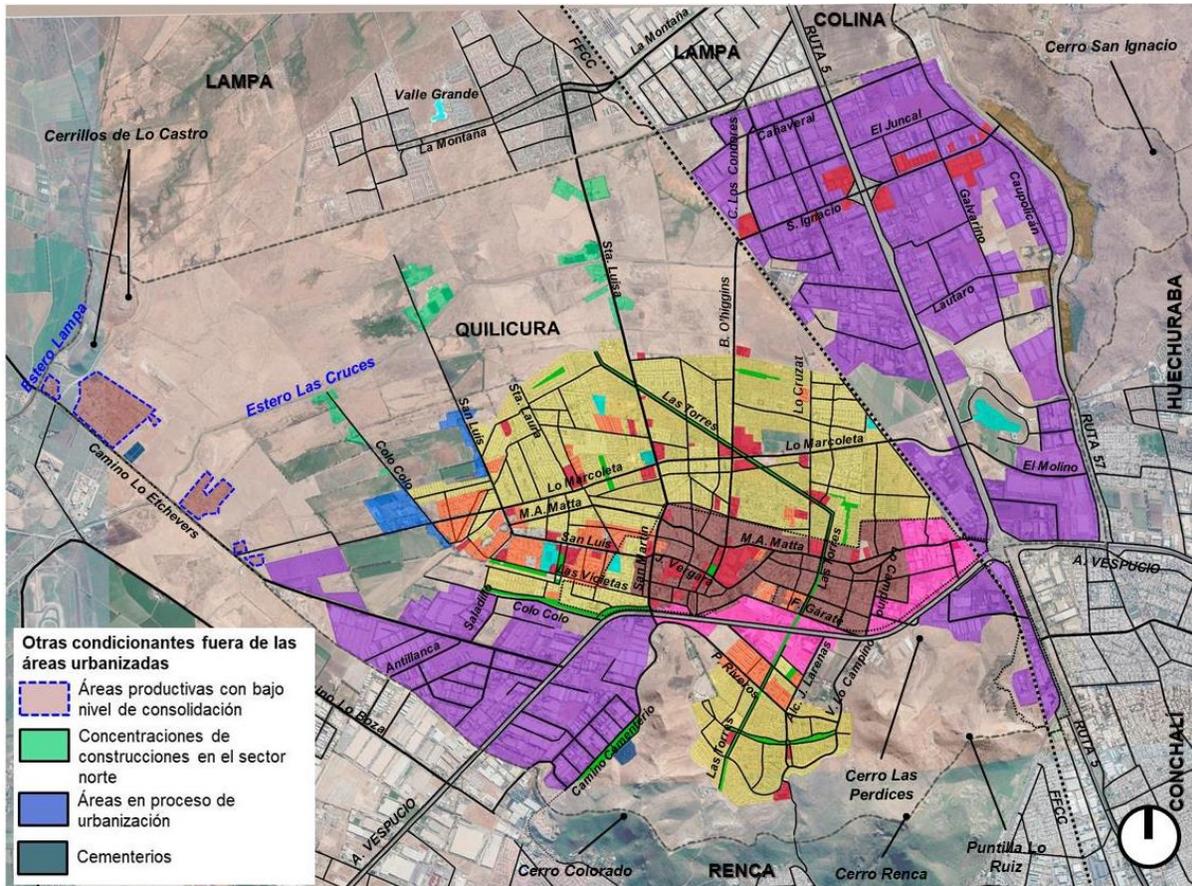


Fuente: Elaboración propia.

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

| Componente | Resumen |
|--|--|
| 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. |
| 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. |
| Áreas en proceso de urbanización | - Al poniente del área consolidada de Quilicura, se presentan terrenos que se encuentran en proceso de urbanización, hacia usos de equipamientos e infraestructura de transporte. - Además se presentan usos residenciales, con viviendas asociadas a las antiguas parcelaciones agrícolas. |
| Cementerios | - 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. |

FIGURA N° 2-13: Otras condicionantes territoriales fuera de las áreas consolidadas.

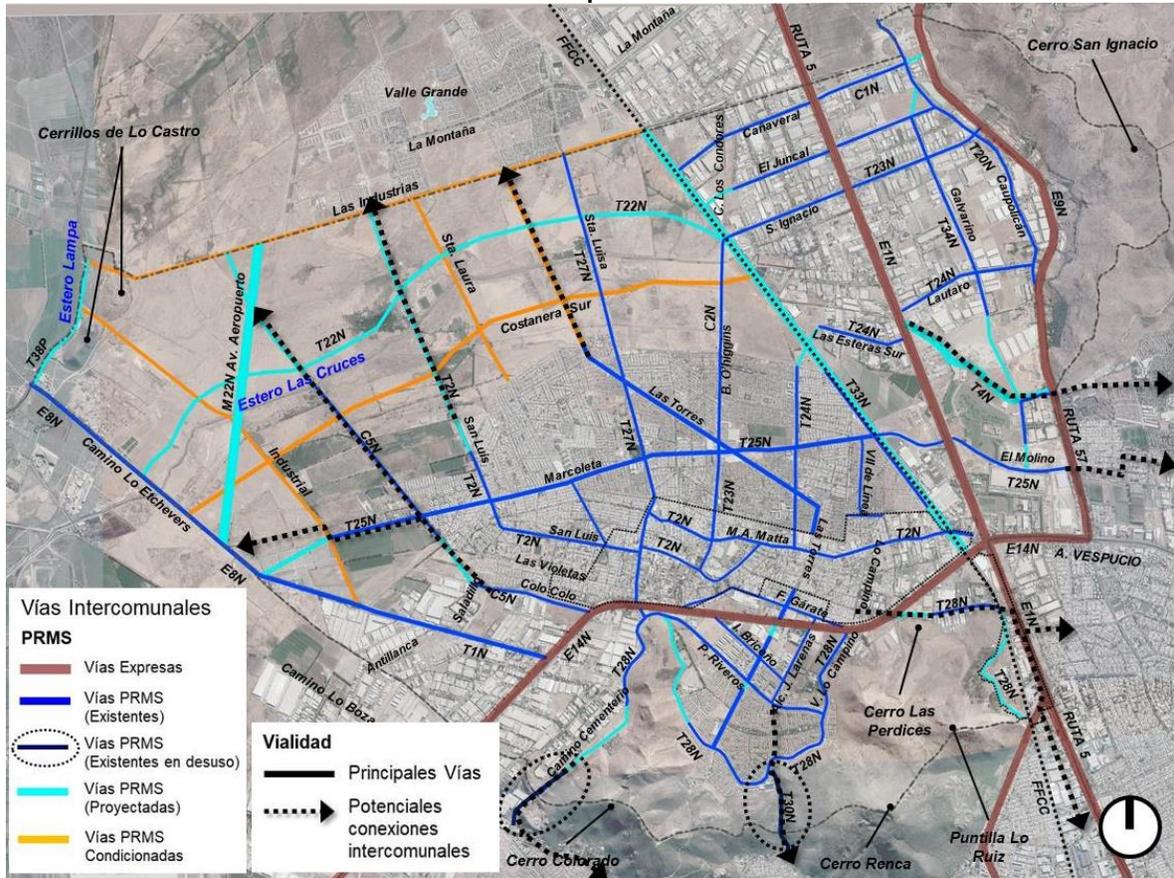


Fuente: Elaboración propia.

K. Potencial mejoramiento de la conectividad intercomunal:

| Componente | Resumen |
|---------------------------------------|---|
| 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, 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. - 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. |
| 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 |

FIGURA N° 2-14: 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.

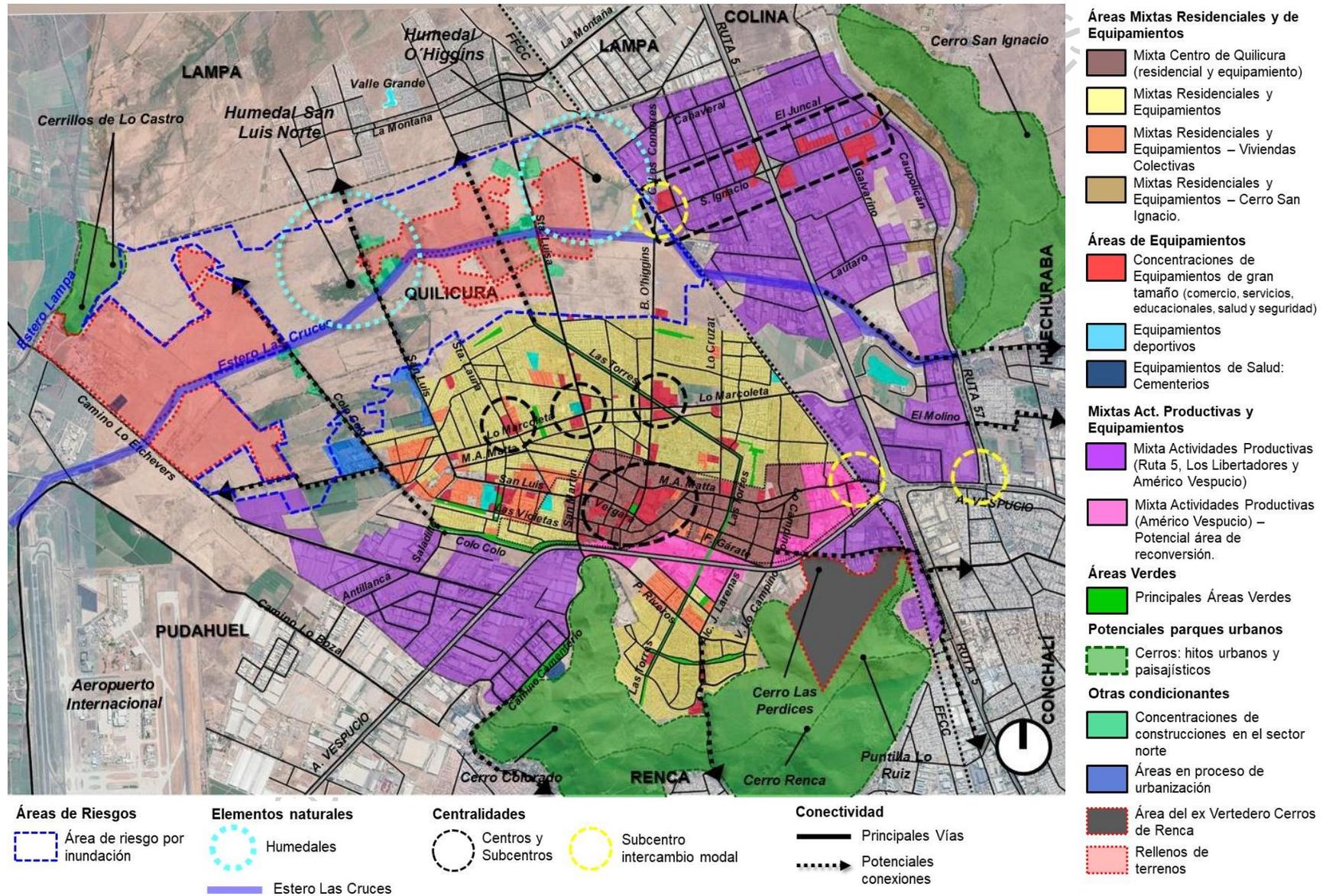
2.1.2. Esquema de estructuración urbana actual de Quilicura: integración de componentes territoriales.

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.

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
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 2-15: Esquema de Estructuración Urbana: síntesis de zonas homogéneas, conectividad y condicionantes al desarrollo urbano



2.2 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. - 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 Vespuccio 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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Temas | Descripción |
|-------|---|
| | 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, 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 Vespucio 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 Vespucio 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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Temas | Descripción |
|--|--|
| | <p>efecto del Ex Vertedero Cerros Renca, hasta su cierre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 | <ul style="list-style-type: none"> - El contexto natural de Quilicura, en cuanto a los cerros Renca, Colorado, San Ignacio y Los Cerrillos de Lo Castro, sean protegidos. Estos puedan integrarse dentro del sistema de áreas verdes y parques urbanos de la comuna. |
| Accesibilidad y conectividad | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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 contrarlar su expansión, junto con evitar la aparición de nuevos rellenos. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Temas | Descripción |
|--|--|
| | - 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, mantenido 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. |

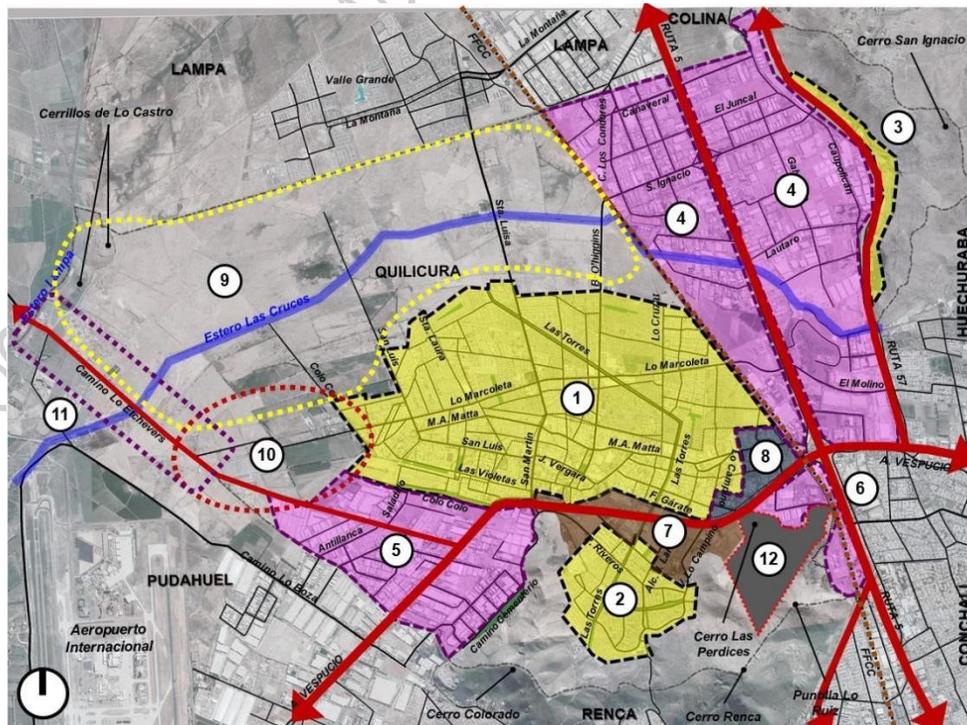
2.3 SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y DESAFÍOS A NIVEL TERRITORIAL.

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

2.3.1.1. 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 diferencian entre sí. Estas son agrupadas en cinco categorías, tal como se muestra en la siguiente figura:

FIGURA N° 2-16: Esquema de Estructuración Urbana: principales sectores urbanizados y urbanizables



PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: 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 Quilicura (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.

