

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA



Actualización Plan Regulador Comunal de Casablanca: “Adecuación Estudio de Diagnóstico y Proposición para modificar el Plan Regulador Comunal de Casablanca 1990”

MEMORIA EXPLICATIVA

Abril 2018

INDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN	7
2.	CONTEXTO TERRITORIAL	8
3.	OBJETIVOS DEL PLAN	10
3.1	Criterios de sustentabilidad del plan	11
3.2	Objetivos Ambientales	11
3.3	Base de Referencia	11
3.4	Análisis de objetivos comunales en Instrumentos Regionales y Comunales	12
3.5	Objetivos y Lineamientos para el Desarrollo Comunal	15
3.6	Finalidad del Plan Regulador Comunal	17
4.	MARCO NORMATIVO VIGENTE APLICABLE	17
4.1	Listado del marco normativo vigente aplicable	17
4.2	Instrumentos de planificación territorial	19
4.3	Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso	19
4.3.1	Áreas Funcionales	19
4.3.2	Parámetros de Zonificación y Patrones de Asentamientos	26
4.3.3	Densidades	29
4.3.4	Síntesis normativa	30
4.4	Plan Regulador Comunal de Casablanca vigente, D.O. 17.02.1990	31
4.4.1	Áreas Funcionales	31
4.4.2	Parámetros de Zonificación y Patrones de Asentamientos	32
4.4.3	Densidades	34
4.4.4	Síntesis normativa	35
4.5	Protección del Patrimonio	35
4.5.1	Monumentos Nacionales	35
4.5.2	Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica	37
5.	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	38
5.1	Sistema Urbano – Territorial	38
5.1.1	Antecedentes Históricos de Poblamiento	38

5.1.2	Sistema y jerarquía de centros poblados	42
5.1.3	Desplazamientos.....	44
5.1.4	Vialidad	45
5.1.5	Equipamiento	48
5.1.6	Tendencias de crecimiento	49
5.1.7	Disponibilidad de suelo	50
5.1.8	Infraestructura Sanitaria	51
5.2	Medio Socioeconómico	52
5.2.1	Población en la comuna de Casablanca	52
5.2.2	Proyecciones de población para la comuna	52
5.2.3	Empleo y Remuneraciones en Casablanca	53
5.2.4	Principales actividades económicas.....	53
5.2.5	Estructura Silvoagropecuaria.....	53
5.2.6	Turismo	55
5.2.7	Actividades Productivas	56
5.3	Medio Natural.....	57
5.3.1	Análisis Climático - Vegetacional	57
5.3.2	Análisis del Suelo Agrícola	59
6.	DIAGNÓSTICO INTEGRADO.....	60
6.1	Potencialidades y Restricciones generales.....	60
6.2	Potencialidades y Restricciones de Centro Poblados	61
6.2.1	Ciudad de Casablanca	61
6.2.2	Localidad de Quintay, Tunquén y Santa Augusta.....	63
6.2.3	Localidad de Paso Hondo	65
6.2.4	Localidad La Playa	65
6.2.5	Localidad La Viñilla.....	66
6.2.6	Localidad Lagunillas	67
6.2.7	Localidad Los Maitenes	68
6.2.8	Localidad Las Dichas.....	69
6.2.9	Localidad de Lo Vásquez	70
6.3	Actuaciones probables en el territorio	71
6.4	Zonas Homogéneas	73
7.	IMAGEN OBJETIVO.....	79
7.1	Lineamientos Generales	79
7.2	Imagen Objetivo Localidades.....	80
7.2.1	Ciudad de Casablanca	80
7.2.2	Localidad de Quintay	81
7.2.3	Localidad de Paso Hondo	82

7.2.4	Localidad La Playa	83
7.2.5	Localidad La Viñilla.....	84
7.2.6	Localidad Lagunillas	85
7.2.7	Localidad Los Maitenes.....	86
7.2.8	Localidad Las Dichas.....	87
7.2.9	Localidad Lo Vásquez	88
8.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN	89
8.1	Área de Aplicación.....	89
8.2	Caracterización de las Zonas.....	90
8.2.1	Área Urbana	90
8.2.2	Áreas de Protección	100
8.2.3	Áreas restringidas al desarrollo urbano	105
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
8.3.2	Localidad de Quintay	116
8.3.3	Localidad de Paso Hondo	117
8.3.4	Localidad La Playa	117
8.3.5	Localidad La Viñilla.....	118
8.3.6	Localidad Lagunillas	118
8.3.7	Localidad Los Maitenes	119
8.3.8	Localidad Las Dichas.....	119
8.3.9	Localidad Lo Vásquez	119
8.4	Análisis de densidades	121
8.5	Declaratorias de Utilidad Pública	123
9.	ANEXOS.....	129
9.1	Certificado Factibilidad Sanitaria.....	129

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 1	LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA DE CASABLANCA, EN EL CONTEXTO DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO	8
FIGURA 2	LOCALIDADES EN ESTUDIO, PRC CASABLANCA	9
FIGURA 3	LOCALIDAD DE PASO HONDO	20
FIGURA 4	LOCALIDAD DE LA PLAYA	21
FIGURA 5	LOCALIDAD DE LO VÁSQUEZ.....	22
FIGURA 6	LOCALIDAD DE LA VIÑILLA	22
FIGURA 7	LOCALIDAD DE LOS MAITENES	23
FIGURA 8	CIUDAD DE CASABLANCA	24
FIGURA 9	LOCALIDAD DE QUINTAY	24
FIGURA 10	LOCALIDAD DE LAGUNILLAS.....	25

FIGURA 11 LOCALIDAD DE LAS DICHAS	25
FIGURA 12 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA, LOCALIDAD DE CASABLANCA.	31
FIGURA 13 PRC DE CASABLANCA, LOCALIDADES DE LAS DICHAS, LAGUNILLAS Y QUINTAY	31
FIGURA 14 LÍMITES DECLARATORIA DE MONUMENTO HISTÓRICO DE EX BALLENERA QUINTAY	36
FIGURA 15 SANTUARIO DE LA NATURALEZA HUMEDAL TUNQUÉN	37
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.....	38
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	38
FIGURA 18 LÍNEA DE TIEMPO	40
FIGURA 19 POBLAMIENTO HISTÓRICO	40
FIGURA 20 CRECIMIENTO URBANO DE CASABLANCA	41
FIGURA 21 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	43
FIGURA 22 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS URBANOS	44
FIGURA 23 PROYECCIÓN TENDENCIAL DE POBLACIÓN, COMUNA DE CASABLANCA, AÑO 2035	53
FIGURA 24 ZOIT CASABLANCA.....	55
FIGURA 25 PAISAJE CARACTERÍSTICO DEL VALLE DE CASABLANCA.....	58
FIGURA 26 ZH CASABLANCA.....	74
FIGURA 27 ZH QUINTAY.....	75
FIGURA 28 ZH PASO HONDO.....	75
FIGURA 29 ZH LA PLAYA	76
FIGURA 30 ZH LA VIÑILLA.....	76
FIGURA 31 ZH LAGUNILLAS	77
FIGURA 32 ZH LOS MAITENES	77
FIGURA 33 ZH LAS DICHAS	78
FIGURA 34 ZH LO VÁSQUEZ	78
FIGURA 35 IMAGEN OBJETIVO CASABLANCA.....	80
FIGURA 36 IMAGEN OBJETIVO QUINTAY	81
FIGURA 37 IMAGEN OBJETIVO PASO HONDO.....	82
FIGURA 38 IMAGEN OBJETIVO LA PLAYA.....	83
FIGURA 39 IMAGEN OBJETIVO LA VIÑILLA	84
FIGURA 40 IMAGEN OBJETIVO LAGUNILLAS	85
FIGURA 41 IMAGEN OBJETIVO MAITENES	86
FIGURA 42 IMAGEN OBJETIVO LAS DICHAS.....	87
FIGURA 43 IMAGEN OBJETIVO LO VÁSQUEZ	88
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	13
TABLA 2 VISIÓN Y OBJETIVOS DEL PLADECO CASABLANCA	14
TABLA 3 CUADRO COMPARATIVO DE OBJETIVOS	15
TABLA 4 LINEAMIENTOS PARA PRC DE CASABLANCA.....	16
TABLA 5 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN LA COMUNA DE CASABLANCA	19

TABLA 6 CLASIFICACIÓN DE ZONAS	26
TABLA 7 MATRIZ DE ZONIFICACIÓN PREMVAL.....	27
TABLA 8 NORMAS DE ATRIBUCIÓN DEL PREMVAL POR ZONAS	28
TABLA 9 NORMAS SUPLETORIAS PREMVAL POR ZONAS	28
TABLA 10 DENSIDADES BRUTAS PROMEDIO Y MÁXIMA INTERCOMUNA	29
TABLA 11 DENSIDADES BRUTAS PROMEDIO Y MÁXIMA POR ZONAS.....	29
TABLA 12 CLASIFICACIÓN DE ZONAS.....	32
TABLA 13 MATRIZ DE ZONIFICACIÓN PRCC VIGENTE.....	33
TABLA 14 NORMAS PRCC POR ZONAS.....	33
TABLA 15 DENSIDADES PRC VIGENTE	34
TABLA 16 DECLARATORIAS DE MONUMENTOS NACIONALES	35
TABLA 17 POBLAMIENTO HISTÓRICO.....	40
TABLA 18 DISTANCIA (KM) POR CARRETERA A CASABLANCA	43
TABLA 19 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA VIALIDAD COMUNAL	46
TABLA 20 CRECIMIENTO DE LA COMUNA DE CASABLANCA Y PROYECCIÓN AL 2035.....	49
TABLA 21 SUPERFICIE DISPONIBLE PARA URBANIZACIÓN POR LOCALIDAD.....	50
TABLA 22 DISTRIBUCIÓN POBLACIÓN COMUNA DE CASABLANCA, CENSO 2002.....	52
TABLA 23 DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS SEGÚN LOCALIDAD.....	56
TABLA 24 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	62
TABLA 25 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	64
TABLA 26 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	65
TABLA 27 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	66
TABLA 28 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	67
TABLA 29 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	68
TABLA 30 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	69
TABLA 31 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	69
TABLA 32 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES	70
TABLA 33 ACTUACIONES PROBABLES DE DEMANDAR EMPLAZAMIENTO EN LA COMUNA	71
TABLA 34 CUADRO RESUMEN DE ZONAS HOMOGÉNEAS	73
TABLA 35 ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN	89
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	103
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.

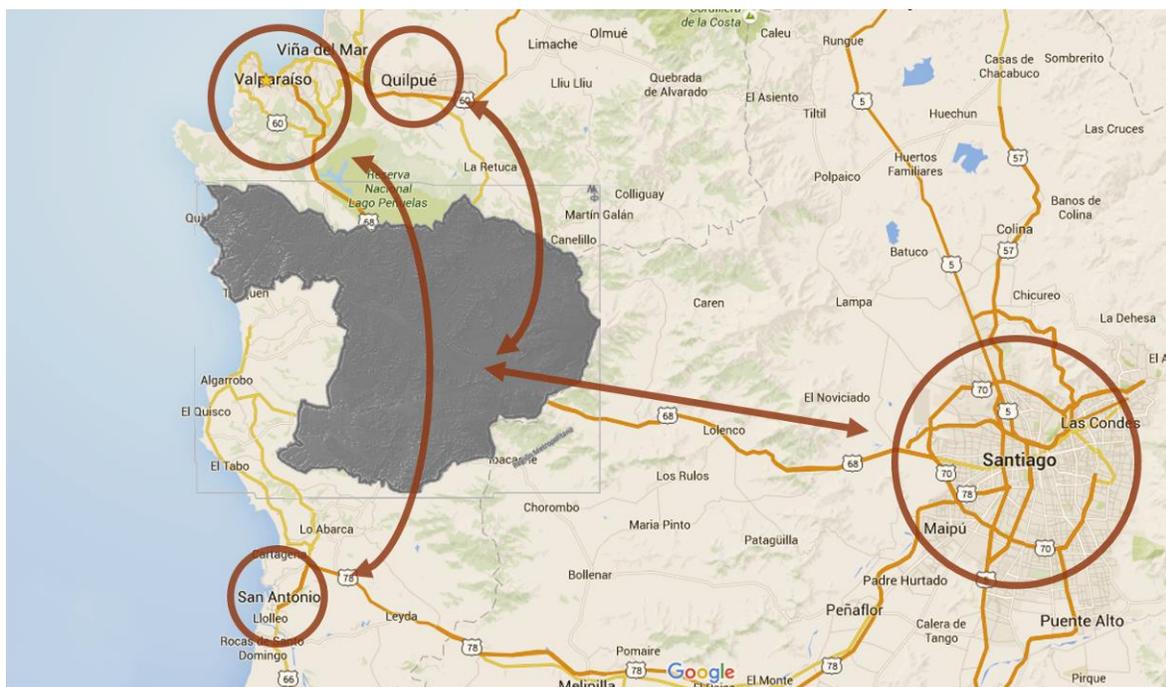
2. CONTEXTO TERRITORIAL

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

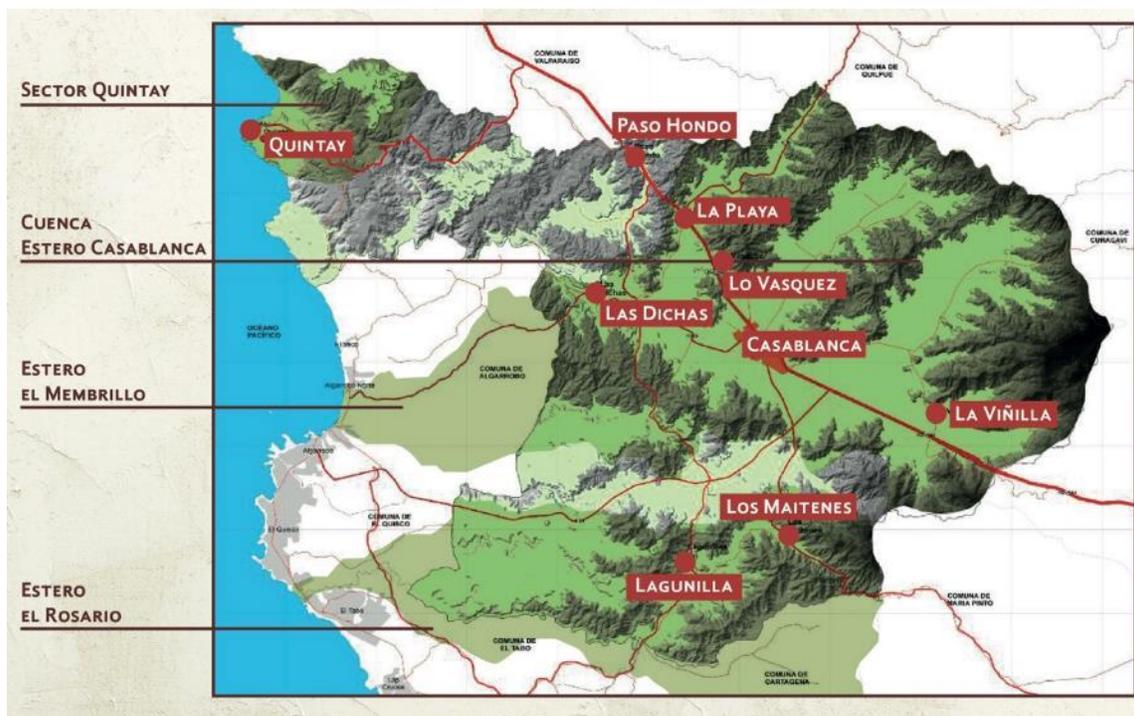
La localización absoluta de la comuna corresponde a los 33°19' Latitud Sur y 71°24' Longitud Oeste, lugar donde se ubica la ciudad de Casablanca. Posee una altura promedio de 250 m.s.n.m y una superficie de 95.417 hectáreas, siendo la comuna de mayor superficie de la provincia de Valparaíso.

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 pivot 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 negativa 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 extracomunal
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 extracomunal ▪ 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 Nº 9	Nº679	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.

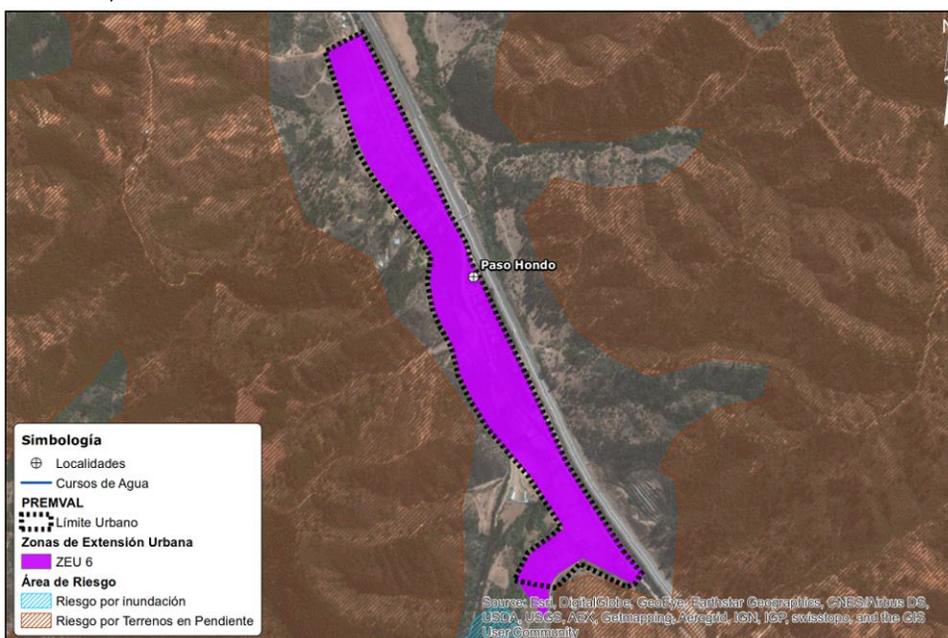
- Área Urbana Consolidada (PRC 1990) AU : 346 ha
- Zona de Extensión Urbana ZEU (sin AV ni ZP): 3.055,1 ha
- Área Verde Intercomunal AV : 155,7 ha
- Zona Productiva de Impacto intercom. ZP : 477,7 ha

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

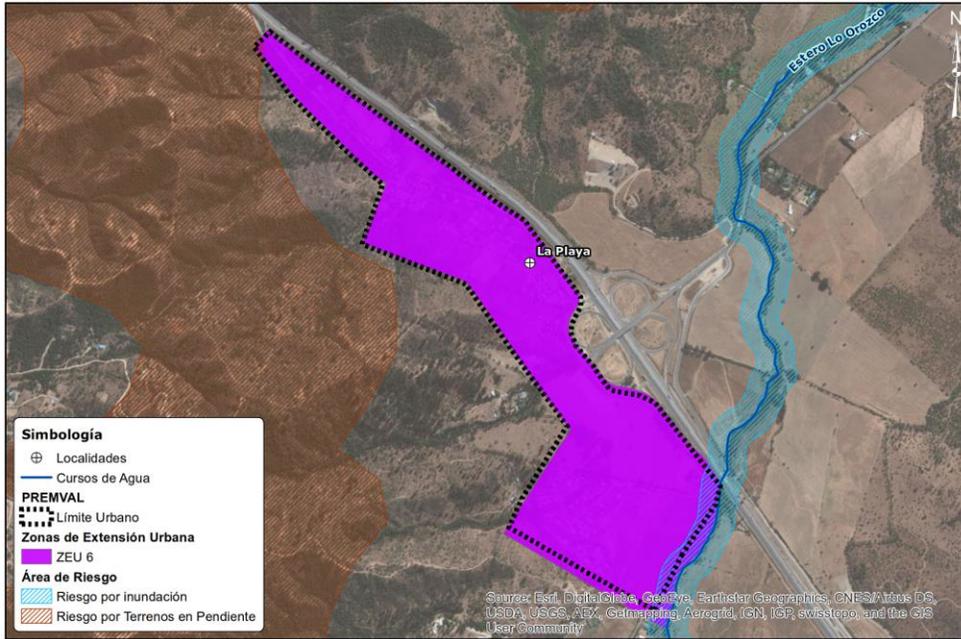
Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente

ZEU 6= 25,57 ha



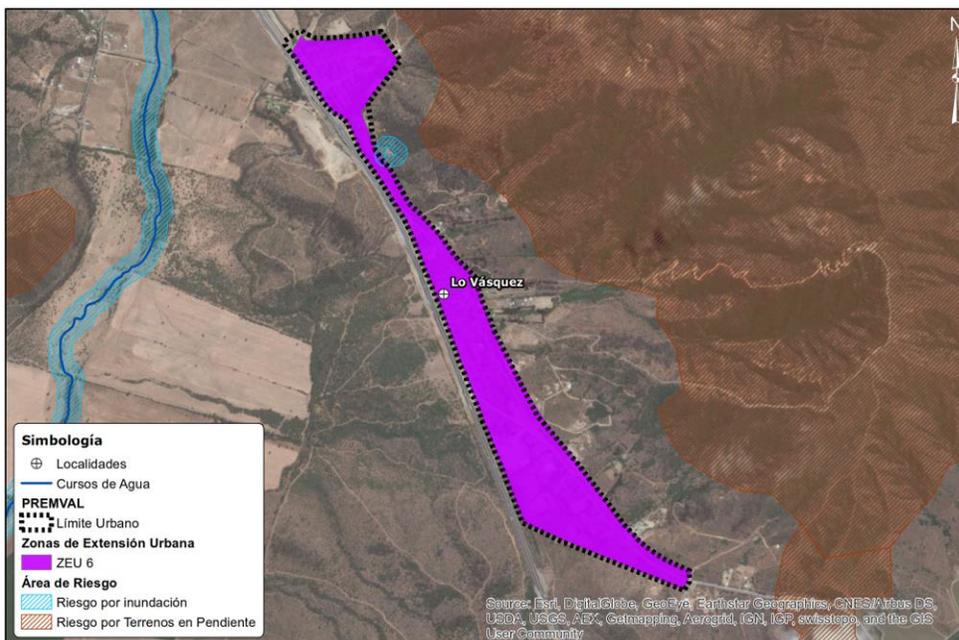
Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 4 Localidad de La Playa
Zonas de Extensión Urbana nuevas, PREMVAL vigente
ZEU 6= 49,14 ha



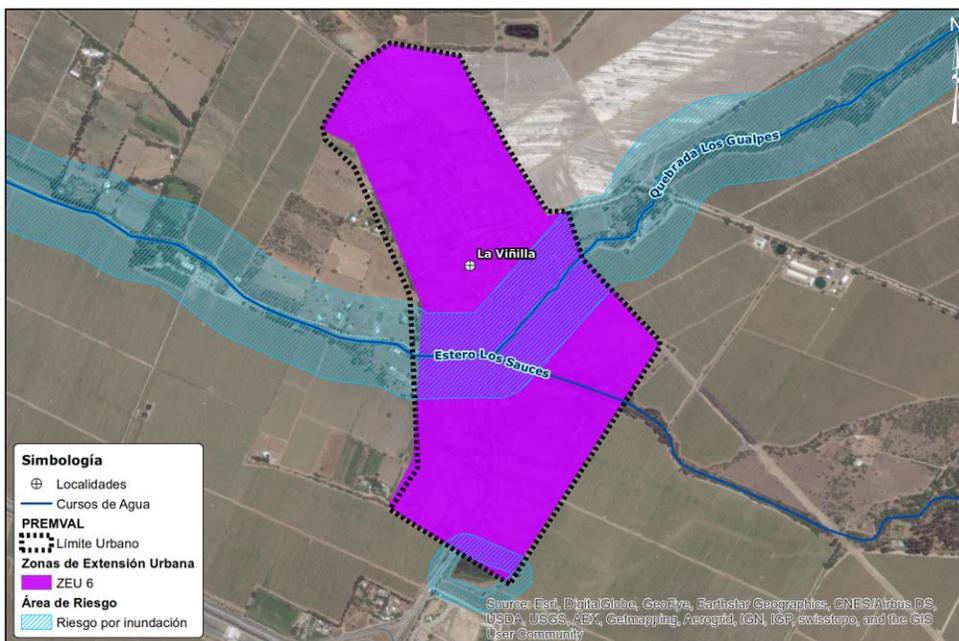
Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

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



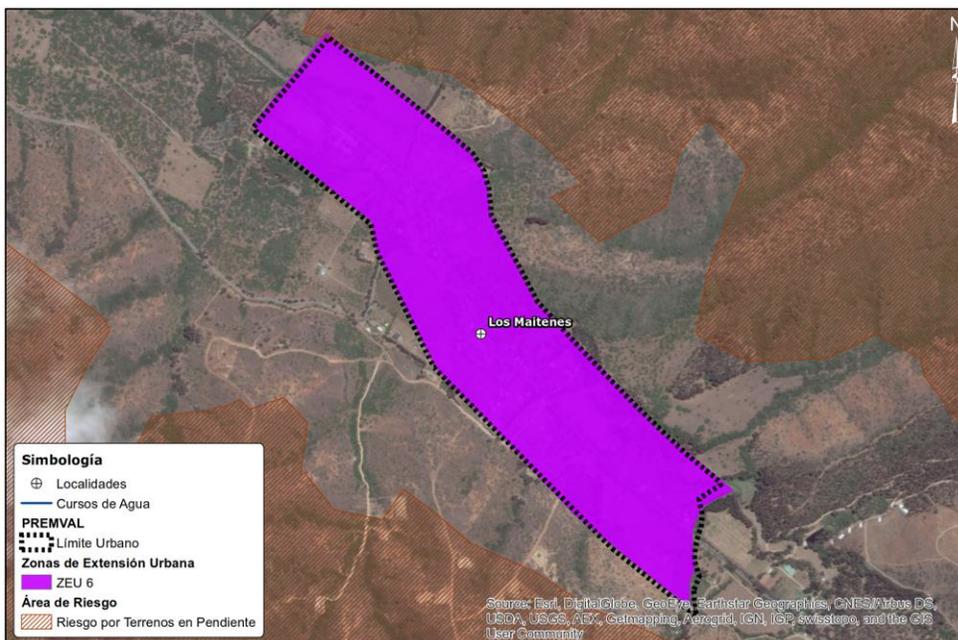
Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

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

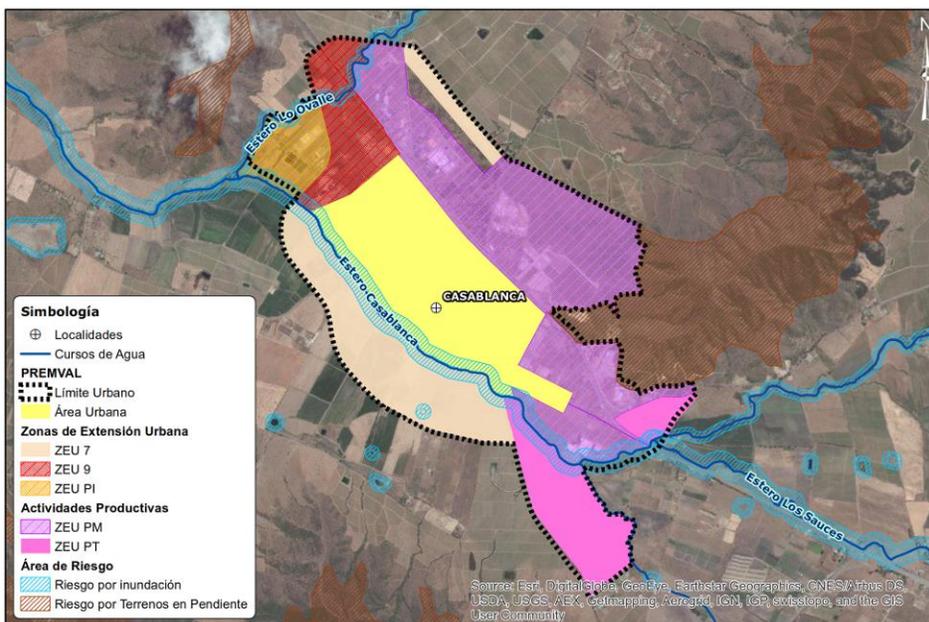
Las nuevas localidades se incorporan con una zonificación común, Zona de Extensión Urbana 6, mientras que para los centros poblados de Las Dichas y Lagunillas se proyecta un crecimiento en las Zonas de Extensión Urbana 2, y en Quintay y Casablanca se incorporan áreas mayores que incluyen Zona de Borde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

