



ANTEPROYECTO

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL DE EL TABO

**MEMORIA
CAPITULO ANTEPROYECTO**

**VERSIÓN 04
AGOSTO 2025**



TABLA DE CONTENIDOS

CAPITULO III ANTEPROYECTO III-1

I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO III-1

 I.1 CONDICIONANTES III-1

 I.2 LÍMITE URBANO III-3

 I.3 ZONIFICACIÓN GENERAL III-3

 I.4 VIALIDAD III-5

II.- PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO III-1

 II.1 AMPLIACIÓN Y PROPOSICIÓN DE NUEVO LÍMITE URBANO III-1

 II.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y SU NORMATIVA III-3

 II.2.1.- Zonas Mixtas III-4

 II.2.2.- Zonas residenciales III-9

 II.3 ZONAS PROTEGIDAS III-16

 II.3.1.- Patrimoniales III-16

 II.3.2.- Zonas protegidas por recursos naturales III-18

 II.4 USOS DE SUELO III-20

 II.5 ÁREAS VERDES PROPUESTAS Y SU JUSTIFICACIÓN III-30

 II.5.1.- Áreas verdes en áreas de protección de recursos de valor natural III-30

 II.5.2.- Áreas verdes en áreas en áreas de riesgo no incluidas en áreas de protección de recursos de valor natural III-31

 II.5.3.- Áreas verdes públicas III-31

 II.5.4.- Condiciones urbanísticas de las zonas del tipo área verde III-33

 II.6 VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA Y SU JUSTIFICACIÓN III-34

INDICE DE FIGURAS

Figura III-1 Comparativo de condicionante de áreas protegidas y de valor IO vs anteproyecto III-2

Figura III-2 Centralidades IO vs anteproyecto III-3

Figura III-3 Zonas de Alta Intensidad IO vs anteproyecto III-4

Figura III-4 Zonas de Media Intensidad IO vs anteproyecto III-4

Figura III-5 Zonas de baja y muy baja Intensidad IO vs anteproyecto III-5

Figura III-6 Vialidad IO vs anteproyecto III-5

Figura III-7 Límite urbano propuesto y marco normativo de los IPT al año 2025 III-1

Figura III-8 Consolidación actual y Límite urbano propuesto III-2

Figura III-9 Ubicación de ZM1 III-4

Figura III-10 Ubicación de ZM 2 y ZM 3 El Tabo III-5

Figura III-11 Ubicación de ZM 2 y ZM 3 Las Cruces III-5

Figura III-12 Ubicación de ZM 4 III-6

Figura III-13 Ubicación de ZM 5 El Peral III-7

Figura III-14 Ubicación de ZM 6 y ZM 8 III-8

Figura III-15 Ubicación de ZM 7 III-8

Figura III-16 Ubicación de ZR 1 III-9

Figura III-17 Ubicación de ZR 2 Sector norte.....	III-10
Figura III-18 Ubicación de ZR 2 Sector sur.....	III-11
Figura III-19 Ubicación de ZR 3.....	III-12
Figura III-20 Ubicación de ZR 4.....	III-13
Figura III-21 Ubicación de ZR 5.....	III-14
Figura III-22 Ubicación de ZR 6.....	III-15
Figura III-23 Ubicación de ZR 8 sector sur.....	III-15
Figura III-24 Ubicación de ZR 7.....	III-15
Figura III-25 Ubicación ZR 8 sector norte.....	III-15
Figura III-26 Sectorización ZT y propuesta subzonas PRC.....	III-17
Figura III-27 Propuesta subzonas para ZT Isla Negra.....	III-17
Figura III-28 Zonas de Conservación Histórica propuestas.....	III-18
Figura III-29 Santuarios de la Naturaleza y Zona de protección del borde costero, ZBC.....	III-19
Figura III-30 Ubicación de sectores SN 1 B.....	III-20
Figura III-31 Zonas de área verde en ZPCP y áreas con bosque nativo.....	III-30
Figura III-32 Áreas verdes en sectores de alto riesgo de inundación.....	III-31
Figura III-33 Áreas verdes públicas propuestas sector El Tabo.....	III-32
Figura III-34 Áreas verdes públicas propuestas sector La Chépica y Las Cruces.....	III-32
Figura III-35 Áreas verdes públicas propuestas sector Laguna El Peral.....	III-33
Figura III-36 Vialidad PRC vigente.....	III-34
Figura III-37 Vialidad PRC propuesto.....	III-35
Figura III-38 Vialidad y sistema de áreas verdes y zonas protegidas.....	III-36

INDICE DE CUADROS

Cuadro III-1 Condiciones de edificación relevantes de ZM 1.....	III-5
Cuadro III-2 Condiciones de edificación relevantes de ZM 2 y ZM 3.....	III-6
Cuadro III-3 Condiciones de edificación relevantes de ZM 4 y ZM 5.....	III-6
Cuadro III-4 Condiciones de edificación relevantes de ZM 6, ZM 7 y ZM 8.....	III-7
Cuadro III-5 Condiciones de edificación con incentivo de ZM 6 y ZM 7.....	III-8
Cuadro III-6 Condiciones de edificación relevantes de ZR 1 y ZR 2.....	III-10
Cuadro III-7 Condiciones de edificación con incentivo de ZR 1.....	III-10
Cuadro III-8 Condiciones de edificación relevantes de ZR 3, ZR 4, Z 5, ZR 6, ZR 7 y ZR 8..	III-11
Cuadro III-9 Condiciones de edificación relevantes de ZT y ZCH.....	III-18
Cuadro III-10 Usos de suelo y posibles alteraciones en los barrios.....	III-21
Cuadro III-11 Grado de mixisidad de usos de suelo.....	III-23
Cuadro III-12 Usos prohibidos del tipo residencial y equipamiento en zonas mixtas.....	III-25
Cuadro III-13 Usos prohibidos del tipo residencial y equipamiento en zonas residenciales...	III-26
Cuadro III-14 Usos prohibidos del tipos residencial y equipamiento en zonas protegidas de recursos culturales.....	III-27
Cuadro III-15 Usos prohibidos del tipo actividades productivas y de infraestructura en zonas mixtas.....	III-28
Cuadro III-16 Usos prohibidos del tipo actividades productivas y de infraestructura en zonas residenciales.....	III-29

CAPITULO III ANTEPROYECTO

I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO

I.1 CONDICIONANTES

La Imagen Objetivo aprobada distingue áreas protegidas, de valor y con riesgos naturales, las que se norman de acuerdo al marco reglamentario, estas en el anteproyecto se definen como:

Áreas protegidas, con una zonificación y normas urbanísticas relacionadas al valor protegido, distinguiendo:

- Zona Típica de Barrios Quirinal y Vaticano, en Las Cruces, se subdivide en 5 tipos de zonas con normas concordantes con las normas de intervención de dicha ZT, resultando:
 - Zona Típica A zonas 1 y 2 de normas de intervención
 - Zona Típica B zona 3 de normas de intervención
 - Zona Típica C zona 4 de normas de intervención tipo área verde de acuerdo al art. 2.1.31 OGUC
 - Zona Típica D zona 5 de normas de intervención
 - Zona Típica E zonas 6 y 7 de normas de intervención
- parte la Zona Típica de Isla Negra (desembocadura del Estero de Córdova), que de acuerdo a su consolidación y vocación se subdivide en:
 - Zona Típica F Isla Negra residencial
 - Zona Típica G Isla Negra tipo área verde (art. 2.1.30 OGUC)
- Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova, SN1 (ladera sur en la comuna), se proponen 2 tipos de zonas con uso de área verde, una de ellas para acoger equipamientos de acceso y administración.
- Santuario de la Naturaleza Dunas de La Chépica-Gota de Leche SN 2, que de acuerdo a IO tendrá que consensuarse con el Ministerio de Medio Ambiente se deja pendiente.
- Santuario de la Naturaleza Laguna El Peral, SN3, se propone como zona de área verde con uso de área verde.
- Zonas de protección por cauces naturales y valor paisajístico (ZPCP) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, se proponen en general como zona de área verde de acuerdo al art. 2.1.31 OGUC, distinguiendo casos particulares como área verde pública propuesta, de acuerdo a art. 2.1.30 OGUC, concordante con el acuerdo del concejo que indica “Suplir el déficit de áreas verdes mediante el aprovechamiento de las áreas naturales existentes”.
- Zona de protección del borde costero, ZBC 1 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, que este PRC reconoce como Áreas de protección costera denominada Zona de Borde Costero y en la cual se precisan los usos de suelo..

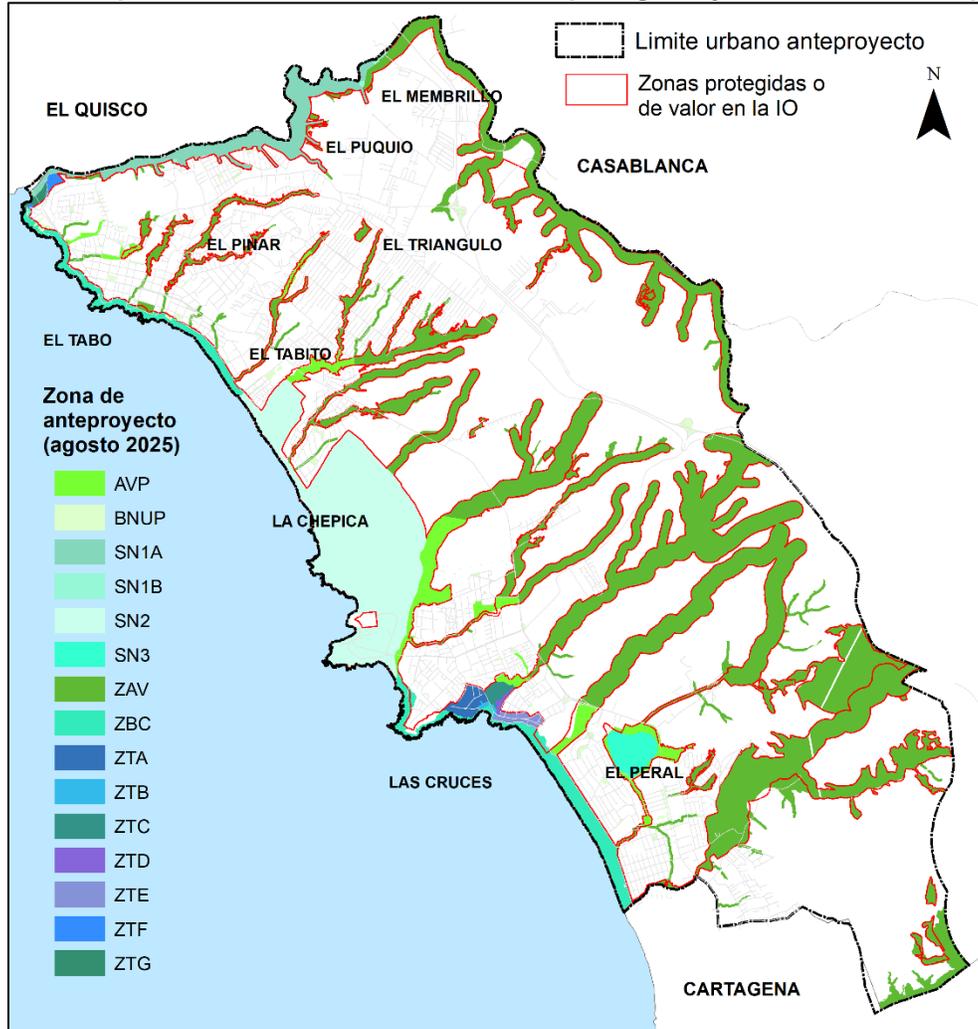
Paisajes Valorados:

- Bosque Nativo: aquellas no incluidas en las áreas con protección oficial se proponen como zona de área verde de acuerdo al art. 2.1.31 OGUC, no implica afectación de utilidad pública.

- Área verde existente son zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (art. 2.1.30 OGUC)

En la figura siguiente se ilustra en borde rojo la propuesta de la Imagen Objetivo y en detalle la zonificación del anteproyecto. Esta incluye zonas de áreas verdes adicionales al sumar aquellas en áreas de alto riesgo en quebradas en el sector costero de El Tabo:

Figura III-1 Comparativo de condicionante de áreas protegidas y de valor IO vs anteproyecto



Fuente: elaboración propia

Áreas de Riesgo: se proponen normas urbanísticas que permita disminuir la vulnerabilidad de acuerdo al grado de amenaza, distinguiendo:

- Áreas de alto riesgo de inundación en quebradas, aquellas no incluidas en las áreas con protección oficial se proponen como zona de área verde de acuerdo al art. 2.1.31 OGUC, no implica afectación de utilidad pública.
- Áreas de alto riesgo de tsunami se distinguen con una zonificación específica, asimilable a su zona colindante y a la vocación distinguida en la IO
- Áreas de alto riesgo de remoción e inundación en quebradas, no incluidas como zona de área verde de acuerdo al art. 2.1.31 OGUC y que se encuentran consolidadas, para ello se definen como una zona residencial especial.

Complementariamente se incluye una propuesta de nuevos espacios públicos asociados a zonas de seguridad, desde el punto de vista de la gestión del riesgo de desastres.

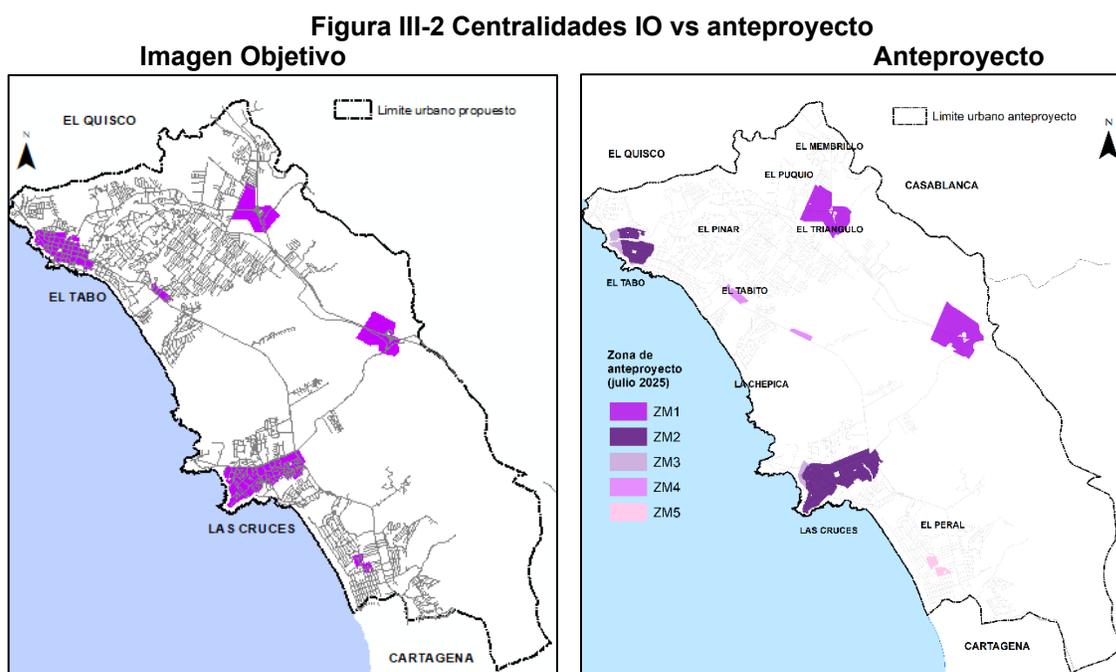
I.2 LÍMITE URBANO

El proceso de desarrollo del anteproyecto no produce ajustes con respecto al límite urbano.

