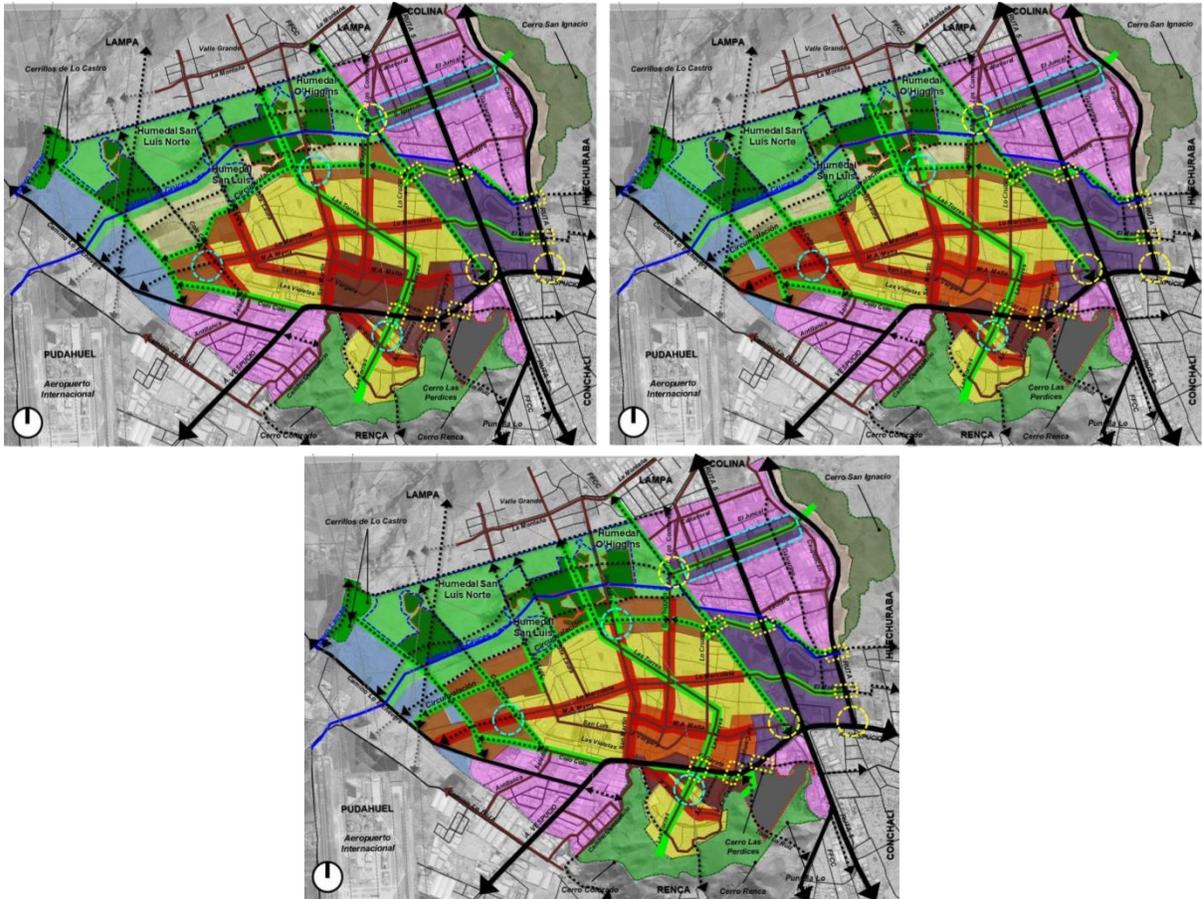




Municipalidad
de Quilicura

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA



RESUMEN EJECUTIVO PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

OCTUBRE 2021

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN	1
2. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: IMAGEN ACTUAL DE QUILICURA.	5
2.1 ¿CÓMO ES LA COMUNA DE QUILICURA?.....	5
2.1.1. Contexto Metropolitano	5
2.1.2. Componentes del medio físico	5
2.1.3. Áreas expuestas a peligros naturales	6
2.1.4. Elementos de valor natural y áreas verdes	6
2.1.5. Problemas ambientales.....	8
2.1.6. Pasivos ambientales	8
2.1.7. Población y vivienda.....	10
2.1.8. Tendencia de ocupación del territorio	11
2.1.9. Tipología urbana	12
2.1.10. Alturas de edificación	13
2.1.11. Densidad.....	14
2.1.12. Circulaciones.....	15
2.1.13. Restricciones por infraestructura existente.....	17
2.1.14. Restricciones al crecimiento residencial y de equipamientos.....	18
2.1.15. Áreas industriales.....	20
2.1.16. Infraestructura Sanitaria	21
2.1.17. Normas urbanas vigentes	22
2.1.18. Oferta de suelo.....	23
2.1.19. Síntesis de condicionantes territoriales	24
2.2 RESUMEN DE LAS OPINIONES Y ASPIRACIONES DE LA COMUNIDAD.	26
3. IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN: VISIÓN DE FUTURO, OBJETIVOS Y MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN Y CAMBIOS ESPERADOS.	31
3.1 IMAGEN OBJETIVO: LA VISIÓN DE FUTURO	31
3.1.1. ¿Cómo será Quilicura en el año 2040?	31
3.1.2. La visión de futuro recogida en las actividades participativas	32
3.1.3. Visión de Futuro: objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable.....	33
3.2 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.	34
3.2.1. Objetivos de Planificación.	34
3.2.2. Objetivos de Planificación en relación con los factores críticos de decisión.....	36
3.3 LINEAMIENTOS GENERALES DEL DESARROLLO URBANO	37
3.4 CAMBIOS ESPERADOS CON LA APLICACIÓN DEL PLAN	39
4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN	43

4.1 DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	43
4.1.1. Componentes comunes y diferenciadores entre alternativas.....	43
4.1.2. Orientaciones de desarrollo urbano de las Alternativas.....	44
4.1.2.1. <i>Macro-áreas</i>	44
4.1.2.2. <i>Conectividad</i>	47
4.1.2.3. <i>Centralidades</i>	48
4.1.2.4. <i>Sistema de áreas verdes y pasivos ambientales</i>	49
4.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	52
4.2.1. Alternativa de Estructuración Urbana A.....	52
4.2.2. Alternativa de Estructuración Urbana B.....	60
4.2.3. Alternativa de Estructuración Urbana C.....	68
4.3 COMPARACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	76
4.4 ANÁLISIS DE COHERENCIA CON RESPECTO A LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.....	92
4.5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	94
5. ANEXO.....	95
ANEXO 1. ANÁLISIS DE COHERENCIA DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN CON RESPECTO A LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.....	95

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al Resumen Ejecutivo de la propuesta de Imagen Objetivo del desarrollo urbano de la comuna de Quilicura, elaborado en el marco del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, según lo establecido por el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este resumen se expone el diagnóstico y sus fundamentos técnicos, los objetivos de planificación y los principales elementos que estructuran la Imagen Objetivo, las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que eventualmente provocaran respecto de la situación existente.

Es necesario mencionar al lector que los **antecedentes del presente documento**, especialmente los relacionados con la síntesis del diagnóstico, **se encuentran actualizados al 1 de abril de 2021**.

- Finalidad de la actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura.

La finalidad de la actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura es, por una parte, incorporar a la planificación de nivel comunal todas las áreas urbanizables y de extensión urbana actualmente normadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), y por otra, actualizar las normas urbanísticas dentro del área urbana establecida por el Plan Regulador Comunal de Quilicura vigente desde el año 1985.

Desde el punto de vista de los objetivos generales, se espera que la formulación de este plan oriente el desarrollo urbano del territorio desde la perspectiva de una visión comunal, contribuyendo a resolver las carencias, dificultades y problemas territoriales-ambientales existentes, conjuntamente con conservar, recuperar y promover los valores ambientales y socio-culturales presentes, de modo que el desarrollo de las diversas actividades que tienen lugar en el territorio contribuyan a mejorar la calidad de vida de sus habitantes, satisfagan sus necesidades futuras y se desarrollen de manera sustentable en armonía con el contexto metropolitano de Santiago.

- Proceso de formulación y aprobación de un plan regulador comunal.

El proceso de elaboración o modificación de un Plan Regulador Comunal (en adelante PRC), está normado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC) y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), y se efectúa en varias fases sucesivas y complementarias, según el siguiente esquema:

- **Elaboración del Diagnóstico**, el cual entrega los fundamentos técnicos de la situación actual y las tendencias del desarrollo urbano.
- **Formulación de la Imagen Objetivo del Plan y su consulta pública** (reglado en el artículo 28 octies de la LGUC), el cual propone una visión futura del tipo de desarrollo urbano deseado, sus opciones de estructuración territorial, para luego finalizar con un acuerdo del Concejo Municipal sobre los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto del plan.
- **Formulación del Anteproyecto del Plan**, que se elaborará según los términos aprobados por el Concejo Municipal en la fase anterior y cuyos contenidos mínimos se encuentran establecidos en el artículo 2.1.10 de la OGUC.
- **Consulta Pública del anteproyecto**, según lo establecido en el artículo 43° de la LGUC
- **Aprobación del Concejo Municipal y Decreto Alcaldicio**
- **Informe de revisión de aspectos técnicos** por la SEREMI MINVU
- **Publicación en el a Diario Oficial**, hito que marca su entrada en vigencia

El proceso de elaboración y aprobación de un plan regulador, de conformidad con el artículo 7° bis de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, es sometido a un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE), proceso que acompaña al proceso técnico desde su inicio y que se plasma en un Informe Ambiental.

De igual modo, y adicional a las dos instancias de consultas públicas establecidas en la LGUC, todo el proceso técnico es acompañado de un intenso proceso participativo, el cual incorpora a los considerandos técnicos, las visiones, opiniones y percepciones de la comunidad y sus organizaciones respecto a las materias propias del plan, Con este fin, en Quilicura se realizaron 3 rondas de actividades participativas: la primera en el mes de enero, la segunda en agosto y la tercera en octubre del año 2020. A ellas se convocó a todos los habitantes de la comuna (separados por macrosectores), a organizaciones, a empresarios, al Consejo de la Sociedad Civil (COSOC), a funcionarios municipales y también al Concejo Municipal.

- Relación del plan regulador comunal con el Plan Regulador Metropolitano

El territorio comunal completo de Quilicura está normado por el PRMS. De acuerdo con la legislación vigente en esta materia, el PRC sólo puede actuar dentro del territorio definido como urbano por el instrumento de nivel superior, debiendo, además, mantener aquellas normas que son propias del nivel intercomunal. En este orden de cosas, el área de planificación incluye todo el territorio comunal de Quilicura, con la sola excepción de un sector del Cerro San Ignacio, que el PRMS no la señala como área urbanizable (Área de Preservación Ecológica dentro del área rural de la comuna). Son también normas de nivel intercomunal las vías expresas y troncales, las zonas de usos industriales exclusivos, los parques metropolitanos o intercomunales, entre otras, por lo tanto, son disposiciones que el PRC debe mantener.

- ¿Qué es la imagen objetivo de un Plan Regulador Comunal?

La Imagen Objetivo de un Plan Regulador Comunal es una herramienta de tipo conceptual que persigue establecer una visión prospectiva, propositiva y deseada, del desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación, estableciendo una serie de lineamientos esenciales del ordenamiento territorial que respondan a objetivos de planificación específicos enmarcados en el ámbito de acción normativo propio de un PRC.

La Imagen Objetivo es la expresión de la voluntad planificadora del órgano responsable (en este caso, de la Municipalidad de Quilicura), en la cual se establecen las primeras decisiones acerca de cómo se espera que sea el desarrollo urbano, cómo deberá ocuparse el territorio y las características que tendrán los diversos espacios del área en planificación.

- ¿Cómo se formula la Imagen Objetivo?

La Imagen Objetivo se formula sintetizando 3 componentes esenciales: i) los resultados del diagnóstico (características de la situación actual y las tendencias observadas); ii) los resultados del proceso participativo temprano diagnóstico y prospectivo (las visiones, opiniones y percepciones de la comunidad y sus organizaciones respecto a la situación actual y futura); iii) los antecedentes y resultados del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Los resultados de cada uno de los tres componentes están considerados en la propuesta de la imagen objetivo que se presenta, por lo que se estima que ella refleja no solo aspectos netamente técnicos, sino que incorpora también, como elemento esencial, la visión de los habitantes y de las organizaciones presentes en el territorio comunal, así como también todas las consideraciones ambientales reveladas durante el proceso.



Considerando el resultado de estas tres componentes, en primer término, se procede a formular la visión de futuro del desarrollo urbano de la comuna, la cual expresa el estado futuro que se desea alcanzar. Por tratarse de un instrumento normativo de planificación territorial, esta visión de futuro debe necesariamente expresarse sobre un esquema, mapa o plano. Esta visión de futuro se expresa en los lineamientos del desarrollo urbano esperado para cada espacio de la comuna, expresando las características que tendrán cada uno de ellos. En segundo lugar, se formulan los objetivos de planificación asociados a esta visión de futuro, los cuales necesariamente deben corresponder a las facultades normativas que entregan la LGUC y la OGUC. Luego, se formulan las alternativas (opciones) que existen para ordenar o estructurar el territorio para cumplir con estos objetivos, alternativas que deben ser coherentes con los lineamientos y la visión de futuro expresada.

- Proceso de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo

Los contenidos de la Imagen Objetivo (incluidos en el presente documento) serán sometidos a un proceso de consulta pública conforme a lo establecido por el Artículo 28 octies de la LGUC. Dicho proceso considera, junto con la exposición pública, un procedimiento para la recepción de observaciones fundadas, las cuales deben ser posteriormente consideradas por el Concejo Municipal, quién debe adoptar, sobre cada una de ellas, un acuerdo fundado sobre si las acepta o rechaza. El proceso finaliza con el acuerdo del Concejo Municipal en el cual se establece los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto del plan.

- Contenidos del resumen ejecutivo.

El presente documento se divide en los siguientes capítulos:

- La presente introducción.
- La “Síntesis del Diagnóstico” referida a caracterizar la “Imagen Actual de Quilicura”, en cuanto a los antecedentes generales de la comuna, el resumen de las opiniones y aspiraciones de la comunidad.
- La “Imagen Objetivo del Plan”, exponiendo su visión de futuro, objetivos y medidas de planificación, lineamientos de planificación y cambios esperados con la aplicación de la Imagen Objetivo.
- La “Imagen Objetivo” en cuanto a la definición de Alternativas de Estructuración Urbana.

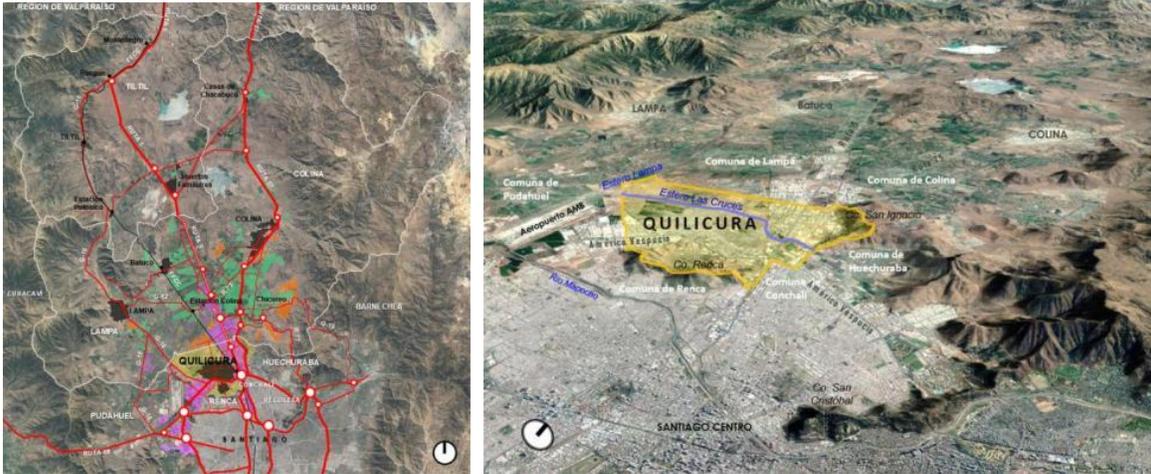
PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

2. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: IMAGEN ACTUAL DE QUILICURA.

2.1 ¿CÓMO ES LA COMUNA DE QUILICURA?

2.1.1. Contexto Metropolitano

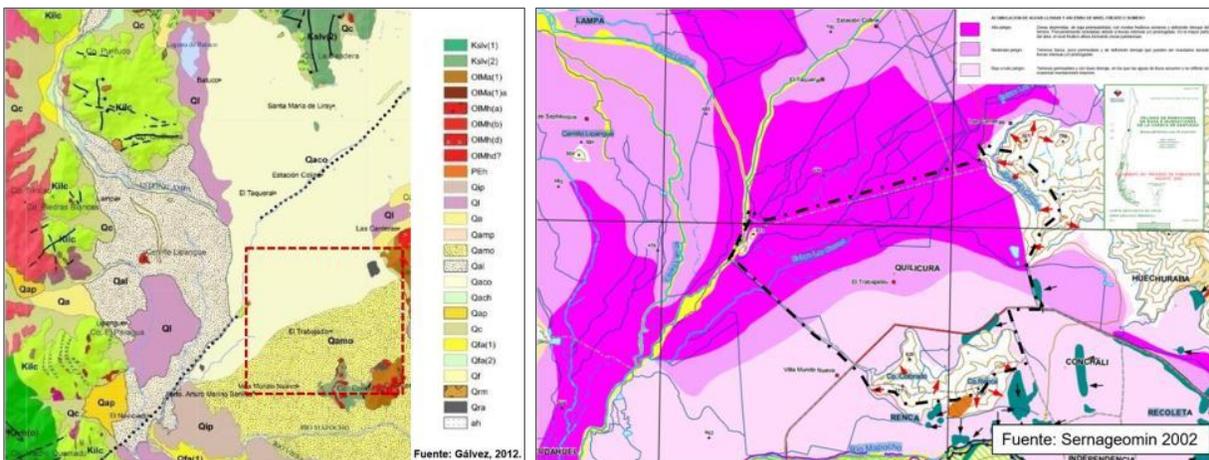
La comuna de Quilicura forma parte del conjunto de comunas que rodean el núcleo central de la ciudad de Santiago, albergando 210.410 habitantes (Censo 2017), siendo la 9ª comuna más poblada del área metropolitana de Santiago.



Su ubicación en el área norte de Santiago, cruzada por las autopistas urbanas Ruta 5, Ruta 57, Los Libertadores, Circunvalación Américo Vespucio y General Velásquez, le otorgan una excelente conectividad con el resto de las comunas de Santiago, sino que también hacia las comunas de la provincia de Chacabuco y, en especial, con las carreteras que conectan hacia el norte, sur y poniente del País.

2.1.2. Componentes del medio físico

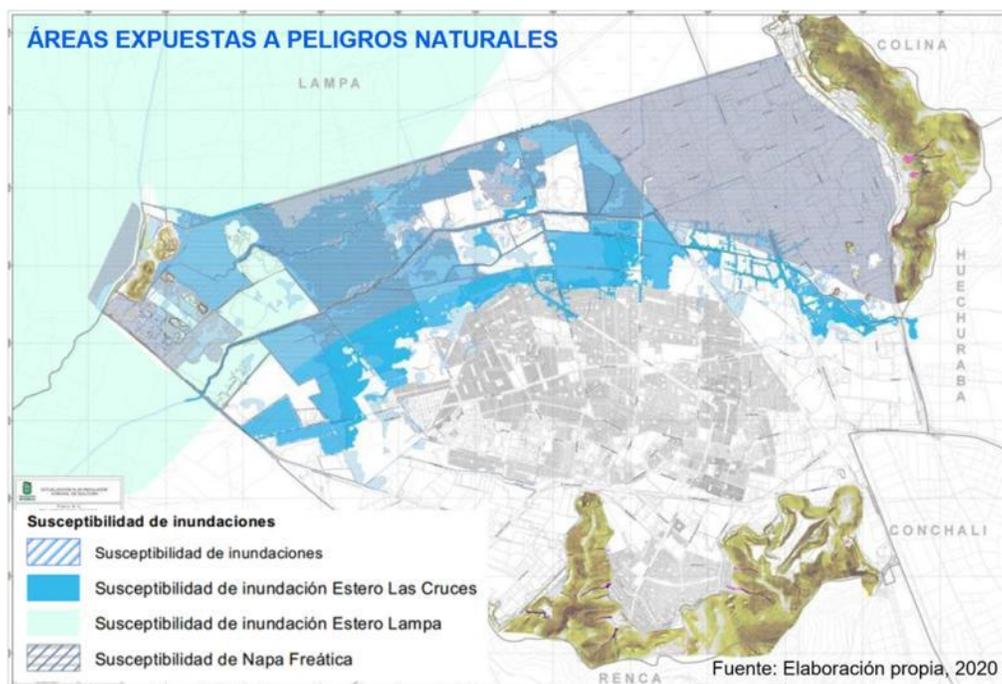
Desde el punto de vista de sus componentes del medio físico, Quilicura está fundada sobre dos abanicos aluviales: en su parte sur, está sobre el abanico del río Mapocho (Qamo) y en su parte norte, sobre el abanico del estero Colina (Qaco). Los cauces principales del sistema hídrico son los esteros Lampa, Colina y Las Cruces, que drenan hacia el río Mapocho la extensa cuenca norte de Santiago. Todos ellos juegan un rol fundamental en la alimentación de los ecosistemas presentes en el área, en el escurrimiento de las aguas lluvias y en la alimentación de las napas subterráneas.



Las condiciones geológicas y el sistema hídrico determinan las áreas expuestas a inundaciones. El Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN), en un estudio publicado el año 2002, muestra que prácticamente toda la parte norte de la comuna está expuesta a peligro alto de inundación, sobrepasando el estero Las Cruces hacia el sur. Este análisis es plenamente coherente con las formaciones mostradas en el mapa geológico aplicable sobre la comuna de Quilicura.

2.1.3. Áreas expuestas a peligros naturales

Por medio de una modelación hidráulica realizada el año 2020 y sobre la base de los parámetros entregados por el Plan Maestro de Aguas Lluvias de Santiago, se estableció que la situación actual del estero Las Cruces y las obras civiles realizadas en su cauce, no son capaces de conducir las aguas lluvias, sino que ellas desbordan en varias partes. Tal como se aprecia en la ilustración siguiente, el desborde de las aguas escurre superficialmente ocupando prácticamente todos los terrenos entre el límite urbano norte y las áreas urbanizadas del lado sur, con la evidente excepción de las áreas de rellenos, que se elevan por sobre la cota del terreno natural.



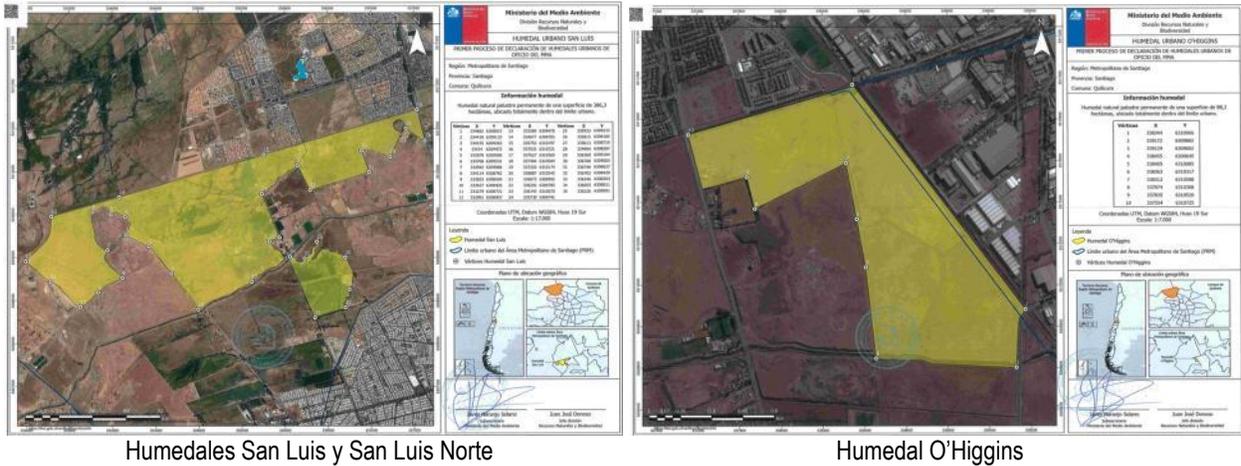
Por otro lado, las laderas de los tres grupos de cerros de la comuna (Renca-Colorado, San Ignacio y Cerrillos de Lo Castro), están expuestas a peligros moderados de procesos de remoción en masa. Sin embargo, cabe señalar que los deslizamientos registrados en los últimos años son producto de cambios en las pendientes por movimientos de tierra y no obedecen a procesos naturales.

2.1.4. Elementos de valor natural y áreas verdes

La parte norte de la comuna de Quilicura forma parte también del otrora extenso Humedal de Batuco. En este contexto, la presencia de los humedales San Luis, San Luis Norte y O'Higgins corresponde a relictos del antiguo Humedal de Batuco.

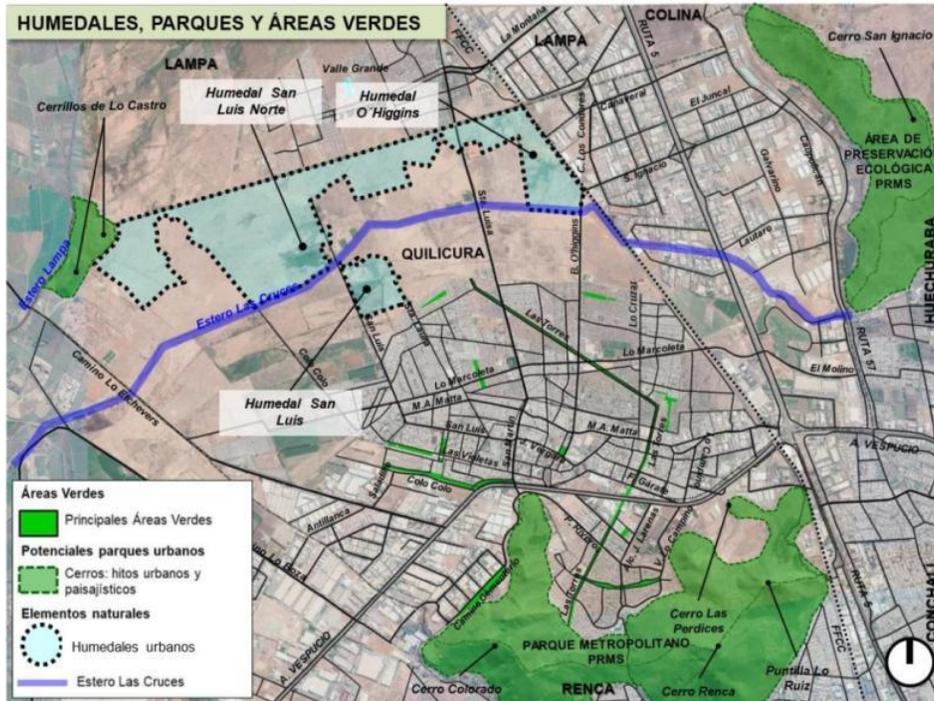
En el marco de la Ley 21.202 sobre Humedales Urbanos, la Municipalidad de Quilicura solicitó acoger a dicha normativa de protección los humedales San Luis, San Luis Norte y O'Higgins, lo que fue acogido a trámite por la SEREMI Metropolitana del Medio Ambiente. Culminando este proceso, en la actualidad estos elementos naturales cuentan con declaración de Humedal Urbano, que se encuentra vigente a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Resolución Exenta N° 616 del Ministerio de Medio Ambiente, el 01 de julio de 2021.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO



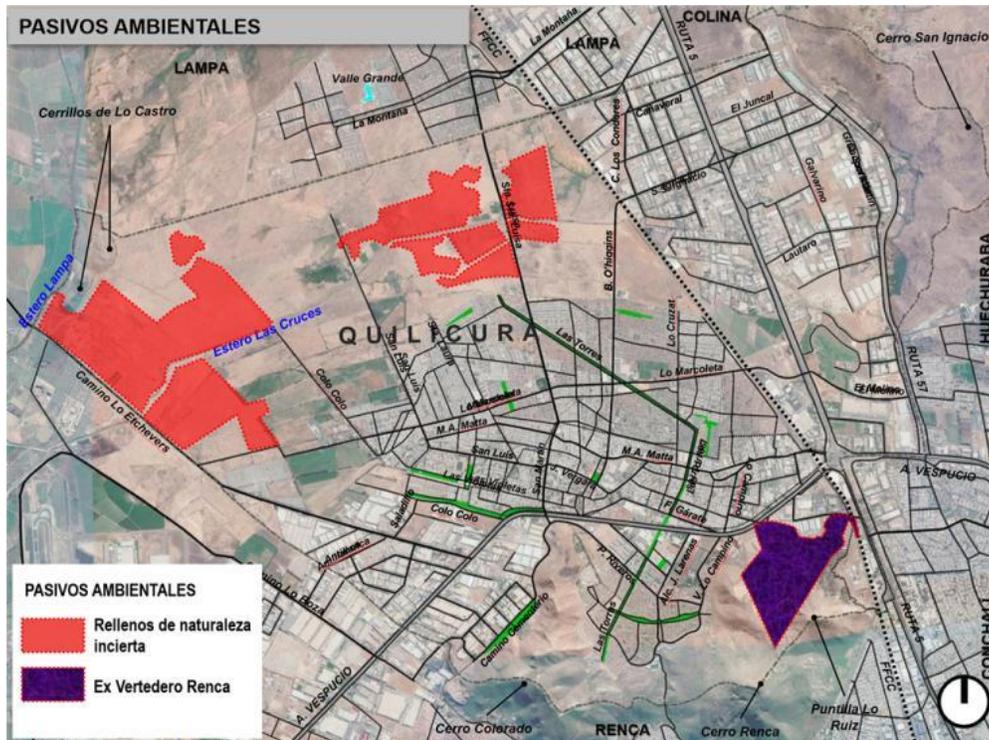
Los cerros Renca – Colorado, San Ignacio son dos elementos de valor natural que están normados con destino de parque o bien como área de preservación ecológica, respectivamente. El mayor de ellos, cerros Renca y Colorado está normado como Parque Metropolitano por el PRMS. Por su ubicación, cercano al área residencial y su gran extensión, está llamado a transformarse en el futuro en un gran parque que sirva a los habitantes de la comuna de Quilicura y también a los de las comunas vecinas de Renca y Conchalí. En el caso del cerro San Ignacio es parte del área de preservación ecológica prevista también por el PRMS. Un tercer elemento natural corresponde a los Cerrillos de Lo Castro, que se encuentran reguladas dentro de la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) prevista por el PRMS, careciendo de disposiciones normativas específicas que permitan su protección.

Considerando los cerros antes mencionados, sumado al estero Las Cruces (el principal curso de agua natural del área), en la ilustración siguiente se muestran los elementos de valor natural que condicionan el uso del territorio.

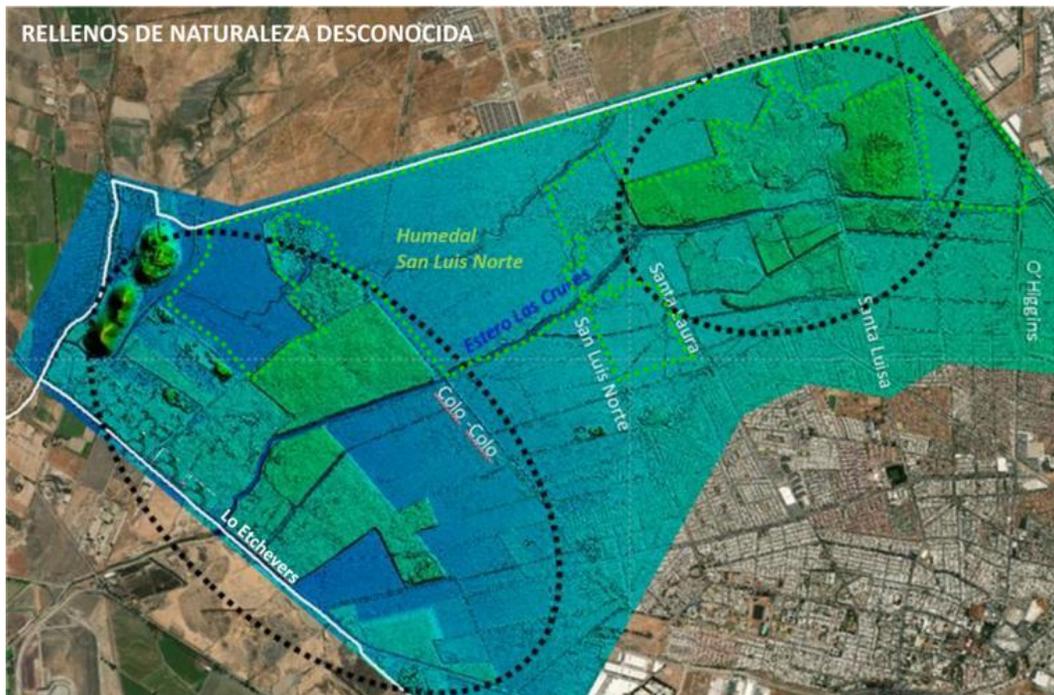


Las características de este sistema natural y de las áreas verdes normadas por parte de la planificación urbana intercomunal, presentan el desafío de contribuir a resolver los problemas presentes en el territorio, como es el caso de la carencia de áreas verdes implementadas tipo parque (de más de 1 hectárea de superficie), en la actual estructura territorial. Al respecto, se considera que la atención debe prestarse hacia los cerros que tienen declaratoria de uso público (pero que

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

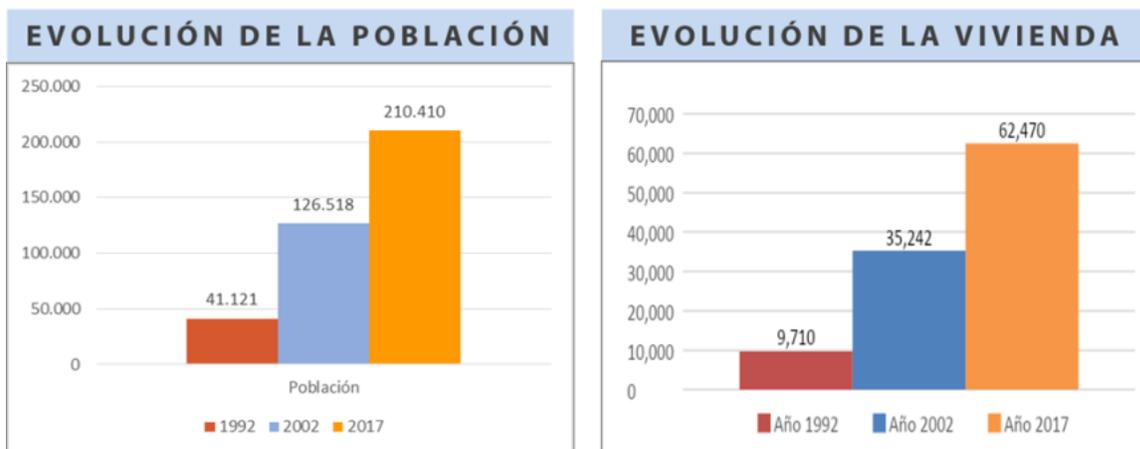


La naturaleza incierta de estos rellenos, con alta probabilidad de contener sustancias contaminantes, indican que lo más conveniente es aplicar un criterio precautorio de planificación, y no destinar esos terrenos para usos residenciales o para actividades con permanencia de personas. Si se suma la incertidumbre sobre la estabilidad geotécnica de los rellenos, se recomiendan en ellos usos de áreas verdes o algún tipo de equipamiento, con muy baja intensidad de uso y construcción, lo que puede ser complementado con declararlas áreas de riesgo con aplicación del artículo 2.1.17 OGUC.



2.1.7. Población y vivienda

Población. En el año 1992, Quilicura tenía 41.121 habitantes. Era una de las más pequeñas comunas del Gran Santiago y ocupaba el lugar 39. En 2017 se registraron 210.410 habitantes residiendo en la comuna, quintuplicando la población registrada 25 años antes, llegando a ser la 9ª comuna más poblada del área metropolitana de Santiago.



Fuente: INE. Censos 1992-2002-2017

Viviendas: En el año 1992, Quilicura tenía 9.710 viviendas. Entre 1992 y 2002 se construyeron 25.532 nuevas viviendas para luego agregar otras 27.228 hasta el año 2017. Estas cifras muestran la construcción **promedio de 2.110 nuevas viviendas anuales** en el período de 25 años.