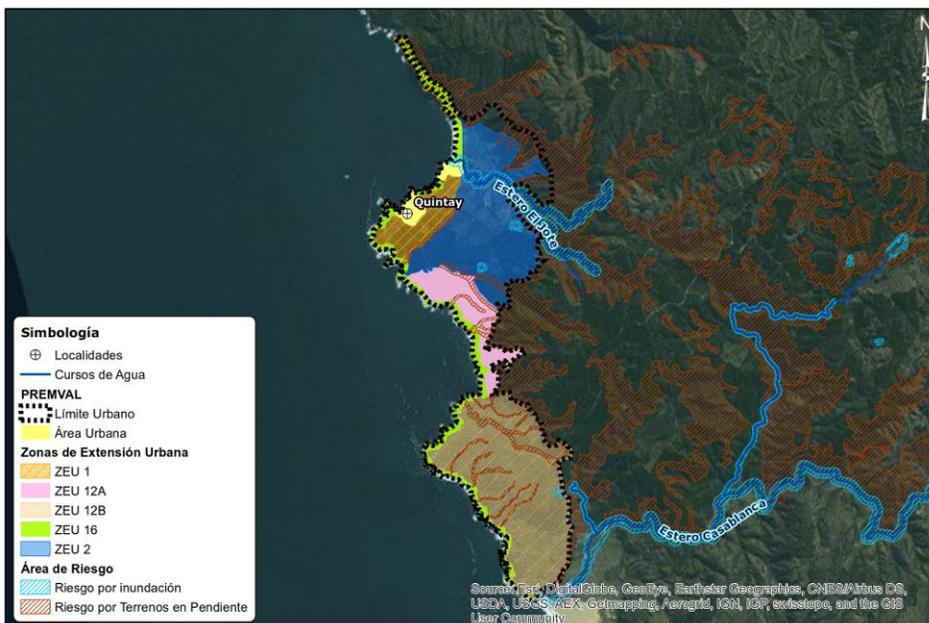


Fuente: Elaboración propia con base en PREMVAL, D.O. 02.04.2014

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	



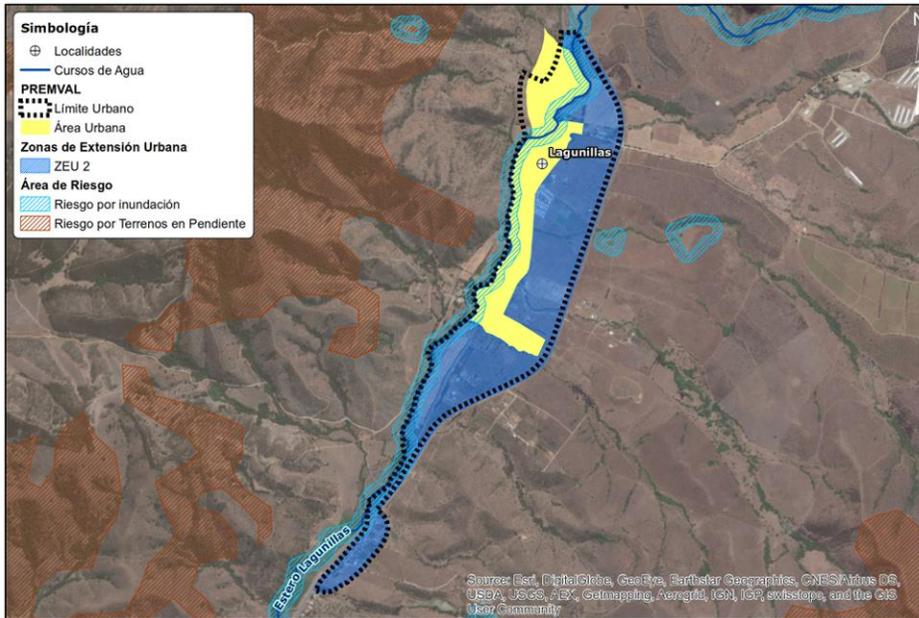
Fuente: PREMVAL, D.O. 02.04.2014

Figura 10 Localidad de Lagunillas

Zonas de Extensión Urbana para Áreas Urbanas Existentes, PREMVAL vigente

AU= 38 ha

ZEU 2= 84,57 ha



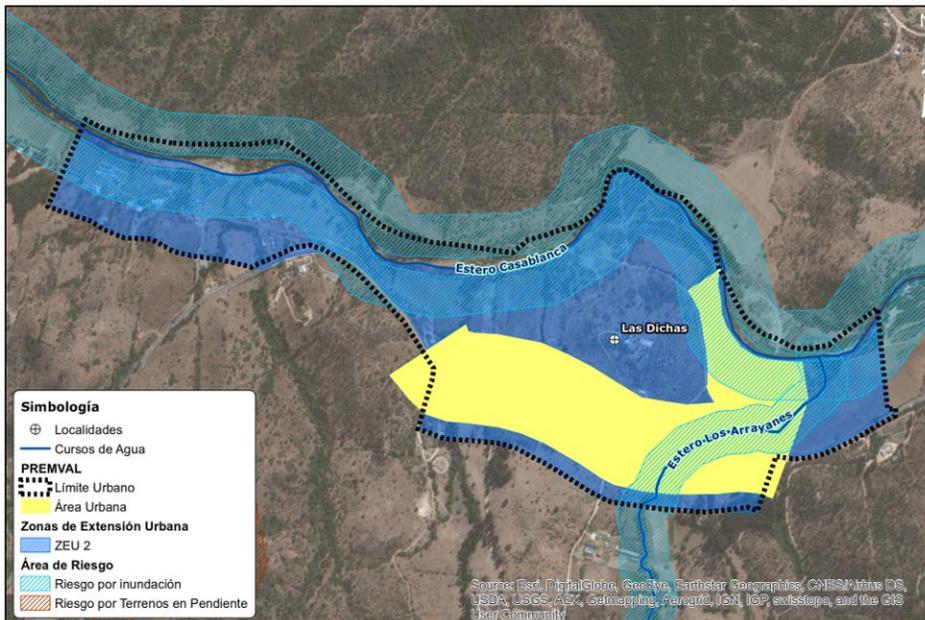
Fuente: PREMVAL, D.O. 02.04.2014

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
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

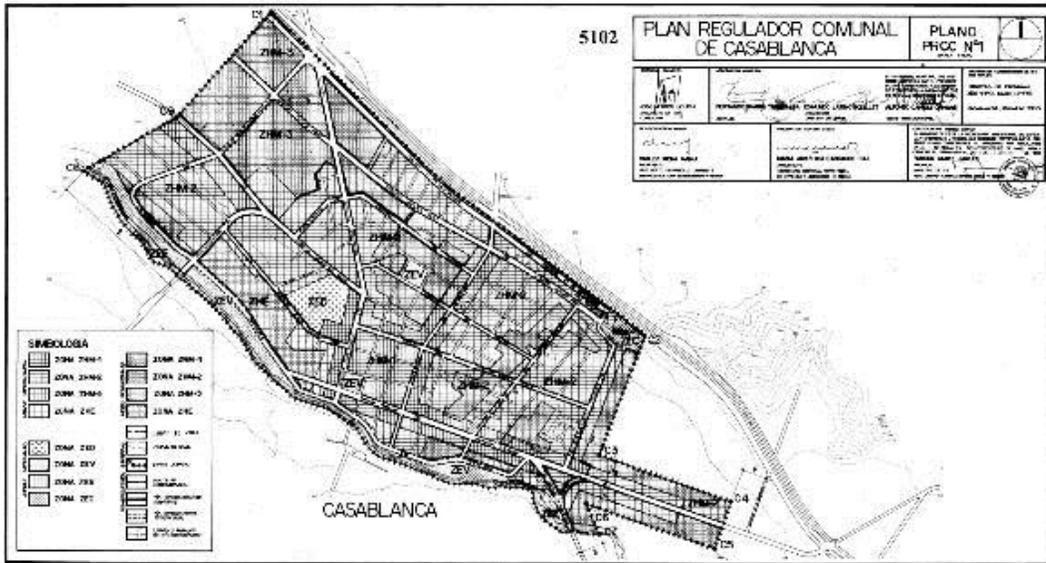
Se ve una clara intención de las normas del PREMVAL de densificar los sectores de crecimiento con hasta 480 hab/ha en la comuna de Casablanca, mientras que los sectores pericentrales, en vías de consolidación, se mantienen con menores densidades altura y mayor superficie predial mínima.

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

4.4.1 Áreas Funcionales

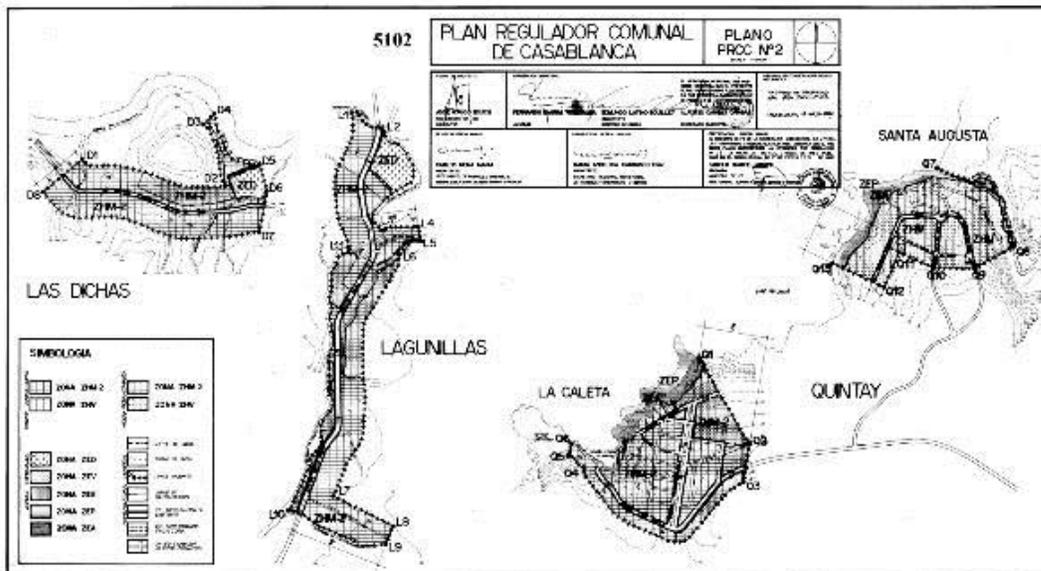
El Plan Regulador Comunal se encuentra vigente hace 27 años, y reconoce 4 Áreas Urbanas para la comuna; la ciudad de Casablanca y las localidades de Quintay (La Caleta y Santa Augusta), Las Dichas y Lagunillas.

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				
	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: Elaboración propia con base en PRC Vigente

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)	Frete 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 ESPECIALES	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

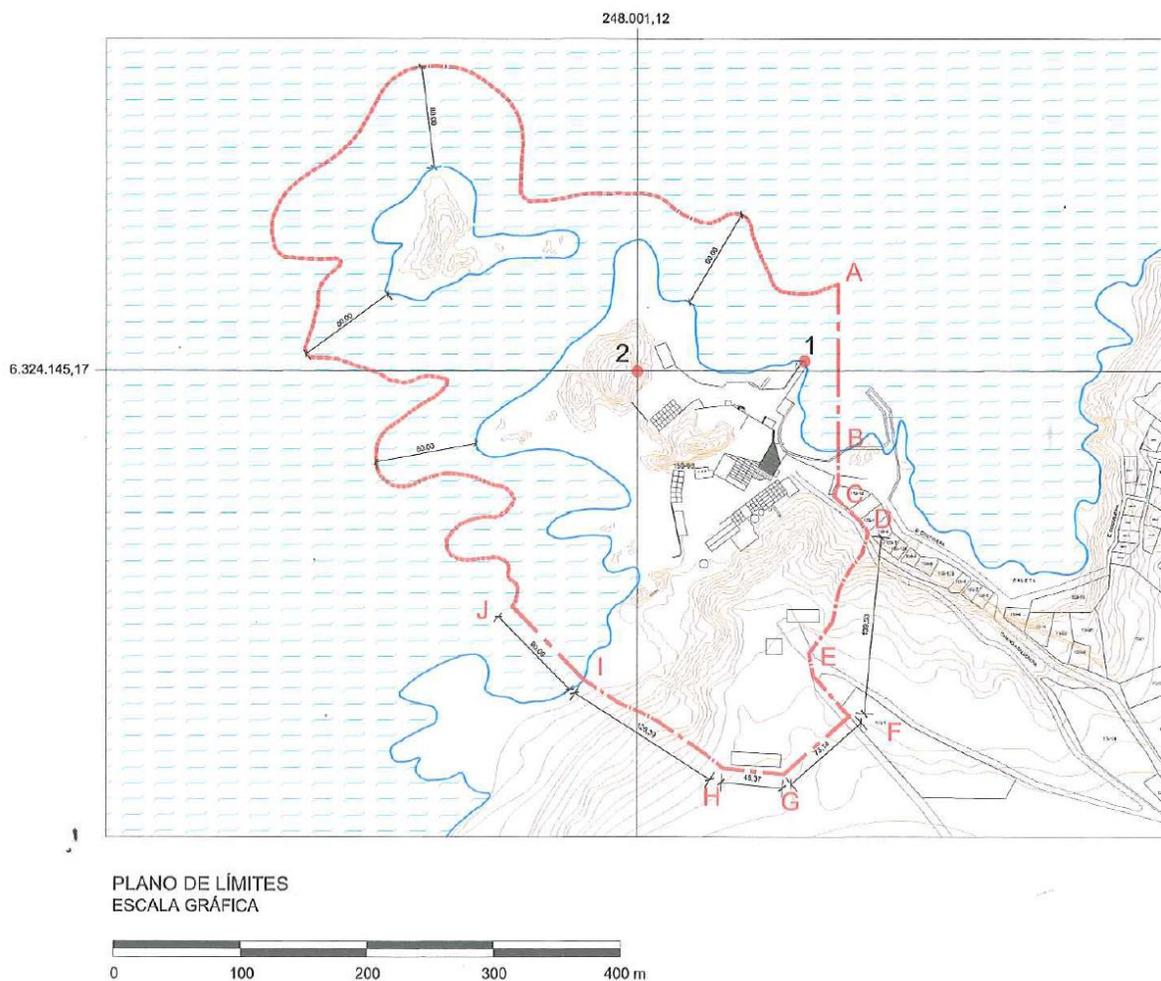
4.5.1 Monumentos Nacionales

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 Tinquén, 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 sub-sistema 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 una 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.

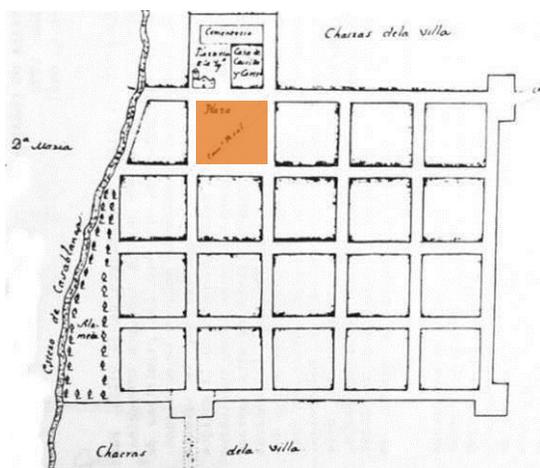


Figura 16 Villa de Casablanca 1796. Imagen más antigua de la villa, con el trazado original de las primeras 19 manzanas de la localidad, con la Iglesia y antiguo cementerio frente a la plaza principal

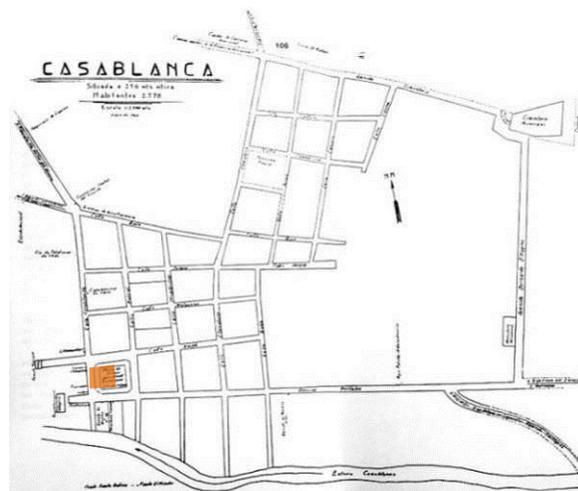


Figura 17 Plano 1904: Se incorpora en el trazado la Calle Bernardo O'Higgins, nuevo Cementerio, camino a las Dichas y Algarrobo, y el camino nuevo a Valparaíso

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.

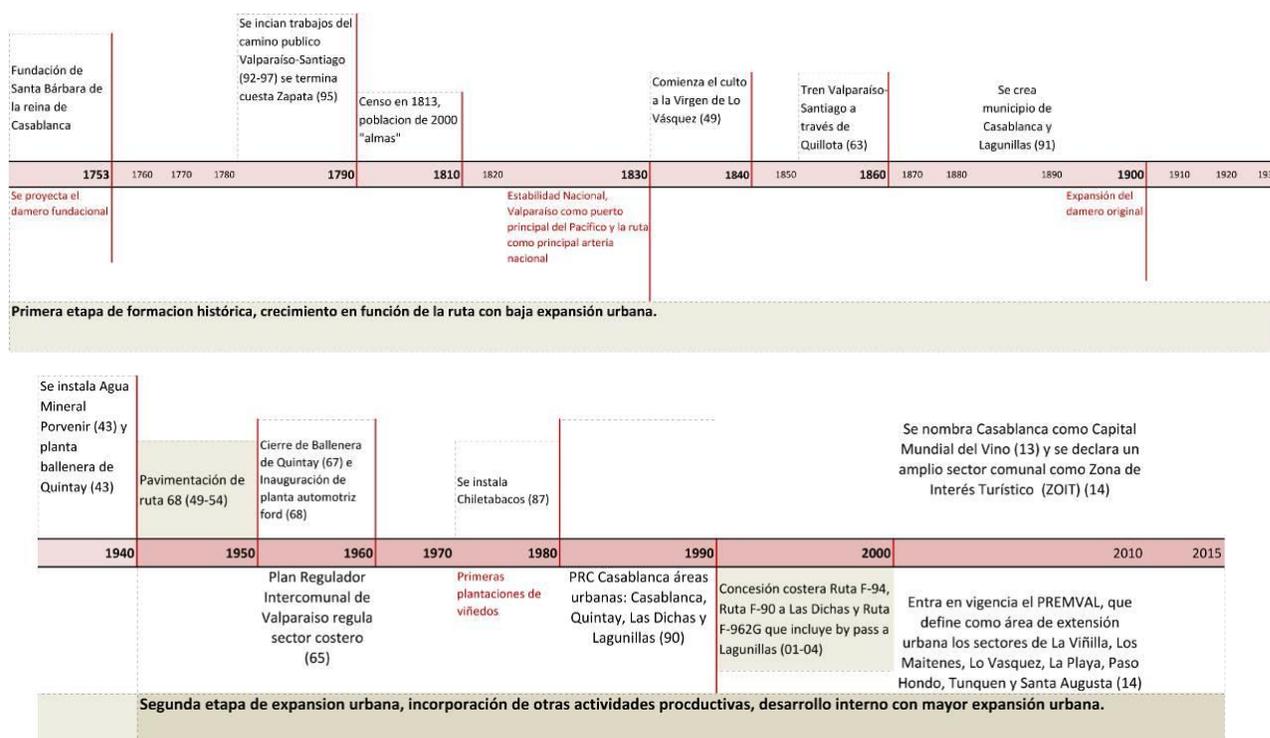
Las transformaciones de la dinámica y desarrollo económico de Casablanca han afectado la forma e intensidad de expansión de la ciudad. Cruzando los datos históricos de desarrollo de la ruta 68, de la actividad económica predominante y del proceso histórico de expansión se puede hablar de la existencia 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 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. Compreendido 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.

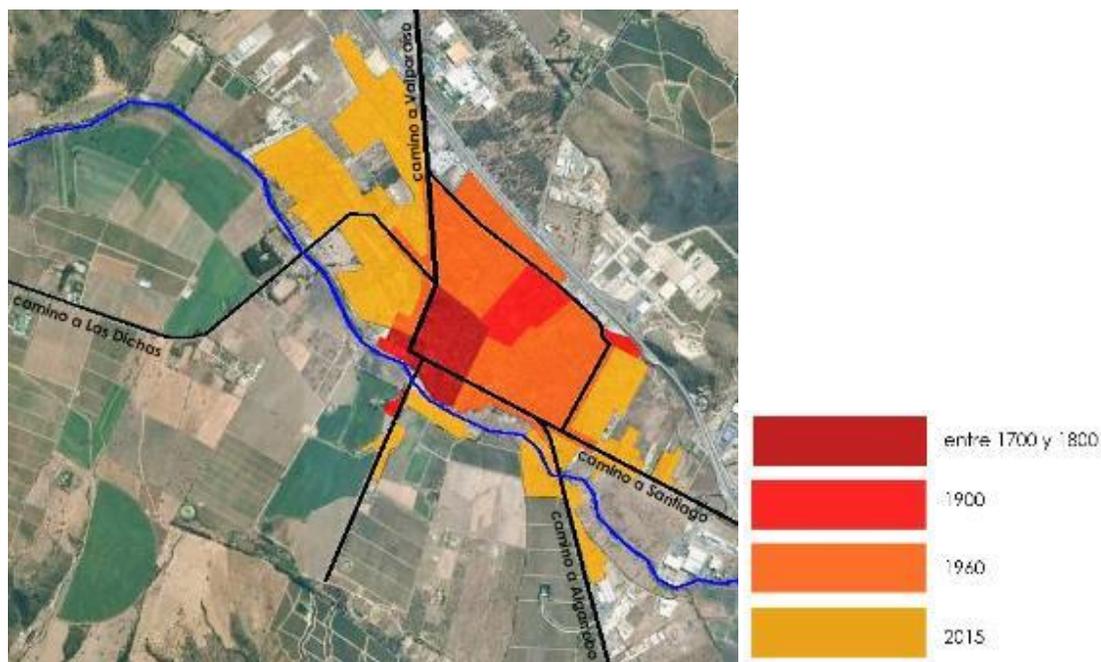
En esta última etapa se observa que la ruta cambia radicalmente su relación con la localidad, y pasa de ser un elemento del espacio público a un elemento de ruptura en el paisaje urbano debido al aumento de la velocidad de los desplazamientos, lo que, junto con el posterior traslado del camino, afectan 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

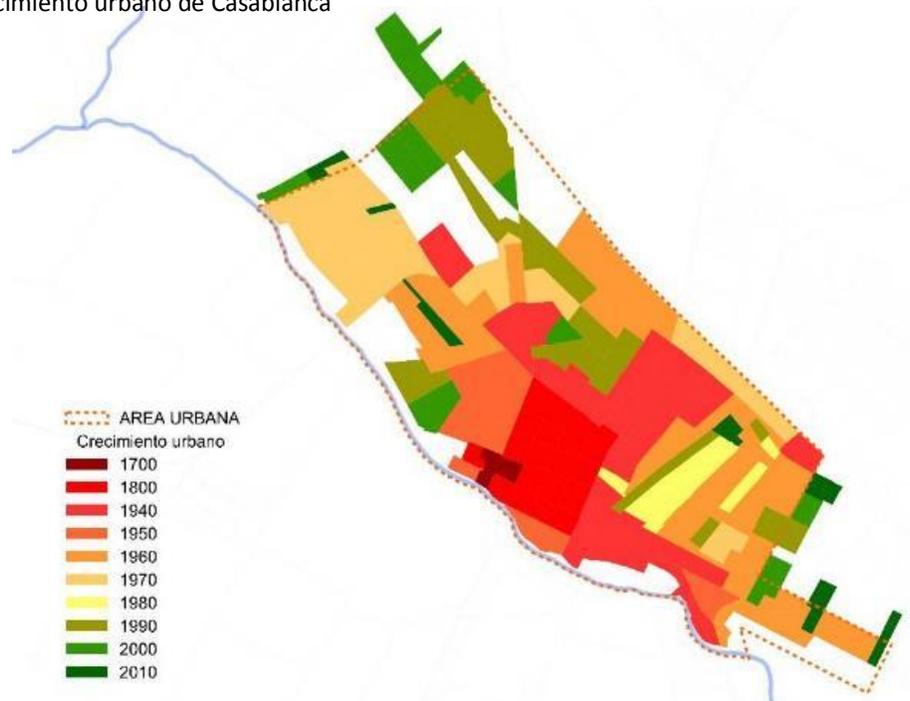
Tabla 17 Poblamiento histórico

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.

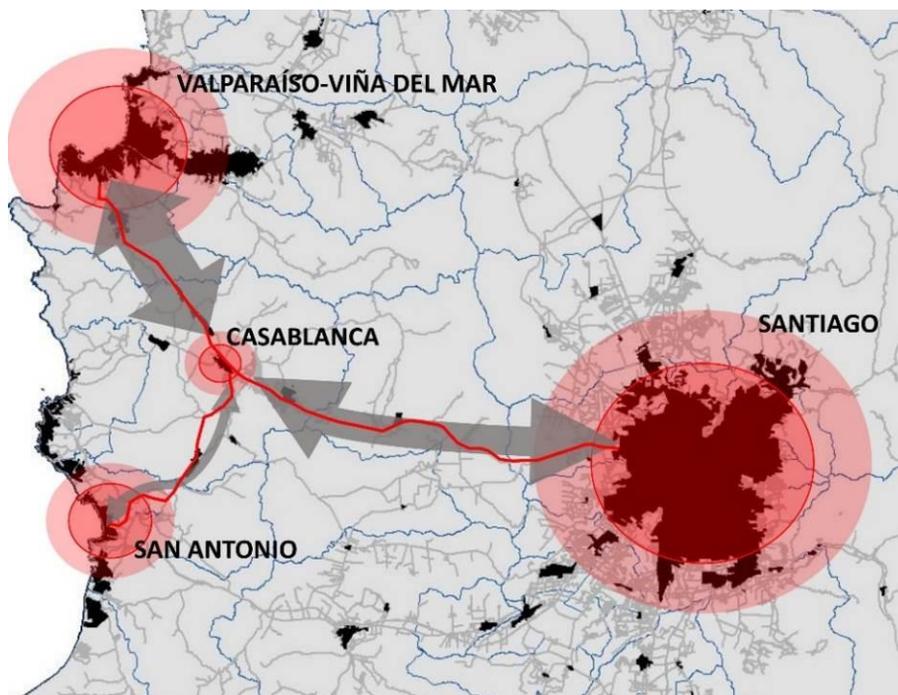
Por otra parte, en el antiguo camino real entre Valparaíso y Santiago, se reconoce un popular lugar de parada denominado de Los Vásquez (hermanos Vásquez) situado a 8 km al sur de Casablanca. **Lo Vásquez** tiene su origen en una antigua posada del valle de los hermanos Vásquez, donde don José Ulloa 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 a 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 macro zona central.

