



PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA

MEMORIA EXPLICATIVA

INDICE GENERAL

Contenido

INDICE GENERAL.....	2
INDICE DE TABLAS	10
1. INTRODUCCIÓN.....	12
2. CONTEXTO TERRITORIAL	13
3. OBJETIVOS DEL PLAN	15
3.1 CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DEL PLAN	16
3.2 OBJETIVOS AMBIENTALES	16
3.3 BASE DE REFERENCIA	16
3.4 ANÁLISIS DE OBJETIVOS COMUNALES EN INSTRUMENTOS REGIONALES Y COMUNALES.....	17
▪ Calidad de vida	19
3.5 OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO COMUNAL	20
3.6 FINALIDAD DEL PLAN REGULADOR COMUNAL	22
4. MARCO NORMATIVO VIGENTE APLICABLE.....	22
4.1 LISTADO DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE APLICABLE	22
4.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	24
4.3 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO	24
4.3.1 Áreas Funcionales	24
4.3.2 Parámetros de Zonificación y Patrones de Asentamientos	31
4.3.3 Densidades.....	34
4.3.4 Síntesis normativa.....	35
4.4 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA VIGENTE, D.O. 17.02.1990	36

4.4.1	Áreas Funcionales	36
4.4.2	Parámetros de Zonificación y Patrones de Asentamientos	37
4.4.3	Densidades.....	39
4.4.4	Síntesis normativa	40
4.5	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	40
4.5.1	Monumentos Nacionales	40
4.5.2	Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica	42
5.	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	43
5.1	SISTEMA URBANO – TERRITORIAL.....	43
5.1.1	Antecedentes Históricos de Poblamiento.....	43
5.1.2	Sistema y jerarquía de centros poblados.....	47
5.1.3	Desplazamientos.....	49
5.1.4	Vialidad	50
5.1.5	Equipamiento.....	54
5.1.6	Tendencias de crecimiento.....	55
5.1.7	Disponibilidad de suelo	56
5.1.8	Infraestructura Sanitaria	57
5.2	MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	58
5.2.1	Población en la comuna de Casablanca	58
5.2.2	Proyecciones de población para la comuna.....	58
5.2.3	Empleo y Remuneraciones en Casablanca	59
5.2.4	Principales actividades económicas.....	59
5.2.5	Estructura Silvoagropecuaria.....	59
5.2.6	Turismo	61
5.2.7	Actividades Productivas	62

5.3	MEDIO NATURAL	63
5.3.1	Análisis Climático - Vegetacional	63
5.3.2	Análisis del Suelo Agrícola	65
6.	DIAGNÓSTICO INTEGRADO	66
6.1	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES GENERALES	66
6.2	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DE CENTRO POBLADOS	67
6.2.1	Ciudad de Casablanca	67
6.2.2	Localidad de Quintay, Tunquén y Santa Augusta	69
6.2.3	Localidad de Paso Hondo	71
6.2.4	Localidad La Playa	71
6.2.5	Localidad La Viñilla	72
6.2.6	Localidad Lagunillas	73
6.2.7	Localidad Los Maitenes	74
6.2.8	Localidad Las Dichas	75
6.2.9	Localidad de Lo Vásquez	76
6.3	ACTUACIONES PROBABLES EN EL TERRITORIO	77
6.4	ZONAS HOMOGÉNEAS	79
7.	/Imagen Objetivo	85
7.1	LINEAMIENTOS GENERALES	85
7.2	IMAGEN OBJETIVO LOCALIDADES	86
7.2.1	Ciudad de Casablanca	86
o	Lineamientos	86
7.2.2	Localidad de Quintay	87
o	Lineamientos	87
7.2.3	Localidad de Paso Hondo	88

o	Lineamientos:.....	88
7.2.4	Localidad La Playa	89
o	Lineamientos:.....	89
7.2.5	Localidad La Viñilla	90
o	Lineamientos:.....	90
7.2.6	Localidad Lagunillas.....	91
o	Lineamientos:.....	91
7.2.7	Localidad Los Maitenes	92
o	Lineamientos:.....	92
7.2.8	Localidad Las Dichas	93
o	Lineamientos:.....	93
7.2.9	Localidad Lo Vásquez	94
o	Lineamientos:.....	94
8.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN	95
8.1	ÁREA DE APLICACIÓN	95
8.2	CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS.....	96
8.2.1	Área Urbana.....	96
8.2.2	Áreas de Protección	100
	Monumento Histórico:	100
	Inmuebles de Conservación Histórica:	101
	Zona de Conservación Histórica de Lagunillas:.....	103
	Particular morfología de Chacabuco- Portales-Arturo Prat y Plazoleta Bicentenario:.....	103
	Publicidad y propaganda:	104
8.2.3	Áreas restringidas al desarrollo urbano.....	105
	La Viñilla:	107

Casablanca:.....	107
Quintay:.....	107
8.2.4 Vialidad Estructurante, categorización y asimilación vial, y ciclovías.....	108
8.3 DESCRIPCIÓN CENTROS URBANOS	115
8.3.1 Ciudad de Casablanca.....	115
o Principios de Zonificación	115
o Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	115
o Propuesta de Estructura Vial	115
8.3.2 Localidad de Quintay	116
o Principios de Zonificación	116
o Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	116
o Propuesta de Estructura Vial	116
8.3.3 Localidad de Paso Hondo	117
o Principios de Zonificación	117
o Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	117
o Propuesta de Estructura Vial	117
8.3.4 Localidad La Playa	117
o Principios de Zonificación	117
o Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	117
o Propuesta de Estructura Vial	117
8.3.5 Localidad La Viñilla	118
o Principios de Zonificación	118
o Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	118
o Propuesta de Estructura Vial	118
8.3.6 Localidad Lagunillas.....	118

○ Principios de Zonificación	118
○ Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	118
○ Propuesta de Estructura Vial	118
8.3.7 Localidad Los Maitenes	119
○ Principios de Zonificación	119
○ Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	119
○ Propuesta de Estructura Vial	119
8.3.8 Localidad Las Dichas	119
○ Principios de Zonificación	119
○ Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	119
○ Propuesta de Estructura Vial	119
8.3.9 Localidad Lo Vásquez	119
○ Principios de Zonificación	119
○ Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	120
○ Propuesta de Estructura Vial	120
8.4 ANÁLISIS DE DENSIDADES	121
8.5 DECLARATORAS DE UTILIDAD PÚBLICA	123
Parques.....	128
9. FUNDAMENTO NORMAS GENERALES DE LA ORDENANZA.....	129
9.1 FUNDAMENTO SISTEMA DE AGRUPAMIENTO.....	129
9.2 FUNDAMENTO USOS DE SUELOS EXPRESAMENTE PROHIBIDOS.....	132
9.3 FUNDAMENTO ÁREAS DE RIESGOS.....	133
9.4 INTESIDAD DE USO Y RECURSO HÍRICO	136

10. ANEXOS..... 139

10.1.- Estudio de Equipamiento

10.2.- Estudio Capacidad Vial

10.3.- Estudio de Riesgos

10.4.- Informe Ambiental

10.5.- Fichas de Valoración de los Inmuebles de Conservación Histórica y Zona de Conservación Histórica

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA DE CASABLANCA, EN EL CONTEXTO DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO	13
FIGURA 2 LOCALIDADES EN ESTUDIO, PRC CASABLANCA.....	14
FIGURA 3 LOCALIDAD DE PASO HONDO.....	25
FIGURA 4 LOCALIDAD DE LA PLAYA	26
FIGURA 5 LOCALIDAD DE LO VÁSQUEZ.....	27
FIGURA 6 LOCALIDAD DE LA VIÑILLA.....	27
FIGURA 7 LOCALIDAD DE LOS MAITENES	28
FIGURA 8 CIUDAD DE CASABLANCA.....	29
FIGURA 9 LOCALIDAD DE QUINTAY.....	29
FIGURA 10 LOCALIDAD DE LAGUNILLAS	30
FIGURA 11 LOCALIDAD DE LAS DICHAS	30
FIGURA 12 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA, LOCALIDAD DE CASABLANCA.....	36
FIGURA 13 PRC DE CASABLANCA, LOCALIDADES DE LAS DICHAS, LAGUNILLAS Y QUINTAY	36
FIGURA 14 LÍMITES DECLARATORIA DE MONUMENTO HISTÓRICO DE EXBALLENERA QUINTAY	41
FIGURA 15 SANTUARIO DE LA NATURALEZA HUMEDAL TUNQUÉN	42
FIGURA 16 VILLA DE CASABLANCA 1796. IMAGEN MÁS ANTIGUA DE LA VILLA, CON EL TRAZADO ORIGINAL DE LAS PRIMERAS 19 MANZANAS DE LA LOCALIDAD, CON LA IGLESIA Y ANTIGUO CEMENTERIO FRENTE A LA PLAZA PRINCIPAL	43
FIGURA 17 PLANO 1904: SE INCORPORA EN EL TRAZADO LA CALLE BERNARDO O’HIGGINS, NUEVO CEMENTERIO, CAMINO A LAS DICHAS Y ALGARROBO, Y EL CAMINO NUEVO A VALPARAÍSO	43
FIGURA 18 LÍNEA DE TIEMPO.....	45
FIGURA 19 POBLAMIENTO HISTÓRICO.....	45
FIGURA 20 CRECIMIENTO URBANO DE CASABLANCA	46
FIGURA 21 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	48
FIGURA 22 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS URBANOS	49
FIGURA 23 PROYECCIÓN TENDENCIAL DE POBLACIÓN, COMUNA DE CASABLANCA, AÑO 2035.....	59
FIGURA 24 ZOIT CASABLANCA	61
FIGURA 25 PAISAJE CARACTERÍSTICO DEL VALLE DE CASABLANCA.....	65
FIGURA 26 ZH CASABLANCA	80
FIGURA 27 ZH QUINTAY.....	81
FIGURA 28 ZH PASO HONDO.....	81
FIGURA 29 ZH LA PLAYA	82
FIGURA 30 ZH LA VIÑILLA.....	82
FIGURA 31 ZH LAGUNILLAS.....	83
FIGURA 32 ZH LOS MAITENES	83
FIGURA 33 ZH LAS DICHAS.....	84
FIGURA 34 ZH LO VÁSQUEZ.....	84
FIGURA 35 IMAGEN OBJETIVO CASABLANCA.....	86
FIGURA 36 IMAGEN OBJETIVO QUINTAY	87
FIGURA 37 IMAGEN OBJETIVO PASO HONDO	88
FIGURA 38 IMAGEN OBJETIVO LA PLAYA.....	89
FIGURA 39 IMAGEN OBJETIVO LA VIÑILLA.....	90
FIGURA 40 IMAGEN OBJETIVO LAGUNILLAS	91
FIGURA 41 IMAGEN OBJETIVO MAITENES.....	92
FIGURA 42 IMAGEN OBJETIVO LAS DICHAS	93
FIGURA 43 IMAGEN OBJETIVO LO VÁSQUEZ	94
FIGURA 44. ZONAS APLICABLES A MONUMENTO HISTÓRICO EX BALLENERA DE QUINTAY	101
FIGURA 45. ZONA DE PARTICULAR MORFOLOGÍA ZHM-4	104

FIGURA 46 PERFIL PROPUESTO VÍAS COLECTORAS	110
FIGURA 47 PERFIL PROPUESTO VÍAS DE SERVICIO.....	111
FIGURA 48 RELACIÓN ENTRE VIALIDADES Y EQUIPAMIENTOS, LOCALIDAD DE CASABLANCA	112

INDICE DE TABLAS

TABLA 1 OBJETIVOS GENERALES PREMVAL	18
TABLA 2 VISIÓN Y OBJETIVOS DEL PLADECO CASABLANCA.....	19
TABLA 3 CUADRO COMPARATIVO DE OBJETIVOS.....	20
TABLA 4 LINEAMIENTOS PARA PRC DE CASABLANCA.....	21
TABLA 5 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN LA COMUNA DE CASABLANCA	24
TABLA 6 CLASIFICACIÓN DE ZONAS.....	31
TABLA 7 MATRIZ DE ZONIFICACIÓN PREMVAL	32
TABLA 8 NORMAS DE ATRIBUCIÓN DEL PREMVAL POR ZONAS.....	33
TABLA 9 NORMAS SUPLETORIAS PREMVAL POR ZONAS.....	33
TABLA 10 DENSIDADES BRUTAS PROMEDIO Y MÁXIMA INTERCOMUNA.....	34
TABLA 11 DENSIDADES BRUTAS PROMEDIO Y MÁXIMA POR ZONAS.....	34
TABLA 12 CLASIFICACIÓN DE ZONAS.....	37
TABLA 13 MATRIZ DE ZONIFICACIÓN PRCC VIGENTE	38
TABLA 14 NORMAS PRCC POR ZONAS.....	38
TABLA 15 DENSIDADES PRC VIGENTE.....	39
TABLA 16 DECLARATORIAS DE MONUMENTOS NACIONALES.....	40
TABLA 17 POBLAMIENTO HISTÓRICO	46
TABLA 18 DISTANCIA (KM) POR CARRETERA A CASABLANCA	48
TABLA 19 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA VIALIDAD COMUNAL.....	51
TABLA 20 CRECIMIENTO DE LA COMUNA DE CASABLANCA Y PROYECCIÓN AL 2035	55
TABLA 21 SUPERFICIE DISPONIBLE PARA URBANIZACIÓN POR LOCALIDAD	56
TABLA 22 DISTRIBUCIÓN POBLACIÓN COMUNA DE CASABLANCA, CENSO 2002.....	58
TABLA 23 DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS SEGÚN LOCALIDAD.....	62
TABLA 24 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	68
TABLA 25 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	70
TABLA 26 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	71
TABLA 27 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	72
TABLA 28 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	73
TABLA 29 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	74
TABLA 30 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	75
TABLA 31 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	75
TABLA 32 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES.....	76
TABLA 33 ACTUACIONES PROBABLES DE DEMANDAR EMPLAZAMIENTO EN LA COMUNA	77
TABLA 34 CUADRO RESUMEN DE ZONAS HOMOGÉNEAS	79
TABLA 35 ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN.....	95
TABLA 36 CRITERIOS ÁREA URBANA.....	91
TABLA 37 SÍNTESIS DE NORMATIVA PROPUESTA.....	95
TABLA 38 CRITERIOS ÁREA DE PROTECCIÓN.....	100
TABLA 39 ICH LOCALIDAD DE CASABLANCA.....	102
TABLA 40 ICH LOCALIDAD DE LAGUNILLAS.....	102
TABLA 41 ICH LOCALIDAD DE LO VÁSQUEZ	102
TABLA 42 ICH LOCALIDAD DE LAS DICHAS	102
TABLA 43 RESTRICCIONES ZONAS NO EDIFICABLES APLICADAS A LA COMUNA	106
TABLA 44 VÍAS EXPRESAS	108

TABLA 45 TRONCALES	108
TABLA 46 ASIMILACIÓN DE VÍAS	113
TABLA 47 ANÁLISIS DE DENSIDADES	121
TABLA 48 VIALIDADES PROYECTADAS	123
TABLA 49 VIALIDADES CON ENSANCHE	127
TABLA 50 PARQUES CON DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	128

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador Comunal de Casablanca es elaborado en el marco del Estudio “Actualización PRC Casablanca: Adecuación Estudio de Diagnóstico y Proposición para Modificar el Plan Regulador Comunal de Casablanca 1990” (ID: 632- 6-LP15), adjudicado por Licitación pública por Nómade Consultores Ltda.

Las áreas sujetas a planificación urbana, denominadas en las bases técnicas de la Licitación como “Áreas específicas de intervención (espacios territoriales), son las siguientes:

- Localidad de Casablanca, corresponde al principal centro poblado de la comuna y el área de intervención corresponde a al área que define el límite urbano del PRC vigente de 1990, incluyendo las zonas de extensión, que establece el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), vigente desde el año 2014.
- Localidades satélites de Casablanca, correspondiendo a los poblados afectos a límite urbano en el PRC de 1990 como son las Localidades de Quintay, Santa Augusta (Playa Chica), Las Dichas y Lagunillas, incluyendo las zonas de extensión urbana que establece el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).
- Nuevas localidades satélites incorporadas mediante el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, que corresponden a los poblados de Paso Hondo, Los Maitenes, La Playa, La Viñilla, y Lo Vásquez.

En particular, el PRC de Casablanca se debe enmarcar en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, aprobado por Resolución N°31- 4- 128 afecta, de fecha 25 de octubre del 2013 del Gobierno Regional de Valparaíso; y publicada en el Diario Oficial N°40.823 de fecha 2 de abril del 2014.

El horizonte temporal del Plan se estima para el 2035, pudiendo sufrir modificaciones y actualizaciones, de acuerdo a las necesidades municipales.

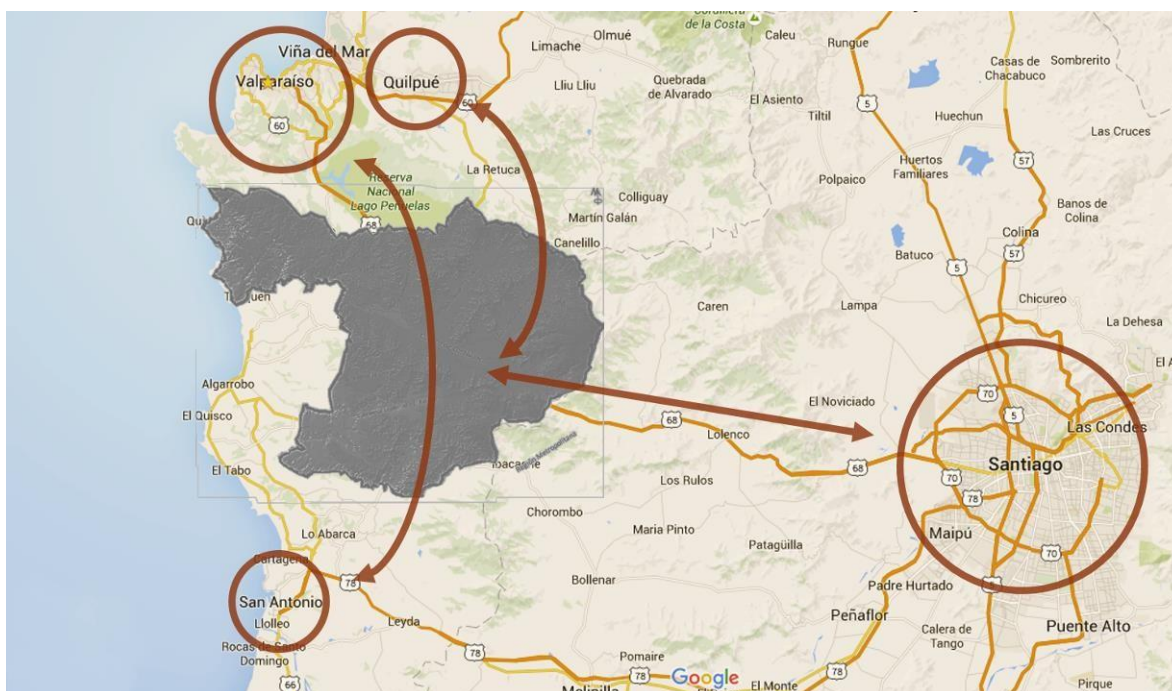
2. CONTEXTO TERRITORIAL

La comuna de Casablanca se ubica dentro de la región de Valparaíso, al sureste de la provincia de Valparaíso.

Limita al norte con las comunas de Valparaíso y Quilpué, al sur con las comunas de Cartagena y El Tabo, al este con la Región Metropolitana y al oeste con las comunas de El Quisco, Algarrobo y el Océano Pacífico.

Se encuentra a 68 km al noroeste de Santiago, siendo un punto clave para las comunicaciones entre la capital, San Antonio y Valparaíso. Las vías de acceso más importantes que atraviesan la comuna son la Ruta 68 (Santiago – Valparaíso) y la Ruta F-90 (Casablanca – Algarrobo).

Figura 1 Localización de la comuna de Casablanca, en el contexto de la región de Valparaíso



Fuente: Elaboración propia

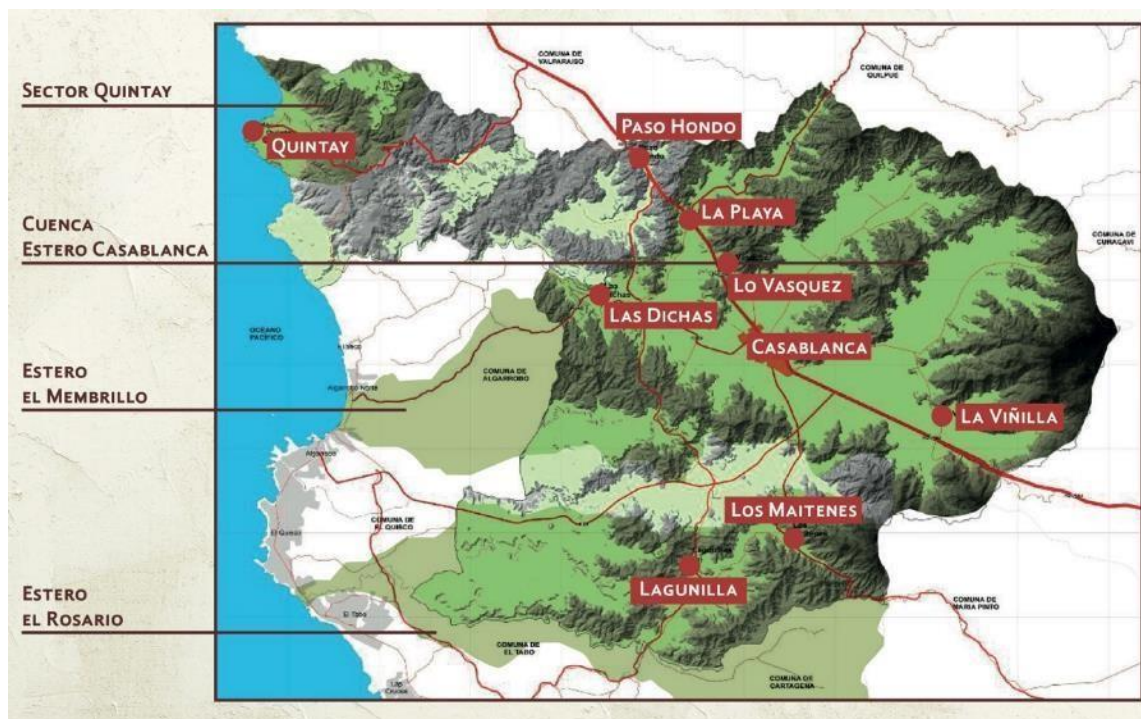
La localización absoluta de la comuna corresponde a los 33°19' Latitud Sur y 71°24' Longitud Oeste, lugar donde se ubica la ciudad de Casablanca. Posee una altura promedio de 250 m.s.n.m y una superficie de 95.417 hectáreas, siendo la comuna de mayor superficie de la provincia de Valparaíso.

Casablanca ha sido históricamente un paso relevante en la articulación de la costa norte, costa sur y Santiago, una posada de carretas que fue creciendo y adaptándose a las demandas propias del desarrollo y el crecimiento, por lo que su configuración espacial se supedita a ese rol; de esta forma, las actividades productivas propias (comercio y silvoagropecuarias) se mantienen un segundo término y, aunque logra un desarrollo económico relevante, éste no se proyecta en el desarrollo territorial de las localidades y centros poblados, los que quedaron como vestigios vivos de un pasado productivo más integrado a la geografía humana de la comuna.

Por otra parte, la función articuladora de la comuna de Casablanca puede generar roces con el uso residencial, problemas ambientales, segregación u obsolescencia de centros poblados ante el eventual surgimiento de alternativas costeras más directas.

Esta especial condición le da a la comuna, particularmente a su principal centro urbano, un rol de soporte a la infraestructura productiva de la región y, por otra parte, una vocación de desarrollo turístico-productivo basado en la aptitud de sus valles.

Figura 2 Localidades en estudio, PRC Casablanca



Fuente: Elaboración propia

3. OBJETIVOS DEL PLAN

Los objetivos del Plan Regulador Comunal han sido definidos tomando como referencia aquellos instrumentos, tanto políticos como técnicos, que estructuran las directrices normativas a nivel nacional, regional y local.

Se han recogido los lineamientos matrices y los objetivos generales que se refieren al Plan Regulador Comunal de Casablanca, los que fueron ponderados en función de los juicios de valor emitidos por la comunidad en los talleres de participación.

Los Objetivos del Plan son los siguientes:

- Desarrollar Casablanca como una comuna competitiva, que optimiza su suelo urbano consolidado, intensificando su uso para aprovechar los niveles de equipamientos, actividades productivas e infraestructura ya alcanzados, manteniendo los elementos patrimoniales tanto construidos como naturales y potenciando el desarrollo y dinamismo de sus centros poblados en los diferentes roles que se plantea que asuman.
- Mayor dinámica económica, asociada a las actividades productivas de carácter intercomunal que reconoce y propone el PREMVAL, la que debe articularse con el incipiente potencial turístico y de transporte para generar un mejoramiento completo al sistema de centros poblados.
- Fomentar el desarrollo económico, reconociendo la localización estratégica de la ciudad para el turismo vitivinícola, para la logística de transporte de carga y para el desarrollo de sus actividades productivas y de servicios, promoviendo la especialización de sus centros poblados en pos de aumentar su competitividad.
- Mantener la escala en los centros poblados y la imagen urbana en sectores de particular valor morfológico, excepto en un área de crecimiento de Casablanca donde se espera generar un área que cambie la escala actual de esa ciudad, fomentando la renovación y desarrollo económico en los centros principales de la comuna y proponiendo a la vez, que la vialidad estructurante de los centros poblados sea jerarquizada de acuerdo a su uso local para transporte de carga.
- Generar sistemas de espacios públicos con vialidades cualificadas, ciclovías y áreas verdes, que articulen los distintos sectores residenciales, mitigando los roces con otros usos urbanos.
- Optimizar el uso de los recursos comunales, intensificando los usos de suelo en sectores medidos para albergar y potenciar el desarrollo futuro, racionando el uso de suelo en razón de la escasez de recursos hídricos y complementando la calidad de vida urbana con la integración de sus elementos naturales y de valor paisajístico.

3.1 CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DEL PLAN

Los Criterios de Sustentabilidad del Plan que orientan el diseño del Plan Regulador Comunal son los siguientes:

- (1) Lograr un ordenamiento territorial y urbanístico que recoja la imagen e identidad rural de la comuna de Casablanca, que integre los elementos naturales y de paisaje, y oriente el crecimiento de los centros poblados de acuerdo a las mejores condiciones de habitabilidad y de desarrollo para las distintas actividades económicas.
- (2) Potenciar el emplazamiento y conectividad de la comuna de Casablanca como centro articulador interregional e intercomunal, para el desarrollo de equipamientos, servicios y empleo asociados al transporte, la actividad vitivinícola y el turismo, resguardando la calidad de vida de sus habitantes.
- (3) Resguardar e incentivar la recuperación del patrimonio cultural construido de inmuebles y conjuntos representativos de la identidad local presentes en la Ciudad de Casablanca, Localidades de Quintay, Lagunillas y Las Dichas.
- (4) Lograr una adecuada conectividad e integración urbana y social de los distintos sectores de la Localidad de Quintay, resguardando su borde costero y el libre acceso a las playas.

3.2 OBJETIVOS AMBIENTALES

1 Mejorar los problemas ambientales de contaminación del aire, ruido, deterioro de la vialidad, y riesgo de accidentes por flujo de carga, originados por actividades productivas y de transporte

2 Dotar de nuevas áreas verdes y resguardar los servicios ambientales de los cursos de agua, presentes en la Ciudad de Casablanca y Localidades Rurales, conformando “corredores verdes” integrados al sistema de espacios públicos del Plan.

3 Resguardar las condiciones paisajísticas, de vistas y biodiversidad de los Acantilados costeros de Quintay.

3.3 BASE DE REFERENCIA

Los referentes políticos y normativos principales que se han considerado para la formulación de los objetivos fueron los siguientes:

- Del Marco Regional y Nacional:
 - Directrices del MINVU para los Planes Reguladores Comunales
 - La Estrategia Regional de Desarrollo
 - El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.
 - La Política Ambiental Nacional y Regional

- Del Marco Local:
 - El Plan de Desarrollo Comunal de Casablanca (PLADECO)
 - El Plan Regulador Comunal vigente
 - La expresión de opiniones de la comunidad
- Del Marco del Estudio:
 - Diagnóstico Integrado
 - Participación Ciudadana estructurada

3.4 ANÁLISIS DE OBJETIVOS COMUNALES EN INSTRUMENTOS REGIONALES Y COMUNALES

El análisis de los instrumentos de escala regional, intercomunal y comunal se orienta a dar congruencia a la definición de objetivos estratégicos del PRC en coherencia con los lineamientos regionales y comunales vigentes.

Se ha realizado la revisión y distinción de aquellos objetivos que se enmarcan en el ámbito de acción del instrumento territorial que se proyecta, recogiendo y sintetizando sus visiones y objetivos.

Estrategia Regional de Desarrollo Urbano

Aprobada el año 2012 por el Gobierno de la Región de Valparaíso, tiene como horizonte temporal el año 2020. En ella se estableció las fortalezas de la región, en una visión compartida entre la autoridad regional y la comunidad respecto de los lineamientos en los cuales debe sustentarse el desarrollo regional.

Como imagen objetivo se plantea:

“Una Región diversa con un desarrollo sostenible para el bienestar de sus habitantes: La Región de Valparaíso ha logrado un desarrollo equitativo y solidario de todos sus territorios -continentales e insulares- gracias a la protección y puesta en valor de las personas, el patrimonio, su paisaje y recursos naturales.

Su calidad de vida se expresa en estilos de vida saludables y en la disponibilidad y uso de un entorno social, cultural y medioambiental amigable y acogedor.

Con una estructura económica diversificada y un crecimiento sostenido que se destaca por la dinámica de los servicios, la logística y los sectores productivos, la Región ha potenciado su ubicación privilegiada en la macrozona central, consolidándose como una región pivote en el Pacífico Sur.

La alta vinculación de sus universidades y centros de investigación con el sector público y las empresas, ha permitido impulsar procesos de innovación, favoreciendo la competitividad y el desarrollo regional.”

Como puede distinguirse de la misión en escala regional y de los objetivos, se busca lograr un desarrollo en base a las distintas potencialidades con especial énfasis en los servicios, la logística y los sectores productivos. En ese marco la **comuna de Casablanca aparece** como **plataforma clave en la ruta de logística de flujos portuarios desde Santiago, y clúster de producción alimentaria**, a la vez que posee atributos que le permitirían potenciarse como **zona de turismo de especialidades** en función de la producción vitivinícola, por la cual el país es reconocido mundialmente, así como por sus atributos naturales y paisajísticos.

Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL)

Aprobado en el año 2014 y con un horizonte de planificación de 30 años, está orientado a obtener el equilibrio en las relaciones urbanas, el desarrollo eficiente y armónico y una adecuada habitabilidad y carácter urbanístico para el sistema intercomunal contenido en su interior.

Tabla 1 Objetivos generales PREMVAL

DIMENSION	OBJETIVOS
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1 Optimizar el uso de suelo urbano: El instrumento propone la intensificación del uso del suelo urbano, aumentando la densidad en simultaneo al cuidando condiciones de habitabilidad y de carácter urbano ya alcanzado.
	2 Procurar un crecimiento en extensión orientado hacia las áreas con mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y facilidades de dotación de equipamiento y servicios.: Este objetivo busca promover la integración de las nuevas áreas y entregarles una mayor posibilidad de consolidación. Este objetivo es relevante a la hora de evaluar las áreas segregadas y de evitar la extensión de su desigualdad urbana.
MEDIO AMBIENTE	3 Proteger el medio ambiente y los recursos naturales del sistema intercomunal: Busca preservar el patrimonio natural, orientando el crecimiento racional y conveniente. Para ello es prioritaria la definición de los valores ambientales existentes.
BASE PRODUCTIVA	4 Proponer una zonificación territorial coherente con el desarrollo de las actividades económicas y sociales que sustentan el sistema intercomunal: Se busca evitar la interferencia negativas entre las distintas actividades urbanas, y promover su emplazamiento con lógica y coherencia tanto con la localidad como con el sistema de centros poblados.
CENTROS POBLADOS	5 Optimizar la accesibilidad física entre las distintas zonas del sistema intercomunal: Busca generar una red vial jerarquizada y racionalizada. Lo anterior implica la definición de los distintos roles de las vías reconociendo su escala de influencia y carácter.

Fuente: Elaboración propia

El instrumento de escala regional tiene como visión una **ocupación controlada y racional del territorio** y busca intensificar el uso del suelo urbano en las áreas ya consolidadas por sobre la simple extensión. Para las zonas de **crecimiento** en extensión planteadas se indica la necesidad de **velar por su integración a las áreas urbanas**, cuidando la habitabilidad de las nuevas zonas. Plantea además la necesidad de **resguardar los valores ambientales** y de sostener una zonificación que minimice las externalidades, tanto para las áreas urbanas como para las áreas naturales. Para una adecuada integración y eficiencia intercomunal, da relevancia a la consolidación de una **red vial jerarquizada**, lo que implica revisar en cada localidad la relación intercomunal y la categoría vial apropiada.

Plan de Desarrollo Comunal de Casablanca

El Plan de desarrollo comunal de Casablanca orienta el desarrollo de la comuna para el horizonte 2014-2017. Establece una visión comunal de Desarrollo, y ejes estratégicos para el Desarrollo de la Comuna. Gran parte de los ejes de desarrollo se orientan a problemáticas de escala comunal en relación a gestión y materialización de Proyectos sin relación con la planificación urbana propia de un Plan Regulador.

Dentro del trabajo realizado en el desarrollo del PLADECO, para la comprensión de la identidad comunal se realizaron metodologías de participación para definir la visión e identidad que caracterizaría la comuna. Dentro de ellas destacan la identificación con “lo rural” o “comuna ‘de campo’”, reconociendo que se diferencia del resto de las comunas por ser un “lugar tranquilo para vivir” y una “comuna vitivinícola”.

El PLADECO plantea una idea fuerza central:

“Casablanca, uniendo capitales y puertos, promueve el desarrollo para toda su gente...”

Desde la que se desprenden imágenes objetivos en cuatro ámbitos de desarrollo:

- **Calidad de vida**
- **Base productiva**
- **Medio ambiente y ordenamiento territorial**
- **Desarrollo institucional.**

A continuación, se presenta la imagen objetivo de cada ámbito temático y los objetivos de desarrollo que sostienen relación con el desarrollo del PRC.

Tabla 2 Visión y Objetivos del PLADECO Casablanca

DIMENSION	VISION	OBJETIVOS
CALIDAD DE VIDA	Casablanca, una comuna con una calidad de vida en constante mejoramiento, de carácter integral e inclusiva para todos y todas sus habitantes.	1 Mejorar la calidad de vida para todos sus habitantes, de forma inclusiva e integral.
		2 Proteger y difundir su patrimonio material e inmaterial
BASE PRODUCTIVA	Casablanca, una comuna con más y mejor trabajo para su gente.	3 Internalizar los beneficios de su posición estratégica y de sus valores naturales
		4 Consolidar la actividad turística vinculada a la actividad vitivinícola.
MEDIO AMBIENTE	Casablanca, una comuna ambientalmente sustentable	5 Promover el desarrollo sustentable de la comuna y proteger el medio ambiente.
		6 Generar desarrollo urbano y rural armónico.
ORDENAMIENTO TERRITORIAL		7 Generar un ordenamiento territorial acorde a las demandas internas, externas y a sus potencialidades.

CENTROS POBLADOS		8	Generar una adecuada conectividad intra y extra comunal
ESPACIO PUBLICOS		9	Generar espacios públicos suficientes , articulados y con distribución equitativa, aumentando progresivamente las áreas verdes

Fuente: Elaboración propia

El instrumento de escala comunal no plantea con claridad una única visión del territorio y más bien construye múltiples lineamientos de dimensiones diferentes. Destaca como visión la idea de generar mejor calidad de vida de manera equitativa, con acceso a equipamiento, áreas verdes y espacio público para todos sus habitantes, cuidando la identidad rural de ciudad tranquila que recoge en las instancias participativas. Este elemento puede traspasarse como objetivo destacado a una visión urbana a definir en el Plan regulador comunal.

Otra visión posible de evidenciar en este instrumento corresponde a la mirada concentrada en las áreas urbanas, apuntando al desarrollo interno de las localidades con el objetivo de potenciar sus recursos naturales, actividades vitivinícolas y de turismo asociado. Esto habla de un foco concentrado hacia el interior de la comuna por sobre uno de mirada intercomunal o regional, comprendiendo la localización estratégica entre Valparaíso y Santiago como una plataforma para presentar los propios servicios y especialidades locales.

3.5 OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO COMUNAL

A continuación, se presenta una tabla que cruza los objetivos de ambos instrumentos con el fin de analizar sus coincidencias o distancias en la visión del territorio comunal.

Tabla 3 Cuadro comparativo de objetivos

DIMENSIÓN	OBJETIVOS PREMVAL	OBJETIVO PLADECO
CALIDAD DE VIDA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crecimiento en extensión hacia áreas con accesibilidad y mejores condiciones urbanas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mejorar la calidad de vida para todos sus habitantes, de forma inclusiva e integral.
PATRIMONIO		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proteger y difundir su patrimonio material e inmaterial
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimización del suelo urbano ▪ Zonificación urbana coherente, minimizando externalidades negativas ▪ Optimizar accesibilidad intercomunal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Generar una adecuada conectividad intra y extra comunal ▪ Generar desarrollo urbano y rural armónico. ▪ Generar un ordenamiento territorial acorde a las demandas internas, externas y a sus potencialidades.
MEDIO AMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protección del medio ambiente y recursos naturales 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover el desarrollo sustentable de la comuna y proteger el medio ambiente.

BASE PRODUCTIVA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Internalizar los beneficios de su posición estratégica y de sus valores naturales ▪ Consolidar la actividad turística vinculada a la actividad vitivinícola.
ESPACIO PUBLICO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Generar espacios públicos suficientes, articulados y con distribución equitativa, aumentando progresivamente las áreas verdes

Fuente: Elaboración propia

Los objetivos de ambos instrumentos tienen cierta coincidencia, especialmente en la dimensión de ordenamiento territorial, tendiendo a concentrar en torno a esta dimensión, sus objetivos principales.

Estas miradas pueden incorporarse en la formulación del Plan Regulador Comunal como lineamientos estratégicos a integrar desde los instrumentos superiores. La síntesis de los objetivos de ambos instrumentos, llevan a considerar en el planteamiento del PRC los siguientes lineamientos:

Tabla 4 Lineamientos para PRC de Casablanca

INSTRUMENTO	LINEAMIENTO A INCLUIR EN PRC
PREMVAL	<ul style="list-style-type: none"> a. Intensificar la ocupación en las áreas con actual ocupación urbana b. Generar áreas de expansión en extensión en zonas de fácil integración urbana c. Resguardar los valores ambientales y promover un desarrollo sustentable d. Considerar en la jerarquización de la red vial, la relación con el sistema de centros poblados.
PLADECO	<ul style="list-style-type: none"> e. Generar una distribución de espacio público, equipamiento y áreas verdes articulados y con distribución equitativa. f. Resguardar el patrimonio material de la comuna g. Generar una zonificación que considere actividades turísticas y de fortalecimiento de la actividad agrícola y que minimice los impactos de las actividades molestas.

Fuente: Elaboración propia.

3.6 FINALIDAD DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

De acuerdo al Art. 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la finalidad de la Planificación Urbana Comunal es, en síntesis:

Armonizar el desarrollo urbano - territorial con el desarrollo económico y social

Dicta el referido artículo que *“se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.*

(...) El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.”

4. MARCO NORMATIVO VIGENTE APLICABLE

4.1 LISTADO DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE APLICABLE

Para la formulación, revisión y proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal, se deberá tener presente el siguiente listado que comprende el marco normativo del Estudio:

- Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°458 (V. y U.) del 18.12.75, publicada en el D.O. N°29.431 del 13.04.76).
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°47 (V. y U.) del 16.04.92, publicada en el D.O. N°34.270 del 19.05.92).
- Ley N° 19.300, Ley de Bases de Medio Ambiente y su modificación mediante la ley 24.217 del año 2010
- Reglamento Para la Evaluación Ambiental Estratégica EAE, publicado en el D.O. N°41.298 del 04.11.2015
- Ley N°20.417, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10; y publicada en el Diario Oficial N°39.570 de fecha 26 de enero del 2010; crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA; modificando la Ley N°19.300 de fecha 1 de marzo de 1994, publicada en el D.O. N°34.810 del 09.03.94 de Bases del Medio Ambiente LBMA, en cuyo artículo 2, se fija su texto refundido, coordinado y sistematizado; que crea la nueva institucionalidad ambiental y dispone que los instrumentos de planificación territorial comunal deben someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE); y las instrucciones contenidas en la Circular Ord. N°0254 del 08.04.11 o “Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Reguladores y sus modificaciones” o DDU 247, conjunta de los ministerios de V. y U. y del Medio Ambiente; y la monografía “Guía de

Evaluación Ambiental Estratégica para Instrumentos de Planificación Territorial IPT” del Ministerio del Medio Ambiente).

- Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley Nº18.695 de fecha 29.03.1988, publicada en el D.O. Nº33.035 del 31.03.88 Orgánica Constitucional de Municipalidades LOCM, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. Nº1 del 05.05.06 de la SUBDERE, publicado en el D.O. Nº38.523 del 26.07. INTERIOR.
- D.F.L. Nº 382 Ley General de Servicios Sanitarios,
- Ley Nº 17.288 Sobre Monumentos Nacionales,
- Circular Nº0935 del 01.12.09 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU o Circular DDU 227, que instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de los planes reguladores comunales; y deroga la Circular Nº1.068 del 27.10.99 o DDU 55; y sus modificaciones y eventuales actualizaciones.
- El Manual de Instructivos Vigentes sobre aplicación de la Normativa de Urbanismo y Construcciones, del MINVU.
- Ordinario Nº617 de fecha 12 de octubre de 2010 de la Ministra de Vivienda y Urbanismo; Instruye las medidas para la formulación, revisión y proceso de aprobación de los planes reguladores.
- Circular DDU 230 de fecha 24 de febrero de 2010; complementa la DDU 227 – Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural.
- Circular DDU 240 de fecha 04 de noviembre de 2010; complementa la DDU 227 – Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.
- Circulares DDU asociadas a instrumentos de planificación, entre otras materias asociadas a Normas Urbanísticas y particularmente al Artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- DDU 247 de fecha 08 de abril de 2011; Adjunta Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales.
- Ley Nº19.925, sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas de fecha 19.12.03 D.O. Nº37.763 del 19.01.04 Min. INT. SUBSECR. INT.
- D.S. Nº2.385 del 30.05.96 (D.O. Nº35.620 del 20.11.96) Fija texto refundido y sistematizado del Decreto Ley Nº3.063, de 1979, (D.O. Nº30.551 del 29.12.79) sobre Rentas Municipales y de Rentas Nº 3.063 del año1979 y sus modificaciones.
- Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planos Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos de la Contraloría General de la República y otros dictámenes emitidos sobre la materia por el ente fiscalizador.

4.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Respecto a los instrumentos de Planificación Territorial, que se encuentran vigentes en la Comuna de Casablanca estos se presentan en la siguiente tabla.

Tabla 5 Instrumentos de Planificación Territorial en la Comuna de Casablanca

	INSTRUMENTO	RESOLUCIÓN	FECHA D.O.
1	Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso	Nº 31	02-04-2014
2	Plan Regulador Comunal de Casablanca, localidades de Casablanca, Las Dichas, Lagunillas y Quintay.	Nº 35	17-02-1990
3	Plan Seccional Manzana Rol N° 9	N°679	10-01-1973

Fuente: Elaboración Propia.

El Plan Regulador Comunal vigente tiene 27 años desde la fecha de publicación oficial y considera 4 localidades como área urbana; Casablanca, Quintay en 2 sectores, Las Dichas y Lagunillas

El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso reconoce en la comuna 9 áreas urbanas (considerando Tunquén y Santa Augusta como conurbaciones dependientes de Quintay), que son; Casablanca, Quintay, Paso Hondo, La Playa, Lo Vásquez, Las Dichas, Lagunillas Maitenes y La Viñilla. Esto tiene por objetivo optimizar el uso de suelo urbano, protegiendo el medio natural con un crecimiento hacia sectores con buenas condiciones de habitabilidad y accesibilidad, además de responder al crecimiento tendencial de la población.

El Plan Regulador Comunal debe hacerse cargo del desarrollo adecuado de sus centros urbanos y su proyección en el tiempo, asunto que debido a la antigüedad del instrumento vigente no sucede, actuando el instrumento normativo intercomunal de manera supletoria a partir del año 2014.

4.3 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO

4.3.1 Áreas Funcionales

La comuna de Casablanca cuenta con cuatro Límites Urbanos vigentes, para la ciudad de Casablanca, Quintay, Las Dichas y Lagunillas, las que se reconocen como AU Área urbano consolidado en el PREMVAL.

En este instrumento se tiene por objetivo optimizar el uso del suelo urbano, intensificándolo, con una zonificación coherente con sus actividades económicas y en centros poblados con una estructura urbana que sustente su consolidación, de modo de proteger los recursos naturales intercomunales. Es por esto que, además de las áreas urbanas vigentes, se reconocen otros 5 centros poblados; Paso Hondo, La Playa, Lo Vásquez, La Viñilla y Maitenes. Con esto, de las 95.250 Ha de superficie de la comuna, 3.688,5 son Zonas de Extensión Urbana, Productivas o Áreas Verdes otorgadas por este instrumento, que corresponden al 3,87% del área comunal.

- Área Urbana Consolidada (PRC 1990) AU : 346 ha
- Zona de Extensión Urbana ZEU (sin AV ni ZP): 3.055,1 ha
- Área Verde Intercomunal AV : 155,7 ha
- Zona Productiva de Impacto intercom. ZP : 477,7 ha

El área urbana consolidada, sumada a las nuevas zonas, alcanza 4.034,5 ha, que corresponden a un 4,24% de territorio urbano, que antes de este instrumento intercomunal era de un 0,4% de la superficie total de la comuna.

