

# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTO DOMINGO



## IMAGEN OBJETIVO

## • QUÉ ES UNA IMAGEN OBJETIVO

### ✓ Nueva instancia formal de aprobación

Proceso recientemente incorporado al procedimiento de elaboración de los Planes Reguladores (Ley de Transparencia) que constituye una **instancia formal de aprobación temprana por parte del Concejo**.

### ✓ Nueva herramienta en la elaboración del Plan

Considera la elaboración de un **resumen ejecutivo** que sintetiza - en un lenguaje simple - el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio y los cambios que provocaría respecto de la situación existente.

### ✓ Nuevo proceso de Consulta Pública

Tiene por objeto **presentar a la comunidad** las ideas, criterios y lineamientos de desarrollo propuesto para el nuevo plan (o la modificación del plan vigente), **para que ésta exprese su opinión mediante observaciones formales**.

# ÍNDICE

## I. PRC COMUNA SANTO DOMINGO

- Antecedentes que justifican la modificación del PRC
- Visión objetivo desarrollo territorial

## II. IMAGEN OBJETIVO: ROCAS DE SANTO DOMINGO

- Disponibilidad de suelo y escenarios de desarrollo
- Alternativas de estructuración
- Objetivos de desarrollo urbano
- Sistemas de estructuración
- Sectores de desarrollo urbano

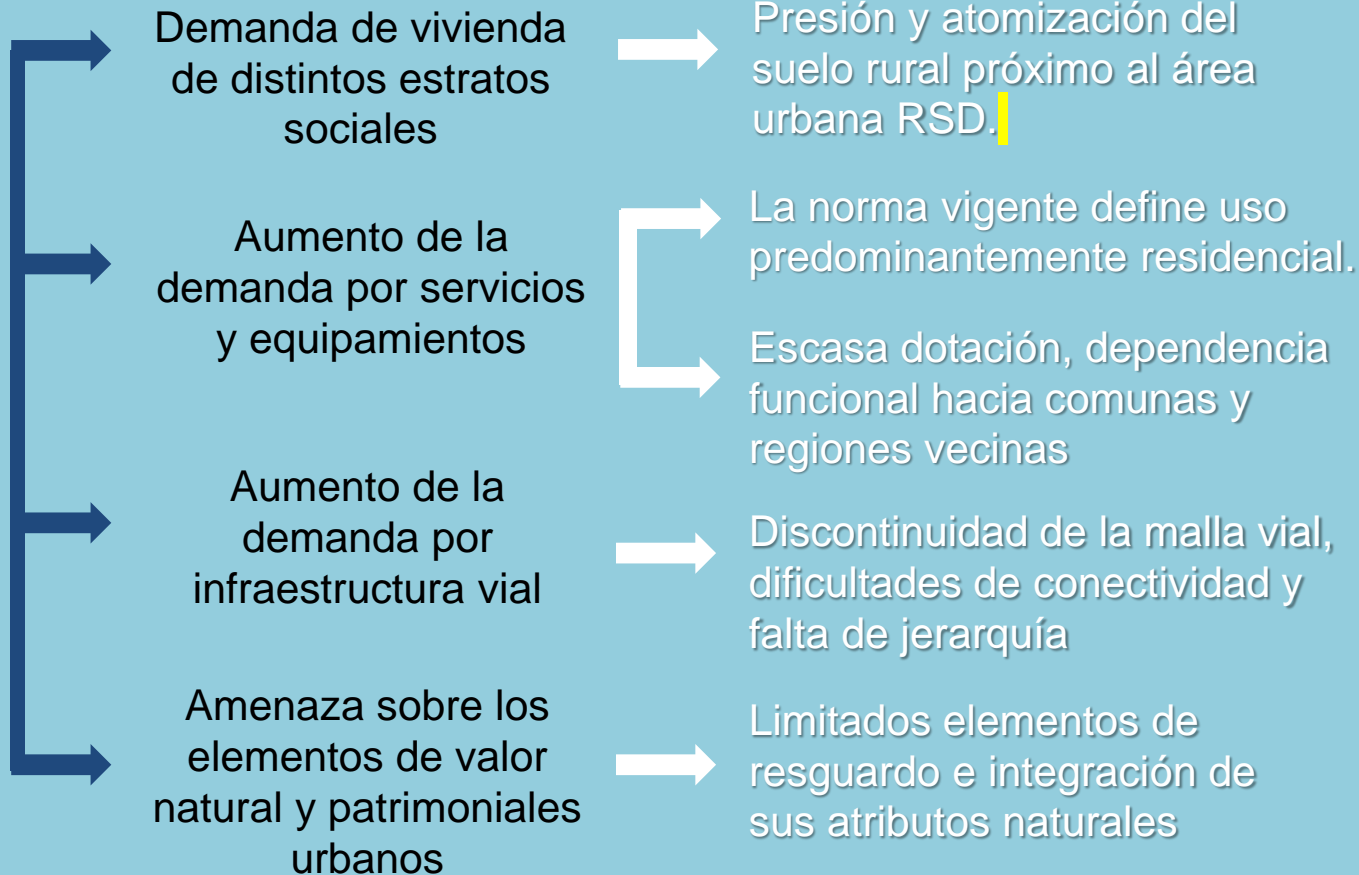
## III. LOCALIDADES EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE

- Objetivos de desarrollo e Imagen Objetivo: El Convento
- Objetivos de desarrollo e Imagen Objetivo: San Enrique