I.3 ZONIFICACIÓN GENERAL

Se realizan ajustes en la delimitación de centralidades agregando una centralidad sobre Av Litoral de Los Poetas, en consideración a aportes del proceso participativo con los técnicos municipales y distinguiendo sectores con riesgo de tsunami, resultando 5 tipos de zonas mixtas para equipamiento:

- Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para la intercomuna
- Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento en los actuales centros y subzonas con riesgo de tsunami
- Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para los barrios, sin riesgo
- Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para los barrios con riesgo



Fuente: elaboración propia

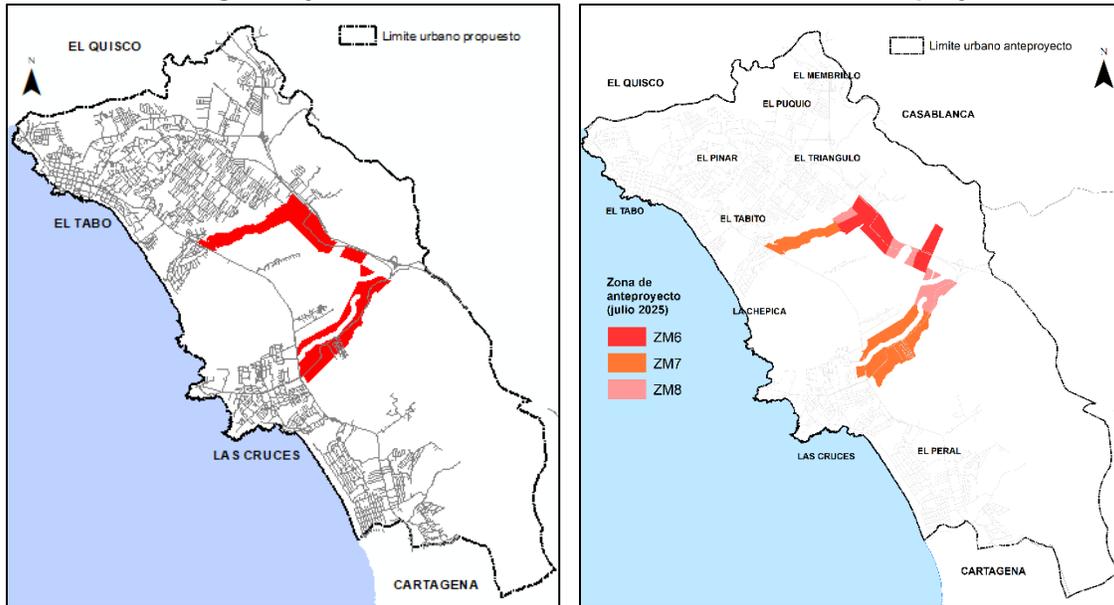
Las zonas de Intensidad Alta se dividen en 3 tipos (con densidades desde 200 a 400 hab/ha):

- Zona mixta y residencial del sector alto a potenciar para consolidar unión
- Zona mixta y residencial en ejes de accesos
- Zona mixta y residencial en sectores altos colindando a quebradas

Zonas de Intensidad Media se dividen en 2 tipos de zona (con densidades desde 200 a 300 hab/ha), eliminando de esta categoría los sectores que colindan con quebradas:

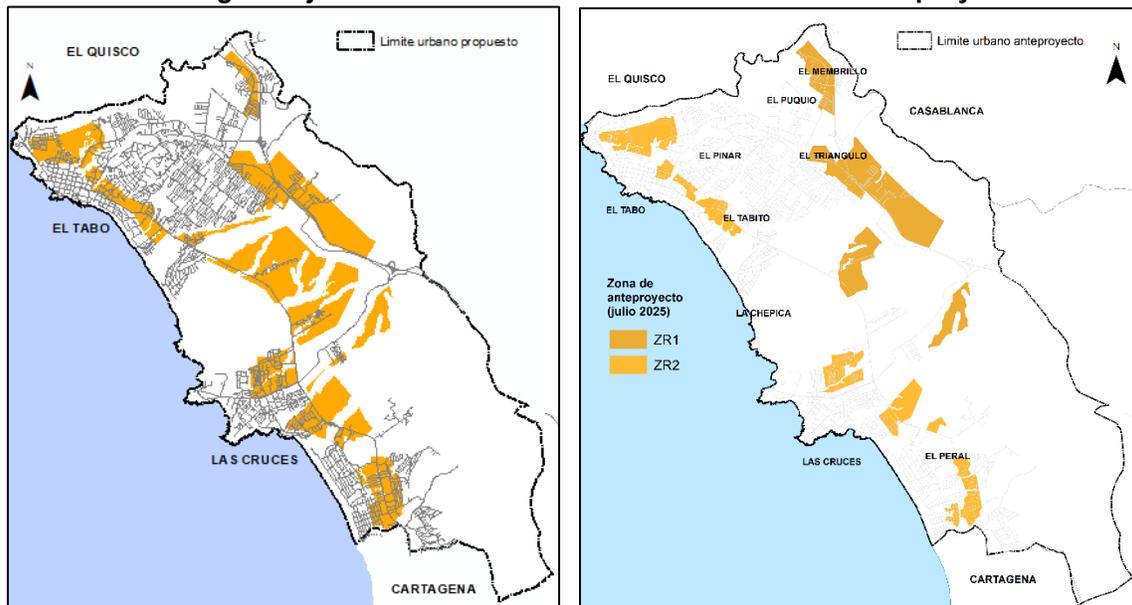
- Zonas aptas para potenciar consolidación (sin riesgo)
- Zonas consolidadas que pueden aumentar su intensidad

Figura III-3 Zonas de Alta Intensidad IO vs anteproyecto
Imagen Objetivo **Anteproyecto**



Fuente: elaboración propia

Figura III-4 Zonas de Media Intensidad IO vs anteproyecto
Imagen Objetivo **Anteproyecto**



Fuente: elaboración propia

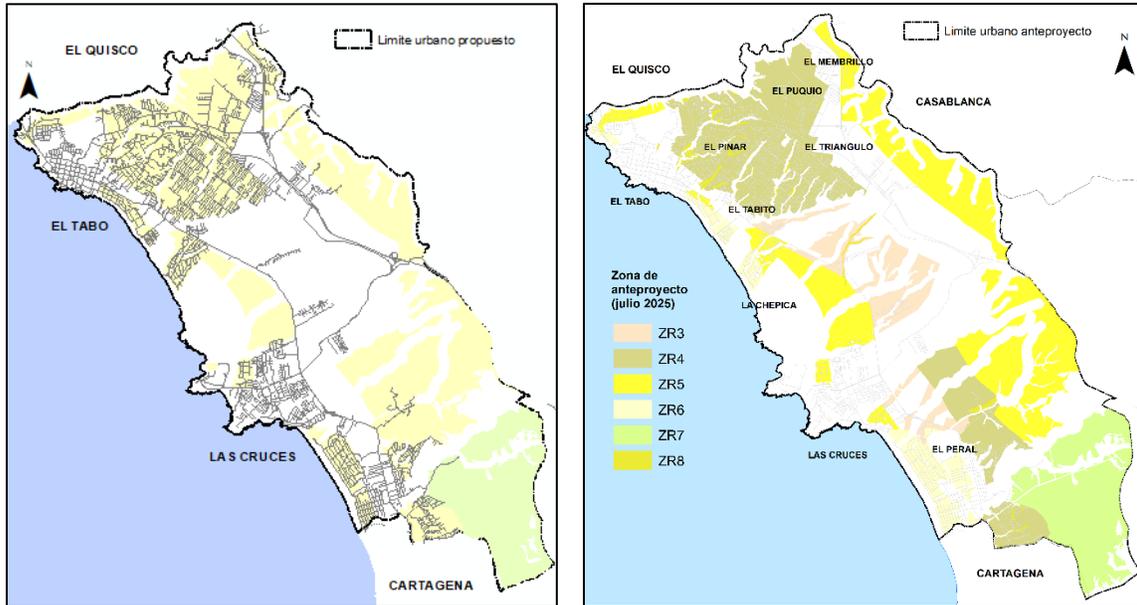
En zonas de baja intensidad el anteproyecto propone una densidad menor en las áreas que colindan a quebradas, se agregan sectores y quedan 3 tipos (desde 100 a 150 hab/ha):

- Zonas con vocación de intensidad media colindando a quebradas
- Zonas consolidadas o cercanas al área consolidada
- Zonas consolidadas del área costera y zonas alejadas del área consolidada

Zona de Intensidad Muy Baja se subdivide en 3, agregando sectores con riesgo de tsunami y en quebrada (con densidades desde 30 a 50 hab/ha):

- Zonas consolidadas con riesgo de tsunami
- Zonas de identidad agraria en actual ZEU del sector sur
- Zonas consolidadas en riesgo por quebradas

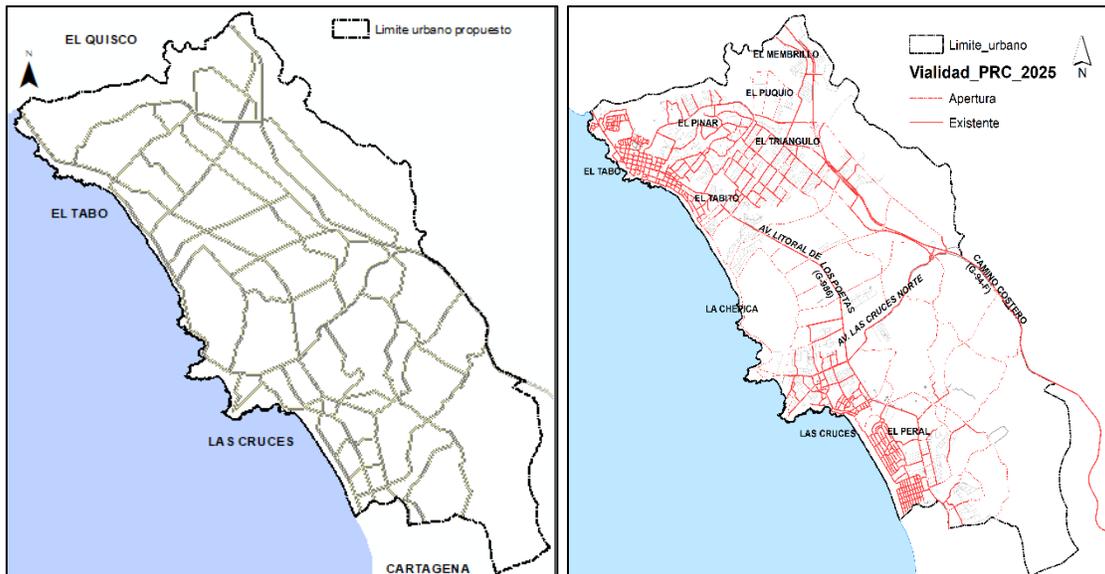
Figura III-5 Zonas de baja y muy baja Intensidad IO vs anteproyecto
Imagen Objetivo Anteproyecto



Fuente: elaboración propia

I.4 VIALIDAD

Figura III-6 Vialidad IO vs anteproyecto
Imagen Objetivo Anteproyecto



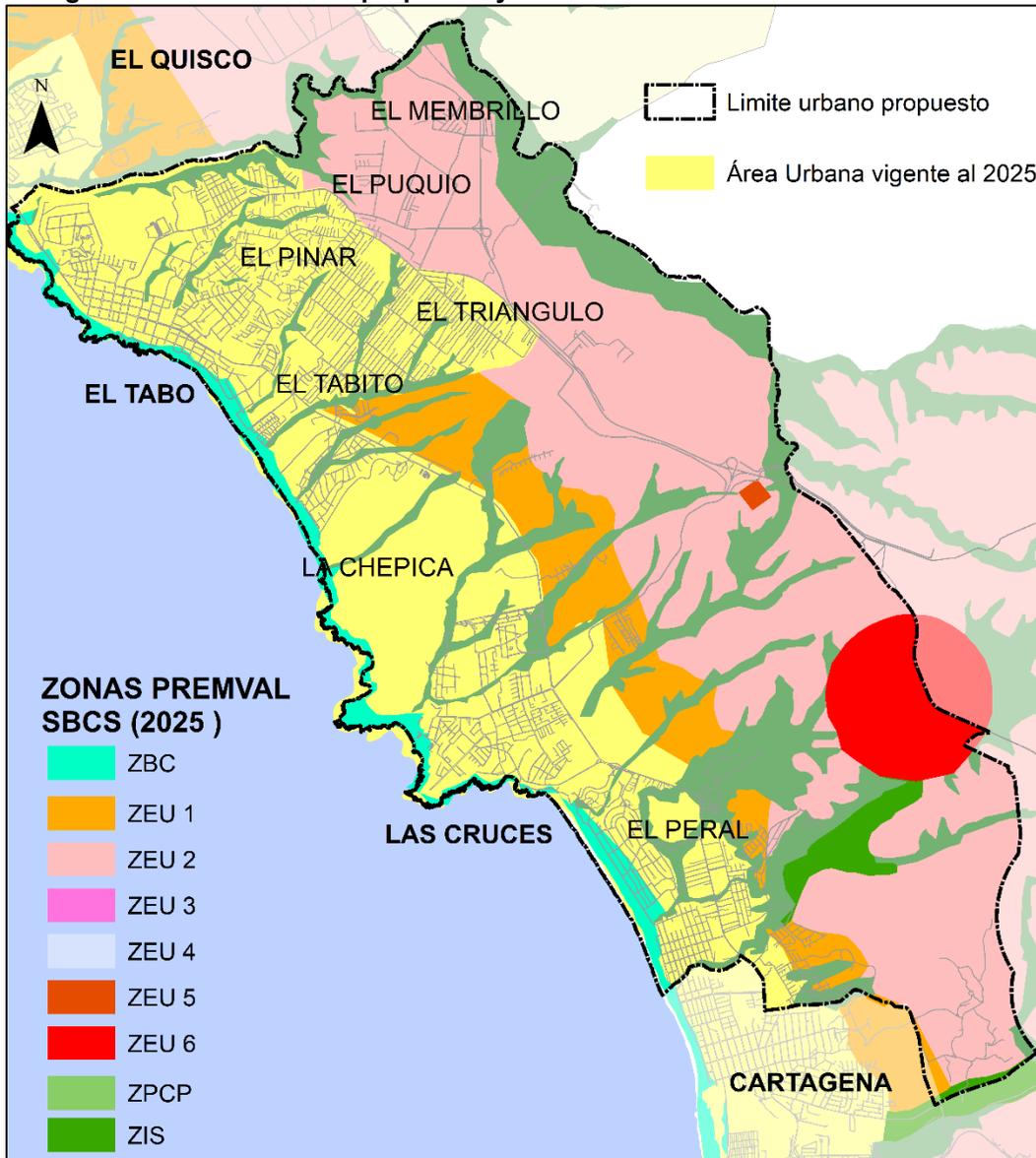
A la estructura general de conectividad se agrega la vialidad estructurante vigente consolidada y se analiza aquellas fajas con actual afectación que se pueda consolidar, considerando las limitaciones geográficas y el acuerdo del Concejo que señala “Minimizar los impactos de nuevas vialidades en las quebradas y en las áreas protegidas.”