Figura 3 Localidad de Paso Hondo

Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente

ZEU 6= 25,57 ha

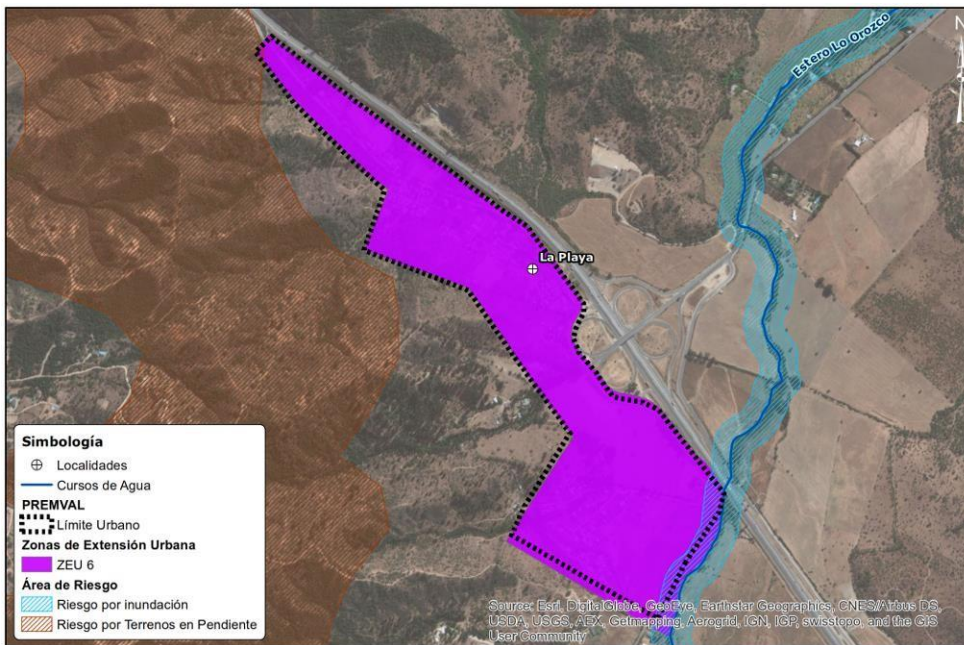


Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 4 Localidad de La Playa

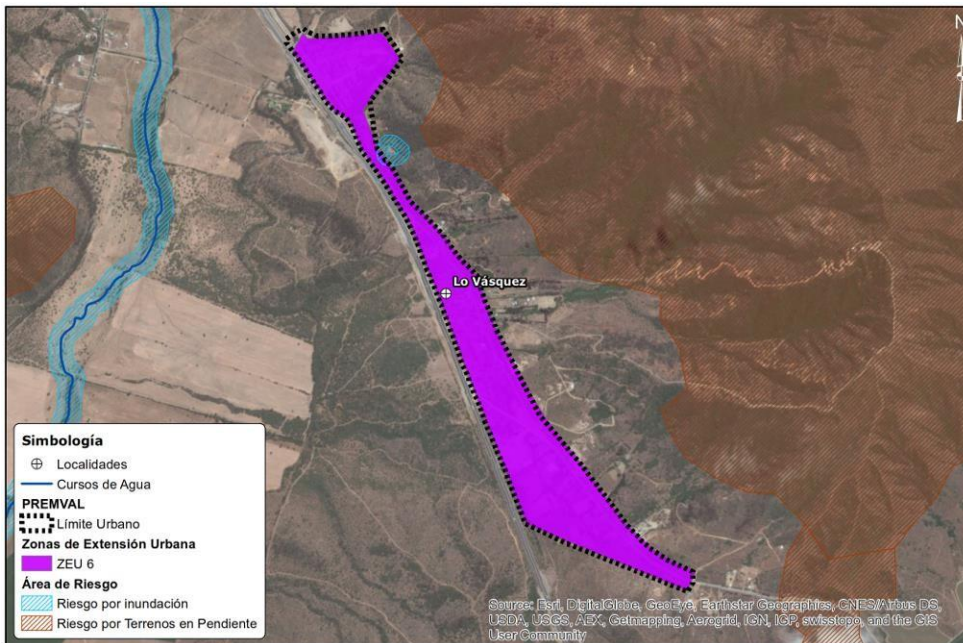
Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente

ZEU 6= 49,14 ha



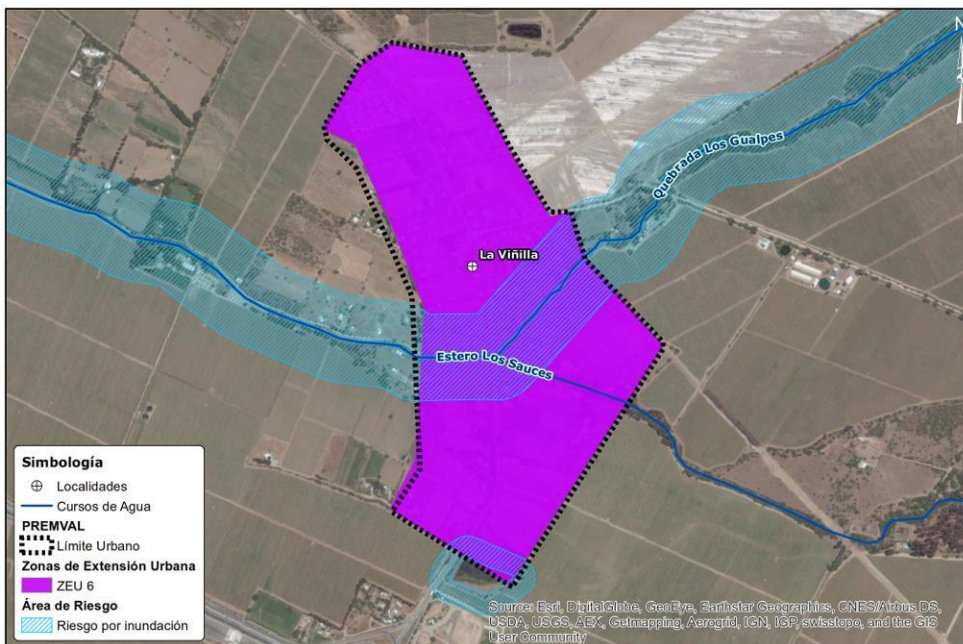
Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 5 Localidad de Lo Vásquez
Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente
ZEU 6= 60,84 ha



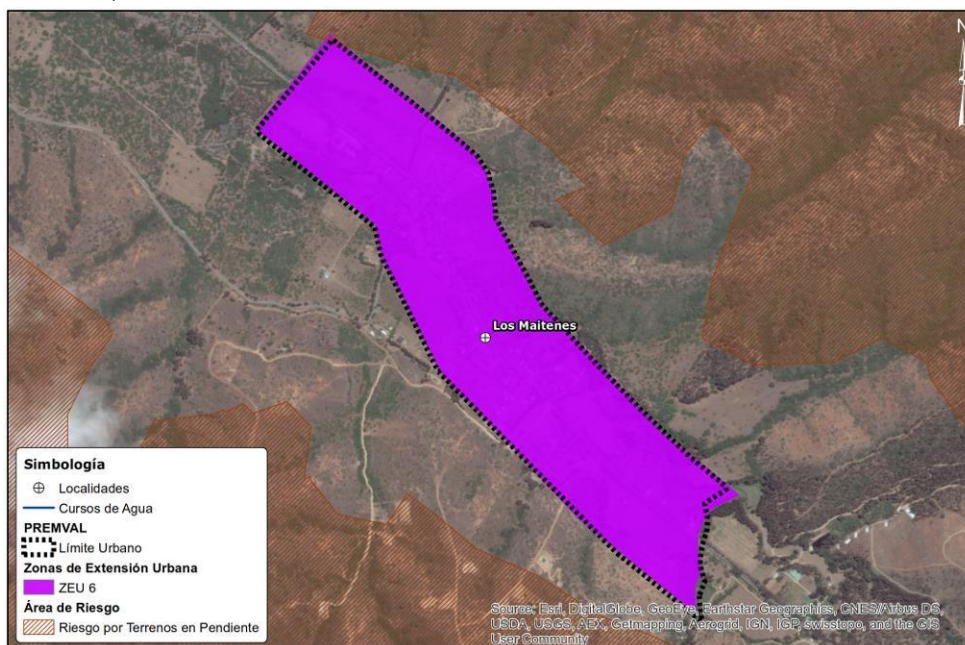
Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 6 Localidad de La Viñilla
Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente
ZEU 6= 51,55 ha



Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 7 Localidad de Los Maitenes
Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente
ZEU 6= 46,62 ha



Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Las nuevas localidades se incorporan con una zonificación común, Zona de Extensión Urbana 6, mientras que para los centros poblados de Las Dichas y Lagunillas se proyecta un crecimiento en las Zonas de Extensión Urbana 2, y en Quintay y Casablanca se incorporan áreas mayores que incluyen Zona de Borde Costero y Actividades Productivas respectivamente.

Las figuras a continuación corresponden a Zonas de Extensión Urbana para Áreas Urbanas Existentes, PREMVAL vigente:

Figura 8 Ciudad de Casablanca

Zonas de Extensión Urbana para Áreas Urbanas Existentes, PREMVAL vigente

AU= 228 ha

ZEU 9= 91,38 ha

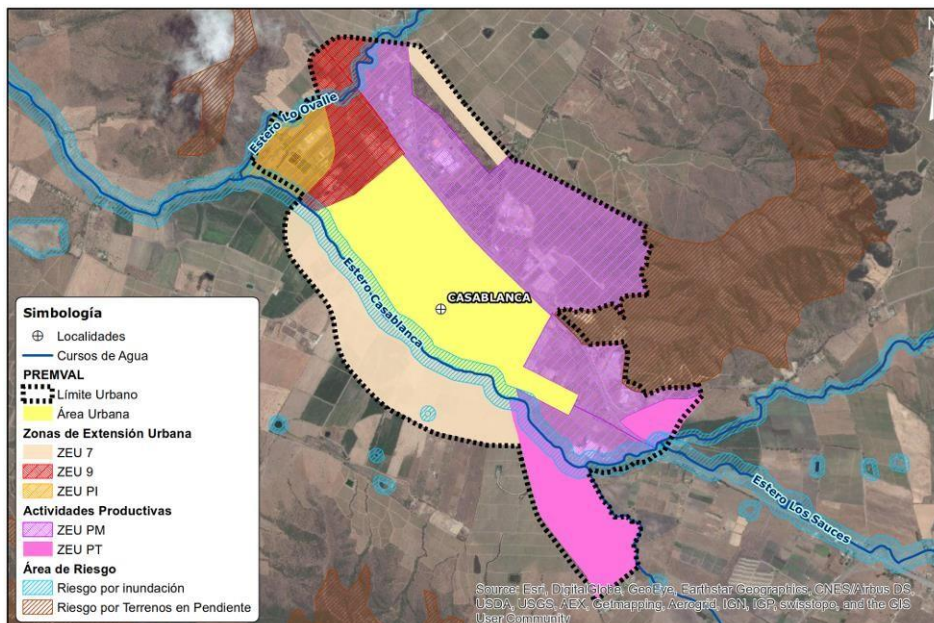
AV= 16,03 ha

ZEU PT= 130,25 ha

ZEU 7= 206,7 ha

ZEU PI= 47,15 ha

ZEU PM= 347,45 ha



Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 9 Localidad de Quintay

Zonas de Extensión Urbana para Áreas Urbanas Existentes, PREMVAL vigente

AU= 56 ha

ZEU 2= 687,8 ha

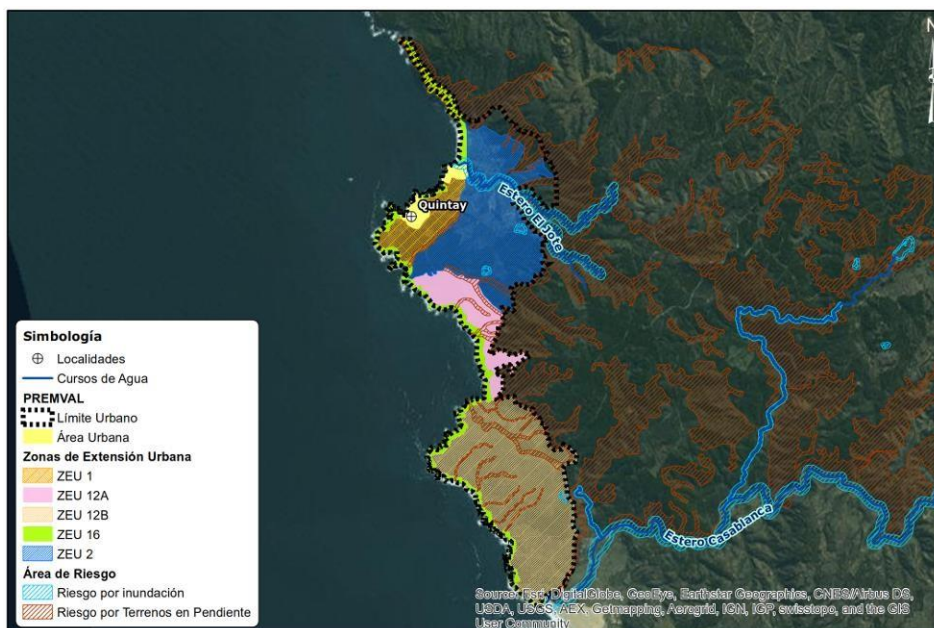
ZEU 12B= 893,92 ha

AV= 139,67 ha

ZEU 1= 167,2 ha

ZEU 12A= 228,4 ha

ZEU 16= 362,71 ha



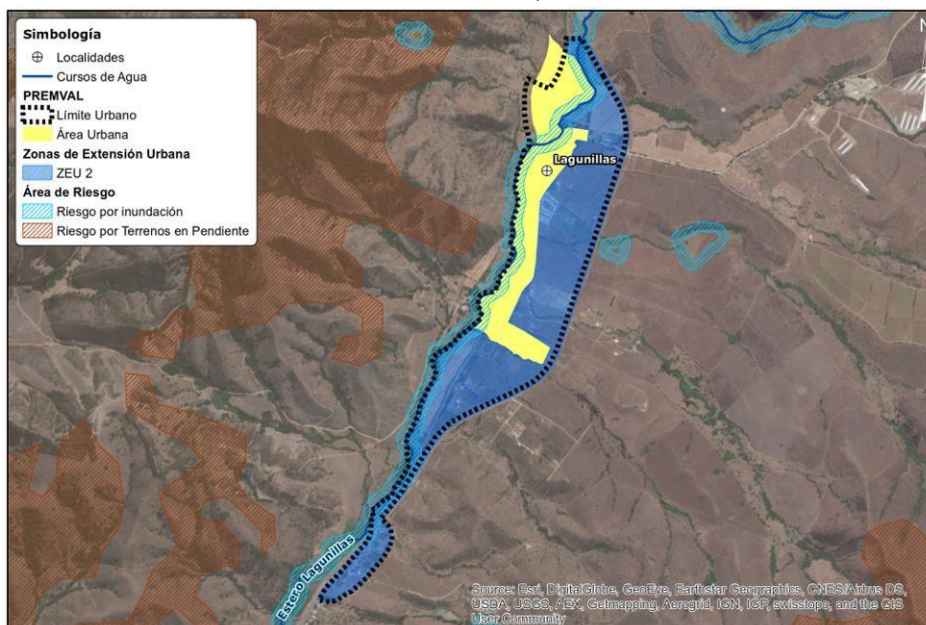
Fuente: PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 10 Localidad de Lagunillas

Zonas de Extensión Urbana para Áreas Urbanas Existentes, PREMVAL vigente

AU= 38 ha

ZEU 2= 84,57 ha



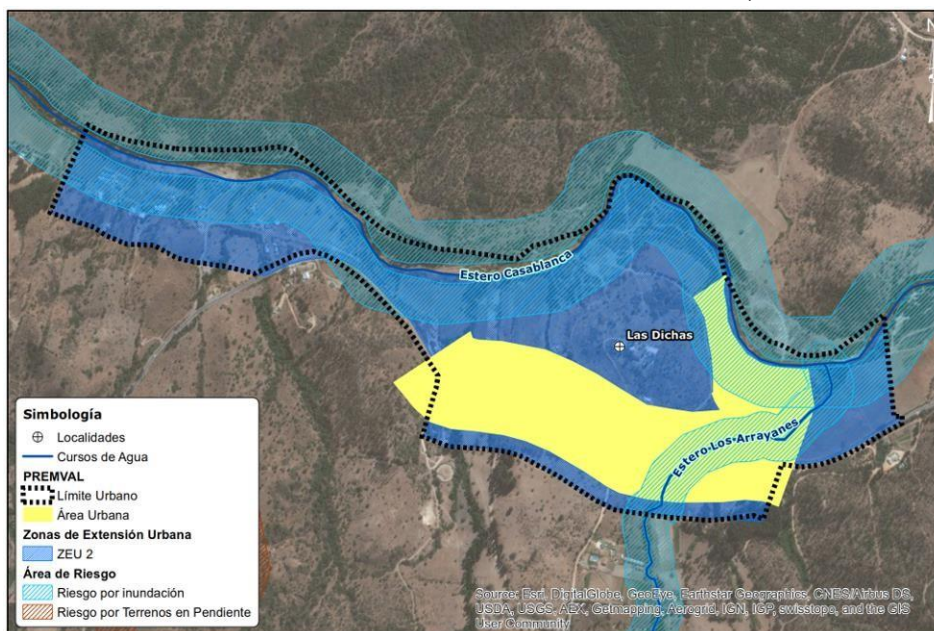
Fuente: PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 11 Localidad de Las Dichas

Zonas de Extensión Urbana para Áreas Urbanas Existentes, PREMVAL vigente

AU= 24 ha

ZEU 2= 51,52 ha



Fuente: PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Se clasifican las zonas del instrumento para ser analizadas de manera agregada y estandarizar la zonificación. Es por esto que para efectos de analizar la normativa del territorio, se entiende que las ZEU son clasificables como “en vías de consolidación”, “de crecimiento” o “productiva”. No existen en este caso zonas consolidadas, pues la comuna cuenta con PRC en sus sectores con mayor grado de consolidación.

Tabla 6 Clasificación de zonas

ZONA	LOCALIDAD	CLASIFICACION
ZEU 1	QUINTAY	En vías de consolidación
ZEU 2	LAS DICHAS, LAGUNILLAS, QUINTAY	De crecimiento
ZEU 6	PASO HONDO, LA PLAYA, LO VASQUEZ, LA VIÑILLA, MAITENES	En vías de consolidación
ZEU 7	CASABLANCA	De crecimiento
ZEU 9	CASABLANCA	De crecimiento
ZEU 12a	QUINTAY	De crecimiento
ZEU 16	QUINTAY	De crecimiento
ZEU PI	CASABLANCA	Productivo
ZEU PM	CASABLANCA	Productivo
ZEU PT	CASABLANCA	Productivo

Fuente: Elaboración propia

4.3.2 Parámetros de Zonificación y Patrones de Asentamientos

De acuerdo al PREMVAL, se determinan 8 zonas de extensión urbana de carácter supletorio, y 2 de Actividades Productivas de Impacto Intercomunal. En la mayoría se admite el uso residencial y equipamientos, excepto en aquellas Zonas Productivas y de Borde Costero (ZEU 16). De este mismo modo está admitida la Infraestructura de Transporte y Sanitaria en casi todas las zonas, mientras que la energética solo está permitida en la Zona de Extensión Urbana Productiva Industrial Inofensiva (ZEU PI), en Casablanca.

Tabla 7 Matriz de Zonificación PREMVAl

CLASE	ZONA	ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA (MIXTO)						ZONAS DE EXT. URB. (BORDE COSTERO)	ZONAS DE EXT. URBANA (PROD.)	ACT. PRODUC. IMP. INTER.	
		ZEU 1	ZEU 2	ZEU 6	ZEU 7	ZEU 9	ZEU 12a	ZEU 16	ZEU PI	ZEU PM	ZEU PT
		QUINTAY	LAS DICHAS, LAGUNILLAS, QUINTAY	PASO HONDO, LA PLAYA, LO VASQUEZ, LA VIÑILLA, MAITENES	CASABLANCA	CASABLANCA	QUINTAY	QUINTAY	CASABLANCA	CASABLANCA	CASABLANCA
RESIDENCIAL	Residencial	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0
EQUIPAMIENTO	Científico	X	X	0	X	X	0	0	0	0	0
	Comercio	X	X	X	X	X	X	0	X	0	0
	Culto y Cultura	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0
	Deporte	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0
	Educación	X	X	X	X	X	0	0	X	0	0
	Esparcimiento y Recreación	X	X	0	X	X	X	X	X	0	0
	Salud	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0
	Seguridad	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0
	Servicios	X	X	X	X	X	0	X	X	0	0
	Social	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0
ACTIV. PRODUCTIVAS	Inofensivas	0	X	X	X	X	X	0	X		
	Molestas	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X
	Peligrosas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X
INFRAESTRUCTURA	Transporte	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0
	Sanitaria	X	X	X	X	X	X	0	X	0	0
	Energética	0	0	0	0	0	0	0	X	0	0

Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAl

Respecto a las Actividades Productivas de Impacto Intercomunal, en la comuna se reciben dos de cada tipo, Zona Productiva Molesta (ZEU PM) y Zona Productiva Portuaria (ZEU PT), localizadas en la ciudad de Casablanca al norte y al oriente. Estas zonas son facultad del IPT metropolitano y deben ser reconocidas por el Plan Regulador Comunal.

Tabla 8 Normas de atribución del PREMVAL por Zonas

TIPO	ZONA	LOCALIDAD	SUP. PREDIAL MÍNIMA (M ²)	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	COEF. CONSTR.	AGRUP.	ANTEJ. (M)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (M)	DIST. (M)	RASANTE
Actividad Productiva de Impacto Intercomunal	ZEU PT	CASABLANCA	10.000	0,7	1	Aislado	30	Según rasante OGUC	5	Según OGUC
	ZEU PM	CASABLANCA	5.000	0,7	1	Aislado	15	Según rasante OGUC	5	Según OGUC

Fuente: Ordenanza PREMVAL

La zonificación supletoria, dictada por medio de los artículos transitorios del PREMVAL queda sin efecto al momento de entrar en vigencia las normativas de carácter comunal y sus normas son las expuestas en la tabla a continuación.

Tabla 9 Normas supletorias PREMVAL por Zonas

TIPO	ZONA	LOCALIDAD	SUP. PREDIAL MÍNIMA (M ²)	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO		COEF. CONSTR.	AGRUP.	ANTEJ. (M)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (M)	DIST. (M)	RASANTE
				Resid.	Otros Usos						
RESID. MIXTA	ZEU 1	QUINTAY	500	0,3	0,5	0,6	Aislado, Pareado	5	Según rasante OGUC	Según OGUC	Según OGUC
	ZEU 2	LAS DICHAS, LAGUNILLAS, QUINTAY	1.000	0,3	0,6	1,2	Aislado	3	14	Según OGUC	Según OGUC
	ZEU 6	PASO HONDO, LA PLAYA, LO VASQUEZ, LA VIÑILLA, MAITENES	400	0,3	0,3	0,6	Aislado, Pareado, Continuo	2	Según rasante OGUC	Según OGUC	Según OGUC
	ZEU 7	CASABLANCA	300	0,4	0,6	1,2	Aislado	3	12	Según OGUC	Según OGUC
	ZEU 9	CASABLANCA	200	0,5	0,6	0,8	Aislado, Pareado, Continuo	3	Según rasante OGUC	Según OGUC	Según OGUC
	ZEU 12a	QUINTAY	5000	0,15	0,3	0,3	Aislado	3	9,5	5	Según OGUC
BORDE COSTERO	ZEU 16	QUINTAY	NO INDICA	0	0,2	0,1	Aislado	10	4,5	15	Según OGUC
PROD.	ZEU PI	CASABLANCA	5000	0	0 INDICA		Aislado	10	Según rasante OGUC	7	Según OGUC
ACT. PRODUC. IMP. INT.	ZEU PM	CASABLANCA	5000	0	0,7	1	Aislado	15	Según rasante OGUC	5	No se exige
	ZEU PT	CASABLANCA	10000	0	0,7	1	Aislado	30	10,5	5	Según OGUC

Fuente: Ordenanza PREMVAL

4.3.3 Densidades

El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso presenta una densidad bruta promedio de 158 habitantes por hectárea para la comuna de Casablanca, y una densidad máxima de 400 hab/há como muestra la tabla a continuación.

Tabla 10 Densidades Brutas Promedio y Máxima Intercomuna

COMUNA	DENSIDAD PROMEDIO	DENSIDAD MÁXIMA
Valparaíso	59 hab/há	1500 hab/há
Viña del Mar	42 hab/há	2500 hab/há
Concón	134 hab/há	500 hab/há
Quilpué	55 hab/há	500 hab/há
Villa Alemana	49 hab/há	500 hab/há
Casablanca	158 hab/há	400 hab/há
Quintero	50 hab/há	400 hab/há
Puchuncaví	49 hab/há	400 hab/há

Fuente: Ordenanza PREMVAL

La densidad promedio de Casablanca es la más alta de la intercomuna, superando a Valparaíso, pero su densidad máxima es menor, similar a Quintero y Puchuncaví. En el área de extensión urbana y sus respectivas zonas se definen las siguientes densidades brutas promedio y densidades máximas, agrupadas por tipo.

Tabla 11 Densidades Brutas Promedio y Máxima por Zonas

	ZONA	LOCALIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (HAB/HA)
RESIDENCIAL MIXTA	ZEU 1	QUINTAY	100
	ZEU 2	LAS DICHAS, LAGUNILLAS, QUINTAY	80
	ZEU 6	PASO HONDO, LA PLAYA, LO VASQUEZ, LA VIÑILLA, MAITENES	60
	ZEU 7	CASABLANCA	280
	ZEU 9	CASABLANCA	480
	ZEU 12a	QUINTAY	30
BORDE COSTERO	ZEU 16	QUINTAY	0
PRODUCTIVA	ZEU PI	CASABLANCA	0
ACT. PRODUC. DE IMPACTO INTERCOMUNAL	ZEU PM	CASABLANCA	0
	ZEU PT	CASABLANCA	0

Fuente: Ordenanza PREMVAL

Las zonas que presentan mayor densidad en la comuna son ZEU 9 (480 hab/há) y ZEU 7 (280 hab/há), que se localizan en Casablanca principalmente al norponiente y sur poniente de la ciudad, clasificada como densidad alta.

En Quintay, se plantea una zona perimetral a las áreas consolidadas que triplica el área urbana vigente como zona de extensión urbana ZEU 1 con una densidad bruta máxima de 100 habitantes por hectárea, lo cual se percibe como de difícil factibilidad debido a la escasez hídrica de la localidad.

En el caso de Las Dichas, Lagunillas y un gran anillo perimetral a la Zona ZEU de Quintay, se dispone la zona ZEU 2, con densidad máxima de 80 hab/há, contando con las mismas restricciones antes mencionadas para Quintay, y con una población decreciente en la localidad de Las Dichas.

La zona ZEU 6 se caracteriza por abarcar los nuevos centros poblados de la comuna, dictando para ellos una densidad bruta máxima de categoría media, de 60 hab/há. Estas zonas se ajustan bastante a lo ya consolidado y lo propuesto por el PRC del año 2010 y requieren ser precisadas de acuerdo a las capacidades del territorio.

Las zonas productivas, de carácter comunal e intercomunal, no establecen densidad bruta máxima pues no permiten el uso residencial, al igual que la zona de borde costero en Quintay.

4.3.4 Síntesis normativa

En síntesis, al analizar las normas supletorias del PREMVAL por áreas funcionales, se obtienen los siguientes parámetros normativos por sectores:

- En vías de consolidación / pericentrales
 - Superficie Predial Mínima oscila entre los 300 y 500 m²
 - Coeficiente de Ocupación de suelo está alrededor de los 0,3
 - Coeficiente de Constructibilidad está en 0.6
 - Agrupamiento es en general Aislado, Pareado o Continuo
 - Altura Máxima de Edificación es Según Rasante
 - Densidad:60-100 hab/ha
- De crecimiento/ periféricos
 - Superficie Predial Mínima oscila entre los 200 y 5000 m²
 - Coeficiente de Ocupación de suelo está en un rango entre los 0,15 y 0,5
 - Coeficiente de Constructibilidad está en un rango entre 0,2 y 0.6
 - Agrupamiento es en general Aislado
 - Altura Máxima de Edificación es de 4,5 a 14 metros
 - Densidad:30-480 hab/ha
- Productivos
 - Superficie Predial Mínima oscila entre los 5.000 y 10.000 m²
 - Coeficiente de Ocupación de suelo es 0.7
 - Coeficiente de Constructibilidad es 1
 - Agrupamiento es en general Aislado
 - Altura Máxima de Edificación es de 10.5 metros o según rasante
 - Densidad:0 hab/ha

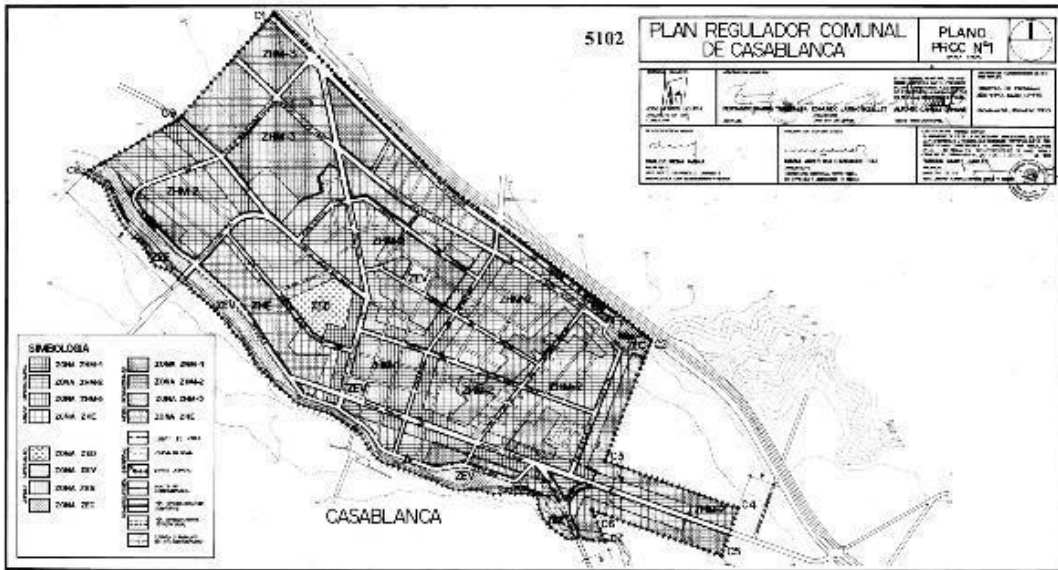
Se ve una clara intención de las normas del PREMVAL de densificar los sectores de crecimiento con hasta 480 hab/ha en la comuna de Casablanca, mientras que los sectores pericentrales, en vías de consolidación, se mantienen con menores densidades altura y mayor superficie predial mínima.

4.4 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA VIGENTE, D.O. 17.02.1990

4.4.1 Áreas Funcionales

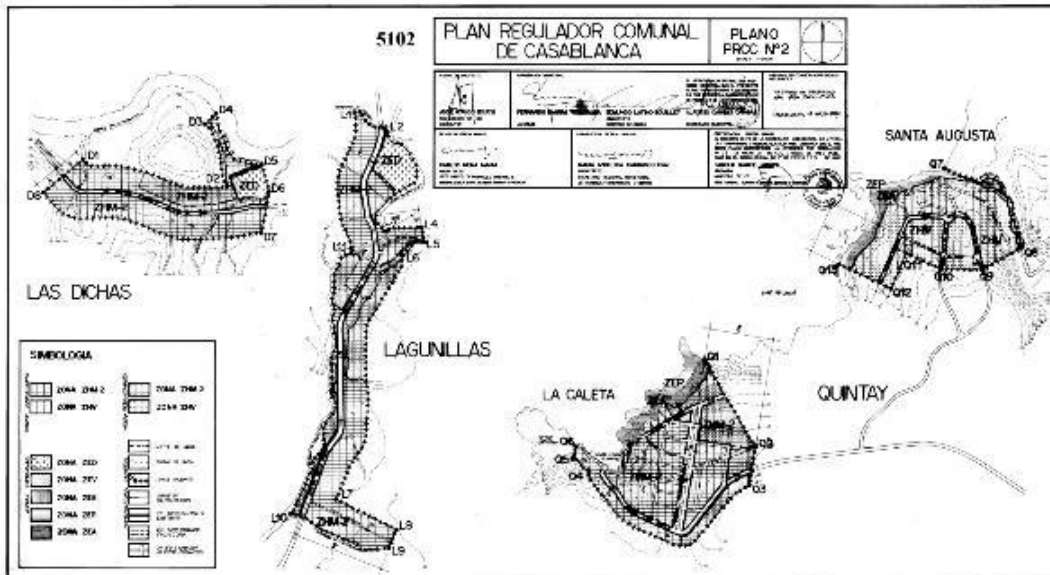
El Plan Regulador Comunal se encuentra vigente hace 27 años, y reconoce 4 Áreas Urbanas para la comuna; la ciudad de Casablanca y las localidades de Quintay (La Caleta y Santa Augusta), Las Dichas y Lagunillas.

Figura 12 Plan Regulador Comunal de Casablanca, Localidad de Casablanca.



Fuente: Observatorio urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Figura 13 PRC de Casablanca, Localidades de Las Dichas, Lagunillas y Quintay



Fuente: Observatorio urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Estas áreas suman alrededor de 346 hectáreas de suelo urbano, pese a que el suelo consolidado reconocido asciende a 651 hectáreas aproximadamente, lo cual supera la superficie dentro de los límites urbanos vigentes.

De las áreas urbanas reguladas por este instrumento, la ciudad de Casablanca es la con mayor demanda de suelo urbano, superando su área original en alrededor de un 100%. Le sigue la localidad de Las Dichas que ha consolidado un 94% de su área urbana, Quintay con un 84% y Lagunillas con un 80%. Para efectos de la clasificación de las zonas se determina que son consolidadas las zonas habitacionales mixtas y en vías de consolidación el resto en Casablanca y Quintay, sin existir superficie para el crecimiento.

Tabla 12 Clasificación de zonas

ZONA	LOCALIDAD	CLASIFICACION
ZHM-1	CASABLANCA	Consolidada
ZHM-2	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	Consolidada
ZHM-3	CASABLANCA	Consolidada
ZHE	CASABLANCA	En vías de consolidación
ZHV	QUINTAY	En vías de consolidación

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, tanto el IPT de carácter intercomunal derogado, del año 65, como el vigente, del año 2014, han regulado parte del territorio comunal en uso de sus atribuciones, permitiendo la ampliación del área urbana del Plan Regulador Comunal.

La aprobación del PREMVAL, con más de 9 veces la superficie del área urbana planteada por el PRC vigente, y los porcentajes de consolidación del área urbana demuestran claramente que este instrumento se encuentra obsoleto y debe ser revisado de modo de incluir nuevos centros poblados comunales y dar espacio al crecimiento observado, garantizando la optimización de los recursos existentes como plataforma para los usos urbanos.

4.4.2 Parámetros de Zonificación y Patrones de Asentamientos

Se establecen 11 zonas que regulan las áreas urbanas comunales. De ellas, 3 son habitacionales mixtas, 2 habitacionales para el crecimiento por extensión en un escenario de 30 años, y 6 áreas especiales emplazadas en orilla de mar, márgenes de estero, sectores de valor ambiental, cementerio y otros.

Tabla 13 Matriz de Zonificación PRCC Vigente

CLASE	ZONA	ZHM-1	ZHM-2	ZHM-3	ZHE	ZHV	ZED	ZEV	ZEE	ZEP	ZEA	ZEC
		CASABLANCA	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	CASABLANCA	CASABLANCA	QUINTAY	CASABLANCA, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	CASABLANCA, QUINTAY	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	QUINTAY	QUINTAY	CASABLANCA
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	X	X	X	X	X						
EQUIPAMIENTO	Científico	X	X	X				X				
	Comercio	X	X	X				X		X		
	Culto y Cultura	X	X	X				X			X	
	Deporte	X	X	X			X	X				
	Educación	X	X	X				X				
	Esparcimiento y Recreación	X	X	X				X				
	Salud	X	X	X				X				X
	Seguridad	X	X	X				X				
	Servicios	X	X	X				X				
	Social	X	X	X				X				
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Inofensivas	X	X	X								
	Molestas											
	Peligrosas											
INFRAESTRUCTURA	Transporte											
	Sanitaria											
	Energética											

Fuente: DGA. Determinación de Caudales Máximos Estero de Casablanca, 1996.

El Plan vigente le otorga normas urbanísticas a las zonas habitacionales mixtas, a la de crecimiento y a la especial deportiva. Las demás zonas no cuentan con normativa por no considerar usos que requieran de construcciones.

Por las condiciones de las zonas ZHM-1 y ZHM-2, principalmente en lo relativo a superficie predial y densidad libre, se cuenta con parámetros adecuados para la instalación de vivienda social.

Tabla 14 Normas PRCC por Zonas

	ZONA	LOCALIDAD	Sup. Pred. Mín. (m²)	Fronte predial min (m)	Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Antej. (m)	Altura Máx. de Edif. (m)	Ados.	Dist. (m)	Rasante
ZONA HAB. MIXTA	ZHM-1	CASABLANCA	160	8	1	1	Pareado y Continuo	Sin	7	50%	Según OGUC	Según OGUC
	ZHM-2	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	280	12	0,4	1	Aislado, Pareado, Continuo	Opt. con excep.	Según rasante OGUC	-	Según OGUC	Según OGUC
	ZHM-3	CASABLANCA	400	15	0,5	1	Aislado, Pareado	5	Según rasante OGUC	-	Según OGUC	Según OGUC
ZONA DE CRECIM.	ZHE	CASABLANCA	400	15	0,4	0,8	Aislado	3	Según rasante OGUC	-	Según OGUC	Según OGUC
	ZHV	QUINTAY	1.000	20	0,15	0,15	Aislado	4	Según rasante	-	Según OGUC	Según OGUC

									OGUC			
ZONA ESPECIAL S	ZED	CASABLANCA, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	500	15	0,5	0,75	Aislado, Pareado	3	Según rasante OGUC	–	Según OGUC	Según OGUC
	ZEV	CASABLANCA, QUINTAY	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	ZEE	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	ZEP	QUINTAY	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	ZEA	QUINTAY	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	ZEC	CASABLANCA	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Fuente: Elaboración propia con base en PRCC Vigente.

4.4.3 Densidades

El Plan Regulador Comunal vigente presenta en general una densidad libre, como muestra la tabla a continuación, con excepción de las zonas de crecimiento, para las cuales se fijan densidades bajas, acorde con su subdivisión predial y bajo nivel de provisión de servicios urbanos del entorno.

Tabla 15 Densidades PRC vigente

TIPO	ZONA	LOCALIDAD	DENS. BRUTA MÁX. (HAB/HA)
ZONA HAB. MIXTA	ZHM-1	CASABLANCA	–
	ZHM-2	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	–
	ZHM-3	CASABLANCA	–
ZONA DE CRECIM.	ZHE	CASABLANCA	25
	ZHV	QUINTAY	10
ZONA ESPECIALES	ZED	CASABLANCA, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	–
	ZEV	CASABLANCA, QUINTAY	n/a
	ZEE	CASABLANCA, QUINTAY, LAGUNILLAS, LAS DICHAS	n/a
	ZEP	QUINTAY	n/a
	ZEA	QUINTAY	n/a
	ZEC	CASABLANCA	n/a

Fuente: Elaboración propia con base en PRCC Vigente

En el nuevo escenario tras la aprobación del PREMVAL, los sectores de baja densidad propuestos por el PRC vigente para Casablanca y Quintay, quedan inmersos en medio de las Zonas de Extensión Urbana, con las densidades antes mencionadas en el análisis del instrumento intercomunal, por lo que se debe prever en la normativa propuesta, el encuentro armónico entre el área urbana preexistente y las nuevas zonas de extensión.

4.4.4 Síntesis normativa

En síntesis, al analizar el PRC vigente por áreas funcionales, se obtienen los siguientes parámetros normativos por sectores:

- Consolidados / centrales
 - Superficie Predial Mínima oscila entre los 160-400 m²
 - Coeficiente de Ocupación de suelo está en un rango entre los 0,4 y 1
 - Coeficiente de Constructibilidad es 1
 - Agrupamiento es en general Aislado, Pareado y Continuo,
 - Altura Máxima de Edificación es de 7 metros o según rasante
 - Densidad: No indica

- En vías de consolidación / pericentrales
 - Superficie Predial Mínima oscila entre los 400 y 1.000 m²
 - Coeficiente de Ocupación de suelo está en un rango entre los 0,15 y 0,4
 - Coeficiente de Constructibilidad está en un rango entre 0,15 y 0,8
 - Agrupamiento es en general Aislado
 - Altura Máxima de Edificación es según rasante
 - Densidad: 10-25 hab/ha

4.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

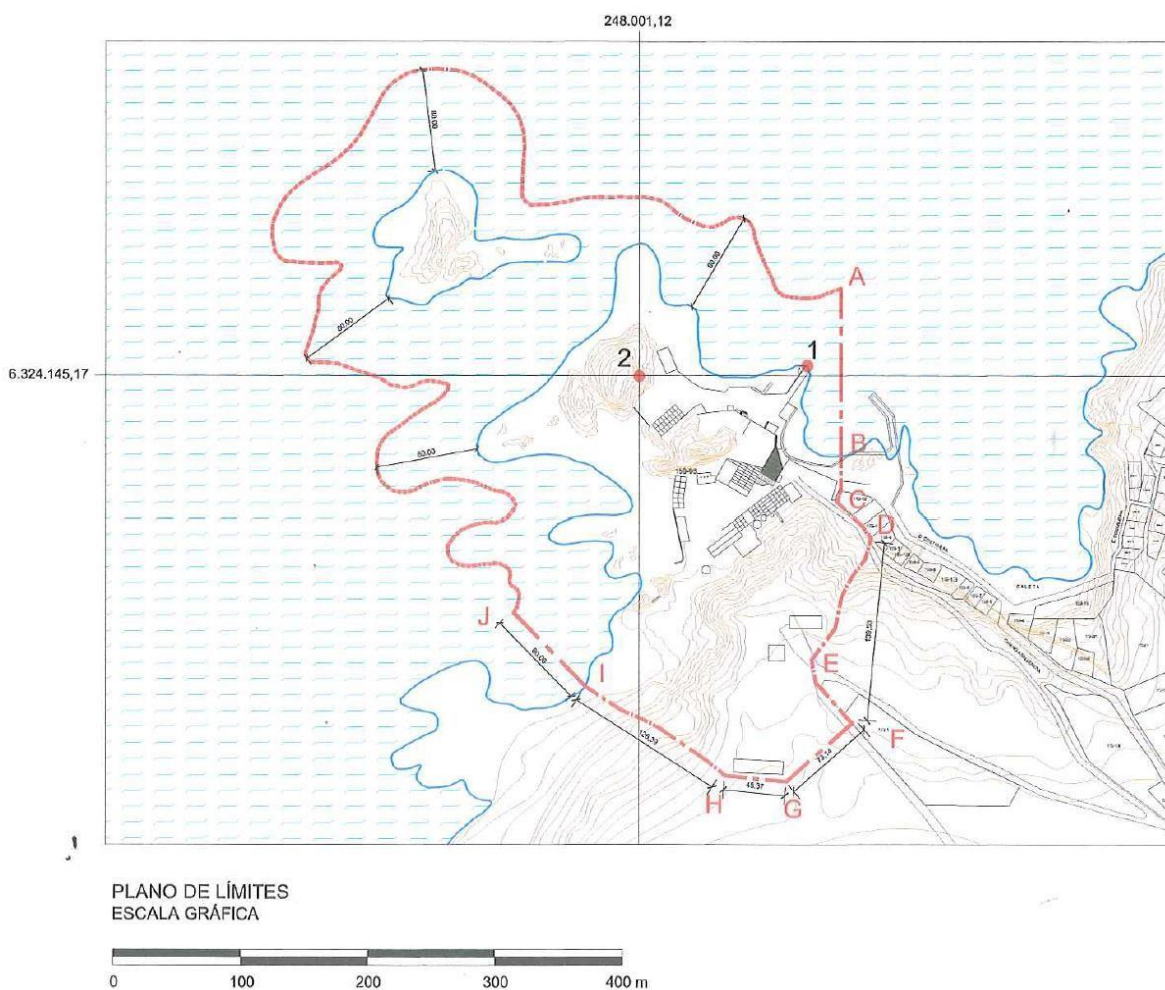
4.5.1 Monumentos Nacionales

El Consejo de Monumentos Nacionales registra 3 elementos o inmuebles en la comuna de Casablanca, que cuentan con declaratoria de monumento. Uno de ellos tiene categoría de Monumento Histórico Mueble (MH-M), otro de Monumento Histórico Inmueble (MH-I) y otro de Santuario de la Naturaleza (SN) como se muestra en la tabla a continuación.

Tabla 16 Declaratorias de Monumentos Nacionales

DENOMINACIÓN OFICIAL	COMPONENTES	CATEGORÍA	TIPO DECRETO	N°	FECHA D.O.
Siete Órganos musicales Cavaillé-Coll	Órgano del Santuario de lo Vásquez de Casablanca	MH-M	D	00442	12-09-2013
Ex Ballenera de Quintay		MH-I	D	321	02-09-2015
Humedal de Tunquén		SN	DMMA	75	22-01-2015

Fuente: Elaboración propia con base en CMN

Figura 14 Límites Declaratoria de Monumento Histórico de Ex Ballenera Quintay

Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

Dentro de las áreas de Valor Natural, la comuna cuenta con la declaratoria de Santuario de la Naturaleza del Humedal de Tunquén, mediante Decreto 75, D.O. 22.01.2015. Éste reconoce 95,97 hectáreas comprendidas entre las comunas de San Antonio y Casablanca, siendo sus objetos de protección “las formaciones vegetacionales bosque esclerófilo costero y desierto costero; el sistema dunario; las especies de flora y fauna en estado de conservación y, en especial, la fauna íctica nativa, representada por las especies Bagre Chico (*Trichomycterus areolatus*), Pejerrey de Escama Chica (*Basilichthys microlepidotus*) y Pocha (*Cheirodon pisciculus*); el humedal, conformado por el estero Casablanca y su estuario, y los servicios ecosistémicos asociados; y la singularidad paisajística”.

Figura 15 Santuario de la Naturaleza Humedal Tunquén

Fuente: Informe de Fiscalización ambiental "Proyecto Inmobiliario de Condominio Tipo A en Tunquén", Superintendencia de Medio Ambiente, 2014.

4.5.2 Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica

En la comuna no existen inmuebles ni zonas que cuenten con esta declaratoria, normada por el inciso segundo del artículo 60, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Es importante destacar que se han promovido estudios, planes e inversiones para poner en valor los elementos y sectores de valor identitario, principalmente en la ciudad de Casablanca.

5. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

5.1 SISTEMA URBANO – TERRITORIAL

El sistema urbano-territorial está compuesto por varios elementos que lo definen e identifican como un subsistema dentro del sistema Comunal. Cada uno de los antecedentes, elementos o variables que integran el sistema urbano-territorial han sido analizados de manera integral en el área de estudio.