# I.1 ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN AL PRC

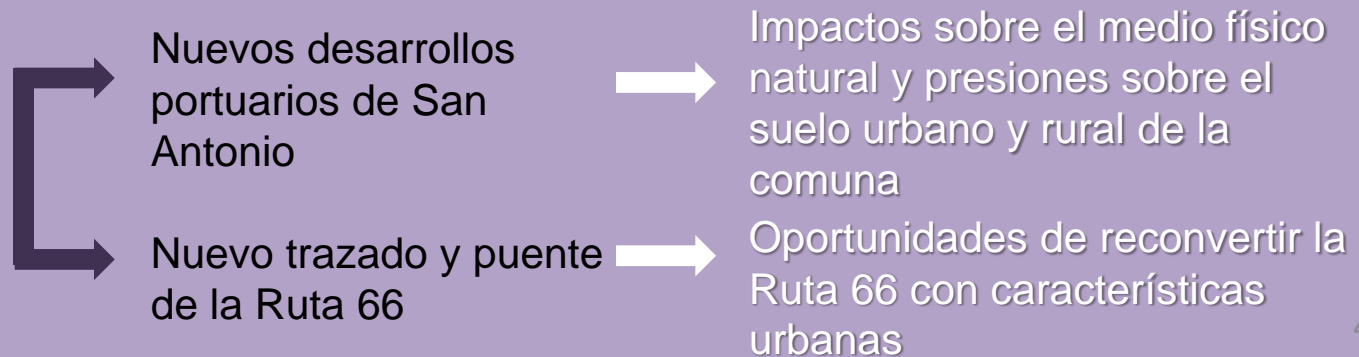
Factores internos

**Cambio en el rol funcional de RSD, tránsito de balneario a ciudad balneario.**

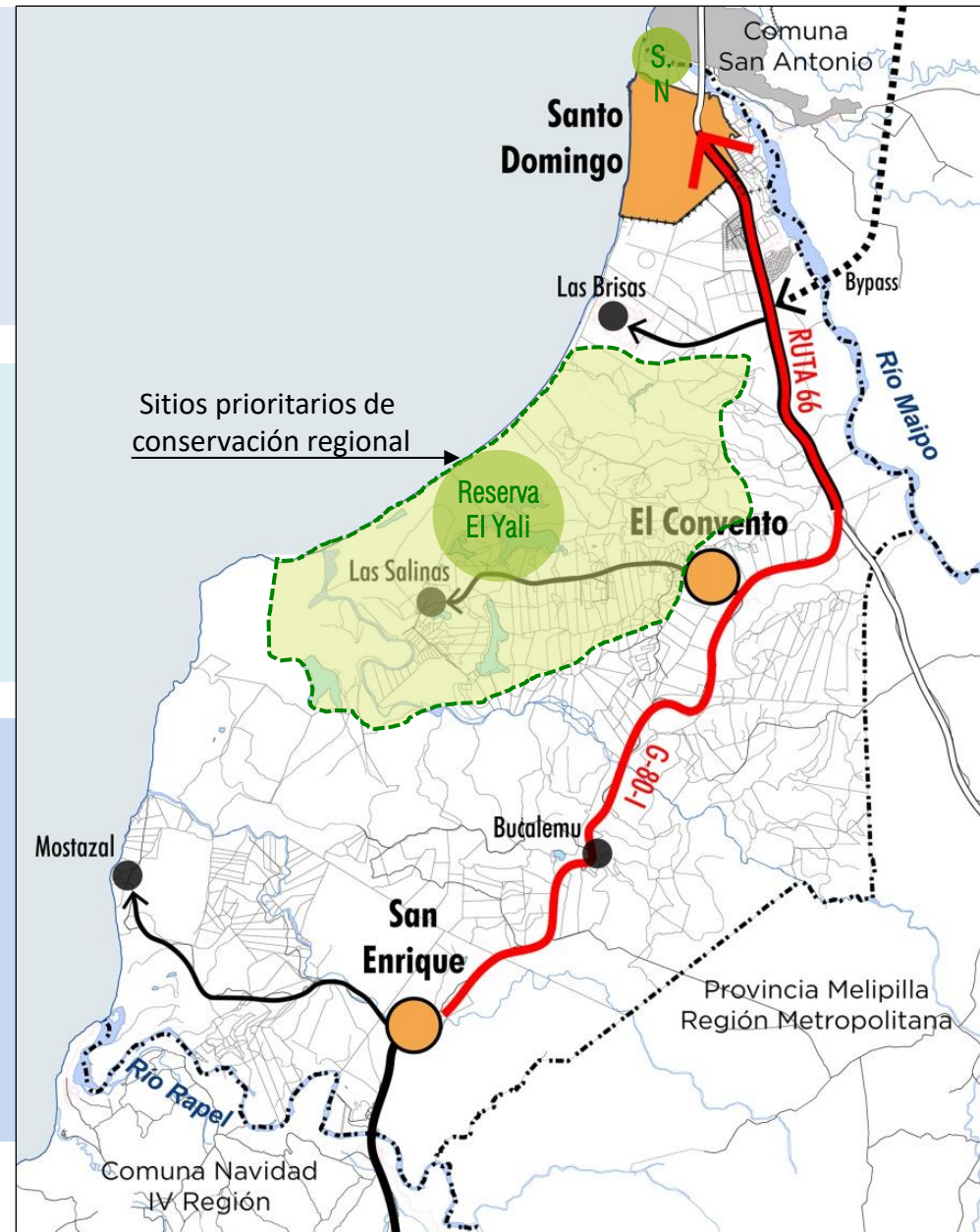


Factores externos

**Necesidad de integrarse a proyectos de gran escala en el entorno intercomunal**



- **Reconocer Rocas de Santo Domingo como principal área urbana**, centralidad de servicios y equipamientos para la comuna y donde se concentra la mayor cantidad de población comunal actual y proyectada.
- **Conformar dos núcleos urbanos en el centro y sur de la comuna**, que atiendan las necesidades de la población rural dispersa, entregando servicios y equipamientos básicos, y siendo lugares de encuentro para sus habitantes.
- **Controlar la atomización del suelo rural y orientar las actividades que se desarrollan en él**, mediante la oferta de suelo urbano y la restricción de actividades que ponen en riesgo los valores ambientales, ecosistémicos y agrícolas del territorio rural, a través de la incorporación de normas supletorias que permitan regular la subdivisión y los usos de suelo en área rural.



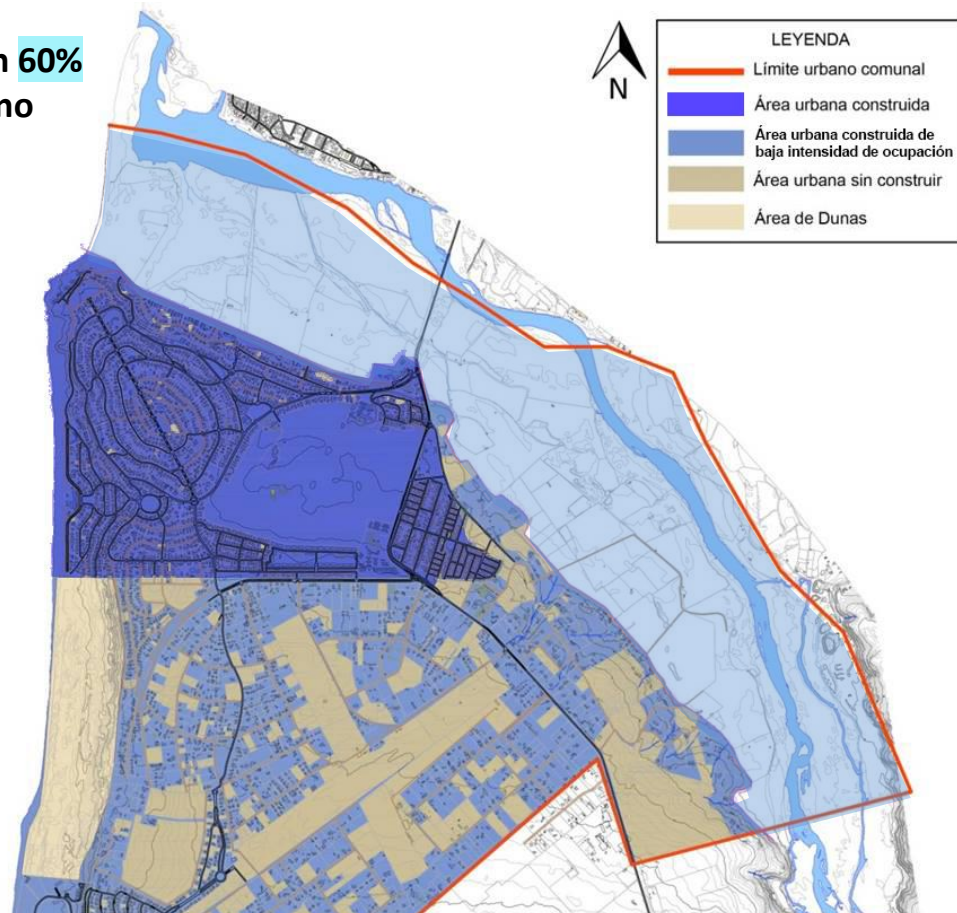


## II. IMAGEN OBJETIVO \_ ROCAS DE SANTO DOMINGO

## DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO

Suelo Urbano	Superficie	%
Suelo Urbano Consolidado	760 ha	39%
Suelo Urbano Disponible hasta Avda Las Chacras	<b>500 ha</b>	26%
Suelo Urbano Disponible entre avda Las Chacras y cauce Río Maipo	<b>680 ha</b>	35%
TOTAL	1940 ha	100%

Hay más de un **60%** de suelo urbano disponible.



LEYENDA

- Límite urbano comunal
- Área urbana construida
- Área urbana construida de baja intensidad de ocupación
- Área urbana sin construir
- Área de Dunas

## ESCENARIO OPTIMISTA DE DESARROLLO

Población Residente actual RSD  
**7.238 hab**



SE TRIPLICA A  
**21.000 hab**



DEMANDA SUELO URBANO HAB MIXTO (patrón de baja densidad)  
**536 ha**



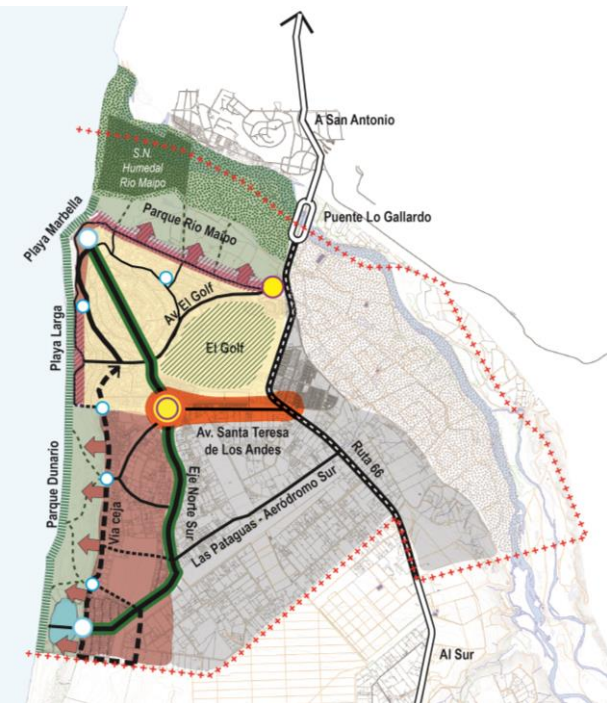
Con el patrón de ocupación actual (baja densidad), se da cabida a la demanda proyectada.

**No se requiere extender el suelo urbano en RSD.** Basta con una **optimización** del suelo urbano existente por medio de un **uso más intenso** de algunos sectores.

