

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUDAHUEL - PRCP-

IMAGEN OBJETIVO

La Imagen Objetivo que es lo que se desea para el futuro, o los efectos esperados, son cinco:

El deseo de **elegir la calidad de vida residencial** obedece a la necesidad de superar las carencias relacionadas con el estado actual del espacio público y de las áreas verdes, la falta de equipamientos de nivel medio y mayor, el hacinamiento en parte de las viviendas, la incompatibilidad de actividades, los problemas de accesibilidad interna y el relativo aislamiento de algunos barrios.

Para atender la demanda de alrededor de 28.000 familias allegadas, el PRC-P considera posibilitar el desarrollo futuro de viviendas de interés social, económicas y de libre valor, tanto en la norma de las Zonas A de 5 pisos, como en las Zonas G de 8 pisos, en las Zonas de H de 12 pisos, además de las viviendas de libre valor permitidas principalmente en las Zonas E y F.

Conservar el marco natural, es una necesidad importante en el contexto de la presión urbana de la ciudad, se piensa en resguardar los cursos naturales de agua (entre ellos el Río Mapocho), los parques asociados, en el marco de los sitios prioritarios de conservación de la biodiversidad existentes en el entorno.

Potenciar el rol empresarial – logístico y aeroportuario, y reforzar la importancia estratégica que tiene la comuna en el sistema vial de la Región Metropolitana; por la presencia del aeropuerto, la disponibilidad de suelo con uso industrial, la normativa vigente en ellos y por la posibilidad de transformarse en un centro de oferta de empleos.

La necesidad de **intensificar su rol de proveedor de equipamientos y servicios a las personas y empresas**. El PRCP permite el desarrollo de nuevos ejes de equipamiento, entorno a zonas y vías principales, potencia la relación del área urbana residencial con las actividades productivas del sector poniente; parque empresarial e industrial, centros logísticos y de bodegaje, actividad aeroportuaria, entre otras. Además, el PRC-P propone un área habitacional en altura y equipamientos, en el sector de borde río al poniente de la costanera, donde se fomenta la localización de servicios relacionados con la cultura, el ocio y el entretenimiento.

Esto tiene sentido por la baja oferta existente de equipamiento de nivel medio – mayor, por la falta de lugares centrales, lo que ha obligado a buscarlos mediante viajes fuera de la comuna. Potenciar este rol fortalece la movilidad sustentable y activa la economía local.

Reforzar las relaciones funcionales internas (nivel comunal) y externas (nivel metropolitano), para superar la falta de interacción entre las actividades existentes a nivel comunal y metropolitano, por carencias de conectividad vial o continuidad de los espacios públicos, el PRCP cumple con lo obligado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, incluyendo toda la vialidad troncal y expresa, además, vincula la zona urbana consolidada con el Parque Río Mapocho y mejora la accesibilidad entre sectores de la comuna. Las nuevas vías propuestas por el PRCP buscan vincular las zonas habitacionales actuales a las zonas de parques futuros y al Río Mapocho.

FUNDAMENTOS DEL PLAN

Lo anterior tiene fundamento en cuatro aspectos:

Sistema Vial



Se compone de las vías incluidas en el Plan, como también de pasajes y calles pequeñas, junto a platabandas, plazas y parques, etc. que son bienes nacionales de uso público. Tienen como propósito conectar actividades locales e intercomunales, contribuir a la accesibilidad y ofrecer espacio público para el desarrollo de actividades de la comunidad.

Ejes Urbanos



La organización del espacio comunal propone conformar **Ejes Urbanos** de desarrollo, para formar y organizar nuevas centralidades de uso intensivo para equipamientos (servicios y otros).

Aunque con distintas vocaciones; San Francisco, San Pablo, Laguna Sur, La Estrella y Teniente Cruz conforman centros lineales, donde se espera se concentre el equipamiento y también la vivienda.

Barrios



El Plan, propone un cambio de la norma respecto a las alturas máximas vigentes, disminuyéndolas drásticamente en el 100% de las zonas habitacionales. Esta decisión fue originada en el proceso de participación ciudadana y luego por decisión del Concejo Municipal se restringieron aún más barrios, estableciendo 250 hectáreas nuevas, de altura máxima de 3 pisos.