Figura 21 Sistema de centros poblados

Fuente: Elaboración propia

La proximidad a los principales centros económicos del país generan 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

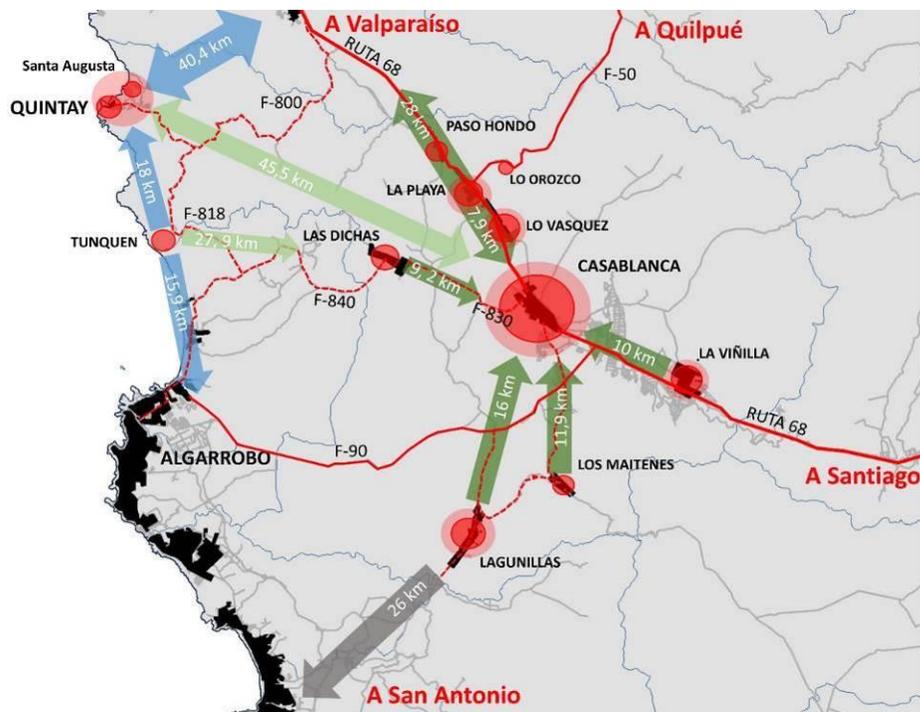
Fuente: Elaboración propia en base a datos de estudio: "Efectos socio-espaciales derivados de la vitivinicultura, caso: comuna de Casablanca-V región de Valparaíso, Raúl Troncoso, 2006 y PLADECO 2014-2017

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 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

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 la 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 1tendencia 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/ Santa 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, sobretudo 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 sondeaje 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.

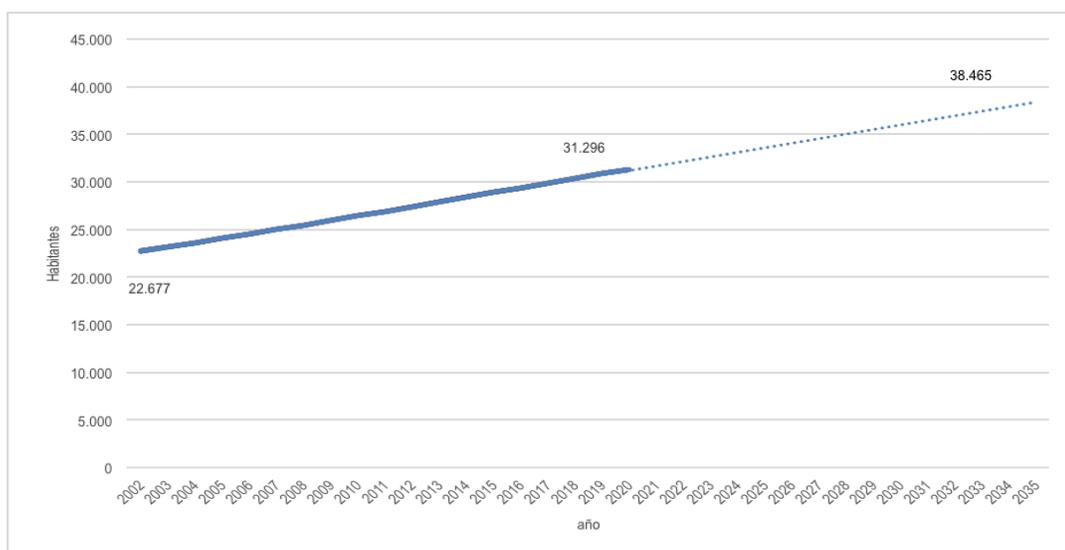
5.2.2 Proyecciones de población para la comuna

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, el mismo 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 caballares, 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 bosque 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 un 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 de favorecer 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
Imagen urbana identitaria y valores ambientales	Cuenta con capacidades sanitarias, viales y disponibilidad de suelo urbano para su crecimiento tendencial
	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 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 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
Conflicto 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 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, 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 las 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

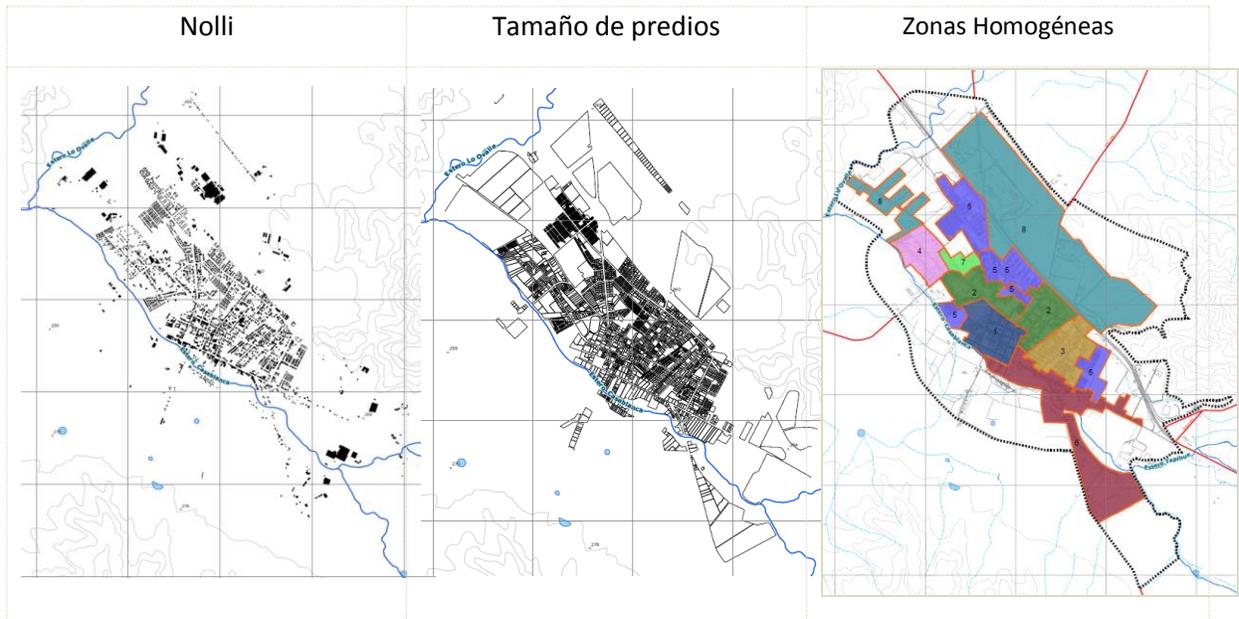
CUADRO RESUMEN ZONAS HOMOGENEAS									
	CASABLANCA	QUINTAY	PASO HONDO	LA PLAYA	LAGUNILLAS	LA VIÑILLA	MAITENES	LAS DICHAS	LO VASQUEZ
Zona 1	Centro Fundacional	Antigua Ballenera	Sector Sur	Sector Sur Poniente	Centro Histórico-Av. Rojas Montt	Mixta central	Mixta Central	Mixta central	Sector Santuario
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

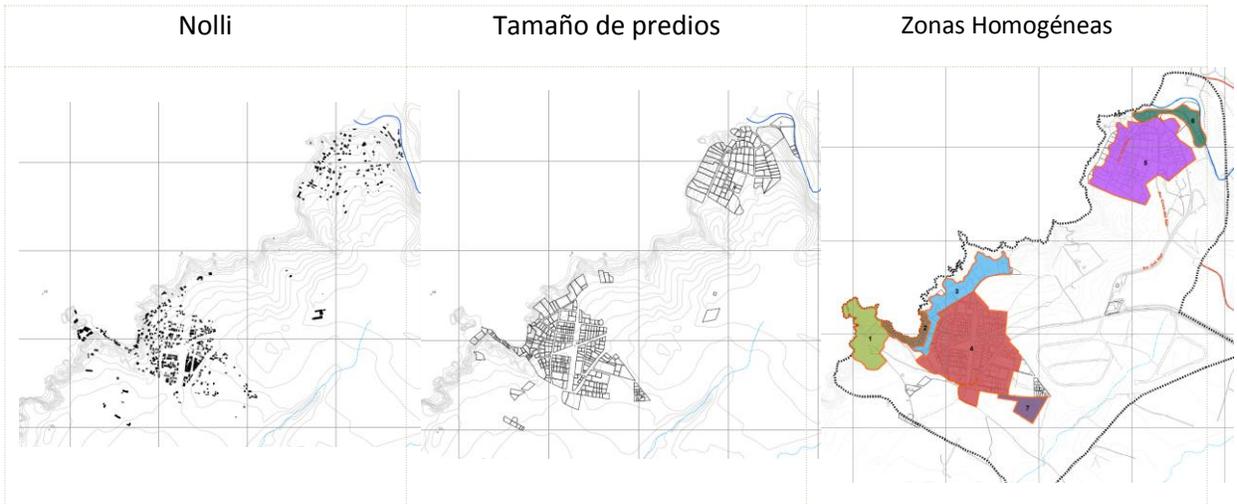
A continuación se exponen los planos de Nolli, de tamaño predial y el resultado en zonas homogéneas para las diferentes localidades.

Figura 26 ZH Casablanca



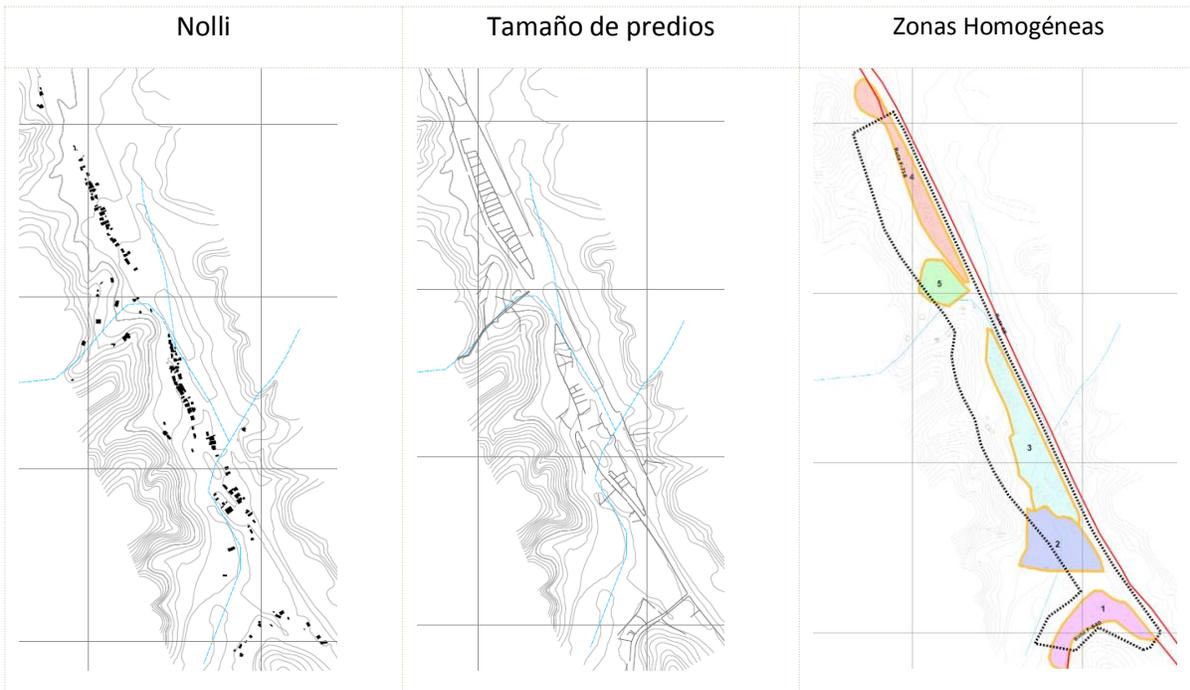
Fuente: Elaboración propia

Figura 27 ZH Quintay



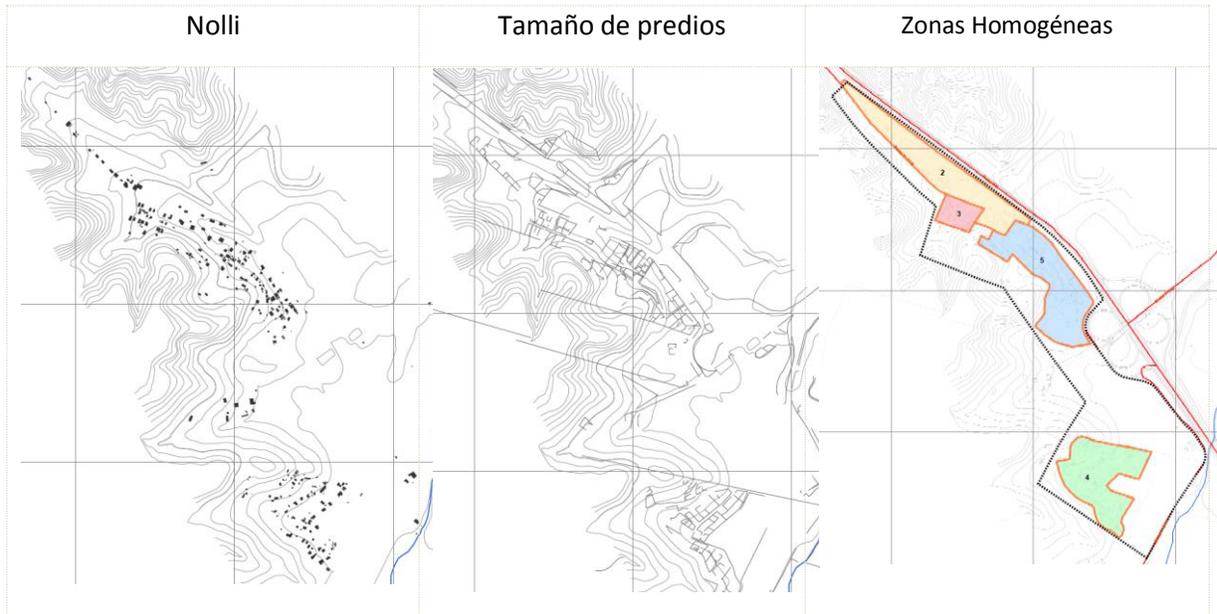
Fuente: Elaboración propia

Figura 28 ZH Paso Hondo



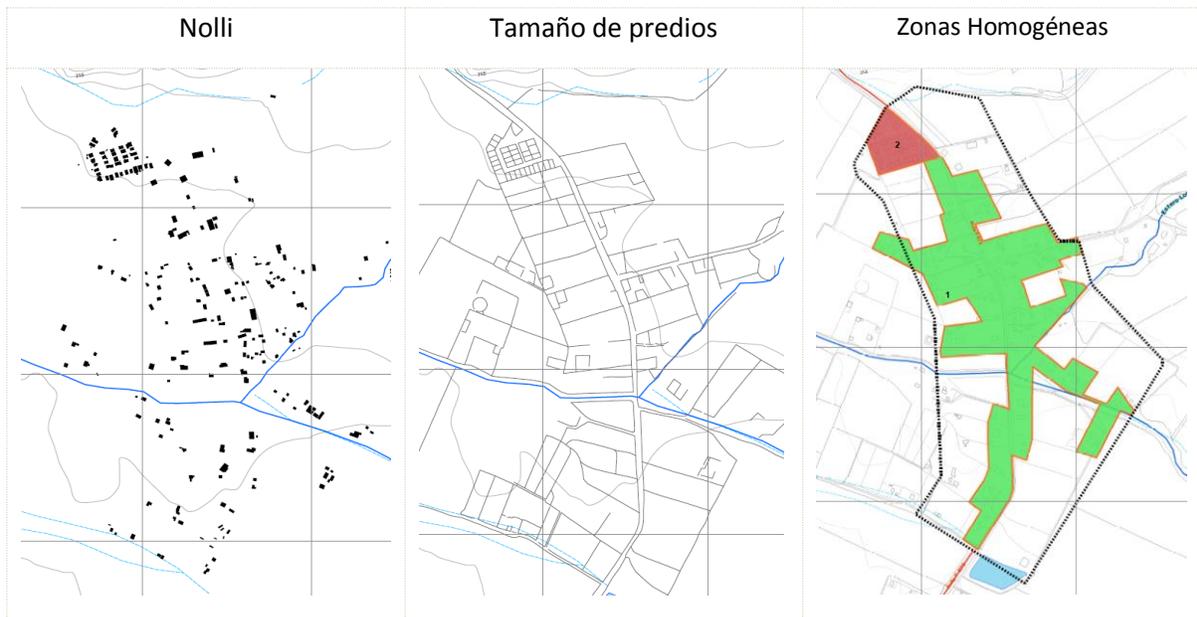
Fuente: Elaboración propia

Figura 29 ZH La Playa



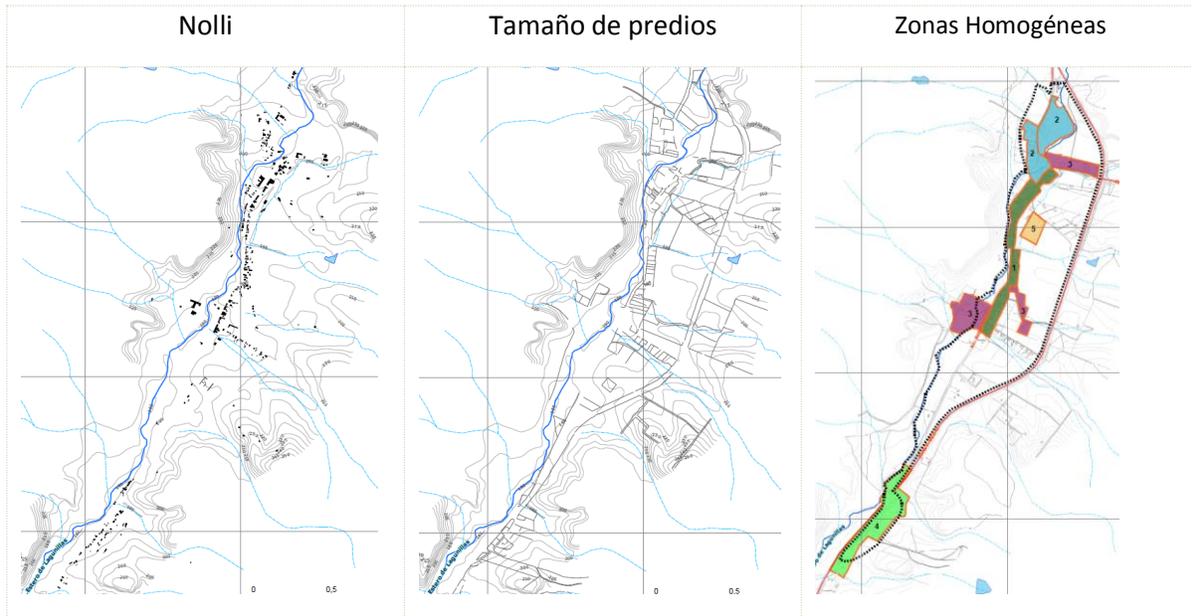
Fuente: Elaboración propia

Figura 30 ZH La Viñilla



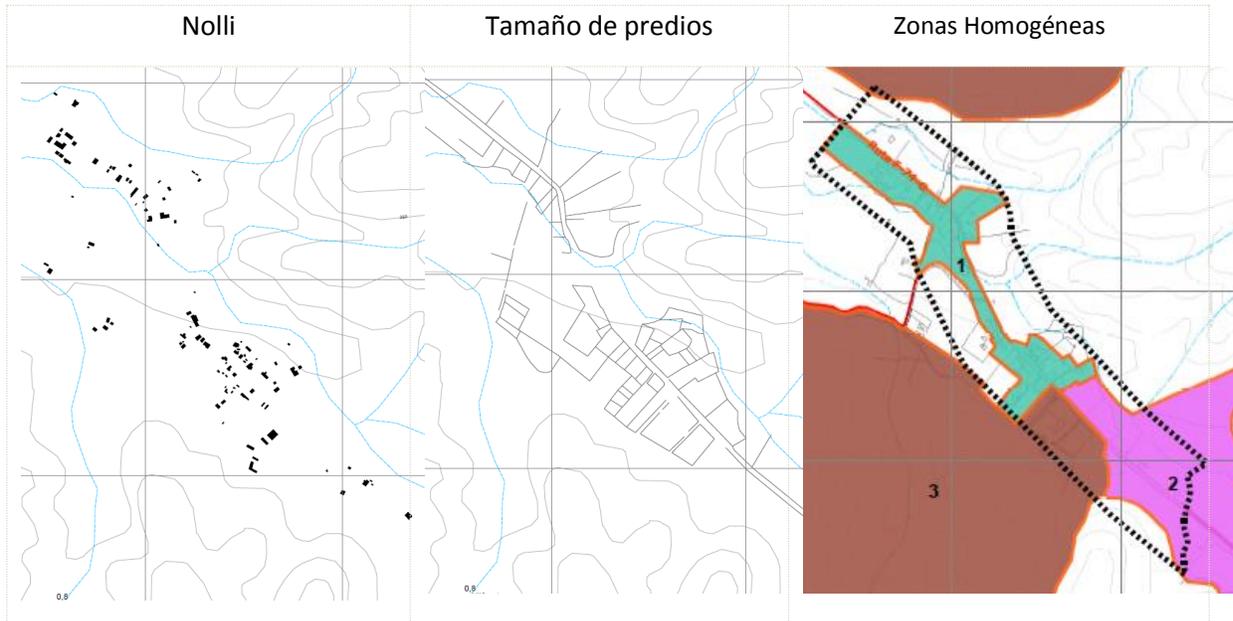
Fuente: Elaboración propia

Figura 31 ZH Lagunillas



Fuente: Elaboración propia

Figura 32 ZH Los Maitenes



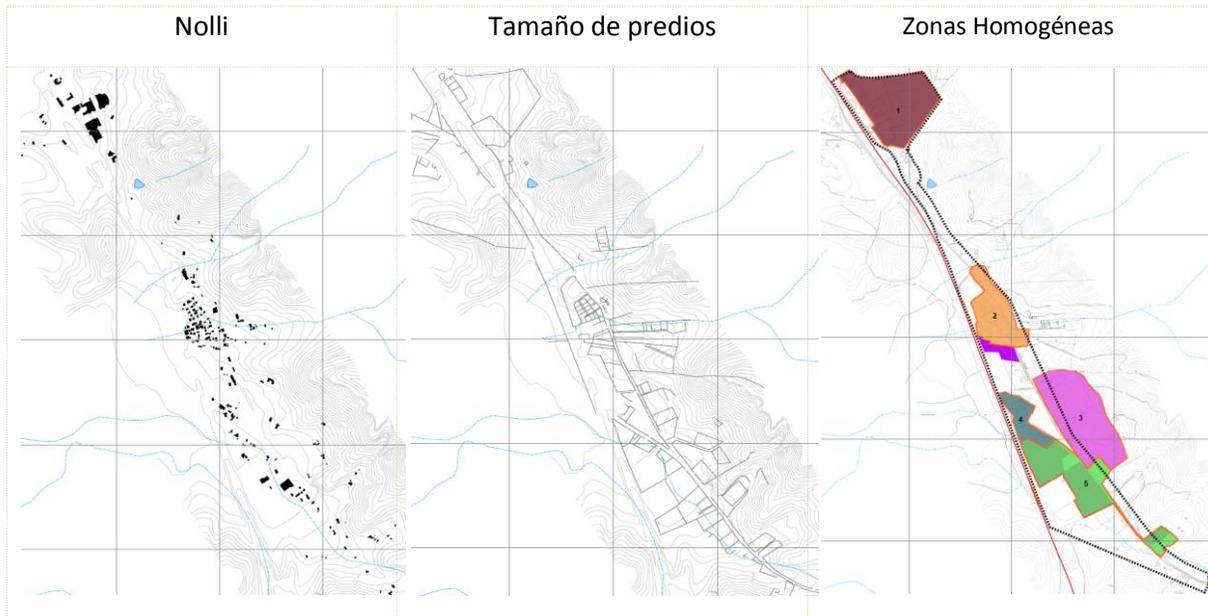
Fuente: Elaboración propia

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

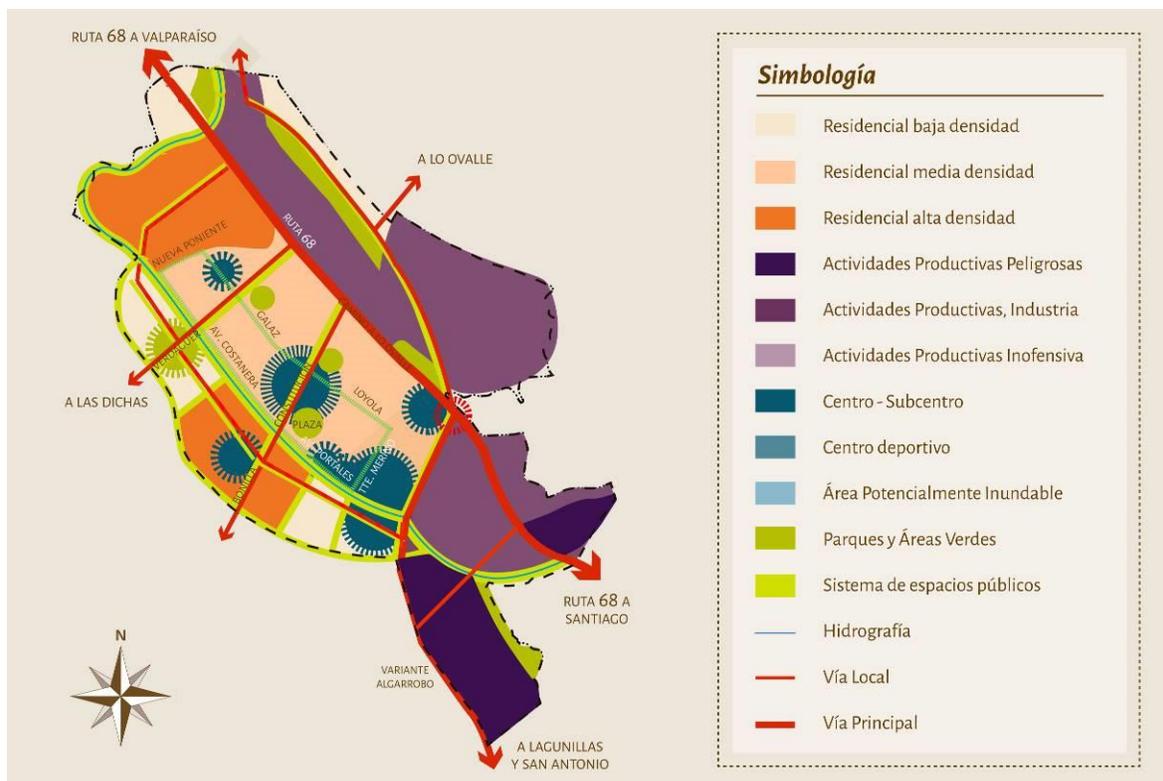
1. Compatibilizar los distintos usos del suelo, promoviendo relaciones armónicas entre ellos, mediante una graduación en la intensidad de usos y espacios públicos de amortiguación y transición.
2. Optimizar el uso de los recursos comunales, intensificando los usos de suelo en sectores medidos para albergar 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