II.- PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO

II.1 AMPLIACIÓN Y PROPOSICIÓN DE NUEVO LÍMITE URBANO

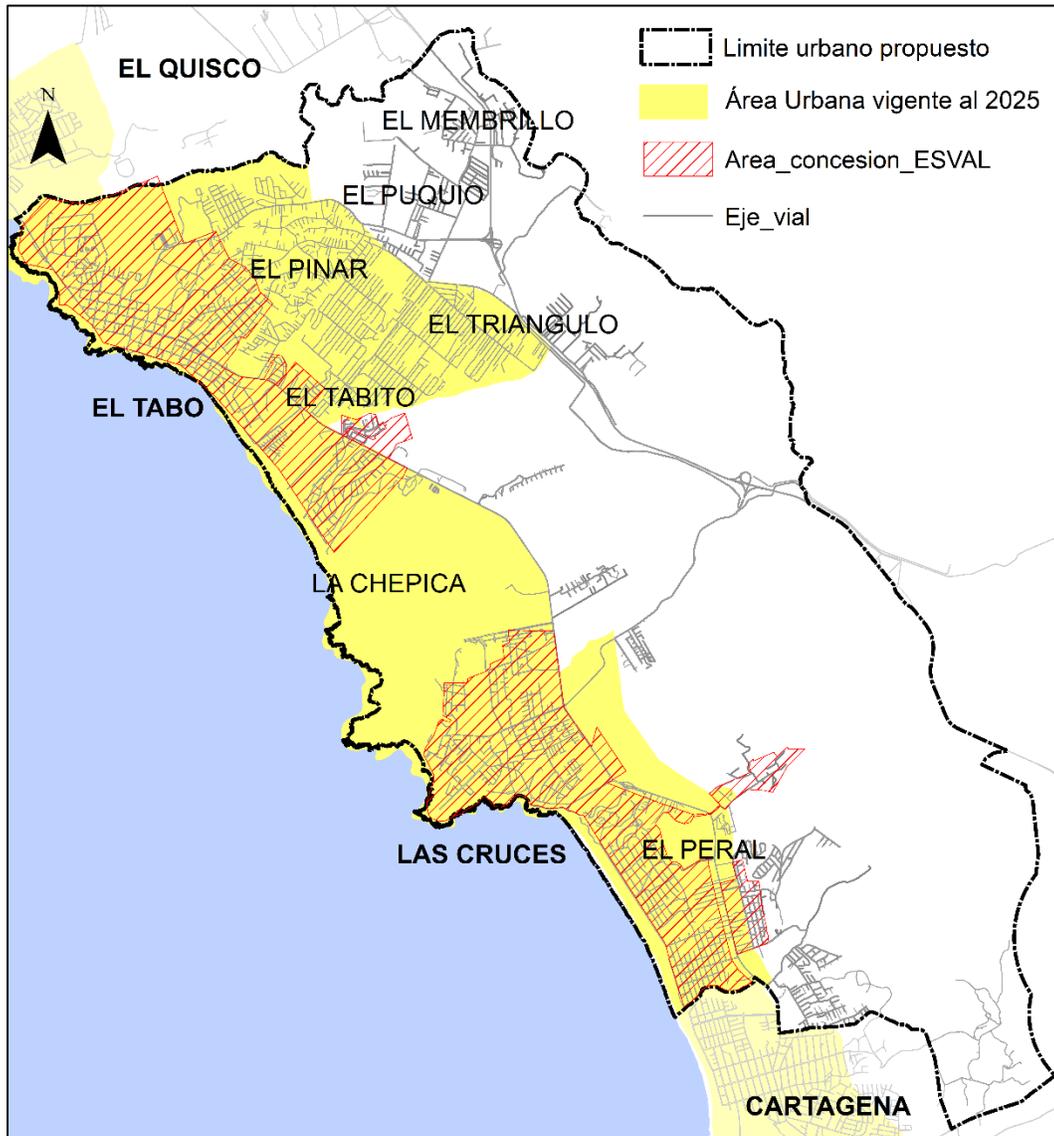
La nueva área urbana, como se indica en el capítulo de formulación del plan, se amplía con el objetivo de generar un área normada a nivel comunal de acuerdo a la actual zona de extensión urbana y reconociendo sectores consolidados y aquellos con vocación para serlo. Este modelo de crecimiento permite que se norme detalladamente el área urbana actualmente regulada con normas supletorias y una disposición de ZEU que no se corresponden a las actuales demandas del territorio y sus habitantes. Incorporar este sector al PRC comunal permite que se le dote de un sistema de espacio público (vialidades locales y áreas verdes) y se fijen condiciones urbanísticas adecuadas.

Figura III-7 Límite urbano propuesto y marco normativo de los IPT al año 2025



Se proponen 5.190 ha, crecimiento del 150% aproximadamente frente al área urbana vigente, sumando 3,111 ha que permiten acoger requerimientos múltiples y mejorar la funcionalidad. Se plantea un aumento significativo hacia la parte alta del área consolidada, que actualmente no tiene servicios sanitarios, esta propuesta pretende, con las intensidades que se proponen, gatillar un desarrollo en dichos sectores que factibilice la ampliación del área de concesión, o nuevas concesiones. En la figura siguiente se ilustra la actual consolidación (con los ejes viales) y las áreas operacionales de ESVAL.

Figura III-8 Consolidación actual y Límite urbano propuesto



El actual límite urbano no logró consolidar un único sistema, apreciándose una discontinuidad entre El Tabo y las Cruces, por lo que esta propuesta genera mayores oportunidades para fomentar la complementariedad e integración funcional entre sector costero y zonas altas, y entre El Tabo y Las Cruces, a través condiciones urbanísticas propias de la comuna.

II.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y SU NORMATIVA

Se plantean 4 tipos de zonas, las de carácter mixto, las residenciales, protegidas y las de área verde, estas a su vez se subdividen de acuerdo a la vocación y sus densidades son las siguientes¹:

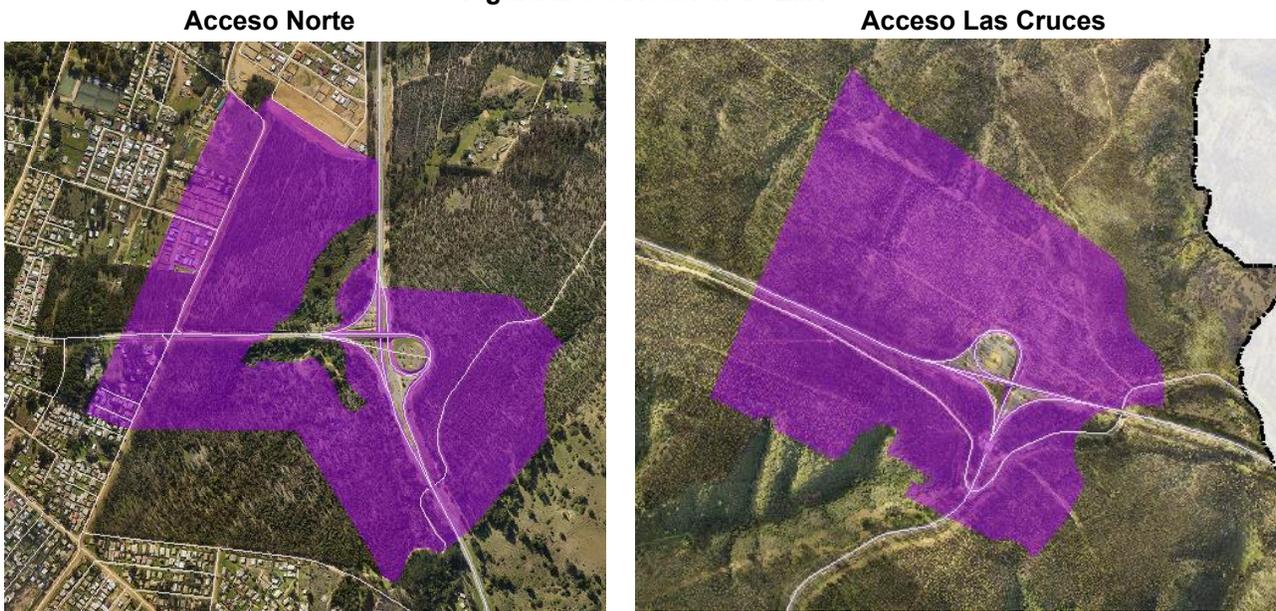
TIPO	NOMEN-CLATURA	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	DENSI-DAD
MIXTAS	ZM_1	Zona Mixta 1	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para la intercomuna, donde no se fomenta la vivienda y se crea y potencia su vocación de centro	300
	ZM_2	Zona Mixta 2	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento en los actuales centros, donde no se fomenta la vivienda	200
	ZM_3	Zona Mixta 3	Equipamiento para la comuna en centros tradicionales con riesgo de tsunami	100
	ZM_4	Zona Mixta 4	Zona mixta para actividades comerciales y equipamiento para los barrios, sectores a potenciar sin riesgo	150
	ZM_5	Zona Mixta 5	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para los barrios con riesgo de tsunami	75
	ZM_6	Zona Mixta 6	Zona mixta y residencial del sector alto a potenciar para consolidar unión de El Tabo y Las Cruces	300
	ZM_6 c/i	Zona Mixta 6		400
	ZM_7	Zona Mixta 7	Zona mixta y residencial en ejes de acceso	280
	ZM_7 c/i	Zona Mixta 7		320
ZM_8	Zona Mixta 8	Zona mixta y residencial en sectores altos colindando a quebradas	200	
RESIDENCIALES	ZR_1	Zona Residencial 1	Zonas aptas para potenciar consolidación (sin riesgo)	250
	ZR_1 c/i	Zona Residencial 1		300
	ZR_2	Zona Residencial 2	Zonas consolidadas que pueden aumentar su intensidad	200
	ZR_3	Zona Residencial 3	Zonas con vocación de intensidad media colindando a quebradas	150
	ZR_4	Zona Residencial 4	Zonas consolidadas o cercanas al área consolidada	150
	ZR_5	Zona Residencial 5	Zonas consolidadas del área costera y zonas alejadas del área consolidada	100
	ZR_6	Zona Residencial 6	Zonas consolidadas con riesgo de tsunami	50
	ZR_7	Zona Residencial 7	Zonas de identidad agraria en actual ZEU del sector sur	30
ZR_8	Zona Residencial 8	Zonas consolidadas en riesgo por quebradas	50	
PROTEGIDAS POR RECURSOS CULTURALES	ZT A	Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal A	Zona Interior Vaticano y La Caleta y Zona Anfiteatro Vaticano de normas de intervención	50
	ZT B	Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal B	Zona Terraza Playa Blanca de normas de intervención	30
	ZT C	Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal C	Zona La Hoyada de normas de intervención con uso de área verde	0
	ZT D	Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal D	Zona alta del Quirinal (en torno a la Iglesia). de normas de intervención	100
	ZT E	Zona Típica Barrio Vaticano y Quirinal E	Zona interior el Quirinal (Av. Errázuriz) y Zona Av. La Playa Barrio Quirinal de normas de intervención	80
	ZT F	Zona Típica Isla Negra F	Zona Típica Isla Negra residencial	80
	ZT G	Zona Típica Isla Negra G	Zona Típica Isla Negra con uso de área verde	0
	ZCH 1	Zona de Conservación Histórica 1	Zona de valor patrimonial en el área fundacional de El Tabo	100
	ZCH 2	Zona de Conservación Histórica 2	Zona de valor patrimonial de colonias escolares en El Tabo	30

¹ Se proponen zonas con incentivos (c/i) para aumentar su densidad y condiciones.

TIPO	NOMEN-CLATURA	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	DENSI-DAD
PROTEGIDAS POR RECURSOS NATURALES	SN1 A	Santuario de la Naturaleza Qda. De Córdoba	Santuario con uso exclusivo de área verde	0
	SN1 B	Santuario de la Naturaleza Qda. De Córdoba	Santuario tipo con uso de área verde y equipamiento de operación	0
	SN2	Santuario de la Naturaleza Dunas de La Chépica	Santuario con plan de manejo pendiente	0
	SN3	Santuario de la Naturaleza El Peral	Santuario con uso exclusivo de área verde	0
	ZBC	Zona Borde Costero	Zona de protección costera	0
	DE AREA VERDE	ZAV	Zona de área verde	Zonas de área verdes. (art. 2.1.31 OGUC)
BNUP		Área verde pública existente	Áreas Verdes existentes (art. 2.1.30 OGUC)	0
AVP		Área verde pública propuesta	Zonas de Espacios Públicos (art. 2.1.30 OGUC)	0

II.2.1.- Zonas Mixtas

Figura III-9 Ubicación de ZM1



La generación de zonas para el desarrollo de equipamientos, privilegiando ubicaciones estratégicas por su accesibilidad, es relevante para disminuir la dependencia con otras comunas del litoral y para el acceso de las zonas rurales, en este caso la localidad de Quillaicillo. Por ello el anteproyecto plantea diferentes localizaciones y tipologías dentro del territorio a planificar, todas ellas en función de avanzar a una ciudad más equitativa y accesible. Estas centralidades tienen una relación directa con las zonas de alta intensidad propuestas en el sector alto, ya que son áreas de demanda de servicios.

Las zonas mixtas para albergar los equipamientos que servirán el sector alto son las Zona Mixta 1, en 2 localizaciones sobre la Ruta G-948, donde no se fomenta la vivienda y se crea y potencian usos diversos. Las condiciones de edificación más relevantes son:

Cuadro III-1 Condiciones de edificación relevantes de ZM 1

	ZM 1
Densidad bruta máxima (hab/há)	300
Altura máxima de edificación en pisos	8
Altura máxima de edificación en metros	28
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado

Las ZM destinadas a los centros tradicionales ZM 2 se encuentran afectas a riesgo de inundación por tsunami, por lo que en los sectores de alto y muy alto riesgo se distingue una zonificación específica (ZM 3) que propone normas urbanísticas adecuadas a la amenaza, restringiendo usos que se requiere estén funcionales en los momentos de emergencia, y disminuyendo la densidad con respecto al sector seguro. Por otra parte ambos centros colindan con áreas patrimoniales, la Zona Típica Barrios Vaticano y Quirinal, en Las Cruces, y una Zona de Conservación propuesta en el caso de El Tabo (se describen más adelante y en detalle en Estudio de Patrimonio que forma parte de esta Memoria).

