Síntesis de Diagnóstico

Actualización PRC Lo Prado

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

¿Qué es un Plan Regulador Comunal (PRC)?

El PRC es un instrumento de planificación que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo dónde y cómo se puede construir, orientando el desarrollo de los espacios públicos y definiendo aquellas actividades que se pueden llevar a cabo en ella. Esto, mediante un conjunto de normas urbanísticas que deben cumplir todos propietarios de un terreno, tanto público como privado, procurando así una ciudad sustentable e integradora.

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), los Planes Reguladores deberán actualizarse periódicamente, en un plazo no mayor de 10 años.

¿Cómo se elabora este Plan?

La actualización del PRC Lo Prado considera un extenso proceso de planificación y formulación, que se está desarrollando en base a una estructura general de 4 etapas secuenciales:

- **Diagnóstico:** Etapa en la cual se desarrolló el análisis y diagnóstico prospectivo del territorio, lo que permitió determinar cuales son aquellos temas claves que se deben abordar en el desarrollo del plan.
- **Imagen Objetivo:** Etapa en la cual se definen las principales decisiones de planificación. Aquí se establecen los objetivos y lineamientos del plan, y elaboran alternativas de desarrollo que representan caminos posibles para alcanzar los objetivos establecidos.
- **Anteproyecto:** Etapa en la que se diseñan los componentes que constituyen el Plan: Memoria Explicativa, Ordenanza, Estudios Especiales y Planos; a partir de las definiciones y acuerdos adoptados en la etapa de imagen objetivo.
- **Proyecto:** Etapa en la que se realizan los ajustes finales al expediente técnico del Plan que será sometido a los procedimientos de aprobación definitiva, mediante el pronunciamiento del Concejo Municipal, respecto de la consulta pública del Plan.

A lo largo de estas etapas, se desarrollan tres procedimientos que son los ejes fundamentales que componen el estudio del PRC: el Procedimiento Técnico Normativo, la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y Participación Ciudadana (PAC). Estos procesos se acoplan, contribuyendo con herramientas y conocimientos específicos, para la construcción de un instrumento que responda de forma integral a las necesidades de la comunidad y el territorio.

Contenidos de la Etapa de Diagnóstico

1. Marco territorial
2. Sistema sociodemográfico
3. Sistema económico
4. Sistema físico natural y ambiental
5. Sistema urbano construido
6. Análisis de complejidad y especialización
7. Estudios especiales
8. Proyecciones y tendencias
9. Estudio de potencial de cambio urbano
10. Diagnóstico integrado
11. Participación Ciudadana

Lo Prado
PLAN REGULADOR COMUNAL

Marco Territorial

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

Antecedentes Históricos

Su origen como centro poblado se remonta al período colonial en un caserío llamado Las Barrancas, en el antiguo camino entre Santiago y Valparaíso que dio origen a la actual avenida San Pablo. Entre las chacras de Blanqueado y Pudahuel, que dieron nombre a un barrio y una comuna respectivamente, fue creciendo el asentamiento “camino a la cuesta Lo Prado”.

El desarrollo urbano de Lo Prado estuvo marcado desde estos primeros tiempos por la llegada de familias del campo que migraban a la ciudad y se instalaban en la periferia. A menudo esto tenía lugar a través de tomas de terrenos, y con frecuencia las nuevas áreas de vivienda carecían de estándares mínimos de urbanización y servicios. La identidad lopradina está fuertemente vinculada a una historia de luchas sociales para acceder a la justicia social a través de un habitar digno en la ciudad.

La comuna fue tempranamente beneficiada con la llegada del Metro, ya que el primer tramo de la línea 1, inaugurado en 1975 se extendía entre las estaciones San Pablo y Moneda. La consolidación urbana de la comuna llegó en la década de los 80’, alcanzando su máxima población en el Censo 1992. Mientras tanto, en 1981 fue creada la comuna de Lo Prado, separándola de la comuna de Barrancas (renombrada Pudahuel), y añadiéndole pequeños fragmentos de Quinta Normal y Maipú.

Cuesta Lo Prado (1860)

Fuente: Memoria Chilena

Pobladores (1950)

Fuente: Cultura Lo Prado

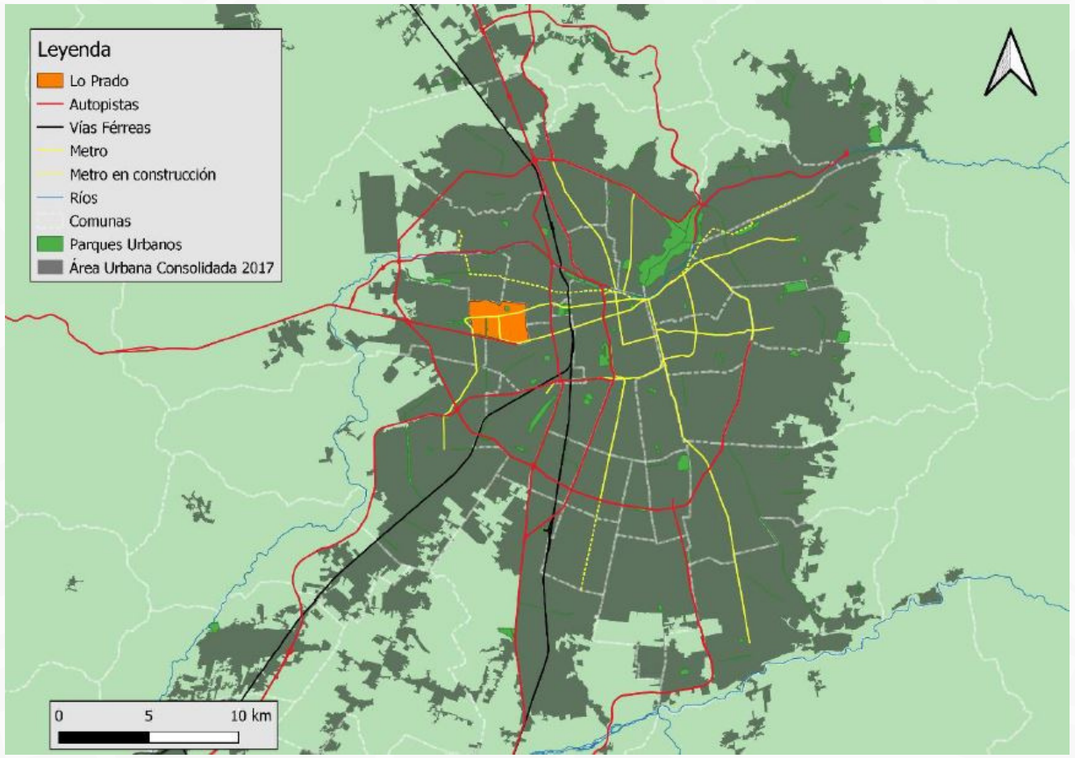
Rol y Jerarquía de la comuna en el contexto regional y metropolitano

La comuna de Lo Prado pertenece a la Región Metropolitana de Santiago, y se encuentra completamente al interior de la mancha urbana consolidada de la ciudad de Santiago.

Se sitúa en el sector norponiente de la ciudad, en el área pericentral. El área pericentral corresponde a las comunas con una localización intermedia entre el centro metropolitano (comuna de Santiago), y la periferia.

El área pericentral de Santiago se caracteriza por ser un área con presencia de vivienda, equipamientos, y en menor medida actividades productivas. La población de sus comunas ha tendido a disminuir a partir de la década de los 90', en contraste con el centro y la periferia, donde la densificación en altura y la extensión sobre el suelo rural han permitido un aumento de viviendas y de población.

Figura 1. Lo Prado en su contexto metropolitano



Fuente: Elaboración propia (2021)

Lo Prado y su relación con las comunas vecinas e intercomuna

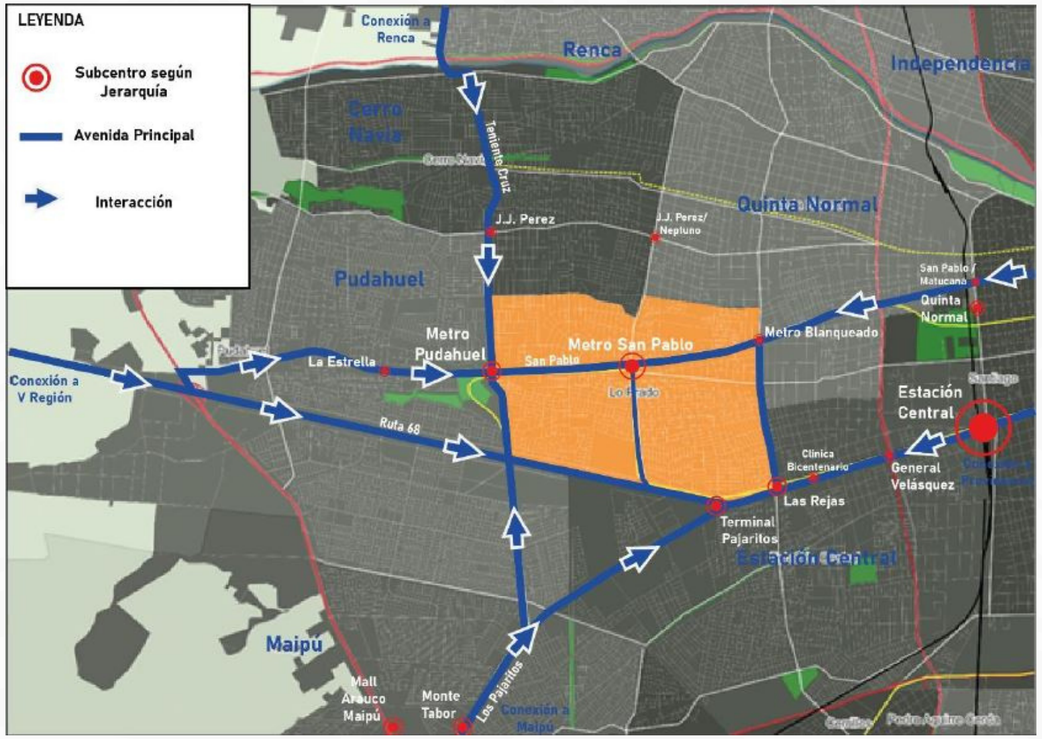
Lo Prado limita, al Norte con las comunas de Cerro Navia y Quinta Normal ; al oriente y sur con Estación Central; y al surponiente y poniente con Pudahuel.

La comuna interactúa con varios subcentros ubicados en comunas aledañas, siendo la Estación Central emplazada en la comuna homónima la de mayor jerarquía debido a su carácter comercial y el rol de transporte que desempeña.

En cuanto a la conectividad, Av. San Pablo se configura como el principal eje conector entre las comunas de Pudahuel y Santiago, incluyéndose en dicho eje Lo Prado y Quinta Normal. Le sigue en relevancia el eje de Av. Teniente Cruz, que conecta con Renca al norte y con Maipú al sur; y la Av. María Rozas Velásquez, que la vincula con las comunas de Quinta Normal y Estación Central.

Destaca de igual forma, la fácil conexión que tiene la red vial de la comuna de Lo Prado con vías de carácter intercomunal como la Ruta 68 y la Autopista Central que permiten la vinculación de la comuna con la Región de Valparaíso y el resto de la Provincia de Santiago respectivamente.

Figura 2. Relaciones de Lo Prado con comunas vecinas



Fuente: Elaboración propia (2021)

Sistema Sociodemográfico

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

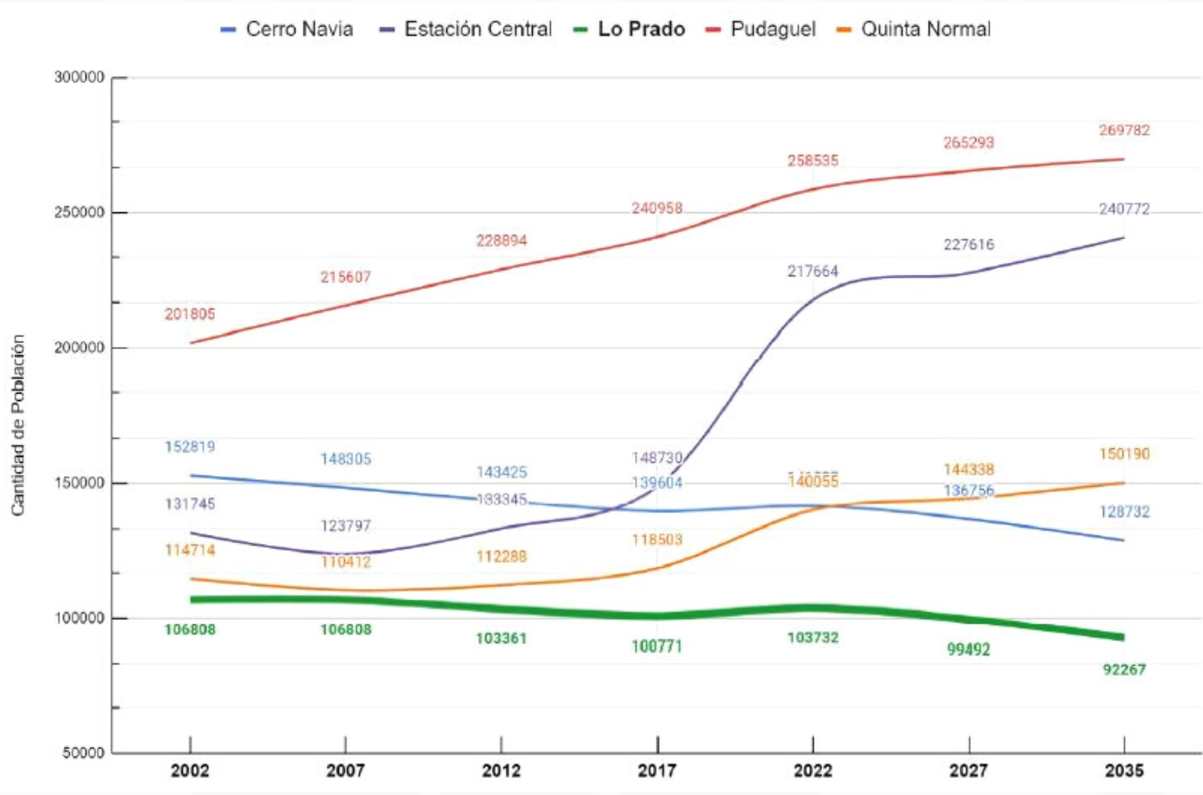
Proyección de la población

Desde el año 2002, Lo Prado ha experimentado una **dinámica poblacional mayormente decreciente.** Esto se contrapone a la dinámica experimentada por las comunas de Estación Central, Pudahuel y Quinta Normal, en las que este crecimiento es positivo.

Las estimaciones muestran que el decrecimiento experimentado hasta el año 2017 se frenó, incluso, experimentando un leve aumento hacia el año 2022. Sin embargo, luego de esto, se proyecta una nueva disminución que se extiende hasta el año 2035, llegando ese año a la cantidad de 92.267 habitantes.

En el contexto territorial inmediato, La proyección de Lo Prado sólo se asemeja a la dinámica proyectada para la comuna de Cerro Navia. En el sector, el escenario predominante es el de crecimiento, que se acentúa en el caso de la comuna de Estación Central, debido al reciente proceso de densificación urbana. En contraste a este último caso se entiende que, en la comuna de Lo Prado, la baja oferta de vivienda nueva ha influido en el bajo crecimiento y llegada de población nueva.

Figura 3. Relaciones de Lo Prado con comunas vecinas



Fuente: Elaboración propia en base a Estimaciones y Proyecciones Base Censo 2017 (INE)

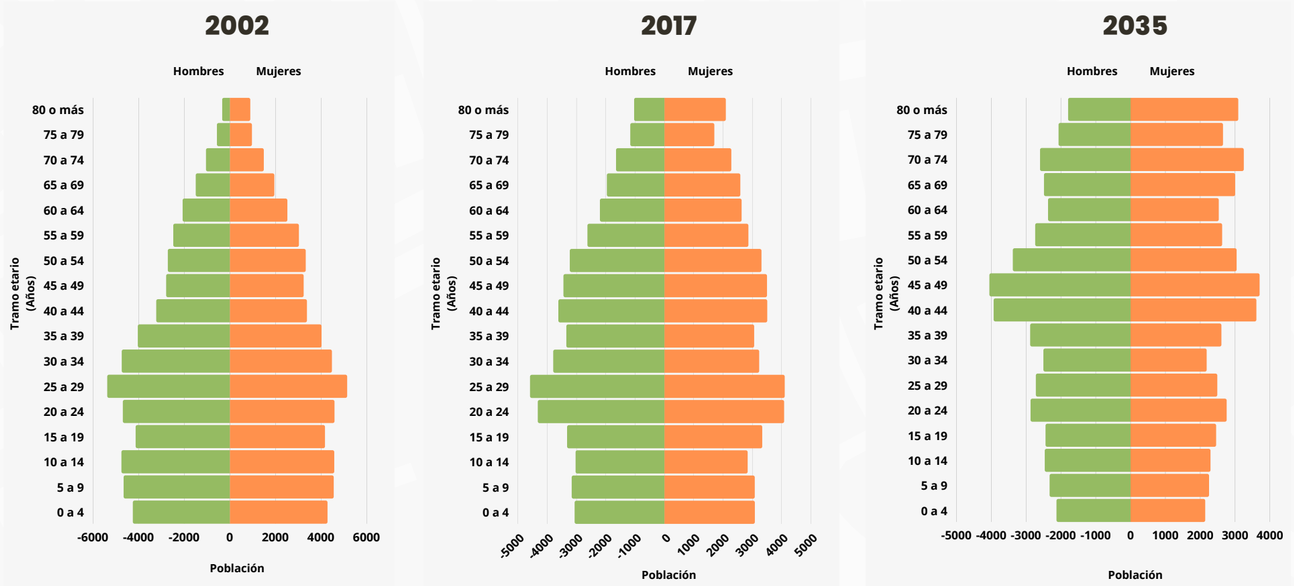
Estructura demográfica

Al año **2002**, se observa una pirámide poblacional en estancamiento. Esto se debe a que la población joven y adulta hasta los 39 años representa la mayoría de la población, sin embargo, los tramos de edades más bajos (0 a 14 años) se ven disminuidos.