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 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 ser integrados al desarrollo de nuevos proyectos residenciales. | <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. - 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 | <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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|-------------------------------------|--|---|
| | <p>en el comuna, como complemento al centro actual.</p> | <p>las áreas existentes, así como, las proyectadas para el crecimiento urbano de la comuna.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 importante 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. - Fijar normas de usos de suelo que permitan el desarrollo de nuevos equipamientos en el sector, además de áreas verdes. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Mantener la vinculación del sector y de la comuna con los cerros Renca y Colorado. | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la vinculación del sector con el Parque Intercomunal de los cerros Renca y Colorado, preservando su acceso público. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|---|---|--|
| 3. Sector Cerro San Ignacio (pie de monte urbano) | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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 atraveso habilitado por debajo de la autopista. - La principal vía que estructura el sector es la cañalera de la Ruta 57. | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la localización de actividades de equipamientos comerciales, para la conformación de un subcentro de escala metropolitana al oriente de la comuna. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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 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, | <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. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|-----------------------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> para el desarrollo de bodegas y actividades empresariales logísticas. - Presencia de equipamientos comerciales - 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 Quilicura (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 generan ruidos y malos olores, que afectan a los barrios residenciales que rodean al sector. - 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. | <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 para la ciudad, en el sector de la Estación Quilicura, favorecido por el intercambio de medios de transporte. |

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). | <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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|---------------------------------------|--|---|
| | - 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. | 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 | - 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. | - 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. |

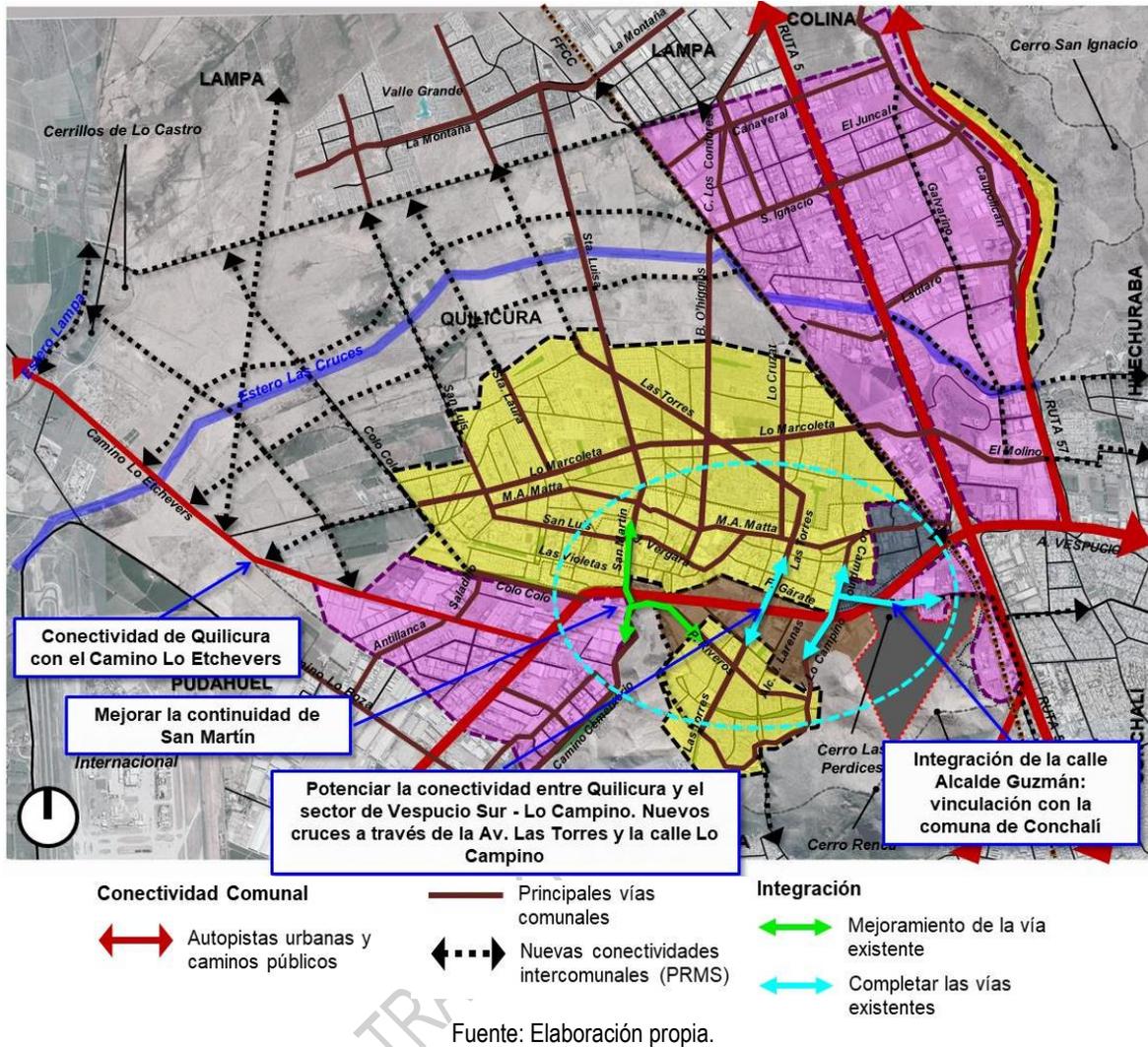
E. Otros elementos relevantes

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|---|---|--|
| 11. Área de borde del Camino Lo Etchevers | - 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. - La imagen urbana es dominada por los bordes de los rellenos de terrenos presentes en el sector poniente de la comuna. | - 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. |
| | - Falta de integración vial directa entre esta borde con el interior de la comuna. | - 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. |
| | - Problemas de congestión del camino, dado su relevancia como vía de comunicación entre Américo Vespucio y la comuna de Lampa. | - 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 | - 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. | - 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. |

2.3.1.2. Sistema de conectividad vial comunal.

| Conectividad | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|---------------------------------------|---|--|
| Conectividad comunal y metropolitana | - 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. | - 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. |
| | - 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 | - 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. |
| | - Falta de alternativas viales de vinculación con las comunas vecinas, con respecto a las autopistas urbanas. | - 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. |
| | - 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. | - 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. |
| Conectividad a nivel comunal y local. | - 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. - Necesidad de contar con una mayor cobertura de ciclovías, junto con el mejoramiento de la circulación peatonal. | - 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 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. |

FIGURA N° 2-17: Esquema de Estructuración Urbana: problemas y desafíos en la conectividad urbana

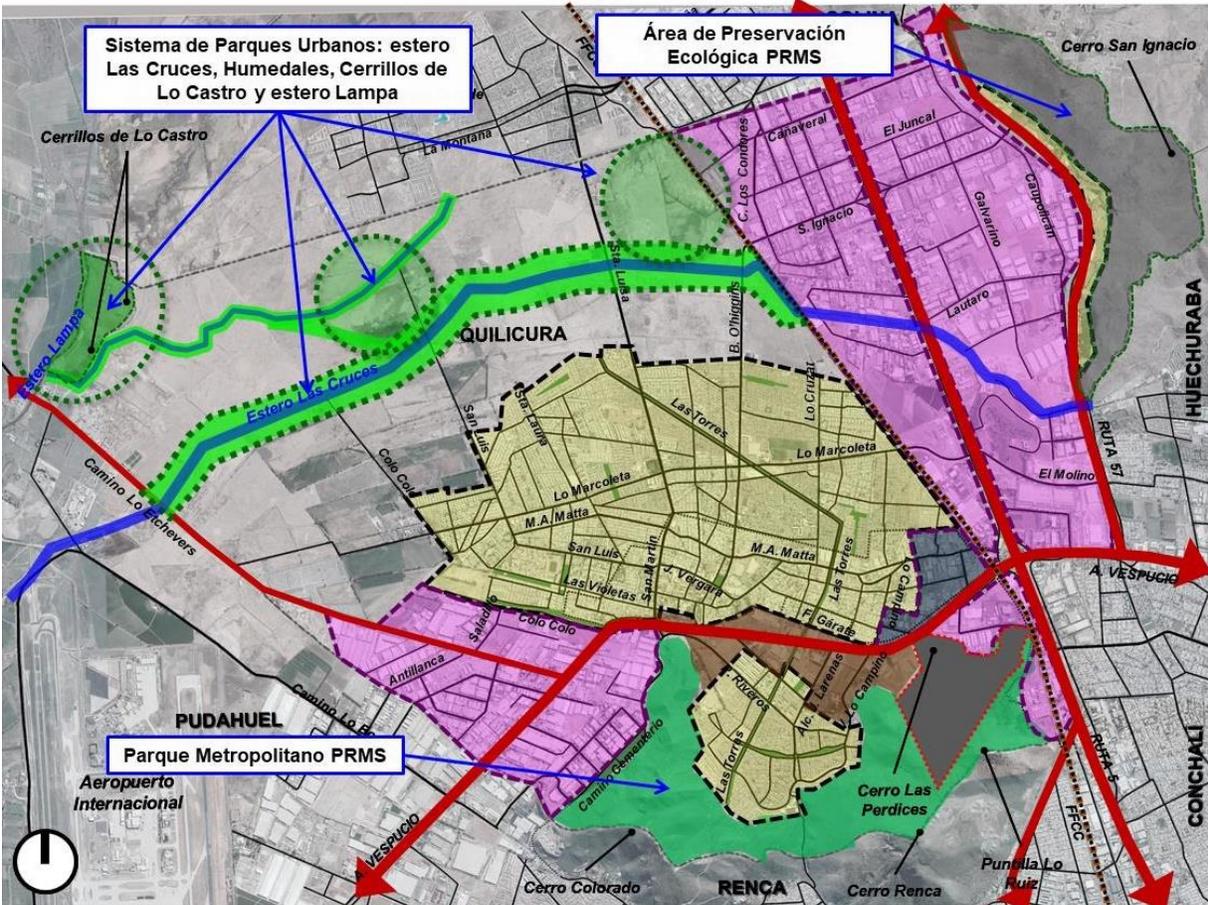


2.3.1.3. Sistema de elementos de valor natural.

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|--|---|--|
| Sistema de elementos naturales sector norte de Quilicura | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| Cordones de cerros | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Presencia del cordón de cerros asociados al San Ignacio, que presenta una importante | <ul style="list-style-type: none"> - Definido por parte del PRMS como Área de Preservación Ecológica, sobre el canal El |

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|-------|--|---|
| | presencia paisajística y de valor natural. | Carmen. Se emplaza en área rural, por lo que esta fuera del ámbito de acción normativo del PRC. |

FIGURA N° 2-18: Esquema de Estructuración elementos de valor natural y paisajístico

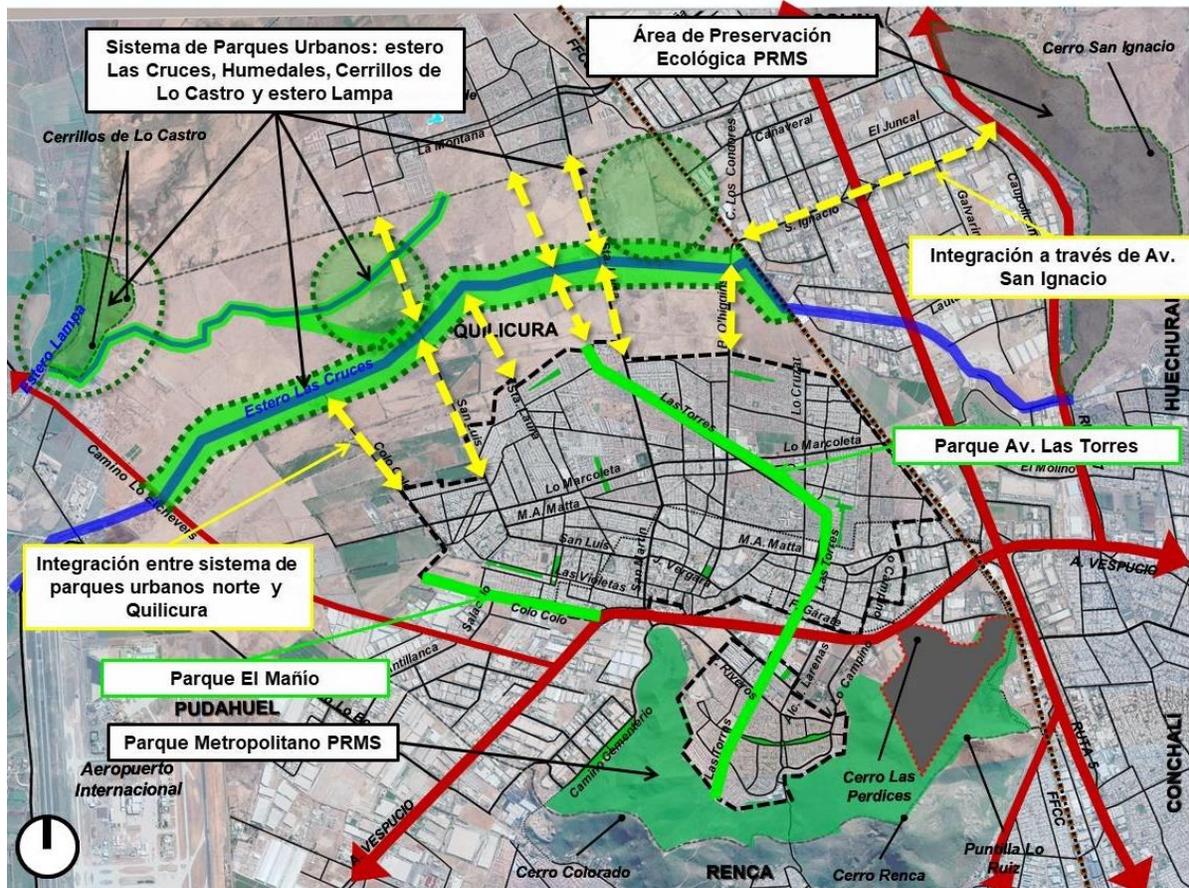


Fuente: Elaboración propia.

2.3.1.4. 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. |

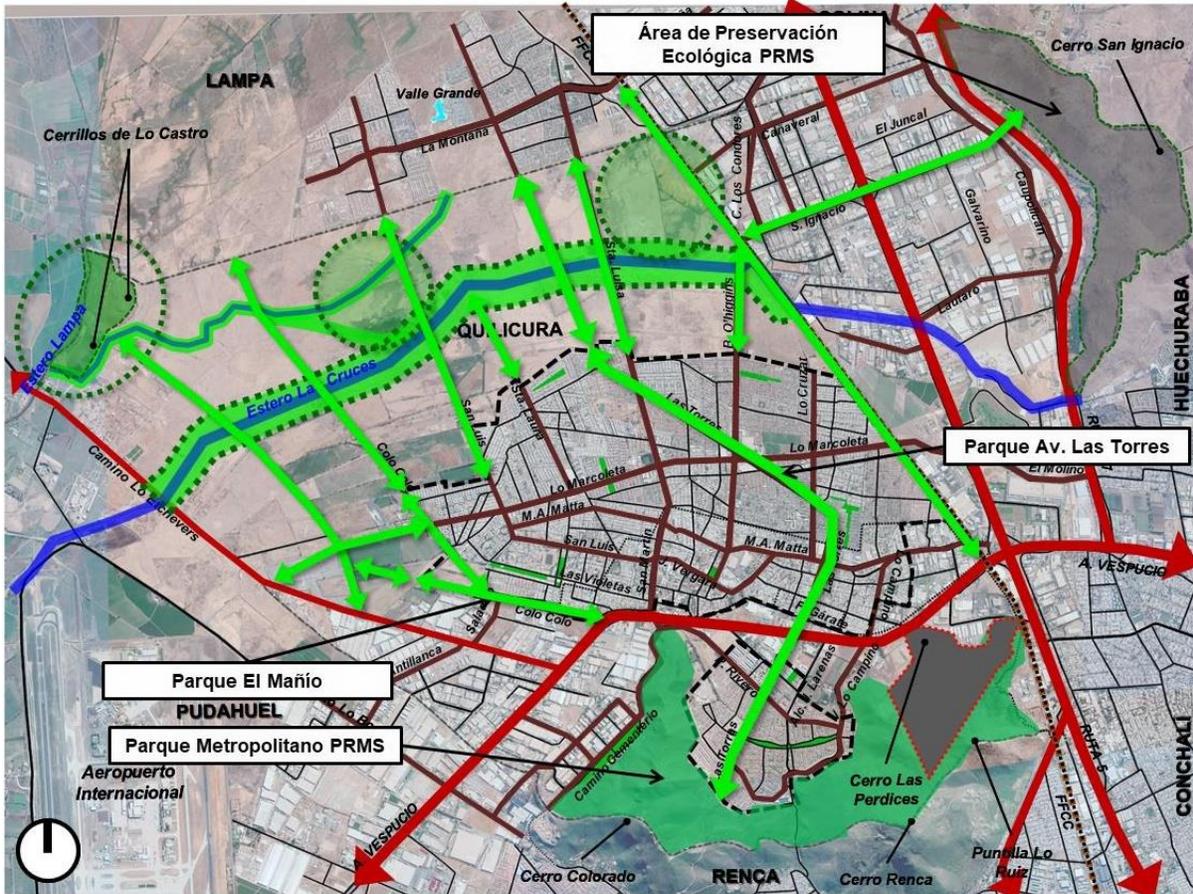
FIGURA N° 2-19: Esquema de Estructuración: sistema de áreas verdes y parques urbanos de escala comunal