5.1.1 Antecedentes Históricos de Poblamiento

Por más de 6.000 años el Valle de Casablanca estuvo habitado por diferentes pueblos, incluyendo la presencia de avanzadas del Imperio Incaico que buscaban oro en estas latitudes. Son ellos quienes conforman el trazado de caminos utilizados posteriormente para las primeras expediciones españolas por la zona. Diego de Almagro avista, en el siglo XVI, el valle que los indígenas llamaban Acuyo, y cruzando el mismo camino, Pedro de Valdivia concede mercedes de tierra a Don Juan Bautista Pastene (1553), comenzando así la ocupación de la zona que, incrementada por el descubrimiento de oro y plata, termina con todas las tierras del valle concedidas a fines de siglo.

En 1753 por orden de don Domingo Ortiz de Rozas, en el marco de una fase histórica crucial en el desarrollo urbano de Chile, se funda el poblado en su actual emplazamiento. Éste se proyecta en un trazado tradicional de cuadrícula española o damero, otorgándosele el nombre de Santa Bárbara de la Reina de Casablanca, en homenaje a doña Bárbara de Braganza, esposa de Fernando VI, Rey de España.

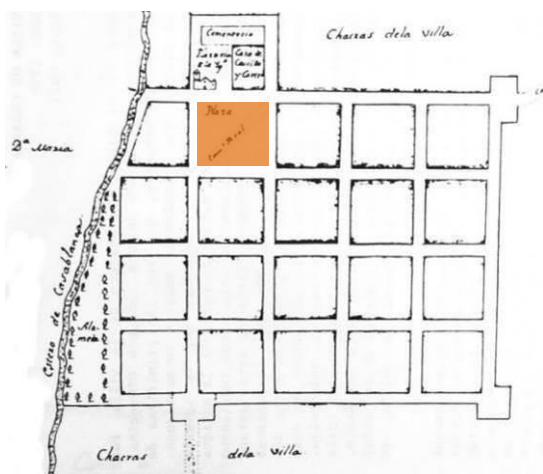


Figura 16 Villa de Casablanca 1796. Imagen más antigua de la villa, con el trazado original de las primeras 19 manzanas de la localidad, con la Iglesia y antiguo cementerio frente a la plaza principal

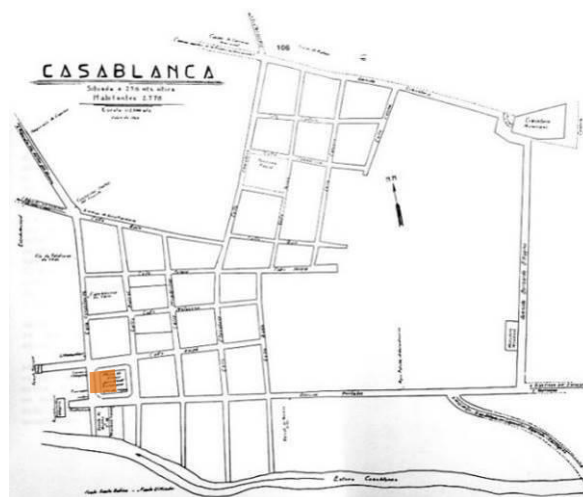


Figura 17 Plano 1904: Se incorpora en el trazado la Calle Bernardo O'Higgins, nuevo Cementerio, camino a las Dichas y Algarrobo, y el camino nuevo a Valparaíso

En el inicio de una era de progreso para el país en 1830 y ante la creciente importancia de Valparaíso como principal puerto del Pacífico, el antiguo camino colonial pasa a ser la principal arteria nacional, donde circulaban ininterrumpidamente las caravanas que trasladaban todo el movimiento comercial de Chile, situando a la localidad en un rol de parada estratégica que ofrecía servicios y descanso al viajero. Junto con ello, la localidad sigue su desarrollo en función de sus excelentes suelos y ante la presencia de antiguos

lavaderos de oro que la llevan a la extensión del damero original a inicios del 1900, manteniéndose siempre rodeada de áreas de cultivo y expandiéndose en función de los caminos principales (ruta Santiago Valparaíso, camino a las dichas y camino a Algarrobo) contenida al sur por el estero Casablanca.

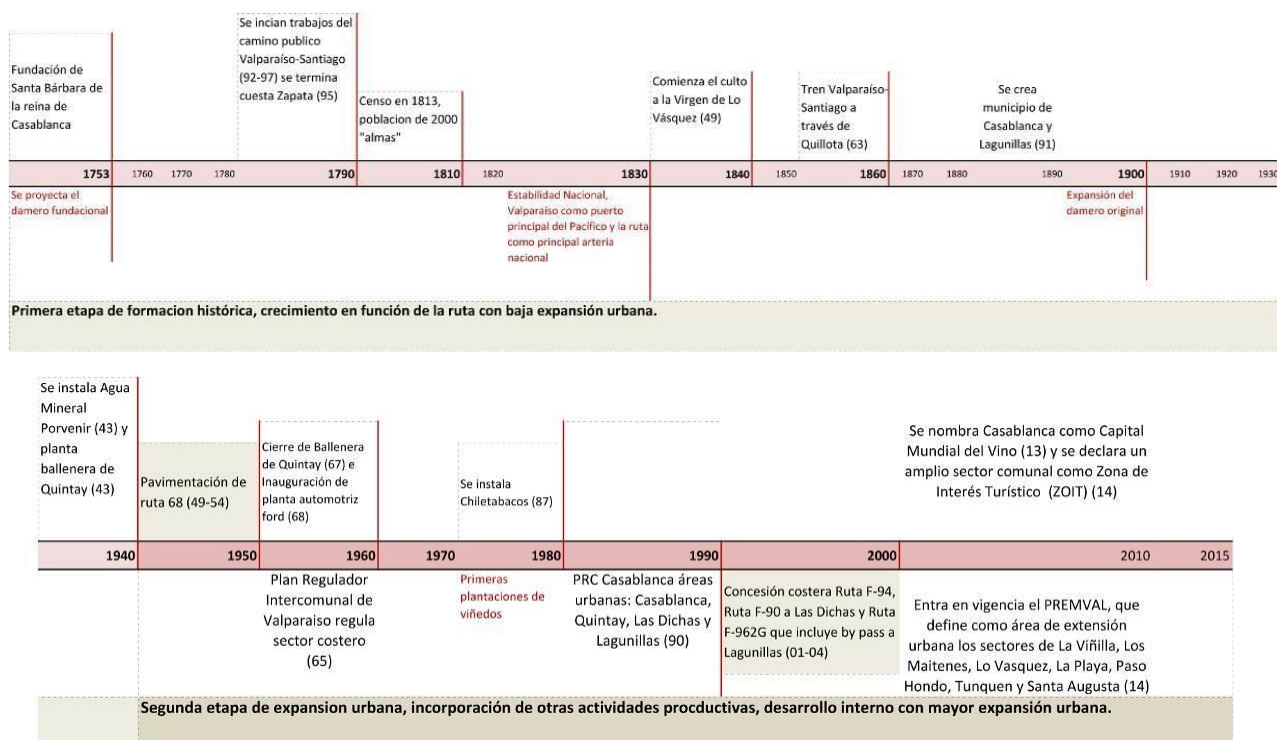
Las transformaciones de la dinámica y desarrollo económico de Casablanca han afectado la forma e intensidad de expansión de la ciudad. Cruzando los datos históricos de desarrollo de la ruta 68, de la actividad económica predominante y del proceso histórico de expansión se puede hablar de la existencia de **dos períodos o etapas de crecimiento** que constituyen **patrones de expansión distintos**:

1- Crecimiento urbano en función de los servicios al camino Valparaíso-Santiago. Perteneciente al **primer período histórico** de la ciudad, corresponde a la etapa en que el camino es el principal elemento de desarrollo y sentido urbano de la ciudad, presentando una baja velocidad de paso, en el ir y venir de caravanas y posteriormente en una ruta vehicular de menores dimensiones. Este paso a través de Casablanca generaba detenciones y desarrollo de servicios en función de las paradas y descanso en la ruta. Como patrón de crecimiento se observa un proceso de lento avance de acuerdo a las cartografías entre 1796-1950, con una morfología concéntrica de avance en torno al núcleo del damero central. A pesar de que la mancha urbana crece, este crecimiento presenta baja intensidad de ocupación sosteniendo en algunos predios el uso agrícola o sin ocupación en proximidad a áreas centrales. Lo anterior muestra que, a pesar de comprender una superficie significativa de crecimiento, por la baja intensidad de ocupación, esto no significó un aumento significativo de la población.

2- Crecimiento interno de Casablanca en función del desarrollo agrícola y de servicios de transporte. Comprendido como un **segundo período histórico de la ciudad**, coincide con tres transformaciones de la actividad económica y obras de infraestructura relevantes: la agricultura y ganadería se tornan las principales actividades económicas, se consolida la obra de mayor transcendencia en cuanto al camino: la pavimentación de la Ruta 68 realizada en los años 1949 a 1954, y, en función de ella, se desarrolla una actividad de servicios en torno al transporte de carga pesada de importancia. Estas tres transformaciones se encuentran en evidente relación, donde la ruta facilita el transporte de los productos agrícolas a través del país, y este flujo genera necesidad de servicios de transporte. Vemos que, correspondiendo a este período, el *crecimiento urbano se incrementa sustancialmente* (cartografías del 1960 hasta la fecha) con una ocupación de mayor intensidad de uso de suelo que el período anterior, concentrada en viviendas de menor subdivisión predial y con numerosos conjuntos de vivienda social o proyectos de loteos de construcción simultánea, los cuales se presentan con un patrón de expansión disperso, que va dejando predios vacíos como intersticios en la ciudad que van paulatinamente siendo ocupados.

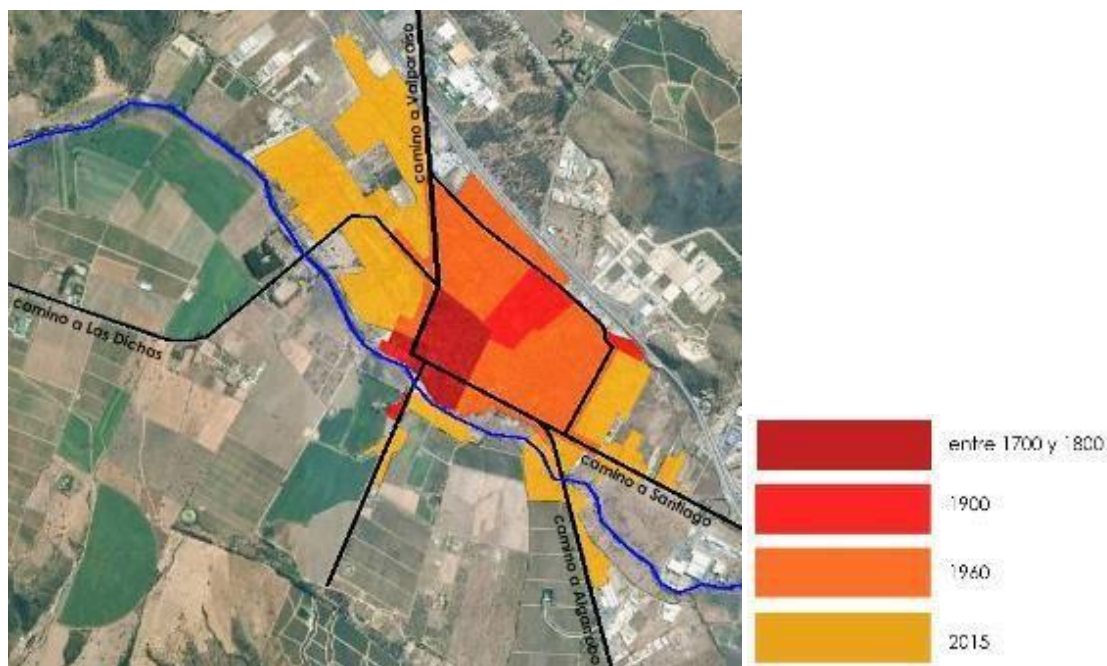
En esta última etapa se observa que la ruta cambia radicalmente su relación con la localidad, y pasa de ser un elemento del espacio público a un elemento de ruptura en el paisaje urbano debido al aumento de la velocidad de los desplazamientos, lo que, junto con el posterior traslado del camino, afectan la lógica interna de la ciudad y la llevan a una evolución de su dinámica morfológica, concentrándose en su desarrollo interno por sobre su antiguo vínculo directo a la ruta.

Figura 18 Línea de tiempo



Fuente: Elaboración propia

Figura 19 Poblamiento histórico



Fuente: Elaboración propia

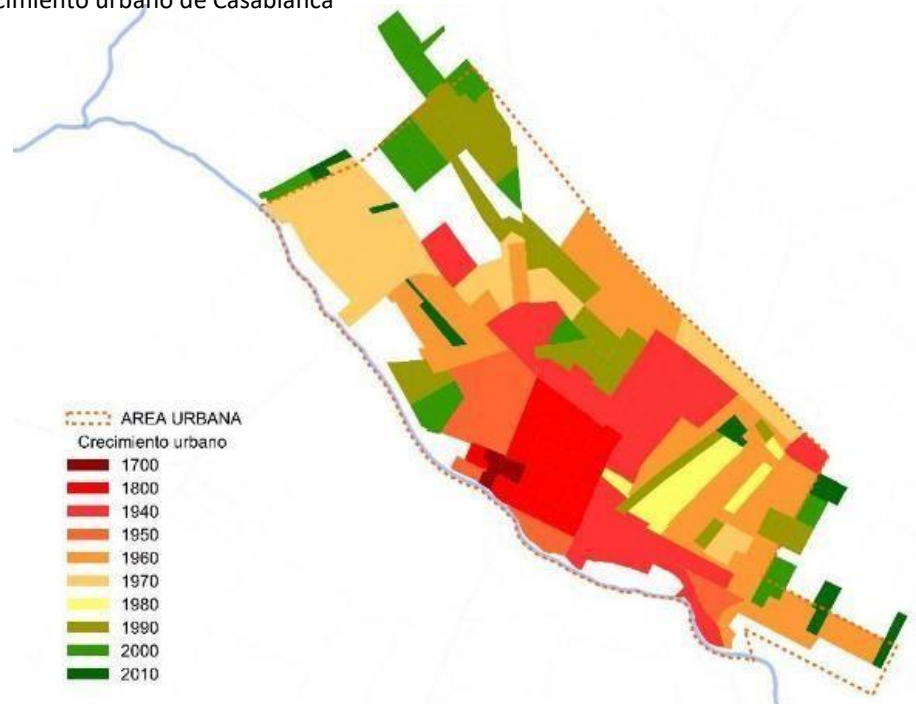
Tabla 17 Poblamiento histórico

PERÍODO	HÁ	% de ocupación
Origen asentamiento damero 1796	22,3	8,3
1800-1904	18,0	6,7
1904-1960	93,1	34,8
1960- actualidad	134,13	50,1
TOTAL	267,53	

Fuente: *Elaboración propia*

De la tabla anterior puede reconocerse el sustantivo crecimiento de la localidad en la dinámica temporal de ocupación, concentrando el 50% del total de la ocupación urbana actual en los últimos 45 años, considerando los 219 años desde el origen del damero colonial.

Este período expansivo se ha visto complementado con un incipiente desarrollo industrial, ya que mediados del siglo XX se instalan en la comuna importantes industrias, destacándose Agua Mineral Porvenir en 1943, la Planta Ballenera de Quinta de INDUS en el año 1943, la inauguración de la planta automotriz de Ford en 1968, que funciona hasta mediados de la década de los 80 y que posteriormente en 1987 sus instalaciones son utilizadas por la empresa Chiletabacos S.A. la cual funciona hasta el día de hoy y finalmente, en 1994 la instalación de una planta de procesamiento de la empresa Corpora Tres Montes S.A.

Figura 20 Crecimiento urbano de Casablanca

Fuente: *Ilustre Municipalidad de Casablanca*

En la imagen se presenta el detalle de la expansión, donde puede observarse que desde los años 90 la expansión ha superado el límite urbano vigente, pero a pesar de ello, se ha mantenido concentrada en el núcleo de ocupación, tendiendo a incluir intersticios urbanos.

En simultáneo a la consolidación de Casablanca como cabecera comunal, se desarrollan asentamientos de menor escala en otras zonas de la comuna. En el sector rural interior, diversas villas como Las Dichas, Lagunillas y Lo Vásquez se consolidan como localidades reconocibles.

En el sector poniente de Casablanca se emplaza la localidad de **Las Dichas**, la cual posee orígenes que se remontan al período incaico, cuando se explotaban allí antiguas minas y lavaderos de oro, y se realizaban en la proximidad baños en las aguas termales de las cuales gustaban los incas. Esta zona, conocida con el nombre "El Porvenir", se desarrolla posteriormente como fundo donde se embotellan las conocidas aguas minerales.

Por otra parte, en el antiguo camino real entre Valparaíso y Santiago, se reconoce un popular lugar de parada denominado de Los Vásquez (hermanos Vásquez) situado a 8 km al sur de Casablanca. **Lo Vásquez** tiene su origen en una antigua posada del valle de los hermanos Vásquez, donde don José Ulloa instaló en su acceso una estatuilla de madera de la Virgen María. En esta posada, lugar de descanso y reunión de los grupos de pasajeros de la ruta, comienza la costumbre de rezarle por la protección del viaje, de sus enfermos o negocios, a la estatua de la Virgen dispuesta por Don José. La popularidad de la parada religiosa lleva a la construcción de una ermita a las afueras del jardín de la casa patronal, luego la habilitación de una capilla y posteriormente a la construcción del centro Mariano que actualmente acoge miles de visitantes al año cada 8 de diciembre.

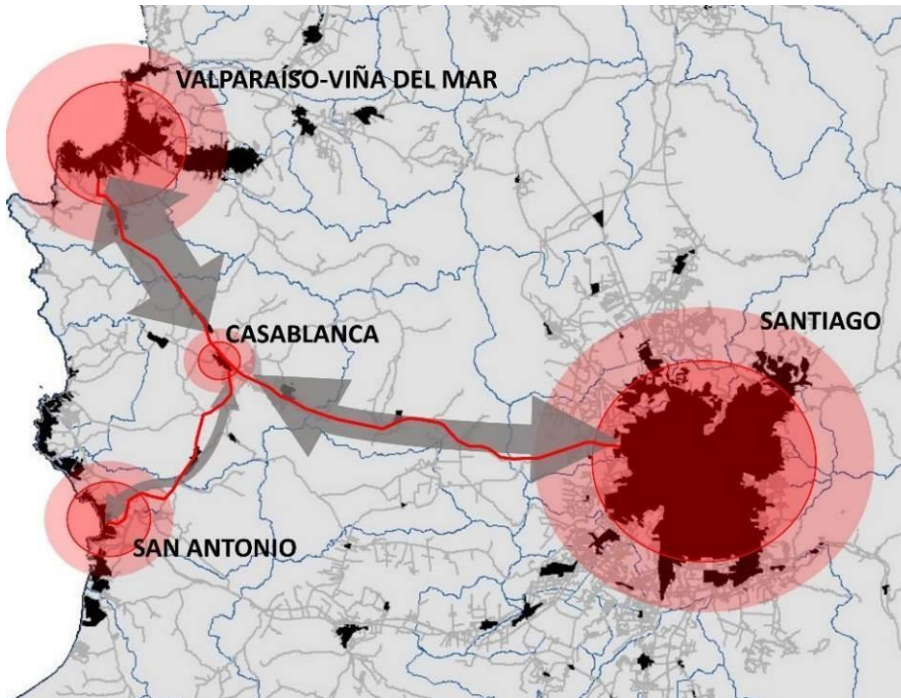
En cuanto a **Lagunillas**, ubicada también en un entorno rural, su origen se relaciona al igual que Las Dichas, con la extracción de oro, lo que lleva a una consolidación de viviendas emplazadas en torno al camino público hacia San Antonio.

En la zona litoral de la comuna se ubica la localidad de **Quintay**, antigua caleta de pescadores en la que entre 1940 y 1967, se emplazó la planta ballenera que, en sus mejores tiempos, llegó faenar hasta 30 ballenas diarias. A pesar de la productividad de la faenadora, esta época no se reflejó en un crecimiento urbano significativo, pues la población de Quintay no fue parte de su mano de obra, estando históricamente conformada por familias de pescadores residentes en la parte alta y entornos de la caleta. Actualmente muestra una evolución como zona de segunda residencia y de servicios asociados al turismo.

5.1.2 Sistema y jerarquía de centros poblados

La comuna de Casablanca en una escala nacional presenta como principal atributo su localización estratégica situándose en el punto que articula los dos principales puertos nacionales (Valparaíso y San Antonio) con la capital del país. Esta localización la posiciona como una zona estratégica de la macrozona central.

Figura 21 Sistema de centros poblados



Fuente: Elaboración propia

La proximidad a los principales centros económicos del país genera una interrelación directa con ellos, especialmente con la conurbación Valparaíso-Viña del Mar con quien sostiene la menor distancia (37,7km), estableciendo vínculos de dependencia a la prestación de servicios de mayor especialización, así como relaciones en el desenvolvimiento laboral de su población. Estas proximidades ofrecen, por otra parte, una ventaja para el flujo comercial y de materias primas por su cercanía a los puertos y aeropuerto internacional (Santiago).

Tabla 18 Distancia (km) por carretera a Casablanca

	VALPARAÍSO	SAN ANTONIO	SANTIAGO	ALGARROBO
Casablanca	37,7	68,7	74,3	34,2

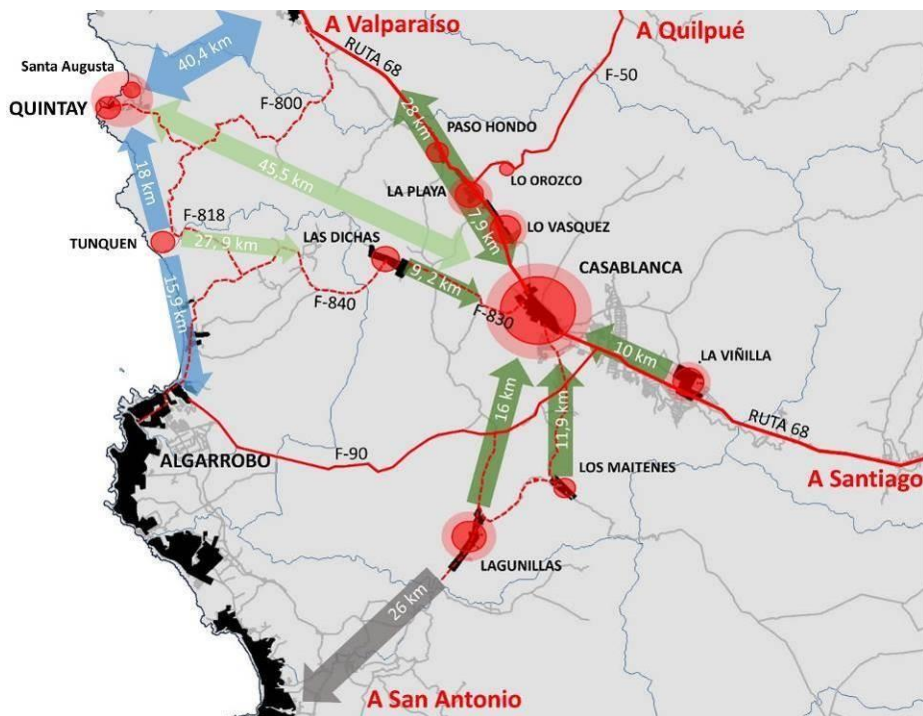
Fuente: Elaboración propia en base a datos de estudio: "Efectos socio-espaciales derivados de la vitivinicultura, caso: comuna de Casablanca-V región de Valparaíso, Raúl Troncoso, 2006 y PLADECO 2014-2017

Junto con la localización estratégica, la comuna posee inmejorables suelos para agricultura, mayoritariamente para cultivo de vides viníferas finas, presentando demanda para suelo urbano solo en la ciudad de Casablanca con fines de vivienda e industria inofensiva, apoyo industrial o agroindustrial. Por tanto, posee atributos de desarrollo interno, con marcada especialización que incorpora un grado de independencia a las ciudades de Valparaíso y Santiago.

5.1.3 Desplazamientos

Puede verse en la estructura y distancia de los caminos públicos que Casablanca aparece como centro de estos, siendo plataforma de llegada de los caminos interiores y ella a su vez se encuentra en relación directa a rutas nacionales que unen ciudades de escala mayor. Presenta relativa dependencia con el AMV, especialmente en la demanda de servicios especializados y administrativos, lo que genera una serie de viajes a través de la ruta 68, junto a las localidades de Lo Vásquez, La Playa y Paso Hondo, que poseen mayor proximidad con Valparaíso que el resto de los centros poblados, por lo que la dependencia a Casablanca disminuye.

Figura 22 Sistema de asentamientos urbanos



Fuente: Elaboración propia. Las distancias señaladas indican km en carretera.

La estructura de desplazamientos a través de la comuna posee una red que complejiza la operatividad del transporte público. Los centros poblados están dispuestos de manera radial a la ciudad de Casablanca, conformando una red de conectividad estrellada que impide la estructuración de un único circuito de transporte público, y debido a la baja población de los centros menores, los distintos servicios operan con muy baja frecuencia. Esto ha significado que, a pesar de una distancia moderada a la capital comunal, el acceso a ella no sea continuo.

La localidad de Quintay por su parte, posee menor distancia a la ciudad de Valparaíso que a la ciudad de Casablanca, y dada su condición de centro turístico y de importante territorio de segunda residencia, la relación urbana se intensifica con la capital regional por sobre la comunal, aumentada por la oferta de transporte público y proximidad a Valparaíso, y por la mayor complejidad de servicios que esta ciudad presta.

Dentro de este sistema, otros centros de segunda residencia como Santa Augusta y Tunquén establecen dependencia con la localidad, conformando un subsistema litoral que, al tener mayor distancia a Casablanca, posiciona a Quintay como el poblado de mayor independencia funcional en el sistema urbano de la comuna, contando con una lógica urbana diferente. Esta localidad concentra la actividad productiva en la pesca y extracción de especies bentónicas, y en los servicios comerciales asociados al alto flujo de turistas que, en época estival triplica o cuadruplica la población, definiendo su rol de centro turístico y posicionándose como la segunda localidad en importancia comunal. Es importante indicar que, en cuanto a distancia con Casablanca, Quintay se ubica 10 km más alejado que el balneario de Algarrobo (a 35 km), también de vocación turística.

5.1.4 Vialidad

Vialidad Estructurante

Tal como ha sido señalado anteriormente, Casablanca se encuentra situada en torno a la Ruta-68, lo cual establece un emplazamiento estratégico de la comuna que le permite articular el movimiento de carga entre los principales puertos de la región, como Valparaíso y San Antonio.

Dicha ubicación le entrega a Casablanca un rol protagónico en los movimientos de carga favorecidos por una buena infraestructura vial a nivel intercomunal. A nivel local, su conectividad se ve favorecida por rutas intercomunales expeditas y en buen estado de mantención, pero la distancia de algunas localidades no favorece la accesibilidad debido a que se encuentran más alejadas de la red principal de transporte público, tal es el caso de Melosilla y San Jerónimo ubicadas hacia el poniente de la comuna.

La construcción de la Ruta 68 como autopista concesionada viene a beneficiar la conexión entre la región Metropolitana y Valparaíso, sin embargo, su trazado deja desplazadas algunas localidades que nacieron en torno al antiguo Camino Valparaíso Santiago, y que veían en este trayecto favorecidas algunas de sus actividades productivas, como Paso Hondo, La Playa y Lo Vásquez. Esta última localidad, a diferencia de las otras, ha sido pensada con soluciones viales que permiten el acceso al Santuario, dada la importancia religiosa que reviste dicho lugar.

Los centros poblados de Casablanca tienen la particularidad de estar configurados con un marcado desarrollo lineal, en su mayoría, localizándose en los bordes de la vialidad principal y con escasa vialidad local. A dichos centros se accede, desde y hacia Casablanca, por una red intercomunal que facilita la conectividad.

En resumen, en Casablanca los niveles de jerarquía de las caminos públicos, se encuentran claramente diferenciados y se pueden clasificar en regionales, intercomunales y comunales, donde la conectividad nacional e intercomunal cuenta con soluciones viales claras y vías expeditas, sin embargo, al establecer los circuitos de relaciones comunales, desde los más recurrentes, entre los centros poblados y la cabecera comunal, hasta los más eventuales entre centros poblados de la comuna, se observa como la vialidad secundaria, se ve entrampada entre la vialidad mayor, debiendo realizar largos trayectos o circular tramos por vías expresas para retomar la continuidad local, lo cual es particularmente complejo para generar circuitos de locomoción colectiva y aún más para los transportes rurales, como bicicletas y transporte no motorizado.

Tabla 19 Clasificación funcional de la vialidad comunal

ROL	NOMBRE	TRAMO ENTRE	TIPO	DENOMINACIÓN PRCC/ PREMVAL
68	Camino a Valparaíso	Túnel Zapata- Acceso Melosillas	Expresa	VE-1v
F-90	Camino a Algarrobo	Ruta 68 a límite comunal poniente	Expresa	Rural
F-962-G	Camino a San Antonio	Lo Orrego Abajo y límite comunal sur	Expresa	Rural
F-74-G	Camino a Melipilla	Casablanca y Loma Los Molles	Intercomunal	Camino a Melipilla (Ruta F-74-G) en Casablanca y Av. Los Maitenes (Ruta F74-G) en Los Maitenes
F-830	Camino a Las Dichas	Casablanca y Ruta F-920	Comunal	VT-38v
F-834	Camino el Estero	Las Dichas (F-840) y límite comunal poniente	Comunal	Camino el Estero (Ruta F-834)
F-840	Camino a Algarrobo	Las Dichas desde Ruta F-920 y límite comunal poniente	Intercomunal	VT-38v
F-842	Camino Santa Rita	La Playa entre Ruta 68 y Ruta F-50	Comunal	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-842)
F-844	Camino Santa Rita	La Playa (Ruta F-50) y Las Dichas (F-840)	Comunal	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-844)
F-718		Paso Hondo (F-840) y Camino a Quintay (F-800)	Comunal	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718)
F-800	Camino a Quintay	Límite comunal norte (desde R 68) y Quintay	Intercomunal	VT-43v (Av. Jorge Montt) y VT-42v
F-50	Camino a Villa Alemana	Ruta 68 y límite comunal norte	Intercomunal	Rural
F-938	Camino San Jerónimo	Las Dichas (F-840) y Orrego Abajo (F-90)	Comunal	Rural
F-940	Camino los Maitenes	Lagunillas (Av. Rojas Montt) y los Maitenes (F-74-G)	Comunal	Camino los Maitenes (Ruta F-940)
F-864-G	Camino Tapihue	Casablanca (R68) y Cuesta de Pangué	Intercomunal	Camino a Tapihue (Ruta F-864-G)
F-870	Camino la Viñilla	Ruta 68 y Tapihue	Comunal	Camino la Viñilla (Ruta F-870)
F-850	Camino Lo Ovalle	Ruta 68 y El Carpintero	Comunal	VT-41v
F-852	Camino a Lo Vásquez	Ruta 68 y Lo Vásquez	Comunal	VT-39v
F-818	Camino a Tunquén	Llampaiquillo (F-800) y Tunquén	Intercomunal	Rural
-	Avenida Alejandro Galaz	Av. Constitución y Juan Verdaguer	Colectora	Avenida Alejandro Galaz
-	Avenida Arturo Prat	Av. Constitución y Av. Bernardo O'Higgins	Colectora	Avenida Arturo Prat

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA: MEMORIA EXPLICATIVA

-	Avenida Arturo Prat Poniente	Av. Constitución y calle Edmundo Vildósola	Colectora	Avenida Arturo Prat
-	Avenida Diego Portales	Calle Inés Parada y Ruta 68	Colectora	Avenida Portales
-	Avenida Bernardo O'Higgins	Av. Diego Portales y Av. Arturo Prat	Colectora	Avenida Bernardo O'Higgins
-	Variante Camino a Melipilla	Av. Diego Portales y Camino a Melipilla (Ruta F-74-G en Casablanca)	Colectora	Variante Camino a Melipilla
-	Avenida Constitución	Enlace Ruta 68 y Av. Diego Portales	Colectora	Avenida Constitución
-	Calle Juan Verdaguer	Av. Alejandro Galaz y Puente Santa Rosa	Colectora	Juan Verdaguer
-	Avenida Punta Arenas	Av. Constitución y calle Juan Verdaguer	Colectora	Avenida Punta Arenas
-	Avenida Vicente Huidobro	Límite sur Ruta 68 y Av. Alejandro Galaz	Colectora	No hay referencia en PRCC
-	Avenida Pedro Mayorga	Ruta 68 y calle Cementerio	Colectora	Avenida 11 de Septiembre
-	Avenida Teniente Hernán Merino Correa	Av. Jorge Montt y calle Manuel Rodríguez	Servicio	Avenida Teniente Merino (Quintay)
-	Calle Chacabuco	Av. Pedro Mayorga y Av. Diego Portales	Servicio	Chacabuco
-	Avenida Alejandro Galaz	Calle Juan Verdaguer y calle Los Viñedos	Servicio	Avenida Alejandro Galaz
-	Calle Teniente Hernán Merino Correa	Av. Arturo Prat y Av. Diego Portales	Servicio	Teniente Merino
-	Calle Juan Leiva Amor	Av. Arturo Prat y Av. Diego Portales	Servicio	No hay referencia en PRCC
-	Calle Padre Hurtado	Av. Alejandro Galaz y Av. Constitución	Servicio	Padre Hurtado
-	Avenida Roberto Loyola	Calle Chacabuco y calle 2 Oriente	Servicio	Avenida Roberto Loyola
-	Calle Yungay	Av. Constitución y calle Chacabuco	Servicio	Yungay
-	Calle Chapito	Av. Constitución y calle Chacabuco	Servicio	Chapito
-	Calle Lautaro	Av. Constitución y Chacabuco	Servicio	Lautaro
-	Calle Manuel Rodríguez	Calle Dagoberto Godoy y Av. Teniente Merino	Servicio	Manuel Rodríguez
-	Avenida Del Mar	Entre Av. Jorge Montt y Calle La Playa	Servicio	Avenida del Mar
-	Avenida Cruz del Sur	Av. Del Mar acceso norte y Av. Del Mar acceso sur	Servicio	Avenida Cruz del Sur
-	Avenida Pacífico	Av. Del Mar y Av. Cruz del Sur	Servicio	Avenida Pacífico
-	Calle Diego Portales	Calle Carlos Condell y calle Jorge Montt	Servicio	No hay referencia en PRCC
-	Calle Gabriela Mistral	Av. Jorge Montt y calle Manuel Rodríguez	Servicio	No hay referencia en PRCC
-	Calle Hernán Trizano	Calle Gabriela Mistral y calle Jorge Montt	Servicio	No hay referencia en PRCC

Fuente: Elaboración propia con base en estudio PRC de Casablanca, 2010

Transporte público

A nivel de transporte público Casablanca posee una combinación de servicios tanto comunales como intercomunales, que, al carecer de un terminal de buses, confluyen en la Plaza de Armas de la ciudad, con algunas paradas dispuestas en la vialidad local.

Para el caso de las localidades “satélites” de Casablanca, la distancia y la diferencia de tamaño poblacional hace poco rentable los servicios de transporte público privado, presentando frecuencias bajas y valores elevados en los pasajes.

A nivel Urbano, el transporte público está cubierto por las empresas de microbuses CARRBUS y Flota Pérez, que realizan un recorrido cíclico por las principales avenidas y calles de la ciudad, como Av. Portales, Av. B. O’Higgins y Av. A. Prat, y las calles Constitución, Chacabuco, Roberto Loyola, cubriendo las necesidades locales.

Por su parte para el transporte Interurbano presenta una amplia oferta de servicios con frecuencias en su mayoría cada 30 minutos.

En el caso de la locomoción colectiva menor, existen servicios rurales y Taxis de recorrido urbano.

Impacto de vehículos pesados zona urbana

Como ya se ha mencionado, la vialidad intercomunal permite el desplazamiento del transporte de carga en forma expedita y segura, con una amplia conectividad intercomunal que facilita y potencia esta actividad.

La oferta vial local, por un lado, debe sostener el flujo vehicular propio de la comuna y por otro el transporte de carga atraído en función de los usos de suelo de las zonas ubicadas hacia el poniente, generando conflictos importantes asociados no solo al paso de vehículos de grandes dimensiones, sino también al espacio requerido para el aparcamiento de estos, depósitos de mercadería, generación de talleres asociados al transporte de carga, contaminación acústica, estacionamiento y paso de camiones en zona residencial y de colegio, etc.

En las localidades de La Vinilla, Lo Vázquez y La Playa, se debe considerar la importancia que reviste el transporte de carga en sus actividades, que van desde actividades industriales, talleres, zonas de aparcamiento y paso obligado, que implica un flujo de camiones mayor que en el resto de las localidades.

Ciclovías

A diferencia de otras comunas, la bicicleta es una alternativa para el desplazamiento en Casablanca, a juicio local, y es posible apreciar que un amplio número de personas usan este medio para realizar sus desplazamientos.

A pesar de lo anterior, no se observan redes de ciclovías que generen la conectividad para estos desplazamientos, más bien se aprecian emplazadas en tramos de vías importantes de la ciudad de Casablanca y Las Dichas, con nula o baja implementación en otras localidades que, además cuentan con escasa oferta de servicios a nivel de transporte público, como el caso de Quintay o Los Maitenes, en las cuales la bicicleta representa una alternativa muy utilizada.

5.1.5 Equipamiento

El sistema de asentamientos depende en primera instancia de los servicios que la ciudad de Casablanca ofrece, permaneciendo el resto de las villas con un marcado carácter rural o sitios de interés especial como es el caso de lo Vásquez, centro de peregrinación religiosa, y Quintay, con un marcado crecimiento para segunda residencia y nodo turístico del litoral.

En mayor dependencia a la capital comunal se encuentran las localidades de Los Maitenes, Lagunillas, La Viñilla y Las Dichas con un desarrollo menor, baja presencia de servicios y mayor proximidad a Casablanca. Estos asentamientos si bien son de antigua data (Las Dichas tiene un origen incaico) han mantenido una escala menor con desarrollo asociado a las rutas en el caso Los Maitenes, Lagunillas, Paso Hondo, La Playa, Lo Vásquez y Las Dichas. Lagunillas se distingue por atributos patrimoniales con potencial para un posible desarrollo especializado, mientras Lo Vásquez logra distinguirse por su condición de centro de peregrinaje nacional, pero aún posee una escala de centro urbano menor. En el caso de Casablanca y sus entornos (incluyendo a La Viñilla), la especialización hacia mercados de vinos e industrias no molestas, se ha transformado en parte de su identidad con intensiva presencia de cultivos de vides y de viñedos boutique con orientación al turismo ubicándose en la actualidad como la décima “Capital Mundial del Vino” y uno de los principales polos de vinos Premium de Chile.

El desarrollo interior de la ciudad de Casablanca presenta una estructura de usos caracterizada por una concentración preferente de los usos comerciales y de servicios en el centro histórico, y una localización de actividades industriales entorno a las autopistas regionales, las que extienden su área de influencia y aumentan el tamaño de las relaciones internas de esa localidad, siendo un nodo de viajes desde y hacia otras áreas de su entorno (viñedos e industria). En su estructura interna posee la proyección de caminos a distintas localidades del entorno (camino a Las Dichas, Lagunillas, Valparaíso, Santiago), marcando su condición original de plataforma clave para las comunicaciones carreteras entre las Provincias de San Antonio y Valparaíso, y entre la Región Metropolitana y la Región de Valparaíso, así como polo estratégico de servicios para las distintas localidades del entorno.

Se concluye que la comuna mantiene una dinámica de relaciones que origina dos sistemas con una importante brecha en cuanto a escala y lógica funcional entre ellos:

1.- Un sistema de centros poblados interior de **carácter centralizado altamente dependiente de la capital comunal y con poca especialización** de las localidades menores. Caracterizado como centro de residencia con un desarrollo interno incipiente, con una estructura vial estrellada que dificulta el transporte y continuidad, dejando algunas de sus localidades menores con baja conectividad funcional con el centro de mayor jerarquía.

2.- Un subsistema litoral que comprende Quintay, Tunquén, Santa Augusta (complejo turístico) y el Batro (fundo de parcelación) **con una lógica turística y de segunda residencia** que sostiene independencia de Casablanca, el cual espacialmente se desvinculan del interior y, en distancias y funcionalidad, mantienen mayor vínculo con Valparaíso y Algarrobo.

Ambos sistemas de relaciones sostienen a su vez dependencia a escala intercomunal, con ciudades mayores como Valparaíso, Quilpué, San Antonio y Santiago, con parte de su población efectuando viajes diarios tanto por servicios educacionales como por trabajo, así como viajes ocasionales en busca de servicios de mayor complejidad.

5.1.6 Tendencias de crecimiento

De acuerdo a la información recogida de las imágenes satelitales del año 2003 y 2015, la superficie comunal aumentó en la última década en un 54,56%, pasando de tener 522,42 a 807,46 hectáreas.

Las localidades de Quintay, Lagunillas, Las Dichas, y Paso Hondo son las que menos han crecido proporcionalmente en superficie, mientras que La Playa y Lo Vásquez son los que tienen mayor proporción de crecimiento.

Tabla 20 Crecimiento de la Comuna de Casablanca y proyección al 2035

Localidad	Tipología	Total 2003 (ha)	Crecim. 2015 (ha)	Total 2015 (ha)	% Crecimiento	Total 2035 (ha)
Casablanca	Concentrada	370,54	183,43	553,96	49,50	869,23
La Playa	Lineal	11,92	27,28	39,19	228,93	61,5
La Viñilla	Concentrada	20,82	7,88	28,70	37,86	45,03
Lagunillas	Lineal	25,22	4,78	30,00	18,95	47,07
Las Dichas	Lineal	15,30	5,03	20,33	32,88	31,90
Lo Vásquez	Lineal	23,05	46,47	69,52	201,57	109,10
Maitenes	Lineal	7,44	5,49	12,93	73,71	20,29
Paso Hondo	Lineal	4,30	1,51	5,81	35,11	9,12
Quintay	Concentrada	43,84	3,18	47,02	7,25	73,78
TOTAL		522,42	285,03	807,46	54,56	1.267

Fuente: *Elaboración Propia*

En general, la mayoría de las localidades ha tenido un desarrollo lineal, con eje en las vialidades intercomunales que las estructuran, excepto Casablanca, cuyo crecimiento ha sido hacia la periferia y completando los vacíos urbanos al interior de la ciudad.

Al proyectar el crecimiento de manera proporcional a la tendencia de crecimiento de la población, se obtiene que al 2035 se requerirán aproximadamente 1.270 hectáreas urbanas, siendo las localidades que requerirán mayor cantidad de suelo, Quintay y Lo Vásquez.

La localidad de Maitenes y Las Dichas han decrecido en población, sin embargo, han crecido en superficie un 73% y 33% respectivamente. Por su parte Casablanca, Quintay y la Viñilla son los con mayor crecimiento poblacional, y crecen un 50%, 7% y 38% aprox. en superficie, lejos de los porcentajes de las localidades que presentan mayor crecimiento en superficie. Esto se debe al desfase entre la observación del crecimiento y los datos censales, además de los sitios menores ocupados al interior de las localidades y cambio en la tenencia de viviendas.

Se observa que las nuevas áreas consolidadas superan las áreas urbanas del PRCC vigente. De acuerdo al Observatorio Habitacional del MINVU¹, en vista del Censo 2002, el requerimiento total de nueva vivienda era de 692, aproximadamente un 12% sobre las viviendas existentes en la comuna. Si se proyecta la tendencia al 2035, se requerirán casi el doble de viviendas, alcanzando las 1.270 aproximadamente.

¹ http://www.observatoriahabitacional.cl/opensite_20080122171214.aspx

5.1.7 Disponibilidad de suelo

El suelo disponible corresponde a predios al interior de las Localidades, los cuales presentan condiciones para urbanización dentro del límite urbano que define el PREMVAL. El total de suelo disponible alcanza a 4.034,5 hectáreas, de los cuales el 26.45% se encuentran en la Ciudad de Casablanca.

En el caso de la Localidad de Quintay se ha identificado la disponibilidad de suelo en base a las zonas ZEU 1, ZEU 16 y Zona AV de parques del PREMVAL, separando las ZEU 2 y ZEU 12 A y 12B, la primera de las cuales se identifica como Sector Santa Augusta y las otras, que incluyen el área Quintay con Tunquén, se considera como perteneciente a Tunquén.

Es importante destacar que los sectores de Tunquén y Santa Augusta, identificados por el PREMVAL corresponden al 43.78% de la superficie para urbanización, superando a Quintay, que cuenta con un 19.07% y Casablanca, que aporta un 26.45%.

Tabla 21 Superficie disponible para urbanización por Localidad

LOCALIDAD	AREA URBANA(HA)	ZEU (HA)	TOTAL	PORCENTAJE DEL TOTAL DE AU
Casablanca	228	838,96	1066,96	26,45%
Quintay	56	713,47	769,47	19,07%
Tunquén/ Augusta	0	1766,23	1766,23	43,78%
Lagunillas	38	84,57	122,57	3,04%
Las Dichas	24	51,52	75,52	1,87%
Los Maitenes	0	46,62	46,62	1,16%
La Viñilla	0	51,55	51,55	1,28%
La Playa	0	49,17	49,17	1,22%
Lo Vásquez	0	60,84	60,84	1,51%
Paso Hondo	0	25,57	25,57	0,63%
Total	346	3.688,50	4.034,50	100,00%

Fuente: Elaboración propia

El PREMVAL genera una superficie disponible que es 9,5 veces mayor al área urbana que otorga el PRC vigente, y que supera las 1.270 hectáreas que se prevé que se requerirán al año 2035, según se señala en el capítulo de tendencias de crecimiento, triplicando la oferta de suelo.

En vista de la escasez hídrica de la zona central del país, que afecta directamente a las localidades de la comuna, especialmente a Quintay, Lagunilla y La Viñilla, se concluye que se debe acotar el suelo disponible ofertado por el instrumento intercomunal, sobretodo en el área costera, para no generar desequilibrios territoriales, y asegurando el buen acceso de sus centros poblados a servicios urbanos.

5.1.8 Infraestructura Sanitaria

Ciudad de Casablanca

En el ámbito urbano la condición de la **ciudad de Casablanca** como servicio concesionado a ESVAL le imparte plena seguridad de contar con agua potable y alcantarillado bajo el amparo de la ley sanitaria y la supervisión de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, con mecanismos de actualización de demanda y disponibilidad de recursos cada 5 años mediante la revisión de su Plan de Desarrollo, que importan compromiso de ejecución de obras en cada período quinquenal; incumplimientos de esa programación exponen a la concesionaria a sanciones pecuniarias y, en caso de grave contravención, la pérdida de la concesión y ejecución de garantías.