Al año **2017**, la transición que se observa en el año 2002 se asienta, tomando características de una pirámide poblacional regresiva, en la cual los tramos más jóvenes se ven reducidos respecto de los tramos medios, teniendo, en este caso, a la mayor parte de la población entre los 20 y 54 años. Con respecto a la población adulto mayor de 60 años y más, existe un claro aumento de población respecto del año 2002.

Al año **2035**, se advierte un acentuado envejecimiento de la población, donde las personas de 60 años alcanzan una magnitud que se acerca a la del tramo adulto medio (20 a 59 años),superando, inclusive, a los tramos de menor edad. Esto implica un escenario extremadamente regresivo, donde existe una gran disminución de la población laboralmente activa y el aumento de la población en situación de dependencia.

Figura 4. Transición Pirámide de Población de Lo Prado 2002-2035



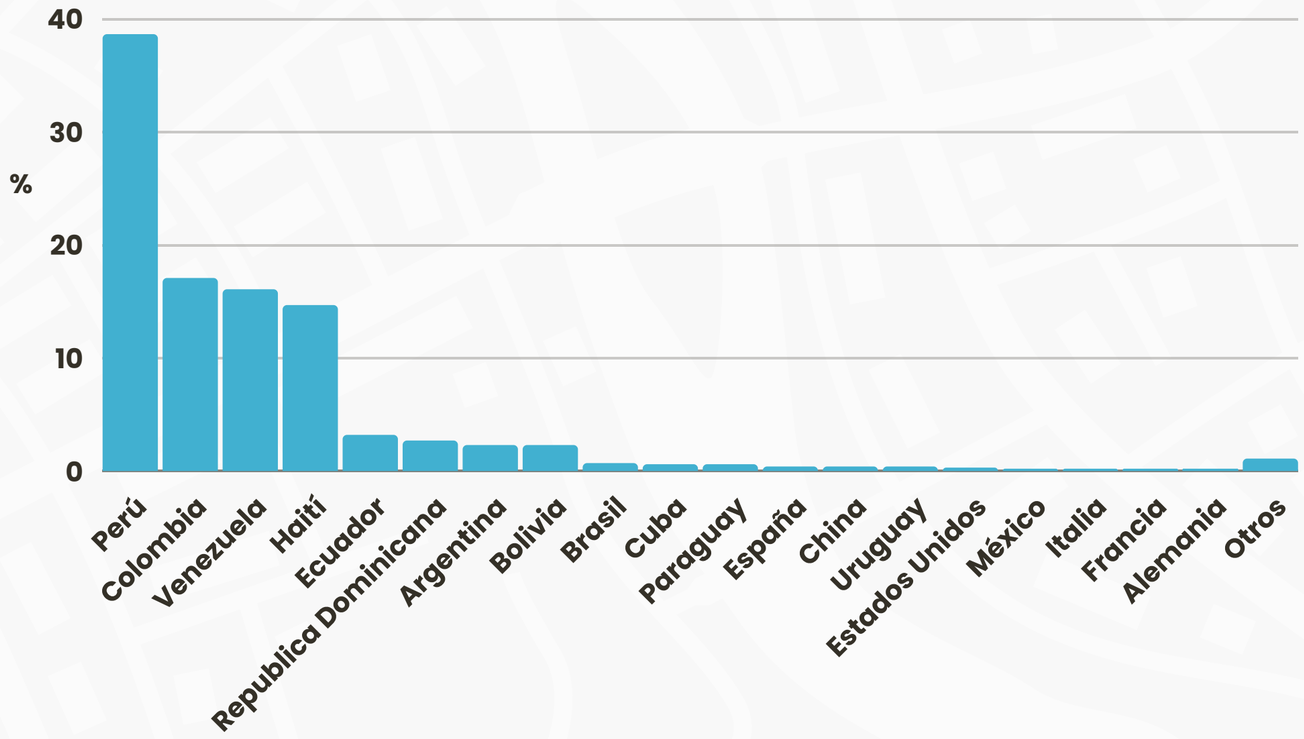
Fuente: Elaboración propia en base a Estimaciones y Proyecciones Base Censo 2017 (INE)

Migración internacional

La población inmigrante con residencia habitual en la comuna estimada para el 2020 alcanza las **11.130 personas**, lo que representa el **10,6%** de la población. Esto se encuentra levemente por debajo del mismo porcentaje a nivel regional, encuentrándose dentro del grupo de comunas que posee menor presencia de inmigrantes en términos de proporción respecto de la población total.

En cuanto a la composición de esta población, según su país de origen, se observa que la mayor población presente en la comuna proviene de, primero, **Perú** con un 38,6%, luego le sigue **Colombia** que representa el 17%, después **Venezuela** con el 15,9% y **Haití** con el 14,6%. Estos países de origen coinciden con aquellos que son más predominantes a nivel regional y nacional, con la singularidad de que en Lo Prado la población extranjera con mayor presencia es ia que tiene origen en Perú, migración que proviene predominantemente de una ola migratoria anterior a la de Colombia, Venezuela y Haití. Esto implica una separación importante respecto de la tendencia regional.

Figura 5. Población extranjera con residencia habitual en Lo Prado, diciembre de 2020.



Fuente: Elaboración propia en base a Estimaciones y Proyecciones Base Censo 2017 (INE)

Migración interna

Al analizar la migración intercomunal, se observa que entre el año 2002 y 2017 las personas que emigraron a otros lugares dentro de Chile alcanzaron la cifra de 17.697, mientras que la población que inmigró fue en total 13.553. Esto representa un **saldo migratorio negativo** de 4.144 lo que se traduce a una tasa neta de migración interna de -9.7.

En cuanto a la relación de estos indicadores con respecto a los de las comunas colindantes y la Región Metropolitana, Lo Prado posee la tasa neta de migración interna más baja, junto con Cerro Navia y se distancia negativamente 7,4 puntos del resultado a nivel regional, lo que lo posiciona como una de las comunas con más emigración de las comunas del Gran Santiago.

De esto se infiere que la comuna de Lo Prado no está siendo un polo de atracción de población, sino que, por el contrario, es una comuna que está propiciando el éxodo de población que reside en ella.

Figur 6. Flujo migratorio interno de Lo Prado, R.M. y comunas colindantes, 2017

Unidad territorial	Saldo migratorio	Tasa de Inmigración	Tasa de Emigración	Tasa neta de migración (x1.000)
R.M	**-70.33**	**37,5**	**39,8**	**-2,3**
Cerro Navia	-5.803	25,7	35,5	-9,8
Estación Central	1.786	47,1	43,8	3,2
Lo Prado	**-4.144**	**31,6**	**41,3**	**-9,7**
Pudahuel	-4.17	30,2	34,3	-4,1
Quinta Normal	-180	42,2	42,6	-0,4

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2017 (INE)

Sistema Socioeconómico

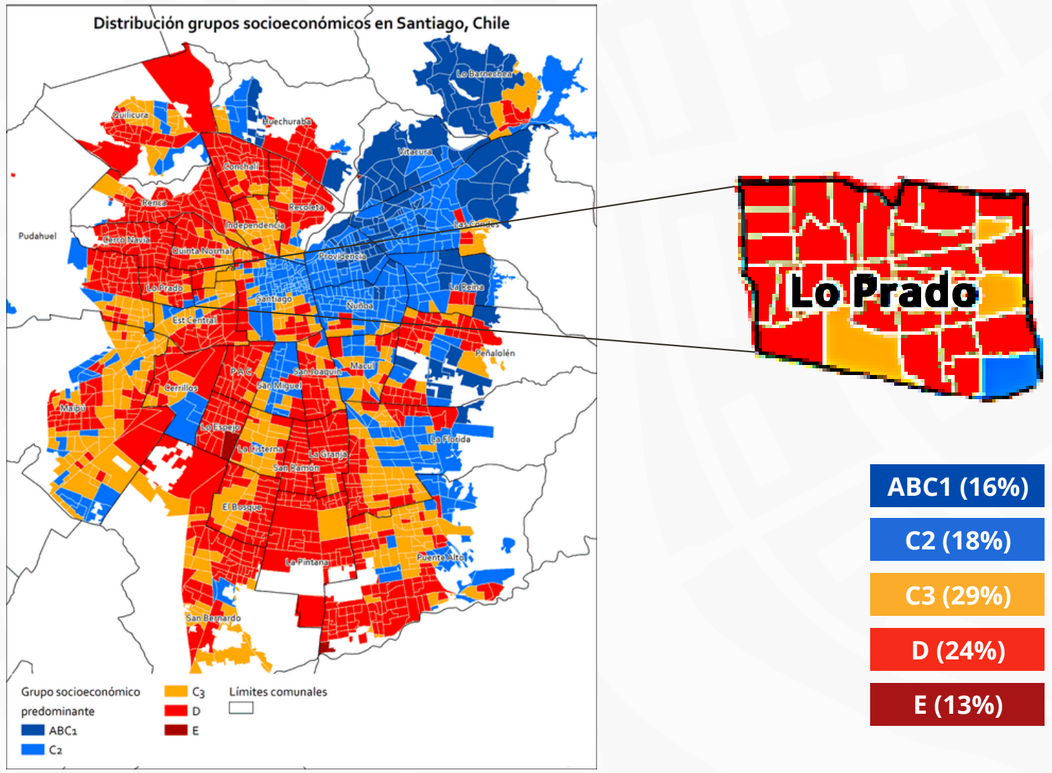
Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

Estratificación socioeconómica

De acuerdo a los datos entregados por OCUC en el año 2019, se observa que la distribución de los grupos socioeconómicos en la comuna es más bien homogénea, siendo el estrato D el más predominante. Luego, en el sector centro sur de la comuna se concentra una zona señalada como predominantemente de estrato socioeconómico C3. Finalmente, en el extremo suroriente de Lo Prado, sector que colinda con la comuna de Estación Central, se observa una predominancia del estrato C2. Este es el más alto registrado, según esta medición.

En el contexto metropolitano, Lo Prado se ubica en una zona en la cual existen comunas periurbanas con una distribución socioeconómica similar, con mayor presencia de estratos medios y medio bajos. Comunas como Estación Central o Pudahuel son ejemplos de ello.

Figura 7. Distribución de grupos socioeconómicos predominantes en Lo Prado, en el contexto metropolitano (Predios censales).



Fuente: Elaboración de Juan Correa, en base a información OCUC (2019)

Déficit Habitacional

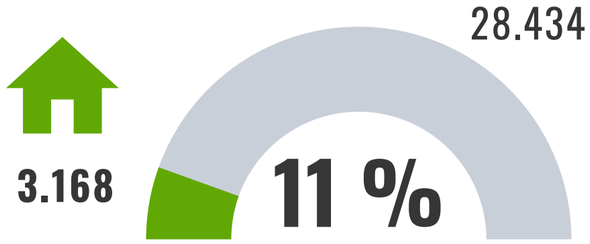
El Cuadro a continuación ofrece los principales datos que componen el déficit habitacional cuantitativo para la comuna de Lo Prado, las comunas aledañas y la unidad territorial de escala regional. Estos datos corresponden a viviendas irrecuperables, hogares allegados y núcleos allegados según Censo 2002 y 2007.

En términos generales, al año 2002 la comuna de Lo Prado contaba con un déficit cuantitativo de 5.910 viviendas, el cual corresponde a un 23% del número de viviendas totales de ese año (25.398 viviendas). Este déficit disminuyó para el año 2017, alcanzando una cifra de 3.168 que corresponde al 11% de las viviendas totales (28.434).

Comparativamente, en términos de proporción, **el déficit habitacional observado en Lo Prado (11%) (Censo 2017) es mayor al requerimiento habitacional promedio a nivel de Región Metropolitana (7%) y total país (7%)**, inclusive, al déficit de algunas comunas aledañas como Pudahuel (8%) y Quinta Normal (10%).

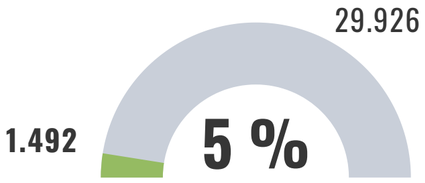
En cuanto al déficit cualitativo de vivienda, el 11,3% de las viviendas de la comuna presenta **hacinamiento** medio o crítico. Esto **supera el hacinamiento registrado en comunas aledañas, en la región o, incluso, a nivel nacional**, donde las viviendas con hacinamiento llegan al 7,6% y 7,1%, respectivamente.

Total Déficit Habitacional Cuantitativo de Lo Prado (INE, 2017)



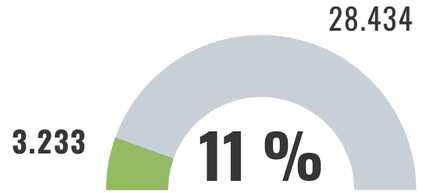
(Promedio urbano R.M: 7%)

Hogares Allegados en la comuna (INE, 2017)



(Promedio urbano R.M: 3%)

Viviendas con Hacinamiento en la comuna (INE, 2017)



(Promedio urbano R.M: 8%)

Sistema Económico

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

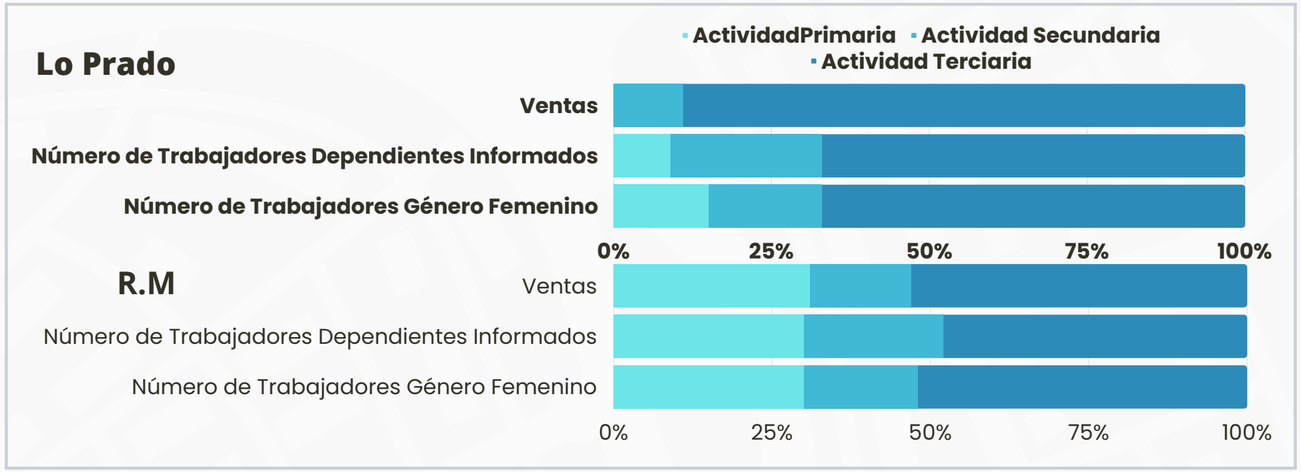
Sistema económico

La actividad económica de la comuna registra una dinámica acotada, de **carácter terciario, dominada por la actividad comercial.** Esta dinámica no tiene incidencia en otros rubros, principalmente en el análisis del mercado inmobiliario y la construcción de nuevos proyectos. Se identifican que estos sectores de mayor valor inmobiliario son áreas mayormente consolidadas, donde la estrategia de renovación urbana es de tipo remodelación.

Asimismo, exsiste una **dinámica comercial de carácter más local** que se desarrolla en la Av. San Pablo, en toda su extensión, y otra **dinámica comercial de carácter más metropolitana** que se vincula con la Ruta 68. Pese a la existencia del Centro Comercial Neptuno y de la feria libre de Neptuno, la relación entre las dinámicas locales y metropolitanas pierden continuidad espacial en el sector de Neptuno con Oscar Bonilla.

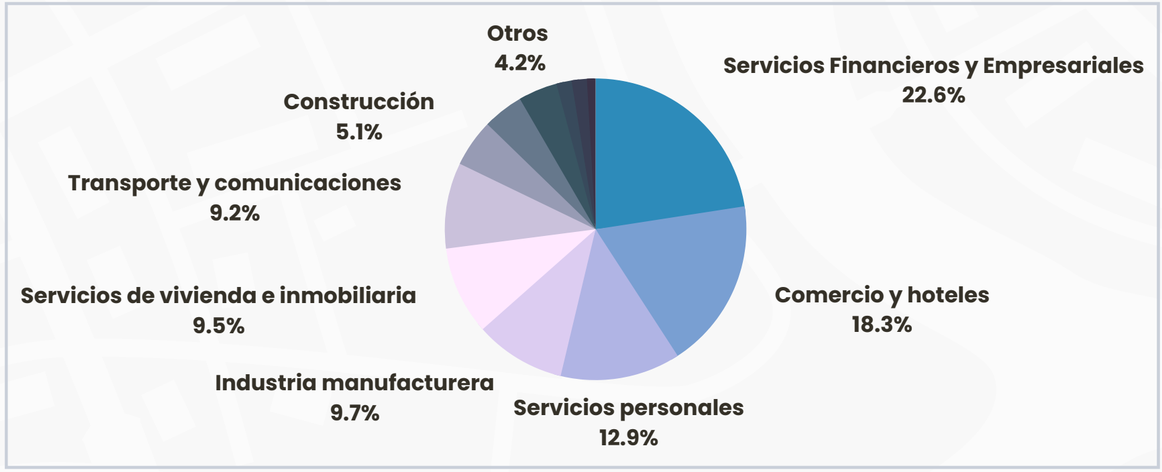
Por su parte, respecto a las dinámicas económicas locales o barriales, se identifica que **la superposición de patentes comerciales y las ferias libres van formando una suerte de subcentros interiores.**

Figura 8.Estadísticas de Empresas contribuyentes por sector económico, Lo Prado y RM (2019)



Fuente: SII (2019)

Figura 9. Distribución del PIB Nominal Región Metropolitana 2013-2017.



