

**INFORME EJECUTIVO**  
**Plan Regulador Comunal de Quillota**

Abril 2026

## INDICE DE CONTENIDOS

<b>I. INFORME EJECUTIVO.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.1 ETAPAS DEL PLAN .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.2 OBJETIVOS.....</b>	<b>3</b>
1.1.2.1 OBJETIVOS GENERALES.....	3
1.1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
1.1.2.3 SÍNTESIS DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN .....	4
1.1.2.4 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE.....	5
1.1.2.5 INTEGRACIÓN DE CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y OBJETIVOS AMBIENTALES .....	6
1.1.2.6 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN .....	7
<b>1.2 FORMULACIÓN DEL PROYECTO PLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.1 LÍMITES URBANOS .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.2 ZONIFICACIÓN PROYECTO .....</b>	<b>10</b>
1.2.2.1 DENSIDADES BRUTAS Y ZONAS PROPUESTAS .....	10
1.2.2.2 DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS PROPUESTAS.....	16
<b>1.2.3 DENSIDADES BRUTAS .....</b>	<b>21</b>
<b>1.2.4 VIALIDAD PROPUESTA .....</b>	<b>23</b>
Cuadro 1: Objetivos ambientales, alcance y metas ambientales.....	4
Cuadro 2: Criterios de Desarrollo Sustentable.....	5
Cuadro 3: Correspondencia entre Criterios de Sustentabilidad y Objetivos Ambientales.....	6
Cuadro 4: Integración Temas Clave con FCD .....	7
Ilustración 1: Límite Urbano propuesto localidad de Quillota .....	8
Ilustración 2: Límite Urbano Propuesto localidad de San Pedro.....	9
Ilustración 3: Límite Urbano Propuesto localidad de El Boco.....	10
Ilustración 4: Proyecto Ciudad de Quillota – Plano 1 .....	12
Ilustración 5: Proyecto Ciudad de Quillota – Plano 2 .....	13
Ilustración 6: Proyecto Localidad de San Pedro .....	14
Ilustración 7: Proyecto Localidad de El Boco .....	15
Ilustración 8: Vialidad propuesta Quillota.....	24
Ilustración 9: Vialidad propuesta San Pedro .....	25
Ilustración 10: Vialidad propuesta El Boco.....	25
Tabla 1: Superficies Localidades Urbanas Normadas por el Plan.....	8
Tabla 2: Zonas propuestas para el territorio normado por el Plan y su Densidad Bruta.....	10
Tabla 3: Ficha de Valoración – ZCH 1 Damero- Merced .....	17
Tabla 4: Ficha de Valoración – ZCH 2 CORVI- SAID .....	18
Tabla 5: ICH – Ciudad de Quillota.....	19
Tabla 6: ICH – Localidad de San Pedro.....	19
Tabla 7: Densidades Brutas Promedio y Máximas Satélite La Campana.....	22
Tabla 8: Densidades Brutas y Población Plan Propuesto – Quillota – Boco .....	22
Tabla 9: Densidades Brutas y Población Plan Propuesto – San Pedro.....	23

## **I. INFORME EJECUTIVO**

El presente resumen ejecutivo sintetiza los aspectos esenciales del Plan Regulador Comunal de Quillota, cuyo contenido completo consta de 7 planos y 9 informes con un total de 860 páginas aproximadamente, los cuales pueden ser consultados y descargados desde el siguiente link, si es que se requiere profundizar algunos de los componentes que conforman el Plan que son: Memoria Explicativa, Ordenanza, Informe Ambiental Complementario, Estudio de Equipamientos, Estudio de Riesgos, Factibilidad Sanitaria, Participación Ciudadana, y Participación de los órganos de la Administración del Estado en el proceso de EAE del Plan.

[https://www.quillota.cl/pages/nuevo\\_prc#documentos](https://www.quillota.cl/pages/nuevo_prc#documentos)

### **1.1 INTRODUCCIÓN**

El presente estudio actualizará el instrumento de planificación vigente desde el año 1965, convirtiéndose en una herramienta orientadora de los procesos de desarrollo global para la gestión municipal, al señalar las indicaciones y normativas necesarias para establecer un orden en la forma de ocupación del territorio comunal, en estricta concordancia con las características sociales, ambientales y económicas de éste, con el fin de que el municipio disponga de un instrumento de planificación territorial efectivo y eficiente, y de este modo generar un mayor acercamiento a los procesos de Ordenamiento Territorial que se requieren y un fuerte apoyo en el ámbito de la toma de decisiones y gestión pública de la comuna.<sup>1</sup> Lo anterior, en cumplimiento al Artículo 47 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### **1.1.1 Etapas del plan**

El estudio está estructurado en seis etapas: (1) Ajuste Metodológico, (2) Diagnóstico Integrado, (3) Formulación y Evaluación Ambiental de las Alternativas De Estructuración Territorial, Selección de Alternativa y Anteproyecto del Plan, (4) Diseño Definitivo Del Plan, las cuales han correspondido al proceso de elaboración del Plan y se han desarrollado entre los años 2014 y 2018. Las etapas 5 y 6 corresponden a las etapas aprobatorias.