La amenaza de escasez de agua en la napa subterránea no resulta de importancia en mediano y largo plazo, toda vez que los niveles actuales, si bien han descendido, muestran señales de estabilización y prestan seguridad de operación suficiente, a lo que se suma la incorporación de un cuarto sondeo hoy en pruebas, y la disponibilidad de un quinto (Shell). Por último, resta como recurso extremo la profundización de los sondeos de 70 m actuales, pues se emplazan en donde los rellenos de valle muestran su mayor espesor.

Otras localidades

En lo rural, los servicios de APR operan en general en forma satisfactoria, con las excepciones indicadas de **La Vinilla, Lagunillas y Quintay**, aquejados de insuficiencia de producción.

La situación de **Las Dichas** está plenamente resuelta con su suministro por ESVAL, y en **Lo Vásquez, La Playa y Los Maitenes** los proyectos de reciente ejecución de la DOH operan satisfactoriamente. Finalmente, **Paso Hondo** no reporta dificultad.

Un tema pendiente es la debida regularización de los derechos de agua en Lagunillas, La Playa y Paso Hondo.

Ninguna localidad cuenta en la comuna con sistemas rurales centralizados de recolección y tratamiento de las aguas servidas; en consecuencia, solamente existen servicios particulares de distinta índole, comprendiendo letrinas y pozos negros, fosas sépticas y sistemas más avanzados con empleo de lodos activados a pequeña escala. Esta condición es limitante para un desarrollo urbano ordenado, e impone cierto riesgo de contaminación de las napas subterráneas en las inmediaciones de las captaciones en servicio. Las elevadas tasas de crecimiento poblacional en la mayoría de las localidades en estudio, no acompañada de tasas comparables en el número de conexiones de agua potable, indica una tendencia fuerte de densificación; al respecto es conveniente hacer presente la recomendación de que los sistemas de disposición de alcantarillado en el subsuelo sin tratamiento sean aplicados solo en predios del orden de 800 m² y más, y atendiendo a la estratigrafía del terreno y cercanía de captaciones de agua para uso potable.

5.2 MEDIO SOCIOECONÓMICO

5.2.1 Población en la comuna de Casablanca

A partir de lo indicado en los resultados del XVII Censo Nacional de Población y VI de Vivienda del año 2002, la Comuna de Casablanca cuenta con un total de 21.874 habitantes, lo que representa un aumento de un 32,5% con respecto a los 16.417 habitantes registrados en el Censo 1992. En términos de la distribución espacial de los habitantes al año 2002, se presenta a continuación la descomposición de su lugar de residencia habitual a escala de Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos².

Tabla 22 Distribución Población comuna de Casablanca, Censo 2002.

SECTOR	CATEGORÍA	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Casablanca	Ciudad	7.138	7.299	14.437
Quintay	Pueblo	399	373	772
La Vinilla	Aldea	313	253	566
Lagunillas	Aldea	222	187	409
El Rosario	Aldea	24	6	30
La Playa	Aldea	220	237	457
Lo Vásquez	Aldea	212	174	386
Poza Oscura Norte	Caserío	28	29	57
Poza Oscura Sur	Caserío	36	33	69
Tapihue	Caserío	134	99	233
La Palmilla	Caserío	86	67	153
Los Maitenes	Caserío	74	56	130
Sam Jerónimo	Caserío	24	21	45
EL Estero	Caserío	57	54	111
Las Dichas	Caserío	118	121	239
Paso Hondo	Caserío	149	137	286
Pitama	Caserío	8	6	14
Lo Orozco	Caserío	112	124	236
El Carpintero	Caserío	49	32	81
Lo Ovalle Bajo	Caserío	88	79	167

Fuente: Elaboración propia en base a Chile: Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos. INE, 2005.

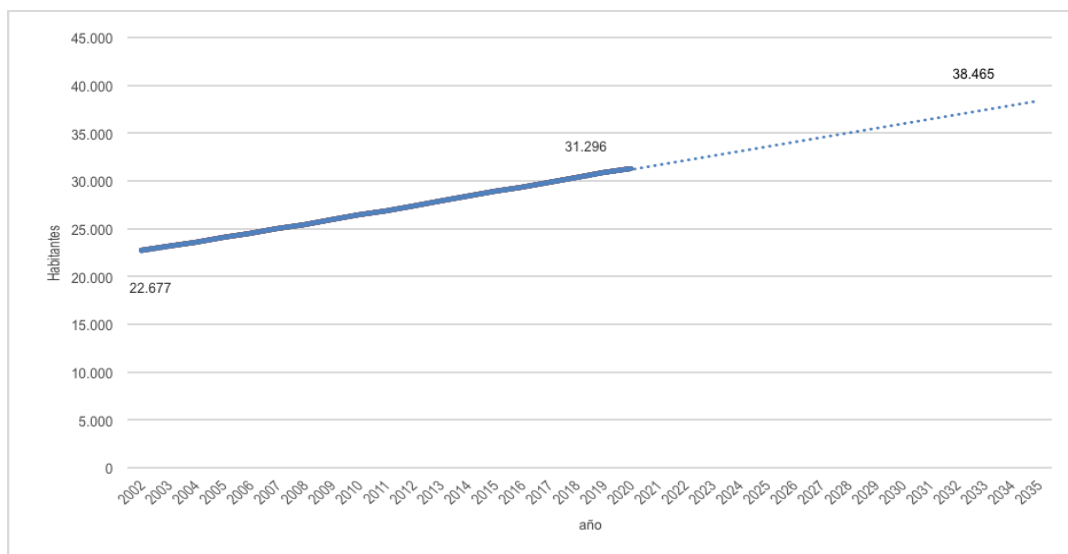
5.2.2 Proyecciones de población para la comuna

La proyección de población de la comuna de Casablanca para el año 2035 ha sido efectuada a partir de la tendencia lineal de crecimiento de población para el período 2002-2020, tomando como base para ello los valores de población actualizados por el INE para el período 2002-2012 y re proyectados por la misma institución para el período 2013-2020.

La población para el año 2035 se ha establecido según la tendencia lineal del período 2002-2020, la cual presenta un coeficiente de determinación (R²) de 0,9996, en contraste con los ajustes exponencial y logarítmico que presentan valores para R² de 0,9993 y 0,8580.

De tal manera, el escenario tendencial **establece un total de 38.465 habitantes** en Casablanca para el año 2035.

² Se han destacado en negrita las localidades consideradas en el presente estudio.

Figura 23 Proyección Tendencial de Población, Comuna de Casablanca, Año 2035

Fuente: Elaboración propia.

5.2.3 Empleo y Remuneraciones en Casablanca

Al analizar el empleo en Casablanca desde una perspectiva de largo plazo, es posible observar que en el período 2003-2009 se presenta un aumento de un 35,74% en el total de ocupados de la comuna, pasando de 8.713 habitantes ocupados en 2003 a 11.827 en 2009, mientras en el mismo período la región de Valparaíso experimenta un crecimiento en sus ocupados de un 12,37% y el país lo hace en un 10,72%, según se desprende de los resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional.

Desde la perspectiva de la remuneración de los trabajadores, destaca la situación de los trabajadores de sector Agricultura, Caza, Silvicultura y Pesca, con remuneraciones que exceden en un 7,95% al promedio nacional, y en un 15,16% a la Región de Valparaíso, único caso donde las remuneraciones de Casablanca superan a su contexto nacional y regional. De manera complementaria, las mayores brechas de remuneraciones corresponden a las de los trabajadores dedicados a la Explotación de Minas y Canteras, que se encuentran un 35,35% por debajo del nivel regional y un 40,54% del promedio nacional.

5.2.4 Principales actividades económicas

Para el análisis de la importancia relativa y evolución de los distintos rubros de actividad económica para la Comuna de Casablanca, se analiza el detalle de la Estadística de Empresas por Comuna y Rubro Económico, construido por el Departamento de Estudios Económicos y Tributarios de la Subdirección de Estudios del Servicio de Impuestos Internos, a partir de la información de Formularios 22 ,29 y Declaraciones Juradas N° 1887 que se encuentran registradas en las bases del SII, para el período 2005-2014³.

En cuanto a los rubros de mayor relevancia relativa al año 2014, destaca el sector Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura, que concentra un 16% del total de empresas registradas en la comuna, con 340 de ellas. Se destaca también el sector Transportes, Almacenamiento, que con 451 empresas alcanza el 22% del total, mientras en comparación, la misma ratio en Santiago alcanza el 5%, en Valparaíso el 16%, y en Curacaví el 9%.

5.2.5 Estructura Silvoagropecuaria

³ Fecha de extracción de los datos: 09/09/2015

Dado que el suelo cultivable es el principal recurso de la actividad agrícola, se estudia la situación de disponibilidad de suelos destinado a Explotación Agropecuaria y Forestal, a partir del total de explotaciones catastradas durante el Censo Agropecuario y Forestal 2007 (INE 2007), en relación con su contexto provincial y regional.

La comuna de Casablanca cuenta con 76.684 hectáreas de suelos destinados a faenas agropecuarias y 16.164 hectáreas para cultivos forestales, que en conjunto aportan con un 6,72% de todo el suelo para cultivo Agropecuario y Forestal de la Región de Valparaíso, y con un 42,78% del suelo a nivel provincial. De tal manera, las 92.848 hectáreas aportadas por Casablanca la ubican en el primer lugar de la provincia de Valparaíso, mientras el segundo lugar es ocupado por Quilpué con 51.980 hectáreas censadas.

Destaca también Casablanca por contar durante el Censo 2007, con la presencia de 8.763,8 hectáreas de plantaciones forestales, que ubican a la comuna en primer lugar a nivel regional con un 23,1% de la superficie, y por ser la segunda comuna a nivel regional con mayor presencia de bosque nativo, 22.327,6 (ha) equivalentes al 16,9% de la región, superada sólo por las 30.159,1 (ha) con que cuenta la Comuna de Papudo.

Desde la perspectiva de la superficie destinada a Infraestructura (construcciones, caminos y embalses) Casablanca se ubica en el tercer lugar de la región con 2.080,3 (ha) para tal destino, superada sólo por las Comunas de San Esteban y Santo Domingo, que utilizan 2.708,6 y 2.435,9 hectáreas para tal efecto.

En lo relativo a la tipología de cultivos desarrollados (excluyendo plantas forrajeras), es posible reconocer la clara preponderancia en Casablanca de Plantaciones Forestales, Viñas y parronales viníferos, y Frutales en menor grado.

Cabe indicar que, aunque la superficie de plantaciones forestales de Casablanca es notoriamente superior a la de Viñas y Parronales, las últimas poseen una mayor importancia relativa a nivel regional, pues concentran el 68,1% de las hectáreas destinadas para tal efecto. Como actualización de la información anterior, cabe indicar que el Catastro Vitícola 2014 del Servicio Agrícola y Ganadero indica que Casablanca posee 5.863 (ha) (57,7% de la superficie regional), destinadas principalmente a uva vinífera blanca.

En lo relativo a la actividad ganadera, Casablanca concentra al año 2007 (VII Censo Agropecuario y Forestal) un 88,4% de la superficie destinada a Plantas Forrajeras y un 41% de las Explotaciones Ganaderas informantes de la Provincia de Valparaíso, ocupando el primer lugar en lo relativo a la superficie total dedicada a tal actividad, mientras la superficie promedio de sus explotaciones es sólo superada por la comuna de Quilpué (193 contra 287 hectáreas para la explotación promedio).

Asimismo, en el análisis de la importancia relativa de las especies asociadas a las explotaciones ganaderas, Casablanca destaca al poseer el 58% de las 34.451 cabezas de la Provincia, excediendo por un amplio margen a la Comuna de Quilpué que alcanza el 12,4% del total. De manera específica es notoria la concentración de Casablanca en el ganado Bovino, cuyas 16.043 cabezas alcanzan el 80,2% de todo el ganado de la comuna, y el 15,6% de las 102.695 cabezas Bovinas de la Región de Valparaíso.

En conjunto con lo anterior, es también destacable la presencia de caballos, donde Casablanca ocupa también el primer lugar a nivel provincial con 1.916 unidades, seguida por la Comuna de Puchuncaví con 1.156 cabezas, y el caso del ganado caprino donde Casablanca posee el 31,3% del total provincial, además del emprendimiento en especies como Alpacas y Ciervos, únicos en la misma escala.

5.2.6 Turismo

Para caracterizar la dinámica turística de la Comuna de Casablanca, se debe reconocer la importancia de su valle vitivinícola a nivel intercomunal y nacional. Como bien reconoce el estudio de PRC del año 2010, el turismo no es una actividad emergente en la comuna, sino que se viene explotando con éxito desde hace tiempo, lo que ha permitido, junto con los vinos, dar a conocer el valle de Casablanca. Es un turismo dirigido a extranjeros, especialmente “La Ruta del Vino”, y a la población nacional de altos ingresos, con el exclusivo balneario del conjunto Santa Augusta en Quintay.

También hay manifestaciones de turismo agroecológico y de tradiciones desarrollado en grandes haciendas. A diferencia de los primeros mencionados, este tipo de turismo es de tipo eminentemente local, pero también es dirigido a poblaciones de ingresos medios altos y altos.

Hay otras manifestaciones de turismo de carácter nacional, como el turismo religioso de Lo Vásquez, y el de carácter local y de identidad comunal que se desarrolla de manera incipiente, como el turismo religioso en Lagunillas y el turismo gastronómico, que pueden ser ejecutados por actores locales, y manifestar la identidad de la comuna a cualquier tipo de público.

Casablanca fue declarada Zona de Interés Turístico (ZOIT) bajo la Ley: Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo N°20.423 (2010), mediante decreto de fecha 13.03.14, en 23.646 ha.

Figura 24 ZOIT Casablanca



Fuente: <http://www.subturismo.gob.cl/>

El Plan de Acción propuesto por la Subsecretaría de Turismo para la Zona de Interés Turístico de Casablanca⁴ se orienta a considerar dentro de ella los principales recursos turísticos de la Comuna, así como localidades y atractivos con potencial turístico, organizados en Sector Vitivinícola, Sector Costero y Localidades patrimoniales.

Productivamente, la oferta turística de la comuna se articula principalmente en torno al Enoturismo, en relación con lo cual se destaca que el 31% de los visitantes de larga distancia que llegaron a Chile durante el año 2011 lo hicieron motivados por “(...) probar vinos de Chile y conocer sus viñas.” (Sernatur), mientras de las 73 viñas abiertas al turismo que posee el país, 13 se encuentran en la Comuna de Casablanca, asociadas a

⁴ aprobado mediante resolución exenta N° 146 del 13 de diciembre de 2013 de la Subsecretaría de Turismo.

una sólida oferta de restaurantes, pero con importantes carencias en términos de alojamiento turístico.

En materia de visitas pagadas a la Viñas, destaca que, de las 503.004 visitas efectuadas en 2012, 123.800 de ellas se llevaron a cabo en el Valle de Casablanca, 94.200 de las cuales corresponden a visitantes internacionales, que en su mayoría son ciudadanos de Brasil, Estados Unidos y otros países de América⁵.

5.2.7 Actividades Productivas

Las Actividades productivas se encuentran presentes en Casablanca, Paso Hondo, La Playa, Lo Vásquez, La Viñilla. Estas actividades son principalmente asociadas al transporte, correspondiendo a bodegaje, talleres mecánicos y depósitos de vehículos de carga. Su localización responde a la presencia de la Ruta 68 que conecta con el puerto de Valparaíso y la Región Metropolitana.

En el caso de Paso Hondo y la Playa se encuentran actividades del rubro forestal de menor tamaño.

Las Actividades productivas, se concentran en la ciudad de Casablanca con una superficie de 172 hectáreas corresponde a un 90% aproximado.

El PREMVAL otorga a la ciudad de Casablanca más de 490 hectáreas para el desarrollo de actividades productivas, que debieran cubrir la demanda en el horizonte de tiempo del Plan Regulador Comunal, considerando que actualmente se encuentra destinada una superficie de 192,73 hectáreas para este fin.

Tabla 23 Distribución de Actividades Productivas según Localidad

LOCALIDAD	ACT. PROD (HA)	% COMUNAL
Casablanca	172,4	89%
La Viñilla	5,46	3%
La Playa	1,54	1%
Paso hondo	5,22	3%
Lo Vásquez	8,12	4%
TOTAL	192,73	100%

Fuente: Elaboración propia

⁵ Fuente: +M Consultores vía Subsecretaría de Turismo en Plan de Acción, Formulación Estratégica, Marco de Acción y Gobernanza, ZOIT Casablanca.

5.3 MEDIO NATURAL

5.3.1 Análisis Climático - Vegetacional

La comuna de Casablanca se encuentra dentro de la región vegetacional del matorral y bosque esclerófilo, más específicamente, la subregión del bosque esclerófilo costero (Gajardo, 1994)⁶. En esta subregión son característicos los arbustos y árboles esclerófilos en laderas de exposición norte (solana) y bosques esclerófilos – en algunos casos laurifolios – en laderas con exposición sur (umbría) los cuales, al ser originarios de la zona, favorecen los suelos con buena compactación, aireación y mesofauna, ayudando a la infiltración de aguas lluvias o producto de la condensación de las neblinas que ingresan desde la costa.

Esta vegetación se encuentra principalmente en las quebradas de los cordones montañosos que predominan en la comuna de Casablanca y que encierran los valles agrícolas, además de sectores aislados al interior del límite urbano de las localidades rurales que conforman el estudio.

Entre los servicios ecosistémicos que aportan los bosques nativos se encuentra la producción de agua en las cuencas debido al proceso de escorrentía. Existe una relación directa entre un mayor porcentaje de vegetación nativa y la mayor producción de agua por escorrentía en contraposición con las plantaciones de pino y eucalipto que presentan una relación inversa entre un mayor porcentaje de cobertura de plantación y la escorrentía (Lara et al, 2010)⁷, por lo cual, la conservación de los bosques nativos en la comuna de Casablanca y en la región debe ser una prioridad, considerando la situación crítica de sequía en que se encuentra la comuna. Es importante señalar, que igualmente las plantaciones de viñedos han empezado a ocupar laderas de las serranías cordilleranas, con pérdida de bosque nativo.

En relación, a las localidades en estudio, la distribución de la vegetación no es igual. Mientras algunas conservan su carácter rural y conviven con la vegetación nativa en sus vías principales, otras han sido fuertemente intervenidas desplazando la vegetación hacia la periferia y remplazándola por vegetación ornamental. Esta situación, particularmente en la ciudad de Casablanca, ha generado una desnaturalización del centro urbano disminuyendo los servicios ambientales que la vegetación entrega a la población debido a la inserción de especies vegetales que no pertenecen al clima mediterráneo de la zona central del país.

En términos paisajísticos, en el valle de Casablanca predominan las plantaciones agrícolas en ladera, lo que representa la vocación productiva del valle como una de las zonas vitivinícolas más importantes del país, situación que se ve reflejada en la gran cantidad de empresas del rubro que se encuentran en el sector. Estas plantaciones se intercalan con parches boscosos que nacen desde las quebradas de los cerros como pequeños remanentes de bosque esclerófilo, manteniendo una condición rural en los alrededores de la ciudad de Casablanca, favoreciendo las vistas hacia el valle y fomentando el turismo rural.

⁶ GAJARDO, R. 1994. La vegetación natural de Chile. Clasificación y Distribución. Editorial Universitaria. Santiago, Chile. 165 p.

⁷ LARA, A; URRUTIA, R; MARTÍNEZ, A. 2010. Servicios ecosistémicos y Ley del Bosque Nativo: No basta con definirlos. Revista Bosque Nativo. 47: 3-9.

Figura 25 Paisaje característico del valle de Casablanca.

Fuente: *Elaboración Propia*

En términos generales, la condición vegetacional actual de la comuna se puede resumir en cuatro puntos:

- Desplazamiento del matorral y bosque esclerófilo producto del crecimiento de las localidades y reemplazo con vegetación ornamental – mayoritariamente de especies advenas – y plantaciones vitivinícolas.
- Plantaciones de Pino y Eucalipto que se pueden encontrar en toda la región.
- Presencia de aromos (chileno y australiano), álamo y falsa acacia; especies introducidas de alto impacto sobre la vegetación nativa.
- Abundante presencia de malezas en todas las localidades producto del alto grado de antropización.

La distribución de la cobertura vegetal tiene directa relación en el comportamiento térmico de la comuna, especialmente al interior de las localidades en estudio, donde la adecuada distribución de la cubierta vegetal puede atenuar las altas temperaturas del período estival mediante la producción de sombra y la evapotranspiración (proceso por el cual se humedece la atmósfera y se enfría el entorno). En este sentido, el comportamiento térmico se ve influenciado por las condiciones morfológicas de la comuna junto con el patrón de ocupación del suelo (un centro poblado principal rodeado por microcuencas donde se desarrolla la actividad vitivinícola), presentando altos contrastes los cuales pueden alcanzar hasta los 30°C de diferencia entre la zona costera, zona urbana y el valle interior.

Hacia la costa, las temperaturas fluctúan entre los 15° y 20°C, mientras que en la ciudad de Casablanca puede alcanzar hasta los 45°C en período estival. En el valle de Casablanca, las temperaturas pueden alcanzar hasta 50°C en terrenos agrícolas en estado de barbecho, mientras que en los terrenos agrícolas cultivados fluctúan entre los 25° y 30°C. Esta condición de altos contrastes térmicos, junto con el movimiento de los vientos (durante el día los vientos ingresan desde el mar en dirección Oeste-Este, situación que se invierte durante la tarde y horas de la noche cuando los vientos cruzan el valle en dirección al mar) influyen en las condiciones climáticas de los centros poblados, específicamente en la ciudad de Casablanca.

A nivel de valle, la principal característica de la comuna es su condición agroclimática para el cultivo de la vid, situación que se desarrolla principalmente en las subcuencas de Lo Orozco, Lo Ovalle, Perales de Tapihue y La Viñilla, además del valle principal. Esto se debe a las buenas condiciones del suelo en cuanto a textura, estructura, infiltración, material parental, profundidad y pH; junto a una condición térmica óptima para el desarrollo de cepajes específicos como Chardonnay, Sauvignon Blanc, Pinot Noir y Merlot (baja cantidad de días anuales susceptibles a heladas, oscilación térmica entre el día y la noche de 20°C

aproximadamente) (Troncoso, 2006)⁸. Estas características han potenciado el desarrollo del *terroir* o “denominación de origen” de los vinos producidos en el valle de Casablanca, incentivando el desarrollo de empresas del rubro, además de mantener la calidad paisajística rural en los alrededores del centro urbano principal.

5.3.2 Análisis del Suelo Agrícola

Para el análisis de suelo por capacidad agrícola se consideró la utilización de las zonas de expansión urbana establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) aprobado el año 2014, instrumento en el cual se enmarca el desarrollo del Plan Regulador Comunal. Por lo tanto, es importante señalar que el estudio actual del PRC **no incorpora** suelo agrícola al área urbana fuera del establecido por el PREMVAL.

En general, las localidades de Casablanca, Paso Hondo, La Playa, Lo Vásquez, La Viñilla y Las Dichas se componen mayoritariamente de suelos clase III o superior, exceptuando las localidades de Lagunillas y Los Maitenes que mayoritariamente presentan suelo clase II, además de Quintay que sólo presenta suelos de clase VI.

⁸ TRONCOSO, R. 2006. *Efectos socio-espaciales derivados de la vitivinicultura. Caso: comuna de Casablanca - V Región de Valparaíso.*, Universidad de Chile.

6. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

6.1 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES GENERALES

La posición de la Comuna de Casablanca en el sistema natural de cuencas semi costeras, hace que presenta una alta dependencia al ciclo de las precipitaciones y las recargas de los acuíferos subterráneos. Además, se observa que el medio natural se encuentra altamente antropizado con actividades productivas y asentamientos humanos, encontrándose algunos parches remanentes de biodiversidad en lugares de difícil acceso como laderas y quebradas de mayor pendiente, cursos de agua y acantilados costeros.

El sistema de centros poblados comunal es centralizado y con poca especialización de sus centros menores, los cuales funcionan en estrecha relación con la ciudad de Casablanca, la cual concentra el empleo dependiente. La población en la comuna y sus centros poblados tiende a crecer, excepto por las localidades de Las Dichas y Los Maitenes, siendo Lagunillas y Casablanca las localidades con mayor variación de población porcentual. Las variaciones porcentuales positivas en las localidades de la comuna se deben principalmente a la construcción de nuevos conjuntos habitacionales, como es el caso de Lagunillas, La Viñilla y Quintay, ya que la comuna de Casablanca es la con mayor disponibilidad de suelo en la región siendo la vivienda social la que ha tenido mayor crecimiento desde los años 90. La población de la ciudad de Casablanca es casi el 70% de la población comunal, con igual porcentaje sobre el suelo urbano total, esto debido a su concentración de equipamientos, servicios y oportunidades laborales, y la mayoría de la población es de estratos bajos, con clasificación D y E. El centro poblado de mayor independencia funcional respecto a la ciudad de Casablanca es Quintay, mientras que las localidades con mayor dependencia son Lagunillas, Los Maitenes, Las Dichas y La Viñilla.

La historia comunal ha estado marcada por el trazado de sus caminos. La comuna es un Polo Logístico de Transporte, una plataforma clave y estratégica de comunicación carretera, por su ubicación y características de las vías que contiene, entre las Provincias de San Antonio, Valparaíso y la Región Metropolitana. Es por esto que sus centros poblados, excepto por Quintay, se destacan por ser prestadores de servicios al viajero y al transporte, resultando en que una parte importante de los terrenos que se reconocen como destinados a la actividad productiva en ellos son asociados al transporte.

Además, la comuna cuenta con valiosos recursos naturales, patrimoniales y paisajísticos asociados a su historia, a su costa, a la actividad vitivinícola y agricultura, con potencial para romper la tendencia de crecimiento histórico mediante migración por amenidad en respuesta al desarrollo turístico, aún incipiente excepto en Quintay.

En la comuna alrededor de un 30% de su población es rural, y tiene características climáticas y de suelo óptimas para el cultivo de la vid, actividad en crecimiento desde la década del 90, y que posiciona a la comuna en un turismo de elite de alcance internacional, pese a no ser la actividad predominante, ya que más del 50% de su territorio comunal se encuentra ocupado con plantaciones forestales, con riesgo importante como principal fuente laboral por la escasez hídrica que afecta la zona. En términos de número de empresas, estas se concentran en el rubro agricultura y ganadería, existiendo asimismo concentración de empresas del rubro Transporte. Es importante destacar que en los últimos años (2005-2014) el rubro turístico ha crecido significativamente, asociado al rol vitivinícola, y que las empresas que se han ubicado en los alrededores de Casablanca pueden conformar un Cluster Alimentario que genera empleo y a la vez da la posibilidad a una simbiosis para la generación de una visión compartida entre Industria, Academia y Estado.

El territorio comunal ocupado para uso urbano en los centros poblados de Casablanca al año 2015 duplica la oferta de las áreas urbanas del PRC vigente. Por su parte el territorio de la Comuna de Casablanca se encuentra regido por el PREMVAL 2014, por lo cual la actualización del PRC debe recoger las indicaciones de

este Instrumento y establecer normas supletorias en las zonas correspondientes al PRC. Con este instrumento se confirma el rol de centralidad de las Localidades incorporadas a la Actualización del Plan Regulador Comunal por medio de las Zonas de extensión urbana, las cuales reconocen la necesidad de aumentar el suelo urbano disponible, añadiendo una superficie de 9,5 veces el área urbana determinada por el PRC de Casablanca vigente.

Si la población al año 2035 crece de manera tendencial, se requerirán alrededor de 1/3 de la superficie ofertada actualmente por el PREMVAL, por lo cual se prevé que en los centros urbanos no es necesario incorporar todo el suelo de extensión urbana al plan regulador comunal, sino aquellos con mayor demanda de servicios urbanos y complejidad en el destino de sus usos de suelo, descartando el sector de Tunquén y Santa Augusta al reconocer Quintay como su centro funcional, de modo que conserven su carácter de extensión urbana en el instrumento de planificación territorial intercomunal, considerando además que el área añadida en la costa es un 60% del total de las ZEU del PREMVAL, y en razón de la insuficiencia de servicios sanitarios de la zona, problema que aqueja también a Lagunillas y La Viñilla, frenando su desarrollo. En este aspecto, se destaca que en el Área Rural el PREMVAL establece una subdivisión predial mínima mayor que 5.000 mts², lo cual detiene el proceso de atomización del campo.

La fragilidad del medio costero y la presencia de biodiversidad en Quintay hace necesario zonificar de forma especial los sectores de interés: Playas, humedal el Jote, quebradas y acantilados costeros. Por otra parte, los cursos de agua que atraviesan la Ciudad de Casablanca y las localidades constituyen ejes que funcionan como corredores verdes, de ventilación, y biodiversidad los cuales presentan el potencial de usarse como áreas verdes, que deben ser preservados, mediante un crecimiento urbano racional y acorde con la disponibilidad/escasez hídrica.

6.2 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DE CENTRO POBLADOS

6.2.1 Ciudad de Casablanca

- Tiene acceso por; Constitución desde Ruta 68, Juan Verdaguer/ F 830 de Las Dichas, Camino a Melipilla/ Ruta F74G de Melipilla- San Antonio- Lagunillas, y F852 de Lo Vásquez, lo que le otorga una importante conectividad, adquiriendo carácter de Nodo para flujos de transportes de carga, asociados a las actividades productivas de Casablanca y a la Ruta 68, situándose como un hito para la logística de transporte costera.
- Calle Chacabuco es parte fundamental de la historia de la ciudad, junto a Galaz, Portales y Constitución, reflejando su imagen urbana y sus principales hitos, cuya identidad se puede rescatar mediante normativa, de modo defavorecer el turismo. Cuenta con sectores con una imagen urbana y morfología distintiva de la ciudad.
- Es el principal centro de equipamientos y servicios de la comuna, distribuidos por calles Constitución, Yungay- Loyola, Chacabuco y Portales, accesibles mediante transporte público. A partir de estos usos se genera conflictos en tramos de las calles Constitución, Prat y Portales a partir de su concentración de equipamientos de uso diario de carácter comunal, no solo local, por lo que se debe considerar como centralidad.
- Posee áreas verdes en casi todos sus sectores, no implementadas, contando desde borde Estero Casablanca plazas barriales, comunales, Plaza de Armas, y espacios recreativos -deportivos (Estadio). Solo las tres últimas están arboladas e implementadas y falta un sistema de espacios públicos integrados con vegetación aprovechando los espacios públicos existentes en las áreas consolidadas, no requiriendo en estas áreas nuevas declaratorias. Poco desarrollo de servicios ambientales entregados por los esteros y de servicios ecosistémicos que aprovechen las dimensiones y baja densidad de la localidad.

- Tiene 3 sectores existentes de actividades productivas principales, al norte de la ruta 68, al poniente por Galaz y al sur oriente por el camino a Melipilla – Variante Algarrobo, lo que genera, por una parte, demanda de flujo de transporte de carga, contaminación acústica, deterioro en el espacio público, incompatibilidad de uso con la vivienda, riesgo de accidentes y malos olores en el sector de lechería, entre otros. Desde el punto de vista económico, se generan beneficios pues estas industrias del área de Alimentos como Tresmontes Lucchetti, Agrosuper, Aguas CCU-Nestle Chile, Eckart Alimentos y otros, generan empleo y se reconocen como Clúster Alimentario. Estas externalidades negativas y problemas ambientales pueden aumentar considerando las amplias superficies destinadas a actividades productivas molestas y peligrosas dentro de la ciudad, principalmente al oriente, otorgadas por el PREMVAL y que aún no se encuentran desarrolladas.
- Uso residencial en baja densidad mixto y homogéneo, de acuerdo al PRC vigente, junto al bajo interés de población joven por falta de servicios, viviendas de estratos medios u otro tipo de crecimiento y actividades urbanas como consecuencia del PRC que no da espacio a sectores residenciales con características diferentes a actual, desincentiva el interés inmobiliario y las dinámicas urbanas en la ciudad. Por otra parte, si bien existe un gran número de sitios disponibles al interior de la ciudad, su situación legal de tenencia de suelo y baja demanda no han permitido su desarrollo, generando deterioro en su entorno, uso para actividades informales o depósito de camiones. La vivienda social se establece en torno a la ruta 68 por el conveniente valor de suelo.
- PREMVAL reconoce entorno al área urbana como Zona de Extensión Urbana y Zona Productiva de Impacto intercomunal, otorgando 3 veces más de suelo urbano que el concebido por el PRC vigente, por lo tanto, hay suelo urbano disponible para el crecimiento y ampliación de actividades actuales. Este permite una actividad productiva de alto impacto al oriente, ajena a la escala de la ciudad y que genera roces con el crecimiento residencial en un 45% del total de suelo urbano de la ciudad.
- PREMVAL además designa como vialidad estructurante las vías troncales VT- 38v a Las Dichas, VT 39v a Lo Vásquez y VT 41v, además de la vía expresa VE-1v (Ruta 68), de categoría intercomunal que se deben incorporar y articular con la propuesta vial del PRC
- El Estero Casablanca constituye el principal elemento de valor ambiental de la ciudad, cuya implementación como parque comunal posibilita potenciar su condición de corredor verde, favoreciendo su servicio ambiental a la ciudad y genera atractivos para futuros proyectos residenciales de estratos medios en el sector de crecimiento residencial
- Es el centro poblado con disponibilidad de agua asegurada de acuerdo a la factibilidad sanitaria de ESVAL, posibilitando su crecimiento residencial, por sobre las otras localidades

Tabla 24 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Centro comunal de servicios y equipamientos	Principal centro de equipamientos y servicios de la comuna
	Cuenta con transporte público
	Sobreoferta de equipamiento porque atiende a toda la comuna
	Cuenta con capacidades sanitarias, viales y disponibilidad de suelo urbano para su crecimiento tendencial
Imagen urbana identitaria y valores ambientales	Calle Chacabuco, Galaz, Portales y Constitución, reflejan su historia, imagen urbana y sus principales hitos
	Cuenta con sectores con una imagen urbana y morfología distintiva de la ciudad
	Uso residencial en baja densidad mixto y homogéneo

	Posee áreas verdes en casi todos sus barrios, además de borde Estero Casablanca, de las cuales no todas se encuentran en buen estado y mantención
RESTRICCIONES	
Roce de roles productivo, residencial y centralidad comunal	Congestionamientos vehiculares por su concentración de equipamientos
	Nodo para flujos de transportes de carga por la ciudad
	Pérdida de población joven por tipo de crecimiento y actividades urbanas. PRC no da espacio a sectores residenciales con características diferentes a actual
	PREMVAL reconoce entorno al área urbana como Zona de Extensión Urbana y Zona Productiva de Impacto intercomunal

6.2.2 Localidad de Quintay, Tunquén y Santa Augusta

- Tiene acceso desde la Ruta 68 por la F 800, que le permite conectarse entre Valparaíso y Santiago, y es destino terminal, es decir que es el punto de término de la vía que conduce a la localidad. Por su parte la estructura vial de la ciudad consiste en Av. Jorge Montt, a caleta Quintay, Av. Teniente Hernán Merino Correa, que conecta viviendas del área poniente y calles menores, y por el norponiente, los sectores residenciales se estructuran por Av. Del Mar con estrecho acceso a la playa y Av. Pacífico, en conjunto con Cruz del Sur y Estrella de Mar. Esto no es suficiente para la conexión funcional de la localidad y genera conflictos viales, especialmente en la época de verano por la masiva afluencia de población flotante, faltando conectividad e integración local del sector surponiente con el sector nororiente, que otorgue estructura interna, liberando las rutas de acceso a sus polos residenciales de los flujos cotidianos.
- La Ballenera es parte fundamental de la historia de la localidad, declarada Monumento Nacional el año 2015 y alberga actualmente un sector de investigación y centro universitario asociado a actividades pesqueras, transformando su rol y uso.
- Existen problemas de disponibilidad hídrica para el crecimiento en Quintay, excepto en el sector de Santa Augusta que tiene derechos de agua de captación en Tunquén, pero que genera repercusiones en su humedal. El conjunto Santa Augusta, cuenta con una aprobación del año '93 en virtud del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso del año '65 derogado. Estas condiciones son replicadas en el PREMVAL actual para su desarrollo en baja densidad y baja intensidad de uso, al igual que en Tunquén, reconociendo la demanda de condominios turísticos privados y parcelas de agrado que hoy ocupan gran parte del contexto territorial de la ciudad, con amplias superficies de desarrollo, y que generan falta de integración y continuidad con la estructura urbana además de segregación social
- Quintay tiene área urbana dividida de acuerdo al PRC de Casablanca vigente, muy acotada, restrictiva en los usos, con falta de conexiones viales y que no responde a la realidad de la demanda actual de un nuevo rol de centralidad. Existe un importante desarrollo comercial relacionado con el turismo costero en la caleta Quintay, mientras que en Quintay alto priman los lugares para abastecimiento básico en general. En el sector nororiente, hacia el sector de Santa Augusta, prima el uso residencial siendo el comercio y el equipamiento en general casi inexistente por la normativa otorgada por el PRC vigente. Es necesario replantear el rol actual de Quintay con centro de equipamiento y servicios del sector costero, considerando la superficie urbana delineada por el PREMVAL como Zona de Extensión Urbana (ZEU 1 y ZEU 2), que equivale a 40 veces la superficie del área urbana determinada por el PRC vigente y adjudicándose más de un 60% de la superficie ZEU total de la comuna.

- Cuenta con buena provisión de equipamiento de seguridad, educación y culto para complementar el uso residencial con potencial para servir al área urbana y parcelaciones fuera del límite urbano
- Posee gran valor paisajístico costero dado por su entorno natural, playas, esteros, humedales, acantilados, Ballenera y áreas verdes, que se deben resguardar y articular como sistema, permitiendo fácil acceso de la población
- PREMVAL designa como vialidad troncal la vía VT- 42v y VT 43v, las cuales no son suficiente para estructurar de manera íntegra la ciudad y su accesibilidad.

Tabla 25 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Caleta de interés turístico-histórico	Ballenera, que es parte fundamental de la historia de la localidad, y fue declarada Monumento Nacional el año 2015.
	Áreas verdes y gran valor paisajístico, por su entorno natural
	Comercio relacionado con el turismo costero en Caleta Quintay
Tendencia residencial mixta con potencial de centralidad costera	En Quintay alto priman los lugares para abastecimiento
	Hacia el sector de Playa Grande, prima el uso residencial
	Fuera de los límites urbanos del PRC vigente se encuentra el conjunto residencial Santa Augusta y sector de Tunquén
	Variada provisión de equipamiento
	Tiene área urbana de acuerdo al PRC de Casablanca vigente
	PREMVAL reconoce entorno como Zona de Extensión Urbana 40 veces mayor al área urbana del PRC
	Turismo ecológico de menor presión al sistema ambiental, asociado al avistamiento de cetáceos marinos (Ballenas y Defines) por la presencia en la bahía de Quintay de surgencias (aguas frías ricas en nutrientes)
Población flotante significativa de distintos estratos socioeconómicos promueven la localización de equipamientos y servicios.	
RESTRICCIONES	
Carencia de agua y conexiones	Escasez de servicios sanitarios, excepto para sector de Santa Augusta que cuenta con derechos de agua para su desarrollo
	Falta de conexión vial entre sectores de Quintay e integración con condominios de su entorno
Presión del uso del borde costero para turismo y segunda residencia	El poblado se ve presionado por una población flotante anual de alrededor de 10.000 habitantes, los cuales pernoctan en periodo estival generando una significativa carga al sistema ambiental y urbano.
Falta de servicios urbanos en Tunquén y Santa Augusta	Los sectores de Tunquén y Santa Augusta son principalmente turísticos y no cuentan con urbanización, factibilidad sanitaria, dotación de equipamientos ni integración funcional con Quintay como para ser considerados dentro de un ámbito comunal, además de generar impacto sobre el medio ambiente y recursos naturales por la extensión delimitada en el PREMVAL para este territorio, en caso de intensificar las normativas otorgadas por ese instrumento de planificación intercomunal

6.2.3 Localidad de Paso Hondo

- Tiene accesos por la Ruta 68, Melosilla y Pitama, conectando con Las Dichas, La Playa y Lo Vásquez entre otras, que le dan potencial como nodo de transporte
- Cercanía a los servicios y equipamientos que se ubican en Casablanca, pero tiene una escasa conexión de transporte público con Casablanca
- Al sur de la localidad se cuenta con condiciones territoriales para generar plataforma de apoyo al transporte con actividades productivas, de equipamiento y logística de ruta.
- El uso habitacional es menor y cuenta con poco desarrollo, además carece de áreas verdes y espacios de recreación, así como de equipamientos de salud, seguridad, educación, etc, que apoyen el uso residencial actual, lo que permite planificar su uso para otras actividades
- PREMVAL lo reconoce como Zona de Extensión Urbana (ZEU 6), dejando su calidad de localidad rural
- La localidad se estructura solo en base al Camino Viejo Santiago – Valparaíso, sin contar con trama urbana que apoye el uso residencial

Tabla 26 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Posición geográfica lo ubica como nodo de transportes	Accesos por Ruta 68, Melosilla y Pitama
	Proximidad a Ruta 68, entre Santiago y Valparaíso
	Desarrollo de actividades productivas como bodegaje y equipamientos asociados al transporte y logística de ruta
	Uso residencial complementario al transporte
	Presencia de límite urbano de acuerdo a lo dispuesto en el PREMVAL
RESTRICCIONES	
Tendencia a usos diferentes al residencial urbano	Escasa accesibilidad mediante transporte público con el centro comunal
	Carencia de espacios públicos, equipamientos y servicios asociados a la vivienda, por su cercanía a Casablanca
	Estructura urbana mínima, asociada a camino viejo Santiago- Valparaíso
	Uso residencial poco desarrollado

6.2.4 Localidad La Playa

- Tiene accesos por la Ruta 68, Paso Hondo y Las Dichas, que le otorgan una buena conectividad tanto con las principales ciudades de la zona central, con el centro de servicios comunal y con los sectores rurales y costeros de la comuna. Pese a su cercanía con Casablanca, es de difícil acceso vehicular local libre de pago y cuenta con escaso transporte público. Su estructura vial se basa en el Camino Viejo Santiago – Valparaíso, del cual se desprende una trama urbana que atiende lo consolidado y es discontinua hacia nuevas áreas de crecimiento
- La mayoría de los servicios y equipamientos utilizados se ubican en Casablanca. La localidad cuenta con equipamiento deportivo, de culto y comercial, además de buena factibilidad hídrica, lo cual favorece uso y crecimiento residencial, faltando áreas verdes y equipamientos de salud, seguridad, educación, y otros que apoyen su rol residencial. Al respecto es importante decir que limita al sur con Estero Lo Orozco, con potencial paisajístico y de servicios ecosistémicos
- El uso residencial es de agrupación aislada y de baja densidad y su tendencia es mantener este tipo de desarrollo

- PREMVAL lo reconoce como Zona de Extensión Urbana (ZEU 6), cambiando su carácter de rural a área urbana, en una superficie amplia en relación al crecimiento de la población que muestra la variación intercensal, aunque acorde a su capacidad de servicios sanitaria.

Tabla 27 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Tendencia de crecimiento residencial de baja densidad	Accesos por Ruta 68, Paso Hondo y Las Dichas
	Se estructura a partir del camino viejo Santiago – Valparaíso y cuenta con trama vial en zonas consolidadas
	Incipiente desarrollo de equipamiento
	Cuenta con factibilidad sanitaria para su expansión
	Presencia de límite urbano de acuerdo a lo dispuesto en el PREMVAL
RESTRICCIONES	
Discontinuidad y déficits en la estructura urbana	Difícil accesibilidad mediante transporte público con el centro comunal
	Falta de espacios públicos, equipamientos y servicios asociados a la vivienda, por su cercanía a Casablanca
	Estructura vial discontinua, basada en el camino viejo Santiago-Valparaíso

6.2.5 Localidad La Viñilla

- Tiene accesos desde la Ruta 68 y Tapihue – Casablanca, generando un paso rápido por la vía que estructura la ciudad, la Ruta F870, lo cual genera accidentes y peligros para su población. De ella se desprende, al norte, una trama urbana que atiende la población consolidada y otras vialidades hacia el oriente sobre las cuales se distribuyen viviendas de modo lineal, no existiendo vías locales que conecten sectores menores.
- Existen actividades productivas asociadas al transporte al nororiente de la localidad, lo cual genera contaminación, flujos peligrosos y deterioro en el espacio público
- Al nororiente se localiza casi paralelo a la ruta F870 un gaseoducto, que requiere liberar de usos una franja de su área urbana.
- La mayoría de los servicios y equipamientos utilizados se ubican en Casablanca, con la cual se conecta por el norte o mediante la Ruta 68, generando viajes
- Cuenta con un Centro Comunitario al oriente de la Ruta F870, en la intersección con el Estero Casablanca- Los Sauces, que representa un hito dentro de la localidad, y cuenta con equipamiento comercial, y educacional (un jardín infantil), social y una cancha al borde de la Ruta 68, lo cual representa una falta de equipamientos que apoyen el uso residencial, además de tener escasez de servicios sanitarios
- PREMVAL lo reconoce como Zona de Extensión Urbana (ZEU 6), cambiando la clasificación de su territorio de rural a urbano

Tabla 28 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Tendencia de crecimiento residencial de baja densidad	Accesos por Ruta 68 y Tapihue- Casablanca
	Trama vial en zonas consolidadas
	Incipiente desarrollo de equipamiento
	Cuenta con un centro comunitario y espacio de borde Esteros Casablanca- Los Sauces
	Cercanía y accesibilidad a Casablanca
	Presencia de límite urbano de acuerdo a lo dispuesto en el PREMVAL
Presencia de Actividad Productiva y Comercio	Recibe transporte de carga para su almacenamiento
	Existen equipamientos comerciales pequeños a lo largo de la ruta principal
RESTRICCIONES	
Roce entre los principales usos de la localidad	Compleja compatibilidad entre actividad productiva y uso residencial
Carencia de estructura urbana que sustente uso residencial	Falta de espacios públicos consolidados y de equipamientos y servicios asociados a la vivienda, por su cercanía a Casablanca
	Estructura vial discontinua hacia sectores de crecimiento residencial
	Escasez de servicios sanitarios para su crecimiento

6.2.6 Localidad Lagunillas

- Tiene accesos desde Casablanca – San Antonio (F 962G) y Maitenes (F 940), siendo localidad de paso, cuya estructura vial se basa en Av. Rojas Montt, que fue el camino principal hasta la reciente habilitación del by pass.
- En Av. Rojas Montt las construcciones otorgan identidad y una imagen urbana particular a la localidad. Las edificaciones con particularidades identitarias son el conjunto religioso asociado a la parroquia y las viviendas particulares, club social y comercio en torno a la avenida Rojas Montt. Fuera de los límites urbanos se encuentra el monasterio de la Santísima Trinidad de las Carmelitas Descalzas, en el cerro Larraín, con potencial para el desarrollo de turismo religioso
- Su uso residencial es de baja densidad, con potencial para el turismo asociado a sus elementos identitarios y religiosos, con problemas de conexión directa con el sector suroriente por interferencia de ruta F 962 G
- Cuenta con buena provisión de equipamiento para complementar el uso residencial y tiene además potencial para servir a las parcelaciones que se encuentran fuera del límite urbano, al oriente de la ruta F 962 G, pero tiene escasez de servicios sanitarios para su crecimiento. Esto cobra especial relevancia pues contaba con área urbana de acuerdo al PRC de Casablanca vigente, la cual es extendida por el PREMVAL que reconoce una parte de su entorno como Zona de Extensión Urbana (ZEU 2) con el doble del tamaño del área urbana vigente, cambiando la clasificación de su territorio rural a urbano.
- Posee áreas verdes y un gran valor paisajístico, dado por su entorno natural (Estero Lagunillas y Estero Los Molles) y patrimonial

- PREMVAL designa como vialidad estructurante la vía expresa VE- 4v al oriente de la localidad, en 50 m existente, en el trazado de la Ruta F 962 G, debiendo reconocerse en el PRC con su respectiva categoría.