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. |

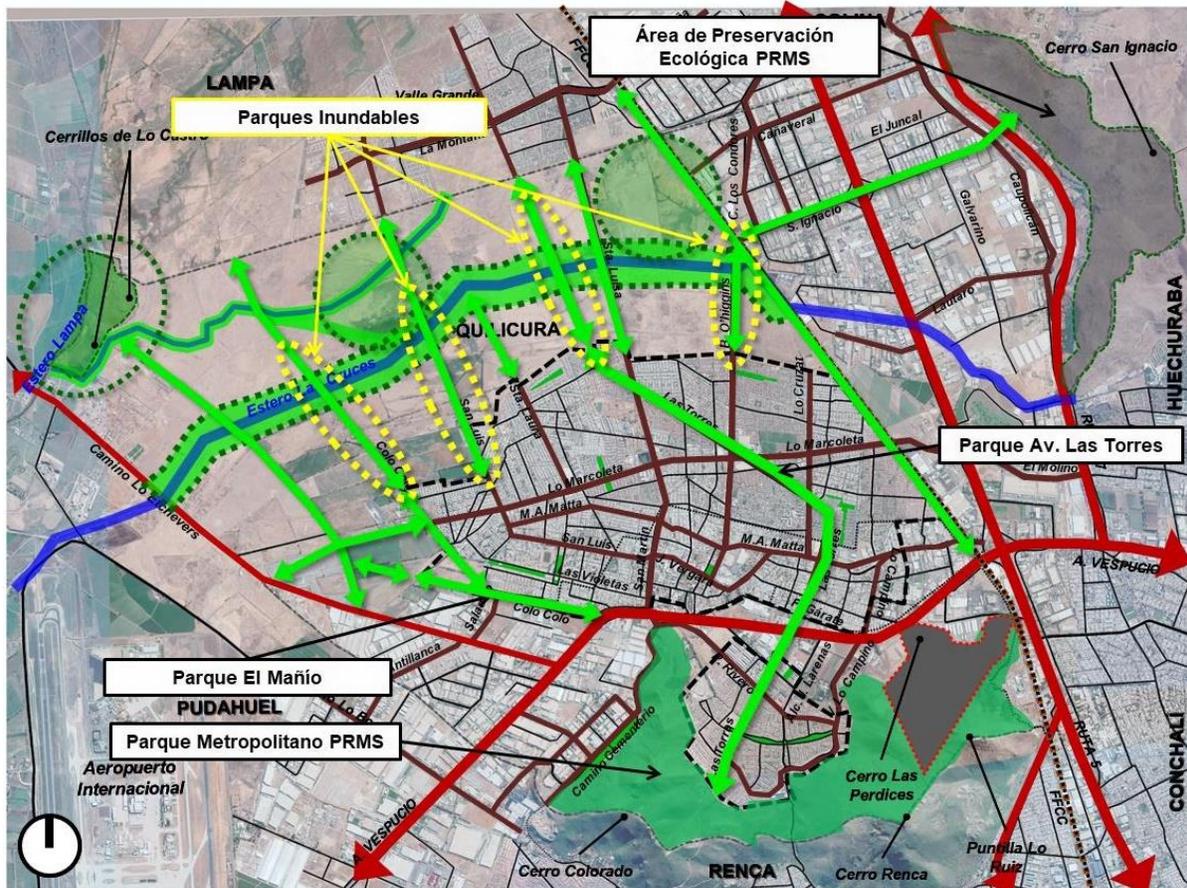
FIGURA N° 2-20: Esquema de Estructuración: sistema de avenidas parques o parques lineales



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 desbordes 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 fusión dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias. |

FIGURA N° 2-21: Esquema de Estructuración: sistema de parques inundables relacionados con el estero Las Cruces



Fuente: Elaboración propia.

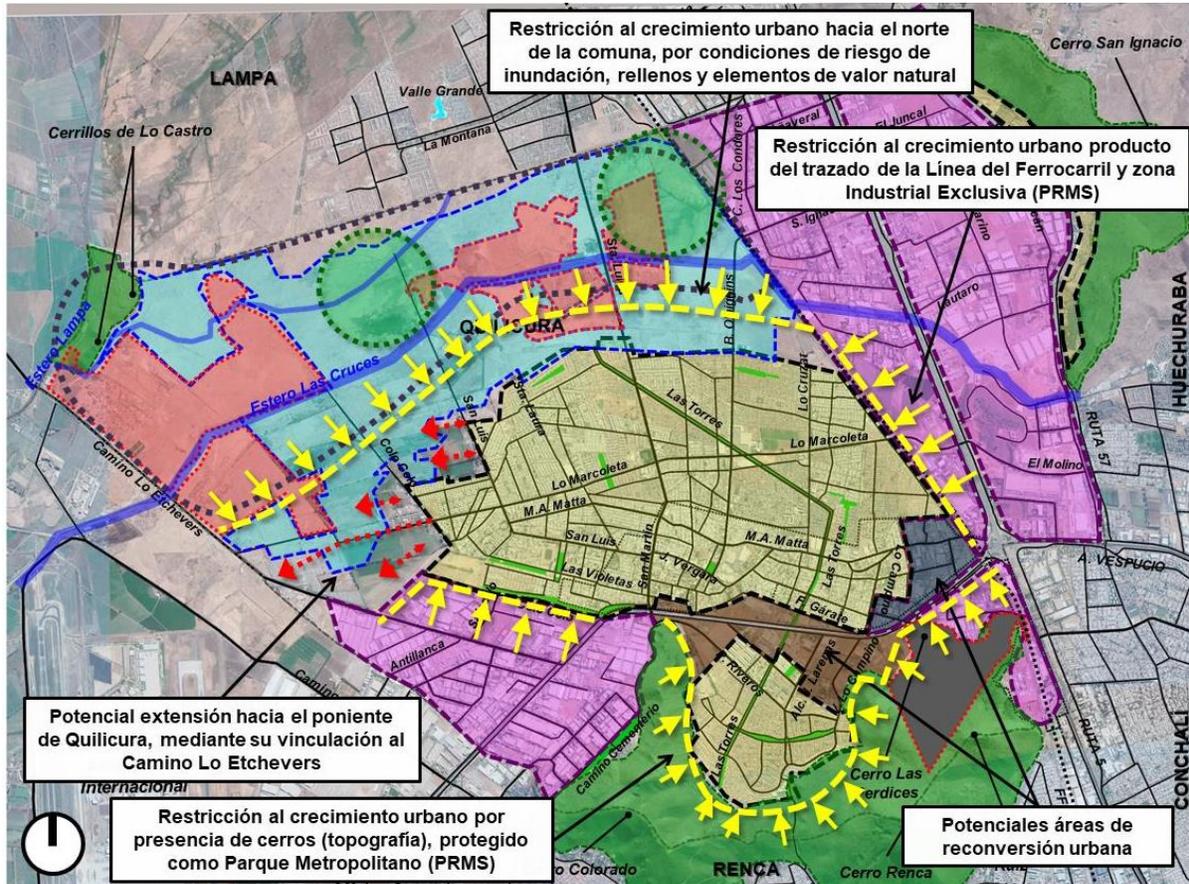
2.3.1.5. Restricciones al crecimiento urbano residencial.

| 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, no resulta recomendable su ocupación para usos residenciales. | <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 zonas industriales exclusivas, que las prohíben. |
| Restricciones vinculadas con | <ul style="list-style-type: none"> - Los cerros Renca y Colorado, definen el límite del crecimiento urbano hacia el sur de la | <ul style="list-style-type: none"> - Las condiciones topográficas, sumado a la protección establecida por el PRMS a los |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|--|---|--|
| áreas de parque metropolitano. | <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - 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° 2-22: Esquema de Estructuración: restricciones al crecimiento urbano y potenciales áreas de reconversión urbana



Fuente: Elaboración propia.

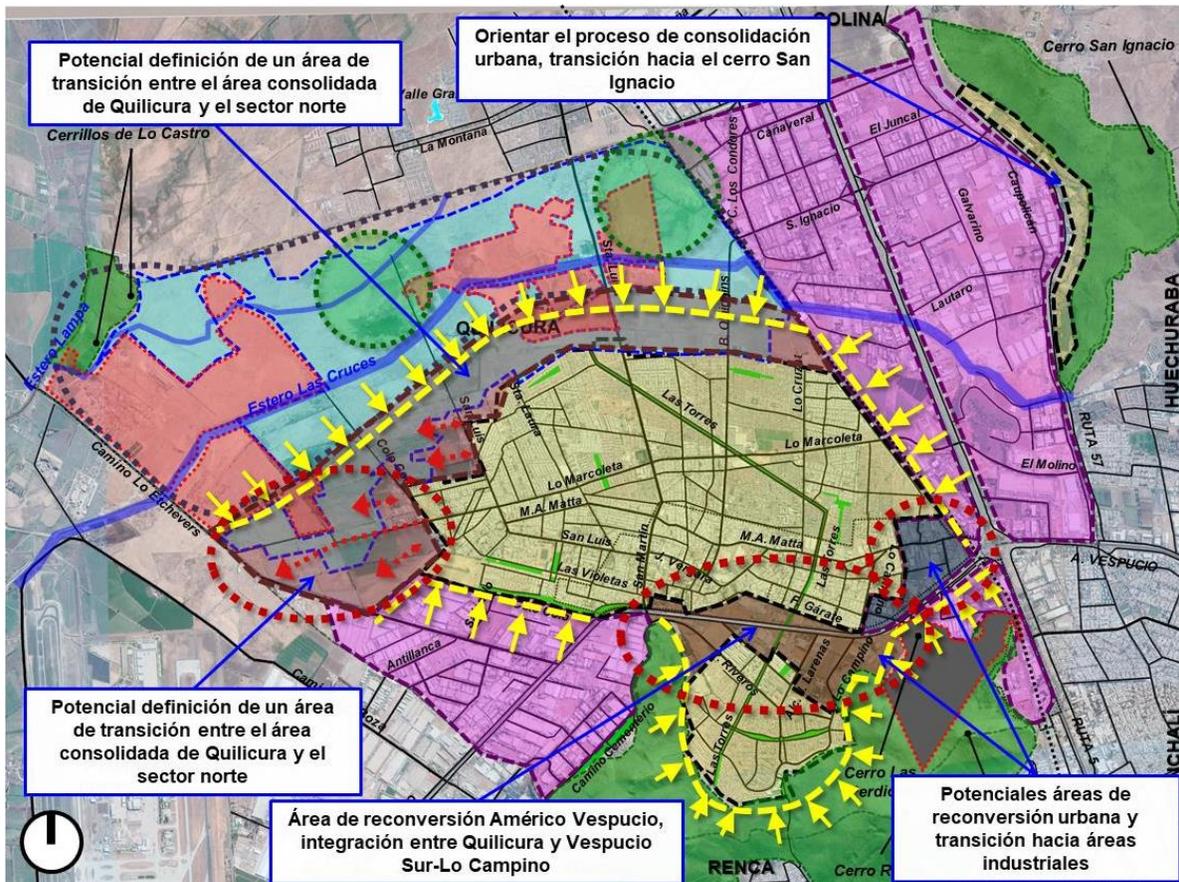
2.3.1.6. Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento.

| 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 hacia el norte del mismo estero. | <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. |
| Área de transición poniente: Acceso al camino Lo | <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 | <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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|--|--|---|
| Etchevers | <p>inundación y por presencia de rellenos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>borde del camino de Lo Etchevers, a lo largo de la prolongación hacia el poniente de la avenida Lo Marcoleta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, mantener una franja de actividades productivas, que rodeen el área del vertedero, evitando la localización de usos residenciales. | <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 inscrito dentro de la zona de Parque Metropolitano establecido por el PRMS, por lo tanto, una vez que se complete su plan de cierre, podrá destinarse a parque urbano. |

FIGURA N° 2-23: Esquema de Estructuración: potenciales áreas de transición para el crecimiento urbano



Fuente: Elaboración propia.

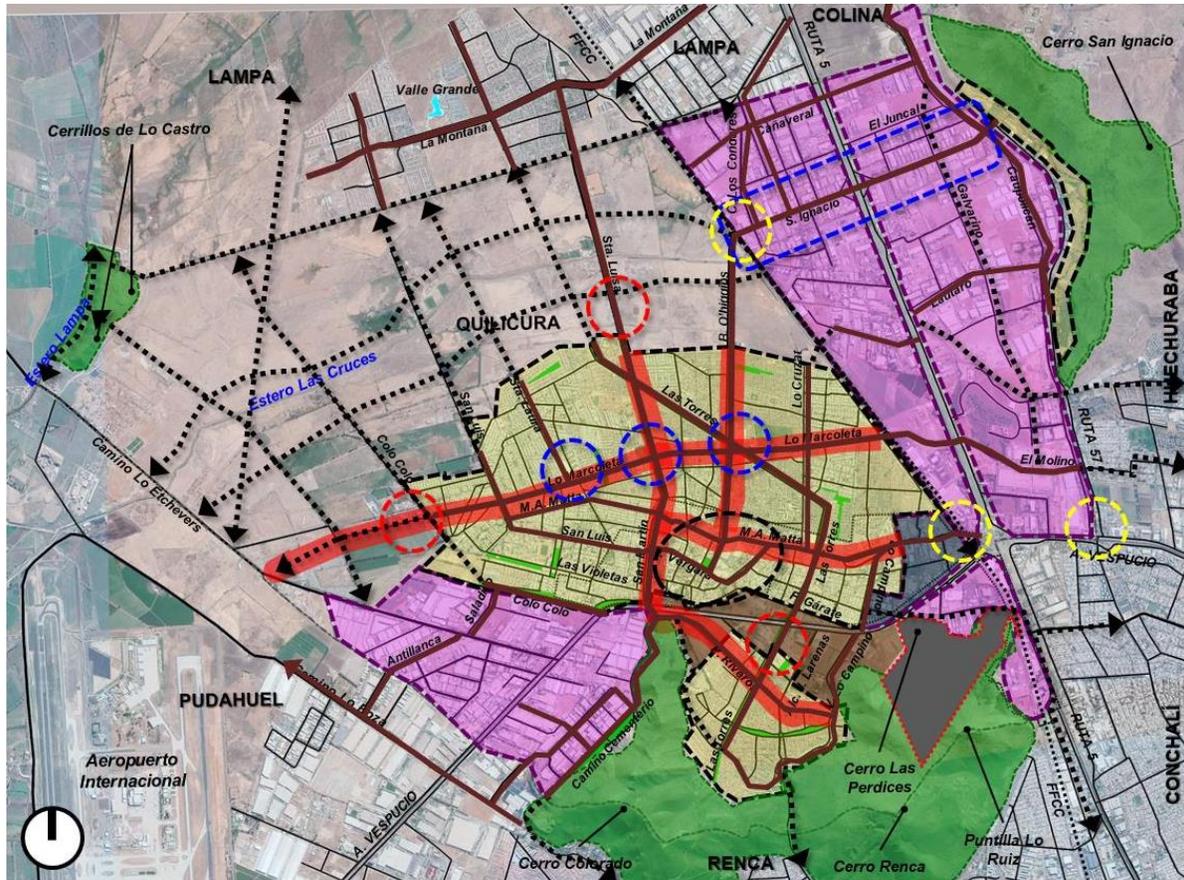
2.3.1.7. Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos.

