

MEMORIA EXPLICATIVA ESTUDIO DE MODIFICACIÓN DE
PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO

ÍNDICE

I. Contexto Urbano	7
I.1. Sistema de centros poblados	7
I.1.1. Inserción en Macrozona Central	7
I.1.2. Sistema Urbano Intercomunal	7
I.1.3. Sistema Urbano Comunal	7
I.1.3.1 La ciudad de Valparaíso	7
I.1.3.2 Placilla-Curauma	7
I.1.3.3 Laguna Verde	7
II. Diagnóstico de Medio Natural	7
II.1. Caracterización del Medio Físico.....	7
II.1.1. Condiciones climáticas y meteorológicas	7
II.1.2. Geomorfología	7
II.1.3. Geología	8
II.1.4. Hidrografía	9
II.1.5. Biodiversidad.....	11
II.1.6. Áreas de sensibilidad ambiental	13
II.1.7. Conectividad Ambiental	13
II.2. El Paisaje Natural.....	14
III. Diagnóstico de Medio Construido	17
III.1. Desarrollo Histórico	17
III.2. Morfología Urbana	18
III.2.1. Caracterización morfológico-funcional de las áreas urbanas.....	18
III.2.2. Análisis de sub-centralidades urbanas	23
III.2.3. Reconocimiento de patrones de asentamiento	26
III.3. Bienes de valor patrimonial y cultural.....	32
III.3.1. Diagnóstico patrimonial.....	32
III.3.2. Análisis de normativa vigente	36
III. 4. Diagnóstico de Infraestructura.....	40
III.4.1. Infraestructura Vial.....	40
III.4.2. Infraestructura Sanitaria.....	44
III.5. Diagnóstico de normativa urbana vigente.....	49
IV. Diagnóstico de Medio humano y social.....	51
IV.1. Sistema social-demográfico	51
IV.1.1. Análisis de población en el contexto regional, metropolitano y comunal.....	51
IV.1.2. Población en la comuna de Valparaíso	52
IV.2. Sistema económico y socio-económico	53
IV.2.1. Estructura económica de la comuna.....	53
IV.2.2. La actividad portuaria.....	58
IV.2.3. Pobreza	60
IV.2.4. Fuerza de trabajo	62
IV.2.5. Oferta y demanda de suelo	63
IV.3. Participación ciudadana	67
IV.3.1. Participación Institucional – temática.....	67
IV.3.2. Participación ciudadana de diagnóstico.....	68
IV.3.3. Participación ciudadana de devolución de diagnóstico	75
V. Lineamientos de planificación	76
V.1. Criterios de sustentabilidad	76

V.1.1. Criterio 1	76
V.1.2. Criterio 2	77
V.1.3. Criterio 3	78
V.1.4. Criterio 4	79
V.2. Escenarios de desarrollo comunal	80
V.2.1. Escenario optimista	81
V.2.2. Escenario tendencial	83
V.2.3. Escenario pesimista	85
V.3. Objetivos de desarrollo urbano	87
V.3.1. Objetivos a nivel comunal	87
V.3.2. Objetivos específicos para área urbana de Valparaíso	88
V.3.3. Objetivos específicos para área urbana de Placilla-Curauma	89
V.3.4. Objetivos específicos para área urbana de Laguna Verde	89
VI. Marco regulatorio Intercomunal 'PREMVAL'	90
VI.1. Zonificación comprendida en 'PREMVAL' para Comuna de Valparaíso	90
VI.1.1. Áreas urbanas	91
VI.1.2. Áreas de extensión urbana	91
VI.1.3. Áreas restringidas del desarrollo urbano (Según art. 2.1.17 O.G.U.C.)	102
VI.1.4. Áreas de protección de recursos de valor natural (Según art. 2.1.18 O.G.U.C.)	102
VI.1.5. Parques y áreas verdes de nivel intercomunal	102
VI.1.6. Área rural	102
VI.2. Coherencia de marco regulatorio intercomunal con criterios de sustentabilidad	103
VI.2.1. Criterio 1	103
VI.2.2. Criterio 2	103
VI.2.3. Criterio 3	103
VI.2.3. Criterio 4	104
VII. Alternativas de estructuración territorial	105
VII.1. Alternativas de estructuración de Área Urbana de Valparaíso	105
VII.1.1. Parámetros de estructuración	105
VII.1.2. Encuentro ciudadano de elaboración de alternativas	107
VII.2. Alternativas de estructuración de Área Urbana de Placilla-Curauma	109
VII.2.1. Parámetros de estructuración	109
VII.2.2. Encuentro ciudadano de elaboración de alternativas	111
VII.3. Alternativas de estructuración de Área Urbana de Laguna Verde	113
VII.3.1. Parámetros de estructuración	113
VII.3.2. Encuentro ciudadano de elaboración de alternativas	115
VII.4. Imagen Objetivo Comunal	116
VII.4.1. Criterios de estructuración	116
VIII. Propuesta de Plan Regulador Comunal de Valparaíso	121
VIII.1. Extensión de límite urbano	121
VIII.1.1. Extensión de límite urbano de Valparaíso	121
VIII.1.2. Conurbación Valparaíso-Placilla	122
VIII.1.3. Extensión de límite urbano de Laguna Verde	123
VIII.2. Diseño de morfología urbana	124
VIII.2.1. Morfología urbana para Borde Costero de Valparaíso	124
VIII.2.2. Morfología urbana para Almendral y barrio puerto en Valparaíso	126
VIII.2.3. Morfología urbana para Cerros del Anfiteatro de Valparaíso según patrones de asentamiento geográficos	128
VIII.2.4. Morfología urbana para parte alta del anfiteatro de Valparaíso y entorno de Camino La Pólvora	137
VIII.2.5. Morfología urbana para Placilla-Curauma	139
VIII.2.6. Morfología urbana para Laguna Verde	141
VIII.2.7. Zonas especiales	143

VIII.3. Desarrollo Ambiental y riesgos	143
VIII.3.1. Síntesis de estudio fundado de riesgos	144
VIII.3.2. Desarrollo ambiental: la ciudad parque	151
VIII.3.2.1. Zonas prioritarias de recuperación ambiental.....	151
VIII.3.2.2. Consolidación infraestructural de las quebradas	152
VIII.3.3. Estrategias para la integración de áreas de riesgo a trama urbana	153
VIII.4. Herramientas de protección y gestión patrimonial	154
VIII.4.1. Normativa urbana como herramienta que cautela la condición patrimonial del Anfiteatro de Valparaíso	154
VIII.4.2. Reconocimiento de Monumentos Nacionales	155
.....	158
VIII.4.3. Propuesta de zonas de conservación histórica.....	158
VIII.4.4. Reconocimiento de Inmuebles de Conservación Histórica vigentes	170
VIII.4.5. Declaratorias de Inmuebles de Conservación Histórica propuestas	171
VIII.5. Estructura Vial	175
VIII.5.1. Estrategia de estructuración vial de área urbana de Valparaíso	175
VIII.5.2. Estrategia de estructuración vial de área urbana de Placilla-Curauma	178
VIII.5.3. Estrategia de estructuración vial de área urbana de Laguna Verde	180
VIII.6. Proyecto de Plan Regulador Comunal para Valparaíso.....	181
VIII.6.1. PRC Valparaíso – área urbana de Valparaíso.....	181
VIII.6.2. PRC Valparaíso – área urbana de Placilla-Curauma	189
VIII.6.3. PRC Valparaíso – área urbana de Laguna Verde.....	194
VIII.7. Ajuste de densidades según Marco Regulatorio PREMVAL	196

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS BÁSICAS PENDIENTE.....	8
FIGURA 2: ESTRATIGRAFÍA.....	9
FIGURA 3: TIPOS FORESTALES ECOLÓGICOS DE CHILE MEDITERRÁNEO.	11
FIGURA 4: DIAGRAMA GENERALIZADO DE VEGETACIÓN DIFERENCIADA POR EXPOSICIÓN.....	12
FIGURA 5: CONECTIVIDAD AMBIENTAL.....	14
FIGURA 6: CARTA DE ESTRUCTURA VISUAL DEL PAISAJE.	15
FIGURA 7: Vista de valparaíso siglo xvi.....	17
FIGURA 8: RANGO PREDIAL.	19
FIGURA 9: CONCENTRACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	20
FIGURA 10: ALTURA DE EDIFICACIÓN.....	21
FIGURA 11: USOS DE SUELO.	22
FIGURA 12: SISTEMA DE PARCELACIÓN Valparaíso.	27
FIGURA 13: SISTEMA DE PARCELACIÓN PLACILLA-CURAUMA.	29
FIGURA 14: SISTEMA DE PARCELACIÓN LAGUNA VERDE.....	31
FIGURA 15: Imagen ICH Vigente y MH Valparaíso.	36
FIGURA 16: ESQUEMA DE ACTIVIDADES DEL ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL.....	40
Figura 17: Territorio comunal y cobertura red de simulación.....	41
FIGURA 18: ÁREA DE CONCESION DE VALPARAÍSO.	44
FIGURA 19: ÁREA DE CONCESION DE PLACILLA Y CURAUMA.	45
FIGURA 20: DIEZ ACTIVIDADES ECONOMICAS QUE GENERAN MAYOR MANO DE OBRA (EN N° DE PERSONAS) DE LA POBLACIÓN DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO SEGÚN CENSO 2002.....	55
FIGURA 21: Plan de desarrollo puerto Valparaíso.	59

FIGURA 22: FAMILIAS NO PROPIETARIAS DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO SEGÚN Y TRAMOS DE PUNTAJE DE CARENCIA HABITACIONAL EN FPS (DICIEMBRE DE 2011).	64
FIGURA 23: MAPA DE VALORACIONES DE VALPARAÍSO.	71
FIGURA 24: PUNTOS RELEVANTES DE VALPARAÍSO.....	72
FIGURA 25: Diagnóstico ciudadano en área urbana de Placilla-Curauma.	72
FIGURA 26: PUNTOS RELEVANTES placilla-curauma SEGÚN PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	73
FIGURA 27: Diagnóstico ciudadano en área urbana de Laguna Verde.	74
FIGURA 28: TABLA de Valoraciones de Laguna Verde.	74
FIGURA 29: PUNTOS RELEVANTES laguna verde SEGÚN PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	75
FIGURA 30: Criterios de sustentabilidad.	76
FIGURA 31: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.	77
FIGURA 32: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.	78
FIGURA 33: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.	79
FIGURA 34: Zonificación comprendida en 'PREMVAL' para Comuna de Valparaíso.	90
FIGURA 35: Alternativas de estructuración de Área Urbana de Valparaíso.	106
FIGURA 36: Criterios de estructuración.....	117
FIGURA 37: Extensión de límite urbano de Valparaíso.	122
FIGURA 38: Extensión de límite urbano de Laguna Verde.	123
FIGURA 39: Morfología urbana para Borde Costero de Valparaíso.....	125
FIGURA 40: Morfología urbana para Almendral y barrio puerto en Valparaíso.....	126
FIGURA 41: la complejidad territorial como origen de la riqueza cultural.	130
FIGURA 42: Reconocimiento de patrones de asentamiento.....	131
FIGURA 43: RECONOCIMIENTO DE PATRONES DE ASENTAMIENTO.	132
FIGURA 44: RECONOCIMIENTO DE PATRONES DE ASENTAMIENTO.	133
FIGURA 45: Propuesta de zonificación.	134
FIGURA 46: Morfología urbana para parte alta del anfiteatro de Valparaíso y entorno de Camino La Pólvara.	138
FIGURA 47: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA PARA LA COMUNA DE VALPARAÍSO.	146
FIGURA 48: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES PARA LA COMUNA DE VALPARAÍSO.	147
FIGURA 49: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INUNDACIÓN POR TSUNAMI PARA VALPARAÍSO.	148
FIGURA 50: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INUNDACIÓN POR TSUNAMI PARA LAGUNA VERDE.	149
FIGURA 51: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INCENDIO PARA LA COMUNA DE VALPARAÍSO.	150
FIGURA 52: DIAGRAMA DE DETERIORO AMBIENTAL POR OCUPACIÓN TENDENCIAL DE QUEBRADAS.....	151
FIGURA 53: DIAGRAMA DE ESTRATEGIA DE CONSOLIDACIÓN DE QUEBRADAS	153
FIGURA 54: VISTA AÉREA ACANTILADOS.....	158

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA II: ESPECIES DE FAUNA PRESENTES EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO.....	13
TABLA III: Categoría de Subcentralidades en la comuna de Valparaíso.....	23
TABLA IV: Tipos de Subcentralidad por cerro o localidad.	25
TABLA V: Análisis de loteamiento en Valparaíso.	29
TABLA VI: ANÁLISIS DE LOTEAMIENTO EN PLACILLA-CURAUMA.	30
TABLA VII: ANÁLISIS DE LOTEAMIENTO EN LAGUNA VERDE.	31
TABLA VIII: Aspiraciones de la ciudad de Valparaíso.	32

TABLA IX: Elementos urbanos patrimoniales por unidad territorial.Fuente: Elaboración Propia.....	35
TABLA X: Zonas de Conservación Histórica vigentes.....	38
TABLA XI: Norma vigente Zona de Conservación Histórica.	38
TABLA XII: Propósito de viaje en Valparaíso.	41
TABLA XIII: Estaciones de monitoreo en Valparaíso.	42
TABLA XIV: Características del tránsito en Valparaíso.	42
TABLA XV: TMDA Por punto de control y día de semana.....	43
TABLA XVI: Análisis de flujo vehicular.	43
TABLA XVII: Plantas de abastecimiento de agua potable.....	45
TABLA XVIII: Servicio de agua potable en Laguna Verde.....	47
TABLA XIX: Análisis FODA de la normativa vigente.....	49
TABLA XX: Población 2015 Región, Provincia, Área Metropolitana Valparaíso.	51
TABLA XXI: Población 2015 Comunas AMV.	52
TABLA XXII: Población Comunal por Sector Valparaíso 2011.	53
TABLA XXIII: Proyección Población Comunal 2022, 2025 Valparaíso.....	53
TABLA XXIV: Las Diez Actividades Económicas Que Generan Mayor Mano De Obra (En N° De Personas) De La Población De La Comuna de Valparaíso Según Censo 2002.....	54
TABLA XXV: Los 10 Sectores Con Mayor Número de Empresas en La Comuna De Valparaíso, Período 2005-2011.	56
TABLA XXVI: Las 10 Empresas de La Comuna De Valparaíso con más Ventas Emplazadas, Uf, Período 2005-2011.	57
TABLA XXVII: Los 10 empleos que dan más trabajo. Empleos declarados por las empresas en la comuna de Valparaíso por sector de actividad económica, período 2005-2011.	58
TABLA XXVIII: PROYECCIONES DEL PUERTO DE VALPARAÍSO.....	59
TABLA XXIX: distribución de la población según condición de pobreza de la comuna de Valparaíso y de Chile para los años 2003,2006, 2009 y 2011 (valores porcentuales).	60
TABLA XXX: índice de materialidad, hacinamiento y allegamiento de los hogares de la comuna de Valparaíso y de Chile para los años 2003,2006, 2009 y 2011 (valores porcentuales).	61
TABLA XXXI: Datos Censo 2002.	63
TABLA XXXII: ESCENARIOS.	63
TABLA XXXIII: estadísticas anuales de edificación aprobada, comunas del gran Valparaíso, total de unidades por tramos de superficie (mts2) período 2002-2012.....	63
TABLA XXXIV: MEMORIA DE CALCULO DEMANDA POTENCIAL SUPERFICIE DE VIVIENDA PARA FAMILIAS NO PROPIETARIAS DE VALPARAÍSO CON ACCESO A SUBSIDIO HABITACIONAL, COMUNAS DEL GRAN VALPARAÍSO, TOTAL DE SUPERFICIE AUTORIZADA (MTS2) POR TRAMOS PERÍODO 2002-2012.	65
TABLA XXXV: MEMORIA DE CALCULO DEMANDA POTENCIAL SUPERFICIE DE VIVIENDA PARA FAMILIAS CON JEFE DE HOGAR QUE TRABAJA PERO NO HABITA EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO (EN BASE A CENSO 2002).	66
TABLA XXXVI: MEMORIA DE CALCULO DEMANDA POTENCIAL SUPERFICIE DE VIVIENDA PARA INVERSORES EXTRAREGIONALES NÚMERO DE EMPRESAS EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA, PERÍODO 2005-2011.	66
TABLA XXXVII: CUADRO DE ESTIMACIÓN.	67
TABLA XXXVIII: Resultado de mesas temáticas.....	68
TABLA XXXIX: tabla de Valoraciones de Valparaíso.	71
TABLA XL: TABLA de Valoraciones de Placilla-Curauma.....	73
TABLA XLI: SINTESIS DE LOS ESCENARIOS DE DESARROLLO.....	80

TABLA XLII: Parámetros de estructuración.....	105
TABLA XLIII: Reconocimiento de Monumentos Históricos.....	157
TABLA XLIV: Detalle de SUPERFICIE URBANA PROTEGIDA COMO ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	170
TABLA XLV: Detalle de categorización por tipología de ICH vigentes.....	171
TABLA XLVI: Detalle de categorización por tipología de ICH Propuestos.....	174
TABLA XLVII: SÍNTESIS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.....	174
TABLA XLVIII: PRINCIPAL RED VIAL TRANSVERSAL.....	177
TABLA XLIX: PRINCIPAL RED VIAL ORBITAL PROPUESTA.....	178
TABLA XLIX: TABLA DE ZONAS ÁREA URBANA VALPARAÍSO.....	182
TABLA L: TABLA DE ZONAS ÁREA URBANA PLACILLA.....	189
TABLA LI: TABLA DE ZONAS ÁREA URBANA LAGUNA VERDE.....	194
TABLA LI: densidades propuestas tres ÁREAs URBANAs.....	196
TABLA LIII: densidad PROMEDIO propuestas COMUNAL.....	196
TABLA LIV: APLICACIÓN DE FACTOR DE AJUSTE POR CONSOLIDACIÓN A DENSIDADES PROPUESTAS.....	200
TABLA LV: APLICACIÓN DE FACTOR DE AJUSTE TEMPORAL A DENSIDADES PROPUESTAS.....	204
TABLA LVI: DENSIDADES FINALES SEGÚN FACTOR DE ESCENARIO APLICADO.....	204

I. Contexto Urbano

II. Diagnóstico de Medio Natural

El Diagnóstico Ambiental se analiza en base a los componentes ambientales y recursos naturales, considerando los ecosistemas relevantes, las actividades humanas que intervienen en el patrimonio ambiental y la calidad de vida de la población.

El objetivo es contar con la información ambiental que permita una adecuada toma de decisiones en el uso y ocupación del territorio, dentro de un enfoque de sustentabilidad. En base a esta información identificar los principales atributos y restricciones ambientales del territorio a planificar.

II.1. Caracterización del Medio Físico

II.1.1. Condiciones climáticas y meteorológicas

El clima característico de la zona estudiada corresponde al tipo Mediterráneo Templado cálido con temperaturas moderadas y estación seca prolongada. La proximidad al mar provoca temperaturas moderadas y humedad alta.

Las precipitaciones presentan un régimen irregular durante el año, son de naturaleza torrencial, concentrándose en los meses de invierno (mayo a agosto), la precipitación media anual es de 450mm., que en número de días no supera los 30 por año. Los vientos dominantes son los de SW, que soplan con fuerza en la costa, pero en el interior son moderados. En invierno dominan los vientos del NW, causantes de lluvias debido a su procedencia de zonas más cálidas.

Hacia el interior, en el sector de Placilla y Peñuelas, las alturas correspondientes a los niveles mayores de las terrazas marinas, localizadas a pocos kilómetros, actúan como eficaces barreras a las influencias oceánicas y son capaces de generar situaciones de continentalidad relativa.

Valparaíso comunal presenta, de manera general, que un 50% de los días del año pueden ser considerados de “buen tiempo” (despejado tibio y despejado frío), preferentemente entre septiembre y marzo; un 34% son de “mal tiempo” (o inestable), especialmente entre mayo y agosto; y un 16% son “regulares” (neblinas parciales o nublados totales).

II.1.2. Geomorfología

La ciudad de Valparaíso está formada por rocas metamórficas geomorfológicamente correspondientes a terrazas de abrasión marina que forman una sucesión de taludes y terrazas, que conocemos como cerros, algunos de estos alcanzan alturas de hasta 450 msnm. Podemos encontrar quebradas, que sirven de delimitación de los cerros y evacuación de las aguas lluvias, desde las alturas hacia el plan de la ciudad, además de servir de medio de comunicación del plan con el cerro.



FIGURA 1: UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS BÁSICAS PENDIENTE.

Fuente:Elaboración propia.

Respecto a esto, la estructura geomorfológica de Valparaíso se encuentra configurada en por lo menos tres tipos de terrazas: a) la primera terraza se sitúa entre el pie de los cerros y las alturas entre 45 y 70 msnm, corresponde a los cerros menores que conforman parte de unidades mayores, como el cerro Merced, Barón, Concepción, Santo Domingo, Arrayán, entre otros. b) Es posible identificar una Segunda Terraza entre los 70 y 120 msnm, conocidos como cerros intermedios, en el perfil estudiado corresponde a parte de los cerros El Litre y Las Cañas, es la cota regular de la Avenida Alemania. c) La Tercera terraza se sitúa en los cerros mayores, entre 120 y 300 msnm, perfil corresponde al Cerro de La Cruz. y por último d) Farellón Costero, que no corresponde propiamente a una terraza, pero remata coronando el anfiteatro, teniendo el cerro Alto del puerto (512 msnm) como el referente más importante.

II.1.3. Geología

El área de Valparaíso se caracteriza por la presencia de rocas metamórficas de grado medio-alto que aparecen en contacto gradacional con el granito intrusivo, asignadas tentativamente al periodo Precámbrico. Estas rocas intrusivas se presentan como un palón granodiorítico de edad paleozoica superior, siendo la más común la granodiorita gris clara de grano grueso. También se presentan algunos cuerpos hipabisales que varían entre pegmatita y lamprófidio, cortando las rocas metamórficas. Las rocas intrusivas están en contacto gradacional con el neis de transición y se encuentran, en parte, cubiertas por sedimentos cuaternarios y terciarios.

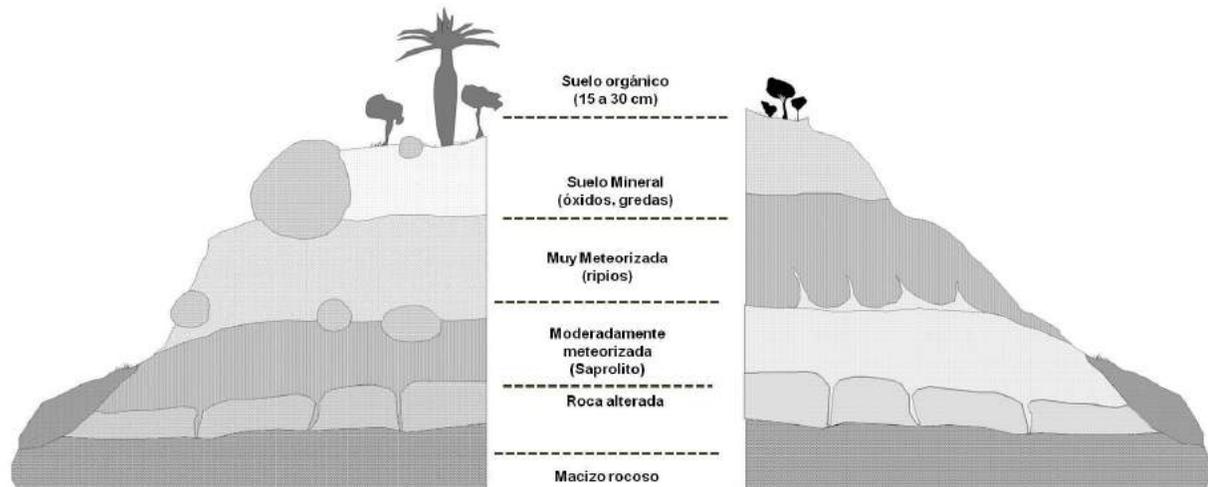


FIGURA 2: ESTRATIGRAFÍA.

Fuente: Grimme, K., Álvarez, L. (1964). "El Suelo de fundación de Valparaíso y Viña del Mar". Provincia de Valparaíso Instituto de Investigaciones Geológicas Chile. Boletín N° 16.

Las rocas fundamentales presentan una red de fallas y diaclasas que condicionan el drenaje, facilitando la erosión a lo largo de ellas. Las fallas más prominentes son en dirección noreste y norte, lo que ha facilitado la gran presencia de quebradas que han sido erodadas siguiendo esas líneas de debilidad de la corteza. La existencia de lineamientos en las quebradas da cuenta de posibles estructuras mayores. Se señalan como de importancia el límite Este del plan (paralelo a Avenida Argentina), junto con la quebrada Portales. No se cuenta con mayores antecedentes de daños asociados a la activación de estas estructuras por razones sísmicas.

II.1.4. Hidrografía

De acuerdo al informe "Catastro y Evaluación de Recursos Vegetacionales Nativos de Chile, Informe Regional Quinta Región", Conaf-Conama 1999, la superficie comunal ocupada por cuerpos de agua es de aproximadamente 1.309,3 hectáreas, lo que corresponde aproximadamente a un 4 % de la superficie total comunal.

No existen cursos de agua de importancia en la comuna, encontrándose sólo algunos esteros y quebradas costeras, y varias quebradas interiores de régimen intermitente. De sur a norte se mencionan los esteros y quebradas costeras que fueron identificadas en la carta IGM escala 1:50.000 de Valparaíso. Por otra parte, existen una serie de lagos y embalses de distintos tamaños que se mencionan por sectores.

Los esteros más importantes de la comuna de Valparaíso se mencionan a continuación en orden de importancia en cuanto a su caudal. Estos esteros, aunque con variaciones importantes, mantienen un caudal a lo largo de todo el año.

- Estero El Sauce. Se forma a partir de la confluencia de una serie de quebradas en el sector El Sauce, y desemboca en Laguna Verde, Playa Grande de Laguna Verde.

- Estero Las Tablas. Nace en sector Las Tablas y desemboca en el embalse La Luz (sector Peñuelas).
- Estero Curauma. Nace en el sector de Curaumilla y desemboca en Caleta Las Docas, al norte de Punta Verde Chica (sector El Encanto).

En cuanto a las quebradas costeras, las más importantes se mencionan a continuación. Al final del apartado, en forma separada, se mencionan los cauces naturales del Plan de Valparaíso.

De Playa Ancha hacia el sur se encuentran las siguientes quebradas costeras, exceptuando la Quebrada de La Pintura, todas ellas desembocan en el sector de los acantilados costeros.

- Quebrada de La Pintura, desemboca en la Caleta Torpederas.
- Quebrada La Tortuga, desemboca al sur de Punta Cardones.
- Quebrada Las Lúcumas, desemboca al sur de la quebrada La Tortuga
- Quebrada de La Fábrica, nace en el sector de Puertas Negras y desemboca al norte de quebrada Verde.
- Quebrada Verde, constituye el desagüe del embalse Criquet y desemboca al sur de la Quebrada La Fábrica.

Por otra parte, dentro del Plan de Valparaíso existe una serie de 17 cauces naturales que, aunque sin importancia hidrológica, se mencionarán por su importancia como cauces de escurrimiento de aguas superficiales en la ciudad. Estos cauces son, de sur a norte: San Francisco, San Martín, Márquez, Aduana, Tomás Ramos, Melgarejo, Bellavista, Edwards, Carrera, Las Heras, Rodríguez, Av. Francia, Av. Uruguay y Av. Argentina.

Se mencionan a continuación los embalses de la comuna agrupados por sectores. Estos fueron identificados en la carta IGM escala 1:25.000 de Valparaíso.

En el sector nor-oriente, muy cerca del límite comunal, se encuentran los embalses La Invernada y Las Cenizas, y un poco más hacia el sur, el Embalse El Peral, de menor tamaño. Estos tres embalses desaguan en un mismo sistema de quebradas, el que finalmente forma el Estero El Sauce.

Más hacia el sur, a ambos lados de la Ruta 68, encontramos el embalse La Luz y El Lago Peñuelas, los de mayor tamaño de la comuna. Con respecto al lago Peñuelas, éste tiene una capacidad de 95.200.200 m³ y una superficie aproximada de 1.000 hás, lo que constituye un 2,4 % de la superficie total comunal.

Entre el Lago Peñuelas y el límite sur de la comuna, aparece una serie de 3 embalses y una laguna que desaguan en el Estero Las Tablas, el que a su vez desemboca en el embalse La Luz.

En el sector poniente, entre Playa Ancha y Laguna Verde, encontramos tres embalses de pequeño tamaño: Comprende una serie de embalses de pequeño tamaño (aproximadamente entre 1,5 y 2 hectáreas): El Caracol, El Plateado y Criquet, ubicados entre el Estero El Sauce y la Quebrada de La Fábrica.

Más hacia el sur, a la altura de Laguna Verde, existe un sistema de 2 pequeños embalses, Los Perales y El Sauzal, que desembocan en el Estero El Sauce en el sector El Sauzal.

La hidrografía de la ciudad de Valparaíso está representada por quebradas que poseen un régimen de alimentación pluvial y en que las quebradas más importantes entregan agua durante todo el año, debido a la acumulación ocurrida en las rocas graníticas meteorizadas, las cuales actúan como una reserva de agua y dosificándola en especial en el período de sequía estacional anual.

En Valparaíso existen algunas particularidades en cuanto a la situación en el trazado urbano de algunas quebradas en cuanto a que en algunos sectores “la calle que sube por el fondo de quebrada normalmente se interrumpe en la cota 100 m, en la Avenida Alemania. En este punto la calle, que no es más que una cubierta sobre la quebrada, deja de serlo para dar paso a la quebrada natural” (Marcelo Araya, 2009)

II.1.5. Biodiversidad

II.1.5.1. Flora

La región de Valparaíso está posicionada dentro de lo que se conoce como zona mediterránea, dentro de esta zona se encuentra el ecosistema esclerófilo, que alberga una variedad de especies protegidas por la Legislación nacional, entre estas la Palma Chilena [*jubaeachilensis*].

El bosque esclerófilo ocupa aproximadamente el 16% de toda la superficie de Chile continental, siendo el ecosistema que presenta mayores niveles de intervención antrópica, gran parte de esto se debe a que su ubicación reside en lugares altamente poblados.

Tanto la acción antrópica como los incendios forestales alteran el desarrollo y estado de conservación del bosque esclerófilo. La acción antrópica está dada por el crecimiento urbano y lo que conlleva este crecimiento, es decir el desarrollo de infraestructuras viales y en telecomunicaciones.

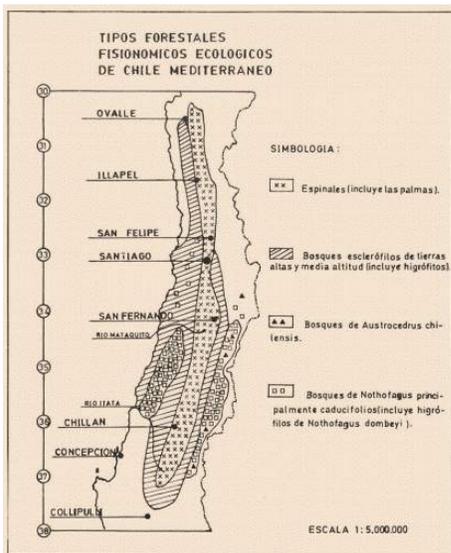


FIGURA 3: TIPOS FORESTALES ECOLÓGICOS DE CHILE MEDITERRÁNEO.
Fuente: Donoso, 1982.

La comuna de Valparaíso posee una de las mayores concentraciones de población, aproximadamente 290.000 habitantes al año 2013. Por otra parte se registran cerca de 2.400 incendios forestales al año², especialmente en la estación de verano, y que son provocados por la degradación y erosión del suelo producto de las acciones antrópicas que conciben un ambiente que facilita el soplo del viento y la rápida ramificación de los fuegos, provocando un difícil control de éste, bajo condiciones climáticas estivales de altas temperaturas, escasez hídrica y elevada evapotranspiración de la vegetación.

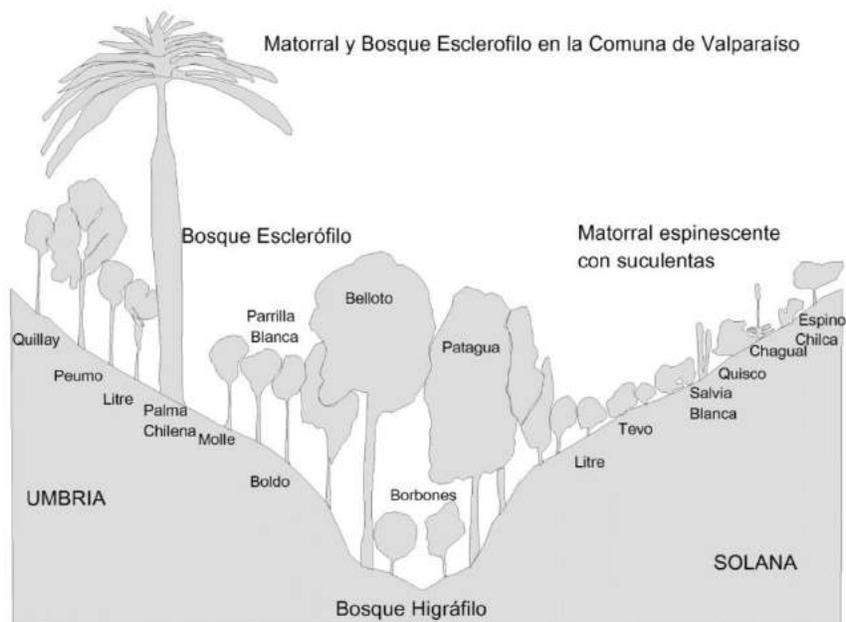


FIGURA 4: DIAGRAMA GENERALIZADO DE VEGETACIÓN DIFERENCIADA POR EXPOSICIÓN.
Fuente: Dibujo adoptado de Flores, 2009.

II.1.5.2. Fauna

Aves	Taguas, Pato real, Pato jergón grande, Yeco, Pato rana, y Huala
Peces	Pejerrey argentino (<i>Odontesthesbonariensis</i>), Congrio, Corvina, Lenguado, Jurel, Merluza, Sardina, Pejegallo, Sierra, Tollo, Reineta, Albacora y Corvina.
Mariscos	Choro Zapato, Cholga, Chorito (los tres último de la familia de Mytilidos); Machas, Ostiones, Ostras, Piure, Almejas, Erizos y Locos. Dentro de los crustáceos se destaca la Langosta, Langostinos, Camarones y Jaibas.
Mamíferos	Gato Colocolo (<i>Felis colocolo</i>), Quique (<i>Galictis cuja</i>), Chingue (<i>Conepatus chinga</i>), zorros Culpeo, y Chilla (<i>Canisculpaeus</i> y <i>C.griseus</i>), ratón Chinchilla común (<i>Abrocomabennetti</i>), ratón Lanudo común (<i>Abrothrixlongipilis</i>), Ratoncito olivaceo (<i>Abrothrixolivaceus</i>), Ratón topo del matorral (<i>Chelemysmegalonyx</i>), Degú de los matorrales (<i>Octodonlunatus</i>), Ratón de los espinos (<i>Oligoryzomislóngicaudatus</i>), Lauchita de Darwin (<i>Phyllotisdarwinii</i>), Rata común (<i>Rattusrattus</i>), Cururo (<i>Spalacopuscyanus</i>) y Llaca (<i>Thylamysselegans</i>).

Reptiles y Anfibios	lagartija y las culebras de cola larga y cola corta entre los primeros, y la rana grande chilena y el sapito de cuatro ojos.
----------------------------	--

TABLA I: ESPECIES DE FAUNA PRESENTES EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia en base a datos PLADECOS.

II.1.6. Áreas de sensibilidad ambiental

Dentro del territorio encontramos el Palmar Santos Ossa, ubicado al sur noreste de la ciudad de Valparaíso, en el área rural de la comuna. El palmar está conformado por aproximadamente 1.000 ejemplares de palmas chilenas distribuidas en un área relativa a los 14 Km².

Como señalábamos anteriormente, el estado de destrucción y degradación de la cobertura nativa en la comuna se debe a los factores de: 1° expansión demográfica, 2° explotación de pinos y eucaliptus con fines forestales, y 3° los incendios forestales.

La zona periférica de la comuna a sufrido modificaciones importantes desde comienzos del siglo XX, principalmente por la introducción de especies exóticas como eucaliptus y pino, las que son utilizadas con fines forestales.

II.1.7. Conectividad Ambiental

La cubierta de vegetación nativa en el área periférica del actual conurbado del gran Valparaíso ha sufrido modificaciones importantes desde a comienzos del siglo XX, principalmente por la introducción de especies exóticas en el área. Estas corresponden principalmente Eucaliptus (especie) y pino (especie), las que serían utilizadas con fines forestales. Este proceso derivó en la tala de grandes extensiones de bosques y matorrales quedando reducido a áreas de difícil acceso como fondos de quebradas y laderas de fuerte pendiente.

Por otro lado esta condición de extrema inaccesibilidad, y permite su conservación en las laderas de exposición sur del farellón costero que enfrente al estero ² Quintanilla y Morales, 2013 extremo La Punta Curaumilla.

Esto permite asegurar la continuidad ambiental desde las unidades ubicadas al sur o laderas de exposición Sur a través de las quebradas hacia el norte.

Esto fundamenta la necesidad de entender las quebradas en su etapa superior (sobre la cota 150 msnm) como los parques que aseguran la continuidad ambiental con las plazas de la ciudad.

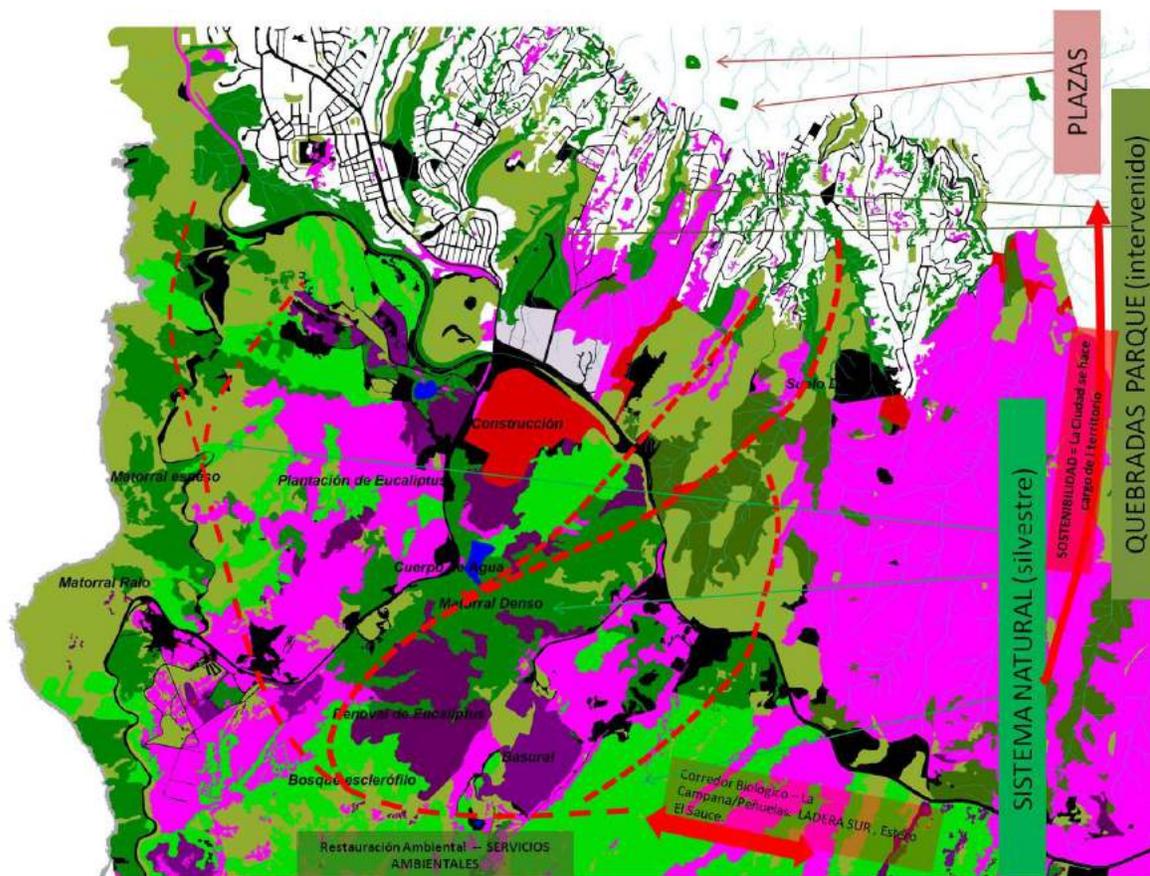


FIGURA 5: CONECTIVIDAD AMBIENTAL.
Fuente: Elaboración propia en base a catastro de vegetación

II.2. El Paisaje Natural

En base a reconocer las principales estructuras del paisaje y la relación con su entorno comprendiendo los sistemas naturales y antrópicos, y evaluando las posibles intervenciones en el territorio de estudio, Se pretende desarrollar una lectura del paisaje, que incorpore como variable de análisis la percepción, llegando así a concretar un análisis integral del paisaje mediante variables cuantificables y abstractas.

Con el fin de lograr esta visión integral del territorio se analizan variables significativas, que a través de la valorización que ha hecho la comunidad en las participaciones ciudadanas, definen sitios prioritarios de paisaje.

Por una parte se identifican los valores del paisaje, tomando en cuenta las cartografías referentes a sistemas de agua y áreas protegidas, respecto a las variables observadas, se trabaja con: a) elementos de paisaje, b) vegetación, y c) singularidades del paisaje.

Aquellas variables cartográficas que identifican las fragilidades del paisaje, son los impactos y riesgos. Y los impactos observados las variables que identifican fragilidades del paisaje observadas. Gran parte de los valores de paisaje encontrados dentro del territorio se asocian a los acantilados, bode mar, y a los cerros de rodean la ciudad. En el interior de la comuna destacan los cuerpos de agua, aunque la vegetación asociada a ellos no presenta valores altos de paisaje.

Respecto a las fragilidades del paisaje es posible determinar una cobertura más homogénea de fragilidades repartidas por toda la comuna. Las áreas de plantación forestal de especies como eucalipto y pino insigne que han desplazado la vegetación nativa asociado a una extensión de riesgo de incendio. El paisaje del espacio rural de la comuna aparece dominado por las plantaciones de vegetación exótica. Menos notable en extensión, pero muy notables visualmente, aparecen varios puntos de impactos sobre el terreno, dados por excavaciones, áreas erosionadas, y zonas de basurales clandestinos.

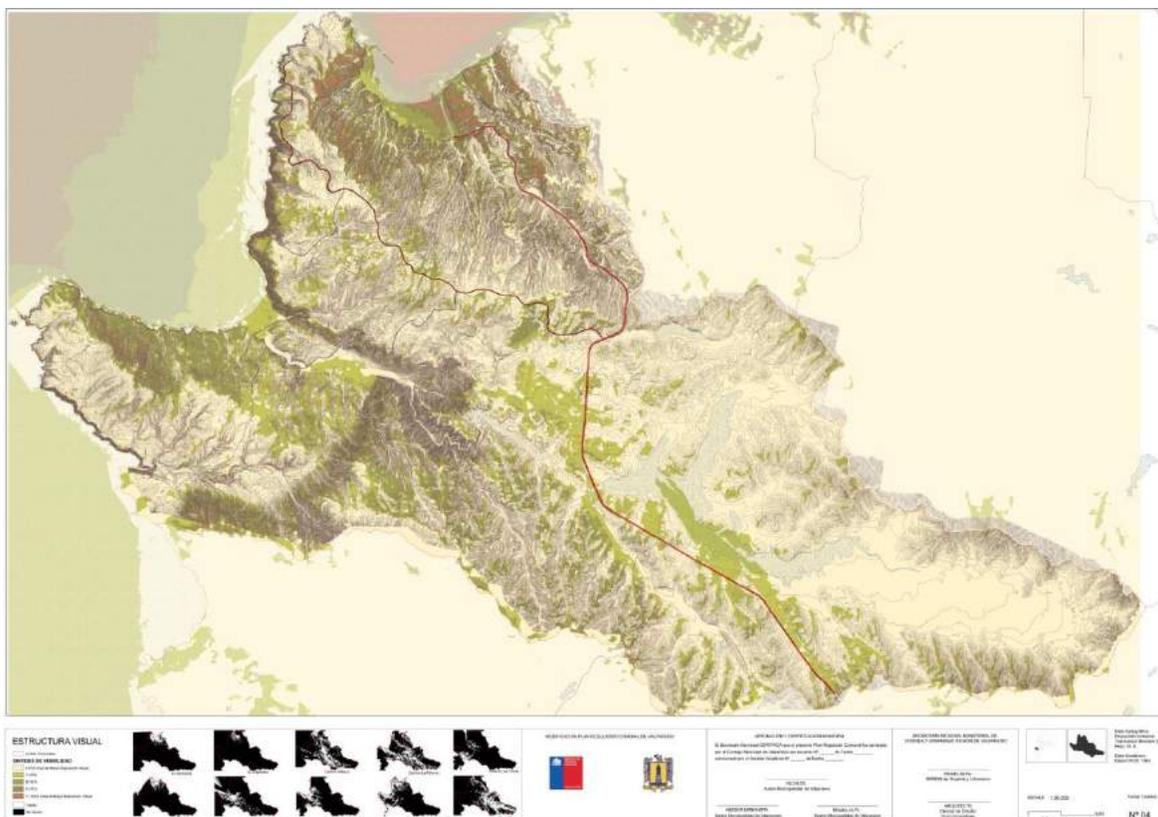


FIGURA 6: CARTA DE ESTRUCTURA VISUAL DEL PAISAJE.

Fuente: Elaboración propia.

Dentro del análisis realizado, destaca la caracterización de la estructura visual de la comuna, ponderándose las áreas que, considerando diversos puntos de visión, son las más expuestas dentro del territorio.

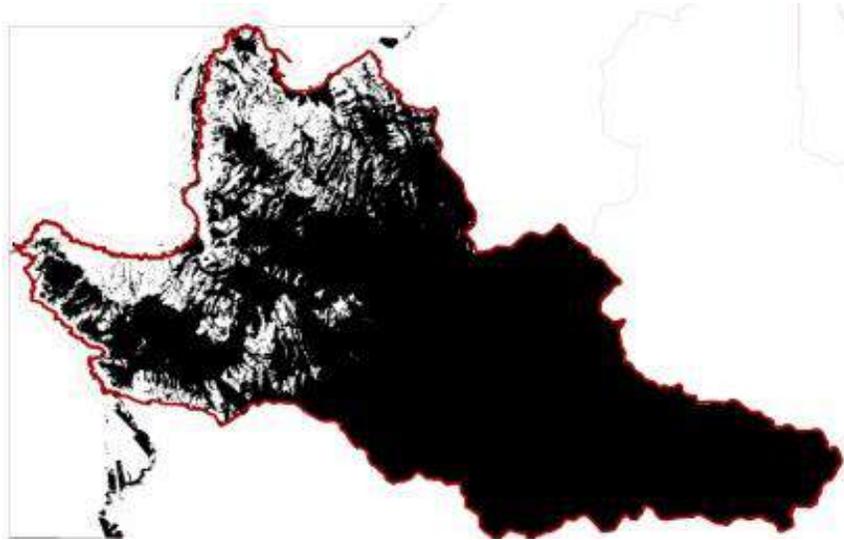


FIGURA 7: VISIBILIDAD DESDE LÍNEA DE COSTA A 500 M
 Fuente: Elaboración propia.

Una de las visibilidades más relevantes corresponde a la de la línea de costa, medida a partir de Sistema de Información Geográfico en una línea a 500 metros de la orilla. Esta unidad visual es particularmente relevante pues corresponde a la unidad paisajística del Anfiteatro de Valparaíso que se comparte desde los asentamientos existentes en los cerros de la comuna hacia el mar, como desde el mar hacia los cerros, destacando como una de las principales unidades a cautelar por formar parte fundamental de la condición patrimonial que ostenta la ciudad.

III. Diagnóstico de Medio Construido

III.1. Desarrollo Histórico

Valparaíso se constituye como una de las ciudades más antiguas de Chile. Sus orígenes se remontan al 1536, sin embargo es en 1544 que recibe el título de Puerto de Santiago, título otorgado debido a la cercanía con la metrópoli y el acceso al Pacífico, dos características que favorecieron al desarrollo del puerto de Valparaíso.

El territorio, en un principio conocido como Aliamapu (Tierra Quemada), era habitado por los indios Changos, asentados específicamente en la zona hoy conocida como subida Carampangue

El carácter de la ciudad está dado por su origen no planificado y por las adversidades naturales que ha tenido que enfrentar, y que de alguna u otra forma han ido configurando la ciudad que en la actualidad conocemos.

A consecuencia del terremoto de 1823 las casas de adobe fueron reemplazadas por estructuras de arquitectura neoclásica, simbolizando una nueva época para el puerto,

posterior a esto la ciudad comenzó a reconstituirse como moderna y cosmopolita, el asentamiento de inmigrantes contribuyó a esta perspectiva de ciudad, creando barrios de inmigrantes, nuevas escuelas, y el crecimiento del comercio.

Con la explotación del salitre Peruano en Tarapacá entre 1860 y 1870, se produce una migración de familias campesinas buscando mejores oportunidades, como fruto de esto la población crece de manera exponencial. Valparaíso vive un proceso de urbanización en el que los asentamientos en los cerros comienzan a ser cada vez más habituales. A finales del S. XIX Valparaíso se convierte en la ciudad más densa de Chile y asume todas las características propias de una ciudad industrial. Durante el gobierno de Balmaceda el crecimiento hacia el borde costero toma fuerza, se realizan grandes rellenos que permiten un crecimiento de 30 has destinados a la ciudad y el puerto.

La construcción del Canal de Panamá y la posterior crisis de 1929 significó una caída para Puerto de Valparaíso, la economía y la estructura social de la ciudad cambian. La competencia aumenta con la invención del salitre sintético, y la apertura de nuevos puertos y rutas. La ciudad aumenta el porcentaje de población pobre con el traslado de las capas medias y altas de la sociedad hacia Santiago y Viña del Mar. Pese a esto, se produce entre las décadas del 30 y el 60 un desarrollo edificatorio en el plan de la ciudad, la arquitectura se modificó, la panorámica del plan de la ciudad incorporó, junto a los edificios neoclásicos, una arquitectura moderna que anticipaba una nueva etapa para la ciudad.

En la década de los 80 se vive un periodo de desindustrialización, en aquella época también se promulgaba el Plan Regulador actualmente vigente. El objetivo radicaba en favorecer la inversión

Pianta di alcuna Ifola, o Porto della Costa di Chile -
Porto di Valparadiso .



FIGURA 8: VISTA DE VALPARAÍSO
SIGLO XVI

Fuente: Histórica Relación del Reyno de Chile,
Alonso de Ovalle

inmobiliaria y liberalizar la construcción en altura. Inicialmente la preocupación por el patrimonio no existía, y fue a través de los trabajos académicos que se comienza a tomar conciencia de la importancia de los valores culturales de la ciudad. Es así que en la década de los 90 comienzan las primeras modificaciones al instrumento con el objeto de proteger y preservar inmuebles y zonas de conservación histórica.

En el año 1997 se inicia el trabajo de postulación de la ciudad ante la UNESCO como sitio de Patrimonio Mundial, proceso que se consolida favorablemente en el año 2003. A consecuencia del título otorgado a Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad, ha sido necesario realizar numerosas modificaciones al Plan Regulador Comunal, con el fin de recoger la debida protección de los valores culturales de la ciudad. Aun así es indispensable para la ciudad una actualización integral que acoja las necesidades de la comunidad.

III.2. Morfología Urbana

III.2.1. Caracterización morfológico-funcional de las áreas urbanas

Es posible conocer las características morfológico-funcionales de las tres áreas a trabajar en este estudio Valparaíso, Placilla-Curauma y Laguna Verde, comprendiendo en cada una de ellas las dimensiones de: rango predial, suelo construido y suelo libre, ocupación de suelo, altura de edificación, materialidad de la edificación, estado de la edificación y valor patrimonial de la edificación.

Se realizó un catastro como herramienta mediante la cual se levanta la información de cada una de las edificaciones de la comuna de Valparaíso con el fin de caracterizarla en diversos parámetros (materialidad, altura de edificación, estado, etc.) que permiten evaluar el tejido urbano y adentrarse hasta las menores de sus escalas.

La metodología utilizada para llevar a cabo esta empresa se subdivide en las siguientes partidas:

- 1- Recopilación y rectificación de insumos.
- 2- Dimensionamiento-cubicación de trabajo.
- 3- Determinación de parámetros a evaluar.
- 4- Elaboración de material y capacitación para catastradores
- 5- Levantamiento de información en territorio
- 6- Ingreso de información a Sistema de Información Geográfico (SIG) y elaboración de cartografías.

III.2.1.1. Rango Predial

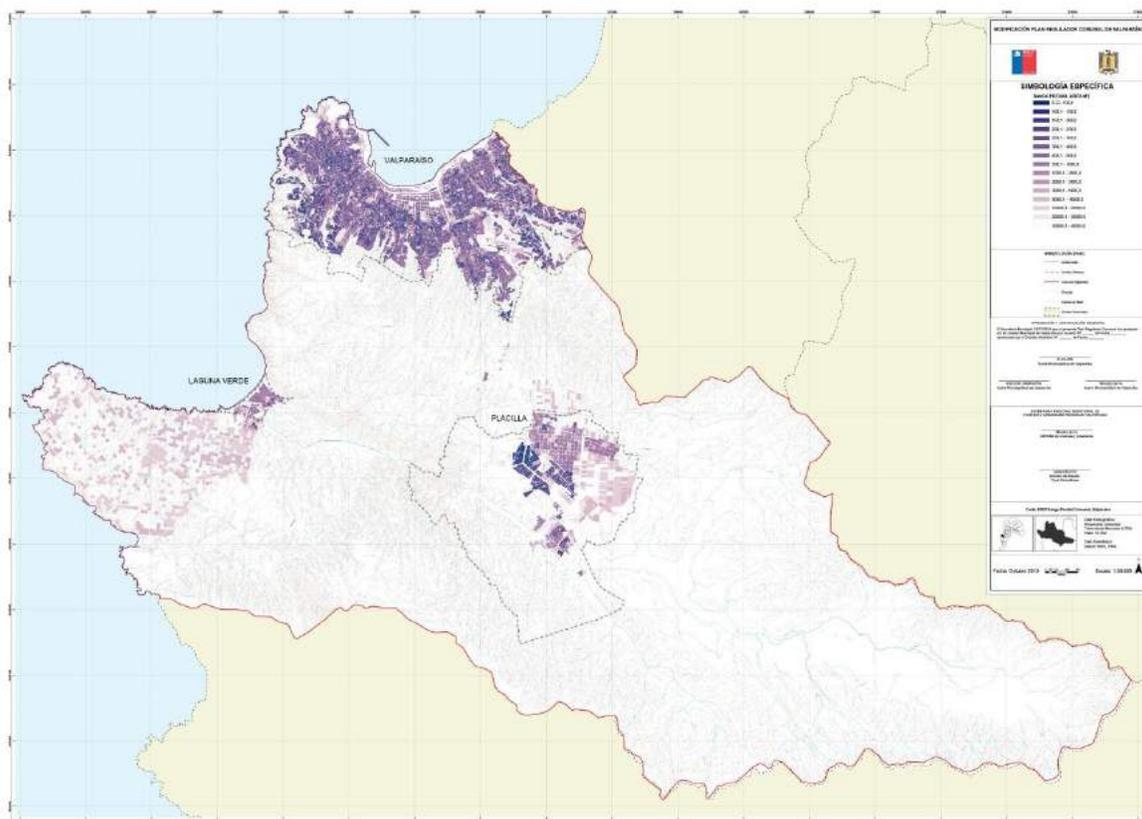


FIGURA 9: RANGO PREDIAL.

Fuente: Elaboración Propia

El rango predial es una de los análisis que se puede realizar a partir de la base de datos de predios del Servicio de Impuestos Internos. La dimensión de los predios permite tener una primera aproximación a la conformación morfológica de las áreas urbanas al ser indicadores de la concentración de la población en territorios específicos, la atomización predial y los sitios donde se concentran usos de suelo diferentes al residencial.

Para la comuna de Valparaíso se evidencia la concentración de población en torno a los tres centros poblados de la comuna, en específico:

Para Valparaíso: Mayor atomización predial en las áreas que concentran la población en los cerros de Valparaíso. Dentro de estas zonas residenciales se evidencian matices en torno a la concentración de la población que coincide con una interpretación geográfica del sistema de parcelación.

Para Placilla y Laguna Verde. Se evidencia en general una concentración de predios de menor superficie en las nuevas áreas consolidadas de Placilla (Población INVICA, villa Fundadores, etc) a la vez que Placilla viejo se caracteriza por un mayor rango predial. La actividad productiva concentra predios de gran tamaño tanto para la zona industrial de Placilla como para los predios de origen forestal de Laguna Verde.

III.2.1.2. Concentración y distribución de la edificación (nolly)

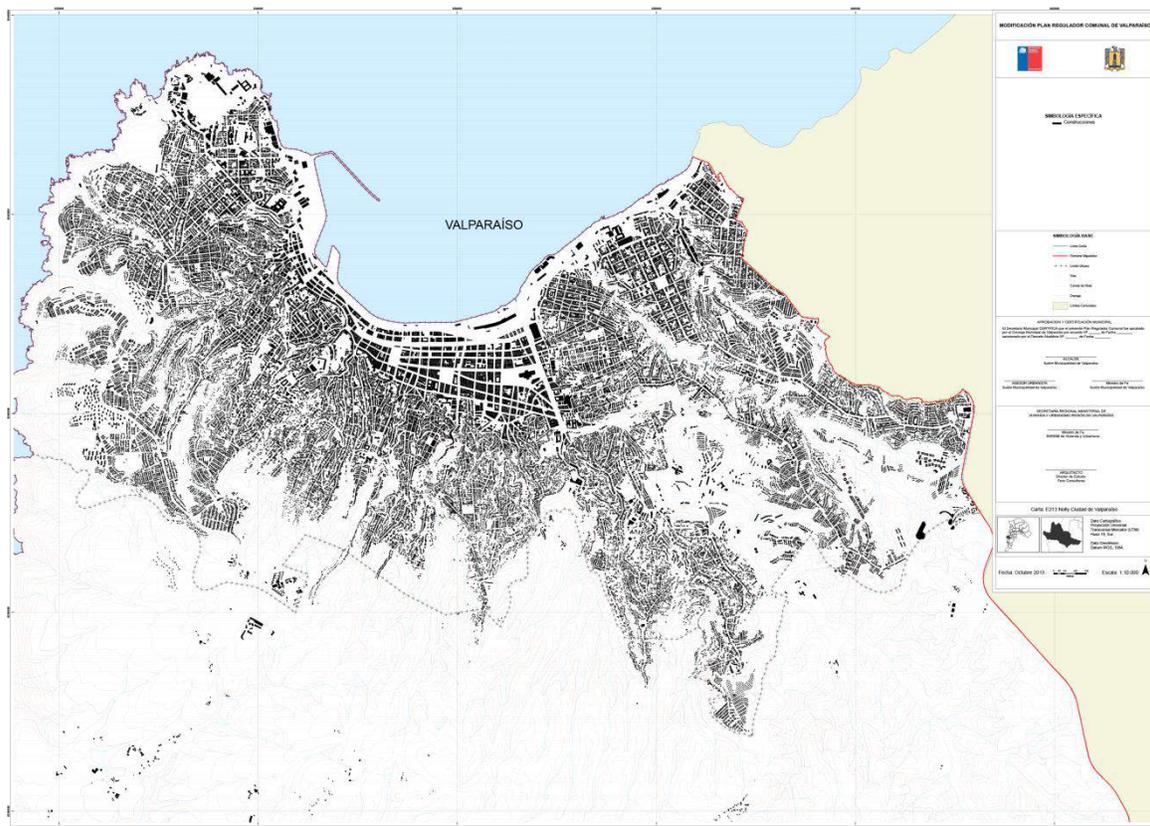


FIGURA 10: CONCENTRACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
Fuente: Elaboración Propia

El plano Nolly evidencia la concentración y distribución de las edificaciones de la comuna y junto con la evaluación de rango predial permite una caracterización de la edificación y un análisis del porcentaje de ocupación de suelo.

La concentración de edificaciones permite a su vez caracterizar la relación entre los límites de las áreas urbanas y el grado de consolidación dentro y fuera de ellos. De este análisis se puede desprender que:

En Valparaíso el área consolidada con edificaciones se corresponde en gran medida con el límite urbano, quedando áreas sin consolidar dentro del área urbana, principalmente asociadas a quebradas y zonas de altas pendientes, y existiendo tramos en que la edificación excede al área urbana principalmente en torno a ejes viales que vinculan la ciudad con el camino La Pólvora.

En Placilla se evidencia un crecimiento radial progresivo de las áreas consolidadas, dejando aún un gran porcentaje del área urbana vigente sin consolidar.

En Laguna Verde ocurre el caso contrario, donde las edificaciones muestran un alto nivel de dispersión excediendo ampliamente el límite urbano.

III.2.1.3. Altura de edificación

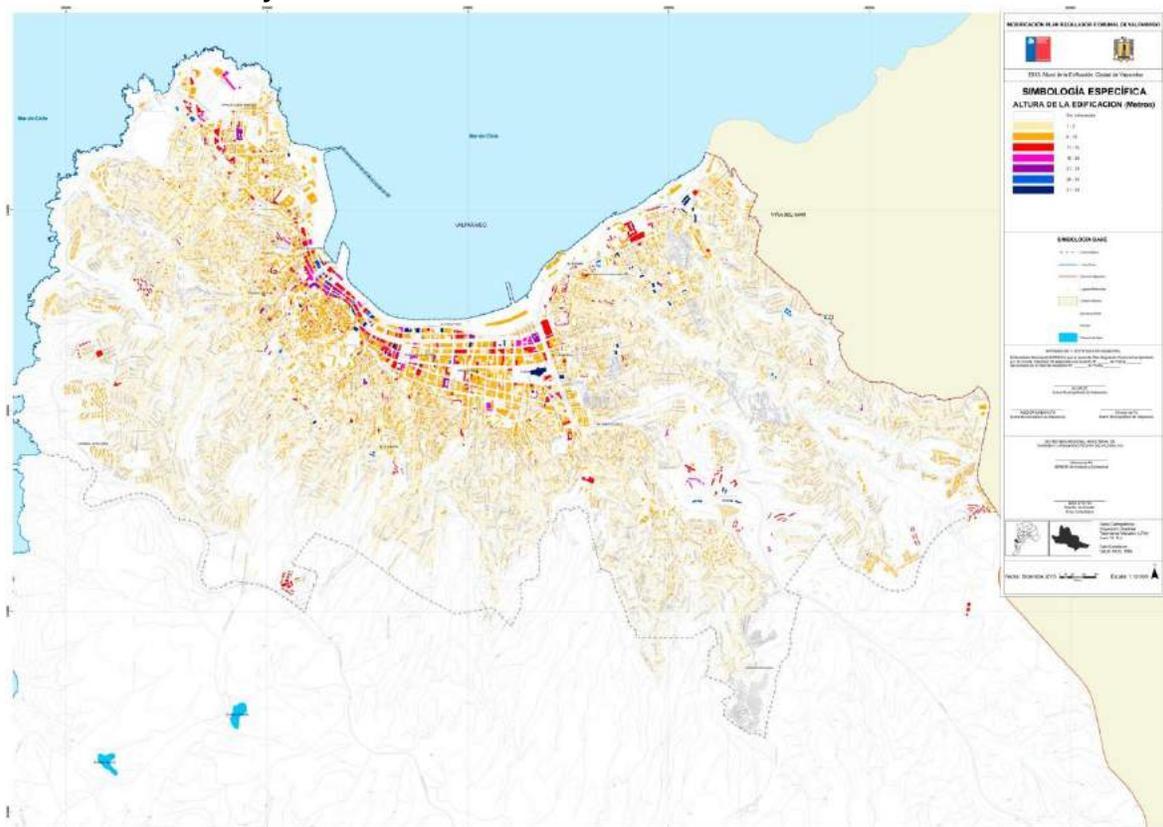


FIGURA 11: ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Fuente: Elaboración Propia

Información levantada para todas las edificaciones de la comuna a través de un catastro de caracterización de edificación realizado en el segundo semestre del año 2013 por esta consultoría.

La altura de la edificación es uno de los parámetros más incidentes en la percepción de la morfología urbana, teniendo especial relevancia en el área urbana de Valparaíso por la condición patrimonial del paisaje urbano.

Se evidencia para Valparaíso una mayor diversidad de alturas en el plan de la ciudad, concentrándose las más altas en el sector del barrio financiero. El Almendral concentra alturas medias – altas a la vez que hacia el anfiteatro las mayores alturas se ubican en los pies de cerro y fondos de quebrada, existiendo pequeñas zonas que concentran altura como el entorno del Parque Alejo Barrios en Playa Ancha, la primera meseta del Cerro Placeres en torno a la Universidad Técnica Federico Santa María y las más recientes edificaciones en altura concentradas en el Cerro O'Higgins.

En las áreas urbanas de Placilla y Laguna Verde se constata en general alturas medias – bajas.

III.2.1.4. Usos de suelo

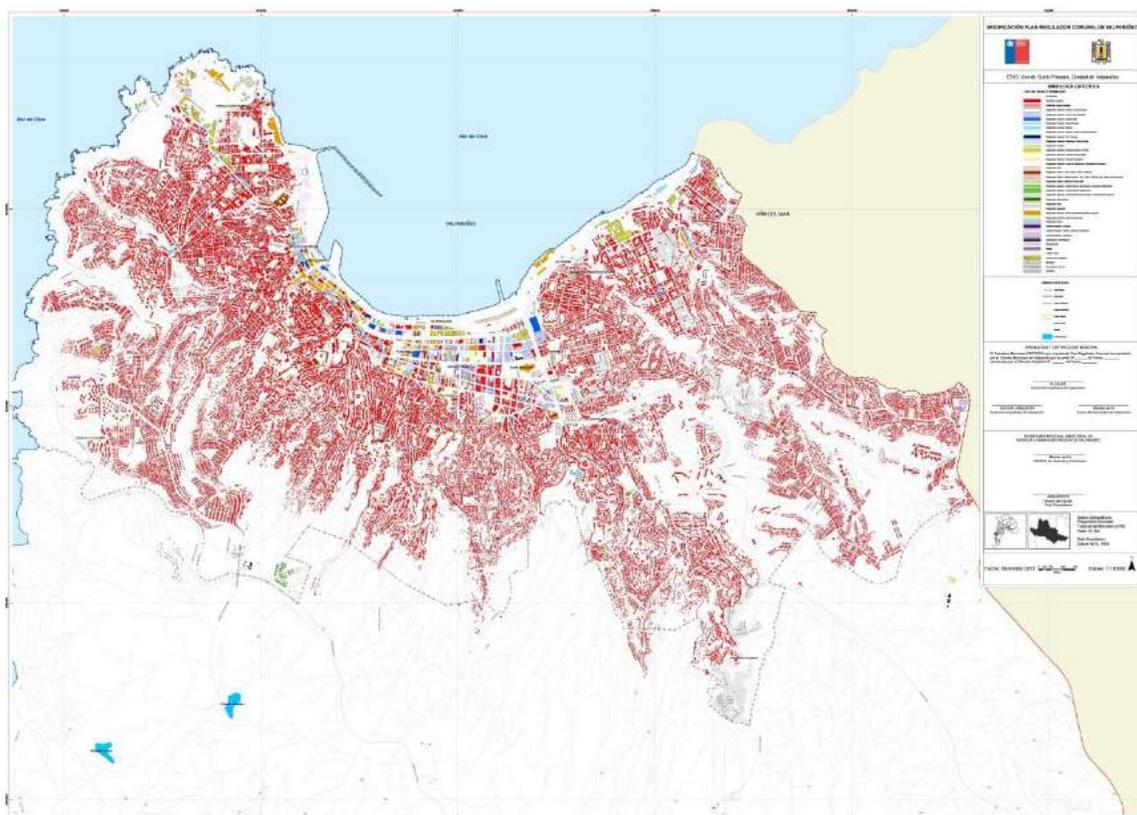


FIGURA 12: USOS DE SUELO.

Fuente: Elaboración Propia

Corresponde también a información levantada para todas las edificaciones de la comuna a través del catastro de caracterización de edificación realizado en el segundo semestre del año 2013 y es un insumo clave para entender las relaciones funcionales entre los centros y sub-centros urbanos.

El catastro evidencia una clara concentración de equipamientos y servicios en el plan de la ciudad de Valparaíso donde se identifican también sub-zonas con roles específicos, por ejemplo los servicios entre las plazas Sotomayor y Aníbal Pinto, el rol educacional en torno a la Av. Brasil, la alta concentración de comercio en torno al eje de calle Pedro Montt, etc.

Este análisis funcional se realizó en detalle para los sub-sectores de la comuna a través de un análisis de sub-centralidades urbanas.

III.2.2. Análisis de sub-centralidades urbanas

Entendiendo las sub-centralidades urbanas como zonas que concentran equipamiento y elementos que permiten consolidar redes de abastecimiento y acceso a servicios dentro de las áreas residenciales, se propone, para el estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, el levantamiento de información respecto a sub-centralidades urbanas, información que da pie a fortalecer dichas sub-centralidades o potenciar las centralidades existentes mediante un mejoramiento en la accesibilidad.

Las variables cotejadas para estas determinaciones son: Consolidación de sub-centralidades, distancia a centralidad general (Plan de Valparaíso), distancia entre sub-centralidades, tiempos de accesibilidad vehicular y peatonal.

A fin de determinar la consolidación de las sub-centralidades, se han clasificado en 3 categorías: a) subcentralidad escala comunal/intercomunal, b) subcentralidad escala cerro, y c) subcentralidad escala barrio.

Categoría de subcentralidad		
Escala comunal/intercomunal	Escala cerro	Escala barrio
Son subcentros asociados a equipamientos e infraestructura que presta servicios a la ciudad, comuna y otras comunas. Favorecen flujos de barrios y la instalación de equipamientos menores a su alrededor.	Sub-centros con equipamiento y servicios prestados a una unidad urbana y geomorfológica específica.	Sub-centros conformados por unidades de comercio barrial y demás equipamientos de escala menor.

TABLA II: CATEGORÍA DE SUBCENTRALIDADES EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Cerro o Sector	Tipos de sub-centralidad(es)
C° Esperanza	Sub-centralidad con equipamiento diversificado en tramo medio del cerro, en torno a la plaza, y extendida por calle D. Barros Arana. Centro periférico a escala comunal en Caleta Portales. Sub-centros menores (barrio) en tramo medio superior del cerro.
C° Placeres	Equipamiento inter-comunal asociado a la Universidad Santa María, sub-centro que genera una serie de equipamientos asociados a la vida universitaria en las zonas colindantes. Concentración de equipamiento a escala cerro en torno a la plaza. El eje vial principal es la avenida Matta en torno a la cual se van generando núcleos de sub-centralidades comerciales de escala barrial y fuera de este eje un núcleo de equipamiento educacional hacia la quebrada nor-oriental.
C° Barón-Lecheros	centralidad comunal-intercomunal asociada al comercio de grandes tiendas en el plan y faldas de ambos cerros hacia Av. Argentina, dichos equipamientos prestan servicios a esa primera ladera.
C° Larraín-Rodríguez	Fuerte influencia de la centralidad comunal-intercomunal asociada a establecimientos educacionales, religiosos y comerciales en las faldas de ambos cerros hacia Av. Argentina, dichos equipamientos prestan servicios a esa primera ladera. En el tramo superior del cerro encontramos núcleos de sub-centros asociados a centros educacionales y comercio barrial.
C° Polanco-Molino	Centralidad comunal-intercomunal asociada a establecimientos educacionales, religiosos y comerciales en las faldas de ambos cerros hacia Av. Argentina, dichos equipamientos prestan servicios a esa primera ladera. En los tramos medio y superior del cerro encontramos núcleos de sub-centros asociados a comercio de escala barrial.

C° Rodelillo	Concentración de equipamiento a escala cerro y a escala barrial en torno al eje vial predominante Av. Rodelillo. En el tramo medio del cerro se concentran los equipamientos educacionales y comerciales que prestan servicio a todo el cerro.
C° O'Higgins-Delicias	Sub-centralidades de carácter barrial e instalaciones de carácter educacional, comercial y de salud de mayor envergadura que sirven a los cerros completos.
C° Ramaditas-Rocuant	Muestra una concentración de equipamiento de escala de cerro y de carácter comercial, deportivo educacional y de salud en torno al Estadio O'Higgins. Tanto en los tramos bajos como altos del Cerro van apareciendo sub-centralidades asociadas a comercio barrial y equipamientos diversificados de menor escala.
C° Merced-La virgen-Pajonal	Al pie de cerro y primera ladera existe gran cantidad de equipamiento y servicios de escala cerro en las proximidades de calle Hontaneda, y equipamiento de escala comunal en Av. Argentina asociado al edificio de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso. Escasa presencia de sub-centros en sus tramos medio y alto, sólo destacándose la presencia aislada de equipamiento educacional de escala de cerro y comercial de escala barrial.
C° Las Cañas	Presenta un sub-centro de carácter educacional – comercial en su tramo medio y núcleos de comercio de escala barrial en los tramos superiores.
C° El Litre	En sus faldas presenta un sub-centro de carácter comunal correspondiente al parque 'El Litre'. Sólo presenta equipamiento de escala cerro en su tramo superior.
C° La Cruz	Presenta en sus faldas la influencia de equipamiento de salud de carácter comunal e inter-comunal. En su tramo medio presenta un sub-centro asociado a equipamiento educacional de escala cerro y en su tramo superior una zona amplia de centralidad y equipamiento comercial de barrio asociada a una instalación deportiva.
C° Monjas	Sub-centralidad en su tramo medio en la continuación de la Av. Alemania con concentración de espacios públicos, comercio y equipamiento educacional.
C° Mariposa	Concentración de equipamientos comerciales de escala barrial en torno a la Av. Alemania y una centralidad de escala cerro asociada a equipamiento de culto.
C° Monjas Alto	Presenta sólo sub-centros de escala barrial asociados a comercio en los tramos más bajos.
C° Florida	Sub-centro altamente consolidado y diversificado en torno a la Av. Alemania con presencia de espacios públicos, instalaciones y equipamiento deportivo, equipamiento de seguridad, educacional, comercial, etc. En el tramo inferior del cerro existe un sub-centro de comercio barrial.
C° Bellavista	Equipamiento comercial de escala barrial cercano al Museo a Cielo Abierto, un sub-centro de escala cerro con equipamiento educacional y religioso en el tramo medio del cerro y equipamiento educacional en el tramo superior en la Av. Alemania.
C° Yungay	Sub-centros asociados a equipamiento comercial de escala barrial en las proximidades de la Av. Alemania y en torno a un espacio público consolidado.
C° San Juan de Dios- La Loma	Presentan solo sub-centros de escala barrial y equipamientos de escala cerro.
C° Jiménez	Sub-centro con concentración de equipamiento educacional y comercial de escala cerro en el tramo medio. Presencia de núcleos de comercio de escala barrial asociados a ejes de miradores y las principales vías de cima.
C° Panteón	Se configura en sí mismo como un gran equipamiento de carácter comunal sin presencia de otros sub-centros en su interior. El equipamiento de este cerro se encuentra en sus faldeos con el plan y las quebradas aledañas.

C° Cárcel	Sub-centros en torno a espacios públicos consolidados con equipamiento comercial y educacional de escala cerro en plaza del descanso y plaza Bismarck. En tramo medio del cerro el parque cultural Ex – Cárcel se configura como un centro de atracción al ser equipamiento de escala comunal e inter-comunal. Por sobre la Av. Alemania se presenta escaso equipamiento.
C° Alegre	Presenta una importante zona de equipamiento educacional de escala cerro en su tramo medio y sub-centros que concentran el comercio barrial, gastronómico y equipamiento religioso de carácter barrial en calles Almte. Montt, Montealegre y plazuela San Luis. El carácter patrimonial de este cerro lo hace en sí mismo una sub-centralidad de carácter inter-comunal pero no en base a su equipamiento. En su tramo superior no presenta sub-centralidades.
C° Concepción	Concentración de equipamiento educacional, comercial y religioso en Almte. Montt con Pierre Loti y una serie de servicios comerciales gastronómicos repartidos por la meseta. Gran equipamiento de servicios y comercio se encuentra en la centralidad periférica que configura la plaza Aníbal Pinto. Cerro con carácter patrimonial se configura en sí mismo como subcentralidad inter-comunal.
C° Cordillera	Sub-centralidad a escala cerro en su tramo medio por el camino Cintura con concentración de comercio, equipamiento educacional, religioso, etc. Sub-centro de escala cerro correspondiente a espacio público que se articula alrededor del ascensor cordillera. Sub-centros de comercio a escala barrial en los tramos medio y alto del cerro.
C° Toro	Se genera un pequeño sub-centro asociado a infraestructura deportiva en el cerro mismo y a equipamiento educacional por quebrada San Francisco.
C° San Francisco	Se genera una secuencia de sub-centros de escala barrial en torno a subida Joaquín Edwards Bello.
C° Santo Domingo-Arrayán	No presenta sub-centralidades excepto en tramo cercano al plan con presencia de comercio barrial.
C° Artillería	Sub-centralidad de carácter comunal con el sistema que conforma el Museo Naval con el ascensor Artillería y el paseo 21 de Mayo.
C° Playa Ancha	Sistema de sub centralidades en cada unidad urbana. Sub centros de carácter comunal en la primera meseta del cerro, junto a parque Alejo Barrios, Escuela Naval y universidades Playa Ancha y Valparaíso. Otro sub centro en los entornos de Avda. Playa Ancha y plaza Waddington. Sub centro de carácter comunal en la parte alta, alledaño al camino La Pólvora, como la cárcel de Valparaíso.
Placilla Curauma	Zona central de equipamiento diversificado en lo que se conoce como antiguo Placilla. Existe mayor autonomía respecto a Valparaíso metropolitano. Centro de atracción a escala comunal en el sector industrial u oriente. Núcleos de comercio barrial en zonas residenciales, con excepción del sector sur de Curauma y tranque La Luz.
Laguna Verde	Equipamiento a escala local ubicada dentro del área urbana que permite servir Laguna Verde pero no para independizarse de Valparaíso metropolitano. Pequeñas unidades de comercio barrial al interior de los predios forestales de punta Curaumilla.

TABLA III: TIPOS DE SUBCENTRALIDAD POR CERRO O LOCALIDAD.

Fuente: Elaboración Propia.