## ALTERNATIVA 1

### Gran Balneario, consolidación del borde costero

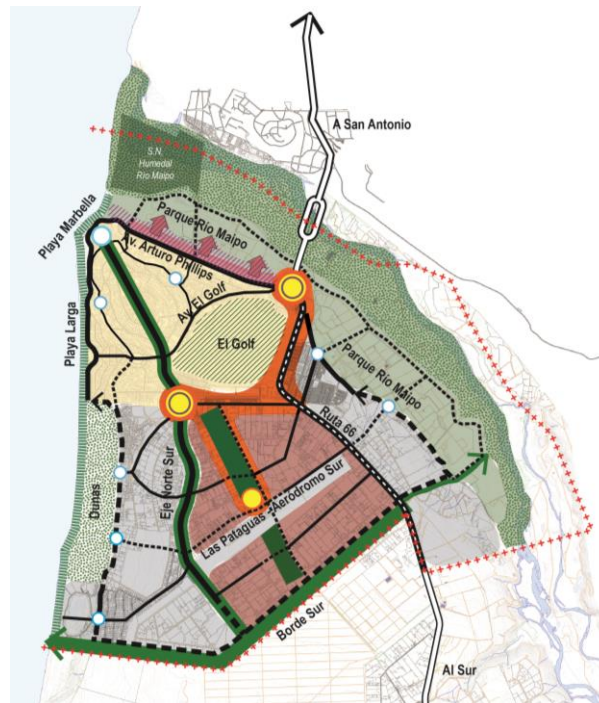
**Rol:** Mejorar y potenciar su actual condición balneario, como un **centro de servicios turísticos de intereses especiales**, asociados a los atractivos naturales que posee la comuna



## ALTERNATIVA 2

### Cabecera Comunal de Servicios

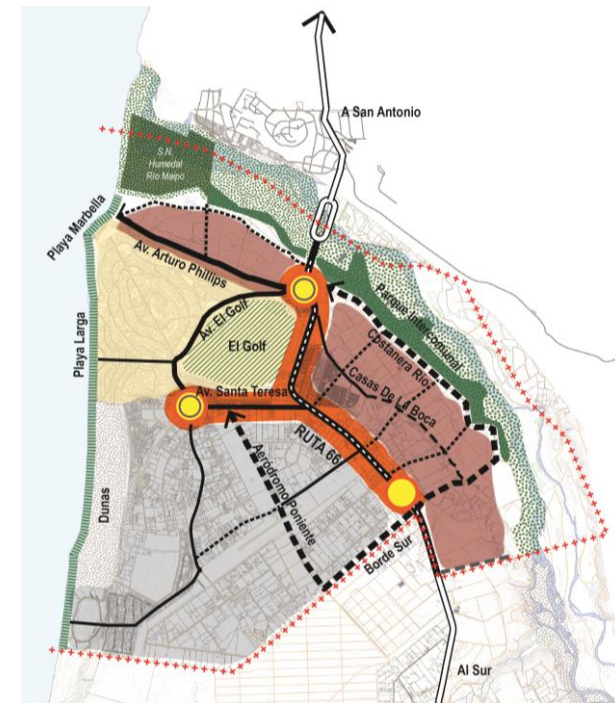
**Rol:** Área urbana como **centro de servicios a nivel comunal, orientado a darle mayor autonomía a la comuna**, en cuanto a diversidad y carácter de los equipamientos y servicios



## ALTERNATIVA 3

### Integración Intercomunal

**Rol:** **Rótula interurbana**, orientada a consolidar el sector sur de la conurbación costera, **integrando sus atributos estratégicos y naturales con el desarrollo urbano**





### Lineamientos de desarrollo urbano

- **Preservar los valores del balneario fundacional** como parte del patrimonio e identidad de la comuna.
- **Conservar la estructura de ciudad de pequeña escala**, en la que conviva su actual condición de balneario y **avanzar hacia una mayor dotación de equipamientos y servicios** para su población actual y futura, tanto para habitantes permanentes como estacionales.
- **Reconocer** y poner en valor los atributos naturales y paisajísticos de **sus dos bordes, costero y fluvial, integrándolos** como elementos protagónicos de un desarrollo urbano sustentable.
- **Optimizar el uso del suelo urbano vigente y diversificar la oferta**, reconociendo los territorios más propicios para ello.
- **Mejorar la conectividad** al interior del área urbana, generando una trama jerarquizada, continua y que integre los distintos sectores de la localidad, **relevando los desplazamientos peatonales y reconfigurando la ruta 66** como una nueva avenida urbana integradora y emplazadora.
- **Fortalecer la concepción de “comuna parque”**, generando una mayor diversidad y distribución de áreas verdes públicas y espacios recreativos y turísticos, aprovechando los elementos de valor natural y paisajístico, las oportunidades de suelos urbanos disponibles.



### Sistema Vial

Mejorar la conectividad al interior del área urbana, generando una trama jerarquizada, continua y que integre los distintos sectores de la localidad

**1. Ruta 66:** Eje de acceso a la ciudad y av. urbana que articula sector oriente y poniente.

**2. Eje norte sur:** Eje central de conexión urbana, compuesto por Av. Del Parque y Av. Tte. Luis Cruz Martínez. Conecta el balneario fundacional con el sector sur de la ciudad.

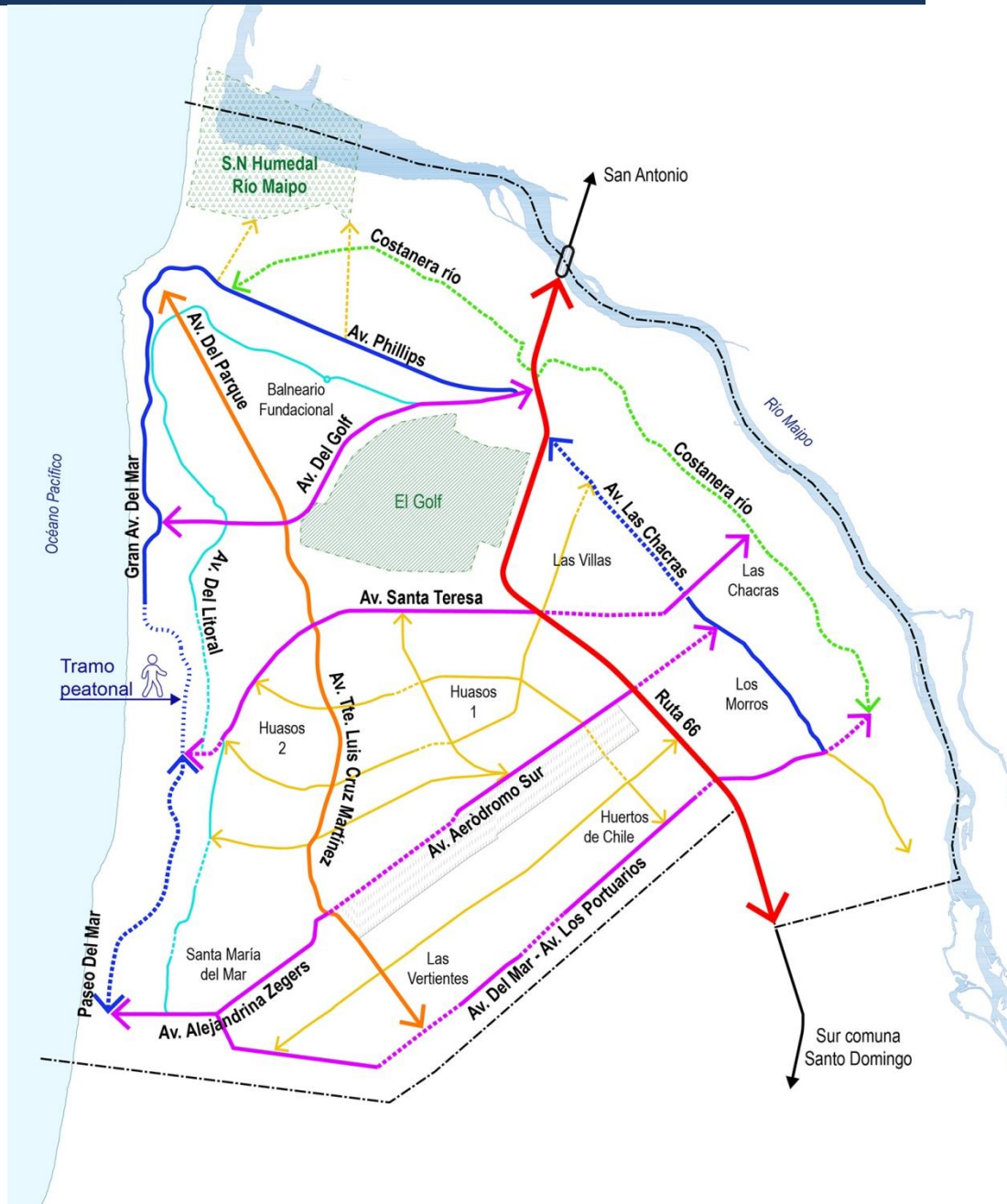
**3. Circunvalación de borde:** Integra los elementos naturales de borde a la ciudad y conecta de manera periférica los distintos sectores del área urbana.

**4. Vías oriente y poniente:** Ejes de conexión del borde costero y fluvial, e integradores de los sectores del oriente y poniente.

**5. Vía Ceja:** Continuidad costera de Av. Del Litoral, emplazada en el borde de la terraza superior.

**6. Costanera río:** Configura el borde del territorio fluvial, da acceso al parque y mitiga riesgo de inundación.

**7. Vías secundarias:** Ejes de conexión interna de los distintos sectores.



### Sistema de Centralidades

Constituir un sistema de centralidades jerarquizadas que otorguen mayor dotación de equipamientos y servicios para su población comunal y urbana.