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|---|---|--|
| Centro | <ul style="list-style-type: none"> - El centro de Quilicura presentará un cambio en sus condiciones de accesibilidad, dada la extensión de la línea 3 del Metro de Santiago hasta las proximidades de la Plaza de Armas. - Conciliar las nuevas condiciones de accesibilidad y la atracción de proyectos, con respecto a las condiciones actuales de esta parte de la ciudad. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer disposiciones normativas que permitan consolidar la imagen urbana del centro de Quilicura y sus áreas aledañas. - Conciliar el desarrollo de nuevas construcciones con la estructura urbana existentes en el centro de la ciudad. Esto se traduce, entre otras, en controlar la altura de edificación. |
| Concentración de equipamientos / potenciales nuevos subcentros. | <ul style="list-style-type: none"> - Intersecciones relevantes a lo largo de Lo Marcoleta, presentan concentraciones de equipamientos, cuya consolidación puede generar nuevos sub-centros, complementarios al centro principal. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una estructura de zonificación 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. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

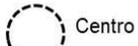
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Áreas | Problemas / potencialidades | Desafíos dentro del ámbito de acción de un PRC |
|--|---|--|
| Nuevos subcentros de intercambio modal | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - Admitir usos mixtos residenciales y de equipamientos, que faciliten la localización de nuevas construcciones. - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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). | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <ul style="list-style-type: none"> - 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 nuevos barrios residenciales. |

FIGURA N° 2-24: Esquema de Estructuración: centralidades lineales y conectividad comunal e intercomunal



Centralidades



Centro



Concentración actual de equipamientos / Potenciales nuevos subcentros

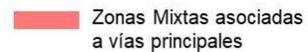


Nuevos Subcentros de intercambio modal



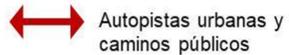
Nuevos Subcentros áreas de expansión y reconversión urbana

Centralidades Lineales



Zonas Mixtas asociadas a vías principales

Conectividad Comunal



Autopistas urbanas y caminos públicos



Principales vías comunales



Nuevas conectividades intercomunales (PRMS)

Fuente: Elaboración propia.

3. IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

3.1 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 espaciamento 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.

3.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

Los objetivos de planificación refieren a las metas⁴ 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 medidas sean coherentes con la visión de futuro deseada y no estén en contradicción con ellos.

En el siguiente cuadro se definen los objetivos y medidas 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:

⁴ Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Nº | 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. |
| 5 | - Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las | - Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| N° | Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro | Objetivos de planificación |
|----------|--|--|
| | 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"> - 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. |
| 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 | <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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Nº | Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro | Objetivos de planificación |
|----|--|--|
| | su interior. | <ul style="list-style-type: none"> propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios. - 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. |

Fuente: Elaboración propia.

3.3 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 atraviesos, junto con el mejoramiento del espacio público peatonal, incorporando un sistema de ciclovías. - 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. |
| 4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano | <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. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Elemento / Componente | Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| 5. Usos preferentes | - |
| 5.1 Residencial | <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). |
| 5.2 Equipamientos | <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. |
| 5.3 Actividades productivas e infraestructura | <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 Vespuccio, 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-centros. |
| 5.4. Áreas verdes y espacios públicos | <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.

3.4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.

3.4.1. Definición de criterios para la formulación de las Alternativas de Estructuración.

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.

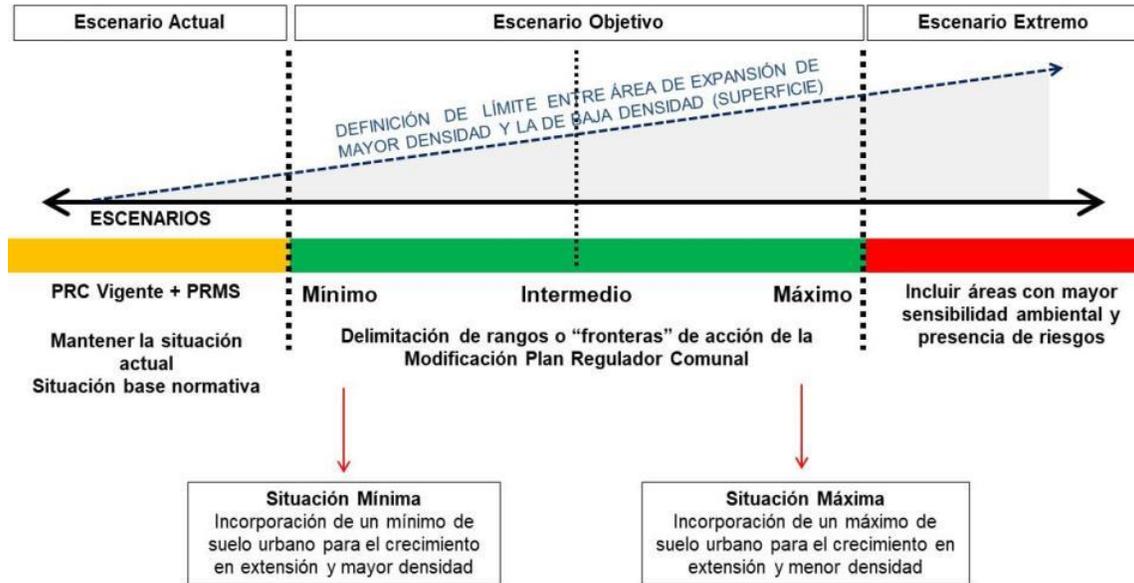
La orientación del crecimiento urbano para la Comuna y su relación con las restricciones existentes en este territorio, corresponde a uno de los principales desafíos del presente Plan. En este contexto, el crecimiento urbano debe conciliar los elementos de valor natural y paisajístico presente en el 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.

3.4.2. Alternativas de Estructuración Urbana.

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. De estos, se plantean tres aspectos diferenciadores:

| Área de interés | Componente |
|--|--|
| i). Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas de 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. |

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.

3.4.2.1. 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 |

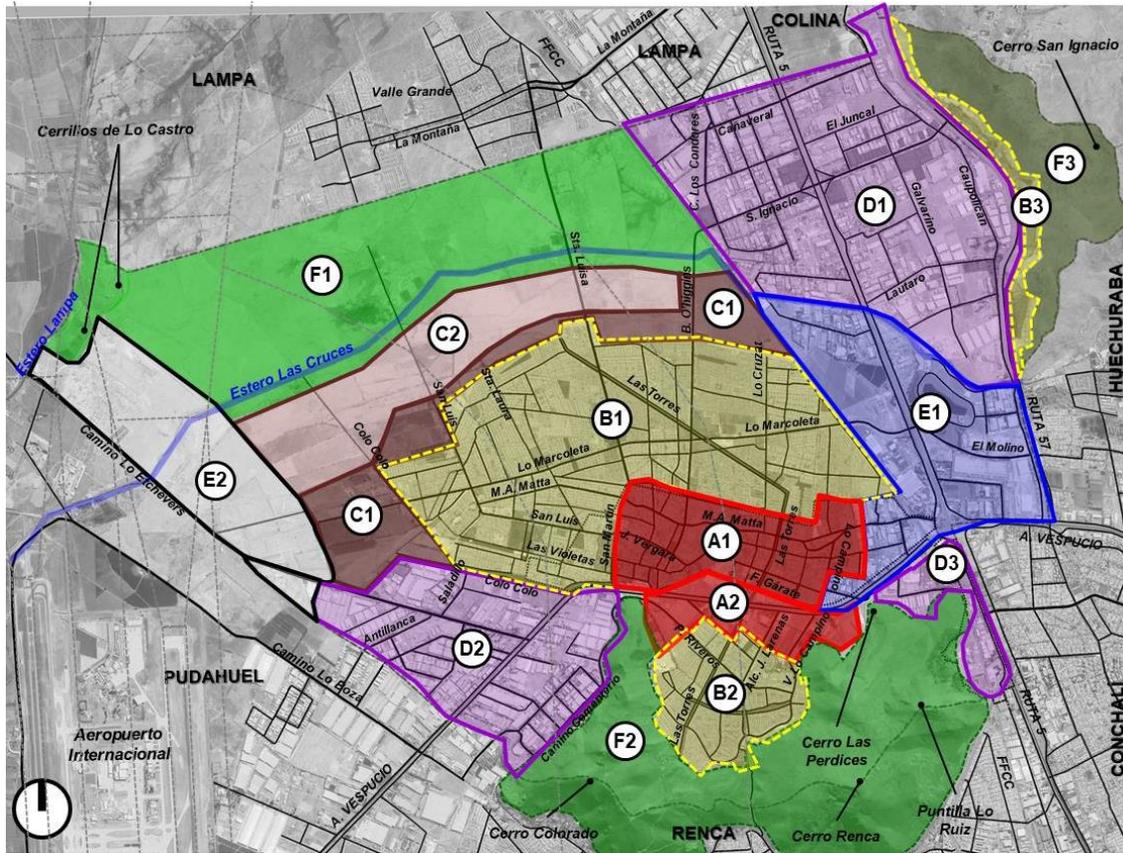
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Acciones / objetivos |
|-----------------------------|--|
| | <p>del borde de Américo Vespucio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - Mantenimiento 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. |
| 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° 3-1: 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. |
| 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 | F1 | Sector norte de Quilicura | Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

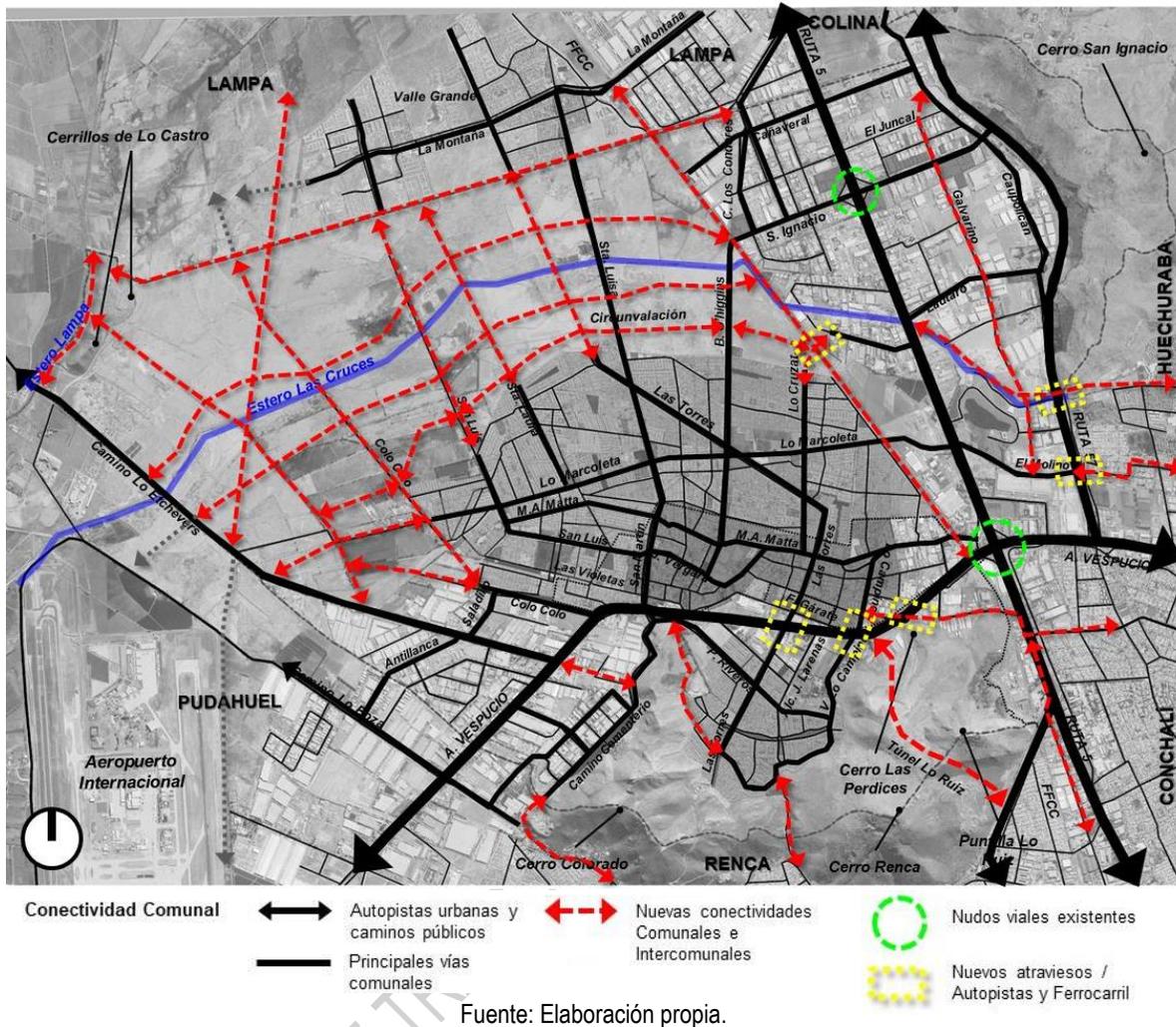
| Macro-área | Letra | Sector | Orientación de desarrollo urbano |
|---|-------|--|--|
| de recuperación y preservación de elementos naturales | F2 | Cerros Renca, Colorado y Las Perdices | Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS |
| | F3 | Cerro San Ignacio dentro de cadena de cerros de Conchalí | Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural) |

Fuente: Elaboración propia.

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

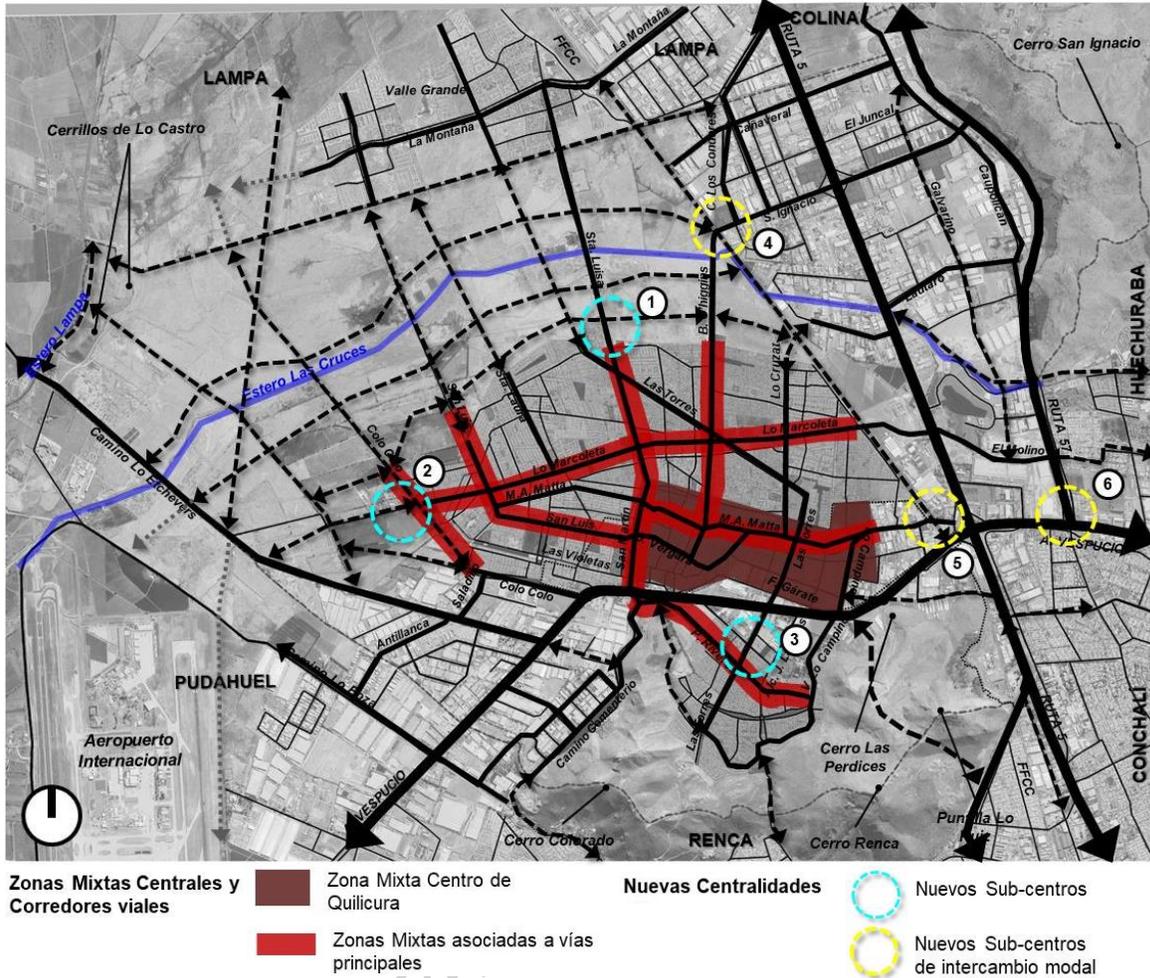
| Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad | |
|---|--|
| Componente | Acciones / objetivos |
| Conectividad general | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de la vialidad estructurante metropolitana establecida por el PRMS. - Complementar el trazado vial intercomunal, por medio de vías establecidas a nivel comunal previstas por el PRC, para mejorar la propuesta de conectividad. |
| Nuevos atraveso 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 caletería de la Ruta 5 y su relación de la avenida Cardenal José María Caro (en la comuna de Conchalí). - Completar nuevos atraveso 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. |