III.2.3. Reconocimiento de patrones de asentamiento

En Valparaíso las tipologías edificatorias evidencian una íntima relación con el paisaje, entendiendo a éste como un todo integrado que incluye sus componentes antrópicos, y que, en concreto, genera una forma peculiar y muy distintiva de Valparaíso de construir el tejido urbano.

A diferencia del modelo de ciudad tradicional hispanoamericana, en la ciudad de Valparaíso el sistema de loteamiento nace de la realidad física y del paisaje, en cambio la ciudad tradicional presenta un sistema desde la abstracción a priori de la cuadrícula, en concreto, el origen planificado del modelo de ciudad no está dado en los orígenes de Valparaíso, muy por el contrario, la ciudad puerto posee un carácter no planificado. Ambos modelos de ciudad transitan en dirección opuesta, al pasar el tiempo Valparaíso tiende a ir reconociendo dentro de su diversidad geográfica los ámbitos en los que es posible aplicar patrones regulares en los que establecer el orden urbano, y por su parte, la ciudad hispanoamericana debe hacerse cargo del territorio en la medida en que este se expande y deforma el orden original, teniendo que darle cabida a la diversidad.

En Valparaíso se expresa con mayor nitidez la estrecha correspondencia y mutua determinación entre los distintos niveles de configuración del hecho arquitectónico urbano, convirtiéndose en un todo indivisible. Este hecho permite identificar determinados modos o patrones de ocupación denominados patrones de asentamiento.

III.2.3.1. Sistemas de parcelación

El primer rasgo distintivo de los patrones de asentamiento corresponde al sistema de loteamiento o parcelación. Este análisis es el que da lugar al reconocimiento de los patrones de asentamiento que dan lugar a la propuesta de zonificación de este Plan Regulador.

El análisis de la parcelación como sistema, permite agrupar y caracterizar aquellas zonas en donde existe una homogeneidad de los predios asociada a: tamaño y forma de los lotes, dotación de infraestructura vial, etc. Del mismo modo, esta sistematización permite vislumbrar que existen territorios en que estas zonas homogéneas se repiten de acuerdo a las condicionantes geográficas donde se emplazan. Los sistemas de parcelación identificados son:

- Loteo 9x18
- Loteos SERVIU
- Loteo Medio Alto
- Conjuntos Singulares
- Loteo de Blocks
- Damero
- Ortogonal rectangular
- Rectangular de Loteo angosto
- Loteo radio concéntrico
- Conquista al mar
- Parcelación de pie de cerro
- Parcelación de borde meseta
- Borde de cima
- Parcelación de cintura
- De fondo de quebrada
- Loteo ladera

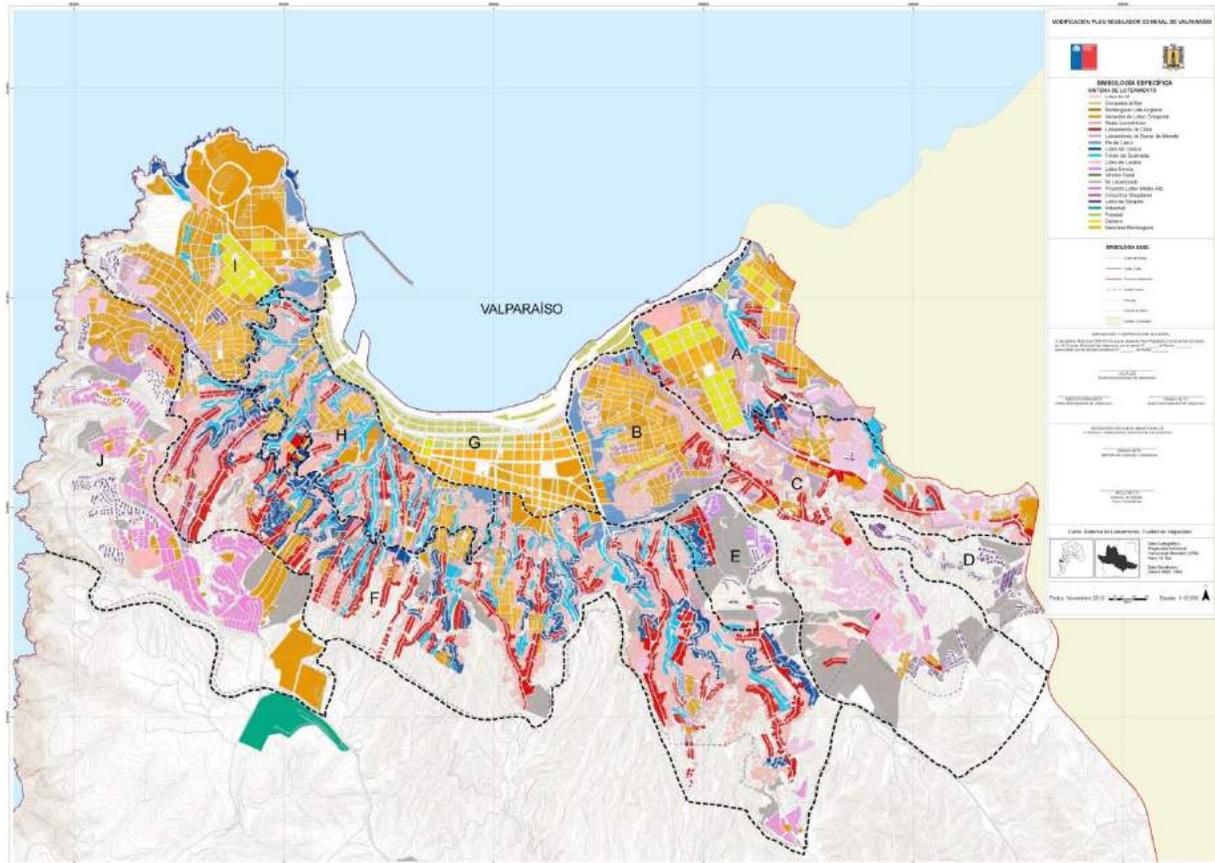


FIGURA 13: SISTEMA DE PARCELACIÓN VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Se constata que los distintos patrones de asentamiento tienen una distribución territorial y un grado de asociación entre ellos similar de acuerdo a las condicionantes geográficas macro del área urbana. Se reconocen como Macrozonas estas unidades dentro de las cuales los patrones de asentamiento se disponen territorialmente de una manera relativamente homogénea.

MACROZONA A:
ESPERANZA Y
PLACERES BAJO

Ambos cerros en su parte baja presentan la morfología de meseta, por lo que predominan en su ordenamiento territorial los loteos ortogonales tipo damero y rectangular pues son estas las formas más racionalizadas para los asentamientos en superficie plana o de pendiente menor, cuando se alcanzan los límites de la meseta el damero original se corta según los bordes que el territorio impone, aparece en estos casos una tipología de borde de meseta y desde ahí se habita de forma más orgánica la pendiente con el sistema de ladera. Se presentan además las formas de loteamiento en huincha en torno a las quebradas y pie de cerros, así como en las crestas de los macizos que se desprenden de las mesetas.

MACROZONA B:
BARÓN-POLANCO

Esta zona tiene una lógica similar a la de la meseta regular pero al contar con una pendiente más pronunciada, no permite que se genere la cuadrícula urbana de los terrenos planos. Si bien persiste una lógica ortogonal de menor grano en las zonas altas, no existe la determinación de un gran damero de toda la macrozona y la ortogonalidad va respondiendo al ordenamiento de cada uno de los cerros. En la parte baja, principalmente en los cerros Polanco y Molino, existe una amplia zona

de loteamiento irregular de ladera debido a una pendiente que permite el asentamiento pero que entorpece un sistema de loteamiento ortogonal.

- MACROZONA C:
PLACERES ALTO-
RODELILLO**
- Ambos cerros están determinados cada uno por un eje correspondiente a la cumbre de esos cuerpos, el cual estructura a su entorno con un eje vial único (Av. Matta en Placeres alto y Av. Rodelillo en Rodelillo) en torno al cual se genera un sistema de loteamiento enfrentado característico y tras de ellos se descuelgan loteamientos secundarios tipo Ladera o SERVIU. En las zonas altas en que la cumbre da pie a pequeñas mesetas, se ha dado pie a loteamientos de tipo Habitacional y edificación de bloques.
- MACROZONA D:
BLOQUES
AGUASANTA**
- Corresponde a una macrozona en que se han asentado principalmente bloques habitacionales agrupados en torno a un eje vial único y acorde a la sucesión natural de pequeñas mesetas consecutivas.
- MACROZONA E:
O'HIGGINS BAJO**
- Corresponde a un caso particular que se aleja del sistema del anfiteatro de la ciudad. Existen principalmente loteamientos de tipo habitacional agrupados de forma independiente y vinculados por una vialidad estructurante que admite asentamientos más espontáneos sólo en su ladera poniente.
- MACROZONA F:
ANFITEATRO ALTO**
- Corresponde al área sobre la Av. Alemania y Camino Cintura hasta la quebrada Jaime que continúa en la Av. Francia y todos los cerros al oriente hasta la Macrozona E. La estructura básica de esta zona presenta de forma intercalada los sistemas de cumbre y quebrada pero, a diferencia de la Macrozona H (anfiteatro bajo) debido a la disminución de la pendiente, existen variados sistemas de loteamiento tipo huincha asociados a bordes de cintura, es decir, ejes viales que van siguiendo la cota de altitud respecto al nivel del mar y van conectando tanto los cerros dentro de sí mismos como entre sí. Por lo mismo, la estructura nítida que distingue las lomas bajo la Av. Alemania se va haciendo más difusa y tiende a homologar esta macrozona. Se presentan pequeñas mesetas en zonas donde la cima se ensancha y da pie a incipientes loteamientos ortogonales que se adaptan a su contexto.
- MACROZONA G:
PLAN**
- El plan de Valparaíso por su naturaleza llana admite de forma natural la estructura de damero y la ortogonal rectangular cuyas 'irregularidades' del trazado acusan la evolución histórica de la ciudad y su superposición de épocas. La misma disposición ortogonal del plan permite la existencia de variados ejes viales estructurantes tanto longitudinales (Errázuriz, Pedro Montt, Colón, etc.) como transversales (Argentina, Uruguay, Francia, Bellavista, etc) y las tipologías edificatorias asociadas a estas formas regulares. El borde más cercano al marítimo en la ciudad se fue construyendo de forma progresiva y genera un sistema de loteamiento específico de conquista al mar.
- MACROZONA H:
ANFITEATRO BAJO**
- El anfiteatro bajo la Av. Alemania se estructura básicamente por la sucesión de cumbres y quebradas con sus ejes viales y sistemas de loteamiento asociados. En los cerros en que se presenta de forma más estrecha la relación cumbre-quebrada existe entre ellas un sistema de loteamiento irregular de ladera para asentarse orgánicamente en la pendiente. En los cerros en que entre quebradas la cumbre se ensancha en una pequeña meseta de baja pendiente aparecen pequeños sistemas ortogonales, principalmente en los cerros Mariposa, Bellavista, Alegre, Concepción y Cordillera. Los Cerros que entre quebradas presentan taludes de pendiente más pronunciada generan zonas donde los sistemas de loteamiento son más irregulares y se asocian en la categoría de ladera, por ejemplo los cerros Monjas, San Francisco y Toro.

**MACROZONA I:
PLAYA ANCHA
PRIMERA MESETA**

Si bien existe una pendiente pronunciada y accidentes geográficos dentro de la macrozona, la configuración de la traza urbana permite entender ésta como una primera gran meseta en donde los sistemas de loteamiento aprovechan para trazar tramas tendientes a la ortogonalidad y atravesadas por ejes viales que se interconectan. Las variadas estructuras de damero dan cuenta de los distintos momentos históricos de crecimiento del sector Playa Ancha. Si bien el sector aledaño al parque Alejo Barrios presenta una conformación no ortogonal, su lógica circundante no obedece directamente a una lectura geográfica sino más bien a un trazado estructurante que lo dispuso de esa forma.

**MACROZONA J:
PLAYA ANCHA
MESETAS
SUPERIORES**

La parte superior de Playa Ancha corresponden a una sucesión de mesetas que tienen como eje vial estructurante la avenida Levarte-Federico Santa María. Si bien esta vía tiene el carácter de eje de cumbre, no genera a sus costados los sistemas de loteamiento enfrentado que sí se encuentran en las otras macrozonas. Los loteamientos que aparecen obedecen principalmente a ordenamientos de carácter habitacional social SERVIU independientes y no vinculados entre sí, así como bloques del mismo carácter.

TABLA IV: ANÁLISIS DE LOTEAMIENTO EN VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

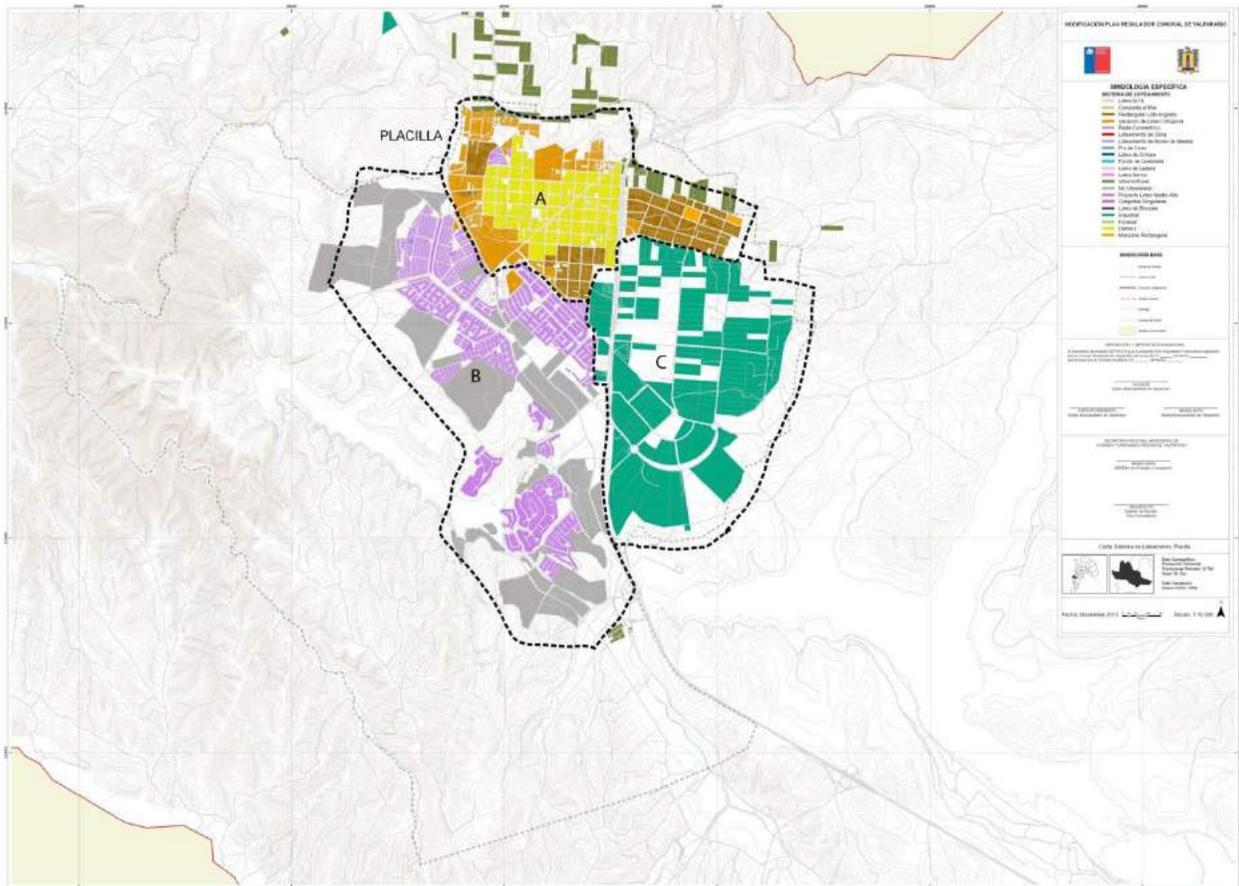


FIGURA 14: SISTEMA DE PARCELACIÓN PLACILLA-CURAUMA.

Fuente: Elaboración Propia.

<p>MACROZONA A: PLACILLA VIEJO</p>	<p>Corresponde al trazado original de Placilla y corresponde a un loteamiento de damero y rectangular que se va tornando irregular hacia sus límites, en donde dicho damero se adapta a los límites del territorio y de las estructuras viales.</p>
<p>MACROZONA B: INVICA- CURAUMA</p>	<p>Corresponde a sistemas de loteamiento habitacional de nivel socio-económico medio-alto que se desarrollan como producto de la oferta inmobiliaria. Dicho sistema de loteamiento se caracteriza por configurar conjuntos de viviendas que resuelven dentro de sí mismos su vialidad estructurante dejando entre sí paños de lotes de gran superficie sin urbanizar.</p>
<p>MACROZONA C: ÁREA INDUSTRIAL</p>	<p>Corresponde a un loteamiento desarrollado exclusivamente para recibir actividad industrial, configurando macromanzanas que agrupan grandes lotes rectangulares circunvalados por una vialidad estructurante .</p>

TABLA V: ANÁLISIS DE LOTEAMIENTO EN PLACILLA-CURAUMA.

Fuente: Elaboración Propia.

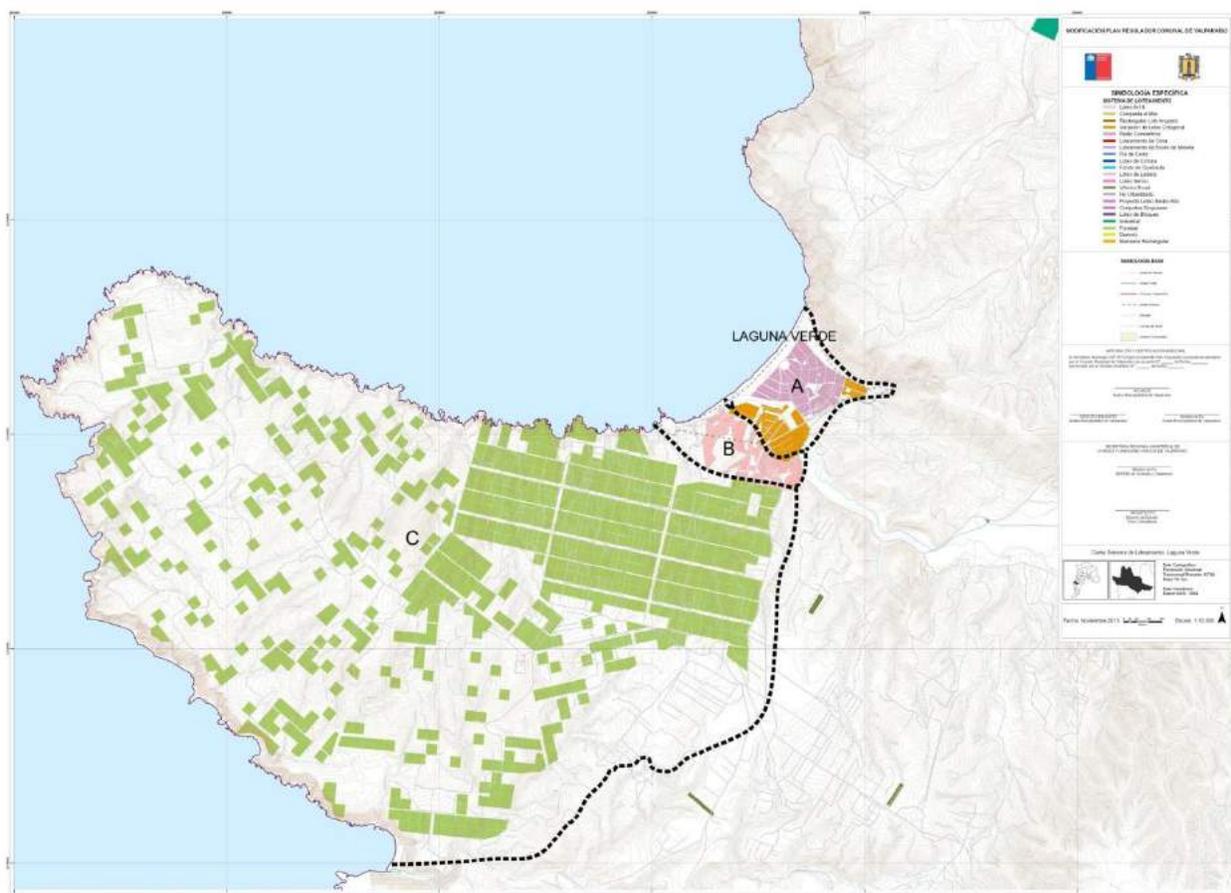


FIGURA 15: SISTEMA DE PARCELACIÓN LAGUNA VERDE.

Fuente: Elaboración Propia.

MACROZONA A: BALNEARIO	Trazado de carácter radial con una centralidad en el borde costero. Corresponde a un tipo de trazado urbano que se puede encontrar en otras zonas de características similares. Se ve contenido en su expansión por los acantilados Federico Santa María y el estero 'El Sauce'
MACROZONA B: PRIMERA LADERA	Corresponde a una primera zona de parcelación más espontánea que obedece a la expansión natural de los asentamientos concentrados en torno a la desembocadura del estero 'El Sauce'
MACROZONA C: PARCELACIÓN FORESTAL	Tipo de parcelación que se origina en la explotación forestal existente en la Punta Curaumilla con predios de 1 Ha separados por caminos cortafuegos. Por ser originados en base a una actividad productiva, el trazado no tiene ningún reconocimiento de la realidad topográfica.

TABLA VI: ANÁLISIS DE LOTEAMIENTO EN LAGUNA VERDE.

Fuente: Elaboración Propia.

III.3. Bienes de valor patrimonial y cultural

III.3.1. Diagnóstico patrimonial

Previo a la realización del Diagnóstico Patrimonial de la Comuna, se considera la imagen objetivo trabajada y consensuada en el marco de la Inscripción de Valparaíso como Sitio del Patrimonio Mundial, indicada en el Plan de Gestión Patrimonial de Valparaíso fase I y II. La imagen objetivo puede sintetizarse en cinco aspiraciones:

VALPARAÍSO CIUDAD:	PATRIMONIAL	Se pretende identificar, reconocer y proteger los recursos patrimoniales presentes en la ciudad mediante los marcos legales y regulatorios locales e internacionales.
	PAISAJE	Reconocimiento y protección de su condición de anfiteatro geográfico, de los elementos constitutivos de éste y de la dotación de espacios públicos que permiten vivenciar la variables paisajística de la ciudad. Así mismo identificar elementos significativos y singulares del asentamiento urbano en las condiciones geo-topográficas y la forma de ocupación del territorio, en que cobran especial relevancia las estrategias de adaptación a la condición del medio ambiente geo-topográfico, tanto la particular configuración urbana del plan, como la de los cerros
	PUERTO	Abordado desde el inventario de bienes testimoniales de la función portuaria, entendiéndolo a esta condición como generadora de redes y sistemas propios de su condición urbana. Considerando tanto el reconociendo los elementos físicos de la infraestructura tradicional portuaria cómo las manifestaciones urbano arquitectónicas derivadas del origen portuario de la ciudad, de modo de evaluar mecanismos de protección que el puerto sea el articulador de las funciones económicas de la ciudad, así como las oportunidades de configuración de una nueva relación entre ciudad y mar.
	INTEGRADA	Orientado a un análisis crítico de las características del trazado de la ciudad en su plenitud, identificando los atributos urbanos de los espacios públicos que permiten intercambio sociocultural, accesibilidad y comunicación en variadas manifestaciones y escalas, como lo son las plazas del plan, las plazuelas de los cerros, escaleras, miradores, pasajes, entre otros. El reconocimiento de un tejido urbano que permite mantener el tejido social existente desde su inicio, que mezcla en forma armónica todo tipo de niveles sociales y usos en una escala medida.
	DINÁMICA	Desde el estado de conservación del patrimonio se pretende evaluar los niveles de vigencia u obsolescencia de los bienes patrimoniales, teniendo en cuenta que un adecuado aprovechamiento puede incrementar el valor del patrimonio, tomando en cuenta la oportunidad que ofrece UNESCO de regenerar y afirmar la vitalidad económica en correspondencia con sus características patrimoniales. Se considera conveniente también desarrollar indicadores de tolerancia, comprendiendo que la capacidad de adaptación e intervención varía según el tipo de bien patrimonial.

TABLA VII: ASPIRACIONES DE LA CIUDAD DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Es de importancia considerar el trabajo de conceptualización, catastro y fichaje de bienes patrimoniales realizado por el Departamento de Asesoría Urbana de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso como criterio de identificación y reconocimiento que orienta la imagen objetivo del presente trabajo.

La dimensión patrimonial de la ciudad es resultante de la configuración de elementos geográficos y culturales, en sus dimensiones natural y artificial. Vemos que el patrimonio se ha consolidado con la proclamación del sector histórico de la ciudad como Sitio del Patrimonio Mundial, otorgado por UNESCO, por esto es necesario recoger las orientaciones y recomendaciones internacionales acorde a los criterios de actuación frente al patrimonio.

III.3.1.1. Consideraciones patrimoniales recogidas

Para el **catastro de los elementos** constituyentes de los distintos conjuntos y sistemas de valor patrimonial se tomarán en consideración distintas fuentes de información disponibles:

- Anteriores Modificaciones del PRC de Valparaíso
- Estudios especializados de distinta índole
- Publicaciones atinentes
- Sondeos de opinión en procesos de participación ciudadana

El siguiente cuadro muestra las consideraciones que orientan el diagnóstico y lo previsto en el desarrollo de alternativas del plan regulador

CONSIDERACIONES SOBRE PATRIMONIO		
Acuerdos y criterios a nivel mundial sobre patrimonio construido	Implicancia en Diagnóstico	Implicancia en PRC
Diferenciar entre lo existente y lo intervenido, recoger la acción contemporánea sobre las pre-existencias. (Carta de Venecia, Italia, 1964).	Mapeo de inmuebles de valor pre existentes, mapeos de sitios eriazos asociados a sistemas de VP.	Normas diferenciadas para obras nuevas y normas para rehabilitaciones y normas urbanísticas.
Buscar interacción de contextos y entornos; integración urbana, territorial y paisajística (cartas de Venecia, 1964 y Washington, 1987)	Mapas integrados de conjuntos edificatorios, espacios públicos e infraestructuras de VP.	Normas urbanísticas (restricción de alturas, usos de suelo, ocupación predial, sistemas de agrupamiento y limitación de alteraciones negativas en el entorno).
Salvaguardar la integridad , limitar la reconstrucción según estilo (carta de Venecia, Italia, 1964, de Zimbawe, 2003 y Cracovia, 2000).	Catastro de elementos de conjuntos de valor patrimonial, nivel de reconocimiento y protección de elementos, análisis crítico del marco normativo vigente.	Prohibir demolición total de ICH, definir niveles y tipos de demolición y ampliación parcial.

Promover la eficiencia proyectual, evitar alejamiento innecesario del estado y aspecto original (Normas de Quito, Ecuador, 1967).	Análisis crítico de intervenciones sobre pre-existentes en el marco normativo vigente.	Permitir niveles de demolición y ampliación parcial según sistema edificatorio y/o tipo de espacio público.
Buscar una optimización funcional y de capacidades instaladas, tanto energéticas, sociales y económicas (Normas de Quito, Ecuador, 1967).	Caracterización de elementos (materialidad, envergadura, sistema constructivo).	
Cuidar la autenticidad (Carta de Nara, Japón, 1994).	Recopilación de antecedentes (seguimiento de transformaciones), análisis crítico del marco normativo vigente.	Características arquitectónicas y normas urbanísticas.
Prever la reversibilidad , dejar posibilidad de adecuación y actualización según a requerimientos futuros, como recuperación del estado inicial (Carta de Zimbawe, 2003).	Análisis crítico del marco normativo vigente, análisis crítico de intervenciones.	Evitar demoliciones que alteren autenticidad e integridad y evitar incorporación de materialidades, destinos y sistemas constructivos invasivos.
Inclusión de valores, visiones y expectativas provenientes del contexto social, económico, cultural (Carta de Washington, 1987).	Incorporación y evaluación de elementos indicados por la comunidad e integración de resultados del diagnóstico	

TABLA VIII: IMPLICANCIA ACUERDOS Y CRITERIOS INTERNACIONALES EN DIAGNÓSTICO Y NORMAS.

Fuente: Elaboración Propia.

III.3.1.2. Catastro de bienes de valor patrimonial

La dimensión patrimonial de la ciudad de Valparaíso ciertamente resultante de un proceso de consolidación influenciado por su contexto geográfico; el legado cultural es producto de una dependencia estrecha entre la dimensión natural y su intervención artificial. Es así como la ciudad ha ido construyendo elementos urbanos y arquitectónicos de gran singularidad y significancia, como espacios públicos, sistemas edificatorios e infraestructuras que soportan su condición particular de Ciudad Puerto.

ELEMENTOS URBANOS PATRIMONIALES

VALPARAÍSO		LAGUNA VERDE	PLACILLA-CURAUMA
a) cordón de plazas del plan	g) paseos miradores	a) parques urbanos	a) parques urbanos
b) plazuelas del pie de cerro	h) avenidas del plan	b) miradores de la primera meseta	b) avenidas y caminos con hitos históricos
c) plazas y plazuelas del cerro	i) escalas del pie de cerro	c) paseos miradores del borde costero	c) paseos y miradores con borde lacustre
d) parques	j) pasajes de conexión interna	d) escaleras del pie de cerro	
e) miradores de la primera meseta	k) entorno de ascensores		
f) miradores de lo alto del cerro			

SISTEMAS EDIFICATORIOS DE VALOR PATRIMONIAL

a) edificios de viviendas colectivas	h) edificios industriales y de bodegaje	a) poblaciones de viviendas	a) palacios, villas y casonas
b) copropiedades	i) edificaciones de salud	b) palacios, villas y casonas	
c) poblaciones de viviendas	j) edificaciones educacionales		
d) conjuntos de inmuebles	k) mercados		
e) palacios, villas y casonas	l) edificios de grandes empresas		
f) teatros	m) antiguos hoteles, restaurantes y cafés		
g) iglesias y conjuntos religiosos	n) instalaciones militares y viejos fuertes		

INFRAESTRUCTURAS PATRIMONIALES

a) ferroviarias	a) central termoeléctrica	a) sistemas de puentes, acueductos e instalaciones asociadas a hidroeléctrica el Sauce
b) Sanitaria, cementerios		

TABLA VIII: ELEMENTOS URBANOS PATRIMONIALES POR UNIDAD TERRITORIAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

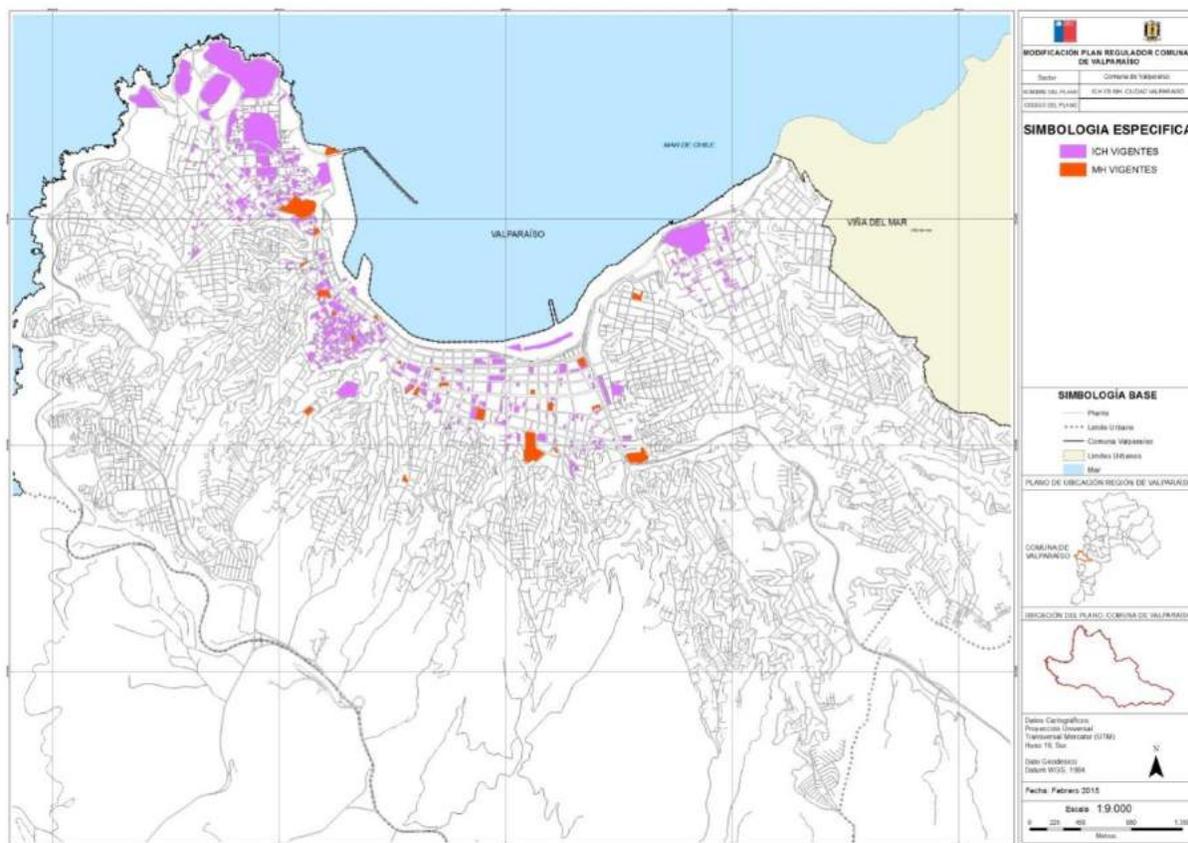


FIGURA 16: IMAGEN ICH VIGENTE Y MH VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

III.3.2. Análisis de normativa vigente

Se han reconocido elementos de valor patrimonial mediante las declaratorias de Protección Patrimonial de Chile, específicamente el artículo 60º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y la Ley de Monumentos Nacionales (ley 17.288).

Dentro del territorio de estudio encontramos 9 subzonas catalogadas como ZCH, cabe señalar que estas comienzan a incorporarse en el PRC Valparaíso en 1997 con el Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, en los años 2004 y 2005 se amplía a ZCHP, ZCHA, ZCHLF, ZCHAL-V, ZCHP y E, ZCHALB y ZCHSJP. Encontramos 946 ICH, estos se incorporan desde el año 2004, con la modificación del PRC, y se continuó agregando con las siguientes declaratorias hasta el 2010. También posee 57 MN, 2 ZT, 54 MH y 1 SN.

A continuación se procederá a analizar la normativa vigente para las ZCH Zonas de Conservación Histórica, ICH Inmuebles de Conservación Histórica, MN Monumentos Nacionales, ZT Zonas Típicas, MH Monumentos Históricos y SN Santuario de la Naturaleza.

III.3.2.1. Elementos de valor patrimonial protegidos por Consejo de Monumentos Nacionales

III.3.2.1.1. Zonas típicas

Actualmente Valparaíso cuenta con dos Zonas típicas declaradas por el Consejo de Monumentos Nacionales : la zona típica **“Área Histórica de Valparaíso”** que es una fusión de varias Zonas Típicas declaradas y ampliadas por CMN desde el año 1971 y está vigente desde el 2001 y que comprende los Cerros Alegre y Concepción, parte de los Cerros Artillería, Cordillera, Santo Domingo y parte del plan de la ciudad, entre plaza Aníbal Pinto y Aduana. Y la zona **“Complejo Ferroviario de la estación Barón”** emplazada en el sector de la Tornamesa a los pies del Cerro Barón. Así mismo cuenta con varios Monumentos Históricos, en que destacan los Ascensores Funiculares del Sector y Edificios Monumentales de cerros y plan.

Además, el Consejo de Monumentos dictó el “Instructivo especial de Intervención Zona Típica Centro Histórico de Valparaíso”, una guía para la evaluación de intervenciones en inmuebles y espacios públicos dentro de esta Zona. Este documento fija condiciones especiales a todas las intervenciones de bienes inmuebles privados, públicos o nacionales de uso público que se realicen en la Zona Típica o Pintoresca “Área Histórico de Valparaíso” declarada según ley 17.288 (DE N° 605, 31 Agosto 2001), complementando el Art 30º de la citada ley.

(Cabe mencionar que este instructivo ya no cuenta con vigencia)

III.3.2.1.2. Monumentos históricos

En la comuna existen 59 elementos de valor patrimonial que han sido protegidos por el Consejo de Monumentos Nacionales bajo las categorías de Monumentos Históricos (59), Zonas Típicas (2) y Santuarios de la Naturaleza (1), de los cuales la mayor parte se encuentra inserta en el área urbana ciudad de Valparaíso, con excepción de los Acantilados ubicados en el sector de Laguna Verde.

De los 54 MH de la comuna, 51 corresponden a bienes inmuebles y 3 a bienes muebles.

Los MH de carácter inmueble corresponden en su mayoría equipamientos (63%, 33 casos), destacándose los con carácter Religioso (15 casos), educacional (5 casos) y cultural (4 casos). Los MH cuyo destino es infraestructura (37%) son en su mayoría los ascensores funiculares de la ciudad (15 de un total de 18).

III.3.2.1.3. Santuario de la Naturaleza

En el área rural de la comuna, al sur de la ciudad de Valparaíso, se localiza el único sector declarado como Santuario de la Naturaleza, corresponde a los Acantilados Federico Santa María y comprende una superficie aproximada de 295,5 hectáreas en el camino a Laguna Verde (D.E 699 30/05/2006), se refiere al Acantilado Poniente, entre el mar y la franja fiscal de la Ruta 60-CH, y entre el Faro Punta Ángeles y el límite urbano Sur.

Esta zona se norma de acuerdo a su plan de manejo cuyo valor ambiental y sus atributos se relacionan con la singularidad del área desde el punto de vista de la flora y de la fauna, siendo importante desde el punto de vista de conservación de la biodiversidad y con un gran potencial para el uso recreativo, social y cultural, con alternativas ciertas de complementar el desarrollo del turístico y de la investigación científica de la comuna.

III.3.2.2. Zonas de conservación histórica vigentes

La incorporación de Zonas de Conservación Histórica en el PRC Valparaíso se inicia en 1997 con el Seccional de “Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica”. Posteriormente, en el año 2004 se amplía dicha área con la declaratoria de “Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, Cerros del Anfiteatro, Plan, Borde Mar y Acantilados” (ZCHP, ZCHA; ZCHLF); en el año 2005 nuevamente se amplía la ZCH con la declaratoria de “Zonas de Conservación Histórica sector Almendral” (ZCHAL-V y ZCHAL-B) y Zona de Conservación Histórica de la parte baja de los cerros Placeres y Esperanza (ZCHP Y E), y por último en el año 2007 con la declaratoria de “Zona de Conservación Histórica de Playa Ancha” (ZCHALB y ZCHSJP).

ZCH VIGENTES

Zona de Conservación Histórica del Plan	ZCHP
Zona de Conservación Histórica del Acantilado	ZCHA
Zona de Conservación Histórica de los Cerros del Anfiteatro (Loteos Fundacionales)	ZCHLF
Zona de Conservación Histórica Almendral - Victoria	ZCHAL-V
Zona de Conservación Histórica Almendral - Brasil	ZCHAL-B
Zona de Conservación Histórica I	ZCHI
Zona de Conservación Histórica Placeres y Esperanza	ZCHP y E
Zona residencial de San Juan del Puerto	ZCHSJP
Zona de centralidad urbana Alejo Barrios	ZCHAB

TABLA IX: ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA VIGENTES.

Fuente: Elaboración Propia.

NORMA VIGENTE ZCH

NORMAS PARA INMUEBLES Y SITIOS ERIZOS INSERTOS DENTRO DE LAS ZCH

Se define una normativa general para todos los inmuebles insertos en el área que no cuentan con declaratoria de ICH, se basa en definir tanto las alturas máximas para ampliaciones de inmuebles existente cómo las que están en obras. Estableciendo que deberán mantener en forma específica e individual, las características urbano arquitectónica generales, y los patrones de asentamiento del barrio en que se encuentran. El PRC de Valparaíso define una normativa general para todos los inmuebles insertos en el área que no cuentan con declaratoria de ICH (Art. 32) Los usos de suelo y condiciones de edificación para proyectos de obra nueva están establecidos por Zonas (Art. 34º PRCV vigente) Zona de Conservación Histórica del Plan (ZCHP), Zona Conservación Histórica del Acantilado o Cordón Vial de Pie de Cerro (ZCHA) y Zona de Conservación Histórica Cerros del Anfiteatro (ZCHLF)

OBRAS MENORES EN ZCH:

En el caso de ejecución de obras de mantención y reparación definidas en los artículos 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales en conformidad al artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será requisito dar aviso previo a la Dirección de Obras Municipales presentando minuta explicativa sobre el tipo de obra, y fotografías del inmueble ilustrando los elementos o espacios objeto de reparación o mantención, a fin de permitir el monitoreo o seguimiento de intervención.

TABLA X: NORMA VIGENTE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

Fuente: Elaboración Propia en base a normativa vigente e para ZCH

III.3.2.3. Inmuebles de conservación histórica vigentes

El área urbana de la ciudad de Valparaíso cuenta con 946 ICH oficialmente declarados, mediante las distintas modificaciones del PRC, las que han permitido incorporar ICH en distintos sectores de la ciudad, principalmente dentro de las ZCH declaradas.

El PRC define una normativa genérica para los ICH, en ella establece el permiso de intervención a estos inmuebles, siempre y cuando, estos no se vean afectados en sus características urbanas, arquitectónicas, históricas y culturales, y en general en todos los atributos descritos en las Fichas de Valoración e intervención. Cabe señalar que tal Ficha constituye, para efectos normativos, una subzona de la Ordenanza local, siendo considerada la única norma válida para el inmueble.

Sólo un 32% de los ICH de la comuna cuenta con una ficha de valoración que incorpore un grado de protección específico, lo que dificulta la aplicabilidad de la normas de intervención, y asimismo abre espacios de discrecionalidad al momento de autorizar un proyecto.

Existen diferentes tipos de Ficha de Valoración, con distintos niveles de complejidad y profundización:

- ICH de las ZCHLF, ZCHI; ZCHP Y ZCHA 84% de los ICH.
- ICH Bodega Simón Bolívar
- ICH de las ZCHALV
- ICH de las ZCHP
- ZCHSJP y ZCHALB
- ICH correspondientes a Conjuntos de las ZCHSJP

III.3.2.4. Preservación de vistas de paseos miradores

Este instrumento normativo busca proteger las vistas a la bahía desde los principales miradores y paseos de los cerros. Se define un área de influencia dentro del que se limita las alturas de las edificaciones, a través de la aplicación de rasantes negativas, preservando así el dominio visual desde estos miradores y aceptando alturas mayores sólo en aquellos ejes visuales en que la visión ya ha sido obstruida por alguna edificación en altura.

Respecto a los ascensores funiculares, se aplicarán la rasante de 20° del inciso 1°, a nivel de la Estación Superior y rasantes de 45° hacia los costados, medidos desde el borde de la franja de propiedad del ascensor, para cualquier edificación nueva. "Esta protección de uno de los aspectos relevantes de la ciudad, la visibilidad de su paisaje urbano, se inicia con el Seccional de "Preservación de Vistas desde Paseos Miradores" el año 1997 y se continúa en las siguientes modificaciones del PRC (2004, 2005, 2007, 2010 y 2014).

Cabe mencionar que este instrumento normativo no se condice con las facultades legales de un Plan Regulador en la actualidad por lo que no es posible para este nuevo instrumento utilizar esta figura. Sin embargo, se reconoce y valora altamente la consideración de tratar con especial cuidado la condición de los paseos miradores, condición que si bien no puede ser cautelada mediante la aplicación de rasantes negativas, si se puede cuidar fijando normas de altura específicas para las zonas colindantes a estos miradores.

III. 4. Diagnóstico de Infraestructura

III.4.1. Infraestructura Vial

Con el objeto de conseguir una adecuada operación del sistema de transporte es necesario analizar la coherencia del Plan Regulador Comunal de Valparaíso con las normas de suelo y redes viales estructurantes.

III.4.1.1. Antecedentes

Se realizaron simulaciones del sistema de transporte a partir de una estimación de la localización de los hogares y demás actividades humanas, segmentados por ingreso y tasa de motorización, incluyendo la distribución de viajes entre las zonas con que se describe el territorio; los modos de transporte, tal como, caminata, bus, taxi colectivo, tren y automóvil; y las redes viales.

El Gran Valparaíso cuenta con un estudio estratégico de transporte, ESTRAVAL. A continuación se muestra un esquema de las principales partidas del estudio de capacidad vial para obtener una predicción del estado del sistema de transporte.

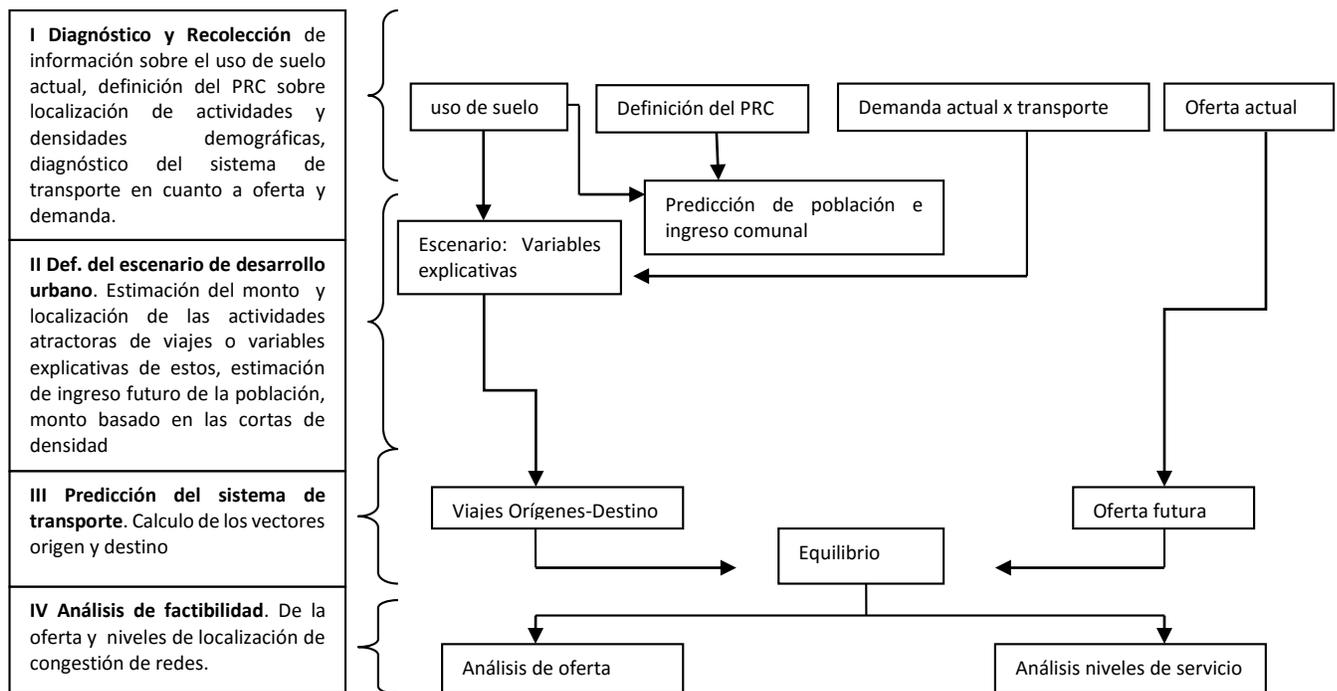


FIGURA 17: ESQUEMA DE ACTIVIDADES DEL ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL.

Fuente: Capacidad Vial de los Planes Reguladores, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1997.

Se recurrió al Estudio Estratégico de transportes de Valparaíso (ESTRAVAL) que utiliza la metodología ESTRAUSS, el cual es un modelo de simulación de sistemas de transporte, que incluye demanda de viajes en cuanto a generación y atracción de viajes, distribución de viajes en que se vincula la generación con la atracción, partición modal en que se estima los modos de transporte utilizados y asignación a la red vial de los vehículos particulares.

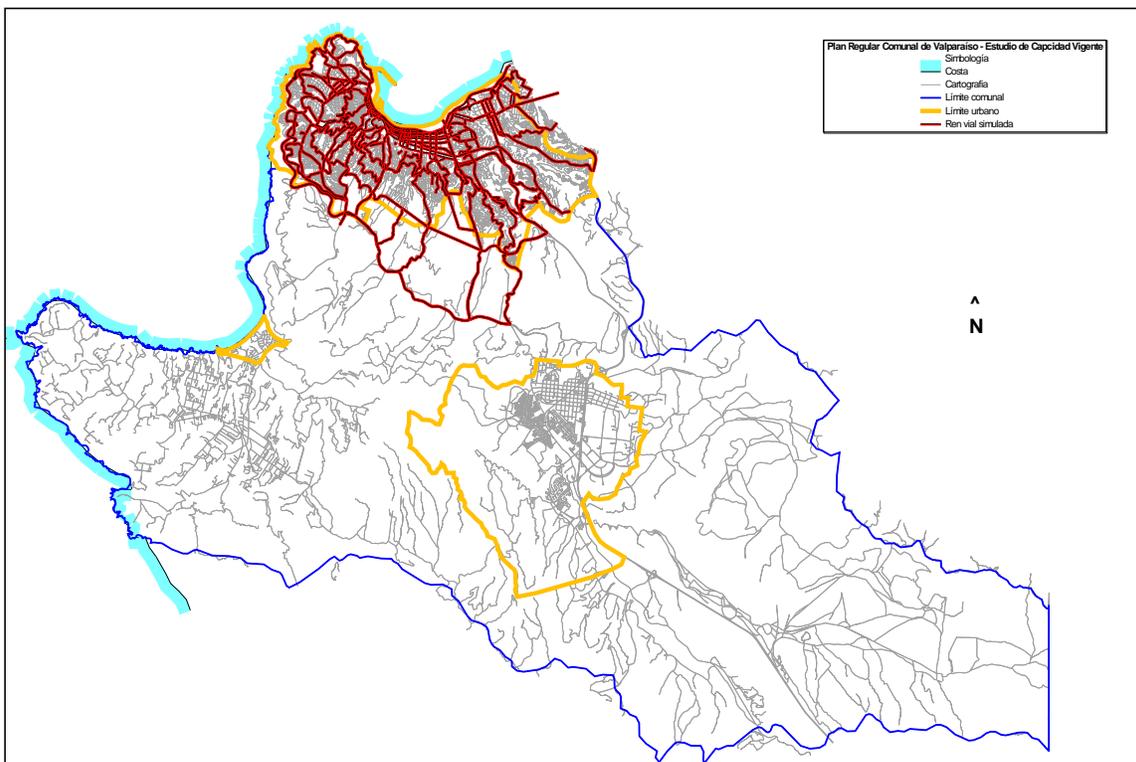


FIGURA 18: TERRITORIO COMUNAL Y COBERTURA RED DE SIMULACIÓN.

Fuente: Elaboración propia.

La utilización de la metodología ESTRAUS tiene como ventaja que la estimación de generación y atracción de viajes está directamente vinculada con los usos de suelo en el territorio y, de esta forma, permite predecir el comportamiento del sistema de transporte de acuerdo a los usos e intensidades de suelo determinados por la norma del plan regulador.

Se considera como estudio de capacidad vial vigente la modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso para el territorio de Playa Ancha. Este estudio está elaborado sobre la base del ESTRAVAL, considerando propiamente el área de Valparaíso metropolitano, excluyendo las localidades de Placilla- Curauma y Laguna Verde que el presente estudio debe incorporar.

Las áreas de mayor generación de viajes se ubican en las zonas poniente y oriente del territorio comunal y la de menor generación en el área del plan. Por el contrario, las zonas de mayor atracción de viajes se ubican en el plan de la ciudad, mientras que las zonas periféricas a él se aprecian con las menores atracciones de viaje.

Respecto al propósito de los viajes podemos observar lo siguiente:

PROPÓSITO	ATRACCIÓN	GENERACIÓN
TRABAJO	48.730	29.270
ESTUDIOS	41.545	32.170
OTROS	7.313	6.652
TOTAL	97.648	68.092

TABLA XI: PROPÓSITO DE VIAJE EN VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración propia.

Se utilizó el Censo de Flujo de Tráfico Vehicular Gran Valparaíso del año 2005 realizado por la Secretaria de Planificación de Transporte, el cual está disponible a través del Sistema de Información de Transporte Accesible por Internet (SINTIA). La información corresponde al conteo automático de flujo vehicular, medición manual de clasificación vehicular y de tasa de ocupación vehicular.

La Red Nacional de Estaciones de Conteo consta de 223 estaciones de monitoreo distribuidas a lo largo de Chile, de las cuales 34 pertenecen al Gran Valparaíso. Para efectos de estudio, fueron seleccionadas 10 estaciones ubicadas dentro de los límites comunales de Valparaíso, de estas las estaciones G01/G02 ubicadas en Avenida España con Caleta Portales son estaciones permanentes del Gran Valparaíso, las otras estaciones transitorias, su ubicación es detallada en el siguiente cuadro:

ESTACIÓN	UBICACIÓN	SENTIDO
G01/G02	Avda. España-Caleta Portales	Ambos
G04	Avda. Agua Santa- Avda. Matta	Ambos
G05	Avda. Santos Ossa- Acceso a Valparaíso	Ambos
G16	Avda. Errázuriz- Avda. Francia	Ambos
G17	Avda. Blanco- Juana Ross	Oriente- Poniente
G18	Avda. Esmeralda- Plaza Aníbal Pinto	Norte-Sur
G19	Avda. Pedro Montt- Plaza Aníbal Pinto	Ambos
G21	Playa Ancha- Levarte	Ambos
G26	Avda. Altamirano- Caleta El Membrillo	Ambos

TABLA XII: ESTACIONES DE MONITOREO EN VALPARAÍSO.

Fuente: Censo de Flujo de tránsito vehicular 2005, SECTRA.

De los puntos de control identificados se seleccionó seis estaciones que fuesen capaces de caracterizar los flujos internos y externos que acceden a la comuna, dichos puntos fueron destacados en el anterior cuadro. A continuación se muestra una figura con las ubicaciones de las estaciones de conteo consideradas para el Estudio de capacidad vial vigente.

TRANSITO MEDIO DIARIO ANUAL (TMDA)	Corresponde a la media aritmética de los volúmenes diarios de tráfico recabados durante todo el año contemplados del 2001-2005. El punto de control Avenida España con Caleta Portales presentó el mayor TMDA, con 73.768 vehículos/día el año 2001. En los años posteriores se presenta un decrecimiento del TMDA registrado. De los demás puntos de control, se identifica un estancamiento del registro de los vehículos.
TRANSITO DIARIOS MEDIO MENSUAL	Se computó el transito medio diario mensual a lo largo de los años 2001-2005 para la estación de monitoreo permanente ubicada en Avda. España con Caleta Portales (G01/G02)
TRANSITO MEDIO DIARIO POR DÍA DE LA SEMANA	Se computó el transito medio diferenciado por día de la semana en cada localización a lo largo de todo el 2005, sin diferencias por temporada.

TABLA XIII: CARACTERÍSTICAS DEL TRÁNSITO EN VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

DÍA	TMDA(veh)				
	G01	G02	G05	G017	G018
LUNES	27.262	28.220	15.574	41.784	14.832
MARTES	32.634	33.965	17.420	42.339	15.710
MIÉRCOLES	35.899	34.029	16.067	40.572	15.877
VIERNES	32.683	34.456	16.434	41.391	16.050
JUEVES	34.850	35.619	18.945	42.463	16.086
SÁBADO	29.332	30.572	15.163	53.053	16.489
DOMINGO	22.757	22.874	8.120	30.057	13.202

TABLA XIV: TMDA POR PUNTO DE CONTROL Y DÍA DE SEMANA.

Fuente: elaboración según datos SECTRA.

Se realizó un análisis para el periodo estival (enero – febrero) y no estival (marzo – diciembre), de flujos promedio por hora para cada día de la semana, diferenciando por punto de control y movimiento. Los resultados son los que se muestran en la siguiente tabla.

A) AVENIDA ESPAÑA – CALETA PORTALES G01/G02.	Se analizó el movimiento por Avenida España hacia ambos sentidos, Viña del Mar y Valparaíso, que operan sobre 3 pistas. Se observa que en la mañana (7:00 – 11:00 hrs) predominan los flujos en el movimiento Avda. España hacia Valparaíso, alcanzando una punta entre las 8:00 y 9:00 horas con flujo promedio de 2.901 veh./hora. En la tarde se revierte el flujo hacia Viña del mar, alcanzando un máximo entre las 18:00 y 19:00 hrs de 2.621 vehículos/hora.
B) AVENIDA SANTOS OSSA – ACCESO VALPARAÍSO G05.	La Avda. Santos Ossa es la proyección de la Ruta 68 que accede a la comuna de Valparaíso, en donde está ubicado el punto de control se opera sobre 2 pistas por sentido. Los mayores registros de flujos en verano se producen de 7:00 a 8:00 horas y entre las 18:00 y 20:00 horas para ambos movimientos. Para el caso “No estival”, los mayores registros se producen entre las 18:00 y 20:00 horas para ambos movimientos.
	La Avenida Blanco, donde está ubicado el punto de control, se opera sobre 3 pistas con sentido oriente-poniente. Los mayores registros de flujos en verano se producen de 7:00 a 9:00 horas y entre las 18:00 y 20:00 horas en los días semanales, además se aprecia que para el día sábado el mayor flujo se registra al mediodía (13:30 a 14:30).
C) AVENIDA BLANCO – JUANA ROSS G17.	En la temporada “no estival”, los mayores registros de flujos se producen en los días semanales en los horarios 7:00 a 9:00 horas, 13:30 a 14:30 y entre las 18:00 y 20:00 horas.
D) AVENIDA ESMERALDA – PLAZA ANÍBAL PINTO G18.	El punto de control está ubicado en Avenida Esmeralda cercano a la Plaza Aníbal Pinto, en donde la vía opera con 2 pistas con sentido norte-sur. Los mayores registros de flujos se producen de 7.00 a 9.00 horas y entre las 18.00 y 20.00 horas para ambas temporadas.

TABLA XV: ANÁLISIS DE FLUJO VEHICULAR.

Fuente: Elaboración Propia.

III.4.1.2. Conclusiones

III.4.2. Infraestructura Sanitaria

Nuestra área de estudio corresponde a la comuna de Valparaíso, distinguiendo en ella Valparaíso ciudad, y las localidades de Laguna Verde, Placilla de Peñuelas y Curauma. Tanto para Valparaíso ciudad como Placilla- Curauma los servicios sanitarios están bajo responsabilidad de la empresa ESVAL S.A, en el caso de Laguna Verde, el servicio cae en la responsabilidad de la Cooperativa de Servicio de Agua Potable de Laguna Verde Ltda.

III.4.2.1. Concesión sanitaria a ESVAL S.A.

La información aquí incluida corresponde a la actualización del plan de desarrollo de los servicios de agua potable y alcantarillado de la concesión de ESVAL S.A. en el sistema de Valparaíso, para el período correspondiente a los años 2011-2025, información que es de dominio público y se encuentra disponible en la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en la ciudad de Santiago.

El área de concesión y territorio operacional de agua potable y alcantarillado para la Sanitaria ESVAL S.A. es el denominado "Gran Valparaíso", que para interés en este estudio abarca las localidades de Valparaíso, Placilla y Curauma. El territorio operacional de la empresa se ajusta al límite urbano de la ciudad en el caso de Valparaíso, en cambio en Placilla-Curauma, esta área de concesión corresponde aproximadamente al 50% del área definida como urbana.

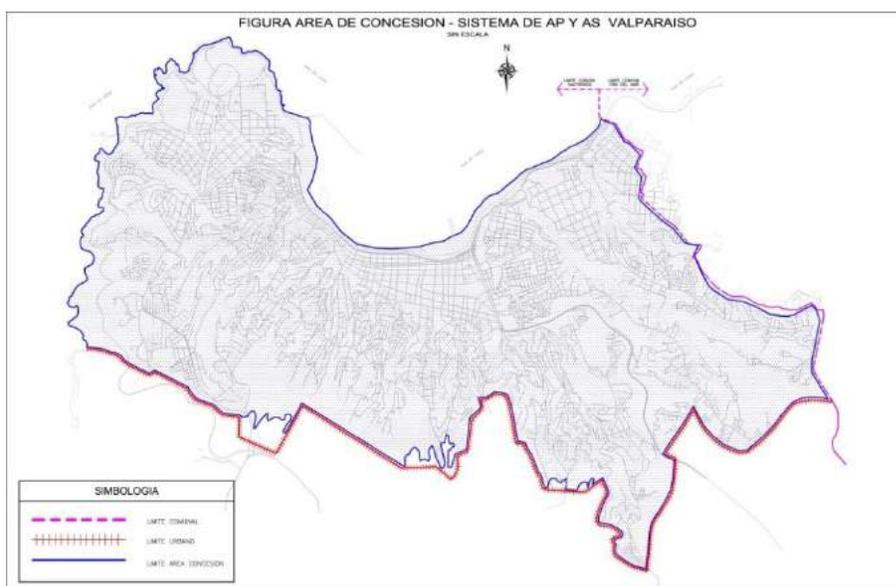


FIGURA 19: ÁREA DE CONCESION DE VALPARAÍSO.
Fuente: Elaboración propia.

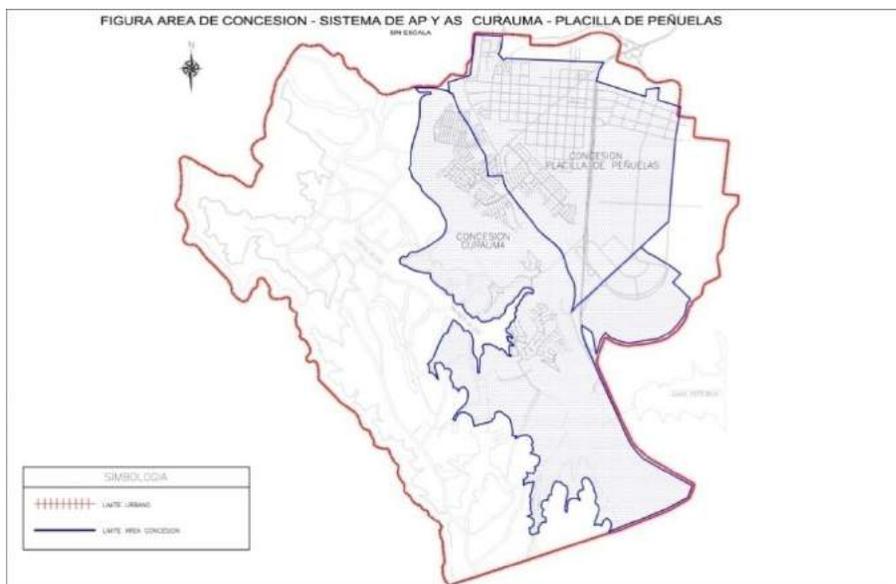


FIGURA 20: ÁREA DE CONCESION DE PLACILLA Y CURAUMA.
Fuente: Elaboración propia.

La producción de agua potable se origina en cuatro fuentes principales de abastecimiento, estas fuentes corresponden a las plantas: Concón, Las Vegas, Peñuelas y Poza Azul.

	Plantas de abastecimiento de agua potable			
	Concón	Las Vegas	Peñuelas	Poza Azul
	De la captación final del río Aconcagua. Se compone de 2 plantas elevadoras, una de alta y otra de baja presión y de 2 plantas de tratamiento. La oferta total es de 1200 L/s y 4 pozos con capacidad de 260 L/s. Abastece al Gran Valparaíso, y a las localidades de Puchuncaví, Quintero, La Laguna, Cachagua y Zapallar, mediante la aducción denominada Litoral Norte.	El agua es captada desde la superficie del río Aconcagua. El tratamiento se hace en una planta de filtros rápidos modular, con capacidad de 1.000 L/s. Existen dos captaciones en el Sistema Las Vegas; Captación Superficial y Captación. En su recorrido abastece parcialmente a La Calera, Limache e ingresa al Gran Valparaíso, donde alimenta a Villa Alemana, Quilpué y parcialmente a Viña del Mar y Valparaíso, llegando finalmente a su término en el estanque Lyon.	Ubicada a un costado de la Ruta 68. Pertenece a CORFO, Empresa de Servicios Sanitarios Lago Peñuelas S.A., que vende agua cruda a ESVAL S.A. Tiene una capacidad de producción máxima de 450 L/s. Tiene una longitud de 19 km hasta el estanque Vigía. En su recorrido abastece a Placilla de Peñuelas y Curauma, siendo su capacidad de porteo teórica de 600 L/s, esta última limitada por el sifón Fábrica. Con lo anterior, se logra una capacidad real de 540 L/s.	La planta está emplazada en un sector adyacente al embalse artificial Laguna de Quilpué, a 6 km de Quilpué. Su alimentación está dada por el estero Marga-Marga.

TABLA XVI: PLANTAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Fuente: Elaboración Propia.

La red de distribución y regulación del Gran Valparaíso se compone de una serie de instalaciones, las que tienen por objetivo distribuir las aguas superando las condiciones del terreno, dada la complicada geografía. Su origen ha estado marcado por la expansión gradual de las localidades servidas, por lo que no siempre hay una asignación optimizada de las áreas de servicio de cada estanque, tanto en niveles como en extensión.

El sistema de distribución está conformado por 90 estanques, con un volumen total 154.315 m³ y una red de aproximadamente 2.300 km, en diámetros que varían entre 50 y 1.000 mm.

El sistema de recolección del Gran Valparaíso se conforma de una red, de aproximadamente 1.600 km, que recoge las aguas servidas del territorio operacional mediante 3 subsistemas de recolección y disposición de aguas servidas: el sistema Concón, Valparaíso y Placilla de Peñuelas-Curauma.

Respecto a los colectores, en Valparaíso las aguas de la ciudad son descargadas al gran Colector Interceptor, que cruza la ciudad. El sistema suma en total 26.150 m de colectores, entre los principales se encuentran los colectores Santos Ossa-Yungay, Portales, Esperanza, Placeres, Torpederas, Eleuterio Ramírez y Porvenir.

La disposición de las aguas servidas del Gran Valparaíso se realiza principalmente en el mar, mediante descargas a través de emisarios submarinos: uno en la ciudad de Valparaíso, ubicado en Loma Larga, y dos de Concón emplazados en Higuerrillas y Concón Oriente. Un tercer emisario, de Viña del Mar, opera como rebalse de emergencia para Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana.

La excepción de la descarga al mar está dada por el conjunto de Placilla- Curauma, en que tras un tratamiento biológico se descargan las aguas desinfectadas al Estero Las Cenizas.

III.4.2.2. Servicios sanitarios de Laguna Verde

Para el caso de Laguna Verde, bahía ubicada a quince kilómetros al sur de Valparaíso El servicio de agua potable en la localidad se da en 5 etapas:

ETAPAS	SERVICIOS DE AGUA POTABLE LAGUNA VERDE
CAPTACIÓN	Comienza en el Sector El Sauce donde se encuentran los tres pozos de la Cooperativa, con profundidades de 27, 20 y 8 metros.
CONDUCCIÓN	El agua que se extrae de estos pozos es bombeada a través de una cañería de 160 mm Ø y de una longitud aproximada de 2000 metros hasta la planta de tratamiento del agua.
TRATAMIENTO	Este proceso se realiza en la Planta de Tratamiento y Filtro. En la Planta de Tratamiento, se le agrega al agua Hipoclorito de Calcio por medio de un dosificador que está regulado de acuerdo al flujo, para eliminar microorganismos nocivos (Coliformes Fecales y EscherichiaColi). Además, se agrega Permanganato de Potasio que tiene como objeto extraer el Hierro y Manganeseo que el agua trae en altas concentraciones. Una vez tratada el agua potable, es conducida por una cañerías de 160 mm de Ø y unos 2000 metros de largo hasta los estanques de acumulación.

REGULACIÓN	El sistema cuenta con 3 estanques de acumulación de con una capacidad conjunta de 340 m ³ ubicados en el sector de El Progreso a unos 54 metros sobre el nivel del mar. Uno de los estanques es de hormigón armado y los otros 2 de fibra de vidrio.
DISTRIBUCIÓN	Luego de almacenarse el agua en los estanques, las aguas son enviadas a los distintos sectores en los que se encuentra dividida de la red de distribución. Los sectores de abastecimiento son Los Naranjos, Las Cabañas, El Progreso, Villa Edén Bajo, Edén Alto, Laguna Verde, El Sauce, y Domingo Otaegui.

TABLA XVII: SERVICIO DE AGUA POTABLE EN LAGUNA VERDE.

Fuente: Elaboración Propia.

Por último, cabe señalar que la localidad de Laguna Verde no cuenta con sistema de alcantarillado formal de aguas servidas que sirva a la totalidad de la población. Las soluciones existentes son individuales o por sectores y en base a fosas sépticas y sistemas de infiltración.

III.4.2.3. Plan Maestro de evacuación y drenaje

La Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) del Ministerio de Obras Públicas, encomendó en el año 2001, la elaboración del “Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Valparaíso, V Región”, que abarca la ciudad de Valparaíso y las localidades de Placilla, Curauma y Laguna Verde.

Dicho estudio tenía por objetivos: el estudio y solución del problema de evacuación y drenaje de aguas lluvias. Proponer, simular, analizar y seleccionar alternativas de solución al problema de evacuación y drenaje para las ciudades atendidas; Obtener una priorización de los proyectos de inversión dentro del Plan Maestro; y finalmente, definir la Red Primaria de los sistemas de evacuación y drenaje.

En el caso de la ciudad de Valparaíso, se efectuó un completo catastro de las zonas críticas, identificando tanto los puntos de desborde de cauces naturales como las zonas de acumulación de aguas lluvias. El sistema de drenaje de Valparaíso está constituido por una red de cauces colectores que sobrepasan la veintena y que datan de 1906. Los principales caudales del sector los generan, en orden decreciente, las hoyas hidrográficas de Av. Argentina, Uruguay, Av. Francia, Bellavista, José Tomás Ramos y San Francisco.

Dado que en las zonas planas bajas se ubican actualmente los servicios públicos y privados de Valparaíso, importantes a nivel comunal, la red de colectores de aguas lluvias presenta una mayor densidad y prioridad en dicho sector.

El sistema de evacuación de aguas lluvia que presentaba Valparaíso estaba dado por numerosos cauces o quebradas de las cuencas del sector, las que a través de ramales convergían hacia los cauces con descarga directa e independiente al mar. Con el tiempo, el desarrollo de la ciudad materializó el abovedamiento de los cauces dando origen a colectores de gran tamaño en el plan de la ciudad. Estos se han ido extendiendo y ramificando hacia los cerros en la medida que se consolidan tales sectores, de modo que en los puntos más altos aún existen cauces naturales.

La propiedad de las obras del sistema de evacuación de aguas lluvias corresponde principalmente al municipio. Así las obras efectuadas por urbanizadores privados, de acuerdo a la normativa vigente, se entregan a la administración municipal como bienes nacionales de uso público que el urbanizador

debe preservar, construir o donar a la comunidad obligatoriamente. Serviu por su parte, declara no haber tenido participación histórica en la materialización de los colectores existentes.

La comuna cuenta con un programa anual de acción municipal, denominado Plan Municipal de Operación Invierno, cuyo encargado es el Departamento de Operaciones, que comprende: Obras de mantención del sistema, con anterioridad al período invernal; Obras físicas de Infraestructura, tales como ampliación de cauces, reparaciones, diseños de ingeniería; Obras de emergencia, tales como reparaciones urgentes, desembanques o desobstrucciones; Acciones de emergencia como atención a damnificados y , labores de coordinación con instituciones y del equipo municipal de emergencias

El estudio del Plan Maestro de aguas lluvias determinó 23 zonas con algún tipo de problemas de inundación o de escurrimiento superficial para las cuales se proponen soluciones, estas áreas, denominadas Áreas a Sanar, se basan en el mejoramiento de los sistemas: Carampangue, Márquez, Taquederos, San Martín, J María Caro, Urriola, Puertas Negras, Juan XXIII, Las Heras, Tomás Ramos, Phillipi, Barón, Melgarejo, Uruguay, Francia, Torpederas, Bellavista, Cabritería, Clave y Argentina.

En el caso de Laguna Verde, Curauma y Placilla, el estero El Sauce y Las Tablas constituyen las principales vías de desagüe de sus respectivas subcuencas y constituyen, junto con el mar, los puntos de disposición final de las aguas lluvias.

En estas localidades el sistema de aguas lluvias lo constituye la red de drenaje natural, formada por quebradas y esteros que drenan hacia el sector de Laguna Verde. Dada la expansión y el crecimiento urbano que ha presentado Placilla a través del tiempo, un porcentaje de las quebradas naturales ha sido ocupado por el casco urbano, por lo cual, se han realizado obras tanto de abovedamiento como de revestimiento de algunos de estos cauces naturales, permaneciendo sin embargo, la mayor parte de este sistema de drenaje hoy en día en su forma natural.

La cuenca del Estero El Sauce, cuya desembocadura al mar se ubica en la longitud 71°40' Oeste y en la latitud 33°06' Sur, es la última y principal, de oriente a poniente, de una serie de cuencas que generan la escorrentía en la parte sur del área en estudio, la cual abarca las localidades de Placilla, Curauma y Laguna Verde. Incluye las cuencas aportantes al Lago Peñuelas, La Luz, Las Cenizas, Salto de Agua, el Sauce y la desembocadura fundamentalmente. Todos estos cursos se desarrollan en los faldeos occidentales de la Cordillera de la Costa. La orientación principal de la zona en conjunto, es en el sentido Este-Oeste mostrando una tendencia a desviarse hacia el Nor-Oeste.

III.5. Diagnóstico de normativa urbana vigente

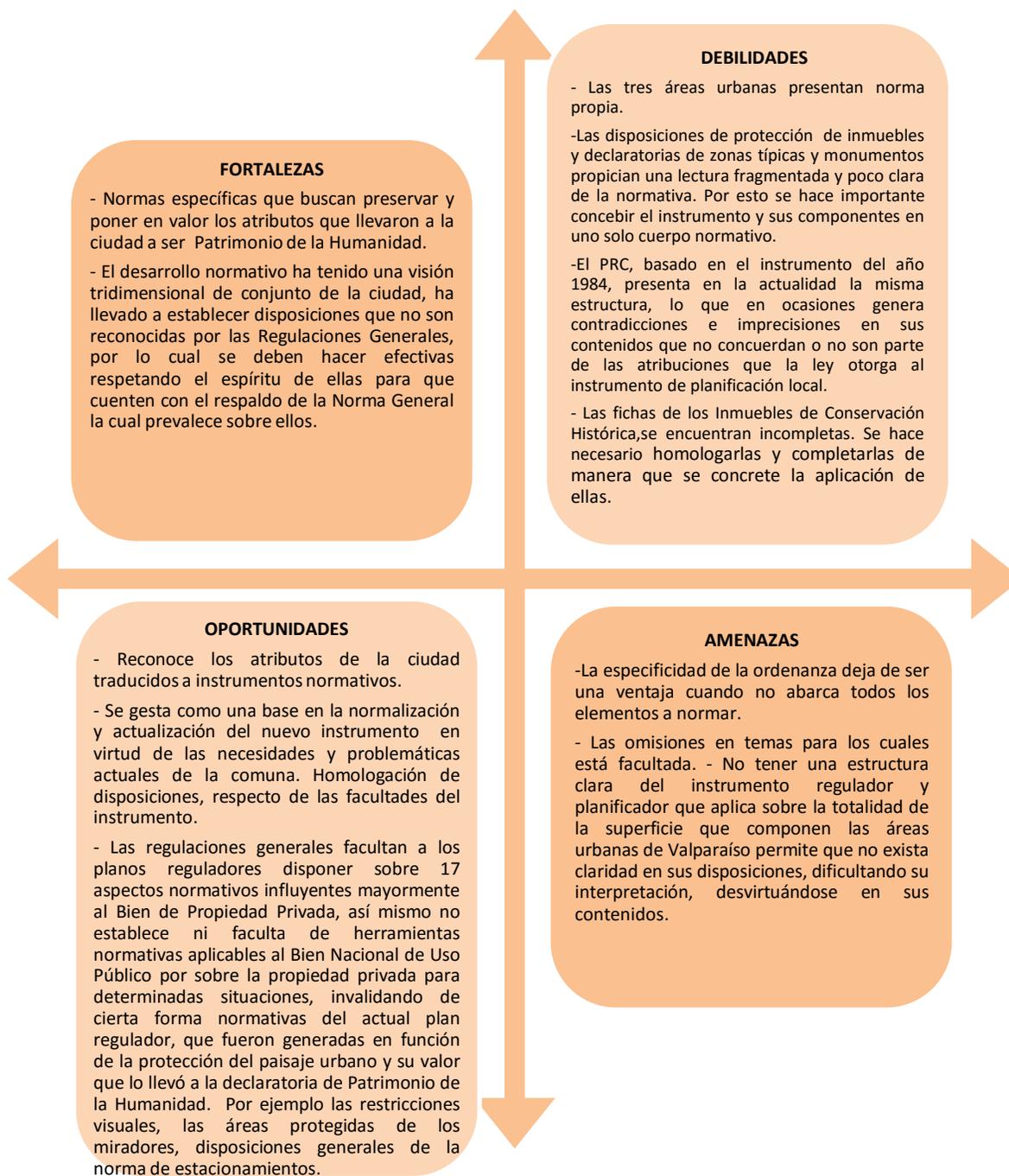


TABLA XVIII: ANÁLISIS FODA DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Fuente: Elaboración Propia.

El instrumento regulador debe contener y regular todas las áreas urbanas que componen la comuna de Valparaíso, comprendiendo las particularidades de cada territorio. Así abarcar tanto la ciudad de Valparaíso como las localidades de Laguna Verde y Placilla- Curauma.

La normativa actual responde a criterios de protección y restricción, en base a un camino recorrido y avanzado en el tiempo, el cual no se debe desestimar, sino por el contrario, aprovechar esta instancia para incorporar criterios de proyección y desarrollo de ciudad de acuerdo a su situación actual y a las demandas de los habitantes proyectadas en un futuro.

El contenido de la normativa actual en ocasiones se escapa de las disposiciones para lo cual está facultada. Pero además las normas regulatorias generales (LGUyC, OGUC), restringen a los instrumentos locales a 17 normas urbanísticas, lo que impide promover un planteamiento técnico singular y propio de la ciudad que se está normando, acota los mecanismos de protecciones efectivas, situación a veces incomprendida por la ciudadanía y los grupos de defensa de la ciudad.

Los mecanismos de protección mayormente delegados a normas especiales como la Ley de Monumentos Nacionales, no son suficiente para cumplir el objetivo tal, puesto que no tienen atribuciones por sobre las condiciones urbanísticas, pero sí atribuciones sobre la evaluación del inmueble en sí mismo, lo cual afecta al conjunto de la ciudad. Para poner un ejemplo, los desencuentros de criterios con que se aprueban o no proyectos que intervienen la quinta fachada, lo que no obedece a una visión en conjunto de la ciudad, o del área en cuestión aun siendo permitida por el instrumento de planificación.