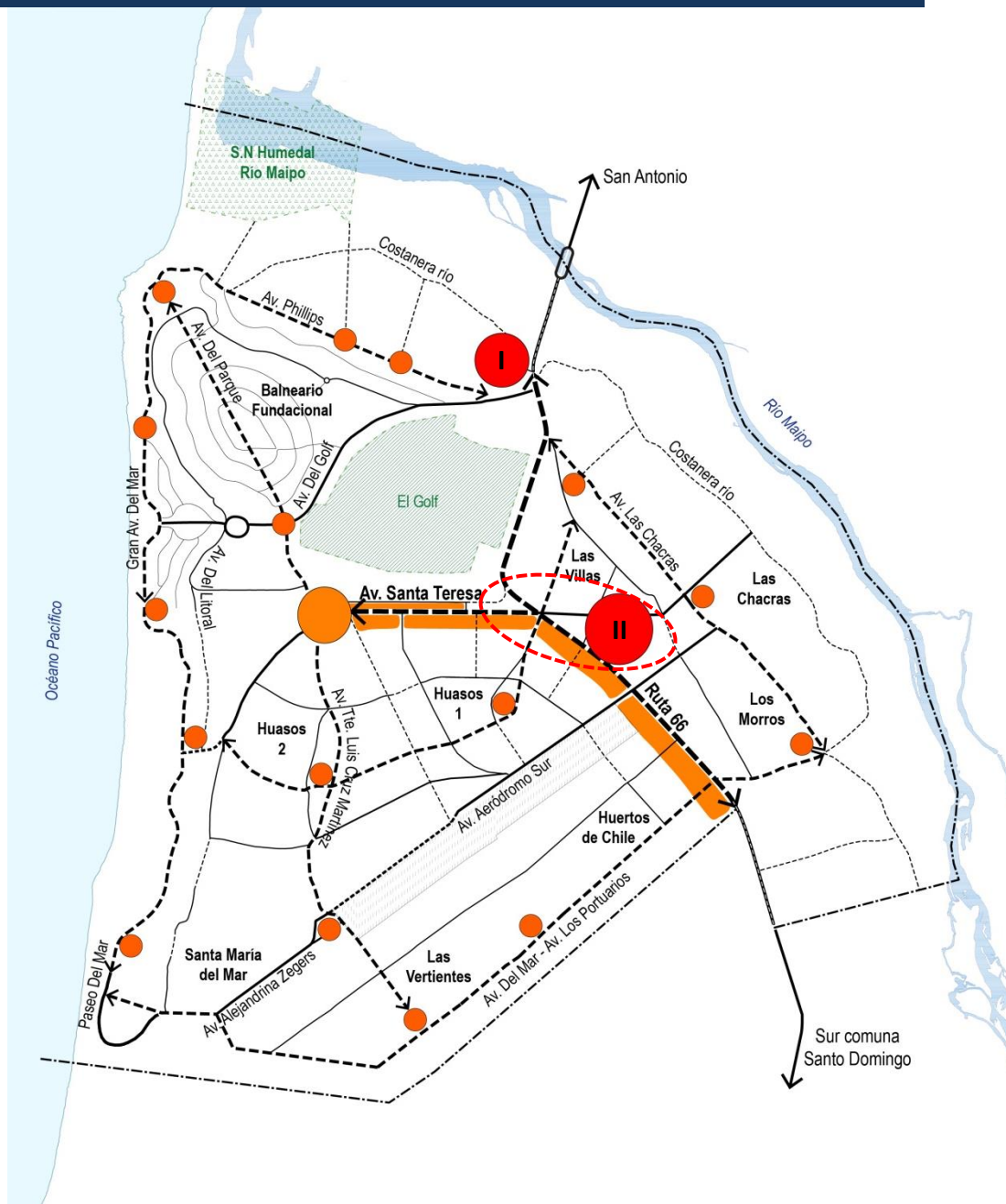
#### 1. Centros de equipamientos y servicios de escala comunal en Ruta 66.

I. Potenciar centralidad existente a partir de su relación con el sistema costero intercomunal.

II. Constituir un centro que establezca relación con el interior del área urbana (intersección con Av. Santa teresa) y con el resto de la comuna hacia el sur.

#### 2. Eje de equipamientos y servicios de escala local en Av. Santa Teresa, que promuevan actividades de encuentro de escala peatonal.

3. **Red de subcentralidades menores:** Aportan equipamiento a los distintos barrios, generando subsistemas de pequeños polos que estructuran las relaciones funcionales locales.



### Sistema de Áreas Verdes y Espacio Público

#### Sistema estructurante del Plan

- Fortalecer concepto de “comuna parque”.
- Sistema articulador entre la condición geográfica (peninsular, aterrizada y de dos bordes) y lo urbano.
- Puerta de acceso a las áreas de conservación natural de la comuna.

1. **Áreas verdes perimetrales:** Integración de elementos naturales al área urbana.

- Borde costero: sistema de playas y dunas.
- Borde fluvial: Parque Río Maipo

2. **Parques y plazas:** Reconocimiento de áreas verdes existentes y propuesta de parque para zona norte del aeródromo, como un elemento integrador entre balneario – ciudad.

3. **Sistema de miradores:** Red de espacios públicos emplazados en el borde de la terraza superior, que establece relación con el paisaje de sus bordes naturales.

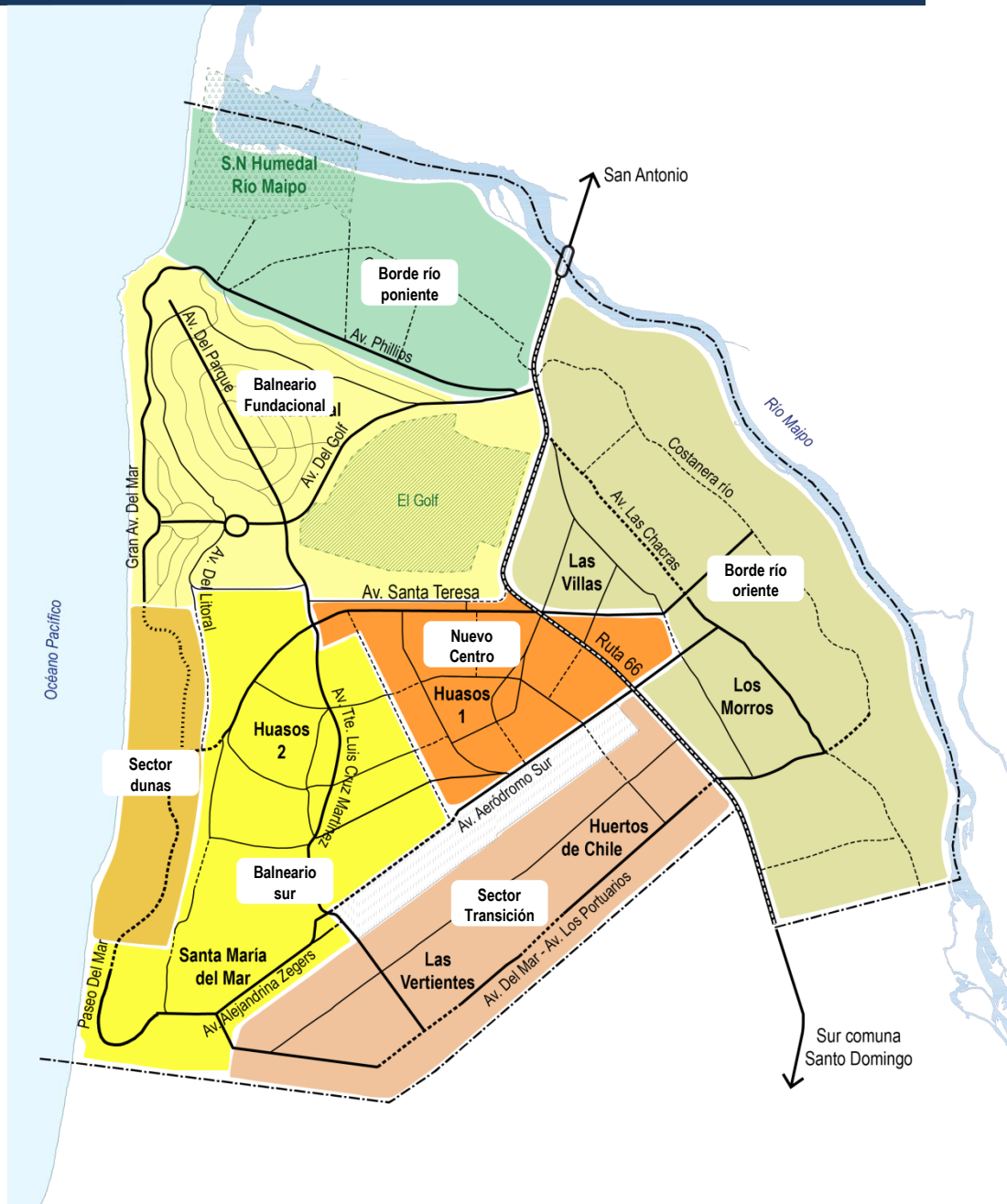
4. **Caminos peatonales:** Promueve actividad peatonal recreativa en los bordes del balneario fundamental y principales áreas verdes.