Fuente: Elaboración propia en base a Estimaciones y Proyecciones Base Censo 2017 (INE)

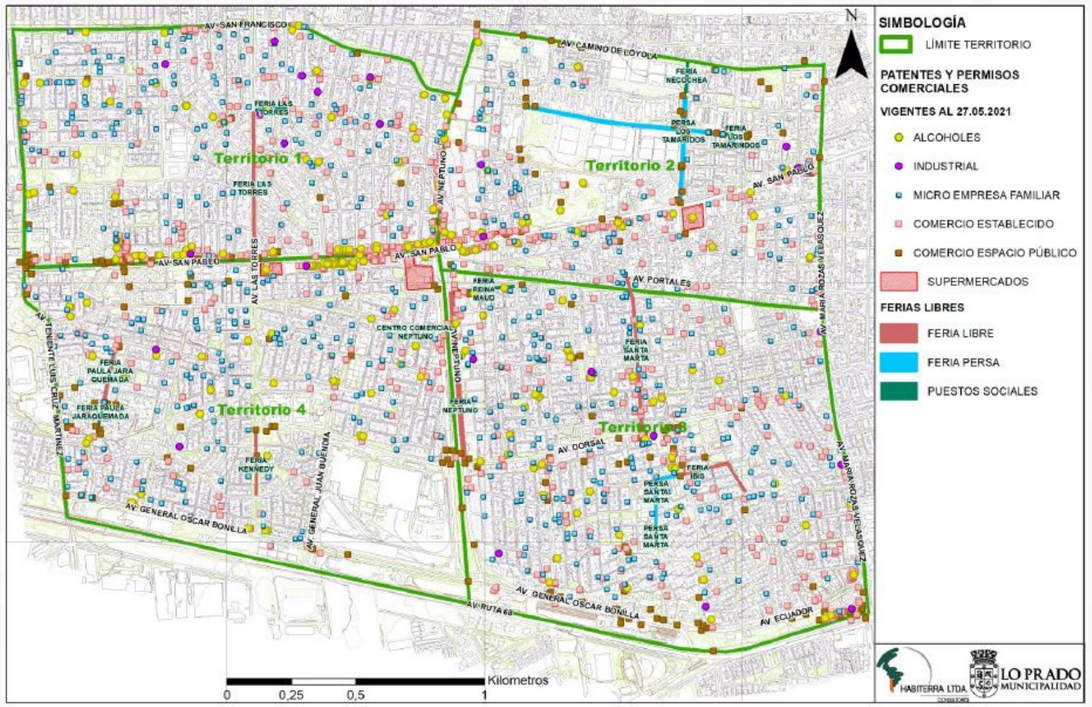
Actividades Productivas

En relación a las actividades económicas comerciales e industriales, se ha caracterizado y analizado el territorio respecto a ejes o nodos comerciales, el carácter mixto de los barrios interiores y la relación entre diferentes elementos, a través de la recopilación de la información de patentes y permisos comerciales. Complementariamente, esta información se relaciona con la identificación de ferias libres, persas y puestos sociales que tienen una presencia esporádica pero determinante en la caracterización del territorio.

El elemento más relevante de este tipo de actividades corresponde a actividades económicas, las que se concentran en torno al eje de Av. San Pablo, y fundamentalmente en un tramo de 300m al oriente y poniente del metro San Pablo. Esta concentración se refuerza con la presencia de tres supermercados en las intersecciones de Av. San Pablo, en calle Necochea, Av. Neptuno y Av. Las Torres. En un segundo nivel de concentración comercial se identifican nodos comerciales de importancia intermedia como el Centro Comercial Neptuno y la esquina de María Rozas Velásquez.

Respecto a la presencia de comercio al interior de barrios interiores, los territorios 1 (Norponiente) y 3 (Suroriente) concentran el comercio en mayor medida, el cual se articula a partir de nodos en las intersecciones más importantes. Cabe mencionar que, no obstante o anterior, no existe una continuidad clara que conecte las dinámicas comerciales de Av. San Pablo y lo que sucede en torno a la Ruta 68.

Figura 10. Concentración de patentes asociadas a comercio establecido en la comuna de Lo Prado



Fuente: elaboración propia en base a Listado de patentes y permisos comerciales (27-05-2021) Municipalidad de Lo Prado

Sistema Físico Natural y Ambiental

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

Fenómenos de Riesgo por Cambio Climático

La situación actual de cambio climático, si bien tiene incidencia a nivel nacional, en la comuna de Lo Prado es un tema prioritario para considerar en los distintos niveles de decisión, con el fin de gestionar desde el nivel local, los riesgos asociados. En el caso del Plan Regulador Comunal es posible establecer medidas de planificación que permitan aportar en la mitigación de los riesgos generados por el cambio climático.

Calidad del Aire

Corresponde a una temática relevante en el contexto comunal debido a su localización en la Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada como Zona Saturada por Material Particulado21. Es por esta razón que la comuna de Lo Prado no queda exenta de los eventos de contaminación atmosférica que se presentan comúnmente en la cuenca de Santiago, especialmente en la temporada invernal.

Islas de Calor

El fenómeno de las islas de calor es una problemática que se identifica en la comuna, y su origen, se asocia a la sustitución de usos y coberturas de suelos naturales por superficies urba - nas, capaces de absorber, almacenar y emitir mayor calor. Respecto a los efectos que producen, se observa que las islas de calor urbanas contribuyen a generar contaminantes fotoquímicos, zonas de convergencia de aire contaminado y disconfort térmico, especialmente durante los días de verano y sobre las áreas con mayor edificación, menor vegetación y más altas tasas de impermeabilización.

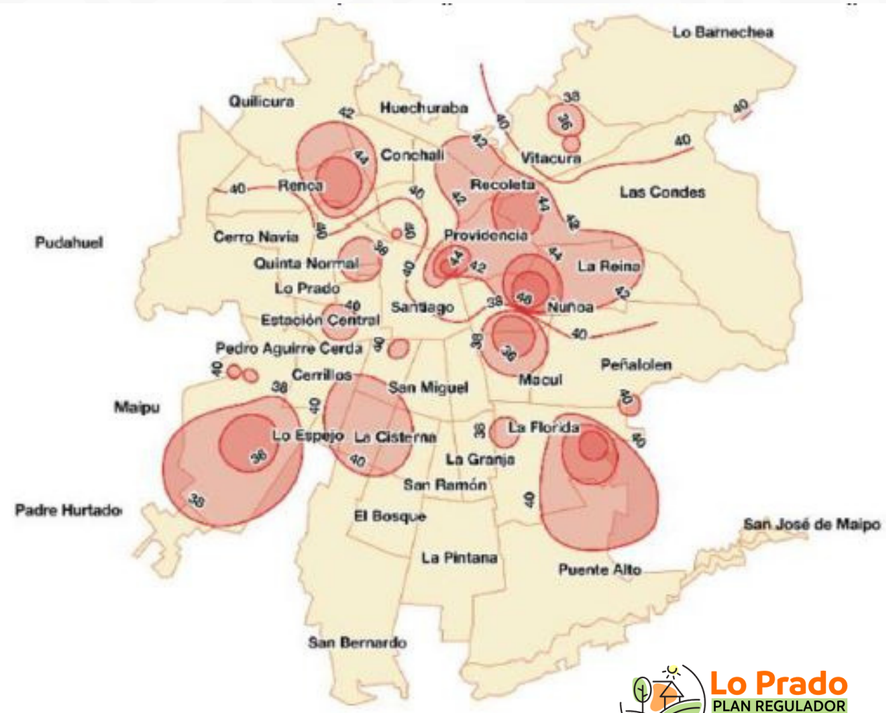


Figura 11. Diferencias de temperaturas registradas entre los distintos sectores de Santiago

Fuente: Romero & Opazo (2017)

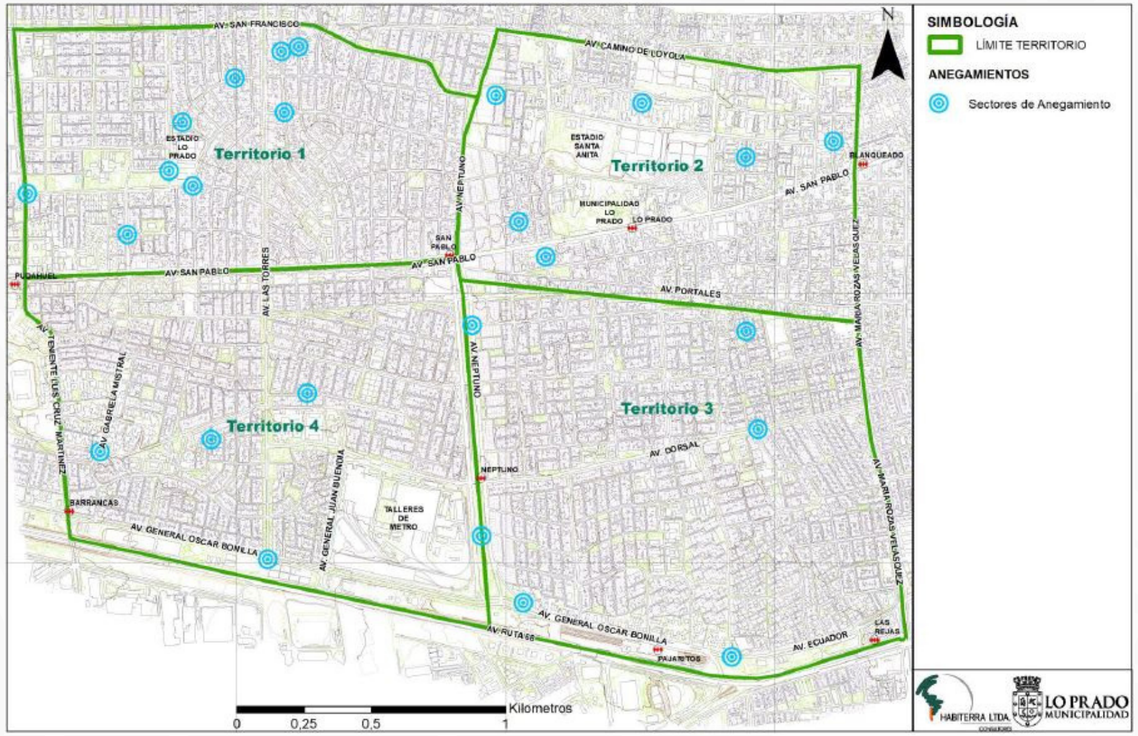
Fenómenos de Riesgo por Cambio Climático

Anegamiento

Las inundaciones son uno de los efectos del Cambio Climático que afecta a la comuna de Lo Prado. De acuerdo con la información reportada en el Plan Local de Cambio Climático de Lo Prado, en temporadas de lluvia extrema, ocurren **inundaciones que provocan colapsos de calles y avenidas transitadas** que generan diversos problemas, entre ellas, impedimento del tráfico seguro peatonal y automovilístico.

De acuerdo con los resultado de un estudio realizado por el Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastre (CIGIDEN) y la Universidad Católica del Norte, se logró identificar a Lo Prado, como una de las comunas que sufrirán más anegamientos, cortes de rutas, activación de quebradas en el piedemonte cordillerano y desbordes de canales, entre otros, producto de frentes de mal tiempo.

Figura 12. Concentración de patentes asociadas a comercio establecido en la comuna de Lo Prado



Fuente: elaboración propia en base a Listado de patentes y permisos comerciales (27-05-2021) Municipalidad de Lo Prado

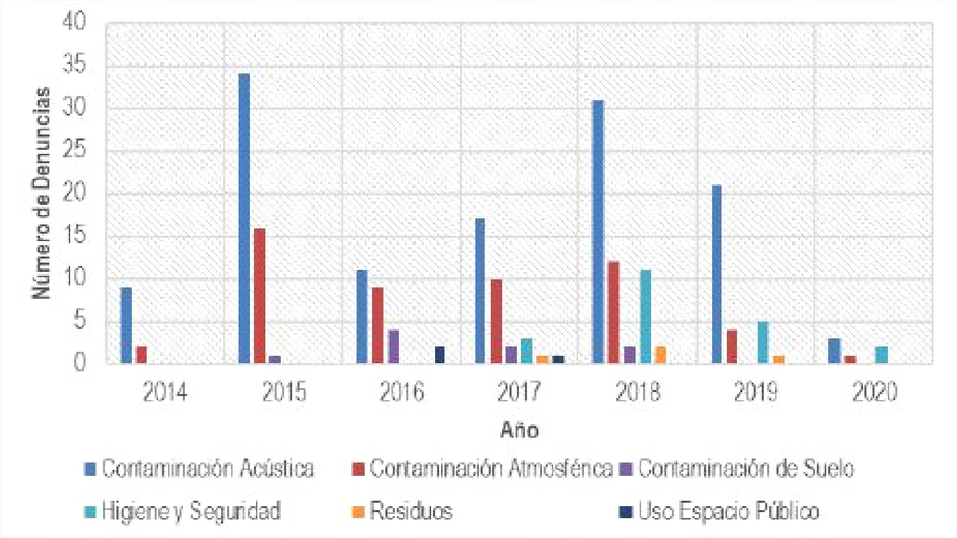
Conflictos Socioambientales

Denuncias ambientales

En la comuna existen situaciones de contaminación (Acústica, Atmosférica, Agua y Suelo), residuos, uso de espacio público e Higiene y Seguridad, que son denunciadas por vecinos y vecinas.

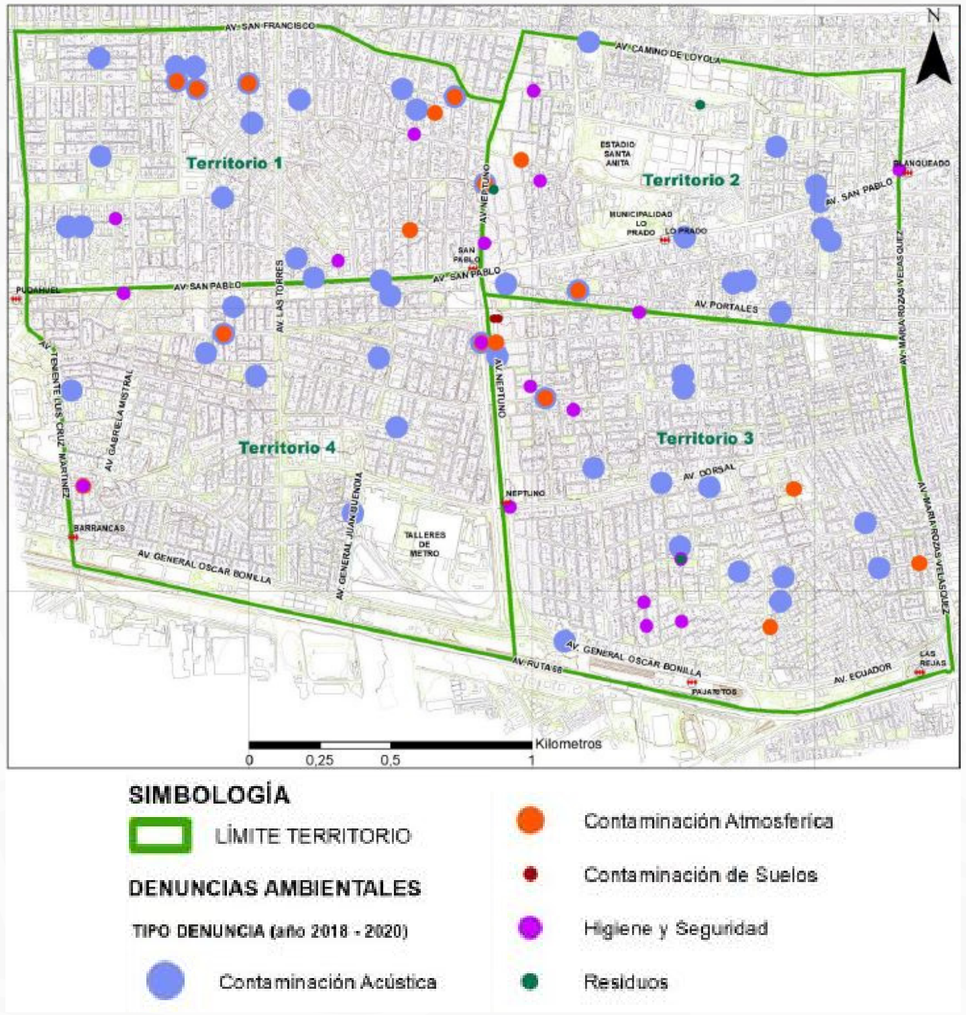
La Municipalidad de Lo prado cuenta con una base de datos georreferenciada de denuncias ambientales a partir del año 2014. De estas denuncias, las más recurrentes en la comuna, entre los años 2014 y 2020, tienen relación con la **Contaminación Acústica y Atmosférica**. Se evidencia, además, que desde el 2017 a la fecha empiezan a surgir denuncias relativas a **Residuos e Higiene y Seguridad**.

Figura 13. Denuncias ambientales según tipo (2014-2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos Denuncias Ambientales Comuna de Lo Prado

Figura 14. Distribución Espacial de las Denuncias Ambientales 2018 – 2020



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos Denuncias Ambientales Comuna de Lo Prado

Conflictos Socioambientales

Conflictos entre usos de suelo

En relación a los conflictos de uso de suelo se identifican dos sectores críticos de la comuna. Uno, corresponde al **Barrio Bohemio**, cuya situación fue mencionada tanto por técnicos municipales como por la comunidad. En en este sector, ubicado en Avenida San Pablo, se localizan varios establecimientos destinados a **restaurantes y discotecas** que entran en conflicto con el uso residencial aledaño, debido a que su funcionamiento se extiende hasta la madrugada generando ruido, problemas de estacionamiento e inseguridad; así mismo varios de estos negocios tienen avisos luminosos, que proyectan los haces de luz hacia algunas viviendas.

Otro de los conflictos de uso identificados refiere a la existencia de **terrenos destinados a almacenamiento y bodegaje** en una manzana localizada en calle Reina Maud, en la cual el uso de suelo permitido por el Plan Regulador Comunal vigente es Residencial. Por esta razón, dichos predios estarían funcionando fuera de norma.