Valparaíso necesita una norma integrada y unificada, una ordenanza única de lectura simple y estable, una integración del territorio urbano, que no sólo proteja, sino que obedezca a una estrategia y potencialidad del desarrollo urbano de la ciudad, tanto en “áreas jóvenes” y “áreas históricas consolidadas” de la ciudad, que permita revertir la sostenida degradación y obsolescencia de su centro histórico, que sea capaz de satisfacer las demandas ciudadanas y absorber los impactos negativos.

IV. Diagnóstico de Medio humano y social

IV.1. Sistema social-demográfico

IV.1.1. Análisis de población en el contexto regional, metropolitano y comunal

IV.1.1.1. Contexto regional y provincial

Ubicada en la costa central del territorio americano de Chile, la comuna de Valparaíso es la capital de la Quinta Región que lleva su mismo nombre, región que con una población de 1.825.757 habitantes es la segunda más poblada del país. La provincia de Valparaíso, de que es capital la comuna, concentra un total de 742.914 habitantes.

El peso relativo de la población de la comuna frente al total regional ha sufrido un descenso desde el 20,4 % que ostentaba en 1992, a un 17,92% en 2002 llegando a un 16,1% en las proyecciones que se hacen para el año 2015. En tanto a nivel provincial la población de la comuna representaba al 2002 un 31,5%, siendo según lo proyectado al 2015 de un 39,7%; cabe considerar que este potencial crecimiento del peso relativo de la comuna a nivel provincial se ve directamente afectado por la creación de la provincia de Marga-Marga, lo que quita comparabilidad a las proporciones.

Población 2015 Región, Provincia, Área Metropolitana Valparaíso

Total Región de Valparaíso	1.825.757
Total Provincia de Valparaíso	742.914
Total AMV	974.215

TABLA XIX: POBLACIÓN 2015 REGIÓN, PROVINCIA, ÁREA METROPOLITANA VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia en base a ACTUALIZACIÓN DE POBLACIÓN 2002-2012 Y PROYECCIONES 2013-2020, Instituto Nacional de Estadísticas, 2015.

IV.1.1.2. Contexto metropolitano

La comuna de Valparaíso es también la ciudad principal del Conurbano que junto con las comunas de Viña del Mar, Con-Con, Quilpué y Villa alemana componen el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) también llamado Gran Valparaíso¹ con un total proyectado al 2015 de 974.415 habitantes.

Con un total de población proyectado a 2015 de 295.489 habitantes la comuna de Valparaíso se presenta como la segunda en población dentro del AMV después de Viña del Mar con 323.530 habitantes, y es seguida en el resto de las comunas del conurbano por Quilpué con 168.070 habitantes, luego Villa Alemana con 138.348 habitantes, y por último Con-Con con 48.778.

Comparando el periodo correspondiente a los 60 años entre los censos de 1942 y 2002, la población de Valparaíso es aquella que frente a las demás entidades de la conurbación de Área metropolitana de Valparaíso ha presentado un menor crecimiento. Este bajo nivel de crecimiento contrasta con el importante y sostenido desarrollo que ha tenido la población de las comunas de Quilpué y Villa Alemana, que han crecido a tasas anuales de 12,2% y 16,3% respectivamente, frente a la comuna de Valparaíso que crece a tasas de 0,47% anual.

¹ Denominación otorgada por el SUBDERE.

Población 2015 Comunas AMV		
COMUNA	POBLACIÓN	%
Con-Con	48778	5,0
Viña	323530	33,2
Quilpue	168070	17,2
Villa Alemana	138348	14,2
Valparaíso	295.489	30,3

TABLA XX: POBLACIÓN 2015 COMUNAS AMV.

Fuente: Elaboración Propia en base a ACTUALIZACIÓN DE POBLACIÓN 2002-2012 Y PROYECCIONES 2013-2020, Instituto Nacional de Estadísticas, 2015.

IV.1.1.2.1. Evolución de la Población Metropolitana de Valparaíso

Entre 1877 y 1925 se comienza a gestar el área conurbada que toma el nombre de Área Metropolitana de Valparaíso, caracterizada por el alto nivel de inmigración a Valparaíso producto del auge del puerto. En ese entonces los cerros de Los Placeres, Barón, Cordillera y Playa Ancha, en conjunto con el anfiteatro ya se habían consolidado, sumándoseles el sector de la Avenida Argentina como la entrada a Valparaíso desde Santiago. Valparaíso a esas alturas ya poseía una superficie de 1290 hectáreas, mientras que Placilla alcanzaba las 27 hectáreas.

En el periodo que va desde 1926 a 1960 se consolida la conurbación de Valparaíso y Viña del Mar. Valparaíso alcanza para entonces las 2.790 hectáreas de superficie. Placilla crece en 278 Hectáreas y surge Laguna Verde con 14 hectáreas.

En el periodo 1961-1984 ya se presentan consolidadas las conurbaciones de Valparaíso-Viña del Mar y Quilpué Villa Alemana. La ciudad de Valparaíso se extiende hasta las cumbres de los cerros alcanzando una superficie de 3.590 hectáreas. Laguna Verde en este periodo llega las 94 hectáreas. Entre los años 1985 y 2006 el Área Metropolitana de Valparaíso posee una superficie de 14.900 hectáreas y se compone de las ciudades de Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana, Reñaca y Con-Cón. En este periodo surge el proyecto como proyecto de vivienda en extensión el sector de Curauma con 300 hectáreas como alternativa para el crecimiento de Valparaíso.

IV.1.2. Población en la comuna de Valparaíso

Dentro de la comuna de Valparaíso, la estimación más precisa corresponde al Pre-censo del año 2011, desde donde se desprenden los siguientes datos:

Población Comunal por Sector Valparaíso 2011

Cerros	Población
Esperanza, Placeres Bajo, Placeres Alto	39.828
Barón, Lecheros, Rodelillo, Molino, Polanco, Recreo, Larraín, Plan (Av Argentina)	35.259
Rocuant, Ramaditas, Delicias, O'Higgins, San Roque	27.583

Merced, La Virgen, Santa Elena, La Cruz, El Litre, Las Cañas, Plan (Almendral)	28.800
Bellavista, Florida, Monjas, Mariposa, Yungay, San Juan de Dios, Cárcel, Jiménez, La Loma, Miraflores, Concepción, Alegre, Plan (Bellavista)	42.537
Mesilla, Carretas, Santo Domingo, Perdices, Toro, Loceras, Cordillera, Chaparro, San Francisco, Artillería, Plan (puerto)	32.088
Playa Ancha (Av. Pacífico hacia abajo)	30.556
Playa Ancha (Av. Pacífico hacia arriba)	19.579
Placilla de Peñuelas	28.323
Laguna Verde	7.965
TOTAL	292.518

TABLA XXI: POBLACIÓN COMUNAL POR SECTOR VALPARAÍSO 2011.

Fuente: TDR PLADECO Ilustre Municipalidad de Valparaíso, en base a datos Pre-Censo 2011.

IV.1.1.3. Proyección de población a 2022

De acuerdo al crecimiento intercensal entre los años 1942 y 1992, y a las proyecciones oficiales realizadas por el Instituto Nacional de Estadísticas, el crecimiento de población para la comuna se proyecta a una tasa de 0,47% anualmente.

De este modo es que la población proyectada para el año 2015 es de 295.489 habitantes. En tanto, la población que se proyecta para los años 2022 y 2025 es de 307.685 y 311.784 respectivamente.

Proyección Población Comunal 2022, 2025 Valparaíso	
Año	Población Proyectada
2022	307.685
2025	311.784

TABLA XXII: PROYECCIÓN POBLACIÓN COMUNAL 2022, 2025 VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia en base a ACTUALIZACIÓN DE POBLACIÓN 2002-2012 Y PROYECCIONES 2013-2020, Instituto Nacional de Estadísticas, 2015.

IV.2. Sistema económico y socio-económico

IV.2.1. Estructura económica de la comuna

Con la finalidad de conocer desde una perspectiva multidimensional la estructura económica de la comuna de Valparaíso a través de sus principales actividades productivas, se realiza un análisis en dos etapas.

Un primer análisis se realiza sobre los distintos sectores productivos, a partir de la absorción de mano de obra que generan. Un segundo análisis se hace sobre el uso de la información publicada por el Servicio de Impuestos Internos SII, respecto de la base empresarial de la comuna, recogiendo información relevante para la construcción de un perfil de la economía comunal, y una evaluación de la dinámica económica local.

En lo relativo a la absorción de mano de obra por los distintos sectores productivos de la comuna, se ha tomado como base el análisis de microdatos del Censo 2002. Específicamente, se ha preparado una consulta de cruce de variables, entre Código de Actividad Económica y la variable Comuna donde Trabaja o Estudia, para la población de Valparaíso. A continuación se presenta la información resumida por áreas productivas:

Área de actividad económica	Valparaíso	Otra comuna	Otro país	Ignorado	Total
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos...	12.569	3.578	11	4.692	20.850
Transporte, almacenamiento y comunicación	7.611	1.343	18	381	9.353
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	6.093	2.148	10	285	8.536
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	6.486	955	1	380	7.822
Industrias manufactureras	5.668	1.784	6	321	7.779
Enseñanza	4.889	1.600	1	195	6.685
Construcción	3.333	1.322	3	1.948	6.606
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	1.890	562	6	3.671	6.129
Hogares privados con servicio doméstico	3.484	1.704		226	5.414
Servicios sociales y de salud	2.957	1.100	1	114	4.172
Total general	54.980	16.096	57	12.213	83.346

TABLA XXIII: LAS DIEZ ACTIVIDADES ECONÓMICAS QUE GENERAN MAYOR MANO DE OBRA (EN N° DE PERSONAS) DE LA POBLACIÓN DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO SEGÚN CENSO 2002.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Censo 2002, INE

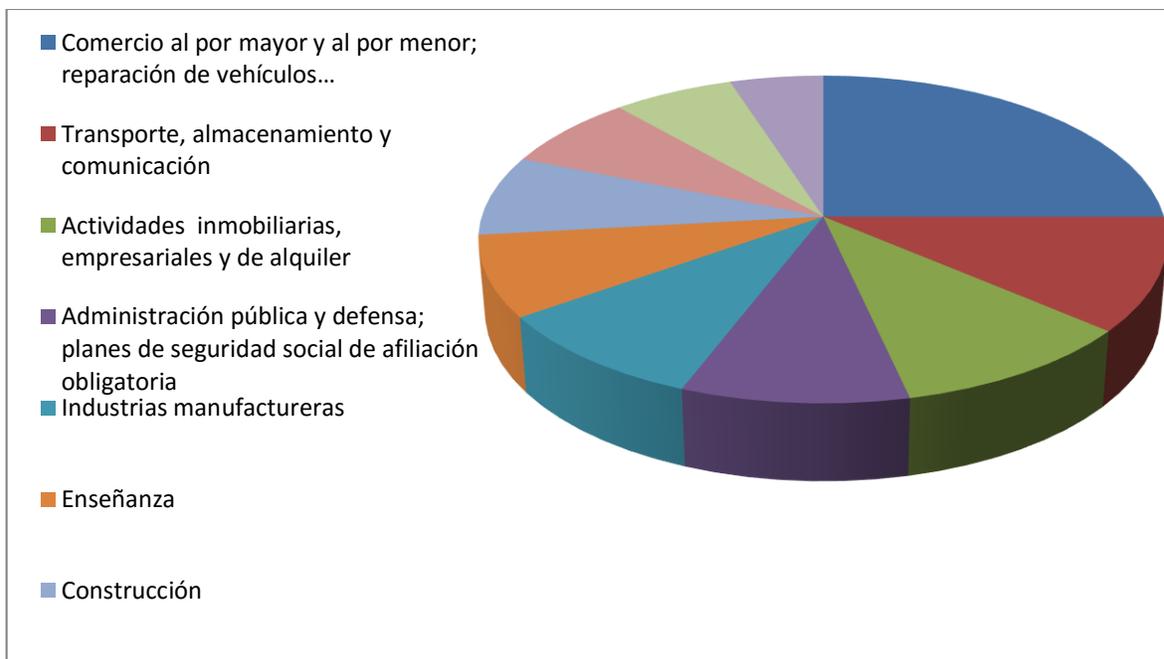


FIGURA 21: DIEZ ACTIVIDADES ECONOMICAS QUE GENERAN MAYOR MANO DE OBRA (EN N° DE PERSONAS) DE LA POBLACIÓN DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO SEGÚN CENSO 2002.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Censo 2002, INE

Es visible una preponderancia del sector terciario (82%) como fuente de empleo para los habitantes de la comuna de Valparaíso y también como factor estructural de su economía, siendo el comercio y el transporte las principales actividades terciarias, reflejando fielmente su condición de ciudad puerto.

Desde la perspectiva del número de empresas existentes en la comuna de Valparaíso, observamos, que al igual que en el caso del empleo, son las que pertenecen al sector terciario de la economía las que exponen una mayor presencia comunal. En efecto, de las 14.089 empresas registradas por el Servicio de Impuestos Internos en el año 2011, un 83% pertenecía a unidades productivas del sector servicios.

SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Comercio al por mayor y menor, rep.Veh., automotores/enseres domésticos	5.198	5.251	5.393	5.285	5.215	5.184	5.151	36.677
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	2.634	2.579	2.470	2.461	2.363	2.304	2.352	17.163
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	1.866	1.960	1.759	1.759	1.760	1.793	1.819	12.716
Hoteles y restaurantes	807	791	836	839	860	880	943	5.956

Construcción	740	761	832	818	832	853	880	5.716
Industrias manufactureras no metálicas	726	729	773	804	842	844	809	5.527
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	767	822	701	622	579	581	588	4.660
Industrias manufactureras metálicas	385	383	439	478	470	477	493	3.125
Intermediación financiera	402	439	425	442	446	444	399	2.997
Servicios sociales y de salud	179	182	175	182	193	196	206	1.313
Enseñanza	182	180	177	180	180	190	192	1.281

TABLA XXIV: LOS 10 SECTORES CON MAYOR NÚMERO DE EMPRESAS EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO, PERÍODO 2005-2011.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Servicio de Impuestos Internos.

Al igual que en el caso del empleo, destaca el gran número de empresas vinculadas al sector servicios, siendo el Comercio al por mayor, y Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, las que, en conjunto, representan el 53% del total de empresas de la comuna.

Si bien se observan algunos cambios en el número de empresas y su composición, estos no resultan significativos para el sector terciario. Sin embargo, hay ciertas variaciones que vale la pena analizar. La composición de la base empresarial muestra que las actividades extractivas continúan perdiendo importancia dentro de la comuna, a su vez, las industrias manufactureras crecen cerca de un 40%, pasando de un 8% del total el 2005, a un 9,5% el 2011, siendo las manufactureras metálicas las que muestran un mayor dinamismo. Algo similar ocurre con las empresas ligadas a la construcción, que pasan de un 5,2% el 2005 a un 6,2% el 2011.

Por el contrario a lo que todos piensan Hotelería y Restaurantes no es una actividad pilar en la economía comunal, en el último año mencionado registra un 6,7% de las empresas de la comuna. En relación a la envergadura de las empresas, desde la perspectiva de sus ventas como del empleo que generan; recurrimos a la base de datos publicada por el Servicio de Impuestos Internos.

En relación con las ventas comunales, se observa que en el último año del período observado, 2011, estas llegaron a la cifra de UF 249.103.458 (aproximadamente 11.511 millones de dólares) lo que es equivalente a un 2% de las ventas del país y a un 26% de las ventas de la Región de Valparaíso. Al igual que en el caso del empleo generado y el número de empresas, nuevamente aparece el sector terciario de la economía como el sector más importante para la economía comunal, concentrando el 83% de las ventas de la comuna.

La tabla siguiente muestra los 10 sectores productivos que presentan mayores niveles de ventas para el período 2005-2011.

Sectores de actividad económica	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Transporte, almacenamiento y telecomunicaciones	111604122	108685604	103465984	143768221	42919694	47060211	57969250
Comercio al por mayor y menor, rep.Veh., automotores/enseres domésticos	36627907	38182962	46225037	43597758	75030921	123799034	123713914
Suministro de electricidad, gas y agua	13981159	14032057	16386785	19408978	19950259	19305264	19210013
Industrias manufactureras metálicas	3985188	4064396	7816103	7824763	28983090	28867807	9514086
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	5122831	6699984	5957018	7237757	7629549	7735403	7209324
Industrias manufactureras no metálicas	6151718	6238679	6075921	7095508	6967013	6935128	7098960
Intermediación financiera	4376021	4151119	6056403	4890253	5598525	9424630	9759431
Enseñanza	7557833	7895900	3832084	5802029	4663313	4970296	4787339
Construcción	2247773	2344097	3850154	4029477	3356643	4970408	5495474
hoteles y restaurantes	1197819	1249341	1403702	1445121	1492723	1538318	1759877
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	1951382	677491	2141258	499823	444214	719892	663169

TABLA XXV: LAS 10 EMPRESAS DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO CON MÁS VENTAS EMPLAZADAS, UF, PERÍODO 2005-2011.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Servicio de Impuestos Internos.

Tal como señalamos, el sector terciario sigue apareciendo como el de mayor relevancia en la economía comunal y dentro del sector terciario las actividades Comercio y Transporte. . En efecto, en el año 2011 las ventas del sector Comercio significaban el 50% del total de ventas de la comuna y el 60% de las ventas totales del sector terciario; mientras las ventas de Transporte, eran equivalentes al 23% de ventas de la comuna y al 28% de las ventas del sector servicio.

Es de interés resaltar la disminución de ventas que muestra el sector Transporte versus el aumento que al mismo tiempo presenta el sector Comercio: Mientras el primero pasa de representar el 66% en 2005 solo el 28% en 2011; inversamente, el sector comercio aumenta su participación del 22% en 2005 al 60% en 2011.

Desde la perspectiva del empleo generado por las empresas instaladas en la comuna de Valparaíso, surge nuevamente la relevancia del sector terciario, esta vez como el mayor generador de empleos, alcanzando en el año 2011 a un total de 83.840 puestos de trabajo, equivalentes a un 76% del total comunal; los otros sectores, primario y secundario, generan, respectivamente, el 2% y 22% de los empleos.

Sectores de actividad económica	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Transporte, almacenamiento y telecomunicaciones	26464	26518	22213	29005	22967	22854	24345
Comercio al por mayor y menor, rep. Veh., automotores/enseres domésticos	12321	12679	21818	16416	19189	19966	16983
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	8356	13315	8939	12068	12371	13223	14270
Industrias manufactureras metálicas	6161	6218	8861	7659	10766	11021	9255
Construcción	6145	5826	8023	8629	6859	8864	13529
Enseñanza	9276	9633	5909	8034	6019	6543	6636
Industrias manufactureras no metálicas	6796	7411	6016	6875	5848	5604	5589
Servicios sociales y de salud	5051	5085	5163	5188	5589	5583	5714
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	7815	4148	8240	3867	3866	4330	4633
Adm. Pública y defensa, planes de seg. Social, afiliación obligatoria	2437	2650	2981	2948	5927	5778	5341
Hoteles y restaurantes	2907	3097	3726	4031	3712	4113	4685

TABLA XXVI: LOS 10 EMPLEOS QUE DAN MÁS TRABAJO. EMPLEOS DECLARADOS POR LAS EMPRESAS EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, PERÍODO 2005-2011.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Servicio de Impuestos Internos.

En el caso del empleo, si bien se sigue observando una primacía de las actividades del sector terciario, esta no es tan concentrada como para los casos del número de empresas y los niveles de ventas; en efecto, destacan como generadoras de empleo las empresas del sector Construcción(12%) y las Industrias (13%), en el sector primario y en el mismo sector terciario, aparte de Transporte (20%) y Comercio (15%), las Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (12%) y la Enseñanza (6%).

IV.2.2. La actividad portuaria

La importancia económica de la actividad portuaria radica en que más de un 80% del comercio exterior del país se realiza a través de vía marítima. A diciembre del año 2012 existía un total de 57 instalaciones portuarias principales en todo Chile, 32 de las cuales eran consideradas privadas.

La actividad portuaria en Latinoamérica y el Caribe el año 2012, según CEPAL, se vio afectada por el menor crecimiento de grandes potencias como China y EEUU. En un ranking elaborado por esta misma entidad, el primer lugar en actividad de contenedores en 2012 lo ocupó el puerto Colón, en Panamá, con 3,5 millones de TEU. Los puertos chilenos de San Antonio y Valparaíso ocuparon los lugares 12º y 15º respectivamente, con 1,06 millones de TEU en San Antonio y poco más de 860 mil en Valparaíso.

La configuración de un sistema portuario regional vital para el desarrollo económico nacional y en general de todo el Cono Sur Latinoamericano está dada por el puerto de San Antonio y el de Valparaíso, estableciendo un escenario comercial a nivel mundial.

El puerto le otorga sentido a la ciudad de Valparaíso, desde su origen, lo que perdura hasta la actualidad cuando en cifras comprobamos la estrecha relación existente y la cantidad de habitantes que dependen de esta actividad, además de la cantidad de ventas que produce el comercio derivado

de la industria portuaria. El puerto en sí se configura como parte trascendental de la identidad de la ciudad.

IV.2.2.1. Plan de desarrollo puerto Valparaíso.

El Puerto de Valparaíso cuenta con una plan de desarrollo de corto, mediano y largo plazo, que busca satisfacer de manera eficiente la demanda por transferencia de carga, el plan vigente pretende maximizar el uso de las aguas que otorga el molo de abrigo.



FIGURA 22: PLAN DE DESARROLLO PUERTO VALPARAÍSO.

Fuente:EPV

PROYECCIONES DEL PUERTO DE VALPARAÍSO	
CORTO PLAZO	MEDIANO Y LARGO PLAZO
<p>Ampliar la extensión del frente de atraque en 120 mts., interviniendo el Terminal 1 y terminal 2, lo que permitiría el ingreso de 2 naves tipo Postpanamax. Ampliar la capacidad de transferencia mediante la construcción de un frente de atraque que permitirá la atención de dos naves Postpanamax y mejorar los actuales frentes.</p> <p>Se propone garantizar un acceso público al borde costero con el proyecto ‘Puerto Barón’ que contempla una mega instalación comercial concesionada a Mall Plaza y una costanera en torno a las bodegas ‘Simón Bolívar’.</p>	<p>Incorporar áreas de respaldo y de operación fuera de la poza de abrigo actual, en zonas denominadas Terminal San Mateo y Terminal Outer-Port Yolanda. Construcción de un nuevo terminal de pasajeros, proyecto que sería ejecutado por el actual concesionario Valparaíso Terminal de Pasajeros (VTP).</p>

TABLA XXVII: PROYECCIONES DEL PUERTO DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

IV.2.3. Pobreza

A partir del análisis a la encuesta Casen en sus versiones 2003, 2006, 2009 y 2011 se pretende conocer los niveles de pobreza de los habitantes de la comuna de Valparaíso, comprendiendo las dimensiones ingreso por hogar, estado de vivienda, niveles de materialidad, hacinamiento y allegamiento (dimensión medida desde el año 2009).

En la siguiente tabla se presentan los datos de la encuesta Casen de los años 2003 a 2011, correspondientes a la distribución de la población (a la derecha) y de hogares (izquierda) según condición de pobreza, a nivel comunal y a nivel país:

Zona Geográfica	Categoría	CASEN AÑO							
		Población				Hogares			
		2003	2006	2009	2011	2003	2006	2009	2011
VALPARAÍSO	Pobre Indigente	6,3	2,7	7,76	2,6	4,9	2,8	7,05	2,2
	Pobre No Indigente	13,8	12,7	14,86	13,9	10,6	10,3	11,32	10,5
	No Pobre	79,9	84,6	77,38	83,4	84,5	86,9	81,63	87,3
CHILE	Pobre Indigente	4,7	3,2	3,74	2,8	3,9	2,7	3,44	2,6
	Pobre No Indigente	14	10,5	11,38	11,7	11,4	8,5	9,3	9,5
	No Pobre	81,3	86,3	84,88	85,6	84,7	88,8	87,26	87,9

TABLA XXVIII: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN CONDICIÓN DE POBREZA DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO Y DE CHILE PARA LOS AÑOS 2003,2006, 2009 Y 2011 (VALORES PORCENTUALES).

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de las encuestas Casen 2003, 2006,2009, 2011.

Respecto a los datos de población, es posible observar que a nivel comunal la pobreza extrema ha disminuido un 3,7 % entre los años 2003 y 2011, pudiendo distinguirse un notorio aumento en el año 2009 y un rápido descenso en el 2011. Por otra parte la pobreza extrema a escala nacional ha disminuido en un menor porcentaje, 1,9% para el mismo periodo. No obstante la pobreza no indigente a nivel comunal se mantiene constante en el periodo analizado, a diferencia de la medición a nivel nacional, que disminuyó 2,3%.

Analizando la distribución de hogares según condición de pobreza a nivel comunal, la cantidad de hogares pobres indigentes presenta una disminución de un 4,9% a un 2,2% en el periodo 2003 a 2011 siendo mayor que la registrada a nivel nacional, 3,9% a un 2,6% en el mismo periodo. En el caso de los hogares no pobres, no se presentan grandes diferencias entre, disminuyendo 2,8% a nivel comuna y a un 3,2% a nivel país.

ZONA GEOGRÁFICA	MATERIALIDAD	2003	2006	2009	2011
VALPARAÍSO	ACEPTABLE	87,1	81	70,6	93,7
	RECUPERABLE	4,6	6,4	28,73	5
	IRRECUPERABLE	8,3	12,6	0,67	1,4
CHILE	ACEPTABLE	88,3	83,5	80,69	81,3
	RECUPERABLE	5,5	7,7	18,17	17,2
	IRRECUPERABLE	6,2	8,8	1,14	1,5
	HACINAMIENTO				

ZONA GEOGRÁFICA	MATERIALIDAD	2003	2006	2009	2011
VALPARAÍSO	SIN HACINAMIENTO	99,7	99	92,16	91,2
	HACINAMIENTO MEDIO	0,3	1	7,4	6,9
	HACINAMIENTO CRÍTICO	0	0	0,44	1,9
CHILE	SIN HACINAMIENTO	99,1	99,2	90,9	89,8
	HACINAMIENTO MEDIO	0,9	0,8	8,39	9
	HACINAMIENTO CRÍTICO	0	0	0,71	1,1
	ALLEGAMIENTO				
VALPARAÍSO	SIN ALLEGAMIENTO INTERNO			79,65	85
	CON ALLEGAMIENTO INTERNO			20,35	15
	SIN ALLEGAMIENTO EXTERNO			97,01	94,9
	CON ALLEGAMIENTO EXTERNO			2,99	5,1
CHILE	SIN ALLEGAMIENTO INTERNO			82,87	82,9
	CON ALLEGAMIENTO INTERNO			17,13	17,2
	SIN ALLEGAMIENTO EXTERNO			94,77	93,3
	CON ALLEGAMIENTO EXTERNO			5,2	6,7

TABLA XXIX: ÍNDICE DE MATERIALIDAD, HACINAMIENTO Y ALLEGAMIENTO DE LOS HOGARES DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO Y DE CHILE PARA LOS AÑOS 2003,2006, 2009 Y 2011 (VALORES PORCENTUALES).

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de las encuestas Casen 2003, 2006,2009, 2011.

En cuanto a la dimensión materialidad, la comuna de Valparaíso presenta un aumento en la cantidad de viviendas aceptables desde un 87,1% a un 93,7%, en contraste con el nivel nacional que registró una disminución desde un 88,3% a un 81,3 en el periodo 2003 a 2011.

Respecto al índice de hacinamiento, tanto a nivel comunal como nacional se ha registrado una disminución de las viviendas que no presentan hacinamiento desde un 99,7% a un 91,2% para la comuna de Valparaíso y de un 99,1% a un 89,8% para el registrado a nivel país. Es importante señalar que las encuestas de Caracterización Socioeconómica 2003 y 2006 solo consideraban las variables Con Hacinaamiento y Sin Hacinaamiento.

El Índice de allegamiento comenzó a ser medido en el año 2009, denominando allegamiento interno como aquel en que existe un núcleo al interior del hogar, constituyéndose como núcleo secundario o allegado y denominando como allegamiento externo aquel que presenta más de un hogar en la vivienda.)

El allegamiento interno a nivel comunal disminuyo desde un 20,35% a un 15% en contraste con el nivel nacional disminuyendo un 0,1% en el periodo 2009-2011.

Respecto al allegamiento externo, la comuna de Valparaíso presenta un aumento desde un 2,99 % a un 5,1%, no obstante es menor que el registrado a nivel nacional que para el año 2011 es de un 6,7%.

IV.2.4. Fuerza de trabajo

Con la finalidad de levantar datos sobre la fuerza de trabajo existente en la comuna de Valparaíso se realiza la Encuesta Comunal, diseñada y aplicada por Foco. Partiendo de la suposición que la población total comunal alcanza los 292.510 habitantes.

La población en edad de trabajar, es decir mayores de 15 años, alcanzan un 81,7% del total poblacional. De esta población en edad de trabajar, el porcentaje incorporado a la fuerza de trabajo sería de un 51%.

En función del valor estimado para el total de la población comunal , podemos establecer que la fuerza de trabajo comunal alcanzaría a las 149.180 personas, de ellas 131.278 se encontrarían laborando y otras 17.902, se encontrarían desempleadas, de estas últimas, 17.007 se encontrarían cesantes, es decir, tenían un empleo y lo perdieron y otras 895 estarían buscando trabajo por primera vez.

Siguiendo este mismo método, podemos afirmar que los inactivos serían 143.330 personas, distribuyéndose en 61.632 personas que estarían jubiladas o pensionadas, 41.566 realizando quehaceres del hogar, 34.399 estarían estudiando y otras 5.733 estarían en otra condición de inactividad.

Por otra parte, alternativamente podemos señalar que de acuerdo con los datos de la encuesta Casen 2011, la tasa de participación comunal sería de un 54,9%, si suponemos que esta proporción se mantiene actualmente, la fuerza de trabajo comunal debería ser de 160.583 personas y el número de personas desempleadas, ascendería a 13.328; es importante señalar, que estos cálculos son meras referencias para tener una aproximación al tamaño de la fuerza de trabajo comunal y no una medida inequívoca de la composición del mercado trabajo comunal, ello, fundamentalmente porque es un mercado dinámico cuyo comportamiento depende de un sinnúmero de variables.

No obstante lo antes dicho, se deben valorizar los resultados de las encuestas Casen para tener una visión comparativa entre los indicadores para la comuna y los del país.

Analizando la situación relativa de la comuna, es posible notar que la fuerza de trabajo se mantiene constante, contra la disminución de la fuerza de trabajo nacional de un 11,1%% para el período 2003-2011.

Por otra parte, es relevante la disminución de los desocupados de un 11,3% a un 8,3% para el periodo 2003-2011, en circunstancias que a nivel nacional se aprecia una caída de los desocupados del 9,7% al 7,7%.

IV.2.5. Oferta y demanda de suelo

Con el objeto de proyectar la demanda de suelo habitacional de la comuna de Valparaíso se determinan las condiciones iniciales del modelo a partir de los datos relativos al año 2002.

Datos Censo 2002	
Total de población comunal	275.982
Número de viviendas	81.083
Viviendas irrecuperables	1.913
Número de personas por hogar	3,5

TABLA XXX: DATOS CENSO 2002.

Fuente: Elaboración Propia en base a Censo 2002.

En base a los datos del Censo de población y vivienda del año 2002 se proyecta el número de viviendas considerando dos escenarios opuestos, el primero, realizado en base a los datos de proyección de población del INE para la comuna de Valparaíso, supone una disminución de la población comunal al año 2020. El segundo escenario, realizado en base a los datos censales históricos desde 1930 hasta el precenso 2012, supone siguiendo la trayectoria histórica censal un aumento de población.

	Escenario 1	Escenario 2
Población	P total ₂₀₂₀ 253.877	P total ₂₀₂₂ 292.101
Personas por hogar	3,5 personas/ hogar	3,5 personas/ hogar
Hogares	Hogares ₂₀₂₀ 72.536	Hogares ₂₀₂₂ 84.457
Excedente viviendas respecto a datos censo 2002	21.182	10.261

TABLA XXXI: ESCENARIOS.

Fuente: Elaboración Propia en base a Censo 2002.

Es importante señalar que en la comuna se vive un acelerado proceso de construcción de viviendas que no responde totalmente a una demanda local, sino a una demanda extra-regional que busca viviendas de segunda residencia con fines recreacionales o de renta.

Las cifras indicadas en la siguiente tabla muestran claramente la especialización de la comuna en distintos tipos de viviendas según las superficies. La relación entre los valores de las viviendas, su tamaño, localización, los niveles de especialización relativa que el mercado va asignando a determinados territorios en función de segmentaciones, fundadas en un cambiante y complejo mix de superficies construidas, materialidad, organización, urbanización, servicios y otras variables.

Mts²	1-35	36-50	51-70	71-100	101-140	>140	Total
Valparaíso	651	5964	10149	4399	2234	186	23583
Gran Valparaíso	1947	10615	35530	19007	8037	2290	77426

TABLA XXXII: ESTADÍSTICAS ANUALES DE EDIFICACIÓN APROBADA, COMUNAS DEL GRAN VALPARAÍSO, TOTAL DE UNIDADES POR TRAMOS DE SUPERFICIE (MTS2) PERÍODO 2002-2012.

Fuente: Elaboración propia en base a información de Observatorio Habitacional—MINVU.

La comuna de Valparaíso se especializa en las viviendas que están entre las 36 y los 50 mts², 5964 de un total de 10615 viviendas construidas en el Gran Valparaíso, lo que representa que un 56% de las viviendas construidas entre el 2002 y 2012 está situadas en Valparaíso, cabe destacar también que las viviendas construidas entre 51 y 70 mts² representan un 43% del total de viviendas construidas para el área de Valparaíso entre los años 2002 y 2012.

La observación de las superficies construidas refuerza lo señalado respecto de las unidades, en términos de la relevancia de Valparaíso, junto con Viña del Mar, como ciudades en las que se concentra la construcción de viviendas en el período 2002-2012 en el Gran Valparaíso, comprendiendo que la comuna de Valparaíso presenta el 30% del total de viviendas construidas en el área urbana del Gran Valparaíso .

Luego de establecer que el número de viviendas que se construirían al 2022 no dependerá directamente del crecimiento de la población, vistas las proyecciones vigentes y el actual stock de vivienda, cabe esperar que la demanda por superficie para construcción de viviendas dependa de tres principales fuentes de demanda: 1° Requerimientos de vivienda para actuales habitantes que viven en situación de irregularidad, allegamiento o que son arrendatarios. 2° Segmento de población flotante que trabaja en Valparaíso y habita en comunas aledañas, pero que hasta hoy no considera a esta comuna como un buen lugar para establecer su residencia familiar. 3° Inversores extra regionales que invierten en segunda vivienda con fines recreacionales o renta y también.

Para dimensionar la primera fuente de demanda, el mercado local de alguna manera, podemos recurrir a las cifras que provee el Observatorio de Vivienda del Minvu, en concreto, la estadística de familias no propietarias según tramos de puntaje de carencia habitacional según región, país y comuna, misma que construye en base a datos de derivados de la ficha de protección social a diciembre del año 2011.

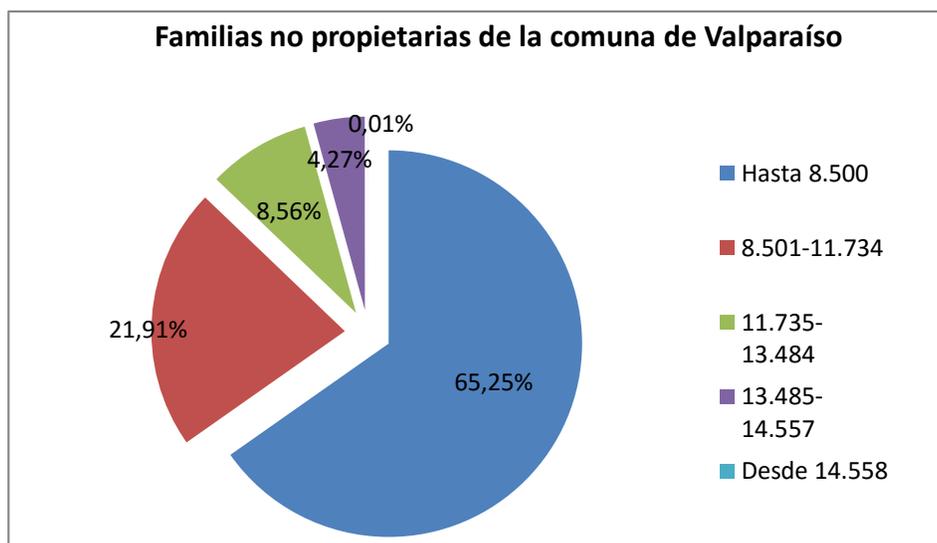


FIGURA 23: FAMILIAS NO PROPIETARIAS DE LA COMUNA DE VALPARAÍSO SEGÚN Y TRAMOS DE PUNTAJE DE CARENCIA HABITACIONAL EN FPS (DICIEMBRE DE 2011).

Fuente: Elaboración propia en base a información de Observatorio Habitacional – MINVU.

Según la fuente antes mencionada existirían en Valparaíso, 30.813 familias no propietarias (con Fondo de Protección Social), lo que significa, ciertamente una demanda potencial por igual número de viviendas, la traducción de esta demanda en superficie para vivienda se realiza considerando que cada tramo de puntaje FPS puede optar a un subsidio habitacional que le permite optar a una vivienda con un precio límite, dado ese precio límite establecemos el tamaño de vivienda (por tramos) al que podría acceder a los precios de mercado de la comuna (septiembre de 2013), dentro del tramo de superficie establecemos un valor promedio del tamaño de vivienda, este último valor deriva de la superficie promedio autorizada en el período 2002-2012 para el tramo correspondiente.

La especialización entendida como el índice que resulta de la división entre el porcentaje que representa un tipo de vivienda en el total comunal, y la representación del total de viviendas del mismo tipo en el total del Gran Valparaíso, en el período.

Así entonces llegamos a un valor de superficie de mts² de vivienda construida, para esta fuente de demanda, de 1.396.037 mts², cifra ligeramente inferior a la superficie autorizada en el período 2002-2012. La tabla siguiente, resume el procedimiento de cálculo ya descrito.

Tramos de puntaje CH FPS	N° familias según ptje. CH FPS	Tope valor vivienda para subsidio (UF)	Sup. Media accesible (mts ²)	Superficie demandada (mts ²)
Hasta 8.500 puntos	20.103	800	42,1	1.130.596
Entre 8.501- 11.734	6.752			
Entre 11.735- 13.484	2.639	1.400	58,4	154.118
Entre 1.485- 14.557	1.317	2.000	84,4	111.324
Desde 14.558	2			
Demanda potencial habitantes Valparaíso (Déficit 2011)				1.396.038

TABLA XXXIII: MEMORIA DE CALCULO DEMANDA POTENCIAL SUPERFICIE DE VIVIENDA PARA FAMILIAS NO PROPIETARIAS DE VALPARAÍSO CON ACCESO A SUBSIDIO HABITACIONAL, COMUNAS DEL GRAN VALPARAÍSO, TOTAL DE SUPERFICIE AUTORIZADA (MTS2) POR TRAMOS PERÍODO 2002-2012.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Observatorio de Vivienda del Minvu.

En relación a la segunda fuente de demanda, supondremos que a la fecha sigue existiendo un significativo segmento de personas que trabajan en Valparaíso, pero que no habitan en la comuna. Las estadísticas del Censo del año 2002, muestran que trabajaban en Valparaíso, 90.239 personas; un 63% de estos trabajadores residía en la propia comuna, 31% residía en otras comunas de la Región de Valparaíso y un 3% provenía de otras regiones del país. Del 31% que residía en otras comunas de la Región de Valparaíso, un 59% correspondía a trabajadores jefes de hogar; es decir, existían 16.406 familias que potencialmente podrían vivir en la comuna de Valparaíso. Un dato importante a considerar en el perfilamiento de esta demanda, es el nivel de escolaridad, ello porque al mismo se asocian diferentes niveles de ingresos provenientes del trabajo y a los mismos distintos tamaños de vivienda a los que la familia puede acceder; al respecto, 8.949 familias cuentan con un jefe de hogar con estudios universitarios o técnicos superiores, 6.703 tienen un jefe de hogar que ha completado su enseñanza media, mientras 754 alcanzaron a completar la educación básica o presentan un menor nivel de escolaridad.

Para hacer dimensionar el tamaño de la potencial demanda de este grupo de población, supondremos que los de menor nivel de escolaridad, podrán acceder a viviendas de 42,1 mts² como

tamaño medio; los de escolaridad media a viviendas de 58,4 mts² y los de escolaridad superior a viviendas con un tamaño medio de 84,4 mts².

Nivel de escolaridad	N° Familias	Superficie media accesible (m ²)	Superficie demandada (m ²)
Básico o menor	754	42,1	31.743
Medio	6.703	58,4	391.455
Superior	8.949	84,4	755.296
Demanda potencial de agentes inversores extra regionales			1.178.494

TABLA XXXIV: MEMORIA DE CALCULO DEMANDA POTENCIAL SUPERFICIE DE VIVIENDA PARA FAMILIAS CON JEFE DE HOGAR QUE TRABAJA PERO NO HABITA EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO (EN BASE A CENSO 2002).

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Observatorio de Vivienda del Minvu.

Respecto de la tercera fuente de demanda, la que se explica por la inversión de agentes extrarregionales, ya sea con fines recreacionales (segunda vivienda) o de renta, supondremos que en Valparaíso, la misma equivale a un 50% de la oferta de departamentos sobre los 35 mts²; para dimensionar esta oferta, tomaremos el promedio de autorizaciones anuales para este tipo de vivienda en el período 2002-2012 y lo proyectaremos por 10 años. El resultado de este cálculo es de 402.287 mts².

Tramo de superficie	50% del n° promedio anual de autorizaciones de edificación (2002-2012)	Sup. Media (m ²)	Superficie demandada 2013-2022 (m ²)
36-50	171	43,5	74.411
51-70	355	58,4	207.449
71-100	90	84,4	75.960
101-140	39	114	44.466
Demanda potencial de agentes inversores extra regionales			402.286

TABLA XXXV: MEMORIA DE CALCULO DEMANDA POTENCIAL SUPERFICIE DE VIVIENDA PARA INVERSORES EXTRAREGIONALES NÚMERO DE EMPRESAS EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, PERÍODO 2005-2011.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras del Observatorio de Vivienda del Minvu.

Por último, estimaremos la superficie asociada al déficit de viviendas proyectado al año 2022 en referencia al stock del año 2002, en consideración de la proyección de población que estimamos en base a la población censada entre los años 1930 y 201249; el caculo ya realizado estimó un número de 13.388 unidades de vivienda (ver Cuadro de Estimación N°2) si consideramos un valor medio de superficie de 42,1 mts² (en base a cifras de las autorizaciones de edificación 2002-2012) obtenemos que la demanda total se superficie para cubrir este déficit, sería de 564.055 mts².

Resumiendo, las cuatro estimaciones antes señalada, proyectan una demanda de superficie construida para vivienda de 2.006.443 mts², equivalentes a 200,6 hectáreas; este valor no considera superficie de expansión por requerimientos de emplazamiento, vialidad y equipamiento.

Componente de la demanda	Superficie demandada (mts ²)
--------------------------	--

Déficit de viviendas al 2002 en referencia al stock 2022	564.055
Demanda potencial de agentes inversores extra regionales	402.287
Demanda potencial de familias con jefe de hogar que trabaja pero no habita en Valparaíso	1.178.494
Demanda potencial habitantes de Valparaíso (déficit 2011)	1.396.037
Total demanda proyectada al 2022 en base al 2002	(564.055+402.287+1.178.494) 3.540.873
Superficie edificación aprobada para vivienda 2002- 2012	1.534.430
Requerimiento de superficie para vivienda proyección demanda al año 2022	2.006.443

TABLA XXXVI: CUADRO DE ESTIMACIÓN.

Fuente: Elaboración propia.

IV.3. Participación ciudadana

IV.3.1. Participación Institucional – temática

Se realizaron dos talleres temáticos con la pretensión de dialogar sobre el Desarrollo Inmobiliario de la comuna de Valparaíso. El primero se constituyó como una mesa temática focalizada en la competitividad, historia y procesos de evolución de la ciudad en torno al desarrollo inmobiliario. La segunda como una mesa técnica de discusión en torno a los impactos económicos, sociales, culturales y urbanos que tiene dicho desarrollo para la comuna.

Entendiendo como mesa temática al espacio conformado por un grupo de conocedores de las dinámicas de determinado tema en Valparaíso, tanto desde sus experiencias como las funciones de las instituciones que representan, en el que se propicia la discusión con la intención de validar, modificar o evaluar las variables que le corresponden a la temática de cada objetivo.

Principales resultados de las Mesas Temáticas	
Mesa n°1: Competitividad, historia y procesos de evolución de la ciudad en torno al desarrollo inmobiliario.	Mesa n°2: impactos económicos, sociales, culturales y urbanos que tiene dicho desarrollo para la comuna.
Existe una relación disímil entre el Patrimonio Intangible y la cámara chilena de la Construcción.	No existe un liderazgo claro en la comuna, y esto puede ser una razón de que la ciudad se ha ido "perdiendo".
El Imaginario de Valparaíso, es su fortaleza y hay que potenciarlo.	La accesibilidad se expresa con fuerza y se plantea el ejemplo de algunas conectividades que son esenciales al atractivo de la ciudad.
Se Plantea una crítica a la construcción "sin contenido"	Respecto a segregación se postula potenciar la unificación de los barrios.
Necesidad de buscar Instrumentos de Gestión más que de plan fijo.	Conectividad y re-densificación de la ciudad, para promover un mayor atractivo.
La ciudad carece de una organización ciudadana, real, efectiva y con problemas en el liderazgo.	Transporte, implementación e integración social.

<p>El origen fundacional y que configura Valparaíso, es a partir del puerto, no se puede pensar la ciudad sin el puerto.</p>	<p>El turismo y la cultura le otorgan valor al patrimonio tangible e intangible, rescatando denominaciones de origen y de identidad de Valparaíso.</p>
<p>Relación directa entre la competitividad y el liderazgo, se plantea que pudiese estar en esa carencia de relación, el hecho del decantamiento de la ciudad.</p>	<p>La emigración producida por el patrimonio y el turismo, y las inversiones que acarrea el turismo, hacen que la gente emigre. Y en el caso del Cerro Concepción, la pérdida de familias que habitan ahí es evidente.</p>
<p>El puerto declara, estar vinculado a algunas organizaciones, sociales, las que permiten entrar en una dinámica dialogante y resolutiva.</p>	<p>Aparición de otros referentes que están invitando a tener oportunidades en la ciudad y a ser una oportunidad de suelo digna de intervenir, que se ubica más arriba de la Av. Alemania (ejemplo: calle cañería en Playa Ancha) donde empiezan a haber otros referentes urbanos ordenadores.</p>
<p>El comercio a gran escala, está extinguiendo el comercio tradicional o detallista.</p>	<p>Los nuevos referentes urbanos periférico, sobre el anfiteatro natural, pudiesen ser desarrolladas como centralidades menores y así el tema del transporte, la conectividad y la movilidad pudiese dejar de ser un conflicto, en el marco del entendimiento cerro – plan, siendo este último el proveedor de servicios.</p>
<p>Se expone la idea de potencia la competitividad a menor escala, es decir a escala barrial, potenciando los servicios en esos territorios y así hacerlos más atractivos, y revitalizar su competitividad.</p>	<p>Respetando e incorporándose al equilibrio volumétrico de las zonas protegidas, las intervenciones inmobiliarias que tienen que incorporarse al equilibrio volumétrico de las zonas protegidas.</p>
	<p>Desde la Cámara chilena de la construcción se plantea que “Las cosas que no tienen duración no son posibles de ser abordadas por un inversionista. Cuando uno hace una inversión inmobiliaria siempre ve el largo plazo, nunca va a ser una inversión de un año a otro”.</p>
	<p>Integrar la masa vegetal como parte de la ciudad, pero no perdiendo su condición y trabando en ella misma la capacidad que tiene de auto-gestionarse</p>
	<p>Observar las quebradas como ejes de integración, más que de segregación de la ciudad.</p>

TABLA XXXVII: RESULTADO DE MESAS TEMÁTICAS.

Fuente: Elaboración Propia.

IV.3.2. Participación ciudadana de diagnóstico

Los talleres de participación ciudadana, que tienen como motivo contribuir desde la experiencia de los vecinos al estudio de modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, se basan en una metodología de aplicación sustentada en mapeos participativos trabajados con la comunidad sobre dos planos de base, general y local, en mesas de trabajo guiadas por un monitor.

Objetivos del taller práctico

- Estructurar un diagnóstico participativo sobre los usos actuales del territorio, identificando las potencialidades y conflictos asociados a dichos usos.
- Generar un levantamiento cualitativo de las percepciones ciudadanas de los principales conflictos, identificando las potencialidades y expectativas asociadas al desarrollo de su territorio
- Identificar las condicionantes, atributos y restricciones del Sistema Físico-natural, del Sistema Urbano, económico-productivo, socio-demográfico y sistema patrimonial-cultural, considerando elementos económico-productivos, ambientales, socio-culturales, de infraestructura, servicios y urbano-territoriales.

Taller práctico

Se comienza el taller con una presentación de la propuesta de la consultora FOCO a la Modificación al Plan Regulador Comunal (PRC). Se procede a definir los alcances del PRC y a hacer una contextualización territorial ambiental a los vecinos. Posteriormente se les explica el objetivo del taller y la metodología a implementar.

Metodología

La metodología a seguir en cada taller comunitario consiste en 4 etapas.

ETAPA I:

I.1. Ubicación en el plano. Se le solicita a cada uno de los vecinos señalar en el plano su lugar de residencia.

ETAPA II: Reconocimiento temático

- II. 1. Reconocimiento medioambiental, los principales elementos físico-ambientales del sector (agua, aire, relieve y vegetación).
- II. 2. Las áreas ambientalmente deterioradas, señalando 5 puntos o micro zonas que presenten problemas con aguas servidas, malos olores, ruidos molestos, micro basurales y/o vertidos clandestinos.
- II. 3. Las áreas donde la basura no es recogida.
- II.4. Los lugares de riesgo que afectan a la población o constituyen un peligro para el asentamiento (inundaciones, incendios, deslizamientos o derrumbes, erosión, tsunami, vientos, pendientes).
- II.5. Reconocimiento paisajístico.
- II.6. Reconocimiento patrimonial
- II.7. Reconocimiento económico
- II.8. Reconocimiento evolución urbana
- II.9. Reconocimiento vial

ETAPA III: Valoración general

- III.1. Elementos valorables, de buen funcionamiento o dignos de preservar en el territorio.
- III.2. expectativas o esperanzas de la comunidad en su territorio
- III.3. Amenazas, conflictos o situaciones indeseables detectadas en el territorio. (Conflictos de protección patrimonial, Crecimiento irregular, ausencia y mala calidad de caminos,

problemas de urbanización, agua y alcantarillado, iluminación pública, construcción informal, falta de transporte público, riesgos, etc.

ETAPA IV: Exposición

Exposición final de cierre en donde un representante por mesa expone sus valoraciones positivas, negativas y esperanzas de su unidad urbana analizada en el mapeo participativo.

Se realiza un levantamiento de las principales necesidades territoriales declaradas y propuestas de solución por parte de los participantes. Principales temáticas planteadas y un resumen de lo ocurrido.

IV.3.2.1. Diagnóstico ciudadano en área urbana de Valparaíso

Para un mayor acercamiento al territorio de Valparaíso, este se dividió en tres unidades territoriales de análisis, siendo estas:

- Valparaíso Oriente (Esperanza, Placeres, Barón, Lecheros, Larraín, Rodríguez, Polanco, Molino, Rodelillo, Delicias, O'Higgins, San Roque, Rocuant, Ramaditas, Santa Elena).
- Valparaíso centro (Pajonal, La Virgen, La Merced, Las Cañas, Litre, La Cruz, Monjas, Mariposa, Florida Bellavista, Yungay, San Juan de Dios, Jiménez, Panteón, La Loma, Cárcel, Alegre, Concepción, Cordillera, Toro, Santo Domingo, Arrayán, Plan).
- Valparaíso Poniente (Playa Ancha, San Francisco, Perdices, Mesilla, Artillería).

En las siguientes cartografías y tabla se resumen los resultados y conclusiones generales a los que llegaron los vecinos de la ciudad de Valparaíso.

Mapa de Valoraciones de Valparaíso

Bueno	Malo	Esperanzas
<ul style="list-style-type: none"> • Zonas que se reconocen por su buen funcionamiento y aporte urbano 	A- Poca Seguridad	a. Mantener altura
	B-1. Riesgo natural quebrada Cabritería	b. Jardines/ no más construcción en altura
	B-2. Riesgo natural incendios	c. Agua
	C-I. Especulación inmobiliaria	d. Parque quintil
	C-II. Problemas de transporte y accesibilidad	e. Solución habitacional /Densificación de 1 a 4 pisos
	C-III. Falta de estacionamientos	f. Parque el litre
	C-IV. Conflictos en zona de protección histórica	g. Área verde
	C-V. Problemas de edificación	h. Proyecto Atkinson pendiente
	C-VI. Perdida vista	i. Vía Cabritería
	C-VIII. Vialidad	j. Parque
C-IX. Desacuerdo en diseño arquitectónico		
C-X. Tomas		

- C-XI. Densidad y crecimiento
- C-XII. Problemas de agua potable
- C-XIII. Problemas Alcantarillado
- C-XIV. Abandono y deterioro
- C-XV. Falta de centros educacionales.
- C-XVI. Desvinculo con ambiente natural
- C-XVII. Barrio industrial

TABLA XXXVIII: TABLA DE VALORACIONES DE VALPARAÍSO.

Fuente:Elaboración Propia

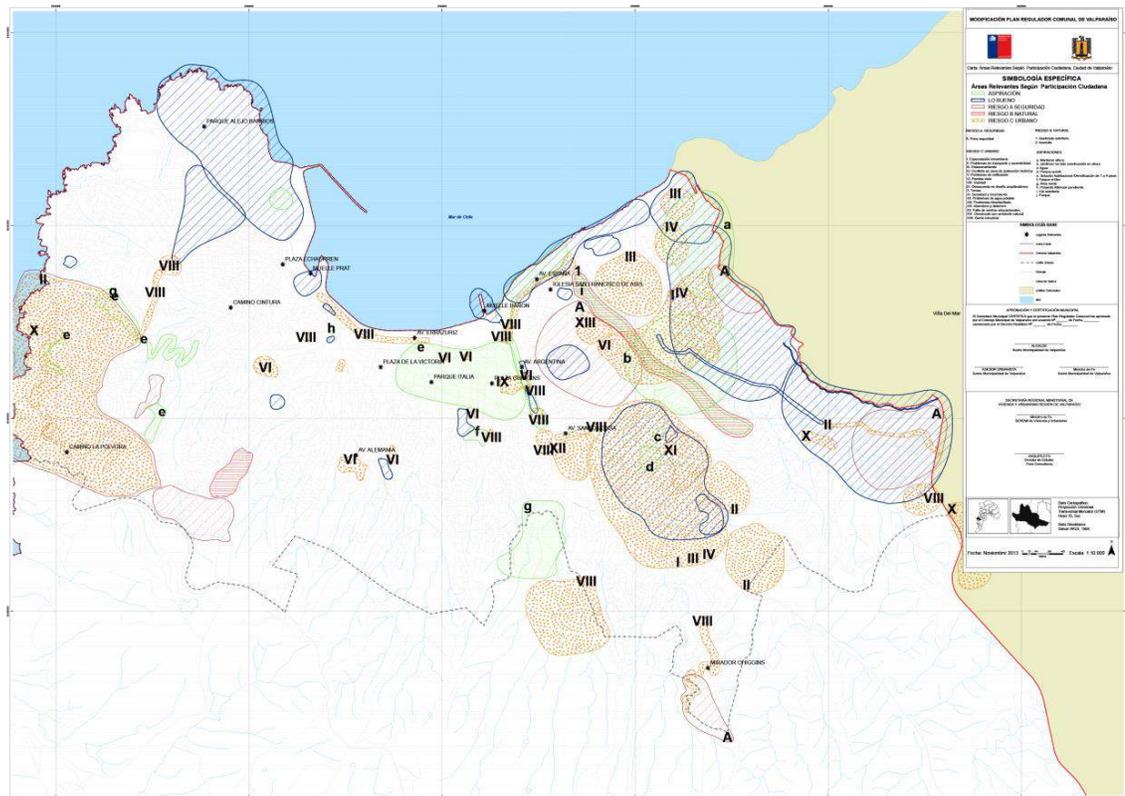


FIGURA 24: MAPA DE VALORACIONES DE VALPARAÍSO.

Fuente:Elaboración Propia

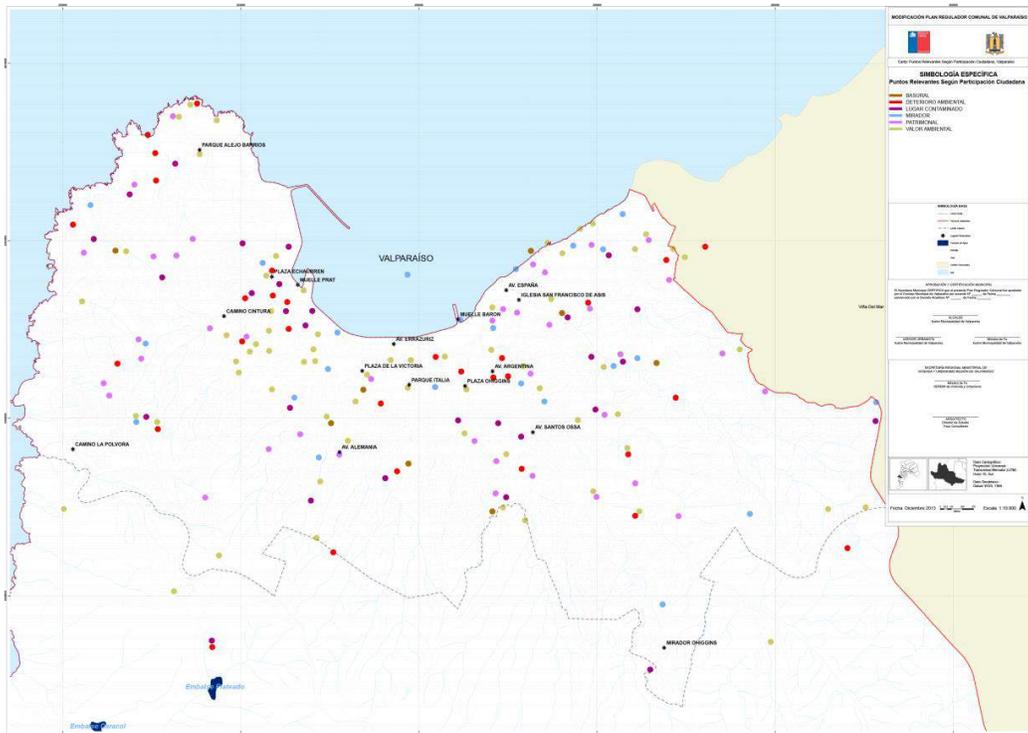


FIGURA 25: PUNTOS RELEVANTES DE VALPARAÍSO.
Fuente: Elaboración Propia

IV.3.2.2 Diagnóstico ciudadano en área urbana de Placilla-Curauma.

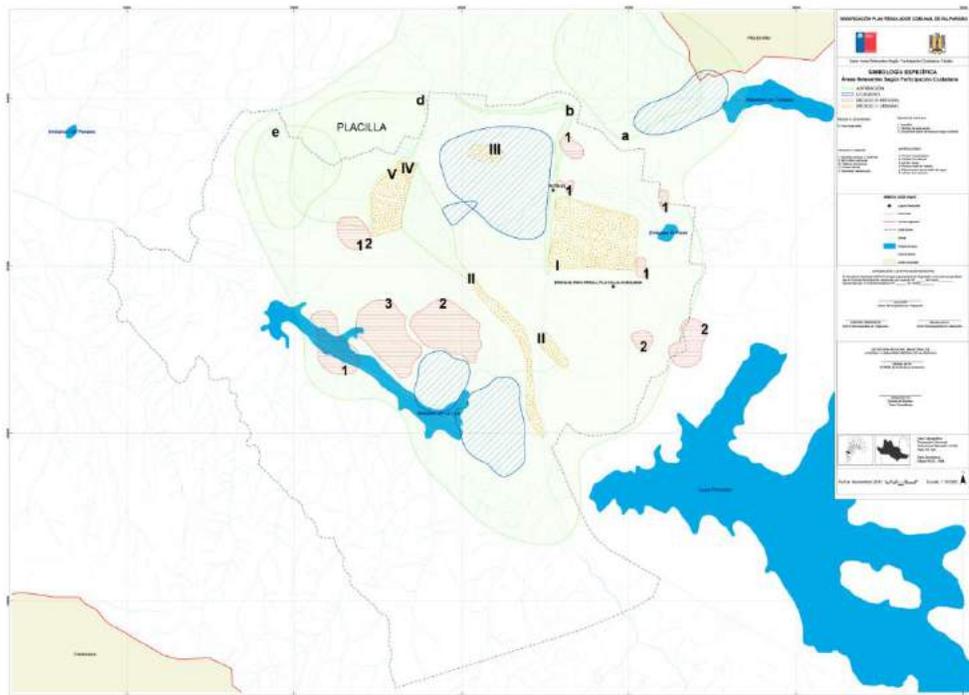


FIGURA 26: DIAGNÓSTICO CIUDADANO EN ÁREA URBANA DE PLACILLA-CURAUMA.
Fuente:Elaboración Propia

Mapa de Valoraciones de Placilla-Curauma

Bueno	Malo	Esperanzas
<ul style="list-style-type: none"> Zonas que se reconocen por su buen funcionamiento y aporte urbano 	<ul style="list-style-type: none"> A- Poca seguridad B- 1. Incendios B-2. Pérdida de áreas verdes B-3. Ancho de borde Tranque La Luz 30 m C- I. Industria cercana a vivienda C-II. Alto tráfico vehicular C-III. Talleres mecánicos C-IV. Planta ESVAL C-V. Densidad habitacional 	<ul style="list-style-type: none"> a. Parque arqueológico b. Caletera la pólvora c. Centro cívico d. Parque histórico batalla e. Monumento natural salto del agua f. Formar una comuna

TABLA XXXIX: TABLA DE VALORACIONES DE PLACILLA-CURAUMA.

Fuente:Elaboración Propia

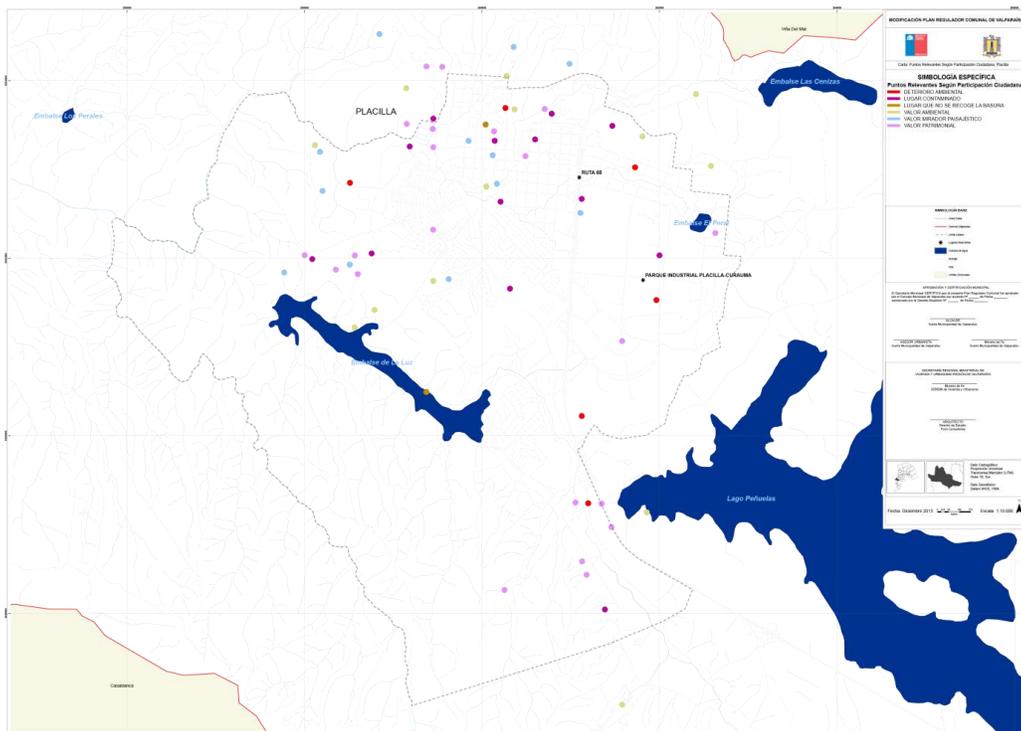


FIGURA 27: PUNTOS RELEVANTES PLACILLA-CURAUMA SEGÚN PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Fuente:Elaboración Propia

IV.3.2.2. Diagnóstico ciudadano en área urbana de Laguna Verde

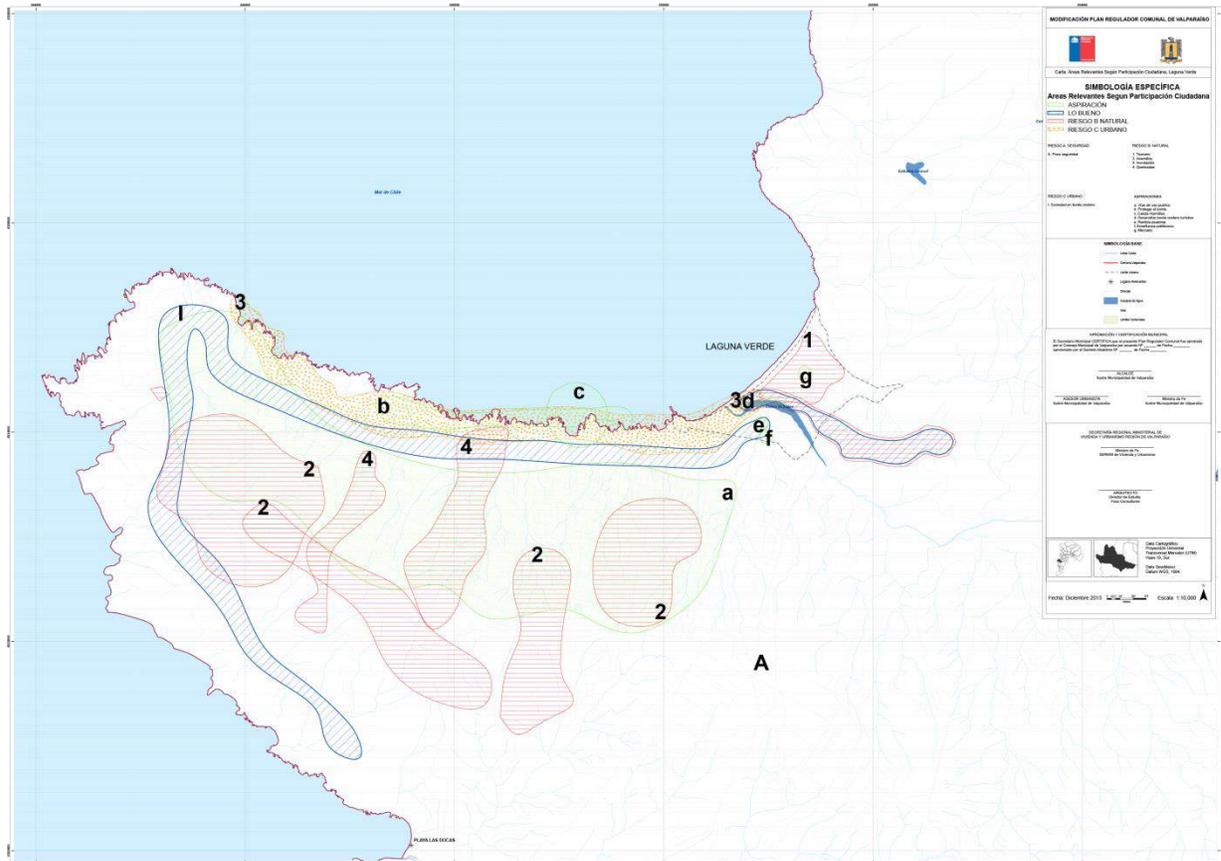


FIGURA 28: DIAGNÓSTICO CIUDADANO EN ÁREA URBANA DE LAGUNA VERDE.

Fuente:Elaboración Propia

Mapa de Valoraciones de Laguna Verde

Bueno	Malo	Esperanzas
<ul style="list-style-type: none"> Zonas que se reconocen por su buen funcionamiento y aporte urbano 	<p>A- Poca Seguridad</p> <p>B-1. Riesgo Natural Tsunami</p> <p>B-2. Riesgo Natural Incendio</p> <p>B-3. Riesgo Natural Inundación</p> <p>B-4. Riesgo Natural entorno de quebradas</p> <p>C-1. Suciedad en borde costero</p>	<p>a. Vías de uso publico</p> <p>b. Proteger el borde</p> <p>c. Caleta Hornillos</p> <p>d. Desarrollar borde costero turístico</p> <p>e. Rambla peatonal</p> <p>f. Enseñanza politécnico</p> <p>g. Mercado</p>

FIGURA 29: TABLA DE VALORACIONES DE LAGUNA VERDE.

Fuente:Elaboración Propia

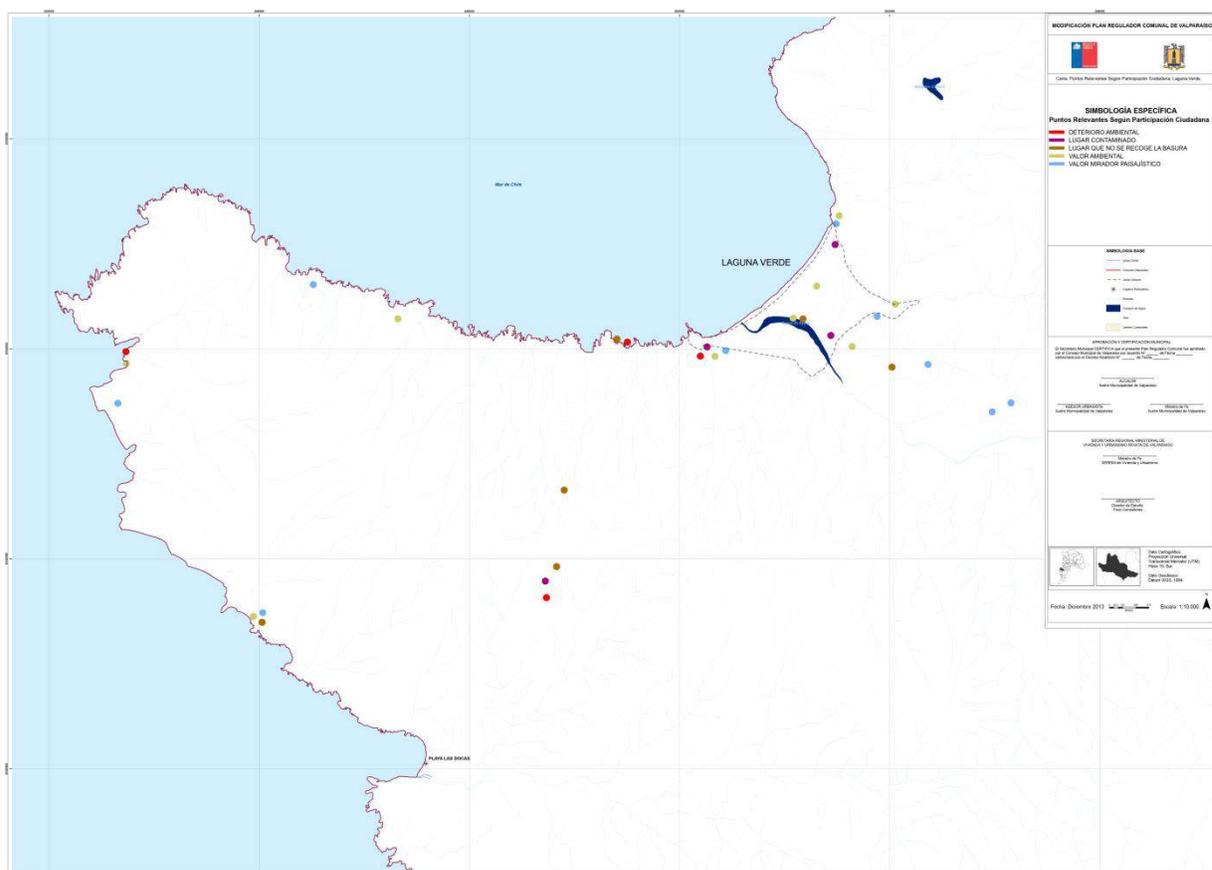


FIGURA 30: PUNTOS RELEVANTES LAGUNA VERDE SEGÚN PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Fuente:Elaboración Propia

IV.3.3. Participación ciudadana de devolución de diagnóstico

Con la finalidad de devolver a la comunidad los resultados del diagnóstico, de escuchar su opinión al respecto, complementar con la información expresada por los ciudadanos y construir un discurso común entre las categorías técnicas y el lenguaje ciudadano, se abrió un espacio participativo, a modo de talleres expositivos y discusión en plenaria, en las dependencias de la consultora, y en locales comunitarios en Placilla-Curauma y en Laguna Verde. Se realizaron en total 10 talleres, entre los días 20 y 31 de enero del 2014.

El formato de realización de los talleres se basó en una breve introducción explicando los alcances del Plan Regulador Comunal de Valparaíso. Luego se procede a presentar las conclusiones de la etapa de diagnóstico, desde las cuales emanan una serie de objetivos generales y específicos de desarrollo del territorio comunal. Se otorga la palabra a los participantes para que manifiesten sus planteamientos respecto de las conclusiones del diagnóstico y los objetivos de desarrollo presentados.

V. Lineamientos de planificación

V.1. Criterios de sustentabilidad

Corresponden a una serie de consideraciones que se toman en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ley 20.417 al que deben ser sometidos todos los instrumentos de planificación territorial y en los cuales se establecen las directrices que garantizarán un desarrollo urbano sustentable.

V.1.1. Criterio 1

El plan establece el rol y la estructura de cada uno de los tres centros urbanos de la comuna y, dentro de sus facultades, fija los vínculos entre ellos. Esto, en consideración a las relaciones funcionales, territoriales y simbólicas entre los centros poblados y el Área Metropolitana de Valparaíso o la Macroregión Central. En ese marco, el plan establece la pertinencia, el lugar y el modo que deberá adoptar el crecimiento en extensión de cada uno de los centros poblados comunales, cuidando siempre favorecer condiciones de conectividad eficientes y reconociendo los valores ambientales y paisajísticos del territorio que deben ser resguardados.



FIGURA 31: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.

Fuente: Elaboración Propia.

Consideración social:

Resguardar las dinámicas sociales urbanas y rurales, dentro de las áreas urbanas, en el entorno de las áreas urbanas y en el territorio no urbanizado entre centros poblados, identificando singularidades de cada uno de las unidades geográfico-paisajísticas y reconociendo las vocaciones de los centros poblados, integrando tendencias de crecimiento, rol en la base económico productiva, sin generar desajustes en la modalidad productiva y de calidad de vida que posee la población.

Consideración económica:

Reconocer las condiciones de la base económica de cada unidad territorial y urbana y fortalecer los encadenamientos productivos dentro del territorio comunal, que permitan el pleno despliegue de las potencialidades de dichas condiciones.

Consideración ambiental:

Orientar la expansión del suelo urbanizado hacia zonas que no alteren la preservación y reproducción de los ecosistemas.

V.1.2. Criterio 2

El plan reconoce áreas de valor ambiental a diferentes escalas y caracteriza la relación de ellas con las áreas urbanizadas, particularmente de sus bordes. A su vez, el plan promueve la conformación de corredores biológicos que permitan la regeneración de los sistemas verdes urbanos.

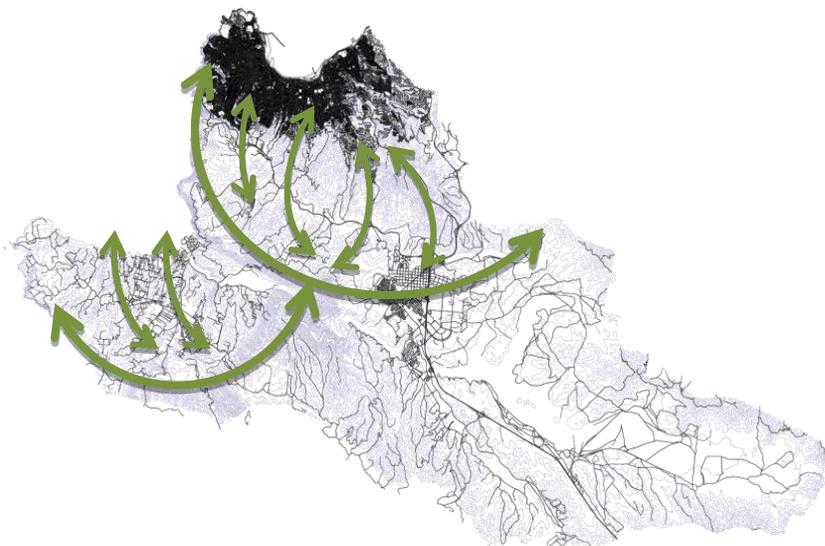


FIGURA 32: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.

Fuente: Elaboración Propia.

Consideración social:

Se busca asegurar una mejor calidad de vida, favorecer el pleno despliegue de las posibilidades de uso social de las áreas libres y controlar el riesgo geofísico y antrópico, por medio de una equilibrada relación entre las áreas verdes y áreas de valor ambiental con las áreas urbanizadas en su entorno.

Consideración económica:

El plan busca favorecer el uso turístico recreativo y cultural de las áreas libres urbanas y las áreas protegidas y facilitar que la presencia de ellas aporte externalidades positivas a las zonas urbanas circundantes o relacionadas.

Consideración ambiental:

El plan regulador apunta a favorecer ambientes urbanos de alta calidad ambiental, en el que convivan las actividades netamente urbanas con una rica biodiversidad y los sistemas ecológicos no sean alterados no obstante la mayor intensidad de uso urbano. A eso contribuye el reconocimiento de áreas protegidas o áreas ambientalmente sensibles, para efectos de que la propuesta de usos de suelo e intensidades de ocupación, fijación de áreas verdes y zonas de restricción, la definición de patrones de ocupación territorial, de morfología de la edificación y condiciones del espacio público y la vialidad.

V.1.3. Criterio 3

El plan reconoce y resguarda las unidades del paisaje y las cuencas visuales, tanto dentro del área urbana como desde ella hacia su entorno cercano y lejano. Esto, en particular dentro del anfiteatro porteño.