5. **Ejes Verdes:** Aportan calidad al espacio público a las principales vías de la ciudad.



### Sectores de Desarrollo

1. **Balneario fundacional:** Conservación y resguardo del patrimonio urbano y paisajístico.
2. **Balneario sur:** Sector para el desarrollo residencial, homologando la condición urbana del balneario fundacional.
3. **Nuevo centro (Huasos 1):** Sector de integración socio-cultural de la comuna a partir de su densificación, intensificación de usos mixtos que promuevan actividades de encuentro de escala peatonal.
4. **Borde río oriente:** Nuevo frente urbano relacionado al río Maipo de carácter principalmente residencial. Integración del sector oriente a un continuo urbano.
5. **Sector de transición** entre el área urbana intensa y el área rural.
6. **Sector dunas:** Continuidad y consolidación del total del borde costero. Integración del área urbana de playa y dunas a la ciudad.
7. **Borde río poniente:** Faja intermedia entre el área urbana intensa y el borde natural. Este sector propone acoger actividades de equipamiento y servicios con baja intensidad de uso.





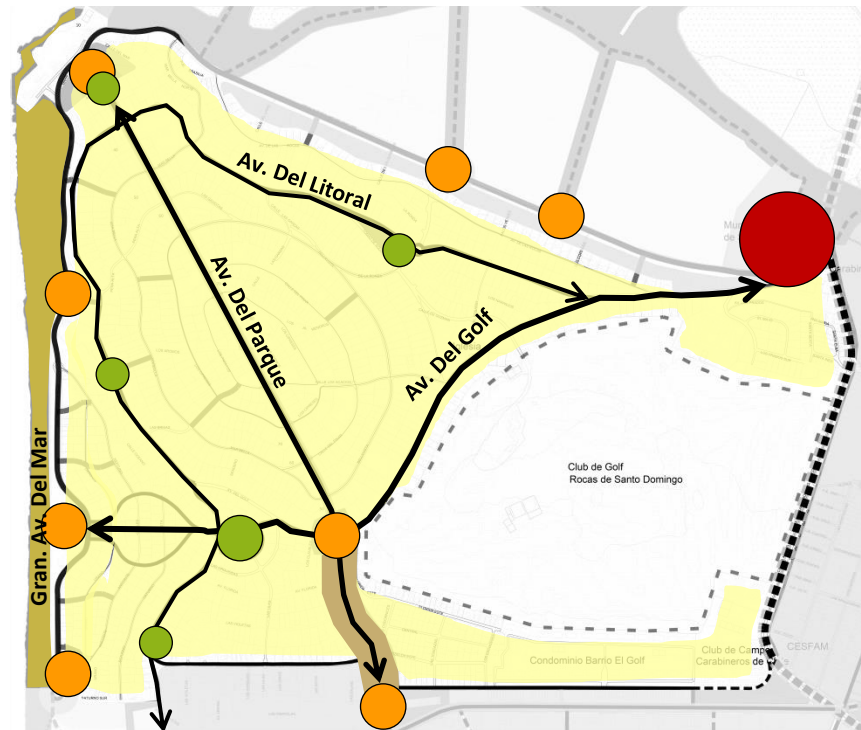
## II.4 SECTORES DE DESARROLLO \_ ROCAS DE SANTO DOMINGO

### 1. Sector Balneario Fundacional

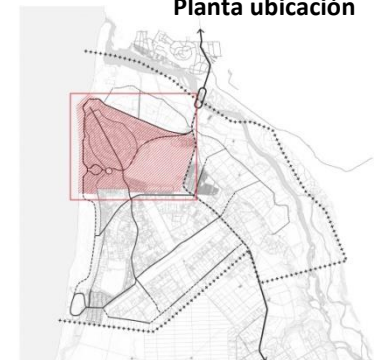
#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Reforzar la condición de puerta de acceso al balneario, con polo de equipamiento.
- Reconvertir el Borde costero, con puntos equipamiento y servicios asociado al turismo y desarrollo de espacio público.
- Generar circuito de áreas verdes plazas y miradores (Av. Del Litoral).
- Fortalecer Av. Del Parque como eje conector entre centralidades de Av. Del Golf y Santa Teresa, y emplazador de equipamientos comerciales de pequeña escala.
- Reconocer condición patrimonial del sector, para proteger elementos de identidad urbana que otorgan carácter al balneario.

Imagen Objetivo



Planta ubicación



### 2. Sector Balneario Sur

#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Reforzar Estructura vial norte sur
  - Av. Tte. Luis Cruz Martínez: continuidad vial interior.
  - Vía ceja: continuidad vial por el borde de terraza superior.
- Dar continuidad a estructura vial oriente y poniente que conecta los bordes costeros y fluvial de la ciudad
  - Santa Teresa: principal conexión con dunas
  - Sistema Av. Alejandrina Zegers - Aeródromo Sur.
- Estructurar territorio interno con vías secundarias que dan continuidad con sector urbano inmediato (Huasos 1)
- Mantener las condiciones y carácter urbano del balneario fundacional.
- Reforzar Sistema de subcentralidades emplazadas sobre eje Av. Tte. Luis Cruz Martínez
- Crear recorrido con miradores que reconozcan áreas verdes existentes y condición de mirador de la vía ceja.

Planta ubicación



Imagen Objetivo



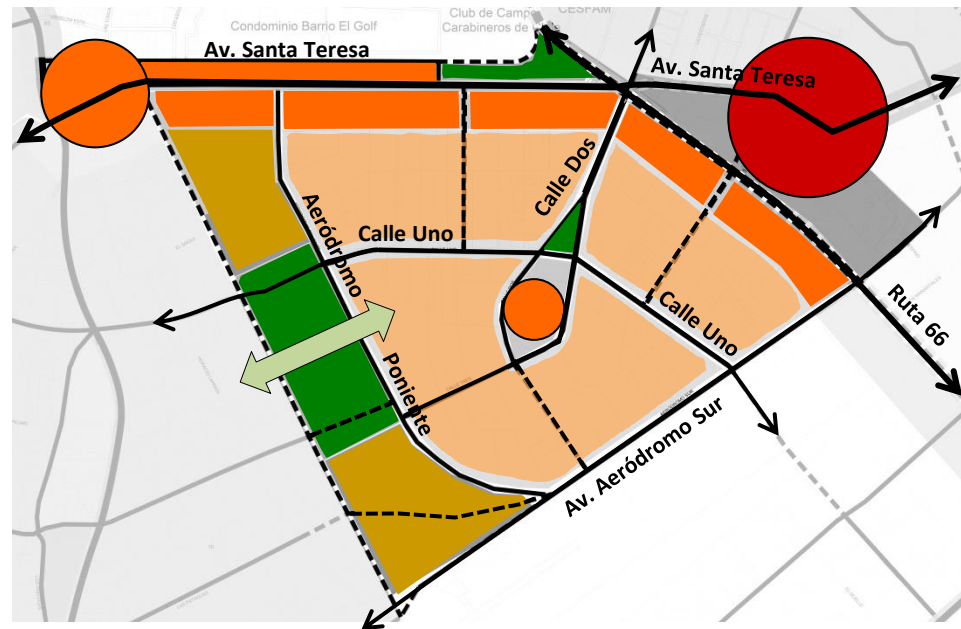


### 3. Sector Nuevo Centro (Huasos 1)

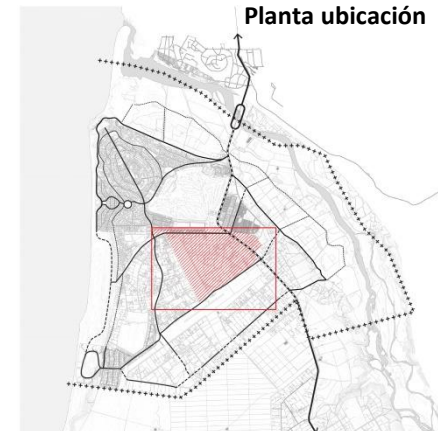
#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Reconocer y reforzar rol articulador urbano, que otorga interconexión vial y continuidad funcional a la ciudad.
- Considerar densificación para residencia permanente con el objetivo de diversificar la oferta de suelo urbano.
- Generar centro de equipamientos y servicios comunales al oriente de Ruta 66.
- Extender eje de equipamientos comunal urbano de Av. Santa Teresa hacia borde de la Ruta 66. Y crea subcentralidad interior.
- Reconvertir faja norte del terreno aeródromo como elemento integrador entre ciudad y balneario, creando un Parque central con densificación residencial en sus extremos .