Figura III-10 Ubicación de ZM 2 y ZM 3 El Tabo

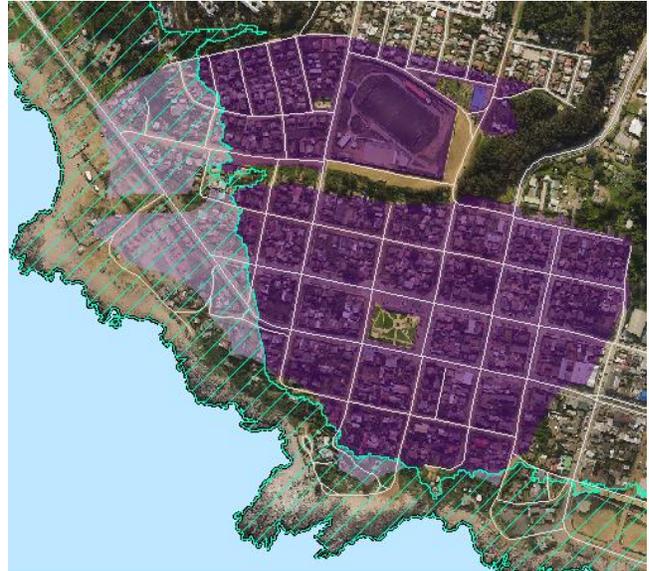
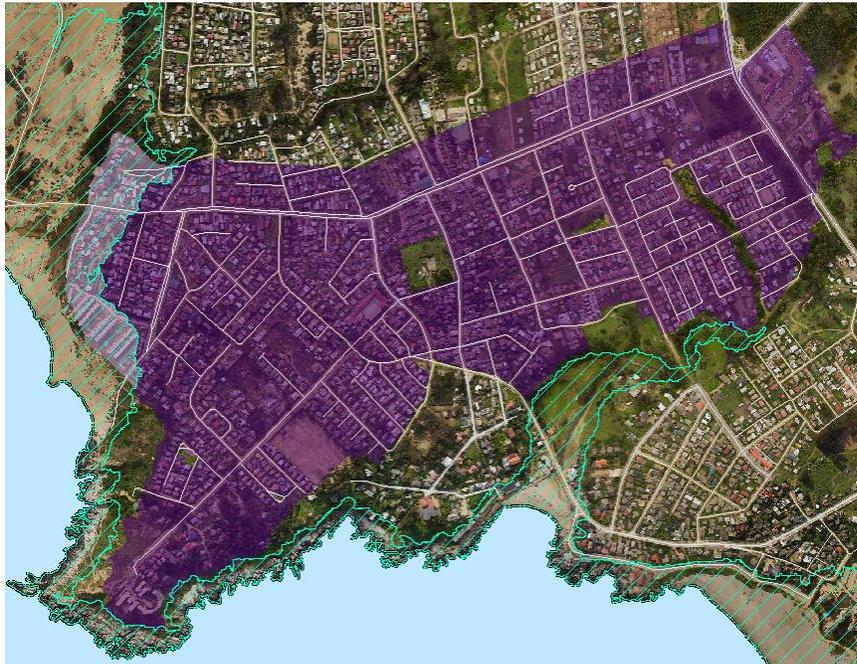


Figura III-11 Ubicación de ZM 2 y ZM 3 Las Cruces



Las condiciones de edificación más relevantes son:

Cuadro III-2 Condiciones de edificación relevantes de ZM 2 y ZM 3

	ZM 2	ZM 3
Densidad bruta máxima (hab/há)	200	100
Altura máxima de edificación en pisos	4	4
Altura máxima de edificación en metros	14	14
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3	2,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo	Aislado Pareado Continuo

Para el caso de los centros de barrio, se definen 2 tipos de ZM para actividades comerciales y de equipamiento: ZM 4 sectores a potenciar sin riesgo y ZM 5 con riesgo de tsunami. Se disponen dos sobre la Av. Litoral de Los Poetas (G-986) en El Tabito y frente a sector La Chépica, y el tercero en la zona costera sur, cercano a la laguna de El Peral, en área afecta a tsunami. En ZM 5 se proponen normas urbanísticas adecuadas a la amenaza, restringiendo usos que se requiere estén funcionales en los momentos de emergencia, y disminuyendo la densidad con respecto al sector seguro.

Las condiciones de edificación más relevantes son:

Cuadro III-3 Condiciones de edificación relevantes de ZM 4 y ZM 5

	ZM 4	ZM 5
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	75
Altura máxima de edificación en pisos	4	3
Altura máxima de edificación en metros	14	10,5
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3	1,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado	Aislado Pareado

Figura III-12 Ubicación de ZM 4

El Tabito



Sector La Chépica



Figura III-13 Ubicación de ZM 5 El Peral

Consecuente con las condiciones de anteproyecto acordadas, se distribuyen las mayores intensidades en las zonas altas para potenciar la conurbación entre El Tabo y Las Cruces, destacando ejes de alta intensidad al poniente de la vía concesionada, en torno al acceso a Las Cruces y en el límite del desarrollo actual del sector El Tabito. Estas se definen como zonas mixtas ya que tendrán una mixtura de usos de suelo para asegurar un máximo de opciones de desarrollo.

Se distinguen 3 tipos de zonas con este objetivo: ZM6 en torno a la ruta G-948, la ZM 7 en ejes de accesos y ZM8 en sectores altos colindando a quebradas, que completan la zonificación de alta intensidad propuesta en la IO.

Las condiciones de edificación más relevantes son:

Cuadro III-4 Condiciones de edificación relevantes de ZM 6, ZM 7 y ZM 8

	ZM_6	ZM_7	ZM_8
Densidad bruta máxima (hab/há)	300	280	200
Altura máxima de edificación en pisos	8	6	4
Altura máxima de edificación en metros	28	21	14
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	0,6	0,5
Coefficiente de constructibilidad	3	2,5	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800	1000	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado	Aislado Pareado	Aislado

Para las zonas ZM6 y ZM 7 se proponen diversos incentivos en la norma urbanística, para su aplicación independiente o combinada, y podrán aumentar su intensidad. Estos incentivos se refieren a la adopción de medidas de sostenibilidad ambiental referidos específicamente a:

- Incentivo 1: proyectos que cuenten con una Certificación de Vivienda Sustentable de acuerdo a Manual de Aplicación de la Certificación de Vivienda Sustentable.
- Incentivo 2: proyectos que incluyan medidas de manejo sustentable de espacios libres asegurando la permeabilidad del 50% de la superficie no construida
- Incentivo 3: proyectos que incluyan plantas de tratamiento y reutilización de aguas grises, de acuerdo a Reglamento en Decreto 40 del Ministerio de Salud.

Por cada incentivo aplicado se aumentarán las condiciones de la siguiente manera:

Cuadro III-5 Condiciones de edificación con incentivo de ZM 6 y ZM 7

	ZM 6			ZM 7		
	con un incentivo	con dos incentivo	con tres incentivo	con un incentivo	con dos incentivo	con tres incentivo
Densidad bruta máxima (hab/há)	320	350	400	290	300	320
Altura máxima de edificación en pisos	8	9	10	6	7	8
Altura máxima de edificación en metros	28	31,5	35	21	24,5	28
Coefficiente de constructibilidad	4	4,5	5	3	3,5	4
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	700	600	400	800	600	400

Figura III-14 Ubicación de ZM 6 y ZM 8



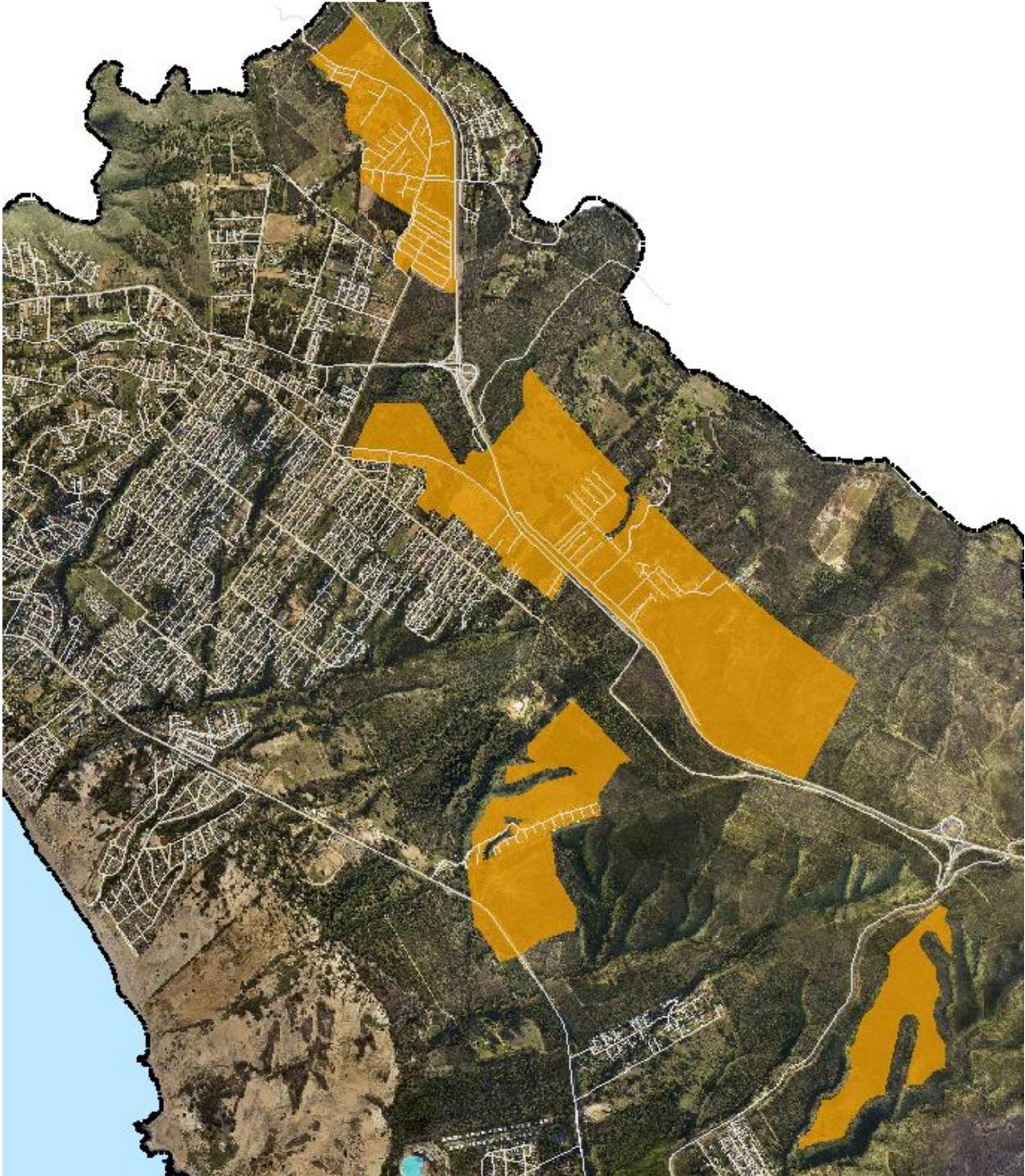
Figura III-15 Ubicación de ZM 7



II.2.2.- Zonas residenciales

Se disponen sectores de media intensidad en torno a la ruta G-986 y rodeando las áreas de mayor intensidad para dar gradualidad a la ocupación de la nueva área con límite urbano. Estas zonas están exentas de riesgo y son de 2 tipos : ZR 1, que corresponden a zonas aptas para potenciar consolidación (sin riesgo) y ZR 2 que están consolidadas y que pueden aumentar su intensidad ya que no están afectas a riesgo de tsunami.

Figura III-16 Ubicación de ZR 1



Las condiciones de edificación más relevantes son:

Cuadro III-6 Condiciones de edificación relevantes de ZR 1 y ZR 2

	ZR 1	ZR 2
Densidad bruta máxima (hab/há)	250	200
Altura máxima de edificación en pisos	4	4
Altura máxima de edificación en metros	14	14
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2	2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300	400
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado	Aislado Pareado

En el caso de ZR 1 se propone que se apliquen los incentivos antes descritos para las ZM 6 y ZM 7. Por cada incentivo aplicado se aumentarán las condiciones de la siguiente manera:

Cuadro III-7 Condiciones de edificación con incentivo de ZR 1

	ZR 1		
	con un incentivo	con dos incentivos	con tres incentivos
Densidad bruta máxima (hab/há)	260	280	300
Altura máxima de edificación en pisos	4	5	6
Altura máxima de edificación en metros	14	17,5	21
Coefficiente de constructibilidad	2,5	3	3,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300	250	200

Figura III-17 Ubicación de ZR 2 Sector norte

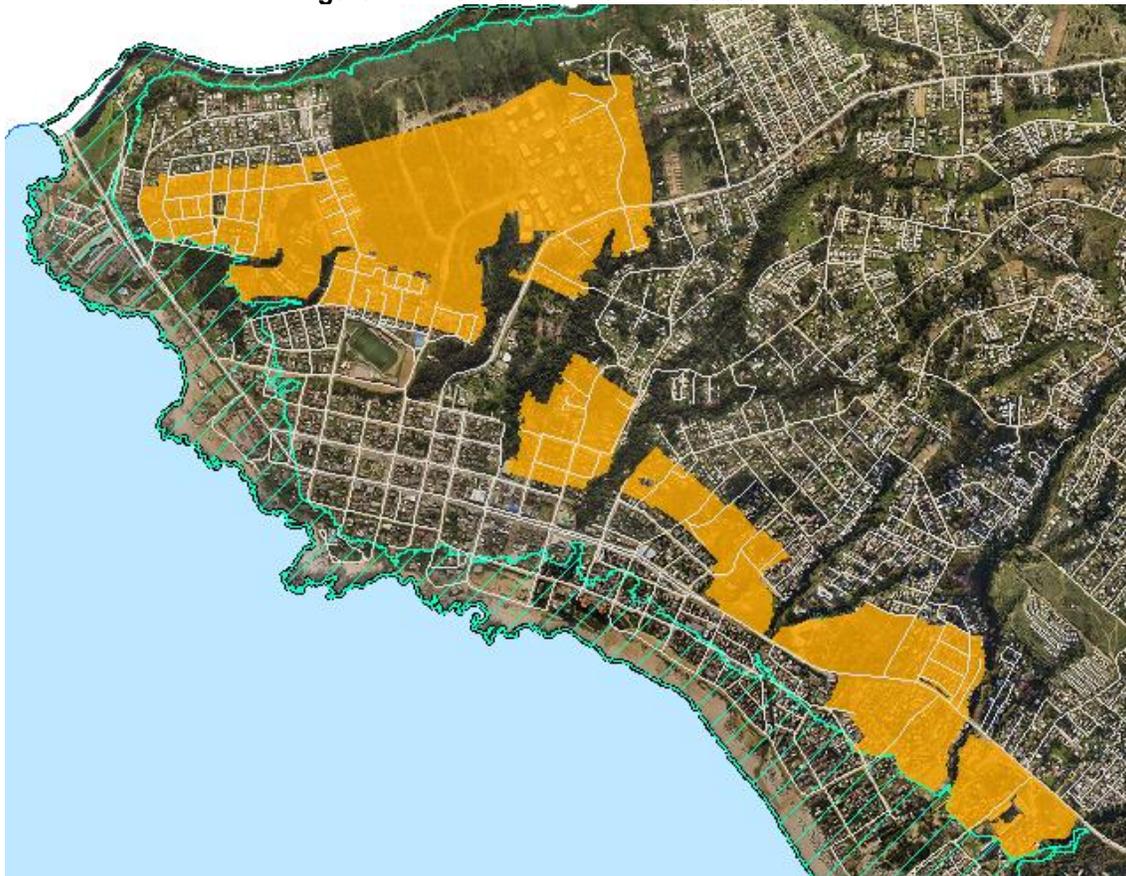


Figura III-18 Ubicación de ZR 2 Sector sur



Las zonas de baja y muy baja intensidad cubren una extensión amplia, reconociendo factores de riesgo y cercanía de zonas, las condiciones de edificación más relevantes son:

Cuadro III-8 Condiciones de edificación relevantes de ZR 3, ZR 4, Z 5, ZR 6, ZR 7 y ZR 8

	ZR 3	ZR 4	ZR 5	ZR 6	ZR 7	ZR 8
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	150	100	50	30	50
Altura máxima de edificación en pisos	3	4	3	3	2	2
Altura máxima de edificación en metros	10,5	14	10,5	10,5	7	7
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4
Coefficiente de constructibilidad	1,5	2	1,5	1	0,5	0,5
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250	400	250	500	2500	800
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado	Aislado Pareado	Aislado Pareado	Aislado	Aislado	Aislado

Se distinguen 3 tipos de zonas residenciales de baja intensidad, una de ellas relacionada al sistema de quebradas, ZR 3, y dos zonas que corresponden, por una parte, a áreas consolidadas o cercanas al área consolidada, ZR 4, y otra para sectores consolidados del área costera o en la parte superior de la meseta. en ZR 5.