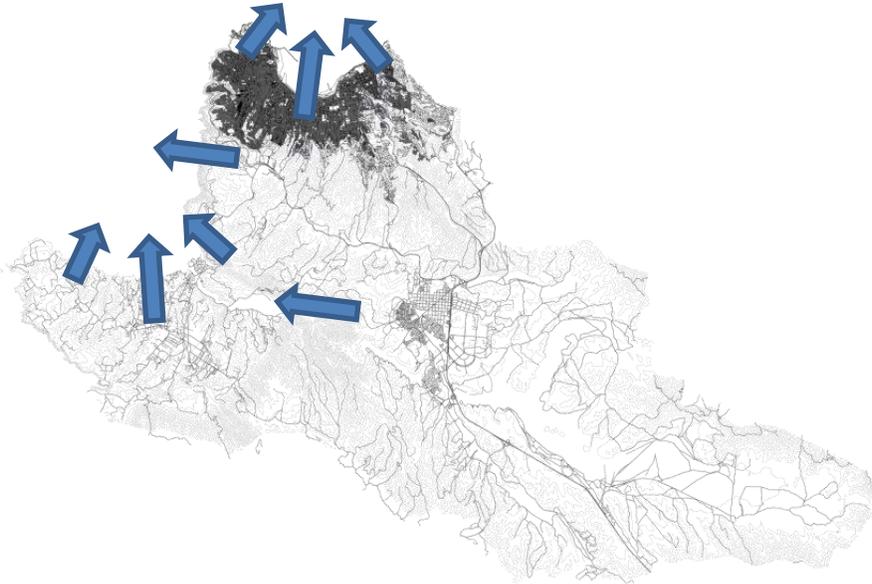


FIGURA 33: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.

Fuente: Elaboración Propia.

Consideración social:

La identificación de los habitantes con su entorno ha mostrado ser un vigoroso estímulo a la organización ciudadana y desarrollo de capacidades de gestión de los habitantes. Las vistas de la ciudad son una importante componente de su identidad, razón por la cual deben ser reconocidas, protegidas y potenciadas.

Consideración económica:

El desarrollo turístico de Valparaíso se encuentra íntimamente ligado a su condición de paisaje cultural, categoría por medio de la cual la UNESCO inscribió a la ciudad en la Lista de Patrimonio Mundial, las cualidades que la hicieron meritoria de esa inscripción deben ser resguardadas y desarrolladas.

Consideración ambiental:

Gran parte de la degradación visual y del paisaje porteño se encuentra vinculado con pasivos ambientales y el mal uso de sus elementos naturales, que ponen en riesgo su preservación y las zonas residenciales aledañas. El plan, al buscar crear una armonía visual del paisaje deberá hacerse cargo de corregir los desajustes entre el desarrollo del medio edificado y el medio natural.

V.1.4. Criterio 4

El Plan fortalece la estructura de barrios del área urbana comunal de acuerdo a sus singularidades en términos de identidad, morfología urbana, accesibilidad, equipamiento y servicios, con el fin de convertirlos en ámbitos seguros de amenazas geofísicas, y crecientemente equipados. Esto, con el fin de favorecer la integración social de los habitantes y mejorar la calidad de vida. Se consulta dentro de esto la actuación sobre los asentamientos de origen espontáneos.

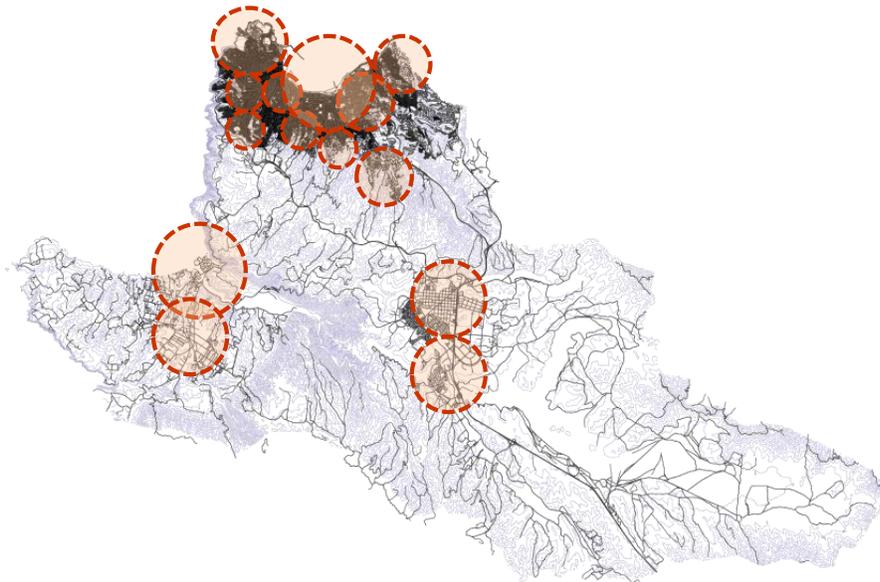


FIGURA 34: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.

Fuente: Elaboración Propia.

Consideración social:

El plan aspira que los barrios sean entidades en las cuales se favorezca la diversidad social y funcional, con marcada identidad local y favorezca el acceso a servicios y equipamiento en su interior. Una estructura de barrios favorece también la organización local y capacidad de gestión de los habitantes de su propio territorio.

Consideración económica:

El barrio como unidad territorial de desarrollo productivo permite concebirlo como centro de residencia, equipamiento y turismo, estimulando la creación de pequeños emprendimientos.

Consideración ambiental:

El fortalecimiento de unidades barriales disminuye el desplazamiento innecesario a áreas centrales, reduciendo con ello la emisión de contaminantes de origen vehicular. Por otro lado se aspira a dotar los diversos barrios de áreas verdes, aumentando los estándares de áreas verdes por habitante.

V.2. Escenarios de desarrollo comunal

A partir de la integración del análisis desagregado de los distintos sistemas se han formulado tres escenarios prospectivos que servirán de base para la formulación del instrumento de Planificación. Estos tres escenarios son supuestos de desarrollo, que enmarcan una visión prospectiva de la ciudad.

Las variables que componen estos escenarios escapan a las competencias normativas de un Plan Regulador y más bien obedecen a situaciones de contexto probables que puede enfrentar la comuna. El Plan Regulador Comunal elaborado debe ser capaz de responder a las tres situaciones: optimista, pesimista y tendencial.

Se han formulado tres escenarios posibles, los cuales se sintetizan en la Tabla XXXVII, estimándose la demanda de superficie construida asociada a cada uno de ellos.

ESCENARIOS		OPTIMISTA	TENDENCIAL	PESIMISTA
		Ciudad plataforma de comercio internacional, con un puerto de quinta generación.	Ciudad fragmentada.	Ciudad abandonada.
MACROVARIABLES	DINÁMICA DEL PUERTO DE VALPARAÍSO	Desarrolla Plan Maestro de dialogo con la ciudad , mitigación de impactos.	Desarrollo parcial del Plan Maestro, impacto neutral en la ciudad; demanda limitada.	Desarrollo parcial de Plan Maestro impacta negativamente a la ciudad; enfrenta estancamiento de demanda.
	DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO	Sobredemanda	Mantiene el patrón observado	Sobreferta
	DINÁMICA DE LA INDUSTRIA TURÍSTICA	Crece en áreas consolidadas y se expande a otras áreas.	Crece en áreas consolidadas y se expande a otras áreas.	Se estanca y focaliza en áreas consolidadas.
	DINÁMICA DEL CLUSTER UNIVERSITARIO Y DEL CONOCIMIENTO	Se consolida y el equipamiento se expande a otras zonas de la ciudad.	Se consolida. El equipamiento se limita a áreas consolidadas.	Se consolida en la región, en la ciudad. Perdida de equipamiento que se mantiene en áreas de mayor consolidación.
	ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN	Nuevos empleos asociados a plataforma de negocios internacionales y otras actividades, mejoran los ingresos de la población. Se genera atracción a nuevos residentes a nuevas zonas.	Se mantiene la estructura socioeconómica observada. Nuevas actividades compensan la pérdida de empleo en el sector marítimo portuario. Atracción de nuevos residentes a zonas dinámicas.	Fuentes laborales escasas. Empobrecimiento y emigración.
DEMANDA ESTIMADA Superficie urbana (Hás)	HABITACIONAL (80%)	300,96	200,64	60,19
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	75,24	50,16	15,04
	TOTAL	376,20	250,80	75,24

TABLA XL: SINTESIS DE LOS ESCENARIOS DE DESARROLLO.

Fuente: Elaboración propia.

V.2.1. Escenario optimista

Una ciudad plataforma de comercio internacional con un puerto de última generación.

En el escenario optimista la comuna se abre a la expansión del comercio mundial, junto con esto, el proyecto corredor bioceánico se ha materializado, lo que permite un flujo continuo de transporte entre los puertos de la Región de Valparaíso, Buenos Aires, y el sur del Brasil. Esto ha significado un incremento sustancial en los flujos de carga "desde y hacia" los puertos de la Región, lo que, en Valparaíso, se expresa, en la concreción de su Plan Maestro de Desarrollo Portuario (PMDP), y en el desarrollo de una plataforma de servicios relacionados con los aspectos logísticos del sistema de comercio exterior.

La implementación del PMDP se ha llevado a cabo en un diálogo continuo entre la sociedad civil porteña y las autoridades de gobierno local, lo que se consolida como un espacio de vinculación de la ciudadanía con el borde costero, expresado en el mejoramiento del equipamiento y la infraestructura del Parque Marítimo, obra que reemplazó al fallido y pretendido proyecto comercial conocido como Mall Barón.

El auge del comercio exterior chileno, expresado en mayor actividad del puerto de Valparaíso, constituye un factor de atracción para industrias de los sectores finanzas, comunicaciones, software, y otras industrias relacionadas con la logística, al mismo tiempo, para las autoridades resulta coherente contribuir al desarrollo de ciudad, estableciendo allí el funcionamiento de la institucionalidad pública relacionada con el comercio exterior.

El turismo es una industria consolidada, a los visitantes interesados por el patrimonio y riqueza cultural de la ciudad se suman ahora quienes viajan por motivos de negocios, al mismo tiempo, la ciudad en conjunto con ciudades vecinas ha logrado posicionarse como lugar de emplazamiento de segunda residencia para los habitantes de distintas regiones del país y en particular de la Región Metropolitana.

La ciudad es el nodo principal en el cluster universitario y de conocimiento, miles de estudiantes provenientes de distintos puntos del país y del mundo, en conjunto con centenares de académicos e investigadores, dan vida a una actividad que a comienzos de siglo era sólo una promesa. Así, el continuo ritmo de actividad motiva un creciente interés por habitar en Valparaíso, en especial para las nuevas generaciones de profesionales vinculados a la actividad marítima portuaria y a las industrias asociadas.

El plan de la ciudad alberga nuevas construcciones de uso mixto que dan sustento al habitar, a las nuevas actividades económicas y a un comercio revitalizado. En los cerros surgen nuevos barrios residenciales, al tiempo que se revitalizan antiguos barrios, permitiendo mixtura de usos, donde el habitar, los servicios y el comercio conviven armónicamente.

La creciente demanda de suelo encarece el valor de las edificaciones, el límite urbano se extiende para dar respuesta a esta mayor demanda, al mismo tiempo se privilegian proyectos nuevos o de renovación que presentan mayor densificación, respetando los límites de carga principalmente en cerros, zonas protegidas y saturadas.

Suponiendo el pleno cumplimiento de los objetivos de las dos últimas Estrategias Regionales de Desarrollo de la V Región, nos encontramos en el **pleno desarrollo de la ciudad globalizada**, en este

contexto la región participa del intercambio comercial Asia-Pacífico de una forma dinámica a partir de la materialización del corredor bioceánico y el posicionamiento del país en una condición de liderazgo portuario en el Cono Sur. El sistema de puertos de la V Región (Valparaíso, San Antonio, Quintero y Los Andes) constituye una condición de ventaja territorial inigualable que le permite convertirse en el principal nodo de dicho sistema. Así, la ciudad de Valparaíso es capaz de configurar una plataforma de servicios asociados al intercambio comercial, potenciando sus oportunidades en el ámbito universitario y las tecnologías de información, convirtiéndose en sitio privilegiado para la localización de empresas y servicios públicos vinculados al intercambio económico y cultural a escala mundial.

Se ha materializado la acción política en cuanto a incentivos e inversiones, los gobernantes han asimilado el rol decisivo en la construcción de un relato y concreción de acciones simbólicas como el traslado de instituciones públicas al puerto, o alcanzar acuerdos diplomáticos que permitan devolver a Valparaíso las sedes de las antiguas cámaras de comercio internacional, hoy expresadas en organismos como la Cámara Chileno-Alemana (CAMCHAL), la Agencia Española de Comercio Exterior (AECE), el Instituto Italiano de Comercio Exterior (ICE), entre otros.

La construcción del tren de alta velocidad Valparaíso-Santiago provocó que ambas ciudades se erijan como un sistema bi-metropolitano, complementando sus territorios y provocando aun mayor sinergia económica. Tal hecho le da a Valparaíso la posibilidad de atraer localizaciones de empresas y residentes (y como consecuencia de ello servicios a la residencia), compitiendo con los barrios de Santiago que hoy aparecen como localización preferencial, como el llamado “Sanhattan” o Barrio “El Golf”, las comunas del barrio alto, y la posibilidad de atraer localizaciones industriales que hoy se emplazan en la periferia norte de la capital. El nuevo aeropuerto internacional en Quintero complementa todo un sistema de transporte al Área Metropolitana de Valparaíso y su periferia cercana (Quillota, Limache, Quintero).

Se presentan cierta amenazas, como la posibilidad de desplazamiento de la población, lo que provoca la gentrificación y segregación socio espacial, el cambio funcional de ciertas áreas urbanas y la destrucción especulativa de los elementos de valor patrimoniales, culturales e identitarios de la ciudad en aras de favorecer la inversión. Sin embargo, todo ello puede ser previsto oportunamente con el fin de adoptar las medidas que impidan estos efectos.

Los avances en cuanto a decisión pública y acuerdos público-privados en dirección a este escenario son escasos. No obstante se ha venido formulando la posibilidad de concretar este escenario desde la década de los 90, y en los primeros años del nuevo siglo se avanzó significativamente en identificar los elementos urbanos que podrían caracterizar este cambio en el marco de la mirada hacia el bicentenario. De allí que la rapidez de concreción de este escenario, depende en buena medida de la posibilidad de instalación de un liderazgo capaz de articular actores en torno a esta visión. De no ser así, estamos hablando de que en un período de tiempo no inferior a diez años vamos a ver los primeros indicios de este cambio, es decir fuera del horizonte de trabajo del Plan Regulador Comunal.

Con respecto a la capacidad de la ciudad para recibir dicho impacto, un incremento exponencial de la demanda de suelo provoca una serie de tensiones en diferentes ámbitos que pueden resolverse o mitigarse por medidas de planificación e inversión.

V.2.2. Escenario tendencial

Una ciudad fragmentada

En este escenario coexisten en la ciudad zonas que presentan un gran dinamismo, con otras que muestran un gran deterioro.

La implementación de dos proyectos emblemáticos para la Empresa Portuaria de Valparaíso, el Terminal Portuario N°2 y el proyecto comercial Mall Barón han sellado la conflictiva relación entre las autoridades portuarias y la sociedad civil porteña. Ambos proyectos si bien parecen ser útiles a los planes de desarrollo del puerto, para la ciudad no han significado ningún impacto positivo; el polo de atracción comercial que constituye Mall Barón para la población local, ha implicado el cierre de pequeños comercios en distintos puntos de la ciudad, generando un mayor número de sectores que no muestran más vida que el tránsito vehicular y un creciente comercio ambulante.

Los otros proyectos de desarrollo portuario se mantienen en carpeta, esperando los necesarios niveles de demanda, no obstante, parece que estos no llegarán a pesar de que el comercio mundial sigue en expansión. Entre los distintos argumentos que intentan explicar el porqué, el puerto de Valparaíso enfrenta una demanda estancada, se subrayan el conflicto operacional que significa el periódico colapso que presenta el Acceso Sur al puerto, la preferencia que el mercado otorga al puerto de San Antonio y en el contexto global, la no concreción del proyecto del corredor comercial bioceánico Valparaíso-Buenos Aires.

El puerto continúa siendo, en términos absolutos, la actividad económica más importante de la ciudad, sin que ello signifique que es la que más aporta a la vitalidad de su tejido social, el trabajo operacional del puerto es cada vez más tecnificado, requiriendo por lo tanto, menor cantidad de trabajadores para faenas de carga y descarga, lo mismo sucede con las actividades conexas, relacionadas con la gestión de carga y el aduanaje, produciéndose entonces una menor generación de empleos directos e indirectos, impactando negativamente los ingresos de los hogares porteños. El mercado inmobiliario sigue apostando por el litoral del Gran Valparaíso, como zona de emplazamiento de segunda vivienda, satisfaciendo principalmente la demanda de los habitantes de la Región Metropolitana. Se observa una presión creciente por ocupar zonas del plan de la ciudad y del área urbana de los cerros, que otorguen vista panorámica hacia el mar, esta presión creciente impacta en el valor del suelo, haciendo prácticamente imposible consolidar proyectos de vivienda social, implicando una emigración de jóvenes familias porteñas de bajos ingresos hacia comunas del interior de la Región, y al mismo tiempo, un aumento de la ocupación irregular entre el límite del área urbana y el camino La Pólvora (Ruta 68).

Las actividades de servicios vinculadas al turismo patrimonial y al cluster educacional y del conocimiento, se presentan como las actividades más dinámicas de la ciudad y por su crecimiento es posible explicar la vitalidad de algunas zonas de la ciudad y el rezago de otras; las primeras se ordenan y reconocen por la presencia de equipamiento educacional y edificios de departamentos que se rentan a estudiantes en los periodos lectivos. Las zonas turísticas consolidadas, en algunos casos saturadas, se corresponden con cerros y barrios que están o en el área patrimonial o en sus alrededores.

Además del dinamismo del turismo y el cluster educacional, Valparaíso sigue siendo la capital de la Región, y la capital cultural y legislativa del país; estos factores, sumados a la fortaleza de la actividad

marítimo portuaria, permiten que la ciudad siga siendo atractiva para segmentos de población que focalizan su demanda en las zonas de mayor vitalidad.

Este escenario supone que las tendencias que se verifican en la actualidad no se alteran significativamente. Se podría suponer que el país materializa un liderazgo significativo en la relación comercial Asia-Pacífico, pero los efectos se perciben principalmente en mayor concentración de actividades y riqueza en la Región Metropolitana. Este escenario es tal vez el más probable si se deja liberado al mercado el devenir de la Región y no se realiza una decidida acción política por alterarlo en dirección al escenario optimista.

Se trata de un escenario en el cual el puerto sigue creciendo con mayor dinamismo que cualquier otra actividad económica, pero la ciudad continua su divorcio de aquel y no recibe mayores beneficios de su presencia. El mayor impacto que puede esperar de la presencia del puerto es el que produce en el entorno inmediato a las áreas que sufren transformaciones como parte de los planes de desarrollo de la Empresa Portuaria de Valparaíso, como la posible atracción de inversiones para renta en las inmediaciones del Proyecto Puerto Barón o la depreciación del valor del suelo en el entorno del Terminal 2 y otros impactos positivos y negativos que pueda provocar un nuevo Terminal en Yolanda Barón y la construcción de Cabritería. Incluso, si se lograra un cambio legislativo que favoreciera la tributación local de la actividad portuaria, el aumento de los ingresos de la ciudad constituiría una mitigación que no lograría revertir el rezago relativo de Valparaíso, pues el crecimiento exponencial de la Región Metropolitana y su creciente competitividad continuaría siendo amenazante para la atracción de localizaciones en la ciudad puerto.

En ese contexto, sería esperable que Valparaíso continúe creciendo y aumentando su generación de empleos, pero ese crecimiento presentaría rezago con respecto al resto del territorio nacional. El comercio, en sus más variadas formas, sería la principal actividad de impacto urbano y existiría presencia de turismo sin presentar una escala significativa. La actividad universitaria, si bien podría crecer, tampoco resultaría demasiado incidente.

La demanda por suelo edificado crecería en forma poco significativa. Se estima la cifra tendencial de demanda de 2.000.000 metros cuadrados de vivienda, cifra que puede ser incrementada en la medida que haya mayor crecimiento de la economía nacional. En este escenario, la ciudad tendría dificultades para retener a sus habitantes y, escasa competitividad para atraer nuevas actividades, lo que dificultaría sus posibilidades de atraer a la población flotante como habitantes permanentes.

El desarrollo urbano, en este contexto, tendería a ser eminentemente especulativo, con valores de suelo altos y un mercado objetivo con una capacidad de pago limitada, habrían sitios de la ciudad en los cuales no se produce actividad inmobiliaria y se tiende al deterioro, salvo que se abra la posibilidad de construir en alturas, lo que generaría nuevos problemas, tales se vería afectada la vista, el paisaje, el patrimonio y el medio ambiente junto con poner en riesgo valores de barrio. En algunos sitios, como resultado de fenómenos locales como la materialización de proyectos de mejoramiento o instalación de equipamientos significativos, se tendería a activar una demanda por vivienda, principalmente de renta. Esas condiciones deberían obligar a la autoridad a implementar acciones de intervención del valor de suelo, tales como compra por parte del SERVIU de inmuebles para su rehabilitación, declaración de zonas de construcción obligatoria u otros mecanismos.

La vialidad presentaría sus principales problemas en las áreas de acceso a la ciudad, particularmente en su conexión con Av. España y, si bien se producirían algunos puntos de mayor congestión por efecto de intensificación local de uso, no serían situaciones significativas.

Este escenario por sí solo, no justifica en absoluto pensar en expansión del área urbana, pues la optimización del suelo urbano existente, incluso sin alterar significativamente la capacidad de acogida de la norma actualmente vigente, son suficientes para recibir el incremento de demanda esperado. En tal contexto, no se requerirían grandes inversiones de infraestructura sanitaria en la ciudad de Valparaíso. Es posible incorporar entre las medidas a adoptar, la ocupación racional de quebradas con desarrollos inmobiliarios de mayor magnitud, siempre que se asegure el servicio ambiental de estas y el debido control de riesgos.

También en este caso el cuidado por el paisaje edificado cumple un rol significativo, atendiendo a que la demanda de suelo se deberá acoger dentro del área consolidada de la ciudad y que en buena parte las operaciones inmobiliarias serán motivadas por un sentido especulativo, persiguiendo la vivienda de renta para propietarios no residentes.

La protección del patrimonio cumpliría el rol de mejorar la reputación y el valor simbólico de los barrios, y contribuiría a favorecer el desarrollo turístico y, el que, si bien no es significativo dentro del concierto de la economía comunal, sí puede hacer contribuciones importantes a nivel barrial.

Es posible pensar en una intensificación del desarrollo de Curauma, provocado por el crecimiento del empleo en Santiago y la preferencia de localización residencial junto a la Ruta 68.

La consolidación de Laguna Verde se orientaría fundamentalmente a la segunda vivienda, debiendo por lo tanto cuidarse de preservar sus valores ambientales y un mejoramiento de sus servicios turísticos.

V.2.3. Escenario pesimista

Una ciudad abandonada

Las autoridades portuarias dieron prioridad a sus propios planes, sin ninguna consideración por los planes de desarrollo de la ciudad. La materialización de los proyectos constitutivos del PMDP, Terminal 2 y Mall Barón han impactado negativamente a la ciudad, explicando el derrumbe del comercio minorista en todo el plan de la ciudad con el esperado abandono, deterioro asociado en calles completas, y también, la pérdida de valor urbano de parte del casco histórico de la ciudad, incluido el sitio de patrimonio mundial.

La demanda inmobiliaria por departamentos con destino de segunda residencia o renta ha seguido creciendo de forma sostenida, significando un incremento en los valores de suelo en áreas cercanas al borde costero, en mesetas de los cerros del anfiteatro y en zonas aledañas a miradores.

La escasa oferta de empleos fomenta la emigración de los más jóvenes, el envejecimiento de la población y la venta de antiguas propiedades dan paso a nuevas construcciones orientadas a población temporal. Los altos precios del suelo significan también, escasos proyectos de vivienda social que no satisfacen la demanda de los segmentos de población de bajos ingresos, se observa entonces, aparte de la emigración de los que pueden acceder a vivienda social en comunas del interior, un aumento en el allegamiento habitacional en las partes altas de la ciudad y el crecimiento de asentamientos irregulares más allá del límite urbano, frecuentemente en zonas de riesgo.

En las calles crece el comercio ambulante, los mayores ingresos municipales derivados de los ingresos territoriales de las nuevas construcciones no compensan el incremento del costo que significa el administrar una ciudad que aloja a habitantes cada vez más empobrecidos.

Paradójicamente el boom inmobiliario trae más pobreza, y la misma se convierte en un factor de estancamiento de las ventas y de las nuevas construcciones. El turismo se limita a zonas de oferta consolidada y a circuitos tradicionales, la actividad del cluster educativo se mantiene pujante en la Región, pero en la ciudad se manifiesta solo en el funcionamiento de los establecimientos del eje Brasil, el equipamiento educacional del sector Playa Ancha ha sido abandonado por ausencia de demanda.

Barrios enteros, en particular de las áreas fundacionales, se encuentran prácticamente abandonados, viejas construcciones se derruyen por incendios o fallas estructurales, dejando en su reemplazo sitios eriazos que se han convertido en micro basurales o lugar de cobijo para perros abandonados y personas vagabundas. .

El escenario pesimista supone que Chile no es capaz de posicionarse en una condición de liderazgo en el intercambio Asia-Pacífico, y en ese rol es sustituido por Perú a través de El Callao. La principal ventaja que tiene Chile para que el corredor salga al mar por su territorio es que la costa chilena cubre la zona más estrecha del continente. En la latitud de Lima la distancia es 2,5 veces mayor. Sin embargo, Perú cuenta con la posibilidad de hacer uso de transporte fluvial y, dada su posición de mayor centralidad, tiene la posibilidad de conectarse con otros centros de mercado importantes en el Atlántico como Venezuela y el norte de Brasil sin privarse de aquellos con los que se vincula el corredor chileno (Sao Paulo, Porto Alegre y Buenos Aires).

El crecimiento de la actividad portuaria se desaceleraría, y la ciudad de Valparaíso perdería la posibilidad de encontrar un motor de desarrollo verdaderamente significativo, debiendo conformarse con su propia economía local tradicional, sustentada en el comercio, los servicios, las universidades y el turismo. En este escenario, la economía urbana agudizaría su rezago con respecto al crecimiento del resto del país y en la práctica comenzaría a convertirse en una ciudad dependiente de la economía de la Región Metropolitana. La posibilidad de un tren de alta velocidad y la construcción del aeropuerto en Quintero pueden ser elementos que permitan asegurar las condiciones de subsistencia del Área Metropolitana de Valparaíso, pero a la vez, constituyen una gran amenaza dado que la ciudad se convertiría crecientemente en el patio trasero de la capital y toda su economía se volcaría a esperar el arribo semanal o estival de santiaguinos. Su competitividad disminuiría y no podría aspirar demasiado a la atracción de actividades y residentes que hoy se emplazan en los barrios atractivos de Santiago, en ese contexto, posiblemente el tren rápido también terminaría por facilitar el éxodo de personas y actividades a la capital.

Podría esperarse un aumento de la demanda por vivienda de renta y una disminución de la demanda por residencia permanente. Ello, acompañado de una tendencia hacia el cambio funcional, aumento del deterioro y abandono de las áreas consolidadas de la ciudad, favorecería la gentrificación. Es un escenario en el cual se despliega la oportunidad de ofrecer la ciudad al visitante de fin de semana, al veraneante externo, particularmente santiaguino y probablemente también argentino. Los servicios turísticos y la actividad universitaria aparecen como actividades que podrían sufrir cierta expansión, pero las universidades tendrían algunas dificultades para generar sinergias con otros actores y ser verdaderamente competitivas.

Por cierto, un escenario menos dinámico en la creación de empleo, sería también un escenario en el que se incrementa la pobreza, lo que podría traducirse en un aumento de la ocupación irregular por parte de población residente que no emigra.

La protección del patrimonio sigue cumpliendo un rol importante para orientar las rehabilitaciones y cambios funcionales, sin embargo resulta una herramienta insuficiente para combatir el abandono y deterioro si no se acompaña de medidas de inversión y gestión especialmente dirigidas a intervenir edificios patrimoniales.

La potencialidad de sustentar la economía urbana en la presencia de visitantes debería ir acompañada de una estrategia tendiente a la consolidación y mejoramiento de espacios públicos y áreas verdes urbanas. Esto, con el fin de potenciar las opciones que tiene la comuna de atraer visitantes de fin de semana, distinguiéndose de la oferta que proponen ciudades como Viña del Mar o Concón. De darse este escenario, la ciudad debería apostar por buenos servicios e infraestructura, calidad ambiental y cuidado de su patrimonio, que tendería a convertirse en su principal capital económico.

En materia vial, la ciudad podría verse tensionada, particularmente en los fines de semana, considerando la alta tasa de motorización que tendrían los visitantes. Además de la congestión en los accesos a la ciudad, se tendería a copar la capacidad de carga en los cerros en los que se emplace la vivienda de renta.

En este escenario Curauma también recibiría una demanda significativa de vivienda para habitantes de la región que trabajan en Santiago, sin embargo resultaría menos relevante que esta ciudad satélite mantenga un vínculo tan estrecho con la ciudad de Valparaíso, pues disminuirían sus condiciones de centralidad. Laguna Verde por su parte, no sufriría gran presión, pero sí podría aparecer como otra oferta de segunda residencia, para lo cual debería continuar su proceso de consolidación urbana y de infraestructura.

V.3. Objetivos de desarrollo urbano

En base a la información levantada por las distintas especialidades que formaron parte de la etapa de Diagnóstico de este estudio, así como en las distintas instancias de participación ciudadana, se desarrollaron una serie de objetivos de desarrollo urbano

V.3.1 Objetivos a nivel comunal

- Favorecer dentro del territorio comunal, en zonas próximas a la infraestructura de transporte, la consolidación de áreas destinadas a la actividad empresarial, grandes centros de investigación, actividad productiva, de bodegaje e impacto similar.
- Tender, dentro de las áreas urbanas y sus bordes exteriores e interiores a la estabilización del desarrollo urbano, fijando un punto de transformación a partir del cual se deberá propender a la consolidación y renovación.
- Identificar las potenciales quebradas y áreas libres susceptibles de integrar un sistema de áreas verdes y recreativas de la comuna de Valparaíso.

- Favorecer la consolidación de un sistema de lugares centrales distribuidos en toda el área urbana de la comuna, asegurando una distribución jerárquica de bienes y servicios, fortaleciendo subcentralidades
- Establecer una gestión del patrimonio que permita potenciar las oportunidades de utilización y revitalización de éste, sin alterar su autenticidad.
- Resolver situaciones de asentamientos precarios, por la vía de la radiación o erradicación según corresponda, asegurando un beneficio para el conjunto en el cual se insertan.

V.3.2. Objetivos específicos para área urbana de Valparaíso

- Orientar el crecimiento de la ciudad de Valparaíso en extensión sólo a áreas específicas con el fin de favorecer la estabilización de los bordes urbanos y consolidar oportunidades en torno al área Urbana actual.
- Regenerar y proteger las áreas y corredores biológicos que dan servicio ambiental a la ciudad de Valparaíso, asegurando con ello la sustentabilidad del ecosistema urbano.
- Favorecer la renovación, reconstrucción y rehabilitación en el almendral, con el fin de consolidar en él un sector mixto que acoja la potencialidad de crecimiento de un distrito de negocios y residencia.
- Asegurar, dentro del mencionado sistema de lugares centrales, el rol jerárquico del plan de la ciudad de Valparaíso como cabecera comunal y centro principal de provisión de bienes y servicios.
- Proteger el sistema de vistas de la comuna y, en particular de la ciudad de Valparaíso, expresado en la "nube de puntos" y rutas, y sus respectivas áreas de visibilidad.
- Mejorar la accesibilidad vehicular y peatonal a los cerros, con el fin de aumentar su capacidad de carga para acoger residencia de densidad media, haciéndose cargo de sus impactos.
- Preservar y reproducir la morfología de los diversos fragmentos de la ciudad de Valparaíso en sus rasgos esenciales. Esto es, el tamaño del grano del tejido edificado, la estructura del espacio público, las vistas, la calidad climático ambiental, los patrones de parcelación y edificación de cada fragmento urbano.
- Establecer una gestión del riesgo que involucre a la comunidad en su conjunto, acorde con las susceptibilidades del territorio, y sustentada en un plano de conocimiento del comportamiento de las amenazas.

V.3.3. Objetivos específicos para área urbana de Placilla-Curauma

- Favorecer la consolidación en Placilla-Curauma de un área céntrica que contribuya a dotar a la localidad de una estructura urbana acorde con el desarrollo alcanzado y con su necesidad de acceso a servicios propios de su escala urbana.
- Fortalecer la vocación de Placilla- Curauma como polo industrial logístico asociado principalmente a la actividad portuaria, en base a su óptima localización respecto de las redes regionales e interregionales de transporte.
- Favorecer un desarrollo residencial con una intensidad de uso del suelo acorde con los atributos del paisaje y el contacto con la naturaleza.
- Consolidar un sistema de áreas verdes dotadas de atributos paisajísticos y ambientales, que favorezcan la actividades recreativas y el desarrollo de un modo de vida asociado a la naturaleza.

V.3.4. Objetivos específicos para área urbana de Laguna Verde

- Consolidar un área urbana que responda a las necesidades actuales y futuras de desarrollo de laguna verde y que sea realista en términos de su factibilidad.
- Favorecer la consolidación de centro(s) comercial(es) y de servicios que contribuya(n) a dotar a la localidad de una estructura urbana que hoy no tiene y acorde con las necesidades de sus residentes.
- Consolidar un sistema de parques que favorezcan la actividades recreativas y el desarrollo de un modo de vida asociado a la naturaleza como .sello propio de Laguna Verde.

VI. Marco regulatorio Intercomunal ‘PREMVAL’

El desarrollo de las alternativas ha considerado que la norma comunal deberá actuar de manera coordinada con el Plan Regulador Metropolitano. De modo que la estructuración del territorio resultante debe considerar ambos instrumentos actuando en conjunto. Razón por la cual a continuación se describe la norma del PREMVAL que recientemente ha entrado en rigor.

El plan regulador metropolitano de Valparaíso ‘PREMVAL’, es un instrumento de planificación territorial de carácter intercomunal publicado y en vigencia desde el pasado 2 de Abril del 2014 cuyas normas generales aplican a los territorios del área metropolitana de Valparaíso y satélite borde costero Quintero – Puchuncaví.

Establece normas que regulan específicamente las siguientes comunas:

- Valparaíso
- Viña del Mar
- Concón
- Quilpué
- Villa Alemana
- Casablanca
- Quintero
- Puchuncaví

VI.1. Zonificación comprendida en ‘PREMVAL’ para Comuna de Valparaíso

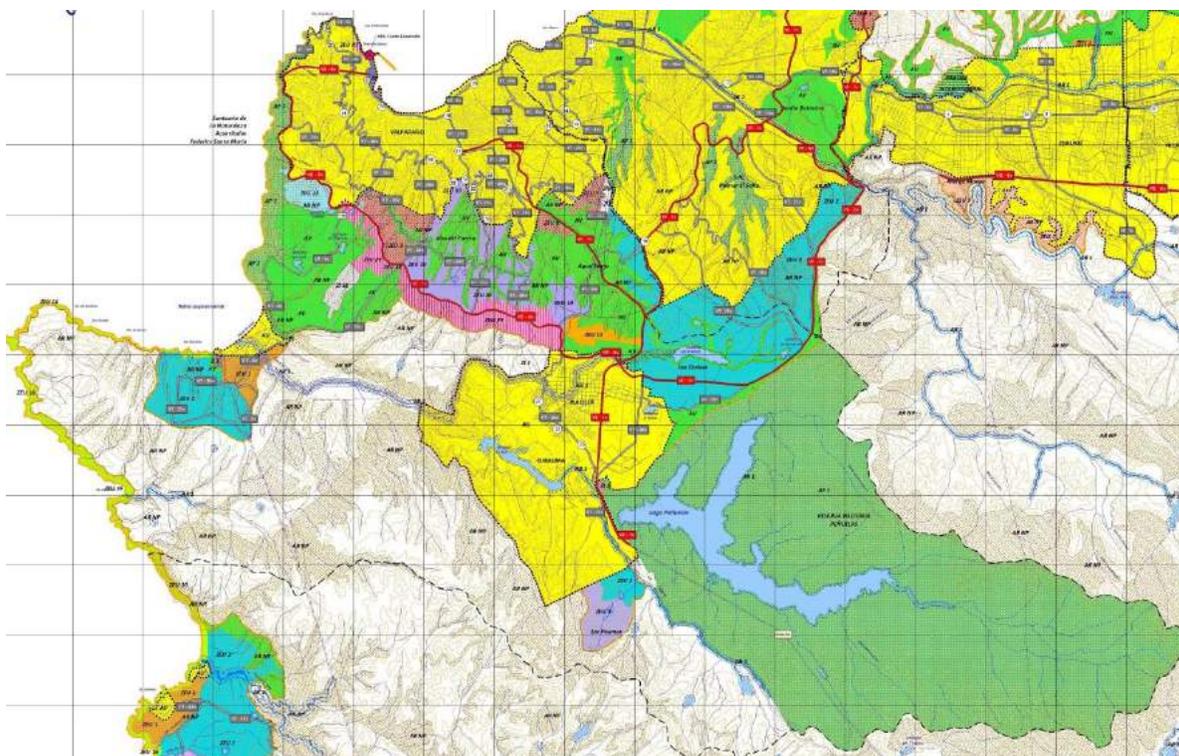


FIGURA 35: ZONIFICACIÓN COMPRENDIDA EN ‘PREMVAL’ PARA COMUNA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración propia.

VI.1.1. Áreas urbanas

La comuna completa de Valparaíso tiene una extensión de 30.908 Ha, y dentro de ella con la normativa vigente se reconocen tres áreas urbanas:

- Valparaíso (3.047 Ha)
- Placilla – Curauma (3.042 Ha)
- Laguna Verde (108,7 Ha)

VI.1.2. Áreas de extensión urbana

VI.1.2.1. Zonas de extensión urbana

En los entornos de las áreas urbanas el 'PREMVAL' define zonas donde los asentamientos pueden extenderse, para lo cual se establecen normas supletorias que rigen sobre las edificaciones ubicadas en dichas áreas siempre y cuando el Plan Regulador Comunal no le establezca nuevas condiciones al convertir esa zona de extensión urbana en zona urbana.

ZEU1: Sector Laguna Verde

Usos de Suelo Permitidos	- Residencial.
	- Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios, bases militares y cárceles.
	- Infraestructura:
	- De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
	- Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
Usos de Suelo Prohibidos	- Espacio Público.
	- Área Verde.
Condiciones de subdivisión de suelo	Todos los no indicados precedentemente, y expresamente actividades productivas e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.
Condiciones de edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m ²
	- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,3 para uso residencial - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,5 para usos no residenciales

- Coeficiente de constructibilidad: 0,6
- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado.
- Antejardín: 5 m
- Altura máxima de edificación: según aplicación rasante O.G.U. y C.
- Distanciamientos: según la O.G.U. y C.
- Rasante: según O.G.U y C.
- Densidad bruta máxima: 100 Hab/ Ha.

ZEU 2: Sector Laguna Verde / Sector sur Area Urbana Placilla-Curauma / Sector Fundo Las Cenizas / Sector oriente limite comunal con Viña del Mar

Usos de SueloPermitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial. - Actividades productivas inofensivas. - Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios, bases militares y cárceles. - Infraestructura: <ul style="list-style-type: none"> - De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana. - Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas. - Espacio Público. - Área Verde.
Usos de SueloProhibidos	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los no indicados precedentemente, y expresamente actividades productivas e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.
Condiciones de subdivision de suelo	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 1.000 m²</p>

Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente ocupación de suelo: 0,3 para uso residencial - Coeficiente ocupación de suelo: 0,6 para usos no residenciales - Coeficiente de constructibilidad: 1,2 - Sistema de agrupamiento: aislado - Distanciamiento: según O.G.U. y C. - Rasante: según O.G.U y C. - Antejardín: 3 m - Altura máxima de edificación: 14 m - Densidad bruta máxima: 80 hab. / Ha.
-----------------------------------	---

ZEU3: Sector Los Peumos

Usos de SueloPermitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial. - Actividades productivas inofensivas. - Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios, bases militares y cárceles. - Infraestructura: <ul style="list-style-type: none"> - De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana. - Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas. - Espacio Público. - Área Verde.
Usos de SueloProhibidos	<p>Todos los no indicados precedentemente, y expresamente actividades productivas e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.</p>
Condiciones de subdivision de suelo	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 2.000 m²</p>
Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,4 para uso residencial

- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,6 para usos no residenciales
- Coeficiente de constructibilidad: 1,2
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Distanciamiento: según O.G.U y C.
- Rasante: según O.G.U y C.
- Antejardín: 5 m
- Altura máxima de edificación: 15 m
- Densidad bruta máxima: 85 Hab/Há

ZEU 9: Sector Sur Área Urbana, norte Camino La Pólvora / Sector Sur Área Urbana, oriente y poniente Av. Santos Ossa

Usos de SueloPermitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial. - Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios, bases militares y cárceles. - Infraestructura: <ul style="list-style-type: none"> - De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana. - Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas. - Espacio Público. - Área Verde.
Usos de SueloProhibidos	<p>Todos los no indicados precedentemente, y expresamente actividades productivas de carácter molestas y peligrosas, e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.</p>
Condiciones de subdivision de suelo	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 200 m²</p>
Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> -Coeficiente de ocupación de suelo: 0,5 para uso residencial - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,6 para usos no residenciales - Coeficiente de constructibilidad: 0,8

- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado o continuo
- Distanciamiento: según O.G.U y C.
- Altura máxima de edificación: según aplicación rasante OGUC
- Rasante: según O.G.U y C.
- Antejardín: 3 m
- Densidad bruta máxima: 480 Hab/ Há.

ZEU 10: Sector comprendido entre Área Urbana y Camino la Pólvara

Usos de Suelo Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial. - Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios. - Actividades Productivas de carácter inofensivo. - Infraestructura: <ul style="list-style-type: none"> - De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana. - Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas. - Espacio Público. - Área Verde.
Usos de Suelo Prohibidos	<p>Todos los no indicados precedentemente, y expresamente las actividades productivas e infraestructura sanitaria destinada a rellenos sanitarios.</p>
Condiciones de subdivisión de suelo	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,25 para uso residencial
Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,40 para uso no residenciales - Coeficiente de constructibilidad: 1,25 - Sistema de agrupamiento: aislado

- Distanciamiento: 10 m
- Antejardín: 10 m
- Altura máxima de edificación: según aplicación rasantes O.G.U y C.
- Rasante: según O.G.U y C.
- Densidad bruta máxima: 280 Hab/Há

ZEU 11: Sector Norte Área Urbana Placilla

Usos de SueloPermitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios y bases militares. - Actividades productivas de carácter inofensivo. - Infraestructura: <ul style="list-style-type: none"> - De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana. - Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas. - Espacio Público. - Área Verde.
Usos de SueloProhibidos	<p>Todos los no indicados precedentemente, y expresamente las actividades productivas molestas y peligrosas, e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.</p>
Condiciones de subdivision de suelo	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,25 para uso residencial - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,40 para usos no residenciales
Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de constructibilidad: 0,80 - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo - Distanciamiento: 10 m.

- Antejardín: 10 m.
- Altura máxima de edificación: 14,50 m. o 5 pisos (1)

ZEU 13: Sector Norte Embalse El Críquet

Usos de Suelo Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial, con excepción del destino vivienda. - Equipamiento de clases esparcimiento, deporte y comercio. - Áreas verdes. - Espacio Público.
Usos de Suelo Prohibidos	Todos los no indicados precedentemente.
Condiciones de subdivisión de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima: 30.000 m ²
Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de ocupación de suelo: 0,20 - Coeficiente de constructibilidad: 0,40 - Sistema de agrupamiento: aislado, se prohíbe el adosamiento - Distanciamiento: según OGU y C. - Rasante: según OGU y C. - Antejardín: 5 m. - Altura máxima de edificación: 9,5 m o 3 pisos

ZEU 16: Borde costero, Sector Laguna Verde

Usos de Suelo Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento de clases: - Esparcimiento, asociado a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos. - Servicios, actividad de servicios artesanales asociados a caletas de pescadores. - Espacio Público.
Usos de Suelo Prohibidos	Todos los no indicados precedentemente

Condiciones de subdivisión de suelo	-
	- Coeficiente de ocupación de suelo : 0,2
	- Coeficiente de constructibilidad : 0,1
	- Distanciamiento : 15 m
Condiciones de edificación	- Sistema de agrupamiento : aislado
	- Altura máxima de edificación : 4,5 m o 1 piso
	- Rasante: según OGU y C.
	- Antejardín : 10 m

VI.1.2.2. Actividades productivas de impacto intercomunal

Corresponde a aquellas actividades productivas que juegan un rol preponderante para la intercomuna y por ende su uso no es modificable por los instrumentos de planificación de nivel comunal.

ZEU PT: Zona productiva portuaria

Usos de Suelo Permitidos	-Actividades productivas del siguiente tipo:
	-Industrias molestas
	-Bodegas peligrosas y molestas
Usos de Suelo Prohibidos	-Instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres y bodegas industriales calificadas como molestas
	Todos los no indicados precedentemente
Condiciones de subdivisión de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima : 2.500 m ²
Condiciones de edificación	- Coeficiente de ocupación de suelo : 0,7
	- Coeficiente de constructibilidad : 1,0
	- Distanciamiento : 5 m
	- Sistema de agrupamiento : aislado

- Altura máxima de edificación : según aplicación rasante
- O.G.U. y C.
- Rasante: según O.G.U. y C.
- Antejardín : 30 m

VI.1.2.3. Infraestructura de impacto intercomunal

Corresponde a aquellas infraestructuras que juegan un rol preponderante para la intercomuna y por ende su uso no es modificable por los instrumentos de planificación de nivel comunal.

ZI A: Zona de infraestructura sanitaria de plantas de captación y distribución o tratamiento de agua potable

Usos de Suelo Permitidos	Infraestructura Sanitaria, destinado a plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable.
Usos de Suelo Prohibidos	Todos los no indicados precedentemente
Condiciones de subdivisión de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 m ² - Coeficiente de ocupación de suelo : 0,7 - Coeficiente de constructibilidad : 1 - Distanciamiento : 5 m
Condiciones de edificación	- Sistema de agrupamiento : aislado - Altura máxima de edificación : según aplicación rasante - O.G.U.C. - Rasante : según O.G.U. y C. - Antejardín : 15 m

ZI S: Zona de infraestructura sanitaria

Usos de Suelo Permitidos	Infraestructura Sanitaria
Usos de Suelo Prohibidos	Todos los no indicados precedentemente

Condiciones de subdivisión de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 m ²
	- Coeficiente de ocupación de suelo : 0,7
	- Coeficiente de constructibilidad : 1
Condiciones de edificación	- Distanciamiento : 5 m
	- Sistema de agrupamiento : aislado
	- Altura máxima de edificación : según aplicación rasante O.G.U.y C.
	- Rasante : según O.G.U. y C.
	- Antejardín : 15 m

ZI S1: Zona de infraestructura sanitaria 1

Usos de SueloPermitidos	Infraestructura sanitaria y energética inofensiva y molesta
Usos de SueloProhibidos	Todos los no indicados precedentemente
Condiciones de subdivisión de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 m ²
	- Coeficiente de ocupación de suelo : 0,7
	- Coeficiente de constructibilidad : 1
Condiciones de edificación	- Distanciamiento : 5 m
	- Sistema de agrupamiento : aislado
	- Altura máxima de edificación : según aplicación rasante O.G.U.y C.
	- Rasante : según O.G.U. y C.
	- Antejardín : 15 m

ZI E: Zona de infraestructura energética

Usos de SueloPermitidos	Infraestructura Energética
--------------------------------	----------------------------

Usos de SueloProhibidos	Todos los no indicados precedentemente
Condiciones de subdivision de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 m ² - Coeficiente de ocupación de suelo : 0,7 - Coeficiente de constructibilidad : 1 - Distanciamiento : 5 m
Condiciones de edificación	- Sistema de agrupamiento : aislado - Altura máxima de edificación : según aplicación rasante O.G.U.y C. - Rasante : según O.G.U. y C. - Antejardín : 15 m

ZP: Zona de infraestructura portuaria

Usos de SueloPermitidos	- Infraestructura de transporte tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios - Actividades productivas, bodegas inofensivas y molestas incluyendo acopio de contenedores, talleres artesanales inofensivos y molestos.
Usos de SueloProhibidos	Todos los no indicados precedentemente
Condiciones de subdivision de suelo	Superficie de subdivisión predial mínima : 2.500 m ² - Coeficiente de ocupación de suelo : 0,1 - Distanciamiento : 15 m
Condiciones de edificación	- Sistema de agrupamiento : aislado - Altura máxima de edificación : 20 m - Rasante : 45° - Adosamiento: no se permite

VI.1.3. Áreas restringidas del desarrollo urbano (Según art. 2.1.17 O.G.U.C.)

Ar 1: Área de riesgo inundable o potencialmente inundable

El área de riesgo se encuentra definida por la franja ribereña de 100 metros medidos a cada costado desde el cauce habitual del estero El Sauce.

En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50 m de ancho, franja que tendrá las mismas condiciones anteriores.

AR NP: Áreas de riesgo en terrenos en pendiente

El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%.

ZRA: Zona de Restricción de Aeropuertos

Corresponden a franjas o radios de protección establecidos por el ordenamiento jurídico vigente, tanto en el espacio de pista de aterrizaje como franjas y áreas restringidas por seguridad y aproximación, correspondientes en Valparaíso al Aeródromo “Rodelillo”, de conformidad al D.S. N° 120 de 10.06.02, D.O. de 07.07.03.

VI.1.4. Áreas de protección de recursos de valor natural (Según art. 2.1.18 O.G.U.C.)

Reserva nacional del Lago Peñuelas

Protege 9.260 ha bajo el Sistema de áreas silvestres protegidas por el Estado (SNASPE) regulado mediante la ley N° 18.362 del año 1984 y su administración está a cargo de la Corporación Nacional Forestal (CONAF)

Santuario Acantilados Laguna Verde

D.E N° 699 del 30 mayo 2006

VI.1.5. Parques y áreas verdes de nivel intercomunal

Se estructura en el territorio del Plan un sistema de áreas verdes de nivel intercomunal, correspondientes al tipo de uso de suelo Área Verde conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El tipo de uso Área Verde definida se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario. En el área metropolitana de Valparaíso estas áreas cubren una superficie de 8.602 has. Y en la comuna de Valparaíso 2501,8.

VI.1.6. Área rural

Corresponde a aquellas áreas que quedan fuera de toda la zonificación anteriormente descrita y que no se consideran como lugares habilitados para la concentración de población con características urbanas.

VI.2. Coherencia de marco regulatorio intercomunal con criterios de sustentabilidad

VI.2.1. Criterio 1

“La propuesta de zonificación para la Comuna de Valparaíso tenderá a lograr el vínculo entre las tres áreas urbanas existentes, correspondientes a: la ciudad de Valparaíso anfiteatro, Laguna Verde, Placilla – Curauma; a fin de identificar y fomentar las relaciones funcionales y territoriales asociadas a los usos de suelo y su nivel de desarrollo, identificando las singularidades morfológicas y sociales de cada una de las unidades geográficas y reconociendo sus particularidades de identidad tendiendo a un sentido de complementariedad que facilite la movilidad de los habitantes dentro de todo el territorio y fortalezca el encadenamiento productivo comunal, orientando la expansión del suelo urbanizado hacia zonas que no alteren la preservación y reproducción de los ecosistemas.”

Este estudio reconoce una **incoherencia** entre la propuesta de planificación de las zonas de extensión urbana del PREMVAL con este criterio de sustentabilidad, en específico para el área urbana de Valparaíso donde la normativa propuesta específicamente para las ZEU 9 y ZEU 10 dan pie a un crecimiento de la población en extensión y densificación que no se considera acorde con el reconocimiento de los valores ambientales y paisajísticos.

VI.2.2. Criterio 2

“El plan regulador para la comuna de Valparaíso reconoce áreas de valor ambiental a diferentes escalas, favoreciendo el pleno despliegue de las posibilidades de uso social, turístico y recreativo de las áreas libres, y caracteriza la relación de ellas con las áreas urbanizadas. A su vez, el plan promueve la conformación de corredores biológicos que permitan la regeneración de los sistemas verdes urbanos, integrándolos como ejes fundamentales en la planificación territorial en beneficio del uso turístico, recreativo y cultural que equilibre el uso urbano del territorio y permita un manejo adecuado de las áreas de riesgo.”

El estudio reconoce una **coherencia parcial** entre este criterio y la propuesta de zonificación del PREMVAL, en específico en referencia a la zona ZEUPPT que considera actividades productivas y logísticas en torno al camino La Pólvora. Se considera de suma relevancia en torno a esta ruta poder consolidar una conectividad ambiental entre los nacimientos de las quebradas de las laderas norte y sur, lo que no se vislumbra ante la actual disposición de la zona ZEUPPT a lo largo del camino La Pólvora.

VI.2.3. Criterio 3

“El plan reconoce y resguarda las unidades del paisaje y las cuencas visuales presentes principalmente en el anfiteatro de Valparaíso, la bahía de Laguna Verde, el borde costero y las quebradas así como las unidades paisajísticas asociadas a los principales cuerpos de agua, tanto dentro del área urbana como desde ella hacia su entorno cercano y lejano. Reconociendo las vistas como un importante componente de identidad que sustenta una

relación singular entre los habitantes y permite la lectura unitaria e integral del territorio urbano, en su condición de valor único intangible, que podrá movilizar las dinámicas para el desarrollo sustentable comunal, desde su rol turístico, asociado al rol patrimonial, la actividad universitaria, la actividad portuaria y la vinculación de la ciudad con su frente marítimo.”

Se reconoce una **coherencia parcial** pues si bien el PREMVAL no dicta norma urbana dentro de las áreas urbanas que tienen condiciones críticas de vulnerabilidad paisajística. Si permite edificaciones de gran altura específicamente con la ZEU 10 en la parte alta del anfiteatro porteño

VI.2.3. Criterio 4

“El Plan fortalece la estructura de barrios del área urbana comunal de acuerdo a sus singularidades en términos de patrones de asentamiento, identidad, morfología urbana, accesibilidad, equipamiento y servicios; priorizando los sectores seguros de amenazas geofísicas y en resguardo de las zonas prioritarias de desarrollo ambiental. Esto, con el fin de favorecer la integración social de los habitantes, mejorar la calidad de vida, incorporar nuevas áreas verdes y promover la capacidad de gestión en el desarrollo productivo a nivel de unidad territorial, en la lógica de complementar el uso residencial predominante. Se consulta dentro de esto la actuación sobre los asentamientos de origen espontáneos.”

Este estudio reconoce una coherencia entre el PREMVAL y este criterio al definir los marcos de acción de un instrumento de planificación territorial de escala comunal, desde este punto de vista el plan metropolitano no tiene facultades para normar la estructura de sub-centros dentro de las áreas urbanas, siendo un eje importante que se recoge en el estudio para el PRC.

VII. Alternativas de estructuración territorial

Durante la tercera etapa del Estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, y a partir de la información levantada desde el diagnóstico a partir de criterios técnicos y diversas instancias de participación ciudadana, se levantan diversas alternativas de estructuración territorial para cada una de las áreas urbanas de la comuna.

Fundamental para el trabajo de alternativas de estructuración corresponde a la socialización de dichas alternativas con la comunidad de Valparaíso a través de encuentros ciudadanos en donde se optó por los lineamientos principales a seguir por el Plan Regulador.

VII.1. Alternativas de estructuración de Área Urbana de Valparaíso

VII.1.1. Parámetros de estructuración

Las alternativas de estructuración de Valparaíso articulan los distintos parámetros respetando de forma equivalente pero con distinciones los objetivos primeramente enunciados.

Parámetro	Principio	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C
Vialidad Estructurante	Generar conectividad transversal y orbital.	Vialidades integras por las quebradas; agregan Cabritería y Philippi. Preserva unidades barriales. Materializa con vialidad los corredores biológicos. Orbital 'Progreso' en cota 200.	Vialidades por cimas parte alta, por quebradas parte baja. Preserva unidades barriales. Tránsito perimetral fluido e interno con equipamientos. Orbital Av. Alemania y Camino del Agua	Vialidad por cimas: Vías estructurantes entre los barrios que permiten equipamientos y servicios. Orbital Av. Alemania y La Pólvora – Agua Santa
Límite Urbano	Proponer la consolidación del área urbana existente y controlar el crecimiento de oferta de suelo.	Límite Urbano se ajusta a límite del actual plan Regulador. Crece para consolidar vías transversales y corredores biológicos.	Extiende Límite urbano hasta camino del agua. Crece para consolidar vías transversales y corredores biológicos.	Extiende Límite urbano hasta camino la Pólvora. Sustituye norma supletoria del PREMVAL
Quebradas y Corredores Biológicos	Se reconocen como áreas verdes	Menor protección de quebradas al incorporar vialidades.	Protege las quebradas sólo en la parte superior.	Protege las quebradas íntegramente. Se extiende para integrar Palmar de Rodelillo.
Borde Costero	Incorporar el borde costero a la ciudad	Propone una franja de reserva portuaria	Permite vivienda y equipamientos mixtos	Propone áreas verdes

TABLA XLI: PARÁMETROS DE ESTRUCTURACIÓN.

Fuente: Elaboración Propia.

Las variaciones entre las estructuras parten del cuestionamiento referente a cómo se precisan las vialidades estipuladas por el instrumento de planificación intercomunal; la definición de las vialidades transversales afectan directamente al tratamiento de las quebradas y por ende de los corredores biológicos así como del grado de impacto en los barrios consolidados y por consolidar de la parte alta de Valparaíso. Se abordan las distintas opciones de crecer el límite urbano actual teniendo como argumento el precisar la norma supletoria estipulada por el 'PREMVAL'.



FIGURA 36: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DE ÁREA URBANA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

VII.1.1.1 Zonificación Preliminar

De las principales conclusiones del diagnóstico se desprende un lineamiento preciso en la forma de abordar la normativa edificatoria para el territorio comunal, la zonificación que se propone nace de un reconocimiento de los patrones de asentamiento históricos en la comuna según su disposición en la geografía territorial. Parte de este ejercicio es reconocer la capacidad que existe en los terrenos de diversas características geográficas para acoger distintas condiciones de edificación.

Las distintas tipologías edificatorias a permitir mediante la normativa se agruparon en 17 imágenes urbanas preliminares con las cuales se compone la morfología de las tres zonas urbanas en la escala estructural con que están trabajadas las alternativas:

- Plan Medio - Bajo
- Plan Medio – Alto
- Plan Alto
- Pie de cerro zona típica
- Pie de cerro
- Fondo de quebrada
- Ladera
- Ortogonal continuo (Meseta continua)
- Ortogonal disgregado (Meseta disgregada)
- Edificación en altura
- Borde costero
- Parcelación baja densidad
- Ladera baja densidad (Laguna Verde)
- Equipamiento baja densidad
- Equipamiento intercomunal
- Equipamiento turístico-recreativo
- Zona industrial

VII.1.2. Encuentro ciudadano de elaboración de alternativas

Se realizaron dos talleres el día sábado 22 de Marzo de 2014 en las dependencias de la escuela Grecia de Valparaíso, desarrolladas de 9:00 a 13:00 hrs y de 16:00 a 20:00 hrs n donde participaron aproximadamente 110 personas en ambas jornadas.

VII.1.2.1. Metodología

Se iniciaron las dos jornadas con una contextualización del encuentro en el proceso completo del estudio del Plan Regulador Comunal y una exposición y fundamentación de las distintas variables y sus alternativas. Posteriormente se pasó a un trabajo en comisiones donde las distintas mesas trabajaron y dialogaron buscando llegar a un consenso al tratar cada uno de los temas. Finalmente se desarrolló un plenario final donde un vocero de cada comisión expuso a la asamblea los principales acuerdos a los que llegó la mesa.

VII.1.2.2. Resultados

Respecto al límite urbano, la comunidad decide que el límite urbano se debe extender a lo largo del camino 'La Pólvara', la ruta 68 y la variante 'Agua santa', incorporando al área urbana las zonas de extensión ZEU9, ZEU 10 y ZEU 11 que propone el Plan Regulador Metropolitano PREMVAL, haciéndose cargo de precisar las áreas verdes y la zona de equipamiento portuario ZEU PT.



En cuanto al parámetro vialidad estructurante, se propone una red de estructuración vial en donde las vías transversales partan desde el Camino 'La Pólvara' por las cimas materializando, las rutas existentes y estipuladas por el 'PREMVAL', principalmente los caminos: camino antiguo a Santiago, camino Las Torres, El Vergel y Miguel ángel; en el punto en que el camino de cima se encuentra con las áreas a consolidar con densidad, la vía se bifurca para dirigirse a las quebradas y desde ellas comunicar con el plan de la ciudad. Respecto a la conectividad longitudinal u orbitales, se propone cerrar la orbital de la Av. Alemania hasta Av. España por la cima de los cerros: 'Polanco', 'Larraín', 'Barón', atravesando Av. 'Santos Ossa' con un viaducto; se propone una segunda orbital aproximadamente en la cota 200 m.s.n.m. que continúa el eje de calle 'Progreso' y conecta a las transversales en su punto de bifurcación; se propone por último una tercera Orbital en el 'Camino del Agua', aproximadamente en la cota 400 m.s.n.m. que permite conectar los cerros por la parte alta.

La propuesta de estructuración de áreas verdes obedece al objetivo de conservar las quebradas por su valor ambiental, de curso de agua y de corredor biológico transversal al anfiteatro porteño que comunica el plan con la ladera sur, umbría, de la ciudad; del mismo modo, la definición de las zonas de alta pendiente como áreas verdes responde también a excluir la edificación en zonas de riesgo por remoción en masa. Si bien se propone proteger una amplia zona interconectada de quebradas, existen tres quebradas fundamentales que se conservan íntegramente hasta el camino 'La Pólvora', por conservar aún vegetación nativa y configurar los corredores biológicos: quebrada de Jaime (Francia), eje del Pajonal (Santa Elena) y Santos Ossa; para este último caso se extiende la zona denominada como área verde para proteger la zona de Palmares de Rodelillo.

Será materia del proyecto de plan precisar los límites y usos de estas áreas verdes, así como analizar la pertinencia de incorporar plazas, plazuelas, parques, recintos deportivos, etc. De escala barrial.

Para las zonas consolidadas y por consolidar se propone una estructuración de zonas que identifican y replican la morfología existente de la ciudad en sus distintas normas urbanas preliminares descritas precisamente en acápite anteriores.



El principio responde a mantener las alturas del plan de la ciudad y su carácter compacto. Para los cerros se diferencian distintas unidades de carácter geomorfológico: pie de cerro de carácter continuo y permitiendo mayor altura (5-8 pisos), fondo de quebrada de carácter continuo y alturas medias altas (5-6 pisos), ladera que permite altura media (5 pisos), un tipo de meseta compacta o continua de altura media-baja (3-4 pisos) para las partes bajas de los cerros y un tipo de meseta disgregado de baja altura (2-3 pisos) para las partes altas de los cerros.

Además de esta zonificación base, y ante el cuestionamiento de qué hacer con la parte alta del anfiteatro porteño se propone que por sobre la orbital 'Progreso', cercana a la cota 200 m.s.n.m. se permita sólo edificación en muy baja densidad en parcelaciones extensas que no permitan la construcción simultánea y por entre las sectores de protección de quebradas y corredores biológicos. En los nudos viales entre las orbitales y las transversales se proponen zonas de equipamiento en baja densidad, a la vez que en la meseta a lo largo del camino 'La Pólvora', se establece una zona que permita equipamiento de carácter intercomunal como así lo establece el 'PREMVAL'.

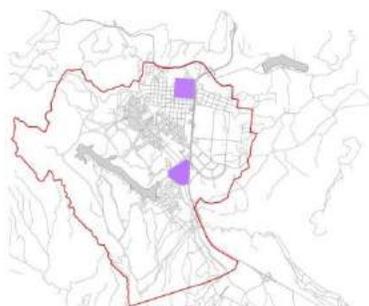
Por último, se plantea consolidar el borde costero como una zona libre de equipamiento comercial y vivienda, favoreciendo las áreas verdes, usos recreativos, turísticos y equipamiento cultural o público en baja altura.

VII.2. Alternativas de estructuración de Área Urbana de Placilla-Curauma

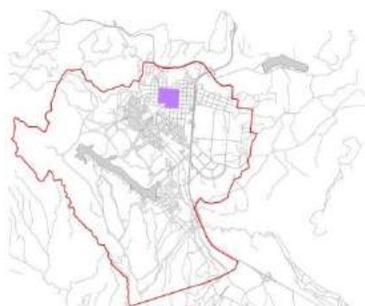
VII.2.1. Parámetros de estructuración

Localización de lugares centrales

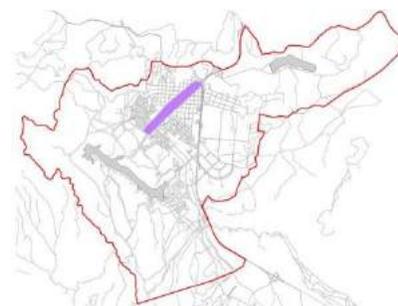
Con el objetivo de favorecer la consolidación de un sistema de lugares centrales distribuidos en toda el área urbana de la comuna, asegurando una distribución jerárquica de bienes y servicios, y favoreciendo subcentralidades. Se plantean las siguientes alternativas:



a. Dos centralidades en Placilla Viejo sector norte y en zona de concentración de equipamientos en Curauma



b. Centralidad en el Centro del Damero



c. Centralidad Asociada a Diagonal obispo Valdés

Crecimiento de área industrial y localización de servicios de apoyo

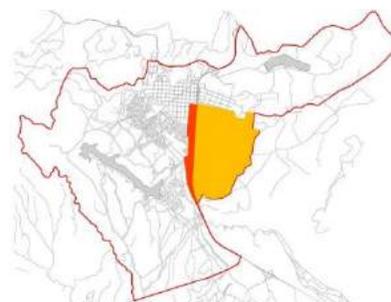
Con el objetivo de fortalecer la vocación de Placilla / Curauma como polo industrial logístico asociado principalmente a la actividad portuaria, en base a su óptima localización respecto de las redes regionales e interregionales de transporte. Se proponen las siguientes alternativas:



a. Área industrial no crece, pero se extiende zona de servicios logísticos al norte por la ruta 68 y al sur de Camino La Pólvora



b. Área industrial crece hacia el norte; se extiende zona de servicios logísticos al sur de Camino La Pólvora

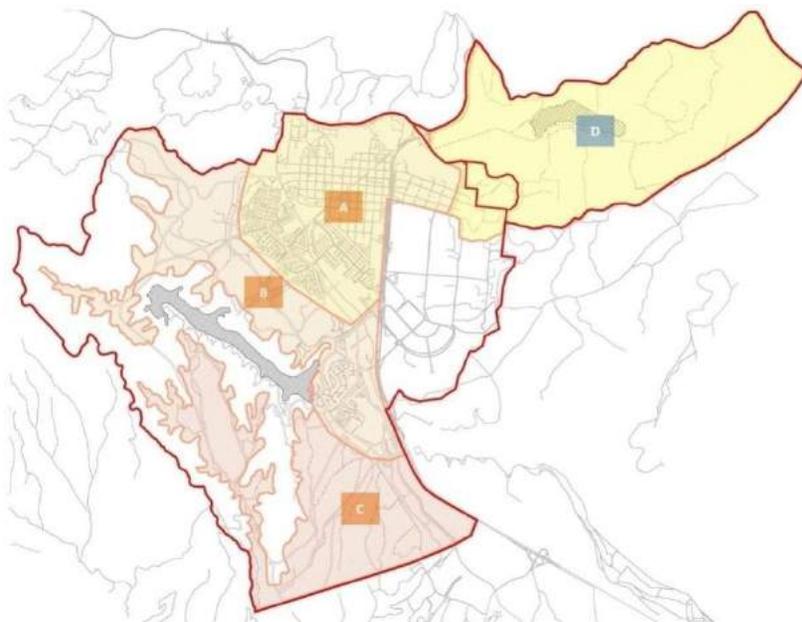


c. No crece ni área industrial ni zona de servicios logísticos

Grados de intensidad y uso residencial de suelo urbano

A fin de favorecer un desarrollo residencial, con una intensidad de uso del suelo acorde con los atributos del paisaje y el contacto con la naturaleza. Se pretende establecer el crecimiento del área

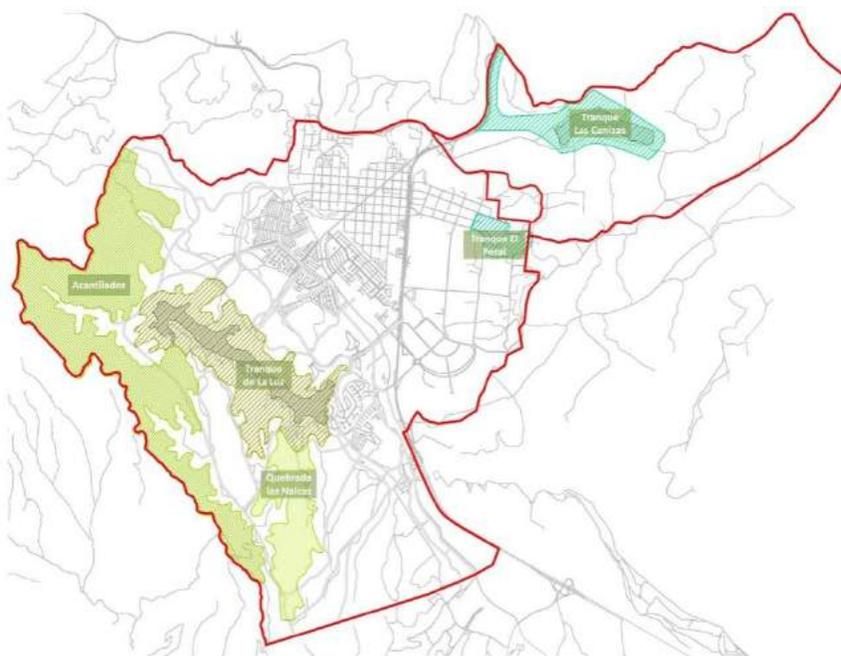
urbana a ZE2U sector tranque Las Cenizas, y los grados de intensidad de uso residencial del suelo urbano, en los siguientes sectores:



- a) Placilla viejo
- b) Curauma
- c) Curauma sur
- d) Tranque Las Cenizas

Áreas verdes prioritarias a consolidar

A fin de consolidar un sistema de áreas verdes dotadas de atributos paisajísticos y ambientales, que favorezcan las actividades recreativas y el desarrollo de un modo de vida asociado a la naturaleza. Se propone hacer una priorización de las áreas verdes y un reconocimiento de sus atributos y usos potenciales:



- a) Quebrada Las Nalcas
- b) Acantilados
- c) Tranque La Luz
- d) Tranque El Peral
- e) Tranque Las Cenizas

Formas de acceso público al tranque La Luz



- a. Polo de conservación ambiental y equipamiento turístico recreativo como cabezal de playa al final de eje urbano Obispo Valdés
- b. Polo de conservación ambiental y equipamiento turístico recreativo como recorrido de borde que rodea el total del tranque 'La Luz
- c. Polo de conservación ambiental y equipamiento turístico recreativo concentrado al sur del Tranque 'La Luz'

VII.2.2. Encuentro ciudadano de elaboración de alternativas

El encuentro tuvo lugar el día 9 de enero a las 19:00 horas en las dependencias del Club House Llanos de Curauma, ubicado en Avenida Los Llanos 1601, Valparaíso. El encuentro contó con la asistencia registrada de 84 personas entre autoridades y funcionarios municipales y MINVU, junto a dirigentes de organizaciones sociales y comunitarias de la localidad.

VII.2.2.1. Metodología

Se inició la jornada con una contextualización del encuentro en el proceso completo del estudio del Plan Regulador Comunal y una exposición y fundamentación de las distintas variables y sus alternativas. Posteriormente se pasó a un trabajo en cinco comisiones donde las distintas mesas trabajaron y dialogaron buscando llegar a un consenso al tratar cada uno de los temas. Finalmente se desarrolló un plenario final donde un vocero de cada comisión expuso a la asamblea los principales acuerdos a los que llegó la mesa.



VII.2.2.2. Resultados

Según el primer parámetro, localización de lugares centrales, la discusión se da en base a la necesidad de uno o más centros para el territorio de Placilla Curauma, según las alternativas planteadas en el encuentro, los vecinos participantes consideran la importancia del Paño1 como

centro actualmente en construcción, y escogen la centralidad asociada a la diagonal Obispo Valdés, alternativa C.

Como segundo parámetro, se establece el crecimiento del área industrial y localización de servicios de apoyo. Los vecinos recalcan la preocupación existente por no tener zonas mixtas (urbana e industrial) dentro del territorio, en este sentido la alternativa a escoger fue la A, por lo tanto el área industrial se mantiene tal y como se encuentra en la actualidad, mientras que los servicios de apoyo logístico crecen hacia el norte por ruta 68.

Respecto a los grados de intensidad de uso residencial del suelo urbano, la comunidad se niega a la construcción de más edificios dentro del territorio, establecen la construcción residencial de baja altura, considerando un anillo verde con flora nativa.

Se resuelve la intensidad de uso de suelo en cada zona, estableciendo la zona A como media, las zonas B, C y D como zonas de intensidad baja. Además, se añade la intención de los vecinos por consolidar la zona del tranque como un parque administrado por CONAF, caracterizando el área como un pulmón verde que abastece a la totalidad del territorio.

Respecto a la priorización de las áreas verdes, queda claro que los primeros dos lugares los ocupan el tranque La Luz (primer lugar), y el tranque Las Cenizas (segundo lugar). En general se priorizan los lugares con existencia de recurso hídrico, también establecen el estado de prioridad del tranque La Luz, debido a los proyectos inmobiliarios que lo ponen en riesgo.



Respecto a los atributos, se le reconoce al tranque La Luz su ambiente natural, sus potencialidades de uso son un paseo público, acceso a peatones y ciclistas. Así mismo el Tranque La Cenizas se considera un santuario de la naturaleza, con un valor arqueológico debido al cementerio indígena

y piedra Las Tacitas que datan de 6000 años. Los Acantilados, los que cuentan con una naturaleza nativa, un paisaje exuberante y la existencia del Salto del Agua.

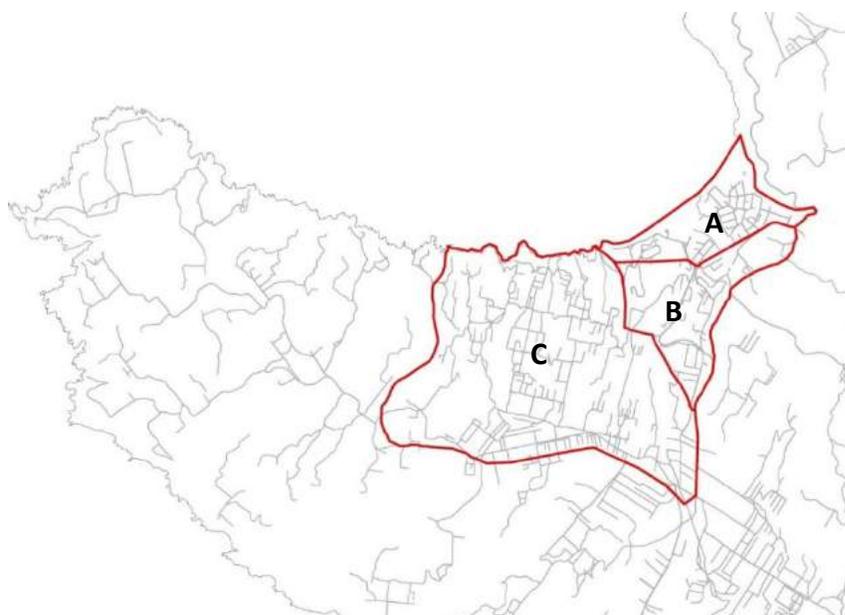
Por último, en consideración al acceso público al Tranque la Luz, los vecinos consensuan en acceso libre por toda la ribera del tranque.

VII.3. Alternativas de estructuración de Área Urbana de Laguna Verde

VII.3.1. Parámetros de estructuración

Límite urbano

Se plantea la prolongación del límite urbano como una variable de estructuración urbana ante la constatación de un área urbana muy reducida en comparación con la extensión real de los asentamientos que superan ampliamente dicha área



a) El área urbana mantiene sus límites actuales.

b) El área urbana se extiende hacia ZEU1, por ruta F-98, incorporando el sector alto de la central termoeléctrica.

c) El área urbana se extiende hacia ZEU2, llegando en el extremo sur hasta camino Al Faro

Localización de lugares centrales

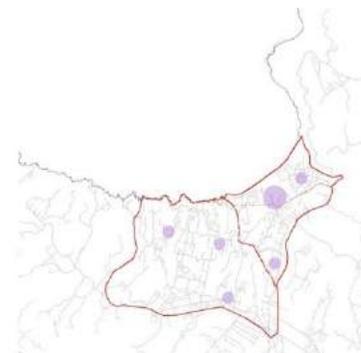
Con el objetivo de favorecer a la consolidación de áreas céntricas que contribuyan a dotar a la localidad de una estructura urbana acorde al desarrollo alcanzado y con su necesidad de acceso a servicios propios de su escala urbana, se proponen las siguientes alternativas:



a) Concentración de comercio y servicios en casco antiguo de Laguna Verde



b) Dos centros de comercios y servicios (uno adicional al sur).



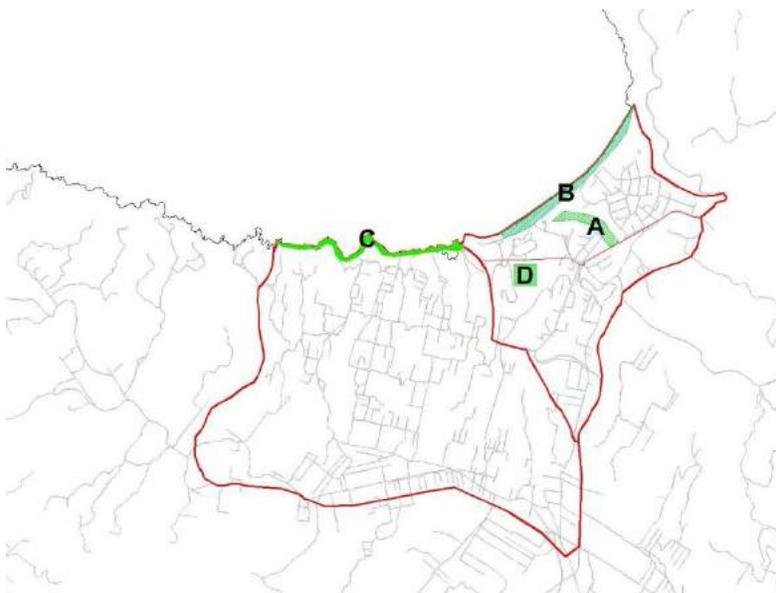
c) Dispersión de centros de comercio y servicios localizados en distintos puntos del área urbana.