Imagen Objetivo



Planta ubicación



### 4. Sector Borde Río Oriente

#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Mejorar conexión con el poniente mediante la continuación de:
  - Av. Santa Teresa: Eje estructurante del Sector y que separa dos zonas con distinta intensidad.
  - Los Portuarios: Conexión con el sector sur.
- Estructurar el desarrollo mediante dos vías paralelas al río.
  - Costanera río: Configura el borde urbanizable del territorio, da acceso al parque y determina el borde de la caja del río Maipo
  - Av. Las Chacras: Principal eje interno del Sector.
- Definir dos sectores residenciales con distinta intensidad de uso.
  - Sector con mayor intensidad hacia el norte (incluye Las Villas)
  - Sector con menor intensidad hacia el sur.
- Integrar el borde del río Maipo al área urbana, generando áreas verdes y espacio público.
- Definir áreas de equipamiento puntuales que sirvan a los habitantes del sector.

Planta ubicación

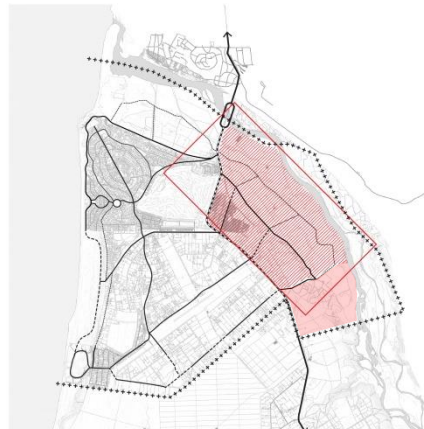
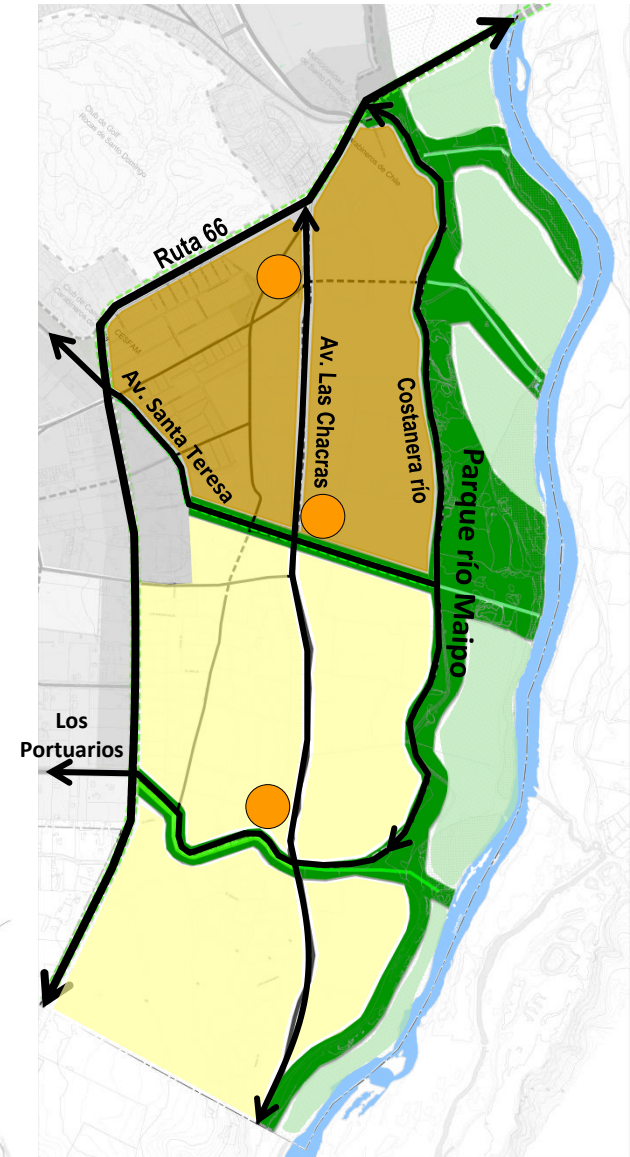


Imagen Objetivo



### 5. Sector Transición sur

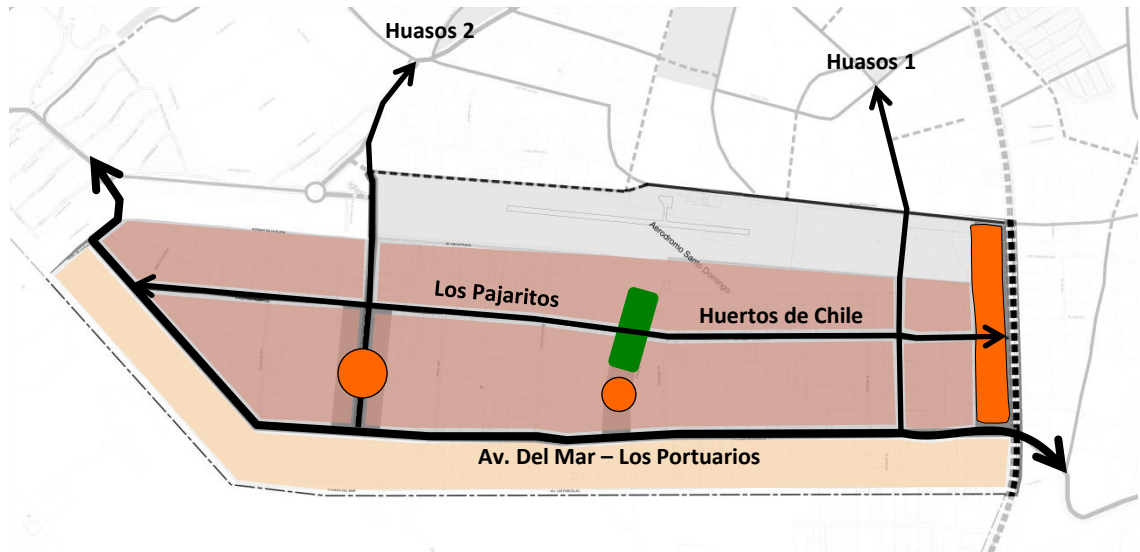
#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Reconocer eje borde sur (Av. Del Mar – Los Portuarios) como vialidad estructurante del sector, generando un frente interior como elemento de remate al desarrollo urbano.
- Mejorar la accesibilidad desde la Ruta 66 y la conectividad e integración hacia el interior urbano.
- Definir un sector residencial interior con intensidad de ocupación media baja.
- Crear una faja de borde con uso residencial de baja intensidad, como mediación entre el área urbana y rural.
- Definir el emplazamiento de subcentralidades y áreas verdes acorde a la estructura vial del sector.

Planta ubicación



Imagen Objetivo



### 6. Sector Dunas

#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Mantener continuidad de costanera de carácter peatonal. Conectar Av. Paseo Del Mar y Santa Teresa, para dar acceso al farellón costero sur e integrarlo con el área urbana.
- Definir el Campo Dunar como un área de preservación, integrándolo a la ciudad mediante circulaciones existentes.
- Generar un sistema de ocupación de baja intensidad en Farellón costero, que conjuga su valor natural con un desarrollo residencial discontinuo, en base a la definición de áreas verdes y espacio público intermedios.
- Definir el desarrollo de equipamientos en localizaciones estratégicas (puntos de acceso).
- Resguardar las dunas, para conservar su condición natural que permite mitigar efectos de un eventual tsunami.

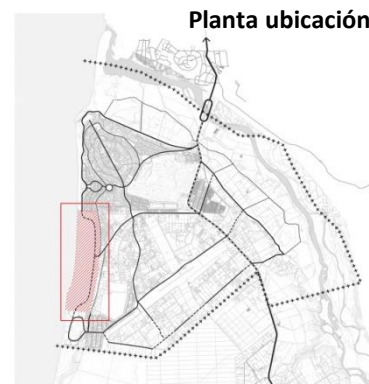
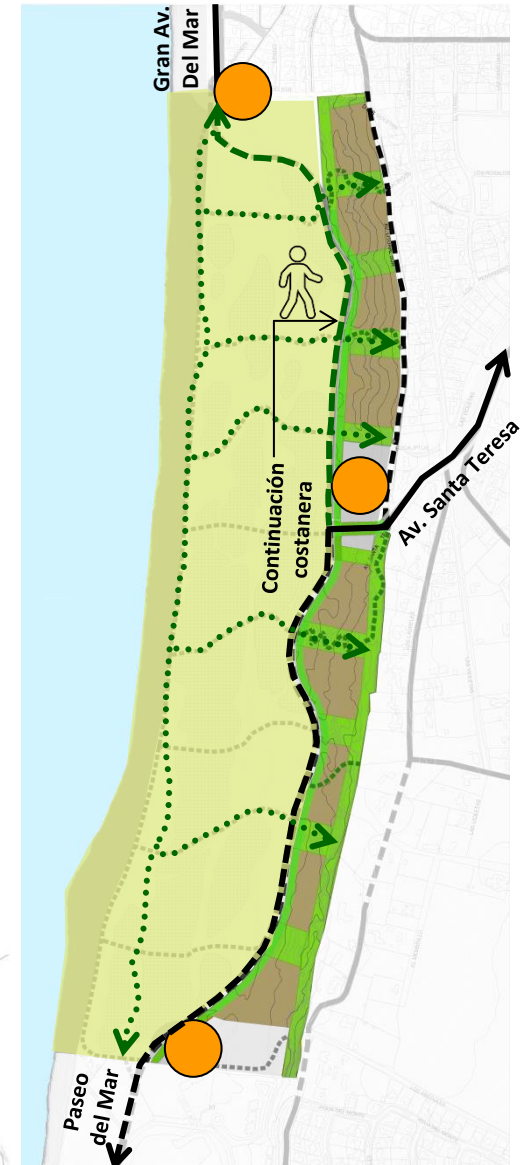