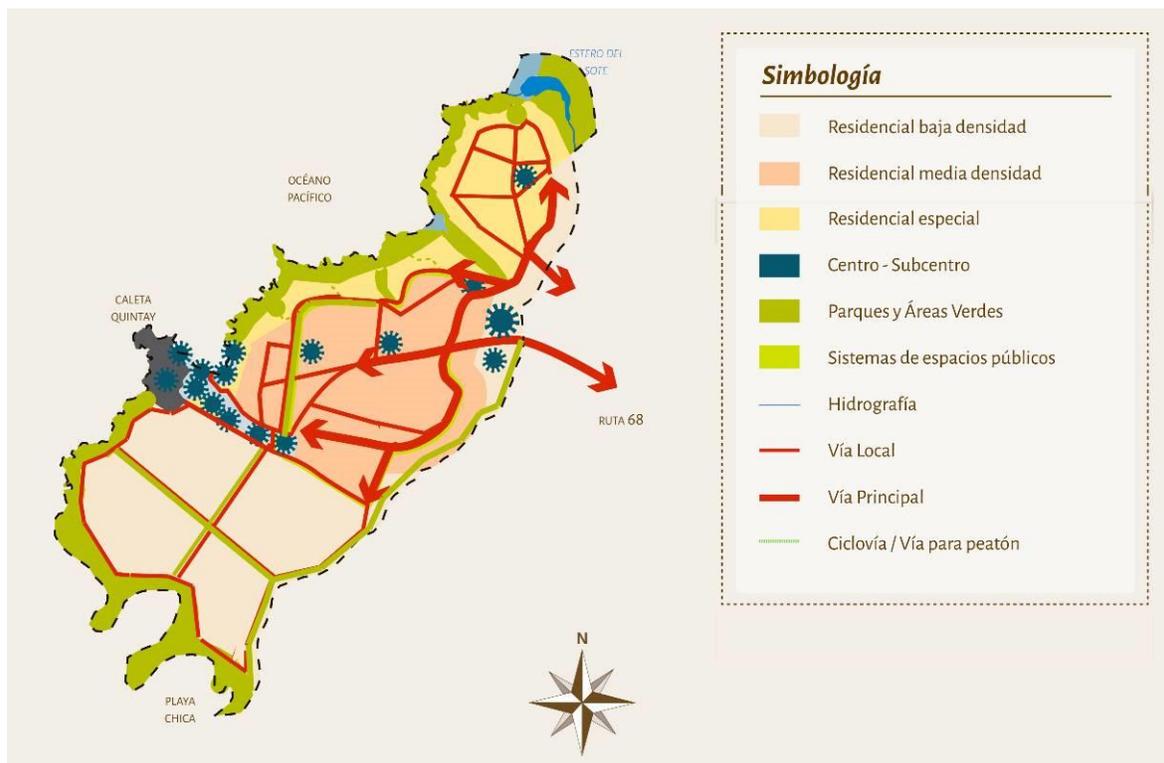
○ Lineamientos:

- 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

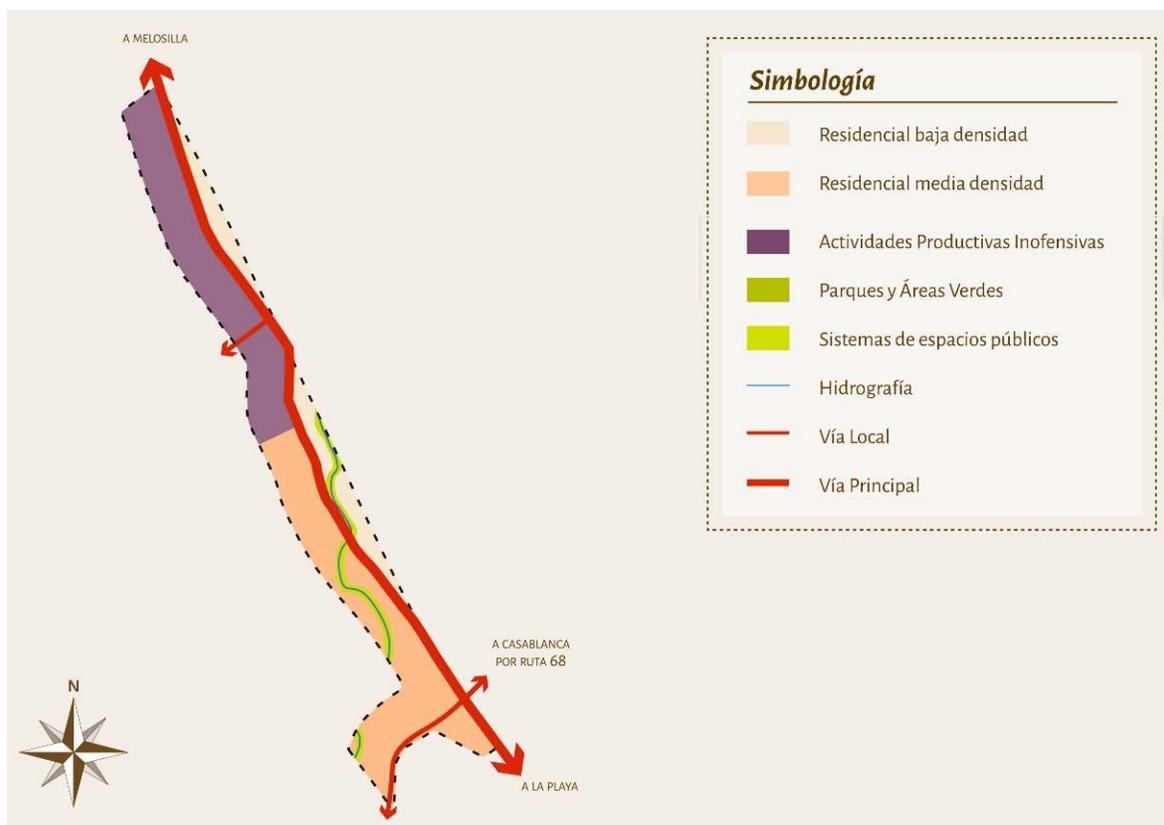
○ Lineamientos:

- 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 calificadas 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

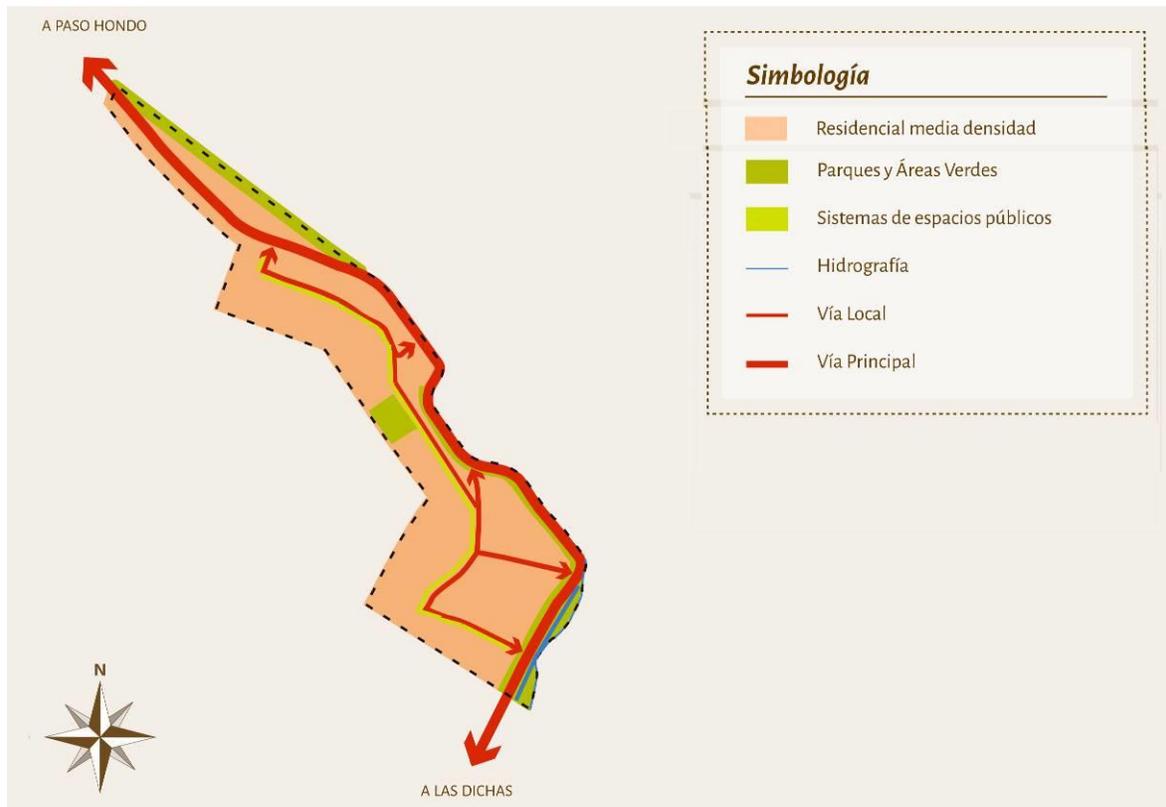
○ **Lineamientos:**

- 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

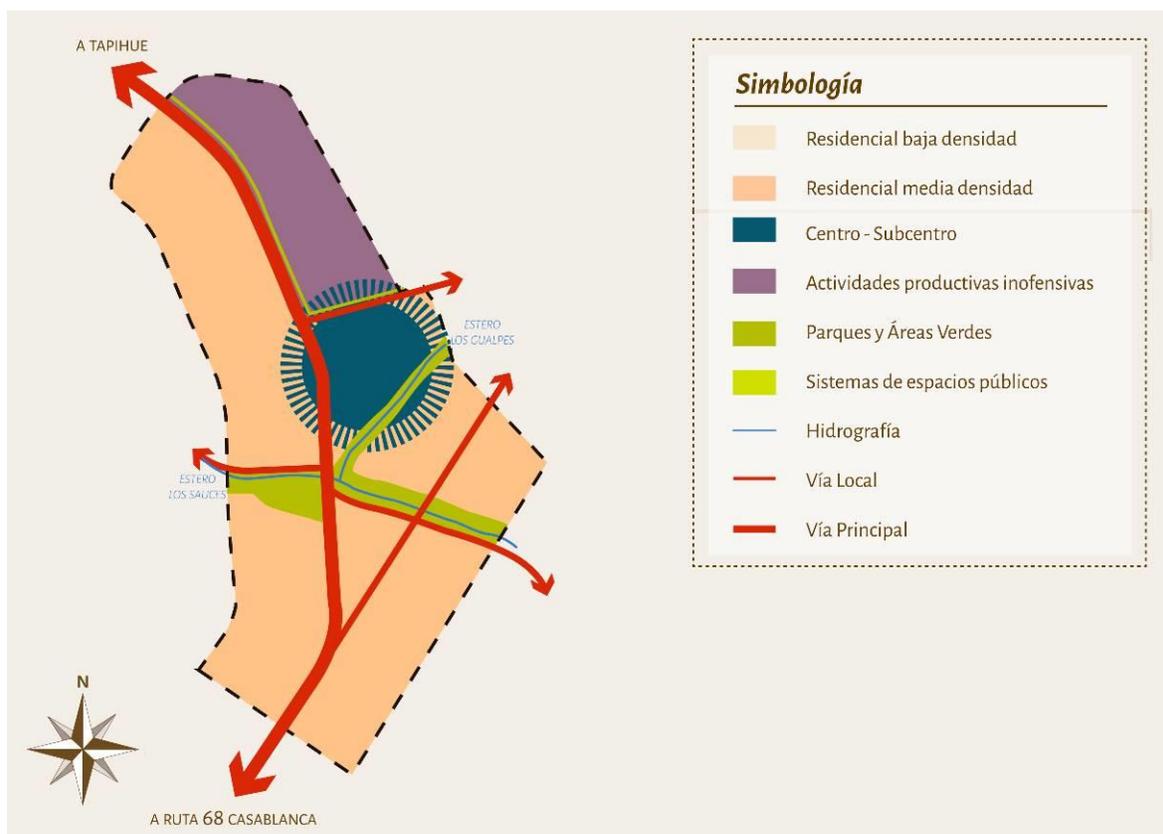
○ **Lineamientos:**

- 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

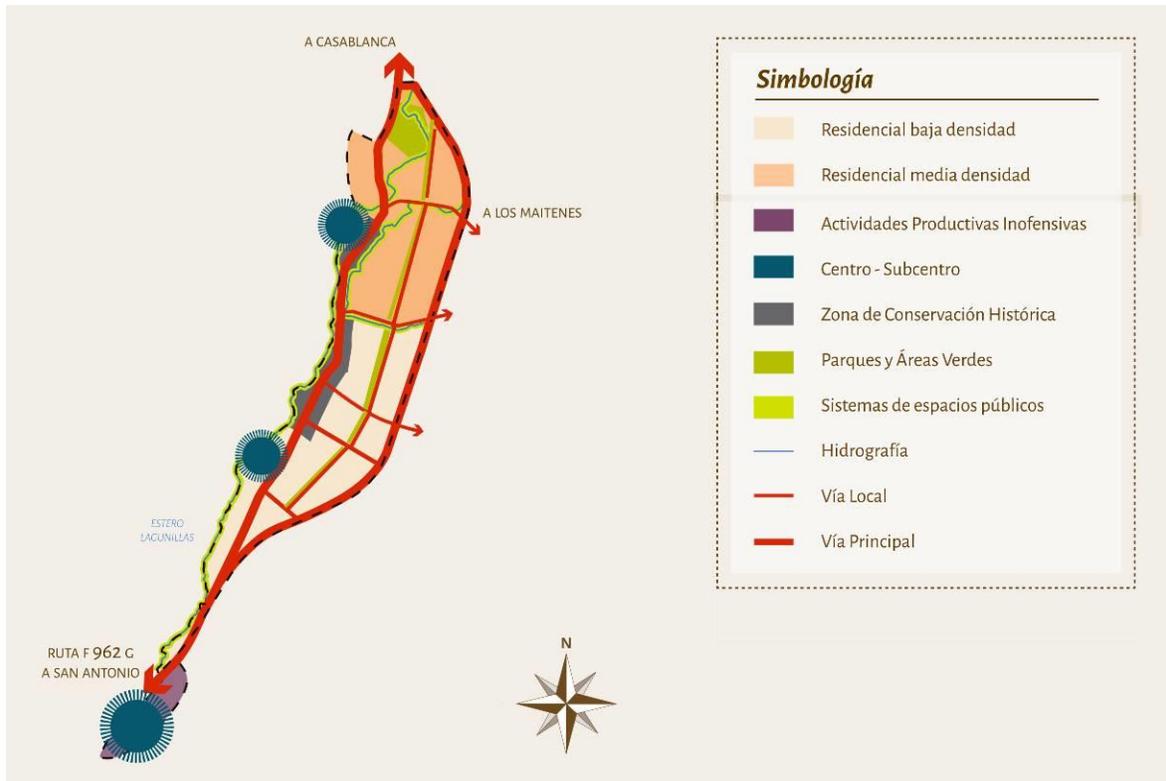
○ **Lineamientos:**

- 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

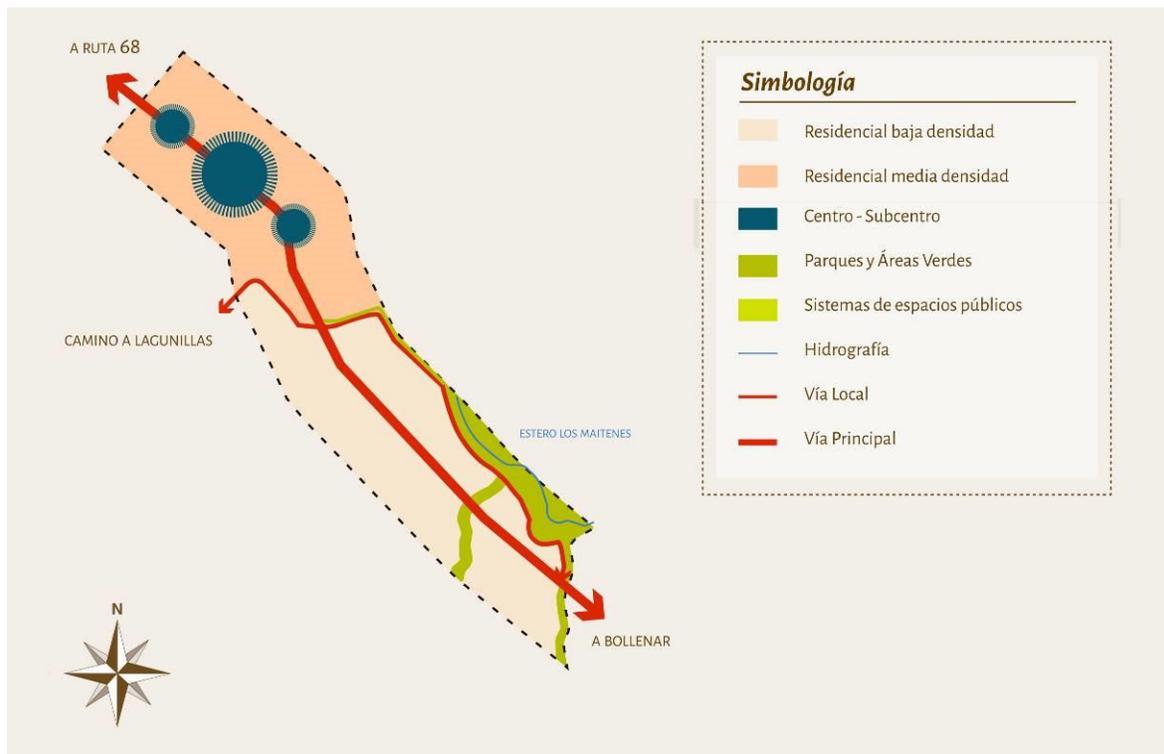
○ **Lineamientos:**

- 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

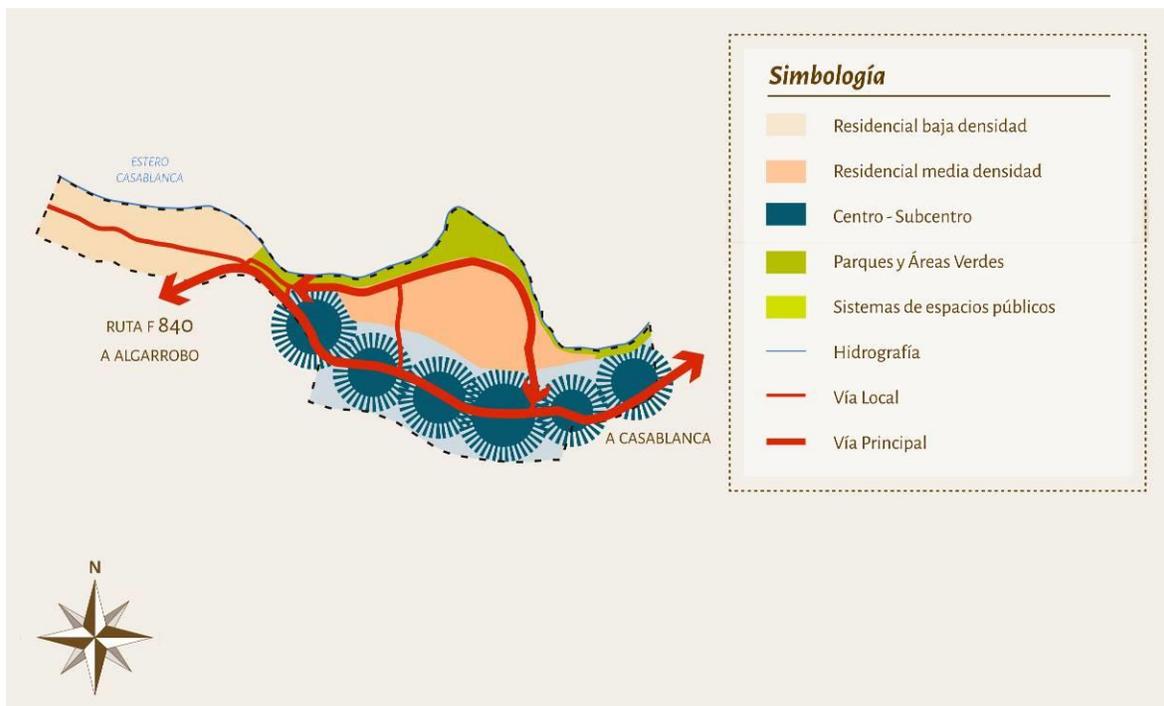
○ **Lineamientos:**

- 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

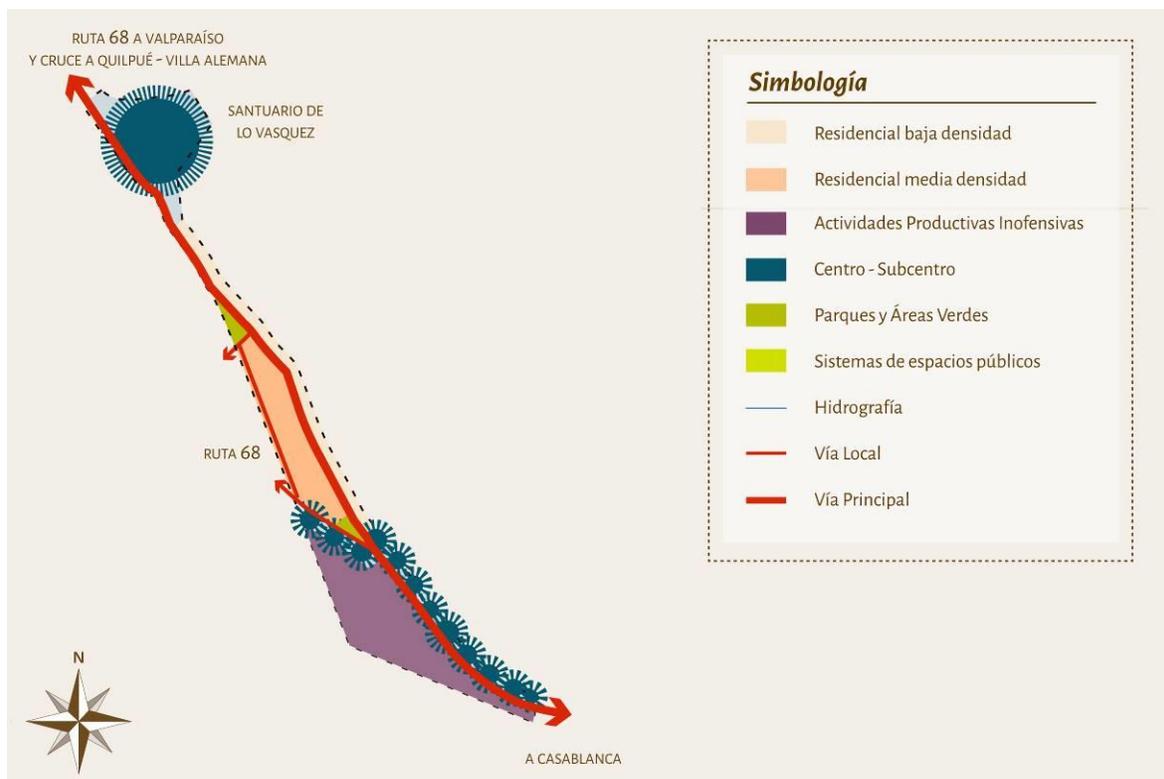
○ **Lineamientos:**

- 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-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; - 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: - Integrales: equipamientos complementario 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 Infraestructura en	Se identifican destinos asociados a la infraestructura sanitaria, energética y de transporte que se insertan en	En sectores mixtos y en crecimiento o nuevos, se permite infraestructura

zonas mixtas e infraestructura como uso exclusivo. (ZIS)	<p>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>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	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.	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, para ser destinada a la circulación personal
Distinción entre uso residencial y otros usos para normas urbanísticas	<p>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</p> <p>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.</p> <p>En los sectores residenciales, se fomenta el uso residencial y se permite equipamientos de menor escala, con condiciones normativas más favorables para la vivienda, cuidando especialmente el distanciamiento y tipo de agrupamiento en algunos casos.</p>	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 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	Entre 100 y 200 m ² (pequeña) para sectores densos, 400 m ² (mediana) para sectores medios, 600 m ² (grande) para

	<p>esperado y factibilidad por disponibilidad hídrica de la localidad,</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
Densidades	<p>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.</p> <p>Para los sectores de crecimiento medio y sectores mixtos, se indica una densidad media, principalmente en localidades menores y de subcentros.</p> <p>Para sectores de baja factibilidad sanitaria y bajo crecimiento residencial se establece una densidad baja que espera desincentivar la vivienda, incluso complementaria.</p>	<p>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).</p>
Antejardín y agrupamiento	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>En las zonas de equipamiento exclusivo que no generan roces con el uso residencial, se fijan antejardines que aporten a una imagen urbana homogénea.</p> <p>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.</p>
Altura, Coef. de ocupación de Suelo y Constructibilidad	<p>Para la Altura, Coef. de ocupación de suelo y de constructibilidad se toman en cuenta los valores 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</p>	<p>La altura de los sectores residenciales varía entre 3,5 y 7 metros (2 a 3 pisos) para mantener la homogeneidad existente, excepto en la zona ZH-5 de Casablanca, que alcanza los 20 metros de altura para el uso residencial.</p>

	<p>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>	
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		7		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-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	

	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 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	
	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. 7 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua		No se exige	

	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-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			5		
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		
	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	21			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		

	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 Industriales de Impacto Intercomunal	ZII-PM	Zona Productiva Molesta PREMVAL	Reconoce los usos del PREMVAL, complementándolos.	5.000		0,7		1		Aislado		5		Según rasante		15	
	ZII-PT	Zona Productiva Portuaria PREMVAL	Reconoce los usos del PREMVAL, complementándolos	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	0,1		0,1		Aislado		10		3,5		5	

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.