Tipo de desarrollo residencial

En base a la alternativa escogida en la variable Límite Urbano, es decir, en base a si la comunidad manifiesta la intención de querer extender su límite urbano hacia ZEU1 y/o ZEU 2, se les pregunta qué tipo de desarrollo residencial prefieren en dicha zona, así la comunidad señala tipo de desarrollo residencial con intensidad baja, media, alta, con o sin edificación en altura, etc.

Áreas verdes prioritarias a consolidar y/o desarrollar

En base a consolidar un sistema de parques que favorezcan las actividades recreativas y el desarrollo de un modo de vida asociado a la naturaleza como .sello propio de Laguna Verde, se propone una priorización de las áreas verdes:



a) Borde del estero El Sauce

b) Costanero borde playa

c) Borde costero hacia Curaumilla.

d) Parques deportivos.

VII.3.2. Encuentro ciudadano de elaboración de alternativas

En el marco de la tercera etapa del estudio de modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, llevado a cabo el día 24 de enero del 2015, se realiza el encuentro ciudadano para la selección de alternativas para el territorio de Laguna Verde. La instancia contó con una amplia convocatoria, alrededor de 60 vecinos acudieron a las dependencias de la escuela básica G-208, ubicada en Laguna Verde, para debatir los lineamientos generales de estructuración del territorio.

VII.3.2.1. Metodología

Se inició la jornada con una contextualización del encuentro en el proceso completo del estudio del Plan Regulador Comunal y una exposición y fundamentación de las distintas variables y sus alternativas. Posteriormente se pasó a un trabajo en comisiones donde las distintas mesas trabajaron y dialogaron buscando llegar a un consenso al tratar cada uno de los temas. Finalmente se desarrolló un plenario final donde un vocero de cada comisión expuso a la asamblea los principales acuerdos a los que llegó la mesa.

VII.3.2.2. Resultados

La metodología consistió en la distribución homogénea de la comunidad participante en 5 mesas, cada mesa contaba con un monitor, un moderador, vocero, y secretario, los tres últimos escogidos por los mismos vecinos. Posterior al trabajo en mesas, se procedió a un plenario final, donde cada vocero entregaba las conclusiones de su respectiva mesa a la comunidad.

La primera discusión giró en torno al límite urbano, se presenta la interrogante crecer o no crecer, visualizando los pro y contras de urbanizar, ante esto, la comunidad manifiesta una clara necesidad de urbanizar el territorio, incluyendo los sectores que en la actualidad se encuentran fuera del límite urbano, y que albergan a una cantidad considerable de población. Por lo tanto, la comunidad escoge la alternativa C, extender el límite hasta la Zona de Extensión Urbana ZEU 2, llegando hasta el extremo sur del camino al Faro.



Los vecinos concuerdan que es importante la regularización de los caminos para uso público, entre estos se nombran camino Los Lobos, Ruta del Mar, Andrómeda, y camino al Faro, Cruz del Sur, camino Las Docas - continuación del Progreso..

Respecto a la localización de lugares centrales, la comunidad determina como la alternativa más apropiada, la dispersión de centros de comercios y servicios localizados en distintos puntos del área urbana, sugiriendo para la ubicación de estos puntos, el sector de Casablanca, La Gaviota y El

Faro. Añaden que la existencia de múltiples centros dentro del territorio no debe perturbar el ambiente tranquilo que caracteriza a Laguna Verde.

Por último, en cuanto a los parques prioritarios a desarrollar, la comunidad prioriza el borde del estero el Sauce, proponiendo la recuperación del humedal, y de ambos lados del estero, reconocen sus atributos como centro recreativo, para paseos ,y deportes náuticos , en segundo lugar el borde costero hacia Curaumilla, en un tercer lugar la costanera borde playa, potenciando la caleta, y por último el parque deportivo.



VII.4. Imagen Objetivo Comunal

A partir de la discusión técnica y ciudadana desarrollada durante la etapa III del estudio: Elaboración y Selección de Alternativas, se elabora una imagen objetivo comunal que recoge los principales consensos en cuanto a los parámetros de estructuración del territorio.

VII.4.1. Criterios de estructuración

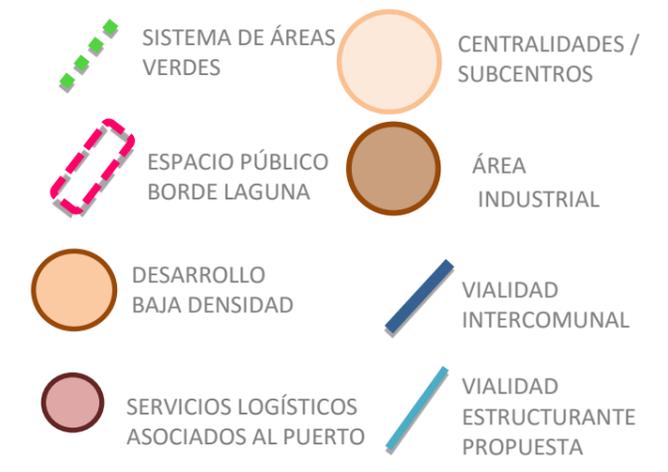
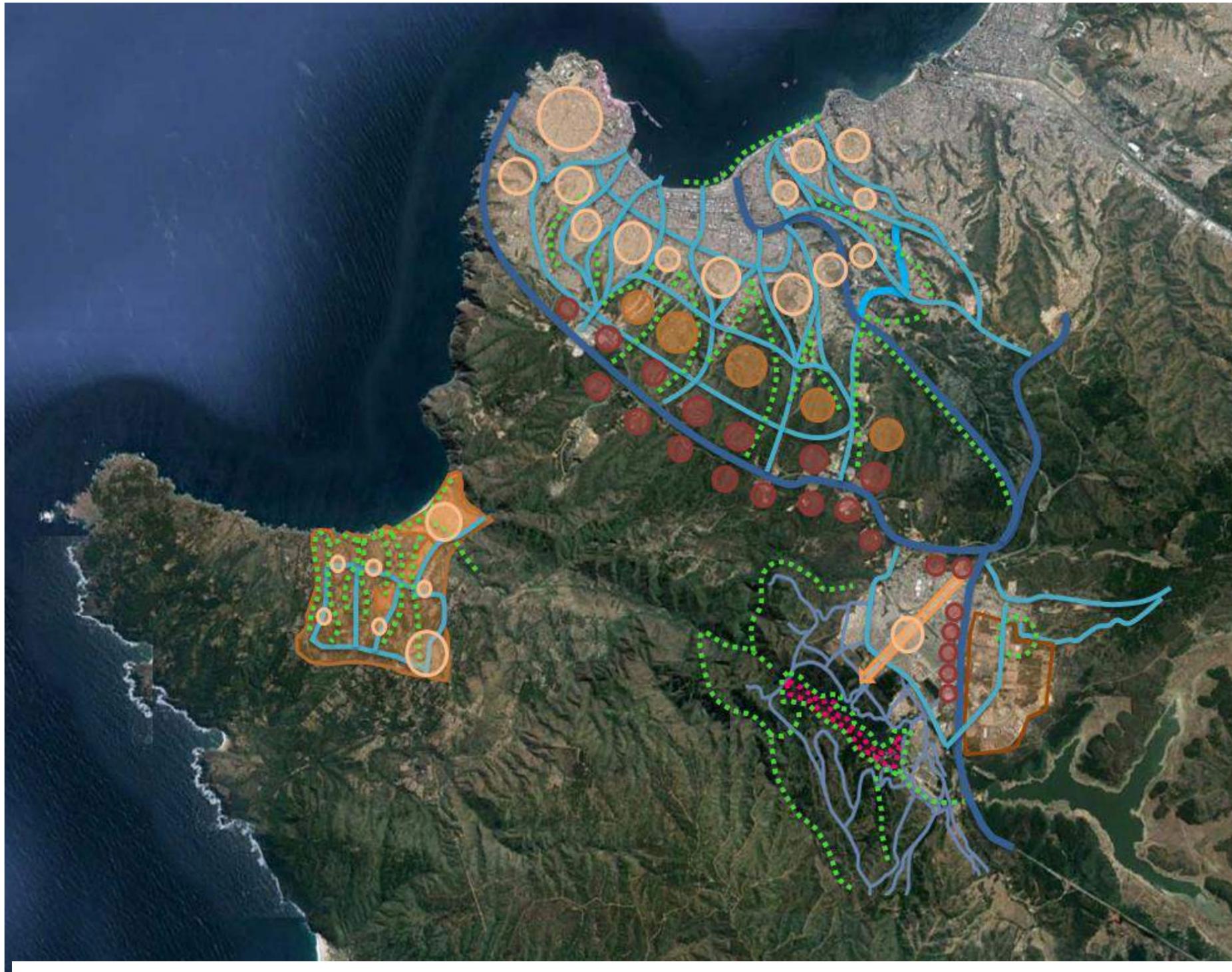


FIGURA 37: CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN. Fuente: Elaboración Propia

VII.4.1.1. Criterios generales de estructuración comunal

Sistema de áreas Verdes

Se adopta como criterio general para la configuración de áreas verdes el respetar y salvaguardar los ejes de las quebradas de todas las áreas urbanas, tendiendo a la recuperación de los corredores biológicos asociados a los cursos de agua y su conexión con los sistemas ambientales macro de la región.

Los bordes costeros y lacustres de los principales cuerpos de agua de la comuna también se reconocen con uso área verde por su valor ambiental y el importante rol social que cumplen recogiendo actividades recreativas. Del mismo modo, se pretende consolidar como áreas verdes aquellas zonas asociadas a potenciales riesgos naturales, principalmente de inundación y remoción en masa.

Intensidad de uso de suelo

Desde el diagnóstico se desprende la conclusión de que en los escenarios posibles no existe una gran demanda de suelo habitacional para el horizonte de este estudio; por lo mismo, el criterio que se adopta es regular la intensidad de uso de suelo, tendiendo a densificar y consolidar las áreas urbanas existentes y a disminuir gradualmente la intensidad de uso para las nuevas áreas urbanas propuestas (Valparaíso y Laguna Verde) o aquellas que se ubican de manera periférica a los centros poblados dentro de una misma área urbana (Placilla).

Distribución de servicios logísticos – actividades productivas

Se reconoce el rol que se le otorga al camino 'la Pólvora' en el marco del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso 'PREMVAL', consolidándolo como el eje donde se ubican los servicios logísticos asociados al puerto, asumiendo la importancia de dicha infraestructura para la comuna. Desde este punto de vista en el área urbana de Placilla no se extiende el área industrial y productiva y dicha demanda de suelo se conforma a ambos lados del camino 'La Pólvora' y en parte al poniente de la ruta 68.

VII.4.1.2. Criterios específicos de estructuración área urbana de Valparaíso

Extensión de límite urbano

En vistas de las nuevas zonas de extensión urbana que ofrece el 'PREMVAL' y su elevada oferta de suelo nuevo para edificación que no se condice con la demanda esperada, se decide extender el límite urbano del área urbana de Valparaíso hasta el camino 'La Pólvora' por sobre las ZEU 9, ZEU 10, y ZEU 11 para regular dicha oferta, precisar los trazados viales y cautelar la protección de las quebradas. Del mismo modo, se incorpora al área urbana el Santuario de la Naturaleza Acantilados Federico Santa María preservando su condición de patrimonio natural reconocido por el Consejo de Monumentos Nacionales.

Vialidad estructurante transversal

Como vialidad transversal entendemos aquella que conecta Valparaíso de cerro a mar. Reconociendo la trama vial existente en este sentido, se propone una red que vincule las vías que suben del Plan a través de los fondos de quebrada con aquellas vías que bajan desde el camino 'La Pólvora' por las cimas de los cerros.

Vialidad estructurante orbital

Corresponde a aquella que vincula varios cerros a una misma cota de altura. En este sentido se reconoce la importancia de completar la 'Av. Alemania' conectando con un viaducto por sobre 'av. Santos Ossa' (cota 100 m.s.n.m. app); se incorpora la propuesta del 'Camino del Agua' (cota 350 m.s.n.m. app) y en vistas de la gran diferencia de nivel entre ambas se propone una orbital intermedia que bordeé la cota 250 m.s.n.m. y que conecte las cimas de las áreas consolidadas de Valparaíso de oriente a poniente.

Distribución de sub-centros

Se favorece la consolidación de sub-centros urbanos mediante el reconocimiento de núcleos barriales que quedan delimitados por la misma estructura vial, en ellos se debe favorecer la dotación de equipamientos y servicios a través de una norma urbana adecuada y la definición de una red vial de servicio dentro de los barrios.

VII.4.1.3. Criterios específicos de estructuración área urbana de Placilla-Curauma**Vialidad estructurante**

Se reconoce como suficiente la infraestructura vial grabada en el Plan Regulador Comunal vigente para Placilla en sus modificaciones de los años 2002 y 2004, así como la trama de carácter expresa y troncal definida por el instrumento de planificación territorial intercomunal.

Tipo de acceso público al tranque de 'La Luz'

Se considera de suma relevancia garantizar un acceso público al tranque 'La Luz' a lo largo de todo su borde generando un circuito y un área verde perimetral que consoliden esta área como un recurso ambiental y paisajístico estructurante para el área urbana en desarrollo de Placilla-Curauma.

Localización de lugares centrales

Se plantea la consolidación de la diagonal 'Obispo Valdés' como un eje que a través de su norma urbana permita consolidar una mayor concentración de equipamientos y servicios a la población tanto de Placilla Viejo, Placilla oriente y Curauma, favoreciendo la autonomía del área urbana respecto de Valparaíso.

VII.4.1.4. Criterios específicos de estructuración área urbana de Laguna Verde**Extensión del límite urbano**

Se propone extender el límite urbano al máximo permitido por el instrumento intercomunal (ZEU 1 y ZEU 2) en pos de favorecer la regularización y la dotación de infraestructura de los asentamientos existentes a lo largo de la punta 'Curaumilla'.

Vialidad estructurante

Se reconoce la trama vial propuesta por el 'PREMVAL' que reconoce la ruta 98 F, el 'Camino al Faro' y un circuito que conecta ambas con otras vías paralelas. Del mismo modo, se considera importante ampliar la red vial dentro de ese circuito.

Localización de lugares centrales

Se reconoce la importancia de consolidar en la parte baja de Laguna Verde, en torno a sus asentamientos más antiguos, una zona que concentre equipamientos y servicios acordes a la situación riesgosa de dicho sector ante eventuales inundaciones. Del mismo modo, se favorece la ubicación de nuevos equipamientos en torno al cruce de la ruta 98 F con el 'Camino al faro', sector 'Casablanca' así como en cruces de nuevas vías estructurantes.

VIII. Propuesta de Plan Regulador Comunal de Valparaíso

La propuesta normativa del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, como se ha explicitado a lo largo de esta memoria explicativa, se ha desarrollado con el objetivo de diseñar una herramienta capaz de administrar de forma efectiva un territorio con las singularidades propias de esta comuna. Las condicionantes sociales, geográficas, ambientales, patrimoniales, económicas, etc. Se han recogido a lo largo de las diversas etapas de este estudio de manera integral y abierta a la comunidad a lo largo de diversas instancias de participación ciudadana, a partir de la cual se genera un proyecto de Plan Regulador inclusivo y generado a partir de consensos técnicos y ciudadanos.

El trabajo de la etapa IV: Diseño del Plan, implicó decantar el proceso completo del estudio en una propuesta acotada a las facultades específicas de un instrumento como el Plan Regulador Comunal. Desde el **diagnóstico** se levantaron las principales conclusiones que se traducirían en **objetivos de desarrollo urbano**, los cuales a su vez se materializarían en distintas **alternativas de estructuración** para cada una de las tres áreas urbanas de la comuna, el debate abierto y la selección sobre estas alternativas es el que deriva en una **imagen objetivo**, la cual se traduce finalmente en un **proyecto** de Plan Regulador Comunal.

Se reconocen dentro de esta propuesta cinco ejes principales, que si bien se van interrelacionando entre sí para conformar al plan como un instrumento integral, pueden de forma independiente entenderse como aquellos lineamientos que guían la propuesta normativa general del proyecto.

Los lineamientos de acción desarrollados para la comuna de Valparaíso corresponden a:

VIII.1. Extensión de límite urbano

La definición de los nuevos límites de las áreas urbanas corresponde a una de las facultades del estudio para la modificación de este instrumento de planificación territorial que debe inscribirse en los marcos impuestos por el Plan Regulador Intercomunal 'PREMVAL' al estipular zonas de extensión urbana con norma supletoria. La prolongación de los límites de las antiguas áreas urbanas se considera en pos de extender el área de jurisdicción del instrumento comunal por sobre las normas supletorias.

VIII.1.1. Extensión de límite urbano de Valparaíso

El área urbana de Valparaíso anterior a esta modificación abarca 3.047 Has y se extiende desde el borde costero hasta una altura promedio de 300 m.s.n.m. aproximadamente. Dentro de esta área permanece en vigencia el Plan Regulador Comunal del año 1984 con sus sucesivas modificaciones.

Al sur del área urbana original hasta el camino 'La Pólvora' y al sur-oriente hasta la variante 'Aguasanta' se extiende el peri-urbano de Valparaíso conformado en su mayoría por grandes fundos de antiguas explotaciones productivas de tipo forestal. En febrero del año 2014 entra en vigencia el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso 'PREMVAL' que define para estas zonas una alta intensidad de uso de suelo, principalmente en las zonas de extensión urbana ZEU 9 y ZEU 10.

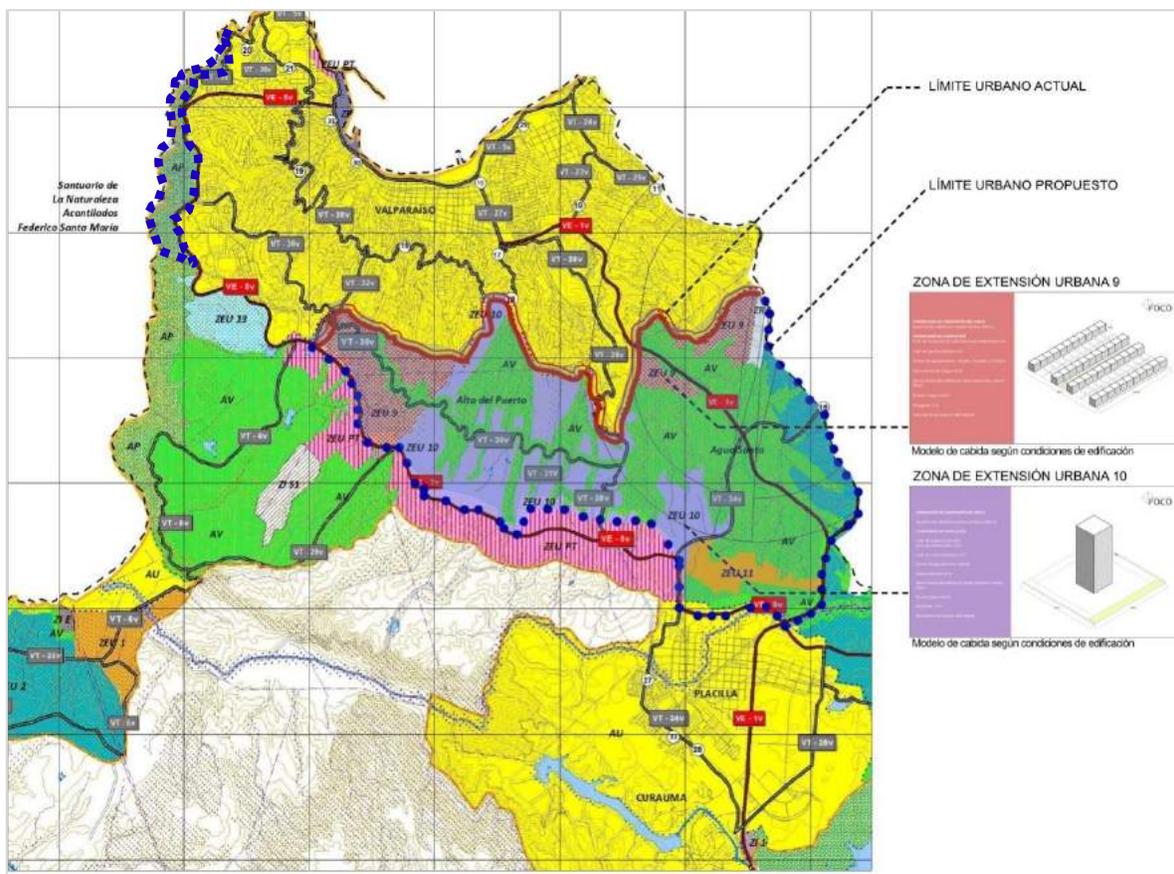


FIGURA 38: EXTENSIÓN DE LÍMITE URBANO DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Ante la situación descrita que abre el 'PREMVAL' y en el marco de una demanda de suelo urbano de Valparaíso estimada como mucho menor que la oferta abierta por dicho instrumento de planificación intercomunal, es que se decide que el presente Plan Regulador debe favorecer la extensión del área urbana por sobre las zonas de alta intensidad de uso hasta el camino 'La Pólvora' y la variante 'Aguasanta' para bajar la intensidad de uso existente con la puesta en vigencia del Plan Regulador Metropolitano. Del mismo modo se incorporan al área urbana los terrenos de los acantilados Federico Santa María, Santuario Natural que preserva su condición patrimonial. El territorio anexado a dicha área urbana abarca 2.520,1 Has, sumando un total de 5.571,12 Has.

VIII.1.2. Conurbación Valparaíso-Placilla

En vista y consideración de la propuesta de extensión del área urbana de Valparaíso hasta el camino 'La Pólvora' por el sur, se establece una contigüidad de áreas urbanas en un tramo de esta ruta: específicamente entre las intersecciones con el 'Camino Viejo' por el poniente y con la ruta 68 por el oriente: cuyo eje vial se configura como el límite entre las áreas urbanas de Valparaíso y Placilla-Curauma.

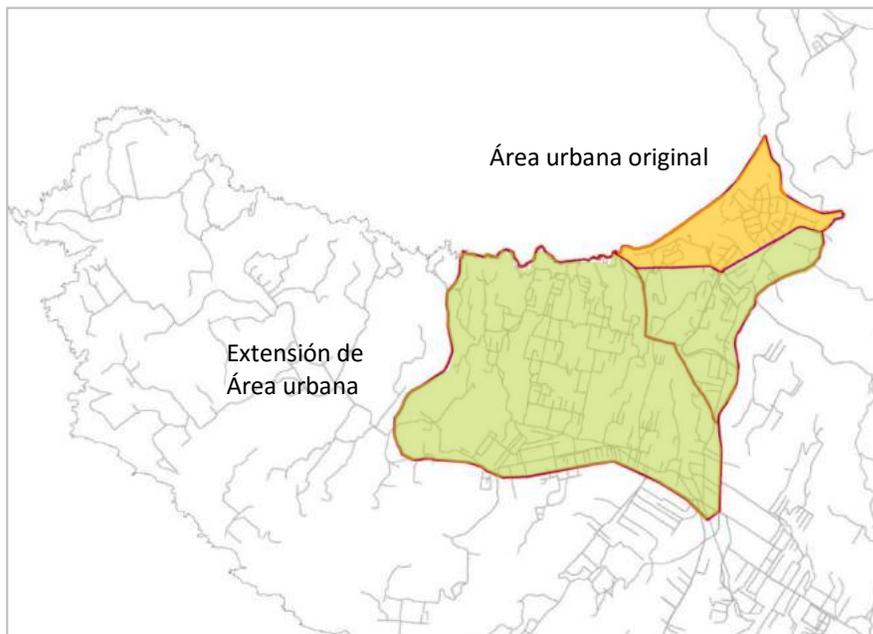
Es importante señalar que si bien los límites administrativos de dichas áreas quedarían adosados, se reconoce una configuración urbana distinta para el periurbano de ambas áreas urbanas, así como también para el entorno inmediato del camino 'La Pólvora' que se consolidaría con un rol logístico –

productivo asociado al puerto de Valparaíso y su interconexión con las redes de transporte regionales, nacionales e internacionales. Por último, se ratifica la diferencia de roles de las distintas áreas urbanas de la comuna, asociadas a sus distintos desarrollos históricos, dotación y caracterización de usos de suelo y localización dentro de la macro-zona central.

VIII.1.3. Extensión de límite urbano de Laguna Verde

El área urbana de la localidad de Laguna Verde anterior a esta modificación abarca 108,7 Has y se extiende desde el borde costero por el norte hasta la ruta 98 por el sur, desde el pie de los acantilados ‘Federico Santa María’ por el oriente y hasta la ex –termoeléctrica AES Gener. Este territorio comprende principalmente toda el área del balneario de Laguna Verde donde se inician los asentamientos asociados por un lado a un rol recreacional del área urbana, como también a la infraestructura energética propia de la central termoeléctrica.

Aledaño a esta zona fundacional de la comuna se encuentra la punta ‘Curaumilla’, antiguo fundo parcelado para explotación de tipo forestal. A lo largo de los años se ha desarrollado un proceso de ocupación de dicho sector forestal mediante la figura de venta de derechos sobre un predio y construcción de edificaciones de uso estival. En la práctica mediante esta forma de ocupación la población de Laguna Verde supera largamente los asentamientos reconocidos por la declaratoria de área urbana. Este crecimiento desmedido de población fuera del área urbana ha puesto en manifiesto un extenso territorio con amplias carencias en cuanto a infraestructura vial, sanitaria, equipamientos, servicios, etc.



**FIGURA 39:
EXTENSIÓN DE
LÍMITE URBANO DE
LAGUNA VERDE.**

Fuente: Elaboración Propia.

Desde estas consideraciones, una de las modificaciones de este Plan Regulador corresponde a la extensión del área urbana de Laguna Verde hasta el máximo permitido por el instrumento intercomunal ‘PREMVAL’, es decir: ocupando las zonas de extensión urbana ZEU 1 y ZEU 2. El nuevo límite urbano de Laguna Verde quedaría al sur en el ‘Camino al faro’ y al poniente aproximadamente a 4 km del cruce del mismo con la ruta 98. Con esto el territorio anexado al área urbana abarca 717,9 Has, sumando un total de 826,59Has.

VIII.2. Diseño de morfología urbana

La morfología urbana refiere al conjunto de normas de uso de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación, y son la principal facultad del presente instrumento de planificación territorial para configurar un desarrollo urbano armónico. La adecuada combinatoria de normas urbanas en reconocimiento de las preexistencias propias de una ciudad y comuna como Valparaíso permite visualizar el territorio comunal completo como un total conformado por unidades urbanas que, en su relación entre sí y con otras comunas de la metrópolis y la región, van asumiendo un rol y una caracterización propias.

Para la comuna de Valparaíso se reconoce y propone una morfología urbana para las siguientes unidades:

VIII.2.1. Morfología urbana para Borde Costero de Valparaíso

El territorio específico del borde costero de Valparaíso, en los tramos comprendidos entre la caleta 'San Pedro' a los pies de Playa Ancha al poniente, y el límite comunal con Viña del Mar al oriente, corresponde a un territorio en la actualidad sujeto a un amplio debate técnico, político y ciudadano respecto a los usos potenciales para dicho sector. Parte de este debate surge como reacción ciudadana a los proyectos de expansión de la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV) la cual considera el crecimiento hacia el nor-poniente del molo de abrigo hasta la playa 'San Mateo', con ello la ampliación de la zona de atraque del terminal 1 y la ampliación del terminal 2 (TCVAL). Hacia el oriente se considera la generación de nuevas aguas abrigadas a través de un segundo molo asociado a un puerto a gran escala en el sector 'Yolanda'. En las inmediaciones del muelle Barón, se contempla un desarrollo comercial y una costanera pública en los entornos de la bodega 'Simón Bolívar'.

El escenario para la planificación de este territorio, con las herramientas y facultades limitadas con las que opera un Plan Regulador Comunal, es bajo este contexto complejo por la gran cantidad de proyectos en curso y la poca coordinación de los diversos estamentos gubernamentales para disponer un escenario de acción de este borde costero.

Si bien los planes de proyección de EPV son reales, en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (marco de acción para este el instrumento comunal en construcción) se planifican las zonas de infraestructura de impacto intercomunal para el borde costero de Valparaíso restringiéndose al área ubicada entre la caleta 'San Pedro' y aproximadamente la calle 'Edwards' (amplitud actual de las aguas abrigadas del borde costero de Valparaíso), dejando el resto del borde para ser definido en sus usos y condiciones de edificación por el Plan Regulador Comunal, no existiendo orientaciones respecto al eventual uso con infraestructura portuaria del sector oriente del borde, así como tampoco la accesibilidad vial requerida por esta infraestructura (acceso por quebrada Cabritería).

Ante el escenario previamente descrito, y atendiendo a los lineamientos que se desprenden de las mesas de trabajo con actores tanto técnicos como ciudadanos, así como las contrapartes oficiales del estudio, la propuesta de usos y condiciones para el borde costero de Valparaíso (la zona definida por el 'PREMVAL' como de uso urbano comprende entre calle 'Edwards' y el límite con Viña del Mar) considera básicamente la definición de un rol turístico y de espacio público que a su vez cuenta con dos tipos de zonas que, al no contemplar residencia, no están asociadas a una densidad de población:

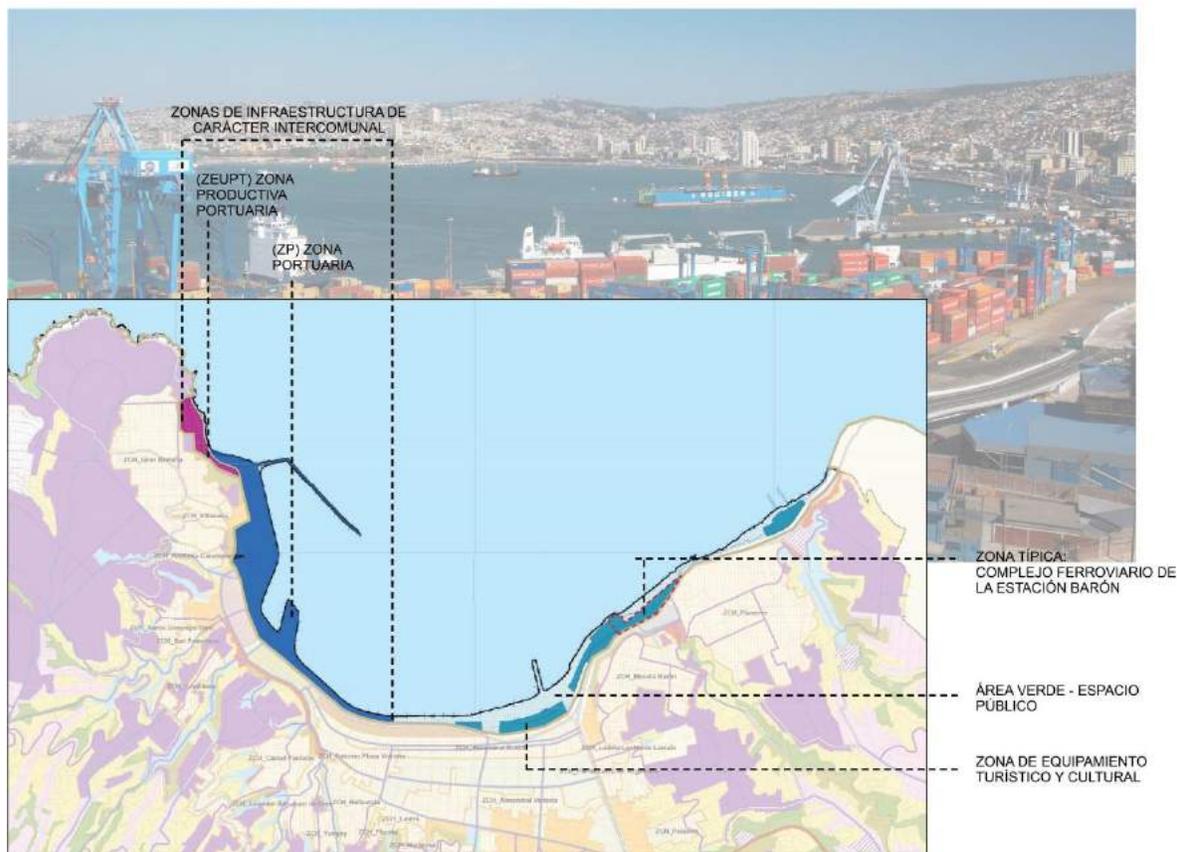


FIGURA 40: MORFOLOGÍA URBANA PARA BORDE COSTERO DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.



Espacio público (Bien Nacional de Uso Público):

Abarca la primera línea frente al mar y dos ventanas urbanas como remates de las avenidas 'Francia' y 'Argentina', se pretende liberar de edificación dicho sector para garantizar el acceso público a modo de costanera por el borde.



Zona de equipamiento turístico – cultural (Z1):

Corresponde a las edificaciones existentes y a la parte sur del borde costero, se pretende materializar y recuperar en este sector edificaciones para usos culturales y que brinden servicios de tipo turístico a los espacios liberados: comercio baja escala, restaurant, fuente de soda, etc. Del mismo modo se busca generar compatibilidad entre estos usos y eventuales infraestructuras de tipo transporte asociado al puerto y al ferrocarril. Se considera que la edificación en estos espacios no supere en

magnitud a las edificaciones reconocidas como de valor patrimonial. Cabe mencionar que se inscribe en esta área la zona típica del complejo ferroviario de la estación Barón.

VIII.2.2. Morfología urbana para Almendral y barrio puerto en Valparaíso

Corresponden a las zonas planas de la ciudad de Valparaíso y por lo mismo, en ellas el reconocimiento de zonas de características homogéneas no tiene que ver con condicionantes geográficas sino más bien con unidades urbanas reconocibles en la trama existente de la ciudad y conformadas a lo largo de la historia de la misma.

En general, todo el plan de Valparaíso corresponde a un área mixta con el rol de gran centro administrativo, educacional, laboral, comercial de la comuna y la intercomuna, lo que se evidencia al ser el centro de mayor atracción de viajes y núcleo del área metropolitana de Valparaíso. Esta situación eminentemente central se traduce en general en una amplia diversidad de usos de suelo donde la residencia coexiste con los equipamientos y servicios de escala intercomunal.

Si bien la mixtura de usos así como la existencia de una buena infraestructura vial y sanitaria otorgan al Plan de Valparaíso buenas expectativas de desarrollo, en la actualidad dicho sector cuenta con altos niveles de sub-utilización: edificios abandonados o en mal estado, sitios eriazos, o predios con muy baja intensidad de uso de suelo. El rol a consolidar entonces para el Plan de Valparaíso es el de gran centralidad: favoreciendo la mixtura, los equipamientos y servicios, tendiendo a la densificación de dicha zona de forma armónica con la condición patrimonial que ostenta (todo el barrio puerto hasta la plaza 'Aníbal Pinto' forma parte de la Zona típica del área histórica de Valparaíso) y la relación visual que se genera con los cerros del anfiteatro y el mar.



FIGURA 41: MORFOLOGÍA URBANA PARA ALMENDRAL Y BARRIO PUERTO EN VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Dentro de este rol general, en el área en cuestión se reconocen sub-unidades urbanas con características morfológico-funcionales específicas:



Espacio público (Bien Nacional de Uso Público):

En el plan: Almendral y Barrio Puerto, las zonas declaradas como Bien Nacional de Uso Público corresponden a espacios públicos constituidos, principalmente plazas, plazuelas, bandejones y circulaciones de uso público consolidado.



Sector Barrio Puerto (Z2):

Barrio histórico de la ciudad ubicado entre la plaza ‘Wheelwright’ (Aduana) y la plaza ‘Sotomayor’, que concentra gran cantidad de elementos de valor patrimonial, eminentemente mixto de carácter tradicional. Morfológicamente se asimila a las máximas alturas y densidades existentes en las edificaciones de valor patrimonial presentes en el área. Este sector forma parte de la Zona típica del área histórica de Valparaíso.



Sector Barrio Financiero (Z3):

Sector comprendido entre las plazas ‘Sotomayor’ y ‘Aníbal Pinto’, se caracteriza por su rol administrativo y financiero con gran cantidad de oficinas y servicios públicos. Tiene una alta intensidad de uso de suelo con edificaciones continuas y de gran altura. Este sector también forma parte de la Zona típica del área histórica de Valparaíso.



Primera línea frente al Mar (Z4):

Corresponde a aquel tramo de la ciudad comprendido entre las calles ‘Blanco’ y ‘Errazuriz’, son el área de influencia inmediata del borde costero tanto en su área definida como de impacto intercomunal, como aquella urbana. Se pretende consolidar con edificaciones continuas de altura media más volúmenes aislados por sobre la continuidad que garanticen la permeabilidad del frente marítimo a la vez que se maximiza el aprovechamiento de la ubicación.



Sector Av. Brasil (ZCH 1):

Entorno de la Av. Brasil, se reconoce una vocación asociada eminentemente al equipamiento educativo con alturas medias y alto porcentaje de ocupación de suelo. Por la presencia de variados elementos de valor patrimonial, se propone como zona de conservación histórica.



Entorno de Plaza Victoria (ZCH 2):

Se reconoce una unidad urbana en torno a la plaza ‘Victoria’ hasta la plaza ‘Aníbal Pinto’ de alta intensidad de uso de suelo, eminentemente comercial con concentración de elementos de valor patrimonial. Se propone como zona de conservación histórica



Sector Almendral Norte (Z 6):

Corresponde al sector que concentra los usos diversos del Plan en mayor magnitud: actividades productivas inofensivas, equipamiento comercial mayor: supermercados y grandes tiendas, servicios públicos, etc. Pretende consolidar dicho rol estableciendo condiciones de subdivisión predial y edificación acordes a dicho objetivo.

Ejes Transversales (Z 7):

Corresponde a los entornos inmediatos de las avenidas Francia, Uruguay y Argentina que, con alta intensidad de uso de suelo, se configuran como ejes de equipamientos y servicios que vinculan los cerros con el borde costero.

Entorno de Calle Victoria (ZCH 3):

Corresponde al entorno de la calle 'Victoria'. Zona del plan eminentemente residencial y asociado a comercio y actividades tradicionales – artesanales. Menor intensidad y diversidad de uso que sector norte cautelando el rol característico de este eje. Se propone como zona de conservación histórica.

Pie de Cerro Medio (Z 8):

Los pies de cerro del plan, principalmente en torno a las avenidas 'Colón' y 'Argentina' son reconocidos como las zonas más aptas a una densificación de tipo residencial. El uso propuesto apunta a favorecer este rol mediante una adecuada norma urbana que permita una edificación acorde a este propósito y a la condición patrimonial y paisajística del anfiteatro de Valparaíso.

Pie de Cerro Av. Argentina (ZCH 4):

Zona específica del pie de cerro que enfrenta a Av. 'Pedro Montt' y que se propone como zona de conservación histórica en reconocimiento de la concentración y asociatividad de elementos de valor patrimonial.

Estas zonas, a diferencia de las ubicadas en el borde costero, si contemplan un diseño de densidad de uso residencial, favoreciendo que exista la mixtura de usos y la atracción de población para repoblar estos sectores altamente despoblados y deteriorados. Es por esto que en el Almendral se concentran las mayores densidades de la Comuna, diseñadas de la mano de las condiciones de edificación; El pie de cerro medio (Z8) es la zona que concentra la mayor densidad por ser este sector el que más favorablemente puede acoger el desarrollo residencial en el área; le sigue la primera línea del Almendral (Z4) que se pretende consolidar como un frente al mar con edificaciones de altura media-alta aisladas; las áreas con mayor intensidad de uso de suelo por otro lado, como los ejes transversales en torno a las principales avenidas en sentido norte-sur (Z7) no se diseñan con tanta densidad favoreciendo en ellas la consolidación de otros usos como equipamientos y servicios.

VIII.2.3. Morfología urbana para Cerros del Anfiteatro de Valparaíso según patrones de asentamiento geográficos

Esta área comprende a los denominados cerros de Valparaíso, específicamente el perímetro dentro del cual se extienden los asentamientos de la población en la actualidad. El rol general de los cerros de Valparaíso es el de acoger el uso residencial de la población, generándose sub-centros dentro de los distintos barrios, dentro de los cuales existen equipamientos armónicos al rol residencial y que sirven en su mayoría al mismo barrio o cerro.

En ellos la estrategia de diseño de morfología urbana se realiza a partir de un reconocimiento de las características propias de la edificación según las condicionantes geográficas en que se emplaza.

Estas condicionantes se van repitiendo a lo largo del territorio y es por eso que se configuran como patrones de asentamiento.

VIII.2.3.1. Fundamento teórico: la complejidad territorial como origen de la riqueza cultural

Este estudio parte por reconocer que Valparaíso existe como la virtuosa expresión arquitectónica de una ciudad que supo asumir las complejidades que se le han presentado a lo largo de la historia y de las cuales en la ciudad actual es heredera. Esta comuna presenta en forma simultánea altos niveles de complejidad geográfica, ambiental, patrimonial, morfológica, infraestructural, económica, social y política; de vez en cuando se vislumbra el descontrol de alguna de estas condicionantes urbanas, y que se puede vincular a recientes eventos desastrosos asociados a riesgos naturales o antrópicos, demandas ciudadanas respecto al cuidado de la morfología urbana, uso del borde costero, reivindicaciones ambientales, etc. Considerando además que dentro de la Comuna de Valparaíso contamos con tres áreas urbanas: Valparaíso, Placilla-Curauma y Laguna Verde, cada una con roles, condicionantes y requerimientos específicos.

Es precisamente con esa complejidad y a pesar de ella, que Valparaíso se convierte en una de las ciudades más desarrolladas e importantes del Cono Sur durante el Siglo XIX y desde donde se deriva la riqueza cultural que permanece hoy en día patente en la ciudad, no como un objeto museológico, sino como una forma de vida arraigada en la sociedad porteña.

El análisis del territorio comunal de Valparaíso desde sus múltiples variables, el estudio preciso del trazado urbano y los sistemas de parcelación y la experiencia misma de la ciudadanía, recogida en diversas instancias de participación ciudadana temprana, han permitido avanzar a comprender que esta ciudad aparentemente desordenada, en verdad tiene patrones que se repiten a lo largo de su territorio, los cuales como reglas sumamente claras, van indicando la forma precisa en que se deben ocupar los espacios de la ciudad. Estas reglas corresponden a los patrones de asentamiento según la geografía de Valparaíso y, a partir de ellos, se puede tanto analizar la trama histórica de la ciudad como a su vez, planificar el desarrollo de la misma.

El territorio se conforma gracias a la capacidad de transformación y adaptación del ser humano a su geografía, paisaje y matriz adyacente (clima, substrato, suelo, relieve, hidrografía, vegetación, fauna, etc.). De esta manera, el territorio virgen de Valparaíso, conformado de una serie de cerros y quebradas, terrazas, acantilados y llanos, permitió acoger en un principio a los primeros asentamientos en torno a una estrecha orilla del actual barrio puerto, donde actualmente se encuentra la Iglesia de la Matriz, y posteriormente en el Almendral. Este territorio complejo no permitió por mucho tiempo ocupar más que las zonas planas cercanas al mar, las cuales al ser una bahía expuesta al norte sufrían de forma periódica los embates del mal clima y de vez en cuando los estragos de grandes tsunamis (La carta de Inundación por Tsunami vigente elaborada por el SHOA se desarrolló a partir de una restitución del tsunami de 1730). Progresivamente, la ciudad requirió crecer hacia los cerros y enfrentarse a las condicionantes geográficas, ambientales y de riesgos propios de ese medio; por lo mismo, el desarrollo urbano de Valparaíso durante los siglos XVIII y XIX se llevó a cabo necesariamente a partir de un diálogo directo, complejo y muchas veces severo entre los habitantes y su territorio.

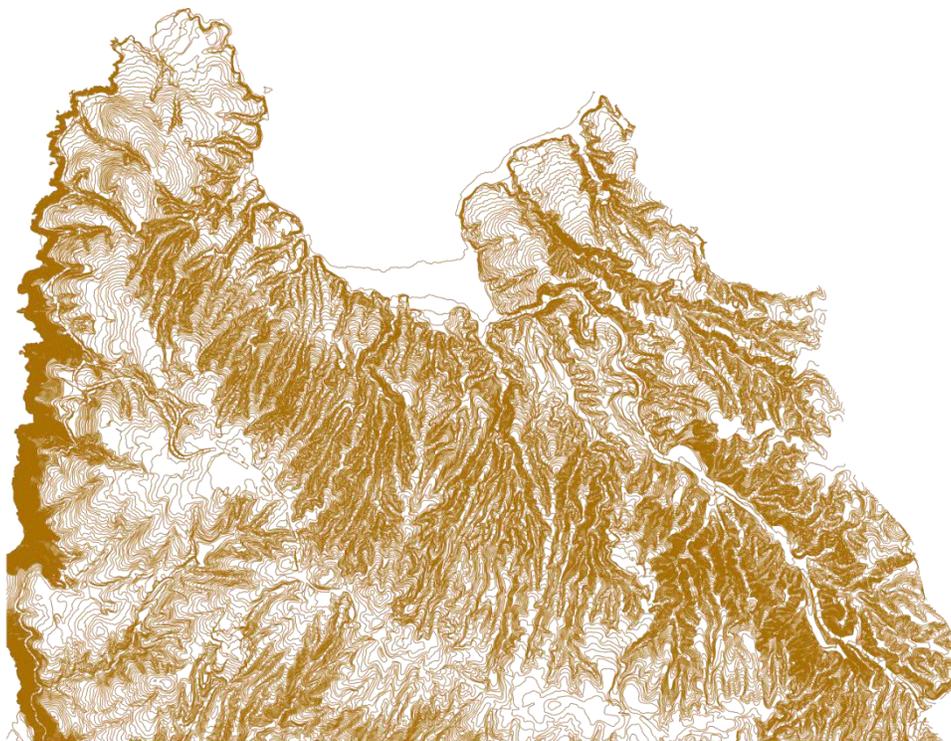


FIGURA 42: CURVAS DE NIVEL VALPARAÍSO: LA COMPLEJIDAD TERRITORIAL COMO ORIGEN DE LA RIQUEZA CULTURAL.

Fuente: Elaboración Propia.

Es a partir de esta gran complejidad territorial que se genera la gran riqueza cultural de Valparaíso. Los asentamientos tuvieron entonces que inventar su propia manera de adaptarse al territorio con la tecnología de la época y la pujanza económica que implicaba ser uno de los puntos neurálgicos del comercio mundial en el continente. Es a partir de estas invenciones que se construye Valparaíso, apareciendo sus pasajes, escaleras, ascensores, abovedándose sus cauces, construyéndose muros de contención y se llega incluso a inventar nuevo suelo rellenando el mar hasta el límite que conocemos en la actualidad con los escombros que dejaban consecutivamente los terremotos.

VIII.2.3.2. Reconocimiento de patrones de asentamiento

Es de esta forma que en la ciudad existen y permanecen formas específicas de habitar y construir en las mesetas, en las laderas, en los fondos de quebrada, en los pies de cerro, en las cimas de los cerros, etc. Son estas formas específicas las que constituyen los patrones de asentamiento como respuesta cultural a la geografía de Valparaíso y que como tales, se van repitiendo en todo el territorio dando cabida a tipologías arquitectónicas específicas.

El reconocer estos patrones de asentamiento y trabajar con ellos para la planificación urbana de la ciudad, permite asumir la complejidad territorial que los originó y a la vez cuidar la riqueza cultural que los construyó. Por ejemplo, las mesetas de Valparaíso corresponden a las partes donde la pendiente disminuye casi hasta volverlas planas; en ellas, y siguiendo los esquemas que como Hispanoamericanos tenemos incorporados a partir de las Leyes de Indias, se desarrolla una trama vial ortogonal o de tipo damero, la edificación es continua y compacta ocupando un alto porcentaje

de los predios sin embargo la altura general es baja, no superando los 3 pisos; a su vez, la existencia de una buena trama vial favorece la existencia de equipamientos diversos de tipo comercial, religioso, cultural, educativo, de salud, etc.

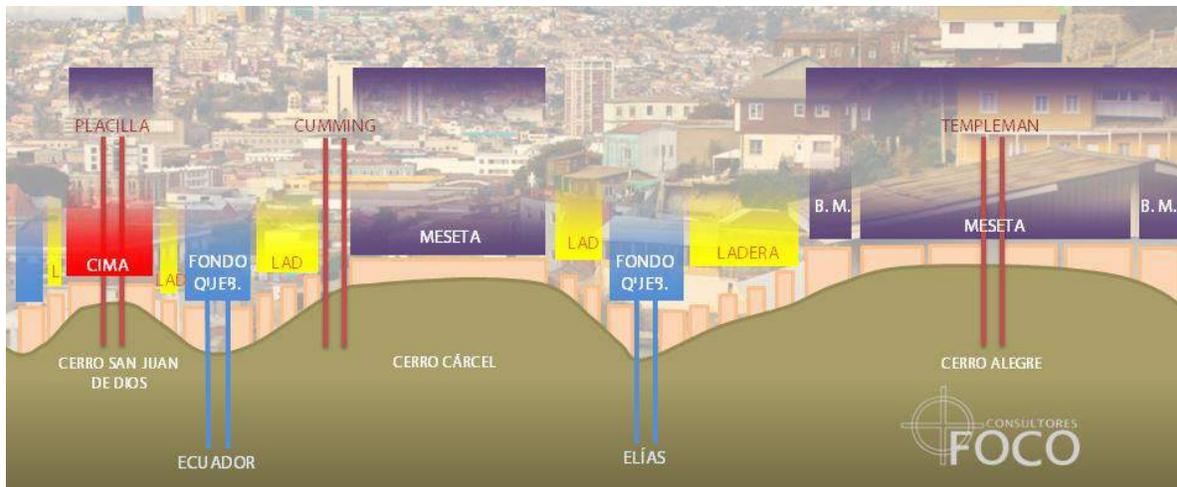


FIGURA 43: RECONOCIMIENTO DE PATRONES DE ASENTAMIENTO.

Fuente: Elaboración Propia.

Por otro lado, en las laderas, donde existe una pendiente intermedia entre la meseta y el acantilado, los asentamientos son mucho más disgregados, no existe una trama vial consolidada y cuando está, es zigzagueante e incompleta, por lo mismo abundan en ellas los pasajes peatonales, escaleras y ascensores; el uso de suelo es eminentemente residencial, sin gran cantidad de equipamientos por los problemas de accesibilidad y la altura de las edificaciones es un poco más alta pues el valor de la vista se logra mediante el asomo de una casa por detrás de la otra.

Los fondos de quebrada y pies de cerro, por su parte, al ubicarse aledaños a una calle y teniendo como respaldo la ladera de un cerro, son por naturaleza de mucha mayor altura, alcanzando en algunos sectores fácilmente los 10 pisos (como es el caso de la calle Prat al pie de los cerros Alegre y Concepción), en estos casos como criterio general: mientras mayor sea la pendiente de respaldo del cerro, mayor es la altura que alcanzan los asentamientos. La edificación es por lo general continua y serpenteante, y se desarrolla de forma doble en los fondos de quebrada.

De entre todas las normas urbanas, la altura de la edificación es una variable fundamental en la morfología del anfiteatro; en los últimos años ha existido una gran demanda de terrenos para construir edificaciones de altura por sobre los 10 pisos en Valparaíso. Obstrucción de la vista, la luz solar, saturación de redes sanitarias y viales, gentrificación, son varias de las razones por las cuales la comunidad ha manifestado su oposición a estos proyectos; sin embargo, la lectura de la ciudad que ofrecen los patrones de asentamiento según la geografía, conducen a comprender que en la mayoría de los casos, más que la altura misma de la edificación, es la ubicación de la misma.

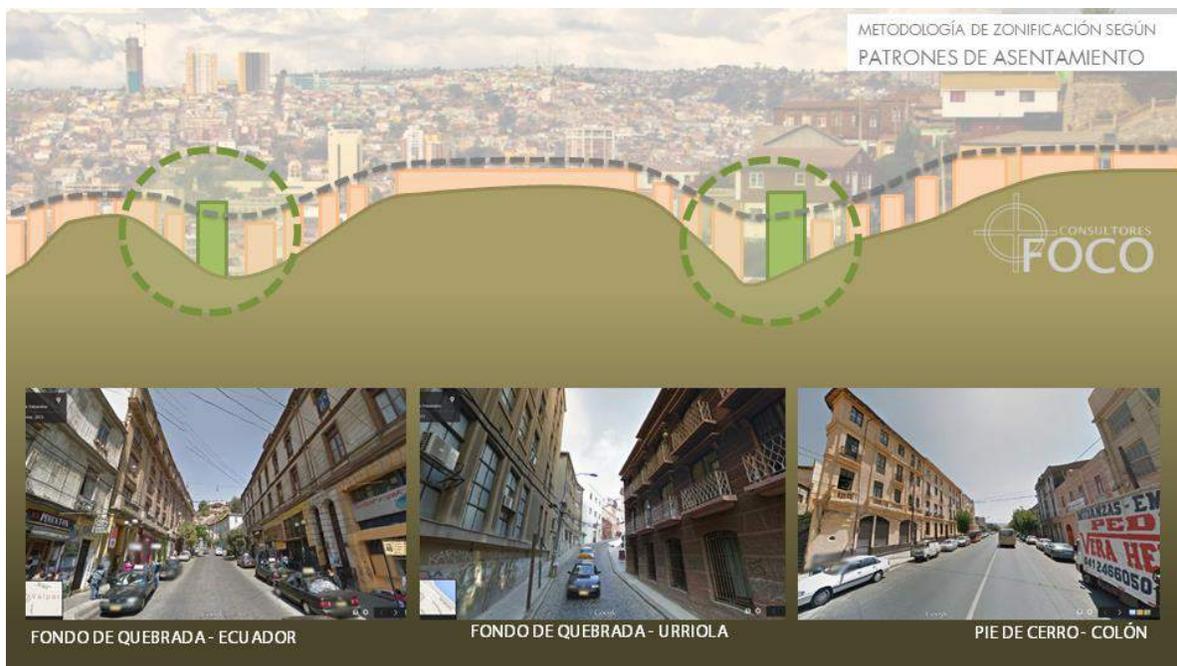


FIGURA 44: RECONOCIMIENTO DE PATRONES DE ASENTAMIENTO.

Fuente: Elaboración Propia.

Como explicábamos previamente, en Valparaíso hay ciertos patrones en los cuales siempre ha existido mayor altura, principalmente en fondos de quebradas y pies de cerro; donde esas edificaciones dialogan con la altura de los cerros que las respaldan, las redes naturales de drenaje y vialidad (que coinciden en la parte baja del Anfiteatro al materializarse las principales vías sobre los cauces abovedados de las quebradas).

Caso distinto ocurre con las edificaciones que se ubican precisamente donde las tipologías arquitectónicas no admiten mayores alturas: las mesetas y las cimas; en las últimas décadas es en estas unidades donde se han insertado la mayor cantidad de edificaciones en altura, irrumpiendo en barrios donde tradicionalmente la altura ha sido más baja y donde se genera un impacto mucho mayor sobre la unidad paisajística del anfiteatro.



FIGURA 45: RECONOCIMIENTO DE PATRONES DE ASENTAMIENTO.

Fuente: Elaboración Propia.

La construcción de la normativa urbana que define las condiciones de edificación: altura, sistema de agrupamiento, porcentaje de ocupación de suelo, etc. Para cada zona presente en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, no es entonces una invención coyuntural sino el reconocimiento de la forma en que históricamente se ha desarrollado y habitado la ciudad, a través de sus diferentes patrones de asentamiento. Pensar el desarrollo de Valparaíso en estos términos supone generar un modelo de desarrollo propio, sustentable, patrimonial e inclusivo.

VIII.2.3.3. Propuesta de zonificación

A partir del decurso observacional y catastral descrito, se desprende la zonificación morfológica descrita para el área de los cerros de Valparaíso, que consta principalmente de las siguientes zonas:



Pie de cerro alto (Z 9):

Corresponde a las zonas ubicadas al pie de los cerros de la zona típica de Valparaíso (Desde Artillería hasta el Panteón) más tramos del pie de cerro adosado al acceso nor-oriental de la ciudad por Av. España. Se caracterizan por tener como respaldo a una ladera consolidada o no consolidada de alta pendiente, las edificaciones en esta zona son de gran altura (rangos entre 15 y 30 m), fachada continua y usos eminentemente de servicios públicos, profesionales y vivienda sin antejardín.

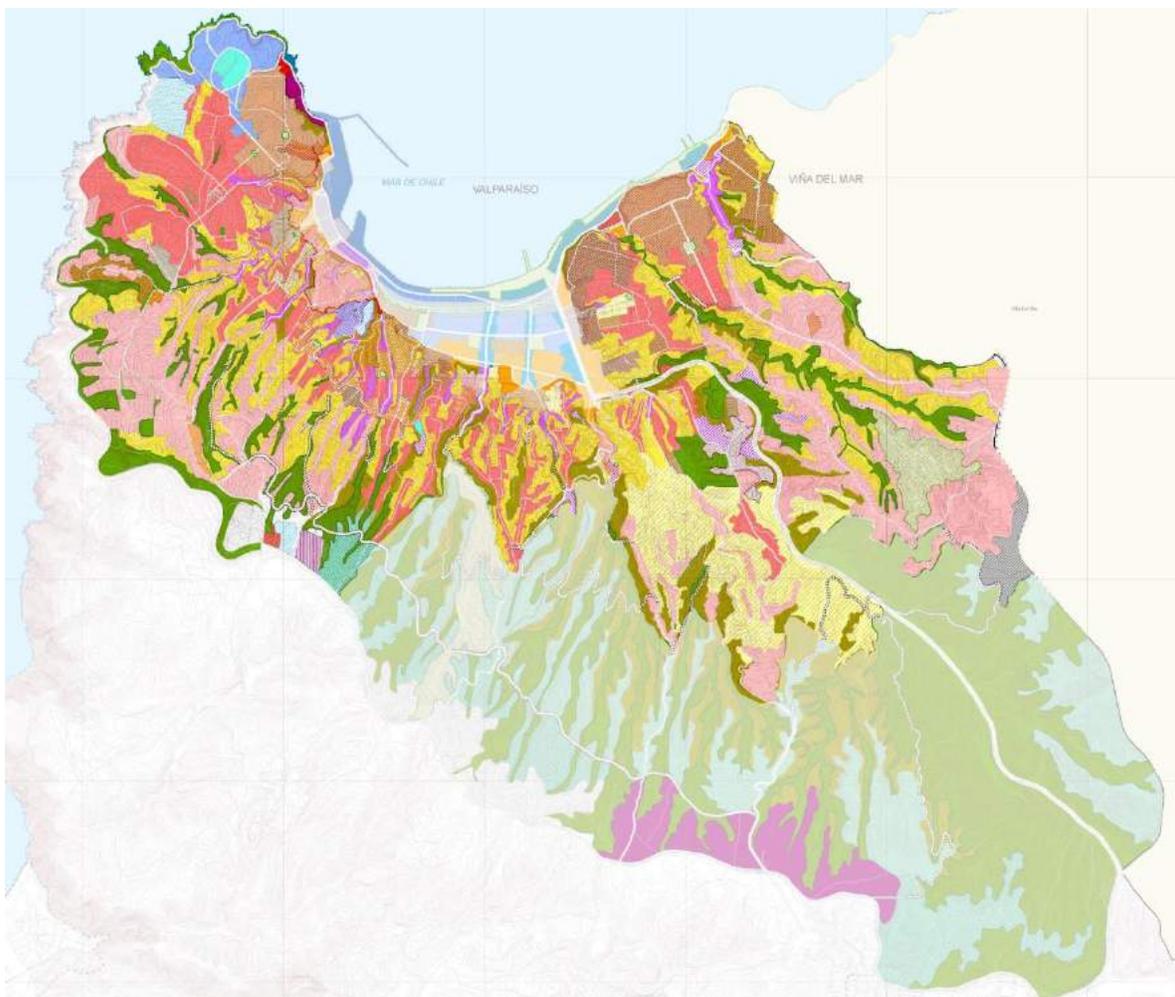


FIGURA 46: PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.

Fuente: Elaboración Propia.

Fondo de quebrada (Z 10):

Corresponde a los ejes de las quebradas consolidadas de la ciudad, en los cuales se abovedaron los cauces naturales para conformar la infraestructura vial de la ciudad hasta su cota de consolidación: 100 m.s.n.m. En torno a estos ejes viales se estructuran por lo general franjas de edificaciones de altura considerable, entre los rangos 10 y 15 m, de sistema de agrupación continuo, con o sin antejardín. El uso de suelo preponderante es la residencia en densidades que decrecen proporcionalmente a la altitud del emplazamiento en la quebrada, los equipamientos se encuentran concentrados en los nudos de estas quebradas con las orbitales y los pies de cerro, generando sub-centros de diferentes escalas.

Ladera baja pendiente (Z 11):

Corresponde, al igual que en la ladera de pendiente media, a zonas en que se percibe la trama irregular de la ciudad pero con pendiente muy baja. Esta menor pendiente permite una mayor ocupación de los predios y una altura general un poco mayor a las laderas de pendiente media. El uso de suelo sigue siendo preferentemente residencial con mayor cantidad de equipamientos según existe una mejor dotación de infraestructura vial.

Ladera pendiente media (Z 12):

Corresponde a una de los tipos de zonas más extensas en la ciudad de Valparaíso, que se encuentra en todos los cerros del anfiteatro en tramos de pendiente intermedia, lo suficientemente bajas para permitir los asentamientos humanos, pero lo suficientemente alta para impedir el establecimiento de una red vial de tipo ortogonal, por lo mismo la trama urbana, en sus variadas densidades, tiene una disposición espacial irregular, su accesibilidad está dada por escaleras, pasajes y calles. El uso de suelo es casi exclusivamente residencial. Los edificios son en general de altura media, con rangos entre 3 y 15 metros, la misma trama irregular por lo general deja remanentes no edificables en los predios ubicados en estas zonas, lo que da pie a sistemas de agrupamiento sólo aislado y pareado, y a la existencia de pequeños antejardines y patios.

Ladera alta pendiente (Z 13):

Corresponde a áreas de alta pendiente insertas en medio de la trama urbana, principalmente en torno a las principales quebradas o faldeos de cerros del anfiteatro; Debido a la alta inclinación que presentan estas áreas, por lo general se encuentran deshabitadas y son totalmente coincidentes con las áreas identificadas como 'de riesgo' por el estudio respectivo. Suelen tener un valor ambiental como 'áreas verdes verticales', su utilización para desarrollo inmobiliario debe realizarse bajo condiciones específicas.

Ladera densidad media (Z 14):

Corresponde a un tipo específico de laderas que se ubica principalmente en los cerros San Roque y Rocuant, en ellos se ha conformado un asentamiento en torno a las laderas que está dotado de una buena infraestructura vial, lo que lo distingue de las otras laderas por su accesibilidad, ello permite mayor intensidad y diversidad de usos de suelo.

Meseta Continua (Z 15):

Corresponde a las áreas de pendiente mínima existentes en los cerros de la ciudad, por lo general concentrados en las primeras terrazas, que muestran un alto grado de consolidación. Se distinguen de las otras mesetas por presentar generalmente una trama vial y urbana en 'damero', es decir, con cuadradas ortogonales, y a la vez un alto grado de compactación en estas mismas: alto porcentaje de ocupación de suelo, altura baja (5 a 10 m) y sistema de agrupamiento eminentemente continuo, con o sin antejardín. El uso de suelo preponderante es residencia, dando pie, por lo plano de los terrenos y la buena dotación vial, a equipamientos de otro tipo de media envergadura: iglesias, establecimientos educativos, de salud, seguridad, comercio, etc.

Meseta Disgregada (Z 16):

Al igual que en la meseta continua, estas áreas se ubican en las partes más planas de los cerros, pero tienen la particularidad de haberse consolidado con una morfología mucho menos compacta: El loteo es mucho más regular, con un tamaño estandarizado, dentro del cual existe preponderancia por la edificación aislada, de altura baja y media, con menor porcentaje de ocupación de suelo que se traduce en la existencia de antejardín y patio. La trama urbana y vial puede o no ser ortogonal, adaptándose mucho más a la disposición de las viviendas de forma individual. El uso de suelo es casi exclusivamente residencial, generándose otras áreas aledañas que concentran equipamientos y espacios públicos.

**Espacio público (Bien Nacional de Uso Público):**

En el Anfiteatro consolidado, las áreas declaradas como Bien Nacional de Uso Público corresponden a las plazuelas y plazas de cerro y pie de cerro ya constituidas como espacios de uso públicos. Del mismo modo, son gravados con esta categoría los Parques Urbanos diseñados para el área urbana de Valparaíso en concordancia con los criterios ambientales en dos escalas: Micro-quebradas parque dispuestas dentro de áreas consolidadas del tejido urbano para constituirse como ejes peatonales en que se puede poner en valor el uso público y las áreas verdes; la escala superior corresponde a los parques urbanos de escala territorial mayor: 'Cabritería' y 'Jaime'.

**Zona exclusiva de equipamientos (Z 20):**

Áreas que por su emplazamiento, posición estratégica en torno de vías estructurantes o cercanías a centros poblados, se establecen como áreas prioritarias para la consolidación de equipamientos que sirvan a los barrios aledaños.

**Zona exclusiva de equipamiento deportivo (Z 21):**

Canchas, estadios, etc. Que se pretenden consolidar como zonas de equipamiento deportivo.

**Zona exclusiva de equipamiento seguridad (Z 22):**

Corresponde a la cárcel.

**Zona exclusiva de equipamiento sanitario (Z 23):**

Corresponde a los cementerios.

**Zona exclusiva de infraestructura energética (Z 24):**

Corresponde a instalaciones asociadas a la energía eléctrica.

**Zona exclusiva de infraestructura aeroportuaria (Z 25):**

Corresponde al aeródromo de Rodelillo.

**Zona exclusiva de infraestructura transporte (Z 26):**

Infraestructura de transporte en general.

**Zona de Edificación en altura (Z 28):**

Única área que concentra edificaciones en altura en cerro O'Higgins. Desarrollo inmobiliario de gran altura (de 15 a 60 m) con disposición de áreas de circulación y grandes equipamientos cercanos.

El anfiteatro bajo corresponde al área eminentemente residencial de la comuna y por ello el diseño de su densidad se realiza teniendo especial cuidado en orientar el desarrollo inmobiliario cautelando la unidad paisajística del anfiteatro según las condiciones de edificación dadas por los patrones de asentamiento. Por lo mismo, se favorece tanto la densificación como la concentración de altura en las laderas, donde no se impacta negativamente las vistas; desde este punto de vista, la mayor densidad diseñada para esta área corresponde a la zona de laderas de alta pendiente, de la mano de

la estrategia para un desarrollo ambiental en la parte alta del anfiteatro. Las menores densidades se concentran en las mesetas, cautelando una intensidad de uso de suelo moderada y una adecuada mixtura de usos de suelo.

VIII.2.4. Morfología urbana para parte alta del anfiteatro de Valparaíso y entorno de Camino La Pólvora

Desde los lineamientos previamente descritos respecto a la necesidad de generar una nueva normativa para la parte alta del anfiteatro de Valparaíso extendiendo el área urbana hasta el camino 'La Pólvora', es que se diseña una forma de ocupación para este sector, atendiendo a disminuir la intensidad de uso propuesta por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso con las ZEU 9 y ZEU 10. Se debe tener en consideración que este es un sector que en donde en general no existen asentamientos poblacionales.

Esta área debe consolidarse con un rol residencial y mixto de baja densidad, con una oferta inmobiliaria que no compita con zonas que deben tender a recuperarse y densificarse como el Almendral y el Barrio Puerto. Esta baja densidad, a través del adecuado diseño de normativa urbana, debe propender a configurar una trama urbana alineada con los valores ambientales a recuperar en torno de las quebradas de la parte alta del anfiteatro (capítulo VIII.3). De suma relevancia para la consolidación de los usos habitacionales en esta zona es la dotación de una adecuada infraestructura vial: orbital y transversal, que garantice una fluida conectividad entre estos sectores y otras zonas de la comuna e intercomuna (capítulo VIII.5).

A su vez, en torno del camino 'La Pólvora' y según instrumento de planificación intercomunal 'PREMVAL', se considera un área de servicios logísticos, apoyo portuario y actividad productiva molesta al sur de la ruta, grabada como ZEU PT. Este instrumento, ante las demandas de superficie de respaldo para bodegaje del puerto de Valparaíso, así como de espacios para la localización de industrias u otras actividades productivas inofensivas y/o molestas, propone un área que permita concentrar estos usos al norte del camino 'La Pólvora', ocupando la meseta superior de Valparaíso y en complementariedad con la ZEU PT estipulada al sur del mismo.

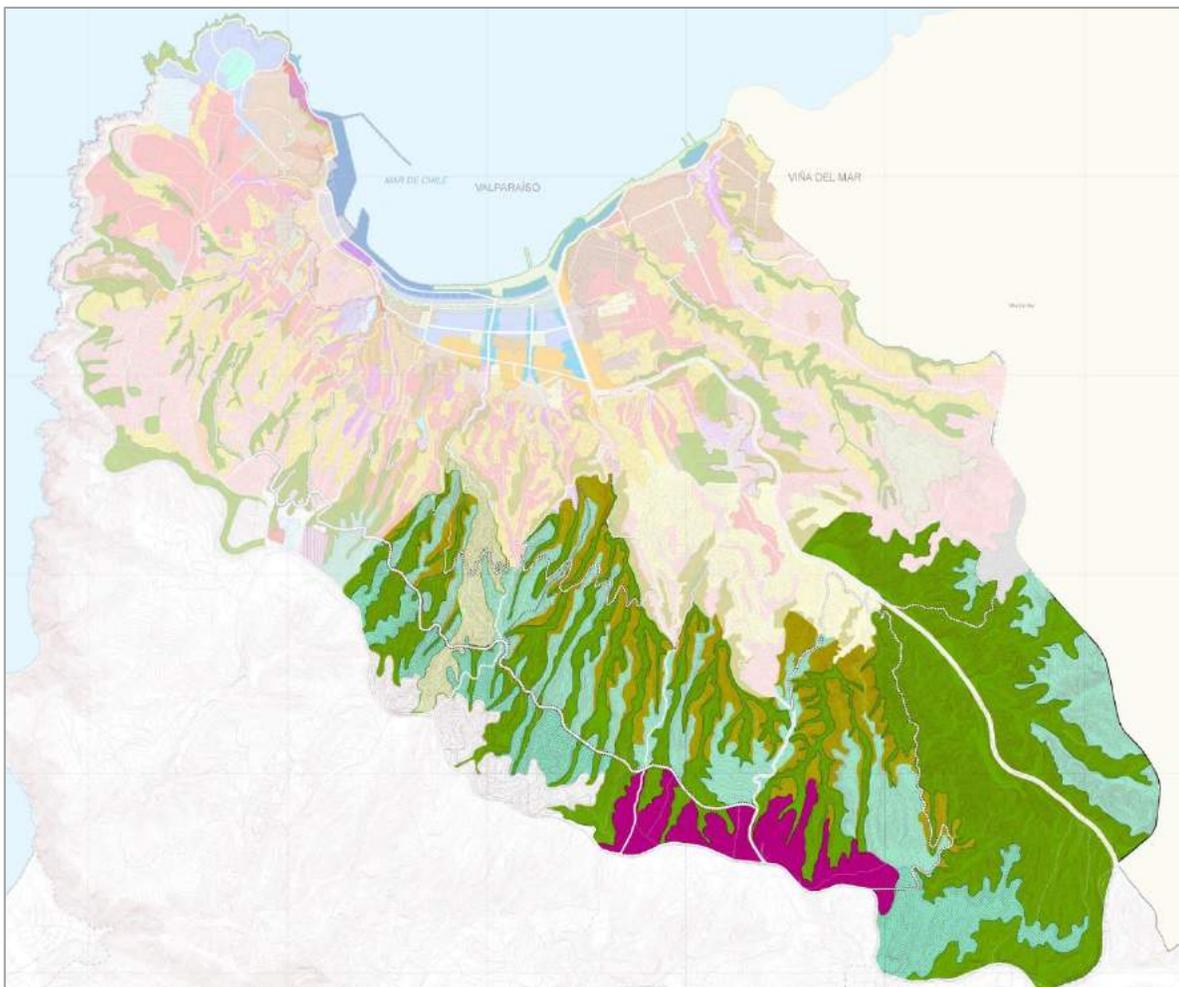


FIGURA 47: MORFOLOGÍA URBANA PARA PARTE ALTA DEL ANFITEATRO DE VALPARAÍSO Y ENTORNO DE CAMINO LA PÓLVORA.

Fuente: Elaboración Propia.

Las zonas que se proponen para la parte alta del anfiteatro, en concordancia con los roles descritos, son:

Área Verde (Z 19):

Corresponde a los ejes de las quebradas de la parte alta de Valparaíso y el sector correspondiente al palmar de Santos Ossa. Se propone consolidar dichas zonas como corredores biológicos favoreciendo su desarrollo ambiental, tendiendo a materializarse como quebradas parque (desarrollado a profundidad en capítulo VIII.3).

Ladera Alta pendiente (Z 13):

Misma zona de anfiteatro bajo, otorga condiciones específicas a la edificación que permita mitigar los riesgos asociados a la alta pendiente y dotar de infraestructura las quebradas (desarrollado a profundidad en capítulo VIII.3).

 **Residencial baja densidad (Z 17):**

Zona eminentemente residencial que permite usos armónicos a la vivienda con una densidad cautelada por un bajo porcentaje de ocupación de suelo en predios de mayor superficie. Se localizan por la parte alta de los cerros al norte del ‘Camino del agua’ entre los corredores biológicos y las quebradas parque, tendiendo a ofrecer un tipo suelo residencial que no se encuentra actualmente en el área urbana de Valparaíso pero si en las nuevas zonas residenciales de Placilla - Curauma.

 **Mixto baja densidad (Z 18):**

De un carácter similar al residencial, con mayor variedad de usos de suelo y mayor intensidad de uso de suelo admitiendo mayor equipamiento y actividades productivas de carácter inofensivo que puedan coexistir con el uso vivienda.

 **Zona de actividad productiva, logístico-industrial (Z 27):**

En torno al Camino La Pólvora en complementariedad con ZEU PT definida por ‘PREMVAL’, se considera una zona industrial de carácter inofensivo a molesto y de servicios logísticos y de bodegaje asociados al transporte portuario y al uso de la vía.

VIII.2.5. Morfología urbana para Placilla-Curauma

Placilla – Curauma corresponde a una unidad urbana independiente que a lo largo de la historia se ha consolidado con una fuerte relación de interdependencia con Valparaíso. En una primera instancia asociado a la condición de antepuerto para la ciudad de Valparaíso, rol que se vio favorecido con la determinación de un importante polo logístico industrial al costado oriente de la ruta 68. En las últimas décadas, de la mano del proyecto inmobiliario ‘Curauma’, se desarrolló una oferta de suelo para residencia en extensión, condiciones que no se podían encontrar en la intrincada geografía del anfiteatro porteño. Este desarrollo inmobiliario, de la mano de las modificaciones del Plan Regulador Comunal de los años 2002 y 2004, explotaba las condiciones paisajísticas del sistema lacustre de Placilla y propició un acelerado crecimiento poblacional para el área urbana.

En la actualidad el área urbana de Placilla concentra el mayor desarrollo inmobiliario de la comuna, enfocándose en ofrecer residencia para segmentos sociales medios – altos. Si bien se evidencia una población en desarrollo, esto no ha ido de la mano de un equivalente desarrollo de equipamientos urbanos, por lo que no es posible identificar un área céntrica definida y se mantiene una interdependencia funcional con el resto del área urbana de Valparaíso e incluso Santiago.

La propuesta de esta modificación de Plan Regulador Comunal para el área urbana de Placilla – Curauma no introduce grandes cambios al uso de suelo y lo que busca es una relación más equilibrada entre las superficies edificadas, áreas verdes, espacios públicos y zonas prioritarias de equipamiento o zonas centrales. A su vez, con la misma lógica del área urbana de Valparaíso, se reconocen y potencian las zonas de valor ambiental – riesgos asociadas principalmente a los cursos fluviales y los entornos de los cuerpos de agua. Por otra parte, respecto al rol logístico – industrial del área oriental de Placilla, se favorecerá la consolidación del área existente más que tender a extender dicho uso de suelo, el cual se pretende consolidar en torno al camino La Pólvora; se propone consolidar la zona aledaña a la ruta 68 con un rol de apoyo y servicio a las actividad logística industrial, así como al transporte.

El rol de esta área urbana corresponde entonces a un área eminentemente residencial, favoreciendo principalmente la dotación de equipamientos y áreas verdes que permitan dotar de autonomía funcional a Placilla frente a otras áreas urbanas de la intercomuna. No se extiende el límite urbano al considerar que existe suelo urbano suficiente para atender las demandas de crecimiento en el horizonte de acción del PRC.

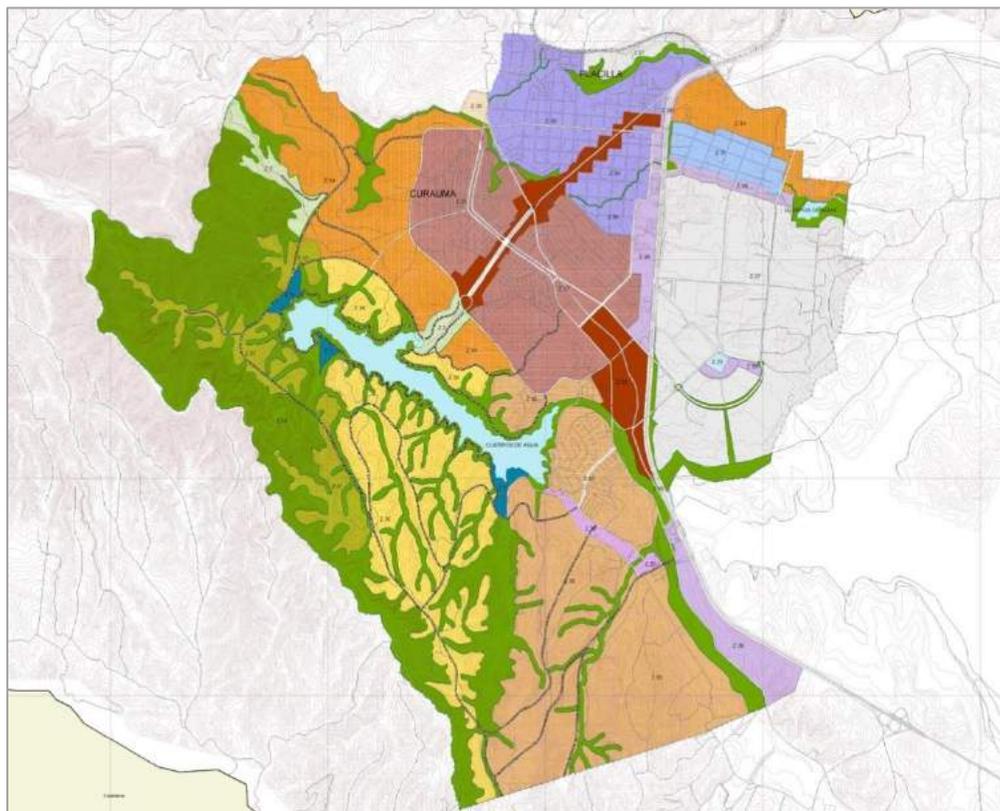


FIGURA 48: MORFOLOGÍA URBANA PARA PLACILLA-CURAUMA

Fuente: Elaboración Propia.