Figura III-19 Ubicación de ZR 3

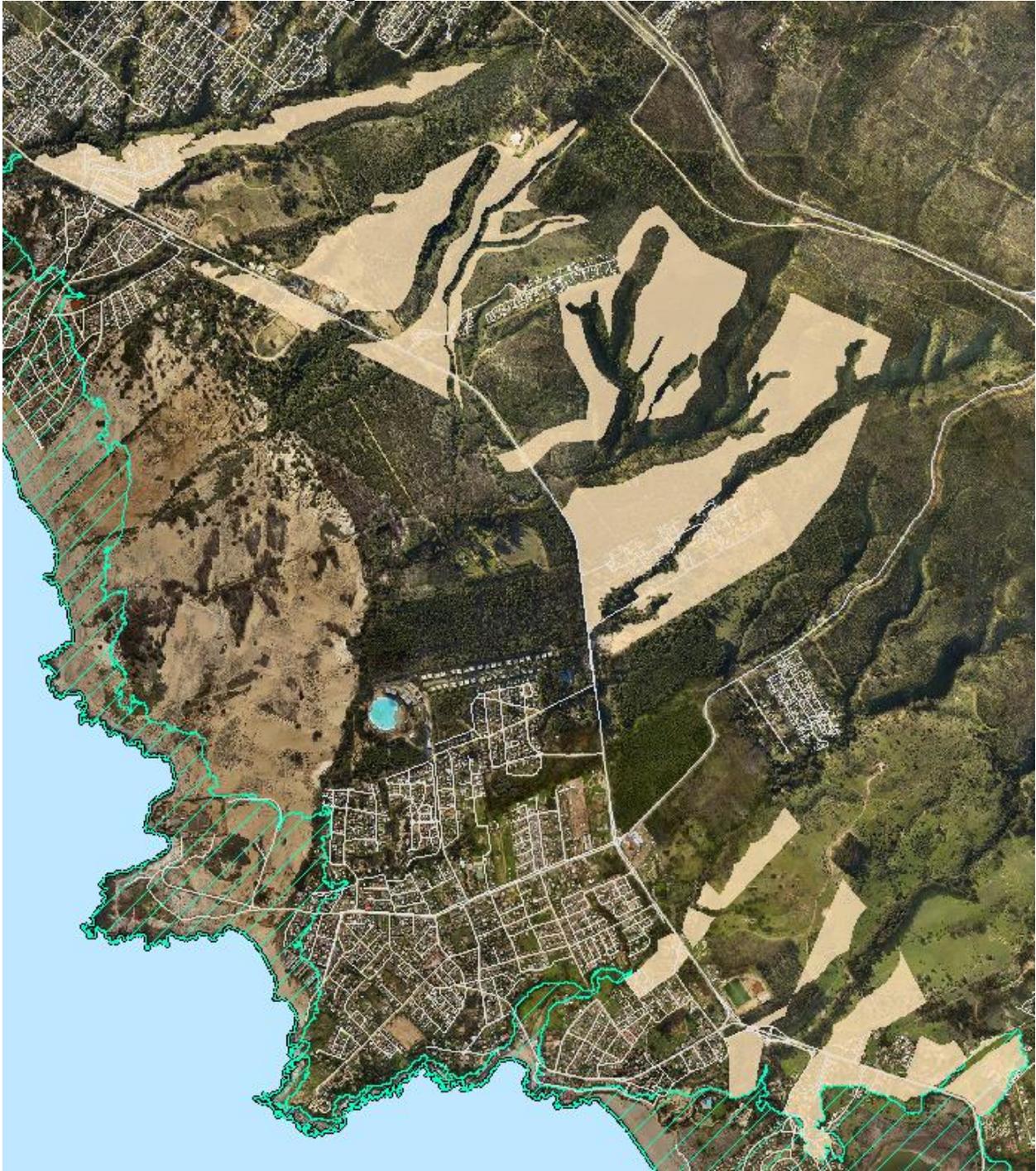


Figura III-20 Ubicación de ZR 4

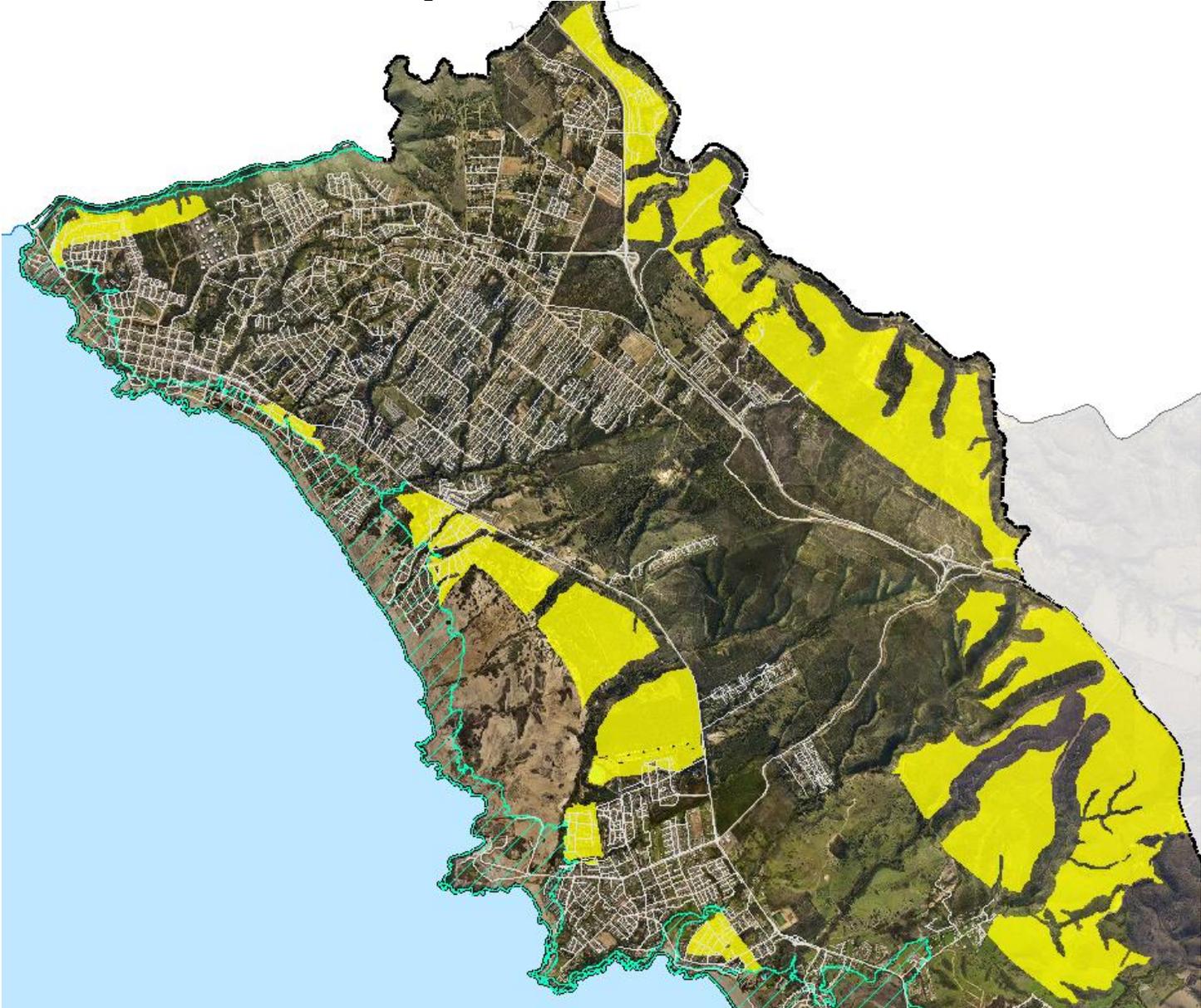
Sector norte



Sector sur



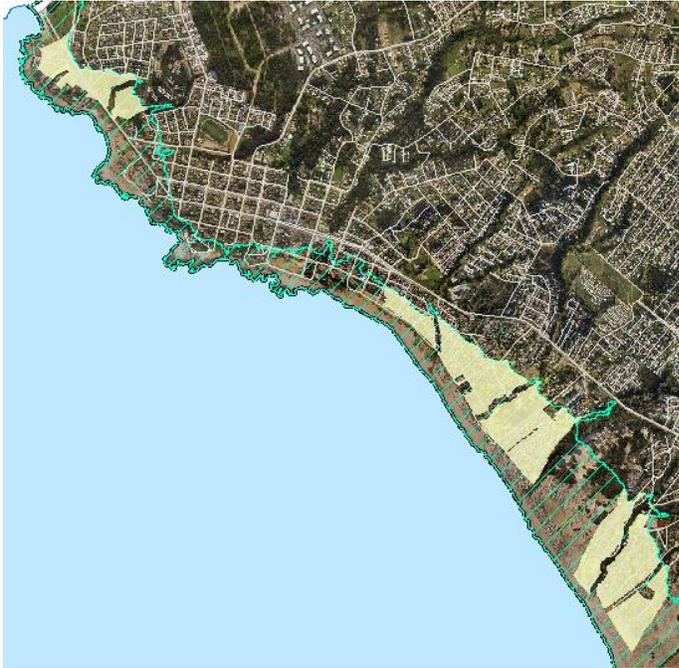
Figura III-21 Ubicación de ZR 5



Las zonas de muy baja intensidad, corresponden por una parte a la zona sur, ZR 7, cuya incorporación recae en la búsqueda de aumentar el resguardo del carácter agrario. y a dos zonas con amenazas naturales como son ZR 6 con riesgo de tsunami y ZR 8 en sectores consolidados en riesgo por remoción e inundación al colindar con quebradas. .

Figura III-22 Ubicación de ZR 6

Sector norte



Sector sur



Figura III-23 Ubicación de ZR 8 sector sur

Figura III-24 Ubicación de ZR 7

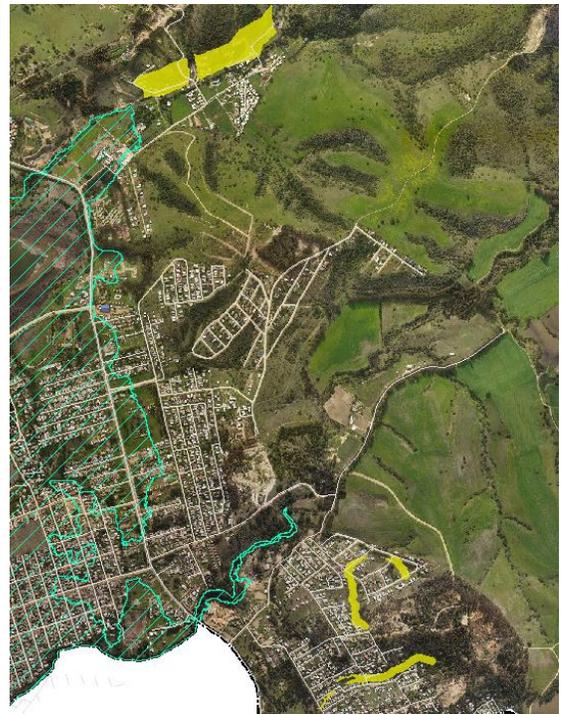


Figura III-25 Ubicación ZR 8 sector norte



II.3 ZONAS PROTEGIDAS

II.3.1.- Patrimoniales

En el ámbito de la definición o reconocimiento de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural este anteproyecto define condiciones para las Zonas Típicas del área urbana y propone 2 Zonas de Conservación Histórica, cuya justificación se detalla en el Estudio de Patrimonio.

En el sector de Las Cruces se encuentra la Zona Típica denominada Barrios Vaticano y Quirinal del balneario Las Cruces, que cuenta con normas de intervención que definen una sectorización. En concordancia con dicho documento se proponen 5 subzonas, y la asimilación de Zona de Borde Costero (ZBC), la propuesta es la siguiente:

- ZT A: Zona Interior Vaticano y La Caleta y Zona Anfiteatro Vaticano de normas de intervención
- ZT B: Zona Terraza Playa Blanca de normas de intervención
- ZT C: Zona La Hoyada de normas de intervención con uso de área verde

- ZT D: Zona alta del Quirinal (en torno a la Iglesia) de normas de intervención
- ZT E: Zona interior el Quirinal (Av. Errázuriz) y Zona Av. La Playa Barrio Quirinal de normas de intervención
- ZBC: Zona de Borde Costero de normas de intervención

En la figura siguiente se ilustra esta propuesta y la sectorización de las normas de intervención:

**Figura III-26 Sectorización ZT y propuesta subzonas PRC
Plano de sectorización CMN ZT A, B, C, D y E del anteproyecto PRC**



Figura III-27 Propuesta subzonas para ZT Isla Negra

Para el caso de la Zona Típica de Isla Negra, que posee una extensión en la comuna de El Tabo, a su vez que se intercepta con el Santuario de la Naturaleza, se proponen 2 tipos de zonas, reconociendo el área consolidada y un sector con potencial para acoger área verde

Se propone entonces:

- ZT F Zona Típica Isla Negra Residencial
- ZT G Zona Típica Isla Negra tipo AV Pública (art. 2.1.30 OGUC)



Con respecto a áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural definidos por este plan regulador comunal, y de acuerdo a los procedimientos de evaluación reglamentarios se proponen 2 sectores: Zona de valor patrimonial en el área fundacional de El Tabo (ZCH 1) y Zona de valor patrimonial de colonias escolares en El Tabo (ZCH 2).