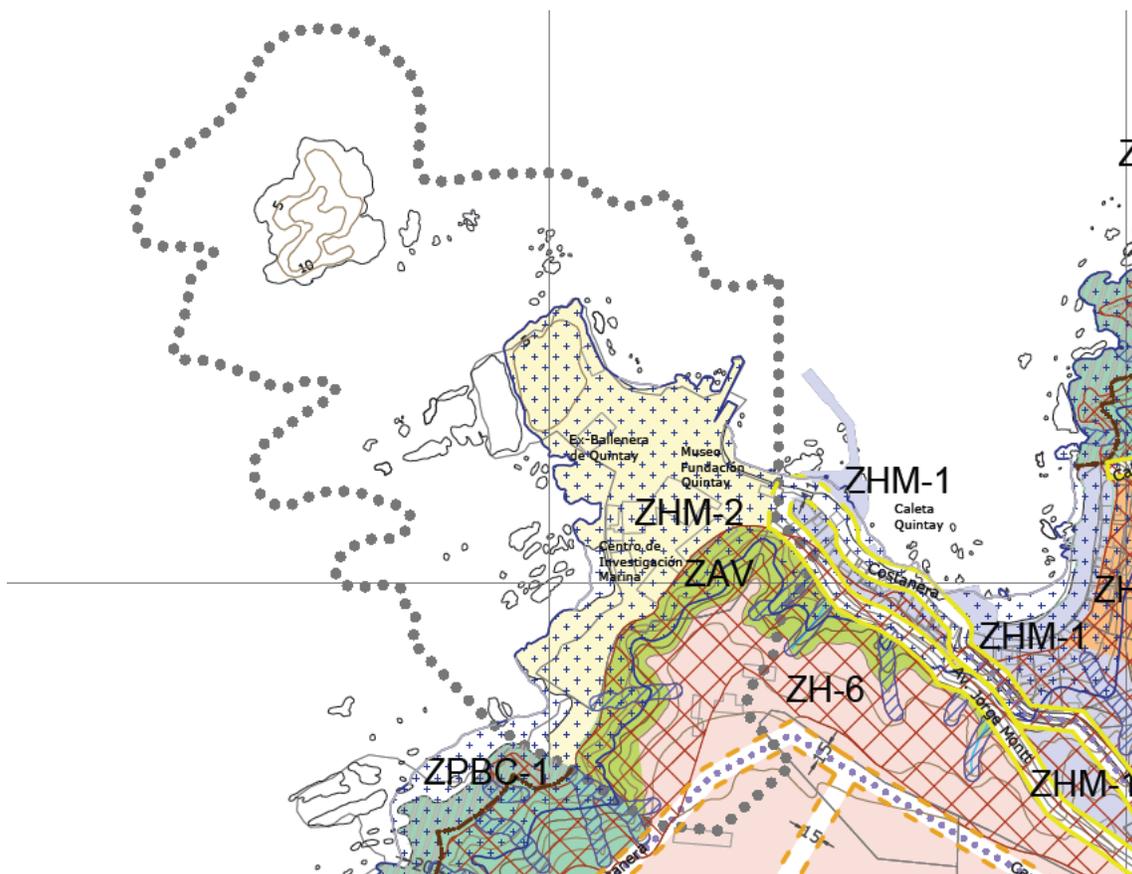
En este contexto, cabe señalar que por una parte se reconoce el Monumento Histórico existente en la localidad de Quintay, y por otra se analizó y revisó en detalle el valor de los inmuebles y zonas con características especiales para la conservación.

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 20 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	0103	Parroquia de Santa Bárbara	Constitución esquina Diego Portales
CB 02	0103	Casa Parroquial Constitución	Constitución
CB 03	0107	Casa Parroquial Diego Portales	Diego Portales Nº 061
CB 04	0204	Edificio Municipal	Constitución 111
CB 05	0403	Cooperativa Agrícola y Lechera	Diego Portales
CB 06	1204	Casa Calle Diego Portales 181	Diego Portales 181
CB 07	1208	Casa Oscar Bonilla 76	Oscar Bonilla 56
CB 08	15473	Casona del Estero	Oscar Bonilla S/N
CB 09	107-01	Silos y Molino	Alejandro Galaz 457
CB 10	4302	Casa Buque	Diego Portales 810

Tabla 40 ICH Localidad de Lagunillas

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
L 01	104-1	Parroquia de Lagunillas	Rojas Montt 699
L 02	104-1	Casa Parroquial de Lagunillas	Rojas Montt 699
L 03	102-5	Club Social	Rojas Montt 174
L 04	102-6	Casa Lagunillas 04	Rojas Montt 700
L 05	102-9	Casa Lagunillas 05	Rojas Montt 816
L 06	103-12	Casa Lagunillas 06	Rojas Montt 1669
L 07	103-13	Casa Lagunillas 07	Rojas Montt 1681
L 08	103-14	Casa Lagunillas 08	Rojas Montt 1720

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 quincha 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:

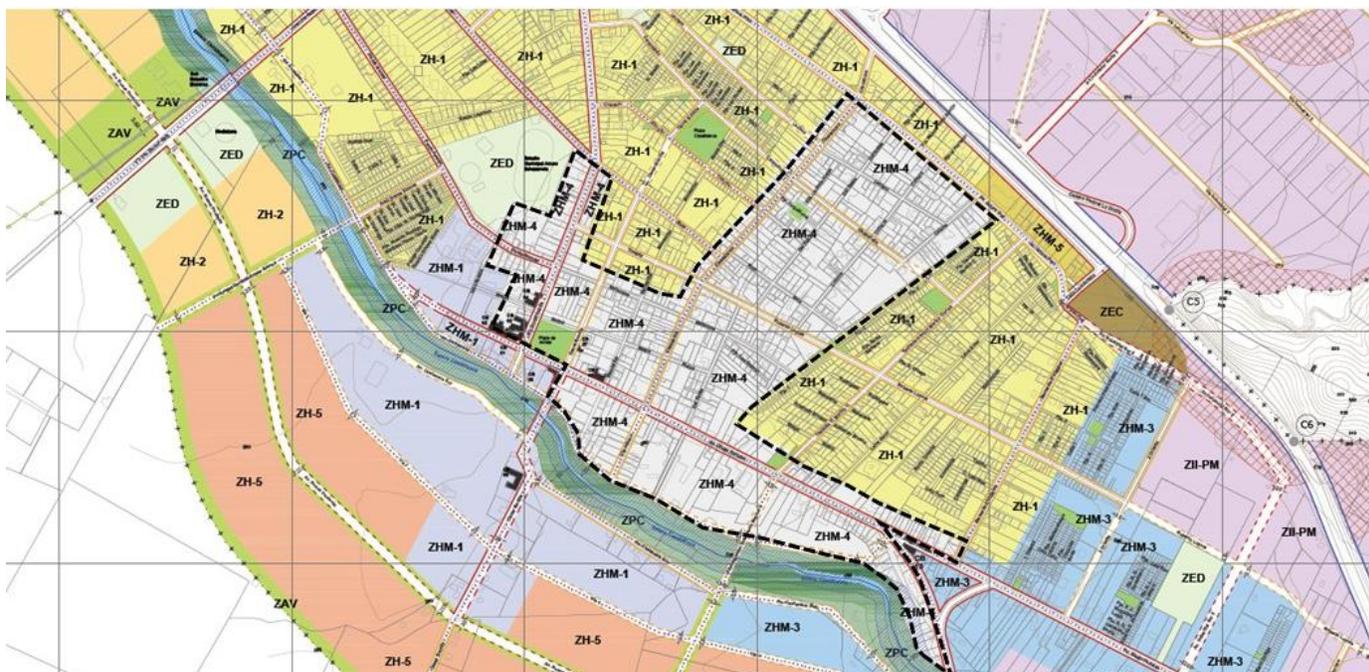
Por otra parte se reconoce una morfología especial y particular estilo arquitectónico en la zona ZHM-4 de la Ciudad de Casablanca, compuesta por calle Diego Portales, Chacabuco, Arturo Prat y el sector de Plazoleta Bicentenario principalmente.

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 frontis 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. El límite del cauce desde donde se acota la franja deberá ser fijado de acuerdo a la legislación vigente, por el Ministerio de Bienes Nacionales.
- Riesgo de inundación por tsunamis: 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 superiores a 20°, 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 sub cuencas, 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 el Oleoducto y 44m a cada lado del Gasoducto.

Oleoducto Concón Maipú 16 pulgadas

- Combust: Gasolina, petróleo, diesel
- Long (KM): 134
- Diámetro (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 Ratones Quillota

- Combust: Gas natural
- Long (KM): 109.37
- Diámetro (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 y un ancho variable de 80 metros. Esto con el objetivo de asegurar que el ecosistema de la zona costera 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 Suroriente 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

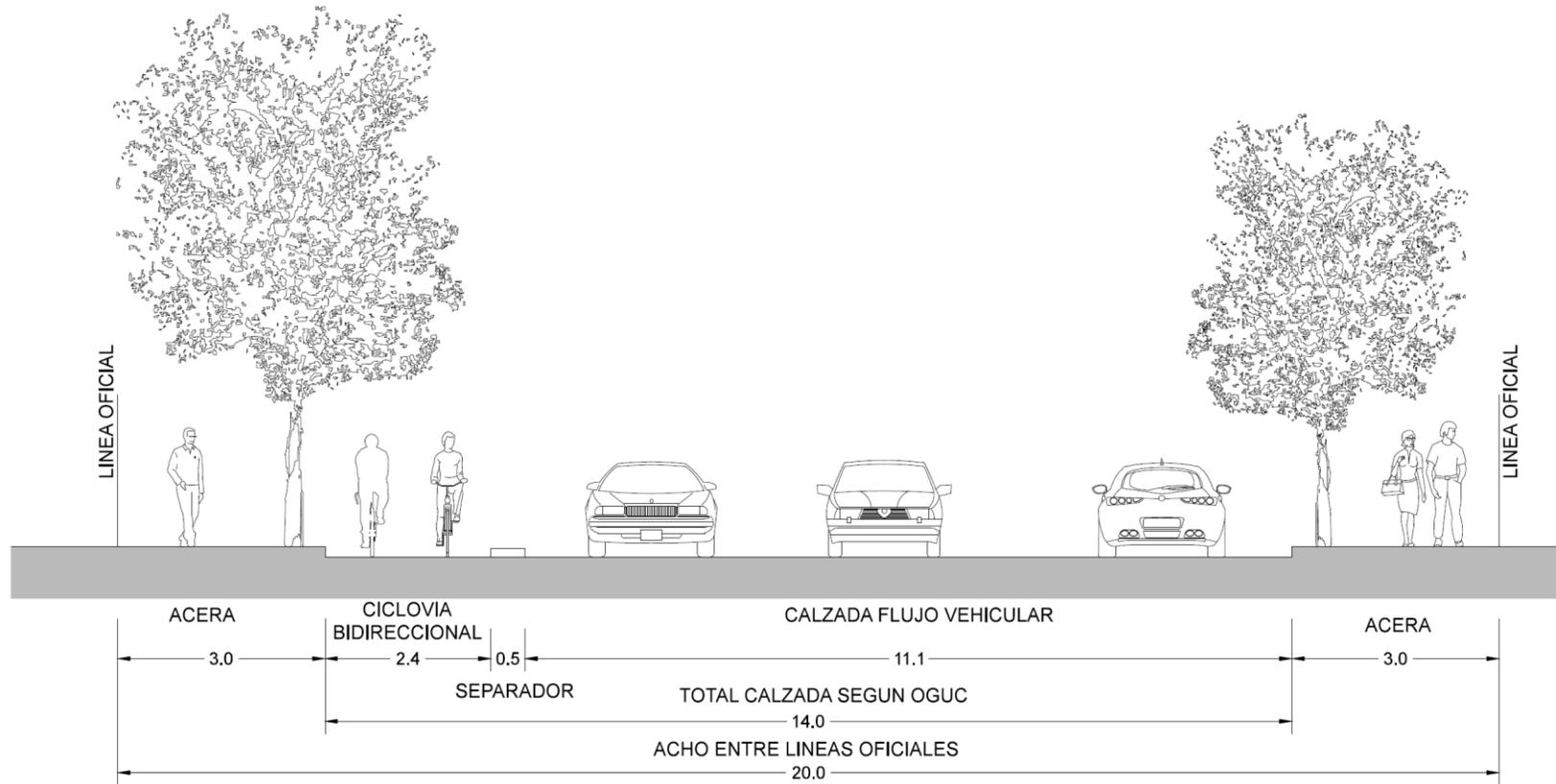
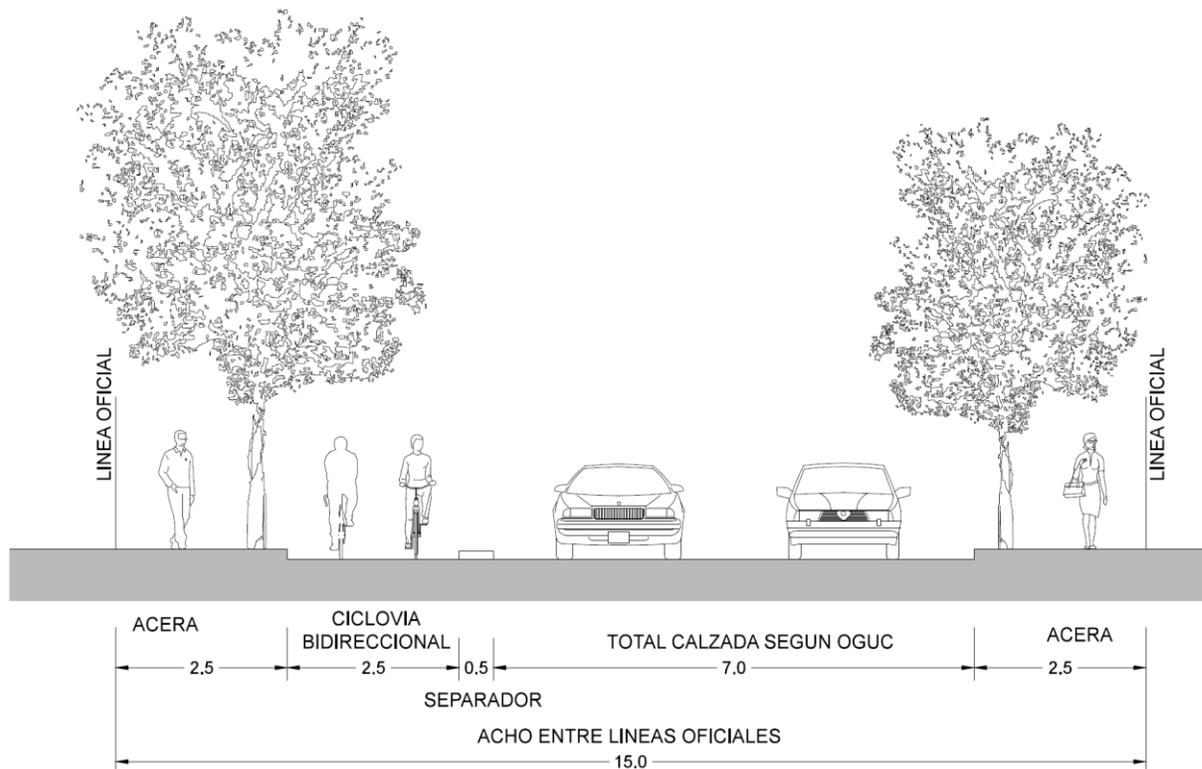


Figura 47 Perfil Propuesto Vías de Servicio



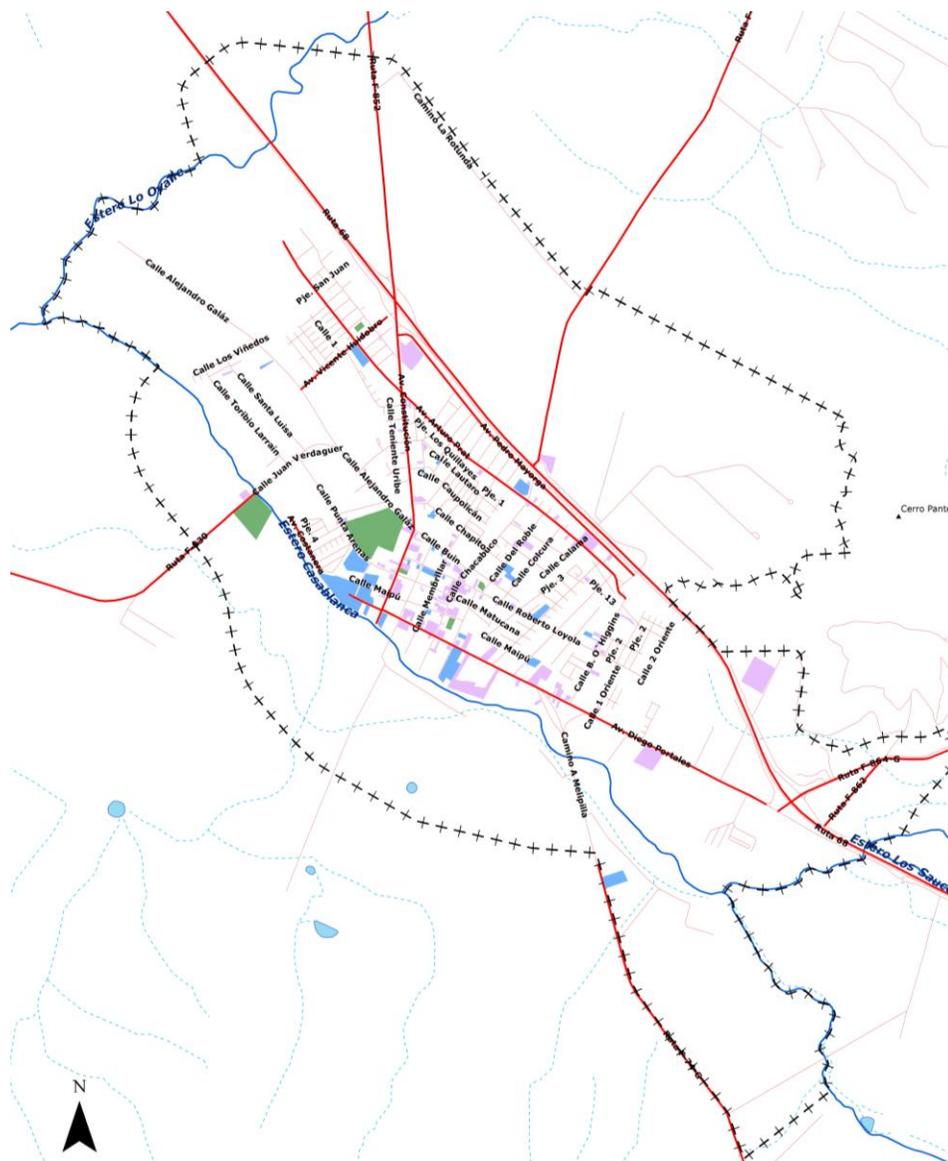
Categorización y Asimilación de vías

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 vialidades 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 colectoras 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	172,84	172,84	280	48.396	33.877
	ZH-2	Zona Residencial Consolidada Media	C, H, P, V	99,67	99,67	210	20.931	14.652
CRECIMIENTO	ZH-3A	Zona de Crecimiento Residencial	H, P, Ñ, L, M	94,31	94,31	80	7.545	3.772
	ZH-3B	Zona de Crecimiento Residencial Armónica	Q	71,22	71,22	60	4.273	2.136
	ZH-4	Zona de Crecimiento Residencial Densidad	C	59,58	59,58	400	23.831	11.916
	ZH-5	Zona de Crecimiento Residencial Nueva Oferta (CB)	C	52,77	52,77	400	21.106	10.553
	ZH-6	Zona de Crecimiento Residencial Alta Densidad	Q	89,69	89,69	200	17.938	8.969
	ZH-7	Zona de Crecimiento Residencial Baja Densidad	D	38,27	38,27	20	765,4	382,7
	MIXTA	ZHM-1	Zona Habitacional Mixta de Subcentro	C, Q, Ñ, L, Z	66,76	66,76	100	6.676
ZHM-2		Zona Habitacional Mixta Turística	Q, D, M, Z	116,47	116,47	100	11.647	3.494
ZHM-3		Zona Habitacional Mixta de Transporte	C, H, Ñ, Z	76,11	76,11	80	6.089	1.827
ZHM-4		Zona Habitacional Mixta Identitaria	C	37,35	37,35	250	9.337	2.801
ZHM-5		Zona Habitacional Mixta 5	C, Q, L	27,29	27,29	80	2.183	655
IDENTITARIA	ZCH-L	Zona de Conservación Histórica Lagunillas	L	6,66	6,66	120	799	559
EXCLUSIVAS	ZEC	Zona de Equipamiento Cementerio	C, L	6,81	0	0	0	0
	ZED	Zona de Equipamiento Deportivo	C, Q, D	27,67	0	0	0	0
	ZER	Zona de Equipamiento Religioso	Z	21,86	0	0	0	0

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA: MEMORIA EXPLICATIVA

TIPO	ZONA	Descripción	Localidad*	Sup. (Há)	Superficie Habitable (Ha)	Densidad	Población máxima PRC	Población estimada zonas
	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria	C- L	12,97	0	0	0	0
PREMVAL	ZII-PM	Zona Productiva Molesta PREMVAL	C	347,45	0	0	0	0
	ZII-PT	Zona Productiva Portuaria PREMVAL	C	130,25	0	0	0	0
AREA VERDE	ZAV	Zona Área Verde	C, Q, H, P, Ñ, D, L, M, Z	46,19	0	0	0	0
	ZPC	Zona Parque Comunal	C, Q, L	60,92	0	0	0	0
Zonas 2.1.17 y 2.1.18	ZPBC-1	Zona de Protección de Borde Costero	Q	47,12	0	0	0	0
	ZONA NO EDIFICABLE	Zona no Edificable	Ñ,C	7,04	0	0	0	0
		Subtotal PRC		1.761,5	1.053,2		166.257	89.967
						Densidad	157,86	85,42
PREMVAL	ZEU-2	Zona de Extensión Urbana 2		823,89	823,89	80	65.911	32.956
	ZEU-12A	Zona de Extensión Urbana 12A		228,4	228,4	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		326,8	0	0	0	0
		Subtotal PREMVAL		2.273,0	1.946,2		90.642	40.375
						Densidad	46,6	20,7
		Total Comuna Casablanca		4.034,5	2.999,4		256.898	130.342
						Densidad	85,65	43,46

*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 PROPUESTO ENTRE L.O. (m)
			DESDE	HASTA	
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	Servicio	Av. Nueva Norte 2	Vía 3	15
Casablanca	Av. Costanera	Servicio	Av. Costanera	Pasaje Concejal Ricardo Gómez Montt	15
Casablanca	Av. Costanera	Servicio	Línea imaginaria de proyección del eje del Pasaje Dos	Vía 3	15
Casablanca	Av. Costanera Sur	Servicio	Línea imaginaria de proyección del eje de Covadonga	Teniente Hernán Merino Correa	15
Casablanca	Av. Costanera Sur	Servicio	Oscar Bonilla	Prolongación Raúl 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 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	Colectora	Camino a Melipilla	Vía 3	20
Casablanca	Av. Vicente Huidobro	Servicio	Av. Costanera	Alejandro Galaz	15
Casablanca	Caupolicán	Servicio	Pje. 3	Calama	15
Casablanca	Caupolicán	Servicio	Chacabuco	80 m al poniente del eje de Chacabuco	15
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	15
Casablanca	Los Viñedos	Servicio	Av. Costanera	Pje. Las Vides	15
Casablanca	Los Viñedos	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	15
Casablanca	Oscar Bonilla	Servicio	Buín	Chapito	15

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	Límite urbano norte puntos C16 y C17	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	VE-1v (Ruta 68)	15
Casablanca	Vía 3	Servicio	Av. Costanera	VE-1v (Ruta 68)	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	Servicio	Av. Del Mar	Vía 13	15
Quintay	Calle Diego Portales	Servicio	Vía 13	Calle Jorge Montt	15
Quintay	Calle La Quilla	Servicio	Camino Público 1	Av. Quebrada 1	15
Quintay	Camino a Playa Chica	Servicio	Nueva Costanera	8 metros desde línea de alta marea	15
Quintay	Camino de la Estrella	Servicio	40 m al poniente del eje de Av. Del Mar	Av. Del Mar	15
Quintay	Camino del Curauma	Servicio	Vía 7	Vía 6	15
Quintay	Camino Público 1	Servicio	Av. Quebrada 1	Nueva Costanera	15
Quintay	Costanera	Local	Eje Muelle Caleta Quintay	Av. Jorge Montt	11
Quintay	Manuel Rodríguez	Servicio	Vía 12	Vía 13	15
Quintay	Nueva Costanera	Servicio	Camino público 1	Av. Quebrada 1	15
Quintay	Pje. Sapemay	Servicio	Camino de la Estrella	50 m al sur de Camino de la Estrella	15
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
Quintay	Vía 5	Servicio	Vía 4	Vía 11	15
Quintay	Vía 6	Servicio	Vía 14	Av. Pacífico	15
Quintay	Vía 7	Servicio	Vía 14	Av. Pacífico	15
Quintay	Vía 8	Servicio	Camino Público 1	Vía 9	15
Quintay	Vía 9	Servicio	Nueva Costanera	Av. Jorge Montt	15-36
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 Hernán Triziano	Manuel Rodríguez	15
Quintay	Vía 13	Servicio	Av. Jorge Montt	Calle Diego Portales	15
Quintay	Vía 13	Servicio	Calle Diego Portales	Manuel Rodríguez	15
Quintay	Vía 14	Servicio	Av. Del Mar	Vía 6	15
Quintay	Vía 13	Servicio	Vía 6	Cruz del Sur	15
Quintay	Vía 15	Servicio	Vía 8	Nueva Costanera	15
Quintay	Vía 16	Servicio	Vía 9	Calle la Quilla	15
Quintay	Vía 17	Servicio	Vía 9	Calle la Quilla	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	Av. Jorge Montt	11
Las Dichas	Vía 1	Servicio	Camino 3	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	100 m al poniente del eje de Vía 3	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 3	Colectora	Vía 2	Pje. Santa Isabel Taburete	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	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
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

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	Línea imaginaria de proyección del eje de Covadonga	Variable (6-10)	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente. Considera ciclovia.
Casablanca	Av. Costanera Sur	Servicio	Teniente Hernán Merino Correa	Oscar Bonilla	8	15	Ensanche hacia el norte respecto a la línea oficial sur existente. Considera ciclovia
Casablanca	Los Viñedos	Servicio	Pje. Las Vides	Alejandro Galaz	8,5	15	Ensanche hacia el norponiente respecto a la línea oficial suroriente existente.
Casablanca	Oscar Bonilla	Colectora	Av. Nueva Poniente	Av. Diego Portales	13	20	Ensanche hacia el suroriente respecto a la línea oficial norponiente existente. Considera ciclovia
Quintay	Av. Del Mar	Colectora	Vía 14	Av. Jorge Montt	10	20	Ensanche hacia el poniente respecto a la línea oficial oriente existente. Considera ciclovia
Quintay	Av. Del Mar	Colectora	Cruz del Sur	Vía 14	10	20	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Quintay	Av. Del Mar	Servicio	Extremo norte de Cruz del Sur	Extremo sur 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 Triziano	Calle Manuel Rodríguez.	9	36	Ensanche hacia el oriente respecto a la línea oficial poniente existente. Considera ciclovia
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	Vía 3	8	20	Ensanche hacia el oriente respecto a la

			Latorre/ Ruta F-840)				línea oficial poniente existente. Considera ciclo vía
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	52,7
Quintay	Estero el Jote	ZPC	4,4
Lagunillas	Parque Lagunillas	ZPC	3,8
TOTAL			60,9

9. Anexos

9.1 CERTIFICADO FACTIBILIDAD SANITARIA



CERTIFICADO

FRANCISCO JAVIER SEPULVEDA DONATO 9.266.815-0, Gerente General de la Empresa Servicios Urbanos del Litoral S.A. Rut 94.962.000-K; certifica que la sociedad que representa cuenta y esta dispuesta a asignar la cantidad de agua que requiera el desarrollo y urbanización de la LA HIJUELA n1; o también denominada FUNDO 2, ubicada en Quintay, de propiedad de la sociedad AGRICOLA LITORAL LIMITADA.

Esto dentro de un Umbral de hasta 400 habitantes por hectárea, para la totalidad de las hectáreas que componen la denominada Hujuela n1 o Fuundo 2.-

Sin otro particular

SURLIT S.A. 9.266.815-0

FRANCISCO JAVIER SEPULVEDA DONATO

Autorizo la firma de don FRANCISCO JAVIER SEPULVEDA DONATO 9.266.815-0, Gerente General de la Empresa Servicios Urbanos del Litoral S.A. - Santiago 20 de Noviembre del 2017. C.i.m

Fundo Santa Augusta S/N Quintay
Casilla 1274. Viña del Mar Fono 32-362002
E-mail surlit@santaugusta.com

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA



Actualización Plan Regulador Comunal de Casablanca: “Adecuación Estudio de Diagnóstico y Proposición para modificar el Plan Regulador Comunal de Casablanca 1990”

ORDENANZA LOCAL

Abril 2018

ÍNDICE

		Página
CAPÍTULO I	APLICACIÓN	3
CAPÍTULO II	LÍMITE URBANO	3
CAPÍTULO III	NORMAS GENERALES	18
CAPÍTULO IV	ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS	19
CAPÍTULO V	PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL	37
CAPÍTULO VI	ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	40
CAPÍTULO VII	VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS	40

CAPÍTULO I **APLICACIÓN**

ARTÍCULO 1º **ÁMBITO DE LAS DISPOSICIONES**

La presente Ordenanza Local, junto con el Plano, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, conforman el Plan Regulador Comunal de Casablanca (en adelante, PRCC o Plan).