Tabla 29 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Imagen urbana identitaria	Edificaciones con particularidades identitarias; conjunto religioso asociado a la parroquia, viviendas particulares, club social y comercio, en torno a la avenida Rojas Montt
Potencial para turismo identitario, religioso y natural	Áreas verdes y un gran valor paisajístico, dado por su entorno natural (Estero Lagunillas y Estero Los Molles) y patrimonial
	Buena accesibilidad por ruta F 962 G
	Fuera de los límites urbanos se encuentra el monasterio de la Santísima Trinidad de las Carmelitas Descalzas
	Variada provisión de equipamiento
	Potencial para servir a las parcelaciones fuera del límite urbano
	Cercanía y accesibilidad a Casablanca
	Presencia de límite urbano de acuerdo a lo dispuesto en el PRC vigente, y que se extiende por el PREMVAL
RESTRICCIONES	
Roces entre sus usos y capacidades territoriales	No se conecta con el sector suroriente de manera directa
	Escasez de servicios sanitarios para su crecimiento

6.2.7 Localidad Los Maitenes

- Sector residencial consolidado tiene la capacidad local y equipamiento necesario para servir a su entorno rural, pues cuentan con comercio, salud, equipamiento deportivo y educacional. Este último sirve a los pocos niños de la localidad y a niños con dificultades, con problemas sociales, de localidades vecinas, especialmente de La Viñilla, los cuales han generado conflictos para los habitantes de Los Maitenes.
- Carencia de espacios públicos para recreación y esparcimiento, aunque existen elementos naturales con potencial como el borde natural del estero Los Maitenes y la quebrada, que actualmente no son accesibles para sus habitantes pero podrían configurar un sistema de espacios públicos para la localidad
- La población está decreciendo, principalmente por la falta de oportunidades laborales y su ubicación en el territorio, y su crecimiento residencial se ha dado hacia el suroriente en baja densidad, como parcelas de agrado (Hacienda Maitenes), graduando el paso entre lo urbano y lo rural
- PREMVAL le fija un límite urbano muy acotado en torno a la Ruta G74F, cambiando la categoría del territorio de rural a urbano, pero por sus dimensiones no permite generar una red vial que potencie el área consolidada, quedando como estructurante la vialidad troncal VT- 40v designada por este instrumento.

Tabla 30 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Presencia de usos y valores ambientales que lo diferencian de su entorno rural	Presencia de estero Los Maitenes y Quebrada del Agua dentro de límite urbano al sur oriente de la localidad
	Presencia de equipamiento educacional, de salud y comercial en el área urbana.
	Desarrollo residencial de baja densidad en Hacienda los Maitenes, aprovechando el valor paisajístico del entorno.
RESTRICCIONES	
Tendencia a bajo crecimiento urbano	Falta de oportunidades laborales y localización geográfica genera decrecimiento poblacional
	Presencia de un límite urbano muy acotado de acuerdo a lo dictado en el PREMVAl
Conflictos sociales externos	Problemas sociales por estudiantes de La Viñilla
	Carencia de espacios públicos para el encuentro

6.2.8 Localidad Las Dichas

- Tiene accesos desde Algarrobo y Casablanca – La Playa – Paso Hondo y su estructura vial se basa en la Ruta F830 y F840 del cual se desprende una pequeña trama urbana al nororiente, a partir de calle Porvenir
- Existe comercio asociado al turismo de paso hacia el sector costero, cuenta con equipamiento de salud (posta, que además funciona como centro en la localidad), de educación, social, de culto y deportivo, posee áreas verdes en sectores consolidados, y un gran valor paisajístico dado por su entorno natural, principalmente por el Estero Casablanca. Esto la caracteriza como una localidad con buena provisión de equipamiento complementario al uso residencial, pero cuya provisión hídrica, ubicación y falta de oportunidades limitan su crecimiento habiendo perdido población en los últimos años, reconociéndose una tendencia a uso residencial de baja densidad, con potencial para el turismo asociado a sus valores naturales
- Escuela Francisco Echeverría es un hito patrimonial- identitario de la localidad, tanto por su función, historia y ubicación.
- Tiene área urbana de acuerdo al PRC de Casablanca vigente, la cual es incrementada a casi el triple por el PREMVAl, que reconoce una parte de su contexto territorial como Zona de Extensión Urbana (ZEU 2) y designa como vialidad troncal la vía VT- 38v, la cual se debe reconocer e incorporar a la vialidad estructurante propuesta.

Tabla 31 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Potencial para hospedaje y turismo de paso	Comercio asociado a turismo costero
	Trama vial en zonas consolidadas
	Posee variedad de equipamiento
	Su escuela es de valor patrimonial
	Valor paisajístico por entorno natural y Estero Casablanca

	Cercanía y accesibilidad a Casablanca
	Presencia de límite urbano de acuerdo a lo dispuesto en el PRC vigente, y que se extiende por el PREMVAL
Imagen urbana de baja densidad	Uso residencial es de baja densidad
	Áreas verdes en sectores consolidados
RESTRICCIONES	
Condiciones adversas al crecimiento	Población decrece por falta de oportunidades laborales y su localización geográfica
	Depende de Casablanca para su provisión hídrica, y se debe revisar términos de contrato con ESVAL

6.2.9 Localidad de Lo Vásquez

- Reúne una gran cantidad de personas por el Turismo Religioso, principalmente en diciembre, asociado al Santuario de Lo Vásquez, que es un conjunto religioso con valor patrimonial por ser un referente religioso de gran importancia nacional.
- Tiene accesos por la Ruta 68 y Casablanca, conectando además con La Playa - Paso Hondo - Las Dichas y Quilpué- Villa Alemana, siendo un lugar de paso de flujos, además de su rol religioso. La estructura vial de la ciudad se basa en el Camino Viejo Santiago – Valparaíso, del cual se desprende una trama urbana que atiende lo consolidado y es discontinua hacia nuevas áreas de crecimiento
- Alberga actividades productivas y articula flujos asociadas al transporte de carga
- Cuenta con equipamiento deportivo, de culto y comercial y tiene déficit de áreas verdes, equipamientos de salud, seguridad, educación, etc, que apoyen el uso residencial, encontrándose la mayoría de los servicios y equipamientos que utiliza en la ciudad de Casablanca, con la cual se conecta por el sur.
- El PREMVAL reconoce su territorio comunal como Zona de Extensión Urbana (ZEU 6), cambiando su clasificación de rural a urbano y designa como vialidad troncal la vía VT- 39v, que se debe reconocer como parte de la estructura vial de la propuesta.

Tabla 32 Potencialidades y Restricciones

POTENCIALIDADES	
Referente religioso nacional	Conjunto religioso de importancia nacional
	Recibe gran cantidad de personas y vehículos
Tendencia de crecimiento residencial de baja densidad	Accesos por Ruta 68 y Casablanca
	Trama vial no pavimentada en zonas consolidadas
	Incipiente desarrollo de equipamiento
	Se estructura a partir del camino viejo Santiago – Valparaíso
	Cercanía y accesibilidad a Casablanca
	Presencia de límite urbano de acuerdo a lo dispuesto en el PREMVAL
Nodo de transporte de carga	Recibe flujos de transporte de carga
	Existen actividades productivas asociadas al transporte
RESTRICCIONES	

Roce entre los principales usos de la localidad	Difícil accesibilidad mediante transporte público con el centro comunal
	Falta de espacios públicos, equipamientos y servicios asociados a la vivienda, por su cercanía a Casablanca
	Estructura vial discontinua, basada en el camino viejo Santiago-Valparaíso

6.3 ACTUACIONES PROBABLES EN EL TERRITORIO

El ordenamiento territorial debe prever la intención real o potencial de la aplicación de actuaciones en el territorio, las cuales resulta necesario ordenar en función de efectos y resultados deseados.

Las actuaciones probables de establecer sobre el territorio son aquellas sobre las cuales existe fundada expectativa de que podrían demandar su desarrollo en este territorio, sean éstas deseables o no por el consenso local o la normativa imperante.

Se han denominado “actuaciones” a toda aquella actividad o acción que se ejerce sobre el territorio, las que van desde la protección de éste, hasta la explotación productiva del mismo, pasando por la instalación de infraestructura, emplazamiento de vivienda, recreación, equipamiento, entre otras.

Estas actuaciones han surgido como posibles demandas a partir de las tendencias detectadas en el análisis de subsistemas, de las tendencias de inversión pública y privada, de la proyección de población en el horizonte del Plan, densidades esperadas y requerimientos complementarios y así como de la percepción local. Provenientes de los distintos campos mencionados, se han sistematizado en un listado de actuaciones probables para la comuna de Casablanca y a través del conocimiento de su tendencia o patrones de ocupación, se ha podido suponer una proyección de comportamiento esperado y preferencias de localización.

Con el fin de facilitar la percepción sobre la envergadura de la actuación que se está planteando y así dimensionar su capacidad de generar cambios en donde se emplace, cada actuación ha sido caracterizada en cuanto a su alcance y nivel. Es así como se ha diferenciado una misma actuación cuando ésta tiene manifestaciones diferentes al desarrollarse en distintas escalas o intensidad.

En el siguiente cuadro se ordenan estas actuaciones probables sobre la base de lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para el ámbito de aplicación del Instrumento a formular, especificando la tipología o manifestación que ésta tendrá sobre el territorio.

Tabla 33 Actuaciones probables de demandar emplazamiento en la comuna

DESTINO PRINCIPAL	TIPO	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA	Urbanización residencial con densidad máxima de 25 hab/ha.
	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	Urbanización residencial con densidad máxima de 200 hab/ha
	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	Urbanización residencial con densidad máxima de a 400 hab/ha.
	HABITACIONAL PARCELAS	Loteos o condominios de urbanización mínima de baja densidad; 16 hab/ha

	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	Hoteles, moteles o cabañas.
EQUIPAMIENTO	ESCALA BÁSICA	Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, con una carga de ocupación de hasta 250 personas. Los más probables son comercio vecinal, servicios artesanales menores, centro de servicios automotor, servicios públicos y otros.
	ESCALA MENOR	Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, con una carga de ocupación de hasta 1.000 personas. Los más probables son servicios comunales, consultorios, tiendas suntuarias, salas de espectáculos, eventos deportivos y restaurantes.
	ESCALA MEDIANA	Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, con una carga de ocupación de hasta 2.000 personas. Los más probables son multitiendas, servicios públicos, centros de eventos y educación superior, centros de formación técnica.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Instalación industrial o de carácter similar que se localiza aislada en el territorio. Agroindustria; Pesquera; Alimentos.
	TALLERES MOLESTOS	Talleres destinados a actividades calificadas como molestos, como vulcanizaciones, desabolladuría, desarmaduría, pintura, bodegaje, y otros.
	TALLERES INOFENSIVOS	Talleres destinados a actividades calificadas como inofensivas; siendo los más probables talleres mecánicos, reparaciones de maquinarias, embarcaciones, confecciones y otros
INFRAES-TRUCTURA	TRANSPORTE: TERMINALES	Terminales de buses Estaciones de transferencia de carga y pasajeros Facilidades portuarias, menores y medianas. Feria de animales.
	SANITARIA: ESTANQUES	Acumulación de agua potable. Plantas de tratamiento de aguas servidas. Rellenos sanitarios.
	ENERGÍA: SUBESTACIONES	Subestaciones eléctricas.
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES	PARQUES	Espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura u otros.
	PASEOS Y MIRADORES	Habilitación de espacios para la valoración y uso del borde de río, Balnearios y otros.
ÁREAS NO EDIFICABLES O CON RESTRICCIONES PARA SU OCUPACIÓN.	INUNDACIONES, REMOCIÓN, TSUNAMI.	-
PROTECCIONES PATRIMONIO	CONSTRUIDO	Inmuebles y sitios de conservación.
	NATURAL	Ecosistemas naturales, cursos de agua; paisaje natural y borde costero.

6.4 ZONAS HOMOGÉNEAS

Se han identificado las zonas homogéneas (ZH) según las tipologías observadas. Las zonas homogéneas para las localidades fueron definidas por la observación y el cruce de las siguientes variables:

- Uso del Suelo
- Nivel de consolidación de la edificación (Grano)
- Tamaño predial

Se reconocen entre 2 y 8 Zonas Homogéneas por localidad, que corresponden a su sector central, sectores nuevos con tendencia residencial y áreas particulares asociadas a cerros, caleta, santuario, entre otros. Con este análisis se desarrolla la caracterización de las localidades, para orientar decisiones sobre la zonificación del plan.

Tabla 34 Cuadro Resumen de Zonas Homogéneas

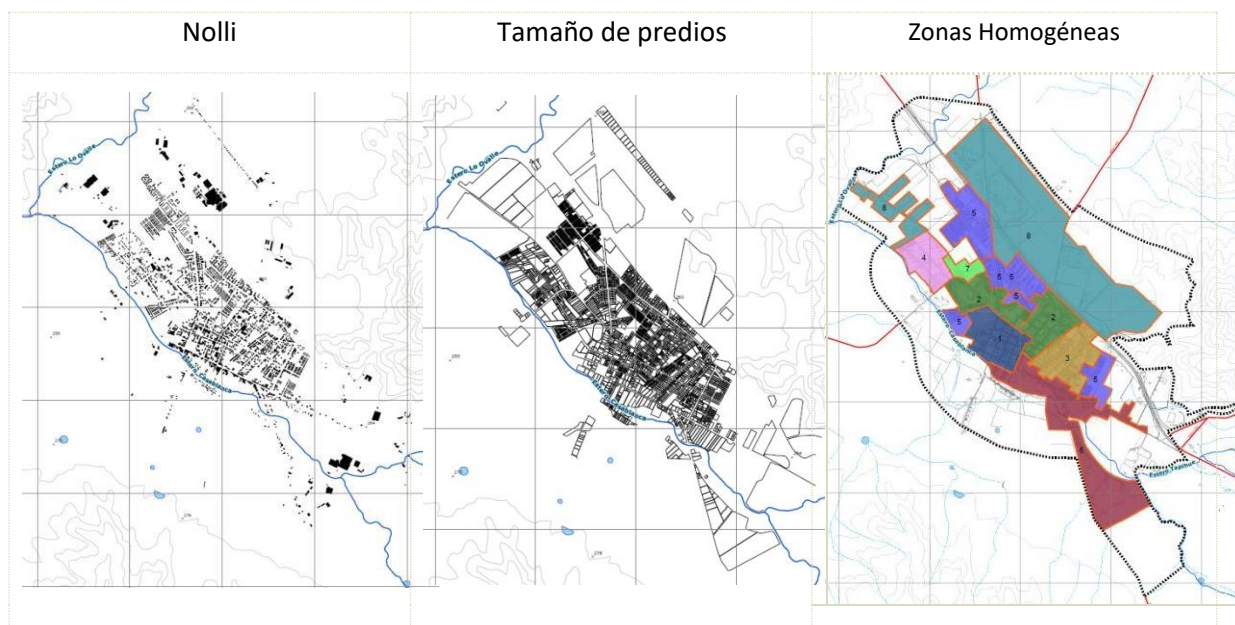
CUADRO RESUMEN ZONAS HOMOGENEAS									
	CASABLANCA	QUINTAY	PASO HONDO	LA PLAYA	LAGUNILLAS	LA VIÑILLA	MAITENES	LAS DICHAS	LO VASQUEZ
Zona 1	Centro Fundacional	Antigua Ballenera	Sector Sur	Sector Sur Poniente	Centro Histórico-Av. Rojas Montt	Mixta central	Mixta Central	Mixta central	Sector Santuario
Zona 2	Primer sector de expansión de la ciudad	Caleta Quintay	Central	Central	Acceso Norte	Conjunto de vivienda social	Agrícola	Residencial rural	Residencial
Zona 3	Segundo sector de expansión de la ciudad	Acantilado		Instalaciones asociadas a la actividad agrícola	Instalaciones asociadas a la actividad agrícola		Parcelaciones de Agrado	Cerro isla	Parcelaciones de agrado
Zona 4	Tercer sector de expansión de la ciudad	Pueblo Quintay			Sector Monasterio Carmelitas Descalzas				
Zona 5	Varios sectores	Meseta superior Playa Grande			Conjunto de vivienda social				
Zona 6	Eje Portales y ruta F74G	Borde Playa Grande-Estero El Jote							

Zona 7	Uso preferentemente productivo al interior del área urbana	Conjunto de vivienda "El Esfuerzo"										
Zona 8	Sector productivo y de servicios al transporte y bodegaje											

Fuente: *Elaboración Propia*

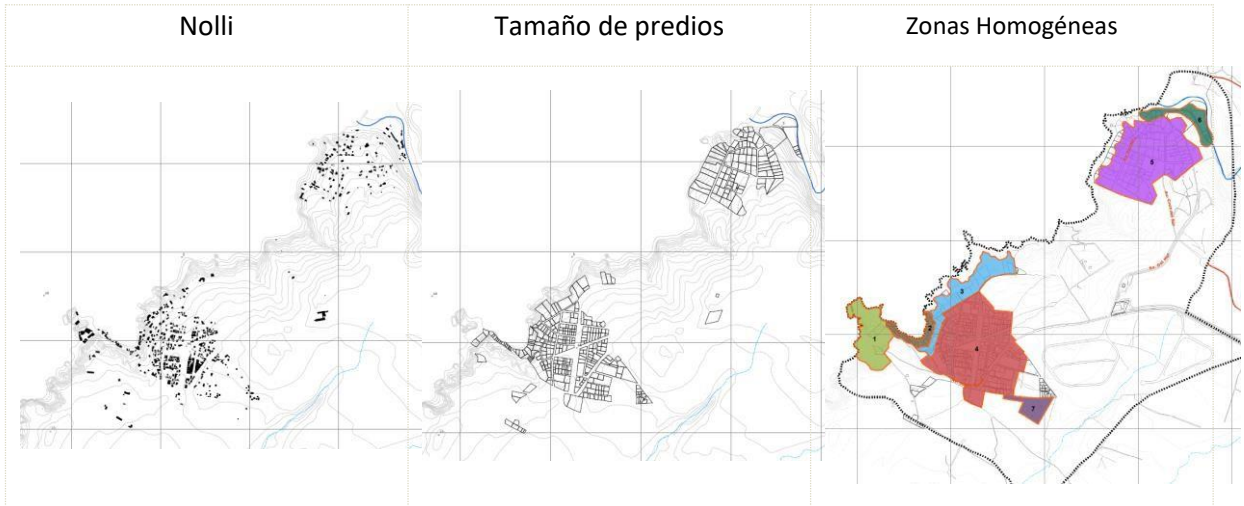
A continuación, se exponen los planos de Nolli, de tamaño predial y el resultado en zonas homogéneas para las diferentes localidades.

Figura 26 ZH Casablanca



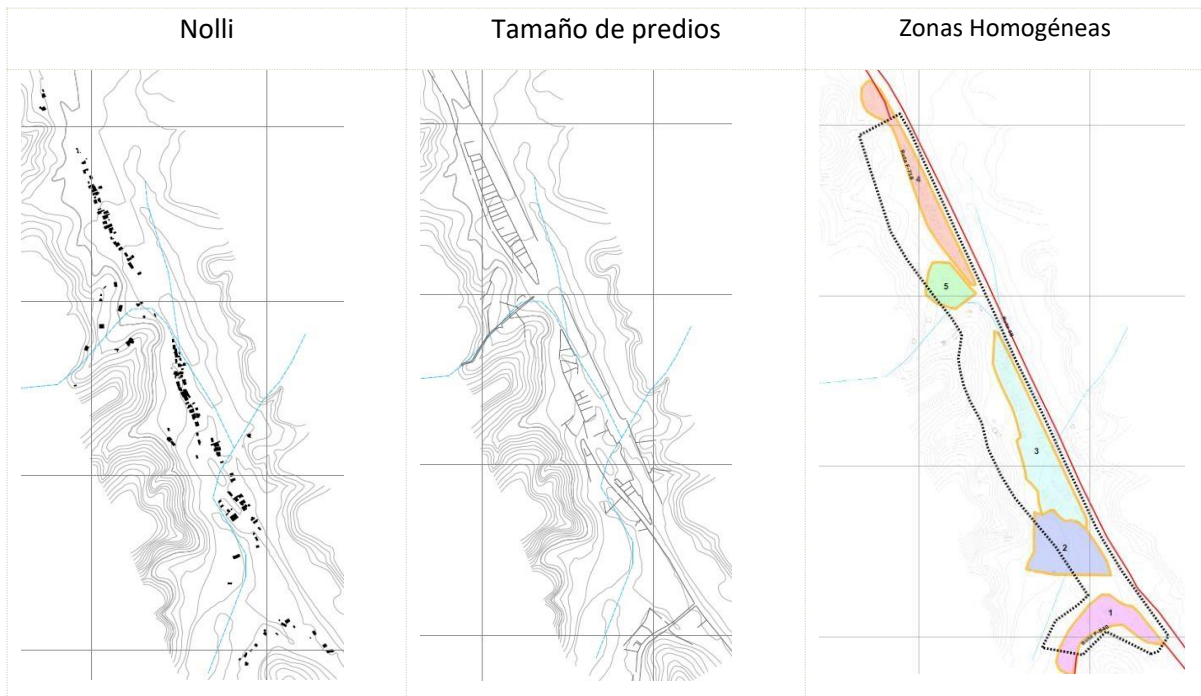
Fuente: *Elaboración propia*

Figura 27 ZH Quintay



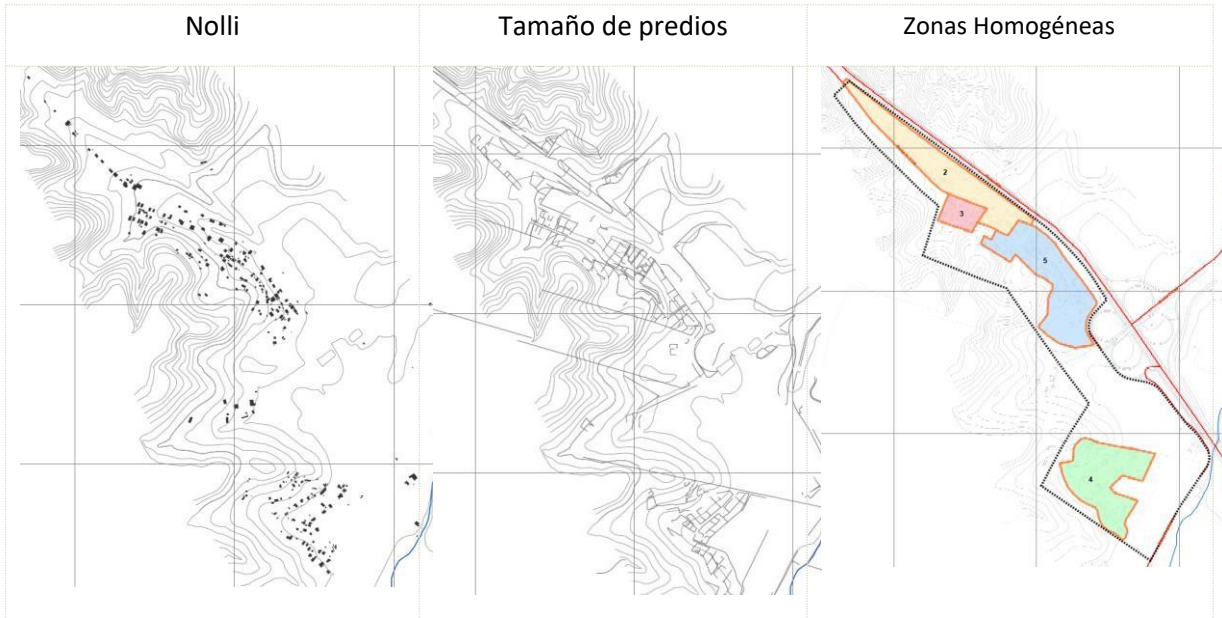
Fuente: Elaboración propia

Figura 28 ZH Paso Hondo



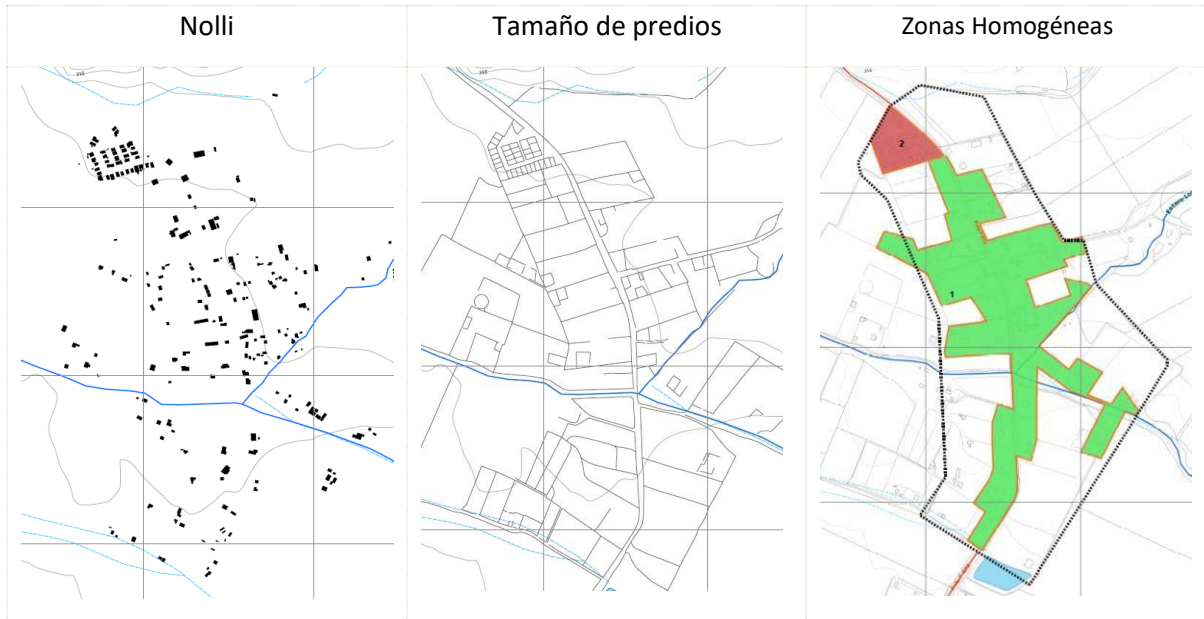
Fuente: Elaboración propia

Figura 29 ZH La Playa



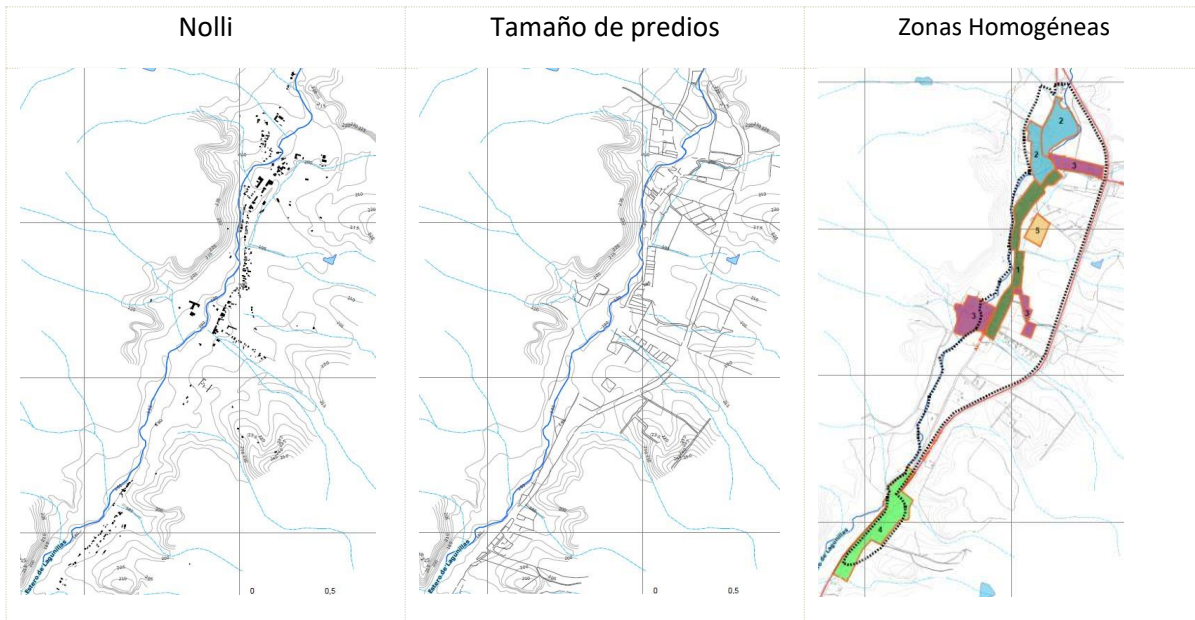
Fuente: Elaboración propia

Figura 30 ZH La Viñilla



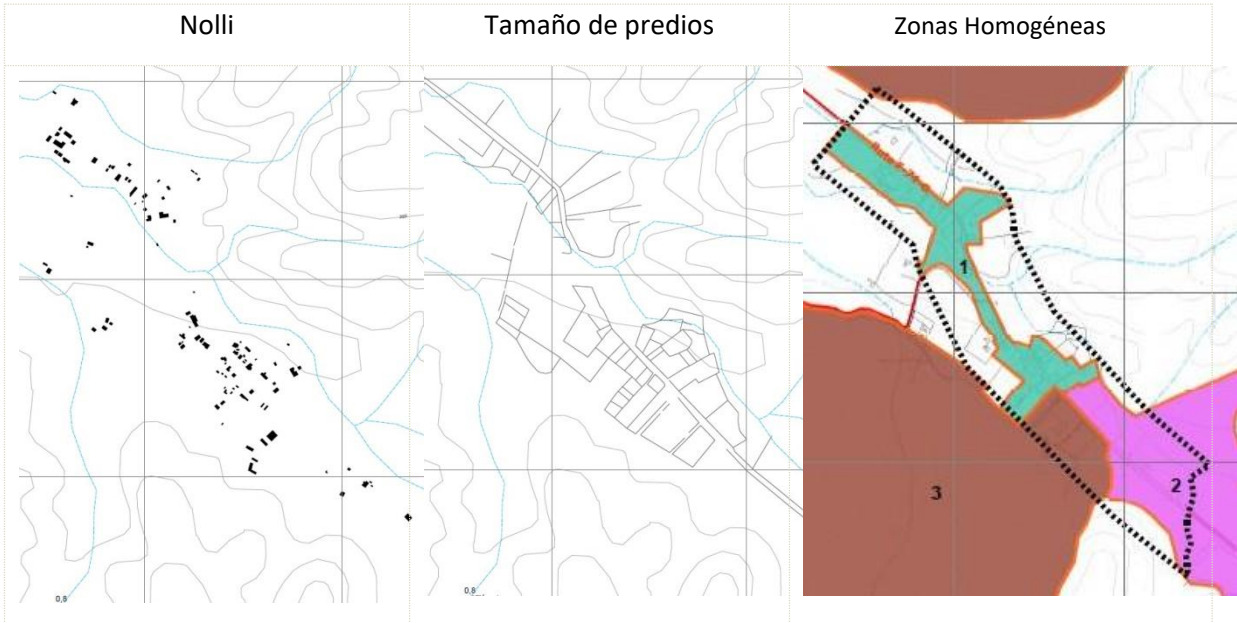
Fuente: Elaboración propia

Figura 31 ZH Lagunillas



Fuente: Elaboración propia

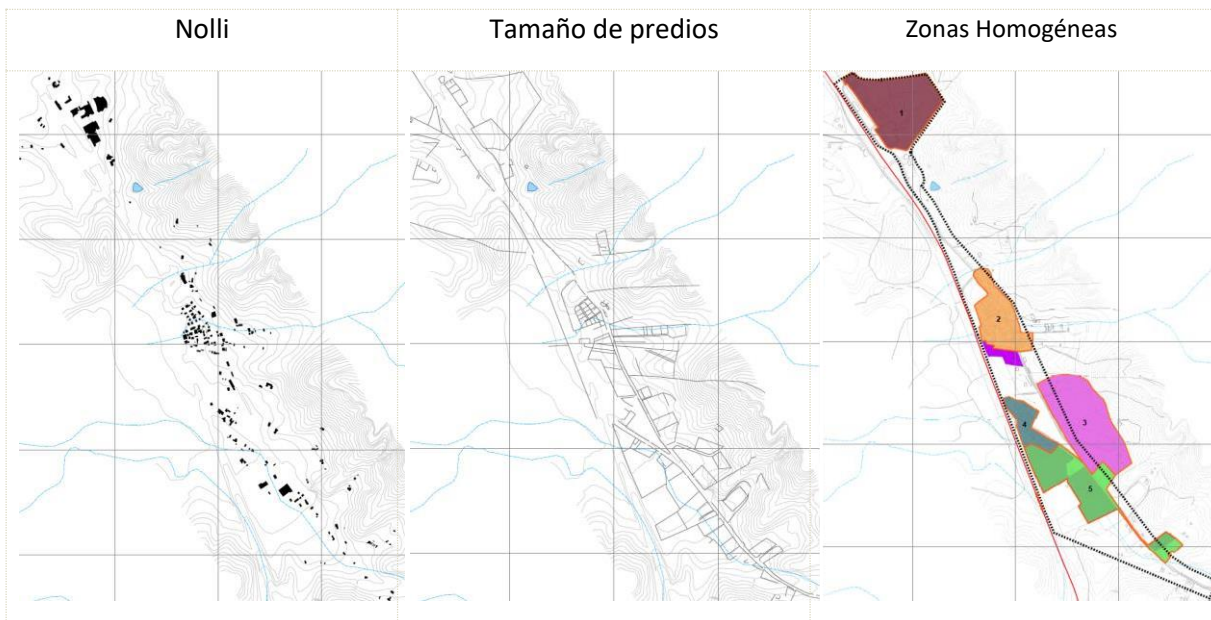
Figura 32 ZH Los Maitenes



Fuente: Elaboración propia

Figura 33 ZH Las Dichas

Fuente: Elaboración propia

Figura 34 ZH Lo Vásquez

Fuente: Elaboración propia

7. /Imagen Objetivo

La “imagen objetivo” corresponde a la construcción de la imagen que se quiere lograr en el territorio de planificación, consensuada entre los actores territoriales. Para el desarrollo de esta imagen se trabaja con la comunidad y Servicios Públicos Regionales, además de la Municipalidad y Seremi V. y U.

7.1 LINEAMIENTOS GENERALES

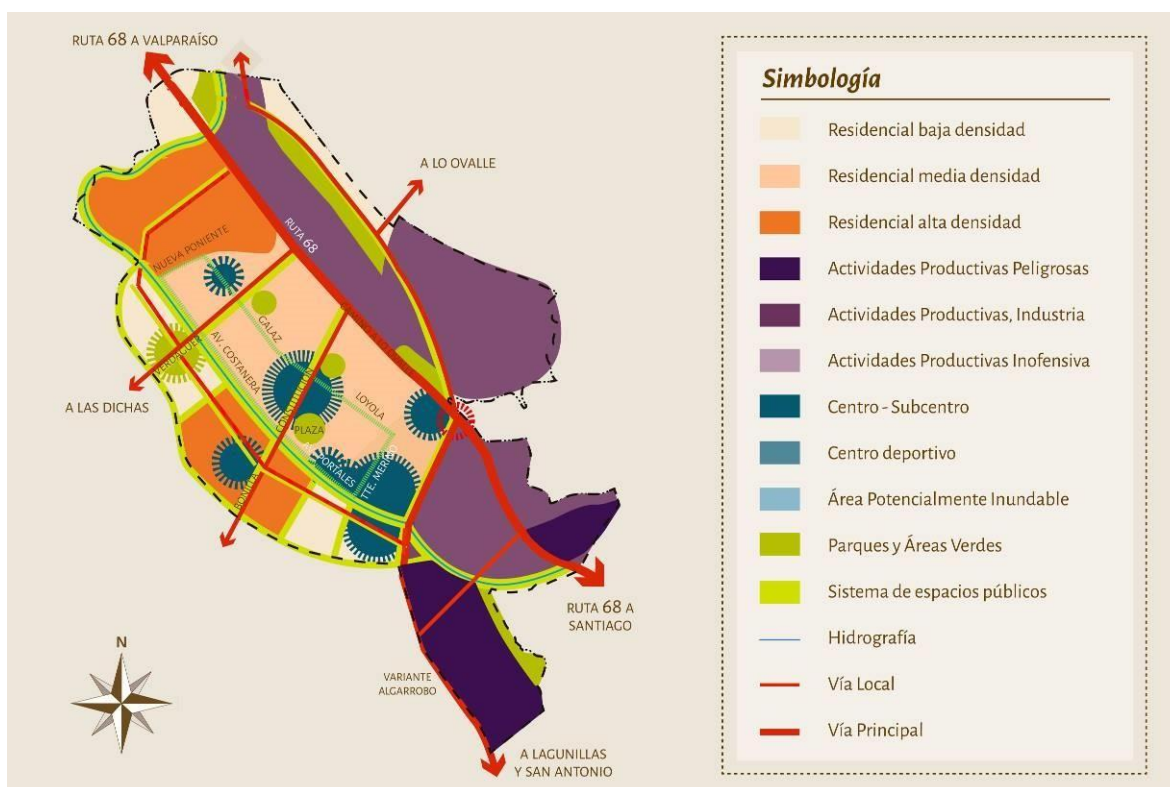
1. Compatibilizar los distintos usos del suelo, promoviendo relaciones armónicas entre ellos, mediante una graduación en la intensidad de usos y espacios públicos de amortiguación y transición.
2. Optimizar el uso de los recursos comunales, intensificando los usos de suelo en sectores medidos para albergar y potenciar el desarrollo futuro, racionando el uso de suelo en razón de la escasez de recursos hídricos y complementando la calidad de vida urbana con la integración de sus elementos naturales y de valor paisajístico.
3. Potenciar la red que conecta las localidades en el territorio, mediante una jerarquización vial que diferencie los flujos y disminuya los roces con los usos más vulnerables y complemente la red vial existente en los sectores de crecimiento urbano.
4. Proteger y preservar los recursos naturales comunales, como bordes costeros, fluviales y de esteros, con el fin de generar una mejor calidad de vida urbana y respetar a la vez el entorno agrícola de las localidades.
5. Fortalecer la identidad comunal, reconociendo sus elementos patrimoniales y zonas con valor para conservación, así como características morfológicas particulares que construyen su imagen urbana.

7.2 IMAGEN OBJETIVO LOCALIDADES

7.2.1 Ciudad de Casablanca

Centro comunal de equipamientos y servicios, cuyo crecimiento respeta la imagen urbana identitaria y otorga una nueva dimensión a la ciudad, en equilibrio con sus valores ambientales, y cuyas actividades económicas están en una relación armónica con la calidad de vida de sus habitantes.

Figura 35 Imagen Objetivo Casablanca



Fuente: Elaboración Propia

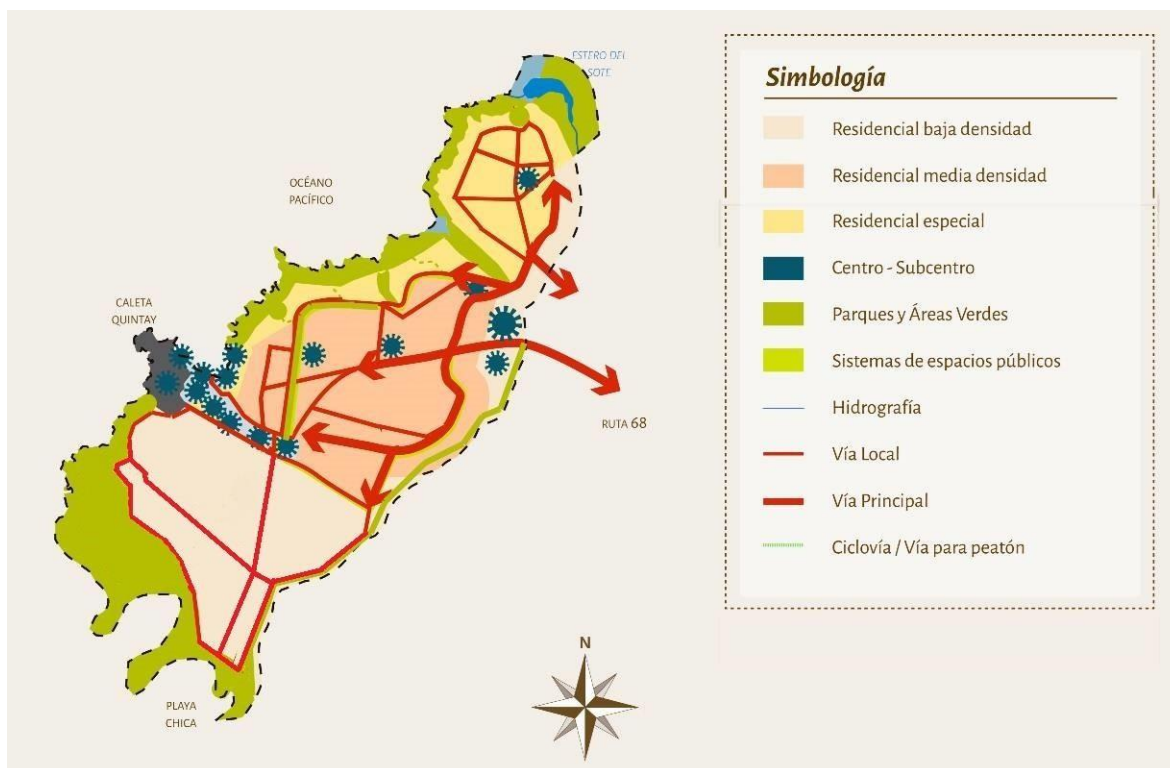
○ Lineamientos:

- Resguardar el patrimonio edificado y zonas de valor identitario local
- Fortalecer la imagen urbana de las zonas consolidadas centrales
- Generar un sistema de espacios públicos de calidad mediante cualificación vial, conexión de áreas verdes y recuperación de borde fluvial
- Minimizar el impacto de zonas industriales / productivas intercomunales mediante segregación de flujos (vía radial industrial), espacios públicos de amortiguación y zonas residenciales de transición
- Promover una nueva zona de crecimiento residencial al sur de la ciudad, armoniosa con el entorno, que cuente con zonas previstas para desarrollo de equipamiento y áreas verdes.

7.2.2 Localidad de Quintay

Localidad costera de gran atractivo turístico, bien conectada, que respeta sus posibilidades de crecimiento y su entorno natural, protegiendo sus orígenes y valorando sus atributos paisajísticos.

Figura 36 Imagen Objetivo Quintay



Fuente: Elaboración Propia

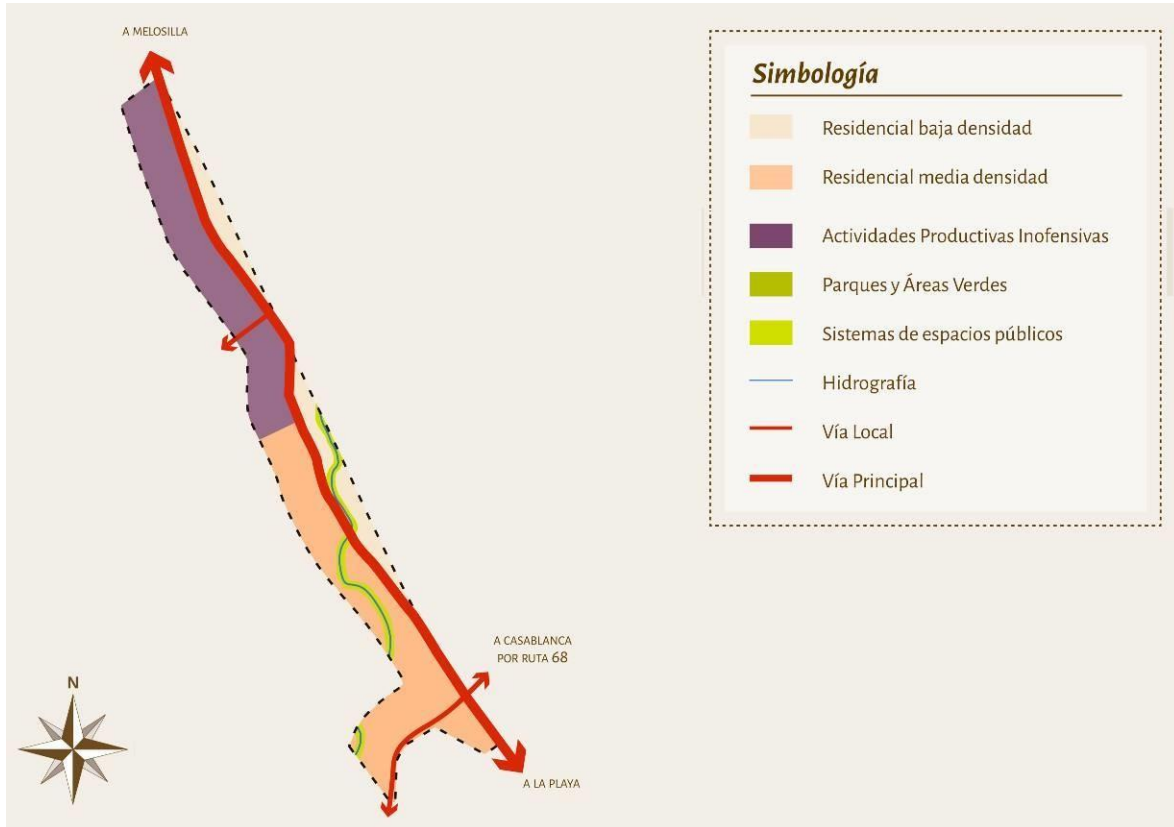
○ Lineamientos:

- Proteger el valor paisajístico de la localidad
- Reconocer declaratoria del CMN a ballenera, potenciando el rol turístico del monumento y su importancia en el desarrollo de la ciudad
- Generar un sistema de vías cualificadas que articulen y recojan su situación de destino turístico
- Articular un sistema de áreas verdes que reconozca los elementos naturales como quebradas, playas y la desembocadura del Estero El Jote
- Promover el desarrollo residencial mixto de las áreas centrales
- Fomentar un uso armónico del borde costero, reconociendo su entorno natural y riesgos asociados

7.2.3 Localidad de Paso Hondo

Una localidad conectada, que sirva de nodo para el transporte de carga, que albergue usos que apoyen la logística de la ruta, bien conectada, y cuyo desarrollo sea equilibrado y acorde a sus requerimientos funcionales.