Los **Barrios residenciales existentes**; donde habita la población y tienen equipamientos principalmente de comercio y servicios donde no se prevén grandes cambios de uso o de forma urbana; **Barrios residenciales con potencial de renovación**; ofrecen las condiciones adecuadas para una posible renovación urbana de su uso residencial, **Barrios residenciales nuevos**; Los nuevos barrios residenciales están ubicados en el extremo poniente del área en planificación frente a Lomas de Lo Aguirre. Se pretende que estos barrios, en conjunto, conformen un nuevo gran núcleo habitacional, **Barrios de reconversión residencial y de equipamiento**; actualmente ocupados por usos productivos, algunos de ellos molestos, por tanto, poco adecuados a su entorno residencial. Se pretende atribuirles usos residenciales y de equipamiento, **Barrios industriales, logísticos y de equipamiento**; actualmente destinados al uso industrial, deberán también acoger actividades logísticas y equipamientos. En San Francisco, San Pablo y Los Mares al poniente de Américo Vespucio, donde además del uso industrial y logístico, se incentiva la ubicación de equipamientos, **Barrios de logística y equipamiento**; ubicados en Las Mercedes, están destinados a actividades de logística y áreas verdes, el PRCP incentiva la ubicación de nuevos equipamientos y en menor grado, actividades de logística, sirviendo como transición entre el área industrial y el nuevo núcleo residencial.

**Sistema de
Áreas Verdes**

Está compuesto por parques, plazas y platabandas asociados a calles y avenidas, tanto existentes como proyectadas, fijando el uso de área verde del Parque Violeta Parra y se agrega una nueva zona de parque en la ribera oriente en el sector de Las Mercedes. La visión de futuro es consolidar el Parque Río Mapocho y Parque Lo Prado, como un aporte a la calidad de la vida, para estructurar el área urbana y contribuir con su consolidación a promover un sistema continuo de áreas verdes y espacios públicos, para peatones y ciclistas, enlazándose con el proyecto Mapocho 42k que cruza la ciudad hasta la precordillera, por el río.

Se planifica un promedio comunal de aproximadamente 13,4 m² de áreas verdes por habitante, en base al registro de 230.293 hab del Censo 2017, ello incluye 50,3 Há nuevas, planificadas por este plan.

ZONIFICACIÓN

Con lo anterior, el PRCP define normas urbanísticas, que se describen a continuación:

Zona A	<p>Corresponde a las áreas residenciales consolidadas, con poca tendencia al cambio, caracterizadas por viviendas de uno a dos pisos o edificios con menos de 5 pisos y superficies prediales pequeñas.</p> <p>Esta zona mantiene su uso residencial, permitiendo también equipamientos. Se prohíben todas las infraestructuras y cualquier tipo de actividad productiva.</p>
Zona B	<p>Está compuesta por viviendas con uno a dos pisos y superficies prediales entre los 200 m² y los 1000 m². Las de proporciones más amplias ofrecen la oportunidad para generar ciertas renovaciones urbanas, manteniendo el uso de suelo.</p> <p>Esta zona mantiene su uso residencial, admitiendo también equipamientos. Se prohíben todas las infraestructuras y cualquier tipo de actividad productiva.</p>
Zona C	<p>Corresponde al conjunto Lomas de Lo Aguirre, constituida por casas de uno a dos pisos, con superficies prediales en el orden de los 400 m². Además del uso residencial se permite el de equipamiento.</p>
Zona D	<p>Comprende las áreas actualmente ocupadas por conjuntos de edificios hasta los 5 pisos. Estas áreas se encuentran dispersas en loteos en el sector norte y sur. Su finalidad es reconocer el uso y tipo de la edificación existente.</p>
Zona E	<p>Corresponde a zonas del borde sur de la Ruta 68 y en el nuevo núcleo residencial frente a Lomas de Lo Aguirre.</p> <p>Los terrenos ubicados en el borde sur de la Ruta 68 presentan un elevado potencial de cambio, por sus grandes superficies prediales y por sus usos actuales (en su mayoría ocupados con actividades productivas), poco adecuados a un área de carácter residencial. Para esta zona se propone incrementar la altura de la edificación hasta los 16 pisos.</p> <p>Los terrenos ubicados frente a Lomas de Lo Aguirre están insertados en una zona actualmente no edificada, en la cual se pretende conformar un nuevo conjunto residencial. Esta zona provee espacios para equipamientos destinados a servir a este nuevo sector, como también para convertirse en una zona de equipamientos para la Región Metropolitana.</p>
Zona F	<p>Zona actualmente no edificada, que se propone ocupar exclusivamente con uso residencial, conformando un nuevo sector en conjunto con Lomas de Lo Aguirre. En esta zona se permite un máximo de 16 pisos y una superficie de subdivisión predial mínima de 2500 m².</p>
Zona G	<p>Zonas ubicadas en torno a los ejes San Francisco, Av. La Estrella (en el tramo entre J. J. Pérez y Gral. Bonilla) y Teniente Cruz (en el tramo entre J. J. Pérez y Gral. Bonilla y entre Av. La Travesía y Av. Los Mares). Para estos ejes se permite el uso residencial, pero se crean normas que incentiven la localización de equipamientos como el comercio, servicios, educación, salud, seguridad, etc. En estos ejes se permite una altura de hasta 8 pisos.</p>