En esta Ordenanza Local se establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización, vialidad y áreas de riesgo y protección, que deberán observarse dentro del área territorial del PRCC, que se grafica en el Plano de Zonificación y Vialidad PRCC escala 1:5.000, compuesto de las Láminas detalladas a continuación, en adelante, el Plano:

LÁMINA	LOCALIDAD
PRCC-C	Casablanca
PRCC-Q	Quintay
PRCC-D	Las Dichas
PRCC-L	Lagunillas
PRCC-H	Paso Hondo
PRCC-P	La Playa
PRCC-Z	Lo Vásquez
PRCC-Ñ	La Viñilla
PRCC-M	Los Maitenes

CAPÍTULO II **LÍMITE URBANO**

ARTÍCULO 2º **LÍMITE URBANO**

El Límite Urbano del PRCC comprende las áreas urbanas de las siguientes localidades, que se encuentran definidas, en cada caso, por una línea poligonal cerrada que comprende los puntos que se indican a continuación:

PLANO	LOCALIDAD	PUNTOS
PRCC-C	Casablanca	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17 y C18
PRCC-Q	Quintay	Q1, Q2, Q3, Q4, Q5 y Q6
PRCC-D	Las Dichas	D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, y D9
PRCC-L	Lagunillas	L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8 y L9
PRCC-H	Paso Hondo	H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8 y H9.
PRCC-P	La Playa	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9 y P10.
PRCC-Z	Lo Vásquez	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, y Z10.
PRCC-V	La Viñilla	V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8 y V9.
PRCC-M	Los Maitenes	M1, M2, M3, M4 y M5.

Los polígonos que circunscriben las áreas urbanas están definidos por los siguientes puntos y tramos, cuyas coordenadas UTM se encuentran en Datum WGS 84, Huso 19S:

LOCALIDAD DE CASABLANCA

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
C1	275679,2369	6313218,534	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 659 m al oriente de la proyección norte del eje de Pasaje 3 con el eje de Camino La Rotunda	C1-C2	Línea sobre el eje de Camino La Rotunda, entre los puntos C1 y C2
C2	276584,1007	6312103,599	Intersección de eje de Camino La Rotunda con eje de Camino a Lo Ovalle	C2-C3	Línea sobre eje de Camino Lo Ovalle, entre los puntos C2 y C3
C3	276624,6572	6312164,171	Intersección de eje de Camino Lo Ovalle con línea imaginaria paralela trazada 73 m al nororiente de Camino La Rotunda	C3-C4	Línea recta entre los puntos C3 y C4
C4	277882,7869	6311509,656	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 1415 m al nororiente de Camino Lo Ovalle con línea imaginaria paralela trazada 484 m al norte de eje Vía Industrial 1	C4-C5	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C4 y C5
C5	276985,7107	6310646,384	Intersección de eje de VE-1v (Ruta 68) con línea imaginaria paralela trazada 165 m al nororiente de Calle Cementerio	C5-C6	Línea por eje de VE-1v (Ruta 68), entre los puntos C5 y C6
C6	277253,7598	6310362,553	Intersección de eje de VE-1v (Ruta 68) con proyección de línea oficial norponiente de Av. Industrial Sur 3	C6-C7	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C6 y C7
C7	277869,9731	6309867,346	Intersección de línea paralela trazada 120 m al norte del eje de Camino a Tapihue (Ruta F-864-G) con línea imaginaria paralela trazada 360 m al nororiente de eje de VE-1v (Ruta 68)	C7-C8	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C7 y C8
C8	278375,403	6309985,93	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 120 m al norte del eje de	C8-C9	Línea paralela trazada 735 m al norte del eje de VE-1v (Ruta 68), entre los puntos

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
			Camino a Tapihue (Ruta F-864-G) con línea imaginaria paralela trazada 735 m al norte del eje de VE-1v (Ruta 68)		C8 y C9
C9	278434,504	6309837,065	Intersección de línea imaginaria trazada paralela 286 m al sur del eje de Ruta F-862 con línea imaginaria paralela trazada 735 m al norte del eje de VE-1v (Ruta 68)	C9-C10	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C9 y C10
C10	277987,942	6309396,205	Intersección de línea oficial norte de VE-1v (Ruta 68) con eje del Estero Casablanca	C10-C11	Línea sobre el eje del Estero Casablanca, entre los puntos C10 y C11
C11	277275,6595	6309165,804	Intersección el eje del Estero Casablanca con el eje del Estero Esmeralda	C11-C12	Línea sobre el eje del Estero Esmeralda, entre los puntos C11 y C12
C12	277804,0457	6308195,531	Intersección del eje del Estero Esmeralda con línea imaginaria paralela trazada 521 m al norte de línea oficial poniente de Camino a Melipilla (Ruta F-74-G)	C12-C13	Línea recta entre los puntos C12 y C13
C13	277375,266	6307860,284	Intersección de línea oficial poniente de Camino a Melipilla (Ruta F-74-G) con línea imaginaria paralela trazada 1182 m al sur de línea oficial suroriente de Av. Industrial Sur 5	C13-C14	Línea sobre línea oficial poniente de Camino a Melipilla (Ruta F-74-G), entre los puntos C13 y C14
C14	276652,634	6309368,735	Intersección de línea oficial poniente de Camino a Melipilla (Ruta F-74-G) con línea imaginaria paralela trazada 146 m al norte del eje de Pasaje 2	C14-C15	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C14 y C15
C15	274484,3431	6311774,158	Intersección del eje del Estero Casablanca con línea imaginaria paralela trazada 120 m al norponiente del línea oficial de calle Los	C15-C16	Línea sobre el eje del Estero Casablanca, entre los puntos C15 y C16

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
			Viñedos		
C16	273915,4295	6311978,573	Intersección del eje del Estero Casablanca con el eje del Estero Lo Ovalle	C16-C17	Línea sobre el eje del Estero Lo Ovalle, entre los puntos C16 y C17
C17	274691,9295	6312773,853	Intersección del eje del Estero Lo Ovalle con línea imaginaria paralela trazada 340 m al surponiente del eje de VE-1v (Ruta 68)	C17-C18	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C17 y C18
C18	274724,4131	6313277,743	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 20 m al poniente y su proyección al norte del eje de Pasaje 3 con el eje de VE-1v (Ruta 68)	C18-C1	Línea sobre límite de extensión urbana PREMVAL, entre los puntos C18 y C1

LOCALIDAD DE QUINTAY

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
Q1	249664,65	6325304,74	Intersección de línea de baja marea con línea imaginaria paralela trazada 80 m al norte del eje del Estero el Jote.	Q1-Q2	Línea sobre ribera norte de Estero el Jote, entre los puntos Q1 y Q2.
Q2	249973,6507	6324903,02	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 80 m al oriente del eje del Estero el Jote con la proyección del eje 178 m al suroriente de eje de Av. Del Mar.	Q2-Q3	Línea recta entre los puntos Q2 y Q3.
Q3	249895,725	6324625,085	Intersección la proyección del eje 100 m al suroriente de eje de Av. Del Mar con línea imaginaria paralela trazada 212 m al oriente de eje de calle Cruz del Sur.	Q3-Q4	Línea imaginaria paralela trazada 100 m al oriente de eje de Av. Del Mar y de eje de Prolongación Av. Quebrada 1, entre los puntos Q3 y Q4.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
Q4	249602,1153	6323854,686	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 100 m al oriente de eje de Prolongación Av. Quebrada 1 con línea paralela trazada 290 m al sur del eje de Av. Jorge Montt.	Q4-Q5	Línea sobre el eje de Quebrada 1, entre los puntos Q4 y Q5.
Q5	248522,7931	6322902,382	Intersección de línea que corre por el eje de Quebrada 1 con línea imaginaria paralela trazada 30 m al oriente del eje de Av. Quebrada 1.	Q5-Q6	Línea paralela trazada 30 m al oriente del eje de Av. Quebrada 1 y 27 m al oriente eje Camino a Playa Chica, entre puntos Q5 y Q6.
Q6	248442,62	6322447,37	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 27 m al oriente del eje de Camino a Playa Chica con línea de alta marea.	Q6-Q1	Línea de alta marea, entre puntos Q6 y Q1.

LOCALIDAD DE LAS DICHAS

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
D1	265967,0663	6314386,789	Intersección del eje del Estero Casablanca con línea imaginaria perpendicular al eje de Camino El Estero (Ruta F-834) trazada a 680 m del cruce de eje de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840) y eje de Camino El Estero (Ruta F-834).	D1-D2	Línea sobre el eje del Estero Casablanca, entre los puntos D1 y D2.
D2	267895,5413	6313929,67	Intersección del eje del Estero Casablanca con línea imaginaria paralela trazada 405 m al oriente al eje de Calle Porvenir.	D2-D3	Línea paralela trazada a 405 m al oriente del eje de Calle Porvenir, entre los puntos D2 y D3.
D3	267926,0452	6313697,776	Intersección de línea imaginaria paralela trazada a 405 m al oriente del eje de Calle Porvenir con eje de VT-38v (Av. Almirante	D3-D4	Línea sobre línea oficial sur de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840), entre los puntos D3 y D4.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
			Latorre/ Ruta F-840).		
D4	267655,7871	6313604,735	Intersección de línea oficial sur de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840) con el eje del Camino 4.	D4-D5	Línea sobre eje del Camino 4, entre los puntos D4 y D5.
D5	267604,0524	6313454,067	Intersección de la proyección al sur del eje de Camino 4 con línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840).	D5-D6	Línea paralela trazada 150 m al sur del eje de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840), entre los puntos D5 y D6.
D6	266784,8132	6313660,844	Intersección de línea imaginaria paralela trazada a 150 metros al sur del eje de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840) con el eje del Camino 2.	D6-D7	Línea sobre el eje del Camino 2, entre los puntos D6 y D7.
D7	266830,8048	6313807,133	Intersección del eje del Camino 2 con línea oficial sur de la VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840).	D7-D8	Línea sobre línea oficial sur de VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840), entre los puntos D7 y D8.
D8	266405,6737	6314043,322	Intersección de línea oficial sur de la VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840) con línea imaginaria paralela trazada a 100 m al sur del eje de Camino El Estero (Ruta F-834).	D8-D9	Línea paralela trazada a 100 metros al Sur del eje de Camino El Estero (Ruta F-834), entre los puntos D8 y D9.
D9	265890,0383	6314194,217	Intersección de la línea imaginaria perpendicular al eje de Camino El Estero (Ruta F-834) trazada a 680 m del cruce de eje VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840) y eje de Camino El Estero (Ruta F-834) con la línea imaginaria paralela	D9-D1	Línea perpendicular al eje de Camino El Estero (Ruta F-834), entre los puntos D9 y D1.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
			trazada a 100 m del eje de Camino El Estero (Ruta F-834).		

LOCALIDAD DE LAGUNILLAS

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
L1	272309,9235	6297997,574	Intersección de línea oficial oriente de la Av. Rojas Montt con el eje de vía Acceso Norte.	L1-L2	Línea eje de vía Acceso Norte, entre los puntos L1 y L2.
L2	272378,464	6298034,081	Intersección eje de vía Acceso Norte con el eje de VE-4v (Ruta F-962-G).	L2-L3	Línea de eje de VE-4v (Ruta F-962-G), entre los puntos L2 y L3.
L3	271221,7164	6295184,683	Intersección del eje de VE-4v (Ruta F-962-G) con línea paralela a 100 m al noreste del eje del Pasaje 1.	L3-L4	Línea paralela 100 m al este del eje de Pasaje 1, entre los puntos L3 y L4.
L4	270846,0249	6294751,426	Intersección del eje de la VE-4v (Ruta F-962-G) con línea paralela a 100 m al sur del eje de Pasaje 1.	L4-L5	Línea de eje de la VE-4v (Ruta F-962-G) entre los puntos L4 y L5
L5	271132,4149	6295082,514	Intersección de línea paralela trazada 20 m al oriente del eje de la VE-4v (Ruta F-962-G) con la prolongación al norponiente del eje de Pasaje 1.	L5-L6	Línea recta sobre la prolongación al norponiente del eje de Pasaje 1, entre los puntos L5 y L6.
L6	271127,6931	6295137,544	Intersección de la proyección al norponiente de Pasaje 1 con el eje del Estero Lagunillas.	L6-L7	Línea sobre el eje del Estero Lagunillas, entre los puntos L6 y L7.
L7	272123,7688	6297369,923	Intersección eje del Estero Lagunillas con línea imaginaria paralela trazada 110 m al poniente del eje de Av. Rojas Montt.	L7-L8	Línea paralela a 110 m al poniente del eje de Av. Rojas Montt, entre los puntos L7 y L8.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
L8	272196,4791	6297996,597	Intersección de línea paralela a 110 m al poniente del eje de Av. Rojas Montt con línea paralela imaginaria 274 m al norte del eje de Pasaje 3.	L8-L9	Línea paralela 274 m al norte del eje del Pasaje 3 y su proyección al suroriente, entre los puntos L8 y L9.
L9	272300,0103	6297907,525	Intersección de línea oficial norponiente de Av. Rojas Montt con línea paralela imaginaria 274 m al norte del eje de Pasaje 3.	L9-L1	Línea sobre línea oficial poniente de Av. Rojas Montt entre los puntos L9 y L1.

LOCALIDAD DE PASO HONDO

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
H1	269439,9306	6322030,273	Intersección de la paralela trazada 25 m al norte de la línea oficial norte del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) con línea imaginaria paralela trazada 20 m al sur del eje de Ruta 68.	H1-H2	Línea trazada 20 m al sur del eje de Ruta 68, entre los puntos H1 y H2.
H2	269729,6932	6321421,383	Intersección de línea oficial norte de Camino Viejo Santiago-Valparaíso con línea imaginaria paralela trazada 20 m al sur del eje de Ruta 68.	H2-H3	Línea trazada 20m al sur del eje de Ruta 68, entre los puntos H2 y H3.
H3	270237,5312	6320492,425	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de Calle 1 con línea imaginaria paralela trazada 20 m al sur del eje de Ruta 68.	H3-H4	Línea trazada 150 m al sur del eje de Calle 1, entre los puntos H3 y H4.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
H4	270190,8	6320451,175	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 30 m al sur de línea oficial sur del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) con línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de Calle 1.	H4-H5	Línea recta que une los puntos H4 y H5.
H5	270062,1235	6320526,821	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 95 m al sur del eje del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) con línea de calzada sur de Calle 1.	H5-H6	Línea sobre línea de calzada sur de Calle 1 entre los puntos H5 y H6.
H6	269954,6968	6320346,763	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 290 m al sur del eje del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) con línea de calzada sur de Calle 1.	H6-H7	Línea recta que une los puntos H6 y H7.
H7	269862,1952	6320474,115	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 155 m al norponiente del eje de Calle 1 con línea imaginaria paralela trazada 290 m al sur del eje del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) .	H7-H8	Línea curva que une los puntos H7 y H8.
H8	269999,0541	6320616,173	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 100 m al sur del eje del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) con línea imaginaria paralela trazada 100 m al norte del eje de Calle 1.	H8-H9	Línea paralela 100 m al sur del eje del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) entre los puntos H8 y H9.
H9	269326,2206	6321971,428	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 100 m al sur del eje del Camino Viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718) con	H9-H1	Línea recta que une los puntos H9 y H1.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
			línea imaginaria paralela trazada 580 m al norte del eje del Calle 2.		

LOCALIDAD DE LA PLAYA

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
P1	270836,8076	6319730,248	Intersección de línea paralela a 25 m al surponiente del eje de Ruta 68 con línea oficial nororiente de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842).	P1-P2	Línea paralela trazada a 25 m al surponiente del eje de Ruta 68, entre los puntos P1 y P2.
P2	271484,547	6319243,967	Intersección de línea paralela 25 m al surponiente del eje de Ruta 68 con línea oficial nororiente de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842).	P2-P3	Línea sobre línea oficial nororiente del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842) entre los puntos P2 y P3.
P3	271733,889	6318803,824	Intersección de línea oficial nororiente de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844) con eje de Ruta F-50.	P3-P4	Línea sobre línea oficial nororiente de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844), entre los puntos P3 y P4.
P4	271967,9309	6318019,888	Intersección del eje del Estero Lo Orozco con la proyección al oriente del eje del Pasaje 1.	P4-P5	Línea sobre eje del Pasaje 1 y su proyección hacia el oriente, entre los puntos P4 y P5.
P5	271500,7404	6318295,694	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 465 m al poniente del eje de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844) con la proyección al poniente del eje de Pasaje 1.	P5-P6	Línea paralela trazada 465 m al poniente del eje de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844), entre los puntos P5 y P6.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
P6	271691,666	6318590,015	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 465 m al poniente del eje de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844) con línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844).	P6-P7	Línea paralela trazada 150 m al sur del eje de Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844), entre los puntos P6 y P7.
P7	271392,2993	6319016,837	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844) y su prolongación, con línea imaginaria paralela trazada 235 m al sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842), en al tramo norte de nudo vial.	P7-P8	Línea paralela trazada 235 m al sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842), al norte de nudo vial, entre los puntos P7 y P8.
P8	271096,6604	6319126,463	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 235 m al sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842), en tramo al norte del nudo vial, con línea imaginaria paralela trazada 10 m al poniente del eje de Pasaje 2 y su proyección al sur.	P8-P9	Línea paralela trazada 10 m al poniente del eje de Pasaje 2, entre los puntos P8 y P9.
P9	271166,5168	6319297,767	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 10 m al poniente del eje de Pasaje 2 con línea imaginaria paralela trazada 50 m al sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842).	P9-P10	Línea paralela trazada 50 m al sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842), entre los puntos P9 y p10.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
P10	270789,4021	6319685,854	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 50 m sur del eje del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842) con línea imaginaria perpendicular al eje de Ruta 68 desde la intersección entre línea paralela 25 m al surponiente del eje de Ruta 68 con línea oficial nororiente del Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842).	P10-P1	Línea recta que une los puntos P10 y P1.

LOCALIDAD DE LO VÁSQUEZ

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
Z1	272703,194	6317782,592	Intersección de línea paralela imaginaria trazada 70 m al nororiente del eje de la Ruta 68 con línea paralela imaginaria trazada a 455 m al norponiente del eje de paso bajo nivel de Ruta 68.	Z1-Z2	Línea paralela trazada a 70 m al nororiente del eje de la Ruta 68, entre los puntos Z1 y Z2.
Z2	272724,4494	6317758,253	Intersección de línea paralela imaginaria trazada 70 m al nororiente del eje de la Ruta 68 con línea paralela imaginaria trazada a 420 m al norponiente del eje de paso bajo nivel de Ruta 68.	Z2-Z3	Línea recta que une los puntos Z2 y Z3.
Z3	273053,2706	6317792,518	Intersección de línea paralela imaginaria trazada a 360 m al nororiente del eje de la Ruta 68 con línea paralela imaginaria trazada a 250 m al norponiente del	Z3-Z4	Línea recta que une los puntos Z3 y Z4.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
			eje de paso bajo nivel de Ruta 68.		
Z4	273135,1078	6317676,622	Intersección de línea paralela imaginaria trazada a 360 m al nororiente del eje de la Ruta 68 con línea paralela imaginaria trazada a 107 m al norponiente del eje de Paso bajo nivel de Ruta 68.	Z4-Z5	Línea recta que une los puntos Z4 y Z5.
Z5	272971,1816	6317423,36	Intersección de línea paralela imaginaria trazada a 114 m al nororiente del eje de la Ruta 68 con línea paralela imaginaria trazada a 50 m al nororiente del eje de VT-39v (Ruta F-852)	Z5-Z6	Línea paralela trazada 50 m al norte del eje de VT-39v (Ruta F-852), entre los puntos Z5y Z6.
Z6	274480,2943	6315346,786	Intersección de línea paralela trazada 50 m al norte del eje de de VT-39v (Ruta F-852) con eje de Camino 1.	Z6-Z7	Línea sobre eje del Camino 1, entre los puntos Z6 y Z7.
Z7	274446,5033	6315250,383	Intersección de línea paralela trazada 50 m al sur del eje de VT-39v (Ruta F-852) con proyección del eje del Camino 1.	Z7-Z8	Línea recta que une los puntos Z7 y Z8.
Z8	273710,2785	6315556,855	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 640 m al sur del eje de Variante La Carreta con la línea oficial norte de Ruta 68.	Z8-Z9	Línea sobre línea oficial norte de Ruta 68, entre los puntos Z8 y Z9.
Z9	273245,5923	6316767,429	Intersección de línea oficial sur del de VT-39v (Ruta F-852) con línea oficial norte de Ruta 68.	Z9-Z10	Línea sobre línea oficial sur de VT-39v (Ruta F-852), entre los puntos Z9 y Z10.
Z10	272654,3851	6317695,565	Intersección de línea oficial sur de VT-39v (Ruta F-852) con línea paralela imaginaria trazada a 414 m al norponiente del eje de paso bajo nivel de Ruta 68.	Z10-Z1	Línea recta que une puntos Z10 y Z1.

LOCALIDAD DE LA VIÑILLA

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
V1	285510,7301	6307028,181	Intersección del eje de la Camino la Viñilla (Ruta F-870) con proyección al nororiente del eje del Camino 1.	V1-V2	Línea sobre el eje del Camino 1, entre los puntos V1 y V2.
V2	285742,0641	6307061,054	Intersección del eje del Camino 1 con la proyección al norte del eje del Camino 2.	V2-V3	Línea sobre el eje del Camino 2, entre los puntos V2 y V3.
V3	285955,6342	6306673,275	Intersección del eje del Camino 2 con la línea oficial norte del Camino Los Hualpes.	V3-V4	Línea oficial norte del Camino Los Hualpes, entre los puntos V3 y V4.
V4	286004,9063	6306684,993	Intersección de la línea oficial norte del Camino Los Hualpes con línea imaginaria paralela trazada a 244 m al oriente del eje de Camino la Viñilla (Ruta F-870).	V4-V5	Línea paralela trazada a 244 m al oriente del eje de Camino la Viñilla (Ruta F-870), entre los puntos V4 y V5.
V5	286035,8854	6306565,317	Intersección de línea imaginaria paralela trazada a 244 m al este del eje de Camino la Viñilla (Ruta F-870) con eje del Estero Los Hualpes.	V5-V6	Línea sobre límite nororiente de la faja de protección oleoducto, entre los puntos V5 y V6.
V6	286229,3316	6306361,946	Intersección de línea imaginaria paralela trazada a 280 m al suroriente del eje del Estero Los Hualpes con línea imaginaria paralela trazada a 160 m al nororiente del eje del Estero Los Sauces.	V6-V7	Línea recta que une los puntos V6 y V7.
V7	285862,5029	6305790,25	Intersección de la línea imaginaria paralela trazada a 150 m al suroriente de Camino la Viñilla (Ruta F-870) con la proyección al suroriente del eje de Camino 3.	V7-V8	Línea perpendicular al eje del Camino la Viñilla (Ruta F-870), entre los puntos V7 y V8.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
V8	285580,7914	6305971,102	Intersección de la línea imaginaria paralela trazada a 185 m al suroriente de Camino la Viñilla (Ruta F-870) con el eje del Camino 3.	V8-V9	Línea paralela trazada 185 m al poniente del eje de la Ruta F-870, entre los puntos V8 y V9.
V9	285413,8412	6306869,447	Intersección de línea imaginaria paralela trazada a 185 m al surponiente del eje de Camino la Viñilla (Ruta F-870) con la proyección al sur del eje de Camino 4.	V9-V1	Línea sobre el eje de Camino 4, entre los puntos V9 y V1.

LOCALIDAD DE LOS MAITENES

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
M1	277266,4789	6300121,432	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 150 m al norte del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G) con la proyección al norte del eje del Camino 1.	M1-M2	Línea trazada 150 m al norte del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G), entre los puntos M1 y M2.
M2	278282,2789	6298974,519	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G) con el eje de Quebrada del Agua.	M2-M3	Línea sobre eje de la Quebrada del Agua, entre los puntos M2 y M3.
M3	278189,673	6298856,494	Intersección del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G) con el eje de Quebrada del Agua.	M3-M4	Línea sobre eje de la Quebrada del Agua, entre los puntos M3 y M4
M4	278185,7049	6298669,654	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G) con eje de Quebrada del Agua.	M4-M5	Línea trazada 150 m al sur del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G), entre los puntos M4 y M5.

PUNTO			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
ID	Coordenadas UTM				
	E	S			
M5	277080,1398	6299886,319	Intersección de línea imaginaria paralela trazada 150 m al sur del eje de VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G) con el eje de Camino 1.	M5-M1	Línea recta entre los puntos M5 y M1.

CAPÍTULO III **NORMAS GENERALES**

ARTÍCULO 3° CUERPOS SALIENTES DE LA LÍNEA OFICIAL

Se permitirán cuerpos salientes del plano vertical levantado sobre la línea oficial a partir de los 3 m de altura, medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial a partir del nivel de la acera, con un ancho no superior a 1,50 m en calles de ancho igual o mayor a 15 m entre líneas oficiales. En calles de menor ancho, este saliente no podrá ser superior al 10% del ancho entre líneas oficiales de la vía respectiva.

En las Zonas de Conservación Histórica se aplicarán las disposiciones establecidas en el Capítulo VI de esta Ordenanza Local.

ARTÍCULO 4° CUERPOS SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación, en los siguientes casos:

- A nivel de 1° piso sobre el antejardín, cuando no superen los 0,80 m de saliente respecto a la línea de edificación, con una longitud máxima de 2/3 del largo total del plano de fachada en que se emplaza y no podrán situarse a menos de 0,50 m respecto del nivel natural de antejardín.
- En los pisos superiores, balcones que no superen los 0,80 m de saliente respecto a la línea de edificación, cuya longitud máxima podrá ser igual a la fachada, respetando el distanciamiento a los deslindes.

En las Zonas de Conservación Histórica se aplicarán las disposiciones establecidas en el Capítulo VI de esta Ordenanza Local.

ARTÍCULO 5° CIERROS Y OCHAVOS

La altura máxima de los cierros será de 1,8 m.

Los cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas serán obligatorios, manteniéndose la altura máxima de 1,8 m y exigiéndose un porcentaje de transparencia hacia el espacio público mínimo de 90%.

Los ochavos tendrán una longitud de 4m, sin perjuicio de lo cual, en las Zonas de Conservación Histórica se aplicarán las disposiciones establecidas en el Capítulo VI de esta Ordenanza Local.

ARTÍCULO 6° PROPAGANDA O PUBLICIDAD

No se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad, áreas verdes, en las Zonas de Conservación Histórica, frente a Monumentos Nacionales o Inmuebles de Conservación Histórica ni en las Zonas de Protección Costera.

Se exceptúan de la prohibición, los espacios destinados a vialidad en la Ruta 68, Ruta 78-G Camino a Melipilla y las vías que enfrentan las zonas ZII-PM y ZII-PT.

ARTÍCULO 7° PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO EN EL ESPACIO PÚBLICO

Las plantaciones y obras de ornato correspondientes a las obras de urbanización, deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal respectiva, en cuanto a su diseño, especies vegetales recomendadas, cuerpos de agua, mobiliario, obras de ornato y ubicación de las mismas en el espacio público, entre otras materias.