Las zonas que se proponen para Placilla, en concordancia con los roles descritos, son:



Placilla Viejo (Z 30):

Se busca potenciar el rol de Placilla viejo con usos de suelo y condiciones de edificación que permitan densificar el centro urbano y dotar de mayor cantidad de equipamientos, evitando la mixtura con la actividad industrial – servicios automotores.



Placilla Oriente (Z 31):

Se consolida rol residencial de sector Placilla Oriente al norte de calle Bernardo O’Higgins.



Zona centro (Z 32):

En torno a la diagonal ‘Obispo Valdés’ y en sector sur de Curauma en torno a ruta ‘Cardenal Samoré’ se propone concentrar equipamientos y servicios al favorecer constructibilidad, altura y mixtura de usos para consolidar lugares centrales que fomenten la independencia funcional de Placilla.

 **Zona de actividad logística – industrial (Z 27):**

Zona de uso productivo exclusivo asociado a actividad industrial y actividades logísticas asociadas al transporte portuario y su respaldo en bodegaje. Se favorecerá la consolidación de dicha zona.

 **Zona de equipamientos exclusivos (Z 20):**

Busca consolidar uso de suelo para sector de Campus Curauma de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

 **Áreas verdes (Z 19):**

Se consolida un sistema de áreas verdes en torno a los principales cuerpos de agua, esteros, canales y fondos de quebrada de las áreas no consolidadas, a su vez se garantiza con este uso la restricción de uso urbano para las zonas de altas pendientes que definen el límite del área urbana.

 **Zona de equipamiento turístico – cultural (Z 1):**

Zonas que pretenden servir de apoyo al uso área verde, principalmente en torno al tranque ‘La Luz’, sectores que se detectan como prioritarios para poder garantizar equipamiento de respaldo al uso público.

 **Parques urbanos (BNUP):**

Se propone consolidar dos parques urbanos al definirse como Bien nacional de uso público para garantizar el acceso ciudadano completo. Un parque urbano se considera como remate del eje céntrico de la diagonal ‘Obispo Valdés’ hasta el Tranque ‘La Luz’; un segundo parque urbano se considera en el sector nor-poniente del área urbana de Placilla en torno al sector de atractivo turístico ‘Salto del Agua’.

Nuevas zonas residenciales ( Z 33,  Z 34,  Z 35,  Z 36,  Z 37):

Se configuran cinco áreas de desarrollo residencial para el resto del área urbana de Placilla que, mediante la regulación de la superficie predial mínima, porcentaje de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad, pretenden ir disminuyendo gradualmente la intensidad de uso de suelo y la densidad hacia la periferia.

VIII.2.6. Morfología urbana para Laguna Verde

El área urbana de Laguna Verde corresponde al área de balneario en torno a la desembocadura del estero ‘El Sauce’ y con esta modificación de Plan Regulador Comunal, se extiende dicha área urbana hacia la parte superior de la punta Curaumilla hasta el camino ‘Al Faro’. La extensión de dicha área urbana obedece principalmente a la necesidad imperiosa de consolidar y regularizar un área que concentra una gran cantidad de asentamientos irregulares y establecidos con precaria dotación de infraestructura urbana.

El rol que busca consolidar esta área urbana obedece a una puesta en valor de los atributos ambientales, paisajísticos y su potencial como polo turístico en torno al borde costero y al borde del estero. Del mismo modo, la consolidación de los barrios para la parte superior en la punta Curaumilla

se corresponde con la idea de ciudad parque, atendiendo a un desarrollo sustentable y alineado con el adecuado resguardo de las quebradas.

Las zonas que se proponen para el área urbana de Laguna Verde son:

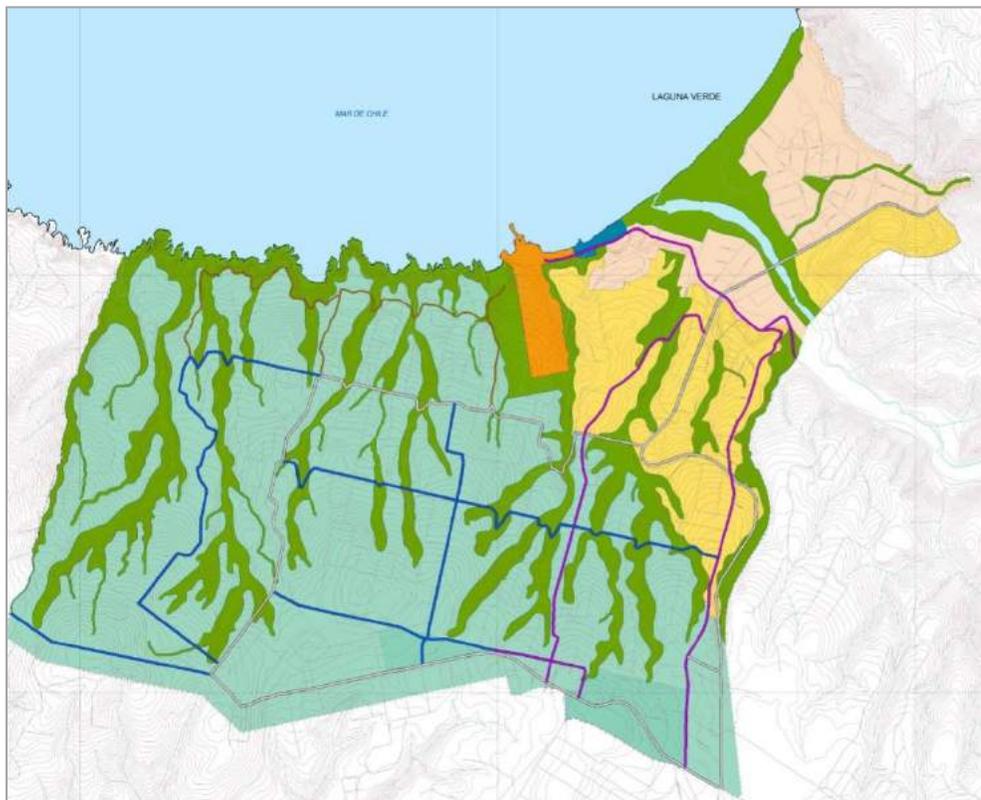


FIGURA 49: MORFOLOGÍA URBANA PARA LAGUNA VERDE

Fuente: Elaboración Propia.



Zona de balneario (Z 39):

Corresponde a la parte plana donde se concentran los primeros asentamientos del área urbana de Laguna Verde en torno a la desembocadura del estero ‘El Sauce’. Se reconoce como un área altamente susceptible a sufrir inundaciones tanto por desborde del estero como por un eventual tsunami, por lo mismo se restringen los equipamientos de mayor relevancia como salud, educación y seguridad. Se considera relevante del mismo modo tender a una consolidación residencial en las zonas superiores del sector.



Zona de equipamiento turístico – cultural (Z 1):

Equipamiento comercial – cultural asociado a la Caleta de Pescadores en el borde costero.



Zona residencial densidad media (Z 36):

Corresponde a una zona de uso eminentemente residencial ubicado en las laderas aledañas al área del balneario donde se considera una intensidad de uso de suelo media. Por encontrarse fuera de las áreas de riesgo y con un buen nivel de accesibilidad se considera prioritaria para densificar.

Área verde (Z 19):

Se considera el uso área verde para las orillas del estero 'El Sauce', el borde costero, en especial atendiendo a zonas potencialmente inundables. Del mismo modo, se reconocen como áreas verdes los fondos de quebradas y laderas de altas pendientes ubicadas en el sector de punta Curaumilla.

Residencial baja densidad (Z 17):

Al igual que en el área urbana de Valparaíso corresponde a las mesetas y laderas de baja pendiente de la punta Curaumilla en donde se pretende consolidar asentamientos urbanos con baja intensidad de uso de suelo y densidad, en resguardo de los atributos ambientales y paisajísticos del sector y atendiendo a la necesidad de un equilibrio entre la densidad poblacional de Laguna Verde y su dotación de equipamientos, servicios e infraestructura.

Mixto baja densidad (Z 18):

En la meseta superior y en torno a los principales ejes viales se pretende, mediante la mixtura de usos de suelo y mayor constructibilidad, la consolidación de sub-centros urbanos que presten servicio a la población del área urbana de Laguna Verde.

VIII.2.7. Zonas especiales

Corresponde a aquellas áreas productivas o de infraestructura definidas por el 'PREMVAL' y que se localizan dentro del área urbana. Su descripción específica corresponde a lo expuesto en capítulo VI.1.2. y corresponden a:

- ZEU PT
- ZI A
- ZI S
- ZI S1
- ZI E
- ZP
- ZRA

VIII.3. Desarrollo Ambiental y riesgos

Desde los lineamientos iniciales levantados en el diagnóstico de este estudio, se desprende la línea ambiental – riesgos como un eje de estructuración territorial de alta jerarquía por su implicancia directa en la calidad de vida de la población. Como se ha descrito, para la comuna de Valparaíso los riesgos naturales y antrópicos están en directa relación con el deterioro ambiental existente en el territorio, principalmente en sus áreas de respaldo que permanecen sin asentamientos establecidos; esto se debe principalmente a la condición geomorfológica de Valparaíso en donde las quebradas, que concentran la diversidad biológica asociada a los cursos de agua naturales se han intervenido en una primera instancia con diversas iniciativas de explotación forestal que han desplazado a la vegetación nativa y que en su mayoría se encuentran abandonadas. A su vez, la falta de infraestructura urbana para el peri-urbano favorece la expansión de asentamientos precarios en áreas

Por estos motivos, en Valparaíso la planificación territorial debe ser capaz de integrar como un eje primordial de estructuración urbana a las quebradas y su rol de conectividad ambiental.

VIII.3.1. Síntesis de estudio fundado de riesgos

Un ámbito fundamental de la planificación territorial de escala comunal corresponde a la identificación de áreas restringidas al desarrollo urbano según lo describe el Artículo 2.1.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para el caso del territorio comunal de Valparaíso, se reconoce la existencia de cuatro tipos de riesgo: Remoción en masa, inundación por desborde de cauces, inundación por tsunami y de incendio, este último a partir de la Circular de desarrollo urbano DDU 269 de Junio del año 2014. La definición de áreas de riesgo, según la normativa vigente, permite reconocer sitios específicos en donde la población asentada es susceptible a sufrir eventos riesgosos. Esta definición permitirá exigir el estudio y propuesta de infraestructura de mitigación específica del riesgo a las edificaciones nuevas y existentes que se emplacen en dichas áreas.

VIII.3.1.1. Concepto de riesgo

La gestión del riesgo y en particular su análisis, se entenderá como el estudio analítico de la probabilidad de pérdida de los distintos elementos y sistemas de interés, los que dependerán de los factores Amenaza y Vulnerabilidad; la primera se refiere a uno o varios eventos que se caracterizan por una cierta magnitud que excede la capacidad de resistencia del sistema y su probabilidad de ocurrencia; la segunda, corresponde a los elementos o componentes de aquel sistema que está sujeto a los efectos de una amenaza considerando el grado en que los elementos van a sufrir una pérdida ante una magnitud determinada del evento.

a) Amenaza: Peligro o peligrosidad: Es la probabilidad de ocurrencia de un suceso potencialmente desastroso durante cierto periodo de tiempo en un área (lugar) dada.

b) Vulnerabilidad - Susceptibilidad: Posibilidad de que una zona sea afectada por un determinado proceso, y se expresa a través de distintos grados cualitativos y relativos. Depende directamente de los factores que controlan o condicionan la ocurrencia de los procesos, que pueden ser intrínsecos del territorio o controlados por un factor externo (precipitación, sismos, etc.).

c) Riesgo: Se define como el número de pérdidas humanas, heridos, daños a las propiedades y efectos sobre la actividad económica debido a la ocurrencia de un desastre, es decir el producto del riesgo específico, y los elementos en Riesgo.

Como el riesgo específicamente atañe a una población que se ve afectada en cierto momento específico del desarrollo urbano de un territorio, el concepto más preciso para ser abordado por un instrumento de planificación territorial que opera de manera prospectiva, corresponde a la Susceptibilidad del territorio como aquellas condicionantes que hacen vulnerable el territorio a que se desate un Riesgo ante cierta Amenaza.

VIII.3.1.2. Susceptibilidades presentes en la comuna de Valparaíso

Se consideran de manera indicativa las áreas de riesgo definidas en el Instrumento de Planificación Territorial de carácter Metropolitano: PREMVAL, las cuales fueron desarrolladas a una escala 1:50.000. El Estudio Fundado de Riesgos para el PRC de Valparaíso está trabajado a escala 1:5.000 por ende es capaz de alcanzar un mayor nivel de detalle. Desde ese punto de vista, se trabaja una precisión de las áreas de riesgo del PREMVAL.

VIII.3.1.2.1. Susceptibilidad a riesgo de remoción en masa

La remoción en masa corresponde a fenómenos geomorfológicos gravitatorios de desplazamiento de terreno que van desde erosiones leves, aludes, derrumbes hasta grandes deslizamientos de rocas.

La comuna de Valparaíso posee condiciones favorables al desarrollo de procesos de remociones en masa: terrazas de regresión marina intercaladas con bruscos cambios de pendientes, y la existencia de numerosas quebradas y atraviesan el área urbana. Estas áreas, a medida que aumentan en densidad y superficie, han ido utilizando zonas que son susceptibles a la detonación de procesos de remociones en masa.

La metodología ocupada para la detección de áreas susceptibles a sufrir eventos de remoción en masa implicó la ponderación de las variables: Pendiente, Cobertura vegetal, Geología y Geomorfología con factores de participación detallados en el estudio específico. El resultado de dicho cálculo permitió identificar áreas de susceptibilidad alta, media y baja según se detalla en la figura 47.

Para el área urbana de Valparaíso, encontramos áreas susceptibles de remoción en masa dispuestas a lo largo de todo el territorio en las zonas de altas pendientes de las quebradas, con excepción del Plan de la ciudad y las primeras terrazas que conforman las mesetas de los cerros que han acogido a los primeros asentamientos. En las quebradas que rodean las primeras mesetas se ha generado a lo largo del tiempo un proceso de consolidación de dichas laderas de alta pendiente a través de infraestructura: aterrazamientos, muros de contención, vialidad, etc. Que permiten mitigar los riesgos de remoción en masa, no así en las partes más altas del anfiteatro, en especial por sobre la cota 100 m.s.n.m.

El área urbana de Placilla es la que muestra menos presencia de áreas de riesgo por remoción en masa dentro de la ciudad consolidada, concentrándose esta en pequeñas zonas de altas pendientes en torno al tranque 'La Luz' y mayoritariamente hacia el límite del área urbana al poniente donde se concentran zonas de altas pendientes en torno a las quebradas 'Lechuza' y del estero 'El Sauce'.

El área urbana de Laguna Verde tiene condiciones geomorfológicas similares a las de Valparaíso, especialmente en las nuevas zonas que se agregan al área urbana a lo largo de la Punta Curaumilla, encontramos una serie de terrazas intercaladas por quebradas que al contrario de Valparaíso no cuentan con ningún grado de consolidación infraestructural y por ende son más riesgosas para los asentamientos que ahí se emplazan.

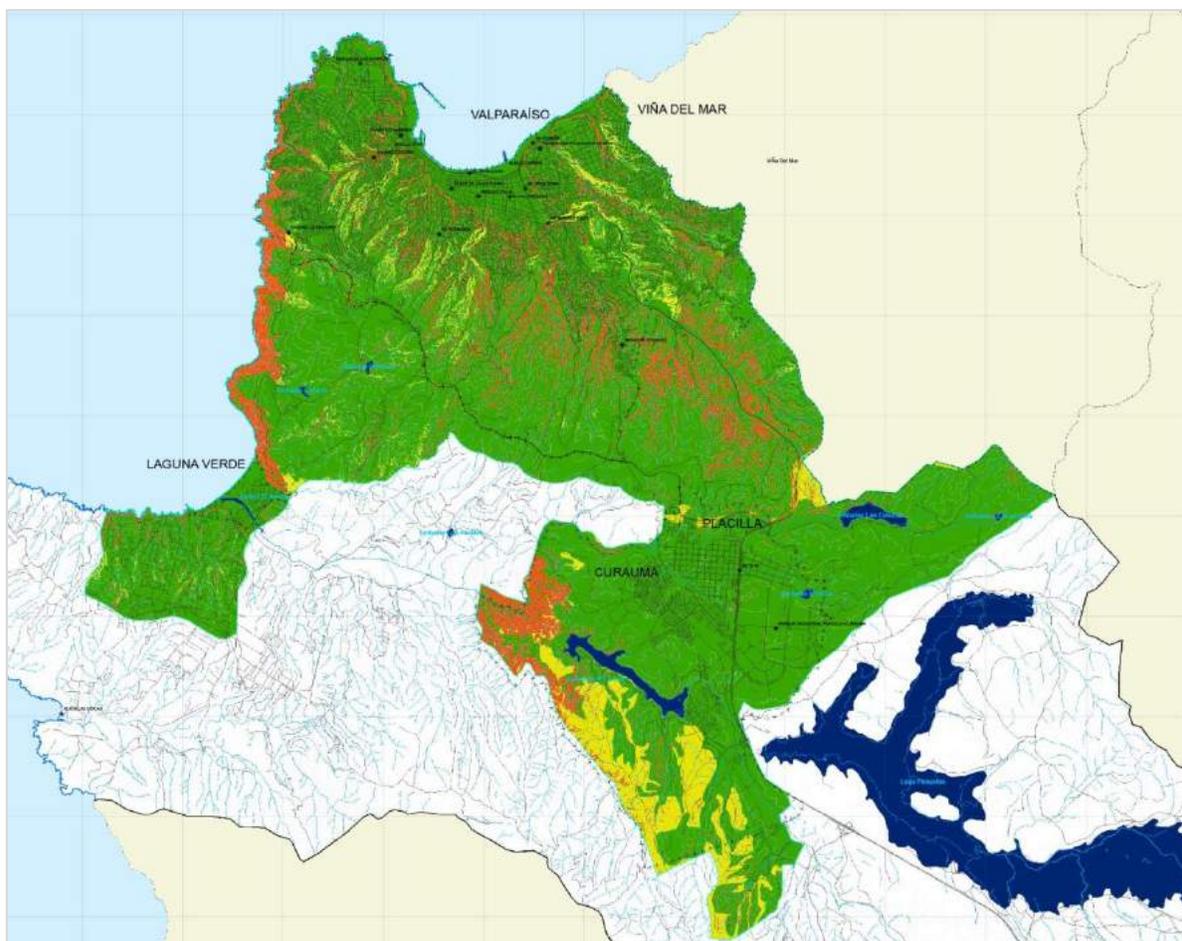


FIGURA 50: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA PARA LA COMUNA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.3.1.2.2. Susceptibilidad a riesgo de inundación por desborde de cauces

Corresponde a la susceptibilidad de la red natural y artificial de drenaje superficial de verse sobrepasada por caudales que superan la capacidad de sus cajas hidráulicas regulares.

En la comuna de Valparaíso existen dos tipos de inundaciones de cauces y sus motivos directos se pueden clasificar de la siguiente manera:

Por fluctuaciones del ciclo hidrológico:

- Tormentas de lluvia-crecidas de ríos, cauces naturales, quebradas.
- Inundaciones costeras por condiciones meteorológicas y por ondas sísmicas.

Por otras causas

- Inundaciones por efectos de falla de sistemas de decantamiento de aguas lluvias, represas etc.
- Inundaciones producto de deslizamiento de tierra.
- Inundaciones por hundimiento a lo largo de la línea costera.

Para las tres áreas urbanas se reconocieron y ponderaron las áreas directas de influencia de los cauces menores que forman parte de todas las quebradas, así como de los cuerpos de agua y cursos fluviales principales, se ubicaron y priorizaron los tramos de la red de drenaje que son coincidentes con micro-basurales y por ende tienen mayor probabilidad de verse obstruido y por último se reconocieron áreas donde han existido inundaciones a lo largo de la historia por ser lugares donde la experiencia empírica demuestra su inundabilidad.

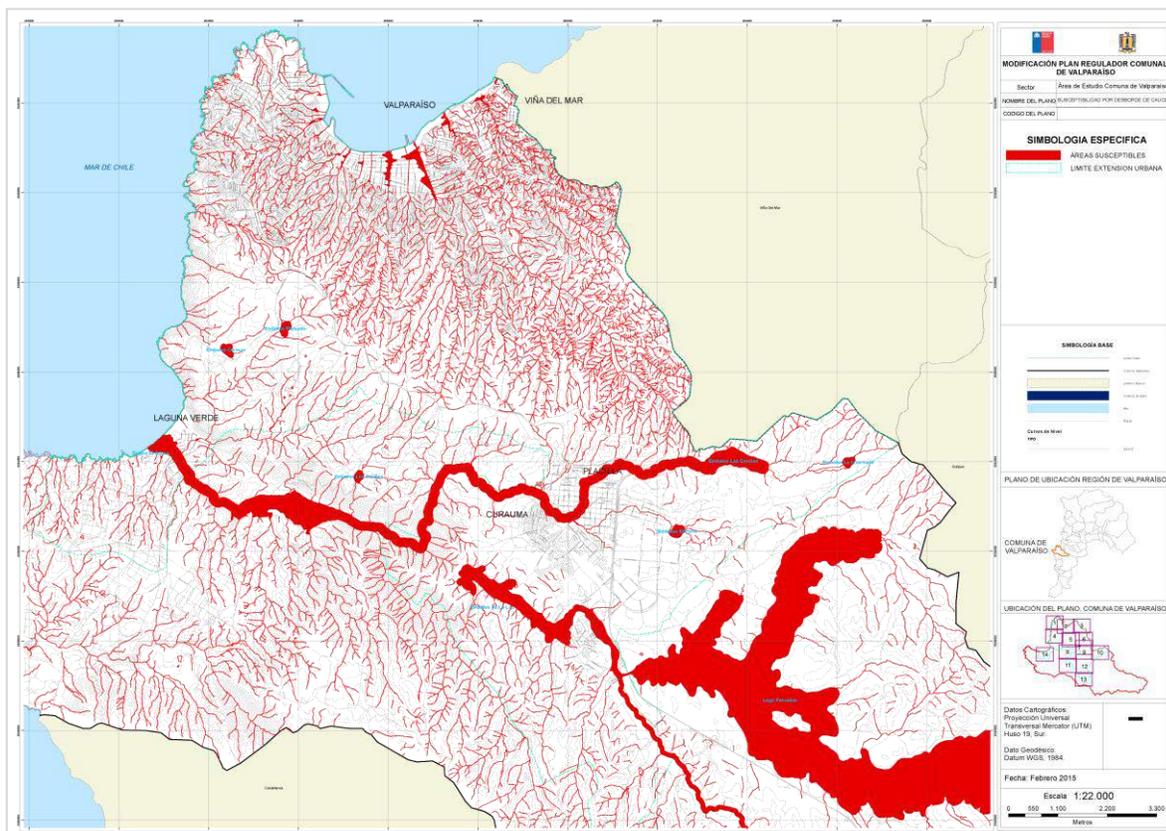


FIGURA 51: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES PARA LA COMUNA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Para el área urbana de Valparaíso, las principales áreas susceptibles corresponden a los fondos de quebradas no consolidadas y los antiguos esteros abovedados en el plan de Valparaíso, que son coincidentes con las principales avenidas de la ciudad y que ante situaciones de colapso de redes de evacuación de aguas lluvias, se han visto históricamente afectadas por inundaciones.

El área urbana de Placilla, si bien corresponde a una terraza plana, sin quebradas que la atraviesen en su área consolidada, se encuentra inserta en una red lacustre compuesta por el embalse 'Peñuelas', tranque 'Las Cenizas', tranque 'El Peral' y tranque 'La Luz', los cuales tienen una red de descarga que atraviesa las áreas consolidadas de la ciudad a través principalmente de los esteros 'Las Tablas' y 'El Sauce'. Estas son zonas de alta susceptibilidad de inundación ante amenazas específicas.

El área urbana de Laguna Verde tiene por un lado una red de quebradas con cursos de agua en sus lechos, muchos de los cuales no se encuentran aún antropizados. La principal susceptibilidad corresponde al área del balneario en torno a la desembocadura del estero 'El Sauce' el cual no tiene

una infraestructura suficiente para canalizar un eventual aumento de caudal, amenazando a una parte importante de la población que reside en el asentamiento histórico de esta área urbana.

VIII.3.1.2.3. Susceptibilidad a riesgo de Tsunami

La inundación por tsunami corresponde a uno de los riesgos con mayores periodos de retorno. Toda la costa de Chile, y a ello no escapa el litoral de Valparaíso, está expuesta a los efectos de un tsunami o maremoto. Estos consisten en trenes de ondas generadas por la actividad sísmica submarina, generalmente de tres a diez ondas, siendo la segunda y/o la tercera la más grande y con mayor poder destructor. Se caracterizan por su gran velocidad, con períodos intermedios entre 10 y 60 minutos.

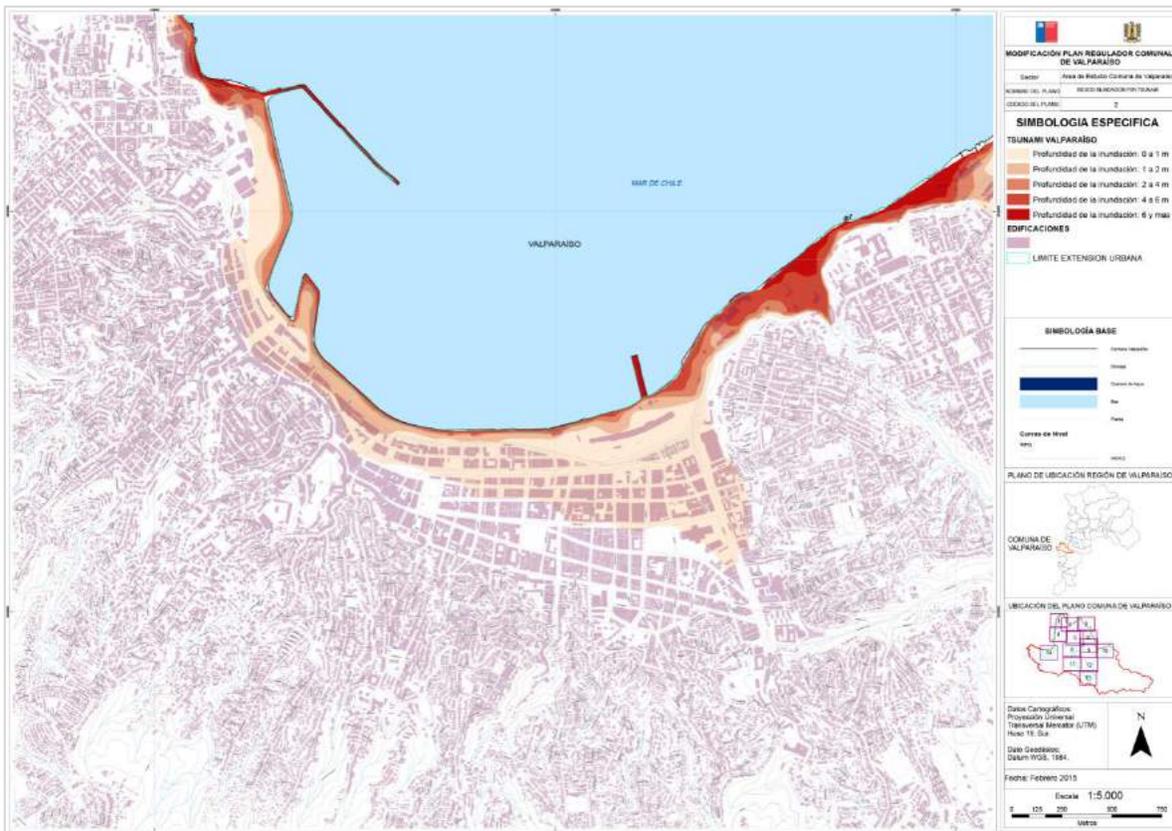


FIGURA 52: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INUNDACIÓN POR TSUNAMI PARA VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Se utiliza de base el estudio para la Carta de Inundación por Tsunami para Valparaíso y Viña del Mar desarrollada por el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada (SHOA) el año 2012 para establecer las áreas inundables para el área urbana de Valparaíso, modelación que toma como principal referencia el área de inundación generada por el tsunami que prosiguió al terremoto de 1730. Se evidencian como áreas de mayor susceptibilidad todo el borde costero de Valparaíso, especialmente aquellas áreas donde existe playa como los sectores de Torpederas, San Mateo, Yolanda y Portales.

Para el área urbana de Laguna Verde, no existe modelación de parte del SHOA, por lo que se realizó una estimación de área inundable a partir de los datos generados en dicha carta. Se evidencia una alta susceptibilidad del sector del balneario de Laguna Verde, en torno a la desembocadura del

estero 'El Sauce' debido a su baja cota de altura sobre el nivel del mar, se evidencia que ante un evento de tsunami el tren de olas podría avanzar por el lecho del estero hasta aproximadamente la llegada de la cuesta Balmaceda.

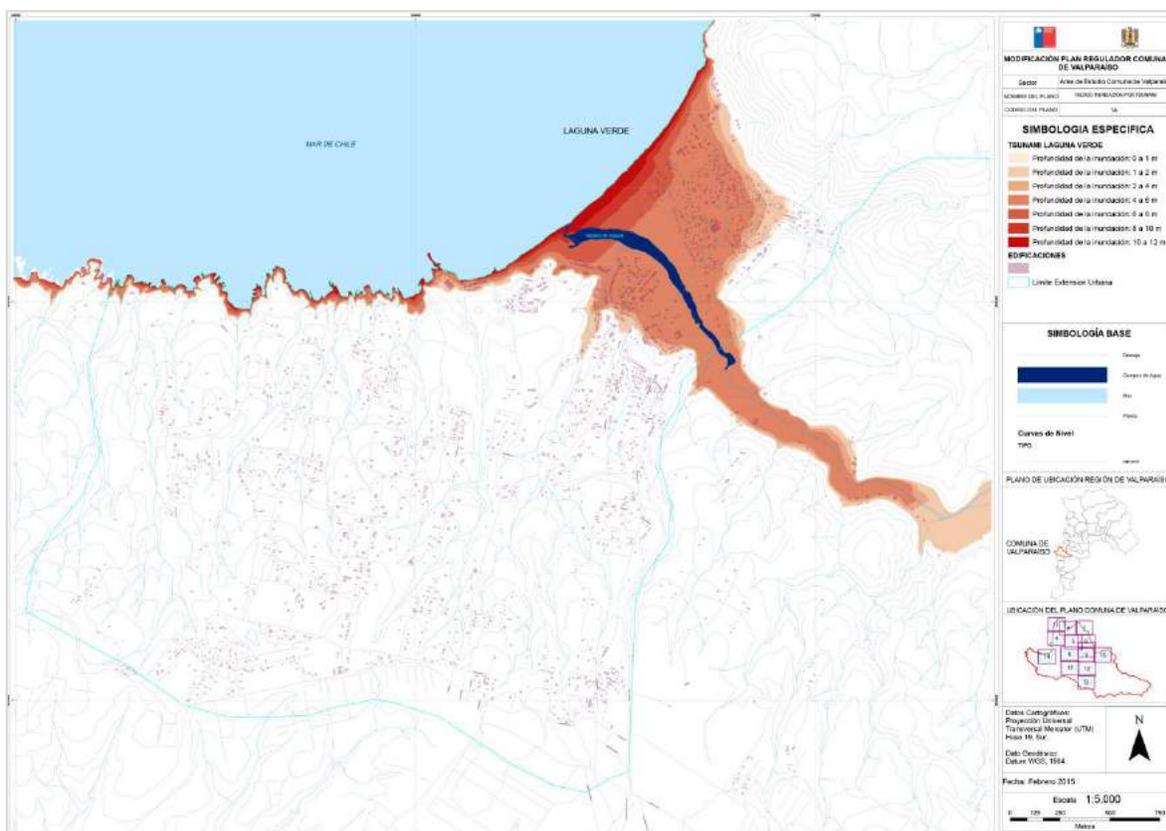


FIGURA 53: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INUNDACIÓN POR TSUNAMI PARA LAGUNA VERDE.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.3.1.2.4. Susceptibilidad a riesgo de Incendio

Los incendios en la interfaz urbano-forestal corresponden a uno de los eventos riesgosos de mayor frecuencia, evidenciándose estos sucesos en varias ocasiones por año, siendo el mega incendio del año 2014 el más grande siniestro de este tipo registrado en la comuna y uno de los más grandes del país. Dicho evento motivó los cambios en la legislación urbana chilena, redactados en la circular de desarrollo urbano DDU 269, que permite a los instrumentos de planificación territorial establecer áreas de riesgo de Incendio.

El estudio fundado de riesgos identifica las áreas más susceptibles a presentar estos eventos al identificar las variables que tornan vulnerable al territorio. Para el caso específico de la comuna de Valparaíso, la propagación de los incendios de interfaz urbano-forestal tiene directa relación con el tipo de vegetación y la geomorfología del territorio. En general en toda el área periurbana de la comuna de Valparaíso existe una gran cantidad de remanentes forestales principalmente de pinos y eucaliptos, ambas especies altamente combustibles; a su vez, la estructura territorial de quebradas genera un 'efecto chimenea' que acelera la propagación de los incendios volviéndolo 'eruptivo'.

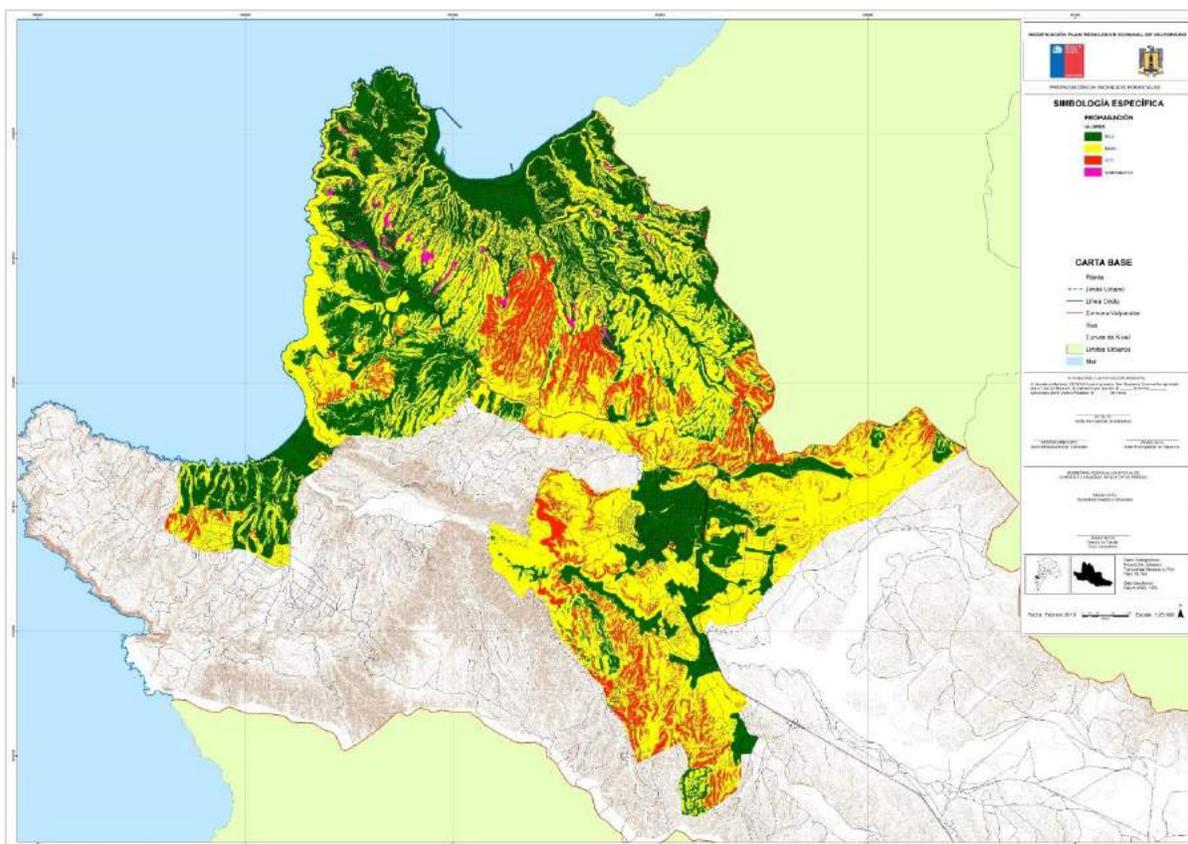


FIGURA 54: SUSCEPTIBILIDAD A RIESGO DE INCENDIO PARA LA COMUNA DE VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

Se ha desarrollado un diagnóstico de las áreas más susceptibles a presentar incendios forestales al presentar condiciones que concentren altas pendientes, alta concentración de vegetación introducida y exposición solar norte.

Las áreas más susceptibles se concentran precisamente en las áreas periféricas de los centros urbanos, principalmente en la parte alta del Anfiteatro de Valparaíso, entre área consolidada y Camino La Pólvara (área plenamente coincidente con zona siniestrada en Abril de 2014). Se evidencian altas susceptibilidades también en la parte sur de Placilla, que corresponde a áreas poco antropizadas y por ende sin elementos que gatillen los incendios. Laguna Verde presenta también condiciones favorables al desarrollo y propagación de incendios forestales por su condición geográfica y su conformación vegetal de ex fundo de explotación forestal.

En general se reconoce que si bien existen áreas de mayor susceptibilidad, la estrategia más efectiva para la prevención de estos siniestros corresponde a una gestión territorial de nivel macro, que escapa de las mitigaciones independientes que pueda generar un propietario de forma específica como establece la normativa en la O.G.U.C. Artículo 2.1.1.7. La prevención de estos eventos pasa por reducir al máximo las vulnerabilidades, siendo la principal la presencia de vegetación introducida de carácter pirógeno: altamente inflamable, por ello la reforestación de las quebradas con vegetación nativa, de carácter arbustivo y achaparrado, no pirógeno, es una de las principales medidas preventivas, sin embargo es una facultad que queda fuera de los instrumentos de planificación

territorial como la presente modificación de plan regulador comunal. Del mismo modo, la dotación de infraestructura de contención y nivelación de las quebradas, así como la dotación de infraestructura sanitaria y vial son ejes fundamentales de paleamiento de este riesgo.

VIII.3.2. Desarrollo ambiental: la ciudad parque

El desarrollo de este instrumento de planificación territorial, ante los antecedentes de oferta de suelo urbano estipulado por el PREMVAL versus la demanda esperada de suelo urbano para un horizonte de 10 años, evidencia la discrepancia entre estas tendencias. Ante esta situación, se vislumbra de forma prioritaria la interrogante respecto al tipo de consolidación esperable para las nuevas áreas urbanas, específicamente el territorio de la parte alta del anfiteatro de Valparaíso.

La propuesta general de esta modificación de PRC consiste en generar zonas diseñadas para un desarrollo en baja densidad, que favorezca la recuperación ambiental de las quebradas y recuperar su rol de corredor biológico. A su vez, favorecer la dotación de infraestructura de contención de terreno, sanitaria y vial, permitirá generar nuevos asentamientos en condiciones de densidad e intensidad de uso de suelo que sean coherentes con los valores ambientales que se busca desarrollar tanto para las quebradas como las mesetas. De este modo la idea de las nuevas áreas urbanizables de Valparaíso se corresponderá con la idea de una ciudad Parque que permita poner en valor de forma íntegra el ecosistema urbano regenerando los ejes de conectividad ambiental.

VIII.3.2.1. Zonas prioritarias de recuperación ambiental

La parte alta de Valparaíso, así como las nuevas áreas urbanas de Laguna Verde, corresponden a territorios complejos con áreas susceptibles a riesgos naturales: remoción en masa e inundación por desborde de cauces, y antrópicos: incendios. En su mayoría se encuentran con gran cantidad de remanentes forestales de pino y eucaliptos, al mismo tiempo que se encuentran enfrentados a situaciones de asentamientos precarios y su consecuente depositación de micro-basurales. Este deterioro, sumado al progresivo desplazamiento de la vegetación nativa, ha llevado a consolidar en la comuna de Valparaíso una verdadera ruina ambiental que se asocia de modo directo como gatillador de riesgos naturales y antrópicos.

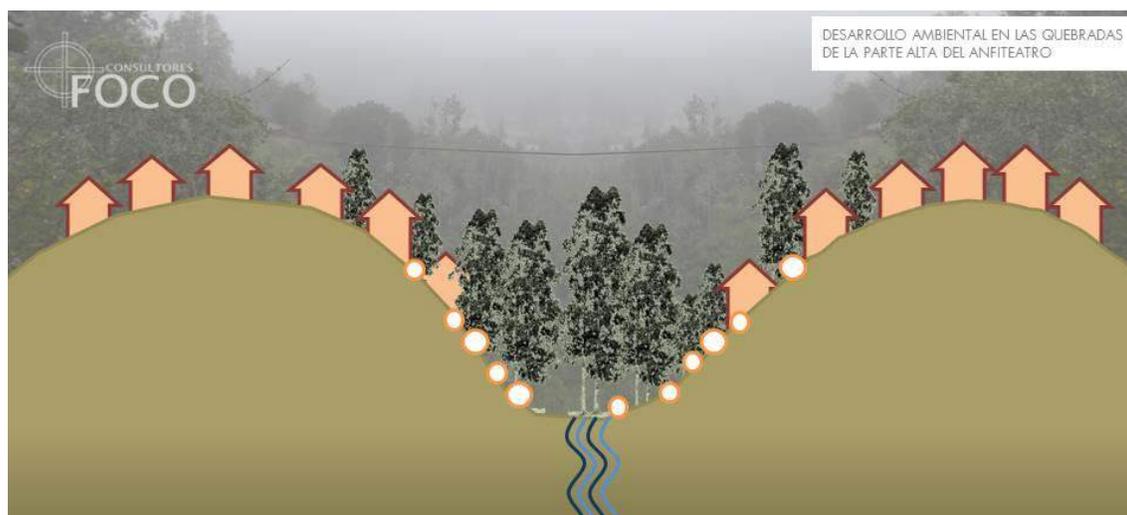


FIGURA 55: DIAGRAMA DE DETERIORO AMBIENTAL POR OCUPACIÓN TENDENCIAL DE QUEBRADAS

Fuente: Elaboración Propia.

La preservación de las áreas verdes urbanas, está íntimamente ligada con el tratamiento que se haga de las quebradas, ya que ellas constituyen un sistema de corredores biológicos que las alimentan. Desde este punto de vista, la estrategia de desarrollo ambiental pasa principalmente por favorecer, mediante la zonificación y norma urbana, la recuperación estos fondos de quebrada pues es en estos ejes, asociados a los cursos de agua, que se desarrolla la movilidad de especies animales y vegetales que conforman los corredores biológicos. En efecto, las quebradas de exposición sur poseen las mayores concentraciones de bosque nativo de la comuna, desde las cuales se alimentan las áreas verdes de la ciudad. El plan regulador deberá hacerse cargo de asegurar que estas quebradas puedan cumplir esa función. De esta forma, las zonas de protección ambiental se reconocerían en armonía con el ecosistema regional, entendiendo a los corredores biológicos como parte elemental del sistema medio ambiental, que incide tanto en lo rural como en lo urbano de la región.

En el área urbana de Placilla y Laguna Verde cuentan además de las quebradas, con otros elementos de valor ambiental como son los cuerpos de agua y esteros que también cumplen el rol de vincular ecosistemas a través del territorio.

Esta modificación de plan regulador comunal propone conservar todos los fondos de quebrada no consolidados con uso exclusivo área verde. Priorizando en quebradas 'Jaime' y 'Cabritería' la configuración de dos parques urbanos mediante la declaratoria de Bien nacional de uso público. En la misma modalidad, se pretende fomentar el uso público y la recuperación ambiental de quebradas parque dentro del tejido urbano como micro-quebradas parque.

VIII.3.2.2. Consolidación infraestructural de las quebradas

La actual condición de deterioro de las quebradas se genera en parte como consecuencia de la poca consolidación y crecimiento espontáneo de los asentamientos en las partes periféricas de las áreas urbanas, en las cuales se van desarrollando modelos de ocupación desde las partes más altas hacia las quebradas, pasando a ocupar áreas de pendientes críticas susceptibles a riesgos por remoción en masa e incendio. Uno de los abordajes de esta propuesta de modificación de PRC consiste en identificar estas zonas de altas pendientes mediante la zonificación, otorgándoles una norma urbana específica, mucho más permisiva en constructibilidad y altura que el resto de las zonas de las periferias urbanas de Valparaíso, esta estrategia busca ubicar en las zonas de alta pendiente un tipo de desarrollo inmobiliario que sea capaz de consolidar las quebradas con la infraestructura de contención y nivelación necesaria para generar una mitigación de escala macro para estas quebradas, tipo de consolidación infraestructural que no es alcanzable para otros modelos de desarrollo en extensión.

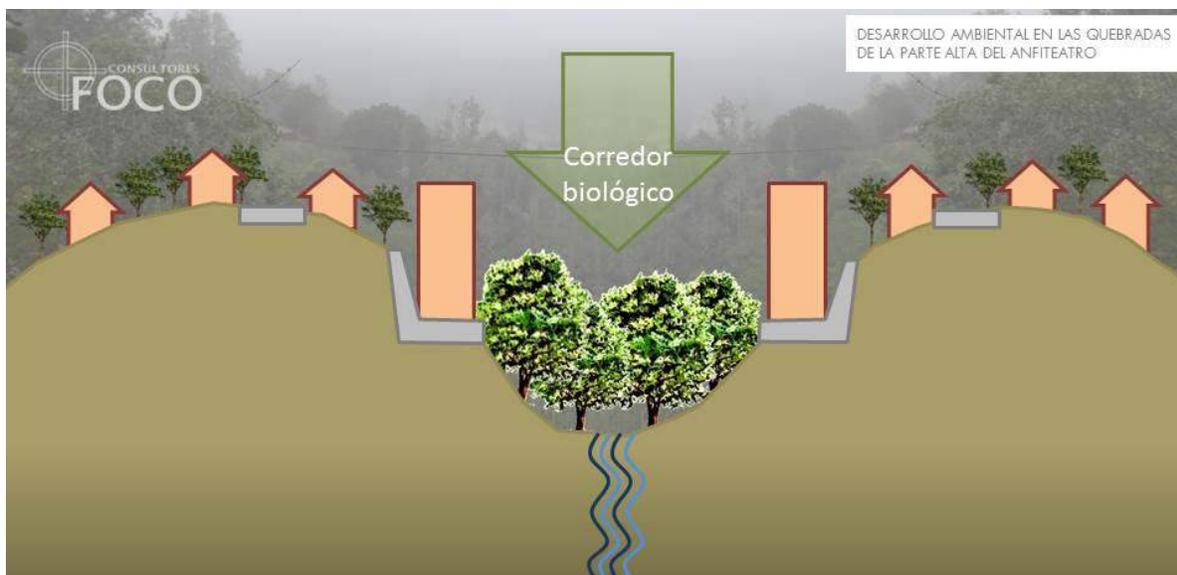


FIGURA 56: DIAGRAMA DE ESTRATEGIA DE CONSOLIDACIÓN DE QUEBRADAS

Fuente: Elaboración Propia.

La configuración de esta interfaz entre el fondo de quebrada y las mesetas y cimas de los cerros cumple a su vez el rol de preservar la integridad de los fondos de quebrada a consolidarse como corredores biológicos, evitando el crecimiento en extensión que se descuelga desde las partes altas antropizando de forma indeseada los lechos de los cauces.

VIII.3.3. Estrategias para la integración de áreas de riesgo a trama urbana

La definición de usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación específicas para las áreas potencialmente susceptibles de sufrir riesgos naturales y antrópicos obedece a una estrategia de integración de dichas áreas a la planificación más allá del reconocimiento de un riesgo que se puede levantar mediante mitigaciones puntuales, sino que asignando un rol específico a cada zona, que adquiere coherencia con el objetivo urbano y ambiental que se busca estableciendo condiciones específicas para la edificación.

De este modo, se plantea establecer una coincidencia entre las áreas potencialmente inundables por desbordes de cauce con las zonas de áreas verdes propuestas, reconociendo la importancia de las quebradas y los cursos de agua como corredores biológicos. Existe una concordancia en la propuesta de restringir el uso de estas áreas para la población por su valor ambiental como por su eventual condición riesgosa.

Para el riesgo de remoción en masa, se reconocen las laderas de alta pendiente como un área prioritaria de abordar mediante la adecuada consolidación urbana, para ello se favorecerá el diseño de una normativa que permita la edificación en alturas medias que sean capaces de consolidar una infraestructura de contención y nivelación de terreno capaz de mitigar dicho riesgo.

Para el caso de los incendios, se ratifican las dos medidas previas pues una adecuada preservación y desarrollo de los fondos de quebrada como áreas verdes, parques y corredores biológicos, acompañado de una adecuada política de reforestación, será capaz de disminuir la vulnerabilidad territorial asociada a la vegetación pirógena. A su vez, la dotación de infraestructura vial y sanitaria

se evidencia como un eje fundamental en la asistencia, evacuación y combate de los incendios de interfaz urbano-forestal, del mismo modo, se ha evidenciado que adecuados sistemas de contención de terreno sirven a su vez de cortafuego para la propagación de los incendios.

VIII.4. Herramientas de protección y gestión patrimonial

La dimensión patrimonial de la ciudad de Valparaíso ha sido cautelada desde el año 1997 y hasta el día de hoy con herramientas de protección y de gestión como medidas para cuidar y mantener los atributos que hoy la sitúan como Ciudad Patrimonio de la Humanidad, este proceso resultante es una mezcla de una serie de estrategias para la protección con las herramientas disponibles en el ámbito urbano patrimonial que han servido ante la obsolescencia de la normativa urbana vigente de 1984.

Se ha utilizado la declaratoria de amplias Zonas de Conservación Histórica como medida freno para un crecimiento edificatorio poco armónico con el entorno, cuando la herramienta ha sido diseñada para proteger atributos de carácter urbano, arquitectónico, histórico, económico y social en el ámbito patrimonial. Este uso inadecuado de la herramienta establece entonces normas homogéneas para zonas muy extensas que presentan un alto grado de heterogeneidad urbana, dejando grandes zonas con protección, pero a la vez también grandes zonas desprotegidas ya que la norma vigente es obsoleta.

VIII.4.1. Normativa urbana como herramienta que cautela la condición patrimonial del Anfiteatro de Valparaíso

Frente a esta problemática detectada en la etapa de diagnóstico de bienes patrimoniales este nuevo PRC tiene como visión establecer una normativa urbana que reconoce el territorio y la geografía a través de identificación diversos **patrones de asentamiento** en el territorio, donde se reconocen y cautelan los atributos del valioso capital construido de la ciudad para que el nombramiento de determinadas y específicas Zonas de Conservación Histórica sea en virtud de los atributos para los cuales el instrumento fue diseñado para proteger.

La normativa urbana que establece este nuevo PRC se ha ido conformando través del reconocimiento de los patrones de asentamiento donde dentro de sus similitudes y diferencias que se detectan en la extensión de la ciudad se les otorga una normativa específica, para que así cada rincón de la ciudad esté protegido del crecimiento edificatorio poco armónico y discordante en el área donde se valoran atributos específicos de los asentamientos que establecieron una tipología de edificación y una manera singular de apropiarse del territorio.

Se busca decretar una normativa acertada y específica para mantener y proteger la condición patrimonial ya establecida de Anfiteatro de Valparaíso, esta condición natural y particular donde la conformación de la ciudad desde su origen ha sido cuidadosa e ingeniosa con el territorio, generosa y parcial en entregar una condición paisajística única a cada individuo que habita la ciudad.

Buscamos cautelar los atributos no solo de los inmuebles, sino de todo lo que conforma su condición paisajística la extensión del territorio, ya que entendemos la ciudad como un **sistema** donde todos sus elementos son valiosos y debemos velar por su íntegra coexistencia en el futuro.

VIII.4.2. Reconocimiento de Monumentos Nacionales

La ciudad de Valparaíso cuenta con 57 Monumentos Nacionales que se reconocen por el plan regulador comunal estos son:

- 2 Zonas Típicas (ZT),
- 54 Monumentos Históricos (MH)
- 1 Santuario de la Naturaleza (SN).

VIII.4.2.1. Reconocimiento de Zonas Típicas

El plan regulador comunal reconoce las 2 Zonas Típicas declaradas por el Consejo de Monumentos Nacionales bajo la ley 17.288 y les otorga una normativa urbana acorde a su condición patrimonial.

VIII.4.2.1.1 Zona típica del complejo ferroviario de la Estación Barón

La primera Zona Típica de Valparaíso fue declarada bajo en 1986 y se le denomina “Zona Típica Complejo Ferroviario de la estación Barón”– D.S. 1552 1986 emplazada en el sector de la Tornamesa a los pies del Cerro Barón en el borde costero, esta zona abarca desde el inicio de los viejos galpones de la maestranza al oriente hasta el final de antigua tornamesa del ferrocarril al poniente, y desde la casa de piedra en el lado sur, hasta los muros de defensa costera en el lado Norte.

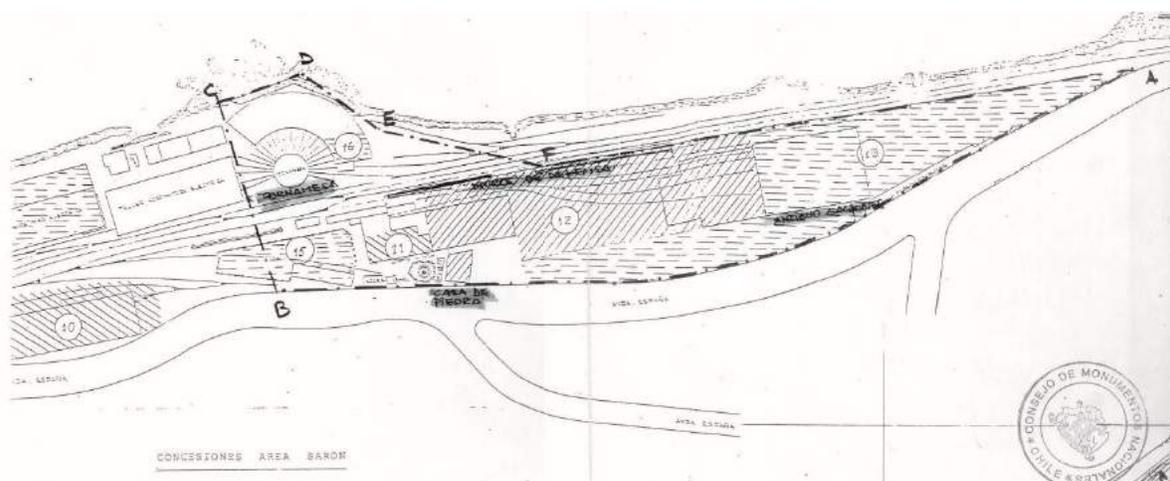


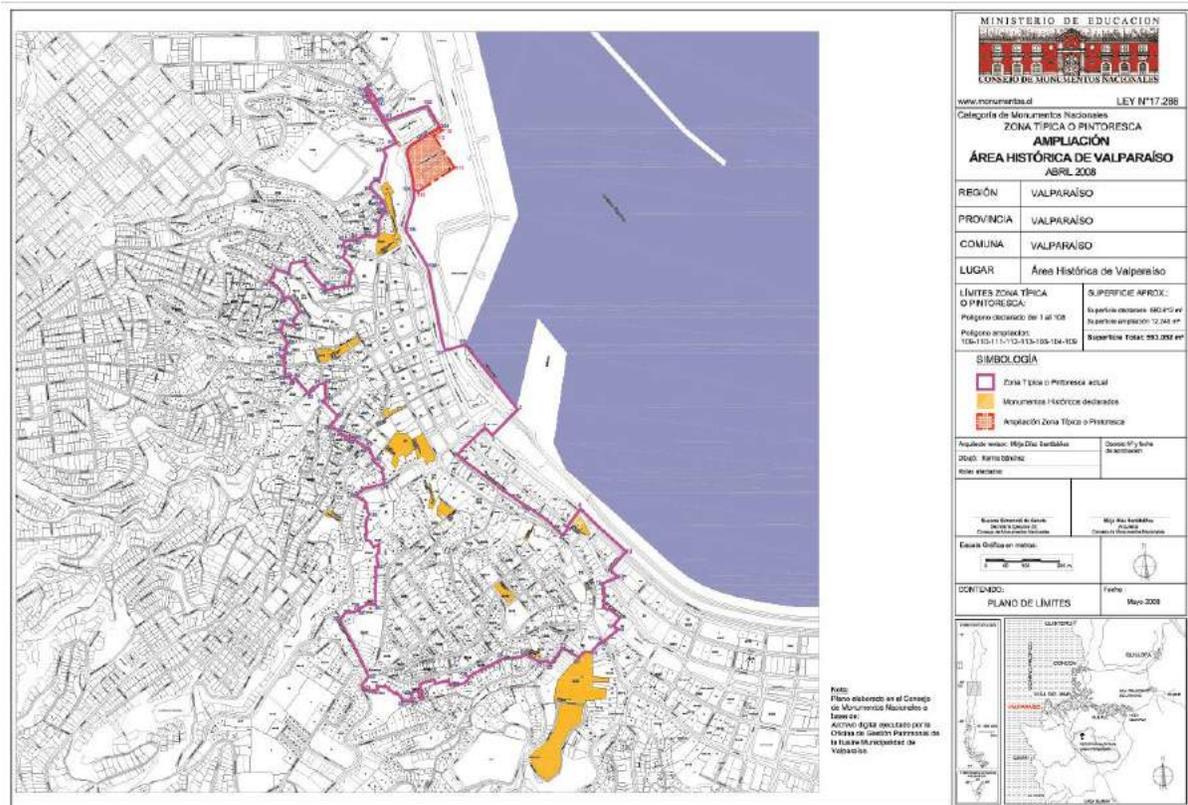
FIGURA 57: ZONA TÍPICA DEL COMPLEJO FERROVIARIO DE LA ESTACIÓN BARÓN

Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

VIII.4.2.1.2 Zona típica del área Histórica de Valparaíso

La segunda Zona Típica de Valparaíso está formada por 9 sub-zonas que habían sido declaradas de manera independiente y que en el año 2001 para la formulación del expediente de Valparaíso como sitio del Patrimonio Mundial de la UNESCO fueron fusionadas como una Zona, a la cual el año 2008 se le efectuó una ampliación, esta Zona se denomina “Zona Típica Área Histórica de Valparaíso” D.E. 605 2001 – D.E. 4532008 esta área histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso representa un ejemplo de patrimonio industrial, vinculado al comercio internacional marítimo de fines del siglo XIX y principios del XX y se constituye por los Cerros Alegre y Concepción, parte de los Cerros Artillería, Cordillera, Santo Domingo y parte del plan de la ciudad, entre plaza Aníbal Pinto y Aduana y la segunda. Así

mismo cuenta con varios Monumentos Históricos, en que destacan los Ascensores Funiculares del Sector y Edificios Monumentales de cerros y plan.



GURA 58: ZONA TÍPICA DEL ÁREA HISTÓRICA DE VALPARAÍSO

Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

VIII.4.2.2 Reconocimiento de Monumentos Históricos

El Consejo de Monumentos Nacionales bajo la Ley 17.288 ha declarado 51 los Monumentos Históricos dentro de la comuna, estos corresponden a:

BIENES INMUEBLES DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS								
N°	DENOMINACIÓN OFICIAL	NOMBRE VÍA	N°	NÚMERO DE DECRETO	FECHA DE DICTACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL	USO DEL INMUEBLE	USO ESPECÍFICO
1	Fuerte Esmeralda	Antonio Varas		DS 01510	26 marzo 1938		Infraestructura	Defensa
2	Castillo San José	Merlet	185	DS 023/2	19 marzo 1963	9 abril 1963	Equipamiento	Museo Municipal
3	Iglesia La Matiz del Salvador	Santo Domingo		DS 02412	6 octubre 1971		Equipamiento	Religioso / Ceremonial
4	Torre reloj de la estación Barón de Ferrocarriles de Valparaíso	Avda España		DS 02017	24 octubre 1972	22 noviembre 1972	Equipamiento	Ornamental
5	Ascensor Polanco	Simpson		DS 00556	10 junio 1976	21 diciembre 1976	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
6	Palacio Ross	Salvador Donoso	1337	DS 00556	10 junio 1976	21 diciembre 1976	Equipamiento	Cultural (Club Alemán), comercial
7	Edificio de calle Esmeralda N° 1118	Calle Esmeralda	1118	DS 00556	10 junio 1976	21 diciembre 1976	Equipamiento	Comercial y de Servicios
8	Aduana de Valparaíso	Plaza Aduana		DS 00556	10 junio 1976	21 diciembre 1976	Infraestructura	Marítima y Portuaria
9	Intendencia de Valparaíso	Plaza Solomayor		DS 00170	23 enero 1979	26 febrero 1979	Equipamiento	Fiscal o financiero
10	Palacio Baburizza	Paseo Yugoslavo	170	DS 01876	19 julio 1979	8 agosto 1979	Equipamiento	Cultural (Museo Municipal de Bellas Artes)
11	Iglesia Anglicana de San Pablo	Pilcomayo	566	DS 01876	19 julio 1979	8 agosto 1979	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
12	Palacio Lyon	Condell	1546-1552	DS 02669	2 octubre 1979	31 octubre 1979	Equipamiento	Cultural (Museo de Historia Natural)
13	Iglesia y convento San Francisco (de Barón)	Blanco Viel	572	DS 00687	18 julio 1983	19 agosto 1983	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
14	Viejos galpones de La Maestranza y antigua locomotora del ferrocarril de la estación Barón	Av. España		DS 01552	3 diciembre 1986	22 enero 1987	Infraestructura	Ferroviana
15	Edificio Luis Cousiño	Blanco y Errazuriz	973 - 999 y 996 - 998	DE 00316	19 julio 1994		Equipamiento	Comercial y de Servicios
16	Ascensor Barón	Diego Portales		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
17	Ascensor El Penal	Plaza Justicia		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
18	Ascensor Reina Victoria	Cumming		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
19	Ascensor San Agustín	Tomas Ramos		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
20	Ascensor Florida	Rodriguez		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
21	Ascensor Mariposas			DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
22	Ascensor Morjas	Baquedano		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
23	Ascensor Artillería	Plaza Aduana		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
24	Ascensor Cordillera	Serrano		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
25	Ascensor Concepción	Esmeralda		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
26	Ascensor Larrain			DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
27	Ascensor Espíritu Santo	Aldunate		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
28	Ascensor Villaseca	Antonio Varas		DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
29	Ascensor Lecheros			DE 00866	1 septiembre 1998	20 septiembre 1998	Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
30	Biblioteca Severín y su entorno	Yungay	1623	DE 00919	25 septiembre 1998	08 octubre 1998	Equipamiento	Educacional
31	Casa central de la Universidad Católica de Valparaíso	Av. Brasil	2950	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Educacional
32	Escuela Ramón Barros Luco	Victoria	2637	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Educacional
33	Catedral de Valparaíso	Chacabuco	1774	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
34	Iglesia de los Doce Apóstoles	Av. Argentina	550	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
35	Iglesia Union Church	Condell	502 - 512	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
36	Iglesia de los Sagrados Corazones	Independencia	2086	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
37	Iglesia Asilo del Salvador	Av. Argentina	871	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
38	Capilla del Carmen	Subida Los Loros	1	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
39	Iglesia del Corazón de María	Uruguay	869	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
40	Capilla de la Providencia	Hontaneda	2750	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
41	Iglesia La Compañía de Jesús	Eusebio Lillo	387 - 441	DE 00355	20 mayo 2003	3 junio 2003	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
42	Cementerio N° 1 ó Cementerio General de Valparaíso	Dinamarca		DE 01797	26 noviembre 2005	23 diciembre 2005	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
43	Cementerio N° 2 de Valparaíso	Dinamarca		DE 01797	26 noviembre 2005	23 diciembre 2005	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
44	Cementerio de Desidentes ó Cementerio Inglés de Valparaíso	Dinamarca		DE 01797	26 noviembre 2005	23 diciembre 2005	Equipamiento	Religioso / Ceremonial
45	Scuola Italiana "Arturo Delf'Orto"	Av. Pedro Montt	2447	DE 00385	22 enero 2007	01 febrero 2007	Equipamiento	Educacional
46	Subestación Aldunate	Aldunate	1502	DE 02139	31 octubre 2007		Infraestructura	Vial, Obras Públicas y Transporte
47	Casa Ballvián, actual sede de la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers	Independencia	2053	DE 02551	14 agosto 2008	25 octubre 2008	Equipamiento	Sede Corporativa
48	Ascensor del Hospital Van Büren	Colón	2408 - 2498	DE 00369	6 septiembre 2010	25 octubre 2010	Equipamiento	Hospitalaria o de Asistencia
49	Casa Museo La Sebastiana	Pasaje Collao	1	DE 00360	4 noviembre 2011	5 enero 2012	Equipamiento	Museo
50	Edificio Ex Escuela Naval	Errazuriz, Playa Ancha		DE 00370	24 agosto 2012	18 octubre 2012	Equipamiento	Educacional
51	Liceo Pedro Montt	Plaza Bismark		DE 00251	junio 2012	24 julio 2012	Equipamiento	Educacional

TABLA XLII: RECONOCIMIENTO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.4.2.3 Reconocimiento de Santuarios de la Naturaleza

El Consejo de Monumentos Nacionales bajo la Ley 17.288 ha declarado1 Santuario de la naturaleza en 2006 que corresponde a los “Acantilados Federico Santa María ubicados en la localidad de Laguna Verde” D.E. 699 2006.



FIGURA 59: VISTA AÉREA ACANTILADOS
Fuente:Fotografía Michael Bier

Esta zona se norma de acuerdo a su plan de manejo cuyo valor ambiental y sus atributos se relacionan con la singularidad del área desde el punto de vista de la flora y de la fauna, siendo importante desde el punto de vista de conservación de la biodiversidad y con un gran potencial para el uso recreativo, social y cultural, con alternativas ciertas de complementar el desarrollo del turístico y de la investigación científica de la comuna.

VIII.4.3. Propuesta de zonas de conservación histórica

Las propuestas de zonas de conservación histórica corresponden al reconocimiento de ciertos sectores de la ciudad que cuentan con atributos urbanísticos y arquitectónicos particulares y valiosos para Valparaíso y que mantienen una relación con uno o más Monumentos Nacionales; además de cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.

VIII.4.3.1. Criterios para la definición de Zonas de Conservación Histórica

Teniendo en cuenta los criterios que establece la circular DDU 240 que se encuentra vigente sobre áreas de protección de recursos de valor patrimonial, que son respectivos al reconocimiento de atributos urbanos, arquitectónicos, históricos y socioeconómicos para una evaluación. Hemos considerados cuatro criterios para la definición, conceptos que son relevantes dentro de los análisis del territorio, estos responden a:

- **Concentración:** Gran cantidad de inmuebles y espacios de valor patrimonial dentro de un territorio acotado.
- **Asociatividad:** diversos elementos de valor patrimonial que establecen una asociatividad en conjunto con un espacio público, que conforman entornos de valor patrimonial.

- **Representatividad:** áreas de la ciudad con singularidad urbanística, donde se reconoce una traza urbana distinta que con sus elementos urbanos y arquitectónicos establecen y reflejan una temporalidad histórica con rasgos identitarios.
- **Homogeneidad:** Presencia de inmuebles que, si bien pueden no tener un alto valor patrimonial individual, al conformar un conjunto homogéneo consolidan un entorno urbano de valor patrimonial.

VIII.4.3.2. Zonas de conservación histórica propuestas

El nuevo PRC establece 36 Zonas de Conservación histórica:



ZCH1 - Almendral Brasil

La zona corresponde a un área histórica de la ciudad donde su trazado enmarca la 'Avenida Brasil' y su bandejón construidos a finales del siglo XIX con terrenos ganados al mar bajo el nombre de Gran Avenida, hoy destaca como espacio de esparcimiento para los centros educacionales y también como área verde aportando al paisaje urbano por su emplazamiento y magnitud, su entorno está conformado por edificaciones de gran valor arquitectónico e industrial como el 'Palacio Polanco', 'Cambiaso hnos.' y la 'ex fábrica Hucke' que están próximas a elementos de valor patrimonial como el 'Mercado Cardonal' y la 'Casa central de la Universidad Católica de Valparaíso.'

MH	ICH	Há. Aprox
1	33	24,4



ZCH2 – Entorno Plaza Victoria

La zona corresponde al área conformada entorno a la 'Plaza Victoria', espacio público que fue constituido a mediados del siglo XIX y que representa un área histórica reflejo del Valparaíso antiguo, esta zona cuenta con cinco Monumentos Históricos: la biblioteca 'Santiago Severín', la 'Catedral de Valparaíso', el 'Palacio Lyon', el 'Palacio Ross' y la 'Iglesia Union Church' además de edificaciones de gran valor cultural y arquitectónico ya que sus atributos son representativos del estilo Neoclásico. Hoy destaca como espacio de esparcimiento cívico y área verde en conjunto con Plaza Simón Bolívar aportando al paisaje urbano por su emplazamiento y magnitud.

MH	ICH	Há. Aprox
5	33	11,8



ZCH3 – Almendral Victoria

La zona corresponde al área que tiene como eje principal calle Victoria entre Av. Francia y Uruguay y las edificaciones de primera línea en ambos costados de la calle, constituida a finales del siglo XIX como un eje comercial donde se establecieron teatros, emporios, boticas y zapaterías en ella encontramos edificaciones de gran valor cultural y arquitectónico donde sus fachadas nos muestran elementos representativos del estilo Neoclásico, esta zona cuenta con un monumento histórico: la 'Escuela Ramón Barros Luco'. Hoy este eje sigue manteniendo íntegramente su carácter comercial y de servicios.

MH	ICH	Há. Aprox
1	11	4,5

ZCH4 – Pie De Cerro Av. Argentina

La zona corresponde al área de la llegada a Av. Argentina de tres cerros colindantes: Lecheros, Larraín y Rodríguez que constituyen un sector entorno a dos monumentos históricos: la Iglesia ‘Compañía de Jesús’ y el ‘Ascensor Larraín’, existe una gran armonía de conjunto en sus edificaciones que en su mayoría son Viviendas colectivas típicas de Valparaíso que aún mantienen comercio en su planta baja y destacan en el entorno aportando al paisaje por su emplazamiento, y presencia dando calidad urbana al sector.

MH	ICH	Há. Aprox
1	6	5,4

ZCH5 – El Litre – Pocuro

La zona corresponde al área de la llegada al plan de tres cerros colindantes: La cruz, El litre y Las cañas donde destaca la singularidad de la trama urbana constituida y la armonía de los inmuebles de valor patrimonial que en su mayoría son viviendas colectivas típicas de Valparaíso, donde su singularidad arquitectónica es de una belleza simple pero representativa de una época, la zona cuenta un monumento histórico: la Iglesia del corazón de María en el eje Uruguay y una importante área verde el Parque ‘El litre’.

MH	ICH	Há. Aprox
1	60	7,6

ZCH6 – Lastra

La zona está constituida por un área de gran armonía en el conjunto de inmuebles de gran valor patrimonial y cultural en su mayoría viviendas colectivas típicas de Valparaíso, como los edificios ‘Cruceros’, que destacan por su singularidad arquitectónica de una gran belleza y simplicidad ecléctica conformando un sector principalmente residencial al pie de cerro Florida que destaca en el entorno ya que aporta al paisaje por su emplazamiento que conforma una interioridad urbana con su trama singular en el plan.

MH	ICH	Há. Aprox
0	32	3,6

ZCH7 – Esperanza

La zona abarca gran parte de la meseta del cerro Esperanza, donde se recogen los denominados ‘Loteos fundacionales’ que conforman una trama regular y ordenada para aprovechar la vista privilegiada, su destino de uso es primordialmente residencial y cuenta con edificaciones de gran valor patrimonial arquitectónico y cultural reflejo de una época donde se pueden encontrar diferentes tipologías como: viviendas colectivas, viviendas unifamiliares con antejardín y patio, pequeños palacios de estilo neoclásico de gran singularidad y belleza donde destaca el singular edificio crucero de baja altura que alberga tanto vivienda como comercio que provee de ‘Menestras’ al barrio. Cuenta con un área verde destacada: la Plaza Rodríguez o ‘Esperanza’ y además sus calles

aportan al paisaje urbano con extensas arboledas tanto en su eje principal Barros Arana como en calles interiores.

MH	ICH	Há. Aprox
0	33	31,9



ZCH8 Placeres

La zona abarca gran parte de la meseta del cerro Placeres, donde se recogen los denominados ‘Loteos fundacionales’ que conforman una trama regular y ordenada para aprovechar la vista privilegiada, su destino de uso es primordialmente residencial y cuenta con edificaciones de gran valor patrimonial arquitectónico y cultural reflejo de una época donde se pueden encontrar diferentes tipologías de agrupamiento como viviendas unifamiliares de baja altura y un estilo simple, como también viviendas pareadas con antejardín y patio. Cuenta con un área verde destacada la ‘Plaza de la Conquista’ espacio que otorga calidad urbana al sector al dotarlo de un área verde reconocida.

MH	ICH	Há. Aprox
0	131	59,5



ZCH9 Meseta Barón

La zona abarca gran parte de la meseta del cerro Barón, donde se recogen los denominados ‘Loteos fundacionales’ que conforman una trama regular y ordenada para aprovechar la vista privilegiada, su destino de uso es primordialmente residencial donde su comunidad mantiene una identidad arraigada en los oficios vinculados al ferrocarril siendo un barrio antiguamente reconocido como sector dedicado al rubro ferroviario. Cuenta con un Monumento Histórico: la Iglesia san Francisco de Barón y su convento construida a principios del siglo XIX además cuenta con edificaciones de gran valor patrimonial arquitectónico y cultural reflejo de una época como la ‘Población ferroviaria’, la ‘Universidad Federico Santa María’ y el ‘Mercado Barón’ que además destacan por su aporte a la calidad urbana al sector.

MH	ICH	Há. Aprox
1	32	24,1



ZCH10 – Ladera Lecheros – Larraín

La zona corresponde al área de ladera de tres cerros colindantes: Barón, Lecheros y Larraín donde destaca la singularidad de la trama urbana constituida en la pendiente, se reconocen diferentes tipologías de edificaciones de viviendas, como viviendas colectivas de singularidad arquitectónica y belleza simple pero representativa de una época y también ejemplos de una arquitectura moderna de más altura como el ‘Conjunto Ignacio Zenteno’ en Cerro Barón que fue construido en 1960 constituye un singular espacio urbano peatonal con disposición de las edificaciones. La zona cuenta con tres monumentos históricos: el Ascensor Barón, el Ascensor Lecheros y el ascensor Larraín que son ejemplos de un sistema de transporte en la ladera característico de Valparaíso de principios de siglo XX.

MH	ICH	Há. Aprox
3	7	10,5



ZCH11 – Polanco

La zona está constituida por área de ladera donde se constituye un sector primordialmente residencial que destaca por la singularidad de la trama urbana construida en la pendiente con gran énfasis en lo peatonal, se reconocen edificaciones de gran valor patrimonial cultural, donde destaca el ‘Palacio Solari’ con su gran belleza de estilo Neoclásico tardío con elementos representativos del Art Nouveau, un estilo muy escaso en Chile, también encontramos viviendas colectivas de singularidad arquitectónica y belleza simple pero representativa de una época que dialogan y se relacionan entorno al Ascensor Polanco, Monumento histórico, último de los ascensores verticales de Valparaíso aún en uso que fue construido en 1915.

MH	ICH	Há. Aprox
1	19	5,7



ZCH12 – Santa Elena / Costa

La zona está constituida por el área que contempla la ex ‘Fábrica Costa’ y las poblaciones aledañas. La fábrica posee un gran valor Patrimonial Industrial ya que fue construido a principios del siglo XIX siendo innovador en el uso de Hormigón armado en la estructura. Las poblaciones de viviendas que fueron construidas para trabajadores de cargos altos y medios son: La ‘Población Santa Elena’, ‘Población Santa Teresa’ y la ‘Población Costa’ que conforman un conjunto armónico entorno a la fábrica y son un reflejo de su época, mantienen un corte historicista y ecléctico que le da un sello estilístico donde podemos encontrar simples ornamentaciones en las fachadas en las edificaciones continuas como también viviendas pareadas que poseen antejardines, terrazas y patios.

MH	ICH	Há. Aprox
0	37	1,5



ZCH13- Santa Elena – Toesca

La zona está constituida por área que abarca toda la denominada ‘Población Toesca’, este conjunto de inmuebles lo compone un gran número de edificaciones de gran valor patrimonial arquitectónico y cultural, mantienen un corte historicista y ecléctico que le da un sello estilístico, con un sistema de agrupamiento de viviendas aisladas que poseen antejardines, terrazas y patios. La disposición de las edificaciones con espacios de área verde conforma un barrio singular que otorga gran calidad urbana al sector.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	1,8



ZCH14 - Ladera Monjas

La zona corresponde al área de ladera de cerro Monjas donde destaca la singularidad de la trama urbana constituida en la pendiente, se reconocen diferentes tipologías de edificaciones de viviendas de gran valor arquitectónico cultural, como viviendas colectivas de singularidad arquitectónica y belleza simple pero representativa de una época, como también viviendas unifamiliares con antejardín y patio. Su condición de la ladera y cercanía al plan la hace poseer pasajes peatonales y escaleras muy singulares, estos espacios públicos aún en uso, destacan por su particularidad en la trama otorgando identidad y calidad urbana al barrio.

MH	ICH	Há. Aprox
0	24	3,8

ZCH15 - Meseta Monjas

La zona abarca gran parte de la meseta del cerro Monjas, donde sus calles y edificaciones conforman una trama regular y ordenada para aprovechar la vista privilegiada, su destino de uso es primordialmente residencial y se reconocen diferentes tipologías de edificaciones de viviendas de gran valor arquitectónico cultural, como viviendas colectivas de singularidad arquitectónica y belleza simple pero representativa de una época como también viviendas unifamiliares con antejardín y patio. Cuenta con un Monumento Histórico el 'Ascensor Monjas'. Cuenta con un área verde reconocida la 'Plaza Esmeralda' espacio articulador del barrio que otorga calidad urbana al sector.