FIGURA N° 3-2: 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 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. |

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



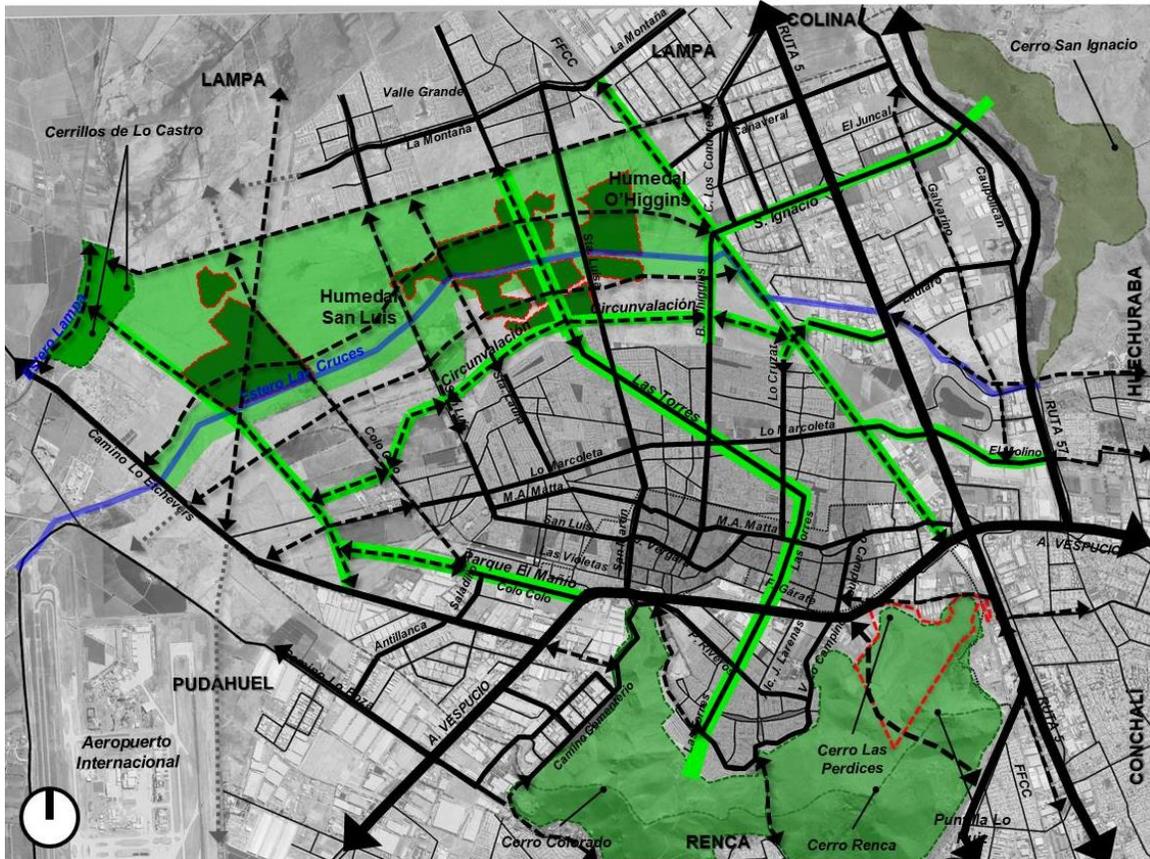
Fuente: Elaboración propia.

| Alternativa de Estructuración Urbana A: 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"> - 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 | <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 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. - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes | |
|---|--|
| Componente | Acciones / objetivos |
| 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° 3-4: Alternativa de Estructuración Urbana A: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes.



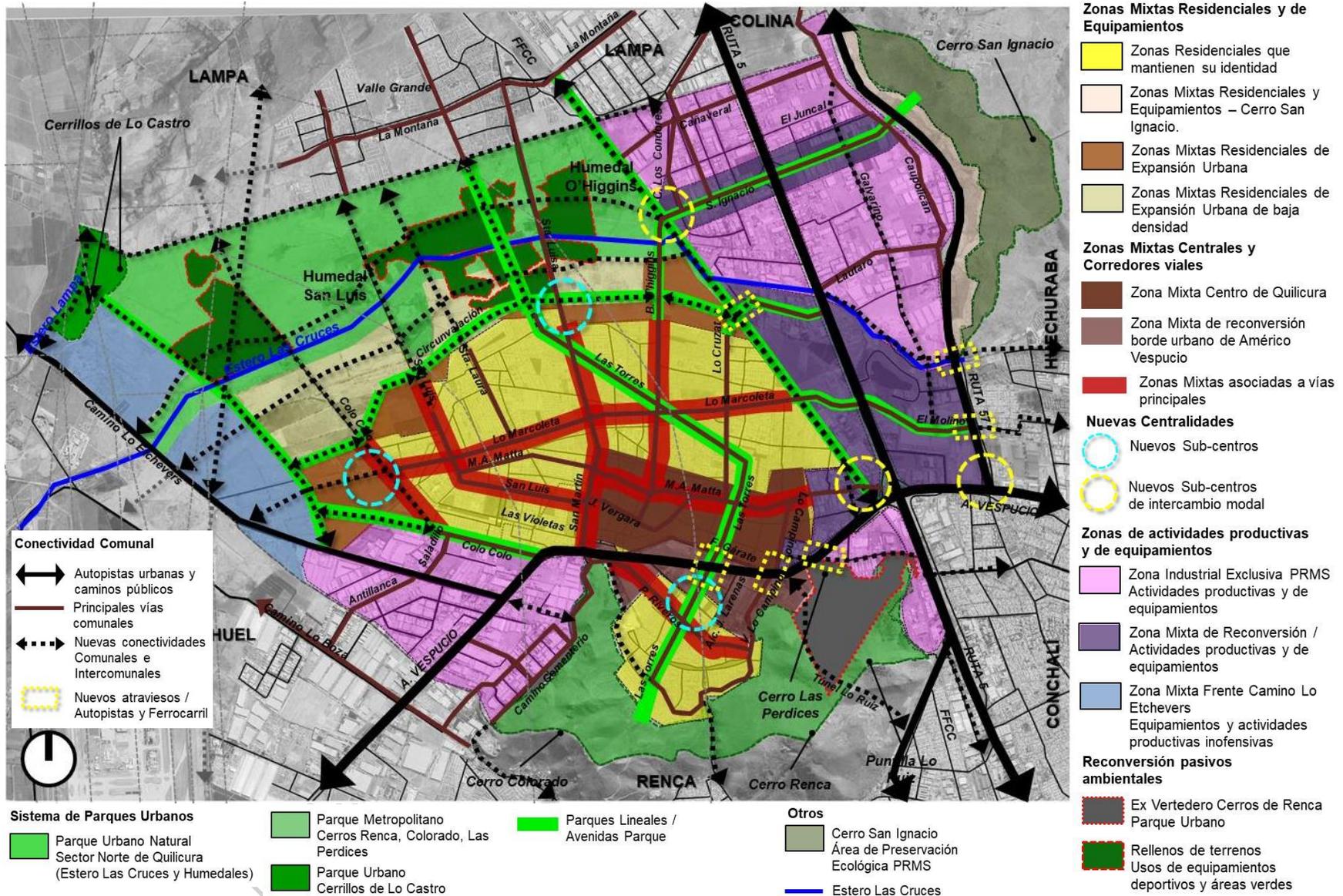
| | | |
|--|--|--|
| <p>Sistema de Parques Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Parque Urbano Natural Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales) Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices Parque Urbano Cerrillos de Lo Castro <p>Parques urbanos lineales</p> <ul 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 |
|--|--|--|

Fuente: Elaboración propia.

d. Propuesta de zonificación general:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 3-5: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

CUADRO N° 3-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: lineamientos generales de zonificación.

| Tipo de zonas | Zonas | Lineamientos referenciales |
|---|---|--|
| Zonas mixtas residenciales y de equipamientos | Zonas Residenciales que mantienen su identidad | <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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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. |
| | Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespuccio | <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"> - 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"> - 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"> - 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. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Tipo de zonas | Zonas | Lineamientos referenciales |
|---|---|--|
| Zonas de actividades productivas y de equipamientos | Zona Industrial Exclusiva PRMS Actividades productivas y de equipamientos | <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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) - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC. |

Fuente: Elaboración propia

3.4.2.2. 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. |

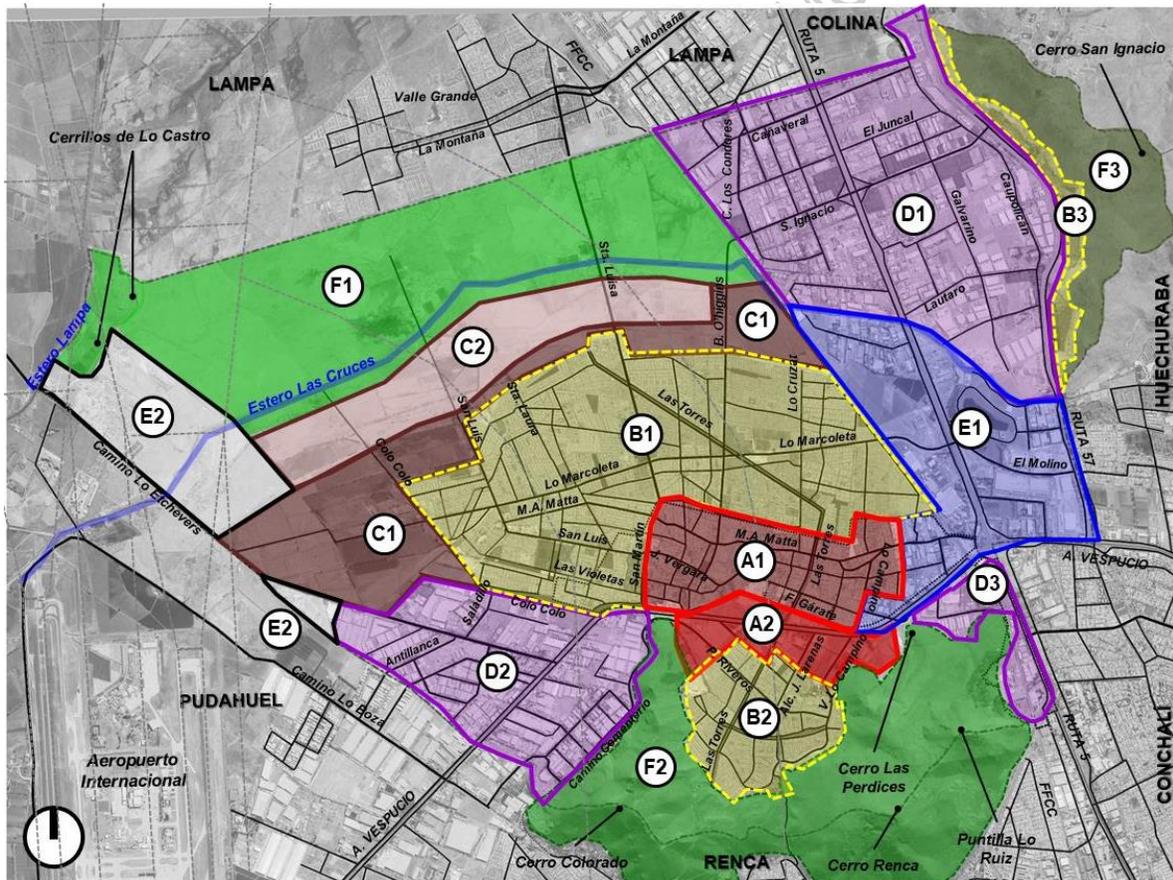
| Componente | Acciones / objetivos |
|--|---|
| Crecimiento urbano y requerimiento de nuevas viviendas | <ul style="list-style-type: none"> - Al igual que las Alternativa de Estructuración Urbana A, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados 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 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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Acciones / objetivos |
|-----------------------------|---|
| | 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° 3-6: Alternativa de Estructuración Urbana B: 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 | B1 | Sector de Quilicura. | Conserva su identidad como área residencial. |
| | B2 | Sector de Vespucio – Lo | Conserva su identidad como área residencial. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

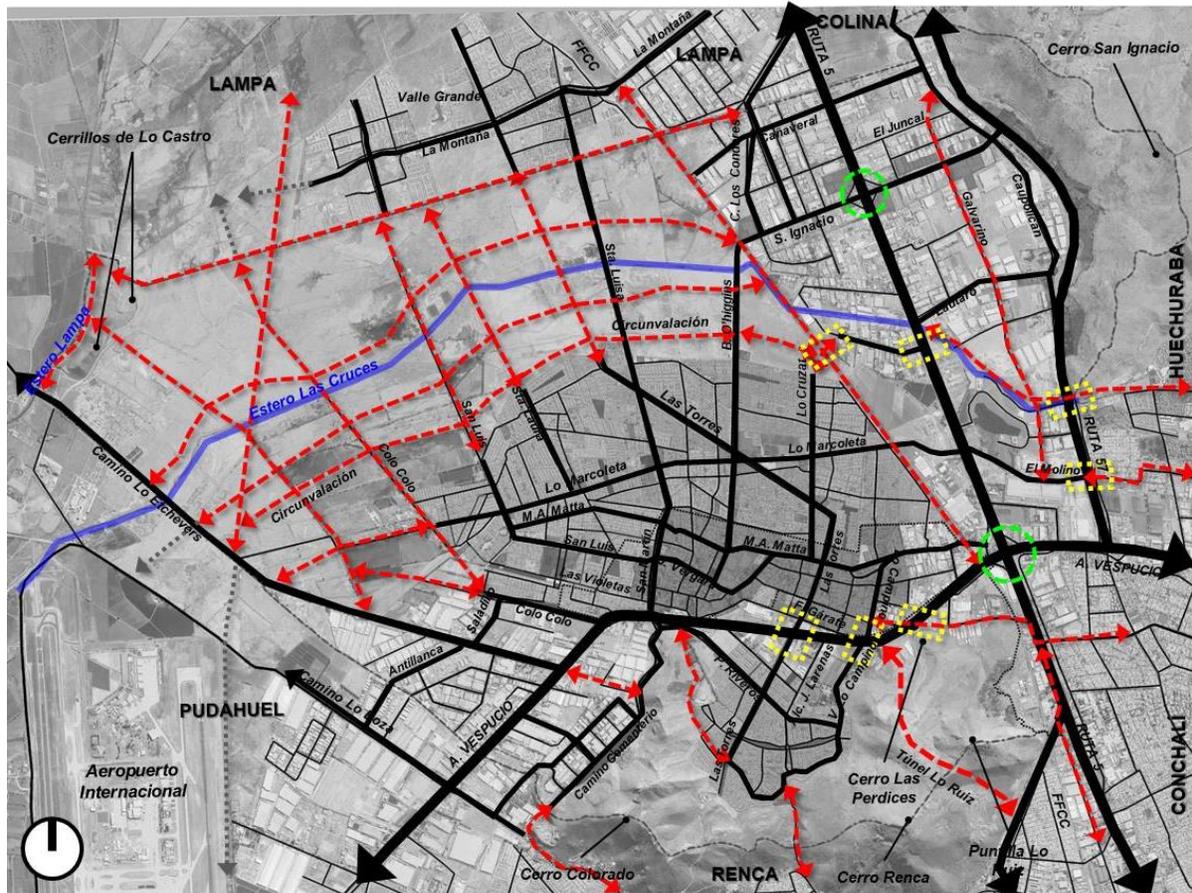
| Macro-área | Letra | Sector | Orientación de desarrollo urbano |
|--|-------------|---|---|
| Existentes | | Campino. | |
| | B3 | Sector pie de monte cerro San Ignacio. | Conserva su identidad como área residencial. |
| Nuevos Barrios Residenciales | C1 | Área de transición norte y poniente hasta 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 atravesos 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 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 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° 3-7: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad.