En las áreas declaradas de utilidad pública destinadas a vialidad, será obligatorio incluir arborización. En aquellas áreas declaradas de utilidad pública destinadas a parques o áreas verdes, se deberá incorporar plantaciones en al menos el 50% de la superficie de la respectiva área verde o parque.

CAPITULO IV **ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS**

ARTÍCULO 8° ZONIFICACIÓN

El Plan Regulador Comunal de Casablanca comprende las siguientes zonas, cuyos límites son los graficados el Plano:

ZH-1	ZONA RESIDENCIAL 1
ZH-2	ZONA RESIDENCIAL 2
ZH-3A	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 3A
ZH-3B	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 3B
ZH-4	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 4
ZH-5	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 5
ZH-6	ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 6
ZHM-1	ZONA HABITACIONAL MIXTA 1
ZHM-2	ZONA HABITACIONAL MIXTA 2
ZHM-3	ZONA HABITACIONAL MIXTA 3
ZHM-4	ZONA HABITACIONAL MIXTA 4
ZHM-5	ZONA HABITACIONAL MIXTA 5
ZEC	ZONA DE EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
ZED	ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
ZER	ZONA DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
ZIS	ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA
ZAV	ZONA ÁREA VERDE
ZPC	ZONA PARQUE COMUNAL
ZII-PM	ZONA PRODUCTIVA MOLESTA PREMVAL
ZII-PT	ZONA PRODUCTIVA PORTUARIA PREMVAL
ZPBC-1	ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA
ZCH- L	ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LAGUNILLAS

Altura Máxima de Edificación (m)	7
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	250

ZH-2 ZONA RESIDENCIAL 2

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial, Hogares de acogida
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Local Comercial, Galería Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Bar, Cafetería
	Culto y Cultura	Templo
		Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
	Educación	Establecimientos de Enseñanza de todos los niveles, Sala cuna
	Esparcimiento y Recreación	Salón de Pool, Juegos de Salón, Juegos Electrónicos
	Salud	Hospital, Clínica, Policlínico.
		Consultorio, Posta, Centro de Salud. Centro médico, Centros de Rehabilitación
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos
Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.	
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso de infraestructura sanitaria y energética, con excepción de aquellos las obras destinadas a provisión y distribución de agua potable.		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)	400	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4	
Coeficiente Constructibilidad	0,8	
Agrupamiento	Aislado	
Distanciamiento (m)	Según OGUC	3
Altura Máxima de Edificación (m)	7	

Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	200

ZH-3A ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 3A

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Local Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Cafetería
	Culto y Cultura	Templo
		Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
	Educación	Jardín infantil y sala cuna
	Salud	Consultorio
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos
	Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial
Superficie Predial Mínima (m ²)	600
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente Constructibilidad	0,8
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	7
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	80

ZH-3B ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 3B

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Cafetería
	Culto y Cultura	Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)	1000	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	
Coefficiente Constructibilidad	0,6	
Agrupamiento	Aislado	
Distanciamiento (m)	Según OGUC	5
Altura Máxima de Edificación (m)	7	
Antejardín (m)	5	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	60	-

ZH-4 ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 4

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Local Comercial Cafetería
	Culto y Cultura	Templo
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
	Educación	Establecimientos de Enseñanza de todos los niveles, Sala cuna
	Salud	Consultorio, Posta, Centro de Salud, Cementerio

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos
	Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.
	Social	Sedes de todo tipo de organización social.
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)		160
Coefficiente de Ocupación de Suelo		0,6
Coefficiente Constructibilidad	1,2	
Agrupamiento	Aislado, Pareado	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC	3
Altura Máxima de Edificación (m)		7
Antejardín (m)		3
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	400	-

ZH-5 ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 5

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Local Comercial, Galería Comercial
	Culto y Cultura	Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas
		Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
	Educación	Jardín Infantil y sala cuna
	Salud	Consultorio
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.

USOS DE SUELO PERMITIDOS

SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
--	------------	-----------------------

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)		1000
Coefficiente de Ocupación de Suelo		0,5
Coefficiente Constructibilidad	3	2
Agrupamiento		Aislado
Distanciamiento (m)		5
Altura Máxima de Edificación (m)	15	12
Antejardín (m)		7
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	300	-

ZH-6 ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 6**USOS DE SUELO PERMITIDOS**

RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Restaurante, Salón de Té, Cafetería
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros Usos
Superficie Predial Mínima (m ²)		2500
Coefficiente de Ocupación de Suelo		0,2
Coefficiente Constructibilidad		0,4
Agrupamiento		Aislado
Distanciamiento (m)		5

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros Usos
Altura Máxima de Edificación (m)	15	9
Antejardín (m)	7	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	200	

ZH-7 ZONA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL 7

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Restaurante, Salón de Té, Cafetería
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros Usos
Superficie Predial Mínima (m ²)	2500	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,2	
Coeficiente Constructibilidad	0,4	
Agrupamiento	Aislado	
Distanciamiento (m)	5	
Altura Máxima de Edificación (m)	7	
Antejardín (m)	7	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	20	

ZHM-1 ZONA HABITACIONAL MIXTA 1

USOS DE SUELO PERMITIDOS			
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda	
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades	
	Comercio	Supermercado, Local Comercial, Galería Comercial Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Bar, Cafetería	
	Culto y Cultura	Templo	
		Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura	
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones	
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.	
	Educación	Establecimientos de Enseñanza de todos los niveles, Sala cuna	
	Esparcimiento y Recreación	Salón de Pool, Juegos de Salón, Juegos Electrónicos	
	Salud	Hospital, Clínica, Policlínico.	
		Consultorio, Posta, Centro de Salud. Centro médico, Centros de Rehabilitación	
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos	
	Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.	
Social	Sedes de todo tipo de organización social.		
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES	
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.	
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades	

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)	400	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8	
Coeficiente Constructibilidad	1,4	
Agrupamiento	Aislado	
Distanciamiento (m)	Según OGUC	
Altura Máxima de Edificación (m)	7	9
Antejardín (m)	3	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	100	

ZHM-2 ZONA HABITACIONAL MIXTA 2

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial, Hogares de acogida
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Local Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Bar, Cafetería
	Culto y Cultura	Templo
		Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas
		Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
	Educación	Establecimientos de Enseñanza de todos los niveles, Sala cuna
	Salud	Hospital, Clínica, Policlínico.
Consultorio, Posta, Centro de Salud.		
Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos	
Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.	
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)	400	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0,8
Coefficiente Constructibilidad	1,2	2,4
Agrupamiento	Aislado, pareado	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	7	10,5
Antejardín (m)	5	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	100	

ZHM-3 ZONA HABITACIONAL MIXTA 3

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Supermercado, Local Comercial, Galería Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Bar, Cafetería
		Venta minorista de combustibles líquidos y gas
Deporte	Centros Deportivos, Canchas Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.	
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
	Energética	Subestaciones eléctricas
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m ²)	1000
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente Constructibilidad	1,2
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	7
Antejardín (m)	5
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	80

ZHM-4 ZONA HABITACIONAL MIXTA 4

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas las actividades
	Comercio	Local Comercial, Galería Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Cafetería
Culto y Cultura	Templo	

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
		Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
	Educación	Establecimientos de Enseñanza de todos los niveles, Sala cuna
	Salud	Consultorio, Posta, Centro de Salud. Centro médico, Centros de Rehabilitación
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos
	Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.
	Social	Sedes de todo tipo de organización social.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Talleres, Almacenamiento
	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
INFRAESTRUCTURA	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
	Energética	Subestaciones eléctricas
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m ²)	200
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente Constructibilidad	1,4
Agrupamiento	Continuo, aislada tras cuerpo de edificación continua
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	3,5 edificación continua. 7 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua
Profundidad mínima edificación continua (m)	6
Antejardín (m)	No se permite
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	250

ZHM-5 ZONA HABITACIONAL MIXTA 5

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Local Comercial, Galería Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Bar, Cafetería, Cabaret
		Venta minorista de combustibles líquidos y gas
	Estaciones o Centros de Servicio Automotor	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Talleres, Almacenamiento
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Transporte	Terminales de transporte de pasajeros.
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
	Energética	Subestaciones eléctricas
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS.

Se prohíbe expresamente la vivienda. Se prohíbe expresamente la instalación de rellenos sanitarios y plantas de transferencia.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Residencial	Otros usos
Superficie Predial Mínima (m ²)	500	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0,8
Coefficiente Constructibilidad	1,0	1,4
Agrupamiento	Aislado	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	7	
Antejardín (m)	5	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	80	

ZEC ZONA DE EQUIPAMIENTO CEMENTERIO

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Local comercial, cafetería
	Culto y Cultura	Capillas
	Salud	Cementerio
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS.

Se prohíbe expresamente el uso Residencial, incluyendo la vivienda

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m ²)	600
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente Constructibilidad	0,6
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	7
Antejardín (m)	5

ZED ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Bar, Cafetería
	Culto y Cultura	Teatro, Sala de Concierto o Espectáculos, Cine, Sala de Reunión, Casa de la Cultura
		Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones
	Deporte	Centros Deportivos, Canchas, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baños turcos.
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS		
Se prohíbe expresamente el uso Residencial, incluyendo la vivienda		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Usos permitidos
Superficie Predial Mínima (m ²)	400
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente Constructibilidad	0,6
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	10,5
Antejardín (m)	5

ZER ZONA DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Supermercado, Local Comercial, Galería Comercial
		Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té, Cafetería
		Venta minorista de combustibles líquidos y gas
		Estaciones o Centros de Servicio Automotor
Culto y Cultura	Templo	
	Casa de la Cultura	
	Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones	
Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos	
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y DE ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso Residencial, incluyendo la vivienda		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Usos permitidos
Superficie Predial Mínima (m ²)	400
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente Constructibilidad	1,2
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	21
Antejardín (m)	5

ZIS ZONA DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
INFRAESTRUCTURA	TIPO	ACTIVIDADES
	Sanitaria	Planta de Tratamiento de Aguas Servidas.
	Energética	Subestaciones eléctricas
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y DE ÁREAS VERDES	Área Verde	Todas las actividades
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso Residencial, incluyendo la vivienda		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Usos permitidos
Superficie Predial Mínima (m ²)	600
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente Constructibilidad	0,6
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	3,5
Antejardín (m)	5

ZPC ZONA PARQUE COMUNAL

Las áreas verdes que se grafican en el Plano con esta denominación, que no son existentes, se declaran de utilidad pública de conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las normas urbanísticas aplicables corresponden a las indicadas en el artículo 2.1.30 de la OGUC.

La altura máxima de las edificaciones será de 7 m.

ZAV ZONA ÁREA VERDE

Corresponde a las áreas verdes no declaradas de utilidad pública.

Los usos y normas urbanísticas de esta zona son las indicadas en el artículo 2.1.31 de la OGUC.

La altura máxima de las edificaciones será de 7 m.

ZII-PM**ZONA PRODUCTIVA MOLESTA****USOS DE SUELO PERMITIDOS**

	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Molestas	Industrias, bodegas, instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres y bodegas industriales calificadas como molestas
	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
INFRAESTRUCTURA	Transporte	Terminales de transporte de pasajeros.
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
	Energética	Subestaciones eléctricas

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso Residencial, incluyendo la vivienda, excepto vivienda para cuidador.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Superficie Predial Mínima (m ²)	5.000
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente Constructibilidad	1,0
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	5
Altura Máxima de Edificación (m)	Según rasante
Antejardín (m)	15

ZII-PT**ZONA PRODUCTIVA PORTUARIA****USOS DE SUELO PERMITIDOS**

	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Molestas	Industrias, bodegas, instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres y bodegas industriales calificadas como molestas
	Peligrosas	Bodegas
INFRAESTRUCTURA	TIPO	EDIFICACIONES O INSTALACIONES
	Transporte	Terminales de transporte de pasajeros.
	Sanitaria	Plantas de producción y distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas.
	Energética	Subestaciones eléctricas

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m ²)	10.000
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente Constructibilidad	1,0
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	5
Altura Máxima de Edificación (m)	Según rasante
Antejardín (m)	30

ZPBC-1 ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA

Se define en la localidad de Quintay, una Zona de Protección Costera, identificada como ZPBC-1 en el Plano PRCC-Q, en la cual se deja una faja de 20 m desde la línea de playa, exclusivamente para circulación peatonal.

Los terrenos restantes en la ZPBC-1, deberán cumplir con las normas urbanísticas que a continuación se indican:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
	DESTINO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Todas
	Culto y cultura	Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Casa de la Cultura
ESPACIO PÚBLICO		Área Verde. Vialidad local
ÁREA VERDE		Las señaladas en el Art. 2.1.31 de la OGUC
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS. Se prohíbe expresamente el uso residencial, incluida la vivienda.		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m ²)	2500
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,1
Coeficiente Constructibilidad	0,1
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	10 m
Altura Máxima de Edificación (m)	3,5
Antejardín (m)	5 m

CAPITULO V
PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL

ARTÍCULO 10° NORMAS GENERALES

Los recursos de valor cultural que constituyen el patrimonio urbano de Casablanca están representados por una Zona de Conservación Histórica en la localidad de Lagunillas y 20 Inmuebles de Conservación Histórica, los que se señalan en el presente Capítulo y que están graficados en el Plano, además del Monumento Histórico Ex Ballenera de Quintay.

Su fundamentación técnica está contenida en el Estudio de Patrimonio de la Memoria Explicativa del Plan y en las correspondientes Fichas de Valoración, incluidas en dicho estudio.

ARTÍCULO 11° ZCH-L ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CENTRO HISTÓRICO DE LAGUNILLAS

Corresponde a la zona graficada en el Plano PRCC-L, que corresponde al centro histórico de dicha localidad.

ARTÍCULO 12° NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZCH-L

Se establecen las siguientes normas urbanísticas correspondientes a usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación.

ZONA: ZCH-L ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CENTRO HISTÓRICO DE LAGUNILLAS

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hotel, Apart-hotel, Hostal o Residencial.
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Local comercial, Centro Comercial Restaurante, Fuente de Soda, Salón de Té
	Culto y Cultura	Templo
		Teatro, Cine, Sala de Reunión Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Casa de la Cultura
	Deporte	Sauna, Baños turcos.
	Educación	Establecimientos de Enseñanza de todos los niveles, Sala cuna.
	Esparcimiento y Recreación	Salón de Pool y Juegos de Salón
	Salud	Policlínico, Consultorio, Posta, Centro médico, Centro de Rehabilitación
	Seguridad	Unidad Policial, Cuartel de Bomberos
	Servicios	Servicios públicos y privados de todo tipo.
Social	Sedes de todo tipo de organización social.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Talleres
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS		

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Superficie Predial Mínima (m ²)	300
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente Constructibilidad	1,2
Agrupamiento	Continuo
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	7
Antejardín (m)	No se exige
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	120

ARTÍCULO 13° INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Los Inmuebles de Conservación Histórica declarados son los que se indican a continuación:

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LOCALIDAD DE CASABLANCA

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
CB 01	0103	Parroquia de Santa Bárbara	Constitución esquina Diego Portales
CB 02	0103	Casa Parroquial Constitución	Constitución
CB 03	0107	Casa Parroquial Diego Portales	Diego Portales N° 061
CB 04	0204	Edificio Municipal	Constitución 111
CB 05	0403	Cooperativa Agrícola y Lechera	Diego Portales
CB 06	1204	Casa Calle Diego Portales 181	Diego Portales 181
CB 07	1208	Casa Oscar Bonilla 56	Oscar Bonilla 56
CB 08	15473	Casona del Estero	Oscar Bonilla S/N
CB 09	107-01	Silos y Molino	Alejandro Galaz 457
CB 10	4302	Casa Buque	Diego Portales 810

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LOCALIDAD DE LAGUNILLAS

ID	Rol Avalúo	Inmueble/Usó Actual	Dirección
L 01	104-1	Parroquia de Lagunillas	Rojas Montt 699
L 02	104-1	Casa Parroquial de Lagunillas	Rojas Montt 699
L 03	102-5	Club Social	Rojas Montt 174
L 04	102-6	Casa Lagunillas 04	Rojas Montt 700
L 05	102-9	Casa Lagunillas 05	Rojas Montt 816
L 06	103-12	Casa Lagunillas 06	Rojas Montt 1669
L 07	103-13	Casa Lagunillas 07	Rojas Montt 1681
L 08	103-14	Casa Lagunillas 08	Rojas Montt 1720

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LOCALIDAD DE LAS DICHAS

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

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LOCALIDAD DE LO VÁSQUEZ

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

Las normas urbanísticas a aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen a este inmueble, serán las de la zona del Plan en que se encuentra.

ARTÍCULO 14º MONUMENTO HISTÓRICO

En el área urbana del PRCC se reconoce el siguiente Monumento Histórico, declarado conforme la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

Nº	NOMBRE	DECRETO
1	“Ex Ballenera de Quintay”	Nº 231 10 de agosto de 2015

ARTÍCULO 15º PROPAGANDA O PUBLICIDAD

No se permitirá avisos luminosos fijos o intermitentes en las edificaciones y predios a los que se refiere este Capítulo. Las instalaciones de propaganda y publicidad necesarias para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble se ejecutarán en la ubicación, con las dimensiones y el diseño que establezca la Ordenanza Municipal respectiva.

No se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público en la Zona de Conservación Histórica.

ARTÍCULO 16º INSTALACIONES DE PUBLICIDAD

En los Inmuebles de Conservación Histórica y Monumento Histórico no se permitirá la colocación de elementos visibles desde la vía pública, tales como placas, tableros, cierros, cobertizos o elementos sobrepuestos de cualquier tipo en fachadas, cubiertas, terrazas, medianeros o antejardines. Los carteles o anuncios se permitirán siempre que sean acordes con las características y materialidad del Inmueble, cuenten con la autorización del Director de Obras y que cumplan con las disposiciones de la Ordenanza Municipal respectiva y la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, cuando corresponda.

CAPITULO VI

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 17º ÁREAS DE RIESGO

Por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, se establecen las siguientes Áreas de Riesgo, que se grafican en el Plano:

- **Área de Riesgo de Inundación** (por proximidad a ríos, esteros y quebradas)
- **Área de Riesgo de Inundación por Tsunami**
- **Área de Riesgo Remoción en Masa, Caídas de Rocas, Flujos o Deslizamientos de Suelo** (correspondiente a zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas)

Para efectuar proyectos en dicha área, deberá considerarse lo dispuesto en el Artículo 2.1.17 de la OGUC. Las normas que se aplicarán en dicho caso, serán las de la zona donde se emplaza el respectivo proyecto.

ARTÍCULO 18º ZONAS NO EDIFICABLES

Se reconocen en el Plan las siguientes Zonas no Edificables, las que se rigen por la norma respectiva que les da origen.

Localidad	Zona no Edificable	Normativa
La Viñilla	Oleoducto	Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. 278 de 1983 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el D.O. del 09/02/83. Estas fajas no se encuentran graficadas en el Plano
La Viñilla	Gaseoducto	
Casablanca	Línea de Transmisión SIC	De acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. N°1 de Minería, de 1982, regirán los reglamentos sobre la materia aprobados por Resoluciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, las normas contenidas en los manuales técnicos de las empresas eléctricas y otras normas legales o reglamentarias sobre esta materia.
Quintay	Faja de Protección Costera	De acuerdo a lo establecido en artículo 2.3.5 del DS N°47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los IPT que consulten zona de protección costera, deberán complementar a lo largo de toda la zona una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea.

CAPITULO VII

VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 19º RED VIAL PÚBLICA

La **Red Vial Pública** está conformada por las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, de acuerdo al correspondiente loteo, salvo que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza Local o el reconocimiento de la vialidad definida en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso PREMVAL.

En aplicación de lo señalado en la OGUC, las vías de la comuna se clasifican de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS
EXPRESA	Las vías reconocidas como tales en el Artículo 20º de esta Ordenanza Local y que están definidas en el PREMVAL.
TRONCAL	Las vías reconocidas como tales en el Artículo 20º de esta Ordenanza Local y que están definidas en el PREMVAL.
COLECTORA	Las vías señaladas como tales en el Artículo 20º de esta Ordenanza Local.
SERVICIO	Las vías señaladas como tales en el Artículo 20º de esta Ordenanza Local y todas las vías de ancho igual o superior a 15 m
LOCAL	Todas las vías de ancho menor a 15 m, señaladas en el Artículo 21º de esta Ordenanza Local y las existentes del mismo tipo no incluidas en dicho artículo.

ARTÍCULO 20º VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La vialidad estructurante del Plan Regulador de Casablanca está constituida por las vías colectoras o de servicio consignadas en el presente artículo, con sus respectivos nombres, indicación de tramos y ancho entre líneas oficiales. En el caso que los anchos de las vías existentes no cumplan con el estándar definido en la OGUC éstas serán asimiladas a categoría de la vía colectoras o de servicio, según corresponda, conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.

De igual modo, constituyen parte de la vialidad estructurante las vías intercomunales establecidas en el PREMVAL, incluidas en los cuadros siguientes, donde se lista la vialidad estructurante de cada localidad incluida en el Plan.

El eje y ancho de las fajas viales existentes es el definido en los planos de loteo respectivo, por lo tanto, los ensanches establecidos se deberán medir a partir del eje de la vía correspondiente definido en el plano de loteo respectivo, sin perjuicio de la aplicación de la OGUC, en cuanto a la necesidad de estudios más detallados para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, cuando corresponda.

LOCALIDAD DE CASABLANCA

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
VE-1v (Ruta 68)	Expresa	Límite urbano suroriente	Límite urbano norponiente	Existente	50		Vía PREMVAL
VT-38v (Ruta F-830)	Troncal	Límite urbano poniente	Eje Estero Casablanca	Existente	20		Vía PREMVAL. Asimilada a vía troncal conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
VT-39v (Ruta F-852)	Troncal	VE-1v (Ruta 68)	Límite urbano norte	Existente	20		Vía PREMVAL. Asimilada a vía troncal conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
VT-41v (Camino a Lo Ovalle/ Ruta F-850)	Troncal	VE-1v (Ruta 68)	Límite urbano norte	Existente	20		Vía PREMVAL. Asimilada a vía troncal conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
2 Oriente	Servicio	Roberto Loyola	Av. Industrial Sur 2	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
2 Oriente	Servicio	Av. Diego Portales	Roberto Loyola	Proyectada		15	
Alejandro Galaz	Colectora	Av. Constitución	Juan Verdaguer	Existente	Variable (16-17,1)		Asimilada a vía de colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclo vía
Alejandro Galaz	Servicio	Juan Verdaguer	Los Viñedos	Existente	16		Considera ciclo vía
Alejandro Galaz	Servicio	Los Viñedos	17 m al norte de eje de Vía 3	Existente	19		Considera ciclo vía

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Alejandro Galaz	Servicio	17 m al norte de eje de Vía 3	Av. Nueva Norte 2	Proyectada		15	Considera ciclovia
Alejandro Galaz	Servicio	Av. Nueva Norte 2	Límite urbano norte puntos C16 y C17	Proyectada		15	
Av. Arturo Prat	Colectora	Calle Cementerio	Bernardo O'Higgins	Existente	16		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovia
Av. Arturo Prat	Servicio	Juan Leiva Amor	Calle Cementerio	Existente	16		Considera ciclovia
Av. Arturo Prat	Servicio	Los Viñedos	Juan Leiva Amor	Existente	18		Considera ciclovia
Av. Arturo Prat	Servicio	Pje. San Marcos	Los Viñedos	Existente	18		Considera ciclovia
Av. Arturo Prat	Servicio	Vía 3	Pje. San Marcos	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC. Considera ciclovia
Av. Arturo Prat	Servicio	Av. Nueva Norte 2	Vía 3	Proyectada		15	Considera ciclovia
Av. Constitución	Colectora	VE-1v (Ruta 68)	Av. Diego Portales	Existente	19		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovia
Av. Constitución	Servicio	Av. Diego Portales	Av. Costanera	Existente	19		Considera ciclovia
Av. Costanera	Servicio	Av. Costanera	Pasaje Concejal Ricardo Gomez Montt	Proyectada		15	Considera ciclovia

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Av. Costanera	Servicio	Pasaje Concejal Ricardo Gomez Montt	Línea imaginaria de proyección del eje del Pasaje Dos	Existente	15		Considera ciclovia
Av. Costanera	Servicio	Línea imaginaria de proyección del eje del Pasaje Dos	Vía 3	Proyectada		15	Considera ciclovia
Av. Costanera Sur	Servicio	Camino a Melipilla	Línea imaginaria de proyección del eje de Covadonga	Ensanche	Variable (6- 10)	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente. Considera ciclovia.
Av. Costanera Sur	Servicio	Línea imaginaria de proyección del eje de Covadonga	Teniente Hernán Merino Correa	Proyectada		15	Considera ciclovia
Av. Costanera Sur	Servicio	Teniente Hernán Merino Correa	Oscar Bonilla	Ensanche	8	15	Ensanche hacia el norte respecto a la línea oficial sur existente. Considera ciclovia
Av. Costanera Sur	Servicio	Oscar Bonilla	Prolongación Raúl Reyes Ramos	Proyectada		15	
Av. Diego Portales	Colectora	VE-1v (Ruta 68)	Camino La Cantera	Existente	23		
Av. Diego Portales	Colectora	Camino La Cantera	Av. Industrial Sur 3	Existente	23		Considera ciclovia

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Av. Diego Portales	Colectora	Av. Industrial Sur 3	Av. Constitución	Existente	20		Considera ciclovia
Av. Industrial Norte 1	Colectora	VT-39v (Ruta F-852)	VT- 41v (Camino a Lo Ovalle/ Ruta F-850)	Proyectada		20	Considera ciclovia
Av. Industrial Norte 2	Colectora	Vía Industrial 2	Camino Vecinal Lo Ovalle	Existente	20		Considera ciclovia
Av. Industrial Sur 2	Colectora	Bernardo O'Higgins	Av. Industrial Sur 3	Proyectada		20	
Av. Industrial Sur 3	Colectora	Av. Industrial Sur 2	Av. Diego Portales	Proyectada		20	
Av. Industrial Sur 4	Colectora	Av. Diego Portales	Camino a Melipilla	Proyectada		20	
Av. Industrial Sur 5	Colectora	Av. Diego Portales	Camino a Melipilla	Proyectada		20	
Av. Nueva Norte 1	Colectora	Via 3	Av. Nueva Norte 2	Proyectada		20	
Av. Nueva Norte 2	Colectora	Av. Nueva Norte 1	VE-1v (Ruta 68)	Proyectada		20	
Av. Nueva Poniente	Colectora	Camino a Melipilla	Via 3	Proyectada		20	
Av. Vicente Huidobro	Servicio	Av. Costanera	Alejandro Galaz	Proyectada		15	
Av. Vicente Huidobro	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	Existente	18		Considera ciclovia
Av. Vicente Huidobro	Servicio	Arturo Prat	VE-1v (Ruta 68)	Existente	18		
Bernardo O'Higgins	Servicio	Av. Arturo Prat	Av. Diego Portales	Existente	16		Considera ciclovia
Buin	Servicio	Av. Constitución	Chacabuco	Existente	11,5		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
							Considera ciclovia
Calle Cementerio	Colectora	Pedro Mayorga	Av. Arturo Prat	Existente	20		
Camino a Melipilla (Ruta F-74-G)	Colectora	Límite urbano	Av. Diego Portales	Existente	20		Considera ciclovia
Camino a Tapihue (Ruta F-864-G)	Colectora	Av. Diego Portales	Límite urbano puntos C8 y C9	Existente	20		
Camino La Cantera	Servicio	Av. Diego Portales	Roberto Loyola	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino Vecinal Lo Ovalle	Colectora	Av. Industrial Norte 2	Pedro Mayorga	Existente	20		
Caupolicán	Servicio	Teniente Hernán Merino Correa	Pje. 3	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Caupolicán	Servicio	Pje. 3	Calama	Proyectada		15	
Caupolicán	Servicio	Calama	Chacabuco	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Caupolicán	Servicio	Chacabuco	80 m al poniente del eje de Chacabuco	Proyectada		15	
Caupolicán	Servicio	80 m al poniente del eje de Chacabuco	Av. Constitución	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Chacabuco	Servicio	VE-1v (Ruta 68)	Av. Arturo Prat	Existente	20		