Por último, un conflicto evidenciado durante las jornadas de participación ciudadana refiere a la situación que se da con los llamados “guetos verticales” localizados en el límite entre la comuna de Lo Prado y Estación Central. De acuerdo a lo expresado por los vecinos del sector, la **ocupación irregular del espacio público** a lo largo de avenida Las Rejas, problemas de contaminación acustica y de higiene han sido consecuencia del aumento de población que ha acarreado la construcción de estos edificios.

Conflictos Socioambientales

Deterioro de las Áreas verdes

A partir del Estudio de Áreas Verdes y Espacios Públicos, se pudo establecer que la dotación actual de Áreas Verdes de la comuna no garantiza una situación de suficiencia, entregando un estándar de metros cuadrados de áreas verdes por habitante (6,99 m2/hab) inferior al recomendado por INCAL (7,75) e indicadores SIEDU (10 m2/hab)”

Con el fin de poder realizar el diagnóstico de la situación actual de las áreas verdes de la comuna, se analizó la información proporcionada por el municipio sobre la mantención de áreas verdes, considerando que es uno de los factores que puede incidir en el déficit identificado. En este sentido como resultado del análisis se pudo establecer que **gran parte de las áreas verdes y espacio público existentes en la comuna no se encuentra en consolidado.** Es decir, si bien son considerados espacios destinados a dicho uso, actualmente presentan condiciones de **deterioro** o se encuentran es estado de **abandono**. En la siguiente ilustración se presenta la distribución de las áreas verdes y/o espacios públicos que se encuentran en esta condición, los cuales alcanzan una superficie aproximada de 243.741,1m2.

Figura 15. Estado de consolidación de Áreas Verdes

Fuente: Elaboración propia a partir de información municipal relativa mantención de áreas verdes.

Sistema Urbano Construido

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

Proceso de Urbanización

La comuna de Lo Prado tiene una dinámica particular dentro del Área Metropolitana de Santiago. Es una comuna que se ve afectada principalmente por las dinámicas del proceso de **desarrollo habitacional y la circulación de flujos interregionales** que trascurren a través de su territorio desde la época de la colonia. Esto se ve reflejado en el ritmo de crecimiento, el cual **se concentra mayormente en el periodo entre 1961 y 1980,** periodo en que se desarrollan importantes **proyectos de conectividad y transporte** como el Túnel Lo Prado, el aeropuerto de Pudahuel y el metro de Santiago.

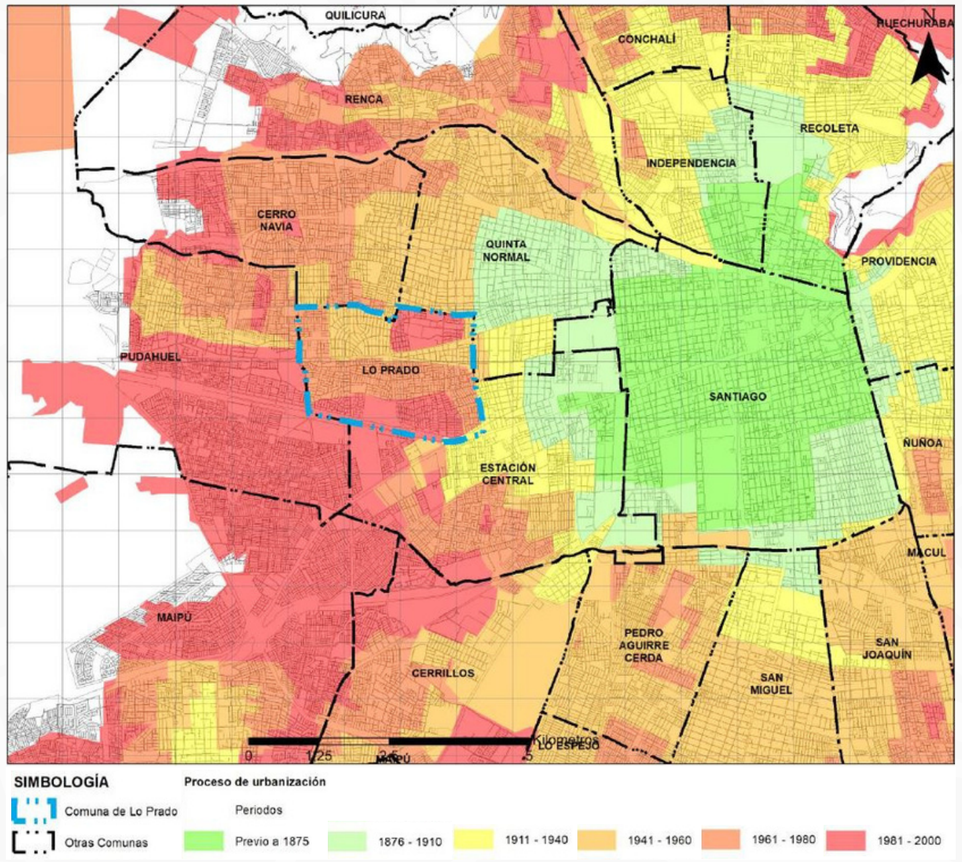
El periodo más reciente es un periodo de mayor estancamiento en el consumo de suelo y en la inversión en nuevos proyectos. Además, estos proyectos se dan de manera más acotada y, en la mayor parte de los casos, sin una preocupación por la integración del territorio comunal.

Figura 16. Consumo de suelo en Lo Prado, según periodo de tiempo.

Periodo	Intervalo de años	Superficie (ha)	% Superficie (ha)	Consumo Anual (ha)
Masificación de las soluciones habitacionales	1941-1960	155,84	**24%**	7,79
Modernización y diversificación habitacional	**1961-1980**	**350,41**	**54%**	**17,52**
Consolidación del territorio comunal	1981-2000	126,16	**19%**	6,31
Nuevos desarrollos y renovación urbana incipiente	2000-2020	22,17	**3%**	1,11

Fuente: Elaboración propia en base a información DOM (2021)

Figura 17. Crecimiento urbano de Lo Prado en su contexto metropolitano



Fuente: Elaboración propia en base a información DOM (2021)

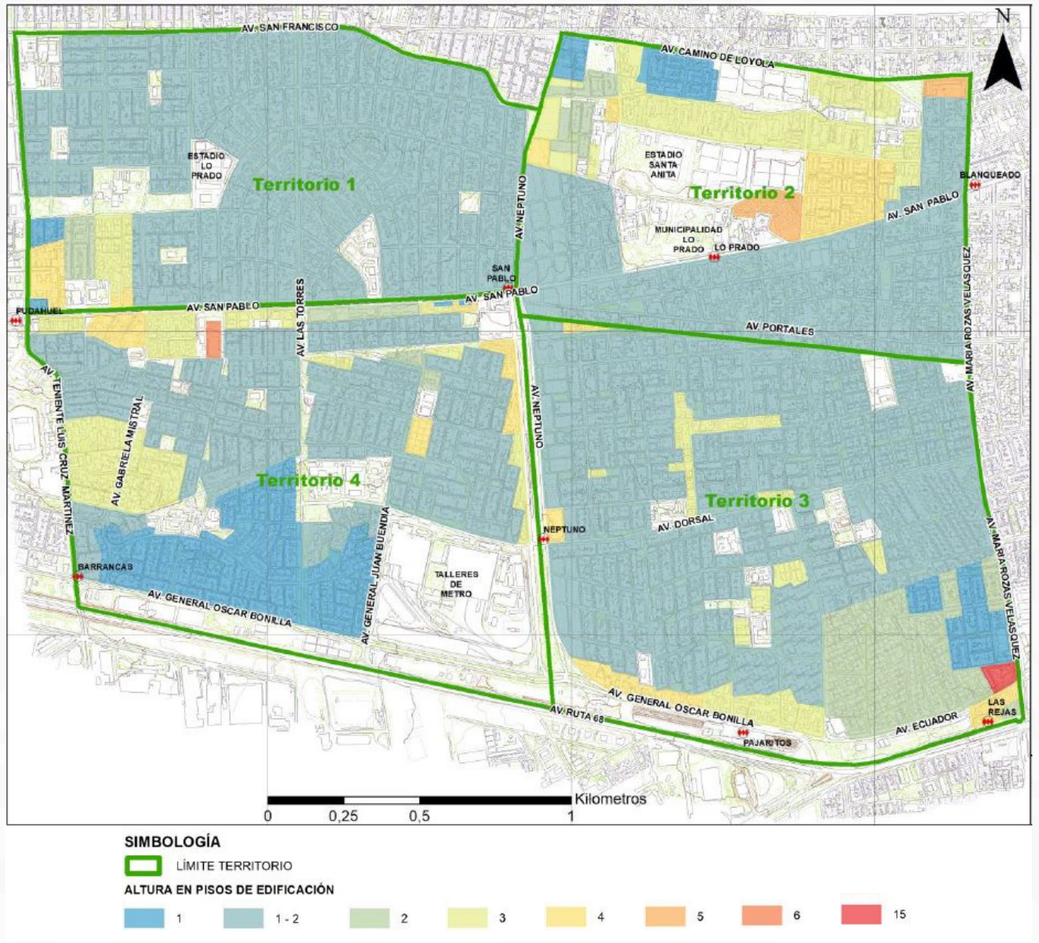
Alturas de Edificación

En el territorio comunal existe una **prevalencia de alturas bajas y medias (Hasta 6 pisos)**, existiendo solo un edificio de 15 pisos en el límite comunal sur oriente, el cual colinda con la comuna de Estación Central. En este sentido, se releva, hasta hoy, no ha habido una afectación ambiental o de paisaje debido a la irrupción de edificación en altura como en otras comunas colindantes.

La mayoría de las edificaciones construidas en la comuna se encuentran situadas en **zonas que no cuentan con restricción de altura**, entre las cuales destacan conjuntos habitacionales ubicados en Avenida San Pablo y Neptuno, al igual que distintos conjuntos del sector nororiente (Villa Santa Anita, Laura Vicuña, Caupolicán) y el conjunto Coronel Bueras en la parte suroriente, entre otros.Los diferentes conjuntos en altura que se sitúan en estas avenidas principales se encuentran en una zona de actividad mixta (ZC-2), sin embargo, estos conjuntos siguen teniendo un uso predominantemente residencial.

Cabe mencionar que las **alturas de varios conjuntos residenciales no responden a la altura normada por el PRC vigente.** La mayoría de estas edificaciones se construyeron antes del año 2009, sin embargo, el plan normativo vigente no los integra.

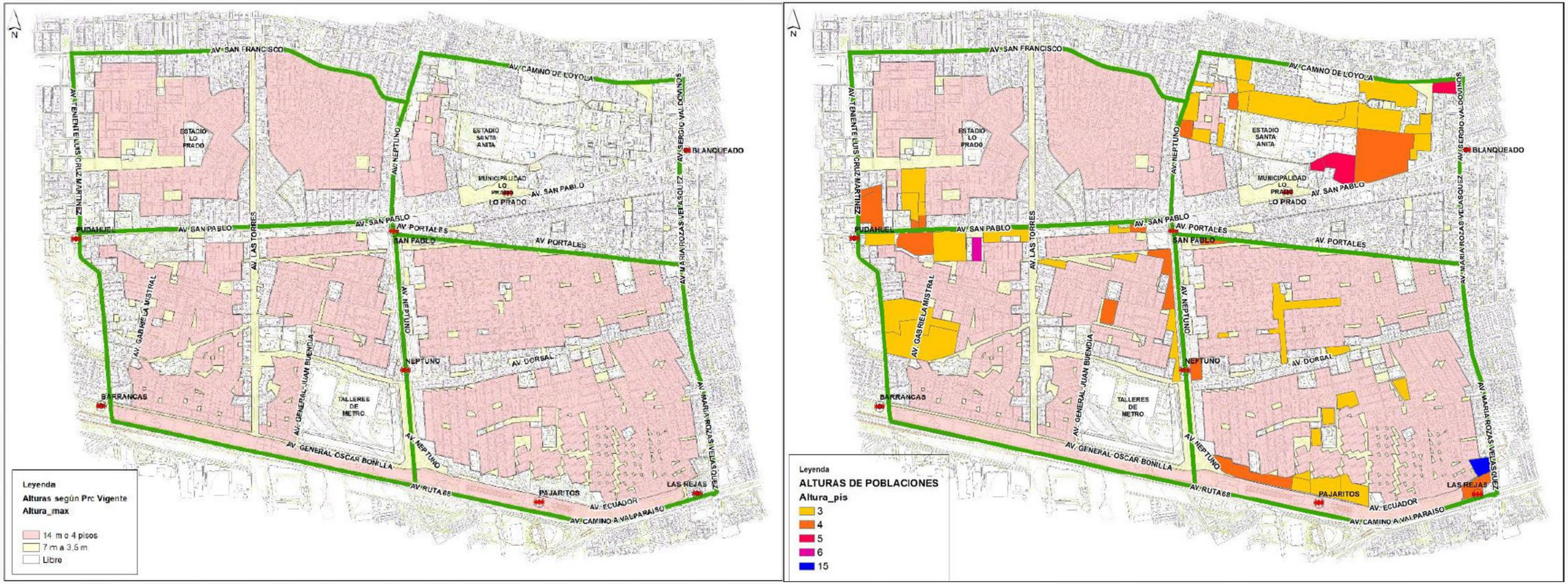
Figura 18. Altura de edificación en pisos



Fuente: Elaboración propia en base a información DOM (2021)

Alturas de Edificación

Figura 19. Contraste de Alturas según norma vigente y construido

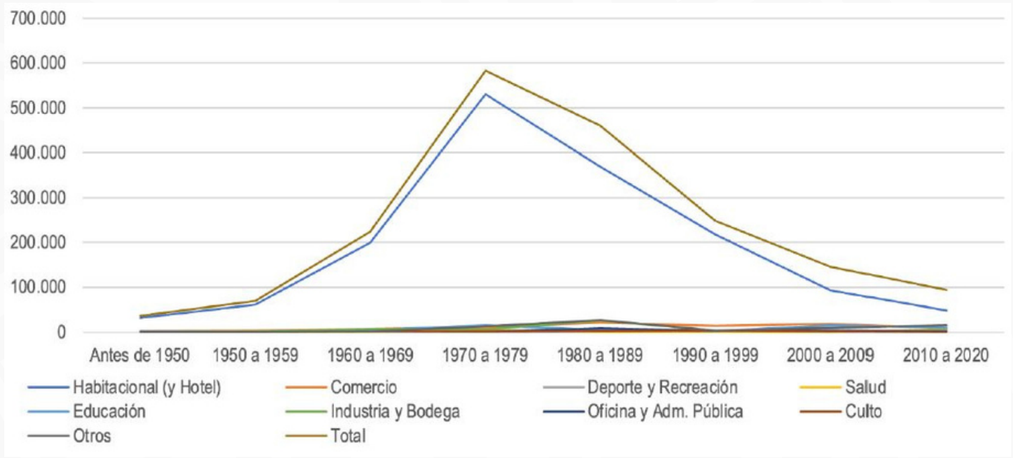


Fuente: Elaboración Propia (2021)

Usos de Suelo

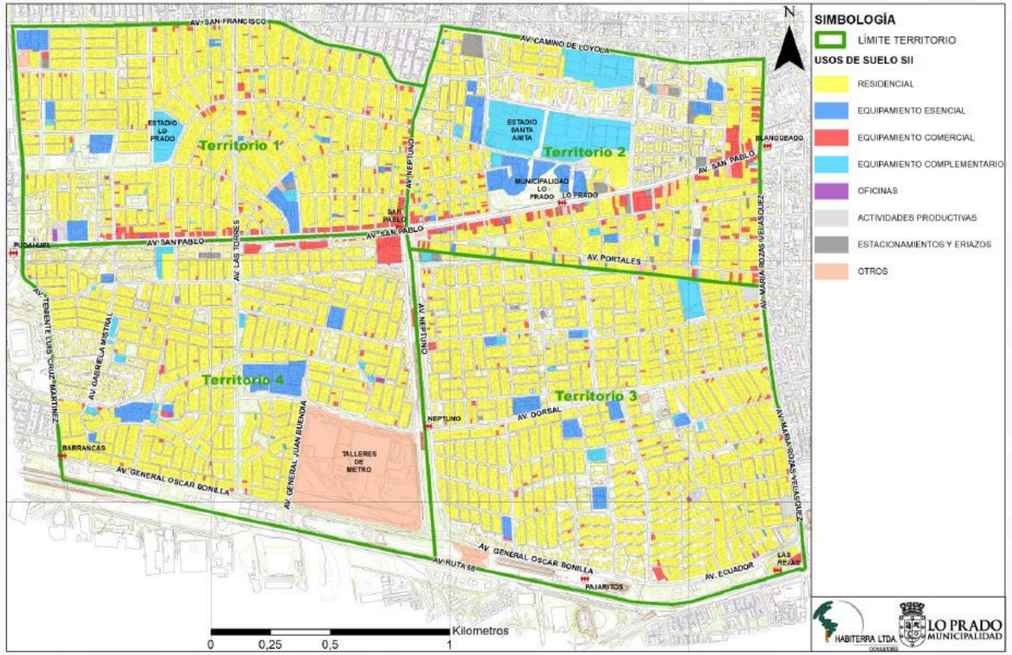
El parque construido de la comuna es relativamente reciente. Un gran porcentaje de los metros cuadrados construidos corresponden a las últimas 7 décadas. Asimismo, **el principal periodo de construcción se ubica entre los años 1960 y 1980** correspondiendo principalmente a superficies de uso de suelo residencial. **Desde 1970 en adelante el ritmo de crecimiento del parque construido solo ha caído**, llegando a mínimos en la última década (Figura 19).

Figura 20. Usos de suelo por temporalidad



Fuente: Elaboración propia en base a SII (2021) y catastro en terreno (2021)

Figura 21. Usos de suelo comuna de Lo Prado



Fuente: Elaboración propia en base a SII (2021) y catastro en terreno (2021)

Lo Prado presenta un **uso del suelo preferentemente residencial**, lo que le asigna un rol de comuna dormitorio dentro del sector poniente de la ciudad de Santiago.