MH	ICH	Há. Aprox
1	16	3,9

ZCH16 - Mariposa

La zona está constituida por área de ladera y meseta del cerro Mariposa donde se constituye un sector primordialmente residencial que destaca por la singularidad de la trama urbana construida en la pendiente con gran énfasis en lo peatonal, se reconocen edificaciones de gran valor patrimonial cultural como viviendas colectivas de singularidad arquitectónica y belleza simple pero representativa de una época que dialogan y se relacionan entorno al 'Ascensor Mariposa' Monumento histórico, el sector se caracteriza por poseer pasajes peatonales y escaleras en conjunto con pequeñas áreas verdes/jardines los que destacan por ser espacios públicos de singular valor urbano.

MH	ICH	Há. Aprox
1	43	11,8

ZCH17 - Florida

La zona está constituida por área de ladera y meseta del cerro Florida donde se constituye un sector primordialmente residencial, se reconocen edificaciones de gran valor Arquitectónico patrimonial cultural como viviendas unifamiliares de singularidad arquitectónica de gran belleza y representativas de una época como el 'conjunto de calle Prefecto Lazo' que conforma un entorno armónico que dialoga y se relaciona con al 'Ascensor Florida' Monumento histórico, el sector se caracteriza por poseer pasajes peatonales y escaleras que destacan por ser espacios públicos de singular valor urbano como el 'pasaje Murillo'.

MH	ICH	Há. Aprox
1	26	1,6

ZCH18 - Bellavista

La zona abarca gran parte del cerro Bellavista, su destino de uso es primordialmente residencial y destaca por la singularidad de la trama urbana construida en la pendiente, cuenta con edificaciones de gran valor patrimonial arquitectónico y cultural reflejo de una época donde se pueden encontrar

diferentes tipologías como: viviendas colectivas, viviendas unifamiliares y pequeños palacios con rasgos neoclásicos de gran singularidad y belleza, además de poseer pasajes peatonales y escaleras que destacan por ser espacios públicos de singular valor urbano y cultural como el ‘pasaje Guimera’, ‘pasaje Chopin’, ‘pasaje Strauss’ y el ‘Museo a cielo abierto’ que establecen un entorno armónico en diálogo con el ‘Ascensor Espíritu Santo’ Monumento histórico.

MH	ICH	Há. Aprox
1	43	11,8



ZCH19 – Ecuador – San Juan De Dios

La zona abarca gran parte de la zona de ladera y pie de cerro del cerro San Juan de Dios, podemos encontrar dos tipos de destino: comercial en el pie de cerro y ladera baja donde se encuentra la reconocida ‘Plazuela Ecuador’, y residencial en la parte alta de la ladera donde destaca la singularidad de la trama urbana construida en la pendiente, cuenta con edificaciones de gran valor patrimonial arquitectónico y cultural reflejo de una época donde se pueden encontrar diferentes tipologías como: viviendas colectivas de gran tamaño y esplendor y pequeños palacios con rasgos neoclásicos poseedores de elaborados ornamentos en sus fachadas de gran singularidad y belleza que albergan comercio en su parte baja y vivienda en los pisos superiores, además posee pasajes peatonales y escaleras que destacan por ser espacios públicos de singular valor urbano y cultural como la ‘Escala Anfitea’.

MH	ICH	Há. Aprox
0	93	9,8



ZCH 20 – Yungay

La zona está constituida por el área de meseta del cerro Yungay donde se constituye un sector primordialmente residencial, se reconocen edificaciones de gran valor Arquitectónico patrimonial cultural como viviendas unifamiliares de singularidad arquitectónica de gran belleza y representativas de una época que conforman un entorno armónico que dialoga y se relaciona con la ‘Plaza Yungay’ un espacio público de área verde singular en el cerro que le entrega calidad urbana al barrio.

MH	ICH	Há. Aprox
0	14	3,7



ZCH21 – Carcel - Panteón

La zona está constituida por el área de meseta compuesta por el cerro Cárcel y el cerro Panteón donde se constituye un sector residencial y también cultural, la meseta alberga dos monumentos Histórico el ‘Cementerio N°1 y el N°2’, se reconocen edificaciones de gran valor Arquitectónico patrimonial cultural como viviendas unifamiliares de singularidad arquitectónica de gran belleza y representativas de una época que conforman un entorno armónico que dialoga y se relaciona con ‘Parque cultural Valparaíso’ en los terrenos de la ex cárcel un espacio público de área verde y recintos para actividades culturales muy singular en el cerro que le entrega calidad urbana al barrio.

MH	ICH	Há. Aprox
2	31	1,1



ZCH22 – Entorno Avenida Alemania

La zona está constituida por el área que abarca la Av. Alemania y el entorno de siete cerros colindantes: Florida, San Juan de Dios, Jiménez, La Loma, Cárcel, Miraflores y Alegre donde se constituye un sector residencial y también cultural turístico por la calidad del paisaje, ya que se puede apreciar la ciudad desde la altura contemplando en su recorrido el anfiteatro desde diferentes ángulos. Se reconocen edificaciones de gran valor Arquitectónico patrimonial cultural como viviendas unifamiliares de gran belleza y representativas de una época que conforman un entorno armónico que dialoga y se relaciona con la Avenida, en el circuito se cuenta con dos Monumentos Históricos la casa del poeta Pablo Neruda ‘La Sebastiana’ y el ‘Liceo Pedro Montt’ además de espacios públicos, miradores y plazas singulares como el ‘Mirador Camogli’ y la ‘Plaza Bismark’.

MH	ICH	Há. Aprox
2	14	0,6



ZCH23 – Cordillera

La zona se constituye en torno al eje principal de la cima del cerro la ‘calle Castillo’ donde se encuentran elementos de gran valor Arquitectónico patrimonial, cultural e histórico encontramos viviendas colectivas de connotación popular como la ‘Población Obrera’ y también viviendas unifamiliares de gran con rasgos neoclásicos de belleza representativas de una época de gloria porteña, estas edificaciones dialogan y se estructuran de manera compacta pero armónica en torno al ‘Ascensor San Agustín’ monumentos Histórico, el sector es reflejo claro de una época histórica de Valparaíso ya que fue uno primeros cerros en poblarse y data de finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX.

MH	ICH	Há. Aprox
1	15	6,6



ZCH24 – Santo Domingo - Toro

La zona corresponde al área de ladera y pie de cerro de dos cerros colindantes: cerro Toro y Santo Domingo donde destaca la singularidad de la trama urbana constituida en la pendiente principalmente peatonal, sus asentamientos y edificaciones en el sector son reflejo claro de una época histórica de Valparaíso ya que fueron unos de los primeros cerros en poblarse a finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX los que aún conservan la connotación residencial y han manteniendo una estrecha relación con el ‘Barrio Puerto’ actualmente Monumento Nacional declarado Zona Típica.

MH	ICH	Há. Aprox
0	15	6,1



ZCH25 – San Francisco

La zona corresponde a una pequeña área plana a los pies de cerro Toro y Cordillera que tiene como eje principal calle Clave, sus asentamientos y edificaciones en el sector son reflejo claro de una época histórica de Valparaíso ya que fueron unos de los primeros barrios desarrollarse a finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX el que aún conserva la connotación residencial y comercial, se reconocen edificaciones de gran singularidad y belleza que albergan comercio en su parte baja y vivienda en los pisos superiores los que constituyen una trama compacta de barrio el cual aún mantiene una estrecha relación con el ‘Barrio Puerto’ actualmente Monumento Nacional declarado Zona Típica.

MH	ICH	Há. Aprox
0	4	2,4



ZCH26 – Artillería - Carampangue

La zona corresponde al área de fondo de quebrada y ladera de Cerro Artillería donde se aprecia la singularidad de la trama urbana constituida en la pendiente, en la ladera destacan los pasajes como espacio urbano peatonal singular con una disposición de las edificaciones para aprovechar la vista al mar y el ‘Ascensor Artillería’ Monumento Histórico (Incluido en ZT). En el fondo de quebrada se reconocen diferentes tipologías de edificaciones de viviendas, como viviendas colectivas de gran valor arquitectónica de corte historicista y ecléctico que le da un sello estilístico al sector donde podemos encontrar ornamentaciones en fachadas de edificaciones continuas representativos de una época y también ejemplos de una arquitectura moderna de rasgos más simples los que conforman un conjunto heterogéneo y armónico entorno a la vía principal Carampangue.

MH	ICH	Há. Aprox
0	55	4,4



ZCH27- Villaseca

La zona corresponde al área de ladera de Cerro Artillería donde se aprecia la singularidad de la trama urbana constituida en la pendiente, destacan los pasajes y escalera como espacio urbano peatonal singular con una disposición de las edificaciones para aprovechar la vista al mar y el ‘Ascensor Villaseca’ Monumento Histórico (Incluido en ZT) ejemplo de un sistema de transporte en la ladera característico de Valparaíso de principios de siglo XX. Se reconocen diferentes tipologías de edificaciones de viviendas, como viviendas colectivas de gran valor arquitectónico y su singular asentamiento en la pendiente, constituyendo un paisaje urbano singular de gran belleza y reconocimiento.

MH	ICH	Há. Aprox
0	24	5



ZCH28- Gran Bretaña

La zona está compuesta en gran parte por la meseta del cerro Playa Ancha en ella se encuentran un gran número de antiguas casonas de madera representativas de la ‘Arquitectura Victoriana’ o ‘Neogótico’ que son un claro reflejo la influencia de los inmigrantes británicos que habitaron el lugar

a mediados del siglo XIX. Son edificaciones de gran valor patrimonial, arquitectónico, cultural e histórico donde predomina la tipología de las viviendas o casonas unifamiliares de gran tamaño y esplendor con elaborados elementos arquitectónicos como techos empinados, torreones, bow windows y ornamentos en punta característicos del estilo victoriano en sus fachadas, dentro de la zona también encontramos viviendas colectivas típicas de Valparaíso de una belleza simple y un estilo menos elaborado, pero reflejo claro de una época. Además se ubican las dependencias de la Armada de Chile con edificaciones monumentales del estilo Neoclásico con elementos Barrocos. Todos estos inmuebles de gran presencia contribuyen a conformar un sector de carácter tradicional con comercio a escala barrial donde los conjuntos de inmuebles y sus áreas verdes, como la ‘Plaza Waddington’, se relacionan de forma armónica y de gran calidad de vida urbana la cual prevalece hasta el día de hoy.

MH	ICH	Há. Aprox
1	262	53,8



ZCH29 – Poblacion Marina Mercante Av. Alemania

La zona está compuesta principalmente por los inmuebles de gran valor patrimonial Arquitectónico de la ‘Población de la caja de la Marina Mercante’ en el Cerro San Juan de Dios de Valparaíso, cuyas edificaciones corresponden a viviendas unifamiliares características del estilo de Arquitectura Inglesa que muestran un singular asentamiento en la pendiente conformando un trazado de trama compacta triangular y aterrazado logrando espacios públicos peatonales de gran riqueza y belleza en la disposición de las viviendas otorgando a cada casa un antejardín, el conjunto destaca ya que constituye un paisaje urbano singular y le da un reconocimiento al sector.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	3,2



ZCH30 – Poblacion 1er Sector Corvi / Villa Portuaria / Población Ollino

La zona está compuesta principalmente por los inmuebles de gran valor patrimonial urbano de la ‘Población 1er Sector CORVI’ en Playa Ancha, la Villa Portuaria en el cerro Las Delicias y la Población Ollino en Cerro Alegre. Se realiza la agrupación de estas zonas por tratarse de inmuebles, que si bien cuentan con cualidades arquitectónicas distintas, sus características morfológicas similares y por ende homologables ante una norma urbana común: Dos pisos de altura, edificación aislada, superficie predial reducida y presencia de antejardín. Se considera que un futuro Plan Seccional puede dar lugar a preservar sus características arquitectónicas.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	15,14



ZCH31 – Poblacion Chiletabacos / Población Interoceánica

La zona está compuesta principalmente por los inmuebles de gran valor patrimonial Arquitectónico de la ‘Población ChileTabacos’ en Cerro O’Higgins, y la población Interoceánica en Playa Ancha. Se realiza la agrupación de estas zonas por tratarse de inmuebles, que si bien cuentan con cualidades arquitectónicas distintas, sus características morfológicas similares y por ende homologables ante una norma urbana común: Dos pisos de altura, edificación continua, superficie predial reducida y

presencia de antejardín. Se considera que un futuro Plan Seccional puede dar lugar a preservar sus características arquitectónicas.

MH	ICH	Há. Aprox
0	1	3,61



ZCH32 - Población Hamburgo / Población Valle Verde

La zona está compuesta principalmente por los inmuebles de gran valor patrimonial como conjunto urbano correspondientes a la Población Hamburgo en Placeres alto y Población Valle Verde en Playa Ancha Alto. Se realiza la agrupación de estas zonas por tratarse de inmuebles, que si bien cuentan con cualidades arquitectónicas distintas, sus características morfológicas similares y por ende homologables ante una norma urbana común: un piso de altura, edificación aislada o pareada, superficie predial reducida y presencia de antejardín. Se considera que un futuro Plan Seccional puede dar lugar a preservar sus características arquitectónicas.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	8,32



ZCH33 – Población Marina Mercante Empart

La zona está compuesta principalmente por el conjunto de inmuebles de edificación en altura ‘Población Marina Mercante EMPART’ en Playa Ancha el que tiene gran valor arquitectónico ya que es ejemplo del movimiento de arquitectura moderna de mediados de 1960 en Chile, siendo característico en su materialidad y magnitud, e innovador en el asentamiento en la pendiente constituyendo espacios públicos peatonales y de áreas verdes de gran riqueza para el conjunto esto lo hace destacar ya que constituye un sector netamente residencia de un paisaje urbano singular.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	6,1



ZCH34 – Población Piloto Pardo / Sara Brown / Villa Ferroviaria / Unión Latinoamericana

La zona está compuesta principalmente por los inmuebles de gran valor patrimonial como conjunto urbano correspondientes a la Población Piloto Pardo en Cerro Polanco, Sara Brown en Cerro Placeres, la Villa Ferroviaria en Cerro Larraín y la Unión Latinoamericana en Cerro Cordillera alto. Se realiza la agrupación de estas zonas por tratarse de inmuebles, que si bien cuentan con cualidades arquitectónicas distintas, sus características morfológicas similares y por ende homologables ante una norma urbana común: dos piso de altura, edificación continua, superficie predial reducida y sin presencia de antejardín. Se considera que un futuro Plan Seccional puede dar lugar a preservar sus características arquitectónicas.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	7,81



ZCH35 – Población Regimiento Maipo / Población Yervas Buenas

La zona está compuesta principalmente por los inmuebles de gran valor patrimonial como conjunto urbano correspondientes a la Población Regimiento Maipo en Playa Ancha y Yervas Buenas en Cerro

Bellavista. Se realiza la agrupación de estas zonas por tratarse de inmuebles, que si bien cuentan con cualidades arquitectónicas distintas, sus características morfológicas similares y por ende homologables ante una norma urbana común: dos piso de altura, edificación continua, superficie predial reducida y con presencia de antejardín. Se considera que un futuro Plan Seccional puede dar lugar a preservar sus características arquitectónicas.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	1,92



ZCH36 – Población Termoeléctrica Laguna Verde

La zona está corresponde a la población obrera del área urbana de Laguna Verde que se ubica en el pie de cerro en la orilla poniente del Estero El Sauce. Este conjunto tiene su origen en la puesta en funcionamiento de la planta Termoeléctrica AES Gener ubicada en la localidad de Laguna Verde en 1939. Está conformada de edificaciones de alto valor patrimonial en dos tipologías predominantes, una asociada a la población obrera ubicada en la parte baja, y otra asociada al personal directivo y administrativo ubicado en la primera meseta aladaña a la planta.

MH	ICH	Há. Aprox
0	0	7,67

ZONAS DE CONSERVACION HISTÓRICA	Hás. Protegidas
ZCH1 Almendral Brasil	24,4
ZCH2 Entorno de Plaza Victoria	9,84
ZCH3 Almendral Victoria	4,5
ZCH4 Pie de cerro Av. Argentina	5,4
ZCH5 El Litre - Pocuro	7,6
ZCH6 Lastra	3,6
ZCH7 Esperanza	31,9
ZCH8 Placeres	58,6
ZCH9 Meseta Barón	24,1
ZCH10 Ladera Lecheros - Larraín	10,5
ZCH11 Polanco	5,7
ZCH12 Santa Elena / Costa	4,8
ZCH13 Santa Elena / Toesca	1,8
ZCH14 Ladera Monjas	3,8
ZCH15 Meseta Monjas	3,9
ZCH16 Mariposa	3,5
ZCH17 Florida	1,6
ZCH18 Bellavista	11,8

ZCH19 Ecuador - San Juan de Dios	9,8
ZCH20 Yungay	3,7
ZCH21 Cárcel - Panteón	8,8
ZCH22 Entorno Av. Alemania	18,9
ZCH23 Cordillera	6,6
ZCH24 Santo Domingo - Toro	6,1
ZCH25 San Francisco	2,4
ZCH26 Artillería - Carampanque	4,4
ZCH27 Villaseca	5
ZCH28 Gran Bretaña	55,2
ZCH29 Población Caja de la Marina Mercante	3,2
ZCH30 – Poblacion 1er Sector Corvi / Villa Portuaria / Población Ollino	15,147
ZCH31 – Poblacion Chiletabacos / Población Interoceánica	3,618
ZCH32 - Población Hamburgo / Población Valle Verde	8,321
ZCH33 – Población Marina Mercante Empart	6,110
ZCH34 – Población Piloto Pardo / Sara Brown / Villa Ferroviaria / Unión Latinoamericana	7,814
ZCH35 – Población Regimiento Maipo / Población Yervas Buenas	1,925
ZCH36 – Población Termoeléctrica Laguna Verde	7,67

Total superficie **389,9 Hás**

TABLA XLIII: DETALLE DE SUPERFICIE URBANA PROTEGIDA COMO ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.4.4. Reconocimiento de Inmuebles de Conservación Histórica vigentes

La comuna cuenta con 946 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH); los cuales se reconocen y se homologan sus fichas de protección patrimonial a la establecida por este plan regulador comunal, ya que se han encontrado 7 tipos distintos de ficha de protección. Además se han desglosado los conjuntos de inmuebles que estaban protegidos como conjuntos, ya que la normativa vigente no permite esa protección, asignándoseles una ficha a cada inmueble además de completar la información de atributos y su caracterización por tipología de uso.

Se detectan 9 ICH que deberían perder su declaratoria ya que hoye se encuentran demolidos.

Detalle de categorización por tipología de ICH vigentes:

ICH Vigentes recibidos IMV	946
ICH Vigentes identificados (con desglose de conjuntos)	1015

ICH que mantienen declaratoria	1004
ICH que pierden declaratoria	11

Detalle

ICH VIGENTES Categorizados	cantidad de inmuebles
1. Viviendas colectivas	279
2. Copropiedades	38
3. Poblaciones de viviendas	22
4. Conjuntos de inmuebles	181
5. Villas, palacios, casonas	355
6. Antiguos teatros	6
7. Iglesias y conjuntos religiosos	8
8. Industrias y bodegas	13
9. Edificaciones de salud	2
10. Edificaciones educacionales	19
11. Mercados	2
12. Empresas y oficinas	35
13. Antiguos Hoteles, restaurantes y cafés	20
14. Instalaciones deportivos	1
15. Instalaciones militares	12
16. Edificios de servicios públicos	9
17. Lugares simbólicos	2
TOTAL	1004

TABLA XLIV: DETALLE DE CATEGORIZACIÓN POR TIPOLOGÍA DE ICH VIGENTES.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.4.5. Declaratorias de Inmuebles de Conservación Histórica propuestas

Debido a la condición local, en el marco de acuerdos y criterios se plantea un método de reconocimiento y comprensión de los atributos patrimoniales de la ciudad, donde los soportes urbanos, arquitectónicos y de infraestructura dejan de plantearse simplemente como una entidad física e individual y pasan a entenderse en la lógica de **conjuntos o sistemas que co-existen de manera distribuida en el territorio comunal**, recogiendo procesos de urbanización y desarrollo urbano en contexto histórico y geográfico, con impacto sobre la dinámica de la cultura y de la sociedad que habita e interpreta los preexistentes como sistema de su entorno actual.

Dentro del análisis efectuado en la etapa de diagnóstico de bienes de valor patrimonial donde se recogen y reconocen los ICH vigentes, además se llevó a cabo un catastro exhaustivo en toda la extensión de la comuna, donde se pudo identificar inmuebles e instalaciones de gran valor arquitectónico y urbano que no habían sido recogidos en otras instancias de protección, los cuales se han identificado, evaluados y construido una ficha como lo indica la normativa vigente para la protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Este universo de inmuebles y sus relaciones forman **Sistemas edificatorios de valor Patrimonial** los cuales reflejan la arquitectura patrimonial de la ciudad y donde se pueden encontrar obras de las más variadas tipologías y estilos arquitectónicos, con construcciones que van desde viviendas muy sencillas, principalmente en cerros, hasta los exponentes de arquitectura relativamente monumental en el plan. Para los cuales hemos definido categorías según su uso, esta definición busca tener un mayor entendimiento de los inmuebles con declaratoria ICH para poder tener un mejor manejo en caso de futuras intervenciones.

Los sistemas edificatorios de valor patrimonial están compuestos por las siguientes categorías de acuerdo su uso:

1. Viviendas Colectivas:

Corresponden a tipologías de grandes edificios plurifamiliares, que contienen viviendas organizadas entorno a espacios compartidos (circulaciones, patios u otros), construidos para dar solución habitacional en densidad en distintos sectores de la ciudad.

2. Edificios de copropiedades:

Corresponden a edificaciones plurifamiliares con unidades habitacionales, generalmente edificios en altura, en que los espacios comunes son reducidos y está compuesto de varios departamentos.

3. Poblaciones de viviendas:

Corresponden a conjuntos de edificaciones unifamiliares con características idénticas o similares, que se agrupan incluyendo espacios abiertos de circulación, con propiedad individual y eventualmente espacios públicos privados compartidos.

4. Conjuntos de inmuebles:

Corresponden a un conjunto de edificios, generalmente pareados, que mantienen igual, o similar, tratamiento de fachada, emplazamiento y altura edificada.

5. Palacios, villas y casonas:

Corresponden a edificios de arquitectura erudita, más bien unitarios y de gran singularidad estilística y morfológica, gran parte de los cuales se encuentran localizados en el cerro playa ancha (mayoría de éstos cuenta con protección de ICH) y un número menor ubicados a lo largo del antiguo camino a Santiago, desde el cerro O'Higgins hasta el sector placilla de Curauma.

6. Teatros:

Son inmuebles que dan cuenta del auge de Valparaíso y época de esplendor porteño, con características rememorativas de la impronta cultural de los inmigrantes materializada en obras de arquitectura, adaptadas a la localidad y materialidades del entorno con los sistemas constructivos de la época. Gran parte de los antiguos teatros de Valparaíso se han destruido en terremotos e incendios, sin embargo permanecen algunos, principalmente de la primera mitad del siglo xx.

7. Iglesias y conjuntos religiosos:

Corresponden a un sistema de tipología singular, cuya monumentalidad los transforma en hitos urbanos de gran presencia y prestancia, pero al mismo tiempo articulan dinámicas de escala

vecinal en el sector que se emplazan. Gran parte de las iglesias del plan cuentan con declaratoria de monumentos históricos, mientras algunas de los cerros son ICH.

8. Edificios industriales y de bodegaje:

Corresponden a tipologías de gran singularidad y valor histórico-arquitectónico, que dan cuenta de la época de esplendor del puerto y la industria desarrollada en la ciudad. Destacan instalaciones de bodegaje, apoyo al puerto y aquellas industrias localizadas en sectores específicos.

9. Edificios industriales y de bodegaje:

Corresponden a tipologías de gran singularidad y valor histórico-arquitectónico, que dan cuenta de la época de esplendor del puerto y la industria desarrollada en la ciudad. Destacan instalaciones de bodegaje, apoyo al puerto y aquellas industrias localizadas en sectores específicos.

10. Edificaciones de Salud:

Corresponden a edificaciones de gran magnitud que albergan atención al público en ámbito de la salud, destacan por su emplazamiento y magnitud y representatividad.

11. Edificios educacionales:

Corresponden a elementos testimoniales la impronta de la del patrimonio contemporáneo y moderno: como muchos de los cuales destacan por su emplazamiento y/o magnitud, ubicadas de manera dispersa en todo el sector bajo de los cerros y el plan.

12. Mercados

Corresponden a edificaciones de gran magnitud que albergan la venta e intercambio de productos, destacan por su emplazamiento y magnitud y representatividad en un sector.

13. Edificios de grandes empresas.

Se trata de edificios que por lo general fueron construidos para albergar a empresas navieras e instituciones financieras. En la actualidad son sedes bancarias o edificios públicos, o albergan a otra gran institución, (como sudamericana de vapores). estos inmuebles suelen poseer una espacialidad interior relevante con terminaciones de alto estándar.

14. Antiguos hoteles, restaurantes y cafés

Se trata de los inmuebles que quedan de aquellos ochenta hoteles que se construyeron con destino hotelero entre 1830 y 1910. En la actualidad han cambiado su función y, por lo general se han transformad en oficinas y suelen encontrarse tugurizados.

15. Instalaciones militares y viejos fuertes

Se trata de edificios que fueron construidos para albergar a actividades en el ámbito militar. Estos inmuebles son de gran envergadura y por lo general están muy bien mantenidos.

16. Edificios de instituciones públicas

Se trata de los inmuebles que quedan de aquellos ochenta hoteles que se construyeron con destino hotelero entre 1830 y 1910. En la actualidad han cambiado su función y, por lo general se han transformad en oficinas y suelen encontrarse tugurizados.

17. Lugares simbólicos

Se trata de los inmuebles que tienen una connotación pintoresca y popular ya que son el reflejo de una actividad singular que cuenta un reconocimiento especial.

Dentro del trabajo realizado la etapa de diagnóstico de hemos recogido, evaluado, clasificado y fichado 1303 inmuebles de valor patrimonial para declararlos ICH, los cuales se presentan por categoría en la siguiente tabla:

ICH Propuestos		1303
<u>Detalle</u>		
ICH PROPUESTOS Categorizados		cantidad inmuebles
1. Viviendas colectivas		358
2. Copropiedades		34
3. Poblaciones de viviendas		371
4. Conjuntos de inmuebles		270
5. Villas, palacios, casonas		140
6. Antiguos teatros		4
7. Iglesias y conjuntos religiosos		15
8. Industrias y bodegas		36
9. Edificaciones de salud		5
10. Edificaciones educacionales		23
11. Mercados		1
12. Empresas y oficinas		16
13. Antiguos Hoteles, restaurantes y cafés		8
14. Instalaciones deportivos		6
15. Instalaciones militares		2
16. Edificios de servicios públicos		5
17. Lugares simbólicos		9
TOTAL		1303

TABLA XLV: DETALLE DE CATEGORIZACIÓN POR TIPOLOGÍA DE ICH PROPUESTOS.

Fuente: Elaboración Propia.

Como síntesis de la propuesta de protección patrimonial, esta modificación de Plan Regulador Comunal considera los totales:

Inmuebles de Conservación Histórica	2.307
Zonas de Conservación Histórica	40
Monumentos Históricos	51
Zonas típicas	2
Santuarios de la naturaleza	1

TABLA XLVI: SÍNTESIS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.5. Estructura Vial

Como se ha enunciado, la dotación de una adecuada infraestructura vial es fundamental para la consolidación de las tres áreas urbanas de la comuna. La mejor conectividad permite favorecer el adecuado desarrollo de sub-centros urbanos, mejorar la calidad de vida de la población disminuyendo tiempos de viaje y evitando congestión vehicular es una consecuencia directa de la ampliación de la red vial estructurante, existente y propuesta de la comuna de Valparaíso; del mismo modo, una adecuada conectividad vial juega un rol preponderante ante eventos desastrosos asociados a riesgos naturales o antrópicos, generando infraestructura urbana de consolidación del territorio y permitiendo una oportuna evacuación y asistencia.

La inscripción de la comuna de Valparaíso dentro de un área metropolitana faculta al instrumento de planificación intercomunal PREMVAL a designar una cantidad de vías de categoría Expresa y Troncal, las cuales el Plan Regulador Comunal debe especificar en su trazado.

VIII.5.1. Estrategia de estructuración vial de área urbana de Valparaíso

El área urbana de Valparaíso cuenta con una surtida red vial dentro de su área consolidada: bajo la Av. Alemania, sin embargo esta se considera insuficiente para garantizar la accesibilidad de las partes más altas de Valparaíso en donde se ha ido asentando la población en las últimas décadas. La propuesta de este estudio de modificación de PRC para la ciudad de Valparaíso considera la utilización de la red vial existente para generar conectividades de mayor envergadura y que permitan estructurar el área urbana completa, incorporando las nuevas áreas urbanas. Esta operación significa en gran medida la asimilación de vías de carácter Troncal y Colectora a las dimensiones que actualmente tienen, evitando de esa forma el altamente complejo ensanchamiento de vías y expropiaciones dentro de zonas sumamente consolidadas.

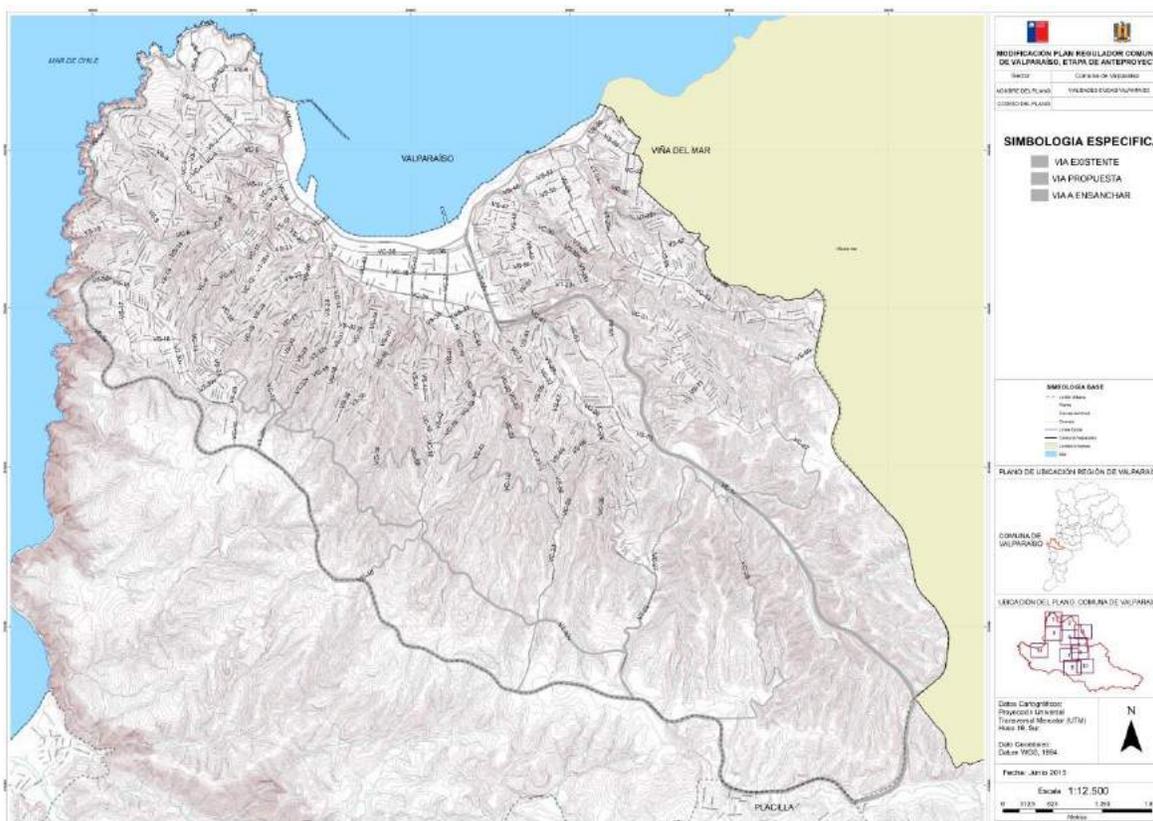


FIGURA 60: RED VIAL PROPUESTA PARA ÁREA URBANA DE VALPARAÍSO

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.5.1.1. Vialidad transversal

Se propone consolidar una red vial transversal que permita vincular de forma eficiente el plan de la ciudad con la ruta 60 – Camino La Pólvara. Ante la constatación de que las principales vías que suben desde el Plan corresponden a fondos de quebradas abovedados, mientras las principales vías que llegan al Camino La Pólvara corresponden a cimas, la propuesta de estructuración vial consiste en vincular dicha trama existente con tramos viales nuevos en una estructura de “Y”.

Las principales vías transversales con sus ejes de cima y de quebrada corresponden a:

CÓDIGO DE VÍA	EJE DE CIMA	EJES DE QUEBRADA
VT-30/VC-4	Santa María/Baden Powell	El Parque
		Carampangue
VT-32	Miguel Ángel	Yerbas Buenas
		San Juan de Dios
VC-16	El Vergel	Francia
		Pocuro / Santa Elena
VC-23	Las Torres	Ramaditas
		Washington
VT-28	Antiguo Camino a Santiago	Washington

CÓDIGO DE VÍA	EJE DE CIMA	EJES DE QUEBRADA
		Santos Ossa
VC-31	Rodelillos	Santos Ossa
		Cabritería / Yolanda
VC-33	Matta	Cabritería / Yolanda
		Phillipi

TABLA XLVII: PRINCIPAL RED VIAL TRANSVERSAL.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.5.1.2. Vialidad Orbital

Corresponde básicamente a la consolidación de tres anillos orbitales que comunican los distintos cerros de Valparaíso a una misma altura. Dos de estos anillos viales están considerados por la vialidad contenida en el PREMVAL: la continuación de la Avenida Alemania (cota 100 m.s.n.m.) y el Camino del Agua (app cota 350 – 400 m.s.n.m.), la tercera orbital propuesta corresponde a la denominada Orbital 'Progreso' (app 250 m.s.n.m.) que va realizando un tejido entre varias vías existentes para vincular dichos tramos aproximadamente a la altura en que actualmente se encuentran las cimas de los asentamientos existentes.

Los tramos vinculados por estas orbitales corresponden a:

ORBITAL	ID VÍA	VIA GENERAL	TRAMOS	CONDICIÓN
Avenida Alemania	VT-26v	Av Alemania - Camino Cintura - Orbital Oriente	Gran Bretaña	EXISTENTE
			Avenida Playa Ancha- Guillermo Munich	EXISTENTE
			Guillermo Munich- Plaza San Luis- Francia	EXISTENTE
	VC-20	Extensión Av. Almania por Pajonal (central)	Entre Renzo Pecchenino y Santa Elena	PROPUESTO
	VC-21	Federico Costa	Entre Santa Elena y Ramaditas	EXISTENTE
	VC-22	Ramaditas - ColoColo	Ramaditas entre Federico Costa y Colocolo , colocolo completo	EXISTENTE
	VT-28v	Washington	Entre ColoColo y VC-41	EXISTENTE
	VC-41	Viaducto	Entre Washington y Velasco	PROPUESTO
	VT-23v	Conector Molino - Placeres (extensión oriente de Av. Alemania)	Almirante Simpson	EXISTENTE
			José Moreno - Velasco hasta conexión con prolongación de Av. Alemania	EXISTENTE
	VT-25v	Conector Esperanza - Placeres	1 - Calle Marina	EXISTENTE
			2- Borde quebrada entre Marina y Julio Verne	PROPUESTO
			3 - paso sobrenivel propuesto entre Julio Verne y San Luis	PROPUESTO
			4- San Luis	EXISTENTE

ORBITAL	ID VÍA	VIA GENERAL	TRAMOS	CONDICIÓN
			5- conector borde de quebrada entre San Luis y Esmeralda	PROPUESTO
			6 - Esmeralda - Matta hasta Leonidas Valenzuela	EXISTENTE
			7- Leonidas Valenzuela	EXISTENTE
			8 - Cantera hasta phillipi	EXISTENTE
			9 - Phillipi hasta C° Esperanza	PROPUESTO
Orbital Progreso	VC-18	Orbital Progreso	Las Campanillas - Williams Lyon - Iberia - Lyon	EXISTENTE
			Tramo entre Lyon y vivar	PROPUESTO
			Vivar - Rubio - Progreso - Diego de Almagro hasta Miguel Ángel	EXISTENTE
			Tramo entre Miguel Ángel y Ferrari por Pasaje 3	PROPUESTO
			Pasaje 3 con Ferrari	EXISTENTE
			Tramo entre Ferrari y Trinquete	PROPUESTO
			Trinquete - John Kennedy - Pedro de Oña	EXISTENTE
			Tramo de orbital entre Pedro de Oña y El Vergel	PROPUESTO
			Berlin con El Vergel	EXISTENTE
			Tramo de orbital entre El Vergel y Las Torres	PROPUESTO
Camino del Agua	VT-30 v	Camino del Agua	Entre Pezoa Véliz hasta Camino Antiguo a Stgo	PROPUESTO

TABLA XLVIII: PRINCIPAL RED VIAL ORBITAL PROPUESTA.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.5.1.3. Vialidad de servicio

Corresponde a la vialidad de menor escala definida en los Instrumentos de Planificación Territorial de escala comunal. Tienen como principal rol el configurarse como ejes estructurantes dentro de los barrios. Si bien corresponden casi en su totalidad a vías existentes, su definición permitirá dotar de equipamiento de escala Menor según artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

VIII.5.2. Estrategia de estructuración vial de área urbana de Placilla-Curauma

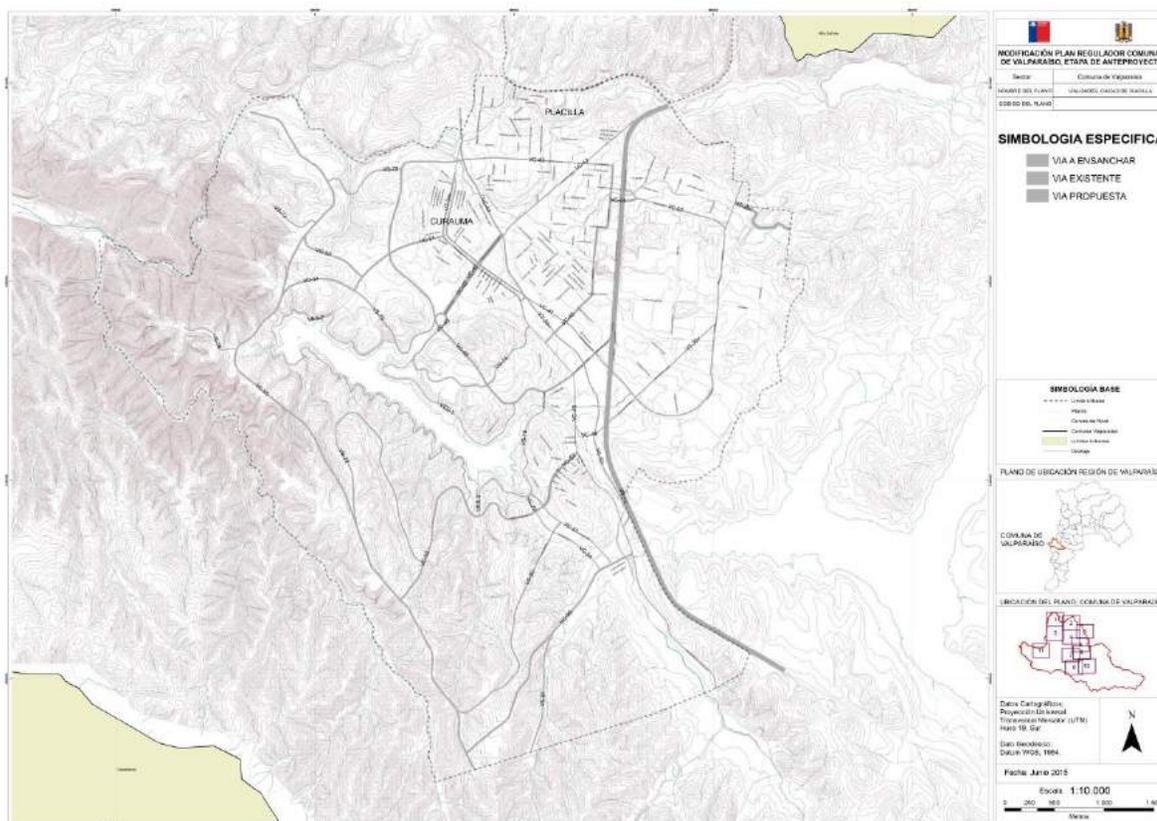


FIGURA 61: RED VIAL PROPUESTA PARA ÁREA URBANA DE PLACILLA

Fuente: Elaboración Propia.

Se realiza una especificación de las vías troncales VT-34v, VT-35 v, VT-36v y la vía expresa VE-1v que se trazan dentro del área urbana de Placilla. Se considera suficiente la red vial vigente para el área urbana de Placilla a partir de las modificaciones de Plan Regulador Comunal de los años 2002 y 2004 por lo que no se propone una red vial nueva excepto algunas conexiones específicas que se consideran relevantes para el desarrollo urbano de Placilla en el horizonte de aplicación del Plan.

Mención especial merece la definición de una nueva vía de tipo especial a conformarse como una ruta turística que garantice el acceso público en torno al Tranque La Luz.

VIII.5.3. Estrategia de estructuración vial de área urbana de Laguna Verde

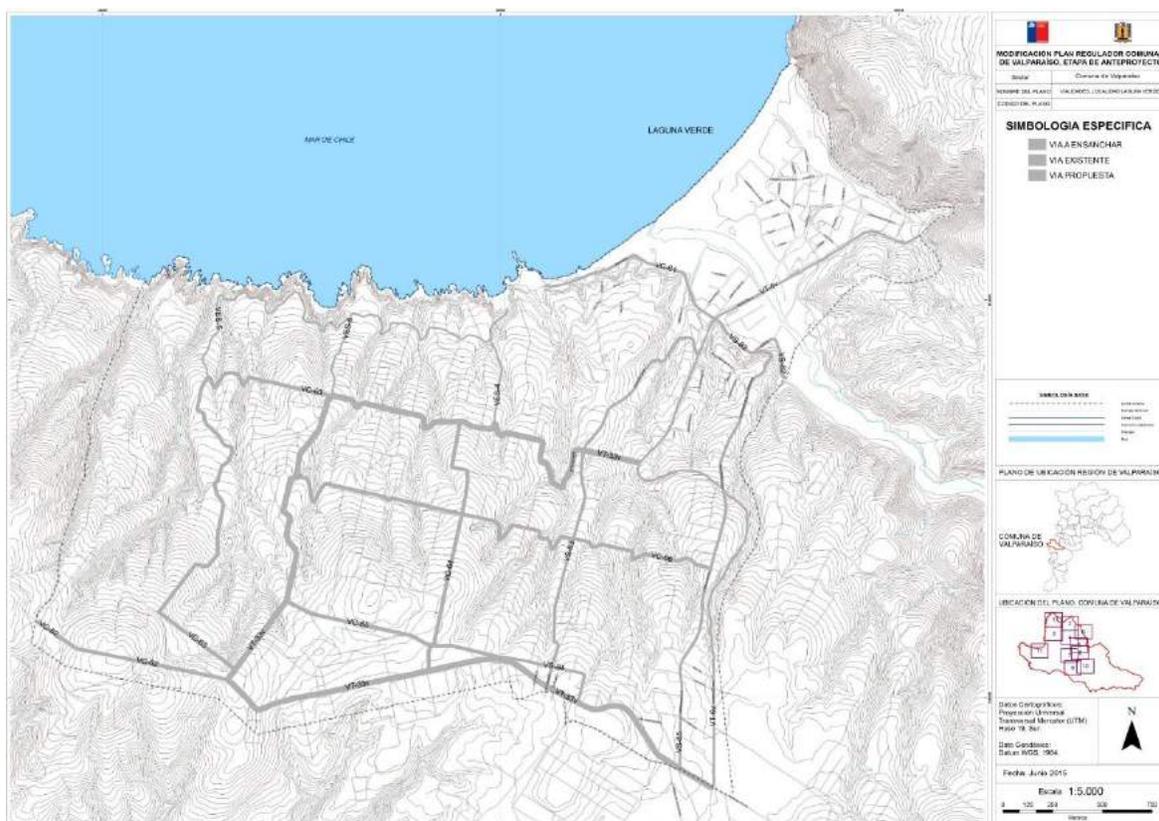


FIGURA 62: RED VIAL PROPUESTA PARA ÁREA URBANA DE LAGUNA VERDE

Fuente: Elaboración Propia.

El área urbana de Laguna Verde cuenta con una muy precaria infraestructura vial, la cual consta en su mayoría de antiguos caminos cortafuego, propios de la parcelación forestal de la Punta Curaumilla. Con excepción de la ruta 98G, todas las vías se encuentran sin pavimentar, lo que sumado a la escarpada geografía del lugar la vuelve un área sumamente precaria en cuanto a conectividad.

En el presente estudio se asumen las definiciones viales existentes en el PREMVAl para esta área urbana en donde se establecen dos vías troncales: VT-6v correspondiente a la ruta 98G o camino costero a Laguna Verde, y la VT-33v que se configura como un anillo vial que conecta con la ruta 98 en la meseta superior de la Punta Curaumilla en un tramo que coincide con la vía existente Camino Al Faro, y en una cota inferior en una vía que se puede interpretar como el Camino Los Lobos.

La propuesta de planificación del presente PRC propone además del trazado de categoría Troncal establecido por el PREMVAl una trama interior en sentido norte sur que consta de tres vías, más una más fuera del anillo Troncal. En sentido oriente- poniente se establece una vía intermedia dentro del anillo troncal.

VIII.6. Proyecto de Plan Regulador Comunal para Valparaíso

En el presente apartado se presenta la propuesta de planificación completa del presente estudio para las tres áreas urbanas.

VIII.6.1. PRC Valparaíso – área urbana de Valparaíso

Área Urbana de Valparaíso			Consolidación		población de cabida máxima (hab)
Zona	Densidad (hab/ha)	Superficie (Hás)	% consolidado	% disponible	
BNUP	0	169,531	54,6	45,4	0,000
Z 1	0	19,653	77,94	22,06	0,000
Z 2	700	7,588	100	0	5311,600
Z 3	850	6,495	100	0	5520,775
Z 4	1100	10,137	100	0	11150,930
Z 6	740	65,273	100	0	48302,020
Z 7	680	21,406	100	0	14556,080
Z 8	1000	60,886	100	0	60886,000
Z 9	950	4,834	100	0	4592,300
Z 10	350	62,732	100	0	21956,200
Z 11	380	10,206	100	0	3878,280
Z 12	450	540,806	96,72	3,28	243362,700
Z 12 ZT	400	9,077	100	0	3630,800
Z 13	750	455,698	29,57	70,43	341773,500
Z 14	380	211,584	69,93	30,07	80401,920
Z 15	280	385,02	99,32	0,68	107805,600
Z 15 ZT	220	19,399	100	0	4267,780
Z 16	380	592,367	86,97	13,03	225099,460
Z 17	60	451,964	5,43	94,57	27117,840
Z 18	60	224,498	2,3	97,7	13469,880
Z 19	0	1386,536	12,92	87,08	0,000
Z 20	0	25,389	94,54	5,46	0,000
Z 21	0	10,318	100	0	0,000
Z 22	0	8,557	100	0	0,000
Z 23	0	26,084	100	0	0,000
Z 24	0	2,014	16,59	83,41	0,000
Z 25	0	25,247	100	0	0,000
Z 26	0	6,806	53,7	46,3	0,000
Z 27	0	107,45	0,05	99,95	0,000
Z 28	1500	17,371	97,69	2,31	26056,500
ZCH 1	650	21,521	100	0	13988,672

ZCH 2	700	9,838	100	0	6886,600
ZCH 3	550	4,54	100	0	2497,000
ZCH 4	600	5,435	100	0	3261,072
ZCH 5	480	7,654	100	0	3674,146
ZCH 6	900	3,551	100	0	3195,654
ZCH 7	200	31,685	100	0	6336,908
ZCH 8	320	58,680	100	0	18777,554
ZCH 9	320	24,132	100	0	7722,096
ZCH 10	350	10,495	100	0	3673,316
ZCH 11	380	5,750	100	0	2185,000
ZCH 12	280	4,792	100	0	1341,725
ZCH 13	150	1,673	100	0	250,933
ZCH 14	420	3,855	100	0	1618,993
ZCH 15	320	3,895	100	0	1246,288
ZCH 16	330	3,462	100	0	1142,557
ZCH 17	330	1,659	100	0	547,572
ZCH 18	420	11,829	100	0	4968,194
ZCH 19	380	9,812	100	0	3728,615
ZCH 20	280	3,527	100	0	987,640
ZCH 21	380	8,791	100	0	3340,481
ZCH 22	280	18,983	100	0	5315,119
ZCH 23	320	6,605	100	0	2113,706
ZCH 24	420	6,126	100	0	2573,026
ZCH 25	840	2,399	100	0	2015,207
ZCH 26	550	4,406	100	0	2423,104
ZCH 27	380	5,003	100	0	1901,231
ZCH 28	320	55,746	100	0	17838,697
ZCH 29	400	3,436	100	0	1374,443
ZCH 30	260	15,147	100	0	3938,220
ZCH 31	265	3,618	100	0	958,770
ZCH 32	180	8,321	100	0	1497,780
ZCH 33	950	6,110	100	0	5804,500
ZCH 34	450	7,814	100	0	3516,300
ZCH 35	400	1,925	100	0	770,000
ZEUPT	0	136,922	4,16	95,84	0,000
ZP	0	31,376	100	0	0,000
SN	0	84,500	0	100	0,000
TOTAL		5579,939			1392551,285
					249,564

DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA VALPARAÍSO (Hab/Ha)

TABLA XLIX: TABLA DE ZONAS ÁREA URBANA VALPARAÍSO.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.6.2. PRC Valparaíso – área urbana de Placilla-Curauma

Área Urbana de Placilla			Consolidación		población de cabida máxima (hab)
Zona	Densidad (hab/ha)	% consolidado	% disponible	% consolidado	
BNUP	0	37,056	0	100	0,000
Z 1	0	14,825	0	100	0,000
Z 19	0	736,190	4,94	95,06	0,000
Z 20	0	14,040	35,94	64,06	0,000
Z 23	0	2,500	100	0	0,000
Z 27	0	378,670	69,87	30,13	0,000
Z 29	0	5,431	10,12	89,88	0,000
Z 30	420	176,201	91,75	8,25	74004,420
Z 31	270	44,767	94,47	5,53	12087,090
Z 32	680	96,678	83,94	16,06	65741,040
Z 33	540	266,201	82,01	17,99	143748,540
Z 34	350	273,496	2,14	97,86	95723,600
Z 35	220	453,322	17,91	82,09	99730,840
Z 36	320	244,727	0	100	78312,640
Z 37	250	101,455	0	100	25363,750
Z 38	0	102,353	51,54	48,46	0,000
TOTAL		2947,912			594711,920
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA PLACILLA (Hab/Ha)					201,740

TABLA I: TABLA DE ZONAS ÁREA URBANA PLACILLA.

Fuente: Elaboración Propia.

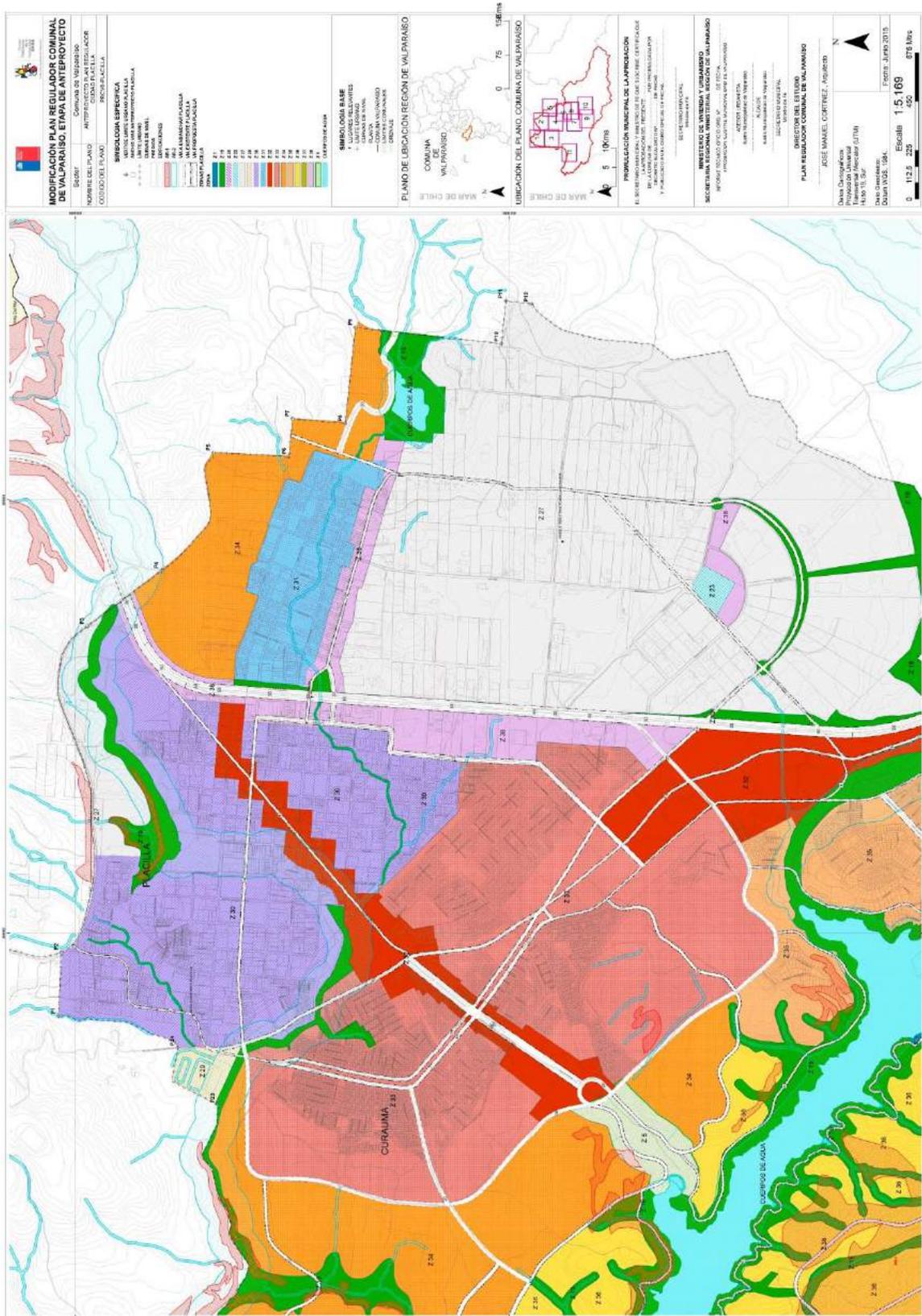


FIGURA 70: CARTOGRAFÍA 8 PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO – ÁREA URBANA DE PLACILLA

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.6.3. PRC Valparaíso – área urbana de Laguna Verde

Área Urbana de Laguna Verde			Consolidación		población de cabida máxima (hab)
Zona	Densidad (hab/ha)	Superficie (Hás)	% disponible	% consolidado	
Z 1	0	1,819	49,97	50,03	0,000
Z 17	60	425,516	0	100	25530,960
Z 18	60	23,191	0	100	1391,460
Z 19	0	200,973	4,21	95,79	0,000
Z 24	0	11,852	16,49	83,51	0,000
Z 36	320	101,020	30,48	69,52	32326,400
Z 39	115	53,632	82,54	17,46	6167,680
ZCH 36	140	7,676	85	15	1074,640
TOTAL		825,679			66491,140
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA LAGUNA VERDE (Hab/Ha)					80,52904337

TABLA LI: TABLA DE ZONAS ÁREA URBANA LAGUNA VERDE.

Fuente: Elaboración Propia.

VIII.7. Ajuste de densidades según Marco Regulatorio PREMVAL

El presente acápite pretende fundamentar de forma precisa la forma en que las densidades habitacionales diseñadas por el Plan se ajustan a las densidades máximas y promedio permitidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso: PREMVAL.

El artículo N° 14 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso establece para la comuna de Valparaíso los siguientes índices:

Densidad Promedio	59 hab/há
Densidad Máxima	1.500 hab/há

La tabla de zonas y sus respectivas densidades de diseño expuestas en el punto VIII.6 de la presente memoria expone que ninguna de las densidades propuestas supera el valor de 1500 hab/há, siendo la Z28 la que tiene ese mismo valor como tope y que corresponde a la zona de edificaciones en altura existentes en la actualidad en el cerro O'Higgins en el área urbana de Valparaíso.

En el punto referido a la Densidad Promedio dentro de la comuna se vislumbran serias discrepancias entre la densidad promedio propuesta y las promedio permitida.

DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA VALPARAÍSO (Hab/Ha)	249,564
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA PLACILLA (Hab/Ha)	201,740
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA LAGUNA VERDE (Hab/Ha)	80,52904337

TABLA LII: DENSIDADES PROPUESTAS TRES ÁREAS URBANAS

Fuente: Elaboración Propia.

SUPERFICIE COMUNAL (Has)	9.353,530	POBLACIÓN COMUNAL ESCENARIO 1 (Hab)	2.053.754,345
		DENSIDAD COMUNAL PROMEDIO (Hab/Ha)	219,569979

TABLA LIII: DENSIDAD PROMEDIO PROPUESTAS COMUNAL

Fuente: Elaboración Propia.

Cabe comentar que el cálculo realizado por el PREMVAL para establecer la densidad promedio corresponde a una ecuación de cabida de población proyectada para el año 2030 y supone en el área territorial, el comportamiento de la tendencia histórica de los centros urbanos y la proyección en este marco, del dato censal de la población residente. Incorpora la dimensión del crecimiento económico (a tasa sostenida de un 5% anual) no sólo del área Metropolitana de Valparaíso, sino de la Macro Zona Central con las demandas de suelo asociados, especialmente a la vivienda estacional o segunda vivienda, lo que se ha considerado en todas las comunas con frente costero. Este cálculo considera una superficie de área urbana de 5.730 Hás y una población de 338.340 habitantes.

Como primera aproximación a esta cifra y las diferencias existentes con las densidades propuestas por el presente Plan Regulador Comunal, cabe mencionar que la proyección demográfica, a partir de la poca representatividad obtenida en el censo del año 2012, considera un decrecimiento en la población comunal, la cual existió en el periodo 1992 – 2002. Con respecto a la superficie referencial, el cálculo considera sólo las áreas urbanas definidas por el instrumento, sin contemplar las zonas de extensión urbana sobre las cuales opera el presente instrumento.

Las anteriores consideraciones permiten aseverar que existe poca representatividad en la densidad calculada y establecida por el PREMVAL como promedio para la comuna de Valparaíso. Considerando que las densidades diseñadas van de la mano del resto de las normativas urbanas para cada zona del Plan: Superficie de subdivisión predial mínima, coeficiente de constructibilidad, altura, etc. Y que estas normas en general se han diseñado de manera conservadora para potenciar la consolidación de los centros urbanos, regular el crecimiento periférico y cautelar las condiciones patrimoniales de la unidad paisajística del anfiteatro de Valparaíso, se vislumbra una clara incoherencia entre las densidades promedio arrojadas por la propuesta de Plan y su promedio máximo posible normado por el PREMVAL.

Ante esta discrepancia, se propone una metodología de acomodo de las densidades propuestas a partir de dos factores de ajuste sucesivos con los cuales se logra quedar dentro de los marcos normativos establecidos por el PREMVAL:

a) Factor de Ajuste por Consolidación

Este factor de ajuste permite pasar del escenario 1 – base, al escenario 2 – de consolidación superficial, y se basa en la suposición de que las zonas más consolidadas, es decir, con menos terrenos libres disponibles, son más “duras” y por ende tienen menor posibilidad de acoger nuevas edificaciones que se desarrollen con la mayor constructibilidad y densidad que permite la zona. Por el contrario, las zonas más “blandas”, aquellas que tienen menos superficie construida y más terrenos disponibles podrían eventualmente albergar la máxima densidad diseñada para cada zona.

Bajo este principio, se determina el Factor de escenario 2, como un valor que oscila entre 0,5 y 1, y por el cual se multiplica la densidad diseñada. Este factor es inversamente proporcional al porcentaje de consolidación medido en cada zona y su aplicación permite disminuir hasta la mitad la densidad de los barrios más duros (y que por tanto son menos susceptibles a densificarse) y por el contrario, dejar en su totalidad las zonas más blandas (con mayor potencial de densificación).

Área Urbana de Valparaíso			Consolidación		población de cabida máxima (hab)	Escenario de consolidación superficial		
Zona	Densidad (hab/ha)	Superficie (Hás)	% consolidado	% disponible		Factor de escenario 2	Densidad modifica da esc 2	Población escenario 2 (hab)
BNUP	0	169,53	54,6	45,4	0,000	0,75	0	0,000
Z 1	0	19,653	77,94	22,06	0,000	0,85	0	0,000
Z 2	700	7,588	100	0	5311,600	0,5	350	2655,800
Z 3	850	6,495	100	0	5520,775	0,5	425	2760,388
Z 4	1100	10,137	100	0	11150,930	0,5	550	5575,465
Z 6	740	65,273	100	0	48302,020	0,5	370	24151,010
Z 7	680	21,406	100	0	14556,080	0,5	340	7278,040
Z 8	1000	60,886	100	0	60886,000	0,5	500	30443,000
Z 9	950	4,834	100	0	4592,300	0,5	475	2296,150
Z 10	350	62,732	100	0	21956,200	0,5	175	10978,100
Z 11	380	10,206	100	0	3878,280	0,5	190	1939,140
Z 12	450	540,80	96,72	3,28	243362,700	0,5	225	121681,350
Z 12 ZT	400	9,077	100	0	3630,800	0,5	200	1815,400
Z 13	750	455,69	29,57	70,43	341773,500	0,75	562,5	256330,125
Z 14	380	211,58	69,93	30,07	80401,920	0,85	323	68341,632
Z 15	280	385,02	99,32	0,68	107805,600	0,5	140	53902,800
Z 15 ZT	220	19,399	100	0	4267,780	0,5	110	2133,890
Z 16	380	592,36	86,97	13,03	225099,460	0,5	190	112549,730
Z 17	60	451,964	5,43	94,57	27117,840	1	60	27117,840
Z 18	60	224,49	2,3	97,7	13469,880	1	60	13469,880
Z 19	0	1386,536	12,92	87,08	0,000	1	0	0,000
Z 20	0	25,389	94,54	5,46	0,000	0,5	0	0,000
Z 21	0	10,318	100	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 22	0	8,557	100	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 23	0	26,084	100	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 24	0	2,014	16,59	83,41	0,000	1	0	0,000
Z 25	0	25,247	100	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 26	0	6,806	53,7	46,3	0,000	0,75	0	0,000
Z 27	0	107,45	0,05	99,95	0,000	1	0	0,000
Z 28	1500	17,371	97,69	2,31	26056,500	0,5	750	13028,250
ZCH 1	650	21,521	100	0	13988,672	0,75	487,5	10491,504
ZCH 2	700	9,838	100	0	6886,600	0,75	525	5164,950
ZCH 3	550	4,54	100	0	2497,000	0,75	412,5	1872,750
ZCH 4	600	5,435	100	0	3261,072	0,75	450	2445,804
ZCH 5	480	7,654	100	0	3674,146	0,75	360	2755,609

ZCH 6	900	3,551	100	0	3195,654	0,75	675	2396,741
ZCH 7	200	31,685	100	0	6336,908	0,75	150	4752,681
ZCH 8	320	58,680	100	0	18777,554	0,75	240	14083,166
ZCH 9	320	24,132	100	0	7722,096	0,75	240	5791,572
ZCH 10	350	10,495	100	0	3673,316	0,75	262,5	2754,987
ZCH 11	380	5,750	100	0	2185,000	0,75	285	1638,750
ZCH 12	280	4,792	100	0	1341,725	0,75	210	1006,294
ZCH 13	150	1,673	100	0	250,933	0,75	112,5	188,199
ZCH 14	420	3,855	100	0	1618,993	0,75	315	1214,245
ZCH 15	320	3,895	100	0	1246,288	0,75	240	934,716
ZCH 16	330	3,462	100	0	1142,557	0,75	247,5	856,918
ZCH 17	330	1,659	100	0	547,572	0,75	247,5	410,679
ZCH 18	420	11,829	100	0	4968,194	0,75	315	3726,145
ZCH 19	380	9,812	100	0	3728,615	0,75	285	2796,461
ZCH 20	280	3,527	100	0	987,640	0,75	210	740,730
ZCH 21	380	8,791	100	0	3340,481	0,75	285	2505,361
ZCH 22	280	18,983	100	0	5315,119	0,75	210	3986,339
ZCH 23	320	6,605	100	0	2113,706	0,75	240	1585,280
ZCH 24	420	6,126	100	0	2573,026	0,75	315	1929,770
ZCH 25	840	2,399	100	0	2015,207	0,75	630	1511,405
ZCH 26	550	4,406	100	0	2423,104	0,75	412,5	1817,328
ZCH 27	380	5,003	100	0	1901,231	0,75	285	1425,923
ZCH 28	320	55,746	100	0	17838,697	0,75	240	13379,022
ZCH 29	400	3,436	100	0	1374,443	0,75	300	1030,832
ZCH 30	260	15,147	100	0	3938,220	0,75	195	2953,665
ZCH 31	265	3,618	100	0	958,770	0,75	198,75	719,078
ZCH 32	180	8,321	100	0	1497,780	0,75	135	1123,335
ZCH 33	950	6,110	100	0	5804,500	0,75	712,5	4353,375
ZCH 34	450	7,814	100	0	3516,300	0,75	337,5	2637,225
ZCH 35	400	1,925	100	0	770,000	0,75	300	577,500
ZEUPT	0	136,92 2	4,16	95,84	0,000	1	0	0,000
ZP	0	31,376	100	0	0,000	0,5	0	0,000
SN	0	84,500	0	100	0,000	1	0	0,000
TOTAL		5579,9 39			1392551,285			866006,33 0
					DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA VALPARAÍSO (Hab/Ha)			249,564 155,200

Área Urbana de Placilla								
Zona	Densidad (hab/ha)	Superficie (Hás)						
BNUP	0	37,056	0	100	0,000	1	0	0,000
Z 1	0	14,825	0	100	0,000	1	0	0,000
Z 19	0	736,19	4,94	95,06	0,000	1	0	0,000
Z 20	0	14,040	35,94	64,06	0,000	0,75	0	0,000
Z 23	0	2,500	100	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 27	0	378,67	69,87	30,13	0,000	0,55	0	0,000
Z 29	0	5,431	10,12	89,88	0,000	1	0	0,000
Z 30	420	176,20	91,75	8,25	74004,420	0,5	210	37002,210
Z 31	270	44,767	94,47	5,53	12087,090	0,5	135	6043,545
Z 32	680	96,678	83,94	16,06	65741,040	0,5	340	32870,520
Z 33	540	266,20	82,01	17,99	143748,540	0,5	270	71874,270
Z 34	350	273,49	2,14	97,86	95723,600	1	350	95723,600
Z 35	220	453,32	17,91	82,09	99730,840	1	220	99730,840
Z 36	320	244,72	0	100	78312,640	1	320	78312,640
Z 37	250	101,45	0	100	25363,750	1	250	25363,750
Z 38	0	102,35	51,54	48,46	0,000	0,75	0	0,000
TOTAL		2947,9			594711,920			446921,37
		12			201,740			5
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA PLACILLA (Hab/Ha)								151,606

Área Urbana de Laguna Verde								
Zona	Densidad (hab/ha)	Superficie (Hás)						
Z 1	0	1,819	49,97	50,03	0,000	0,75	0	0,000
Z 17	60	425,51	0	100	25530,960	1	60	25530,960
Z 18	60	23,191	0	100	1391,460	1	60	1391,460
Z 19	0	200,97	4,21	95,79	0,000	1	0	0,000
Z 24	0	11,852	16,49	83,51	0,000	0,85	0	0,000
Z 36	320	101,02	30,48	69,52	32326,400	0,75	240	24244,800
Z 39	115	53,63	82,54	17,46	6167,680	0,5	57,5	3083,840
ZCH 36	140	7,67	85	15	1074,640	0,5	70	537,320
TOTAL		825,67			66491,140			54788,380
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA LAGUNA VERDE (Hab/Ha)					80,52904337			66,356

TABLA LIV: APLICACIÓN DE FACTOR DE AJUSTE POR CONSOLIDACIÓN A DENSIDADES PROPUESTAS

Fuente: Elaboración Propia.

b) Factor de Ajuste temporal

El factor de Ajuste temporal, corresponde a un nuevo dígito que opera sobre las densidades previamente ajustadas para enmarcarlas en el ámbito normativo que establece el PREMVAL. Y permite pasar del escenario 2 – de consolidación superficial, al 3 – de consolidación superficial – temporal. Este factor parte de la suposición de que dentro del horizonte temporal de aplicación del Plan Regulador Comunal en diseño, es decir 10 años, no todas las zonas se desarrollarán con la misma intensidad. Esta diferenciación y el diseño de estos factores tiene que ver directamente con el modelo de desarrollo que se espera para la comuna de Valparaíso y como la zonificación propuesta es un elemento determinante en la configuración de ese desarrollo físico y demográfico.

Los factores de ajuste del escenario 3 oscilan entre 0,2 y 0,6, y son directamente proporcionales al desarrollo esperado y planificado para ciertos sectores de las áreas urbanas. Bajo esta lógica, se potencian con un mayor factor las zonas del Plan: Almendral y Barrio Puerto, así como los pies de cerro, al considerarse zonas preferentes para densificarse, revitalizarse y atraer población residente. Por el contrario, las zonas Z17 y Z18, que corresponden a las nuevas zonas de baja densidad que ocupan las áreas de las ZEU 9 y 10 en el anfiteatro de Valparaíso, corresponden a áreas poco prioritarias en el desarrollo a mediano y corto plazo en la comuna y por eso se califican con los menores factores.

Área Urbana de Valparaíso			Escenario de consolidación superficial			Escenario de consolidación superficial-temporal		
Zona	Densid. (hab/ha)	Superficie (Hás)	Factor de escenario 2	Densidad modificada esc 2	Población escenario 2 (hab)	Factor de escenario 3	Densidad modifica da esc 3	Población escenario 3 (hab)
BNUP	0	169,531	0,75	0	0,000	0,6	0	0,000
Z 1	0	19,653	0,85	0	0,000	0,6	0	0,000
Z 2	700	7,588	0,5	350	2655,800	0,6	210	1593,480
Z 3	850	6,495	0,5	425	2760,388	0,6	255	1656,233
Z 4	1100	10,137	0,5	550	5575,465	0,6	330	3345,279
Z 6	740	65,273	0,5	370	24151,010	0,6	222	14490,606
Z 7	680	21,406	0,5	340	7278,040	0,6	204	4366,824
Z 8	1000	60,886	0,5	500	30443,000	0,6	300	18265,800
Z 9	950	4,834	0,5	475	2296,150	0,6	285	1377,690
Z 10	350	62,732	0,5	175	10978,100	0,4	70	4391,240
Z 11	380	10,206	0,5	190	1939,140	0,4	76	775,656
Z 12	450	540,806	0,5	225	121681,35	0,4	90	48672,540
Z 12 ZT	400	9,077	0,5	200	1815,400	0,4	80	726,160
Z 13	750	455,698	0,75	562,5	256330,12	0,4	225	102532,05
Z 14	380	211,584	0,85	323	68341,632	0,4	129,2	27336,653
Z 15	280	385,02	0,5	140	53902,800	0,4	56	21561,120

Z 15 ZT	220	19,399	0,5	110	2133,890	0,4	44	853,556
Z 16	380	592,367	0,5	190	112549,73	0,4	76	45019,892
Z 17	60	451,964	1	60	27117,840	0,3	18	8135,352
Z 18	60	224,498	1	60	13469,880	0,3	18	4040,964
Z 19	0	1386,536	1	0	0,000	0,3	0	0,000
Z 20	0	25,389	0,5	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 21	0	10,318	0,5	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 22	0	8,557	0,5	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 23	0	26,084	0,5	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 24	0	2,014	1	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 25	0	25,247	0,5	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 26	0	6,806	0,75	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 27	0	107,45	1	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 28	1500	17,371	0,5	750	13028,250	0,4	300	5211,300
ZCH 1	650	21,521	0,75	487,5	10491,504	0,5	243,75	5245,752
ZCH 2	700	9,838	0,75	525	5164,950	0,5	262,5	2582,475
ZCH 3	550	4,54	0,75	412,5	1872,750	0,5	206,25	936,375
ZCH 4	600	5,435	0,75	450	2445,804	0,5	225	1222,902
ZCH 5	480	7,654	0,75	360	2755,609	0,5	180	1377,805
ZCH 6	900	3,551	0,75	675	2396,741	0,5	337,5	1198,370
ZCH 7	200	31,685	0,75	150	4752,681	0,5	75	2376,341
ZCH 8	320	58,680	0,75	240	14083,166	0,5	120	7041,583
ZCH 9	320	24,132	0,75	240	5791,572	0,5	120	2895,786
ZCH 10	350	10,495	0,75	262,5	2754,987	0,5	131,25	1377,494
ZCH 11	380	5,750	0,75	285	1638,750	0,5	142,5	819,375
ZCH 12	280	4,792	0,75	210	1006,294	0,5	105	503,147
ZCH 13	150	1,673	0,75	112,5	188,199	0,5	56,25	94,100
ZCH 14	420	3,855	0,75	315	1214,245	0,5	157,5	607,122
ZCH 15	320	3,895	0,75	240	934,716	0,5	120	467,358
ZCH 16	330	3,462	0,75	247,5	856,918	0,5	123,75	428,459
ZCH 17	330	1,659	0,75	247,5	410,679	0,5	123,75	205,340
ZCH 18	420	11,829	0,75	315	3726,145	0,5	157,5	1863,073
ZCH 19	380	9,812	0,75	285	2796,461	0,5	142,5	1398,231
ZCH 20	280	3,527	0,75	210	740,730	0,5	105	370,365

ZCH 21	380	8,791	0,75	285	2505,361	0,5	142,5	1252,680
ZCH 22	280	18,983	0,75	210	3986,339	0,5	105	1993,170
ZCH 23	320	6,605	0,75	240	1585,280	0,5	120	792,640
ZCH 24	420	6,126	0,75	315	1929,770	0,5	157,5	964,885
ZCH 25	840	2,399	0,75	630	1511,405	0,5	315	755,702
ZCH 26	550	4,406	0,75	412,5	1817,328	0,5	206,25	908,664
ZCH 27	380	5,003	0,75	285	1425,923	0,5	142,5	712,962
ZCH 28	320	55,746	0,75	240	13379,022	0,5	120	6689,511
ZCH 29	400	3,436	0,75	300	1030,832	0,5	150	515,416
ZCH 30	260	15,147	0,75	195	2953,665	0,5	97,5	1476,833
ZCH 31	265	3,618	0,75	198,75	719,078	0,5	99,375	359,539
ZCH 32	180	8,321	0,75	135	1123,335	0,5	67,5	561,668
ZCH 33	950	6,110	0,75	712,5	4353,375	0,5	356,25	2176,688
ZCH 34	450	7,814	0,75	337,5	2637,225	0,5	168,75	1318,613
ZCH 35	400	1,925	0,75	300	577,500	0,5	150	288,750
ZEUPT	0	136,922	1	0	0,000	0,4	0	0,000
ZP	0	31,376	0,5	0	0,000	0,4	0	0,000
SN	0	84,500	1	0	0,000	0,4	0	0,000
TOTAL	5579,939				866006,330			368131,56
DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA VALPARAÍSO (Hab/Ha)					155,200			65,974

Área Urbana de Placilla								
Zona	Densid. (hab/ha)	Superficie (Hás)						
BNUP	0	37,056	1	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 1	0	14,825	1	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 19	0	736,190	1	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 20	0	14,040	0,75	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 23	0	2,500	0,5	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 27	0	378,670	0,55	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 29	0	5,431	1	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 30	420	176,201	0,5	210	37002,210	0,4	84	14800,884
Z 31	270	44,767	0,5	135	6043,545	0,4	54	2417,418
Z 32	680	96,678	0,5	340	32870,520	0,4	136	13148,208

Z 33	540	266,201	0,5	270	71874,270	0,3	81	21562,281
Z 34	350	273,496	1	350	95723,600	0,3	105	28717,080
Z 35	220	453,322	1	220	99730,840	0,2	44	19946,168
Z 36	320	244,727	1	320	78312,640	0,2	64	15662,528
Z 37	250	101,455	1	250	25363,750	0,2	50	5072,750
Z 38	0	102,353	0,75	0	0,000	0,4	0	0,000
TOTAL		2947,912			446921,375			121327,317
		DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA PLACILLA (Hab/Ha)			151,606			41,157

Área Urbana de Laguna Verde								
Zona	Densid. (hab/ha)	Superficie (Hás)						
Z 1	0	1,819	0,75	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 17	60	425,516	1	60	25530,960	0,4	24	10212,384
Z 18	60	23,191	1	60	1391,460	0,4	24	556,584
Z 19	0	200,973	1	0	0,000	0,4	0	0,000
Z 24	0	11,852	0,85	0	0,000	0,5	0	0,000
Z 36	320	101,020	0,75	240	24244,800	0,5	120	12122,400
Z 39	115	53,632	0,5	57,5	3083,840	0,5	28,75	1541,920
ZCH 36	140	7,676	0,5	70	537,320	0,6	42	322,392
TOTAL		825,679			54788,380			24755,680
		DENSIDAD PROMEDIO ÁREA URBANA LAGUNA VERDE (Hab/Ha)			66,356			29,98220858

TABLA LV: APLICACIÓN DE FACTOR DE AJUSTE TEMPORAL A DENSIDADES PROPUESTAS

Fuente: Elaboración Propia

Con la aplicación de los descritos factores de ajuste de las densidades, se logra enmarcar las densidades del plan dentro de los parámetros establecidos por el PREMVAL.