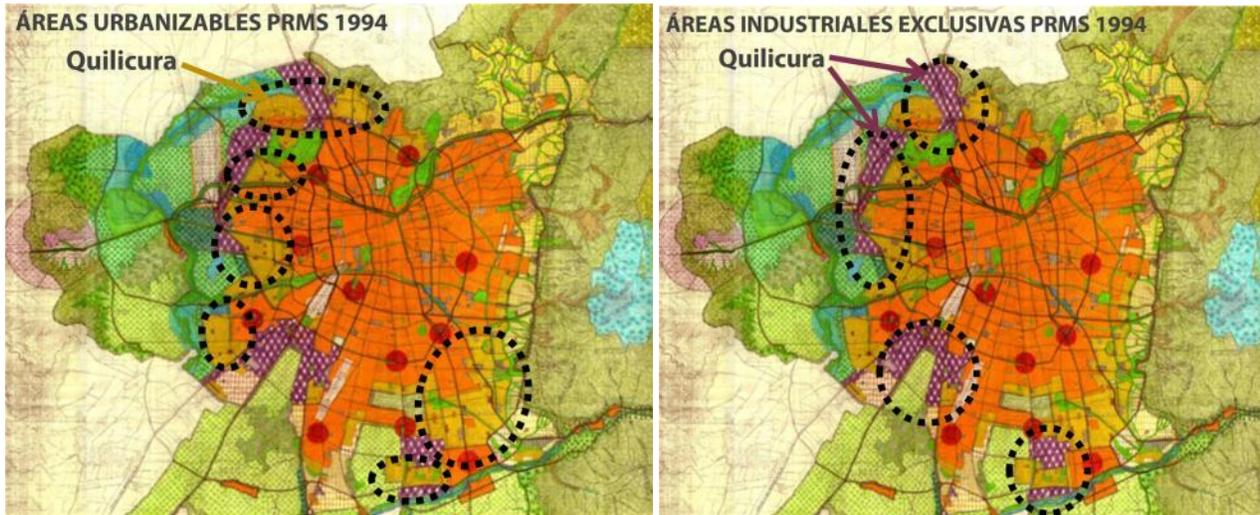
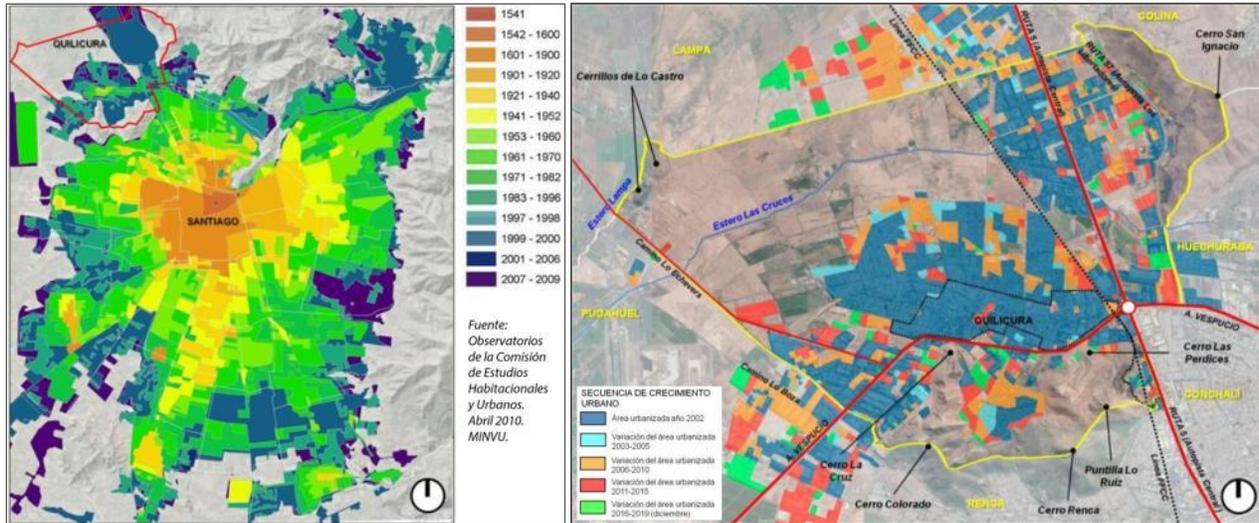
Proyección demográfica de población. La proyección realizada para cada comuna del país por el INE para el período 2002-2035, elaborada bajo metodología estrictamente demográfica, muestra que la comuna continuará creciendo. Según esa proyección, al año 2035 (15 años más) Quilicura tendría 311.288 habitantes, lo que significa que crecerá en poco más de 100 mil habitantes en relación con los 210.410 habitantes anotados por el Censo 2017.



<https://www.ine.cl/estadisticas/sociales/demografia-y-vitales/proyecciones-de-poblacion>
Archivo: estimaciones-y-proyecciones-2002-2035-comunas.xlsx

2.1.8. Tendencia de ocupación del territorio

Quilicura, si bien la comuna fue fundada en 1901, era ya en esa época un pueblo formado y reconocido como la centralidad de un conjunto de chacras y parcelas de la parte norte de Santiago. El pueblo creció moderadamente en torno a su parte central, en especial a partir de la mitad del siglo XX. Sin embargo, su crecimiento acelerado se produjo a partir de la entrada en vigor de las normas urbanas reguladas por el PRMS en 1994, ya que ese plan establece como suelo urbanizable a la parte central de Quilicura, siendo uno de los ocho sectores del Gran Santiago destinado a la construcción de viviendas.

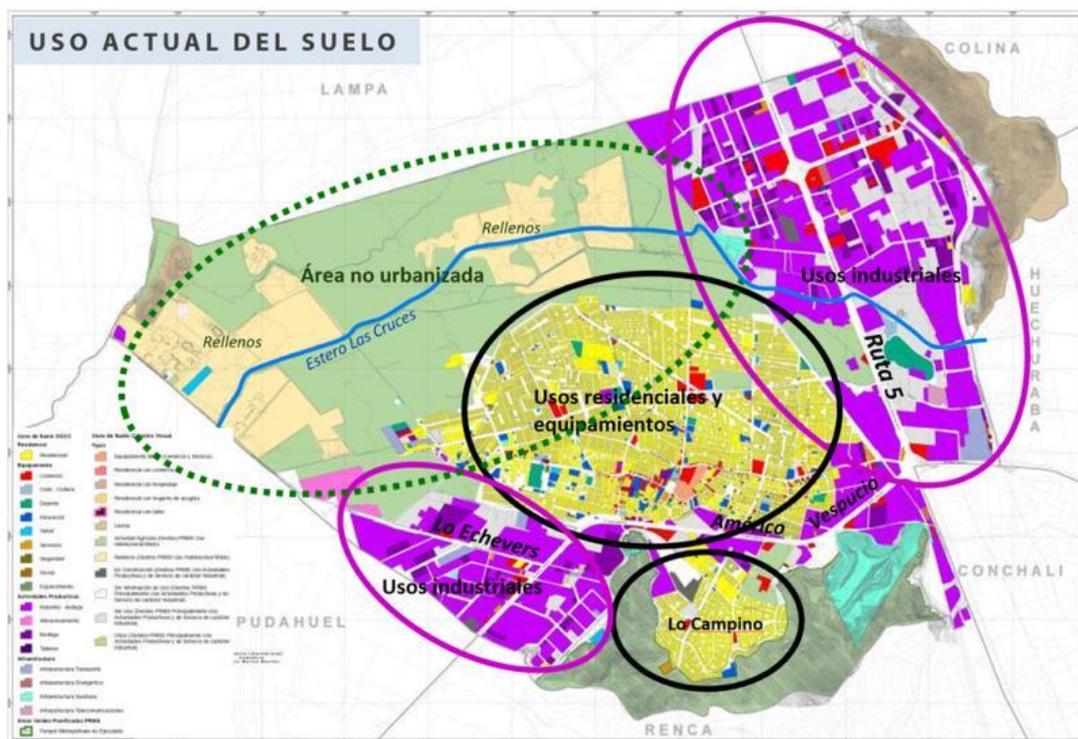


El suelo urbanizable establecido por el PRMS se encuentra hoy prácticamente todo ocupado, quedando pocos terrenos libres para proyectos de viviendas o equipamientos. En la figura de la derecha se aprecia en colores claros la ocupación de los terrenos posterior a 2002.

El PRMS de 1994 destinó en Quilicura todo el sector de la Ruta 5 y al sector del Camino Lo Etchevers (relacionado con Américo Vespucio), hacia usos de actividades productivas, dentro de la Zona Industrial Exclusiva, siendo ellos dos de los cinco sectores del Gran Santiago destinados a la localización de actividades productivas exclusivas.

El PRMS 1994 señaló como área no urbanizable el sector norte de la comuna, manteniéndolo como parte del área rural. Esta condición cambió en el año 2013, incorporándose dentro del área urbana, definiéndolo como un área urbanizable, pero bajo condiciones (Zona Urbanizable Condicionada). Sin embargo, hasta la fecha no se han materializado proyectos en este

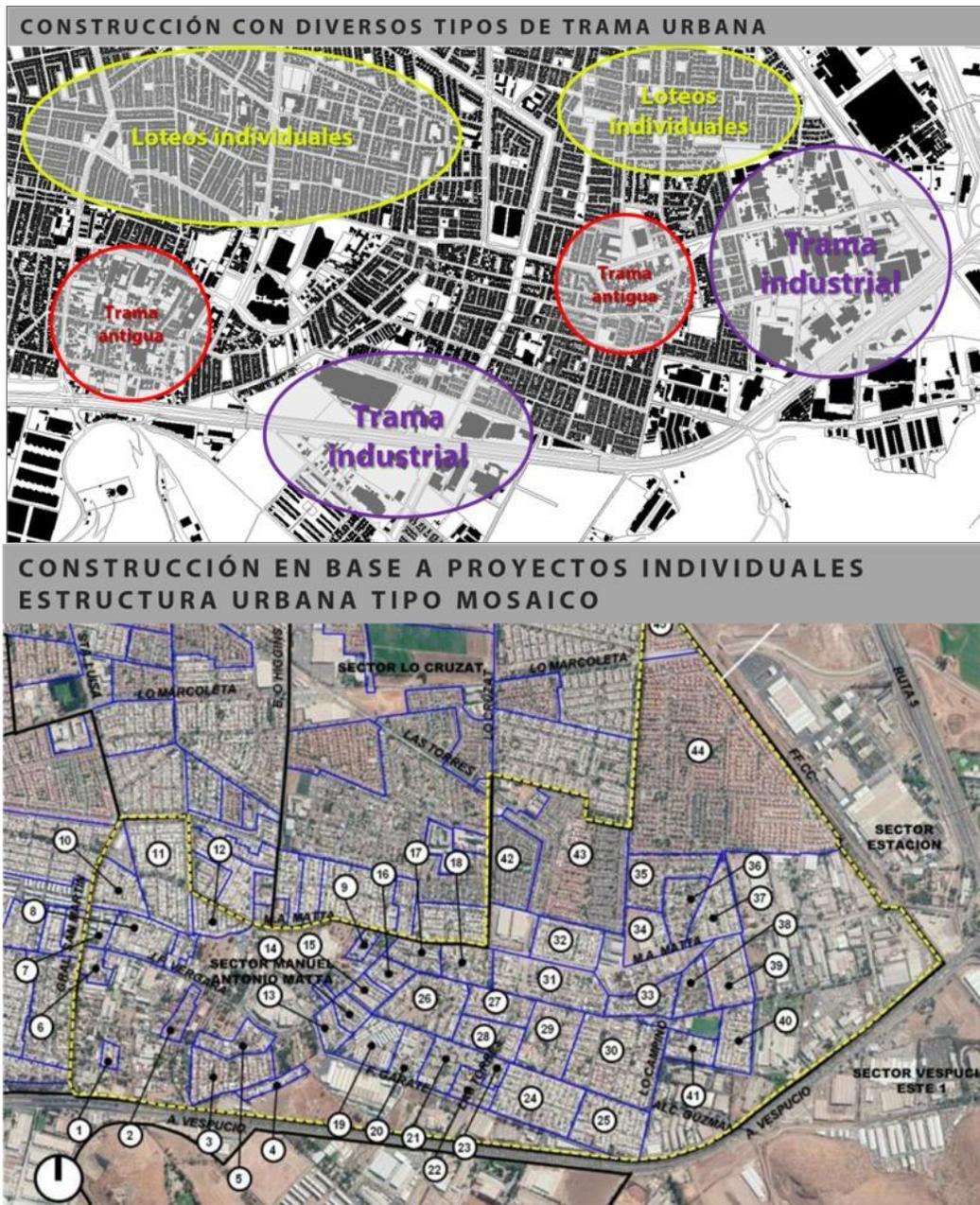
sector, permaneciendo sin urbanización. El resultado de la ocupación actual del suelo se puede apreciar en la ilustración siguiente.



2.1.9. Tipología urbana

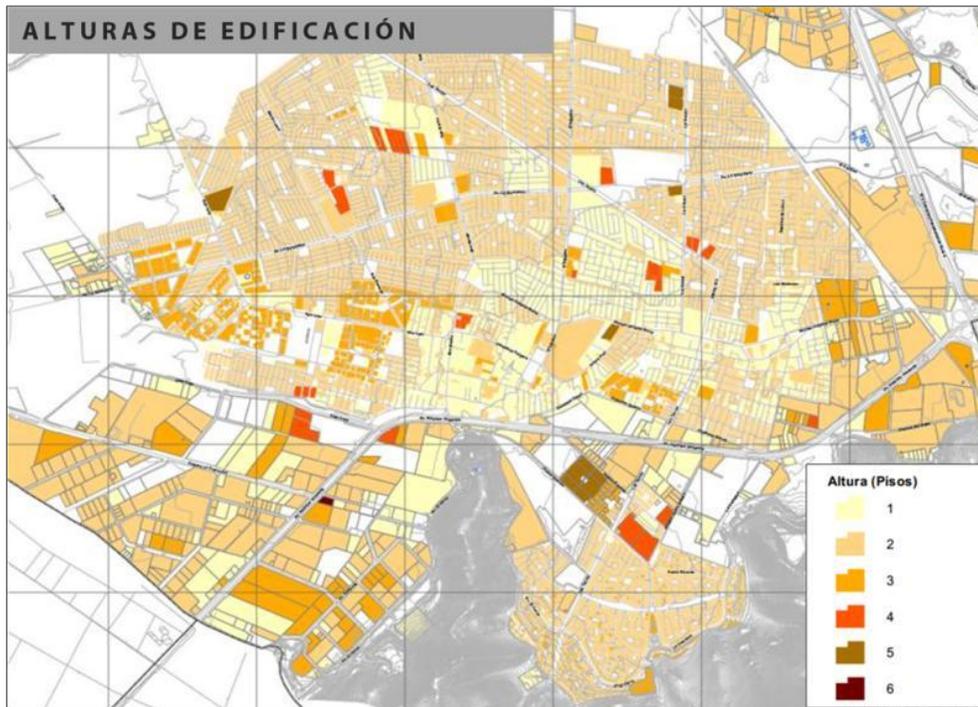
El examen de la tipología de construcción y la forma de la trama urbana resultante muestra 3 tipologías básicas:

- Es plenamente reconocible **la trama antigua**, donde se aprecian terrenos de diversa dimensión y con construcciones de características muy variadas, en torno a las antiguas calles que conforman el así llamado Sector Pueblo de Quilicura.
- Conforme se fue ocupando con actividades productivas, aparece claramente la **trama industrial**, con terrenos relativamente grandes, con presencia de construcciones de mayor superficie tales como galpones o edificaciones industriales.
- Áreas con **predominio de construcciones de viviendas**, acelerada a partir de la década de los 90 del siglo pasado, donde se realizó en forma masiva en forma de proyectos inmobiliarios individuales, los cuales trajeron como resultado una estructura urbana tipo mosaico, en los que la mayor parte de los proyectos no considera al vecino como continuidad urbana, sino que más bien se aísla del mismo. Esta condición produjo en algunos casos urbanizaciones aisladas. No obstante, gracias a la vialidad estructurante establecida por el PRMS, la trama urbana y las conectividades principales se han materializado en su mayor parte



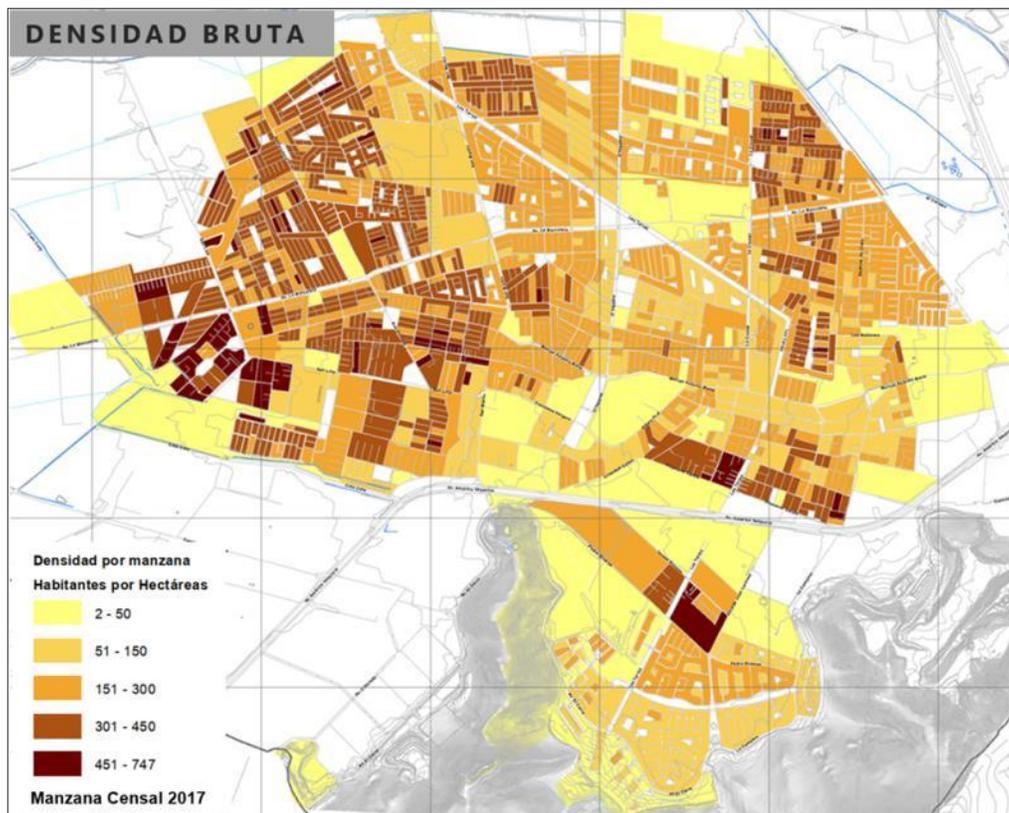
2.1.10. Alturas de edificación

Si bien el desarrollo de viviendas en las últimas décadas ha sido intenso, tal como se mencionó anteriormente, la mayor parte de las construcciones en los proyectos residenciales es de uno o dos pisos de altura. Sin embargo, en los últimos años se han registrado iniciativas de nuevos proyectos de viviendas de cuatro-cinco pisos. Sin embargo, aún no es apreciables tendencias de mayores aumentos en las alturas de edificación, como las registradas en otras comunas de Santiago, en relación al desarrollo de edificios de altura.



2.1.11. Densidad

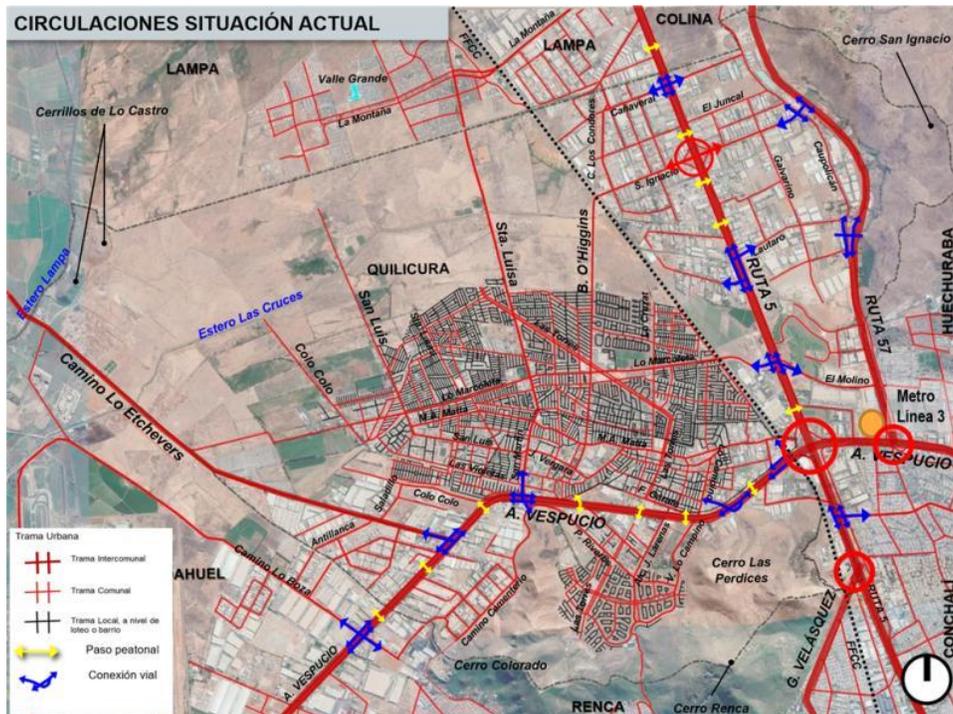
El análisis de densidad (habitantes/hectárea) elaborado sobre las manzanas censales de 2017, muestra los sectores donde hay mayor densidad. Se puede apreciar que esta aumenta en los edificios de 3 a 4 pisos, pero también existen áreas con el rango medio-alto en loteos de 1 – 2 pisos, donde el tamaño predial es menor.



2.1.12. Circulaciones

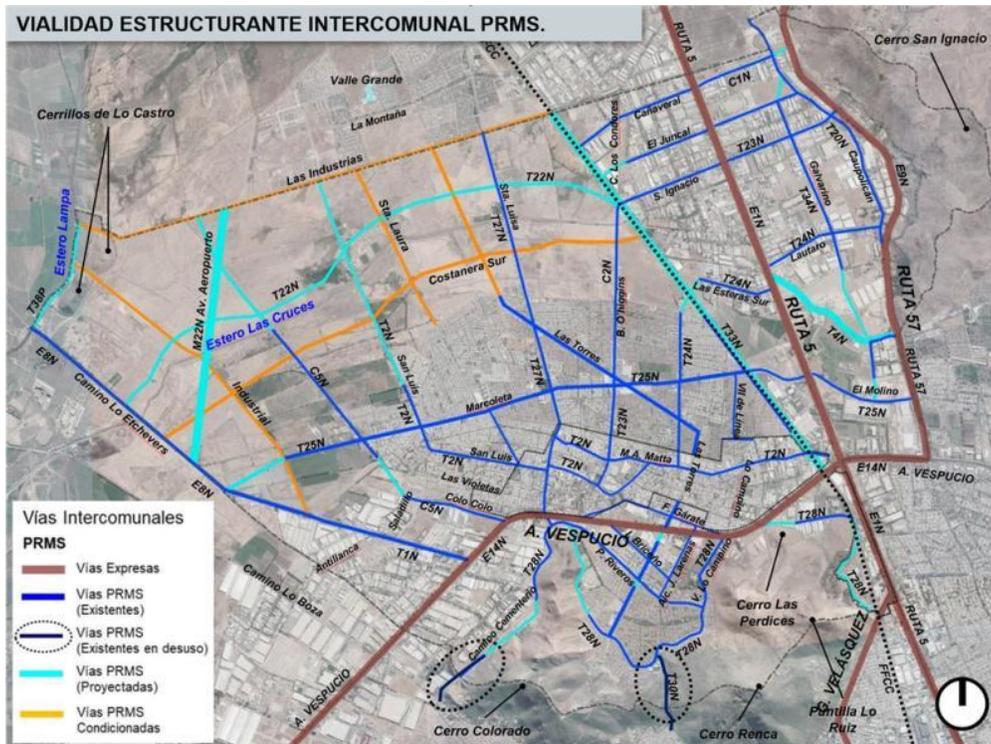
La conectividad global de Quilicura está estructurada sobre la red vial metropolitana de autopistas urbanas, las cuales cruzan la comuna de oriente a poniente (Av. Américo Vespucio) y de norte a sur por su parte oriente (Ruta 5 y Ruta 57). También cuenta con la línea norte sur del ferrocarril y una estación de Metro (Los Libertadores). La red vial interna está marcada por las avenidas principales, la mayor parte de ellas normadas por el PRMS, complementada por las calles resultantes de los loteos y urbanizaciones existentes.

En la figura siguiente se puede apreciar que las conexiones viales y los pasos peatonales con las autopistas son más bien escasos y, por la forma en que están diseñadas y construidas, ellas se han transformado en verdaderas barreras, en particular, la Av. Américo Vespucio que segrega funcionalmente al sector de Lo Campino respecto al sector central de Quilicura. De otra parte, problema frecuentemente levantado por los asistentes de las actividades participativas, la actual conformación del sistema de accesos, cruces y salidas de las autopistas, es deficitario para la actual demanda, provocando una importante congestión, no sólo para los vehículos particulares, sino que también para el transporte público.

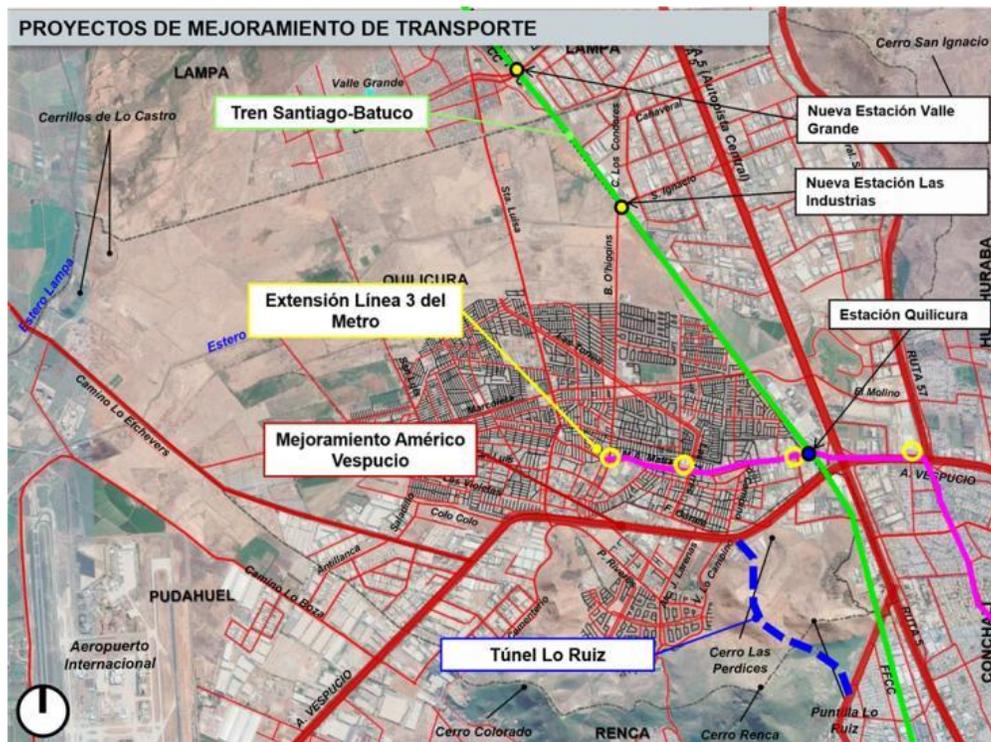


El PRMS establece una red vial que no sólo estructura el área urbanizada de Quilicura, sino que también su área norte, en especial estableciendo las conectividades de dirección norte sur hacia Lampa y también en sentido este-oeste. Esta norma establece además declaratorias de utilidad pública para otras vías de carácter metropolitano, que son de interés intercomunal.

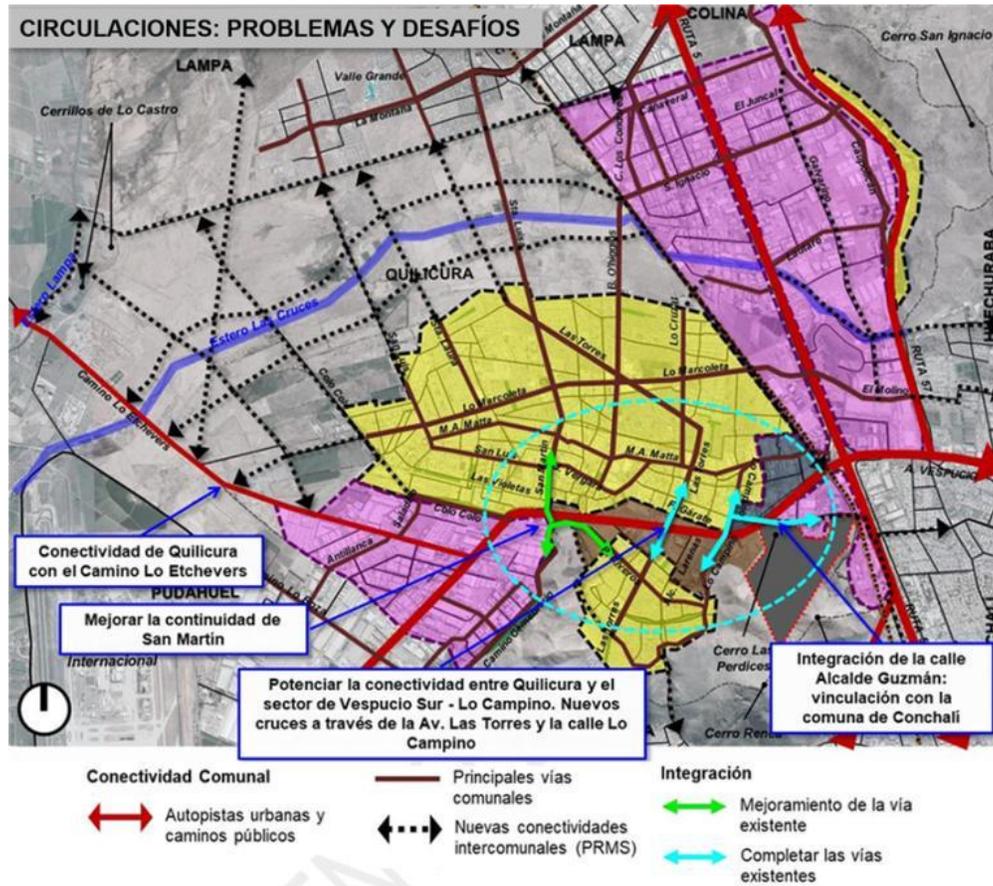
ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO



Cabe consignar que existen cuatro proyectos programados de mejoramiento del sistema de transporte: la extensión de la Línea 3 del Metro hasta el sector de la plaza de Quilicura (con 3 nuevas estaciones), el mejoramiento de Américo Vespucio, la construcción de un túnel Lo Ruiz (para unir Américo Vespucio con General Velásquez, sin pasar por el nudo Ruta 5) y el Tren Santiago-Batuco, que considera una estación intermodal en el sector Matta (estación Quilicura) y otra en San Ignacio (estación Las Industrias). Todas ellas, en conjunto con otras iniciativas de mejoramiento de diseños viales locales, contribuirán a mejorar la conectividad y accesibilidad de la comuna.



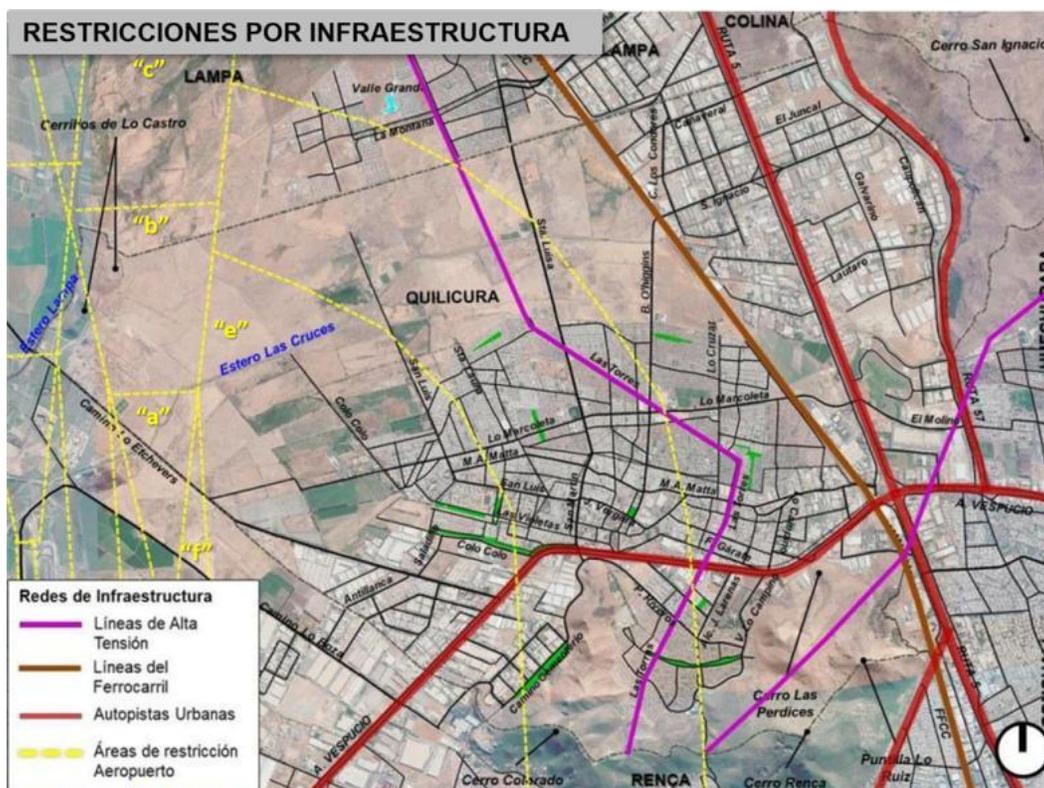
Los principales desafíos del plan será, por una parte, contribuir a disminuir los problemas de conectividad existentes incorporando nuevas vías allí donde se necesario y, por otra, compatibilizar la vialidad normada por el PRMS con la estructura y usos del suelo de la parte norte y oriente de la comuna, aún no urbanizada.



2.1.13. Restricciones por infraestructura existente

En concordancia con la normativa vigente, las líneas de Alta Tensión y la línea del ferrocarril generan franjas de protección que restringen el uso de ellas. La normativa respecto a la limitación de obstáculos para la operación aérea del aeropuerto Arturo Merino Benites, refiere en lo fundamental a limitaciones de altura de edificaciones o cualquier instalación, aunque el PRMS establece también restricciones de uso en las áreas “a”, “b” y “f”.

Las autopistas urbanas, si bien no generan franjas de restricción, por su propia naturaleza genera limitaciones funcionales que es preciso considerar, cuyos efectos urbanos fueron mencionadas en el punto anterior.