Figura III-28 Zonas de Conservación Histórica propuestas



En todas estas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural establecer las normas urbanísticas aplicables, las que se resumen a continuación:

Cuadro III-9 Condiciones de edificación relevantes de ZT y ZCH

	ZT A	ZT B	ZT C	ZT D	ZT E	ZT F	ZT G	ZCH 1	ZCH 2
Densidad bruta máxima (hab/há)	50	30	0	100	80	80	0	100	30
Altura máxima de edificación en pisos	2	2	2	2	1	3	3	3	1
Altura máxima de edificación en metros	7	7	7	7	3,5	10,5	10,5	10,5	3,5
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5	0,8	0,2	0,6	0,6	0,6	0,2	0,8	0,2
Coefficiente de constructibilidad	1	1,5	0,1	1,5	1,5	1,5	0,1	2	0,3
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	800	250	2500	250	400	400	400	400	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado	Continuo	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado Pareado Continuo	Aislado

II.3.2.- Zonas protegidas por recursos naturales

En el ámbito del reconocimiento de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial natural este anteproyecto reconoce aquellos sectores protegidos de acuerdo a ley N°17.288 de Monumentos Nacionales que decreta Santuario de la Naturaleza a los sitios con valor científico,

cuya conservación es de interés para la ciencia o para el Estado. Esto se aplica en la sección sur del Santuario de la Quebrada de Córdoba, la Laguna El Peral y el Santuario de la Naturaleza Dunas de La Chépica - Gota de Leche.

Los Santuarios de la Naturaleza quedan entonces denominados con la nomenclatura SN 1, SN 2 y SN 3, se ilustran a continuación:

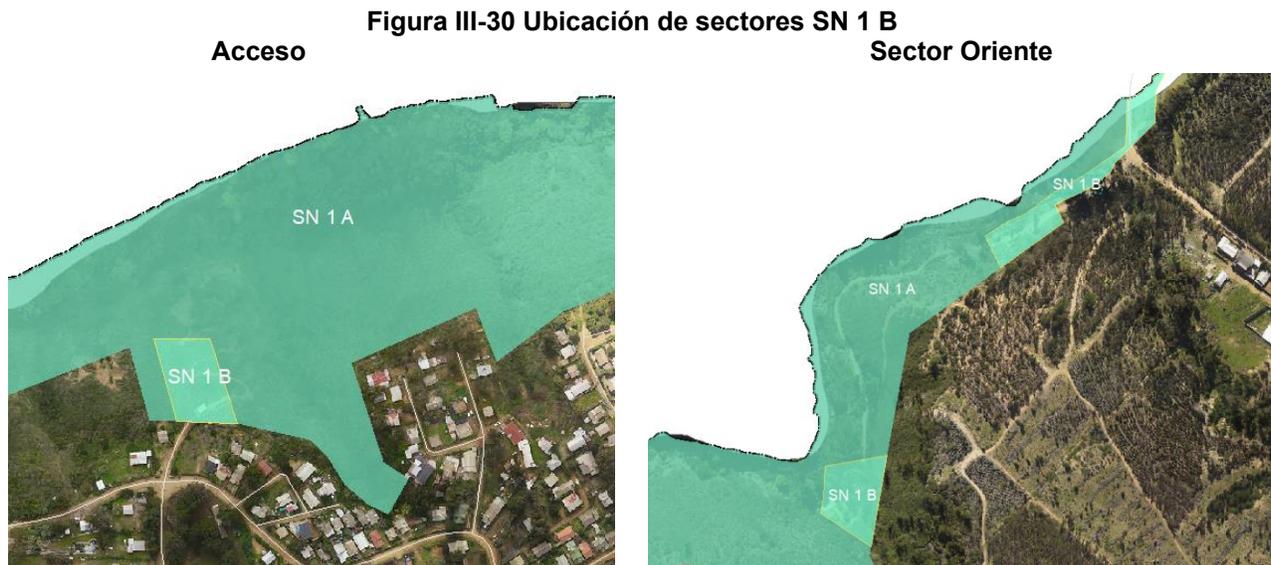
Figura III-29 Santuarios de la Naturaleza y Zona de protección del borde costero, ZBC



Para el caso del Santuario de la Quebrada de Córdoba se definen condiciones diferenciadas proponiéndose:

- SN 1 A: solo uso de suelo área verde y circulaciones peatonales, quedando prohibidas todas las edificaciones

- SN 1 B: uso de área verde, equipamiento científico y de servicio vinculados a la administración del área protegida, sectores que se ilustran a continuación.



Con respecto al Santuario Laguna El Peral se reconoce con usos de suelo área verde y circulaciones peatonales y se propone una zona de área verde en su entorno para asegurar un contexto acorde al área protegida, en especial porque no hay certeza sobre sus deslindes ya que el decreto indica que se declara la laguna y una faja de 100 metros en todo su entorno.

Para el Santuario De La Naturaleza “Dunas De La Chépica-Gota De Leche, el decreto señala múltiples objetos de conservación en su vasta extensión y señala que el Ministerio del Medio Ambiente, elaborará una propuesta de plan de manejo requisito para poder indicar normas de edificación concordantes. En ausencia de esta información el anteproyecto no propone condiciones las que tendrán que ser propuestas en el plan de manejo.

La ZBC corresponde a la Sub Zona Borde Costero con Usos Consolidados. ZBC 1 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur que las define como “terrenos delimitados entre la línea de más baja marea y la línea trazada paralela a 80 m. desde la línea de más alta marea o vía pública que la limite.” Este instrumento regula el uso de suelo de área verde y restringe, con respeto al instrumento intercomunal, a uso de equipamiento científico, cultural, de servicios de información turística e instalaciones portuarias y de la Defensa Nacional. El uso productivo que se permite es de caletas de pescadores con instalaciones afines.

II.4 USOS DE SUELO

Se propone en la mayoría de las zonas donde se permite el uso residencial que se permita el uso de hospedaje, debido al rol turístico que posee la comuna, en esta categoría se prohíben los hogares de acogida en zonas de riesgo.

En consideración a los tipos y clases de uso de suelo de equipamiento, actividades productivas e infraestructura definidos en la OGUC se realiza un primer análisis con respecto a aquellos usos que se considera que generan interrelaciones con sus vecinos produciendo efectos indeseados, principalmente en conflicto con el uso residencial. En el cuadro siguiente se expone este análisis

Cuadro III-10 Usos de suelo y posibles alteraciones en los barrios

	DESTINO O CLASES	EJEMPLO DE ACTIVIDADES O PROYECTOS	GRADO ALTERACIÓN	TIPO DE ALTERACIONES			
				RUI-DOS	TRANS-PORTE	MORFO-LOGÍA	OTROS
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Centros de investigación divulgación, formación y transferencia tecnológica	BAJO				
	COMERCIO	Locales comerciales de todo rubro	BAJO				
		Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro	MEDIO		SI	SI	
		Supermercados y mercados	MEDIO		SI	SI	
		Terminal agropecuario o pesquero	ALTO	SI	SI	SI	SI
		Locales comerciales de materiales de construcción	MEDIO	SI		SI	
		Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria	ALTO			SI	
		Centros de servicio automotor	ALTO	SI		SI	
		Estaciones de venta de combustibles	ALTO	SI		SI	SI
		Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, quintas de recreo	ALTO	SI			SI
		Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda	MEDIO	SI			
		Hospedajes con restaurantes y/o bares	MEDIO	SI			
	CULTO Y CULTURA	Templos, iglesias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas	MEDIO		SI	SI	
		Centros culturales, centros de convenciones	MEDIO		SI	SI	
		Museos, Galerías de arte, salas de exposición	MEDIO		SI	SI	
		Auditorios, Anfiteatros	ALTO		SI	SI	
		Bibliotecas, Cinetecas, Pinacotecas	BAJO				
		Teatros, salas de concierto, salas de cine	MEDIO		SI	SI	
	Medios de comunicación (TV, radio o prensa)	BAJO					
	DEPORTE	Estadios, medialuna	ALTO	SI	SI	SI	SI
		multicanchas, gimnasios techados	MEDIO	SI		SI	
		Centros o clubes deportivos (golf, polo)	MEDIO			SI	
		Piscinas	MEDIO			SI	
Hipódromos, autódromos		ALTO	SI	SI		SI	
Saunas, Baños turcos	BAJO						
EQUIPAMIENTO	EDUCACIÓN	Locales escolares de todos los niveles	MEDIO	SI		SI	
		Jardines infantiles y salas cunas	BAJO				
		Universidades, centros de formación profesional	MEDIO			SI	SI
		Centros de formación técnica, artística, científica	MEDIO			SI	SI
		Centros de capacitación y orientación	MEDIO			SI	SI
		Centros de rehabilitación conductual	ALTO			SI	SI
	ESPARCIMIENTO	Parques de entretenimientos	ALTO	SI	SI	SI	
		Parques zoológicos, granjas demostrativas	ALTO		SI	SI	SI
		Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	ALTO		SI	SI	SI
		Salas de juegos electrónicos o mecánicos	ALTO	SI			SI

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

	DESTINO O CLASES	EJEMPLO DE ACTIVIDADES O PROYECTOS	GRADO ALTERACIÓN	TIPO DE ALTERACIONES				
				RUIDOS	TRANSPORTE	MORFOLOGÍA	OTROS	
	SALUD	Hospitales, clínicas, maternidades	ALTO		SI	SI		
		Clínicas de reposo (con asistencia hospitalaria)	MEDIO			SI		
		Centros de rehabilitación o tratamiento	BAJO					
		Policlínicos, Consultorios, postas	MEDIO		SI		SI	
		Clínicas Veterinarias	BAJO					
		Cementerios, crematorios	ALTO		SI	SI	SI	
	SEGURIDAD	Cuarteles y recintos militares	ALTO	SI		SI	SI	
		Prefecturas, Tenencias, Comisarías, Retenes,	MEDIO	SI		SI	SI	
		Unidades policiales	MEDIO	SI			SI	
		Cuarteles de Bombero, centrales de ambulancias	MEDIO	SI			SI	
		Cárceles y centros de detención	ALTO		SI	SI	SI	
	SERVICIOS	Correos, centro de atención y pagos de servicios	BAJO					
		Oficinas municipales, de organismos del estado	MEDIO		SI			
		Playas de estacionamiento	ALTO		SI	SI	SI	
		Oficinas de profesionales	BAJO					
		Centros médicos o dentales	MEDIO		SI			
		Oficinas de instituciones financieras, bancos	BAJO					
		Juzgados, notarías	MEDIO		SI			
		Compañías de seguro, AFP, ISAPRES	BAJO					
	SOCIAL	Talleres artesanales de reparación de objetos diversos	BAJO					
		Sedes de juntas de vecino, clubes sociales	BAJO					
		Centros de madres , de 3ª edad, de estudiantes	BAJO					
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Sedes de partidos políticos u organizaciones	BAJO				
			Fábricas o talleres inofensivos	MEDIO	SI		SI	
			Fábricas o talleres molestos	MEDIO	SI		SI	SI
			Fábricas o talleres peligrosos, insalubres o contaminantes	ALTO	SI	SI	SI	SI
		ALMACENAJE	Plantas de revisión técnica	ALTO	SI	SI	SI	SI
			Grandes depósitos o bodegas inofensivos	MEDIO		SI	SI	SI
			Grandes depósitos o bodegas molestos	MEDIO		SI	SI	SI
			Grandes depósitos o bodegas peligrosos, insalubres o contaminantes	ALTO	SI	SI	SI	SI
INFRAESTRUCTURA			De Transporte	Terminales de transporte terrestre,	MEDIO	SI	SI	SI
				Recintos marítimos o portuarios	ALTO	SI	SI	SI
	Recintos aeroportuarios	ALTO		SI	SI	SI	SI	
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable	MEDIO			SI		
		Plantas de tratamiento de aguas servidas	ALTO			SI	SI	
		Rellenos sanitarios	ALTO	SI	SI	SI	SI	
Estaciones exclusivas de transferencia de residuos		ALTO	SI	SI	SI	SI		
Energética	Centrales de generación de energía	ALTO	SI	SI	SI	SI		
	Centrales de distribución de energía eléctrica	MEDIO			SI			
	Centrales de distribución de telecomunicaciones	MEDIO			SI			

Este enfoque permite a rasgos generales establecer criterios para tender a una mixisidad sustentable, sumándosele a ello la restricción a usos en las zonas de riesgo (en negrita). En las zonas con riesgo de tsunami se prohíben usos que requieren de un óptimo funcionamiento en la eventualidad de un desastre y en las zonas residenciales se restringen aquellos con impactos en el uso residencial.

Esto arroja el cuadro siguiente donde se asimila a un valor 1 el uso permitido y así aquellas zonas con mayores cantidades de usos son las de mayor mixisidad.