Figura 37 Imagen Objetivo Paso Hondo



Fuente: Elaboración Propia

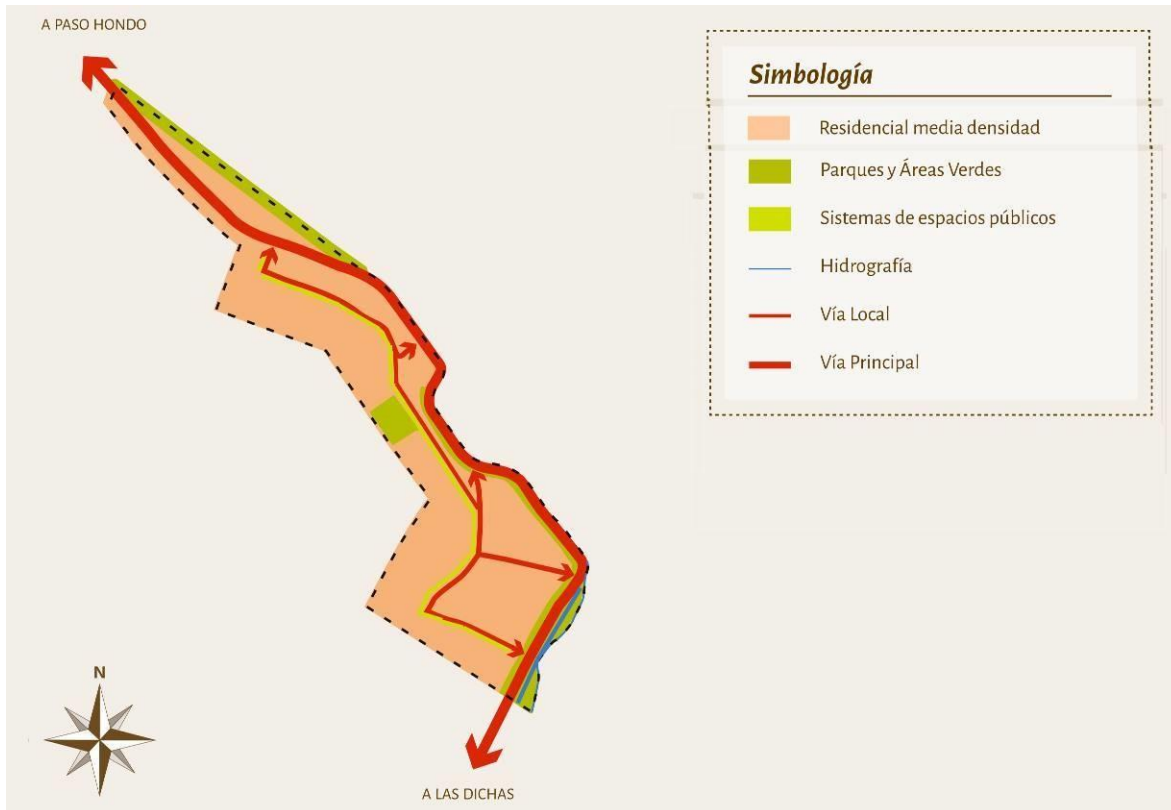
○ **Lineamientos:**

- Otorgar las condiciones adecuadas para el desarrollo de equipamiento y actividades productivas
- Potenciar el uso residencial como complementario a desarrollo de actividades productivas y equipamiento
- Regular y ordenar la convivencia de logística asociada al transporte
- Generar un área verde asociada al estero para su protección y amortiguación de los efectos ambientales, como complemento a las zonas residenciales.

7.2.4 Localidad La Playa

Mantenerse como una localidad residencial de baja densidad, que ofrezca una estructura urbana acorde con su desarrollo, amortiguando los efectos de la Ruta 68 y posibilitando la instalación de usos complementarios a la vivienda.

Figura 38 Imagen Objetivo La Playa



Fuente: Elaboración Propia

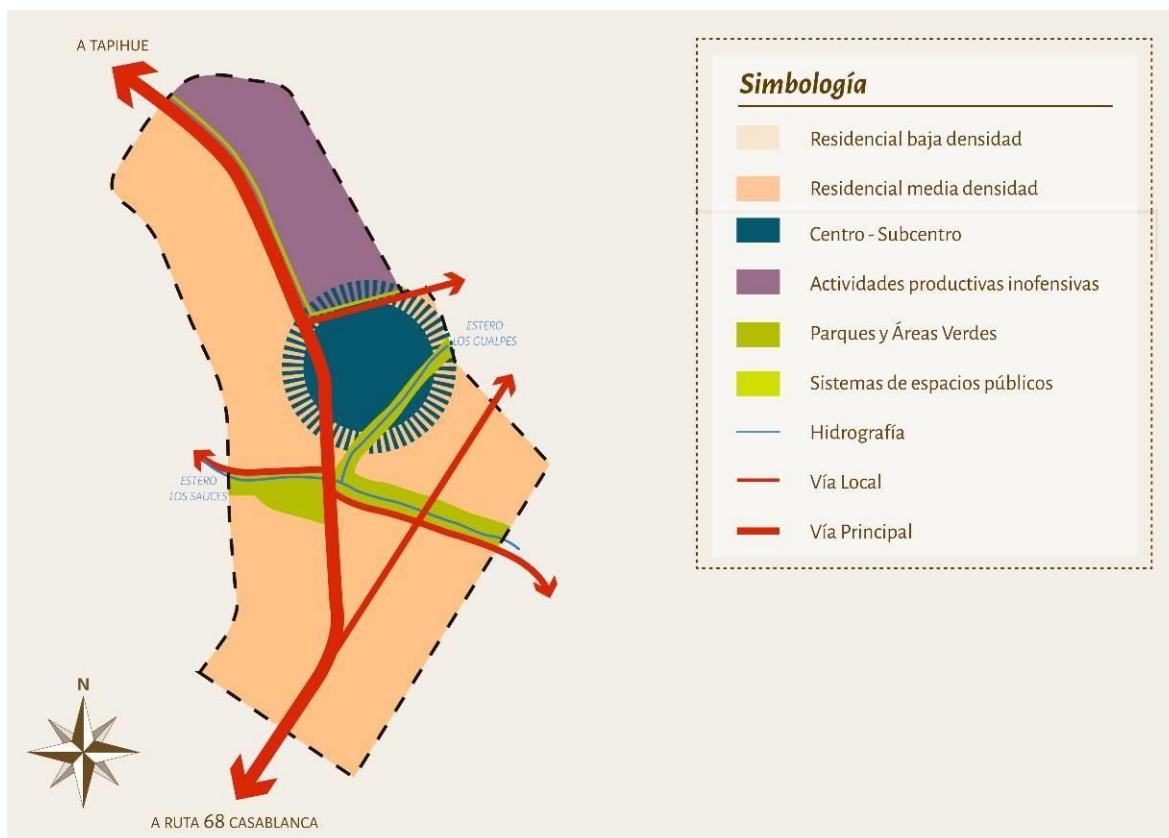
○ **Lineamientos:**

- Fortalecer el rol residencial, minimizando los impactos viales de la ruta 68
- Posibilitar la implementación de equipamiento
- Reforzar la trama vial existente en zonas consolidadas

7.2.5 Localidad La Viñilla

Ser una localidad residencial, en equilibrio con su entorno natural y coexistencia armónica con su equipamiento y actividades productivas.

Figura 39 Imagen Objetivo La Viñilla



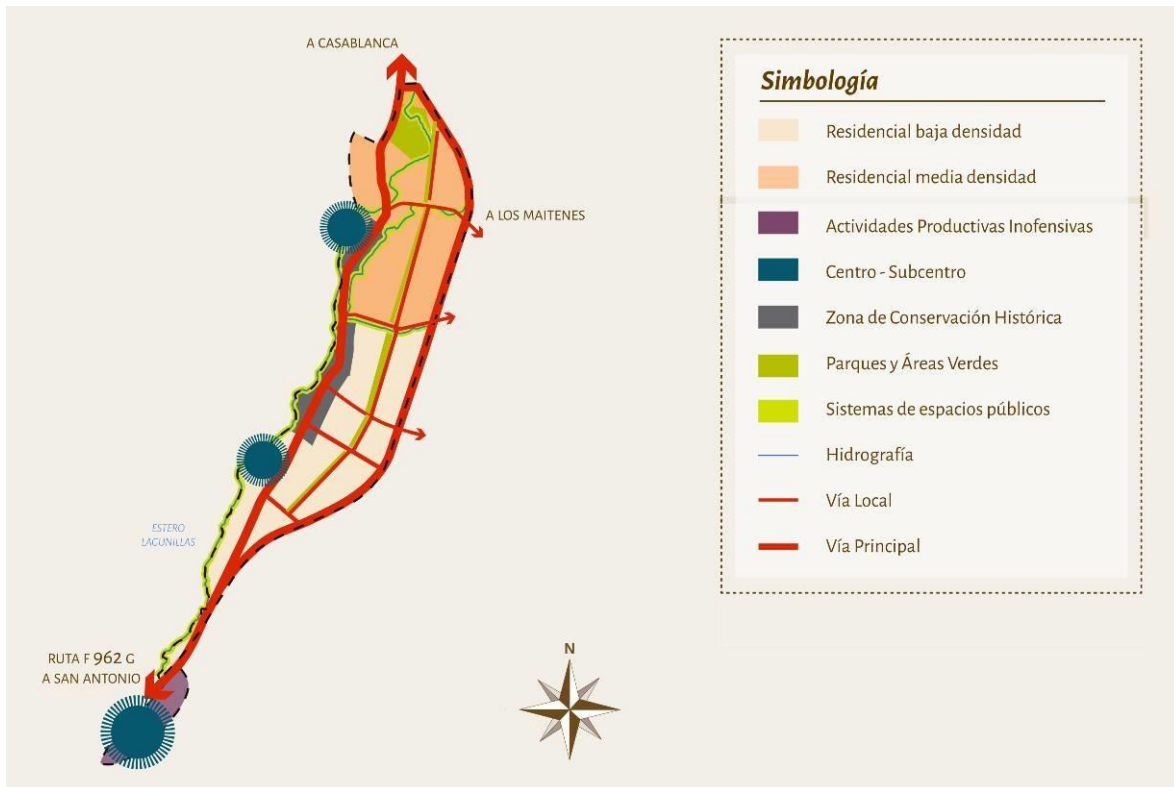
Fuente: *Elaboración Propia*

- **Lineamientos:**
 - Fortalecer y ordenar el desarrollo residencial de la localidad, complementada con áreas verdes, equipamiento y actividades productivas
 - Incorporar nuevas áreas verdes complementarias a zonas residenciales y que amortigüen las actividades productivas
 - Generar la vialidad necesaria para dar estructura a los nuevos sectores residenciales

7.2.6 Localidad Lagunillas

Localidad con una imagen urbana clara que le otorga identidad, la que es reconocida para tener un crecimiento armónico y estructurado, mediante la generación de un sistema de espacios públicos que amortiguan los usos urbanos disímiles, facilitando su coexistencia con los elementos naturales que la sustentan.

Figura 40 Imagen Objetivo Lagunillas



Fuente: Elaboración Propia

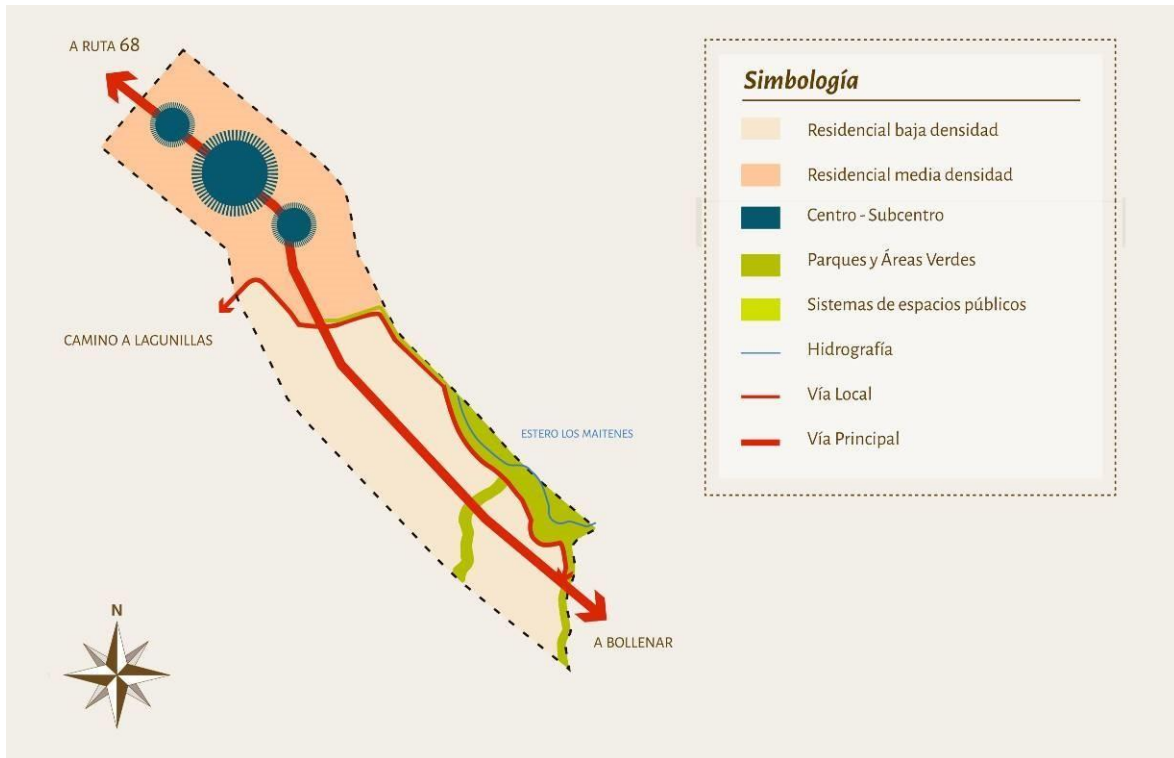
○ **Lineamientos:**

- Proteger la imagen urbana y los elementos históricos de la localidad
- Generar un sistema de corredores verdes, vinculado a un parque comunal
- Consolidar el vínculo entre la zona de equipamiento religioso - comercial y el centro de la localidad mediante una vialidad cualificada
- Promover un desarrollo gradual del crecimiento residencial

7.2.7 Localidad Los Maitenes

Una localidad que otorgue servicios como centro de equipamientos de su entorno rural, respetando su consolidación y crecimiento en baja densidad, respetando el valor ambiental de su territorio y conectándolo para su uso público.

Figura 41 Imagen Objetivo Maitenes



Fuente: Elaboración Propia

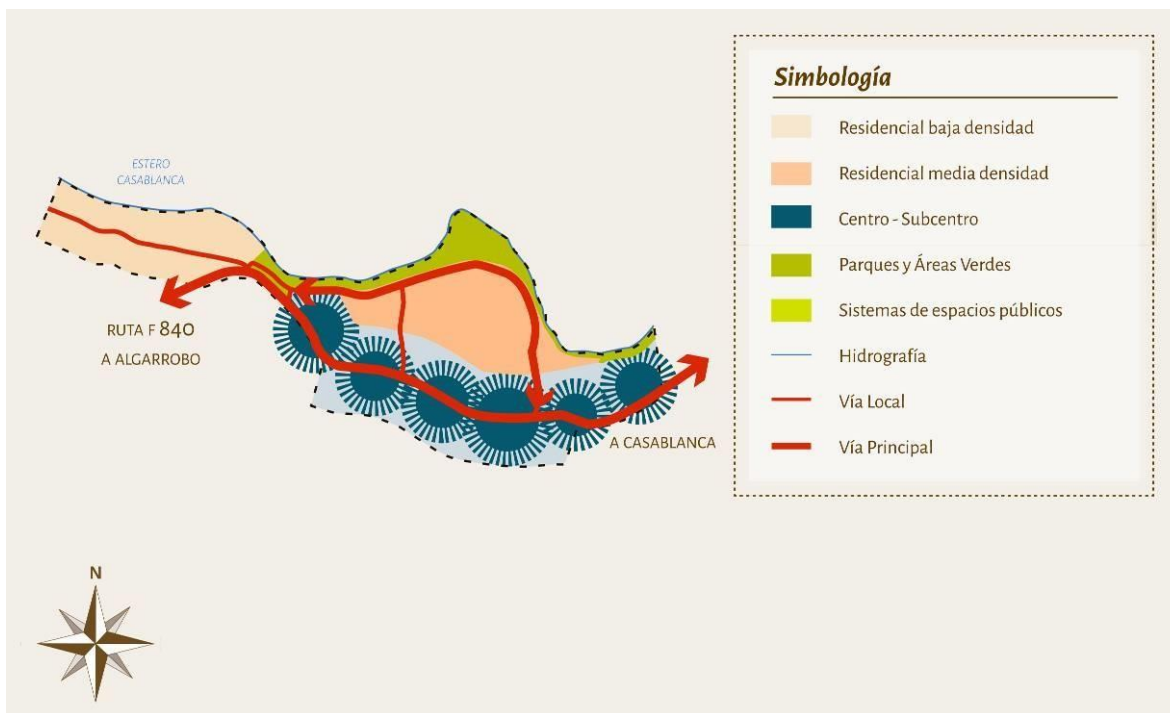
○ **Lineamientos:**

- Fortalecer y consolidar la localidad de los Maitenes como centro de equipamiento de su entorno rural
- Reconocer proceso de crecimiento residencial en baja densidad
- Generar un área verde asociada al estero como complemento a futuras zonas residenciales articulado a través de la incorporación de una nueva vía estructurante

7.2.8 Localidad Las Dichas

Ser una localidad que repotencie su economía en base al turismo, de paso o permanencia, manteniendo su imagen urbana de tipo residencial de baja densidad, en armonía con su entorno natural, y con una estructura vial y sistema de espacios públicos apropiados para su crecimiento.

Figura 42 Imagen Objetivo Las Dichas



Fuente: Elaboración Propia

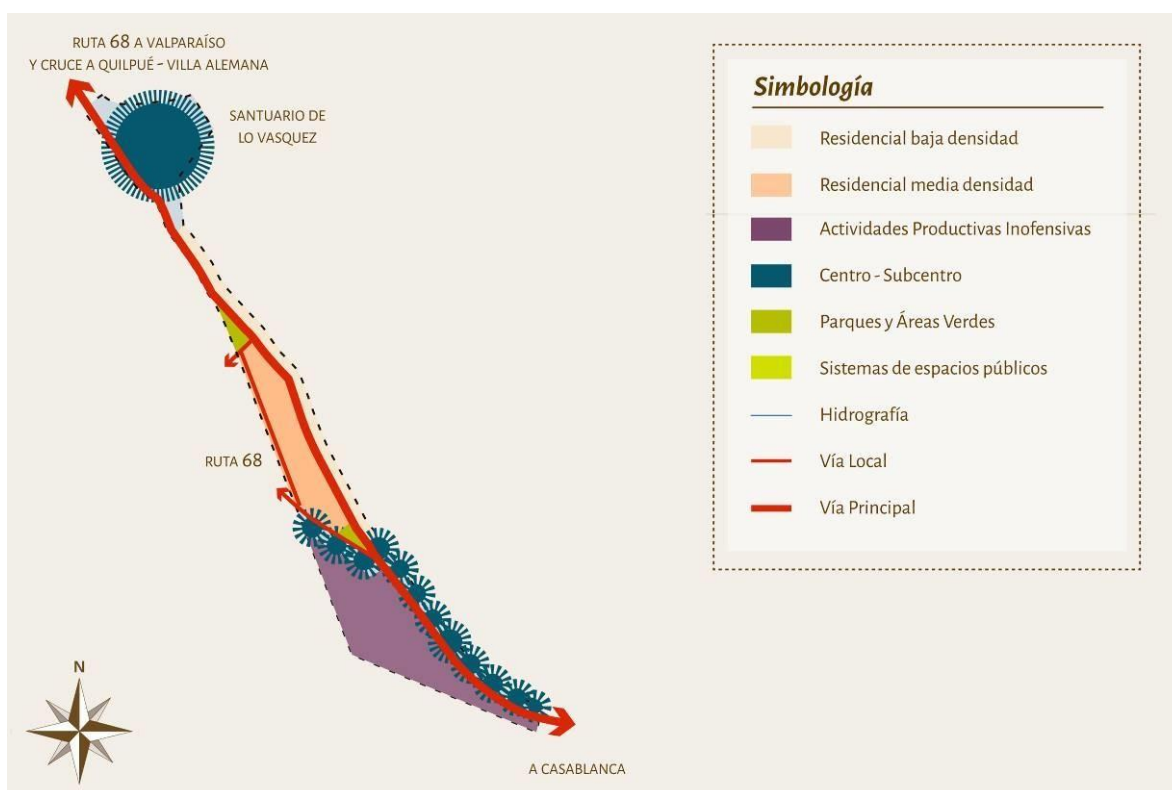
○ **Lineamientos:**

- Reforzar y promover el rol de la localidad de prestar servicios de paso al turismo.
- Articular un sistema de espacios públicos asociados al estero Casablanca. Proponiendo un nuevo parque comunal
- Promover un desarrollo residencial que aproveche los potenciales de la localidad, como equipamientos y su entorno natural
- Resguardar el patrimonio local identitario, tanto por su historia, función, imagen y ubicación.

7.2.9 Localidad Lo Vásquez

Consolidarse como localidad en sus tres roles, de culto a nivel nacional, actividades productivas asociadas al transporte, y residencial, con una estructura urbana adecuada para que funcione como nodo, que articule manteniendo el equilibrio entre los flujos asociados al turismo religioso, los sectores residenciales y los flujos del transporte de carga.

Figura 43 Imagen Objetivo Lo Vásquez



Fuente: Elaboración Propia

○ Lineamientos:

- Reconocer los diferentes roles de la localidad:
 - Equipamiento de culto de nivel nacional
 - Actividades productivas asociadas al transporte y ruta 68
 - Residencial de baja y media densidad
- Resguardar el patrimonio religioso, reconociendo sus necesidades y usos complementarios como áreas verdes, equipamiento y vialidad
- Ser un nodo articulador de flujos de transporte con sectores residenciales y de culto
- Incorporar nuevas áreas verdes complementarias a zonas residenciales
- Consolidar actividad productiva hacia el sur de la localidad, graduando su impacto para un desarrollo armónico de los usos

8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN

8.1 ÁREA DE APLICACIÓN

Recogiendo los lineamientos que entrega la Imagen Objetivo Comunal para el sistema de centros urbanos, el Plan Regulador de Casablanca identifica en su Área de Aplicación los siguientes centros urbanos:

Tabla 35 Área de aplicación del plan

CENTRO URBANO	FUNCIÓN EN EL SISTEMA COMUNAL DE CENTROS URBANOS	ÁREA DE APLICACIÓN (HÁ)			
		PRC vigente	PREMVAL	PRC Propuesto	Total Área Urbana
Centros principales					
Casablanca:	Centro de equipamientos y servicios comunales. Polo de desarrollo económico por actividades productivas comunales, regionales y turismo asociado a viñas. Capital comunal con oferta de suelo para variada morfología de proyectos habitacionales.	228	838,96	1.066,96	1.066,96
Quintay:	Centralidad costera de equipamientos y servicios para el turismo y demanda local. Polo de investigación y actividad académica asociada a la actividad pesquera	La Caleta: 34	2.479,7	<u>262,69</u>	2.535,7
		Playa Grande: 22			
		56			
Centros secundarios					
Lagunillas:	Centro de turismo patrimonial y religioso	38	84,57	122,57	122,57
Centros Urbanos menores					
Las Dichas:	Centro de equipamientos y servicios asociados al turismo de paso.	24	51,52	75,52	75,52
La Playa:	Centro de equipamiento vecinal	0	49,17	49,17	49,17
Lo Vásquez:	Centro de turismo religioso y actividades productivas.	0	60,84	60,84	60,84
Centros Urbanos de Baja Densidad					
La Viñilla:	Centro de servicios locales para el entorno rural.	0	51,55	51,55	51,55
Maitenes	Centro de servicios locales para el entorno rural (parcelaciones)	0	46,62	46,62	46,62
Paso Hondo:	Centro de servicios de transporte y forestales	0	25,57	25,57	25,57
Total		346	3.688,5	1.765,29	4.034,5

Fuente: Elaboración propia

El Plan apunta al desarrollo de Casablanca como una comuna competitiva, que optimiza su suelo urbano consolidado, intensificando su uso para aprovechar los niveles de equipamientos, actividades productivas e infraestructura ya alcanzados, manteniendo los elementos patrimoniales tanto construidos como naturales y potenciando el desarrollo y dinamismo de sus centros poblados en los diferentes roles que se plantea que asuman. El mejoramiento de la oferta de suelo de normativa flexible, asociada a las actividades productivas de carácter intercomunal que reconoce y propone el PREMVAL permitirá una mayor dinámica económica, la que debe articularse con el incipiente potencial turístico y de transporte para generar un mejoramiento completo al sistema de centros poblados.

Se pretende fomentar el desarrollo económico, reconociendo la localización estratégica de la ciudad para el turismo vitivinícola, para la logística de transporte de carga y para el desarrollo de sus actividades productivas y de servicios, promoviendo la especialización de sus centros poblados en pos de aumentar su competitividad.

Se busca mantener la escala en los centros poblados y la imagen urbana en sectores de particular valor morfológico, excepto en un área de crecimiento de Casablanca donde se espera generar un área que cambie la escala actual de esa ciudad, fomentando la renovación y desarrollo económico en los centros principales de la comuna y proponiendo a la vez, que la vialidad estructurante de los centros poblados sea jerarquizada de acuerdo a su uso local p para transporte de carga.

Se propone generar sistemas de espacios públicos con vialidades calificadas y áreas verdes existentes, que articulen los distintos sectores residenciales, mitigando los roces con otros usos urbanos.

Los criterios considerados pueden sintetizarse en los siguientes:

1. Mejorar las condiciones de ocupación de las áreas centrales, con el fin de promover su recuperación y especialización.
2. Mantener la escala de los centros poblados, mejorando la conectividad local, y a su vez potenciando los servicios de transporte, amortiguando los roces entre usos y jerarquizando los flujos, de manera que se articulen de mejor manera los flujos locales con la vialidad para transporte de carga de nivel intercomunal.
3. Fortalecer la localización estratégica comunal, promoviendo su desarrollo económico asociado tanto a las actividades turísticas, productivas y asociadas al transporte.

8.2 CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS

8.2.1 Área Urbana

El Área Urbana del Plan se compone de las zonas urbanas consolidadas -tanto las normadas por el anterior PRC, como las inmediatas a éstas que ya se han ocupado, y las reconocidas como zonas de extensión urbana en el PREMVAL.

Éstas cuentan con urbanización o tienen factibilidad de ser urbanizadas, entendiéndose por tal la que permite al suelo ser dividido y recibir edificación, con factibilidad técnica de conexión a las redes de los servicios de utilidad pública, o a otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

En general las áreas urbanas se encuentran normadas para configurar espacialmente una volumetría que no altere mayormente el paisaje urbano de Casablanca y de los demás centros poblados con características singulares, marcado principalmente por la percepción de calles medianas con edificaciones de baja volumetría. Por ello en general las alturas predominantes propuestas son bajas.

Los criterios para definir las normas urbanísticas aplicables a las zonas propuestas son los siguientes:

Tabla 36 Criterios Área Urbana

NORMA	CRITERIO	APLICACIÓN
Uso de suelo sectores consolidados (ZH-1, ZH-2)	En sectores consolidados se propone mantener las condiciones existentes, tendiendo a una mixtura de usos, con prohibición de destinos y usos que generen roces con el uso residencial, el cual se preferencia y complementa. Su normativa tiende a homogeneizar la imagen urbana existente.	Normas de uso de suelo, subdivisión predial mínima, densidad bruta máxima, ocupación de suelo, etc. que reconocen las características existentes de la zona.
Uso de suelo sectores de crecimiento (ZH-3A, ZH-3B, ZH-4, ZH-5, ZH-6, ZH-6B, ZH-7)	En sectores de crecimiento se prevé la necesidad de equipamientos de escala menor y usos complementarios a la vivienda mediante la propuesta de subcentros. Además, se cuidan especialmente los valores paisajísticos. Su normativa varía dependiendo si se espera u crecimiento por extensión, densificación o bien si se propone una baja densidad. El tipo de crecimiento dependerá de la disponibilidad hídrica del territorio. Se propone dar cabida a una oferta residencial variada, desde vivienda social hasta vivienda en altura.	Zonas con normativas pensadas principalmente para el uso residencial, ya sea por crecimiento en extensión o densificación, que permiten la instalación de equipamientos menores. Se asocia a Zonas mixtas y a sectores provistos de espacios públicos.
Uso de suelo sectores Mixtos (ZHM-1, ZHM-2, ZHM-3, ZHM-4, ZHM-5)	En los sectores mixtos se propone potenciar la consolidación con equipamientos y servicios, incorporando las infraestructuras necesarias, y prohibiendo usos y destinos que no sean compatibles con su entorno Son principalmente de cuatro tipos; <ul style="list-style-type: none"> - Subcentros integrales - Subcentros sin equipamiento crítico en sectores con riesgo o roce con industria - Mixtas asociadas al transporte y rodoviaros, - Asociadas al turismo y patrimonio 	Zonas con normas que apuntan a fomentar la instalación de equipamientos, asociados a vialidad estructurante. Estos subcentros contendrán: <ul style="list-style-type: none"> - Integrales: equipamientos complementarios al uso residencial como comercio, salud, educación, etc. - Sin equipamiento crítico: no se permite salud, educación, seguridad ni servicios. - Transporte: comercio y act. prod. para transporte de carga - Rodoviaros: en lugares bien conectados y turísticos para buses y otros usos asociados. - Turismo y patrimonio: comercio, restaurantes, etc.
Zona de Conservación Histórica de Lagunillas (ZCH-L)	Se propone una zona de conservación histórica , para la aplicación del Art. 2.7.8 de la OGUC, en la cual se permiten los usos existentes y compatibles con el uso residencial.	En Lagunillas, asociado a vía principal y a inmuebles de conservación propuestos, con usos complementarios al residencial.
Zonas de equipamiento exclusivas (ZEC, ZED, ZER)	Se proponen zonas exclusivas para sectores en las localidades cuyo uso está definido y otorga un valor o condición especial a su entorno, o bien que por su uso no se puede modificar. Se proponen usos complementarios sólo de ser pertinentes.	Zonas existentes con usos permanentes no modificables en el horizonte de planificación, como cementerios, Santuario de Lo Vásquez, Subestación Eléctrica, Estadio, etc.
Usos de	Se identifican destinos asociados a la infraestructura	En sectores mixtos y en crecimiento o

Infraestructura en zonas mixtas e infraestructura como uso exclusivo. (ZIS)	<p>sanitaria, energética y de transporte que se insertan en las áreas urbanas de 2 formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los necesarios para el desarrollo urbano se permiten en sectores residenciales nuevos y en consolidación, para dar soporte al crecimiento. Aquellos que generan roces con la vida urbana, se permiten de manera acotada, y los existentes se reconocen en zonas exclusivas, incorporándolos de modo de amortiguar su roce. 	<p>nuevos, se permite infraestructura complementaria.</p> <p>Usos de infraestructura como estaciones de transferencia de residuos, rellenos sanitarios, centrales de generación de energía, y terminales terrestres se limitan a zonas específicas existentes, como uso exclusivo.</p>
Actividades Productivas (ZII-PM, ZII-PT)	Se reconocen las Zonas Industriales de Impacto Intercomunal del PREMVAL, con sus usos y condiciones normativas, complementándolas de acuerdo a las atribuciones del instrumento de planificación de nivel comunal, y otorgando una buena conectividad que evite el roce de flujos de transporte de carga con los flujos locales.	Zonas en torno a zonas industriales, principalmente que admiten industria molesta, con un bajo uso residencial, áreas de amortiguación de impactos y supresión de equipamiento crítico en su entorno inmediato.
Parque Comunal (ZPC)	Se proponen parques comunales en las localidades de Casablanca, Quintay y Lagunillas, de acuerdo al Art. 2.1.30 de la OGUC, cuyo uso y normativa estarán limitados a lo señalado en el artículo referido. En el caso particular de Quintay, se plantea como una ZPC costera complementaria a la zona ZPBC-1, en sectores con riesgo, con un alto valor para la conservación y/o sectores con interés turístico y para la comunidad.	Normas y usos de acuerdo a Art. 2.1.30
Área Verde (Áreas verdes existentes y ZAV)	Se identifican áreas verdes existentes y se proponen áreas verdes que no son Bienes Nacionales de uso Público , complementarias al uso residencial. Se plantean zonas de áreas verdes con uso exclusivo (ZAV) en sectores con especial valor paisajístico y natural que se espera resguardar, asociadas a los cauces de esteros y quebradas, a las vías que generan mayor impacto y a la amortiguación de usos molestos entre otros.	Normas y usos de acuerdo a Art. 2.1.30 para áreas verdes existentes y 2.1.31 para áreas verdes que no son Bienes Nacionales de uso público, como zonas exclusivas de resguardo a valor paisajístico, cauces y amortiguación de usos molestos.
Protección Costera (ZPBC-1)	Se propone una Zona de Protección Costera , en Quintay, para la conservación del alto valor paisajístico y natural de su borde costero, reconocido tanto por la comunidad como por las instituciones que administran el territorio, en el instrumento de planificación territorial de orden superior; el PREMVAL y la zona determinada en éste como ZEU 16.	Zona con un ancho variable, no menor a 80 metros con baja ocupación y normas restrictivas, y una faja no edificable de 20 metros a partir de la línea de alta marea, según dicta el Art. 2.3.5 de la OGUC, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal.
Distinción entre uso residencial y otros usos para normas urbanísticas	Se realiza en general, en las normas urbanísticas aplicables a las zonas, una distinción entre uso residencial y otros usos , para cualificar de manera particular las zonas preferentemente habitacionales y las zonas mixtas. Para la implementación de subcentros asociados a vialidad, se espera compatibilizar sectores mixtos con el uso residencial mediante normativas adecuadas, con condiciones favorables en cuanto a coeficiente de constructibilidad, por ejemplo, para “otros usos” diferentes al uso residencial. En los sectores residenciales, se fomenta el uso residencial y se permite equipamientos de menor escala,	Se diferencia el Distanciamiento en ZH-, ZH-3B y ZH-4 para resguardar el uso residencial de otros usos, así como diferenciar sistemas de agrupamiento en ZH-4 y ZHM-2 para incluir el sistema de pareo al uso residencial en zonas de crecimiento por extensión, dar coeficientes de uso de suelo y/o constructibilidad mayores para el uso residencial en la zona ZH-5 para el crecimiento en altura en Casablanca, y mayores a “otros usos” en las zonas ZHM-2 y ZHM-5 para ser compatible con el tipo de vivienda

	con condiciones normativas más favorables para la vivienda, cuidando especialmente el distanciamiento y tipo de agrupamiento en algunos casos.	existente en el caso de ZHM-2 y amortiguar roces entre usos en caso de coexistir en el caso de ZHM-5 .
Superficies prediales	Se reconocen superficies prediales existentes en sectores consolidados y en sectores nuevos se proyecta la superficie predial de acuerdo al desarrollo residencial esperado y factibilidad por disponibilidad hídrica de la localidad, Destacan los sectores de Quintay con superficies de 1.000 y 2.500 m2, cuyo fin es contar con una población acorde a su disponibilidad hídrica a la mantención y acceso a valores paisajísticos. Casablanca presenta un sector de 1.000 m2 de superficie predial mínima en el sector residencial para crecimiento en altura, que apoya la concepción de esa zona, mientras que la zona con esa misma superficie predial de Paso Hondo, Casablanca, Lo Vásquez y La Viñilla reconoce sectores destinados al bodegaje de camiones con una superficie apropiada para ese uso.	Entre 100 y 200 m2 (pequeña) para sectores densos, 400 m2 (mediana) para sectores medios, 600 m2 (grande) para sectores medios-bajos en cuanto a densidad, y 1000-2500 m2 (muy grande) para sectores de muy baja densidad habitacional, con excepciones que proponen densidad en altura.
Densidades	Para establecer la densidad se distinguen sectores de crecimiento en altura y extensión, a los cuales se otorga mayor densidad, ya que cuentan con la conectividad existente o proyectada, y la factibilidad sanitaria para su instalación. Para los sectores de crecimiento medio y sectores mixtos, se indica una densidad media, principalmente en localidades menores y de subcentros. Para sectores de baja factibilidad sanitaria y bajo crecimiento residencial se establece una densidad baja que espera desincentivar la vivienda, incluso complementaria.	Las densidades son: 400 (muy alta) para sectores de crecimiento en altura y extensión, entre 210 y 280 (alta) para sectores consolidados, 100 a 120 (media) para sectores mixtos, 60-80 (baja) en sectores de baja densidad por buffer a sectores rurales y/o valor paisajístico, y 20 o menos (muy baja).
Antejardín y agrupamiento	La norma de Antejardín se establece de acuerdo a lo existente, a la subdivisión predial mínima y a los usos permitidos. En los sectores consolidados se reconocen los antejardines existentes o la fachada continua sin antejardín, por ejemplo, mientras que en los sectores nuevos, se fijan antejardines acordes a la subdivisión predial mínima, y en los sectores residenciales aumenta en general para otros usos, sobre todo si los usos generan roces con lo residencial. La norma de Agrupamiento cuenta con la misma lógica que la de antejardín, respetando lo existente en sectores consolidados. Para los sectores residenciales nuevos y en consolidación con uso diferente al residencial se establece que la edificación será aislada, mientras que dependiendo del tipo de crecimiento esperado, para el uso residencial se permite también pareada, para la oferta residencial en extensión.	En las zonas consolidadas de Casablanca, Quintay, Lagunillas y La Viñilla se exige antejardín de acuerdo al patrón predominante. En las zonas ZCH-L y ZHM-4 no se exige antejardín pues éstas cuentan con fachada continua en la mayoría de su superficie, además de escasa oferta de suelo disponible. En las zonas de equipamiento exclusivo que no generan roces con el uso residencial, se fijan antejardines que aporten a una imagen urbana homogénea. En general se permite solo agrupamiento aislado, excepto en sectores en consolidación y nuevos para el crecimiento en extensión, que permiten 2 tipos de agrupamiento; aislado y pareado. En los casos específicos de ZCH-L y ZHM-4 se propone agrupamiento continuo, de modo de consolidar la imagen existente.
Altura, Coef. de ocupación	Para la Altura, Coef. de ocupación de suelo y de constructibilidad se toman en cuenta los valores	La altura de los sectores residenciales varía entre 3,5 y 8,4 metros para mantener la

Suelo y Constructibilidad	<p>paisajísticos del entorno, magnitud de los elementos de valor, nivel de consolidación del sector y destino de la edificación, apuntando a generar una homogeneidad entre los sectores existentes y nuevos. Se exceptúan de este criterio las zonas para el crecimiento en densidad pues para el crecimiento en altura se proponen 7 a 8 pisos, fundamentados en una intención de planificación impulsada por el Municipio en el horizonte de crecimiento de Casablanca asociado a diversificar la oferta residencial para fomentar la permanencia de la población joven en la comuna, en un escenario de posible desarrollo de educación superior y oportunidades laborales relacionadas al clúster alimentario y de servicios, y a la importante conectividad (Ruta 68) con el Área Metropolitana de Santiago y Valparaíso.</p> <p>Por otra parte, para el crecimiento en extensión con densidad se propone un alto coef, de constructibilidad y de ocupación, a la vez que se propone una superficie predial mínima baja, para posibilitar el desarrollo de vivienda económica.</p>	<p>homogeneidad existente, excepto en la zona ZH-5 de Casablanca y ZH-6 en Quintay que alcanza los 15 metros de altura para el uso residencial.</p>
Publicidad	<p>Para la instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista en la vía pública se decide prohibir para mantener la limpieza del paisaje, excepto en relación a algunas vías, como la Ruta 68 y espacios que enfrentan áreas industriales intercomunales.</p>	<p>Sólo podrán instalarse soportes de publicidad en espacios destinados a algunas vías, como la Ruta 68 y las que enfrentan áreas industriales intercomunales.</p>

Tabla 37 Síntesis de Normativa Propuesta

	Sigla	Descripción	Texto	Superf. Predial Mínima	Densidad Bruta Máxima	Coeficiente de Ocupación de Suelo		Coef. de Constructibilidad		Agrupamiento		Distanciamiento		Altura Máxima de Edificación (metros)		Antejardín	
						Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos
Zonas Consolidadas	ZH-1	Zona Residencial 1	Ésta aplica en las áreas centrales de las localidades principales. Se espera mantener y terminar de consolidar la imagen de ciudad baja y tranquila	200	250	0,6		1,2		Aislado		Según OGUC		8,4		3	
	ZH-2	Zona Residencial 2	Centros de localidades secundarias consolidados, y áreas perimetrales a los centros principales.	400	200	0,4		0,8		Aislado		Según OGUC	3	7		3	
Zonas de Crecimiento Residencial	ZH-3A	Zona de Crecimiento Residencial 3A	Corresponde a zonas, orientadas a generar un buffer entre la ruralidad inmediata y el centro urbano más consolidado.	600	80	0,5		0,8		Aislado		Según OGUC		7		3	
	ZH-3B	Zona de Crecimiento Residencial 3B	Aplica en los sectores con valor natural de entorno, por lo que se regulan las alturas e intensidad de uso a fin de evitar constituir una barrera visual hacia el resto de las zonas urbanas	1000	60	0,4		0,6		Aislado		Según OGUC	5	7		5	

Sigla	Descripción	Texto	Superf. Predial Mínima	Densidad Bruta Máxima	Coeficiente. de Ocupación de Suelo		Coef. de Constructibilidad		Agrupamiento		Distanciamiento		Altura Máxima de Edificación (metros)		Antejardín	
					Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos
ZH-4	Zona de Crecimiento Residencial 4	Sector de la ciudad de Casablanca con potencial para ser densificado para el crecimiento extendido.	160	400	0,6		1,2		Aislado, Pareado	Aislado	Según OGUC	3	7		3	
ZH-5	Zona de Crecimiento Residencial 5	Sector de la ciudad de Casablanca con potencial para ser densificado mediante el crecimiento en altura, con división y normativa adecuada para dar espacio entre las construcciones y cuidar los valores paisajísticos	1000	300	0,5		3	2	Aislado		5	15	12		7	
ZH-6	Zona de Crecimiento Residencial 6	Corresponde a zona de reserva de suelo urbano, orientada al desarrollo turístico de segunda residencia.	2500	200	0,2		0,4		Aislado		5	15	9		7	
ZH-6B	Zona de Crecimiento Residencial 6B	Corresponde a zona de reserva de suelo urbano, orientada al desarrollo turístico de segunda residencia.	2500	200	0,2		0,4		Aislado		5		7		7	

	Sigla	Descripción	Texto	Superf. Predial Mínima	Densidad Bruta Máxima	Coeficiente. de Ocupación de Suelo		Coef. de Constructibilidad		Agrupamiento		Distanciamiento		Altura Máxima de Edificación (metros)		Antejardín	
						Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos
	ZH-7	Zona de Crecimiento Residencial 7	Corresponde a zonas de reserva de suelo urbano, con bajo nivel desarrollo. Restringe la densidad y división predial. Esta zona sólo aplica en la localidad de Las Dichas.	2500	20	0,2		0,4		Aislado		5		7		7	
Zonas Habitacionales Mixtas	ZHM-1	Zona Habitacional Mixta 1	Áreas destinadas a equipamientos y subcentros compactos o lineales, que provean a los sectores residenciales.	400	100	0,8		1,4		Aislado		Según OGUC	7	9		3	
	ZHM-2	Zona Habitacional Mixta 2	Se trata de áreas destinadas preferentemente a proyectos de equipamiento orientado al turismo	400	100	0,6	0,8	1,2	2,4	Aislado, Pareado	Aislado	Según OGUC	7	10,5		5	
	ZHM-3	Zona Habitacional Mixta 3	Se orienta a albergar las actividades productivas inofensivas de servicios al transporte y equipamiento de apoyo a la actividad; vivienda complementaria al uso	1000	80	0,6		1,2		Aislado		Según OGUC	7			5	

	Sigla	Descripción	Texto	Superf. Predial Mínima	Densidad Bruta Máxima	Coeficiente. de Ocupación de Suelo		Coef. de Constructibilidad		Agrupamiento		Distanciamiento		Altura Máxima de Edificación (metros)		Antejardín	
						Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos
	ZHM-4	Zona Habitacional Mixta 4	Se espera dar normativamente condiciones morfológicas para mantener la imagen urbana particular de la zona central comercial de la ciudad de Casablanca.	200	250	0,8		1,4		Continuo, aislada tras cuerpo de edificación continua		Según OGUC	3,5 edificación continua (6 metros de profundidad mínima). 8,4 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua		No se exige		
	ZHM-5	Zona Habitacional Mixta 5	Se orienta a albergar las actividades de mayor impacto en el área urbana (terminales, comercio con destinos molestos, etc), con actividades complementarias al uso	500	80	0,6	0,8	1	1,4	Aislado		Según OGUC	7		5		
Zona de Conservación Histórica	ZCH-L	Zona de Conservación Histórica Lagunillas	Aplica solo a Lagunillas. Se orienta a preservar las condiciones morfológicas de la zona	300	120	0,6		1,2		Continuo		Según OGUC	7		No se exige		
Zonas Exclusivas	ZEC	Zona de Equipamiento o Cementerio	Aplica en cementerios existentes	600		0,3		0,6		Aislado		Según OGUC	7		5		
	ZED	Zona de Equipamiento o Deportivo	Áreas con uso preferente de equipamiento deportivo y recreacional y usos complementarios	400		0,3		0,6		Aislado		Según OGUC	10,5		5		

	Sigla	Descripción	Texto	Superf. Predial Mínima	Densidad Bruta Máxima	Coeficiente. de Ocupación de Suelo		Coef. de Constructibilidad		Agrupamiento		Distanciamiento		Altura Máxima de Edificación (metros)		Antejardín	
						Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos	Resid.	Otros usos
	ZER	Zona de Equipamiento o Religioso	Aplica en Lo Vásquez y corresponde al recinto del santuario y áreas aledañas, con usos complementarios a éste.	400		0,4		1,2		Aislado		Según OGUC		7		5	
	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria	Aplica en localidades con infraestructura sanitaria para destino de PTAS, símil o complementario	600		0,3		0,6		Aislado		Según OGUC		3,5		5	
Zonas Industriales de Impacto Intercomunal	ZII-PM	Zona Productiva Molesta PREMVAL	Reconoce los usos del PREMVAL.	5.000		0,7		1		Aislado		5		Según rasante		15	
	ZII-PT	Zona Productiva Portuaria PREMVAL	Reconoce los usos del PREMVAL.	10.000		0,7		1		Aislado		5		Según rasante		30	
Área Verde	ZAV	Zona Área Verde	Zona con uso área verde, de acuerdo a Art. 2.1.31 de OGUC														
	ZPC	Zona Parque Comunal	Zona de área verde declarada para espacio público, de acuerdo a Art. 2.1.30 de OGUC y facultades de Art. 59 de LGUC														
Costera	ZPBC-1	Zona de Borde Costero	Zona de borde costero de acuerdo a art. 2.3.5 de la OGUC	2500	No aplica	0,02		0,1		Aislado		15		4,5		10	

8.2.2 Áreas de Protección

Son las áreas planificadas que, por su valor natural o cultural, cuentan con protección según la legislación vigente.