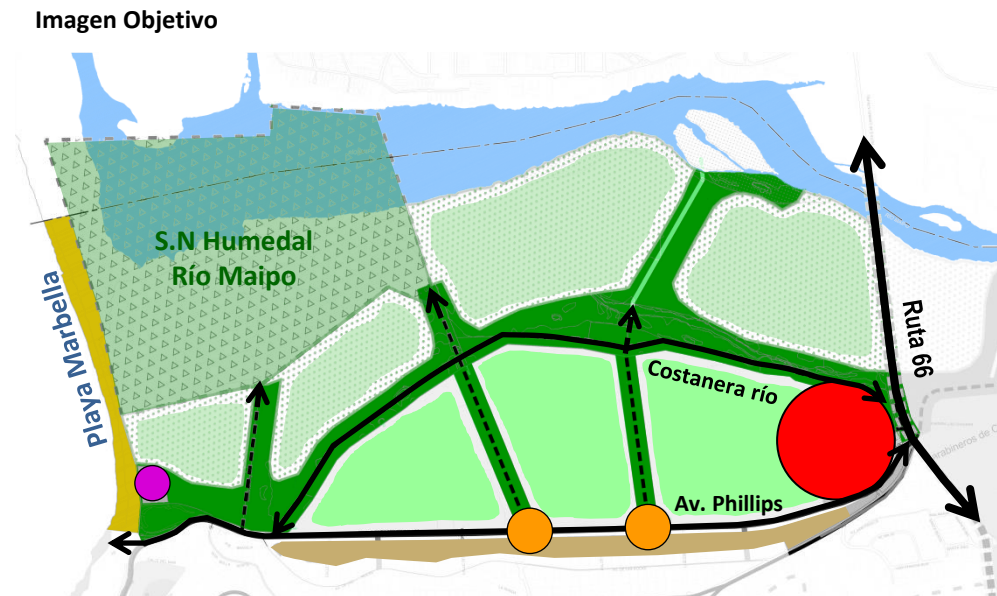
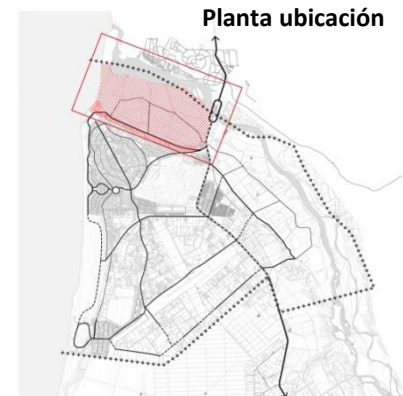
Imagen Objetivo

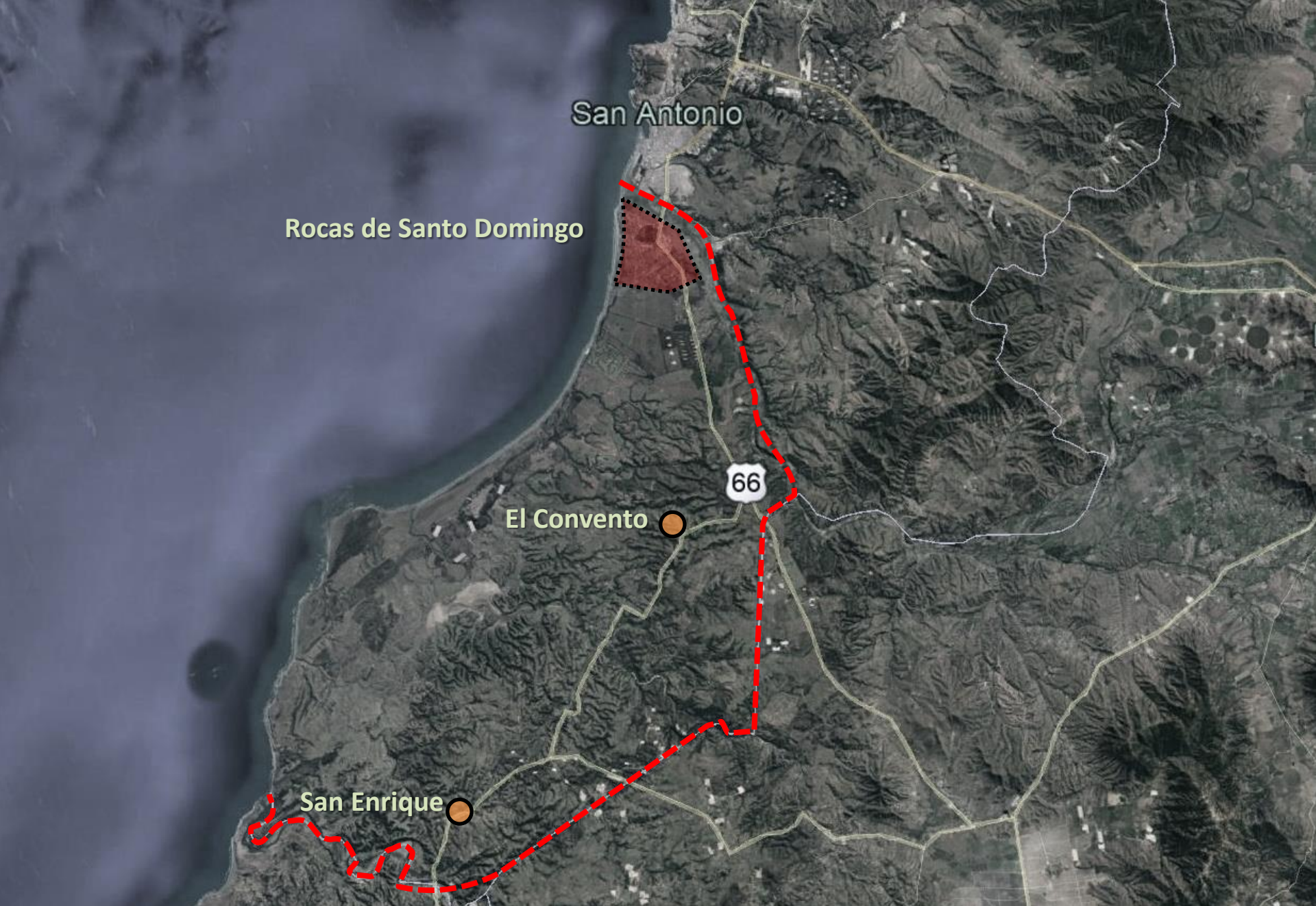


### 7. Sector Borde Río Poniente

#### Principales Criterios de Desarrollo.

- Acoger actividades con baja intensidad de uso, como equipamiento y servicios turísticos, recreativos, científicos, culturales y educacionales, asociados al valor natural de la comuna.
- Reconvertir el borde sur de Av. Phillips, generando un eje de para equipamientos y actividades turísticas relacionadas con el río Maipo y el santuario de la naturaleza.
- Consolidar y potenciar centro de servicio comunal existente, como parte del sistema urbano costero intercomunal.
- Generar un Parque urbano y vía costanera en borde río Maipo
  - otorgando acceso al río, Santuario de la Naturaleza y playa Marbella.
  - Conteniendo crecidas del río.
  - Definiendo el límite para la ocupación urbana de baja intensidad.





### III. LOCALIDADES EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE

Población actual  
**795 hab**

Pob. Proyectada  
**2.000 hab**

**Las alternativas de estructuración** propuestas consideraban: mantener la condición rural actual o **generar un área urbana para la localidad.**

- **Reconocer el desarrollo residencial del sector de El Convento, y avanzar hacia un desarrollo urbano sostenible,** con acceso a servicios y equipamientos, una estructura vial que lo ordene y conecte, con áreas verdes y espacio recreativos para su población, y disponibilidad de suelo para el desarrollo habitacional.
- Posicionar a la localidad de El Convento como **núcleo de abastecimiento** para los habitantes del territorio rural de la **macrozona centro** de la comuna.
- Consolidar un **área urbana articuladora y puerta de entrada al Humedal El Yali,** dotando de servicios complementarios a dicho atractivo natural.