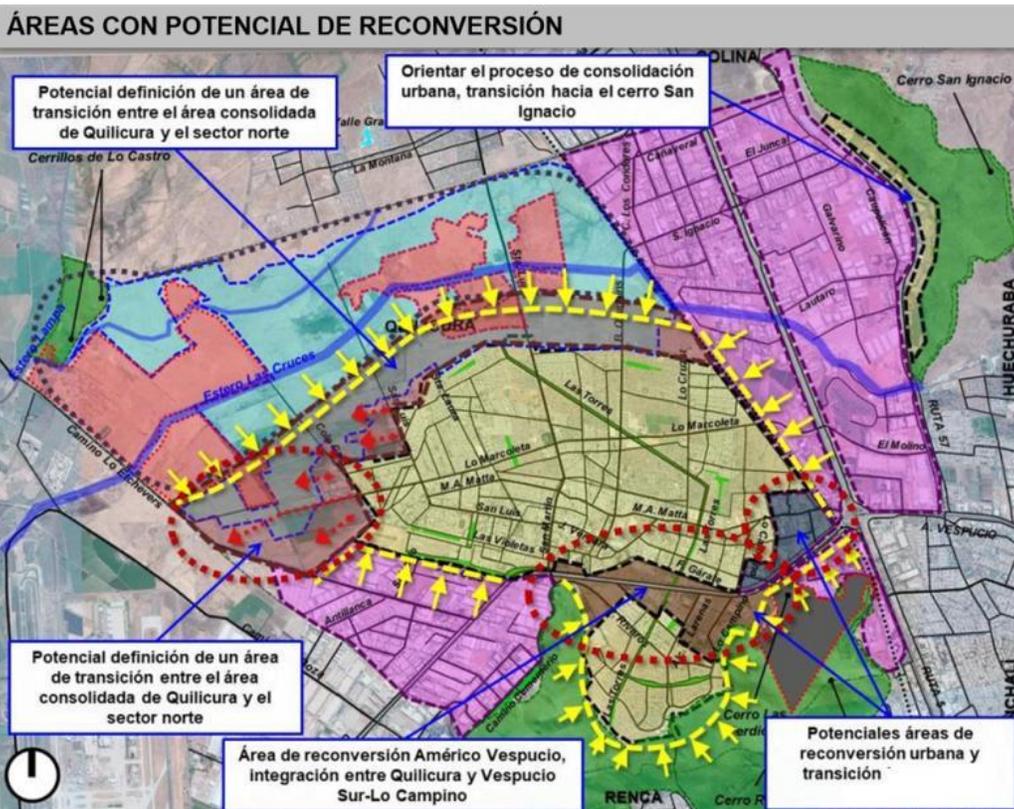
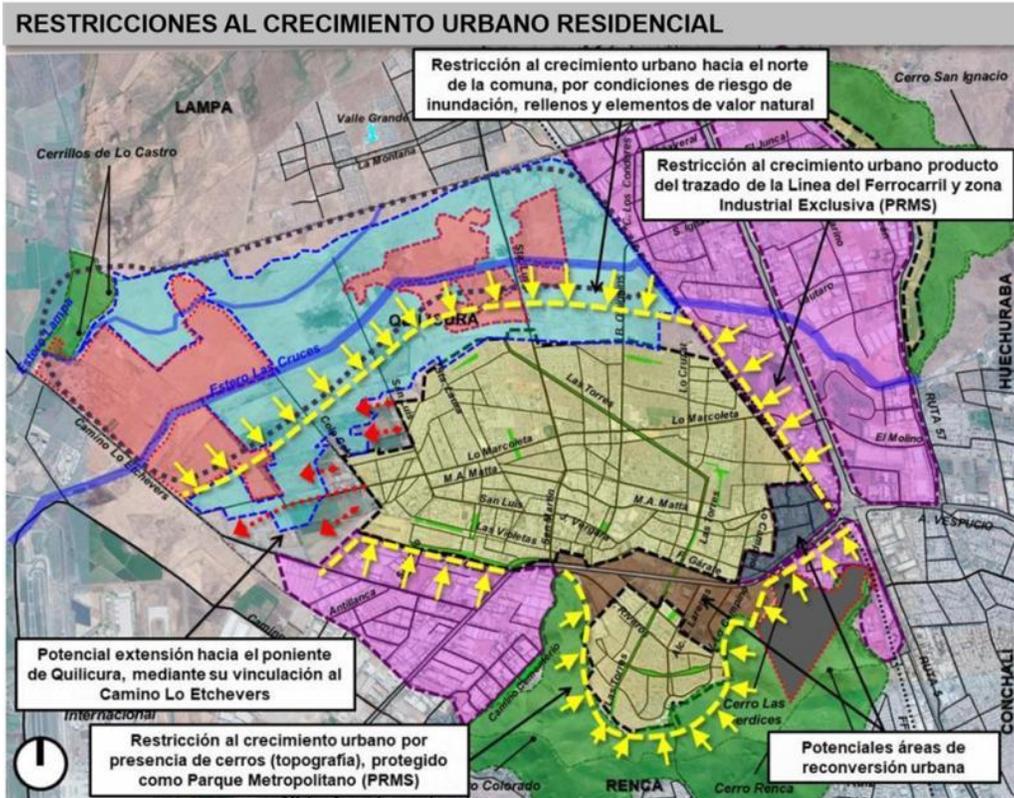
2.1.14. Restricciones al crecimiento residencial y de equipamientos

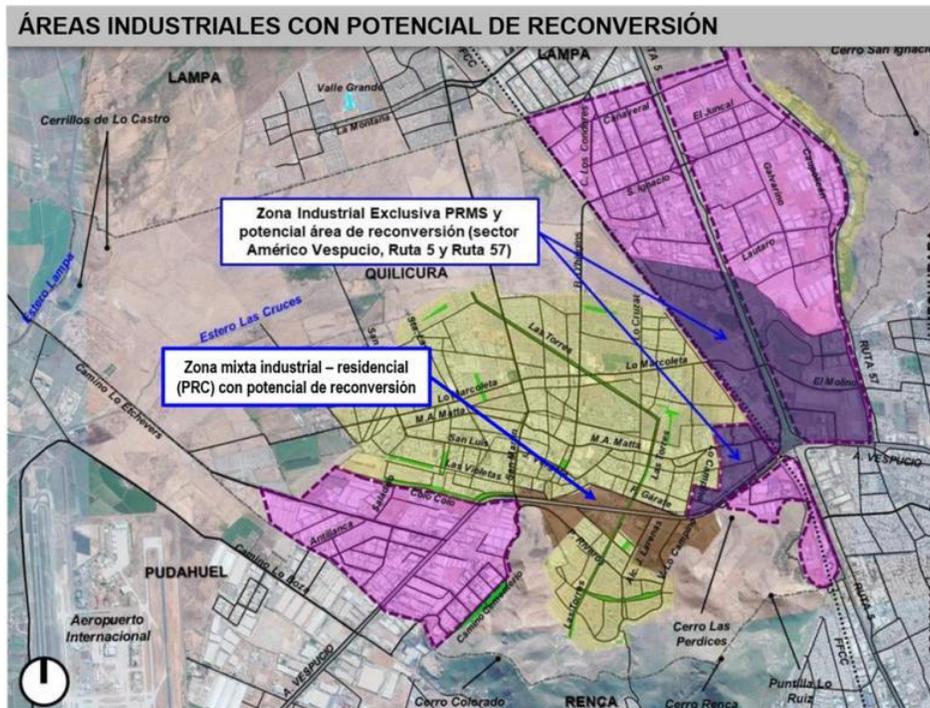
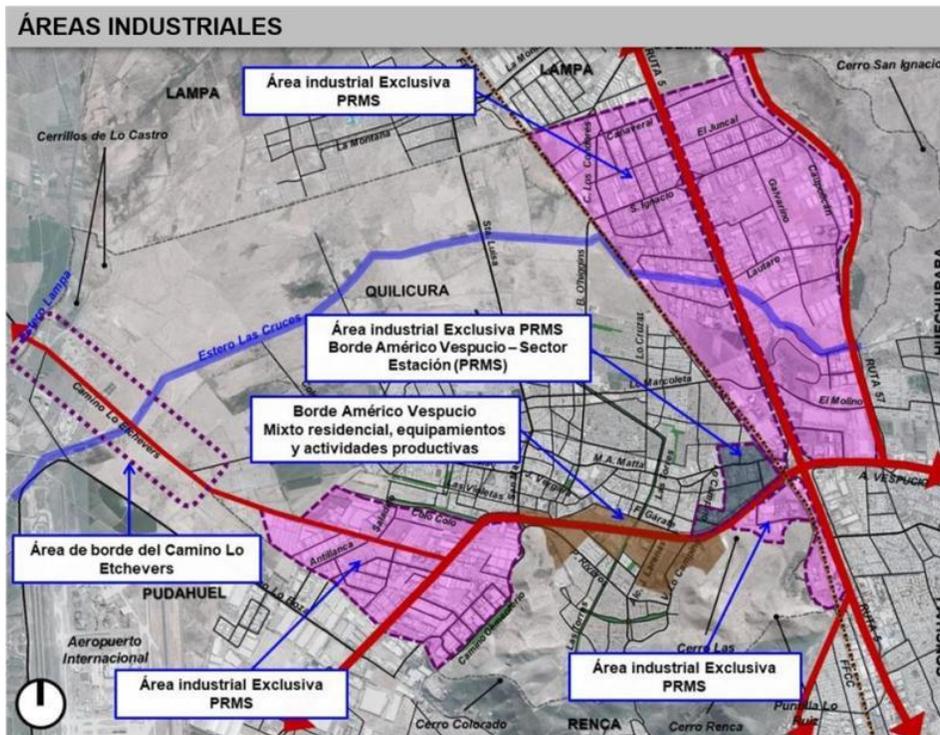
La integración de los diversos componentes territoriales analizados, indica que el área norte y poniente de la comuna presentan características que restringen las posibilidades de ser ocupados por usos urbanos residenciales y/o de equipamiento. La presencia de los humedales urbanos, de los rellenos y su actual exposición a inundaciones determinan estas posibilidades de ocupación. En este orden de cosas, debe asumirse que el crecimiento urbano hacia el norte no debiera llegar hasta el Estero Las Cruces. Además, es posible considerar un crecimiento urbano hacia el poniente, a lo largo de la prolongación de la Av. Lo Marcoleta, hasta su vinculación con el camino Lo Etchevers.

También están presentes las áreas industriales del oriente del ferrocarril y el poniente (sector Lo Etchevers relacionado con Américo Vespucio), por lo que, si se agregan los cerros Colorado y Renca como barrera por el sur, delimitan claramente el área en la cual Quilicura se desenvolverá para efectos del crecimiento residencial.

De otra parte, las áreas aledañas a Américo Vespucio relacionadas con el área central de la comuna, existe mixtura de actividades, favorecidas por su excelente conectividad, podrían iniciar procesos de reconversión hacia actividades empresariales, comerciales y eventualmente, viviendas. En el caso de las cercanías del Metro y el Tren Santiago-Batuco, también se pueden generar procesos urbanos relevantes, que propicien el desarrollo de proceso de renovación urbana.

Por otro lado, el desarrollo de la parte central de Quilicura puede, potencialmente, desarrollarse en torno a sus ejes principales, incrementando a sus bordes la intensidad de uso para viviendas y equipamientos. Complementario a las centralidades existentes, es posible que se desarrollen nuevas centralidades donde se localice equipamiento de mayor escala.



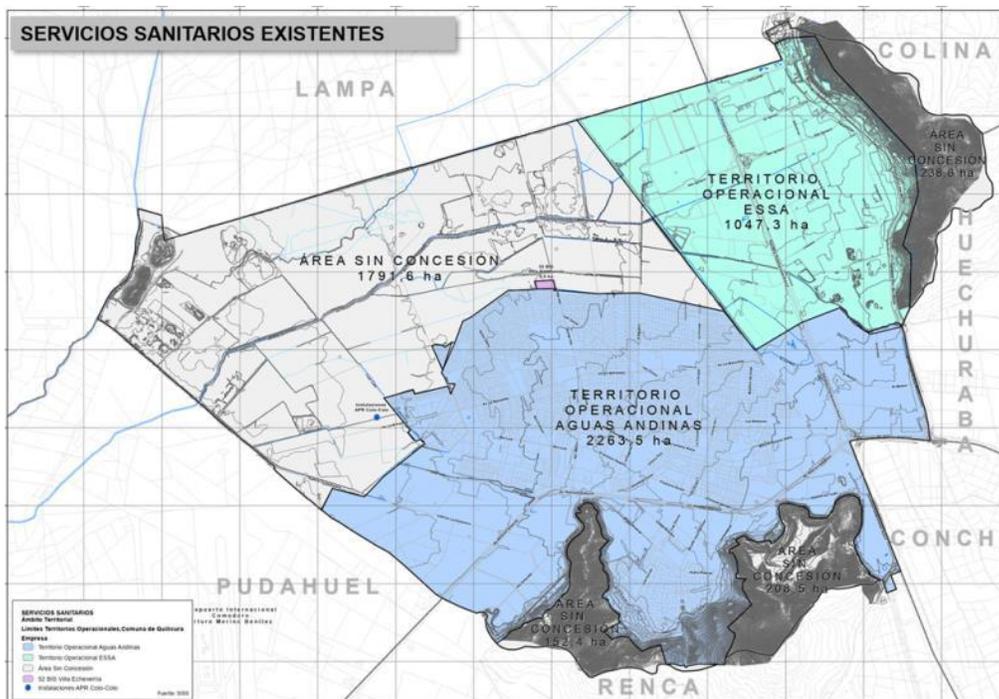


2.1.16. Infraestructura Sanitaria

El suelo urbanizable del área norte, normado por el PRMS 2013, está fuera de las áreas de concesión de las empresas sanitarias, por lo tanto, existe una importante restricción para el asentamiento de proyectos en ese sector. Cualquier iniciativa debe considerar entre sus costos, dotar de servicios sanitarios con sistemas propios o bien sumarse al servicio de alguna empresa sanitaria vecina, acogiéndose a las disposiciones del artículo 52 bis de la Ley de Servicios Sanitarios. También es dable que la autoridad, ya sea la Municipalidad o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), realice

gestiones ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) para la ampliación del área de concesión de alguna de las empresas concesionarias vecinas, existiendo los mecanismos para ello.

Cabe señalar que la comunidad se ha opuesto reiteradamente a la localización de alguna nueva planta de tratamiento de aguas servidas en estos territorios, lo que agrega una dificultad adicional a iniciativas de tipo particular que pudiesen darse en las áreas fuera de los límites operacionales señalados.



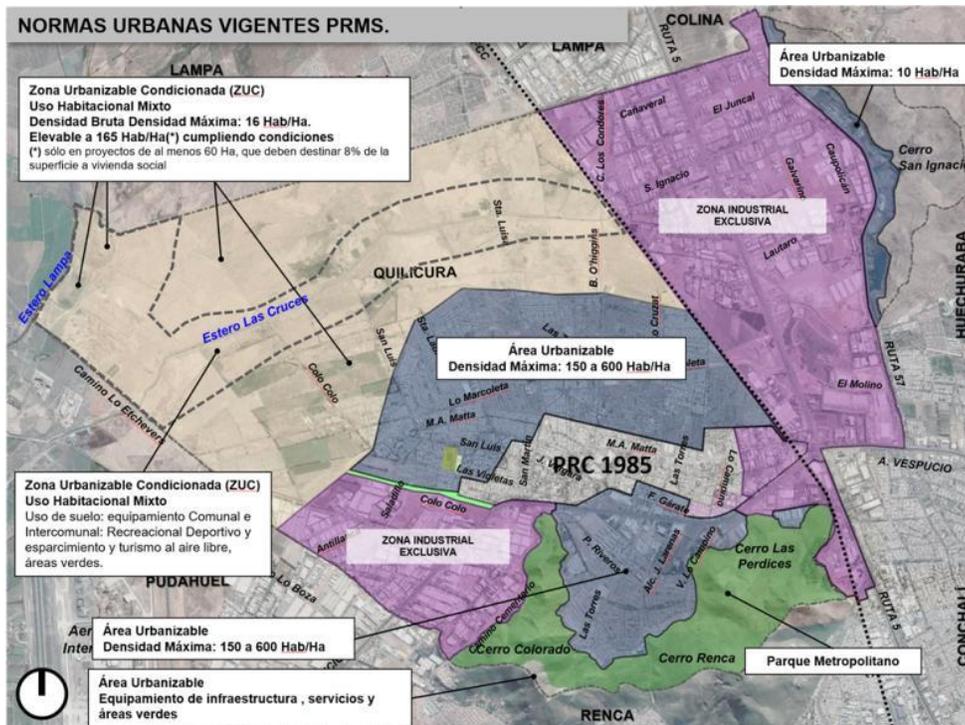
2.1.17. Normas urbanas vigentes

Las normas urbanísticas vigentes para la mayor parte del territorio comunal provienen del PRMS vigente desde 1994 y de su modificación aprobada el año 2013, con la sola excepción del área relacionada con el centro de Quilicura y una parte de las áreas relacionadas con la Ruta 5, que tienen normas propias del nivel comunal, regladas por su PRC de Quilicura de 1985 y sus modificaciones. Las características de la ocupación del territorio reflejan la aplicación de tales normas. Por un lado, la clara separación de las áreas industriales se ha mantenido en el tiempo, aunque existen sectores en torno a Américo Vespucio donde aún coexisten, no exentas de problemas, áreas residenciales con áreas industriales. También se reportan problemas de vecindad en el sector aledaño a la línea del ferrocarril.

Otro efecto claro de estas normas es que el área norte de la comuna, declarada no urbanizable por el PRMS de 1994 pero modificado a urbanizable en el año 2013, bajo ciertas condiciones (Zona Urbanizable Condicionada), hasta la fecha no se ha urbanizado, tal como se mencionó anteriormente. Si bien existen iniciativas para utilizar las normas condicionadas de la modificación PRMS 2013, ellas aún no se han concretado.

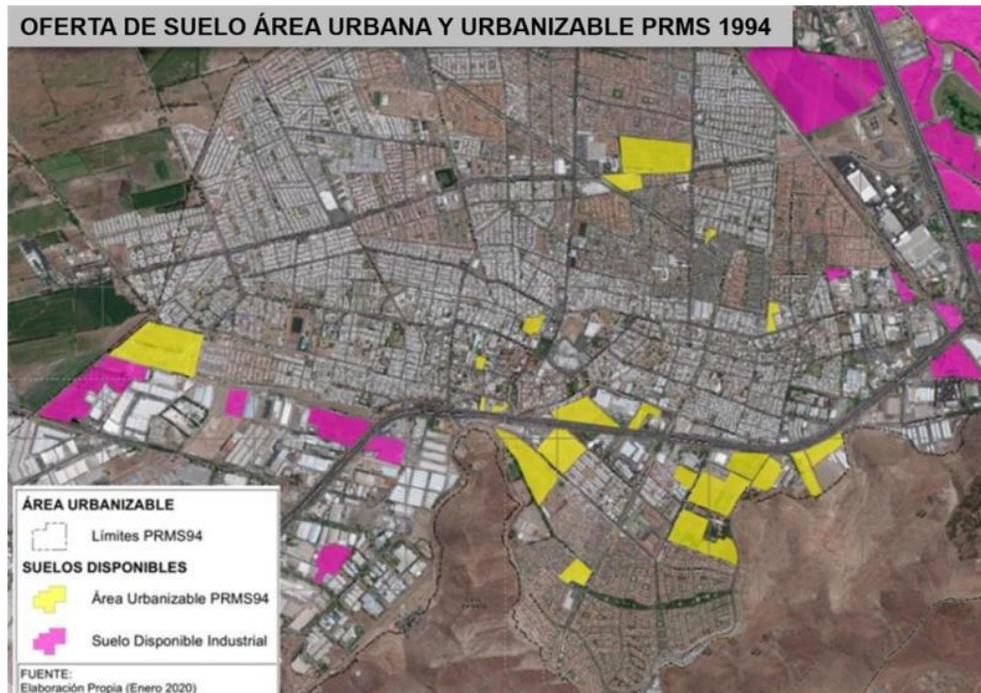
El Plan Regulador Comunal que se formula, en el marco de su propio marco de acción, tiene potestad para mantener o cambiar todas las normas que el PRMS fijó en forma transitoria, en calidad de supletorias del nivel comunal, debiendo sin embargo, mantener aquellas que son propias del nivel intercomunal, entre ellas las referidas a las zonas industriales exclusivas y las vías troncales y expresas.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO



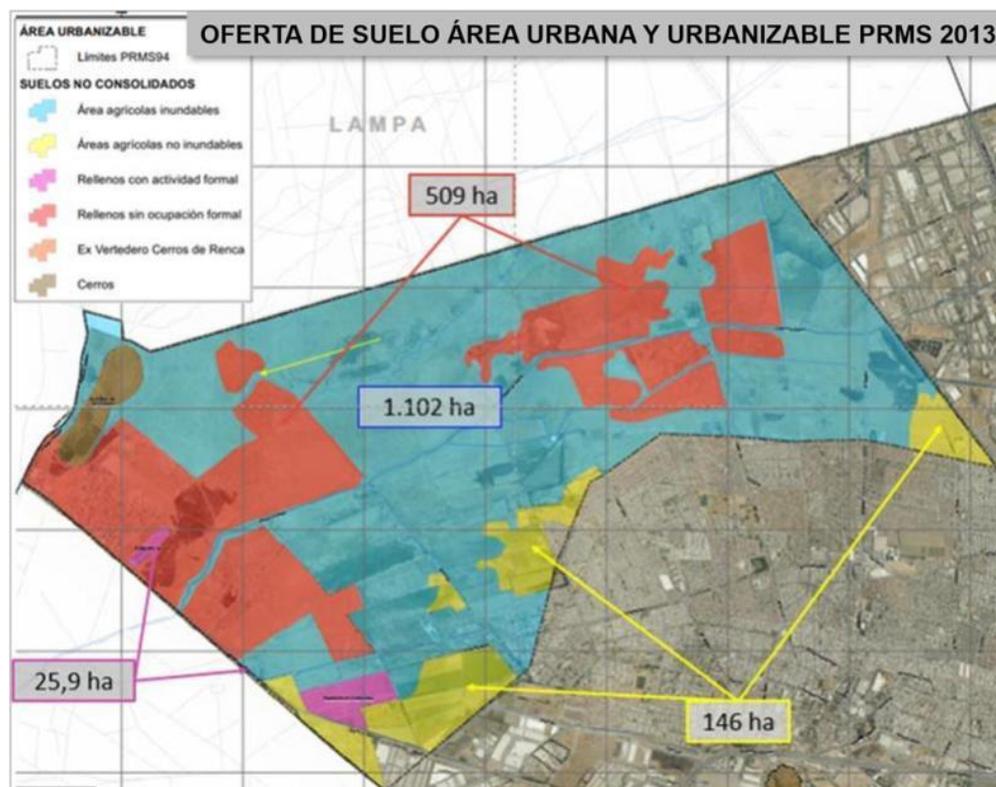
2.1.18. Oferta de suelo

De acuerdo a la estimación realizada por método cartográfico, el suelo disponible para proyectos de viviendas al interior del área urbana y del área urbanizable PRMS 1994, es de aproximadamente 77,1 hectáreas, lo que se muestra en color amarillo en la imagen siguiente. Cabe señalar que a este número deben restarse alrededor de 27,2 hectáreas de proyectos que ya se encuentran definidos a la fecha, por tanto, la disponibilidad real de suelo es de 49,9 hectáreas. Esta cifra muestra una situación restrictiva para el funcionamiento del mercado del suelo, dificultando la materialización de nuevos proyectos.



La modificación del PRMS en el año 2013, como se mencionó anteriormente, abrió la posibilidad de ocupar el resto del área comunal hacia el norte y poniente del área consolidada, con proyectos de viviendas y equipamientos, pero bajo condiciones especiales de desarrollo (Zona Urbanizable Condicionada). Esta normativa incorporó 1.638 hectáreas con uso Habitacional Mixto, además de otras 703 hectáreas en el entorno del estero Las Cruces con condiciones más estrictas debido a exposición a riesgos por inundación.

El análisis de las condicionantes de riesgo de inundación y de la topografía actual del terreno, muestra que 1.102 hectáreas de terreno natural no urbanizado (señaladas en azulino en la ilustración siguiente), están expuestas a alto riesgo de inundación. Solamente 146 hectáreas no presenta exposición a ese tipo de riesgo (señaladas en amarillo en la ilustración siguiente).



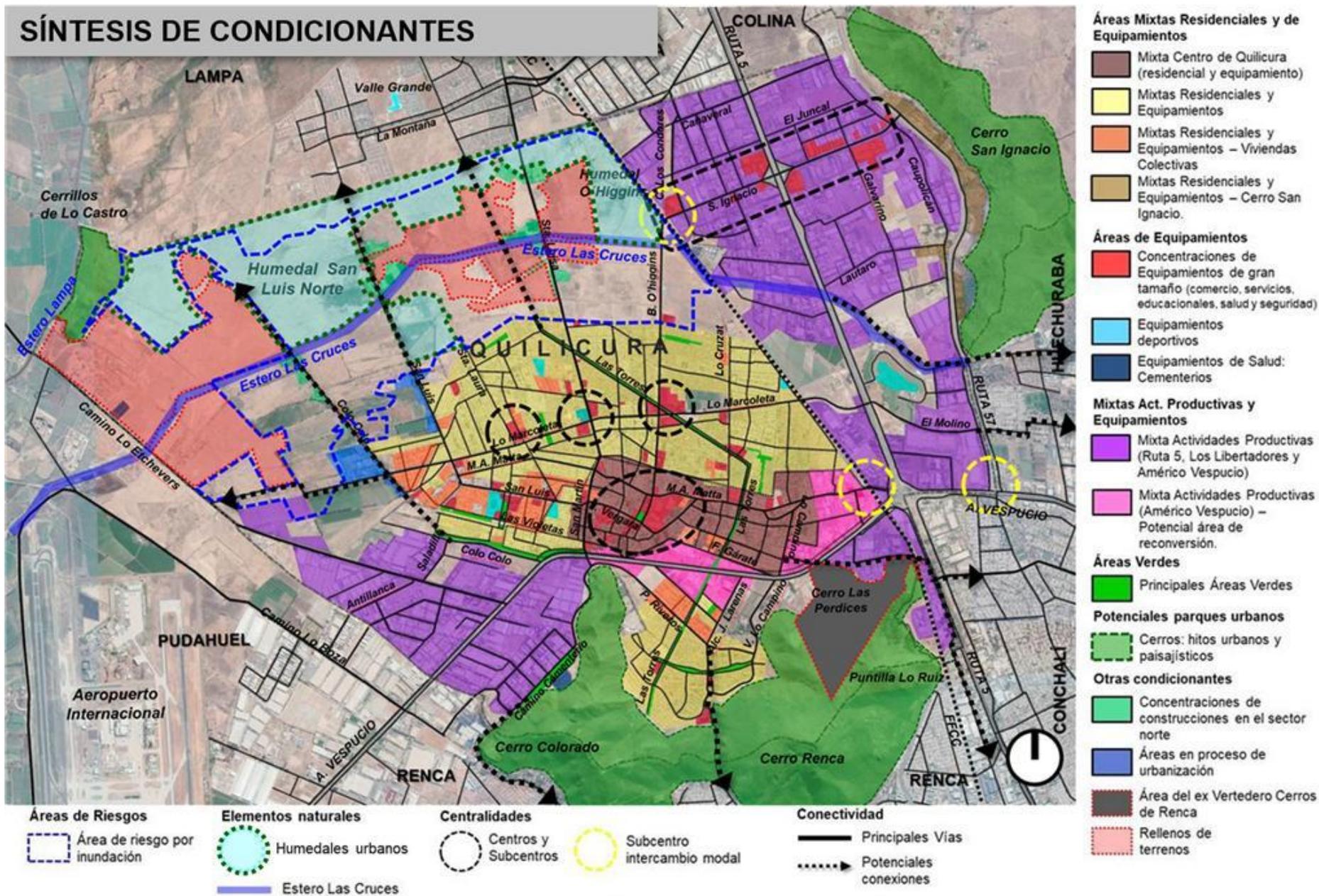
En la medida que se materialicen obras para evitar la inundación no controlada de esos sectores, se podrá reevaluar su exposición al peligro de inundación, dando la posibilidad de destinar sectores con una mayor diversidad de usos urbanos y condiciones normativas menos restrictivas. Con todo, la recomendación es declarar con área de riesgo todo el sector norte, aplicando sobre el uso que se estime pertinente asignarle, las disposiciones del artículo 2.1.17. OGUC que trata esas materias.

Cabe señalar que si bien los rellenos (señalados en rojo en la ilustración anterior) no se encuentran expuestos a peligros de inundación, se desconoce completamente la naturaleza y las características geotécnicas de las 509 hectáreas que ellos ocupan en la actualidad, por lo que no se recomienda su uso con actividades humanas permanentes. Eventualmente en caso de verificarse que no contienen elementos contaminantes, podrían destinarse a usos de área verde o equipamientos deportivos, materia que deberá ser abordada durante el proceso de planificación.

2.1.19. Síntesis de condicionantes territoriales

En la ilustración siguiente se muestra una síntesis, en la que se puede apreciar reunidas las condicionantes que tienen lugar en el territorio y que, cada una en su mérito, favorece o restringe el desarrollo urbano de la comuna de Quilicura.

SÍNTESIS DE CONDICIONANTES



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 opiniones y comentarios respecto a la situación actual de Quilicura, junto con reconocer sus expectativas y aspiraciones respecto al futuro y los cambios esperados. Considerando estos aspectos, se presenta a continuación un resumen de las principales opiniones y aspiraciones de la comunidad, levantadas en las instancias participativas.

A. Principales valores de la comuna de Quilicura:

Temas	Descripción
Accesibilidad y conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - Buena accesibilidad de la comuna a nivel de Santiago. Las autopistas y redes de transporte público (Metro y buses) permiten comunicarse con el resto de la ciudad. - 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 del nuevo Tren Santiago-Batuco.
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas industriales de nivel metropolitano, ofrecen empleo y 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 de valor natural en la comuna de Quilicura, que conforman un ecosistema que se encuentra amenazado en la actualidad. - La comuna tiene humedales en su sector norte (San Luis, San Luis Norte y O'Higgins), 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 natural de gran importancia. - Los cerros islas de la comuna, son elementos de valor natural y paisajístico, que se considera que se deben proteger¹: 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 sus alrededores, el Cristo de San Luis, entre otros. - El Cementerio Municipal es un elemento relevante de valor patrimonial y cultural, emplazado al borde del cerro Colorado
Sobre áreas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - El cerro Renca y Colorado es una reserva de suelo de actividades recreativas. Antiguamente, según algunos vecinos, estos cerros eran un paseo tradicional de los habitantes de Quilicura, que se ha perdido con el paso de los años. No obstante, algunos vecinos del sector de Vespucio Sur - Lo Campino están retomando el uso de los cerros para actividades recreativas, valorando su cercanía a este atributo natural. - Presencia de plazas locales en el interior de las distintas villas y poblaciones, de fácil acceso por parte de los vecinos. - El bandejón central de la avenida Las Torres es visto como un área verde relevante de la comuna. - La Plaza de Armas es un elemento de valor en la imagen urbana de la comuna, permitiendo el esparcimiento de los vecinos. Junto a lo anterior, destaca la presencia del Parque El Mañío. Sin embargo, en la actualidad estas áreas verdes se "quedaron chicas" respecto al crecimiento de la población.

¹ 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.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

B. Principales problemas 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 permite 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 generan 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 de 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 con 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 en 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 (San Luis, San Luis Norte y O'Higgins), pese a su importancia dentro del ecosistema natural. Serías 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 presentan un mayor deterioro en su calidad ambiental. Los Cerrillos de Lo Castro presenta un proceso de deterioro por actividades de 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 efecto del Ex Vertedero Cerros Renca, hasta su cierre. - Presencia de basurales en los bordes de la comuna, que deteriora su calidad ambiental. Esto se suma la presencia de rellenos de terrenos, especialmente hacia el Camino Lo Etchevers, que han modificado de manera significativa la topografía y el paisaje del sector.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas	Descripción
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ocurre 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 microbasurales 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 ofrece 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 la 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
Accesibilidad y conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - Compleción y mejoramiento de la conectividad interna de la comuna, entre las áreas residenciales, centro y los principales accesos de la comuna, contribuyendo a disminuir los tiempos de viaje y facilitar el acceso a servicios. - 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. - Integración vial y peatonal del sector de Vespuccio Sur - Lo Campino con el resto de la comuna de Quilicura, mejorando los cruces a través de Américo Vespuccio. - Incorporación de redes de ciclovías que permitan integrar la comuna. - 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 del sector norte de la comuna, relacionados con los humedales San Luis, San Luis Norte y O'Higgins, junto con el estero Las Cruces y cursos de agua relacionados, además de los Cerrillos de Lo Castro. - Resguardo de los cerros que rodean a Quilicura, procurando la preservación de sus elementos naturales y su implementación como parques. - Utilización de los terrenos que presentan rellenos, procurando controlar su crecimiento, junto con evitar la aparición de nuevos rellenos. - Saneamiento definitivo del ex Vertedero de Cerros de Renca, de acuerdo con su Plan de Cierre, incorporándose al Parque Intercomunal Cerros de Renca y Colorado.
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Se defina a Quilicura como 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. - Se compatibilice 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.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas	Descripción
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none">- Se provea de suelo urbano que permita acoger el crecimiento de la comuna, en cuanto a su población y número de viviendas.- Se procure 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	<ul style="list-style-type: none">- Propicie 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.- Se incluya 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.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

3. IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN: VISIÓN DE FUTURO, OBJETIVOS Y MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN Y CAMBIOS ESPERADOS.

3.1 IMAGEN OBJETIVO: LA VISIÓN DE FUTURO

3.1.1. ¿Cómo será Quilicura en el año 2040?

La Imagen Objetivo de un plan regulador es una herramienta de tipo conceptual que persigue establecer una **visión prospectiva, propositiva y deseada, del desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación**, estableciendo una serie de lineamientos esenciales del ordenamiento territorial que respondan a objetivos de planificación específicos enmarcados en el ámbito de acción normativo propio de un PRC.

La Imagen Objetivo nace a partir de los elementos técnicos del diagnóstico, de las opiniones recogidas en las actividades participativas y de los antecedentes ambientales, sin embargo, es finalmente la expresión de la voluntad planificadora del órgano responsable, en la cual se establecen las primeras decisiones acerca de cómo se espera que sea el desarrollo urbano, cómo deberá ocuparse el territorio y las características que tendrán los diversos espacios del área en planificación.

¿Cómo será Quilicura en el año 2040?

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.

Para efectos de formular el PRC, en el cuadro siguiente se describe el significado de cada componente de la Imagen Objetivo respecto a su Visión de Futuro, separado por tema.

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

3.1.2. La visión de futuro recogida en las actividades participativas

Los asistentes a las actividades participativas realizadas expresaron su visión del futuro del desarrollo urbano de Quilicura y manifestaron los cambios que esperarían con la aplicación del Plan. En el cuadro siguiente se entrega un resumen de esas opiniones y su asociación con los lineamientos para la formulación del Plan.

Temas	Principales cambios esperados por parte de la comunidad	Lineamientos para la formulación de la Visión de Futuro del Plan
Sobre el contexto de la comuna	<ul style="list-style-type: none"> - En el contexto natural de Quilicura, en cuanto a los cerros Renca, Colorado, San Ignacio y Los Cerrillos de Lo Castro, se busca que sean protegidos, además de integrarlos al sistema de áreas verdes y parques urbanos de la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Comuna que conserva sus atributos naturales 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.
Accesibilidad y conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - Completar y mejorar la conectividad interna de la comuna, entre las áreas residenciales, el centro y los principales accesos de la comuna, contribuyendo a disminuir los tiempos de transporte y facilitar el acceso a servicios. - Mejorar los accesos a la comuna, aumentando su cantidad y capacidad, en complemento con el incremento 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. - Mejorar el espacio público, incluyendo veredas que puedan acoger la circulación peatonal, además del acceso a personas con movilidad reducida. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio. - 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.
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 San Luis, San Luis Norte y O'Higgins, 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, procurado la preservación de sus elementos naturales y su implementación como parques. - Posibilitar la re-utilización de los terrenos que presentan rellenos, procurando controlar su expansión y la aparición de nuevos rellenos. - Saneamiento definitivo del ex Vertedero de Cerros de Renca, de acuerdo a su Plan de Cierre, incorporándose dentro del Parque Intercomunal Cerros de Renca y Colorado, propuesto por el PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Comuna que conserva sus atributos naturales 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. - 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).
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (principalmente de tipo industrial), 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - Centro prestador de servicios y equipamientos para las personas y las empresas de nivel metropolitano. - Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas	Principales cambios esperados por parte de la comunidad	Lineamientos para la formulación de la Visión de Futuro del Plan
Actividades urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Procurar el acceso a equipamiento y servicios de los habitantes de la comuna, junto a un sistema de áreas verdes. - Propiciar la preservación de las tradiciones culturales e históricas, junto a barrios y construcciones de valor patrimonial. 	-
Sobre áreas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - 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 que las existentes. - 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. 	- 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.

Fuente: Elaboración propia.

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

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

Nº	Criterios de Desarrollo Sustentable	Alcance
1	Conservación Biodiversidad Urbana y Patrimonio Cultural.	Resguardar las componentes naturales en condición de vulnerabilidad, correspondientes al humedal, flora y fauna, cursos de agua, quebradas y elementos paisajísticos, principalmente cerros, que aportan un alto valor al ecosistema urbano comunal e intercomunal de la zona. Asimismo, reconocer elementos patrimoniales que aportan a la identidad comunal.
2	Crecimiento urbano multifuncional y armónico en cuanto a usos y alturas que considere la vulnerabilidad socio ambiental existente y la necesidad de integración residencial.	Consolidar una trama urbana compacta y variada en una mixtura de uso y ocupación del suelo, potenciando un desarrollo urbano sustentable. Asimismo, mejorar las condiciones ambientales de la comuna.
3	Espacio vial articulado y uso de medios de transporte sustentables.	Potenciar conectividad interna de la red vial para mejorar los niveles de movilidad a través de nuevas conexiones y favorecer el desarrollo de perfiles viales que permitan la incorporación de medios de transporte no motorizados

Nº	Objetivos Ambientales
1	Reconocer y fortalecer las áreas de valor natural y el sistema verde que forman parte del sistema ambiental de la comuna.
2	Resguardar el patrimonio cultural y natural a objeto de reforzar la identidad local.
3	Fomentar el desarrollo sustentable evitando la exposición de la población en áreas afectadas por amenazas de carácter natural y antrópico.
4	Disminución de las externalidades negativas asociadas al uso de transporte motorizado.

Fuente: Elaboración propia.

3.2 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

3.2.1. Objetivos de Planificación.

Los objetivos de planificación refieren a las **metas² 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**. Estos objetivos deben ser coherentes con la orientación general del desarrollo urbano deseado y no pueden estar en contradicción con la visión de futuro deseada.

En el siguiente cuadro se definen los objetivos y medidas de planificación formuladas:

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.	- 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.	- 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.	- 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 las 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 espaciamiento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	- Mejorar los accesos a las vías intercomunales y a las calles locales asociadas a las autopistas urbanas (acceso vehicular, peatonal y de ciclovías), junto con mejorar su cobertura (conexión con el interior de la comuna) y capacidad (ancho de calzadas) de las caleterías, o bien, mejorar su diseño.
		- 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 crecimiento urbano.
		- Aumentar la cantidad de atravesos sobre autopistas que faciliten la integración entre los distintos sectores separados 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 ciclovías.

² Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Componentes de la imagen objetivo/ Visión de Futuro	Objetivos de planificación
5	- Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	<ul style="list-style-type: none"> - Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones. - Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación y en los rellenos de terrenos, emplazados en el sector norte de la comuna. - Establecer áreas de transición entre elementos de valor natural y áreas con restricciones, respecto a las áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana. - Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión y línea del ferrocarril, principalmente), generando 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 San Luis, San Luis Norte y O'Higgins, mediante la restricción a la ocupación urbana, junto con la búsqueda de su protección como elemento de valor natural como humedales urbanos. - Generación de áreas verdes o de parque urbano asociados al estero Las Cruces, que junto con reconocer su valor natural y potencial como espacio público, puedan contribuir a controlar posibles eventos de inundación. - Propiciar la protección de los cerros presentes en el interior de la comuna, como áreas orientadas a usos de áreas verdes y parques urbanos, evitando su ocupación con actividades que puedan deteriorar su valor natural y paisajístico. - Generar una propuesta urbana que dé cuenta de los pasivos ambientales presentes en la comuna, tales como, ex Vertedero Cerros de Renca y los rellenos presentes en el sector norte y poniente, con el fin de orientar el desarrollo de actividades en su interior, en relación a la protección de las áreas residenciales y elementos de valor natural que las rodean.
9	- Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de parques que permitan integrar los elementos de valor natural en el sector norte de la comuna (estero Las Cruces, humedales y Cerrillos de Lo Castro), que, a su vez, contribuyan al control de los posibles eventos de inundación (parques inundables). - Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en la comuna y propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios. - Establecer un sistema de parques urbanos, con superficies que permitan 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.

3.2.2. Objetivos de Planificación en relación con los factores críticos de decisión.

Considerando los objetivos de planificación del Plan, es posible identificar los siguientes Factores Críticos desde el punto de vista ambiental. El primero tiene relación con las áreas de valor ecosistémico presentes en la comuna, su valoración y cuidado a través del Plan Regulador Comunal; el segundo apunta a la identificación de áreas seguras para el desarrollo territorial que deberá enfrentar Quilicura en los próximos 20 años; y, el tercer punto, tienen relación con la conectividad, considerando no sólo los aspectos ligados al tema funcional, sino que también se valora por las condiciones de calidad del aire que posee la comuna.

A continuación, se identifican los tres factores críticos de decisión o FCD, y su respectivo alcance:

Factor Crítico de Decisión	Descripción / Alcance
<p>FCD 1: Resguardo de Áreas de Valor Ecosistémico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La comuna de Quilicura cuenta con dos importantes áreas de valor natural que cumplen una doble función, por un lado, se configuran como servicios ecosistémicos para gran parte del Área Metropolitana Norte, y por otro, corresponden a elementos del paisaje local. Este último como un recurso natural escaso y valioso de difícil renovación y que aporta a la conformación de la identidad comunal. - Estas se identifican como: <ol style="list-style-type: none"> 1) Estribaciones cordilleranas o cerros islas (Cerro San Ignacio, Cerros de Renca y Cerrillos de Lo Castro) cada uno de estos elementos se presentan como corredores biológicos, zonas de resguardo para flora y fauna, y como puntos de vistas paisajísticos. Se reconoce como parte de la unidad homogénea natural de la comuna. 2) Subcuenca hidrográfica del Río Mapocho, constituida por una red de afluentes activados en períodos de lluvia y que desembocan en el curso principal de Quilicura, estero Las Cruces. Estos cursos sirven para la evacuación de las aguas lluvias de las comunas del sector norte, también generan la activación de remanentes del gran Humedal Batuco hoy catalogado mediante la Resolución Exenta N°585/05 como Sitio Prioritario número seis (Secretaría Regional Ministerial [SEREMI] Medio Ambiente, 2014). - Ambas áreas de valor ecosistémico se encuentran sometidas a presiones producto del avance del desarrollo urbano, lo que ha conllevado a la desaparición de quebradas y canales naturales en áreas adyacentes a las protegidas por la MPRMS 100 (modificación PRMS año 2013). Estas unidades dialogan estrechamente con las zonas de amenazas tanto intrínsecas del territorio como a las construidas por factores externos. - Este tema debe ser considerado al planificar el territorio comunal, debido a que gran parte de los elementos mencionados se encuentran sobre terrenos privados, sujetos al desarrollo inmobiliario, cuyo abandono o mala gestión, ha conllevado en pro de la formación de microbasurales o VIRS, con todas las implicancias que ello tiene sobre los ecosistemas locales, y desde el punto de vista sanitario. Por este motivo se considera un factor crítico, dada la importancia del valor ecosistémico que aporta, y el aporte a la identidad comunal.
<p>FCD 2: Desarrollo Territorial en un Medio Ambiente Seguro</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se considera como un tema clave o de éxito de la actualización del PRC de Quilicura, que el desarrollo urbano territorial de la comuna se de en sectores donde la población y los ecosistemas de valor ambiental no se vean amenazados o presionados por éste, vale decir, que se promueva una mayor intensidad de ocupación, en aquellas áreas del territorio, donde las externalidades de las áreas industriales y/o las áreas de riesgo de origen natural y antrópico, así lo permitan. - Para ello se vuelve primordial hacer una caracterización que aborde tanto los elementos de valor ecosistémico de la comuna, como de aquellos que amenazan la salud de la población o bien impactan negativamente en su calidad de vida. - La localización de las áreas de crecimiento debe considerar los potenciales efectos que genera en términos ambientales la convivencia de usos que no compatibilizan armónicamente entre sí, convirtiéndose en un factor crítico de decisión. - Las áreas de valor ecosistémico tienen una estrecha relación con las zonas expuestas a peligros naturales y de origen antrópico. - Ligando las características físicas y la disposición de las unidades naturales en el territorio con el crecimiento urbano previsto hacia el sector norte de la comuna, se determinan escenarios potenciales de riesgos, dado por el desborde del estero Las Cruces y potenciales derrumbes por la presencia de rellenos no compactados. Se considera un factor crítico de decisión el reconocimiento de tales áreas y su eventual desarrollo, considerando que actualmente son zonas urbanizables (modificación del PRMS del año 2013).

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

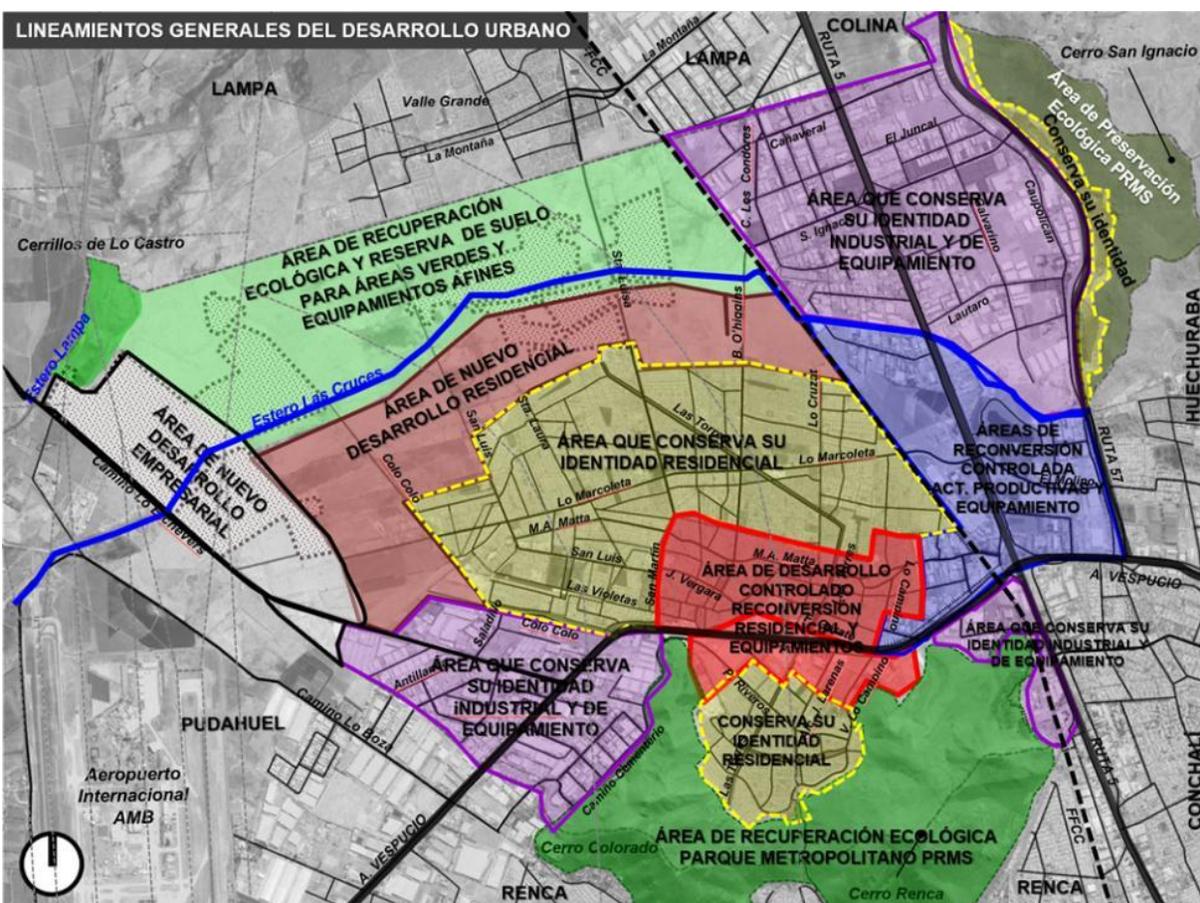
Factor Crítico de Decisión	Descripción / Alcance
FCD 3: Conectividad, Accesibilidad y Movilidad	<ul style="list-style-type: none"> - La zona urbana comunal está delimitada por cuatro infraestructuras viales o de transporte de carácter metropolitano: Circunvalación Américo Vespucio, Ruta 5 Norte/Sur, Autopista Los Libertadores y la línea de tren (Batuco-Quinta Normal). Próximamente se sumaría la Autopista Lampa Lo Boza, donde el eje Lo Etchevers se vería modificado en el límite poniente. - El primer eje vial atraviesa en sentido este-oeste fragmentando la comuna, dejando al sur un importante sector habitacional mixto e industrial. A lo anterior es necesario considerar que ni uno ni otro uso presenta una oferta vial adecuada para conectarse con el resto del territorio y con las vías metropolitanas. - Las cuatro infraestructuras viales o de transporte restantes atraviesan la comuna en sentido norte-sur dificultando la movilidad este-oeste. - En el poniente se ubica toda el área residencial y comercial (habitacional mixto). Por otro lado, al oriente de la línea del tren se emplaza la zona industrial exclusiva más extensa de la comuna, la que colinda con la autopista Los Libertadores, no existiendo acceso a esta área por calles interiores. Además, es necesario mencionar que hacia el oriente de la autopista Los Libertadores, existen terrenos comunales en las faldas del cerro El Carmen, correspondiente al uso de equipamiento metropolitano, que quedan aislados como también usos habitacionales mixtos. Finalmente, y sobre la proyección de la autopista Lampa Lo Boza, ubicada en el deslinde con Pudahuel, es posible advertir que ésta incrementará la condición de aislamiento observado con las otras autopistas, esta vez respecto de la comuna vecina. - Estas cinco infraestructuras viales encajonan parte importante de la comuna, lo cual sumado a una insuficiente vialidad comunal conectada a la metropolitana, no permite que los flujos vehiculares (camiones, transporte público y vehículo particular) en las horas punta sean expeditos tanto en la salida como en el ingreso, provocando congestión. - La red vial principal de la comuna de Quilicura está compuesta por las calles; Manuel Antonio Matta, San Luis, Lo Marcoleta, Las Torres, Lo Cruzat, O'Higgins, San Martín- Sta. Luisa, Lo Etchevers. La oferta vial es escasa para los flujos vehiculares que produce la comuna, más aún cuando esta presenta el crecimiento poblacional más alto de la Región Metropolitana (Instituto Nacional de Estadísticas [INE], 2012). Además, conspira con ello que el trazado de éstas no permite una conexión adecuada, produciendo velocidades de operación baja, por consiguiente, una mala gestión de tránsito. - La mala conectividad tanto inter como intracomunal evidencia sus impactos en el aumento de los tiempos de desplazamiento por parte de la comunidad y aumento en la contaminación acústica como del aire, lo que se relaciona directamente con la calidad de vida urbana. Ante esto se asume que la infraestructura vial es un factor crítico de decisión que debe ser considerado desde el plan, asumiendo a la vez el importante desarrollo urbano pronosticado para el sector norte, por ende se debe avanzar en fijar vías estructurantes que permitan una conexión adecuada al interior. Además de perfiles que fomenten la utilización de medios de transporte no motorizados.

Fuente: Elaboración propia.

3.3 LINEAMIENTOS GENERALES DEL DESARROLLO URBANO

A partir de los resultados del diagnóstico, del enunciado de la visión de futuro y los objetivos de planificación, a continuación se presenta un esquema que muestra los **lineamientos generales del desarrollo urbano del espacio comunal**, esquema que entrega al marco general de acción del plan y **es común a todas las alternativas de estructuración**, que se plantean en el siguiente capítulo del presente documento.

Estos lineamientos generales se fundamentan no sólo en elementos técnicos, sino que también consideran las opiniones y percepciones de la comunidad y las componentes medioambientales.



Fuente: Elaboración propia.

Estos lineamientos generales se entienden de la siguiente manera:

- **Áreas que conservan su identidad residencial:** estas áreas mantienen sus características actuales. No se incentivan cambios de destinos ni de intensidad de uso.
- **Área de nuevo desarrollo residencial:** están destinadas a promover nuevos desarrollos con destino de viviendas y equipamientos, acogiendo el crecimiento urbano de la comuna.
- **Áreas que conservan su identidad industrial y de equipamiento:** estas áreas mantienen sus características actuales. No se incentivan cambios de destinos ni de intensidad de uso.
- **Áreas de reconversión controlada actividades productivas y equipamiento:** estas áreas mantienen sus usos industriales exclusivos de acuerdo con la actual normativa PRMS. Sin embargo, se propone incentivar progresivamente la migración hacia usos de suelo no molestos, especialmente con destinos empresariales comerciales y, eventualmente, residenciales con su correspondiente equipamiento (requiere cambios normativos en el PRMS).
- **Áreas de nuevo desarrollo empresarial:** estas áreas están destinadas a promover nuevos desarrollos para actividades de tipo empresarial, logístico o productivo inofensivo.
- **Áreas de desarrollo controlado de reconversión residencial y equipamiento:** son áreas en las cuales, en general, se mantienen sus características actuales, pero se promueven cambios en intensidad de uso en sectores específicos, ya sea para sacar provecho de alguna ventaja de localización (cercanía al Metro, por ejemplo), o bien, para promover reconversión de usos.
- **Áreas de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes y equipamientos afines:** son áreas donde existen elementos de valor natural que se desea recuperar y preservar, y donde también existen rellenos de naturaleza desconocida que se espera recuperar. Su destino es recuperar y conservar los elementos de valor natural y proveer áreas verdes y/o equipamientos afines a la comuna.

3.4 CAMBIOS ESPERADOS CON LA APLICACIÓN DEL PLAN

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

1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<ul style="list-style-type: none"> - La comuna presenta actividades urbanas en proceso de crecimiento, agrupadas en sectores específicos, con destinos o usos de suelo preponderantes. Esta condición se encuentra directamente relacionada con la estructura de zonificación establecida por el PRMS en 1994, en cuanto a sus áreas de extensión urbana, como es el caso de las zonas urbanizables, las zonas industriales exclusivas y sus parques intercomunales o metropolitanos, además de las áreas de riesgo y el reconocimiento de zonas no edificables. - El PRMS a partir del año 2013 cambia la relación entre áreas urbanas y rurales de la comuna, estableciendo una importante extensión urbana hacia el sector norte y poniente de la comuna. Lo anterior, mediante la definición de la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) y las áreas de riesgos establecidas en el sector. En la ZUC se permite la ocupación urbana, pero bajo el cumplimiento de ciertas condiciones, además de la aplicación de extensas áreas de riesgo (principalmente de inundación), lo que conlleva la aplicación de las exigencias contenidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC. - El Plan Regulador Comunal de Quilicura vigente desde 1985, establece un área urbana que sólo regula una parte de la comuna, concentrada principalmente en el Sector Pueblo de Quilicura, junto a una franja de terrenos frente a la Ruta 5, dejando el resto de la comuna bajo tuición del PRMS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Presentar áreas de expansión urbana que permitan absorber la demanda de nuevas viviendas, reduciendo el déficit habitacional generado por el crecimiento de la población comunal. - Preservación de los sitios de valor natural, siendo parte importante de la estructura urbana de la comuna. - Los nuevos barrios puedan disponer de buena dotación de equipamiento y áreas verdes, debidamente integrados entre sí y con el resto de la comuna. - Mejoramiento de los barrios existentes, sus requerimientos de equipamientos, solucionando sus problemas de conectividad.

2. Centros y Sub-centros.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<ul style="list-style-type: none"> - El centro de Quilicura mantiene su presencia en el contexto de la comuna, reforzado por la instalación de nuevos equipamientos (centros comerciales y servicios, entre otros). Este centro mantiene usos residenciales. - La extensión de la Línea 3 del Metro hacia el centro de Quilicura, implica el mejoramiento de la accesibilidad, que es relevante para las áreas relacionadas con la avenida Manuel Antonio Matta, con la potencial creación de nuevas centralidades asociadas a sus estaciones. Esto también puede generar procesos inmobiliarios que puedan afectar la imagen urbana del Sector Pueblo de Quilicura. - El desarrollo de nuevas estaciones de ferrocarril, ligados al proyecto de Tren Santiago-Batuco, puede propiciar el desarrollo de nuevas centralidades. - Presencia de concentración de equipamientos en algunas intersecciones relevantes en el área consolidada de la comuna, que aún no alcanza a conformar subcentros. - Concentración de equipamientos comerciales y de servicios frente a la avenida San Ignacio, al interior de la zona industrial. - Requerimiento de la comunidad de contar con áreas con equipamientos, más cercanos a los barrios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Preservación del centro de Quilicura, donde las nuevas construcciones puedan contribuir a mejorar su imagen urbana. - Desarrollo de un sistema de nuevos sub-centros, que facilitan el acceso a la comunidad a equipamientos (comercio, educación, salud, servicios y seguridad). - Conformación de áreas que actúan como nuevas centralidades, ligados a lugares de intercambio modal

3. Conectividad y accesibilidad.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<ul style="list-style-type: none"> - Autopistas Urbanas: Ruta 5, Ruta 57 Los Libertadores, Circunvalación Américo Vespucio y General Velásquez. - El principal valor de estas autopistas urbanas es que otorgan a la comuna una buena accesibilidad a nivel metropolitano y regional. A nivel más local, estas vías generan efectos de segregación espacial al interior de la comuna. - Existencia de problemas de congestión en los accesos a las autopistas, junto la saturación de sus calles caleteras. Esto genera la necesidad de aumentar los atravesos, junto con mejorar los accesos a nivel local a estas autopistas. - Presencia de una estructura de conectividad comunal, conformada por avenidas y calles, cuya mayor diversidad y cobertura se encuentra asociada en el área relacionada con el Sector Pueblo de Quilicura y áreas residenciales emplazadas hacia el norte y poniente de la misma. - A nivel de villa o loteo, se ha conformado una estructura urbana en forma de mosaicos aislados, con una baja continuidad de calles de una escala mayor (interrupción o estrechamientos de calles relevantes). 	<ul style="list-style-type: none"> - Necesidad de mejorar el 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). - Solución de las dificultades de conectividad presentes en el centro de Quilicura y el sector de Vespucio Sur – Lo Campino, con nuevos atravesos, junto con el mejoramiento del espacio público peatonal, incorporando un sistema de ciclovías. - Las nuevas áreas de expansión urbana se encuentran integradas a la comuna. - Necesidad de completar las redes viales al interior de las áreas consolidadas de la comuna. - Completar la red de transporte público cubre la comuna, además de la Línea 3 del Metro y las estaciones del Tren Santiago Batuco. - Mejoramiento del 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 territoriales.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<ul style="list-style-type: none"> - El PRMS establece una extensa área de riesgos por inundación en el norte y poniente de la comuna, asociado al estero Las Cruces. Está ocupa una importante superficie de la zona urbanizable condicionada (ZUC) prevista por el mismo Plan. - En el sector norte y poniente de la comuna, existen una serie de rellenos de terrenos, los cuales han cambiado la topografía natural de este territorio. - El terreno del Ex Vertedero Cerros de Renca corresponde a un pasivo ambiental, emplazado al sur de la comuna. - Cordones de cerros en los bordes de la comuna (Renca, Colorado, Las Perdices, San Ignacio, entre otros). - Presencia de terrenos sin ocupación urbana, con presencia de micro-basurales, especialmente en el sector de Lo Etchevers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Precisión de las áreas de riesgo de inundación asociadas al estero Las Cruces, junto a su regulación de las áreas relacionadas. Posibilidad de conformar 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. - Propiciar que los rellenos de terreno presentes en el sector norte de la comuna sean reconvertidos hacia actividades urbanas, con una baja intensidad de utilización de suelo, orientadas al desarrollo de usos de equipamientos deportivos y áreas verdes. - Conformar un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, que integra a los humedales (San Luis, San Luis Norte y O'Higgins), el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro, con el fin de mantener el carácter natural de estos lugares. Lo anterior, de forma complementaria a los Humedales Urbanos, establecidos de acuerdo a la Ley de Humedales Urbanos. - Incorporación de los cerros Renca, Colorado y Las Perdices, dentro del Parque Metropolitano (establecido por el PRMS), protegiendo su calidad paisajística y natural. - Mantener el valor natural del cerro San Ignacio, sin intervención urbana, salvo en pie de monte bajo el canal El Carmen, que se mantiene como un barrio con baja ocupación urbana. - Procurar que las áreas relacionadas con el Camino de Lo Etchevers, se puedan consolidar 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. Zonas de usos preferentes o específicos.

5.1 Barrios residenciales y acceso a equipamientos y servicios.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<ul style="list-style-type: none"> - Necesidad planteada por la comunidad de mantener la identidad de los barrios residenciales. - Los barrios presentan problemas en su integración con el resto de la comuna, junto con el acceso a equipamientos y servicios. - Contar con espacios públicos de mejor calidad, además de acceso a plazas y parques, para el esparcimiento de la comunidad. - Necesidad de contar con suelo urbano para acoger el crecimiento residencial de la comuna, para conformar nuevos barrios con buena calidad urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los barrios residenciales existentes puedan mantener su identidad, mejorando su conectividad, junto con el acceso a equipamientos y servicios, a través del sistema de sub-centros. - Generar nuevos barrios residenciales que puedan integrarse a la comuna, con dotación de equipamientos y acceso a un sistema de áreas verdes. - Estos 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 Actividades productivas.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de extensas áreas con presencia de usos de actividades productivas (industrias, talleres y bodegas) y servicios empresariales. Estás en gran parte se emplazan dentro de las zonas industriales exclusivas establecidas por el PRMS, - Las áreas industriales a nivel metropolitano, ofrecen fuentes de empleo y de recursos económicos a la comuna. - 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, principalmente hacia Américo Vespucio y el área relacionada con la línea del ferrocarril. 	<p>La comuna mantiene 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las áreas industriales puedan mitigar sus conflictos ambientales, con buena convivencia con los barrios residenciales. - Posibilidad de generar áreas de reconversión urbana frente a la autopista Américo Vespucio, orientando hacia nuevos usos de equipamientos y destinos residenciales. - Áreas de reconversión urbana orientadas a usos de equipamientos, en sectores definidos por el PRMS como áreas industriales exclusivas, asociados a áreas de sub-centros.

5.3 Áreas verdes y espacios públicos.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<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, se considera que no alcanzan a cubrir la demanda de espacios mayores. Lo mismo ocurre con la Plaza de Armas en el centro de Quilicura. - Se considera la necesidad de contar con un mayor grado de protección de los cerros Renca y Colorado, los cuales, puedan ofrecer áreas de esparcimiento de la comunidad. Además se estima que se debiera 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 las calles existentes tienden a ser angostas, lo que genera veredas estrechas, con ausencia de arborización, dificultando el tránsito peatonal de los vecinos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Procurar establecer un sistema de áreas verdes y parques urbanos a nivel comunal. - Los parques establecidos por el PRMS puedan ser implementados en los cerros Renca y Colorado. - Implementación de nuevos parques urbanos, donde los barrios residenciales puedan tener acceso. - Definición de un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, que contribuya a la protección de las áreas de valor natural. - Definición de un parque urbano a lo largo del estero Las Cruces, con la posibilidad de albergar obras de infraestructura que contribuyan a mitigar los riesgos de eventos de inundación. - Completar un parque urbano a lo largo de la avenida Las Torres, aprovechando su bandejón central.

6. Elementos de valor natural.

Imagen Actual (Diagnóstico)	Cambios esperados a partir de la aplicación de la Imagen Objetivo
<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. - Los cerrillos de Lo Castro no presentan 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. - El estero Las Cruces es el principal curso de agua presente dentro de la comuna, junto al Estero Lampa localizado en el límite poniente de la comuna. - Presencia de los humedales San Luis, San Luis Norte y O'Higgins, en el norte de la comuna, dentro de la zona urbanizable condicionada (ZUC), definida por el PRMS. Reconocimiento como Humedales Urbanos. - El cerro San Ignacio, sobre el canal El Carmen, se encuentra en territorio rural, dentro del Área de Preservación Ecológica establecida por el PRMS. 	<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, pueda implementarse, contribuyendo a proteger sus atributos naturales y paisajísticos. - Reconocimiento de los humedales urbanos como áreas de protección natural de recursos de valor natural, por parte del PRC, según el artículo 2.1.18. de la OGUC. - El reconocimiento de estos elementos naturales con categoría de Humedal Urbano bajo la Ley N° 21.202³, por parte del Ministerio de Medio Ambiente, es un requisito previo para el establecimiento como un área de protección natural por parte del PRC. - Definición de normas urbanísticas que procuren su protección dentro del ámbito de acción de este tipo de planes.

Fuente: Elaboración propia.

³ Ley de Humedales Urbanos N° 21.202, publicado en el Diario Oficial el 23.01.2020.

4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

4.1 DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

Las Alternativas de Estructuración Urbana del Plan que se presentan son la expresión territorial de diversas maneras de organizar el espacio comunal. Todas ellas son coherentes con la visión de futuro, con los objetivos de planificación establecidos y con el mandato de los lineamientos del desarrollo urbano enunciado.

Las Alternativas de Estructuración, también conocidas como opciones de desarrollo, se expresan en esquemas que ilustran la manera en que se organiza el espacio comunal, mostrando las áreas o zonas en las que se divide, el sistema de circulaciones que lo estructura, los elementos naturales y otros elementos presentes en el territorio.

A continuación se muestran tres alternativas de estructuración formuladas para el proceso de elaboración del PRC de Quilicura.

4.1.1. Componentes comunes y diferenciadores entre alternativas.

En la presente propuesta se establecen tres Alternativas de Estructuración Urbana, denominadas por una letra (A, B y C), las que se construyeron tomando como base componentes comunes, con el fin de alcanzar los objetivos de planificación definidos. Para su presentación tanto los elementos comunes como los diferenciadores se analizan según áreas de interés. La diferenciación de las alternativas se elaboró tomando como base uno o más componentes comunes, pero modificando su localización, superficie o aspectos normativos.

a. Componentes comunes:

Área de interés	Componente común
Sistema de conectividad vial comunal	- Conectividad comunal y metropolitana. - Conectividad a nivel comunal y local.
Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitano	- Sub-centros. - Nuevos Sub-centros.
Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas crecimiento	- Área de transición de reconversión urbana Américo Vespucio. - Área de transición sectores industriales. - Área relacionada con el ex Vertedero Cerros de Renca.
Sistema de parques urbanos	- Parques metropolitanos (PRMS). - Integración de parques urbanos.
Restricciones al crecimiento urbano residencial	- Restricciones extremo norte de Quilicura: presencia de áreas de riesgo de inundación asociadas al estero Las Cruces y rellenos de terrenos en ambos costados del estero. - Restricciones asociadas a zonas industriales: Zonas Industriales Exclusivas PRMS. - Restricciones vinculadas con áreas de Parque Metropolitano. - Ex Vertedero Cerros de Renca. - Área de actividades productivas sector Estación Quilicura y Manuel Antonio Matta.
Sistema de elementos de valor natural	- Sistema de elementos naturales sector norte de Quilicura: humedales urbanos (San Luis, San Luis Norte y O'Higgins) y el estero Las Cruces. - Cordones de cerros: Renca, Colorado, Las Perdices y Cerrillos de Lo Castro. - Cerro San Ignacio, dentro del Área de Preservación Ecológica establecida por el PRMS (en el área rural).

b. Elementos diferenciadores:

Existen tres componentes diferenciadores claves:

- La extensión e intensidad del uso del área de crecimiento hacia el norte y el poniente del área consolidada, que rodea el Sector Pueblo de Quilicura.
- La intensidad de utilización del área central, de los ejes y otras centralidades.
- La distribución y superficie de las áreas verdes.

Cabe señalar que cada alternativa difiere además en otros aspectos como resultado de la optimización de su propio diseño,

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

pero no son diferencias que sean esenciales. En el cuadro siguiente se muestran los principales componentes diferenciadores de las alternativas propuestas:

Área de interés	Componente diferenciador
Sistema de conectividad vial comunal	- Conectividad comunal: conformación de un anillo de circunvalación norte, que permite la delimitación del área consolidada que rodea al Sector Pueblo de Quilicura.
Sistema de centros y sub-centros: acceso de equipamientos a nivel local, comunal y metropolitanos	- Centro de Quilicura, respecto a su intensidad de utilización del suelo, que se relaciona con potenciales procesos de renovación o reconversión urbana, o bien, su conservación. - Centros lineales, respecto a su cobertura y extensión.
Áreas de transición entre áreas y actividades: potenciales áreas de crecimiento.	- Área de transición norte, para acoger el crecimiento del área consolidada de Quilicura, resguardando la relación con los elementos de valor natural presentes en el sector (estero Las Cruces, humedales urbanos y los Cerrillos de Lo Castro). - Área de transición poniente, para acoger la 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.
Sistema de parques urbanos	- Parques asociados al estero Las Cruces.. - Parques lineales o avenidas parque, asociado a las principales vialidades, respecto a su cobertura y extensión.

4.1.2. Orientaciones de desarrollo urbano de las Alternativas.

4.1.2.1. Macro-áreas.

Las tres alternativas de estructuración urbana dividen el territorio comunal según las orientaciones generales del desarrollo urbano. En consecuencia, estas alternativas presentan los siguientes macro-sectores:

CUADRO N° 4-1: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas.

Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano: componentes comunes y diferenciadores
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	Centro urbano residencial y de equipamientos. Componente diferenciador entre las Alternativas A, B y C, respecto al énfasis en la ocupación de este territorio.
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientada al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos. Componente diferenciador entre las Alternativas A, B y C, respecto al énfasis en la ocupación de este territorio.
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas mixtas residenciales de crecimiento urbano (áreas de transición norte y poniente).	Áreas previstas para el crecimiento urbano residencial y de equipamientos. Componente diferenciador entre las Alternativas A, B y C, en relación al tamaño de esta área de transición, además de su intensidad en la ocupación del suelo. En las alternativas A y B esta área es dividida en dos zonas.
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.1 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS.	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial, en concordancia con lo dispuesto por el PRMS.
	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión).	Áreas de reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios, en concordancia con lo dispuesto por el PRMS.
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers.	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios. Componente diferenciador entre las Alternativas A, B y C, respecto a la ocupación del sector poniente de la comuna, frente al camino Lo Etchevers.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

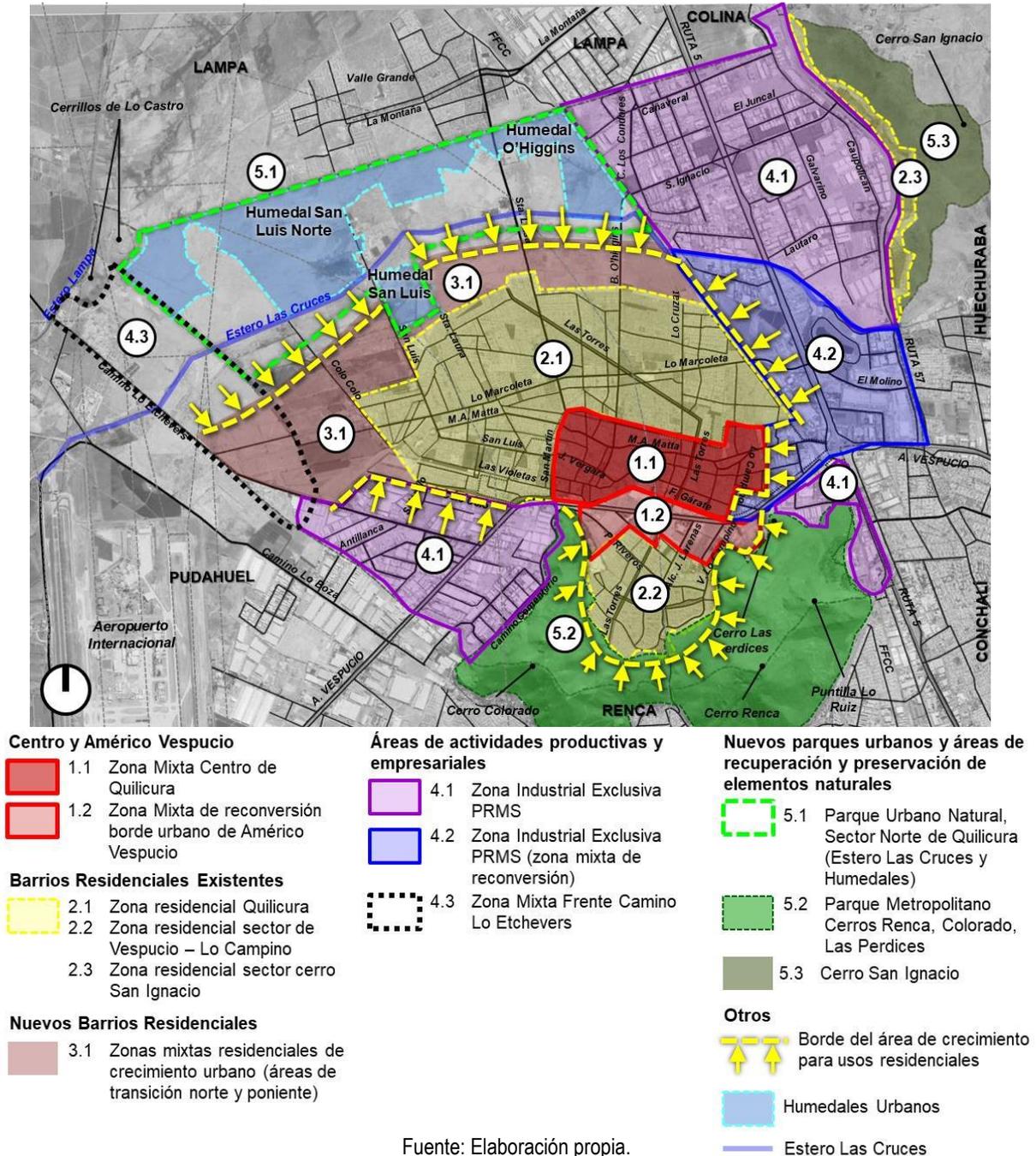
Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano: componentes comunes y diferenciadores
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.1 (1)	Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales).	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes. Componente diferenciador entre las Alternativas A, B y C, en relación a la extensión del área, con respecto al estero Las Cruces.
	5.2 (2)	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices.	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS.
	5.3 (2)	Cerro San Ignacio.	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural).

NOTAS: (1) Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

(2) Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-1: Orientaciones de desarrollo urbano: macro-áreas



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO N° 4-2: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de macro-áreas: lineamientos de usos de suelo, subdivisión y alturas máximas

Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano: lineamientos de usos de suelo, subdivisión y alturas máximas
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	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 establecidas según Alternativa.
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	<ul style="list-style-type: none"> - Usos residenciales y equipamientos (principalmente comercio y servicios) y usos de actividades productivas inofensivas. - Condiciones de urbanización y edificación establecidas según Alternativa.
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	<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). - 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 en promedio).
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas mixtas residenciales de crecimiento urbano (áreas de transición norte y poniente).	<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 establecidas según Alternativa.
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.1 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS.	<ul style="list-style-type: none"> - Usos de actividades productivas y de infraestructura que mantienen las categorías admitidas por el PRMS. - Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan el desarrollo de usos de equipamiento, complementarias con las disposiciones establecidas por el PRMS.
	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión).	
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers.	
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.1 ⁽¹⁾	Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales).	<ul style="list-style-type: none"> - 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, acogiendo su declaración como Humedal Urbano de acuerdo a la Ley de Humedales Urbanos (Ley N° 21.202) - Son planteadas las siguientes posibilidades de lineamientos normativos: usos de suelo de áreas verdes, como una zona exclusiva de áreas verdes (según artículo 2.1.31 de la OGUC); área destinada a Parque Urbano con declaratoria de utilidad pública (bajo la aplicación del artículo 59 de la LGUC).

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano: lineamientos de usos de suelo, subdivisión y alturas máximas
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.2 ⁽²⁾	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices.	- Reconocimiento de las disposiciones del PRMS, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano.
	5.3 ⁽²⁾	Cerro San Ignacio.	- Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural). Fuera del área de planificación urbana del PRC.