Cuadro III-11 Grado de mixisidad de usos de suelo

SIGLA	DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL			EQUIPAMIENTO									A. PRODUCTIVAS			INFRAESTRUCTURA			TOTAL USOS PERMITIDOS		
		Vivienda	Hogares acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Industria	Grandes depósitos	Talleres	Planta Revisión Técnica	Transporte		Sanitaria	Energética
ZM_1	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para la intercomuna, donde no se fomenta la vivienda y se crea y potencia su vocación de centro	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	19
ZM_2	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento en los actuales centros, donde no se fomenta la vivienda	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1	1	17
ZM_3	Equipamiento para la comuna en centros tradicionales con riesgo de tsunami	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	9
ZM_4	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para los barrios, sectores a potenciar sin riesgo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	15
ZM_5	Zona mixta para actividades comerciales y de equipamiento para los barrios con riesgo de tsunami	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	9
ZM_6	Zona mixta y residencial del sector alto a potenciar para consolidar unión de El Tabo y Las Cruces	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1	1	17
ZM_7	Zona mixta y residencial en ejes de accesos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	18
ZM_8	Zona mixta y residencial en sectores altos colindando a quebradas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	13
ZR_1	Zonas aptas para potenciar consolidación (sin riesgo)	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	14
ZR_2	Zonas consolidadas que pueden aumentar su intensidad	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	14
ZR_3	Zonas con vocación de intensidad media colindando a quebradas	1	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	11
ZR_4	Zonas consolidadas o cercanas al área consolidada	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	14

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL TABO

SIGLA	DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL			EQUIPAMIENTO										A. PRODUCTIVAS			INFRAESTRUCTURA			TOTAL USOS PERMITIDOS
		Vivienda	Hogares acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Industria	Grandes depósitos	Talleres	Planta Revisión Técnica	Transporte	Sanitaria	
ZR_5	Zonas consolidadas del área costera y zonas alejadas del área consolidada	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	13
ZR_6	Zonas consolidadas con riesgo de tsunami	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	8
ZR_7	Zonas de identidad agraria en actual ZEU del sector sur	1	0	0	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1	0	1	14
ZR_8	Zonas consolidadas en riesgo por quebradas	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	8
ZT A	Zona Interior Vaticano y La Caleta y Zona Anfiteatro Vaticano de normas de intervención	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	13
ZT B	Zona Terraza Playa Blanca de normas de intervención	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	13
ZT C	Zona La Hoyada de normas de intervención con uso de área verde	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	5
ZT D	Zona alta del Quirinal (en torno a la Iglesia). de normas de intervención	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	12
ZT E	Zona interior el Quirinal (Av. Errázuriz) y Zona Av. La Playa Barrio Quirinal de normas de intervención	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	12
ZT F	Zona Típica Isla Negra residencial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	13
ZT G	Zona Típica Isla Negra tipo AV Pública	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	5
ZCH 1	Zona de valor patrimonial en el área fundacional de El Tabo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	13
ZCH 2	Zona de valor patrimonial de colonias escolares en El Tabo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	13
ZAV	Zonas de área verdes. (art. 2.1.31 OGUC)	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	5
BNUP	Áreas Verdes existentes (art. 2.1.30 OGUC)	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
AVP	Zonas de Espacios Públicos (art. 2.1.30 OGUC)	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3

Los usos de equipamiento en las diferentes zonas se detallan, para evitar actividades que pudieran generar roces, marcando en rojo las ZM con riesgo. En los cuadros siguientes se expone este detalle:

Cuadro III-12 Usos prohibidos del tipo residencial y equipamiento en zonas mixtas

CLASE	ZM_1	ZM_2	ZM_3	ZM_4	ZM_5	ZM_6	ZM_7	ZM_8
	DESTINOS O ACTIVIDADES							
	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS
Vivienda	--	--	--	--	--	--	--	--
Hogares acogida	--	--	Todos	--	Todos	--	--	--
Hospedaje	--	--	--	--	--	--	--	--
Científico	--	--	--	--	--	--	--	--
Comercio	Terminal agropecuario o pesquero	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos	Terminal agropecuario o pesquero	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos	Terminal agropecuario o pesquero	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	--	--	--	--	--	--	--	--
Deporte	--	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna
Educación	--	--	Todos	--	Todos	--	--	--
Esparcimiento	--	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, granjas demostrativas	Todos	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, granjas demostrativas	Todos	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, granjas demostrativas	Todos	Todos
Salud	--	Cementerios, crematorios	Todos	Cementerios, crematorios	Todos	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios
Seguridad	--	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos	--	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención
Servicios	--	Playas de estacionamiento	--	--	--	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento
Social	--	--	--	--	--	--	--	--

Cuadro III-13 Usos prohibidos del tipo residencial y equipamiento en zonas residenciales

CLASE	ZR_1	ZR_2	ZR_3	ZR_4	ZR_5	ZR_6	ZR_7	ZR_8
	DESTINOS O ACTIVIDADES							
	PROHIBIDOS							
Vivienda	--	--	--	--	--	--	--	--
Hogares acogida	--	--	Todos	--	Todos	Todos	Todos	Todos
Hospedaje	--	--	--	--	--	--	Todos	--
Científico	--	--	--	--	--	--	--	--
Comercio	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Centros culturales o de convenciones, auditorios, anfiteatros							
Deporte	Hipódromos, autódromos, estadios	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna				
Educación	Centros de orientación o rehabilitación conductual	Centros de orientación o rehabilitación conductual	Todos	Centros de orientación o rehabilitación conductual	Centros de orientación o rehabilitación conductual	Todos	Centros de orientación o rehabilitación conductual	Todos
Esparcimiento	Todos							
Salud	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Todos	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Todos	Cementerios, crematorios	Todos
Seguridad	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos
Servicios	Playas de estacionamiento	Todos	Playas de estacionamiento					
Social	--	--	--	--	--	--	Todos	--

Cuadro III-14 Usos prohibidos del tipos residencial y equipamiento en zonas protegidas de recursos culturales

CLASE	ZCH 1	ZCH 2	ZT A	ZT B	ZT C	ZT D	ZT E	ZT F	ZT G
	DESTINOS O ACTIVIDADES								
	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS
Vivienda	--	--	--	--	Todos	--	--	--	Todos
Hogares acogida	--	--	--	--	Todos	--	--	--	Todos
Hospedaje	--	--	--	--	Todos	--	--	--	Todos
Científico	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Comercio	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos,	Todos	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Terminal agropecuario o pesquero, centros de servicio automotor, estaciones de venta de combustibles, centro de carga para vehículos eléctricos, cabarets, discotecas, salas de fiesta o baile	Todos
Culto y Cultura	--	--	Anfiteatros	Anfiteatros	--	Anfiteatros	Anfiteatros	Anfiteatros	--
Deporte	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	--	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos, estadios, medialuna	--
Educación	--	--	--	--	Todos	--	--	--	Todos
Esparcimiento	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, granjas demostrativas	Todos	Todos	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, granjas demostrativas	--	Todos	Todos	Todos	--
Salud	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Todos	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Cementerios, crematorios	Todos
Seguridad	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares, cárceles y centros de detención	Todos
Servicios	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento	Todos	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento	Playas de estacionamiento	Todos
Social	--	--	--	--	--	--	--	--	--

En cuanto a usos productivos y de infraestructura se propone:

Cuadro III-15 Usos prohibidos del tipo actividades productivas y de infraestructura en zonas mixtas

	ZM_1	ZM_2	ZM_3	ZM_4	ZM_5	ZM_6	ZM_7	ZM_8
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES							
	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS
Industria	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos
Talleres	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos					
Plantas de Revisión técnica	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos
De Transporte	--	--	Todos	--	Todos	--	--	Todos
Sanitaria	--	Todos	Todos	Todos	Todos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Todos
Energética	--	--	Todos	Todos	Todos	Centrales de generación de energía	Centrales de generación de energía	Todos

Cuadro III-16 Usos prohibidos del tipo actividades productivas y de infraestructura en zonas residenciales

	ZR_1	ZR_2	ZR_3	ZR_4	ZR_5	ZR_6	ZR_7	ZR_8
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES							
	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS
Industria	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos
Talleres	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos
Plantas de Revisión técnica	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	Todos
De Transporte	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos	Todos
Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas Estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Todos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Todos	Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Todos
Energética	Centrales de generación de energía	Centrales de generación de energía	Todos	Centrales de generación de energía	Centrales de generación de energía	Todos	Centrales de generación de energía	Todos

En zonas protegidas de recursos culturales están prohibidos los usos del tipo actividades productivas y de infraestructura en todas sus clases.

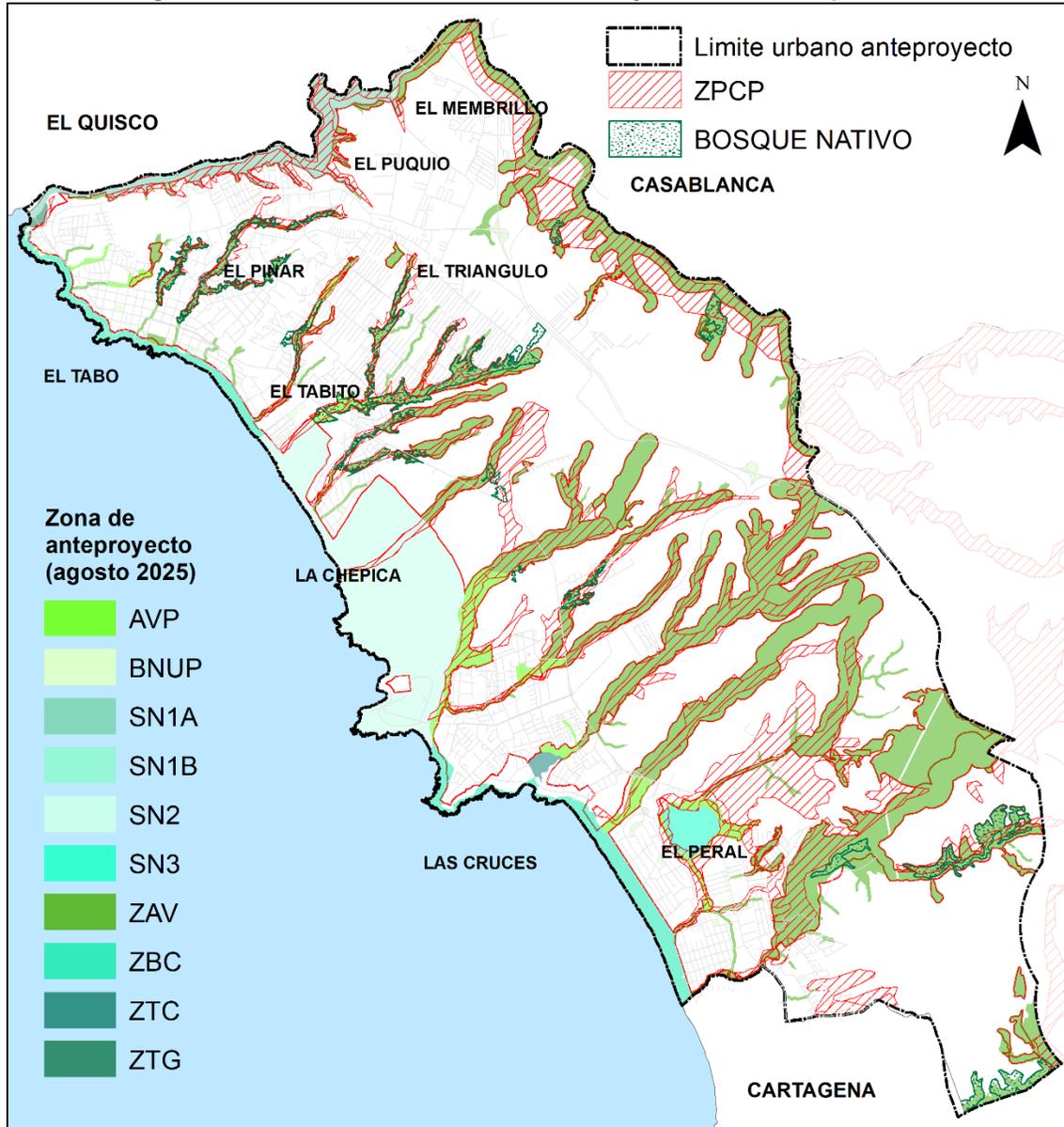
II.5 ÁREAS VERDES PROPUESTAS Y SU JUSTIFICACIÓN

II.5.1.- Áreas verdes en áreas de protección de recursos de valor natural

Con respecto a las zonas de protección por cauces naturales y valor paisajístico (ZPCP) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, se proponen en general como zona de área verde de acuerdo al art. 2.1.31 OGUC, distinguiendo casos particulares como área verde pública propuesta, de acuerdo a art. 2.1.30 OGUC.

Sumado a los santuarios, a las zonas ZPCP, la zona de borde costero (ZBC) se agregan sectores con bosque nativo y/o vegetación que constituyen paisajes de valor y los sectores del tipo área verde en Zona Típica.

Figura III-31 Zonas de área verde en ZPCP y áreas con bosque nativo



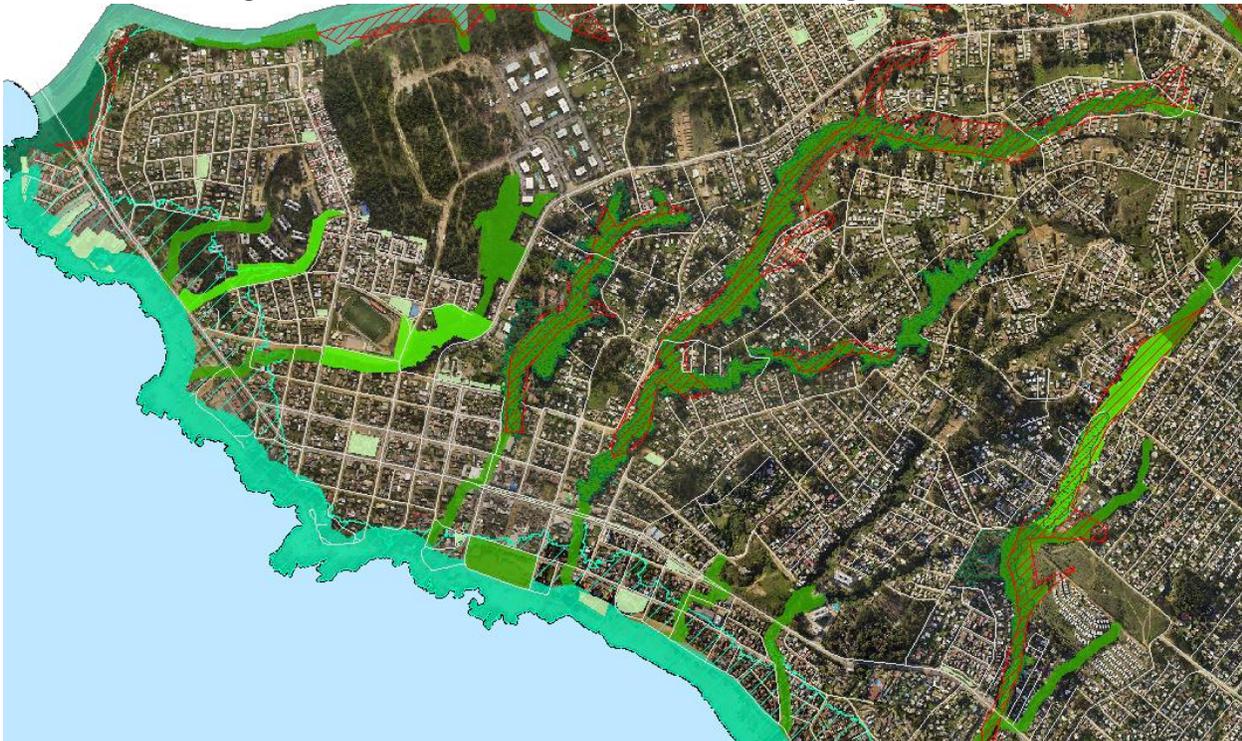
Como se aprecia en la figura precedente, la planimetría de ZPCP del instrumento intercomunal (en achurado rojo) no está ajustada a la realidad geográfica ni a los recursos naturales que dicha

zona de protección argumenta proteger, de tal forma que en la imagen objetivo se hizo un ajuste y esto se detalló aún más en el anteproyecto. En esta última corrección se considera el nivel de consolidación actual de las ZPCP y se define, cuando está ocupada con edificaciones una zona de baja intensidad, que reconoce la situación de borde de quebrada.