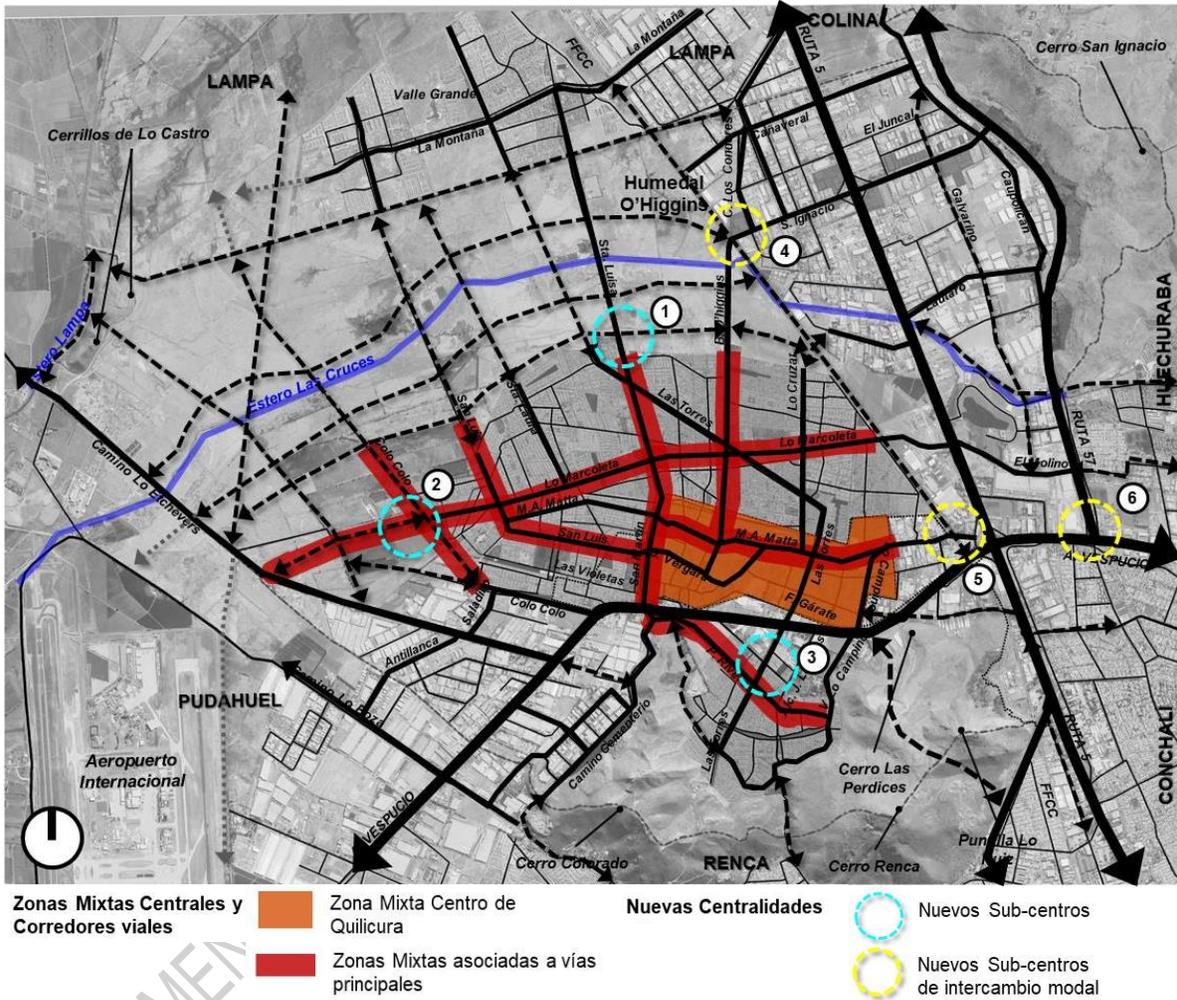
Fuente: Elaboración propia.

| Alternativa de Estructuración Urbana B: 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, 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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 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). |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades | |
|---|--|
| Componente | Acciones / objetivos |
| 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° 3-8: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades.



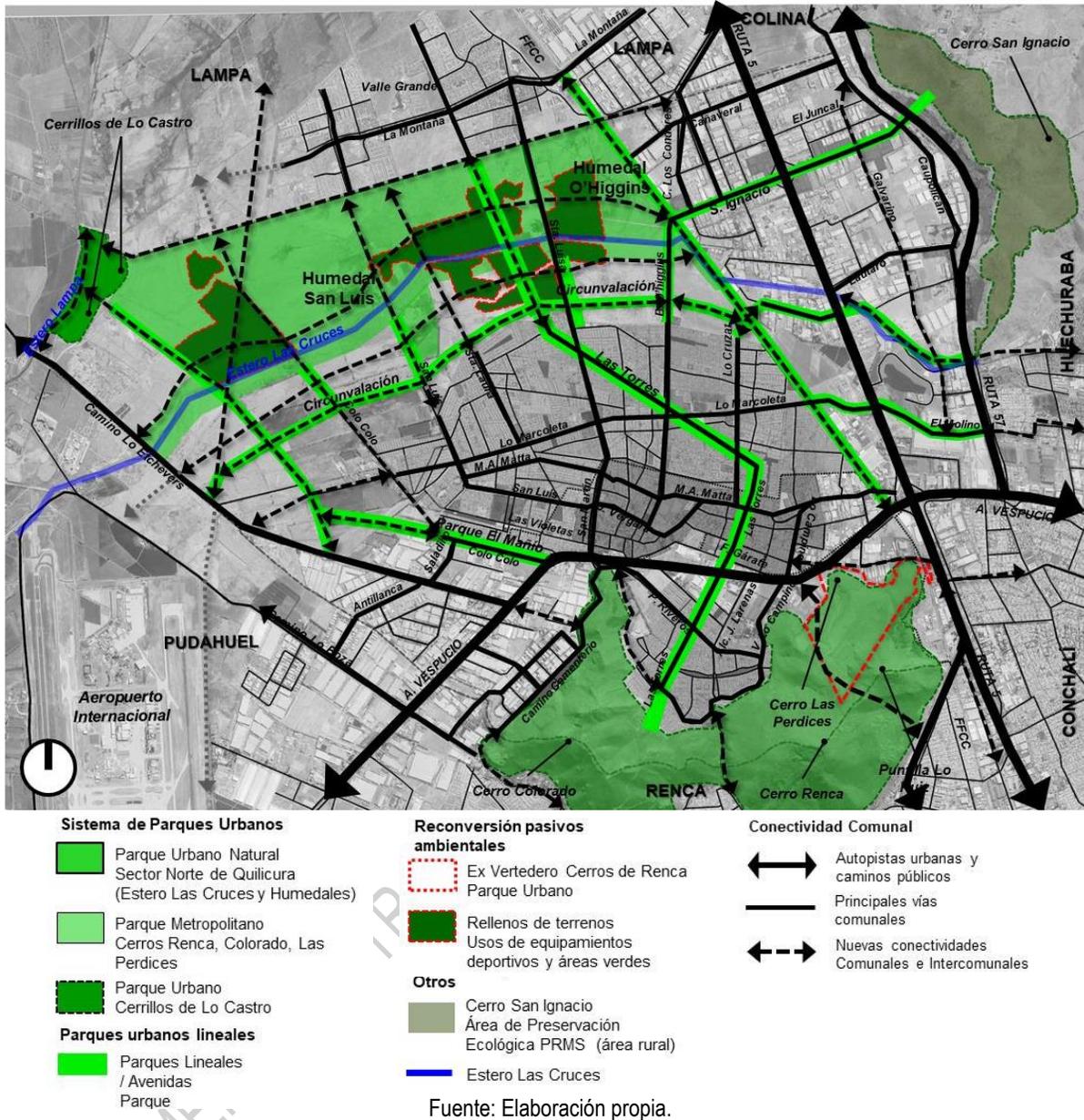
Zonas Mixtas Centrales y Corredores viales Zona Mixta Centro de Quilicura Nuevas Centralidades Nuevos Sub-centros
 Zonas Mixtas asociadas a vías principales Nuevos Sub-centros de intercambio modal

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: 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. |

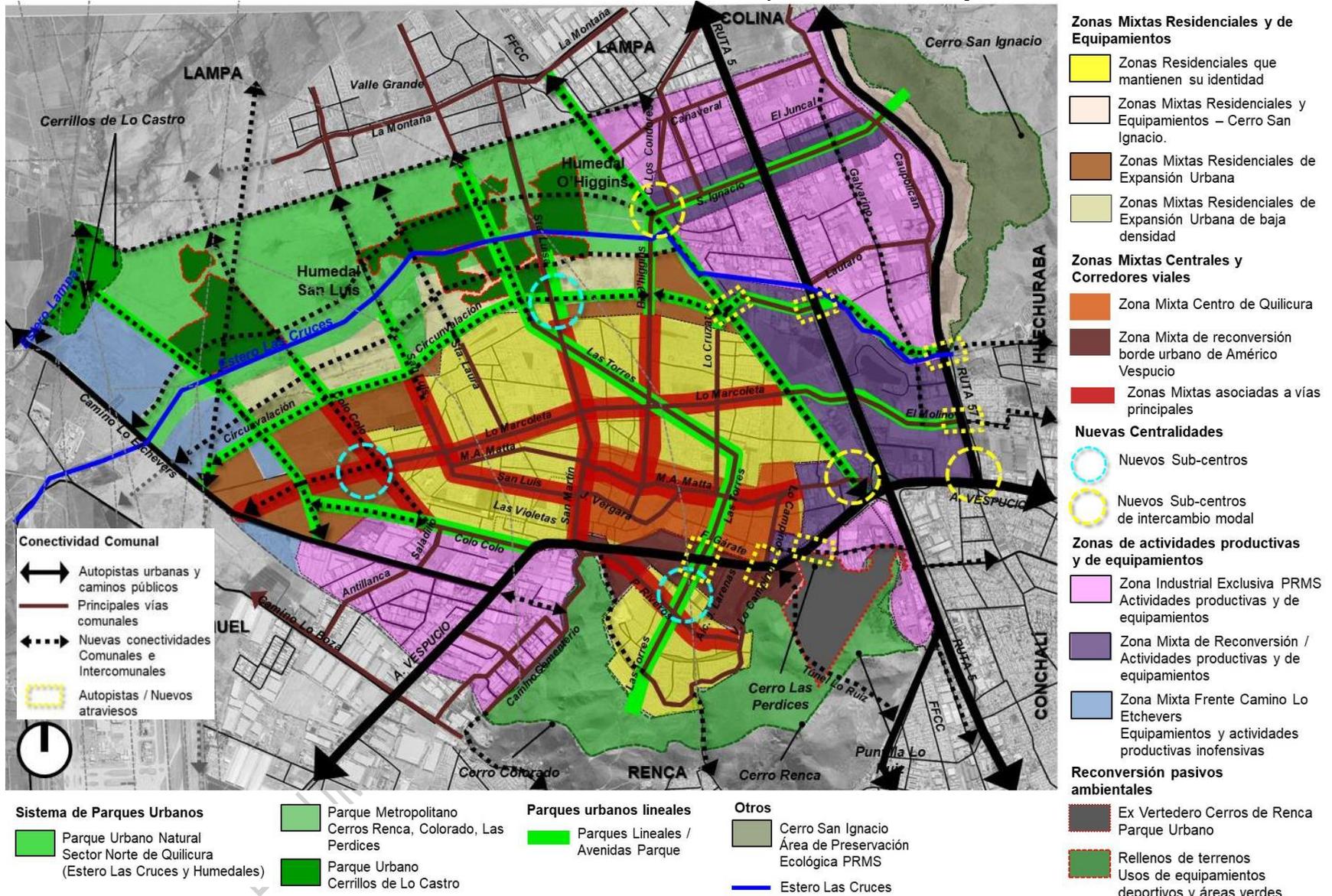
FIGURA N° 3-9: Alternativa de Estructuración Urbana B: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes.



d. Propuesta de zonificación general:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 3-10: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

CUADRO N° 3-2: Alternativa de Estructuración Urbana B: lineamientos generales de zonificación.

| Tipo de zonas | Zonas | Lineamientos referenciales |
|---|---|--|
| Zonas mixtas residenciales y de equipamientos | Zonas Residenciales que mantienen su identidad | <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"> - 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"> - 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"> - 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"> - 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 altura, a diferencia de los planteado en la Alternativa de Estructurante A. |
| | Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio | <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"> - 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"> - 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"> - 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
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Tipo de zonas | Zonas | Lineamientos referenciales |
|---|---|---|
| | | <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. Esta altura es menor que las definidas en la Alternativa A. |
| Zonas de actividades productivas y de equipamientos | Zona Industrial Exclusiva PRMS Actividades productivas y de equipamientos | <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 máximas entre 10 a 12 pisos para usos de equipamientos. |
| | Zona Mixta de Reconversión / Actividades productivas y de equipamientos | <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. |
| | Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers Equipamientos y actividades productivas inofensivas | <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"> - 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"> - 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 Humadales) | <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 humadales 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 Humadales Urbanos (Ley N° 21.202). |
| | Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices | <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"> - 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"> - 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) - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC. |

Fuente: Elaboración propia.

3.4.2.3. 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. |

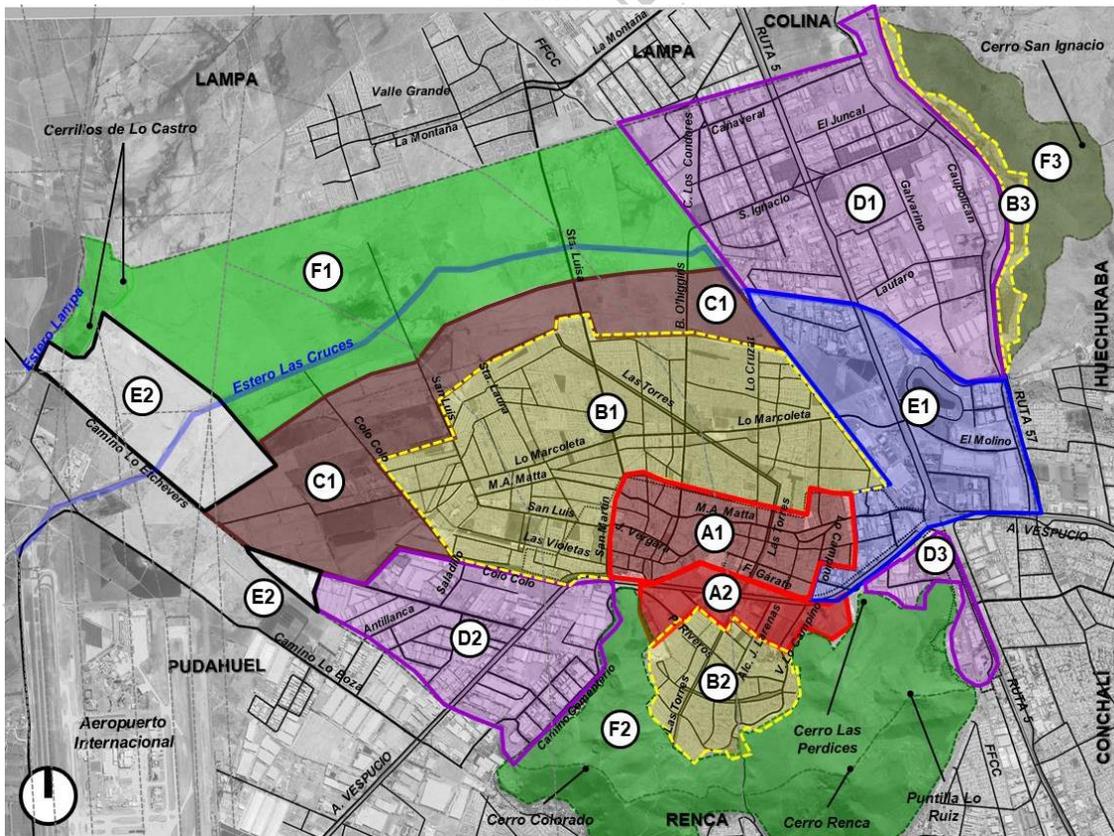
| Componente | Acciones / objetivos |
|--|---|
| Crecimiento urbano y requerimiento de nuevas viviendas | <ul style="list-style-type: none"> - Como plantea en las Alternativas anteriores, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados 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 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 |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Acciones / objetivos |
|-----------------------------|---|
| | 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° 3-11: 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 | A1 | Centro de Quilicura. | Desarrollo controlado, procurando la mantención usos y construcciones. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