Gran parte de sus barrios tienen un porcentaje cercano al 100% de uso residencial, exceptuando la presencia del comercio barrial. Lo anterior, determina que la comuna **no cuente con las actividades necesarias para generar un equilibrio entre oferta de vivienda y oferta laboral**, que permita a su vez un desarrollo a nivel vecinal y barrial.

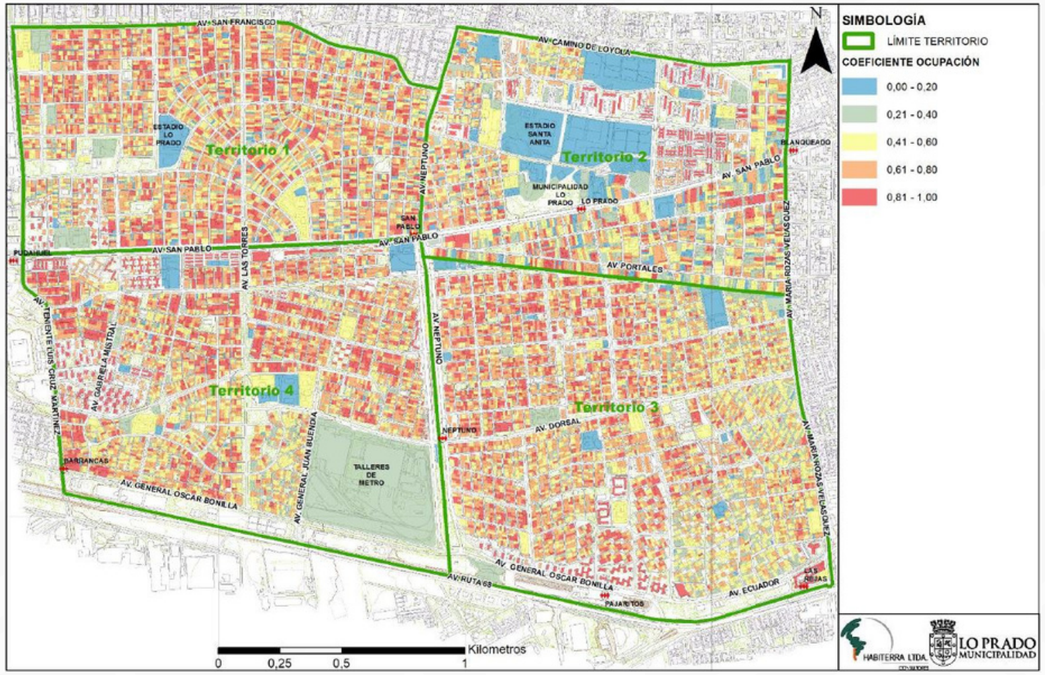
Ocupación de suelo

Dentro de los análisis que permitirán construir una normativa pertinente, se encuentra el estudio de Porcentajes de Ocupación de Suelo, que permite constatar la el nivel de utilización de los terrenos por elementos construidos.

En ese sentido se puede observar cómo, **en la mayoría de los predios se ocupa el máximo de ocupación de suelo**, lo que coincide con la necesidad de uso de suelo de la vivienda de tipo social, ciertos equipamientos (salud, educación, seguridad y comercio) y otros usos que en la medida que no aumentan su altura tienden a ocupar gran parte del suelo para construir.

Existe una práctica extendida en la comuna, de **ocupación del espacio público en el primer piso de construcciones residenciales.** Esta práctica, que deriva de la falta de espacio interior de las viviendas, tiene dos principales tipologías. La primera, corresponde a la ocupación del espacio público frente a los primeros pisos de las viviendas como ampliación de estas, las que pueden generar, por un lafo, la ocupación total del espacio como interiores construidos o, solo el cerramiento del espaciocomo antejardín.

Figura 22. Ocupación de suelo por predio



Fuente: elaboración propia en base a catastros (2021).

Cierres y construcciones en primer piso

Fuente: Elaboración Propia (2021)

Ocupación de suelo

En la siguiente ilustración se compara el coeficiente de ocupación vigente por la normativa actual en contraste con la ocupación de suelo observada por el Servicio de Impuestos Internos (2021), dando como resultado que en el **51% de los predios analizados se rebasa de lo estipulado por la norma**, siendo la zonificación más baja las más afectada por este fenómeno.

Figura 23. Superposición de ocupación de suelo según norma y predios sobre la norma

Fuente: Elaboración Propia (2021)

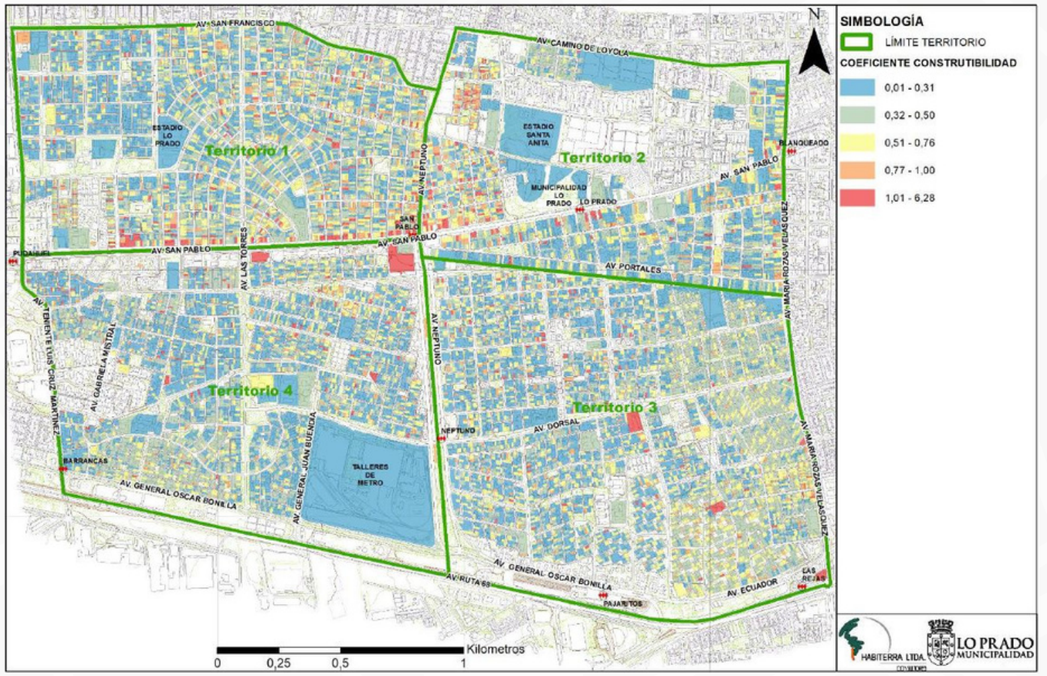
Constructibilidad

la comuna tiene **niveles bajos de constructibilidad**, cercano a los índices de ocupación de suelo, salvo en aquellos predios en los cuales se desarrollan edificaciones en altura. En este sentido, se posiciona como principal factor determinante de la planificación urbana el equilibrio o proporción entre la altura de edificación (aprovechamiento de la constructibilidad) y las áreas abiertas en primer piso (disminución de la ocupación de suelo).

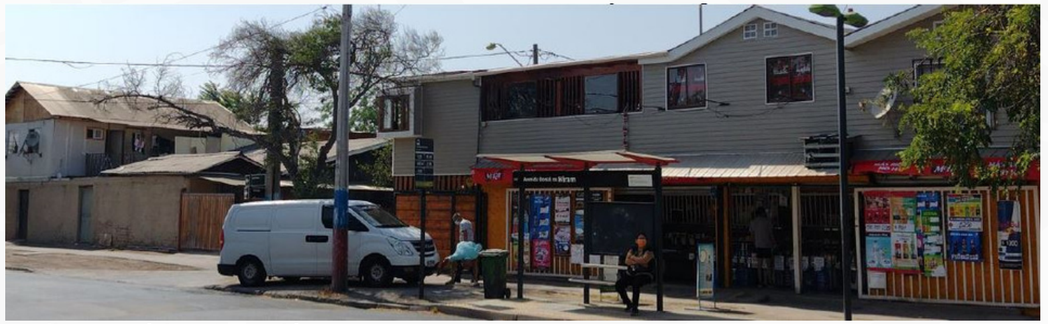
En cuanto a la las prácticas de construcción en edificaciones residenciales, en la comuna existe una **gran presencia de ampliaciones en pisos superiores**, con o sin aumento en la ocupación de los primeros pisos. Estas ocupaciones se encuentran en diversas zonas de la comuna, ubicándose incluso sobre áreas comunes de la copropiedad, o también sobre el espacio público.

Respecto de la calidad de la edificación que ocupa el espacio público, en general se aprecian estructuras sólidas, incluve con materiales de alta duración (ladrillo y mortero) y estructuras metálicas para los pisos superiores. A pesar de que, a simple vista, las estructuras parecen mantenerse en buen estado, la construcción fuera de norma puede convertirse en un **peligro para la salud y seguridad de las personas**. Además, se transforma en un **problema social** en la medida que las ampliaciones generan **conflicto en la convivencia entre los vecinos**. Este factor ha sido considerado como relevante por parte de la comunidad.

Figura 24. Constructibilidad por predio



Fuente: Elaboración propia en base a catastros (2021)



Predio con Máxima Ocupación y constructibilidad

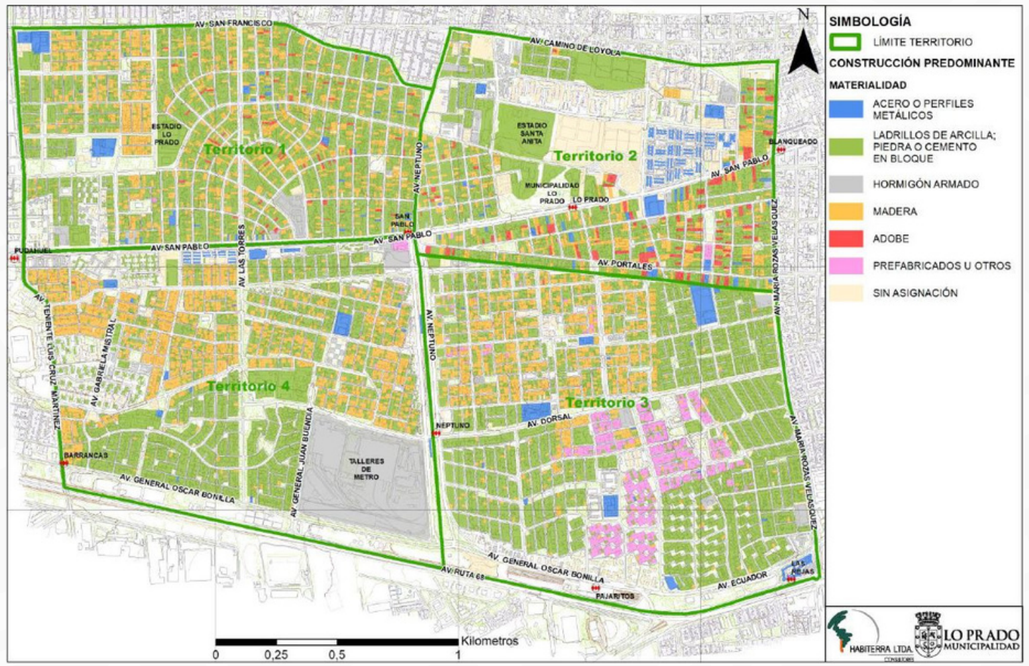
Fuente: Elaboración Propia (2021)

Calidad de la Edificación

Considerando los antecedentes y estimaciones realizadas por SII (2021), se identifica una **gran presencia de edificaciones de calidad media inferior** en la comuna. En términos espaciales, destacan sectores específicos de calidad inferior en el sector sur-poniente y otros de calidad medio en el sector suroriente.

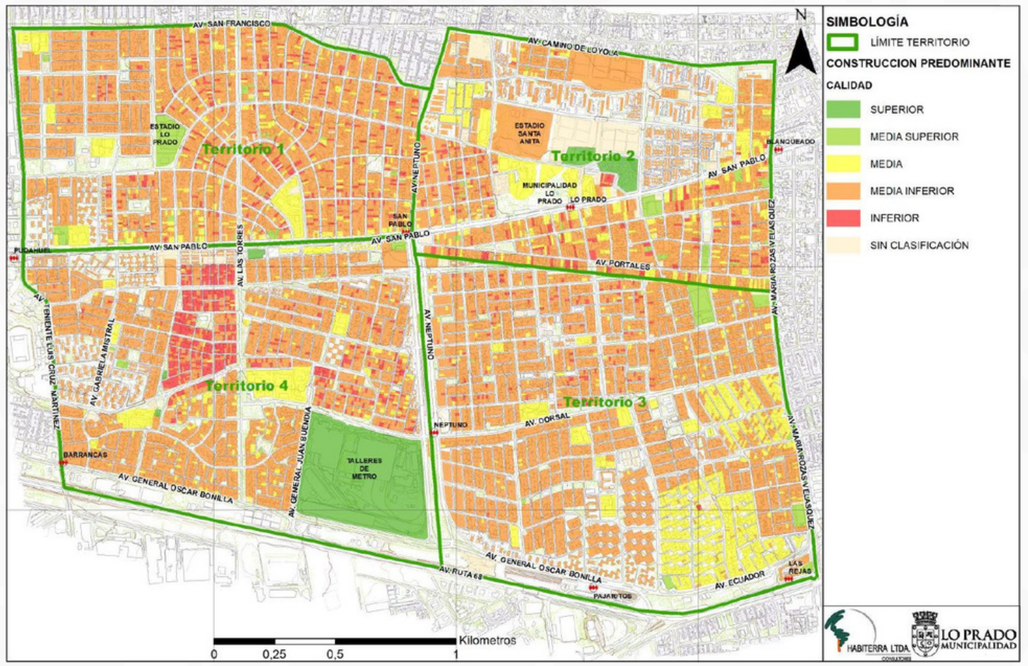
Relacionando materialidad y calidad de la edificación, es posible apreciar ciertas correlaciones. En general, las edificaciones de ladrillo son mejor catalogadas, en cambio, la clasificación media inferior e inferior, que dispone una mayor presencia en el territorio, corresponde a edificaciones de madera. El adobe, en tanto, se concentra casi exclusivamente en la categoría inferior.

Figura 25. Materialidad de la edificación



Fuente: Elaboración propia en base a catastros (2021).

Figura 26. Calidad de la Edificación



Fuente: Elaboración propia en base a catastros (2021).

Áreas Verdes y Espacios Públicos

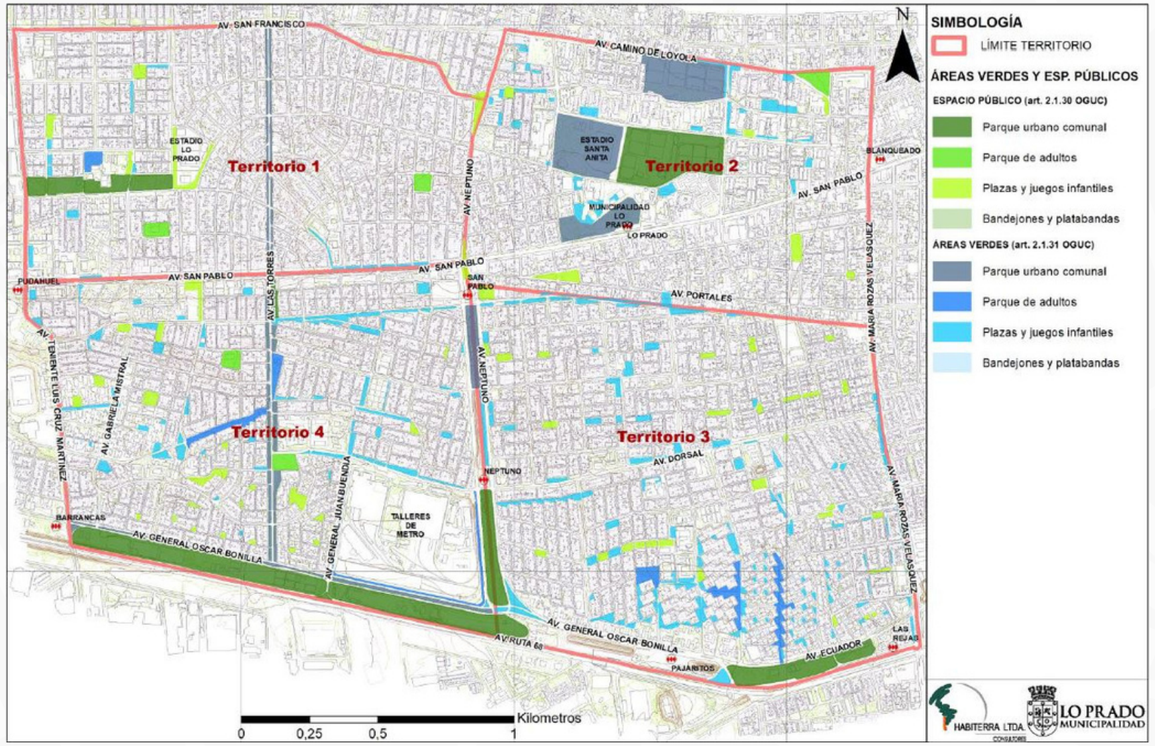
Oferta actual

Actualmente, existe un universo de **337 elementos** asociados a distintas categorías de áreas verdes y espacios públicos, que, de acuerdo información de catastro, suman una **superficie total de 73 hectáreas.**

Entre las principales áreas verdes de la comuna destacan aquellas asociadas al **Parque Intercomunal Poniente** (Parque Santa Anita), **Estadio Zambrano, Parque Las Torres, Parque Centro Cívico y Parque Cardenal Raúl Silva Henríquez**, que suman en conjunto 15,4 ha. En relación a los principales espacios públicos de la comuna destacan el **Parque Lo Prado** (9,8 ha), Parque Cardenal Raúl Silva Henríquez (6,3 ha), Parque Intercomunal Poniente (Parque Santa Anita) (6,3 ha) y **Parque Eduardo Frei Montalva** (2,7 ha), sumando en conjunto 25,1 ha.