Zona H	Esta zona corresponde a los ejes San Pablo y el borde oriente de Américo Vespucio (en el tramo entre Papa San Pedro y Av. Los Mares). Además del uso residencial, en estos ejes se incentiva el uso equipamiento y el crecimiento por densificación hasta una altura máxima de 12 pisos.
Zona I	Corresponde a ejes que, por su dimensión, continuidad e importancia, ofrecen las condiciones necesarias para la ubicación de equipamientos (servicios y comercio) en el primer piso de las edificaciones. Esta zona está ubicada a lo largo de la Av. La Estrella (en el tramo entre Claudio Arrau y Av. Los Mares) y a la Av. Laguna Sur (en el tramo entre Américo Vespucio y Av. Las Torres). En torno a estos ejes se permitirá una altura máxima de 3 pisos.
Zona J	Corresponde a la actual zona Industrial Exclusiva definida en el artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS, que junto con la zona K, conforman el gran sector industrial-logístico-equipamiento entorno a Américo Vespucio, deberá también acoger actividades logísticas y equipamientos. Se permiten las actividades productivas inofensivas y molestas, equipamiento de nivel Metropolitano, Intercomunal y Comunal, actividades complementarias al transporte, y solo se admitirá Servicios de Salud de Atención de Ambulatoria y Establecimientos de Formación Técnico-Profesional.
Zona K	Ubicada en el cruce de Américo Vespucio y la Ruta 68, también en torno al Boulevard Aeropuerto y al Camino Lo Boza. Esta inserta en la zona Industrial Exclusiva definida por el artículo 6.1.3.1. de la Ordenanza del PRMS, junto con la Zona J, antes detallada, conforma un gran sector industrial-logístico donde se intenta privilegiar el uso equipamiento por sobre el uso industrial.
Zona L	Ubicada en el interior del sector de Las Mercedes. Permite actividades productivas, equipamientos e infraestructura de transporte. Por estar bajo del cono de ruido del aeropuerto, no permite vivienda ni equipamientos de salud y educación.
Zona M	Ubicada en el sector de Las Mercedes, a lo largo de Claudio Arrau (poniente). Está pensada para incentivar el uso de equipamiento y excluye el uso industrial.
Zona N	Zona dedicada exclusivamente al uso equipamiento. Corresponde a conjuntos de equipamientos existentes y que se desea preservar con ese uso. Permite todas las clases, con la excepción de los destinos Cárcel y Centro de detención.
Zona N1	Esta zona permite sólo usos de equipamientos deportivos.
Zona N2	Esta zona permite sólo usos de equipamientos deportivos y esparcimiento.
Zona CE	Zona dedicada al uso cementerio.
Zona INF	Zona destinada al uso infraestructura.