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

4.1.2.2. Conectividad.

En el planteamiento de las tres Alternativas de Estructuración Urbana se establece una propuesta de conectividad común, que reconoce las principales avenidas y calles existentes de la comuna, además de incluir las vías intercomunales establecidas por el PRMS, tanto existentes como proyectadas, junto con proponer nuevas complementarias, tal como se muestra en el siguiente cuadro y figura:

CUADRO N° 4-3: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad

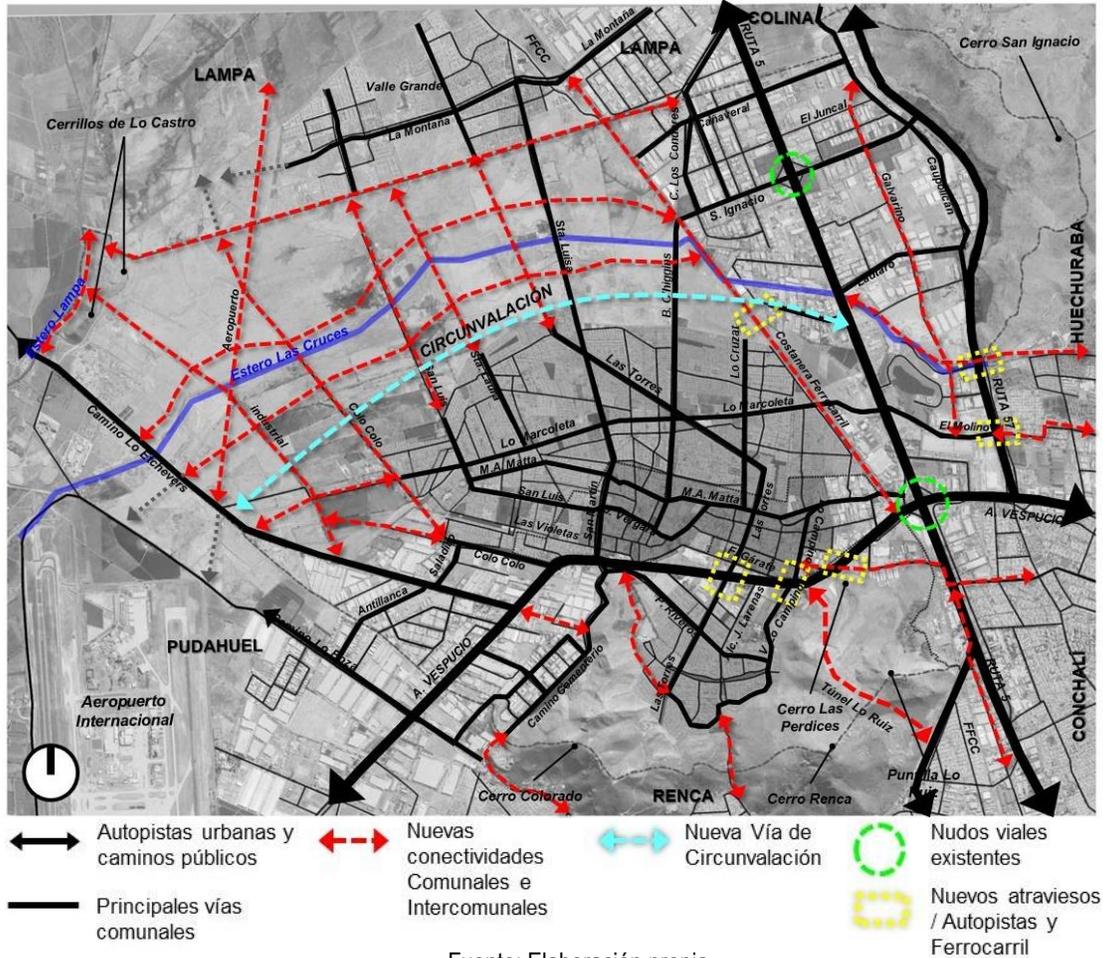
Componente	Orientación de desarrollo urbano: componentes comunes y diferenciadores
Conectividad general ⁽²⁾	- Reconocimiento de la vialidad estructurante metropolitana establecida por el PRMS. - Complementar el trazado vial intercomunal, por medio de vías establecidas a nivel comunal previstas por el PRC, para mejorar la propuesta de conectividad.
Nuevos atravesos viales sobre autopistas y línea del ferrocarril ⁽²⁾	- 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. - Propiciar 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 con 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 ⁽²⁾	- Conformar un sistema de vías que permita aumentar la oferta de 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.
Vía de Circunvalación ⁽¹⁾	- Definición de una nueva vía de Circunvalación al norte que rodea el área consolidada de Quilicura. El trazado de esta vía es un componente diferenciador entre las Alternativas.

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-2: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad



4.1.2.3. Centralidades.

Las tres Alternativas de Estructuración Urbana presentan una propuesta común de centros y sub-centros, donde se reconoce el centro actual de Quilicura, junto con establecer nuevas centralidades. En el caso del centro de Quilicura, se establecen diferencias entre las alternativas respecto a la intensidad de utilización de suelo y procesos de renovación urbana. Además se definen zonas mixtas a lo largo de los principales corredores viales de la comuna, que presentan variaciones en su extensión y número de vías relacionadas a nivel de cada Alternativa. En el siguiente cuadro y figura se presentan las orientaciones de desarrollo urbano:

CUADRO N° 4-4: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades

Componente	Orientación de desarrollo urbano: componentes comunes y diferenciadores
Zona Mixta Centro de Quilicura ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna. - Definir la intensidad de ocupación de este territorio, ya sea cambiando sus condiciones actuales (aumentando su densidad de construcciones), propiciando procesos de reconversión y renovación, o bien, manteniendo las condiciones actuales del centro, con una baja intervención. - Es un componente diferenciador entre las Alternativas (especialmente entre la Alternativa A, respecto a las Alternativas B y C).
Zonas Mixtas asociadas a vías principales ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, favorecidas por sus 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. - El número de vías incluidas dentro de esta zona mixta y su extensión, es un componente diferenciador entre las tres Alternativas.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

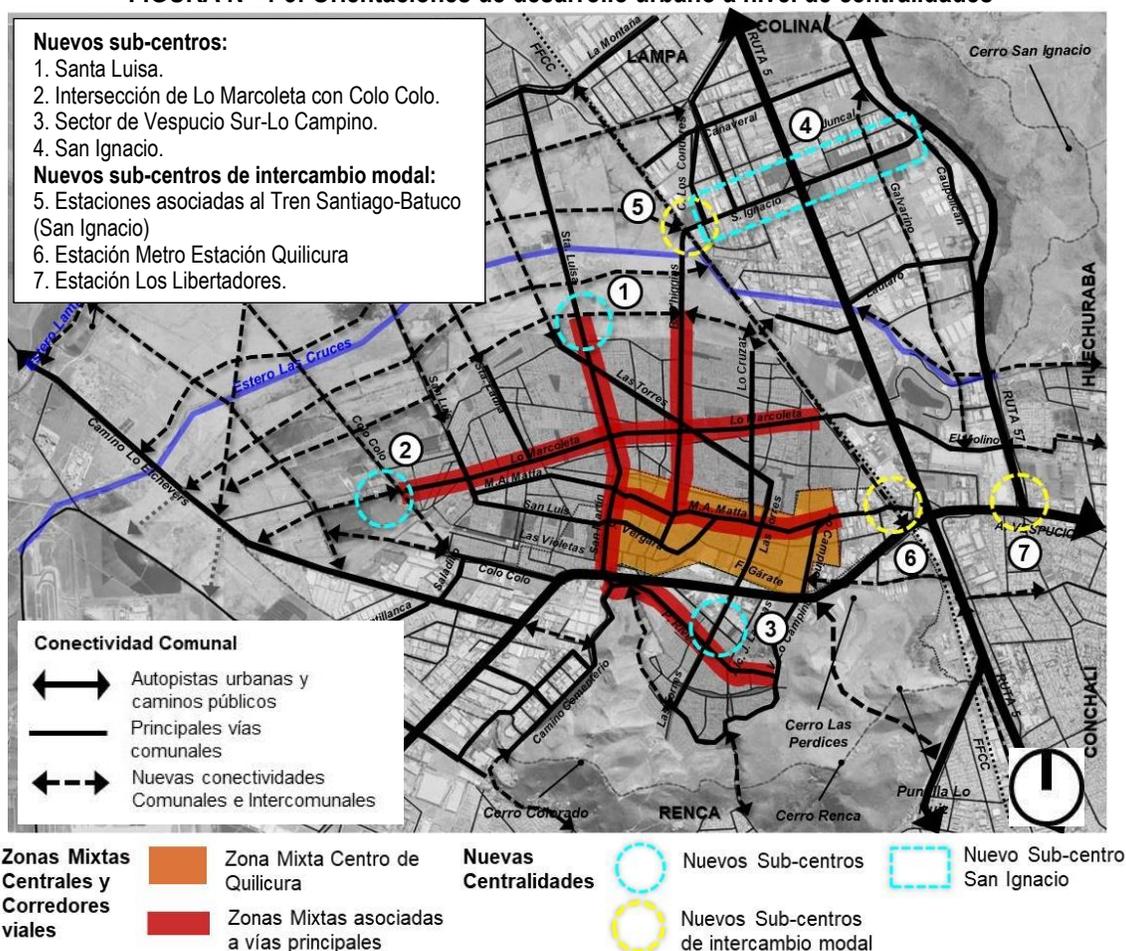
Componente	Orientación de desarrollo urbano: componentes comunes y diferenciadores
Nuevos Sub-centros ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la implementación de áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Reconocimiento de la Av. San Ignacio como un nuevo sub-centro de equipamientos y servicios de nivel comunal y metropolitano. - Definición 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 con Colo Colo; en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, frente a la avenida Las Torres.
Nuevos Sub-centros de intercambio modal ⁽²⁾	<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 potenciales nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco y las estaciones de la red de Metro (Estación Quilicura y Los Libertadores).

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-3: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades



Fuente: Elaboración propia.

4.1.2.4. Sistema de áreas verdes y pasivos ambientales.

En la definición de las tres Alternativas de Estructuración Urbana se establece un sistema de áreas verdes en el interior de la comuna, que integra elementos naturales relevantes su contexto (cerros Renca, Colorado, Las Perdices, San Ignacio), así como, elementos naturales sin protección en la actualidad (estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro) y los humedales urbanos de San Luis, San Luis Norte y O'Higgins. En este sistema se reconocen los principales corredores viales comunales, junto con sus proyecciones, estableciendo parques lineales asociados a estas vías. Junto a lo anterior,

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

son incluidos los pasivos ambientales presentes en la comuna, que es el caso del ex Vertedero Cerros de Renca, además de los rellenos de terrenos existentes en el sector norte y poniente, orientado su proceso de reconversión. En el siguiente cuadro y figura se representan las orientaciones de desarrollo urbano:

CUADRO N° 4-5: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes y pasivos ambientales

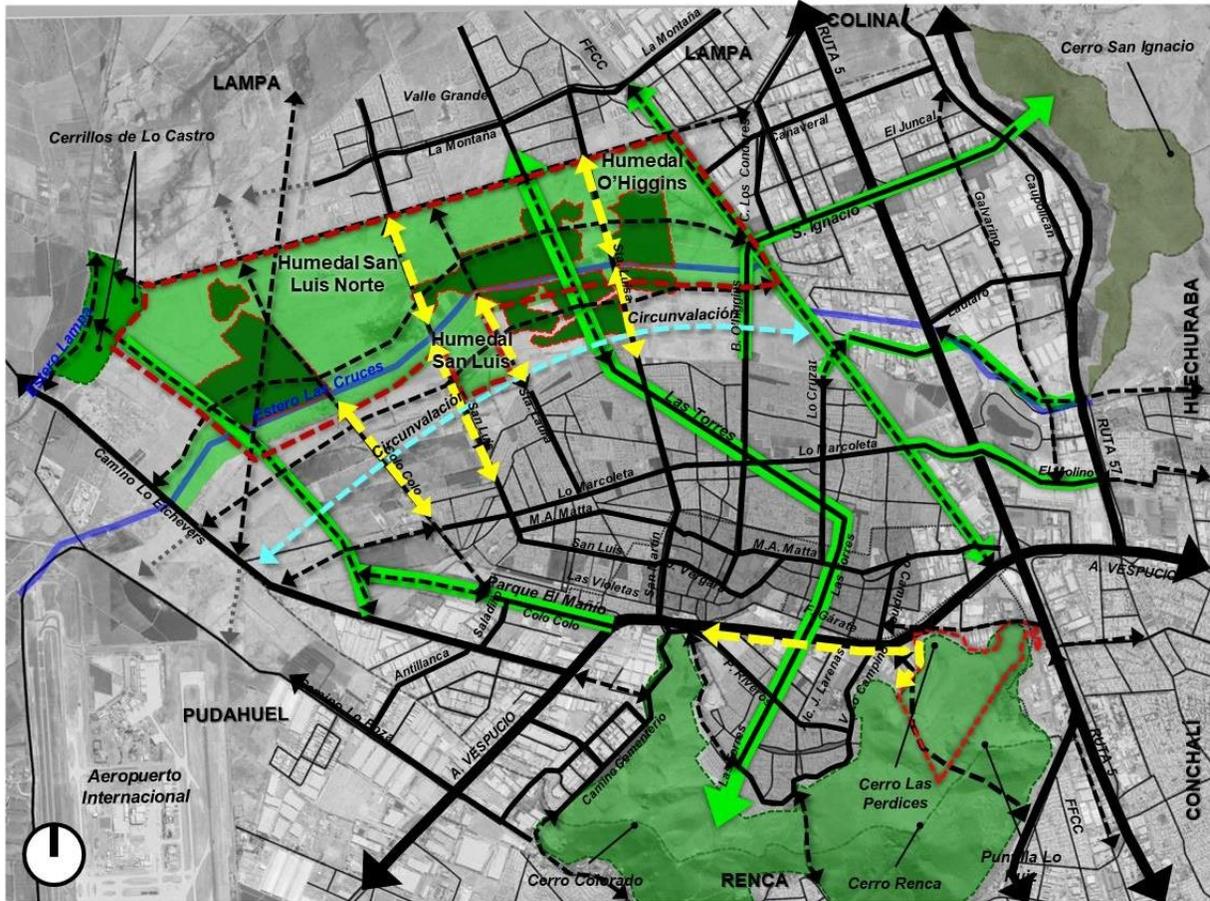
Componente	Orientación de desarrollo urbano: componentes comunes y diferenciadores
Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales) ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando los humedales urbanos (San Luis, San Luis Norte y O'Higgins) y el estero Las Cruces. - 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). - La extensión del sistema de parques urbanos es un componente diferenciador entre las Alternativas.
Sistema de parques lineales ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Conformación de un sistema de parques asociados a las principales vías de la comuna. La extensión de esta red de parques lineales es un factor diferenciador entre las tres alternativas. - Se busca establecer a la avenida Las Torres 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, se persigue la prolongación del Parque El Mañío hacia el poniente de la comuna. - Se persigue constituir la avenida San Ignacio como un espacio público relevante, favoreciendo que esta avenida sirva de acceso hacia el cerro del mismo nombre, al oriente de la comuna. - 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. Esto último, reconociendo el planteamiento realizado por el PRMS, en relación a su propuesta de vialidad metropolitana. - Se define como un componente diferenciador entre las Alternativas, la configuración de un parque lineal, asociada a la nueva vía de Circunvalación en el límite del área consolidada de Quilicura, en cuanto a su extensión y trazado. - Otro componente diferenciador es la definición de parques lineales entre el sistema de parques urbanos naturales y el área consolidada de Quilicura. Además de la definición de un parque lineal asociado a la avenida Américo Vespucio (al sur).
Parque urbano Cerrillos de Lo Castro ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Este sistema persigue incluir a los Cerrillos de Lo Castro, que pasan a ser definidos como un parque urbano.
Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de las disposiciones del PRMS, manteniendo la zonificación establecida por el PRMS para este terreno, correspondiente a Parque Metropolitano.
Reconversión Ex Vertedero Cerros de Renca ⁽²⁾	<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 su definición como Parque Metropolitano.
Reconversión de rellenos de terrenos ⁽²⁾	<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. - Se persigue propiciar el control de estos rellenos, evitando un potencial aumento en su superficie. Por esto, se plantea la posibilidad de reconvertir estos terrenos, fijando usos de suelo que permitan generar alternativas de ocupación, evitando actividades que afecten de manera negativa los elementos de valor natural del territorio y a las áreas residenciales. - 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 del 20% de la superficie del predio.

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-4: Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes y pasivos ambientales



Reconversión pasivos ambientales

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

Sistema de Parques Urbanos

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

Parques urbanos lineales

-  Parques Lineales / Avenidas Parque
-  Parques Lineales Circunvalación Componente diferenciador entre Alternativas
-  Parques Lineales de integración Componente diferenciador entre Alternativas

Otros

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

Conectividad Comunal

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

Fuente: Elaboración propia.

4.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

A continuación, se presentan tres Alternativas de Estructuración Urbana en el territorio de la comuna de Quilicura, las cuales son coherentes con los objetivos y lineamientos enunciados.

4.2.1. Alternativa de Estructuración Urbana A.

a. Descripción general:

Nombre	Alternativa de Estructuración Urbana A
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 la avenida Américo Vespucio, entre el centro de Quilicura y el Sector de Vespucio-Lo Campino. Lo mismo es definido a lo largo de las principales avenidas. - Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura, completando sus bordes norte y poniente, ocupando aquellas superficies 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, junto con un sistema de áreas verdes que se extiende 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 acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura (superficie de 553,9 hectáreas). - Esta área destinada a nuevos barrios residenciales, es dividida en dos zonas, la primera vinculada directamente con el Sector Pueblo de Quilicura (rodeando este sector), con una mayor intensidad de utilización del suelo (261,7 hectáreas), mientras que la segunda emplazada inmediatamente al norte, frente a un nuevo parque (asociado al estero Las Cruces), con una menor intensidad de utilización del suelo (292,2 hectáreas). - Esta área de crecimiento residencial 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 del centro de Quilicura y franjas de zonas mixtas asociadas a corredores viales, además del borde de Américo Vespucio. - En 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 procesos de reconversión de sus usos actuales, hacia la implementación de usos residenciales y de equipamientos. - Establecimiento de nuevas 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. - Definición de nuevos sub-centros en intersecciones viales relevantes y en sectores vinculados a las estaciones del Metro de Santiago y al Tren Santiago Batuco. Además del reconocimiento de las áreas relacionadas con la Av. San Ignacio como un nuevo sub-centro de equipamientos y servicios de nivel comunal y metropolitano.
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 (superficie de 1.245,8 hectáreas). - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer procesos 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 (superficie de 379,5 hectáreas). - 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 (superficie de 320,4 hectáreas).

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Acciones / objetivos
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 urbanos, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), procurando su protección y recuperación (superficie de 924,5 hectáreas). - Persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (en conjunto aportan un largo de 34,4 Km aproximadamente). - Busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal (superficie de 473,3 hectáreas).
Pasivos ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Persigue incorporar a la planificación urbana comunal el Ex Vertedero Cerros de Renca, orientando 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:

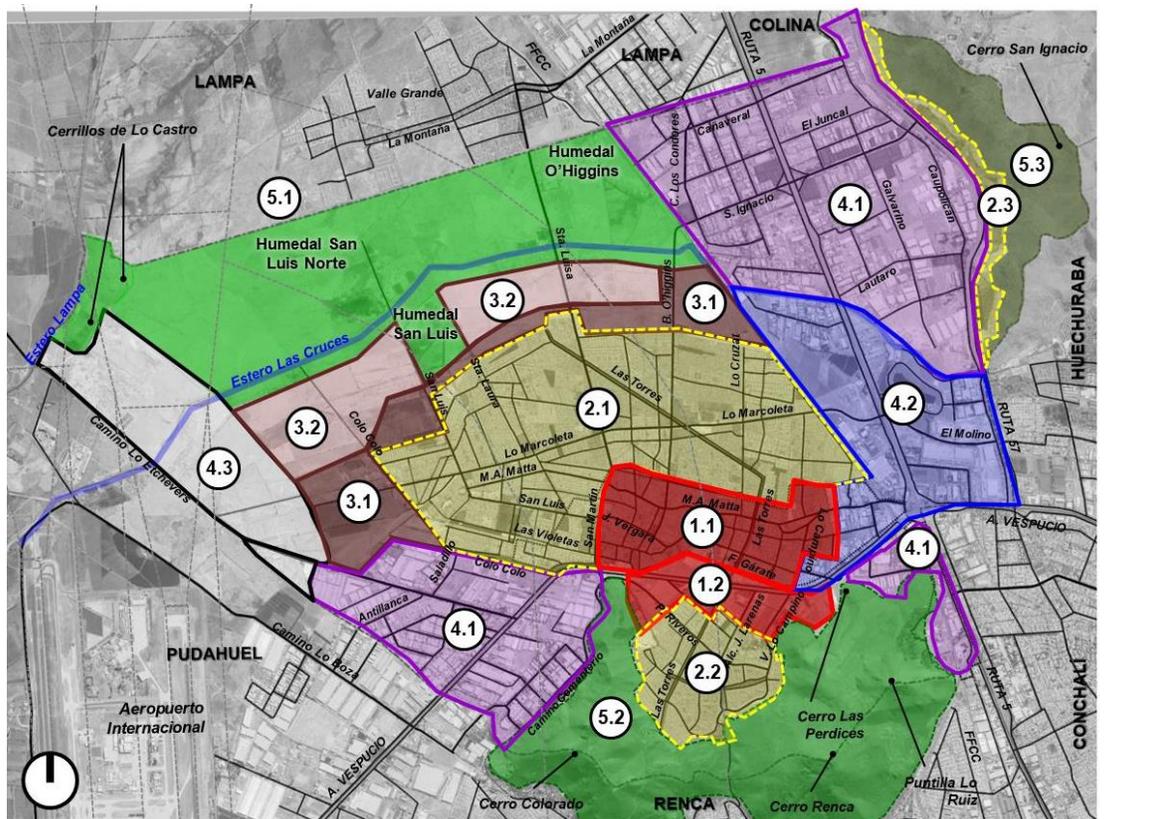
Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano	Superficie (Aprox.)	
				(Ha)	%
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	Centro urbano residencial y de equipamientos. Cambia las condiciones actuales, considerando la reconversión de usos y construcciones existentes.	223,7	3,9
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientada al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.	103,8	1,8
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.	849,3	14,9
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.	169,2	3,0
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.	78,9	1,4
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	Nueva área de desarrollo residencial. Áreas previstas para el crecimiento urbano residencial y de equipamientos.	261,7	4,6
	3.2 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad.	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo.	292,2	5,1
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.1 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS.	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.	1.245,8	21,8
	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión).	Áreas de reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	379,5	6,7
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers.	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	320,4	5,6
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.1 ⁽¹⁾	Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales).	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes	924,5	16,2
	5.2 ⁽²⁾	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices.	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS	473,3	8,3
	5.3 ⁽²⁾	Cerro San Ignacio.	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)	240,6	4,2
SUPERFICIE COMUNAL				5.706,6	100

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-5: Alternativa de Estructuración Urbana A. Macro-áreas



Centro y Américo Vespucio

- 1.1 Zona Mixta Centro de Quilicura
- 1.2 Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio

Barrios Residenciales Existentes

- 2.1 Zona residencial Quilicura
- 2.2 Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino
- 2.3 Zona residencial sector cerro San Ignacio

Nuevos Barrios Residenciales

- 3.1 Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).
- 3.2 Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad.

Áreas de actividades productivas y empresariales

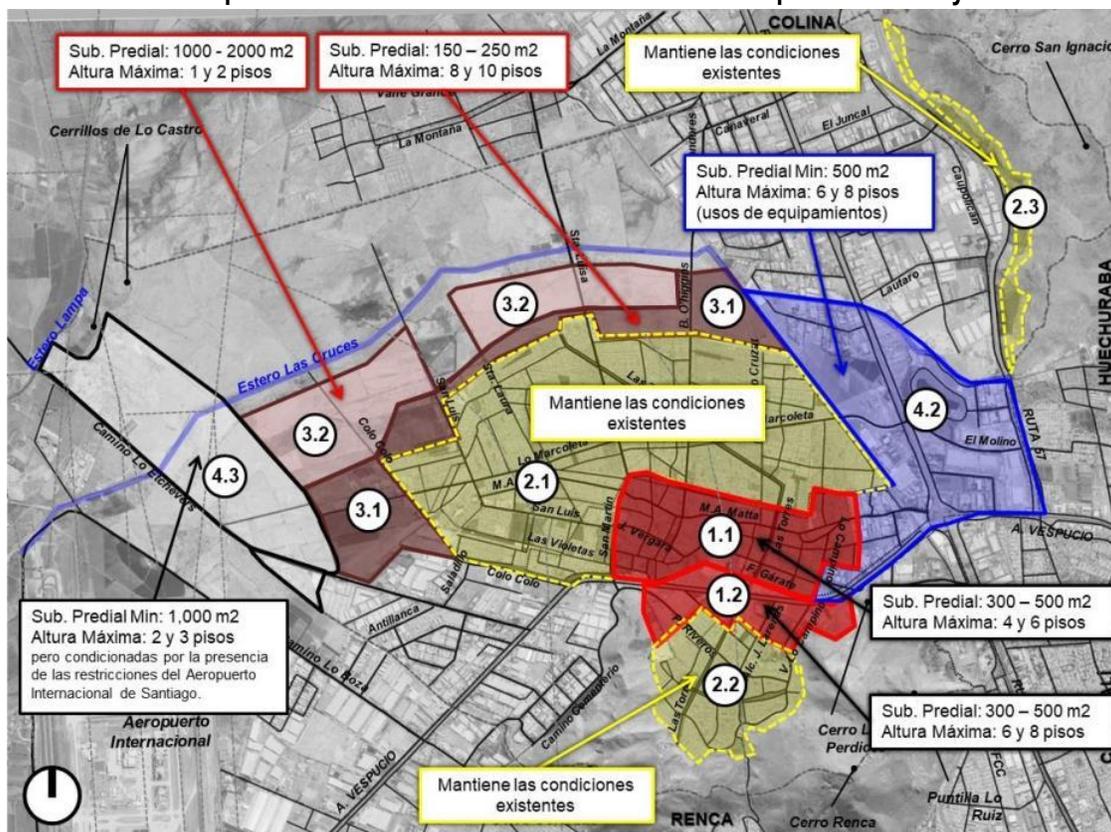
- 4.1 Zona Industrial Exclusiva PRMS
- 4.2 Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión)
- 4.3 Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers

Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales

- 5.1 Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)
- 5.2 Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices
- 5.3 Cerro San Ignacio

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-6: Principales macro-áreas: lineamientos de subdivisión predial mínima y alturas máximas



Macro-área	N°	Sector	Lineamientos
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 4 y 6 pisos.
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 6 y 8 pisos.
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	- 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 en promedio).
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio - Lo Campino.	
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m ² , con alturas máximas de las construcciones situadas entre 8 y 10 pisos.
	3.2 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad.	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.000 m ² , con construcciones de tipo aisladas de una altura máxima entre 1 y 2 pisos.
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión).	- Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m ² , 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.
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers.	- Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m ² , con edificaciones con alturas máximas entre 2 y 3 pisos, pero condicionadas por la presencia de las restricciones del Aeropuerto Internacional de Santiago.

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

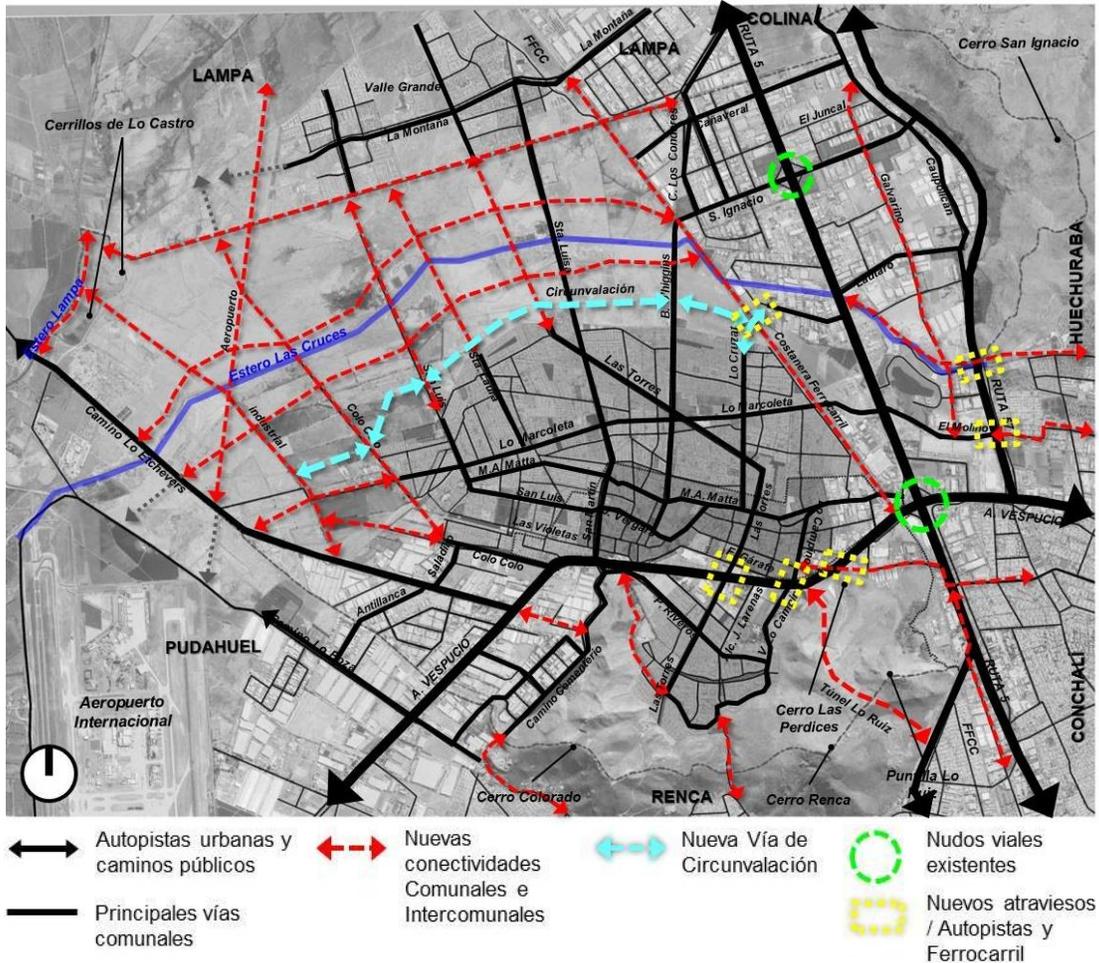
⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

c. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Vía de Circunvalación	- Definición de una nueva vía de Circunvalación al norte que rodea el área consolidada de Quilicura, con un largo de 5,7 Km), desde la línea del ferrocarril hasta el sector poniente de Lo Marcoleta (vinculándose con la vía "Industrial" proyectada por el PRMS, paralela al camino Etchevers).

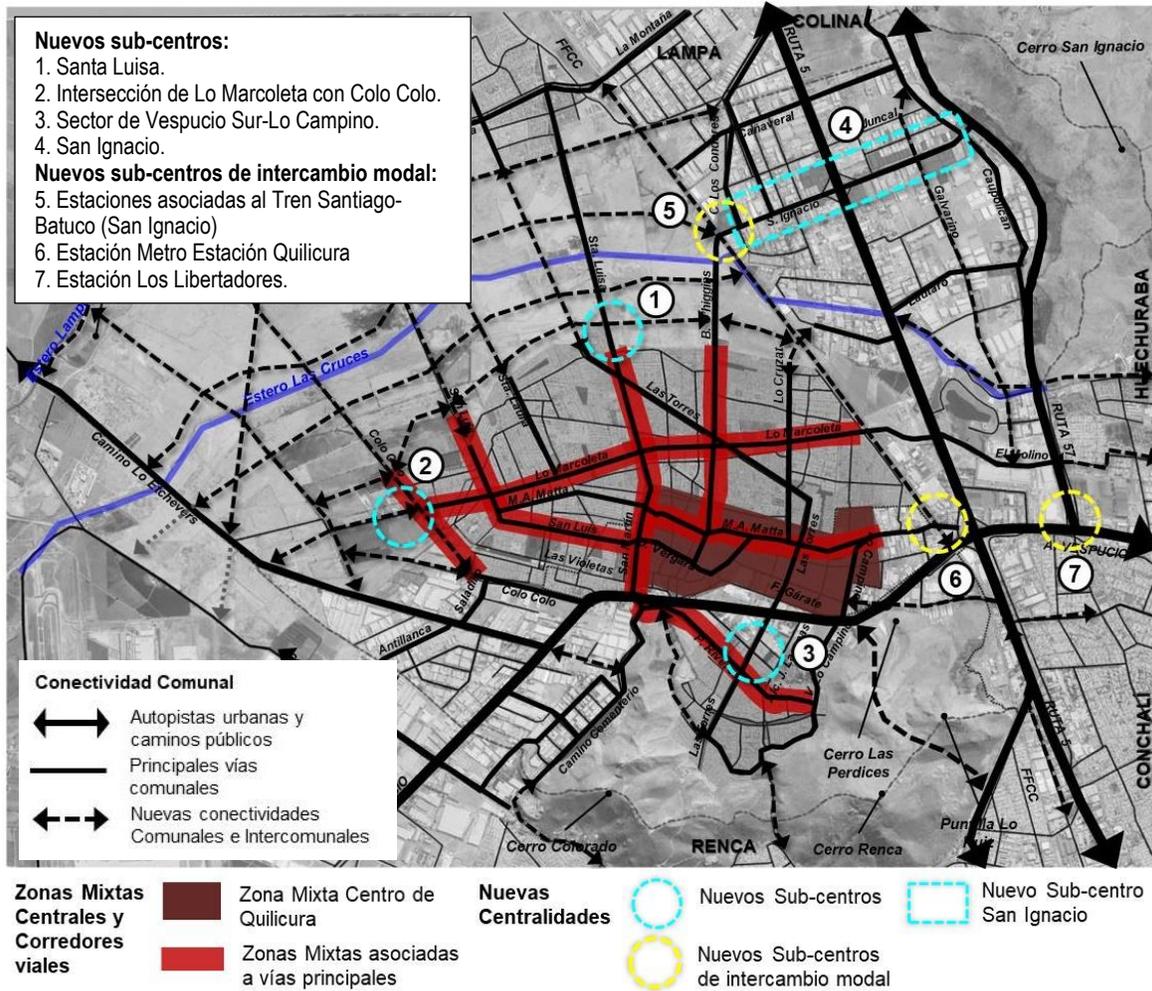
FIGURA N° 4-7: Alternativa de Estructuración Urbana A: Conectividad.



d. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Zona Mixta Centro de Quilicura	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna. - Se persigue cambiar las condiciones actuales de este sector, aumentando su densidad de construcciones, propiciando la generación de procesos de reconversión y renovación urbana. - 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.
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 sus condiciones de localización y accesibilidad (en conjunto presentan un largo de 18,1 Km aproximadamente). - 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° 4-8: Alternativa de Estructuración Urbana A: Centralidades.

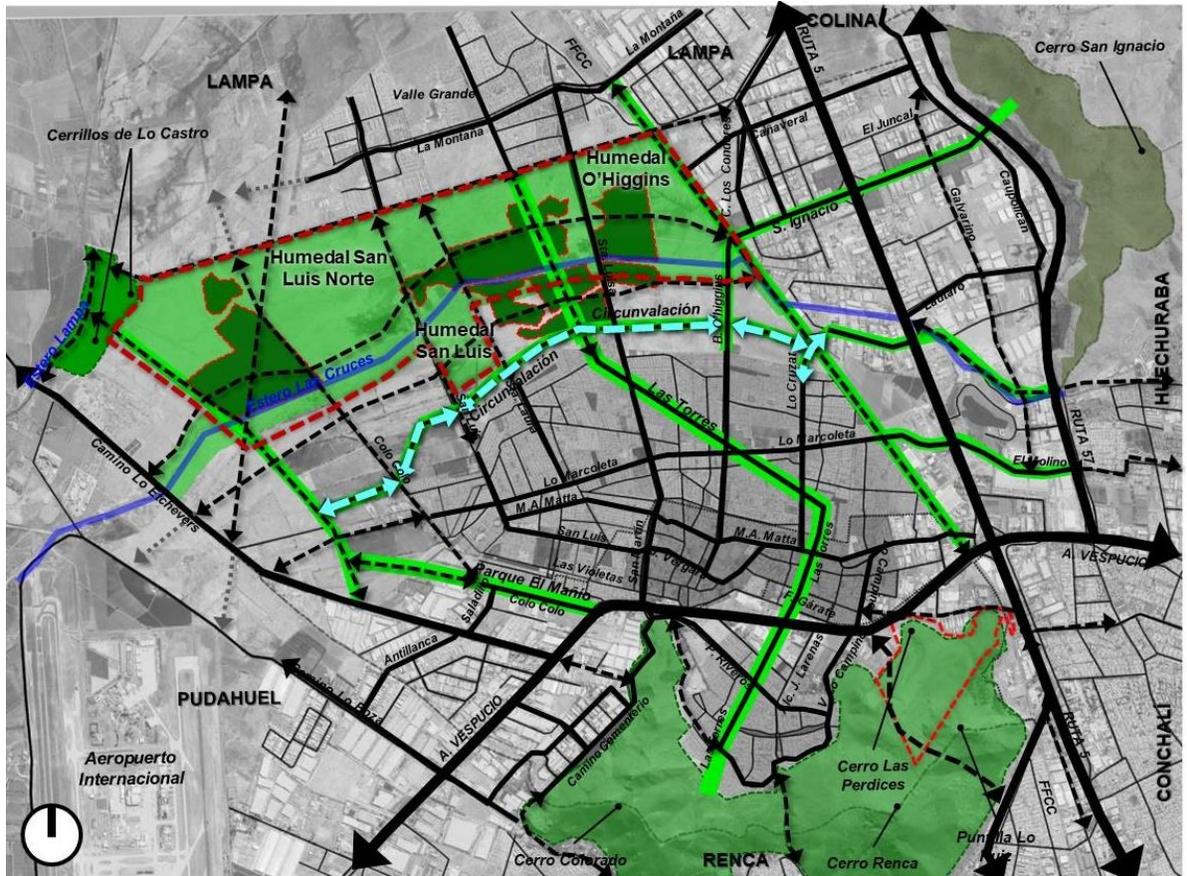


Fuente: Elaboración propia.

e. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes y pasivos ambientales:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando los humedales urbanos (Ley N° 21.202) y el estero Las Cruces (superficie total de 924,5 hectáreas). - En el parque urbano asociado al estero Las Cruces (largo de 6,6 Km), se persigue que una parte de su superficie pueda acoger también medidas de mitigación ante potenciales riesgos de inundación (por ejemplo, la implementación futura de un parque inundable).
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de parques lineales o avenidas parques (largo total de 34,4 Km). - La avenida Las Torres se configura como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque), con un largo de 7,5 Km, 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 con un largo de 5,7 Km. - 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 para vías intercomunales.