Es importante señalar que los espacios públicos corresponden a las plazas, parques y áreas verdes públicas en su calidad de bienes nacionales de uso público, mientras que las áreas verdes corresponden a las plazas, parques y áreas libres destinadas a áreas verdes públicas o privadas.

Figura 27. Áreas verdes y espacios públicos, comuna de Lo Prado.



Fuente: Elaboración propia en base catastro en terreno (2021), SII (2021) e I. Municipalidad de Lo Prado (2021)

Áreas Verdes y Espacios Públicos

Suficiencia de áreas verdes

La dotación actual de Áreas Verdes existente **no garantiza una situación de suficiencia.** Hoy, existe un estándar de metros cuadrados de áreas verdes por habitante de 6,99 m2/hab, lo que representa una cifra inferior al recomendado por INCAL (7,75 m2/hab) e indicadores SIEDU (10 m2/hab), concentrándose el déficit en la superficie de parques de adultos y urbanos comunales. Por esta razón, se considera relevante la implementación de proyectos e intervenciones que permitan seguir consolidando áreas verdes de distintas categorías para ser entregadas al uso de los habitantes y quienes hacen vida en la comuna.

Figura 28. Accesibilidad a parques (escala comunal)

	Demanda			Oferta			Diferencia		
Tipo	Cantidad	m2 / usuario	m2 terreno	Cantidad	m2 / usuario	m2 terreno	Cantidad	m2 / usuario	m2 terreno
Plazas y Juegos Infantiles	174	0,25	26.101	277	2,31	241.424	**103**	**2,06**	**215.323**
Parque de Adultos	2	2,5	261.013	13	0,65	68.273	**6**	**-1,85**	**-192.740**
Parque Urbano Comunal	3	5,0	522.025	11	4,02	419.867	**8**	**-0,98**	**-102.158**
TOTAL	184	7,75	809.139	301	6,99	729.564	**117**	**-0,76**	**-79.575**

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021).

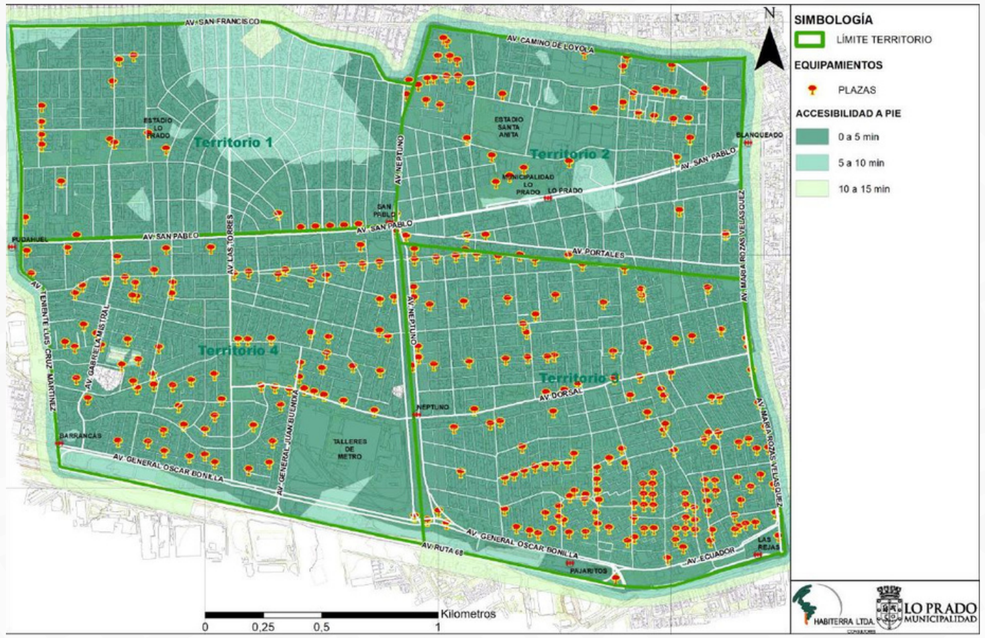
Áreas Verdes y Espacios Públicos

Accesibilidad de áreas verdes

Para el cálculo de accesibilidad a áreas verdes se definen tiempos de recorrido a pie de 10 y 15 minutos, simbolizados en una gradiente en la siguientes ilustraciones. El primero de estos rangos corresponde al tiempo de caminata cómoda para una persona joven para acceder a plazas y juegos infantiles de escala vecinal, mientras que el segundo corresponde al tiempo de caminata adecuado para acceder a parques de adultos y urbanos comunales.

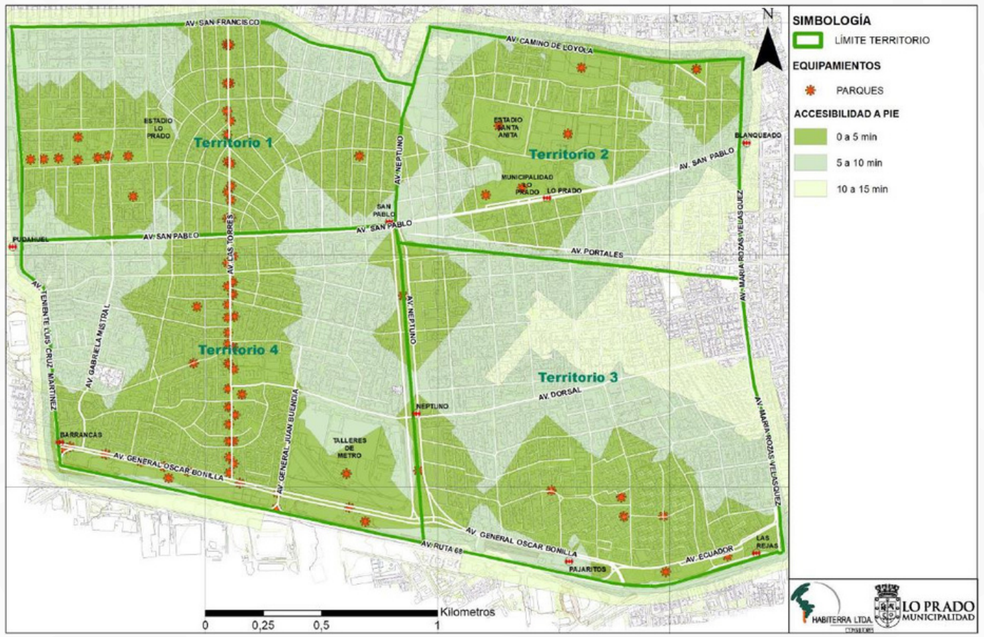
En función de este cálculo, es posible colegir que existe un **nivel óptimo de accesibilidad**, considerando que las áreas verdes de nivel vecinal complementan en cierta medida la cobertura de áreas verdes en el sector oriente y norponiente donde la accesibilidad a áreas verdes y espacios públicos comunales es menor que en el resto de la comuna.

Figura 29. Accesibilidad a plazas y juegos infantiles (escala vecinal)



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021)

Figura 30. Accesibilidad a parques (escala comunal)



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021).

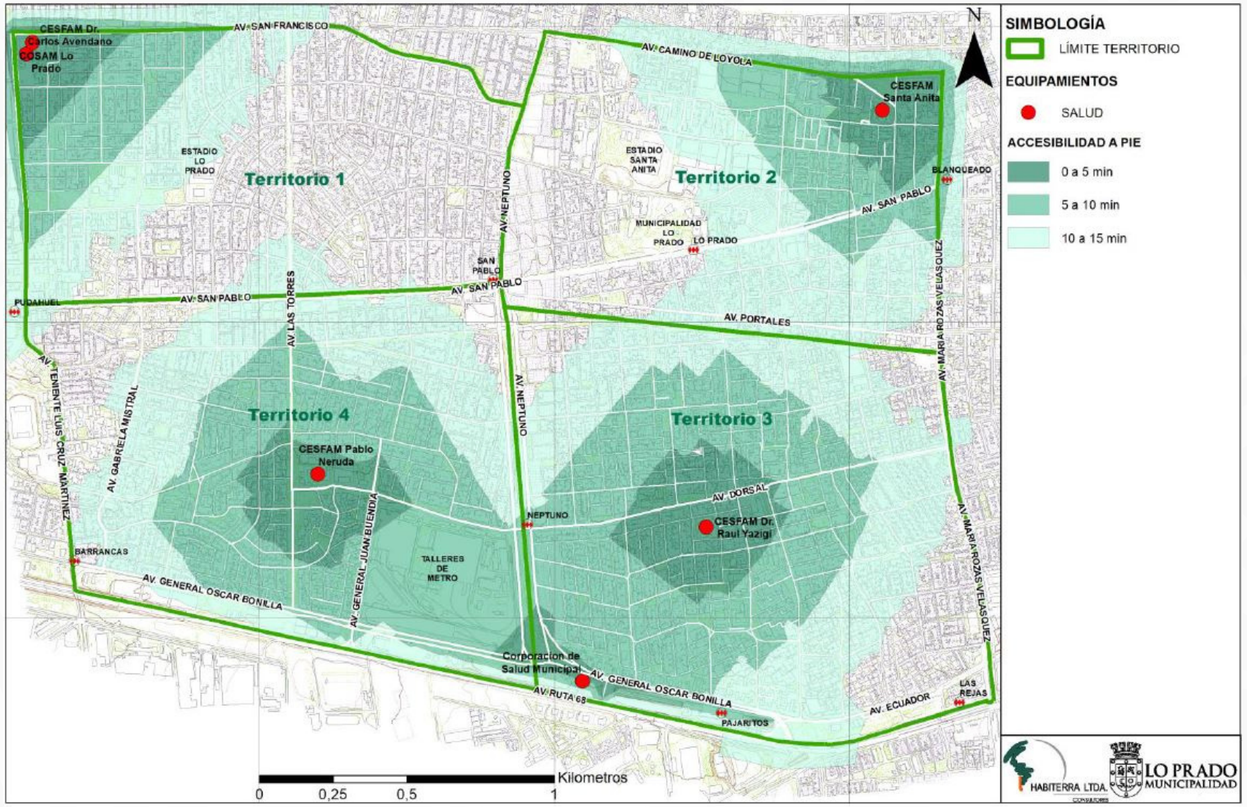
Acceso a Equipamiento

Salud

En la actualidad, en Lo Prado persiste una **ausencia de establecimientos públicos de atención secundaria (mediana complejidad) y terciaria (hospitales)** que obliga a los habitantes de la comuna que sólo pueden acceder al sistema de salud público, o que requieren de un centro médico de mayor complejidad para atender sus necesidades médicas, a acudir a alguno de los hospitales emplazados en las otras comunas que forman parte de la red asistencial del Servicio de Salud Metropolitano Occidente (SSMO).

En cuanto a la accesibilidad a equipamiento de salud, al estimar las áreas de servicio de cada uno de los equipamientos existentes en la comuna, se observa que la mayor parte de la población que reside en los territorios 3 y 4 de la comuna de Lo Prado puede acceder a un centro de salud mediante una caminata de hasta 15 minutos. Sin embargo, **los sectores norte** (Población Jardín Lo Prado, Blanqueado, Lo Prado, Alberto Hurtado, Jorge Alessandri, entre otras), **suroriente y oriente de la comuna** (principalmente en las poblaciones California, Cardenal Frings, Residencial Alameda y Las Palmas de Alameda) **quedan fuera de la mencionada área de servicio.**

Figura 31. Accesibilidad a equipamientos de salud



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021).

Acceso a Equipamiento

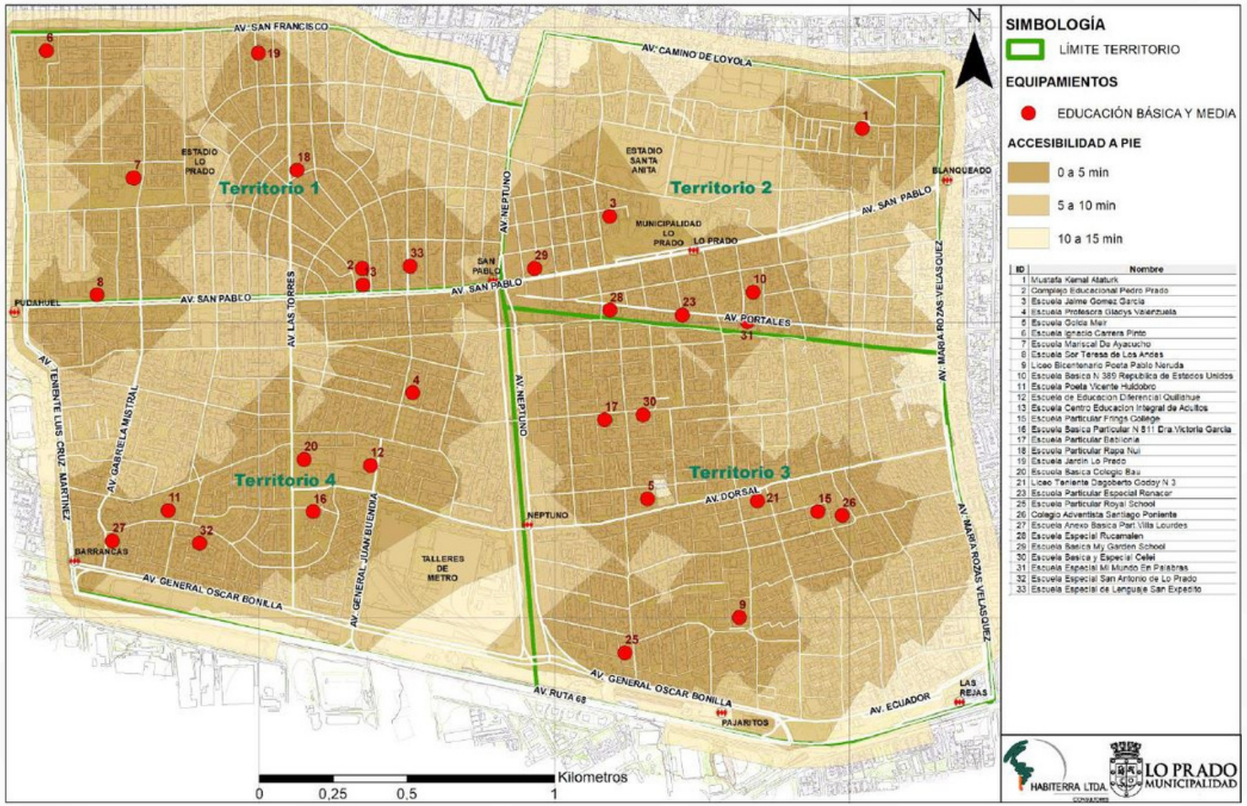
Educación

La comuna cuenta con **55 establecimientos educacionales** en los distintos niveles del sistema educativo: 22 establecimientos de educación parvularia y 33 que cuentan con distintos niveles de enseñanza (prebásica, básica, especial y media); lo que se traduce en una **matrícula total de 13.758 estudiantes** en la comuna al año 2021.

En relación a la educación básica y media, fue posible catastrar una matrícula total de 11.072 plazas (9.005 de educación básica y 2.067 de educación media) distribuidas en 30 establecimientos educativos. De éstos, los particulares subvencionados ofrecen 5.780 plazas (52%) y aquellos dependientes del Servicio Local de Educación Las Barrancas ofrecen 5.292 plazas (48%).

Respecto de la accesibilidad a equipamientos de educación básica y media, se observa que **todos los sectores al interior de la comuna acceden adecuadamente a este tipo de equipamientos** mediante caminatas de máximo 15 minutos, lo que refleja un buen estándar de accesibilidad. Sin embargo, si se observa la oferta de matrícula educacional, se identifica un **déficit del 25% de la demanda total comunal** (18.440), lo que no garantiza una situación de suficiendia.

Figura 32. Accesibilidad a equipamientos de educación básica y media



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021).

Acceso a Equipamiento

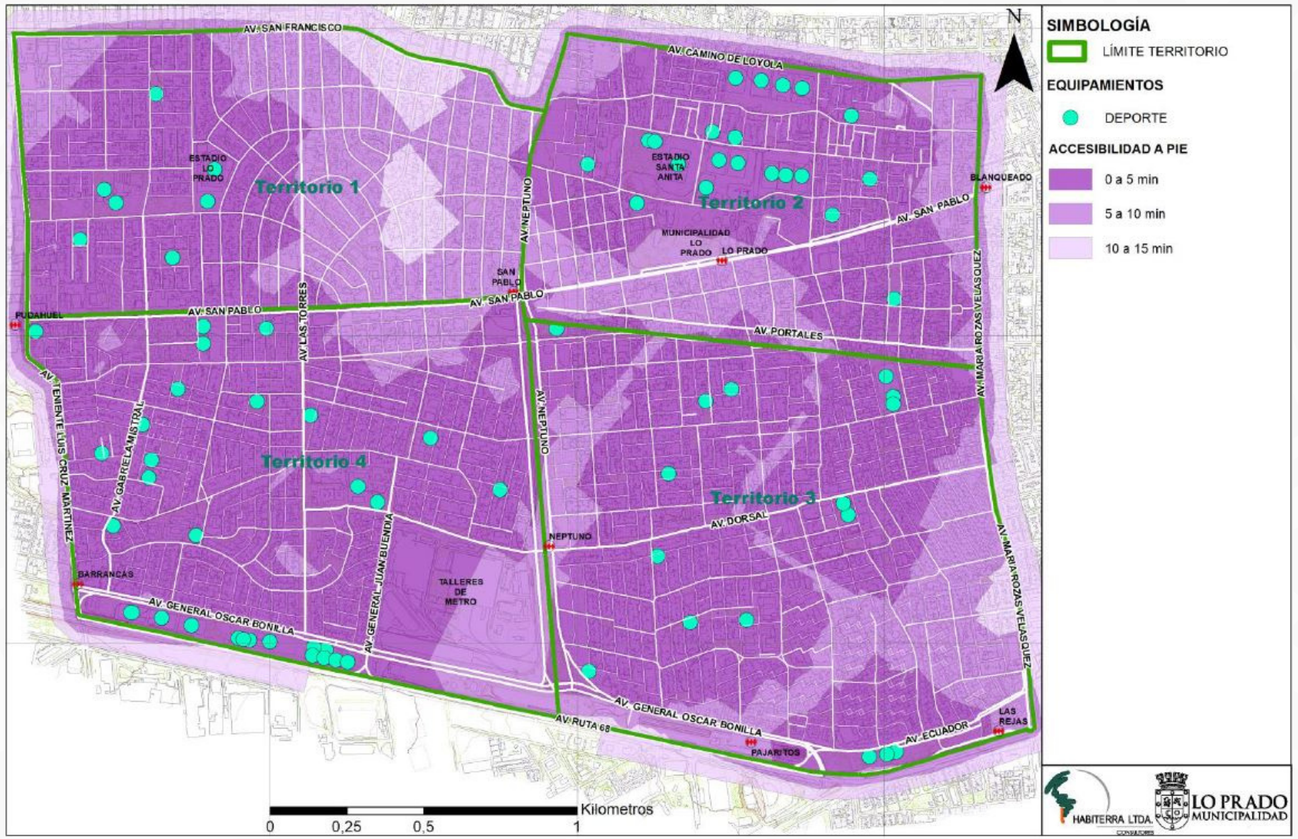
Deporte

El equipamiento deportivo presente en la comuna se compone por **82 recintos** de diversa índole, que se distribuyen de la siguiente forma: **18 canchas de fútbol, 2 skatepark, 1 pista de bicicross, 1 piscina, 11 canchas de futbolito, 3 canchas de tenis y 46 multicanchas.** De éstos, importa señalar que las 18 canchas de fútbol y 38 multicanchas son públicas.