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Chacabuco	Servicio	Av. Arturo Prat	Av. Diego Portales	Existente	13		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovia
Chacabuco	Servicio	Av. Diego Portales	Av. Costanera	Existente	13		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovia
Chapito	Servicio	Chacabuco	Av. Constitución	Existente	15		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovia
Diagonal Industrial Norte	Servicio	Prolongación Av. Industrial Norte	Av. Industrial Norte 2	Proyectada		15	
Juan Verdaguer	Colectora	Eje Estero Casablanca	Alejandro Galaz	Existente	19		Considera ciclovia
Lautaro	Servicio	Chacabuco	80 m al poniente del eje de Chacabuco	Proyectada		15	
Lautaro	Servicio	80 m al poniente del eje de Chacabuco	Av. Constitución	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Los Espinos	Servicio	Lautaro	Av. Arturo Prat	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Los Viñedos	Servicio	Pje. Las Vides	Alejandro Galaz	Ensanche	8,5	15	Ensanche hacia el norponiente respecto a la línea oficial

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
							surorientado existente.
Los Viñedos	Servicio	Av. Costanera	Pje. Las Vides	Proyectada		15	
Los Viñedos	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	Proyectada		15	
Oscar Bonilla	Servicio	Límite urbano	Av. Nueva Poniente	Existente	13		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovia
Oscar Bonilla	Colectora	Av. Nueva Poniente	Av. Diego Portales	Ensanche	13	20	Ensanche hacia el surorientado respecto a la línea oficial norponiente existente. Considera ciclovia
Oscar Bonilla	Servicio	Av. Diego Portales	Buín	Existente	Variable (11,7-12,3)		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Oscar Bonilla	Servicio	Buín	Chapito	Proyectada		15	
Oscar Bonilla	Servicio	Chapito	Caupolicán	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Padre Hurtado	Servicio	Av. Constitución	Alejandro Galaz	Existente	14		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Pedro Mayorga	Colectora	Calle Cementerio	VE-1v (Ruta 68)	Existente	20		
Pje. Juan Noé	Servicio	60 m al norte del eje de Padre Hurtado	Padre Hurtado	Existente	15		

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Pje. La Avena	Servicio	Los Viñedos	Av. Vicente Huidobro	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Prolongación Av. Industrial Norte	Colectora	VT- 41v (Camino a Lo Ovalle/ Ruta F-850)	Av. Industrial Norte 2	Proyectada		20	
Prolongación La Avena	Servicio	Límite urbano norte puntos C16 y C17	Los Viñedos	Proyectada		15	
Prolongación La Avena	Servicio	Av. Vicente Huidobro	60 m al norte del eje de Padre Hurtado	Proyectada		15	
Prolongación Raúl Reyes Ramos	Servicio	Av. Costanera	Límite Urbano	Proyectada		15	Considera ciclovía
Punta Arenas	Colectora	Juan Verdagner	Av. Constitución	Existente	Variable (12,4-16,6)		Asimilada a vía de colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC Considera ciclovía
Raúl Reyes Ramos	Servicio	Av. Costanera	Punta Arenas	Existente	14		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Roberto Loyola	Servicio	VE-1v (Ruta 68)	2 Oriente	Proyectada		15	
Roberto Loyola	Servicio	2 Oriente	Chacabuco	Existente	14		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Teniente Hernán Merino Correa	Servicio	Av. Arturo Prat	Av. Diego Portales	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Teniente Hernán Merino Correa	Servicio	Av. Diego Portales	Límite urbano sur	Proyectada		15	
Vía 1	Servicio	Vía 6	Prolongación Raúl Reyes Ramos	Proyectada		15	Considera ciclo vía
Vía 2	Servicio	Alejandro Galaz	VE-1v (Ruta 68)	Proyectada		15	
Vía 3	Servicio	Av. Costanera	VE-1v (Ruta 68)	Proyectada		15	Considera ciclo vía
Vía 4	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	Proyectada		15	
Vía 5	Servicio	Alejandro Galaz	Av. Arturo Prat	Proyectada		15	
Vía 6	Servicio	Vía 1	Límite Urbano Sur	Proyectada		15	Considera ciclo vía
Vía Industrial 1	Servicio	Vía Industrial 2	Línea imaginaria paralela 665 metros al suroriente de prolongación del eje de Av. Industrial Norte 2	Existente	15		
Vía Industrial 2	Servicio	Av. Industrial Norte 2	Línea imaginaria paralela 615 metros al suroriente de prolongación del eje de Av. Industrial Norte 2	Existente	15		

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Vía Industrial 3	Servicio	Av. Industrial Norte 2	Línea imaginaria paralela 575 metros al suroriente del eje de Av. Industrial Norte 2	Existente	15		
Yungay	Servicio	Chacabuco	Av. Constitución	Existente	14		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Proyectada 1	Servicio	Limite Urbano Surponiente	Limite Urbano Nororiente	Proyectada		15	
Proyectada 2	Servicio	Limite Urbano Sur	Limite Urbano Nororiente	Proyectada		15	

LOCALIDAD DE QUINTAY

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
VT-43v (Av. Jorge Montt)	Troncal	Límite urbano oriente	Calle Jorge Montt	Existente	30		Vía PREMVAL. Asimilada a vía troncal conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Av. Del Mar	Colectora	Vía 14	Av. Jorge Montt	Ensanche	10	20	Ensanche hacia el poniente respecto a la línea oficial oriente existente. Considera ciclovía desde

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
							Vía 14 a calle Diego Portales
Av. Del Mar	Colectora	Cruz del Sur	Vía 14	Ensanche	10	20	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Av. Del Mar	Servicio	Extremo norte de Cruz del Sur	Extremo sur de Cruz del Sur	Ensanche	10	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Av. Del Mar	Servicio	Calle La Playa, 100 metros al norponiente del extremo norte de Cruz del Sur	Extremo norte de Cruz del Sur	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Av. Jorge Montt	Colectora	Vía 12	80 m al poniente de Gabriela Mistral	Existente	15		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC. Considera ciclovia
Av. Jorge Montt	Local	80 m al poniente de Gabriela Mistral	Costanera	Existente	6		Asimilada a vía local conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Av. Nueva 1	Colectora	Av. Jorge Montt	Av. Quebrada 1	Proyectada		20	
Av. Pacífico	Servicio	Cruz del Sur	Camino de la Estrella	Existente	10		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Av. Pacífico	Servicio	Camino de la Estrella	Vía 6	Existente	10		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC. Considera ciclovia
Av. Quebrada 1	Colectora	Av. Jorge Montt	Nueva Costanera	Proyectada		20	Considera ciclovia
Av. Teniente Hernán Merino Correa	Servicio	Av. Jorge Montt	Calle Hernán Triziano	Existente	36		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Av. Teniente Hernán Merino Correa	Servicio	Calle Hernán Triziano	Calle Manuel Rodríguez.	Ensanche	9	36	Ensanche hacia el oriente respecto a la línea oficial poniente existente. Considera ciclovia
Aviador Dagoberto Godoy	Servicio	Av. Teniente Hernán Merino Correa	Gabriela Mistral	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
C. Condell	Servicio	Calle Diego Portales	Aviador Dagoberto Godoy	Existente	9		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Calle Diego Portales	Servicio	Av. Del Mar	Vía 13	Proyectada		15	Considera ciclovia
Calle Diego Portales	Servicio	Vía 13	Calle Jorge Montt	Proyectada		15	
Calle Diego Portales	Servicio	Calle Jorge Montt	C. Condell	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Calle Escala	Local	Manuel Rodríguez	8 metros desde línea de alta marea	Existente	5		Asimilada a vía local conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle Jorge Montt	Servicio	Calle Hernán Triziano	Av. Jorge Montt	Existente	Variable (12 - 35)		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle La Playa	Servicio	100 metros al norponiente del extremo norte de Cruz del Sur	Costado poniente de Estero El Jote	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Calle La Quilla	Servicio	Calle Las Brisas	Camino Público 1	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Calle La Quilla	Servicio	Camino Público 1	Av. Quebrada 1	Proyectada		15	
Calle Las Brisas	Servicio	Av. Jorge Montt	Calle La Quilla	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Camino a Playa Chica	Servicio	Nueva Costanera	8 metros desde línea de alta marea	Proyectada		15	Considera ciclo vía
Camino de la Estrella	Servicio	Av. Pacífico	40 m al poniente del eje de Av. Del Mar	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Camino de la Estrella	Servicio	40 m al poniente del eje de Av.	Av. Del Mar	Proyectada		15	

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
		Del Mar					
Camino del Curauma	Servicio	Calle Camino de la Estrella	Vía 7	Existente	8,2		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Camino del Curauma	Servicio	Vía 7	Vía 6	Proyectada		15	
Camino Público 1	Servicio	Av. Quebrada 1	Nueva Costanera	Proyectada		15	Considera ciclo vía
Costanera	Local	80 m al poniente de Gabriela Mistral	Eje Muelle Caleta Quintay	Existente	11		Asimilada a vía local conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Costanera	Local	Eje Muelle Caleta Quintay	Av. Jorge Montt	Proyectada		11	
Cruz del Sur	Servicio	Tramo norte de Av. Del Mar	Tramo sur de Av. Del Mar	Existente	13		
Gabriela Mistral	Servicio	Manuel Rodríguez	Av. Jorge Montt	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Hernán Triziano	Servicio	Calle Jorge Montt	Gabriela Mistral	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Manuel Rodríguez	Servicio	Aviador Dagoberto Godoy	Av. Teniente Hernán Merino Correa	Existente	13		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Manuel Rodríguez	Servicio	Av. Teniente Hernán Merino Correa	Vía 12	Existente	13		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
							Considera ciclovía
Manuel Rodríguez	Servicio	Vía 12	Vía 13	Proyectada		15	Considera ciclovía
Nueva Costanera	Servicio	Camino público 1	Av. Quebrada 1	Proyectada		15	Considera ciclovía
Pje. Pacífico	Local	Av. Pacífico	8 metros desde línea de alta marea	Existente	5		Asimilada a vía local conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Pje. Sapemay	Servicio	Camino de la Estrella	50 m al sur de Camino de la Estrella	Proyectada		15	
Pje. Sapemay	Servicio	50 m al sur de Camino de la Estrella	Vía 7	Existente	7		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Prolongación Av. Quebrada 1	Colectora	Av. Del Mar	Av. Jorge Montt	Proyectada		20	Considera ciclovía
Los Almendros	Servicio	Av. Jorge Montt	Av. Nueva 1	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC.
Vía 1	Servicio	Nueva Costanera	Vía 8	Proyectada		15	Considera ciclovía
Vía 2	Servicio	Vía 8	Av. Quebrada 1	Proyectada		15	
Vía 3	Servicio	Vía 4	Vía 11	Proyectada		15	
Vía 4	Servicio	Av. Nueva 1	Vía 11	Proyectada		15	
Vía 5	Servicio	Vía 4	Vía 11	Proyectada		15	

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Vía 6	Servicio	Vía 14	Av. Pacífico	Proyectada		15	
Vía 7	Servicio	Vía 14	Av. Pacífico	Proyectada		15	
Vía 8	Servicio	Camino Público 1	Vía 9	Proyectada		15	
Vía 9	Servicio	Nueva Costanera	Av. Jorge Montt	Proyectada		36 -15-36	Considera ciclovia (entre vía 16 y 17, ancho 15 metros).
Vía 10	Servicio	Vía 8	Nueva Costanera	Proyectada		15	
Vía 11	Servicio	Av. Quebrada 1	Av. Jorge Montt	Proyectada		15	
Vía 12	Servicio	Calle Hernán Triziano	Manuel Rodríguez	Proyectada		15	
Vía 13	Servicio	Av. Jorge Montt	Calle Diego Portales	Proyectada		15	
	Servicio	Calle Diego Portales	Manuel Rodríguez	Proyectada		15	Considera ciclovia
Vía 14	Servicio	Av. Del Mar	Vía 6	Proyectada		15	Considera ciclovia
	Servicio	Vía 6	Cruz del Sur	Proyectada		15	
Vía 15	Servicio	Vía 8	Nueva Costanera	Proyectada		15	
Vía 16	Servicio	Vía 9	Calle la Quilla	Proyectada		15	
Vía 17	Servicio	Vía 9	Calle la Quilla	Proyectada		15	
Vía Local 1	Local	Manuel Rodríguez	8 metros desde línea de alta marea	Proyectada		11	
Vía Local 2	Local	Manuel Rodríguez	8 metros desde línea de alta	Proyectada		11	

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
			marea				
Vía Local 3	Local	Vía 6	8 metros desde línea de alta marea	Proyectada		11	
Vía Local 4	Local	Camino público 1	Av. Jorge Montt	Proyectada		11	Considera ascensor

LOCALIDAD DE LAS DICHAS

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Troncal	Límite urbano surponiente	Límite urbano oriente	Ensanche	16	30	Vía PREMVAL. Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Calle El Manzano	Servicio	Límite urbano sur	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Existente	10		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino 3	Servicio	Vía 1	Porvenir	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino El Estero (Ruta F-834)	Colectora	Límite urbano poniente	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Existente	19		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino Interior El Durazno	Servicio	Límite urbano sur	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Ensanche	4	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Porvenir	Colectora	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Vía 3	Ensanche	8	20	Ensanche hacia el oriente respecto a la línea oficial poniente existente. Considera ciclovia
Vía 1	Servicio	Camino 3	VT-38v (Av. Almirante	Proyectada		15	

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
			Latorre/ Ruta F-840)				
Vía 2	Servicio	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Vía 3	Proyectada		15	
Vía 3	Colectora	VT-38v (Av. Almirante Latorre/ Ruta F-840)	Porvenir	Proyectada		20	Considera ciclovía

LOCALIDAD DE LAGUNILLAS

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
VE-4v (Ruta F-962-G)	Expresa	Límite urbano norte	Límite urbano sur	Existente	50		Vía PREMVAL.
Camino los Maitenes (Ruta F-940)	Colectora	Av. Rojas Montt	Límite urbano oriente	Existente	14		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Av. Rojas Montt	Colectora	Límite urbano norte	Camino los Maitenes (Ruta F-940)	Existente	16		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Av. Rojas Montt	Colectora	Camino los Maitenes (Ruta F-940)	Vía 6	Existente	Variable (16-19)		Existente dentro de ZCH
Av. Rojas Montt	Colectora	Vía 6	Calle 3	Existente	16		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Av. Rojas Montt	Colectora	Calle 3	Pje. Santa Isabel Taburete	Existente	Variable (16-19)		Existente dentro de ZCH
Av. Rojas Montt	Colectora	Pje. Santa Isabel Taburete	VE-4v (Ruta F-962-G)	Existente	16		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 1	Servicio	Av. Rojas Montt	Esteros Los Molles	Existente	5		Existente dentro de ZCH
Calle 3	Servicio	Av. Rojas Montt	Vía 2	Existente	6,3		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Pasaje 1	Servicio	VE-4v (Ruta F-962-G)	VE-4v (Ruta F-962-G)	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Pje. Las Acacias	Servicio	Esteros Los Molles	100 m al poniente del eje de Vía 3	Existente	9		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Pje. Las Acacias	Servicio	100 m al poniente del eje de Vía 3	Vía 2	Proyectada		15	
Pje. Santa Isabel Taburete	Colectora	Av. Rojas Montt	50 m al oriente desde eje de Av. Rojas Montt	Existente	7		Existente dentro de ZCH
Pje. Santa Isabel Taburete	Colectora	50 m al oriente desde eje de Av. Rojas Montt	Vía 2	Ensanche	10	20	Ensanche hacia el norte respecto a la línea oficial sur existente.
Vía 1	Colectora	Av. Rojas Montt	Vía 2	Proyectada		20	

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Vía 2	Colectora	Vía 1	Av. Rojas Montt	Proyectada		20	Eje de calle paralelo 50 m al poniente de límite urbano
Vía 3	Colectora	Vía 2	Pje. Santa Isabel Taburete	Proyectada		20	
Vía 4	Servicio	Av. Rojas Montt	Vía 2	Proyectada		15	
Vía 5	Servicio	Límite urbano poniente	Av. Rojas Montt	Proyectada		15	
Vía 6	Servicio	Av. Rojas Montt	Vía 2	Proyectada		15	

LOCALIDAD DE PASO HONDO

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718)	Colectora	Límite urbano norte	Límite urbano sur	Existente	15		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 1	Colectora	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-718)	Límite urbano sur	Existente	12		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 2	Servicio	Ruta 68	Límite urbano sur	Existente	12		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

LOCALIDAD DE LA PLAYA

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842)	Colectora	Límite urbano norte	Ruta F-50	Existente	16		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-844)	Colectora	Ruta F-50	Límite urbano sur	Existente	16		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 1	Servicio	Vía 1	Calle 3	Existente	7		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 2	Servicio	Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842)	Calle 1	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 3	Servicio	Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842)	Calle 1	Existente	Variable (5 - 7)		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 4	Servicio	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-844)	Calle 5	Ensanche	9	15	Ensanche simétrico hacia ambos costados a partir del eje de camino existente.
Calle 5	Servicio	Vía 4	Calle 4	Existente	9		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Pasaje 1	Servicio	Camino viejo Valparaíso Santiago	Vía 4	Existente	11		

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
		(Ruta F-844)					
Vía 1	Servicio	Camino viejo Valparaíso-Santiago (Ruta F-842)	Calle 1	Proyectada		15	Eje de la calle paralelo 140 m al sur de límite urbano entre puntos P8 y P9
Vía 2	Servicio	Calle 1	Calle 4	Proyectada		15	
Vía 3	Servicio	Camino viejo Valparaíso Santiago (Ruta F-844)	Vía 2	Proyectada		15	
Vía 4	Servicio	Pasaje 1	40 m al oriente del eje de Calle 5	Proyectada		15	
Vía 4	Servicio	40 m al oriente de eje de Calle 5	Calle 5	Existente	5		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

LOCALIDAD DE LO VÁSQUEZ

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
VT-39v (Ruta F-852)	Troncal	Límite urbano sur	Ruta 68	Existente	20		Vía PREMVAL. Asimilada a vía troncal conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 1	Servicio	VT-39v (Ruta F-852)	Límite urbano norte	Existente	15		

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Calle 2	Servicio	VT-39v (Ruta F-852)	Límite urbano oriente	Existente	10		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 3	Servicio	Ruta-68	VT-39v (Ruta F-852)	Existente	20		
Calle 4	Servicio	VT-39v (Ruta F-852)	Límite urbano oriente	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino Variante La Carreta	Servicio	Ruta 68	VT-39v (Ruta F-852)	Existente	15		
Vía 1	Servicio	Camino Variante La Carreta	Calle 3	Proyectada		15	

LOCALIDAD DE LA VIÑILLA

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Colectora	Límite urbano sur	Límite urbano norte	Existente	Variable (16- 19)		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 1	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Límite urbano poniente	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Calle 2	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	30 m al oriente del eje de de Vía 5	Existente	Variable (7-10)		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
Calle 3	Servicio	30 m al oriente del eje de de Vía 5	Límite urbano oriente	Proyectada		15	
Los Hualpes	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	48 m al oriente del eje Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Existente	15		
Los Hualpes	Servicio	48 m al oriente del eje Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Límite urbano oriente	Existente	11		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Vía 1	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Vía 2	Proyectada		15	
Vía 2	Servicio	Vía 1	Vía 4	Proyectada		15	
Vía 3	Servicio	Vía 2	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Proyectada		15	
Vía 4	Servicio	Vía 2	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Proyectada		15	
Vía 5	Servicio	Camino la Viñilla (Ruta F-870)	Límite urbano nororiente	Proyectada		15	

LOCALIDAD DE LOS MAITENES

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)	ANCHO PROPUESTO ENTRE L.O. (m)	OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA				
VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	Troncal	Límite urbano norponiente Los Maitenes	Límite urbano surorientado	Existente	20		Vía PREMVAL. Asimilada a vía troncal conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Camino los Maitenes (Ruta F-940)	Colectora	Límite urbano sur	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	Existente	Variable (8,5 - 10)		Asimilada a vía colectora conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Vía 1	Servicio	Límite urbano sur	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	Existente	8		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Vía 2	Servicio	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	Límite urbano norte	Existente	7		Asimilada a vía de servicio conforme al Art. 2.3.1 de la OGUC
Vía 3	Servicio	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	VT-40v (Av. Los Maitenes/ Ruta F-74-G)	Proyectada		15	

ARTÍCULO 21°

RED VIAL PÚBLICA DE NIVEL LOCAL

VIALIDAD LOCAL CASABLANCA

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)
		DESDE	HASTA		
Calama	Local	Caupolicán	Av. Arturo Prat	Existente	10,8
Colcura	Local	Yungay	Caupolicán	Existente	11
Colcura	Local	Caupolicán	Lautaro	Existente	10,4
Colcura	Local	Lautaro	Av. Arturo Prat	Existente	10,7
Del Roble	Local	Av. Costanera	Av. Diego Portales	Existente	8,6
Del Roble	Local	Av. Diego Portales	Maipú	Existente	Variable (9,9-10,2)
Del Roble	Local	Maipú	Yungay	Existente	Variable (10,3-12,1)
Del Roble	Local	Yungay	Av. Arturo Prat	Existente	Variable (9,7-10,9)
Eladio Lazcano	Local	Punta Arenas	Alejandro Galaz	Existente	12,3
H. Moath	Local	Chapito	Av. Arturo Prat	Existente	11,7
Inés Parada	Local	Av. Diego Portales	Punta Arenas	Existente	10,4
Juan Leiva Amor	Local	Av. Diego Portales	Av. Arturo Prat	Existente	12,4
Magallanes	Local	Roberto Loyola	Pje. 13	Existente	10
Maipú	Local	Inés Parada	Av. Constitución	Existente	Variable (15-18,3)
Maipú	Local	Av. Constitución	Membrillar	Existente	Variable (10,5-12,3)
Maipú	Local	Membrillar	Del Roble	Existente	Variable (11,4-13,2)
Matucana	Local	Av. Constitución	Teniente Hernán Merino Correa	Existente	Variable (9,2-13)
Membrillar	Local	Av. Costanera	Av. Diego Portales	Existente	8,8
Membrillar	Local	Av. Diego Portales	Caupolicán	Existente	Variable (9-11,8)
Membrillar	Local	Caupolicán	Lautaro	Existente	Variable (12,1-14,7)
Membrillar	Local	Lautaro	Av. Arturo Prat	Existente	12,1

NOMBRE O REFERENCIA	CATEGORÍA	TRAMO		TIPO	ANCHO EXISTENTE ENTRE L.O. (m)
		DESDE	HASTA		
Santa Luisa	Local	Los Viñedos	Juan Verdaguer	Existente	10,3
Toribio Larraín	Local	Los Viñedos	Juan Verdaguer	Existente	11

Además de la vialidad reconocida en el cuadro anterior, las vías locales y pasajes son los existentes y aquellos definidos en los planos de loteo respectivos.

ARTÍCULO 22° ESTACIONAMIENTOS

En toda construcción y/o cambio de destino en cualquier zona del área urbana, se acoja o no a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, será obligatorio construir y/o habilitar, el número mínimo de estacionamientos que establece la presente Ordenanza Local.

En los conjuntos de viviendas se exigirá un 10% adicional de estacionamientos para el uso de visitas, como mínimo. Estos deberán tener acceso directo desde el espacio público.

En todas las zonas del Plan se prohíben los estacionamientos en el antejardín.

Cuando en un edificio se consultan dos o más destinos, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno.

La cantidad mínima de estacionamientos exigibles se determina aplicando la siguiente Tabla:

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS	
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda unifamiliar hasta 140 m ²	1	cada vivienda
	Vivienda unifamiliar sobre 140 m ²	2	cada vivienda
	Vivienda Colectiva o en copropiedad (en altura)		
	Social	1	cada 5 viviendas
	Viviendas hasta 80 m ²	1	cada 2 viviendas
	Viviendas de más de 80 m ²	1	cada vivienda
	Hospedaje		
	Hotel, Hostería, Apart-hotel, Hostal o Residencial	1	cada 100 m ² sup, útil
Motel	1	cada 50 m ² sup, útil	
EQUIPAMIENTO	Científico		
	Todos los establecimientos	1	cada 75 m ² sup. útil
	Comercio		
Locales comerciales (venta minorista)	1	cada 80 m ² sup. útil (mínimo 1 por local)	

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS		
	Supermercados, Mercados, Centros Comerciales y Grandes Tiendas	1	cada 30 m ² sup. útil (con un mínimo de 3)	
	Terminal mayorista, distribución mayorista.	1	cada 100 m ² sup, útil (con un mínimo de 3)	
	Estaciones o centros de servicio automotor y venta minorista de combustibles.	1	cada 50 m ² de terreno	
	Restaurantes, fuentes de soda, cafeterías, bares, cabaret, discotecas	1	cada 50 m ² sup. útil	
	Culto y cultura			
	Cines, Teatros, Auditorios.	1	cada 75 m ² sup. útil, con un mínimo de 2	
	Otros	1	cada 100 m ² sup. útil, con un mínimo de 2	
	Deporte			
	Gimnasios y recintos deportivos con graderías	1	cada 30 m ² sup. útil, con un mínimo de 3.	
	Equipamiento deportivo sin graderías	2	cada 50 m ² de terreno	
	Canchas Tenis, Bowling	2	cada 50 m ² de terreno	
	Multicanchas	5	cada 100 m ² de terreno	
	Canchas de fútbol	5	cada 100 m ² de terreno	
	Piscinas	1	cada 15 m ² sup. útil	
	Gimnasios de acondicionamiento físico, casa club	1	cada 40 m ² sup. útil	
	Educación			
	Educación Técnica y Superior	1	cada 50 m ² sup. útil	
	Educación Básica y Media	1	cada 100 m ² sup. útil	
	Educación Preescolar	1	cada 30 m ² sup. útil	
	Esparcimiento			
	Recreación al Aire Libre, Picnic, Parques y Paseos	1	cada 150 m ² de terreno	
	Salud			
	Equipamiento de Salud			
	Unidad de hospitalización (incluye Administración y Servicios Generales.)	1	cada 50 m ² sup. útil	
	Unidad de Tratamiento	1	cada 100 m ² sup. útil	
	Consultas Médicas	1	cada 30 m ² sup. útil	
	Servicios			
	Oficinas Públicas y Privadas, Servicios Profesionales	1	cada 30 m ² sup. útil	
	Talleres artesanales inofensivos	1	cada 50 m ² sup. útil	
	Industriales y de impacto similar			
Industria, bodegas	1	cada 200 m ² sup. útil, con un mínimo de 3		
Venta maquinaria, materiales de construcción, automóviles	1	cada 100 m ² de sup. útil, con un mínimo de 3		
Talleres de Reparación de vehículos	1	cada 100 m ² de sup. útil, con un mínimo de 3		

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS	
INFRAESTRUCTURA	Transporte		
	Recintos extraportuarios, áreas de operación portuarias y áreas de almacenamiento portuario.	1	cada 200 m ² de terreno
	Terminal Rodoviario	1	cada 100 m ² de terreno
	Terminal agropecuario o pesquero	1	cada 50 m ² sup. útil
	Sanitaria y energética	1	Mínimo 3