## Área urbana El Convento

Se define área urbana para ordenar el desarrollo futuro:

- **Reforzar el centro de equipamiento de escala rural** el cual tiene una zona de influencia que abarca localidades aledañas (centro donde conectan todos los caminos rurales del sector)
- Responde a la **tendencia de desarrollo a partir de ocupación de parcelaciones de agrado**, con tamaños prediales menores a 5.000 m<sup>2</sup> y carentes de servicios urbanos.

### CARACTERÍSTICAS

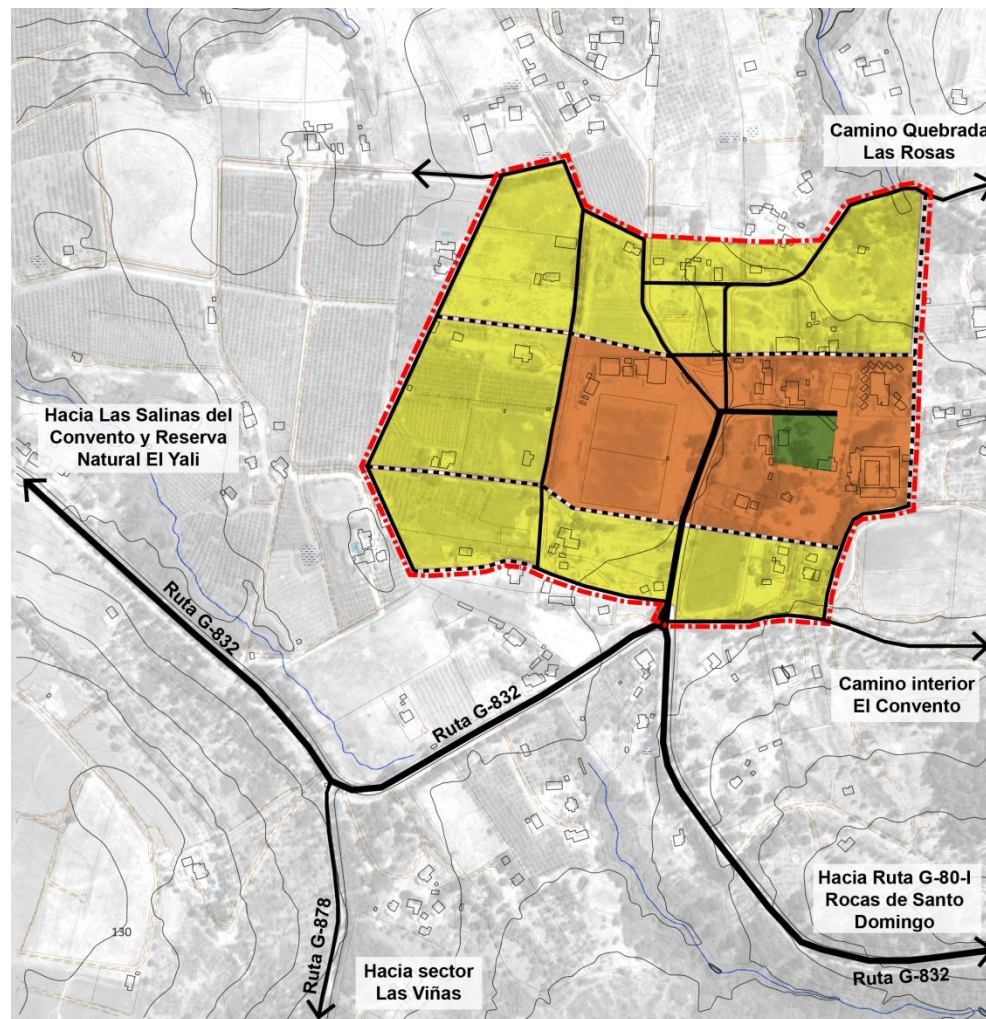
ÁREA URBANA • 18 hectáreas

### VIALIDAD

- Vía principal: Acceso y eje de equipamientos
- Circunvalación perimetral

### ZONAS

- Reconocimiento y refuerzo de equipamientos existentes en cruce de vías principales
- Zona residencial mixta: oferta de suelo urbano alrededor del centro de equipamientos
- Reconocimiento de áreas verdes existentes



### LEYENDA

- Limite urbano
- Vía Principal
- Vía Secundaria
- Zona residencial
- Zona de equipamiento
- Zona verde



Las **alternativas de estructuración** propuestas consideraban: mantener la condición rural actual o **generar un área urbana para la localidad.**

Población actual  
**370 hab**

Pob. Proyectada  
**1.000 hab**

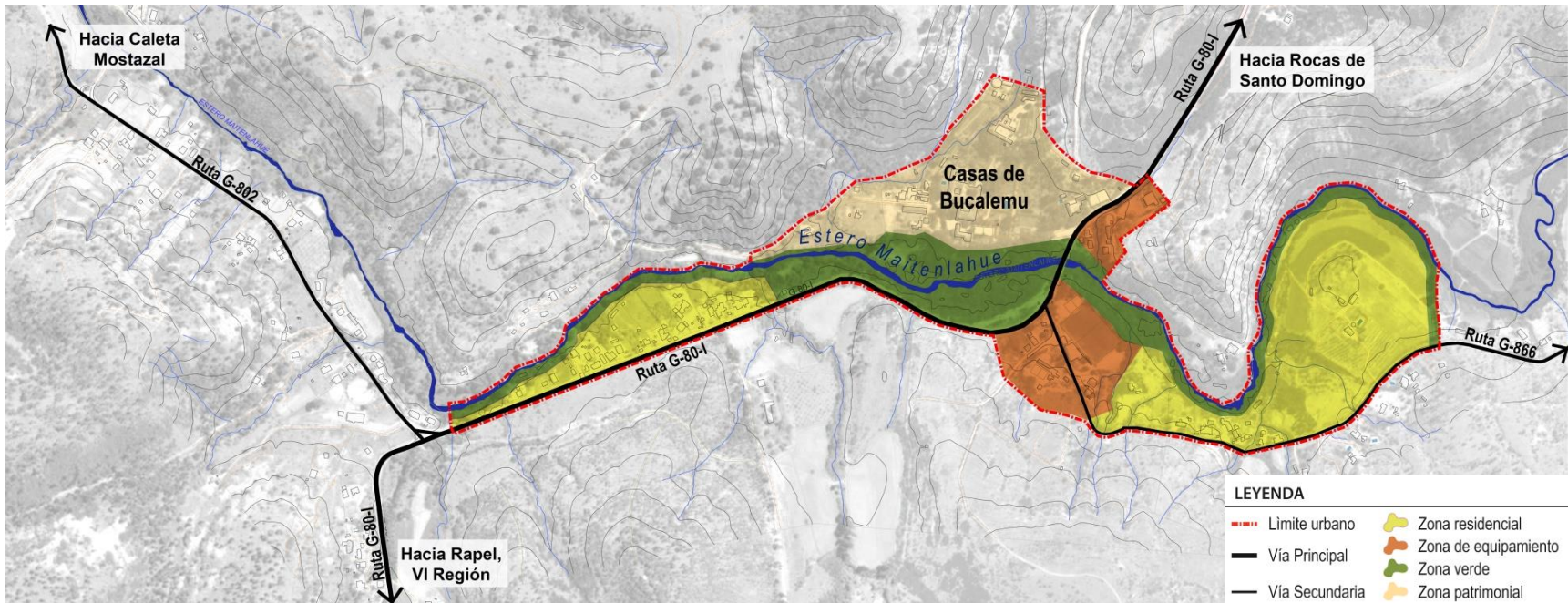
- Posicionar a la localidad de **San Enrique como núcleo de abastecimiento** para los habitantes del territorio rural de la **macrozona sur** de la comuna.
- Consolidar la **puerta de entrada sur a la comuna y articulación turística y patrimonial** con los atractivos turísticos próximos de la región de O'Higgins a través de la ruta G-80-I
- Generar una **propuesta de suelo urbano** al sur de la comuna, con servicios y equipamientos, una estructura vial ordenadora, áreas verdes y espacio de recreación, y disponibilidad de suelo para el desarrollo habitacional.



## Área urbana San Enrique

- El área urbana propuesta se estructura a partir de un **límite norte**, establecido por el **estero Maitenlahue**, y un **límite sur** definido por su **sistema vial**.
- Reconoce los **ejes de desarrollo residencial y equipamientos existentes** en torno a las vías principales, y el emplazamiento de Casas de Bucalemu.
- San Enrique como **puerta de acceso sur a la comuna**, con un **rol productivo y turístico patrimonial rural**, asociado a Casas de Bucalemu.

CARACTERÍSTICAS	
ÁREA URBANA	• 47 hectáreas
VIALIDAD	• Vía principal: Ruta G-80-I y G-866
ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocimiento y refuerzo de equipamientos existentes en cruce de vías principales</li> <li>• Áreas verdes: Estero Maitenlahue</li> <li>• Reconocimiento de Casa de Bucalemu como Zona Conservación Histórica</li> </ul>





**GRACIAS**