En relación a la distribución geográfica de los mismos dentro de la comuna, **la mayoría se encuentran concentrados en los territorios 2 y 4**, mientras que las unidades vecinales 6 y 22 destacan por carecer de establecimientos deportivos.

En cuanto a la suficiencia actual de equipamientos deportivos de la comuna, **la situación actual de oferta de estos es de déficit respecto a la cantidad de establecimientos necesarios** para servir a la población. Asimismo, la dotación existente **no garantiza una situación de suficiencia** respecto a la cobertura en deporte medida en superficie de terreno.

Figura 33. Accesibilidad a Equipamiento Deportivo, comuna de Lo Prado



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021).

Acceso a Equipamiento

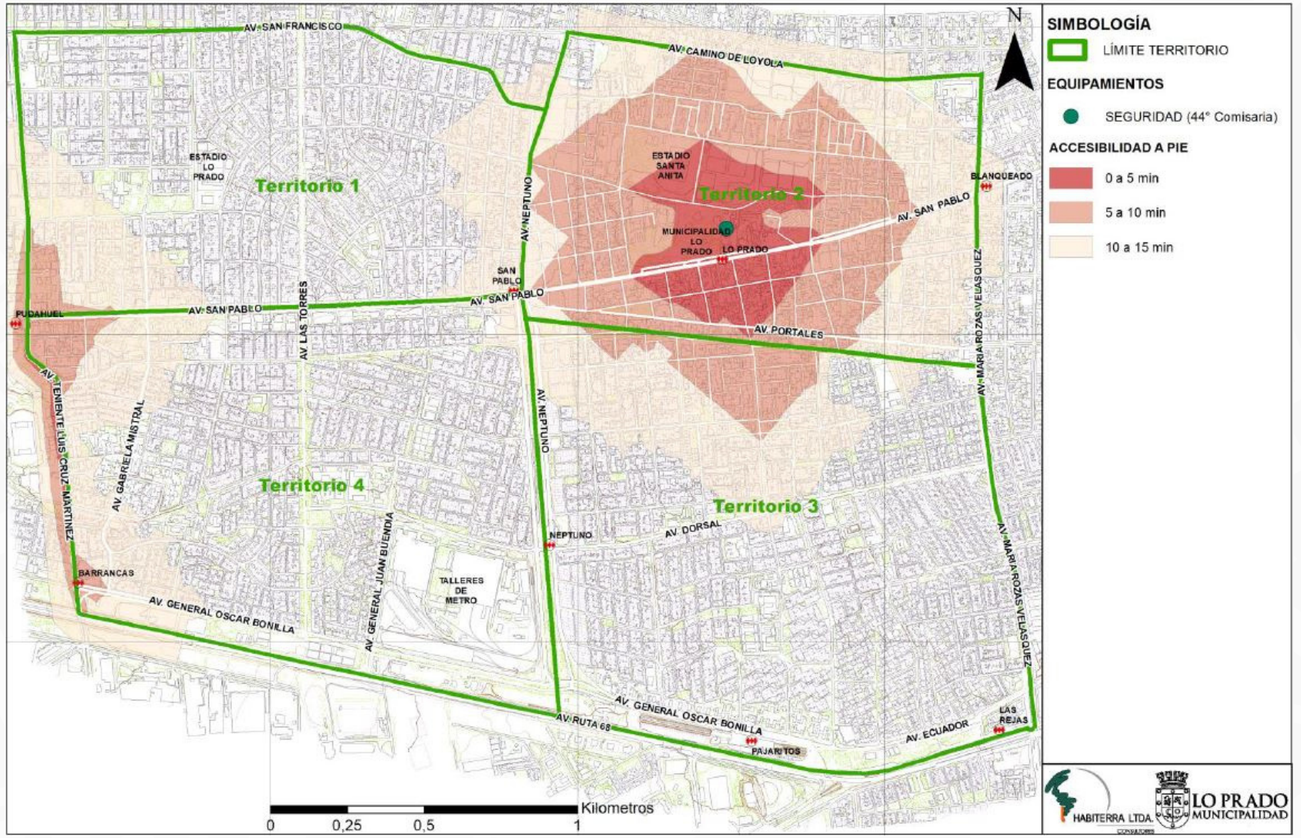
Seguridad

Se incorporan dentro de este grupo todos los establecimientos destinados a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como dependencias de Carabineros de Chile, Bomberos y/o Policía de Investigaciones, entre otros.

La comuna dispone de **1 recinto policial correspondiente a la 44ª Comisaría de Carabineros de Lo Prado**; a la que se suman la Cuarta Compañía de Bomberos "Bomba Rene Schneider", la Brigada Investigadora de robos Metropolitana Occidente (BIROMET) de la PDI.

De acuerdo con estándares nacionales, **la dotación existente no garantiza una situación de suficiencia** respecto a la cobertura en seguridad medida en dotación de carabineros, debido a que la comisaría con la que cuenta la comuna **no posee un rango de atención que satisface la población actual**. Se identifica la necesidad de incorporar una comisaría o sub-comisaría a futuro, o ampliar el establecimiento existente debido a que la cobertura actual en la comuna (50.000 hab.) es inferior a la demanda total (104.405 hab.), existiendo un **déficit del 48%.**

Figura 34. Accesibilidad a Equipamiento de Seguridad, comuna de Lo Prado



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2021).

Proyecciones y Tendencias

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

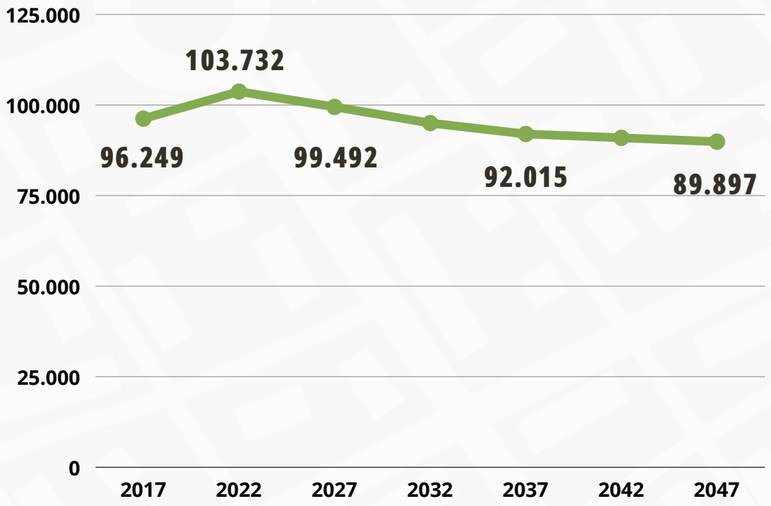
Proyección de Población

La proyección 2017-2035 del INE entrega una tendencia a la baja hasta el final de la serie en 2035. Tomando en consideración que, la población contada en los años de Censo 2002 y 2017 (en rojo), refleja un valor inferior al que sugiere la proyección.

Ilustración 16. Comparativo de escenario base sólo con proyección INE

Fuente: Elaboración propia en base a proyecciones INE 2017-2035

Ilustración 16. Proyección de población – Escenario Base



Fuente: Elaboración propia en base a proyecciones INE 2017-2035

Escenario Base

El escenario base, calculado a partir de la tendencia observada en la proyección de población del INE, arroja un aumento de población entre los años 2017 y 2022, de 96.249 a 103.732 habitantes, y a partir de entonces una disminución cuyo ritmo se va reduciendo, hasta llegar a 89.897 habitantes en el año 2047.

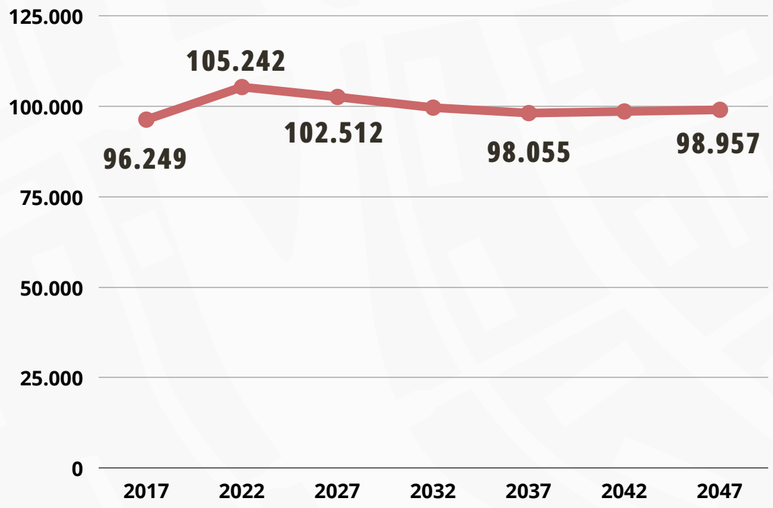
Proyección de Población

Escenario Tendencial

Este escenario asume que el crecimiento de la población comunal puede diferir de las proyecciones del INE debido a procesos de naturaleza territorial. Por ejemplo, la localización de una comuna puede impulsar un aumento de la producción de vivienda y atraer población, generado un aumento adicional al proyectado siguiendo métodos demográficos. En consecuencia, en este escenario se corrige la población proyectada en el escenario base a partir de la tendencia de edificación de nueva superficie de vivienda, la cual se entiende como un indicador de tendencia al crecimiento demográfico.

Este escenario arroja un resultado con un fuerte aumento de población entre los años 2017 y 2022 (de 96.249 a 105.242 habitantes). Sin embargo, a continuación se produce una disminución hacia el año 2037, en el que llega a una población de 98.055 habitantes; para posteriormente recuperarse levemente hasta alcanzar los 98.957 hab. en el año 2047. Representa una disminución de población menor respecto del escenario base.

Ilustración 16. Proyección de población – Escenario Base



Fuente: Elaboración propia en base a proyecciones INE 2017-2035

Proyección de Población

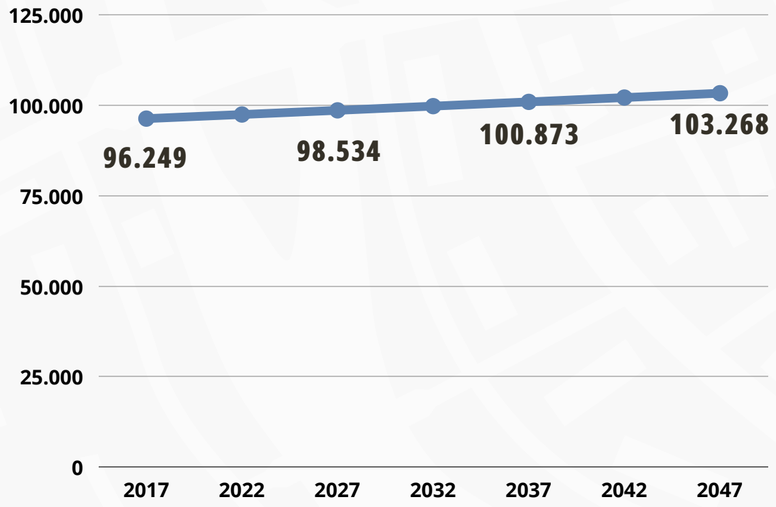
Escenario optimista

Este escenario asume que la población de la comuna crecerá al mayor ritmo observado recientemente en comunas similares, considerado el mayor ritmo de crecimiento esperable. El período considerado es 2002-2017, las comunas consideradas son las del área pericentral de Santiago, y el ritmo se mide como porcentaje de aumento anual basado en la diferencia de población entre los censos 2002 y 2017.

La comuna escogida como referente es la comuna de Pudahuel, cuya población aumentó de 195.653 habitantes en 2002 a 230.293 en 2017. Si bien es cierto, la comuna de Pudahuel tiene la particularidad de contar con superficie en el exterior de la mancha urbana continua de Santiago, por lo que es una comuna que puede crecer en extensión, a diferencia de Lo Prado, al ser la comuna vecina con mayor crecimiento, considerando que la población también puede crecer vía densificación, y que el objetivo es establecer el máximo nivel esperable de crecimiento demográfico, se optó por esta comuna.

Este escenario arroja un resultado con un aumento de población entre los años 2017 y 2047, pasando de 96.249 a 103.268 hab. Lo que representa un leve incremento de la población respecto a lo arrojado por los escenarios base y tendencial.

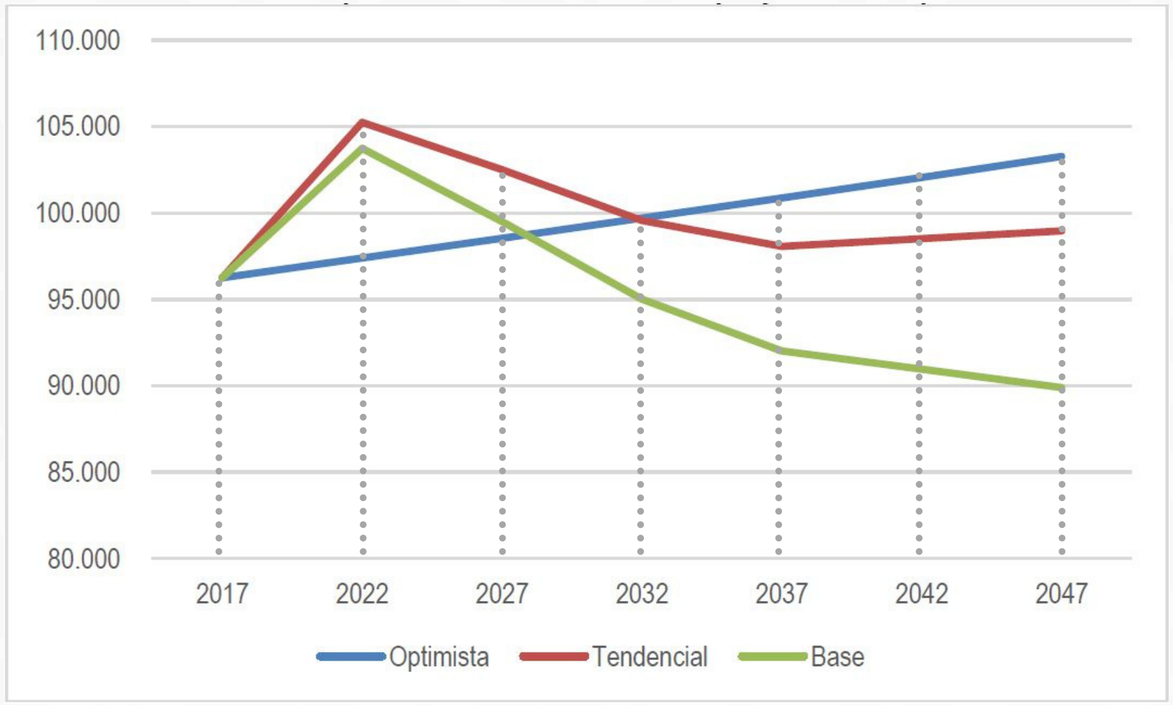
Ilustración 16. Proyección de población – Escenario Optimista



Fuente: Elaboración propia en base a proyecciones INE 2017-2035

Proyección de Población

Ilustración 16. Escenarios de proyección de población



Fuente: Elaboración propia (2021)

Análisis de proyecciones

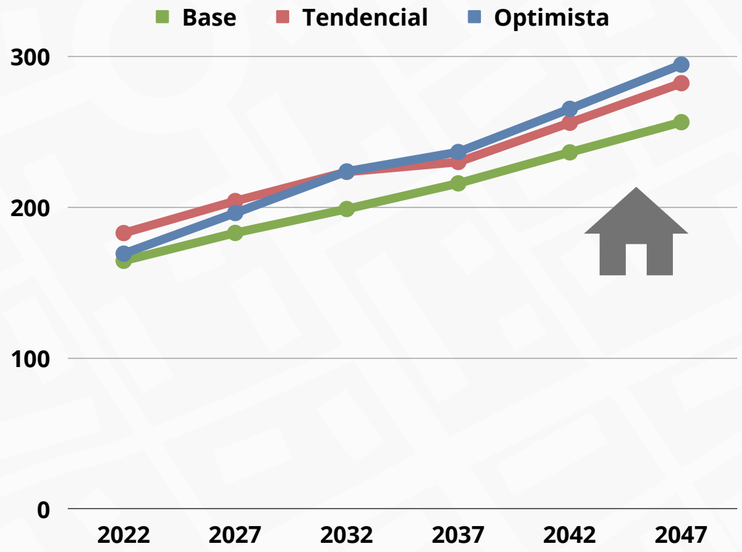
Los escenarios base y tendencial muestran un aumento inicial de población seguida de un descenso, mientras que el optimista muestra un aumento constante. Se llega a tener una diferencia de más de diez mil habitantes entre los escenarios base y optimista, y salvo que se verifique el escenario optimista, la población comunal bajará significativamente hacia el año 2047. Dado que, salvo la comuna de Pudahuel tomada como referente, las comunas vecinas perdieron población en el período 2002-2017, se puede considerar como más probable el escenario de disminución de población que el de aumento, especialmente si se considera que la comuna de Pudahuel tiene una importante extensión fuera del área urbana consolidada, donde en el período en cuestión se desarrollaron proyectos de urbanización por extensión como Ciudad de los Valles, que incentivaron un aumento de la población comunal que en Lo Prado resulta imposible por falta de suelo no urbanizado.