SUPERFICIE COMUNAL (Has)	9.353,5	POBLACIÓN COMUNAL ESCENARIO 1	2.053.754,3	POBLACIÓN COMUNAL ESCENARIO 2	1.367.716,1	POBLACIÓN COMUNAL ESCENARIO 3	514.214,5
		DENSIDAD COMUNAL ESCENARIO 1 (Hab/Ha)	219,56	DENSIDAD COMUNAL ESCENARIO 1 (Hab/Ha)	146,22	DENSIDAD COMUNAL ESCENARIO 1 (Hab/Ha)	54,97

TABLA LVI: DENSIDADES FINALES SEGÚN FACTOR DE ESCENARIO APLICADO

Fuente: Elaboración Propia

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO

Título 1 Disposiciones Generales

Capítulo 1 Generalidades

Artículo 1

La presente ordenanza establece las normas urbanísticas relativas al límite urbano, zonificación, usos de suelo, densidades, subdivisión predial, de edificación, urbanización, restricciones y vialidad que deberán cumplirse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, conforme a lo graficado en los planos cuya nomenclatura se señala en el cuadro N° 1

Cuadro N° 1 Nomenclatura de Planos

Descripción	Nomenclatura
Plano Zonificación – Área urbana de Valparaíso 1	PRCV1
Plano Zonificación – Área urbana de Valparaíso 2	PRCV2
Plano Zonificación – Área urbana de Valparaíso 3	PRCV3
Plano Zonificación – Área urbana de Valparaíso 4	PRCV4
Plano Zonificación – Área urbana de Valparaíso 5	PRCV5
Plano Zonificación – Área urbana de Valparaíso 6	PRCV6
Plano Zonificación – Área urbana de Placilla 7	PRCV7
Plano Zonificación – Área urbana de Placilla 8	PRCV8
Plano Zonificación – Área urbana de Placilla 9	PRCV9
Plano Zonificación – Área urbana de Placilla 10	PRCV10
Plano Zonificación – Área urbana de Laguna Verde 11	PRCV11

Descripción del límite urbano

Artículo 2 Descripción del Límite Urbano

Los límites urbanos presentes en el Plan Regulador se grafican en los planos descritos en el cuadro N° 2, correspondiendo a la poligonal que circunscribe las tres localidades del área urbana de la Comuna de Valparaíso, según se describe a continuación:

Cuadro N° 2 Descripción del límite urbano

Poligonal Límite de Área Urbana de Valparaíso			
Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección de la línea de costa con prolongación recta del eje de la calle Subida Amunátegui	1 a 2	Eje de la calle subida Amunátegui y su prolongación en línea recta hasta el mar que une los puntos 1 y 2.

2	Intersección del deslinde nor oriente de la propiedad del Estadio Italiano (ex ferroviario), con la prolongación del eje de la calle subida Amunategui, de coordenadas del Sistema Universal Transversal Mercator (UTM), medidas en metros, Norte (N) = 6.342.364 y Este (E) = 258.698.	2 a 3	Línea imaginaria que une los puntos 2 y 3.
3	Intersección de la prolongación del eje de la calle Galvarino con el eje de la quebrada El Sauce.	3 a 4	Eje de la calle Galvarino que une los puntos 3 y 4.
4	Intersección del eje de la calle Galvarino con el eje de la calle Barros Arana.	4 a 5	Eje de la calle Barros Arana que une los puntos 4 y 5.
5	Intersección del eje de la quebrada El Sauce con el eje de la calle Barros Arana	5 a 6	Eje de la quebrada El Sauce que une los puntos 5 y 6.
6	Intersección del eje de la quebrada El Sauce con el eje de la calle Los Peumos.	6 a 7	Eje de la calle Los Peumos que une los puntos 6 y 7.
7	Intersección del eje de la calle 21 de Mayo con el eje de la calle Los Peumos.	7 a 8	Eje de la calle 21 de Mayo que une los puntos 7 y 8.
8	Intersección del eje de la calle 21 de Mayo con el eje de la calle Frankfurt.	8 a 9	Eje de la calle Frankfurt que une los puntos 8 y 9.
9	Intersección del eje de la calle Frankfurt con el eje de la quebrada Phillipi.	9 a 10	Eje de la quebrada Phillipi que une los puntos 9 y 10.
10	Intersección del eje de la quebrada Phillipi con Variante Aguasanta	10 a 11	Eje de Variante Aguasanta y ruta 60 CH entre los puntos 10 y 11.
11	Intersección de Variante Aguasanta con Ruta 68	11 a 12	Eje de ruta 60 CH entre puntos 11 y 12.
12	Intersección de Ruta 68 (Santos Ossa) con Ruta 60 CH (Camino La Pólvara)	12 a 13	Eje de ruta 60 CH (Camino La Pólvara) entre puntos 12 y 13.
13	Intersección de Ruta 60 CH (Camino La Pólvara) con acceso sur a túnel Las Ánimas	13 a 14	Eje del túnel Las Ánimas entre puntos 13 y 14.
14	Intersección de Camino Costero con acceso norte de túnel Las Ánimas	14 a 15	Eje de camino costero entre puntos 14 y 15.
15	Camino Costero en Coordenadas UTM E: 252.693,055y N: 6.343.031,155	15 a 16	Línea recta imaginaria entre puntos 15 y 16.
16	Intersección de proyección de punto 15 hacia el poniente con línea de costa	16 a 1	Línea irregular de costa entre puntos 16 y 1.
Poligonal Límite de Área Urbana de Placilla			
1	Intersección de la línea imaginaria paralela a 15 metros al poniente de la quebrada - estero sin nombre con la línea de deslinde entre las parcelas 79 y 80; 96 y 98; 97 y 99. parcelación Ex fundo Las Mercedes	1 a 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2 descritos.

2	Ruta 60 CH en Coordenadas UTM E: 259.616,354 y N: 6.334.077,869	2 a 3	Eje de Ruta 60 CH entre puntos 2 y 3.
3	Intersección del borde sur de la Ruta 60 CH (ex Camino de la Pólvara) con el borde poniente del Nudo A Ruta 68 / Ruta 60 CH.	3 a 4	Línea recta entre los accesos nor-poniente y sur-oriente de nudo de acceso norte de Placilla.
4	Intersección del borde oriente del Nudo A Ruta 68 con proyección de Ruta 60 CH.	4 a 5	Eje de prolongación de Ruta 60 CH entre los puntos 4 y 5.
5	Intersección de proyección de Ruta 60 CH con la proyección norte del cortafuego Décima Avenida.	5 a 6	Línea recta que une los puntos 5 y 6 descritos.
6	Intersección deslinde Poniente de proyección del cortafuegos Décima Avenida con deslinde Norte de la parcela 192.	6 a 7	Línea recta que une los puntos 6 y 7 descritos.
7	Vértice del deslinde Nor Oriente de la parcela 192	7 a 8	Línea recta que une los puntos 7 y 8 descritos.
8	Vértice del deslinde Sur Oriente de la parcela 194	8 a 9	Línea recta que une los puntos 8 y 9 descritos.
9	Vértice del deslinde Nor Poniente de la Parcela 225	9 a 10	Línea recta de fondo de propiedades que une los puntos 9 y 10 descritos.
10	Vértice Sur Poniente de la Parcela 406	10 a 11	Línea recta de fondo de propiedades que une los puntos 10 y 11 descritos.
11	Vértice Sur Oriente de la Parcela 406	11 a 12	Línea recta que une los puntos 11 y 12 descritos.
12	Intersección del deslinde de la Reserva Forestal Lago Peñuelas con deslinde Poniente del cortafuegos 12ª. Avenida	12 a 13	Línea irregular que une los puntos 12 y 13 descritos y que corresponde a parte del deslinde Poniente de la Reserva Forestal Lago Peñuelas.
13	Intersección del deslinde de la Reserva Forestal Lago Peñuelas con el Borde Oriente de la faja fiscal de la Ruta 68.	13 a 14	Línea recta imaginaria entre puntos 13 y 14.
14	Intersección de la línea perpendicular al eje de la Ruta 68 levantada a partir del punto 15 con el borde Poniente de la	14 a 15	Eje de Ruta 68 entre puntos 14 y 15.

	faja fiscal de la Ruta 68.		
15	Rua 68 en coordenadas UTM E: 262.354,772 y N: 6.328.317,508	15 a 16	Línea recta imaginaria entre puntos 15 y 16.
16	Punto en coordenadas UTM E 262.285,411y N 6.328.044,745	16 a 17	Línea recta imaginaria entre puntos 16 y 17.
17	Estero Las Tablas en coordenadas UTM E 261.920,217y N 6.327.858,465	17 a 18	Línea recta imaginaria entre estero Las Tablas en punto 17 y punto 18.
18	Punto en coordenadas UTM E: 261.474,394 y N: 6.327.767,694	18 a 19	Línea recta imaginaria entre puntos 18 y 19.
19	Eje de Quebrada Honda en Coordenadas UTM E: 259.270,283 y N: 6.327.033,168	19 a 20	Eje de Quebrada Honda entre puntos 19 y 20.
20	Punto de encuentro entre eje de Quebrada Honda con eje de Quebrada La Lechuza	20 a 21	Eje de Quebrada La Lechuza entre puntos 20 y 21.
21	Punto de encuentro entre eje de Quebrada La Lechuza con eje de Estero El Sauce	21 a 22	Eje de Estero El Sauce entre los puntos 21 y 22.
22	Punto de encuentro entre eje de Estero El Sauce con Quebrada Salto del Agua	22 a 23	Línea sinuosa paralela a 15 metros al Poniente del eje del estero Las Cenizas que une los puntos 22 y 23 descritos.
23	Intersección de la línea paralela imaginaria a 15 m. al Poniente del estero El Sauce con línea paralela imaginaria a 15 m. del deslinde Poniente del predio ocupado por las lagunas de estabilización de ESVAL.	23 a 24	Línea quebrada que corresponde a los deslindes Poniente y Norte del predio ocupado por las Lagunas de Estabilización de ESVAL.
24	Intersección de la línea paralela a 15 m. del deslinde del predio ocupado por las lagunas de estabilización de ESVAL con línea paralela a 15 m. del eje del estero El Sauce.	24 a 1	Eje de estero Placilla entre los puntos 24 y 1 descritos.

Poligonal Límite de Área Urbana de Laguna Verde			
1	Línea de costa en coordenadas UTM E: 251.448,928 y N: 6.335.189,321	1 a 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2 descritos.
2	Intersección de proyección de punto 1 hacia el oriente con cota 25 m.s.n.m.	2 a 3	Cota de altura 25 m.s.n.m. entre puntos 2 y 3
3	Punto en coordenadas UTM E: 252.082,318 y N: 6.334.436,276	3 a 4	Línea recta que une los puntos 3 y 4 descritos.
4	Extremo oriente de curva de acceso de Ruta 98 en coordenadas UTM E: 252.277,739 y N: 6.334.467,056	4 a 5	Eje de Ruta 98 G entre los puntos 4 y 5.
5	Ruta 98 G en coordenadas UTM E: 252.108,340 y N: 6.334.324,489	5 a 6	Línea recta que une los puntos 5 y 6 descritos.
6	Punto en coordenadas UTM E 252.188,244 y N 6.334.232,679	6 a 7	Línea recta que une los puntos 6 y 7 descritos.
7	Punto en coordenadas UTM E 252.214,289 y N 6.334.160,607	7 a 8	Línea recta que une los puntos 7 y 8 descritos.
8	Punto en coordenadas UTM E 251.870,374 y N 6.334.128,306	8 a 9	Línea recta que une los puntos 8 y 9 descritos.
9	Punto en coordenadas UTM E 251.741,019 y N 6.334.043,824	9 a 10	Línea recta que une los puntos 9 y 10 descritos.
10	Eje de estero El Sauce en coordenadas UTM E 251.479,609 y N 6.333.753,633	10 a 11	Línea recta que une los puntos 10 y 11 descritos.
11	Intersección entre camino a Cuesta Balmaceda y eje de Quebrada paralela a Subida Pensamiento	11 a 12	Eje de quebrada paralela a subida Pensamiento entre puntos 11 y 12.
12	Nacimiento de Quebrada paralela a Subida Pensamiento en coordenadas UTM E 251.091,889 y N 6.332.227,460	12 a 13	Línea recta que une los puntos 12 y 13 descritos.
13	Calle tierras rojas en coordenadas UTM E 251.153,379 y N 6.331.500,205	13 a 14	Eje de camino Tierras Rojas entre puntos 13 y 14.
14	Intersección entre Ruta 98 G con Camino al Faro	14 a 15	Eje de camino sin nombre entre puntos 14 y 15.

15	Punto en coordenadas UTM E 250.326,58 y N 6.331.869,95	15 a 16	Línea recta que une los puntos 15 y 16 descritos.
16	Punto en coordenadas UTM E 250.322,612 y N 6.332.019,037	16 a 17	Línea recta que une los puntos 16 y 17 descritos.
17	Punto en coordenadas UTM E 250.201,442 y N 6.332.029,697	17 a 18	Línea recta que une los puntos 17 y 18 descritos.
18	Punto en coordenadas UTM E 250.106,762 y N 6.331.991,703	18 a 19	Línea recta que une los puntos 18 y 19 descritos.
19	Punto en coordenadas UTM E 250.063,988 y N 6.331.992,216	19 a 20	Línea recta que une los puntos 19 y 20 descritos.
20	Punto en eje paralelo 100 metros a Camino Al Faro, en coordenadas UTM E 250.044,183 y N 6.332.083,337	20 a 21	Fondos de predios paralelos a Camino Al Faro entre puntos 20 y 21.
21	Punto en eje paralelo 100 metros a Camino Al Faro, en coordenadas UTM E 248.775,272 y N 6.331.813,398	21 a 22	Fondos de predios paralelos a Camino Al Faro entre puntos 21 y 22.
22	Punto en eje paralelo 100 metros a Camino Al Faro, en coordenadas UTM E 248.580,670 y N 6331993,712	22 a 23	Fondos de predios paralelos a Camino Al Faro entre puntos 22 y 23.
23	Punto en eje paralelo 100 metros a Camino Al Faro, en coordenadas UTM E 247.641,749 y N 6.332.274,065	23 a 24	Línea recta que une los puntos 23 y 24 descritos.
24	Punto en Camino al Faro en coordenadas UTM E 247.665,279 y N 6.332.384,200	24 a 25	Eje de quebrada entre los puntos 24 y 25 descritos.
25	Punto de encuentro entre quebrada y línea de costa en coordenadas UTM E 248.214,282 y N 6.334.102,711	25 a 1	Línea irregular de costa entre puntos 25 y 1.

Título 2 Normas Generales Técnico Urbanísticas

Capítulo 1 Normas Generales

Artículo 3 Cierros

Los cierros de los sitios eriazos dentro del Área del presente deberán ser definitivos y permanentes de una altura no inferior a 2,00 m con un 80% de transparencia hacia el perímetro que enfrente cualquier espacio público.

En los sitios con edificaciones los cierros exteriores de antejardín, deberán respetar una altura máxima de 2,2 medidos desde el suelo natural en todos los puntos del eje del cierro.

Capítulo 2 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Artículo 3 Áreas de Riesgo de Origen Natural

Las áreas de riesgo normadas por el presente plan corresponden las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y para la Comuna de Valparaíso son:

- **AR-1** Área de Riesgo por Remoción en Masa:
Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- **AR-2** Área de Riesgo de Inundación por Desborde de Cauces
Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de lagos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- **AR-3** Área de Riesgo de Inundación por Tsunami
Zonas inundables o potencialmente inundables debido a maremotos o tsunamis.
- **AR-4** Área de Riesgo sísmico
Zonas con peligro de ser afectadas por fallas geológicas (corresponden a la zona I+2 definidas por el Estudio de Microzonificación Sísmica para Valparaíso y Viña del Mar).

En concordancia con el artículo 2.1.17 de la O.G.U.C. las normas urbanísticas que aplicarán para estas áreas serán las correspondientes a la zona del Plan en que se encuentre el terreno.

Artículo 5 Zonas No Edificables

Se incluyen como áreas no edificables los territorios afectados en forma genérica por leyes o disposiciones legales que limitan su uso.

- a. Fajas de resguardo en Aeródromo
- b. Fajas no edificables bajo de restricción de Torres de Alta Tensión
- c. Fajas no edificables en canales destinados a senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el código de aguas.
- d. Fajas no edificables en torno a vía férrea

Capítulo 3 Tipos de Usos de Suelo

Artículo 6 Actividades Productivas

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no serán aplicables dentro del territorio normado por el Plan.

Título 3 Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas

Artículo 7 Materias que contiene

Las disposiciones del presente Título se refieren a zonificación y demás condiciones técnico-urbanísticas para la edificación, aplicables a las distintas zonas del Plan, conforme a lo graficado en los planos de Zonificación del Plan Regulador Comunal, escala 1:5000.

Artículo 8

El área del Plan Regulador Comunal de Valparaíso se divide en las siguientes zonas, enunciadas en el Cuadro N° 3.

Cuadro N° 3 Zonas contenidas en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso.

Zonas contenidas en área urbana de Valparaíso	
ZONA	Descripción
Z1	Borde costero/equipamiento cultural – turístico
Z2	Plan/barrio puerto
Z3	Plan/barrio financiero
Z4	Plan/primera línea
BNUP	Bien nacional de uso público (plazas/parques)
Z6	Plan/Almendral norte
Z7	Plan/Ejes transversales
Z8	Pie de cerro medio
Z9	Pie de cerro alto
Z10	Fondo de quebrada
Z11	Ladera baja pendiente
Z12	Ladera pendiente media
Z13	Ladera alta pendiente
Z14	Ladera densidad media
Z15	Meseta continua
Z16	Meseta disgregada
Z17	Residencial baja densidad
Z18	Mixto baja densidad
Z19	Área verde
Z20	Zona exclusiva de equipamientos
Z21	Zona exclusiva de equipamiento deportivo
Z22	Zona exclusiva de equipamiento seguridad

Z23	Zona exclusiva de equipamiento sanitario
Z24	Zona exclusiva de infraestructura energética
Z25	Zona exclusiva de infraestructura aeroportuaria
Z26	Zona exclusiva de infraestructura transporte
Z27	Zona de actividad productiva – logístico industrial
Z28	Zona de edificaciones en altura
ZEUPT	Zona de Actividad Productiva Portuaria (PREMVAL)
ZP	Zona Portuaria (PREMVAL)
ZCH1	Almendral Brasil
ZCH2	Entorno de Plaza Victoria
ZCH3	Almendral Victoria
ZCH4	Pie de cerro Av. Argentina
ZCH5	El Litre – Pocuro
ZCH6	Lastra
ZCH7	Esperanza
ZCH8	Placeres
ZCH9	Meseta Barón
ZCH10	Ladera Lecheros-Larraín
ZCH11	Polanco
ZCH12	Santa Elena/Costa
ZCH13	Santa Elena/Toesca
ZCH14	Ladera Monjas
ZCH15	Meseta Monjas
ZCH16	Mariposa
ZCH17	Florida
ZCH18	Bellavista
ZCH19	Ecuador
ZCH20	Yungay
ZCH21	Cárcel-Panteón
ZCH22	Entorno Av. Alemania
ZCH23	Cordillera
ZCH24	Santo Domingo-Toro
ZCH25	San Francisco
ZCH26	Artillería-Carampangue
ZCH27	Villaseca
ZCH28	Gran Bretaña
ZCH29	Población marina mercante Av. Alemania
ZCH30	Población 1er sector corvi
ZCH31	Población Chile tabacos
ZCH32	Población Hamburgo
ZCH33	Población Interoceánica
ZCH34	Población Marina Mercante EMPART
ZCH35	Población Piloto Pardo

ZCH36	Población Regimiento Maipo
ZCH37	Población Sara Brown
ZCH38	Población Valle Verde
ZCH39	Villa Ferroviaria
ZCH40	Villa Portuaria
Zonas contenidas en área urbana de Placilla	
ZONA	Descripción
Z1	Borde costero/equipamiento cultural – turístico
BNUP	Bien nacional de uso público (plazas/parques)
Z19	Área verde
Z20	Zona exclusiva de equipamientos
Z23	Zona exclusiva de equipamiento sanitario
Z27	Zona de actividad productiva – logístico industrial
Z29	Zona exclusiva de infraestructura sanitaria
Z30	Placilla Viejo
Z31	Placilla Oriente
Z32	Zona Centro
Z33	Zona Residencial 1
Z34	Zona Residencial 2
Z35	Zona Residencial 3
Z36	Zona Residencial 4
Z37	Zona Residencial 5
Z38	Zona servicios logísticos
Zonas contenidas en área urbana de Laguna Verde	
ZONA	Descripción
Z1	Borde costero/equipamiento cultural – turístico
Z17	Residencial baja densidad
Z18	Mixto baja densidad
Z19	Área verde
Z24	Zona exclusiva de infraestructura energética
Z36	Zona 4
Z39	Zona mixta de balneario

Las normas específicas para el tratamiento de las zonas contenidas en el cuadro N° 3 se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 9 Normas Urbanísticas para Z1, señaladas en cuadro N° 4

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		-	Vivienda
		-	Hospedaje
		-	Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centro comercial, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o Centros de Servicio Automotor, Discotecas
	Culto y Cultura	Cultura: Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Cines y medios de comunicación. Culto: Todos
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	Todos excepto los indicados como prohibidos	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva asociada a Caletas Pesqueras	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Sólo infraestructura de Transporte asociada a transporte marítimo y ferrocarril	Infraestructura Energética y Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	400
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente de Constructibilidad	1,4
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	7
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y
 Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 10 Normas Urbanísticas para Z2 señaladas en cuadro N°5

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centro comercial, Centros de Servicio Automotor
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Crematorios y Cementerios
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	700
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	5,6
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	21
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 11 Normas Urbanísticas para Z3 señaladas en cuadro N°6

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos excepto los indicados como prohibidos	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	450
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	850
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,9
Coefficiente de Constructibilidad	9
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	30
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 12 Normas Urbanísticas para Z4 señaladas en cuadro N°7

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor,
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	1100
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,9
Coeficiente de Constructibilidad	8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	12 m en continuidad, 24 m sobre la continuidad con retranqueo de 5 m en todo el perímetro
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C..
 Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 13 Normas Urbanísticas para Z6 señaladas en cuadro N°8

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Infraestructura de transporte inofensiva	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	740
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,9
Coefficiente de Constructibilidad	6,5
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18 m en continuidad, 6 m sobre la continuidad con retranqueo de 4 m sobre fachada principal
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 14 Normas Urbanísticas para Z7 señaladas en cuadro N°9

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Infraestructura de transporte inofensiva	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	680
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,75
Coeficiente de Constructibilidad	7,5
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	30
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 15 Normas Urbanísticas para Z8 señaladas en cuadro N°10

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculos
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Infraestructura de transporte inofensiva	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	1000
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	4,8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 16 Normas Urbanísticas para Z9 señaladas en cuadro N°11

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	-	Todos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas básicas, Jardines infantiles, Salas cuna, Parvularios
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	Transporte	Transporte asociada a ascensores	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	950
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	9,6
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	30
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 17 Normas Urbanísticas para Z10 señaladas en cuadro N°12

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas básicas, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Todas	Todas	-
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	350
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	4,8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C.. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 18 Normas Urbanísticas para Z11 señaladas en cuadro N°13

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	400
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	4
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 19 Normas Urbanísticas para Z12 señaladas en cuadro N°14

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	-	Todos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Transporte asociada a ascensores	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	450
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente de Constructibilidad	3,5
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 20 Normas Urbanísticas para Z13 señaladas en cuadro N°15

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		-	Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	Sanitaria	Infraestructura Sanitaria	Energética, Transporte
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	5.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	750
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,25
Coeficiente de Constructibilidad	2
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	O.G.U.C.
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 21 Normas Urbanísticas para Z14 señaladas en cuadro N°16

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	4,2
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 22 Normas Urbanísticas para Z15 señaladas en cuadro N°17

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	280
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,9
Coefficiente de Constructibilidad	3,6
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 23 Normas Urbanísticas para Z16 señaladas en cuadro N°18

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	200
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente de Constructibilidad	2
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 24 Normas Urbanísticas para Z17 señaladas en cuadro N°19

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		-	Hospedaje
		-	Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercado, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Transporte y Sanitaria	Transporte y Sanitaria	Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	60
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,25
Coeficiente de Constructibilidad	0,75
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	5

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 25 Normas Urbanísticas para Z18 señaladas en cuadro N°20

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	Todos	-
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva y Molesta	Actividad productiva inofensiva y Molesta	Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Todas	Transporte, Sanitaria, Energética	-
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	60	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	
Coefficiente de Constructibilidad	2	
Sistema de Agrupamiento	A, P	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	12	
Antejardín Mínimo (m)	5	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y

Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 26 Normas Urbanísticas para Z19 señaladas en cuadro N°21

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	Sanitaria	Sanitaria	Transporte, Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)		-
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)		-
Coefficiente de Ocupación de Suelo		-
Coefficiente de Constructibilidad		-
Sistema de Agrupamiento		-
Altura Máxima de Edificación (m)		-
Antejardín Mínimo (m)		-

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 27 Normas Urbanísticas para Z20 señaladas en cuadro N°22

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	Todos	-
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	Inofensiva, Molesta	Inofensiva, Molesta	Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	Todas	Todas	-
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	600
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	4,2
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	21
Antejardín Mínimo (m)	5

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 28 Normas Urbanísticas para Z21 señaladas en cuadro N°23

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	Todos	-
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	3
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 29 Normas Urbanísticas para Z22 señaladas en cuadro N°24

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	Todos	-
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	4,8
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 30 Normas Urbanísticas para Z23 señaladas en cuadro N°25

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	Culto: todos	Cultura: todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Cementerios y Crematorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Consultorios, Postas, Centros de Rehabilitación
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	1.000	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	
Coefficiente de Constructibilidad	1,6	
Sistema de Agrupamiento	A	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	12	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 31 Normas Urbanísticas para Z24 señaladas en cuadro N°26

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	Energética	Infraestructura Energética	Transporte, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	3,5
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 32 Normas Urbanísticas para Z25 señaladas en cuadro N°27

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
Servicios	-	Todos	
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	Transporte	Transporte Aeroportuario	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	2.500	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3	
Coeficiente de Constructibilidad	1,5	
Sistema de Agrupamiento	A	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	15	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 33 Normas Urbanísticas para Z26 señaladas en cuadro N°28

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
Servicios	-	Todos	
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	Transporte	Transporte	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	1,6
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 34 Normas Urbanísticas para Z27 señaladas en cuadro N°29

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes Tiendas, Supermercados, Mercados, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	Inofensiva y Molesta	Inofensiva, Molesta	Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Todas	Todas	-
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	
Coefficiente de Constructibilidad	2	
Sistema de Agrupamiento	A	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	15	
Antejardín Mínimo (m)	10	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 35 Normas Urbanísticas para Z28 señaladas en cuadro N°30

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos	-
	Seguridad	Todos	-
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	1.500
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	12
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	Según O.G.U.C.
Antejardín Mínimo (m)	10

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 36 Normas Urbanísticas para Z29 señaladas en cuadro N°31

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial			Vivienda
			Hospedaje
			Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	Sanitaria	Infraestructura Sanitaria	Energética, Transporte
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	2,5
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 37 Normas Urbanísticas para Z30 señaladas en cuadro N°32

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa o Contaminante
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	420
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	3
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 38 Normas Urbanísticas para Z31 señaladas en cuadro N°33

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	400
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	270
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	2
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 39 Normas Urbanísticas para Z32 señaladas en cuadro N°34

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	Todos	-
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
Servicios	Todos	-	
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	600	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	680	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8	
Coefficiente de Constructibilidad	5,6	
Sistema de Agrupamiento	A, P, C	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	14	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 40 Normas Urbanísticas para Z33 señaladas en cuadro N°35

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	200
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	540
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	4
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y
 Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 41 Normas Urbanísticas para Z34 señaladas en cuadro N°36

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	350
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	2,8
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y
 Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 42 Normas Urbanísticas para Z35 señaladas en cuadro N°37

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	220
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	1,8
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	3,5

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y
 Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 43 Normas Urbanísticas para Z36 señaladas en cuadro N°38

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	320
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	2
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	5

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y
 Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 44 Normas Urbanísticas para Z37 señaladas en cuadro N°39

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	800
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	250
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	2,4
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	7,5

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 45 Normas Urbanísticas para Z38 señaladas en cuadro N°40

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		-	Vivienda
		-	Hospedaje
		-	Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Mercado, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	-	Todos	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	-	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5	
Coeficiente de Constructibilidad	2,5	
Sistema de Agrupamiento	A	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	15	
Antejardín Mínimo (m)	4	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 46 Normas Urbanísticas para Z39 señaladas en cuadro N°41

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		-	Hogares de Acogida
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: salas de conciertos o espectáculos
	Deporte	Todos	-
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	
Áreas Verdes	-	Todos	

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	350	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	115	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	
Coefficiente de Constructibilidad	3	
Sistema de Agrupamiento	A, P, C	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	15	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 47 Normas Urbanísticas para ZCH1 señaladas en cuadro N°42

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	650
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	5
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18 m en continuidad, 6 m sobre la continuidad con retranqueo de 5 m en fachada principal
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 48 Normas Urbanísticas para ZCH2 señaladas en cuadro N°43

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos	-
	Seguridad	Todos	-
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	700	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8	
Coefficiente de Constructibilidad	5,6	
Sistema de Agrupamiento	C	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	21	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 49 Normas Urbanísticas para ZCH3 señaladas en cuadro N°44

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todos
Infraestructura	-	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	550
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	4
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 50 Normas Urbanísticas para ZCH4 señaladas en cuadro N°45

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura de Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	600
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	4,8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 51 Normas Urbanísticas para ZCH5 señaladas en cuadro N°46

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura de Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	120	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	480	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8	
Coeficiente de Constructibilidad	3,2	
Sistema de Agrupamiento	C	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	12 m en continuidad, 6 m sobre la continuidad con retranqueo de 3 m en fachada principal	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 52 Normas Urbanísticas para ZCH6 señaladas en cuadro N°47

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura de Transporte	Sanitaria, Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	900
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	4,8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 53 Normas Urbanísticas para ZCH7 señaladas en cuadro N°48

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		-	Hospedaje
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	200
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	1,6
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	6 m en continuidad, 6 m sobre la continuidad con retranqueo de 4 m en fachada principal
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 54 Normas Urbanísticas para ZCH8 señaladas en cuadro N°49

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		-	Hospedaje
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	500
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	320
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	1,6
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 55 Normas Urbanísticas para ZCH9 señaladas en cuadro N°50

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	320
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	3,2
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 56 Normas Urbanísticas para ZCH10 señaladas en cuadro N°51

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte asociada a ascensores	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	350
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	2,8
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 57 Normas Urbanísticas para ZCH11 señaladas en cuadro N°52

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	-	Todos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte asociada a ascensores	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	3,2
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y
 Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 58 Normas Urbanísticas para ZCH12 señaladas en cuadro N°53

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, cines, Auditorios, Centros de eventos, Medios de comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	200
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	280
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	3,2
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 59 Normas Urbanísticas para ZCH13 señaladas en cuadro N°54

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Fuentes de soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Teatros, Auditorios, Centros de eventos, Medios de comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	150
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	1,8
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 60 Normas Urbanísticas para ZCH14 señaladas en cuadro N°55

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte asociada a ascensores	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	420	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7	
Coeficiente de Constructibilidad	2,8	
Sistema de Agrupamiento	A, P, C	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	12	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 61 Normas Urbanísticas para ZCH15 señaladas en cuadro N°56

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	150
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	320
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,9
Coefficiente de Constructibilidad	3,6
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 62 Normas Urbanísticas para ZCH16 señaladas en cuadro N°57

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	330
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	2,8
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 63 Normas Urbanísticas para ZCH17 señaladas en cuadro N°58

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	330
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	2,8
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 64 Normas Urbanísticas para ZCH18 señaladas en cuadro N°59

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Infraestructura Transporte asociada a ascensor	Energética, Sanitaria
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	200
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	420
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	3,2
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 65 Normas Urbanísticas para ZCH19 señaladas en cuadro N°60

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	3,2
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y

Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 66 Normas Urbanísticas para ZCH20 señaladas en cuadro N°61

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	-
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	280
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente de Constructibilidad	2,1
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 67 Normas Urbanísticas para ZCH21 señaladas en cuadro N°62

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Sanitaria	Sanitaria	Transporte y Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	250
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente de Constructibilidad	2,8
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y

Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 68 Normas Urbanísticas para ZCH22 señaladas en cuadro N°63

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	280
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coeficiente de Constructibilidad	2,1
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y

Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 69 Normas Urbanísticas para ZCH23 señaladas en cuadro N°64

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria y Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	175
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	320
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,85
Coeficiente de Constructibilidad	3,4
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y

Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 70 Normas Urbanísticas para ZCH24 señaladas en cuadro N°65

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria y Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	150
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	420
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	2,4
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 71 Normas Urbanísticas para ZCH25 señaladas en cuadro N°66

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria y Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	350
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	840
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	4,8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	18
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y

Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 72 Normas Urbanísticas para ZCH26 señaladas en cuadro N°67

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria y Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	275
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	550
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	3,5
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 73 Normas Urbanísticas para ZCH27 señaladas en cuadro N°68

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	Transporte	Transporte	Sanitaria y Energética
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300	
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	380	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7	
Coefficiente de Constructibilidad	3,5	
Sistema de Agrupamiento	A, P	Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Altura Máxima de Edificación (m)	12	
Antejardín Mínimo (m)	S/A	Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 74 Normas Urbanísticas para ZCH28 señaladas en cuadro N°69

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos excepto los indicados como prohibidos	Grandes tiendas, Supermercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Bares, Discotecas
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cultura: Salas de concierto o espectáculo
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cementerios, Crematorios
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	Todos	-
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	Inofensiva	Actividad productiva Inofensiva	Molesta, Insalubre, Peligrosa
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	260
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	320
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	3,2
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	12
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 75 Normas Urbanísticas para ZCH29 señaladas en cuadro N°70

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	100
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	400
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	2,1
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	9
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 76 Normas Urbanísticas para ZCH30 señaladas en cuadro N°71

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	150
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	265
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	2,7
Sistema de Agrupamiento	A, P
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 77 Normas Urbanísticas para ZCH31 señaladas en cuadro N°72

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	150
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	265
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,85
Coefficiente de Constructibilidad	1,7
Sistema de Agrupamiento	A, P, C
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 78 Normas Urbanísticas para ZCH32 señaladas en cuadro N°73

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	200
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	200
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,65
Coeficiente de Constructibilidad	0,65
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	3
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 79 Normas Urbanísticas para ZCH33 señaladas en cuadro N°74

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	150
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	265
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,9
Coefficiente de Constructibilidad	1,8
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 80 Normas Urbanísticas para ZCH34 señaladas en cuadro N°75

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	1.000
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	950
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	2
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	15
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 81 Normas Urbanísticas para ZCH35 señaladas en cuadro N°76

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	100
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	400
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	1
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	2

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 82 Normas Urbanísticas para ZCH36 señaladas en cuadro N°77

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	100
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	400
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	1,4
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 83 Normas Urbanísticas para ZCH37 señaladas en cuadro N°78

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	80
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	500
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	1
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.
Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 84 Normas Urbanísticas para ZCH38 señaladas en cuadro N°79

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	220
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	180
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	0,4
Sistema de Agrupamiento	P
Altura Máxima de Edificación (m)	3
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES

Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 85 Normas Urbanísticas para ZCH39 señaladas en cuadro N°80

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	75
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	535
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	1,2
Sistema de Agrupamiento	C
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	S/A

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Artículo 86 Normas Urbanísticas para ZCH40 señaladas en cuadro N°81

USOS DE SUELO			
USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas
Residencial		Vivienda	-
		Hospedaje	-
		Hogares de Acogida	-
Equipamiento	Científico	-	Todos
	Comercio	Locales Comerciales	Centros Comerciales, Grandes tiendas, Supermercados, Mercados, Estaciones o centros de servicio automotor, Restaurant, Fuentes de Soda, Bares, Discotecas, Ferias
	Culto y Cultura	Todos excepto los indicados como prohibidos	Culto: Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. Cultura: Salas de concierto o espectáculo, Cines, Centros de eventos, Medios de Comunicación
	Deporte	Todos excepto los indicados como prohibidos	Estadios, Autódromos, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos
	Educación	Todos excepto los indicados como prohibidos	Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Academias, Institutos, Universidades
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Consultorios	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los indicados como prohibidos	Cárceles, Centros de detención, Centros de internación provisoria, Centros de privación de libertad
	Servicios	-	Todos
Social	Todos	-	
Actividades Productivas	-	-	Todas
Infraestructura	-	-	Todas
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	180
Densidad Bruta Máxima (Hab/Há)	220
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	0,8
Sistema de Agrupamiento	A
Altura Máxima de Edificación (m)	6
Antejardín Mínimo (m)	3

Agrupamiento: A - Aislado, P - Pareado, C - Continuo.

Antejardín: S/A - Sin Antejardín Mínimo

CONDICIONES DE ADOSAMIENTO, DISTANCIAMIENTO Y RASANTES
 Adosamientos según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C. Rasantes y Distanciamientos según lo estipulado en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Título 4 Normas Específicas Diseño Urbano, Espacios Públicos y Patrimonio

Artículo 87 Monumentos Históricos

Conforme a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y de acuerdo con los Decretos que se señalan en cada caso, los Monumentos Históricos que hasta la fecha y dentro del territorio comunal han sido declarados por el Consejo de Monumentos Nacionales, se grafican en los planos: PRCV1, PRCV2, PRCV3, PRCV4, PRCV5, PRCV6, PRCV7, PRCV8, PRCV9, PRCV10, PRCV11, y se enumeran en el cuadro siguiente

Cuadro N° 82 Monumentos Históricos

IDENTIFICACIÓN				DIRECCIÓN	
Nº	Denominación oficial	Nombre vía	Nº	DS Nº	Fecha de dictación
1	Fuerte Esmeralda	Antonio Varas	s/n	DS 01510	26 marzo 1938
2	Castillo San José	Merlet	195	DS 02372	19 marzo 1963
3	Iglesia La Matriz del Salvador	Santo Domingo	s/n	DS 02412	6 octubre 1971
4	Torre reloj de la estación Barón de ferrocarriles de Valparaíso	Avda España	s/n	DS 02017	24 octubre 1972
5	Ascensor Polanco	Simpson	s/n	DS 00556	10 junio 1976
6	Palacio Ross	Salvador Donoso	1337	DS 00556	10 junio 1976
7	Edificio de calle Esmeralda N°1118	Calle Esmeralda	1118	DS 00556	10 junio 1976
8	Aduana de Valparaíso	Plaza Aduana	s/n	DS 00556	10 junio 1976
9	Intendencia de Valparaíso	Plaza Sotomayor	s/n	DS 00170	23 enero 1979
10	Palacio Baburizza	Paseo Yugoslavo	176	DS 01876	19 julio 1979
11	Iglesia Anglicana de San Pablo	Pilcomayo	566	DS 01876	19 julio 1979
12	Palacio Lyon	Condell	1546-1552	DS 02669	2 octubre 1979
13	Iglesia y convento San Francisco (de Barón)	Blanco Viel	572	DS 00687	18 julio 1983
14	Viejos galpones de La Maestranza y antigua tomamesa del ferrocarril de la estación Barón	Av. España	s/n	DS 01552	3 diciembre 1986
15	Edificio Luis Cousiño	Blanco y Errazuriz	973-999 y 956-996	DE 00316	19 julio 1994

16	Ascensor Barón	Diego Portales	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
17	Ascensor El Peral	Plaza Justicia	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
18	Ascensor Reina Victoria	Cumming	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
19	Ascensor San Agustín	Tomas Ramos	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
20	Ascensor Florida	Rodriguez	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
21	Ascensor Mariposas	s/n	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
22	Ascensor Monjas	Baquedano	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
23	Ascensor Artillería	Plaza Aduana	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
24	Ascensor Cordillera	Serrano	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
25	Ascensor Concepción	Esmeralda	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
26	Ascensor Larraín	s/n	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
27	Ascensor Espíritu Santo	Aldunate	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
28	Ascensor Villaseca	Antonio Varas	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
29	Ascensor Lecheros	s/n	s/n	DE 00866	1 septiembre 1998
30	Biblioteca Severín y su entorno	Yungay	1623	DE 00919	25 septiembre 1998
31	Casa central de la Universidad Católica de Valparaíso	Av. Brasil	2950	DE 00355	20 mayo 2003
32	Escuela Ramón Barros Luco	Victoria	2637	DE 00355	20 mayo 2003
33	Catedral de Valparaíso	Chacabuco	1774	DE 00355	20 mayo 2003
34	Iglesia de las Doce Apóstoles	Av. Argentina	550	DE 00355	20 mayo 2003
35	Iglesia Union Church	Condell	502-512	DE 00355	20 mayo 2003
36	Iglesia de los Sagrados Corazones	Independencia	2086	DE 00355	20 mayo 2003
37	Iglesia Asilo del Salvador	Av. Argentina	871	DE 00355	20 mayo 2003
38	Capilla del Carmen	Subida Los Loros	1	DE 00355	20 mayo 2003
39	Iglesia del Corazón de María	Uruguay	869	DE 00355	20 mayo 2003
40	Capilla de la Providencia	Hontaneda	2750	DE 00355	20 mayo 2003
41	Iglesia La Compañía de Jesús	Eusebio Lillo	387-441	DE 00355	20 mayo 2003
42	Cementerio N°1 ó Cementerio General de Valparaíso	Dinamarca	s/n	DE 01797	28 noviembre 2005
43	Cementerio N°2 de Valparaíso	Dinamarca	s/n	DE 01797	28 noviembre 2005
44	Cementerio de Disidentes o Cementerio Inglés de Valparaíso	Dinamarca	s/n	DE 01797	28 noviembre 2005
45	Scuola Italiana "Arturo Dell'Oro"	Av. Pedro Montt	2447	DE 00385	22 enero 2007

46	Subestación Aldunate	Aldunate	1502	DE 02139	31 octubre 2007
47	Casa Ballivián, actual sede de la Corporación Club de Deportes Santiago Wanderers	Independencia	2053	DE 02551	14 agosto 2008
48	Ascensor del Hospital Van Büren	Colón	2408 - 2498	DE 00369	6 Septiembre 2010
49	Casa Museo La Sebastiana	Pasaje Collao	1	DE 00360	4 noviembre 2011
50	Edificio Ex Escuela Naval	Errazuriz, Playa Ancha	S/N	DE 00370	24 agosto 2012
51	Liceo Pedro Montt	Plaza Bismarck	S/N	DE 00251	Junio 2012

Artículo 88 Inmuebles de Conservación Histórica

A continuación se detallan las edificaciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica en el presente Plan, que deberán asumir las disposiciones de la zona en la cual se localizan.

Cuadro N° 83 Resumen de Inmuebles de Conservación Histórica (*)

Nº	Rol SII	Inmueble	Ubicación

*= se completará tabla una vez ratificado el listado Definitivo de ICH vigentes y propuestos

Título 5 Sobre Vialidad Urbana

Capítulo 1 Sobre Vialidad Urbana Local

Artículo 89 Sobre Vialidad Local

La vialidad urbana del Plan Regulador Comunal de Valparaíso está conformada por las avenidas y calles de la localidad, según se detalla en los siguientes cuadros de vialidad. Todas las vías públicas restantes son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo en aquellos casos que expresamente se dispongan ensanches y/o aperturas de nuevas vías.

La vialidad urbana del Plan para el área urbana de Valparaíso consulta las vías estructurantes existentes y propuestas cuya descripción y características se señalan en el cuadro 84.

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
EXPRESAS	Santos Ossa - Ruta 68	VE-1v	Ruta 68 - Avenida Argentina	N° 1	VE-1v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	50	50
			Santos Ossa	N° 10				50	50
	Ruta 60 - La Pólvora	VE-5v	Ruta 60 (tramo superior)	N° 3	VE-5v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	40	50
			Camino La Pólvora (tramo costero)	N° 4				40	30
TRONCALES	Altamirano - Errazuriz - España	VT-5v	Altamirano: camino costero a Antonio Varas	N° 6	VT-5v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	22	20
			Errazuriz - Av España	N° 7				27,45	20
	Conector Molino - Placeres (extensión oriente de Av. Alemania)	VT-23v	Almirante Simpson	N° 86	VT-23v	Se interpreta como vía PREMVAL	EXISTENTE		7
			José Moreno - Velasco hasta conexión con prolongación de Av. Alemania	no					7
	Pellé - Phillipi	VT-24v	Entre Av. España y fin Phillipi	N° 58	VT-24v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	20	12
	Conector Esperanza - Placeres	VT-25v	1 - Calle Marina	no	VT-25v	Se interpreta como vía PREMVAL	EXISTENTE		6
			2 - Borde quebrada entre Marina y Julio Verne	no			PROPUESTO		30

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
			3 - paso sobrenivel propuesto entre Julio Verne y San Luis	no			PROPUESTO		30
			4- San Luis	no			EXISTENTE		9
			5- conector borde de quebrada entre San Luis y Esmeralda	no			PROPUESTO		30
			6 - Esmeralda - Matta hasta Leonidas Valenzuela	N° 68 parte			EXISTENTE	20	9
			7- Leonidas Valenzuela	no			EXISTENTE		12
			8 - Cantera hasta phillipi	no			A ENSANCHAR		30
			Phillipi a cerro Esperanza	no			PROPUESTO		30
	Av Alemania - Camino Cintura - Orbital Oriente	VT-26v	Gran Bretaña	N° 43	VT-26v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	20	9
			Avenida Playa Ancha- Guillermo Munich	N° 43			EXISTENTE	20	9
			Guillermo Munich- Plaza San Luis- Francia	N° 43			EXISTENTE	20	9
	Av Argentina - Santa Elena	VT-27v	Av Argentina	N° 9	VT-27v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	50	46
			Santa Elena entre Av. Argentina y Federico Costa	N° 53			EXISTENTE	20	13
	Washington - O'Higgins - Camino Real	VT-28v	Washington	N° 48	VT-28v	Se interpreta como vía PREMVAL	EXISTENTE	15	30
			Von Moltke - Cuesta El Roble	N° 49			EXISTENTE	15	15
			O'Higgins - Camino Real hasta población La Isla	N° 50, N° 51			EXISTENTE	15	14
			Camino Real entre población La Isla y ruta 60	N° 52			A ENSANCHAR	15	30
	El Vergel	VT-29v			VT-29v	Se corresponde con vía PREMVAL			

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)	
	Camino del agua - Vargas Sotoller - Baden Powell	VT-30v	Camino del agua propuesto	N° 122	VT-30v	Se interpreta como vía PREMVAL	PROPUESTO		30	
			Vargas Sotoller	no			EXISTENTE		10	
			Baden Powell - Federico Santa María	N° 14			EXISTENTE	22,5	20	
	Las Torres - Ramaditas	VT-31v			VT-31v	Se corresponde con vía PREMVAL				
	Miguel Ángel	VT-32v	tramo no consolidado hasta camino La Pólvora	N° 40	VT-32v	Se interpreta como vía PREMVAL	A ENSANCHAR	20	30	
			Tramo consolidado	N° 40			EXISTENTE	20	9	
			Bajada propuesta entre Diego de Almagro y Yerbas Buenas	no			PROPUESTO		9	
	COLECTORAS	El Parque	VC-1	Entre Altamirano y Playa Ancha	N° 11	no	no	EXISTENTE	20	17
		Subida Parque Membrillo	VC-2	Entre El Parque y Gran Bretaña	no	no	no	EXISTENTE		17
		Juan XXIII Coronel Toro Herrera - Pacífico - Manuel Riofrio - Alcalde Barrios	VC-3	Juan XXIII entre Levarte y Toro Herrera	N° 101	no	no	no	EXISTENTE	15
Crel Toro Herrera				no	no	no	EXISTENTE		9	
Pacífico entre Toro Herrera y Manuel Riofrio				N° 101	no	no	no	EXISTENTE	15	9
Alcalde Barrios entre Riofrio y Playa Ancha				no	no	no	EXISTENTE		9	
Levarte - Santa María		VC-4	Levarte hasta Félix Callejas	N° 16	no	no	no	EXISTENTE	20	14
			Félix Callejas	no	no	no	EXISTENTE		14	
			Santa María hasta VT-30v	N° 16	no	no	no	EXISTENTE	20	10
Carampangue		VC-5	Entre plaza Wheelwright y Félix	N° 93	no	no	EXISTENTE		10	

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
			Callejas						
	Subida Orompello	VC-6	Entre Carampangue y Artillería	no	no	no	EXISTENTE		12
	Central - Camino Quebrada Verde	VC-7	Central y Camino Quebrada Verde entre Levarte y Camino Cintura	no	no	no	EXISTENTE		12
	San Francisco - Clave	VC-8	San Francisco - Clave entre camino cintura y Errazuriz	no	no	no	EXISTENTE		9
Los Chonos junto a Camino Cintura			no	no	no	A ENSANCHAR		9	
Extensión San Francisco			no	no	no	PROPUESTO		20	
	Chaparro - Valle Norte - Molinaire	VC-9	Entre Valle Norte con Baden Powell y Camino Cintura	no	no	no	EXISTENTE		14
	Baden Powell	VC-10	Entre Vargas Sotoller y Ruta 60	N° 14	no	no	A ENSANCHAR	22,5	20
	José Tomas Ramos	VC-11	José Tomas Ramos entre Prat y Camino Cintura	N° 42	no	no	EXISTENTE		11
California bajo - Cantera			no	no	no	A ENSANCHAR		11	
Tomas Ramos propuesto			no	no	no	PROPUESTO		20	
	Pezoa Véliz - Munich	VC-12	Carlos Pezoa Véliz	N° 92	no	no	EXISTENTE		9
Agua Potable			N° 91	no	no	EXISTENTE	15	9	
Guillermo Munich			N° 91	no	no	EXISTENTE	15	9	
	Ecuador - San Juan de Dios	VC-13	Bellavista hasta Brasil	N° 37	no	no	EXISTENTE	15	9
Ecuador			N° 38	no	no	EXISTENTE		9	
San Juan de Dios			no	no	no	EXISTENTE		9	
Prolongación de San Juan de Dios hasta Av.			no	no	no	PROPUESTO		20	

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
			Alemania						
			Lo Mazo	no	no	no	A ENSANCHAR		9
			Borde de Quebrada San Juan de Dios entre Lo Mazo y Miguel Ángel	no	no	no	PROPUESTO		20
	Yerbas Buenas	VC-14	Entre Ecuador y Av. Alemania	no	no	no	EXISTENTE		13
	Baquadano	VC-15	Baquadano entre Francia y Av. Alemania	N° 57	no	no	EXISTENTE		8
	El Vergel	VC-16	Tramo entre Av Alemania y El Vergel	no	no	no	PROPUESTO		20
El Vergel entre Tiro al Blanco y límite consolidado			N° 47	no	no	EXISTENTE	15	8	
El Vergel no consolidado			N° 47	no	no	A ENSANCHAR	15	20	
	Francia	VC 17	Entre Av. Alemania y Errázuriz	N° 35	no	no	EXISTENTE		25
	Orbital Progreso	VC18	Las Campanillas - Williams Lyon - Iberia - Lyon	no	no	no	EXISTENTE		10
			Tramo entre Lyon y vivar	no	no	no	PROPUESTO		10
			Vivar - Rubio - Progreso - Diego de Almagro hasta Miguel Ángel	no	no	no	EXISTENTE		10
			Tramo entre Miguel Ángel y Ferrari por Pasaje 3	no	no	no	PROPUESTO		20
			Pasaje 3 con Ferrari	no	no	no	EXISTENTE		9
			Tramo entre Ferrari y Trinquete	no	no	no	PROPUESTO		20
			Trinquete - John Kennedy - Pedro de Oña	no	no	no	EXISTENTE		9

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
			Tramo de orbital entre Pedro de Oña y El Vergel	no	no	no	PROPUESTO		20
			Berlin con El Vergel	no	no	no	EXISTENTE		9
			Tramo de orbital entre El Vergel y Las Torres	no	no	no	PROPUESTO		20
	Pocuro	VC-19	Pocuro	no	no	no	EXISTENTE		10
			Tramo entre Pocuro y Alessandri	no	no	no	PROPUESTO		10
			Alessandri	no	no	no	EXISTENTE		10
			Tramo entre Alessandri y Av. Alemania / Renzo Pecchenino	no	no	no	PROPUESTO		10
			Tramo entre Av Alemania y quebrada	no	no	no	A ENSANCHAR		20
			Quebrada	no	no	no	PROPUESTO		20
	Extensión Av. Almania por Pajonal (central)	VC-20	Entre Renzo Pecchenino y Santa Elena	N° 46	no	no	A ENSANCHAR	15	20
	Federico Costa	VC-21	Entre Santa Elena y Ramaditas	N° 54	no	no	EXISTENTE	15	10
	Ramaditas - Colo Colo	VC-22	Ramaditas entre Washington y Colo colo , colo colo completo	N° 55	no	no	EXISTENTE	15	10
	Ramaditas - Las Torres	VC-23	La Cantera desde Santa Elena hasta fin de camino	no	no	no	A ENSANCHAR		9
			Tramo entre Cantera y Ramaditas	no	no	no	PROPUESTO		20
			Ramaditas entre pasaje 6 (app) y Las Torres	N° 55	no	no	EXISTENTE	15	10
			Las Torres entre Ramaditas y Ruta 60	N° 56	no	no	A ENSANCHAR		20
	Conector Las Torres -	VC-24	Conector Las Torres - Camino Real	no	no	no	PROPUESTO		20

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Camino Real								
	Camino Real	VC-25	Entre conector con Las Torres y O'higgins	no	no	no	EXISTENTE		10
	Cantillano - Fernando Lazo - El Rey	VC-26	Entre Von Moltke y Camino Real	no	no	no	A ENSANCHAR		10
	Camino nuevo entre Las Torres y Rodelillos	VC-27	Entre Las Torres y Av Rodelillo	no	no	no	PROPUESTO		20
	Conector Ruta 60 - VC-27	VC-28	Entre conector VC-27 y Ruta 60	no	no	no	PROPUESTO		20
	Av España - Isla	VC-29	Av España - Av España en torno a Isla	no	no	no	EXISTENTE		14
	Vega - Julio Verne	VC-30	Vega - Castro - Julio Verne	no	no	no	EXISTENTE		9
	Av Rodelillo	VC-31	Entre Almte Simpson y Variante Aguasanta	N° 87	no	no	EXISTENTE		10
	Conector Phillipi - C° Esperanza	VC-32	Los Paltos	no	no	no	A ENSANCHAR		9
Tramo entre Los Paltos y Los Boldos			no	no	no	PROPUESTO		20	
Los Boldos entre Carrera y Blurton			N° 120	no	no	EXISTENTE		9	
Blurton entre Los Boldos y límite con Viña del Mar			no	no	no	EXISTENTE		9	
	Av. Matta	VC-33	Entre Leonidas Valenzuela y Variante Aguasanta	N° 68	no	no	EXISTENTE		18
	Serrano - Prat - Esmeralda - Condell	VC-34	Serrano - Prat - Esmeralda - Condell	N° 26, N° 27, N° 28, N° 29	no	no	EXISTENTE		17
	Ross	VC-35	Entre Esmeralda y Errázuriz	no	no	no	EXISTENTE		9
	Brasil	VC-36	Blanco entre Ross y	N° 17, N°	no	no	EXISTENTE		12

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
			Brasil, Brasil	22					
	Uruguay	VC-37	Entre Colón y Errázuriz	N° 34	no	no	EXISTENTE		25
	Pedro Montt	VC-38	Entre Edwards y Av. Argentina	N° 20	no	no	EXISTENTE		24
	Colón	VC-39	Entre Edwards y Av. Argentina	N° 21	no	no	EXISTENTE		19
	Edwards	VC-40	Entre Colón y Errázuriz	N° 31	no	no	EXISTENTE		19
	Prolongación Av. Alemania - Viaducto sobre Santos Ossa	VC-41	Conector entre Velasco y Washington	no	no	no	PROPUESTO		20
SERVICIO	Playa Ancha	VS-1	Entre El Parque y Camino Cintura	N° 12	no	no	EXISTENTE		17
	Quebrada Verde	VS-2	Entre Playa Ancha y Domeyko	N° 13	no	no	EXISTENTE		12
	Domeyko	VS-3	Entre Levarte y Pacífico	N° 15	no	no	EXISTENTE		9
	Leopoldo Carvallo	VS-4	Entre Altamirano y Francisco González	no	no	no	EXISTENTE		20
	Francisco González - Leopoldo Carvallo	VS-5	Entre El Parque y subida Torpederas	no	no	no	EXISTENTE		16
	Camilo Henríquez - Waddington	VS-6	Entre El Parque y Gran Bretaña	no	no	no	EXISTENTE		11
	Subida al cementerio - Galvarino - Alcalde Berrios	VS-7	Subida al cementerio - Galvarino - Alcalde Berrios	no	no	no	EXISTENTE		9
	Pacífico	VS-8	Pacífico - La Explanada - Bombero Ramón Cordero	N° 101	no	no	EXISTENTE		11
	Porvenir	VS-9	Entre Levarte y Levarte	N° 103	no	no	EXISTENTE		9
	José María	VS-10	Hasta Santa María	N° 105	no	no	EXISTENTE		9

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Caro								
	Cajilla	VS-11	Cajilla - García Reyes - Gandarillas, hasta Camino Cintura	no	no	no	EXISTENTE		6
	Subida El Toro	VS-12	Entre San Francisco y Camino Cintura	no	no	no	EXISTENTE		6
	Castillo	VS-13	Entre Pza Echaurren y Camino Cintura	no	no	no	EXISTENTE		6
	Gumercindo Díaz - Cañería - Tupper	VS-14	Entre Santa María y Chaparro	no	no	no	EXISTENTE		9
	Caracas - Calle uno	VS-15	Entre Santa María y Cañería	no	no	no	EXISTENTE		12
	Iquique	VS-16	Entre Santa María y Luis Emilio Recabarren	N° 110	no	no	EXISTENTE		9
	Luis Emilio Recabarren	VS-17	Entre Santa María y fin de calle	N° 111	no	no	EXISTENTE		9
	Abelardo Nuñez	VS-18	Entre Recabarren y Santa María	no	no	no	EXISTENTE		9
	Montealegre	VS-19	Alvaro Besa - Leighton - Montealegre entre Urriola y Pza San Luis	no	no	no	EXISTENTE		8
	Urriola	VS-20	Entre Prat y Alnte Montt	no	no	no	EXISTENTE		9
	Almirante Montt	VS-21	Entre Cumming y Pza San Luis	no	no	no	EXISTENTE		9
	Cumming	VS-22	Entre Esmeralda y Av. Alemania	no	no	no	EXISTENTE		9
	Carlos Lyon - Caupolicán - JJ Pérez -	VS-23	Entre Pza Bismarck y Cantera	no	no	no	EXISTENTE		9
	Joaquín Venegas - Alfredo Vargas Sotoller	VS-24	Entre Pezoa Véliz y Sotoller	no	no	no	EXISTENTE		10

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Carlos Pezoa Véliz	VS-25	Entre Sotoller y Baden Powell	N° 92	no	no	EXISTENTE		12
	Ecuador	VS-26	Entre Cumming y San Juan de Dios	no	no	no	EXISTENTE		12
	Cantera - JJ Perez	VS-27	Entre Agua Potable y Carlos Lyon	no	no	no	EXISTENTE		7
	Gral Mackena	VS-28	Entre Ecuador y Miguel Ángel	N° 40	no	no	EXISTENTE		9
	Santa Rita	VS-29	Entre Av. Alemania y Aquiles Ramirez	no	no	no	EXISTENTE		7
	Calle entre Aquiles Ramirez y Santa Rita	VS-30	Entre Aquiles Ramirez y Santa Rita	no	no	no	EXISTENTE		6
	Ferrari	VS-31	Entre Colón y pasaje tres	no	no	no	EXISTENTE		14
	Mariano Sarratea - Mena	VS-32	Entre Ferrari y Av. Alemania	no	no	no	EXISTENTE		12
	Bdo Vera - Placilla - Miller	VS-33	Entre San Juan de Dios y Av. Alemania	no	no	no	EXISTENTE		9
	Barbosa - Figueroa - Mallorca - Suarez - Los Hornos - Pedro de Oña	VS-34	Entre Baquedano y Santiago Aldea	no	no	no	EXISTENTE		9
	Latorre - Angamos - Riquelme - Pedro de Oña	VS-35	Entre Stgo Aldea y La Ruda	no	no	no	EXISTENTE		6
	La Ruda	VS-36	La Ruda camino consolidado	no	no	no	EXISTENTE		6
			La Ruda camino de tierra - El Manzano hasta ruta 60	no	no	no	A ENSANCHAR		10

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Hontaneda	VS-37	Entre Colón y Colón	no	no	no	EXISTENTE		21
	El Litre	VS-38	Entre Uruguay y Av. Alemania	no	no	no	EXISTENTE		6
	Naylor - Picton	VS-39	Entre Av. Alemania y El Vergel - Fco Ruiz Tagle	no	no	no	EXISTENTE		7
	Santa Teresa - La Fontaine - Lambecho - Francisco Ruiz Tagle	VS-40	Entre Av. Alemania y El Vergel	no	no	no	EXISTENTE		8
	Los Chonos - Monroy - Calle Uno - Demóstnes	VS-41	Entre Av. Alemania y El Vergel	no	no	no	EXISTENTE		8
	Juan Fernandez	VS-42	Entre Los Chonos y El Vergel	no	no	no	EXISTENTE		9
	Rodriguez Alfaro - Linares - Pajonal	VS-43	Entre Hontaneda y Av. Alemania (Renzo Pecchenino)	no	no	no	EXISTENTE		9
	Carlos Rogers - Catrileo - La Virgen - Melchor Yelcho	VS-44	Entre Alfaro y Pajonal	no	no	no	EXISTENTE		9
	Camino nuevo del Pajonal	VS-45	Entre Av. Alemania y El Vergel	no	no	no	PROPUESTO		12
	Quillota - Diego Portales	VS-46	Entre Av. Argentina y Av. España	N° 71, N° 75	no	no	EXISTENTE		11
	Castro	VS-47	Entre Portales y Vega	no	no	no	EXISTENTE		7
	Vega - Gral Bartolomé Mitre - Gmo Welwright - Almte Wilkinson	VS-48	Entre Castro y Simpson	N° 77, N° 80, N° 82, N° 83	no	no	EXISTENTE		8

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Santa Inés	VS-49	Entre Santa Justina y Mitre	no	no	no	EXISTENTE		9
	Eloy Alfaro - Providencia - Santa Justina	VS-50	Entre Av. Argentina y Mitre	N° 72	no	no	EXISTENTE		9
	Limache - Ovalle - Taibo - Basterrica - Antunez	VS-51	Entre Santa Justina y Simpson	no	no	no	EXISTENTE		8
	Los Placeres	VS-52	Entre Av. España y Pelle	N° 67	no	no	EXISTENTE		20
	Amalia Paz	VS-53	Entre Av España y Matta	no	no	no	EXISTENTE		9
	Av Matta	VS-54	Entre Placeres y Esmeralda	N° 68	no	no	EXISTENTE		21
	Lastarria - Bellamar	VS-55	Entre Pelle y Límite comunal con Viña del Mar	N° 59, N° 60	no	no	EXISTENTE		20
	Barros Arana - Los Cerezos	VS-56	Entre Bellamar y Blurton	N° 61, N° 63	no	no	EXISTENTE		17
	Tegualda - Frankfurt	VS-57	Entre Matta y Límite con Viña del Mar	N° 70	no	no	EXISTENTE		11
	Hamburgo	VS-58	Entre Matta y Frankfurt	no	no	no	EXISTENTE		9
	Las Américas	VS-59	Tramo entre Frankfurt y Las Américas	no	no	no	EXISTENTE		9
			Las Américas hasta Matta	no	no	no	EXISTENTE		6
	Cabritería	VS-60	Hasta Variante Aguasanta	no	no	no	EXISTENTE		10
	Piedra Azul - Cantú	VS-61	Entre Washington y Ramaditas	no	no	no	EXISTENTE		9
	San Bernardo - Libertad	VS-62	Entre Washington y Ramaditas		no	no	EXISTENTE		10

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (vigente)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Los Pinos - Ibsen - Jorge Kenrick	VS-63	Entre Washington y O'higgins	no	no	no	EXISTENTE		15
	Noruega	VS-64	Entre Kenrick y Santos Ossa	N° 89	no	no	EXISTENTE	15	10
	Ramaditas	VS-65	Entre Colo colo y VC-23	N° 55	no	no	EXISTENTE		9
	Washington - El Melón	VS-66	Entre Von Moltke y Camino Real	no	no	no	EXISTENTE		10
	Enrique Cood - Santiago Diaz	VS-67	Entre Washington y Calle nueve	no	no	no	EXISTENTE		9
	Calle seis - San Jorge - Calle nueve	VS-68	Entre LasTorres y fin calle nueve	no	no	no	EXISTENTE		9
			Escalera Brasilia - convertir a calle	no	no	no	PROPUESTO		6
	Pasaje 18 - Calle 6	VS-69	Entre Stgo Diaz y calle nueve	no	no	no	EXISTENTE		6
	El Cajón	VS-70	Entre O'Higgins y Santos Ossa	no	no	no	EXISTENTE		7
	Hanga Roa	VS-71	Entre Rodelillos y Santos Ossa	no	no	no	EXISTENTE		9

La vialidad urbana del Plan para el área urbana de Placilla consulta las vías estructurantes existentes y propuestas cuya descripción y características se señalan en el cuadro 85.

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)	
EXPRESA	Ruta 68	VE-1v	ruta 60 (norte) - límite urbano Placilla (sur)	N° 1	VE-1v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE	50	50	
	TORAS TRONCALES	Av. Curauma - Cardenal Samoré	VT-34v	Cardenal Samoré entre Ruta 60 y 1a norte	vc-28v	VT-34v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE		30
Tramo entre 1a norte y Av Curauma				vc-1	PROPUESTO			60	30	
Av. Curauma norte y sur				vc-1	EXISTENTE			60 / 27	30	
Tramo entre Av. Curauma y Cardenal Samoré					PROPUESTO				30	
Cardenal Samoré entre tramo anterior y conector con Ojos del Salado					A ENSANCHAR				30	
Ojos del Salado - Décima avenida		VT-35v		Tramo entre Cardenal Samoré y Ojos del Salado		VT-35v	Se corresponde con vía PREMVAL	A ENSANCHAR		20
				Ojos del Salado				EXISTENTE		20
				Extensión de Ojos del salado hasta décima Avenida				PROPUESTO		20
				Décima Avenida hasta O'higgins				A ENSANCHAR		20
				Prolongación de décima Avenida hasta límite urbano norte				PROPUESTO		20
Ruta F-714	VT-36v	Entre VT-35v y límite urbano oriente		VT-36v	Se corresponde con vía PREMVAL	A ENSANCHAR		30		
TORAS	Obispo	VC-42	Entre Ruta 68 y fin de	vc7 -	no	no	EXISTENTE	35	30	

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Valdés		vía consolidada	vc30v					
			Entre fin de vía consolidada y VC-48	vc7	no	no	PROPUESTO	35	30
	El Sauce	VC-43	Entre ruta 68 y VT-34v	no	no	no	EXISTENTE		14
	Cardenal Samoré	VC-44	Entre 1a norte y av Curauma	no	no	no	EXISTENTE		16
	Duodécima - Undécima - Boulevard Curauma -	VC-45	Duodécima	no	no	no	EXISTENTE		22
Undécima			vc-31v	no	no	EXISTENTE		22	
Boulevard Curauma			vc-13	no	no	EXISTENTE	30	22	
	Av. Curauma Sur - Las Tablas	VC-46	Av Curauma Sur entre VT-34v y fin de via consolidada	vc-1v	no	no	EXISTENTE	60	10
Tramo entre Av. Curauma sur y av. Las Tablas			vc-4	no	no	PROPUESTO	32	10	
Av Las Tablas, tramo consolidado			vc-5a	no	no	EXISTENTE	32	10	
Av. Las Tablas prolongación sur hata límite urbano sur			vc-5b	no	no	PROPUESTO	30	10	
	Av. Curauma Norte - Tupungato	VC-47	Tramo entre VT-34v y Boulevard Curauma	vc-3a	no	no	PROPUESTO	50	14
Entre Boulevard Curauma y tupungato			vc-34v	no	no	A ENSANCHAR	50	14	
Tupungato			vc-3b	no	no	EXISTENTE	47	14	
Décima avenida - prolongación de Tupungato hasta VT-35v			vc-4	no	no	A ENSANCHAR	32	14	
	Av. Lomas de La Luz	VC-48	Entre Cardenal Samoré y tramo consolidado	vc-8 / vc-24v	no	no	PROPUESTO	30	20
Tramo consolidado			vc-8	no	no	EXISTENTE	30	20	

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
			hasta Ruta 68						
	Conector entre Av. Las Tablas y Cardenal Samoré	VC-49	Extensión de Ojos del salado	vc-4	no	no	A ENSANCHAR	32	9
	Cardenal Samoré sur	VC-50	Prolongación sur entre VT-35v y av. Las Tablas	vc-4b	no	no	A ENSANCHAR	17	14
	Av. Laguna La Luz	VC-51	Entre Av Curauma Sur y Av. Lomas de La Luz	vc- 6 / vc-26v	no	no	EXISTENTE	35	20
			Tramo entre Av. Lomas de La Luz y VC-54	vc-6	no	no	PROPUESTO	35	20
	Av. Surcos del Agua	VC-52	Tramo entre Av. La Loma y Av. Curauma sur	vc-9	no	no	EXISTENTE	30	20
	Av. Salto del Agua	VC-53	Entre Av. Camino La Cumbre y Av. Laguna La Luz	vc-11	no	no	PROPUESTO	30	20
	Av. La Corteza	VC-54	Entre Av. Camino La Cumbre y Av. Laguna La Luz	vc-10 / vc-27v	no	no	PROPUESTO	30	20
	Av. Camino La Cumbre	VC-55	Entre límite urbano Norte y límite urbano sur	vc-26v / vc-25v / vc-10 / vc-27v /	no	no	PROPUESTO	30	20
	Av. El Boldal	VC-56	Entre Camino La Cumbre y Cardenal Samoré prolongación sur	vc-12 / vc-35v	no	no	PROPUESTO	30	20
	Av Parque sur (nor oriente)	VC-57	Entre Surcos del Agua y fin de via consolidada	vc-14	no	no	EXISTENTE	19	10
			Entre fin de vía consolidada y El Boldal	vc-14			PROPUESTO	19	10
	Av Parque sur (sur)	VC-58	Entre Surcos del Agua y fin de via	vc-14	no	no	EXISTENTE	19	10

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	poniente)		consolidada						
			Entre fin de vía consolidada y El Boldal	vc-14			PROPUESTO	19	10
	Bernardo O'Higgins	VC-59	Entre duodécima y VT-35v	vc-33v	no	no	EXISTENTE		12
	Conector entre O'Higgins y duodécima (sur)	VC-60	Entre duodécima y O'Higgins	no	no	no	EXISTENTE		22
SERVICIO	Las Gredas	VS-72	Entre Lomas de La Luz y Camino la Cumbre	vs-1	no	no	PROPUESTO	21,5	15
	Cornisa	VS-73	Desde Camino La Cumbre hacia Salto del Agua	vs-7	no	no	PROPUESTO	16	15
	Av Parque norte - Colina Verde	VS-74	Entre Curauma Sur y Lomas de la Luz	vs-3	no	no	PROPUESTO	21,5	15
	Av. La Corteza	VS-75	Entre Lomas de La Luz y Laguna la Luz	vs-2 / vc-15	no	no	PROPUESTO	21.5 / 19	15
	Atalaya	VS-76	Desde Camino La Cumbre hacia Salto del Agua	vs-8	no	no	PROPUESTO	16	15
	Las Pataguas	VS-77	Entre Camino La Cumbre y Surcos del Agua	vs-6	no	no	PROPUESTO	21,5	15
	Borde Laguna	VS-78	Entre Lomas de La Luz y acceso a Av Parque sur	vs-8	no	no	PROPUESTO	16	10
	Conectores entre Borde Laguna y Av Parque sur	VS-79	entre Borde Laguna y Surcos del Agua	no	no	no	EXISTENTE		15
	Av Las Nalcas	VS-80	Entre Camino La Cumbre y Av Parque sur	vs-5	no	no	PROPUESTO	21,5	15

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (propuesto)
	Av Boldalillo	VS-81	Entre El Boldal y límite urbano sur	vs-11	no	no	PROPUESTO	21,5	15
ESPECIALES	Borde Laguna norte	VES-1	Entre Lomas de La Luz y Parque norte	ve-1	no	no	PROPUESTO	4 faja / 3 sendero	10
	Borde Laguna poniente	VES-2	Entre La Corteza y Surcos del Agua	ve-1	no	no	PROPUESTO	4 faja / 3 sendero	10
	Borde Laguna Sur	VES-3	Entre Surcos del Agua y Borde Laguna	ve-1	no	no	PROPUESTO	4 faja / 3 sendero	10

La vialidad urbana del Plan para el área urbana de Laguna Verde consulta las vías estructurantes existentes y propuestas cuya descripción y características se señalan en el cuadro 86.

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (medido)
TRONCALES	Ruta F 98 G	VT-6v	Entre límite urbano norte y sur	no	VT-6v	Se corresponde con vía PREMVAL	EXISTENTE		12
	Camino Al Faro - Los Lobos	VT-33v	Camino Al Faro	no	VT-35v	Se interpreta como vía PREMVAL	A ENSANCHAR	30	
			Tramo norte sur entre extensión Los Lobos y Camino Al Faro	no			PROPUESTO	30	
			Los Lobos - Ruta al mar	no			PROPUESTO	30	
COLECTORAS	Principal	VC-61	Entre ruta 98 y termoeléctrica	no	no	no	A ENSANCHAR	15	
	Prolongación Camino Al Faro	VC-62	Entre VC-33v y límite urbano poniente	no	no	no	A ENSANCHAR	20	

CAT.	NOMBRE	ID	TRAMO	ANTIGUA VIGENCIA PRC	VIGENCIA PREMVAL	OBSERVACIÓN MODIFICACIÓN PRC	ESTADO	ANCHO ENTRE L.O. (listado IMV)	ANCHO ENTRE L.O. (medido)
	Conector norte sur poniente	VC-63	Entre VC-33v y VC-33v	no	no	no	PROPUESTO		20
	Andrómeda	VC-64	Entre VC-33v y VC-33v	no	no	no	PROPUESTO		20
	Italia	VC-65	Entre VC-33v y VC-33v	no	no	no	PROPUESTO		20
	Conector este-oeste central	VC-66	Entre VC-33v y VS-85	no	no	no	PROPUESTO		20
SERVICIO	Acceso Cuesta Balmaceda	VS-82	Entre ruta 98 y límite urbano oriente	no	no	no	A ENSANCHAR		15
	Conector norte sur interno	VS-83	Entre ruta 98 y VT-33v	no	no	no	PROPUESTO		15
	Cruz del Sur	VS-84	Entre VC-33v y VC-33v	no	no	no	PROPUESTO		15
	Subida El Progreso - Los Pensamientos	VS-85	Entre acceso a cuesta Balmaceda a VT-33v	no	no	no	A ENSANCHAR		15
ESPECIALES	Conector norte sur especial 1	VES-4	Entre Playa Chica y VT-33v	no	no	no	PROPUESTO		10
	Carmen Ossa	VES-5	Prolongación de Carmen Ossa entre VT-33v y VC-63	no	no	no	PROPUESTO		10
	Conector norte sur especial 2	VES-6	Entre Carmen Ossa y VT-33v	no	no	no	PROPUESTO		10

Capítulo 2 Sobre Estacionamientos

Artículo 90

Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los destinos, según el tipo de vehículo de que se trate.

Artículo 91

Las actividades productivas de carácter industrial, las ligadas a la vialidad, transporte, los equipamientos y el uso residencial deberán contemplar las exigencias de estacionamientos que se señalan en el Cuadro N° 87: Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos.

Para el cumplimiento de la exigencia del número de estacionamientos, no se permitirá su emplazamiento en los antejardines.

En el Área Urbana, las normas y estándares mínimos se indican en el Cuadro N° 87: Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos.

Cuadro N° 87: Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos.

RESIDENCIAL		
Para el rango de superficie construida	De 0 a 40 m ²	1 estacionamiento cada 4 viviendas
	De 41 a 90 m ²	1 estacionamiento cada 2 viviendas
	Sobre 90 m ²	1 estacionamiento cada 1 vivienda
EQUIPAMIENTO		
EDUCACIÓN	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Establecimientos de Enseñanza Técnica o superior científico o humanista y similares	1 cada 80 m ² superficie edificada	1 cada 40 m ² superficie edificada
Establecimientos de Enseñanza Media, Básica y Básica Especial, Centros de Capacitación	1 cada 60 m ² superficie edificada	1 cada 30 m ² superficie edificada
Establecimientos de Enseñanza Pre-Básica	1 cada 40 m ² superficie edificada	1 cada 40 m ² superficie edificada
ESPARCIMIENTO	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Zonas de Picnic y Camping	1 cada 80 m ² superficie de predio	1 cada 40 m ² de terreno o recinto
Otros establecimientos	1 cada 80 m ² superficie edificada	1 cada 40 m ² superficie edificada
COMERCIO	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Centros Comerciales, Supermercados, Grandes tiendas, Terminales de Distribución, Mercados y Similares	1 cada 20 m ² superficie edificada, con un mínimo de 20 estacionamientos	1 cada 10 m ² superficie edificada
Automotora	1 cada 75 m ² superficie edificada	
Restaurante, Discotecas, Bares y similares	1 cada 10 m ² superficie edificada	

Agrupación comercial de menos de 500 m2 edificados	1 cada 60 m2 superficie edificada	1 cada 30 m2 superficie edificada
Local Comercial	1 cada 40 m2 superficie	1 cada 20 m2 superficie edificada
Estaciones de servicio automotor, venta minorista de combustibles	1 cada 40 m2 superficie edificada sumando a ellos la superficie ocupada en patios de acopio, con un mínimo de 6 estacionamientos para vehículos de carga.	1 cada 20 m2 superficie edificada
SERVICIOS	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Oficinas, bancos, financieras, consultas médicas o dentales y similares	1 cada 60 m2 superficie edificada	1 cada 30 m2 superficie edificada
Oficinas o agrupaciones de oficinas de más de 200 m2 edificados	1 cada 60 m2 superficie edificada con un mínimo de 2 estacionamientos	1 cada 30 m2 superficie edificada
CULTO	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Locales Públicos de culto	1 cada 100 m2 de recinto edificado	1 cada 50 m2 de superficie edificada
SALUD	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico	1 cada 50 m2 superficie edificada	1 cada 50 m2 de superficie edificada
Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general	1 cada 40 m2 superficie edificada	1 cada 20 m2 de superficie edificada
Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías	1 cada 40 m2 superficie edificada	1 cada 20 m2 de superficie edificada
CULTURA	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Bibliotecas, galerías de arte, museos, centros de exposiciones permanentes o temporales cubierto	1 cada 40 m2 cubiertos	1 cada 20 m2 de superficie cubierta
Exposiciones permanentes o temporales al aire libre (sitios históricos)	1 por cada 100 m2 de terreno	1 cada 50 m2 de superficie de terreno
DEPORTE	VEHÍCULOS	BICICLETAS
Clubes deportivos, centros deportivos, multicanchas	1 por cada 75 m2 edificados	1 cada 30 m2 superficie edificada
Estadios, Hipódromos, Autódromos	1 por cada 75 m2 edificados	1 cada 30 m2 superficie edificada
Gimnasios	1 por cada 50 m2 edificados	1 cada 20 m2 superficie edificada