FIGURA N° 4-9: Alternativa de Estructuración Urbana A: Sistema de áreas verdes.



Sistema de Parques Urbanos

Parque Urbano Natural
Sector Norte de Quilicura
(Estero Las Cruces y Humedales)

Parque Metropolitano
Cerro Renca, Colorado, Las
Perdiges

Parque Urbano
Cerrillos de Lo Castro

Parques urbanos lineales

Parques Lineales /
Avenidas Parque

Parques Lineales Circunvalación
Componente diferenciador entre
Alternativas

Reconversión pasivos ambientales

Ex Vertedero Cerros de Renca
Parque Urbano

Rellenos de terrenos
Usos de equipamientos
deportivos y áreas verdes

Otros

Cerro San Ignacio
Área de Preservación
Ecológica PRMS (área rural)

Estero Las Cruces

Conectividad Comunal

Autopistas urbanas y
caminos públicos

Principales vías
comunales

Nuevas conectividades
Comunales e Intercomunales

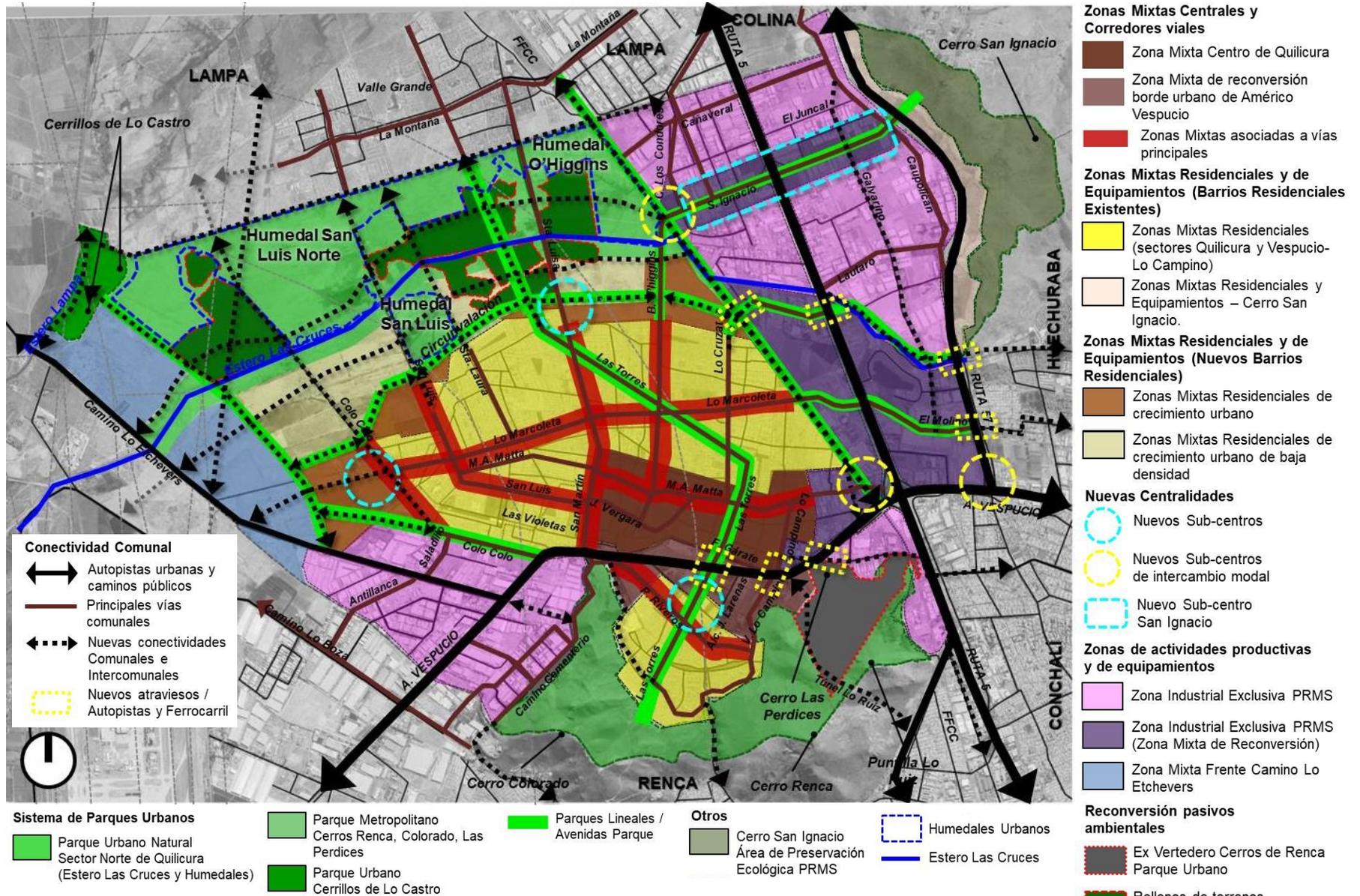
Fuente: Elaboración propia.

f. Propuesta de zonificación y conectividad:

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa por parte de la Alternativa A, divide el área urbana comunal en 7 tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo orientaciones de planificación: zonas mixtas centrales y de corredores viales, zonas mixtas residenciales y de equipamiento (barrios residenciales existentes y nuevos barrios residenciales), nuevas centralidades, zonas de actividades productivas y equipamientos, reconversión de pasivos ambientales, sistema de parques urbanos y parques urbanos lineales.

En la siguiente figura se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana A.

FIGURA N° 4-10: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

4.2.2. Alternativa de Estructuración Urbana B.

a. Descripción general:

Nombre	Alternativa de Estructuración Urbana B.
Principales acciones	<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 de 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, junto con un sistema de áreas verdes que se extiende 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 sistema de espacios verdes. - Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers, salvo por el área de crecimiento urbano 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 la Alternativa de Estructuración Urbana A, se busca regularizar los bordes norte del sector consolidado de la comuna, estableciendo una franja de terrenos orientados a acoger principalmente el crecimiento residencial de Quilicura (superficie de 636,5 hectáreas). - Esta área destinada a nuevos barrios residenciales, es dividida en dos zonas, la primera vinculada directamente con el Sector Pueblo de Quilicura (rodeando este sector), con una mayor intensidad de utilización del suelo (386 hectáreas), mientras que la segunda emplazada inmediatamente al norte, frente a un nuevo parque (asociado al estero Las Cruces), con una menor intensidad de utilización del suelo (250,5 hectáreas). - A diferencia de la Alternativa A, se define una mayor área de crecimiento urbano hacia el poniente de la comuna, en 82,6 hectáreas, definida 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 riesgo por inundación. En las áreas con presencia de restricciones, los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC). - 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. - En 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, 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. - 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. - Definición de nuevos sub-centros en intersecciones viales relevantes y en sectores vinculados a las estaciones del Metro de Santiago y al Tren Santiago Batico. Además del reconocimiento de las áreas relacionadas con la Av. San Ignacio como un nuevo sub-centro de equipamientos y servicios de nivel comunal y metropolitano.
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 (superficie de 1.245,8 hectáreas). - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer el 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 (superficie de 379,5 hectáreas).

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Acciones / objetivos
Actividades productivas	- 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 A, esta es de menor tamaño (superficie de 238,4 hectáreas), 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.	- Presenta las mismas características que la Alternativa de Estructuración A, salvo por el número de parques lineales, que es mayor. Sobre esto último, se persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (en conjunto aportan un largo de 37,4 Km aproximadamente). - Se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna (superficie de 924,5 hectáreas), reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes (humedales urbanos, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), que se busca contribuir con su protección. - También busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del PRC (superficie de 473,3 hectáreas).
Pasivos ambientales	- 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:

Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano	Superficie (Aprox.)	
				(Ha)	(Ha)
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	Centro urbano residencial y de equipamientos. Desarrollo controlado, procurando la mantención de usos y construcciones.	223,7	3,9
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientada al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.	103,8	1,8
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.	849,3	14,9
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.	169,2	3,0
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.	78,9	1,4
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente hasta el camino Lo Etchevers).	Nueva área de desarrollo residencial. Áreas previstas para el crecimiento urbano residencial y de equipamientos.	386,0	6,8
	3.2 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo.	250,5	4,4
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.1 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.	1.245,8	21,8
	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión)	Áreas de reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	379,5	6,7
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	238,4	4,2

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

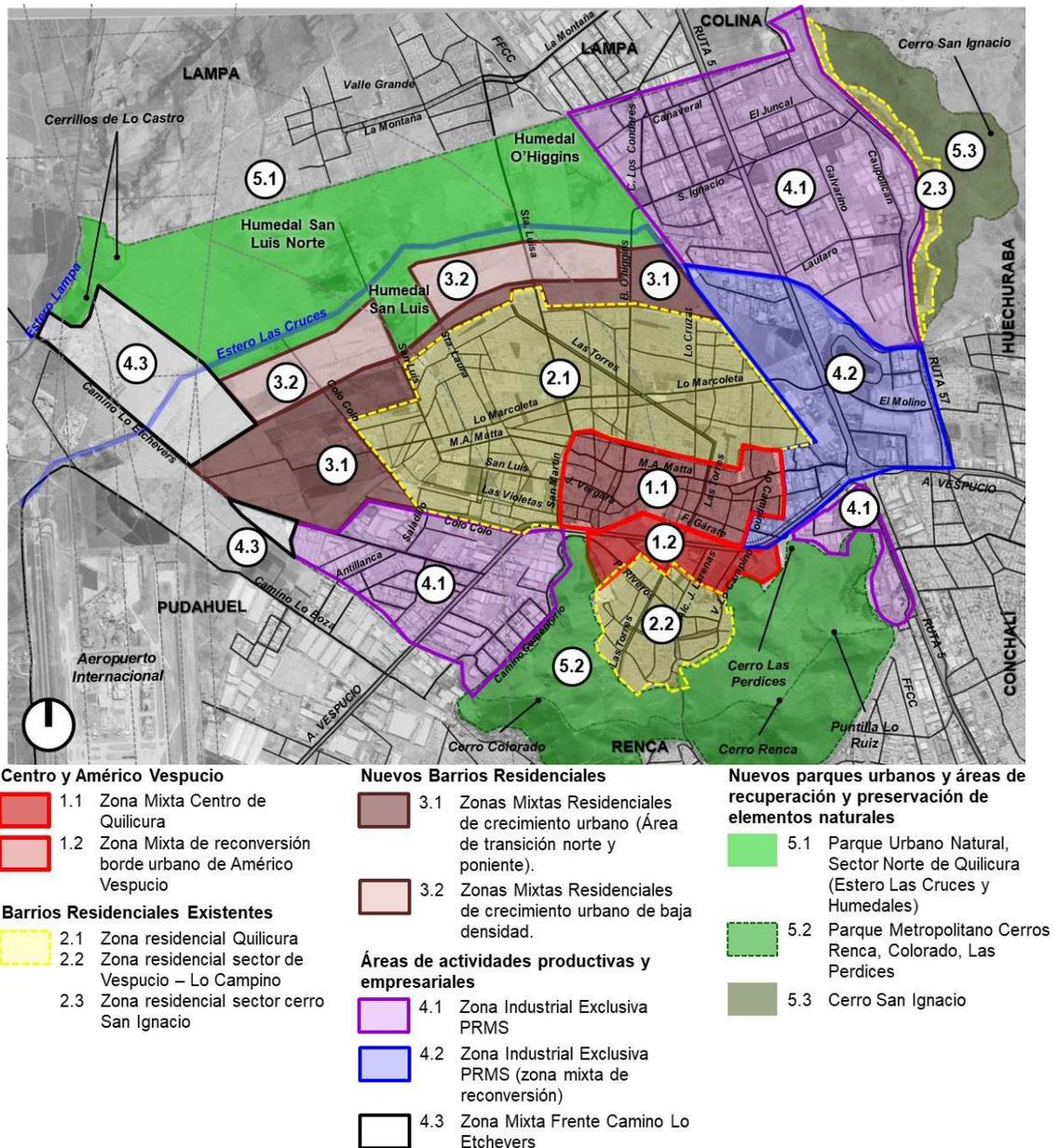
Macro-área	N°	Sector	Orientación de desarrollo urbano	Superficie (Aprox.)	
				(Ha)	(Ha)
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.1 ⁽¹⁾	Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes.	924,5	16,2
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.2 ⁽²⁾	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS.	473,3	8,3
	5.3 ⁽²⁾	Cerro San Ignacio	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural).	240,6	4,2
SUPERFICIE COMUNAL				5.706,6	100

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

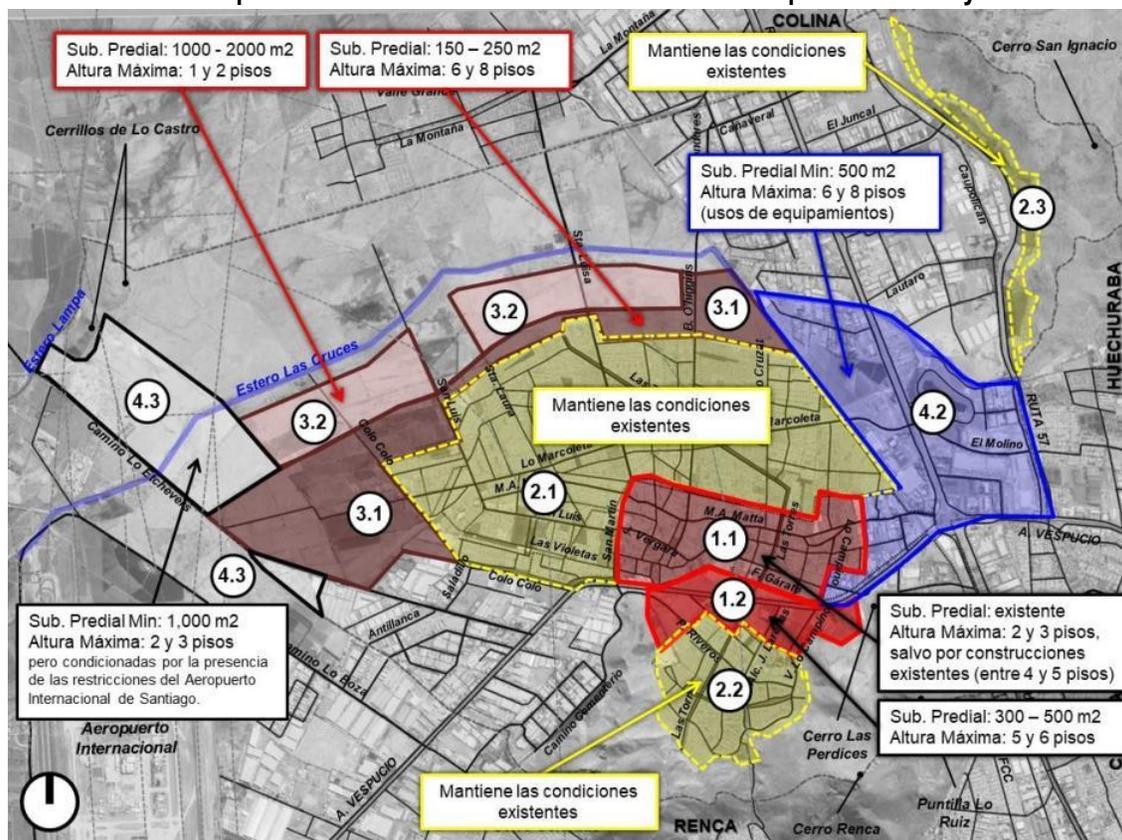
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-11: Alternativa de Estructuración Urbana B: Macro-áreas



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-12: Principales macro-áreas: lineamientos de subdivisión predial mínima y alturas máximas



Macro-área	N°	Sector	Lineamientos
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	- Condiciones de urbanización y edificación homologables a las condiciones existentes. Mantener construcciones entre 2 y 3 pisos, salvo por construcciones existentes de mayor altura (entre 4 y 5 pisos en promedio), a diferencia del planteamiento de la Alternativa A.
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 5 y 6 pisos (menores que las planteadas en la Alternativa A).
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	- 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 en promedio).
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	- Condiciones de edificación homologables a las existentes, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos.
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m ² , con alturas máximas de las construcciones situadas entre 6 y 8 pisos (menores que las definidas en la Alternativa A).
	3.2 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.000 m ² , con construcciones de tipo aisladas de una altura máxima entre 1 y 2 pisos.
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión)	- Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m ² , 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.
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers	- Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m ² , con edificaciones con alturas máximas entre 2 y 3 pisos, pero condicionadas por la presencia de las restricciones del Aeropuerto Internacional de Santiago.

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

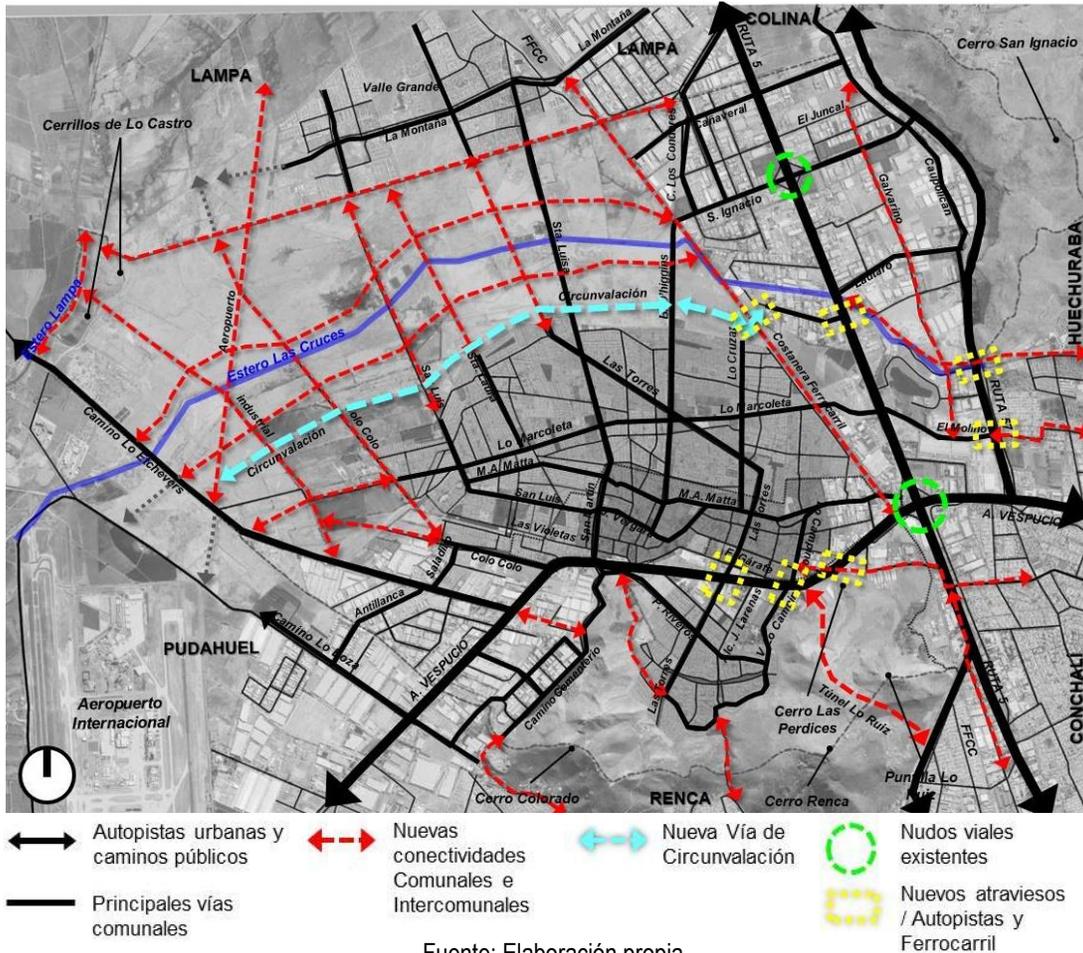
⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

c. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Vía de Circunvalación	- A diferencia de la Alternativa A, la Vía de Circulación es definida al norte del área consolidada de Quilicura, pero conformando un nuevo corredor vial oriente-poniente de mayor longitud (6,6 Km). Este se extiende desde la línea del ferrocarril hasta el Camino de Lo Etchevers (a través de la vía Aeropuerto proyectado por el PRMS), en forma paralela al eje de la avenida Lo Marcoleta.

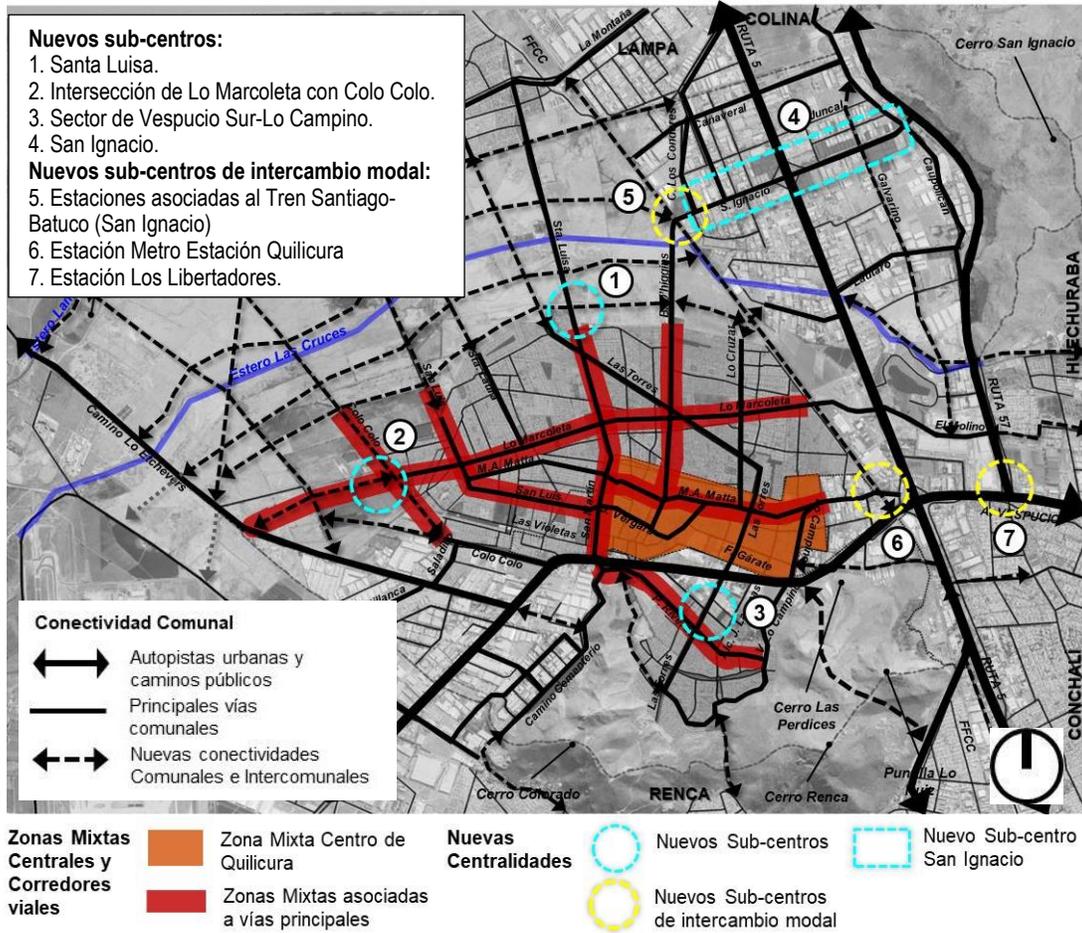
FIGURA N° 4-13: Alternativa de Estructuración Urbana B: Conectividad.



d. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Zona Mixta Centro de Quilicura	- Reconocimiento del área central de la comuna. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, 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.
Zonas Mixtas asociadas a vías principales	- Se persiguen los mismos objetivos que la Alternativa A, procurando 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 A, en esta la zona mixta asociada a la avenida Lo Marcoleta es prolongada hasta su intersección con el camino Lo Etchevers (con un largo total de 19,7 Km).

FIGURA N° 4-14: Alternativa de Estructuración Urbana B: Centralidades.



Fuente: Elaboración propia.

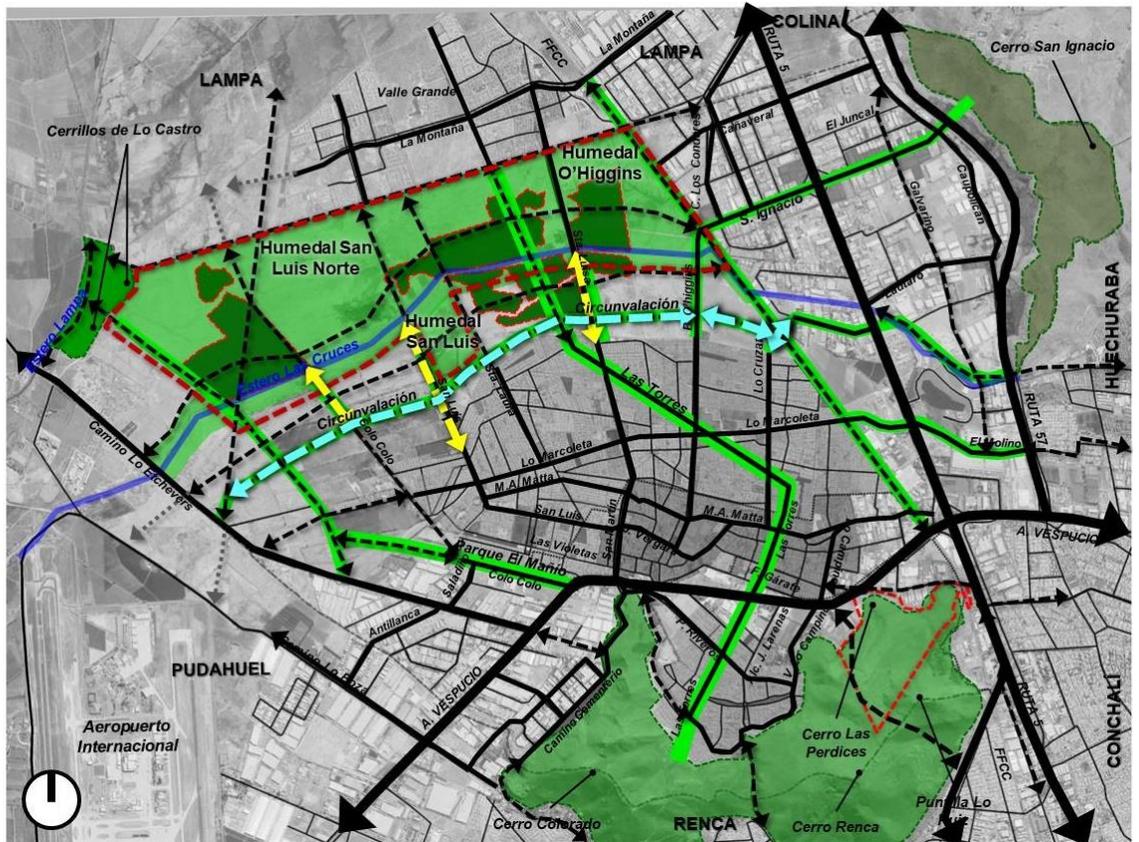
e. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes y pasivos ambientales.

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)	<ul style="list-style-type: none"> - Como acontece con la Alternativa A, se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes, como es el caso de los humedales urbanos (Ley N° 21.202) y el estero Las Cruces (superficie total de 924,5 hectáreas), buscando contribuir con su protección (presenta la misma superficie que la Alternativa A, con 924,5 hectáreas). - Al igual que la Alternativa A, se persigue que el parque urbano asociado al estero Las Cruces (largo de 6,6 Km) pueda contener medidas de mitigación de riesgos de inundación, dando la posibilidad de implementar un parque inundable. Sin embargo, presenta diferencias respecto a la Alternativa de Estructuración C en cuanto a su superficie.
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de parques lineales o avenidas parques (largo total de 37,4 Km, que es mayor en 3 Km respecto a la definida en la Alternativa A). - Se propone el mismo rol de la avenida Las Torres que la alternativa anterior, como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque), con un largo de 7,5 Km. - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura, que conforma un anillo de circunvalación con un largo de 6,6 Km, mayor en 1,1 Km respecto al planteado en la Alternativa A. Respecto a esta última Alternativa, este parque de circunvalación es prolongado hasta el camino de Lo Etchevers. - Definición de la avenida San Ignacio como un espacio público relevante y como vía de acceso hacia el cerro del mismo nombre. - Establece 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, para vías intercomunales.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Sistema de parques lineales	- 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.

FIGURA N° 4-15: Alternativa de Estructuración Urbana B: 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 Parques Lineales Circunvalación Componente diferenciador entre Alternativas Parques Lineales de integración Componente diferenciador entre Alternativas | <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 |
|--|--|---|

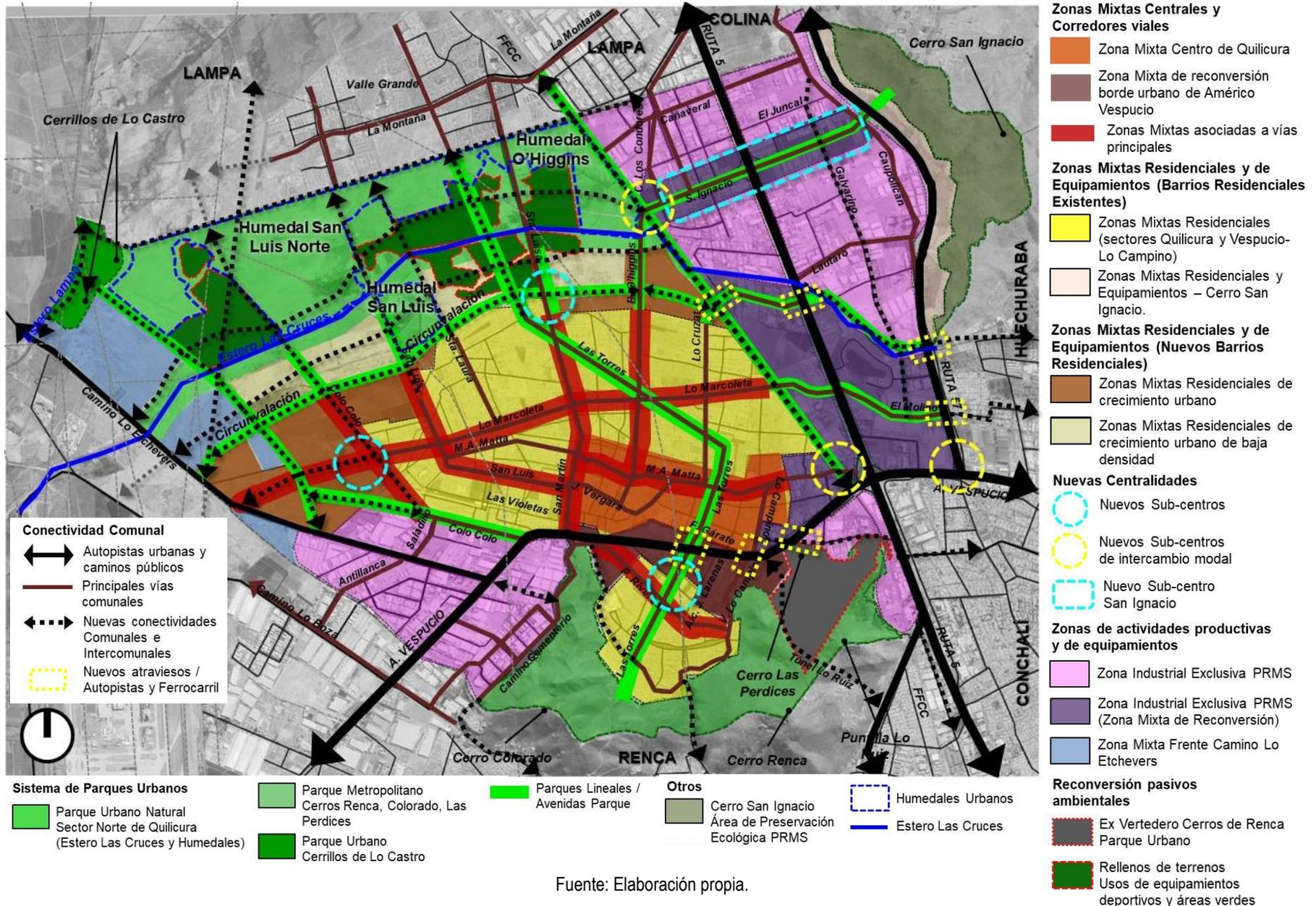
Fuente: Elaboración propia.

f. Propuesta de zonificación y conectividad:

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa por parte de la Alternativa B, divide el área urbana comunal en 6 tipos de zonas, al igual que la Alternativa A. En la siguiente figura se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana B.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-16: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

4.2.3. Alternativa de Estructuración Urbana C.

a. Descripción general:

Nombre	Alternativa de Estructuración Urbana C
Principales acciones	<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 de 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 sectores 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. - Promueve la ocupación empresarial de todo el borde del camino Lo Etchevers, salvo por el área de crecimiento urbano 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 se 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 (superficie de 541,1 hectáreas). - A diferencia de las Alternativas A y B, se define una menor área para el crecimiento urbano hacia el norte de la comuna (con una diferencia de 95,4 hectáreas). Esta diferencia se debe a que se considera una mayor superficie destinada al parque urbano en el área relacionada con el estero Las Cruces. - Esta área destinada a nuevos barrios residenciales es definida a partir de la aplicación de una zona, a diferencia de las Alternativas A y B, que la subdividen en dos, considerando una intensidad de utilización del suelo homologables a las presentes en las áreas residenciales existentes al interior de la comuna. - 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 (de acuerdo al artículo 2.1.17. de la OGUC). - El área de expansión poniente persigue reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgo 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 buscan 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, 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. - 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 un número menor de vías. - Definición de nuevos sub-centros en intersecciones viales relevantes y en sectores vinculados a las estaciones del Metro de Santiago y al Tren Santiago Batuco. Además del reconocimiento de las áreas relacionadas con la Av. San Ignacio como un nuevo sub-centro de equipamientos y servicios de nivel comunal y metropolitano.
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 (superficie de 1.245,8 hectáreas). - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer procesos 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 (superficie de 379,5 hectáreas).