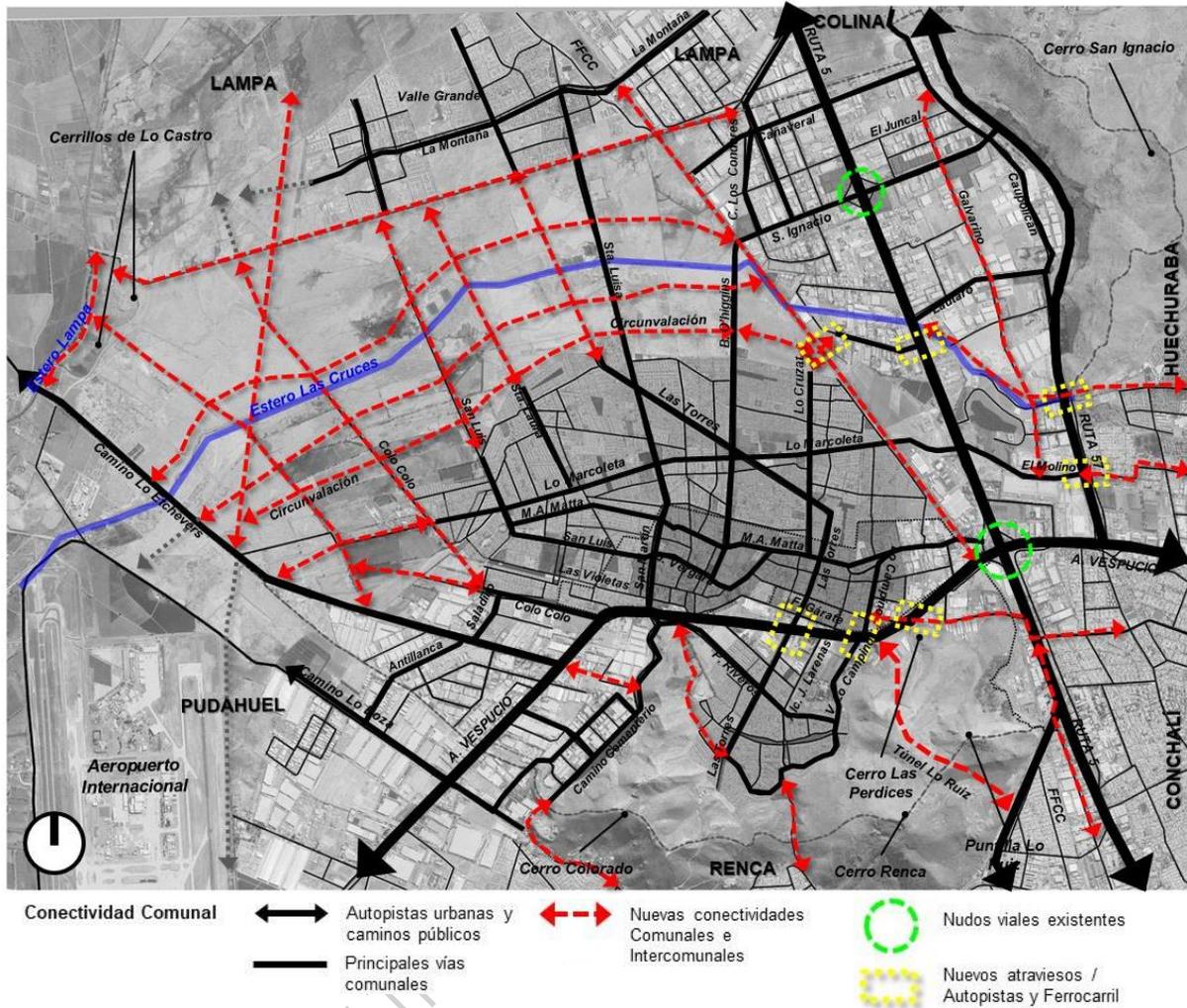
| Macro-área | Letra | Sector | Orientación de desarrollo urbano |
|--|-------------|---|---|
| Vespucio | A2 | Borde Av. Américo Vespucio. | Área de reconversión urbana, orientado al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos. |
| Barrios Residenciales Existentes | B1 | Sector de Quilicura. | 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. |
| 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 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 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° 3-12: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad.

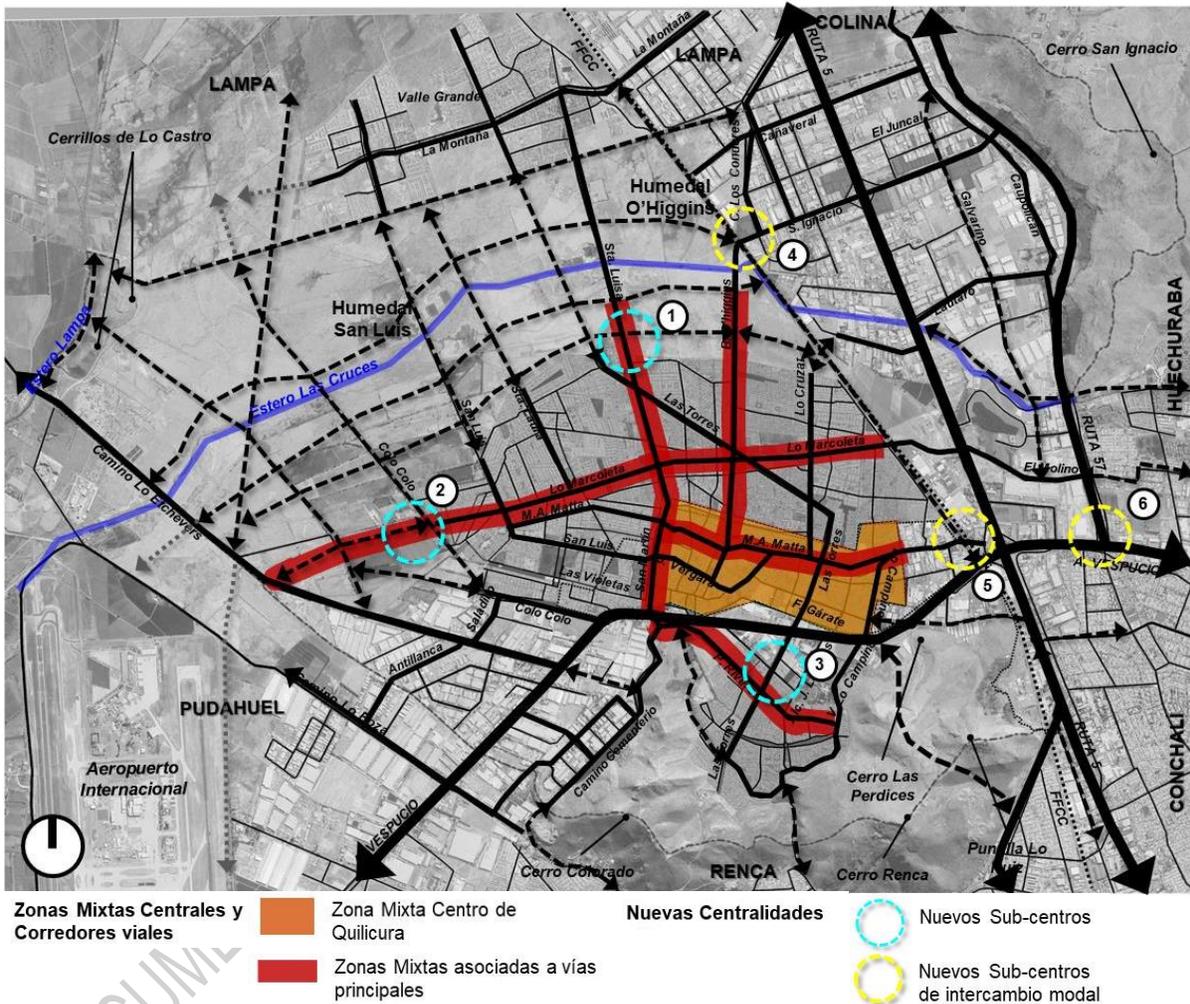


| Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades | |
|---|--|
| Componente | Acciones / objetivos |
| Centro | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna, correspondiente al antiguo "Pueblo de Quilicura", procurando 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. - 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). |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades | |
|---|---|
| Componente | Acciones / objetivos |
| 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 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. |

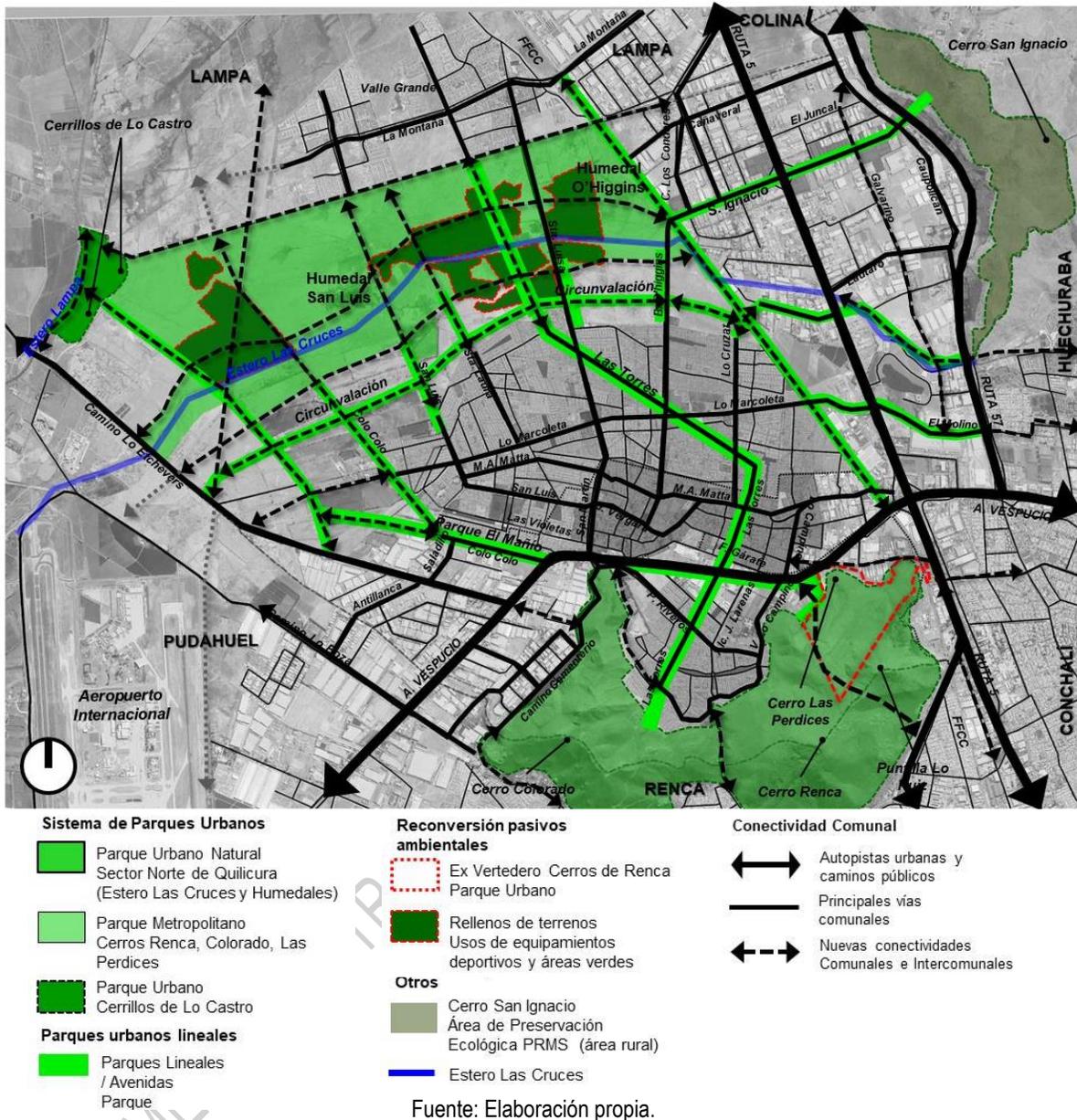
FIGURA N° 3-13: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: 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. |

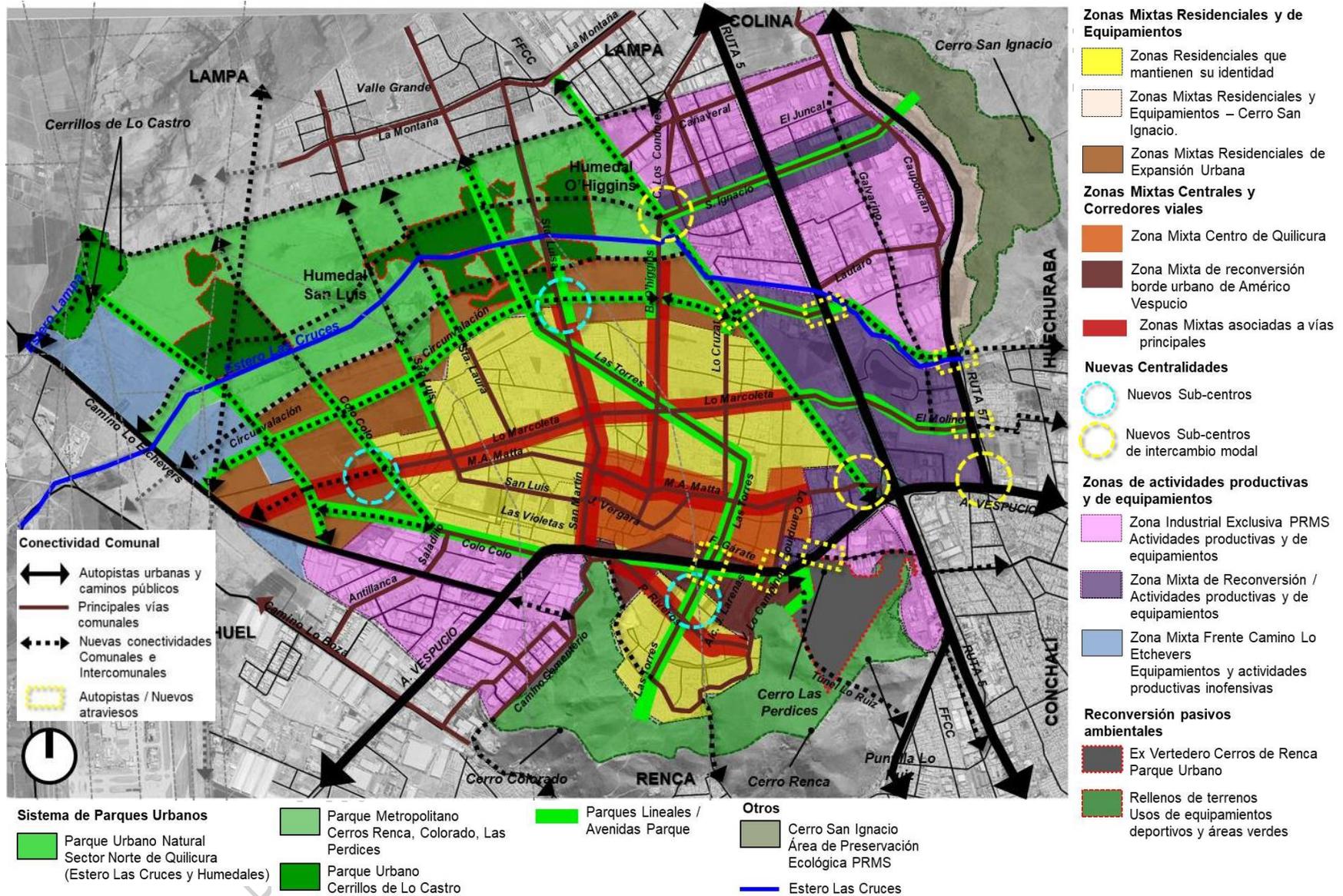
FIGURA N° 3-14: Alternativa de Estructuración Urbana C: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes.