Proyección de m2 construidos

Pese a la tendencia a la disminución de población en los escenarios base y tendencial, en los tres escenarios se espera un aumento importante de demanda de suelo destinado a vivienda. En consecuencia, cabe esperar que, pese a una probable baja en la población comunal, la demanda de suelo para vivienda siga creciendo. La tendencia esperada apunta a que la superficie de vivienda aumente de las 154,91 ha de 2020 a, entre 256,30 y 294,42 ha en el año 2047.

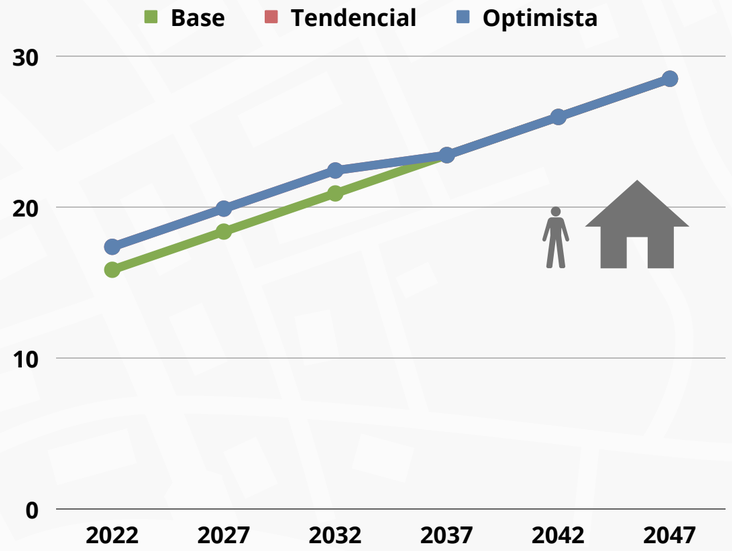
Dado que todo el suelo de la comuna está urbanizado, el aumento de superficie sólo puede resolverse mediante densificación. Las áreas que no son ocupadas por vivienda o equipamiento están zonificadas por el PRMS como áreas que excluyen vivienda, razón por la cual la presión por densificar la vivienda recaerá sobre las áreas de vivienda actuales.

Ilustración 16. Superficie de vivienda proyectada (ha)



Fuente: Elaboración propia (2021)

Ilustración 16. Variación de consumo de superficie (m2) de vivienda per cápita



Fuente: Elaboración propia (2021)

Imagen Urbana

Lo Prado
PLAN REGULADOR
COMUNAL

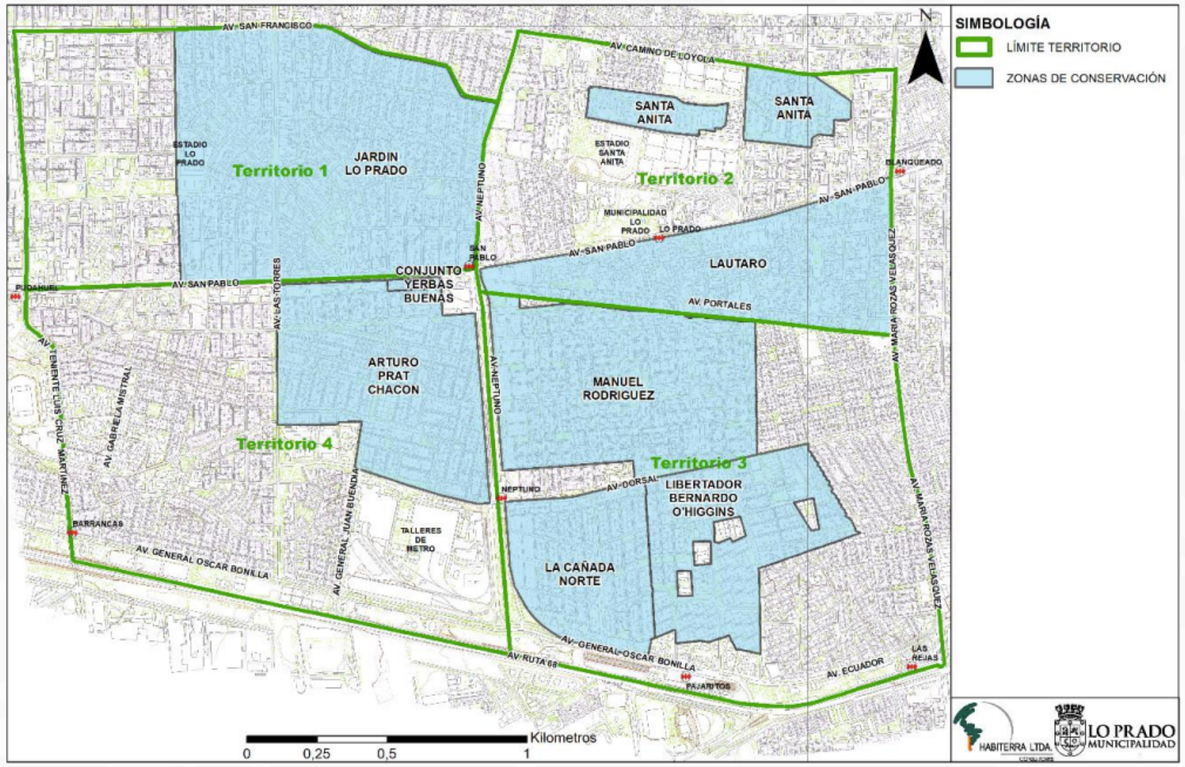
Este análisis apunta a la identificación de aquellos aspectos relevantes de la imagen urbana de la comuna de Lo Prado, que se deben conservar, así como aquellos que deben mejorarse o cambiar. Teniendo en consideración tanto el análisis del sistema urbano construido, como los insumos obtenidos a partir de los distintos talleres de participación ciudadana desarrollados durante esta etapa, fue posible identificar hitos y barrios considerados clave en la conformación de la imagen urbana de Lo Prado.

Barrios y Poblaciones Emblemáticos

En relación a los barrios y poblaciones emblemáticas dentro de la comuna, principalmente por su valor social, se relevan los siguientes elementos:

- Jardín Lo Prado
- Santa Anita
- Lautaro
- Manuel Rodríguez
- La Cañada Norte
- Libertador Bernardo O'Higgins
- Arturo Prat Chacón
- Parque residencial Neptuno
- Conjunto Yerbas Buenas

Ilustración 16. Barrios y poblaciones emblemáticos en comuna de Lo Prado



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y jornadas de participación ciudadana (2021)

Deterioro Urbano

De acuerdo con lo reportado por el PLADECO 2018-2022, algunos de los barrios de la comuna presentan deterioro asociado a la vivienda (estructura, habitabilidad, instalaciones) e influenciado por la seguridad ciudadana o sensación de seguridad. Con el fin de espacializar esta situación e identificar los sectores específicos en esta condición, se llevó a cabo un análisis multicriterio, tomando como base la información cartográfica existente y el diagnóstico, particularmente el estado del deterioro físico y calidad de la edificación. De esta forma, se realiza una superposición de coberturas; categorías de valor que incorporan variables de diagnóstico del sistema social, económico, medio urbano construido y usos de suelo, con el objetivo de calificar el deterioro urbano en la comuna desde una visión más integral:

- **Estratificación socioeconómica:** Se consideraron los grupos socioeconómicos (en adelante GSE) **Bajo, Medio Bajo y Medio**, asumiendo que estos estratos son los que presentan menor avalúo de sus propiedades lo cual puede asociarse con el deterioro de las edificaciones.
- **Calidad de la construcción**: Se consideraron las categorías **Inferior y Media Inferior** ya que expresan características constructivas y atributos de materialidad de las edificaciones que pueden asociarse a tendencias de deterioro y concentraciones de obsolescencia en los distintos sectores de la comuna.
- **Localización de Actividades Productivas**: Se identificaron las **actividades productivas** presentes en el territorio en base a cobertura de catastro de usos de suelo y patentes comerciales con destino industrial. Esto se incorporó teniendo en cuenta la percepción ciudadana, la cual destaca el **deterioro y segregación** que este tipo de instalaciones genera en torno a las poblaciones aledañas, debido a que en la mayoría de los casos los frontis son muros de gran extensión, sin uso o tratamiento que aporte al paisaje urbano.
- **Localización de patentes de alcoholes**: Se identifican aquellas patentes de alcoholes asociadas a restaurantes, bares, botillerías y discotecas, según antecedentes de patentes municipales.
- **Presencia de conflictos ambientales:** Se abarcan dos factores; sitios de anegamientos asociados a altas precipitaciones, identificados en el Plan Local de Cambio Climático de Lo Prado; áreas verdes en estado de deterioro, identificando aquellas áreas verdes y espacios públicos sin mantención municipal.

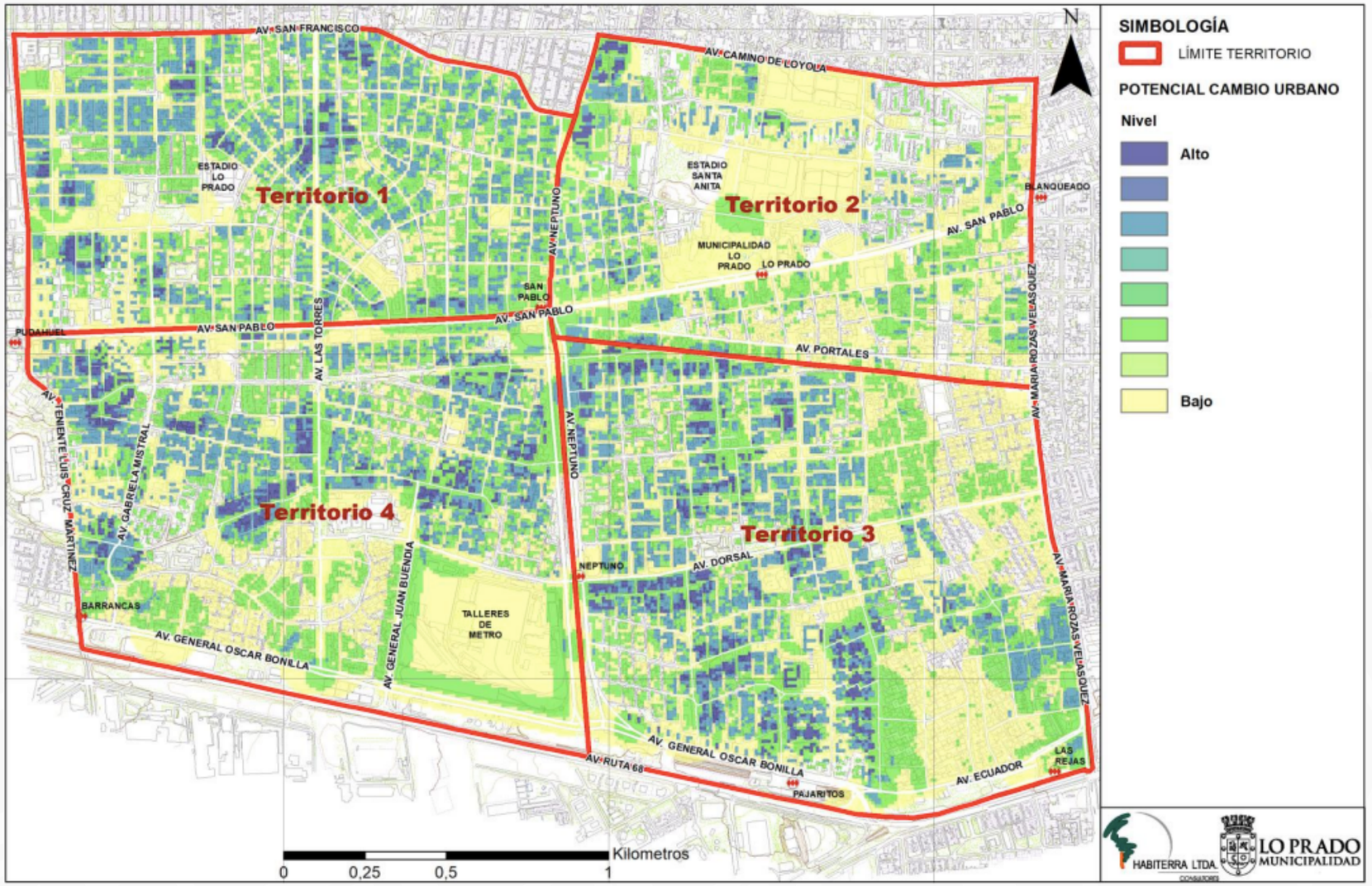
Potencial de Cambio Urbano

Considerando aquellas zonas de la comuna que presentan conflicto entre la norma y la situación existente, al igual que los sectores con mayor deterioro urbano y los aspectos relevantes de la imagen urbana que se debiesen conservar; es posible estimar cuáles son aquellos sectores de la comuna que presentan mayor o menor disposición para emprender procesos de renovación o cambio urbano.

Se identifican los sectores con mayor potencial de cambio urbano, los cuales se describen a continuación:

- **Territorio 1:** El **Conjunto Habitacional Pudahuel y sector de la Población Jardín Lo Prado**, aledaño a la Av. Las Torres, respondiendo en mayor medida a la confluencia de estratos socioeconómicos medios, construcciones de calidad media y media inferior, alto número de patentes de alcoholes en torno a Av. San Pablo, y baja mantención y deterioro de áreas verdes en torno a Av. Las Torres.
- **Territorio 2:** La **Villa Alberto Hurtado y Universidad Gabriela Mistral**, respondiendo a la confluencia de estratos socioeconómicos medios, construcciones de calidad media y media-inferior, alto número de patentes de alcoholes en torno a Av. Neptuno, y baja mantención y deterioro de áreas verdes.
- **Territorio 3:** La **Población Manuel Rodríguez, Libertador Bernardo O'Higgins y La Cañada Norte**, respondiendo a la confluencia de estratos socioeconómicos medios, construcciones de calidad media y media-inferior, alto número de patentes de alcoholes, y baja mantención y deterioro de áreas verdes. Sin embargo, estas mismas poblaciones cuentan con una alta valoración por parte de la población como elementos a conservar, por representar la vida barrial en baja altura y densidad tan altamente apreciada por la comunidad.
- **Territorio 4:** La **Población Ríos del Norte y Juan Pablo II**, respondiendo en mayor medida a la confluencia de estratos socioeconómicos bajos y medios, construcciones de calidad inferior, alto número de patentes de alcoholes en torno a Av. Gabriela Mistral, y baja mantención y deterioro de áreas verdes en sectores colindantes con Av. Teniente Cruz.

Ilustración 16. Nivel de potencial de cambio urbano en la comuna de Lo Prado



Fuente: Elaboración propia en base a diagnóstico urbano (2021).

Conclusiones

Diagnóstico FODA

Con la finalidad de desarrollar una sistematización de carácter estratégico, focalizando en aquellos elementos o factores que involucran las **problemáticas esenciales** del proceso de decisión del plan, se desarrolló un análisis FODA, el cual permite identificar y organizar los principales aspectos y resultados obtenidos a partir del diagnóstico.

El análisis FODA separa aquellos elementos de carácter externo como son las **Oportunidades** y las **Amenazas**, de aquellos de carácter interno como son **Fortalezas** y **Debilidades**. Estos **elementos estructurales** servirán de base para la formulación de la Imagen Objetivo y el desarrollo de las alternativas durante la siguiente etapa del Plan.

Esta metodología permite organizar la Síntesis de Diagnóstico de una manera operativa. Después de identificar los factores más importantes que intervienen en el territorio, se establecen aquellas **relaciones que existen entre las variables internas y las externas**, para ponderar y focalizar las estrategias de planificación.

Como resultado de este análisis se relevan los principales factores que componen el escenario actual y tendencias de la comuna; **temas prioritarios** que debería abordar el nuevo Plan Regulador de Lo Prado, los que se describen a continuación:

1) La comuna, si bien ha tenido un crecimiento en comercio y servicios, **no presenta un atractivo significativo para inversiones públicas o privadas.** No cuenta con una mixtura de usos que permita generar mayor dinamismo económico y empleo. Esto ha producido que la migración de población joven hacia otras comunas aumente, lo que ha influido en la **disminución y envejecimiento de la población.**

2) Lo Prado cuenta con viviendas cuya construcción data, mayormente, de hace 30 a 40 años, lo que se ha traducido en el **deterioro de sus construcciones.** Ello, sumado a la baja densidad predominante en la comuna, configura un **gran potencial para la renovación urbana** en sectores que ya cuentan con una alta conectividad y dotación de equipamientos.

3) Se reconocen **poblaciones y barrios residenciales relevantes** debido a su **historia y fuerte identidad** que le atribuye la población. Esto, sumado a las bajas alturas que predominan en Lo Prado, configura un escenario ideal para el **resguardo de la vida barrial** que hoy es altamente valorada por la comunidad.

4) Actualmente, los habitantes de Lo Prado tienen la posibilidad de acceder a servicios mediante cortos desplazamientos. Sin embargo, **no existen espacios adecuados e infraestructura que permitan desarrollar e incentivar el uso de modos de movilidad no motorizados**, pudiendo reducir la congestión presente en aquellos sectores donde predominan las **calles estrechas, tráfico de paso y una alta ocupación de autos estacionados.** Sumado a esto, el déficit de áreas verdes y el deterioro causado por la falta de mantención o abandono de estas, afectan a la calidad de vida de vecinos y vecinas, que hoy anhelan un mayor bienestar y seguridad al interior de la comuna.