Los criterios aplicados a las áreas de protección son los expuestos en la siguiente tabla y descritos a continuación.

Tabla 38 Criterios Área de Protección

NORMA	CRITERIO	APLICACIÓN
Áreas de Protección	Se propone zona de conservación histórica para Lagunillas que respeta la morfología del sector. De la misma manera se propone la zona mixta ZHM-4, que responde a una particular morfología y usos existentes en Casablanca, en el sector de Chacabuco, Portales y la Plaza.	Zona ZCH para aplicación del Art. 2.7.8 de la OGUC en Lagunillas y zona mixta con particular morfología para aplicación de Art. 2.7.9 de la OGUC en Casablanca

Elementos de Protección de Valor Natural

Comprenden los recursos de valor natural reconocidos por la legislación vigente. La comuna solo cuenta con la declaratoria de Santuario de la Naturaleza del Humedal de Tunquén, mediante Decreto 75, D.O. 22.01.2015, el cual no se encuentra dentro de las áreas urbanas propuestas para la comuna de Casablanca.

Elementos de Protección de Valor Patrimonial Cultural

Comprenden los recursos de valor cultural reconocidos por la legislación vigente, como Zonas Típicas, Monumentos Históricos Inmuebles, zonas e inmuebles de conservación histórica.

El patrimonio a nivel comunal y urbano le confiere un valor significativo al territorio, valor que debe plasmarse en la planificación comunal y urbana para su protección, puesta en valor y desarrollo en el marco del Plan.

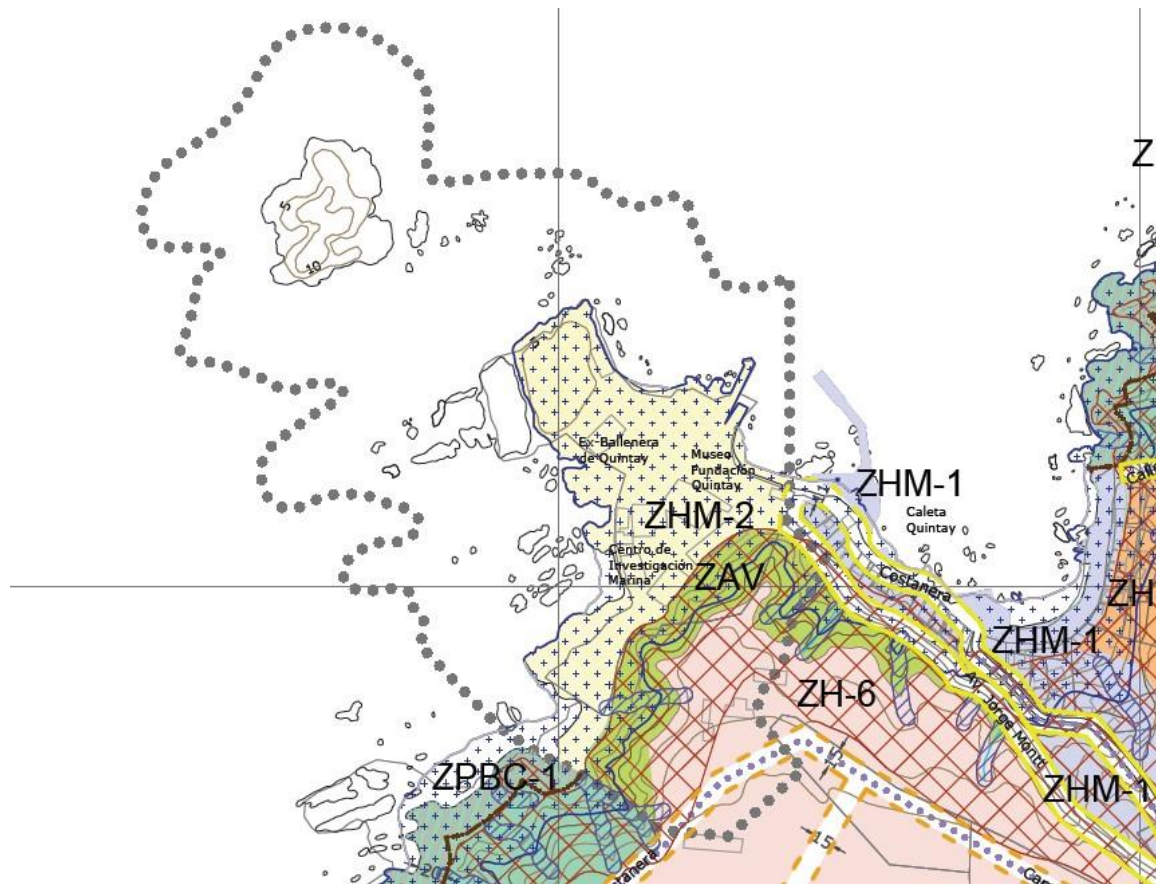
En este contexto, cabe señalar que por una parte se reconoce el Monumento Histórico existente en la localidad de Quintay, y por otra se analizó y revisó en detalle el valor de los inmuebles y zonas con características especiales para la conservación.

Para ellos se establecen normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Se cuida que estas normas sean compatibles con la protección de dichas áreas.

Monumento Histórico:

Se reconocen los límites del Monumento Histórico Inmueble, “Ex Ballenera de Quintay”, en la localidad de Quintay, promulgados por Decreto 321, D.O. 02.09.2015, con los límites que se indican en el punto 4.5.1 del presente documento, otorgando zonas y normas urbanísticas aplicables al área urbana que corresponden a las zonas ZH-6, ZHM-2, y ZAV, además de las áreas de riesgo que se observan en la figura a continuación.

Las zonas aplicables al monumento histórico son de bajo impacto, con usos compatibles a su conservación y con normas que mantienen la imagen urbana existente.

Figura 44. Zonas aplicables a Monumento Histórico Ex Ballenera de Quintay

Fuente: PRCC-Q propuesto por consultora

Inmuebles de Conservación Histórica:

Se estudian los reconocidos en el estudio previo e información entregada por el municipio, y se detectó en terreno que tres de los inmuebles propuestos por su valor patrimonial anteriormente, y que aún se encontraban sin protección o reconocimiento oficial, ya no existían producto del terremoto del 27 de febrero del 2010, uno en Casablanca, otro en Lo Vásquez y en Lagunillas.

Los criterios que se utilizaron para la definición de inmuebles o zonas de conservación histórica son:

1. Que cuente con valor urbano, es decir, si aportan a la imagen urbana o a la configuración de conjuntos articuladores en la ciudad o localidad,
2. Su valor arquitectónico como elemento o zona ya sea por su técnica constructiva, su tipología o morfología
3. Su valor o importancia, como elemento o zona en la historia de la comuna de Casablanca
4. Su estado de conservación

5. Que sea un elemento o zona reconocida por la comunidad como valor comunal
6. Que su declaración no tenga un impacto negativo en el desarrollo de la comuna, por frenar su crecimiento económico o restar valor o factibilidad al territorio que lo contiene.

Se proponen 17 Inmuebles de Conservación Histórica, que se enumeran a continuación y cuyas fichas se adjuntan en la presente memoria.

Tabla 39 ICH Localidad de Casablanca

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
CB 01	1-3	Iglesia y Casa Parroquial de Santa Bárbara	Av. Constitución esquina Diego Portales
CB 03	1-7	Casa Parroquial Diego Portales	Av. Diego Portales Nº 061
CB 04	2-4	Edificio Municipal	Av. Constitución 111
CB 05	4-3	Cooperativa Agrícola y Lechera	Av. Diego Portales 92
CB 06	12-4	Casa Calle Diego Portales 181	Av. Diego Portales 181
CB 07	154-73	Casona del Estero	Av. Arthur Kenrick S/N
CB 08	107-1	Silos y Molino	Alejandro Galaz 457
CB 09	43-2	Casa Buque	Diego Portales 820

NOTA: La ficha del inmueble de conservación histórica CB 02 "Casa Parroquial Constitución" se fusionó con ICH CB 01 por encontrarse en el mismo rol.

Tabla 40 ICH Localidad de Lagunillas

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
L 01	104-1	Iglesia y Casa Parroquial de Lagunillas	Rojas Montt 699
L 03	102-4	Club Social	Rojas Montt S/N
L 04	102-5	Casa Lagunillas 04	Rojas Montt S/N
L 05	102-9	Casa Lagunillas 05	Rojas Montt 816
L 06	103-12	Casa Lagunillas 06	Rojas Montt 1661
L 07	103-13	Casa Lagunillas 07	Rojas Montt 1681
L 08	103-14	Casa Lagunillas 08	Rojas Montt S/N

NOTA: La ficha del inmueble de conservación histórica L 02 "Casa Parroquial de Lagunillas" se fusionó con ICH L 01 por encontrarse en el mismo rol.

Tabla 41 ICH Localidad de Lo Vásquez

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
LV 01	178-1	Santuario de Lo Vásquez	Ruta 68 – 8 km al norponiente de Casablanca

Tabla 42 ICH Localidad de Las Dichas

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
LD 01	166-5	Escuela Francisco Echeverría	Almirante Latorre S/N

Zona de Conservación Histórica de Lagunillas:

La Zona de Conservación Histórica de Lagunillas podrá establecer, mediante un Plano Seccional de acuerdo al Art. 2.7.8 de la OGUC, las características arquitectónicas para que las nuevas construcciones o las modificaciones a las construcciones existentes, constituyan un aporte urbanístico importante.

Se reconoce que el valor identitario de Lagunillas radica en su homogeneidad como conjunto. Su arquitectura toma de la casa patronal el corredor exterior con pilarización de madera y suelo de baldosa, altura del corredor, materialidad y a veces el uso de patios interiores, y de la casa urbana de fachada continua, su continuidad constructiva que se vuelca hacia la calle. Respecto a la materialidad, sus muros son de adobones, la tabiquería de pies derechos de madera con quinchá o abobe pandereta, el piso interior de entablado de madera, el zaguán o corredor, baños y cocina con piso de baldosa. Su altura de piso a cielo de alrededor de 3.5 m. y su techumbre a una o dos aguas con cubierta de teja, que hoy ha sido reemplazada casi siempre por planchas metálicas onduladas.

Particular morfología de Chacabuco- Portales-Arturo Prat y Plazoleta Bicentenario:

Por otra parte, se reconoce una morfología especial y particular estilo arquitectónico en la zona ZHM-4 de la Ciudad de Casablanca, compuesta por calle Diego Portales, Chacabuco, Arturo Prat y el sector de Plazoleta Bicentenario principalmente.

El sector de Chacabuco, Arturo Prat y Plazoleta Bicentenario debe su relevancia a su rol histórico de calle comercial, el que sigue vigente. La gravitación histórica de esta pequeña parte de la ciudad se relaciona a su fundación como barrio obrero, el que fue consolidándose hasta constituir hoy un conjunto bien delimitado que ha logrado mantener sus espacios públicos mediante diversos estudios y programas estatales.

Esta área se articula con Calle Portales, cuya importancia se debe a su rol como acceso desde el oriente a la ciudad, lo cual detonó su consolidación y un desarrollo comercial mayor que en otras zonas de Casablanca.

El valor morfológico radica en su arquitectura de fachada continua cuya continuidad constructiva se vuelca hacia las principales calles históricas de comercio de la ciudad de Casablanca. Sus muros son de adobones, y su altura de piso a cielo es de alrededor de 3.5 m. con techumbre a dos aguas con cubierta de teja, que en general ha sido reemplazada por planchas metálicas onduladas.

Para este sector se podría establecer, mediante un Plano Seccional, la adopción de una determinada morfología o particular estilo arquitectónico de fachadas, para que las nuevas construcciones o las modificaciones a las construcciones existentes, de acuerdo al Art. 2.7.9 de la OGUC.

Figura 45. Zona de Particular morfología ZHM-4

Fuente: PRCC-C propuesto por consultora

Publicidad y propaganda:

Como medidas complementarias de protección patrimonial y con el fin de promover una armonía entre las construcciones patrimoniales y su entorno urbano, no se permitirá la colocación de publicidad en ICH y MH visibles desde la vía pública, y los carteles y anuncios se permitirán siempre que sean acordes con la caracterización y materialidad del inmueble y cuenten con las autorizaciones respectivas. No se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio público de la ZCH-L.

Se sugiere además que al interior del damero de la ciudad de Casablanca, Quintay, Lagunillas y Las Dichas, se controle la publicidad y propaganda, mediante el establecimiento o modificación de la ordenanza municipal, orientada a normar la publicidad en los frentes de las edificaciones, y con esto generar continuidad en la imagen urbana esperada, centrando el interés en la identidad urbana y valor paisajístico y evitando el deterioro del patrimonio, dificultando su lectura y disminuyendo el valor de conjunto.

8.2.3 Áreas restringidas al desarrollo urbano

Áreas de Riesgo Natural

Son las áreas en que se presenta algún peligro potencial para los asentamientos humanos; éstas aplican sobre las zonas, agregándose a las condiciones de la misma.

- Riesgo de inundación por crecidas de cauces: Fajas definidas en los bordes de quebradas y cauces naturales para proteger los mismos de acción antrópica. Se fundamenta en que las lluvias eventuales y crecidas de cauces pueden generar inundación de los terrenos inmediatos, provocando reblandecimiento de los suelos o remoción de éstos; riesgo acentuado en muchos casos por la existencia de embalses artificiales aguas arriba de la localización de centros poblados.
- Riesgo de inundación por tsunami: Las zonas afectas a eventual riesgo de inundación por tsunami, corresponden a las cubiertas por las curvas de nivel que se asocian a las mediciones realizadas por la Armada de Chile, sobre la base de registros históricos de sucesos ocurridos en las costas de la región, las alturas se estiman desde la línea de más baja marea.
- Áreas de riesgo por remoción en masa: Corresponde a laderas y acantilados con pendientes, propensos a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones.

A partir de los antecedentes expuestos en el estudio de riesgos anexo, las amenazas de origen natural presentes en la comuna de Casablanca estarían asociadas a procesos de inundación de aguas continentales y costeras (en el caso de Quintay) y remociones en masa.

Los tipos de **remociones** presentes son de tipo caídas de rocas y suelo (erosiones profundas), deslizamientos superficiales de suelo (regolito y detritos) y flujos. A escala comunal estos procesos son más frecuentes en laderas empinadas y quebradas en la cordillera de la costa, cabeceras de cuencas, laderas de terrazas marinas y algunos cortes artificiales.

Los sectores con mayor susceptibilidad se relacionan con la existencia de bloques disponibles a ser removidos o movilizados, afloramientos rocosos con presencia de estructuras geológicas, evidencias de remociones en masas anteriores, quebradas angostas y estrechas con altas pendientes y zonas con afloramientos de regolito (maicillo) producto de la descomposición de rocas intrusivas. En general, las potenciales áreas susceptibles de generar remociones involucran bajo volumen o abarcan bajos espesores, con bajo impacto en poblados. De todas formas, la intervención de estos terrenos debe considerar un diseño apropiado para trabajo en pendiente, y medidas de contención que eviten el movimiento del material ladera abajo, y pérdida de resistencia del macizo (o aumento de la meteorización). Para los sectores asociados a remociones en masa se considera, desde el punto de vista de la planificación zonas de baja densidad.

En el caso de **Inundaciones por aguas continentales**, como conclusión de la etapa se señala que, si bien los registros históricos de precipitaciones en la comuna de Casablanca han disminuido a través del tiempo, existen registros de precipitaciones máximas por sobre 65 mm/hr. Esta situación de concentración de precipitaciones en 24 hrs actúa como detonador de desbordes de cauces y de anegamientos de sectores de baja permeabilidad. El estero de Casablanca y sus tributarios principales presentan posibilidades de desbordes de sus cauces permanentes. En el caso de las quebradas, no considerados con riesgo de inundación por el PREMVAL, se realizó de manera preliminar una identificación y delimitación gráfica del eje y un área de inundación (en áreas urbanas). Otro aspecto a considerar corresponde a que producto de las pendientes de los cauces y la composición de las laderas de las subcuencas, es frecuente que se genere el

arrastre y depositación de arenas gruesas y gravas en los sectores bajos (maicillo proveniente de la descomposición de rocas intrusivas), lo que en algunos casos afecta la vialidad y sumideros. Para los sectores inundables por desborde de cauces y anegamiento se sugiere desde el punto de vista de la planificación la zonificación como área verde, de manera de resguardar los cauces naturales de esteros y quebradas, asegurando su normal funcionamiento.

Respecto del **área inundable de por maremoto o Tsunami**, elaborada en base a una modelación numérica se considera que, dentro del área de riesgo, la zonificación propuesta no permita el uso para la instalación de equipamientos críticos tales como, Salud, Seguridad, Educación, Culto, entre otros.

Zonas no edificables

Corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Éstas, por su especial naturaleza y ubicación, no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.

Se implementan zonas no edificables por el peligro potencial de éstas para la instalación de asentamientos humanos, correspondientes a la faja de oleoducto y gasoducto de La Viñilla, y a la línea de transmisión eléctrica en Casablanca. Junto a estas, se reconoce una faja no edificable de 20 metros asociada a la Zona de Protección Costera de Quintay.

Para las zonas no edificables aplican las restricciones contenidas en la siguiente tabla.

Tabla 43 Restricciones Zonas no Edificables aplicadas a la comuna

ZONA NO EDIFICABLE	ANCHO FAJA (M)	INSTRUMENTO LEGAL QUE LA FIJA
Oleoducto	Diámetro Nominal Tubo (mm)/ Ancho de la Franja (m) hasta 150/ 4m 151 – 400/ 6m 401 – 600/ 8m 601 – más/ 10m	Decreto 160 SEC, D.O. 07.07.2009, Reglamento de Seguridad para las Instalaciones y Operaciones de Producción, Refinación, Transporte, Almacenamiento, Distribución y Abastecimiento de Combustibles Líquidos”, Art 216
Gaseoducto	Diámetro Nominal Tubo (mm)/ Distancia para 1 a 1.9 MPa (m)/ Distancia para 10 MPa (m) 0-168.3mm/10m / 20m 168.3mm-323.8/ 12m / 23m 323.8-457.2mm/16m / 28m 457.2-609.6/19m / 37m 609.6-762.0mm/22m / 44m 762.0-914.4mm/26m / 55m 914.4-1066.8 mm/33m / 65m	Decreto 280, D.O. 07-04-2010, Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, Aprueba Reglamento de seguridad para el transporte y distribución de gas de red, Art. 17
Línea de Alta Tensión	Para líneas de baja tensión 220/380 volts: 1,30 metros Para líneas de alta tensión hasta 25 kV: 2,00 metros Para líneas de alta tensión sobre 25 kV: 2,50 m + 1cm por cada kV de tensión nominal en exceso sobre 25 kV	D.F.L. Núm. 4/20.018 , de 2006, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción D.O.05.02.2007 y NSEG E.n. 71 Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes Construcciones bajo las líneas eléctricas, Art 109

La Viñilla:

En La Viñilla el Oleoducto y Gasoducto tienen las siguientes características que implican una franja de 8 m no edificables para en Oleoducto y 44m a cada lado del Gasoducto.

Oleoducto Concón Maipú 16 pulgadas

- Combust: Gasolina, petróleo, diesel
- Long (KM): 134
- Diametro (MM): 406.4
- Capacidad m3/h: 590
- Diseño MPA: 10
- Operación MP: 10
- Propiedad: Sonacol
- Fuente: SEC
- Fecha información: 10.12.2014_

Gasoducto 24 pulgadas Ratonés Quillota

- Combust: Gas natural
- Long (KM): 109.37
- Diametro (MM): 610
- Capacidad m3/h: 206.824
- Diseño MPA: 8.95
- Operación MP: 6
- V Gas: 1698090.96
- Propiedad: Electrogas
- Fuente: Minenergía
- Fecha puesta: 07.02.1998
- Fecha información: 28-09-2015

Casablanca:

Por Casablanca pasa una línea de transmisión eléctrica SEC de 66kV, desde el sur hasta la subestación eléctrica de Chilquinta Energía.

Por la normativa vigente, el paso de esta línea genera una faja no edificable de 2.91m por cada lado de la línea, hasta la llegada a la subestación.

Quintay:

El estudio reconoce que el pueblo de Quintay es una pintoresca caleta de pescadores. Su belleza paisajística, sus aguas libres de contaminación, su tranquilidad y su riqueza en productos del mar, como pescados y especies bentónicas, lo transforman en un lugar privilegiado. Se reconoce que estas cualidades deben ser protegidas y cuidadas, debido a que la acción antrópica la ha convertido en un espacio altamente frágil.

El nacimiento de la localidad de Quintay fue gatillado por las características costeras y la riqueza de su mundo marino. Es un lugar tranquilo y con gran valor natural por lo que se consulta el uso de una Zona de Protección de Borde Costero (ZPBC-1), establecida entre la línea de alta marea con un ancho variable de 80 metros. Esto con el objetivo de asegurar que el ecosistema de la zona costera no se deteriore, propendiendo al cuidado y conservación del paisaje natural, a la protección ambiental y a la generación de accesibilidad peatonal, como se establece en el Art. 2.3.5 de la OGUC. Para esto se establece una faja no edificable de 20 metros a partir de la línea de alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal.

8.2.4 Vialidad Estructurante, categorización y asimilación vial, y ciclovías

Vialidad Estructurante

La vialidad tiene un rol muy importante en la manera de funcionar de la comuna y su sistema de centros poblados. Para su evaluación se desarrolla el Estudio de Capacidad Vial adjunto en los Anexos.

El PREMVAL propone dos vías expresas y seis vías troncales en el territorio comunal, como se indica a continuación. Las vías expresas se ubican en la ciudad de Casablanca y la localidad de Lagunillas.

Tabla 44 Vías Expresas

NOMBRE O REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	ANCHO ENTRE L.O. (m)	ESTADO
VE-1v	Límite sur de ZEU-PM oriente Casablanca - Límite norte zona ZEU-9 centro Casablanca.	50	Existente
VE-4v	El sur con límite urbano sector zona ZEU2, en Lagunillas - el norte con límite urbano zona ZEU2 en Lagunillas.	50	Existente

Las vías troncales se distribuyen en las localidades de Casablanca, Quintay, Maitenes, Lo Vásquez y Las Dichas.

Tabla 45 Troncales

NOMBRE O REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	ANCHO ENTRE L.O. (m)	ESTADO
VT-38v	Límite urbano sector sur poniente de Las Dichas – Límite Urbano sector oriente de Las Dichas	30	Propuesta
	Límite poniente ZEU7 – Calle Toribio Larraín de Casablanca	20	Existente
VT-39v	Vías VE-1v – Límite extensión Urbana ZEU-PM, Casablanca	20	Existente
	Límite extensión urbana ZEU6 sector Lo Vásquez – Ruta 68	20	Existente
VT-40v	Límite extensión urbana sector Norponiente Maitenes – Límite extensión urbana sector Suroriental Maitenes	20	Existente
VT-41v	Vía VE-1v – Límite de la zona ZEU-PM, Casablanca	20	Existente
VT-43v	VT-42v – Límite urbano Caleta de Quintay	30	Existente

Por otra parte, el PRC Casablanca del año 1990 propone 8 vías proyectadas, 7 en la ciudad de Casablanca y 1 en Quintay. En la ciudad de Casablanca las vías proyectadas Av. 11 de Septiembre, Av. Arturo Prat y Av. Bernardo O'Higgins se encuentran ejecutadas a la fecha, mientras que las vías Av. Portales, Costanera, Nueva Estructurante Poniente y Teniente Merino aún no se han consolidado. En Quintay se propone la prolongación de Manuel Rodríguez, la cual no alcanza a ser materializada. Al respecto se propone mantener las proyecciones en las vialidades que no se han consolidado, en los sectores que aún es factible su implementación.

De acuerdo al Estudio de Capacidad vial, actualmente para la comuna de Casablanca, los grados de saturación asociados a la vialidad de mayor jerarquía manifiestan holgura en sus resultados, los conflictos asociados al transporte de carga tienen que ver con el uso compartido de la vialidad local y los requerimientos de paso y servicios que éstos demandan.

Por otra parte, en las localidades de la comuna se reconocen, en distintos grados, problemas de accesibilidad y carencia de red vial continua y alternativa a la vialidad estructurante de carácter mayor.

La propuesta vial para la comuna de Casablanca apunta a:

1. Integración del sistema urbano mediante una red jerarquizada de vías interconectadas con reservas apropiadas de espacio.
2. Estructurar el desarrollo potencial de las áreas de extensión urbana con una propuesta ordenadora de vías que permita la conectividad y accesibilidad.
3. Entregar alternativas de ruta a los recorridos del transporte de carga, así como a flujos de carácter intercomunal, de manera tal de que éstos no interfieran con el desarrollo de las actividades locales, con los conflictos que esto conlleva.
4. Promover medios de transporte no contaminantes, proponiendo redes de ciclovías
5. En Quintay, otorgar acceso a la zona de protección de borde costero y a sus valores paisajísticos.

En consecuencia, el plan propuesto recoge las necesidades planteadas por la ciudadanía y el Municipio proponiendo vialidades acordes a sus necesidades, centradas en la conectividad interna y a la identidad que se desea mantener.

Para establecer las vialidades estructurantes se identifican las vías que corresponden al PRC publicado el año 1990, y aquellas que cumplen con mayores anchos y capacidad de conectividad, dada por su continuidad y funcionalidad.

Se proponen los siguientes perfiles tipo para las vías colectoras y de servicio, los cuales pueden ser considerados para el desarrollo de la vialidad proyectada para las localidades de la comuna de Casablanca.

Figura 46 Perfil Propuesto Vías Colectoras

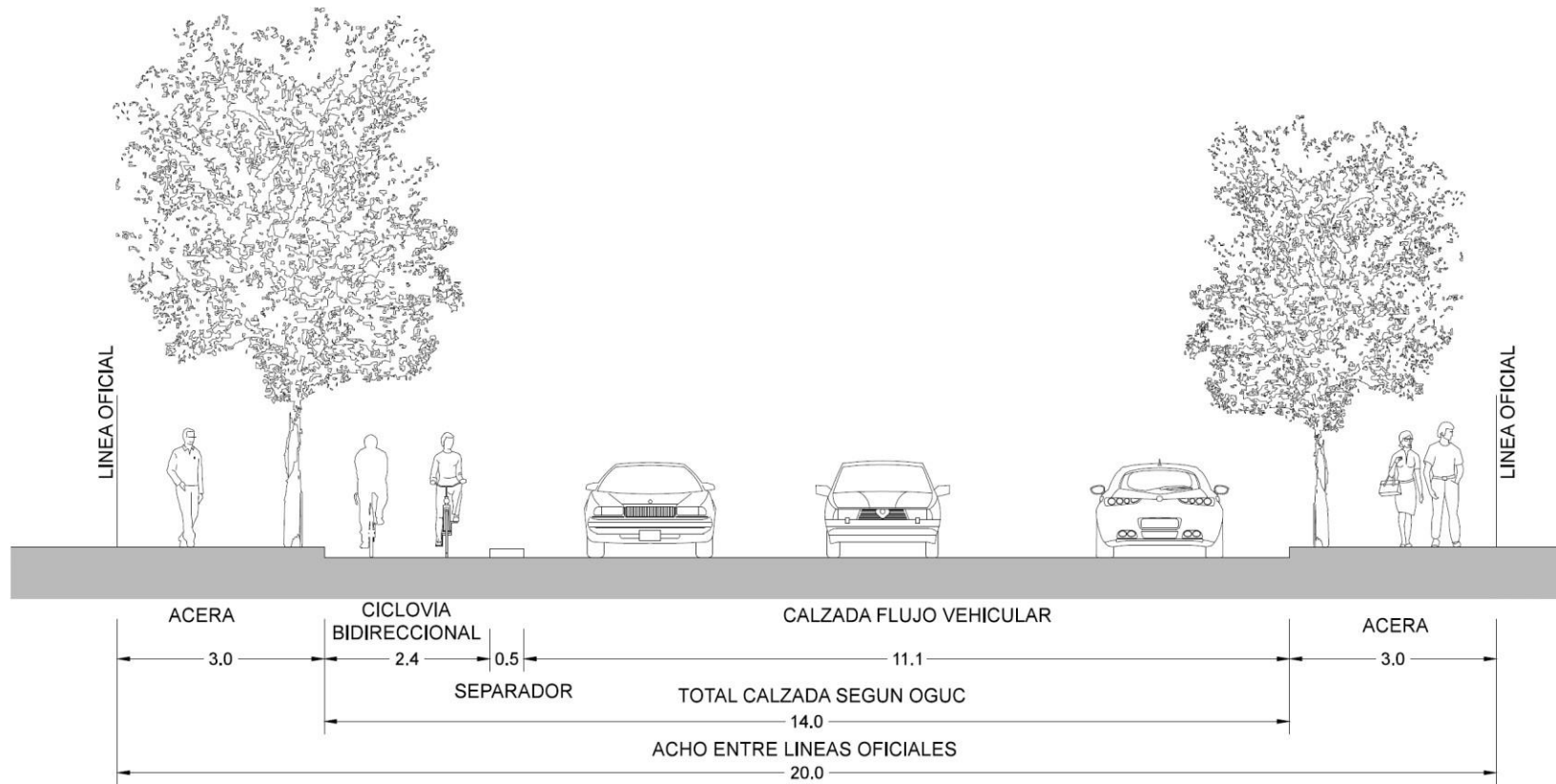
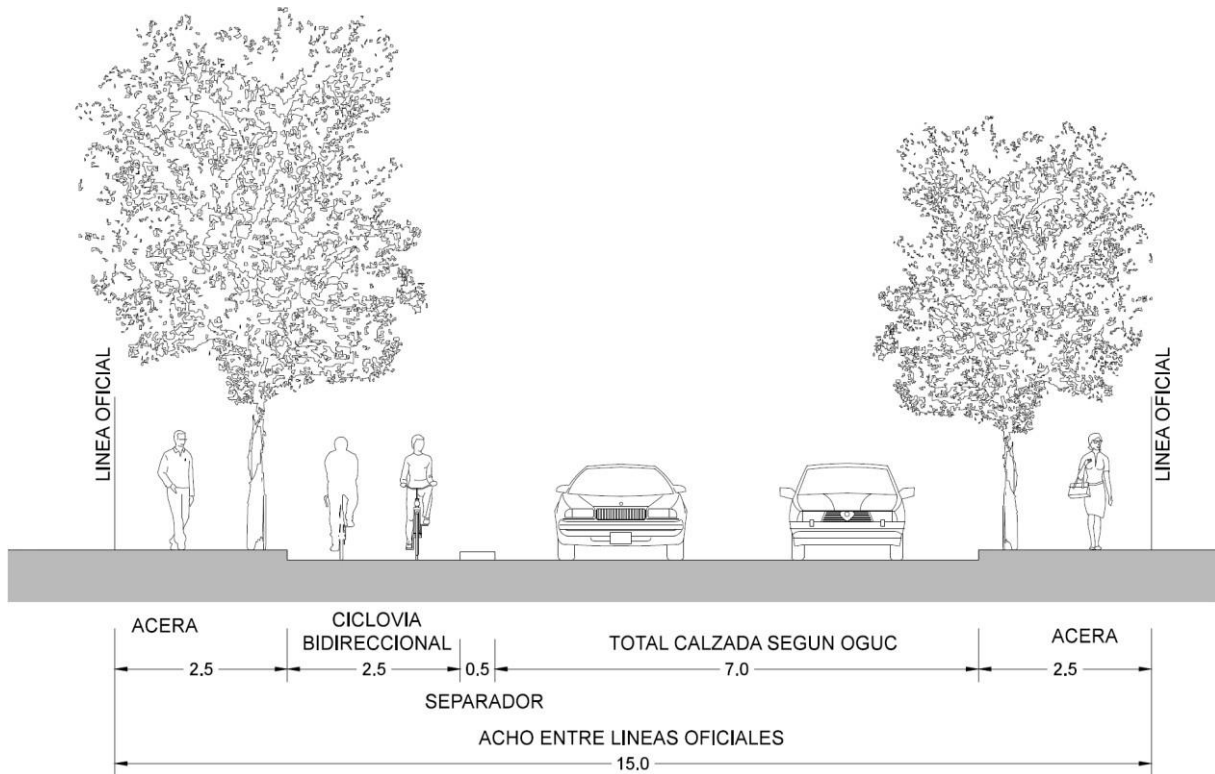


Figura 47 Perfil Propuesto Vías de Servicio

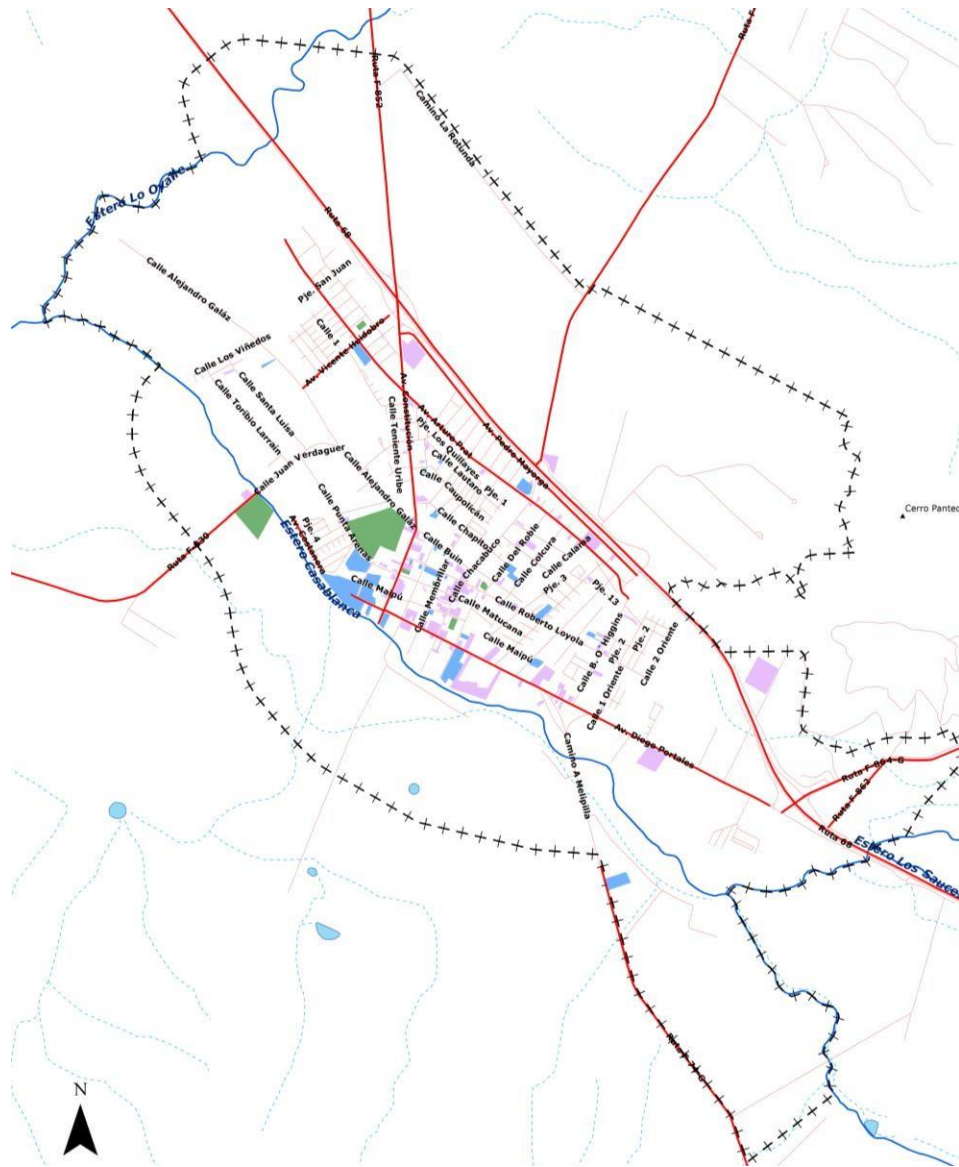
Categorización y Asimilación de vías

En el presente plan se propone la categorización de las vías existentes que cumplan con las características conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de la OGUC.

Por otra parte, se propone la asimilación de 19 tramos de vías colectoras, 59 tramos de servicio y 4 locales, por las siguientes razones:

- Rol: las vías cumplen con una función acorde a lo descrito en los Art. 2.3.2 y 2.3.3 de la OGUC, pese a poseer un perfil menor al establecido para su categoría el cual es acorde a la escala del centro poblado.
- Vías en ZCH: Vías que no cumplen con perfil de OGUC, que se encuentran en ZCH y son claves para la estructura de la localidad de Lagunillas.
- Vía para evacuación: vías que permiten la evacuación del borde costero consolidado, que no cumplen con el perfil establecido en la OGUC pero son indispensables para su función.
- Vías de conexión para zona de protección costera y parque: vías que dan acceso a la zona de protección costera y al parque de Quintay, fundamentales para la circulación y puesta en valor del paisaje y naturaleza.

Figura 48 Relación entre validades y equipamientos, localidad de Casablanca



Fuente: Elaboración Propia

En la Tabla a continuación se describen las razones de las asimilaciones de vías y las vías contempladas en el plan propuesto que fueron asimiladas.

Tabla 46 Asimilación de vías

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COMUNA	VÍAS
Rol	Colectoras: Cumplen un rol de corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior.	Casablanca	Alejandro Galaz Av. Arturo Prat Av. Constitución Punta Arenas
		Quintay	Av. Jorge Montt
Las Dichas		Camino El Estero (Ruta F-834)	
Lagunillas		Camino los Maitenes (Ruta F-940) Av. Rojas Montt	
Paso Hondo		Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) Calle 1	
La Playa		Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842)	
La Viñilla		Camino la Viñilla (Ruta F-870)	
Los Maitenes		Camino los Maitenes (Ruta F-940)	
Servicio: Vía central de centros o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazados en sus márgenes	Casablanca	2 Oriente Av. Arturo Prat Buin Camino La Cantera Caupolicán Chacabuco Chapito Lautaro Los Espinos Oscar Bonilla Padre Hurtado Pje. La Avena Raúl Reyes Ramos Roberto Loyola Teniente Hernán Merino Correa Yungay	
		Quintay	Av. Del Mar Av. Pacífico Av. Teniente Hernán Merino Correa Aviador Dagoberto Godoy C. Condell Calle Diego Portales Calle Jorge Montt Calle La Quilla Calle Las Brisas Camino de la Estrella Camino del Curauma Gabriela Mistral Hernán Triziano Manuel Rodríguez Pje. Sapemay Vía 4
		Las Dichas	Calle El Manzano Camino 3
		Lagunillas	Calle 3

			Pasaje 1 Pje. Las Acacias
		Paso Hondo	Calle 2
		La Playa	Calle 1 Calle 2 Calle 3 Calle 5 Vía 4
		Lo Vásquez	Calle 2 Calle 4
		La Viñilla	Calle 1 Calle 2 Los Hualpes
		Los Maitenes	Vía 1 Vía 2
Vías en ZCH	Vía colectora y de servicio entre Inmuebles de Conservación Histórica, en Zona de Conservación Histórica, cuya función es permitir el acceso a comercio y servicios, y estructurar lo existente con la nueva área de crecimiento. Cambiar su perfil implica afectar ICH y/o ZCH.	Lagunillas	Colectora: Pje. Santa Isabel Taburete Servicio: Calle 1
Vía para evacuación	Vías locales que forman un par vial de ingreso y evacuación de Caleta Quintay	Quintay	Av. Jorge Montt Costanera
Vías de conexión para zona de protección costera y parque	Vías de servicio y locales de conexión con faja no edificable destinada a la circulación peatonal por 2.3.5 de la OGUC y Parque Comunal Estero el Jote.	Quintay	Servicio: Calle La Playa Local: Calle Escala Local: Pje. Pacífico

Ciclovías

Se proponen ciclovías para dar cabida, principalmente en la ciudad de Casablanca y Quintay, a los importantes flujos observados en bicicleta.

Si bien no existe un estudio que permita verificar la participación modal de este medio de transporte en la comuna, se observa que acoge muchos trayectos laborales-residenciales, principalmente desde la periferia residencial de la ciudad de Casablanca hacia el centro y sectores industriales.

Se debe considerar que en vías con velocidades de diseño entre 30 y 50 km/h la ciclovía requerirá sólo una segregación visual, que consistirá en una franja demarcada de seguridad de entre 30 y 50 cm de ancho, en cuyo eje se dispondrán tachas o tachones viales reflectantes a una distancia no mayor a 1 m entre sí.

Como criterio para la propuesta de ciclovías, se tiene por objetivo la conexión de los centros de equipamiento y servicio existentes y proyectados con los sectores residenciales, para así promover los desplazamientos funcionales en bicicleta.

8.3 DESCRIPCIÓN CENTROS URBANOS

En la siguiente descripción se abordan los aspectos particulares que para cada centro urbano se consideraron en la propuesta de ordenamiento, como: función dentro del sistema, principios de zonificación y propuesta de estructura vial de cada uno.

8.3.1 Ciudad de Casablanca

La intención es reconocer la ciudad de Casablanca como uno de los centros turísticos, centro vitivinícola y productivo, con múltiples subcentros medidos, que mantengan el carácter local. Se espera posibilitar una revitalización de la oferta residencial y la recuperación de esteros.

○ Principios de Zonificación

- Fomentar el desarrollo turístico vitivinícola y el crecimiento flexible a la demanda, protegiendo la identidad rural, potenciando nuevos tipos de desarrollo residencial armónicos con el entorno, densificando con altura media, y limitando el roce con actividades productivas intercomunales.
- Desarrollar actividades productivas intercomunales asociadas al transporte y desarrollo de Cluster alimentario en la ciudad de Casablanca, tangente al crecimiento de la ciudad. Desincentivar el paso de camiones al interior de la ciudad.
- Densificar las áreas mejor provistas de equipamientos, servicios, vialidad y áreas verdes.
- Crecimiento en altura hacia sector del Mirador, al sur de la ciudad, que cuenta con amplitud de vistas y aún no tiene una imagen urbana consolidada. Se propone generar nueva oferta habitacional asociada al desarrollo de oportunidades laborales y de educación superior relacionadas con el cluster alimentario y actividad agropecuaria, que fomente la permanencia de la población joven y potencie la localización estratégica de la ciudad, entre Valparaíso y Santiago.

○ Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes

- Generar un sistema de espacios públicos de calidad, centrado en elementos naturales recuperados como bordes fluviales, interconectados mediante corredores verdes, y enriquecidos por plazas, parques, equipamiento deportivo y áreas de amortiguación en zonas de actividades productivas, que eviten los roces con el uso residencial., y provean la ciudad de un circuito de áreas verdes con distintas escalas y funciones.

○ Propuesta de Estructura Vial

- Jerarquizar y priorizar la vialidad centrada en el peatón y en dar espacio a ciclovías al interior de la ciudad, conectando nuevos sectores de crecimiento. Se proyecta dar acceso al transporte de carga generando una estructura vial diferenciada, que permita el paso del transporte de carga de manera orbital y mejorar la conectividad vehicular al interior de la ciudad, procurando un tránsito expedito y refuerzo del centro, y así potenciar su especialización de turismo y cluster alimentario, con baja velocidad y equipamientos de escala apropiada.

8.3.2 Localidad de Quintay

La intención es conservar su identidad de centralidad costera turística, de baja densidad, con múltiples subcentros especializados, como servicios y equipamientos locales, y polo de investigación y desarrollo en torno a la actividad costera, de escala local, y armoniosos con lo existente. Todo lo anterior priorizando al peatón y ciclovías en pos de la conectividad y accesibilidad de la localidad.

○ **Principios de Zonificación**

- Fomentar el uso de sectores altos y consolidados con un desarrollo sustentable y factible, para la unidad de la localidad entre Playa Grande y Caleta Quintay.
- Poner condiciones especiales en sector residencial de borde para posibilitar vistas desde diferentes planos y desincentivar el uso del borde costero con pendiente, mediante el establecimiento de una Zona de Protección de Borde Costero, cuidando sus valores paisajísticos.

○ **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**

- Proponer un sistema de espacios públicos que ponga en valor el paisaje y refuerce sus atributos naturales de la localidad como el Estero el Jote y borde costero, otorgando espacio a un circuito que los conecte, configurado por el Parque Comunal del Estero el Jote, la Faja no edificable de la Zona de Protección Costera, y el área verde que acompaña a la Quebrada en el límite urbano poniente, junto a la red de ciclovías que se extiende por las vías existentes y las propuestas.

○ **Propuesta de Estructura Vial**

- Definir nuevos trazados que prioricen el acceso peatonal al borde costero y por ciclovías a los sectores reconocidos por su valor paisajístico.
- Conexión entre Playa Grande y Caleta Quintay mediante rutas alternativas a Av. Jorge Montt, para mejorar las relaciones funcionales entre sectores.
- Vialidad que otorgue acceso vehicular perimetral a los sectores consolidados, cuyo perfil considere estacionamientos periféricos al constituirse, para evitar la congestión al interior de la ciudad, trazando alternativas locales.