Al presente, ya se encuentra iniciada la etapa (5) Proceso de Consulta del Plan, habiéndose realizado ya la Exposición al Público del Informe Ambiental del Plan junto a sus componentes, y en concordancia con lo señalado en el Art. 24 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. El documento síntesis puede ser consultado en el link indicado al inicio.

Actualmente, la I. Municipalidad de Quillota se encuentra con la Resolución de Término del proceso de Evaluación Ambiental dictada, dando por terminado dicho proceso, procediendo a continuar con la Consulta Pública del anteproyecto del Plan de acuerdo con lo indicado en el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones - OGUC.

Finalmente, una vez realizadas las actividades mencionadas en la Etapa 5, se continúa con la última etapa denominada (6) Proceso de Aprobación del Plan, corresponde al proceso posterior a la consulta del anteproyecto del plan según el Art. 2.1.11 antes mencionado, y una vez cumplido el pronunciamiento del Concejo Municipal, el cual contempla la realización de las siguientes tareas:

- Realización del informe completo, con observaciones y ajustes e ingresado vía oficina de partes en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, para ser revisado.
- Elaboración del Expediente del Plan corregido: realización de correcciones y ajustes, en concordancia con las observaciones realizadas por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, hasta que sea aprobado por dicho organismo. Conseguido aquello, se continuará el proceso de aprobación del Plan según lo indicado en la OGUC.

---

<sup>1</sup> Bases Técnicas de Licitación. Estudio de Actualización Plan regulador Comunal de Quillota.

## 1.1.2 Objetivos

Se presentan a continuación los objetivos planteados para el presente estudio.

### 1.1.2.1 Objetivos Generales

Generar una propuesta de Actualización Plan Regulador Comunal de Quillota, a partir de lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como los lineamientos establecidos por el Plan Intercomunal de La Campana.

Este objetivo incluye el abordar los temas conflictivos urbanos. Los cuales se centran en la definición de áreas de riesgo natural y antrópico, una propuesta de red vial que ayude a descongestionar el caso urbano, la definición de áreas y parques que permitan conservar los remanentes naturales y contar con medidas asociadas a la protección del patrimonio inmueble, así como normas que faciliten la proyección en el tiempo del crecimiento de la ciudad (zonas residenciales, vialidad propuesta, etc.)

### 1.1.2.2 Objetivos Específicos

Acorde a lo señalado como parte del punto “Descripción pormenorizada del Antecedente o Justificación que determina la necesidad de su desarrollo”, los objetivos específicos refieren a las siguientes temáticas<sup>2</sup>

1. Integrar espacial y funcionalmente los distintos sectores de la ciudad, en especial aquellos cercanos al Río Aconcagua, promoviendo una mejor conectividad a través de la apertura y ensanche de vías; y la definición de zonas con usos de suelos mixtos, que permitan la provisión de equipamientos, servicios, áreas verdes y espacios públicos.
2. Identificar las condicionantes o restricciones asociadas a los riesgos naturales, para evitar problemáticas socio ambientales asociadas a inundación en los bordes del Río Aconcagua y otros cursos fluviales del área afecta a planificación; y por remoción, asociadas a las laderas del cerro Mayaca y cerrillo San Pedro, en especial para sectores que evidencian viviendas bajo condición de riesgo.
3. Abordar el crecimiento urbano de la comuna, a partir de la ampliación de su límite urbano vigente, en especial con la nueva oferta de suelo de extensión urbana provista por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, Satélite La Campana.
4. Incorporar en la propuesta urbana las oportunidades frente a la posible activación de infraestructura ferroviaria en el contexto urbano, a través de la definición de zonas con indicadores urbanísticos de altura, densidad y usos de suelo, que potencien nuevas centralidades urbanas.
5. Generar un modelo de planificación que propicie la recuperación de sectores deteriorados, mediante medidas de densificación que permitan renovar sectores, así como una zonificación de usos de suelo que permita ordenar y dar cabida a las actividades productivas, con adecuadas áreas de amortiguación para evitar las fricciones con la residencia; así como propender a la conservación de sectores con presencia de patrimonio natural y cultural de la comuna, a través de la definición de áreas verdes y parques, e inmuebles y zonas de conservación histórica, respectivamente.