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Acciones / objetivos
Actividades productivas	- 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. Presenta la misma superficie que la establecida en la Alternativa B (238,4 hectáreas), pero de menor tamaño que la establecida por la Alternativa A, 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.	- Presenta las mismas características que la Alternativa B, salvo por el número de parques lineales, que tiende a ser mayor en cuanto a su cobertura. Persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (en conjunto aportan un largo de 43,1 Km aproximadamente). Además, establece una mayor superficie del parque urbano asociado al cauce del estero Las Cruces. - Es propuesto un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna (superficie de 1.020,4 hectáreas), 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. Este sistema abarca una superficie mayor que las Alternativas A y B (con una diferencia de 95,9 hectáreas). - Define un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (con 5,7 Km de diferencia con respecto a la Alternativa B). - También busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal (superficie de 473,3 hectáreas).
Pasivos ambientales	- 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:

Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano	Superficie (Aprox.)	
				(Ha)	(Ha)
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	Centro urbano residencial y de equipamientos. Desarrollo controlado, procurando la mantención de usos y construcciones.	223,7	3,9
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientada al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos.	103,8	1,8
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial.	849,3	14,9
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial.	169,2	3,0
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial.	78,9	1,4
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	Nueva área de desarrollo residencial. Áreas previstas para el crecimiento urbano residencial y de equipamientos.	541,1	9,5
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.1 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS.	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial.	1.245,8	21,8
	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión).	Áreas de reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	379,5	6,7
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers.	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios.	238,4	4,2

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

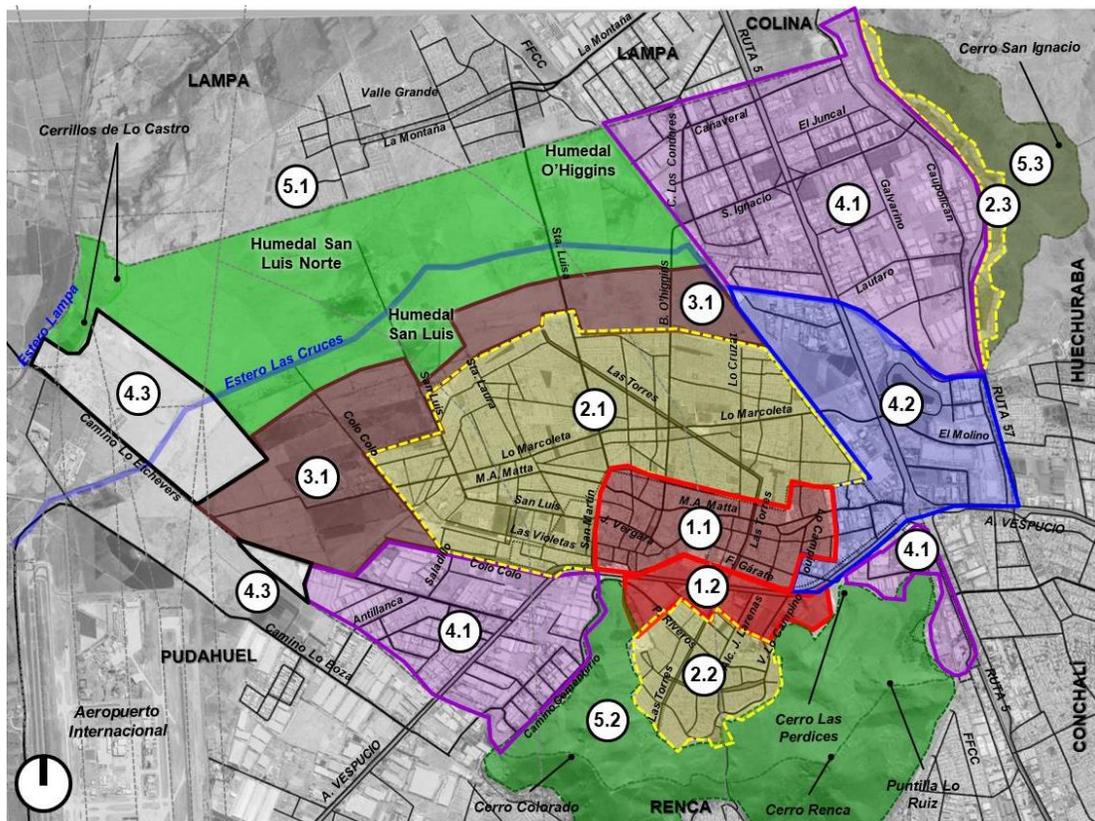
Macro-área	Letra	Sector	Orientación de desarrollo urbano	Superficie (Aprox.)	
				(Ha)	(Ha)
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.1 ⁽¹⁾	Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales).	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes	1.020,4	17,9
	5.2 ⁽²⁾	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices.	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS	473,3	8,3
	5.3 ⁽²⁾	Cerro San Ignacio.	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural)	240,6	4,2
SUPERFICIE COMUNAL				5.706,6	100

NOTAS: (1) Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

(2) Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

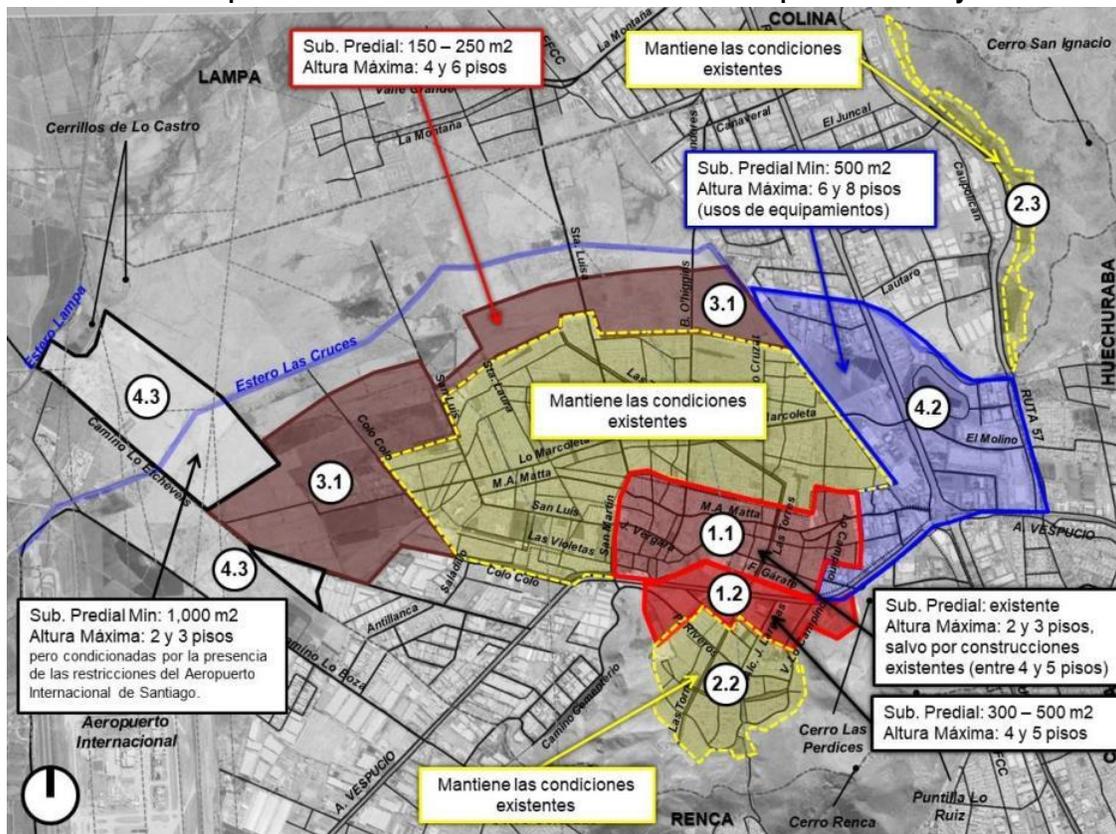
FIGURA N° 4-17: Alternativa de Estructuración Urbana C: Macro-áreas



- | | | |
|---|--|--|
| <p>Centro y Américo Vespucio</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Zona Mixta Centro de Quilicura 1.2 Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio <p>Barrios Residenciales Existentes</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Zona residencial Quilicura 2.2 Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino 2.3 Zona residencial sector cerro San Ignacio | <p>Nuevos Barrios Residenciales</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente). <p>Áreas de actividades productivas y empresariales</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1 Zona Industrial Exclusiva PRMS 4.2 Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión) 4.3 Zona Mixta Frente Camino Lo Echeverría | <p>Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.1 Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales) 5.2 Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices 5.3 Cerro San Ignacio |
|---|--|--|

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-18: Principales macro-áreas: lineamientos de subdivisión predial mínima y alturas máximas



Macro-área	N°	Sector	Lineamientos
Centro y Américo Vespucio	1.1 (1)	Zona Mixta Centro de Quilicura.	- Condiciones de urbanización y edificación homologables a las condiciones existentes. Mantener construcciones entre 2 y 3 pisos, salvo por construcciones existentes de mayor altura (entre 4 y 5 pisos en promedio).
	1.2 (1)	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	- Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m2, con construcciones de una altura máxima entre 4 y 5 pisos (menores que las planteadas en la Alternativa B).
Barrios Residenciales Existentes	2.1 (2)	Zona residencial Quilicura.	- 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 en promedio).
	2.2 (2)	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	
	2.3 (2)	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 (1)	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	- 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 (menores que las definidas en la Alternativa B).
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.2 (2)	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión)	- 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.
	4.3 (1)	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers	- 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.

NOTAS: (1) Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

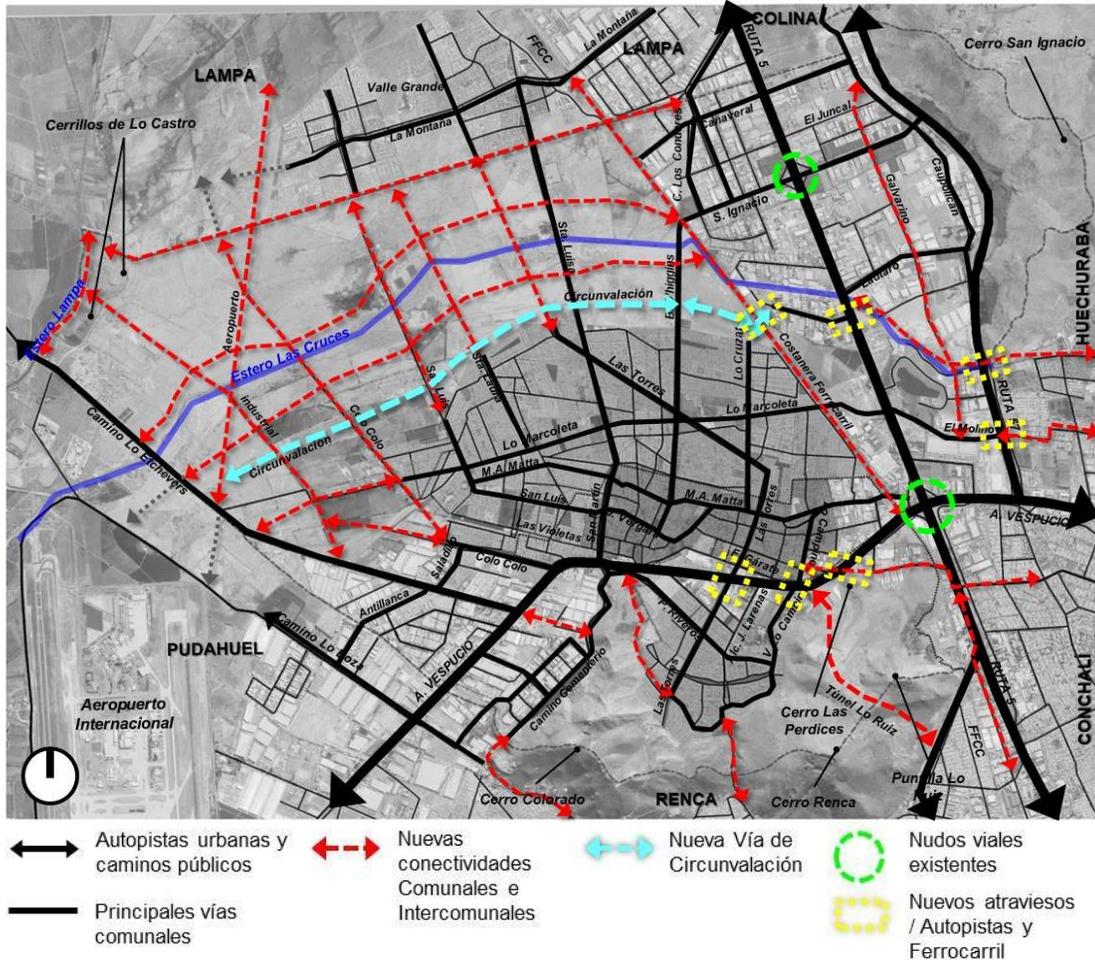
(2) Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

c. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Vía de Circunvalación	- Al igual que la Alternativa B, la Vía de Circulación definida al norte del área consolidada de Quilicura, conforma un nuevo corredor vial oriente-poniente (con un largo de 6,6 Km, igual a definido en la Alternativa B, pero mayor al planteado en la Alternativa A). Este se extiende desde la línea del ferrocarril hasta el Camino de Lo Etchevers (a través de la vía Aeropuerto proyectado por el PRMS), en forma paralela al eje de la avenida Lo Marcoleta.

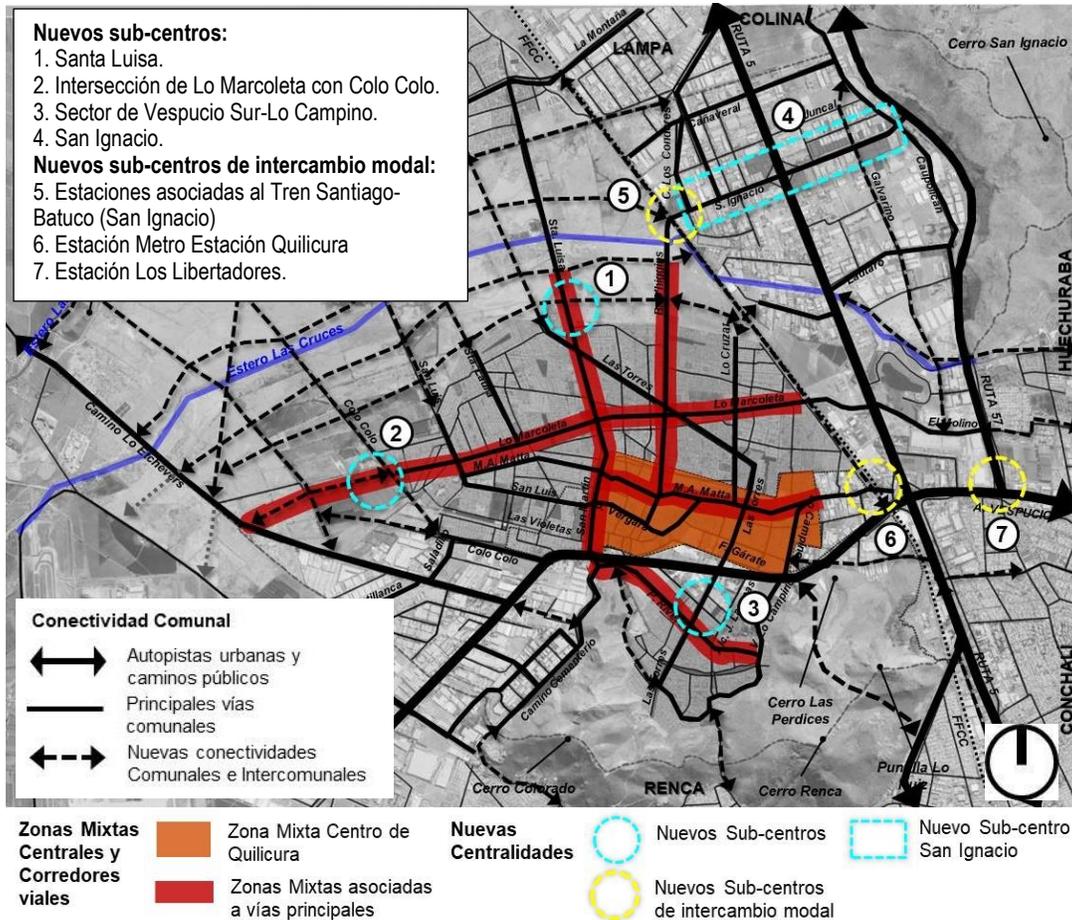
FIGURA N° 4-19: Alternativa de Estructuración Urbana C: Conectividad.



d. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades:

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Zona Mixta Centro de Quilicura	- Reconocimiento del área central de la comuna. - Al igual que la Alternativa A, 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.
Zonas Mixtas asociadas a vías principales	- Se persiguen los mismos objetivos que los definidos en las Alternativas A y B, procurando 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 de la Alternativa de Estructuración B, este tipo de zonas sólo es planteada a lo largo de Lo Marcoleta, Manuel Antonio Matta, Santa Luisa, Bernardo O'Higgins, General San Martín y Pedro Riveros (con un largo total de 19,3 Km).

FIGURA N° 4-20: Alternativa de Estructuración Urbana C: Centralidades.



Fuente: Elaboración propia.

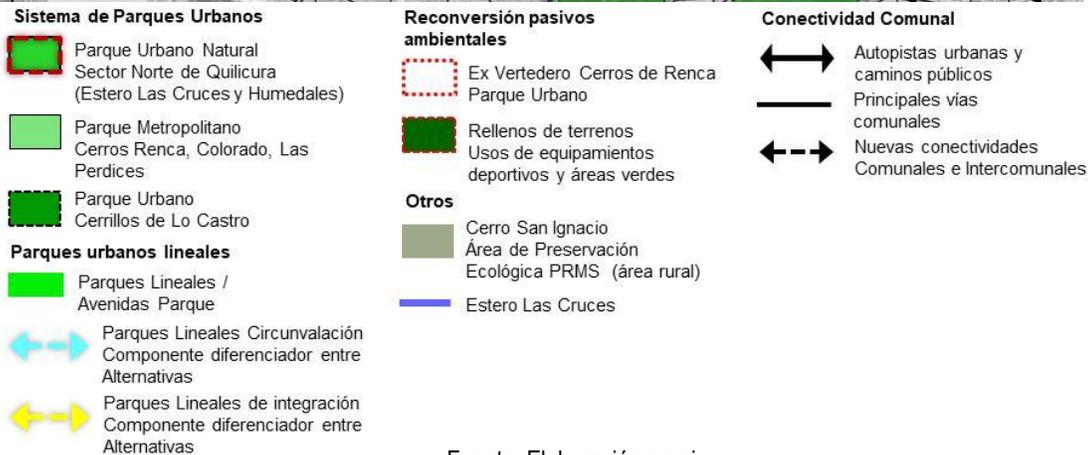
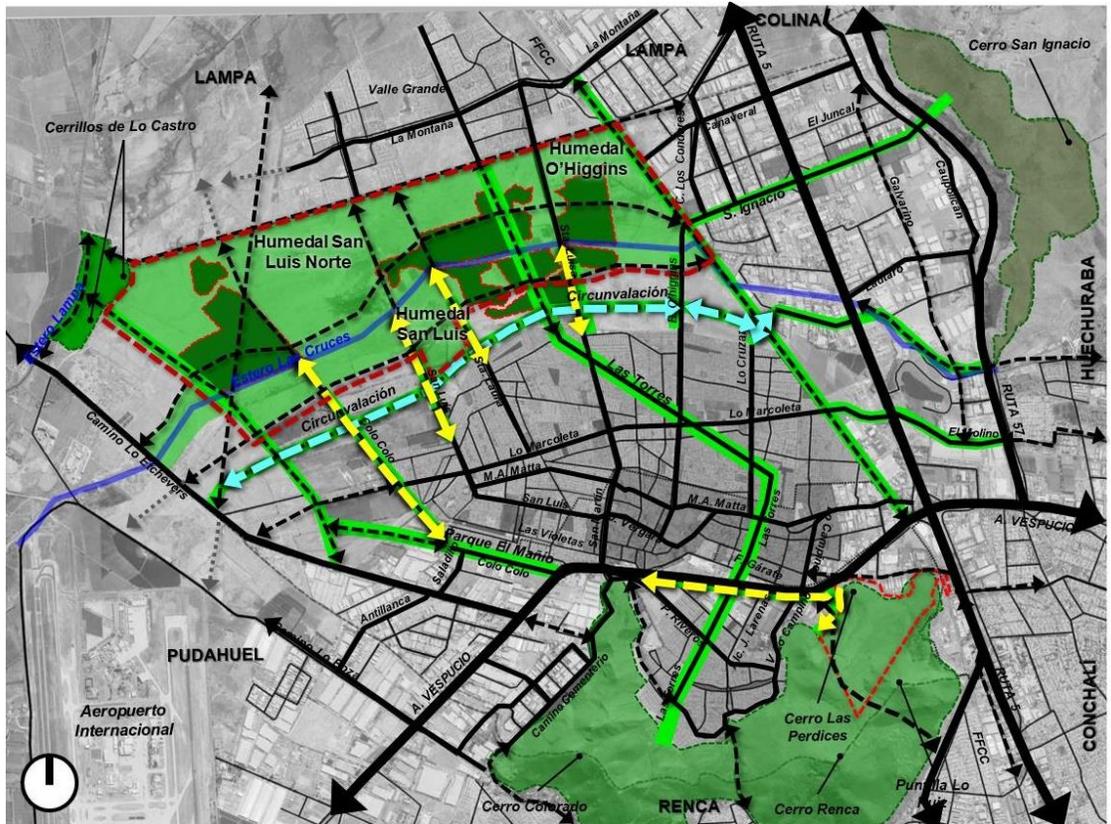
e. Orientaciones de desarrollo urbano a nivel de sistema de áreas verdes y pasivos ambientales.

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales)	<ul style="list-style-type: none"> - Como se plantea en las Alternativas A y B, se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes, como es el caso de los humedales urbanos (Ley N° 21.202) y el estero Las Cruces. - 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 A y B, se establece 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 (presenta una superficie de 1.020,4 hectáreas, que es 95,9 hectáreas superior a lo planteado en las Alternativas A y B).
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - Se establecen los mismos objetivos que las Alternativas A y B, pero con largo total mayor (43,1 Km). - Se propone el mismo rol de la avenida Las Torres que la alternativa anterior, como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque), con un largo de 7,5 Km. - Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura, que conforma un anillo de circunvalación con un largo de 6,6 Km, homologable a la propuesta de la Alternativa B. - Definición de la avenida San Ignacio como un espacio público relevante y como vía de acceso hacia el cerro del mismo nombre. - Establece 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 para vías intercomunales. - Parque El Mañío. Además se establece un parque lineal al sur de la avenida Américo Vespucio, hasta el sector del ex Vertedero Cerros de Renca.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente diferenciador	Orientación de desarrollo urbano
Sistema de parques lineales	<ul style="list-style-type: none"> - Se define un parque lineal frente a las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. A diferencia de la Alternativa B, es incorporando Sta. Laura, junto con una mayor extensión de Colo Colo con su vinculación con el proyectado - 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.

FIGURA N° 4-21: Alternativa de Estructuración Urbana C: Sistema de áreas verdes.



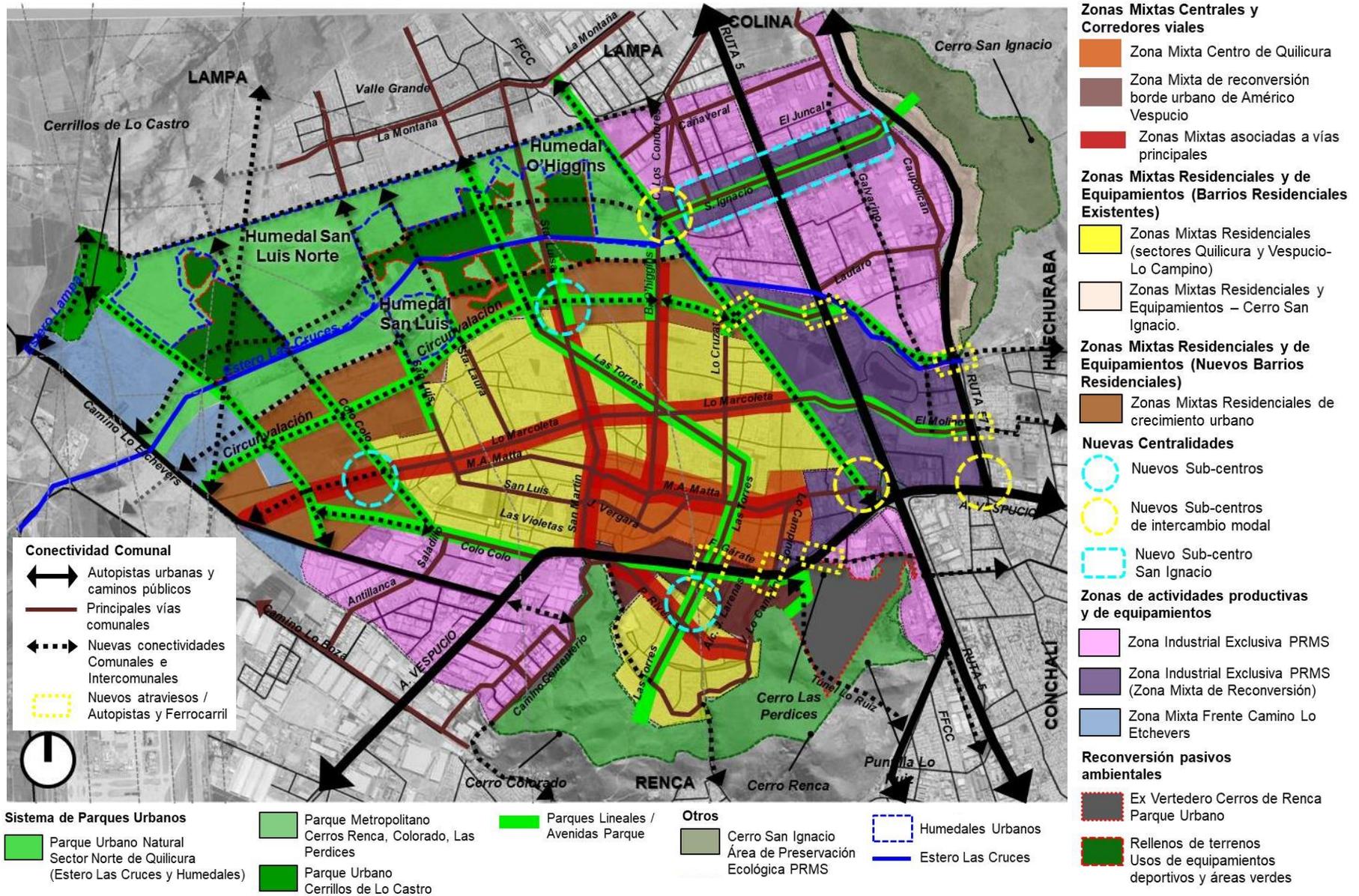
Fuente: Elaboración propia.

f. Propuesta de zonificación y conectividad:

La propuesta general de zonificación de la Alternativa C, divide el área urbana comunal en 6 tipos de zonas, que es la misma que la dispuesta por las Alternativas A y B. En la siguiente figura se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana C.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-22: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.

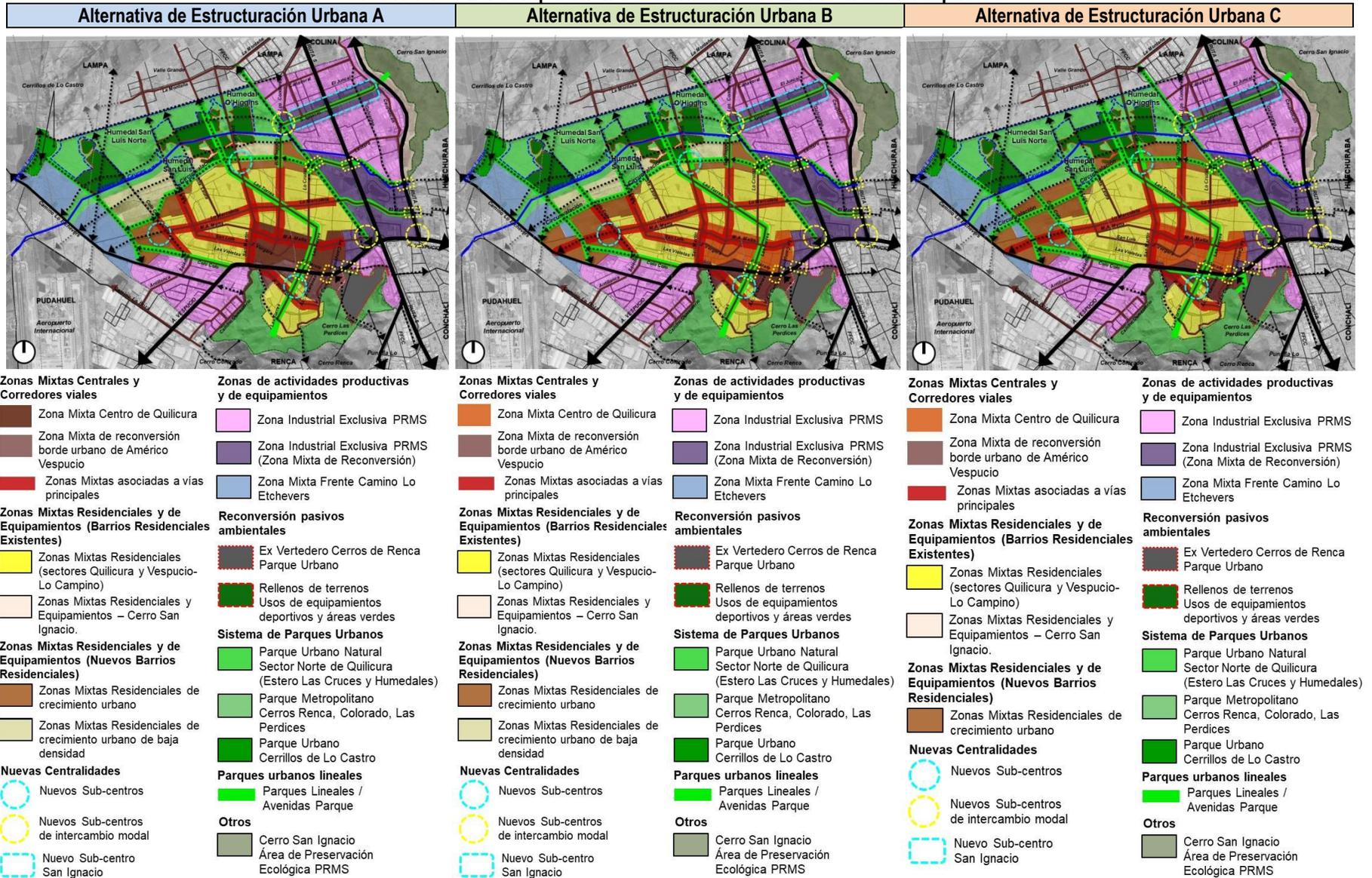


Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

4.3 COMPARACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

FIGURA N° 4-23: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas



Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO N° 4-6: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: Descripción general

Resumen	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Centro de Quilicura	- 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.	
Borde Americo Vespucio y ejes viales principales	- Promueve la intensificación del uso del borde norte y sur de la avenida Américo Vespucio, entre el centro de Quilicura y el Sector de Vespucio-Lo Campino. Lo mismo es definido a lo largo de las principales avenidas.	- Considera el incentivo de localización de construcciones en el borde de Américo Vespucio y a lo largo de los ejes de las principales avenidas.	
Áreas de crecimiento residencial	- Plantea una franja de expansión residencial del sector consolidado de Quilicura, completando sus bordes norte y poniente, ocupando aquellas superficies 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.	- 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.	- 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 sectores con presencia de riesgos por inundación.
Parque urbano	- Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces, junto con un sistema de áreas verdes que se extiende 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, junto con un sistema de áreas verdes que se extiende 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 sistema de espacios verdes.	- Establece un importante espacio destinado a parque urbano a lo largo del estero Las Cruces, junto con un sistema de áreas verdes que se extiende 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.
Borde camino a Lo Etchevers	- 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 crecimiento urbano residencial planteada a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta.	

Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO N° 4-7: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: resumen de las 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	- 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 (superficie de 553,9 hectáreas).	- Al igual que la 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 (superficie de 636,5 hectáreas).	- Como se 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 (superficie de 541,1 hectáreas).
	- Esta área destinada a nuevos barrios residenciales, es dividida en dos zonas, la primera vinculada directamente con el Sector Pueblo de Quilicura (que rodea este sector), con una mayor intensidad de utilización del suelo (261,7 hectáreas), mientras que la segunda emplazada inmediatamente al norte, frente a un nuevo parque (asociado al estero Las Cruces), con una menor intensidad de utilización del suelo (292,2 hectáreas).	- Esta área destinada a nuevos barrios residenciales, es dividida en dos zonas, la primera vinculada directamente con el Sector Pueblo de Quilicura (que rodea este sector), con una mayor intensidad de utilización del suelo (386 hectáreas), mientras que la segunda emplazada inmediatamente al norte, frente a un nuevo parque (asociado al estero Las Cruces), con una menor intensidad de utilización del suelo (250,5 hectáreas). - A diferencia de la Alternativa A, se define una mayor área de crecimiento urbano hacia el poniente de la comuna, en 82,6 hectáreas, definida a lo largo de la prolongación de la avenida Lo Marcoleta, hasta su vinculación con el camino Lo Etchevers.	- A diferencia de las Alternativas A y B, se define una menor área para el crecimiento urbano hacia el norte de la comuna (con una diferencia de 95,4 hectáreas). Esta diferencia se debe a que se considera una mayor superficie destinada al parque urbano en el área relacionada con el estero Las Cruces. - Esta área destinada a nuevos barrios residenciales es definida a partir de la aplicación de una zona, a diferencia de las Alternativas A y B, que la subdividen en dos, considerando una intensidad de utilización del suelo homologables a las presentes en las áreas residenciales existentes al interior de la comuna.
	- Esta área de crecimiento residencial busca reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgo por inundación.	- El área de expansión poniente persigue reconocer parte de los terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgo por inundación. En las áreas con presencia de restricciones, los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC).	- Esta zona de expansión residencial incorpora terrenos con presencia de restricciones asociadas con riesgo de inundación. Es por esto, que los proyectos que se desarrollen deben establecer soluciones de mitigación de estas restricciones (de acuerdo al artículo 2.1.17. de la OGUC). - El área de expansión poniente persigue reconocer aquellos terrenos que presentan menores restricciones, con respecto a la presencia de áreas de riesgo 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 del centro de Quilicura y franjas de zonas mixtas asociadas a corredores viales, además del borde de Américo Vespucio. En los barrios residenciales existentes se busca que mantengan sus características actuales, en cuanto a sus usos y tipos de construcciones.		

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Acciones / objetivos		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
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 procesos de reconversión de sus usos actuales, hacia la implementación de usos residenciales y de equipamientos. 	<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. 	<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, 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.
	<ul style="list-style-type: none"> - Establecimiento de nuevas 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 un número menor de vías.
	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de nuevos sub-centros en intersecciones viales relevantes y en sectores vinculados a las estaciones del Metro de Santiago y al Tren Santiago Batuco. Además del reconocimiento de las áreas relacionadas con la Av. San Ignacio como un nuevo sub-centro de equipamientos y servicios de nivel comunal y metropolitano. 		
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 (superficie de 1.245,8 hectáreas). 		
	<ul style="list-style-type: none"> - Dentro de esta Zona Industrial Exclusiva se busca establecer incentivos normativos a usos de equipamientos, que permitan favorecer procesos 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 (superficie de 379,5 hectáreas). 		
	<ul style="list-style-type: none"> - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro (superficie de 320,4 hectáreas). 	<ul style="list-style-type: none"> - En el borde urbano hacia el Camino de Lo Etchevers, se persigue establecer una nueva área de desarrollo empresarial, con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento, prohibiendo industria), con el fin de regularizar este sector y construir un frente urbano hacia este camino, para recuperar este sector actualmente en deterioro (superficie de 238,4 hectáreas), 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. 	

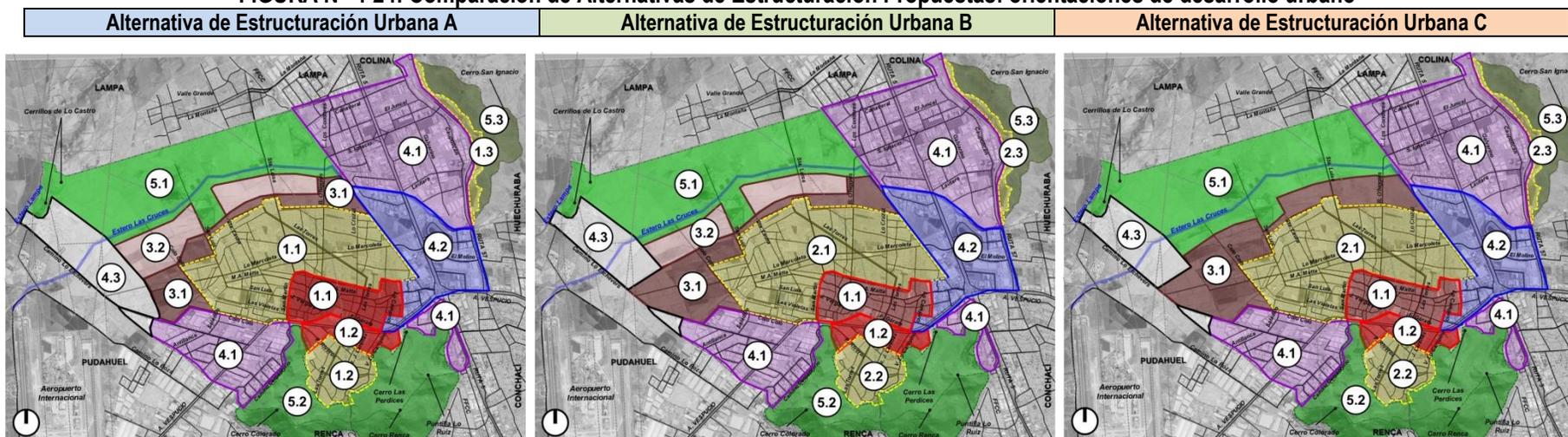
ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Acciones / objetivos		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Sistema de parques urbanos.	- Busca definir un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando elementos de valor natural presentes en el sector (humedales urbanos, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro), procurando su protección y recuperación (superficie de 924,5 hectáreas).		- Es propuesto un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna (superficie de 1.020,4 hectáreas), 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. Este sistema abarca una superficie mayor que las Alternativas A y B (con una diferencia de 95,9 hectáreas).
	- Persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (en conjunto aportan un largo de 34,4 Km aproximadamente).	- El número de parques lineales, que es mayor. Sobre esto último, se persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (en conjunto aportan un largo de 37,4 Km aproximadamente).	- Persigue generar un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (en conjunto aportan un largo de 43,1 Km aproximadamente). Además, establece una mayor superficie del parque urbano asociado al cauce del estero Las Cruces. - Define un sistema de parques lineales o avenidas parques, asociados a las principales vías en áreas de crecimiento urbano (con 5,7 Km de diferencia con respecto a la Alternativa B).
	- Busca incorporar el Parque Metropolitano establecido por el PRMS (cerros Renca, Colorado y Las Perdices) dentro del Plan Regulador Comunal (superficie de 473,3 hectáreas).		
Pasivos ambientales	- Persigue incorporar a la planificación urbana comunal el Ex Vertedero Cerros de Renca, orientando 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.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-24: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia.