8.3.3 Localidad de Paso Hondo

Reforzar su carácter de centro de baja densidad, que presta servicios y complementa a su entorno, principalmente a La Playa.

- **Principios de Zonificación**
 - Concentrar el crecimiento residencial al sur de la localidad y en sectores consolidados, favoreciendo el uso mixto para el desarrollo de equipamiento
 - Generar actividades productivas asociadas al transporte, que revitalicen la localidad
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Definir un sistema de espacios públicos que amortigüe el impacto de la ruta 68 y recupere el borde del estero
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Reforzar conexión con La Playa

8.3.4 Localidad La Playa

La intención es reforzar su carácter de centro secundario residencial, relacionado con Paso Hondo.

- **Principios de Zonificación**
 - Concentrar el crecimiento residencial al interior del límite urbano, otorgando condiciones apropiadas para su desarrollo.
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Generar un sistema de espacios públicos que amortigüe el impacto de la ruta 68 y recupere el borde de la quebrada existente al sur, además de las plazas interiores
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Dar estructura vial a los nuevos sectores residenciales, priorizando la conexión local y con Paso Hondo

8.3.5 Localidad La Viñilla

Ser centro de baja densidad que presta servicios a su entorno, y cuyo rol es productivo inofensivo, asociado al transporte.

- **Principios de Zonificación**
 - Concentrar el crecimiento residencial en nuevos sectores para evitar el exceso de cruces sobre la vía principal, manteniendo una baja densidad en sector consolidado.
 - Generar actividades productivas asociadas al transporte, que aprovechen la ubicación de la localidad
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Proponer un sistema de espacios públicos que amortigüe el uso productivo y recupere el borde del estero
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Reforzar la vialidad existente, definiendo nuevas conexiones hacia sectores residenciales nuevos

8.3.6 Localidad Lagunillas

La intención es fomentar su carácter de centro secundario asociado al turismo religioso y cultural, y al transporte, en el cual se reconocen 2 subcentros, acordes con sus principales hitos; la parroquia y el monasterio.

- **Principios de Zonificación**
 - Reconocer la imagen urbana de la localidad con particulares características morfológicas, arquitectónicas, históricas e identitarias, para que sean preservadas.
 - Concentrar el desarrollo residencial en torno al sector consolidado al norte de la localidad, disminuyendo la intensidad de uso hacia el sur.
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Generar sistema interconectado con base en la recuperación de los bordes del estero Los Molles y parque comunal norte.
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Dar estructura a los nuevos sectores residenciales, priorizando los ejes transversales y longitudinales en sector para consolidación, como el camino a Los Maitenes.

8.3.7 Localidad Los Maitenes

Complementar su carácter de baja densidad, cuyo principal rol es de servicios locales para el entorno rural con una centralidad de equipamientos básicos.

- **Principios de Zonificación**
 - Concentrar el crecimiento residencial en sectores consolidados, otorgando baja densidad a los nuevos sectores que mantiene tendencia actual.
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Generar un sistema de espacios públicos que recuperen y conecten el borde del estero Los Maitenes y sus quebradas
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Reforzar la vialidad estructurante con vialidad local que conecta el sector consolidado con nuevos sectores residenciales y da accesibilidad a áreas verdes naturales
 -

8.3.8 Localidad Las Dichas

Fomentar su carácter de centro secundario asociado al turismo de paso, reforzando el equipamiento en torno al camino a Algarrobo, para generar un centro reconocible y accesible.

- **Principios de Zonificación**
 - Concentrar el desarrollo residencial en torno al sector consolidado, generando zonas de uso mixto y desincentivando el crecimiento extendido.
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Generar un sistema interconectado con base en la recuperación del borde del estero Casablanca en el tramo central de la localidad, plaza y estadio existentes, además de dar espacio a “puertas” que evidencien el ingreso y salida de la localidad
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Otorgar espacio para el turismo de paso y sus equipamientos asociados, y generar nueva vialidad local para el desarrollo residencial.

8.3.9 Localidad Lo Vásquez

La intención es diversificar su rol, fomentando sus centralidades de turismo religioso de carácter nacional, y de equipamientos y actividades productivas inofensivas asociadas al transporte.

- **Principios de Zonificación**
 - Diversificar los usos de la localidad, reconociendo y potenciando los usos existentes.
 - Dar espacio al crecimiento residencial, mejorando las condiciones de vialidad, equipamiento y servicios, y áreas verdes para fomentar su desarrollo.

- Otorgar espacio a las actividades productivas inofensivas y las asociadas al transporte, que aprovechen la ubicación estratégica de la localidad.
- **Propuesta de Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes**
 - Proponer áreas verdes para el esparcimiento y encuentro de los habitantes en el sector residencial de la localidad
- **Propuesta de Estructura Vial**
 - Favorecer a peatones y ciclistas garantizando su seguridad mediante un apropiado perfil vial, y reforzar conexiones productivas, de equipamientos y de servicios existentes, fortaleciendo la ciudad como nodo articulador de flujos, a la vez de dar espacio a conexiones locales, mejorando la vialidad estructurante y el acceso a las propiedades colindantes a la vía principal.

8.4 ANÁLISIS DE DENSIDADES

Se realiza una estimación de cabida y densidad, con el fin de verificar el cumplimiento de las densidades bruta y promedio del PREMVAL, que se releva a continuación, y que indica para Casablanca una densidad promedio de 158 hab/ha y densidad máxima 400 hab/ha.

Tabla 47 Análisis de Densidades

TIPO	ZONA	Descripción	Localidad*	Sup. (Há)	Superficie Habitable (Ha)	Densidad	Población máxima PRC	Población estimada zonas
CONSOLIDADA	ZH-1	Zona Residencial Consolidada	C, L	163,55	163,55	250	40.887	28.621
	ZH-2	Zona Residencial Consolidada Media	C, H, P, V	101,08	101,08	200	20.216	14.151
CRECIMIENTO	ZH-3A	Zona de Crecimiento Residencial	H, P, Ñ, L, M	79,88	79,88	80	6.391	3.195
	ZH-3B	Zona de Crecimiento Residencial Armónica	Q	46,29	46,29	60	2.777	1.389
	ZH-4	Zona de Crecimiento Residencial Densidad	C	71,03	71,03	400	28.413	14.207
	ZH-5	Zona de Crecimiento Residencial Nueva Oferta (CB)	C	52,93	52,93	300	15.879	7.940
	ZH-6	Zona de Crecimiento Residencial Alta Densidad	Q	30,05	30,05	200	6.009	3.005
	ZH-6B	Zona de Crecimiento Residencial Alta Densidad B	Q	15,60	15,60	200	3.121	1.560
	ZH-7	Zona de Crecimiento Residencial Baja Densidad	D	26,12	26,12	20	522	261
MIXTA	ZHM-1	Zona Habitacional Mixta de Subcentro	C, Q, Ñ, L, Z	44,55	44,55	100	4.455	1.782
	ZHM-2	Zona Habitacional Mixta Turística	Q, D, M, Z	126,98	126,98	100	12.698	8.888
	ZHM-3	Zona Habitacional Mixta de Transporte	C, H, Ñ, Z	73,85	73,85	80	5.908	1.772
	ZHM-4	Zona Habitacional Mixta Identitaria	C	44,06	44,06	250	11.015	3.305
	ZHM-5	Zona Habitacional Mixta 5	C, Q, L	17,70	17,70	80	1.416	425
IDENTITARIA	ZCH-L	Zona de Conservación Histórica Lagunillas	L	6,96	6,96	120	835	585

TIPO	ZONA	Descripción	Localidad*	Sup. (Há)	Superficie Habitable (Ha)	Densidad	Población máxima PRC	Población estimada zonas
EXCLUSIVAS	ZEC	Zona de Equipamiento Cementerio	C, L	4,38	0,00	0	0	0
	ZED	Zona de Equipamiento Deportivo	C, Q, D, P	15,35	0,00	0	0	0
	ZER	Zona de Equipamiento Religioso	Z	11,06	0,00	0	0	0
	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria	C- L	9,66	0,00	0	0	0
PREMVAL	ZII-PM	Zona Productiva Molesta PREMVAL	C	310,19	0,00	0	0	0
	ZII-PT	Zona Productiva Portuaria PREMVAL	C	111,72	0,00	0	0	0
AREA VERDE	ZAV	Zona Área Verde	C, Q, H, P, Ñ, D, L, M, Z	58,00	0,00	0	0	0
	ZPC	Zona Parque Comunal	C, Q, L	71,56	0,00	0	0	0
Zonas 2.1.17 y 2.1.18	ZPBC-1	Zona de Protección de Borde Costero	Q	39,51	0,00	0	0	0
	ZONA NO EDIFICABLE	Zona no Edificable	Ñ,C	7,22	0,00	0	0	0
		Subtotal PRC		1513,14	874,49		160.019	90.823
						Densidad	105,75	60,02
PREMVAL	ZEU-2	Zona de Extensión Urbana 2		823,89	823,89	80	65.911	32.956
	ZEU-12A	Zona de Extensión Urbana 12A		228,40	228,40	30	6.852	2.056
	ZEU-12B	Zona de Extensión Urbana 12B		893,92	893,92	20	17.878	5.364
	ZEU-16	Zona de Extensión Urbana 16		326,80	0,00	0	0	0
	AV	Zona Área Verde		156,13	0,00	0	0	0
		Subtotal PREMVAL		2429,14	1946,21		90.641	40.375
						Densidad	46,6	20,7
		Total Comuna Casablanca		3942,28	2820,70		250.660	131.198
						Densidad	63,6	33,3

*Localidad: C: Casablanca, Q: Quintay, H: Paso Hondo, P: La Playa, Ñ: La Viñilla, D: Las Dichas, L: Lagunillas, M: Los Maitenes, Z: Lo Vásquez

8.5 DECLARATORAS DE UTILIDAD PÚBLICA

Se proponen 90 tramos de vialidades como proyectadas y 13 tramos como ensanche, además de 60,92 hectáreas de parques para ser declaradas de utilidad pública en virtud del Art. 59 de la LGUC.

Las declaratorias de utilidad pública para apertura de vías proyectadas, se realizarán en el ancho propuesto, conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de la OGUC, tal como se indica en los planos del presente cuerpo normativo, y afectarán las siguientes vías, expresadas en la tabla a continuación.

Tabla 48 Vialidades proyectadas

LOCALIDAD	NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		ANCHO PROPUUESTO ENTRE L.O. (m)
			DESDE	HAST A	
Casablanca	2 Oriente	Servicio	Av. Diego Portales	Roberto Loyola	15
Casablanca	Alejandro Galaz	Servicio	17 m al norte de eje de Vía 3	Av. Nueva Norte 2	15
Casablanca	Alejandro Galaz	Servicio	Av. Nueva Norte 2	Límite urbano norte puntos C16 y C17	15
Casablanca	Av. Arturo Prat Poniente	Servicio	Av. Nueva Norte 2	Vía 3	15
Casablanca	Av. Costanera	Servicio	Vía 3	Av. Costanera existente	15
Casablanca	Av. Costanera	Servicio	Línea imaginaria de proyección del eje del Pasaje Concejal R. Gómez Rubio	Camino Antiguo Melipilla	15
Casablanca	Av. Costanera Sur	Servicio	Av. Arthur Kenrick	Prolongación Raul Reyes Ramos	15
Casablanca	Av. Industrial Norte 1	Colectora	VT-39v (Ruta F-852)	VT- 41v (Camino a Lo Ovalle/ Ruta F-850)	20
Casablanca	Av. Industrial Norte 2	Colectora	Vía Industrial 2	Camino Vecinal Lo Ovalle	20
Casablanca	Av. Industrial Sur 2	Colectora	Bernardo O'Higgins	Av. Industrial Sur 3	20
Casablanca	Av. Industrial Sur 3	Colectora	Av. Industrial Sur 2	Av. Diego Portales	20
Casablanca	Av. Industrial Sur 4	Colectora	Av. Diego Portales	Camino a Melipilla	20
Casablanca	Av. Industrial Sur 5	Colectora	Av. Diego Portales	Camino a Melipilla	20
Casablanca	Av. Nueva Norte 1	Colectora	Vía 3	Av. Nueva Norte 2	20
Casablanca	Av. Nueva Norte 2	Colectora	Av. Nueva Norte 1	VE-1v (Ruta 68)	20
Casablanca	Av. Nueva Poniente	Servicio	Camino a Melipilla (Ruta F-74-G)	Vía 6	15
Casablanca	Av. Nueva Poniente	Colectora	Vía 6	Vía 3	20
Casablanca	Av. Vicente Huidobro	Servicio	Av. Costanera	Alejandro Galaz	15
Casablanca	Caupolicán	Servicio	Pje. 3	Calama	12
Casablanca	Caupolicán	Servicio	Chacabuco	80 m al poniente del eje de Chacabuco	12
Casablanca	Diagonal Industrial Norte	Servicio	Prolongación Av. Industrial Norte	Av. Industrial Norte 2	15
Casablanca	Lautaro	Servicio	Chacabuco	80 m al poniente del eje de Chacabuco	12
Casablanca	Los Viñedos	Servicio	Av. Costanera	Pje. Las Vides	15
Casablanca	Los Viñedos	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat Poniente	15
Casablanca	Oscar Bonilla	Servicio	Buín	Chapito	15

PLAN REGULADOR CO MUNAL DE CA SABLANCA: MEMORIA EXPLICATIVA

Casablanca	Prolongación Av. Industrial Norte	Colectora	VT- 41v (Camino a Lo Ovalle/ Ruta F-850)	Av. Industrial Norte 2	20
Casablanca	Prolongación La Avena	Servicio	Av. Nueva Norte 2	Los Viñedos	15
Casablanca	Prolongación La Avena	Servicio	Av. Vicente Huidobro	60 m al norte del eje de Padre Hurtado	15
Casablanca	Prolongación Raúl Reyes Ramos	Servicio	Av. Costanera	Límite Urbano	15
Casablanca	Roberto Loyola	Servicio	VE-1v (Ruta 68)	2 Oriente	15
Casablanca	Teniente Hernán Merino Correa	Servicio	Av. Diego Portales	Límite urbano sur	15
Casablanca	Vía 1	Servicio	Vía 6	Prolongación Raúl Reyes Ramos	15
Casablanca	Vía 2	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat Poniente	15
Casablanca	Vía 3	Servicio	Av. Costanera	Edmundo Vildósola	15
Casablanca	Vía 4	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	15
Casablanca	Vía 5	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	15
Casablanca	Vía 6	Servicio	Vía 1	Límite Urbano Sur	15
Quintay	Av. Nueva 1	Colectora	Av. Jorge Montt	Av. Quebrada 1	20
Quintay	Av. Quebrada 1	Colectora	Av. Jorge Montt	Nueva Costanera	20
Quintay	Calle Diego Portales	Colectora	Calle Hernán Trizano	Av. Cruz del Sur	20
Quintay	Calle La Quilla	Servicio	Camino Público 1	Av. Quebrada 1	15
Quintay	Calle Las Brisas	Servicio	Fin vía calle Las Brisas existente	Línea oficial sur Av. Jorge Montt	11
Quintay	Camino a Playa Chica	Servicio	Nueva Costanera	8 metros desde línea de alta marea	15
Quintay	Estrella de Mar	Servicio	40 m al poniente de Av. Del Mar.	Av. Del Mar.	11
Quintay	Curaua 2	Servicio	Estrella de Mar	46 m al sur de Vía 7	15
Quintay	Camino Público 1	Servicio	Av. Quebrada 1	Nueva Costanera	15
Quintay	Costanera	Local	Inmueble Ballenera	Camino a Ballenera	11
Quintay	Manuel Rodríguez	Servicio	Av. Teniente Hernán Merino Correa	Vía 12	15
Quintay	Manuel Rodríguez	Colectora	Vía 12	Vía 13	20
Quintay	Nueva Costanera	Servicio	Camino público 1	Av. Quebrada 1	15
Quintay	Pje. Pacífico	Local	Av. Pacífico	8 metros desde línea de alta marea	5
Quintay	Prolongación Av. Quebrada 1	Colectora	Av. Del Mar	Av. Jorge Montt	20
Quintay	Vía 1	Servicio	Nueva Costanera	Vía 8	15
Quintay	Vía 2	Servicio	Vía 8	Av. Quebrada 1	15
Quintay	Vía 3	Servicio	Vía 4	Vía 11	15
Quintay	Vía 4	Servicio	Av. Nueva 1	Vía 11	15

I. MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA

PLAN REGULADOR CO MUNAL DE CA SABLANCA: MEMORIA EXPLICATIVA

Quintay	Vía 5	Servicio	Vía 4	Vía 11	15
Quintay	Vía 6	Servicio	Calle Diego Portales	Av. Pacífico	15
Quintay	Vía 7	Servicio	Cruz del Sur	Av. Pacífico	15
Quintay	Vía 8	Servicio	Camino Público 1	Vía 9	15
Quintay	Vía 9	Servicio	Nueva Costanera	Camino Público 1	35
Quintay	Vía 9	Servicio	Camino Público 1	Av. Jorge Montt	15
Quintay	Vía 10	Servicio	Vía 8	Nueva Costanera	15
Quintay	Vía 11	Servicio	Av. Quebrada 1	Av. Jorge Montt	15
Quintay	Vía 12	Servicio	Calle Diego Portales	Manuel Rodríguez	15
Quintay	Vía 13	Colectora	Av. Jorge Montt	Manuel Rodríguez	20
Quintay	Vía 15	Servicio	Vía 8	Nueva Costanera	15
Quintay	Vía 16	Servicio	Vía 9	Av. Quebrada 1	15
Quintay	Vía Local 1	Local	Manuel Rodríguez	8 metros desde línea de alta marea	11
Quintay	Vía Local 2	Local	Manuel Rodríguez	8 metros desde línea de alta marea	11
Quintay	Vía Local 3	Local	Vía 6	8 metros desde línea de alta marea	11
Quintay	Vía Local 4	Local	Camino público 1	Camino a Ballenera	11
Las Dichas	Vía 1	Servicio	Canal existente.	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	15
Las Dichas	Vía 2	Servicio	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Vía 3	15
Las Dichas	Vía 3	Colectora	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Porvenir	20
Lagunillas	Pje. Las Acacias	Servicio	Av. Rojas Montt	80 m al suroriente del eje de calle Párroco Pedro Rubio	11
Lagunillas	Pje. Las Acacias	Servicio	80 m al suroriente del eje de calle Párroco Pedro Rubio	Vía 2	15
Lagunillas	Vía 1	Colectora	Av. Rojas Montt	Vía 2	20
Lagunillas	Vía 2	Colectora	Vía 1	Av. Rojas Montt	20
Lagunillas	Vía 4	Servicio	Av. Rojas Montt	Vía 2	15
Lagunillas	Vía 5	Servicio	Límite urbano poniente	Av. Rojas Montt	15

Lagunillas	Vía 6	Servicio	Av. Rojas Montt	Vía 2	15
La Playa	Calle 2	Servicio	Camino viejo Valparaíso- Santiago (Ruta F-842)	Calle 1	8
La Playa	Vía 1	Servicio	Camino viejo Valparaíso- Santiago (Ruta F-842)	Calle 1	15
La Playa	Vía 2	Servicio	Calle 1	Calle 4	15
La Playa	Vía 3	Servicio	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-844)	Vía 2	15
La Playa	Vía 4	Servicio	Pasaje 1	40 m al oriente del eje de Calle 5	15
Lo Vásquez	Vía 1	Servicio	Camino Variante La Carreta	Calle 3	15
La Viñilla	Calle 3	Servicio	30 m al oriente del eje de de Vía 5	Límite urbano oriente	15
La Viñilla	Vía 1	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Vía 2	15
La Viñilla	Vía 2	Servicio	Vía 1	Vía 4	15
La Viñilla	Vía 3	Servicio	Vía 2	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	15
La Viñilla	Vía 4	Servicio	Vía 2	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	15
La Viñilla	Vía 5	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Límite urbano nororiente	15
Los Maitenes	Vía 3	Servicio	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	15

Las declaratorias de utilidad pública para ensanche se realizarán del modo estipulado en la columna de observaciones, ya sea simétrico al eje existente o en relación a la línea oficial existente, hacia alguno de sus costados, tal como se indica en los planos del presente cuerpo normativo, conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3 de la OGUC, y afectarán las vías según se dispone en la tabla a continuación.

Tabla 49 Vialidades con ensanche

LOCALIDAD	NOMBRE O REFERENCIA	CATEG.	TRAMO		ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROP. ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA			
Casablanca	Av. Costanera Sur	Servicio	Camino a Melipilla	Prolongación Teniente Hernán Merino Correa	Variable (6-10)	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente. Considera ciclovía.
Casablanca	Av. Costanera Sur	Servicio	Prolongación Teniente Hernán Merino Correa	Av. Arthur Kenrick	Variable (6 – 10)	15	Ensanche hacia el norte respecto a la línea oficial sur existente. Considera ciclovía
Casablanca	Los Viñedos	Servicio	Pje. Las Vides	Alejandro Galaz	8,5	15	Ensanche hacia el norponiente respecto a la línea oficial suroriente existente.
Casablanca	Av. Arthur Kenrick	Colectora	Av. Nueva Poniente	Av. Diego Portales	13	20	Ensanche hacia el suroriente respecto a la línea oficial norponiente existente. Considera ciclovía
Quintay	Av. Del Mar	Colectora	Av. Jorge Montt	Prolongación Av. Quebrada 1	10	20	Ensanche hacia el poniente respecto a la línea oficial oriente existente. Considera ciclovía
Quintay	Av. Del Mar	Colectora	Prolongación Av. Quebrada 1	Cruz del Sur	10	20	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Quintay	Av. Del Mar	Servicio	Extremo sur de Cruz del Sur	Extremo norte de Cruz del Sur	10	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Quintay	Av. Teniente Hernán Merino Correa	Servicio	Calle Hernán Trizano	Calle Manuel Rodríguez	9	36	Ensanche hacia el oriente respecto a la línea oficial poniente existente. Considera ciclovía
Las Dichas	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Troncal	Límite urbano surponiente	Límite urbano oriente	16	30	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Las Dichas	Camino Interior El Durazno	Servicio	Límite urbano sur	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	4	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.

Las Dichas	Porvenir	Colectora	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Vía 3	8	20	Ensanche hacia el oriente respecto a la línea oficial poniente existente. Considera ciclovía
Lagunillas	Pje. Santa Isabel Taburete	Colectora	50 m al oriente desde eje de Av. Rojas Montt	Vía 2	10	20	Ensanche hacia el norte respecto a la línea oficial sur existente.

Parques

Las declaratorias de utilidad pública serán sobre Zonas de Parque Comunal, tal como se indica en los planos del presente cuerpo normativo, y afectarán las siguientes superficies por localidad, expresadas en la tabla a continuación.

Tabla 50 Parques con Declaratoria de Utilidad Pública

LOCALIDAD	PARQUES	TIPO	SUPERFICIE (HA)
Parque Comunal			
Casablanca	Estero Casablanca, Estero Lo Ovalle y Parque Chiletabaco	ZPC	57
Quintay	Estero el Jote, Parque Playa Chica	ZPC	12,7
Lagunillas	Parque Lagunillas	ZPC	3,8
TOTAL			73,5

9. FUNDAMENTO NORMAS GENERALES DE LA ORDENANZA

9.1 FUNDAMENTO SISTEMA DE AGRUPAMIENTO

A continuación, se complementa y detallan una serie de criterios que fundamentan el sistema de agrupamiento adoptado e indicados en la Ordenanza Local para cada zona del Plan Regulador Comunal.

Zonas	Localidades	Agrupamiento		Fundamentación
ZH-1	Casablanca, Lagunillas	Aislado		Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en las áreas urbanas indicadas, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990.
ZH-2	Casablanca, Paso Hondo, La Viñilla, La Playa	Aislado		Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en las localidades y el área urbana indicada, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990.
ZH-3A	Lagunillas, Paso Hondo, La Playa, La Viñilla, Los Maitenes	Aislado		Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en las localidades y el área urbana indicada, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990.
ZH-3B	Quintay	Aislado		Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990.
ZH-4	Casablanca	Residencial:	Aislado	Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990.
			Pareado	La tipología planteada permitirá a los futuros desarrolladores la optimización del uso de la superficie disponible adecuado para la construcción de mayor densidad.
		Otros usos:	Aislado	Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990.
ZH-5	Casablanca	Aislado		Se privilegia la tipología de ocupación aislada en favor de las edificaciones de mayor altura previstas en el presente Plan Regulador.
ZH-6	Quintay	Aislado		Se privilegia la tipología de ocupación aislada en favor de las edificaciones de mayor altura previstas en el presente Plan Regulador.
ZH-6B	Quintay	Aislado		Se privilegia la tipología de ocupación aislada que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana circundante, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990 en la localidad.

ZH-7	Las Dichas	Aislado		Se privilegia la tipología de ocupación aislada que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana circundante, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990 en la localidad.
ZHM-1	Casablanca, Lo Vásquez, Quintay, La Viñilla, Lagunillas	Aislado		Se privilegia la tipología de ocupación aislada que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en las áreas urbanas circundantes, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990 en las localidades respectivas. En el caso de la localidad de Casablanca, esta zona quedará como una nueva área de equipamiento, generando nuevos subcentros para la ciudad.
ZHM-2	Quintay, Las Dichas, Lo Vásquez, Los Maitenes	Residencial:	Aislado	Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en las localidades y áreas urbanas, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990 correspondientes.
			Pareado	La tipología planteada permitirá a los futuros desarrolladores la optimización del uso de la superficie disponible adecuado para la construcción en la modalidad de tándem, propio del rubro residencial hotelero.
		Otros usos:	Aislado	Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en las localidades y áreas urbanas, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990 correspondientes.
ZHM-3	Casablanca, Lo Vásquez, Paso Hondo, La Viñilla	Aislado		Se privilegia la tipología de ocupación aislada que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana circundante, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990 en la localidades correspondientes. En el caso de la localidad de Casablanca, esta zona quedará como una nueva área de equipamiento, generando nuevos subcentros para la ciudad.
ZHM-4	Casablanca	Continuo, aislada tras cuerpo de edificación continua		Se eligió esta tipología porque es concordante con el patrimonio de contexto existente, preservando los atributos patrimoniales del entorno, específicamente el espacio público que se conforma por la fachada continua de las construcciones antiguas existentes. La edificación aislada, se colocará a partir de una profundidad de 6 m. medidos desde la línea oficial, con la finalidad de preservar el atributo de la continuidad.
ZHM-5	Casablanca, Quintay, Lagunillas	Aislado		Se mantiene tipología de ocupación actual que permite construcciones aislada y aislada con adosamiento (Art. 2.6.2 de la OGUC) dado que es el sistema predominante en el área urbana, la cual ha funcionado bien a partir de la aplicación del PRC de 1990. Se ha previsto en esta zona de futuros terminales de transporte de pasajeros.
ZEC	Casablanca, Quintay	Aislado		La tipología aislada se justifica por razones sanitarias.
ZED	Casablanca, Lagunillas, Las Dichas	Aislado		Las áreas deportivas requieren una tipología de construcción aislada, la cual se vincule con la baja intensidad de construcciones en este tipo de uso, privilegiando las

			superficies abiertas.
ZER	Lo Vásquez	Aislado	El caso de esta zona coincide con el inmueble donde se emplaza el Santuario de Lo Vásquez donde anualmente llegan a cerca de un millón de peregrinos, por lo que se requiere una baja intensidad de construcciones, privilegiando las superficies abiertas.
ZIS	Casablanca	Aislado	La tipología aislada se justifica por razones sanitarias.
ZAV	Casablanca, Paso Hondo, Los Maitenes, La Vinilla, La Playa, Las Dichas, Lo Vásquez, Lagunillas, Quintay	Las normas urbanísticas de esta zona son las indicadas en el artículo 2.1.31 de la OGUC.	Las áreas verdes requieren una tipología de construcción aislada, la cual se vincula con la baja intensidad de construcciones en este tipo de uso, privilegiando las superficies abiertas. Excepcionalmente la OGUC permite construcciones complementarias, de manera muy restringida. En este PRC no se admitirán construcciones con uso distinto al esparcimiento, ocio y disfrute de las personas.
ZPC	Casablanca, Quintay, Lagunillas	Las normas urbanísticas aplicables corresponden a las indicadas en el artículo 2.1.30 de la OGUC.	Las ZPC requieren una tipología de construcción aislada, la cual se vincule con la baja intensidad de construcciones en este tipo de uso, privilegiando las superficies abiertas. Excepcionalmente la OGUC permite construcciones complementarias, de manera muy restringida. En este PRC no se admitirán construcciones con uso distinto al esparcimiento, ocio y disfrute de las personas.
ZII-PM	Casablanca	Aislado	Por razones de seguridad, las construcciones de los usos permitidos en esta zona deben distanciarse de los deslindes, como en el caso de las construcciones con destino actividad productiva o de bodegaje, cualquiera sea la calificación sanitaria que esta tenga.
ZII-PT	Casablanca	Aislado	Por razones de seguridad, las construcciones de los usos permitidos en esta zona deben distanciarse de los deslindes, como en el caso de las construcciones con destino actividad productiva o de bodegaje, cualquiera sea la calificación sanitaria que esta tenga.
ZPBC-1	Quintay	Aislado	Las ZPBC-1 requieren una tipología de construcción aislada, la cual se vincule con la baja intensidad de construcciones en este tipo de uso, privilegiando las superficies abiertas. En este PRC no se admitirán construcciones que agreguen nuevas superficies construidas.
ZCH-L	Lagunillas	Continuo	Se eligió esta tipología porque es concordante con el patrimonio construido de contexto y/o puntual existente en la localidad, preservando los atributos patrimoniales de las construcciones.

9.2 FUNDAMENTO USOS DE SUELOS EXPRESAMENTE PROHIBIDOS

A continuación, se complementa y detallan una serie de criterios de “compatibilidad de usos” que fundamentan los “usos de suelo expresamente prohibidos” adoptados y que están indicados en la Ordenanza Local para cada zona del Plan Regulador Comunal.

Zonas		Usos de Suelos expresamente prohibidos	Fundamento
ZH-1	ZONA RESIDENCIAL 1	Se prohíbe expresamente el uso de infraestructura sanitaria y energética, con excepción de aquellas obras destinadas a provisión y distribución de agua potable.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-2	ZONA RESIDENCIAL 2	Se prohíbe expresamente el uso de infraestructura sanitaria y energética, con excepción de aquellas obras destinadas a provisión y distribución de agua potable.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-3A	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 3A	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-3B	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 3B	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-4	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 4	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-5	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 5	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-6	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 6	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-6B	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 6B	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZH-7	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 7	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZHM-1	ZONA HABITACIONAL MIXTA 1	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZHM-2	ZONA HABITACIONAL MIXTA 2	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZHM-3	ZONA HABITACIONAL MIXTA 3	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con el uso residencial.
ZHM-4	ZONA HABITACIONAL MIXTA 4	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos, en particular, los usos residenciales.
ZHM-5	ZONA HABITACIONAL MIXTA 5	Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.	Los usos de suelo expresamente prohibidos son incompatibles con los usos permitidos.

ZEC	ZONA DE EQUIPAMIENTO CEMENTERIO	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluyendo la vivienda	El uso residencial - vivienda es incompatible con el uso de suelo permitido de equipamiento salud - cementerio.
ZED	ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluyendo la vivienda	El uso residencial - vivienda es incompatible con el uso de suelo permitido de equipamiento deportivo.
ZER	ZONA DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluyendo la vivienda	El uso residencial - vivienda es incompatible con el uso de suelo permitido de equipamiento religioso.
ZIS	ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluyendo la vivienda	El uso residencial - vivienda es incompatible con el uso de suelo permitido de infraestructura sanitaria.
ZAV	ZONA ÁREA VERDE	No indica "Usos de Suelos expresamente prohibidos"	No aplica indicar fundamento.
ZPC	ZONA PARQUE COMUNAL	No indica "Usos de Suelos expresamente prohibidos"	No aplica indicar fundamento.
ZII-PM	ZONA PRODUCTIVA MOLESTA	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluyendo la vivienda, excepto vivienda para cuidador	El uso residencial - vivienda es incompatible con el uso de suelo permitido actividad productiva molesta, salvo lo exceptuado.
ZII-PT	ZONA PRODUCTIVA PORTUARIA	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluyendo la vivienda, excepto vivienda para cuidador	El uso residencial - vivienda es incompatible con el uso de suelo permitido actividad productiva molesta, salvo lo exceptuado.
ZPBC-1	ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA	Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluida la vivienda	Todos los usos son incompatibles, en particular, el uso residencial - vivienda con los usos permitidos en esta zona.
ZCH-L	ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CENTRO HISTÓRICO DE LAGUNILLAS	No indica específicamente "Usos de Suelos expresamente prohibidos", sólo, "todos los no indicados como permitidos".	No aplica indicar fundamento.

9.3 FUNDAMENTO ÁREAS DE RIESGOS

Respecto a las áreas de riesgo, a continuación se indican los principales parámetros que llevaron a su definición e incorporación en la ordenanza y planos. Esto complementa lo expresado en el punto 8.2.3 "Áreas restringidas al desarrollo urbano" de la Memoria Explicativa y en Estudio de Riesgos.

Áreas de riesgos por inundación por cauces

Para el caso de la definición de las áreas de riesgos por inundación de cauces, de acuerdo a la metodología de análisis de inundaciones desarrollada en el punto 3.6 del Estudio de Riesgos, la aplicación del método racional y su modelación a través de herramientas informáticas, utilizó como parámetro detonante de desbordes de cauces y de anegamientos, las precipitaciones máximas a 60 mm en 24 horas, que son de acuerdo a la bibliografía especializada, el parámetro de inicio de procesos de aluvionales y de inundación.

De acuerdo a la información recopilada en la Dirección General de Aguas (DGA), el registro de precipitaciones máximas en 24 hrs. para la Estación de Casablanca, correspondiente al Periodo 1986 -2015 (29 años de

registro) se obtienen en promedio del periodo 65 mm x 24 hrs, este promedio es superado en 12 ocasiones (41%), correspondiendo en general a los periodos en los cuales se han registrados inundaciones en la comuna.

Posteriormente, el análisis de geomorfología de cauces permitió en primer lugar, la definición del cauce actual, que corresponde al área de escurrimiento natural de las precipitaciones promedio, donde en dicho margen de inundación, se concentra el flujo de las precipitaciones promedio. Y en segundo lugar, la definición de las terrazas 1 y 2 permitió identificar las áreas que se utilizan cuando las precipitaciones promedio superan dicho parámetro (mayor a 60 mm en 24 hrs). Estas, son las primeras áreas de desborde por ser los sectores de cotas más bajas aledañas al cauce actual, dando lugar a la identificación en el plano de las áreas susceptibles de inundación, lo que ha quedado reflejado en las láminas PRCC-C, PRCC-D, PRCC-H, PRCC-L, PRCC-M, PRCC-Ñ, PRCC-P, PRCC-Q y PRCC-Z del Plan Regulador Comunal.

Áreas de riesgos por remociones en masa

La definición de las áreas de riesgo por remociones masa, se llevó a cabo mediante la metodología de determinación un índice de susceptibilidad de remociones en masa en áreas urbanas a través de la ponderación de factores condicionantes y que se detalla en el punto 4.1.3 del Estudio de Riesgos.

Los tipos de remociones consideradas por esta metodología son caídas de roca, flujos y deslizamientos de suelo, excepto en Quintay donde además se incluyen deslizamientos traslacionales de roca, esto, por poseer mayor cantidad de afloramientos rocosos afectados por estructuras, y contar con evidencias de este tipo de mecanismo.

Para su aplicación, fue necesaria la subdivisión del área de estudio en unidades de análisis basándose por un lado en rasgos geomorfológicos y geológicos – geotécnicos, y por otro lado, en criterios urbanos. Con los primeros aspectos, se divide el sector en unidades con valores similares de pendiente, altura, orientación con respecto al sol u otra característica geomorfológica particular, considerando además parámetros geológicos – geotécnicos que agrupen unidades con un comportamiento geotécnico similar.

Por lo tanto, a continuación se detallan los factores considerados para cada proceso.

Factores considerados para caída de rocas

FACTOR	DESGLOSE DE FACTORES
GEOMORFOLOGIA	Pendiente Promedio de la unidad
	Altura máxima de la unidad
	Forma
GEOLOGÍA Y GEOTECNIA	Características Geológicas - Geotécnicas de la unidad
	Cercanía a una falla mayor y/o zona de cizalle
INTERVENCIÓN ANTRÓPICA	Presencia de Desestabilización/ Estabilización artificial. Se evalúa la condición de la unidad respecto al mecanismo analizado
ANTECEDENTES	Caídas de rocas reconocidas en la ladera
CLIMA Y VEGETACIÓN	Condición de Humedad en la ladera
	Presencia Vegetación

Factores considerados en deslizamientos superficiales de suelo

FACTOR	DESGLOSE DE FACTORES
GEOMORFOLOGÍA	Pendiente Promedio de la Ladera
	Altura máxima de la unidad
	Exposición al Sol
	Forma
GEOLOGÍA Y GEOTECNIA	Características Geológicas - Geotécnicas
	Cercanía a falla mayor y/o zona de cizalle
INTERVENCIÓN ANTRÓPICA	Presencia de Desestabilización/ Estabilización artificial. Se evalúa la condición de la unidad respecto al mecanismo analizado
ANTECEDENTES	Deslizamientos de suelos declarados
CLIMA Y VEGETACIÓN	Condición de Humedad en la ladera
	Presencia Vegetación

Factores considerados en flujos

FACTOR	DESGLOSE DE FACTORES
GEOMORFOLOGÍA	Pendiente del canal de drenaje
	Encajamiento del canal de drenaje
GEOLOGÍA Y GEOTECNIA	Condición de Humedad y saturación en la ladera
	Características Geológicas - Geotécnicas
	Cercanía a falla mayor y/o zona de cizalle
INTERVENCIÓN ANTRÓPICA	Presencia de escombros u obstrucción del canal en forma artificial
ANTECEDENTES	Aluviones declarados en la cuenca hidrográfica
VEGETACIÓN	Características y rol de la vegetación

Con la aplicación de la metodología basada en análisis de álgebra de mapas y su procesamiento en software Sistema de Información Geográfico (SIG), descrita en detalle en el punto 4.1.3 en el Estudio de Riesgos, se obtienen valores de IS (índice de susceptibilidad) para cada unidad y tipo de remoción evaluada. Los rangos de susceptibilidad definidos para proyección son: 0-24 baja; 25-49 moderada; 50-74 alta; 75-100 muy alta.

Así es como las “áreas de riesgos” que se grafican en las láminas PRCC-C, PRCC-D, PRCC-H, PRCC-L, PRCC-M, PRCC-Ñ, PRCC-P, PRCC-Q y PRCC-Z del Plan Regulador Comunal, son aquellas que consideran como factor determinante, las áreas con un índice de susceptibilidad superior a 50, o sea, con una susceptibilidad “alta” y “muy alta”.

Áreas de riesgo por tsunami

Respecto al escenario considerado para la definición de “área de riesgo” por tsunami, es importante considerar que de acuerdo a Wiegel (1970), terremotos con magnitud mayor a 8.0 son potenciales generadores de tsunamis importantes, superiores a grado 2, con olas por sobre los 5 metros de altura.

Por lo tanto, para el caso de Quintay, el escenario extremo a considerar será un evento de características similares a las que la historia entrega sobre el terremoto de 1730. Los estudios estiman que este evento pudo haber alcanzado una magnitud del orden de 8.7 a 9.0. Aunque no hay certeza respecto de ello, será este evento el utilizado como escenario de peligro potencial máximo.

Los resultados de la aplicación de la metodología de modelamiento multifactorial de tsunami en software TUNAMI-N desarrollado en la Universidad de Tohoku en Japón, cuyos detalles se explican en el punto 3.5.1 del Estudio de Riesgo, mostraron que un evento extremo (magnitud 9.0, similar al evento de 1730) podría

alcanzar una cota máxima de inundación de 25 m en un lapso de tiempo inferior a los 30min después del sismo, lo que ha quedado reflejado en la lámina PRCC-Q del Plan Regulador Comunal.

9.4 INTESIDAD DE USO Y RECURSO HÍRICO

A modo de complemento, respecto al tema de la “densidades” propuestas en la Ordenanza Local y su relación con la disponibilidad del recurso hídrico, es importante destacar que para cada zona urbana y de acuerdo a los rangos planteados en la tabla 33 de la Memoria Explicativa, las densidades propuestas (expresadas en hab/has) sería de la siguiente de manera por cada localidad y zonas que involucran:

CASABLANCA

ZH-1	250
ZH-2	200
ZH-4	400
ZH-5	300
ZHM-1	100
ZHM-3	80
ZHM-4	250
ZHM-5	80

QUINTAY

ZH-3B	60
ZH-6	200
ZH-6B	200
ZHM-1	100
ZHM-2	100
ZHM-5	80

LAS DICHAS

ZH-7	20
ZHM-2	100

PAHO HONDO

ZH-2	200
ZH-3A	80
ZHM-3	80

LA PLAYA

ZH-2	200
ZH-3A	80

LO VÁSQUEZ

ZHM-1	100
ZHM-2	100
ZHM-3	80

LA VIÑILLA

ZH-2	200
ZH-3A	80
ZHM-1	100
ZHM-3	80

LOS MAITENES

ZH-3A	80
ZHM-2	100

LAGUNILLAS

ZH-1	250
ZH-3A	80
ZHM-1	100
ZHM-5	80
ZCH-L	120

Por lo tanto, a partir de las tablas anteriores, se puede inferir la siguiente estratificación:

Casablanca	80 a 400 hab/ha DENSIDAD MEDIA - ALTA
Quintay	80 a 200 hab/ha DENSIDAD MEDIA
Lagunillas	80 a 250 hab/ha DENSIDAD MEDIA - ALTA
Las Dichas	20 a 100 hab/ha DENSIDAD BAJA - MEDIA
Paso Hondo	80 a 200 hab/ha DENSIDAD MEDIA
La Playa	80 a 200 hab/ha DENSIDAD MEDIA
Lo Vásquez	80 a 100 hab/ha DENSIDAD MEDIA
La Viñilla	80 a 200 hab/ha DENSIDAD MEDIA
Los Maitenes	80 a 100 hab/ha DENSIDAD MEDIA

Ahora bien, hay que aclarar que los rangos de densidades, si se ve los parámetros utilizados en la tabla 33, corresponden a cifras bastante conservadoras para el desarrollo urbano. Por ejemplo, una “densidad media” para la Comuna de Casablanca va desde los 25 hab/ha hasta los 200 hab/ha, lo cual para cualquier otra comuna con un mayor desarrollo urbano sería una densidad bastante baja.

Es por ello, que las densidades para las diferentes zonas urbanas de la Comuna de Casablanca, son mayormente “medias”. Esto tiene relación principalmente con el crecimiento habitacional y la utilización de los recursos hídricos disponibles, y que el Estudio de Factibilidad Sanitaria, aclara suficientemente.

Así es como, las densidades para la ciudad de Casablanca están en el rango “medio – alto” lo que se justifica, con lo que menciona, por ejemplo, en su capítulo 1.4 “Resumen” el “Estudio de Informe Factibilidad sanitaria”, y que dice lo siguiente: *“En el ámbito urbano la condición de la ciudad de Casablanca como servicio*

concesionado a ESVAL le imparte plena seguridad de contar con agua potable y alcantarillado bajo el amparo de la ley sanitaria y la supervisión de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, con mecanismos de actualización de demanda y disponibilidad de recursos cada 5 años mediante la revisión de su Plan de Desarrollo, que importan compromiso de ejecución de obras en cada período quinquenal; incumplimientos de esa programación exponen a la concesionaria a sanciones pecuniarias y, en caso de grave contravención, la pérdida de la concesión y ejecución de garantías.

La amenaza de escasez de agua en la napa subterránea no resulta de importancia en mediano plazo, toda vez que los niveles actuales, si bien han descendido, muestran señales de estabilización y prestan seguridad de operación suficiente, a lo que se suma la incorporación de un cuarto sondaje hoy en pruebas, y la disponibilidad de un quinto (Shell) ante emergencias. Por último, resta como recurso extremo la profundización de los sondajes de 70 m actuales, pues se emplazan en donde los rellenos de valle muestran su mayor espesor, de más de 100 m, y mejores productividades”.

Para el caso de las localidades de Las Dichas con una densidad “baja a media”, se debe a que el crecimiento poblacional es bajo (la localidad presenta una tasa anual de crecimiento poblacional de 5%) y también la capacidad de crecimientos de arranques es similar (en torno al 1%), tal como lo indica en su capítulo 1.2.4 “Servicio de Agua potable rural Las Dichas” el “Estudio de Informe Factibilidad sanitaria”.

Este mismo informe indica que a pesar de estar plenamente resuelta el suministro de hasta 4 l/s permanentes por ESVAL desde Casablanca, es a un altísimo costo, lo cual desincentiva el proponer un desarrollo poblacional más intenso.

Para Paso Hondo, La Playa, Lo Vásquez y Los Maitenes las densidades son fundamentalmente “medias”, a pesar de que los servicios de APR operan, en general, de forma satisfactoria y con proyectos de reciente ejecución por parte de la DOH para Lo Vásquez, La Playa y Los Maitenes, dado que el crecimiento residencial bajo, hace que se plantee una densidad de tipo “media”.

Los casos de Quintay y la Viñilla con densidades propuesta calificadas como “media” y Lagunillas con una densidad propuesta calificada como de “media a alta”, a pesar de su bajo crecimiento; su disponibilidad de agua se encuentra reforzada con nuevos proyectos de mejoramiento de sus servicios de APR, lo cual hacen factible proponer una mayor densidad.

Hay que recordar que a pesar de ser “media” e incluso “alta” la calificación de las densidades, en el caso de Lagunillas, por la zona ZH-1 que posee una densidad de 250 hab/ha (densidad alta), es un valor muy conservador. En el caso de Quintay, la densidad “alta” se encuentra en las zonas ZH-6 y ZH-6B que poseen ambas una densidad de 200 hab/has, también calificada como “media”, pero que en este caso su abastecimiento de agua potable, en un eventual desarrollo inmobiliario, está asegurado por los propietarios de los predios de esta zona, según consta en certificado de factibilidad sanitaria adjunto en ANEXO 1 del “Estudio de Informe Factibilidad sanitaria”.

10.ANEXOS

Los anexos de la Memoria Explicativa están constituidos por:

ANEXO 1.- Estudio de Equipamiento

ANEXO 2.- Estudio Capacidad Vial

ANEXO 3.- Estudio de Riesgos

ANEXO 4.- Informe Ambiental

ANEXO 5.- Fichas de Valoración de los Inmuebles de Conservación Histórica y Zona de Conservación Histórica