II.5.2.- Áreas verdes en áreas en áreas de riesgo no incluidas en áreas de protección de recursos de valor natural

Se proponen ZAV y AVP en cursos de agua del sector norte costero de El Tabo, que no están graficadas como ZPCP, pero que se encuentran en un alto grado de amenaza de inundación: estas se ilustran a continuación:

Figura III-32 Áreas verdes en sectores de alto riesgo de inundación



II.5.3.- Áreas verdes públicas

Para suplir el déficit de áreas verdes mediante el aprovechamiento de las áreas naturales existentes, se plantean en diferentes sectores áreas verdes afectas a utilidad pública. Estas propuestas responden también al requerimiento de otorgar acceso a quebradas presionadas por un entorno habitado y que requieren de mantención.

Se ha tenido en consideración lo expuesto por el municipio en las Bases técnicas de este estudio que recomiendo sectores específicos. También se considera la complementación en los bordes de los Santuarios de la Naturaleza de La Chépica y El Peral, cuyos deslindes dejan fuera recursos naturales de valor.

Estos sectores corresponden a 1 quebrada menor y en la quebrada de El Membrillo, en el norte de la zona costera de El Tabo, un segmento del estero La Granja, interceptado por la Av. Litoral de Los Poetas. Colindando con La Chépica se propone una AVP en torno al estero El Canelo, y complementando la ZT que protege La Hoyada se incluye un pequeño afluente hacia el norte.

Figura III-33 Áreas verdes públicas propuestas sector El Tabo



Figura III-34 Áreas verdes públicas propuestas sector La Chépica y Las Cruces



Hacia el sur se propone un sector de la quebrada Los Ciruelos, incluyendo su canalización hacia el borde costero. Por último en torno al santuario de El Peral se completa la poligonal del predio que lo encierra. Se ilustran a continuación:

Figura III-35 Áreas verdes públicas propuestas sector Laguna El Peral



II.5.4.- Condiciones urbanísticas de las zonas del tipo área verde

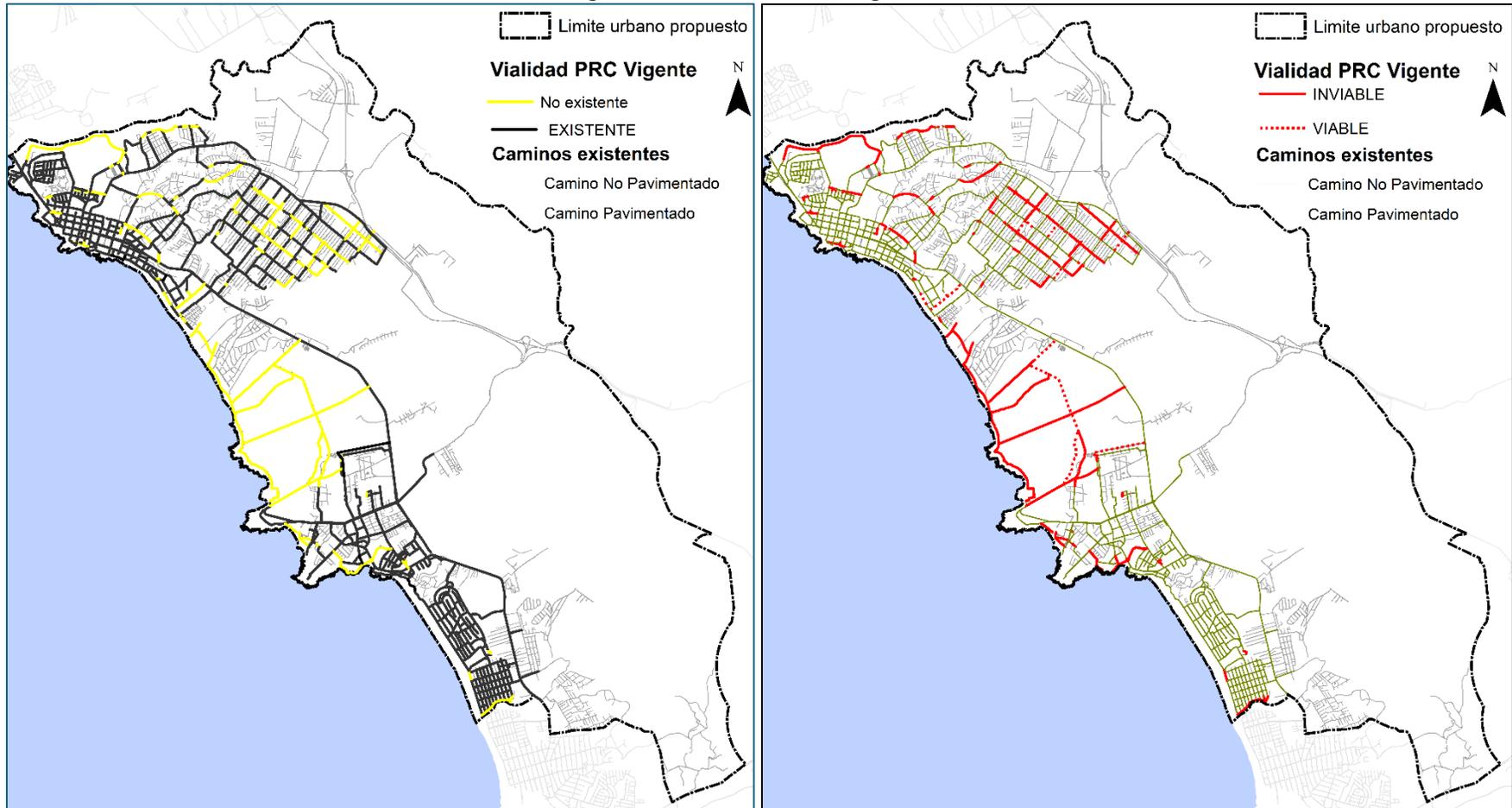
Las condiciones urbanísticas de las zonas del tipo área verde son las siguientes.

	ZAV	BNUP	AVP
Densidad bruta máxima (hab/há)	0	0	0
Altura máxima de edificación en pisos	1	1	1
Altura máxima de edificación en metros	3,5	3,5	3,5
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2	0,1	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,1	0,1	0,1
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500	2500	2500
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado	Aislado	Aislado

II.6 VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA Y SU JUSTIFICACIÓN

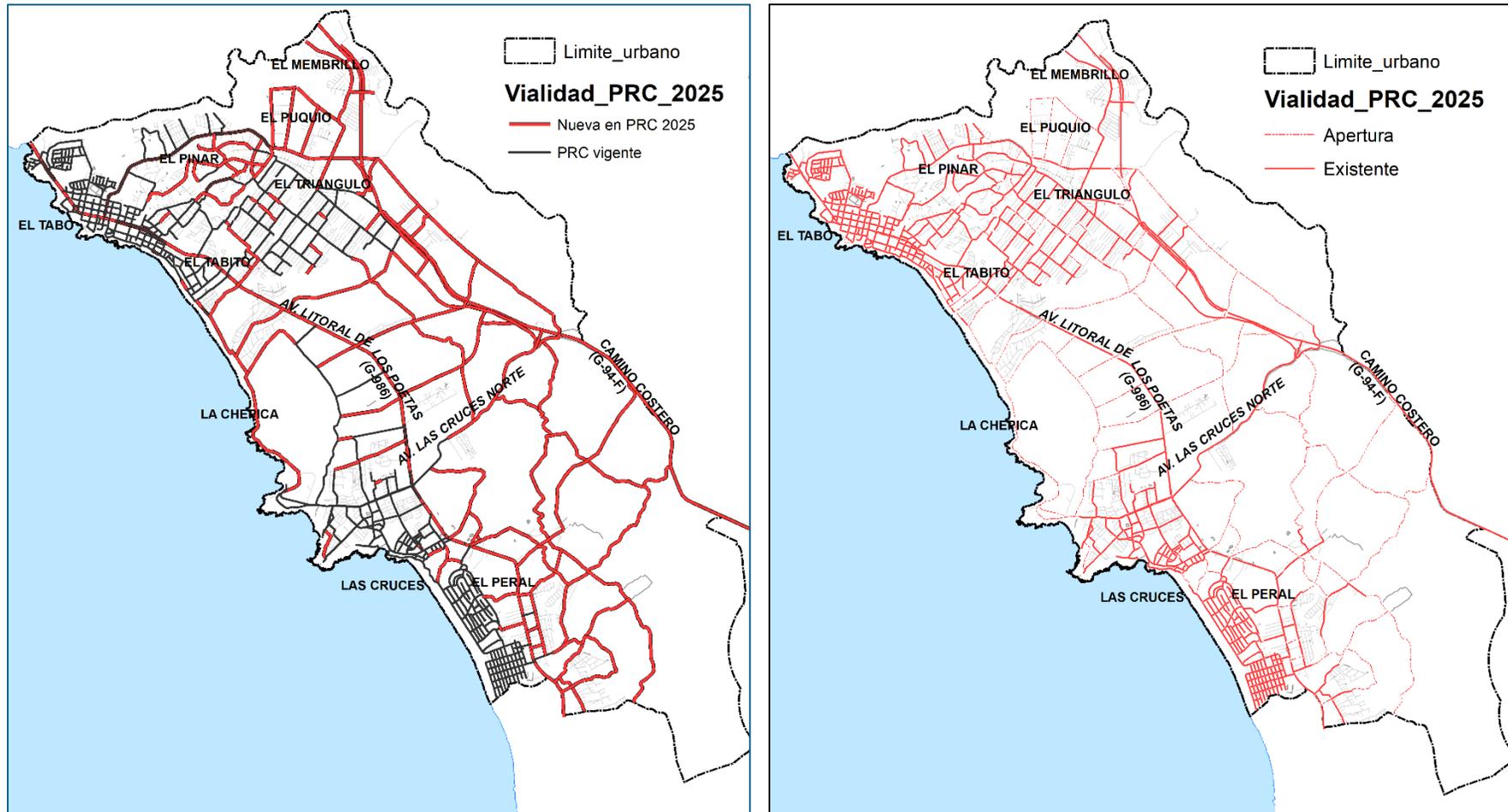
Para complementar la propuesta general de la IO se analiza la actual vialidad estructurante, definida en el PRC vigente, el primer ejercicio ha sido revisar aquella vialidad materializada. Un segundo paso ha sido considerar la viabilidad de aquellas vialidades no existentes de acuerdo a los accidentes geográficos, la desafectación de utilidad pública y el nivel de ocupación con edificaciones sobre las fajas. Esto arroja el resultado que se ilustra a continuación:

Figura III-36 Vialidad PRC vigente



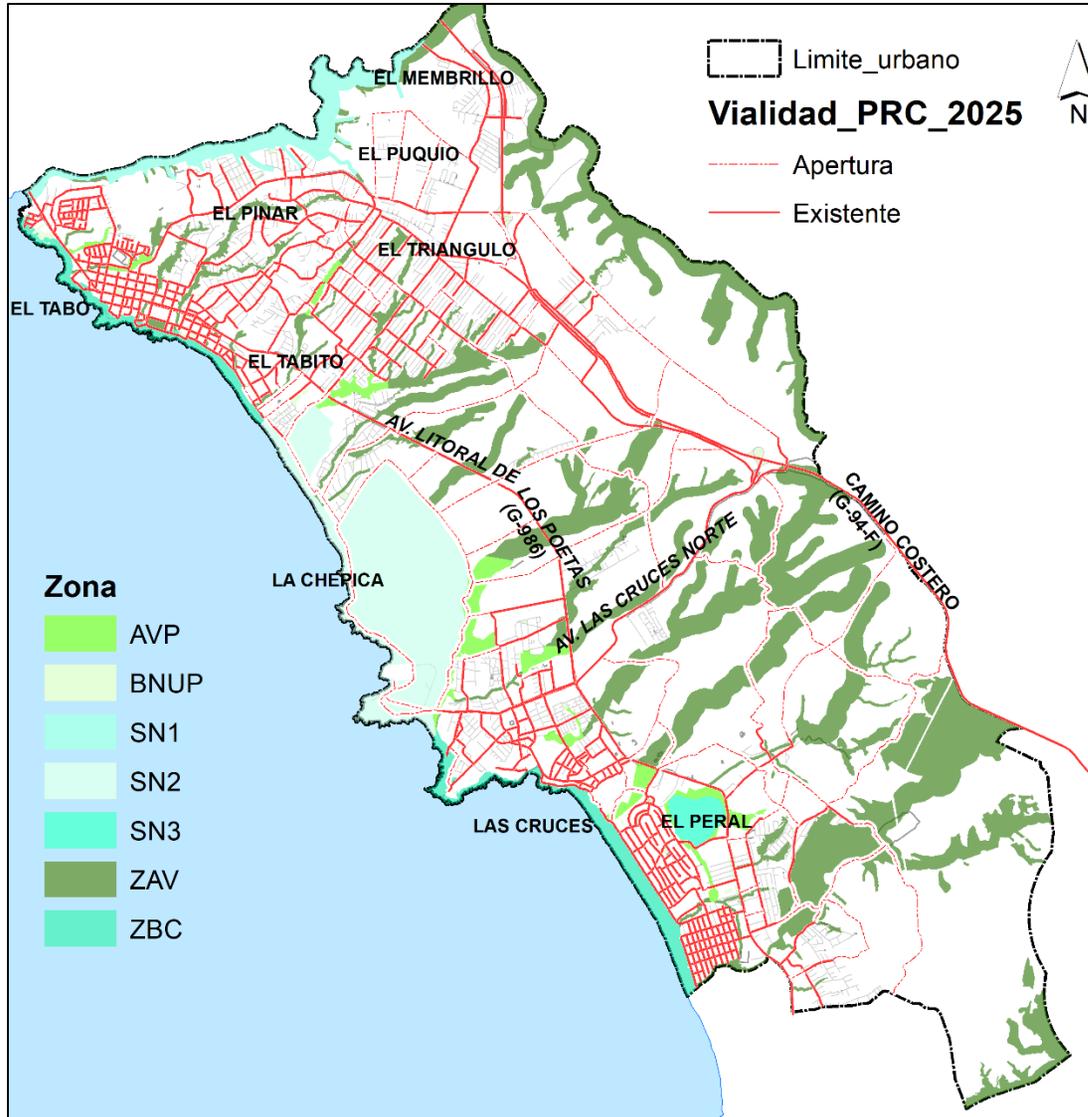
Se seleccionan entonces las vías viables que completan una conexión, ya que algunos tramos viables no conducen a conectividades funcionales. Por otra parte se completan en otros ejes hoy consolidados las opciones que se han clasificado como inviables, arrojando una nueva estructura vial que reconoce el PRC vigente y que propone nuevas alternativas para lograr la conectividad necesaria:

Figura III-37 Vialidad PRC propuesto



En la página siguiente se ilustra la propuesta de vialidad estructurante y su traslape con ZAV, AVP y SN, proponiéndose en el borde costero sector del Santuario de La Chépica una vialidad peatonal.

Figura III-38 Vialidad y sistema de áreas verdes y zonas protegidas



Vialidad peatonal en SN Dunas de la Chépica