CUADRO N° 4-8: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano

Macro-área	Letra	Sector	Orientaciones de desarrollo urbano		
			Alternativa Urbana A	Alternativa B	Alternativa C
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	Cambia las condiciones actuales, considerando la reconversión de usos y construcciones existentes (superficie: 223,7 Ha).	Desarrollo controlado, procurando la mantención usos y construcciones (superficie: 223,7 Ha)	
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	Área de reconversión urbana, orientada al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos, integrado funcionalmente al centro (superficie: 103,8 Ha).	Área de reconversión urbana, orientada al desarrollo de nuevos usos residenciales y equipamientos, diferenciándose funcionalmente del centro (superficie: 103,8 Ha).	
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	Conserva su identidad como área residencial (superficie: 849,3 Ha).		
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.	Conserva su identidad como área residencial (superficie: 169,2 Ha).		
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	Conserva su identidad como área residencial (superficie: 78,9 Ha).		

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Macro-área	Letra	Sector	Orientaciones de desarrollo urbano		
			Alternativa Urbana A	Alternativa B	Alternativa C
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	Nueva área de desarrollo residencial (superficie: 261,7 Ha).	Nueva área de desarrollo residencial. Aumento de superficie respecto a la Alternativa A. (superficie: 386 Ha).	Nueva área de desarrollo residencial, con menor superficie respecto a la sumatoria de las zonas 3.1 y 3.2 de la Alternativa B. (superficie: 541,1 Ha).
	3.2 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo (superficie: 292,2 Ha).	Nuevo desarrollo residencial con baja intensidad de ocupación del suelo. Disminución de superficie respecto a la Alternativa A. (superficie: 250,5 Ha).	Queda fusionada con la zona 3.1, respecto a lo planteado en la Alternativas A y B.
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.1 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS	Conserva su identidad como área de usos industriales y de equipamiento, para el desarrollo empresarial (superficie: 1.245,8 Ha).		
	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión)	Áreas de reconversión controlada de usos de actividades productivas y de equipamiento, para el desarrollo de nuevos núcleos empresariales, comerciales y de servicios (superficie: 379,5 Ha).		
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios (superficie: 320,4 Ha).	Nuevo desarrollo urbano para el emplazamiento de núcleos empresariales, comerciales y de servicios. Disminución de superficie respecto a la Alternativa A (superficie: 238,4 Ha).	
Nuevos parques urbanos y áreas de recuperación y preservación de elementos naturales	5.1 ⁽¹⁾	Parque Urbano Natural, Sector Norte de Quilicura (Estero Las Cruces y Humedales).	Área de recuperación ecológica y reserva de suelo para áreas verdes (superficie: 924,5 Ha).	Ídem Alternativas A y B, pero con aumento de superficie en el área relacionada con el estero Las Cruces (superficie: 1.020,4 Ha).	
	5.2 ⁽²⁾	Parque Metropolitano Cerros Renca, Colorado, Las Perdices.	Área de recuperación ecológica y Parque Metropolitano PRMS (superficie: 473,3 Ha).		
	5.3 ⁽²⁾	Cerro San Ignacio.	Área de Preservación Ecológica PRMS (área rural) (superficie: 240,6 Ha).		

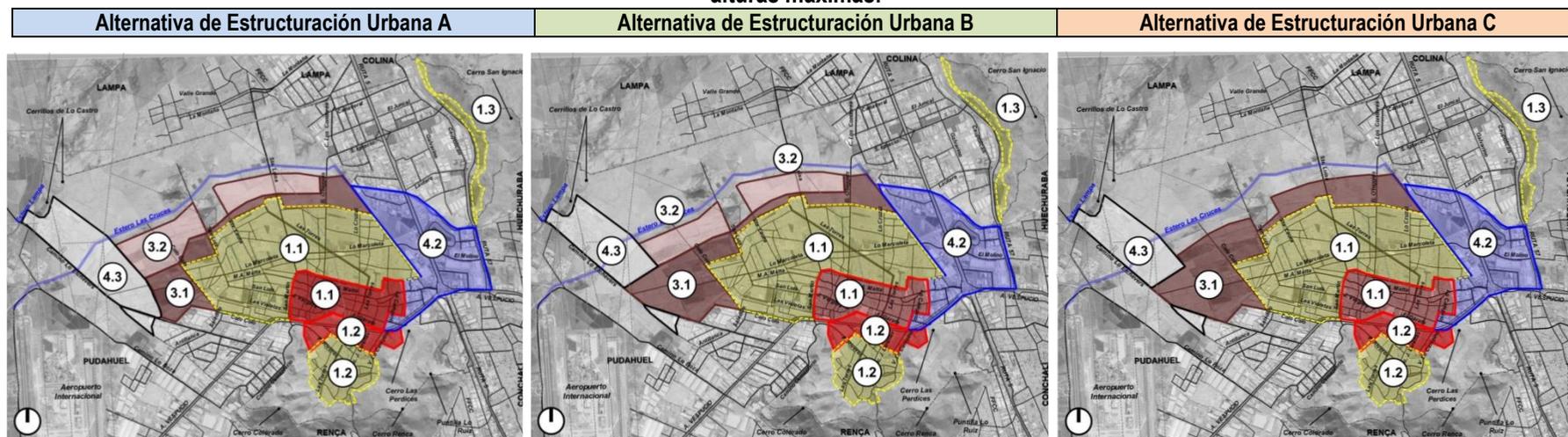
NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-25: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: principales macro-áreas y lineamientos de subdivisión predial mínima y alturas máximas.



Macro-área	Letra	Sector	Lineamientos		
			Alternativa Urbana A	Alternativa B	Alternativa C
Centro y Américo Vespucio	1.1 ⁽¹⁾	Zona Mixta Centro de Quilicura.	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 4 y 6 pisos.	Condiciones de urbanización y edificación homologables a las condiciones existentes. Mantener construcciones entre 2 y 3 pisos, salvo por construcciones existentes de mayor altura (entre 4 y 5 pisos en promedio), a diferencia del planteamiento de la Alternativa A.	
	1.2 ⁽¹⁾	Zona Mixta de reconversión borde urbano de Américo Vespucio.	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 6 y 8 pisos.	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 5 y 6 pisos (menores que las planteadas en la Alternativa A).	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 300 y 500 m ² , con construcciones de una altura máxima entre 4 y 5 pisos (menores que las planteadas en la Alternativa B).
Barrios Residenciales Existentes	2.1 ⁽²⁾	Zona residencial Quilicura.	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 en promedio).		
	2.2 ⁽²⁾	Zona residencial sector de Vespucio – Lo Campino.			
	2.3 ⁽²⁾	Zona residencial sector cerro San Ignacio.	Condiciones de edificación homologables a las existentes, manteniendo alturas máximas entre 1 y 2 pisos.		

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Macro-área	Letra	Sector	Lineamientos		
			Alternativa Urbana A	Alternativa B	Alternativa C
Nuevos Barrios Residenciales	3.1 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano (Área de transición norte y poniente).	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m ² , con alturas máximas de las construcciones situadas entre 8 y 10 pisos.	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m ² , con alturas máximas de las construcciones situadas entre 6 y 8 pisos (menores que las definidas en la Alternativa A).	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 150 y 250 m ² , con alturas máximas de las construcciones situadas entre 4 y 6 pisos (menores que las definidas en la Alternativa B).
	3.2 ⁽¹⁾	Zonas Mixtas Residenciales de crecimiento urbano de baja densidad	Condiciones de urbanización y edificación que favorezcan una subdivisión predial entre 1.000 y 2.000 m ² , con construcciones de tipo aisladas de una altura máxima entre 1 y 2 pisos.		No aplica.
Áreas de actividades productivas y empresariales	4.2 ⁽²⁾	Zona Industrial Exclusiva PRMS (zona mixta de reconversión)	Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 500 m ² , 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.		
	4.3 ⁽¹⁾	Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers	Condiciones de urbanización que favorezcan una subdivisión predial sobre 1.000 m ² , con edificaciones con alturas máximas entre 2 y 3 pisos, pero condicionadas por la presencia de las restricciones del Aeropuerto Internacional de Santiago.		

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

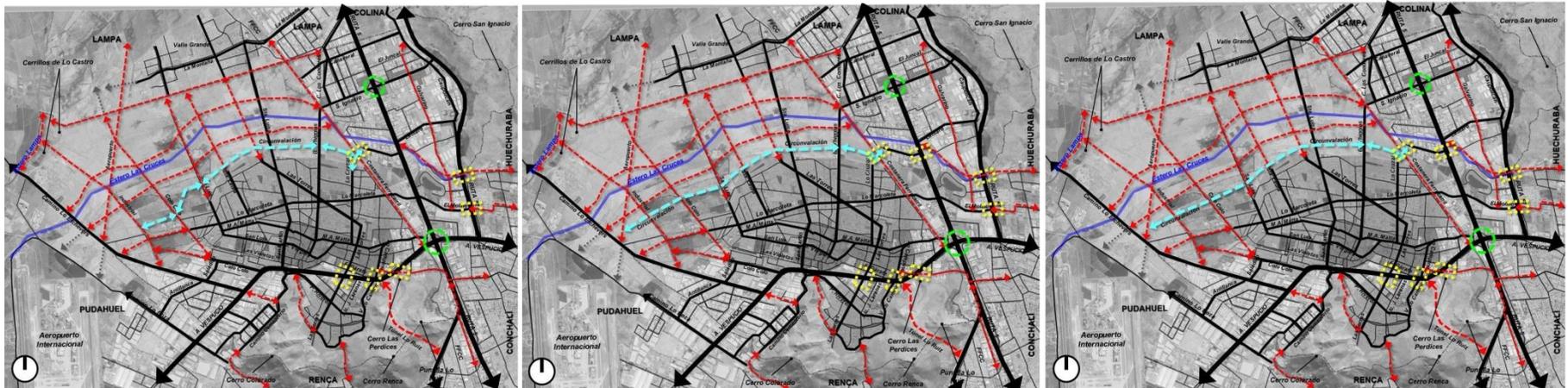
ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-26: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad

Alternativa de Estructuración Urbana A

Alternativa de Estructuración Urbana B

Alternativa de Estructuración Urbana C



- ↔ Autopistas urbanas y caminos públicos
- Principales vías comunales
- ↔ Nuevas conectividades Comunales e Intercomunales
- ↔ Nueva Vía de Circunvalación
- Nudos viales existentes
- Nuevos atravesos / Autopistas y Ferrocarril

Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO N° 4-9: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de conectividad

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Conectividad general ⁽²⁾	<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 cruces viales sobre autopistas y línea del ferrocarril ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de nuevos cruces hacia el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, completando el trazado de avenida Las Torres y la conexión entre las calles Lo Campino y Valle Lo Campino. - Propiciar 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 con la avenida Cardenal José María Caro (en la comuna de Conchalí). - Completar nuevos cruces a la Ruta 57, mejorando la integración con la comuna de Huechuraba. 		
Alternativas de corredores viales ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar un sistema de vías que permita aumentar la oferta de 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. 		
Vía de Circunvalación ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de una nueva vía de Circunvalación al norte que rodea el área consolidada de Quilicura (con un largo de 5,7 Km), desde la línea del ferrocarril hasta el sector poniente de Lo Marcoleta (vinculándose con la vía "Industrial" proyectada por el PRMS, paralela al camino Etchevers). 	<ul style="list-style-type: none"> - A diferencia de la Alternativa A, la Vía de Circulación es definida al norte del área consolidada de Quilicura, pero conformando un nuevo corredor vial oriente-poniente de mayor longitud (6,6 Km). Este se extiende desde la línea del ferrocarril hasta el Camino de Lo Etchevers (a través de la vía Aeropuerto proyectado por el PRMS), en forma paralela al eje de la avenida Lo Marcoleta. 	

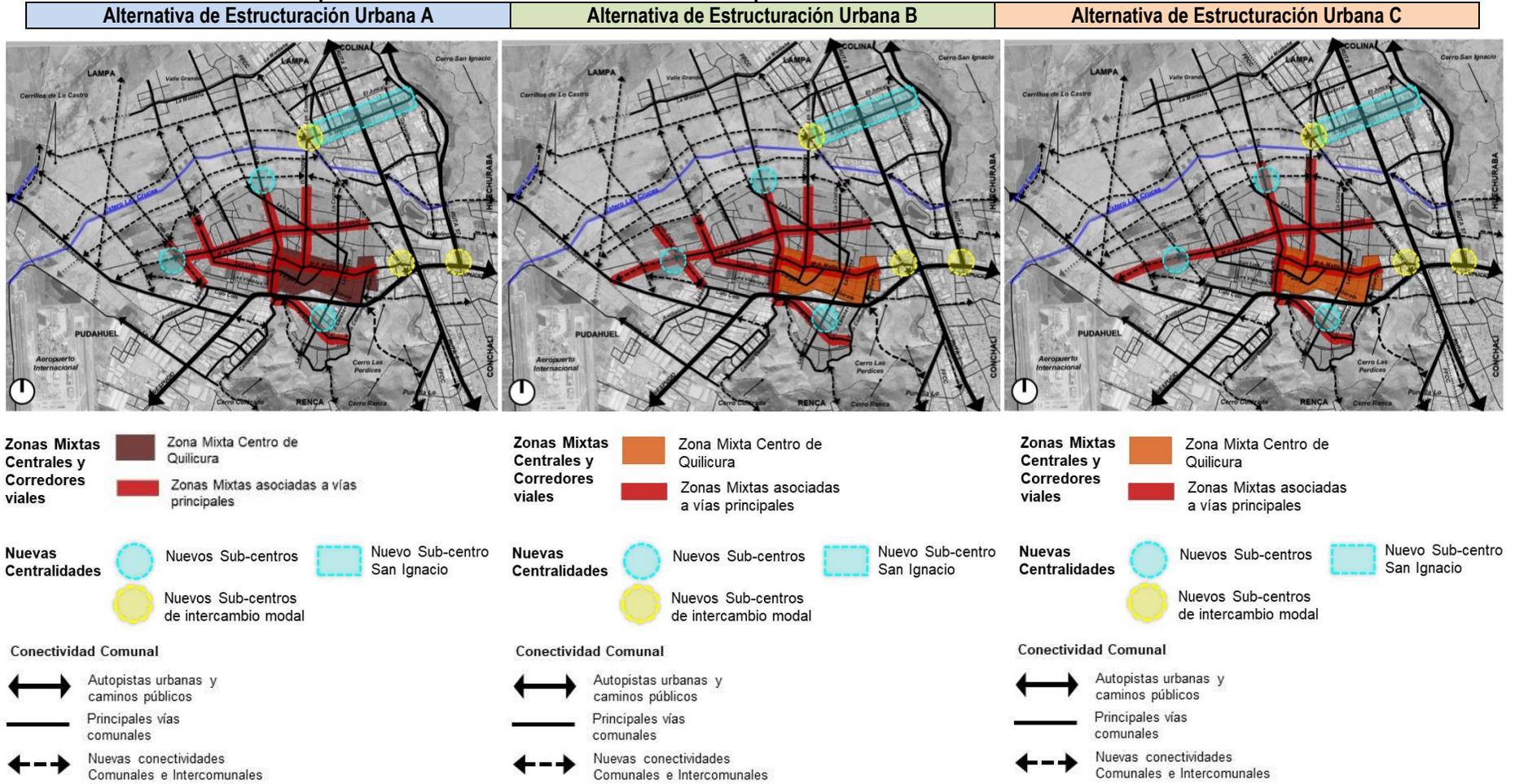
NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-27: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades



Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO N° 4-10: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de centralidades

Componente	Orientaciones de desarrollo urbano		
	Alternativa de Estructuración Urbana A	Alternativa de Estructuración Urbana B	Alternativa de Estructuración Urbana C
Zona Mixta Centro de Quilicura ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna. - Se persigue cambiar las condiciones actuales de este sector, aumentando su densidad de construcciones, propiciando la generación de procesos de reconversión y renovación urbana. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del área central de la comuna. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración A, 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. 	
Zonas Mixtas asociadas a vías principales ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Regular el emplazamiento de construcciones y actividades en los bordes de las vías, que se ven favorecidas sus condiciones de localización y accesibilidad (en conjunto presentan un largo de 18,1 Km aproximadamente). - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos que la Alternativa A. - A diferencia que la Alternativa A, en esta la zona mixta asociada a la avenida Lo Marcoleta es prolongada hasta su intersección con el camino Lo Etchevers (con un largo total de 19,7 Km). 	<ul style="list-style-type: none"> - Se persiguen los mismos objetivos que los definidos en las Alternativas A y B. - A diferencia de la Alternativa de Estructuración B, este tipo de zonas sólo es planteada a lo largo de Lo Marcoleta, Manuel Antonio Matta, Santa Luisa, Bernardo O'Higgins, General San Martín y Pedro Riveros (con un largo total de 19,3 Km).
Nuevos Sub-centros ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la implementación de áreas de equipamientos y servicios, que permitan el acceso de la comunidad en las áreas residenciales existentes y propuestas. - Reconocimiento de la Av. San Ignacio como un nuevo sub-centro de equipamientos y servicios de nivel comunal y metropolitano. - Definición 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 con Colo Colo; en el sector de Vespucio Sur-Lo Campino, frente a la avenida Las Torres. 		
Nuevos Sub-centros de intercambio modal ⁽²⁾	<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 potenciales nuevas centralidades aportadas por el desarrollo de las estaciones del nuevo Tren Santiago-Batuco y las estaciones de la red de Metro (Estación Quilicura y Los Libertadores). 		

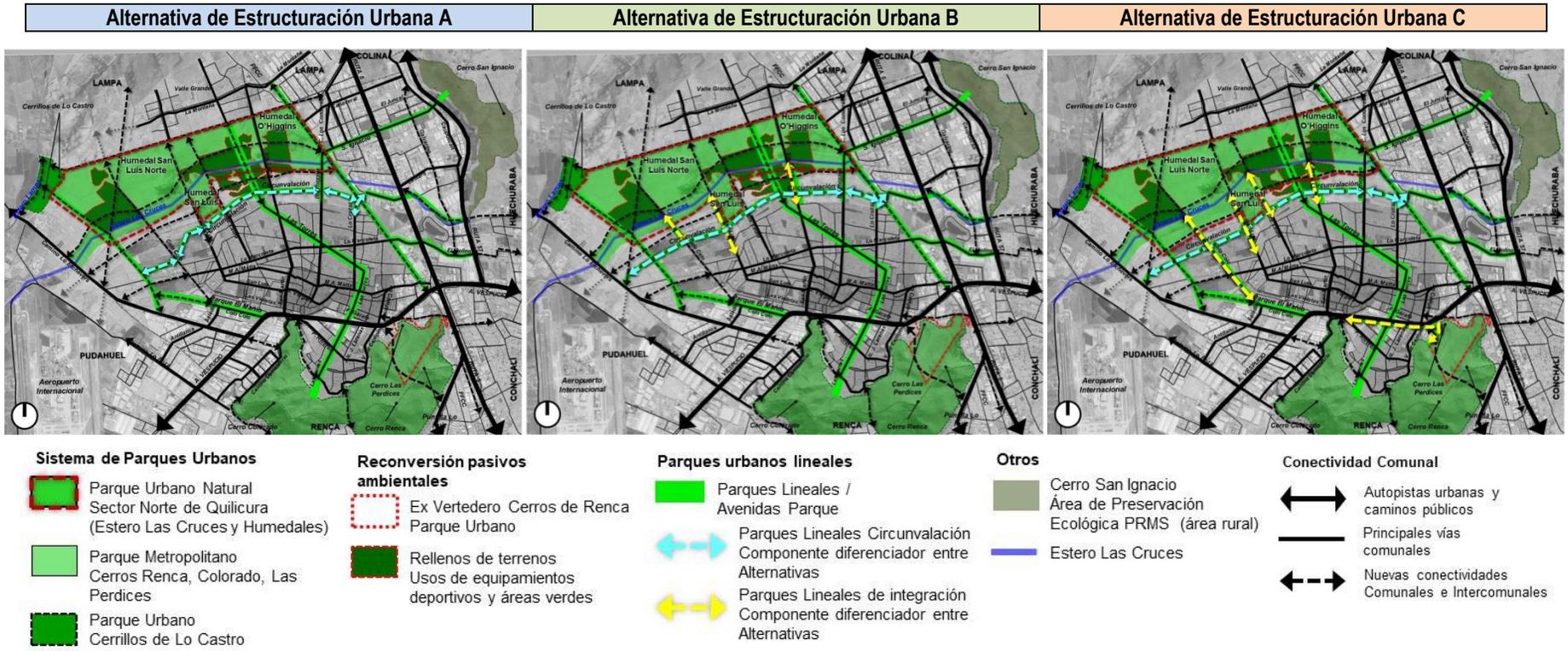
NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FIGURA N° 4-28: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de áreas verdes y pasivos ambientales.



Fuente: Elaboración propia

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO N° 4-11: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas: orientaciones de desarrollo urbano a nivel de áreas verdes y pasivos ambientales.

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 ⁽¹⁾	- Establecer un sistema de parques urbanos al norte de la comuna, integrando los humedales urbanos (Ley N° 21.202), el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro (superficie total de 924,5 hectáreas).	- Como acontece con la Alternativa A, se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes, como es el caso de los humedales urbanos (Ley N° 21.202), el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro (superficie total de 924,5 hectáreas), buscando contribuir con su protección (presenta la misma superficie que la Alternativa A, con 924,5 hectáreas).	- Como se plantea en las Alternativas A y B, se propone un sistema de parques urbanos en el sector norte de la comuna, reconociendo e integrando los elementos de valor natural existentes, como es el caso de los humedales urbanos (Ley N° 21.202), el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro.
	- En el parque urbano asociado al estero Las Cruces (largo de 6,6 Km), se persigue que una parte de su superficie pueda acoger también medidas de mitigación ante potenciales riesgos de inundación (por ejemplo, la implementación futura de un parque inundable).	- Al igual que la Alternativa A, se persigue que el parque urbano asociado al estero Las Cruces (largo de 6,6 Km) pueda contener medidas de mitigación de riesgos de inundación, dando la posibilidad de implementar un parque inundable. Sin embargo, presenta diferencias respecto a la Alternativa de Estructuración C en cuanto a su superficie.	- 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 A y B, se establece 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 (presenta una superficie de 1.020,4 hectáreas, que es 95,9 hectáreas superior a lo planteado en las Alternativas A y B).
Sistema de parques lineales ⁽¹⁾	- Sistema de parques lineales o avenidas parques (largo total de 34,4 Km).	- Sistema de parques lineales o avenidas parques (largo total de 37,4 Km, que es mayor en 3 Km respecto a la definida en la Alternativa A).	- establecen los mismos objetivos que las Alternativas A y B, pero con largo total mayor (43,1 Km).
	- La avenida Las Torres se configura como el principal parque lineal de la comuna (avenida parque), con un largo de 7,5 Km, 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 con un largo de 5,7 Km.	- Definición de una nueva vía asociada a un parque lineal en el límite del área consolidada de Quilicura, que conforma un anillo de circunvalación con un largo de 6,6 Km, mayor en 1,1 Km respecto al planteado en la Alternativa A. Respecto a esta última Alternativa, este parque de circunvalación es prolongado hasta el camino de Lo Etchevers.	
	- 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 para vías intercomunales.		

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

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 lineales ⁽¹⁾		<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Define un parque lineal frente a las calles Santa Luisa, San Luis Norte y Colo Colo. A diferencia de la Alternativa B, es incorporando Sta. Laura, junto con una mayor extensión de Colo Colo con su vinculación con el proyectado Parque El Mañío. Además se establece un parque lineal al sur de la avenida Américo Vespucio, hasta el sector del ex Vertedero Cerros de Renca. - 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 ⁽²⁾	- 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 su definición como Parque Metropolitano.		
Reconversión de rellenos de terrenos ⁽²⁾	<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. - Se persigue propiciar el control de estos rellenos, evitando un potencial aumento en su superficie. Por esto, se plantea la posibilidad de reconvertir estos terrenos, fijando usos de suelo que permitan generar alternativas de ocupación, evitando actividades que afecten de manera negativa los elementos de valor natural del territorio y a las áreas residenciales. 		

NOTAS: ⁽¹⁾ Componente urbano **diferenciador** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

⁽²⁾ Componente urbano **común** respecto a las otras Alternativas de Estructuración Urbana.

Fuente: Elaboración propia

4.4 ANÁLISIS DE COHERENCIA CON RESPECTO A LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

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

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

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

En el cuadro del ANEXO 1 se muestran los resultados de la asignación de puntajes según el cumplimiento de cada objetivo de planificación.

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

CUADRO N° 4-12. Resumen de la Evaluación de Alternativas respecto a los componentes de la visión de futuro

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

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

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

Fuente: Elaboración propia.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

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

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Conclusiones
1	Comuna que mantiene su carácter residencial que acoge el crecimiento de la población futura, conservando la escala humana de sus barrios, su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esta alternativa destina suelo urbano adecuado para acoger el crecimiento residencial, contribuyendo a diversificar la oferta de suelo urbano para este tipo de usos de suelo.
2	Centro empresarial, industrial y de servicios logísticos, que ofrecen fuentes de empleos, que han resuelto los problemas de contaminación ambiental, sin efectos negativos sobre la vida urbana.	Las tres alternativas de estructuración dan cumplimiento al objetivo.
3	Centro prestador de servicios y de equipamientos a nivel metropolitano, que concilia el desarrollo productivo-empresarial con la calidad de vida de las áreas residenciales.	Las tres alternativas de estructuración dan cumplimiento al objetivo.
4	Comuna conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	Las alternativas B y C dan cumplimiento de mejor forma al objetivo planteado en el objetivo. Esto se debe a que estas alternativas definen una mayor cobertura de vías, especialmente anillos de circunvalación al norte de la comuna de Quilicura.
5	Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esto se debe a que genera una mayor diversidad de zonas sobre las áreas con presencia de riesgos, permitiendo su ocupación controlada, incluyendo una mayor superficie de áreas verdes para contribuir a su potencial mitigación. Genera una mayor superficie de áreas de transición, especialmente respecto a los elementos de valor natural, regulando su relación con los elementos de valor natural.
6	Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	Las alternativas B y C son las que presentan el mejor cumplimiento al objetivo planteado. Estas alternativas persiguen la protección del centro de Quilicura, propiciando la mantención de las condiciones urbanas existentes.
7	Comuna integrada, tanto física como socialmente, que promueve la buena calidad de vida de las personas que habitan su territorio.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esta alternativa ofrece mayor superficie de suelo para la expansión residencial de la comuna, lo que da la posibilidad de generar una mayor diversidad de barrios, sumados a los existentes.
8	Lugar que conserva sus atributos naturales (estero, humedales y cerros) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Esta alternativa incluye una mayor superficie para el desarrollo de áreas verdes, donde se incluye la posibilidad de desarrollar parques urbanos. A lo anterior se suman las avenidas parque, que la vinculan con Quilicura.
9	Comuna que presenta un sistema de espacios públicos y áreas verdes, accesibles y seguros, tanto para sus habitantes como para las personas que visitan y laboran en su interior.	La alternativa C es la que da mejor cumplimiento al objetivo planteado. Es la que mejor da cumplimiento al objetivo, al incluir una mayor superficie para el desarrollo del parque urbano (lo que mejora las posibilidades de instalación de un parque inundable en el interior de estos parques). A lo anterior se suma a las avenidas parque que la vinculan con Quilicura, que pueden cumplir la misma función dentro del sistema de evacuación de aguas lluvias (ocupando parte de su superficie).

Fuente: Elaboración propia.

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

4.5 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 Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Tal como se expuso anteriormente, estas Alternativas 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 planteadas en la comuna de Quilicura dan cuenta de la Imagen Objetivo, en cuanto a sus objetivos de planificación y cambios esperados. Al respecto es posible considerar lo siguiente:

- 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 favorecer la preservación de las áreas de valor natural presentes en el área norte de la comuna de Quilicura (dentro del ámbito de acción normativo de un PRC), como es el caso del estero Las Cruces, los relictos del antiguo humedal de Batuco (humedales urbanos San Luis, San Luis Norte y O'Higgins, 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 y poniente de la comuna), y los distintos cerros que caracterizan el paisaje natural del emplazamiento de Quilicura. Junto a lo anterior, también se reconocen las restricciones presentes en el territorio, como las áreas de inundación asociadas al estero Las Cruces, las derivadas por obras de infraestructura (autopistas urbanas, ferrocarril y conos de aproximación del Aeropuerto Internacional de Santiago, entre otros).
- En las alternativas también se reconocen las posibilidades de conectividad interna de la comuna, integrando las principales vías de manera esquemática, junto con reconocer las vías intercomunales proyectadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Lo anterior, con el fin de sugerir cambios en la estructura vial que puedan ser profundizados 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.

5. ANEXO

ANEXO 1. ANÁLISIS DE COHERENCIA DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN CON RESPECTO A LOS OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

CUADRO N° A-1. Análisis de coherencia de las alternativas respecto a los objetivos de planificación.

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

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
		- Diferenciación de los sectores con predominio de actividades productivas (industrias, bodegas y talleres) y empresariales, con respecto a las áreas residenciales.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo, procurando la diferenciación entre sectores de actividades productivas y áreas residenciales.
4	Comuna adecuadamente conectada con las redes de transporte a nivel metropolitano, comunal y local, facilitando el acceso de las personas a servicios, equipamientos, lugares de espaciamento y culturales, junto con su vinculación a sus fuentes laborales.	- Mejorar los accesos a las vías intercomunales y a las calles locales asociadas a las autopistas urbanas (acceso vehicular, peatonal y de ciclovías), junto con mejorar su cobertura (conexión con el interior de la comuna) y capacidad (ancho de calzadas) de las caleterías, o bien, mejorar su diseño.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo. - Los aspectos de diseño al interior de las vías, como a su vez, el diseño de ciclovías, son materias que escapan al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal.
		- Aumentar la cantidad de corredores viales al interior de las áreas urbanizadas (sentido oriente-poniente y nort-sur), diversificando las alternativas de conectividad, evitando la congestión. Lo anterior, junto con su proyección hacia las áreas de expansión urbana.	+1	+2	+2	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo. - Las alternativas B y C definen una mayor cobertura de vías, especialmente anillos de circunvalación al norte de la comuna de Quilicura.
		- Aumentar la cantidad de atravesos sobre autopistas que faciliten la integración entre los distintos sectores separados por el trazado de estas vías.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo, buscando integrar los distintos sectores.
		- Mejorar y aumentar los cruces a través de la línea del ferrocarril, que permitan la vinculación vial y peatonal entre ambos costados del espacio del ferrocarril, especialmente en las áreas relacionadas con las estaciones (futuras y existentes).	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo, buscando integrar los distintos sectores.
		- Completar el trazado de las vías existentes, que en la actualidad se encuentran con interrupciones o con anchos insuficientes en algunos tramos.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen el objetivo a nivel comunal. - Sin embargo, dado la escala de los esquemas asociadas a las alternativas, no se hacen propuestas al interior de los barrios existentes. Este nivel materia corresponde al desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.
		- Generar un sistema de circulación vial, que junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclovías.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas definen una estructura vial esquemática, que da cumplimiento al objetivo. - Sin embargo, el Plan Regulador Comunal no posee atribuciones normativas para generar proyectos urbanos para incluir soluciones respecto al tránsito peatonal o red de ciclovías.
5	Comuna que ha conciliado su crecimiento urbano con las condicionantes y restricciones naturales y ambientales de su territorio (áreas de riesgos, lugares de valor natural y paisajístico, redes de infraestructura, entre otros).	- Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones.	+2	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - La alternativa A es la que mantiene con una menor intensidad de utilización del suelo asociada a las zonas de valor natural, manteniendo una mayor distancia respecto a los sectores con mayor intensidad en la utilización del suelo.
		- Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación y en los rellenos de terrenos, emplazados en el sector norte de la comuna.	0	+1	+2	- La alternativa C es la que genera una mayor diversidad de zonas sobre las áreas con presencia de riesgos, permitiendo su ocupación controlada, incluyendo una mayor superficie de áreas verdes para contribuir a su potencial mitigación (parques inundables).

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

N°	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
						<ul style="list-style-type: none"> - La alternativa B cumple el mismo objetivo, pero con una menor cobertura de zonas desarrollables y áreas verdes. - La alternativa A solo genera zonas para el crecimiento urbano en sector con una baja presencia de riesgos, o bien, sin esta condición, por lo que su alcance es limitado en el cumplimiento del objetivo.
		- Establecer áreas de transición entre elementos de valor natural y áreas con restricciones, respecto a las áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana.	+1	+1	+2	<ul style="list-style-type: none"> - La alternativa C es la que genera una mayor extensión de áreas de transición, especialmente respecto a los elementos de valor natural. - Las alternativas A y B cumplen el objetivo.
		- Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión y línea del ferrocarril, principalmente), generando un adecuado distanciamiento respecto a concentraciones urbanas.	+1	+1	+1	<ul style="list-style-type: none"> - Las tres alternativas cumplen el objetivo, a través del sistema de conectividad vial y parques lineales asociados.
		- Reconocer las restricciones de altura y de actividades establecidas por conos de aproximación del Aeropuerto Internacional en el sector poniente de la comuna.	+1	+1	+1	<ul style="list-style-type: none"> - Las tres alternativas generan una menor intensidad de ocupación de suelo hacia el poniente de la comuna, la cual se ve afectada por las restricciones del aeropuerto de Santiago, especialmente en las alturas de edificación.
6	Comuna que conserva y promueve sus tradiciones culturales e históricas, poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	- Procurar la mantención de las condiciones urbanas del centro de Quilicura, con respecto al desarrollo de nuevos proyectos favorecidos por la implementación de las nuevas estaciones de Metro, entre otros, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones en forma controlada.	-1	+2	+2	<ul style="list-style-type: none"> - Las alternativas B y C persiguen la protección del centro de Quilicura, propiciando la mantención de las condiciones urbanas existentes. - La alternativa A persigue la renovación del centro, por lo que no cumple con el objetivo.
		- Propiciar la mantención de construcciones y lugares de significación para la comunidad, tales como, Plaza de Armas, cadena de cerros y cerros islas (Renca, Colorado, Las Perdices, La Cruz, San Ignacio, Cerrillos de Lo Castro), el centro, hitos urbanos y el cementerio municipal, entre otros.	0	+1	+1	<ul style="list-style-type: none"> - Las alternativas B y C dan cumplimiento al objetivo al propiciar la protección del centro de Quilicura. - Las tres alternativas definen protección de los cerros, sin embargo, la alternativa A es considerada con un valor de cero, dado que no contempla la protección del centro.
		- Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano-arquitectónico que forman parte de la tradición de la comuna de Quilicura.	0	0	0	<ul style="list-style-type: none"> - Las tres alternativas no establecen propuestas sobre preservación de construcciones, dada el nivel conceptual de las alternativas. - Esta es una materia que será cumplida en el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, acogiéndose a las disposiciones del artículo 2.1.18 de la OGUC.
		- Promover la consolidación de barrios existentes, los cuales conserven su identidad urbano-arquitectónica	+1	+1	+1	<ul style="list-style-type: none"> - Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, al buscar mantener las condiciones urbanas de los barrios residenciales existentes.
		- Reconocer el valor patrimonial y paisajístico de los cerros que rodean la comuna, como parte de su identidad e imagen urbana.	+2	+2	+2	<ul style="list-style-type: none"> - Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo, al reconocer los cerros existentes en la comuna, buscando su preservación bajo el ámbito de acción normativo del Plan Regulador Comunal y las disposiciones del PRMS.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

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

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA
RESUMEN EJECUTIVO: PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Componentes de la imagen objetivo / Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas			Observación / Análisis
			A	B	C	
		- Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en la comuna y propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que plantea una mayor extensión del sistema de parques urbanos, incluyendo avenidas parque asociados a los principales corredores viales.
		- Establecer un sistema de parques urbanos, con superficies que permitan acoger el esparcimiento de los habitantes de la comuna, que no se pueden efectuar al interior de las plazas locales.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que ofrece una mayor cobertura y superficie de parques urbanos, para el cumplimiento del objetivo.
		- Reconocer los cerros que rodean la comuna como parques urbanos, que junto con propiciar su protección, permitan el acceso de los vecinos.	+2	+2	+2	- Las tres alternativas dan cumplimiento al objetivo.

Fuente: Elaboración propia.