**Zona
AVUP**

Zona destinada a área verde pública afecta a declaratoria de utilidad pública según artículo 59 de la LGUC. Dentro de esta zona se encuentran los parques, plazas y áreas verdes establecidos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago:

- Parque Metropolitano: Parque del Río Mapocho (cuena del río Mapocho)
- Parque Intercomunal: Parque La Estrella (Amengual)
- Parque Intercomunal: Parque El Tranque
- Parque Intercomunal, Parque Lo Prado (Bordes Ruta 68)
- Parque Intercomunal. Parque Las Torres Poniente-Lo Espejo
- Parque Río Viejo/ La Hondonada

Se agrega además el Parque Comunal Parque Río Mapocho propuesto por este Plan.

Zona AV

Zona destinada a área verde en terrenos que no son bienes nacionales de uso público. Dentro de esta zona están:

- Parque Violeta Parra
 - Cerro Lomas de Lo Aguirre
 - Plaza de Armas (Avenida La Estrella/San Francisco)
 - Plaza Cementerio (terrenos que circundan el cementerio por calle Til-Til y calle Andes)
-

A continuación, se detallan las normas urbanísticas para cada zona.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPO DE USO	Superficie predial mínima (m ²)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Coefficiente de ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Altura máxima de edificación (m)	Sistema de Agrupamiento	Antejardín (m)
A	Zona A	Residencial	160	450	0,8	2,5	12,5	A-P-C	No se exige
		Equipamiento		-	0,8	2,0	10,5		
B	Zona B	Residencial	200	200	0,7	1,5	8,0	A-P-C	No se exige
		Equipamiento		-	0,7	1,5	8,0		
C	Zona C	Residencial	400	200	0,6	1,2	8,0	A-P	5,0
		Equipamiento		-	0,6	1,2	8,0		
D	Zona D	Residencial	1500	1000	0,7	3,0	12,5	A	5,0
		Equipamiento		-	0,5	1,2	8,0		
E	Zona E	Residencial	2500	2000	0,6	5,0	40,0	A	5,0
		Equipamiento		-	0,6	3,0	20,0		
F	Zona F	Residencial	2500	3000	0,6	5,0	40,0	A	5,0
G	Zona G	Residencial	500	1500	0,7	3,0	20,0	P-C	No se exige
		Equipamiento		-	0,7	3,0	20,0		
H	Zona H	Residencial	500	2000	1,0	8,4	30,0	P-C	No se exige
		Equipamiento		-	1,0	4,9	12,5		
I	Zona I	Residencial	160	200	0,7	1,8	8,0	A-P-C	5,0
		Equipamiento		-	1,0	2,0	8,0		
J	Zona J	Equipamiento	2000	-	0,8	8,0	30,0	A	5,0
		Actividad Productiva			0,8	3,2	12,5		
		Infraestructura			0,7	3,5	12,5		
K	Zona K	Equipamiento	2000	-	0,8	9,6	30,0	A	5,0
		Actividad Productiva			0,8	3,2	12,5		
L	Zona L	Equipamiento	2500	-	0,7	3,5	12,5	A	5,0
		Actividad Productiva			0,7	3,5	25,0		
		Infraestructura			0,7	3,5	12,5		
M	Zona M	Equipamiento	1500	-	0,7	3,0	20,0	A	5,0
N	Zona N	Equipamiento	2500	-	0,7	2,8	14,0	A	5,0
N1	Zona N1	Equipamiento	2500	-	0,7	2,8	14,0	A	5,0
N2	Zona N2	Equipamiento	2500	-	0,7	2,8	14,0	A	5,0
CE	Zona Cementerio	Equipamiento	2500	-	0,1	0,2	7,0	A	10,0
		Área verde	2500	-	-	0,1	3,5	A	10,0
INF	Zona Infraestructura	Infraestructura	2000	-	0,8	2,0	7,0	A	5,0
AVUP	Zona Área Verde Utilidad Pública	Aplica artículo 59 LGUC Aplica artículo 2.1.30 OGUC							
AV	Zona Área Verde No Pública	Aplica artículo 2.1.31 OGUC							