d. Propuesta de zonificación general:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 3-15: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

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

| Tipo de zonas | Zonas | Lineamientos referenciales |
|---|---|--|
| Zonas mixtas residenciales y de equipamientos | Zonas Residenciales que mantienen su identidad | <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"> - 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"> - 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"> - 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 altura. |
| | Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio | <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"> - 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"> - 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"> - 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. |

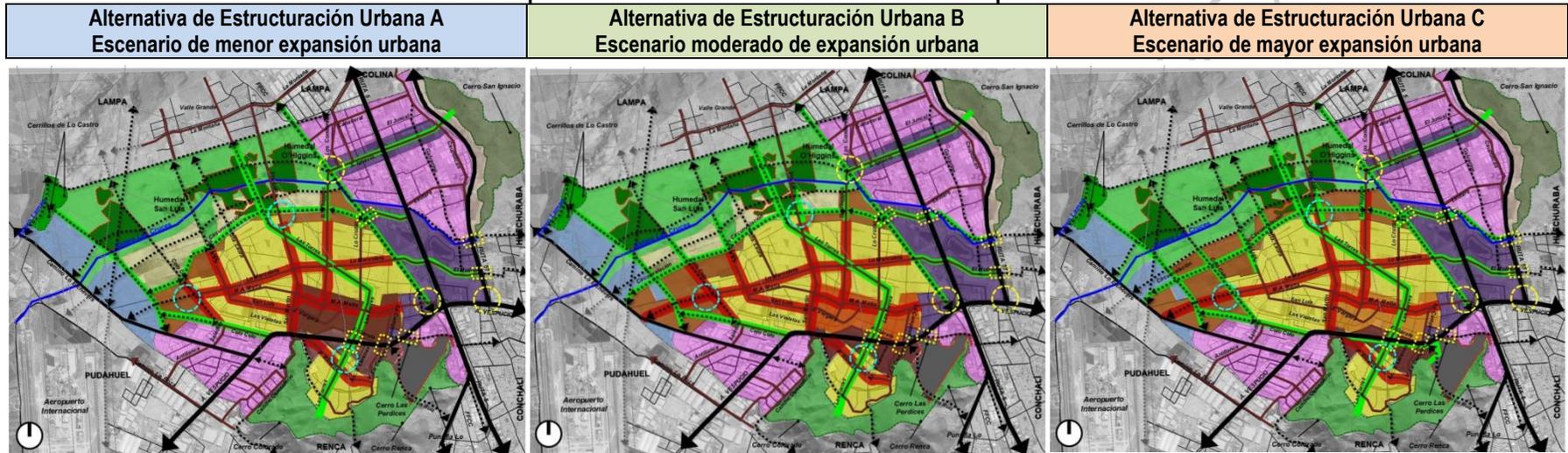
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Tipo de zonas | Zonas | Lineamientos referenciales |
|---|---|---|
| Zonas de actividades productivas y de equipamientos | Zona Industrial Exclusiva 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. |
| | Actividades productivas y de equipamientos | - 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 | - 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 | - 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 | - 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 | - 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) | - 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 | - 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 | - 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 | - 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) - En tramos ejecutados, reconocimiento como parque urbano existente, siendo aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC. |

Fuente: Elaboración propia.

3.4.3. Comparación de las Alternativas de Estructuración Urbana.

FIGURA N° 3-16: 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 |
| Promueve la intensificación del uso del área central de Quilicura, cambiando sus condiciones actuales, favoreciendo el desarrollo de nuevas construcciones. | 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. | Ídem Alternativa B |
| 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. | Considera un crecimiento de mediana intensidad en el borde de Américo Vespucio y a lo largo los ejes de las principales avenidas. | 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, completando sus bordes norte y poniente, ocupando aquellas áreas que se encuentran principalmente fuera de las áreas de restricción por riesgo de inundación. | 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. | 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. |

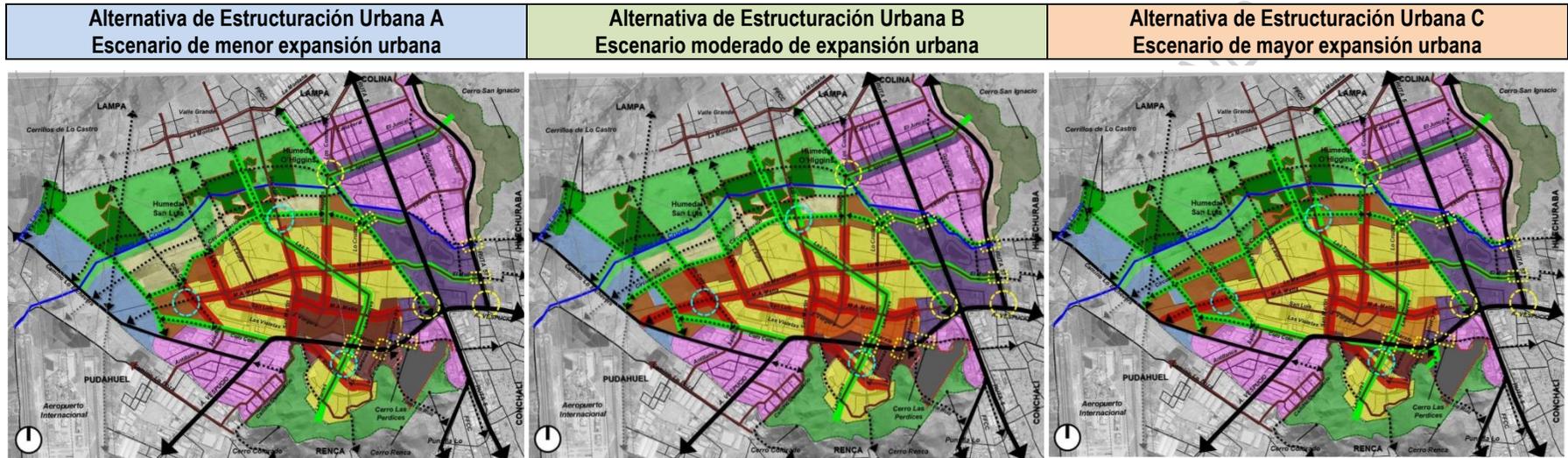
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Resumen de las principales acciones | | |
|--|--|--|
| Alternativa de Estructuración Urbana A | Alternativa de Estructuración Urbana B | Alternativa de Estructuración Urbana C |
| 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. | Ídem Alternativa A, salvo por la reducción de su superficie. | No aplica |
| 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. | 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. | 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 A y B. |
| Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers. | 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. | Ídem Alternativa B |

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 3-17: 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
RESUMEN EJECUTIVO: 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
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

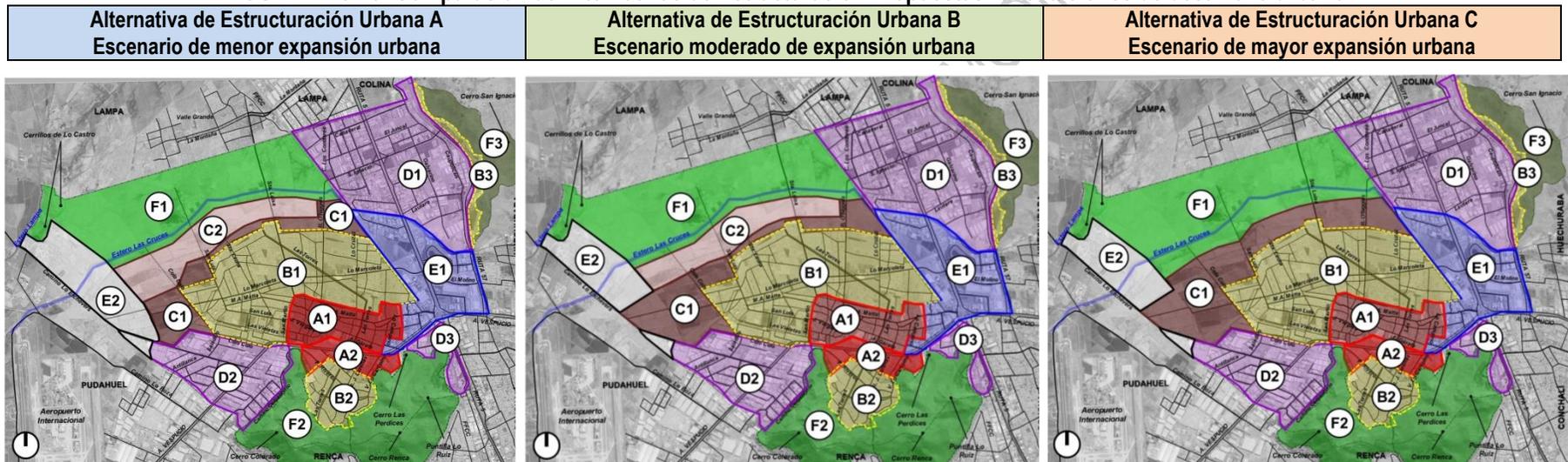
| Componente | Acciones / objetivos | | |
|-----------------------------|--|---|---|
| | Alternativa de Estructuración Urbana A | Alternativa de Estructuración Urbana B | Alternativa de Estructuración Urbana C |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca 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 Vesputio 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, orientado su proceso de reconversión hacia usos | <ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. | <ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Componente | Acciones / objetivos | | |
|---|--|--|--|
| | Alternativa de Estructuración Urbana A | Alternativa de Estructuración Urbana B | Alternativa de Estructuración Urbana C |
| 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. | | - Ídem Alternativa A. | - Ídem Alternativa B. |

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 3-18: 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 | Conserva su identidad como área | Ídem Alternativa A | Ídem Alternativa B |

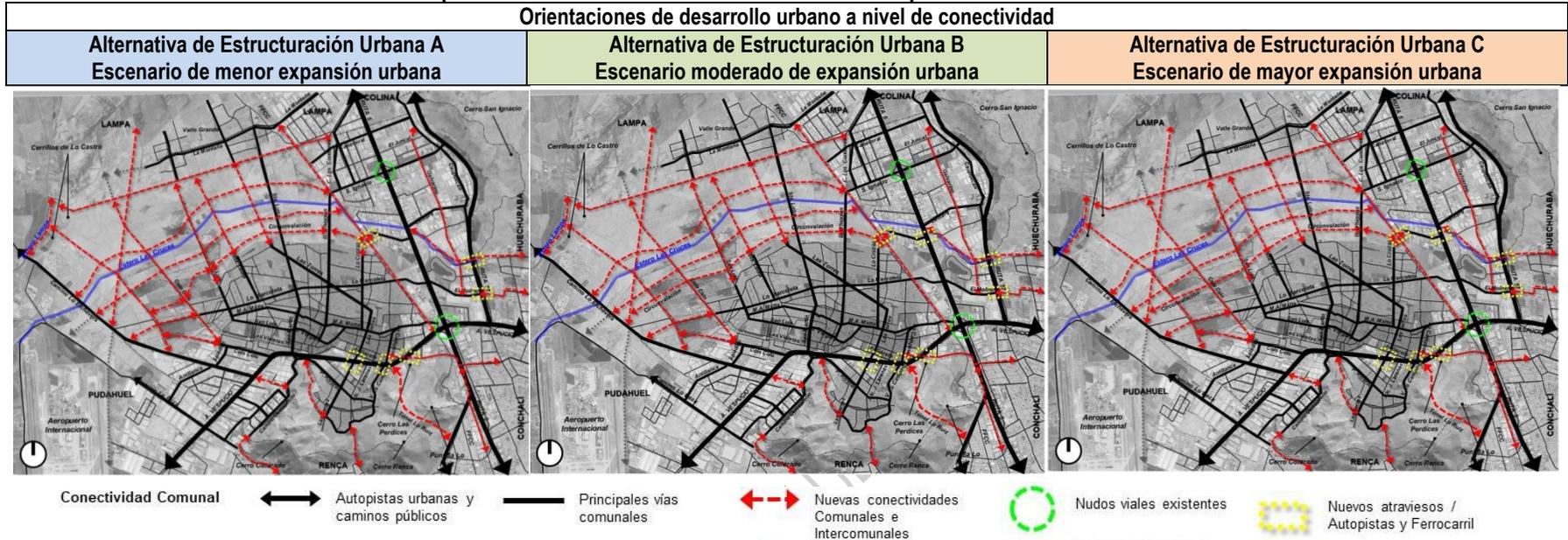
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| Macro-área | Letra | Sector | Orientaciones de desarrollo urbano | | |
|--|-------------|---|---|--|---|
| | | | Alternativa de Estructuración Urbana A | Alternativa de Estructuración Urbana B | Alternativa de Estructuración Urbana C |
| | | Campino. | residencial. | | |
| | 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 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. | Ídem Alternativa A | Ídem Alternativa B. |
| | 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

FIGURA N° 3-19: 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 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa A. | <ul style="list-style-type: none"> - Ídem Alternativa B. |

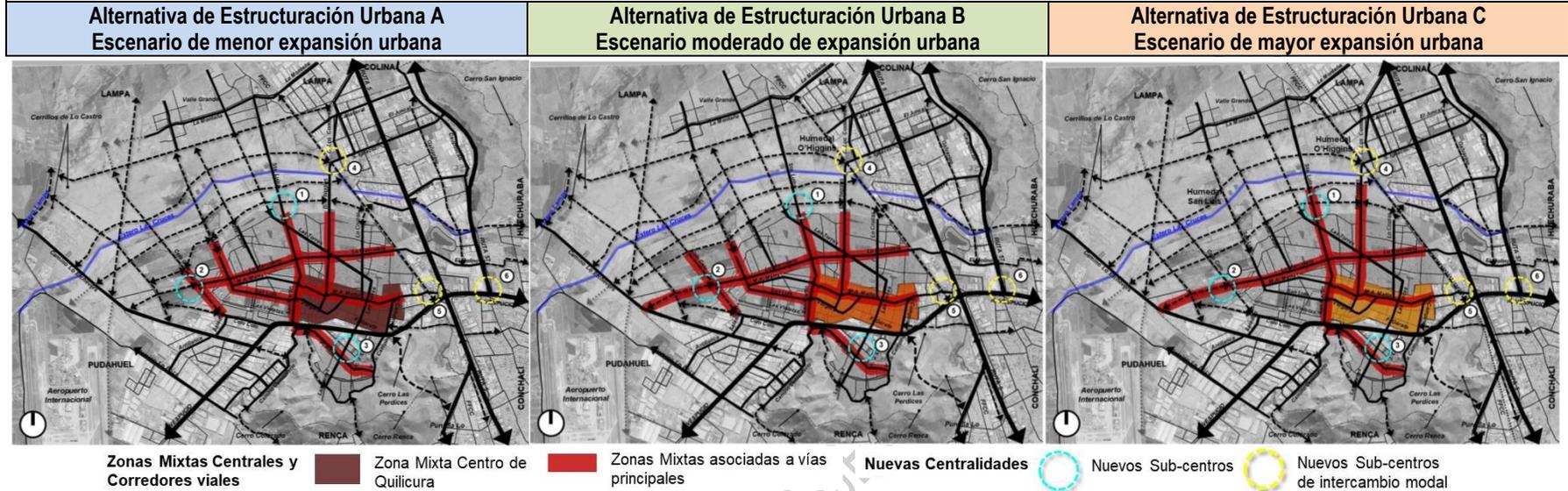
PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

| 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
RESUMEN EJECUTIVO: 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
RESUMEN EJECUTIVO: 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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>- Ídem Alternativa B</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: 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). | - 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 áreas consolidadas de la ciudad, las áreas de | - Ídem Alternativa A. | - Ídem Alternativa B. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: 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>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 Cerros de | - Integración al contexto urbano del Ex Vertedero Cerros de Renca como parque urbano, manteniendo la zonificación establecida por el | - Ídem Alternativa A | - Ídem Alternativa B. |

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: 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 |
| Renca | 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

3.4.4. 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, con elementos territoriales comunes.

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 y 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, incorporando 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.