<sup>2</sup> Gran parte de los elementos de mayor interés, se desprenden de las reuniones técnicas y lo definido en el PLADECO

**1.1.2.3 Síntesis de los Objetivos Ambientales del Plan**

Durante la fase de diagnóstico del Plan, se establecieron objetivos ambientales preliminares, los cuales, tras observaciones realizadas por la contraparte técnica y el municipio, fueron redefinidos en relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y sustentabilidad, que busca abordar la modificación del Plan Regulador de Quillota. En este marco, se plantean los siguientes objetivos ambientales, cada uno de los cuales posee subpuntos expuestos a continuación en el siguiente cuadro.

**Cuadro 1: Objetivos ambientales, alcance y metas ambientales**

	<b>OBJETIVO AMBIENTAL (OA)</b>	<b>ALCANCE</b>	<b>Meta Ambiental<sup>3</sup></b>
<b>OA1 Reconocer zonas de riesgo</b>	Reconocer las zonas de riesgo, con el fin de prever usos urbanos acordes a zonas de restricción, para evitar pérdidas humanas y de infraestructura. Definiendo áreas de restricción y usos de suelo acordes al riesgo identificado para atenuar los impactos sobre la población.	Definición de áreas de restricción y usos de suelo acordes al riesgo identificado para atenuar los impactos sobre la población.	Prever usos urbanos acordes a zonas de restricción, para evitar pérdidas humanas y de infraestructura.
<b>OA2 Incorporar el Patrimonio Natural</b>	Conservar e integrar los elementos naturales existentes urbanos, como: el borde río y esteros existentes; y el cerro Mayaca, que potencien el concepto de ciudad caminable, incorporando el patrimonio natural, en especial cerros isla (o en sectores disponibles de ellos), y riberas del Río Aconcagua, que forman parte de un sitio prioritario de biodiversidad. Así como el parque Intercomunal del PRI Campana, como áreas verdes comunales.	Incorporar el patrimonio natural, en especial cerros isla o en sectores disponibles de ellos, y riberas del Río Aconcagua, que forman parte de un sitio prioritario de biodiversidad, así como parques Intercomunales del PRI Campana, como áreas verdes comunales.	Proponer una red de espacios públicos para conservar e integrar los elementos naturales existentes urbanos, como: el borde río y esteros existentes; y el cerro Mayaca, que potencien el concepto de ciudad caminable.
<b>OA3 Incorporar el Patrimonio Cultural</b>	Identificar, priorizar y definir zonas o inmuebles como parte de las propuestas del Plan, donde se reconozcan los valores urbanos respecto a la identidad cultural de la ciudad, estableciendo propuestas para la conservación de éstos.	Conservar y potenciar los elementos patrimoniales existentes, a partir de la consideración de Inmuebles de Conservación y/o Zonas de Conservación Histórica.	Relevar los valores urbanos respecto a la identidad cultural de la ciudad. Estableciendo propuestas para la conservación de éstos.
<b>OA4 Evitar fricciones entre usos</b>	Definir una propuesta de vialidad para reducir la congestión vehicular en la ciudad. Esto complementado con una propuesta de zonificación que evite la distribución contigua de usos incompatibles, para evitar problemas socio ambientales por roces entre usos (por ejemplo, entre uso habitacional / industrial / sanitario).	Considerar la coherencia entre las tendencias actuales de crecimiento urbano y la existencia de piezas urbanas determinantes como la Av. Condell, principal conector longitudinal; el nuevo Hospital Biprovincial, nuevo polo de desarrollo comunal; y el estadio Municipal, principal centro de eventos deportivos; en la configuración de la trama vial. Considerar una distribución equilibrada de equipamientos y servicios, logrando un acceso equitativo de las distintas áreas urbanas.	Definición de zonificación de usos de suelo, junto a la propuesta de vialidades acorde a los roles urbanos (habitacional, servicios, industrial, infraestructura de transporte y comercio) previendo rutas alternativas para reducir congestión vehicular, así como evitar la distribución contigua de usos incompatibles para evitar problemas socio ambientales por roces entre usos (por ejemplo, entre uso habitacional / industrial / sanitario).

Fuente: Elaboración propia.

**1.1.2.4 Identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable**

Los Criterios de Sustentabilidad (en adelante también nombrados por la sigla CDS) que considera el Plan, han sido formulados en coherencia con las normas, estrategias, planes y políticas de los diferentes ámbitos institucionales que se relacionan con el plan.

Se exponen los siguientes criterios incluyendo aspectos de orden Social, Económico y Ambiental que imprimirán el perfil sustentable del Plan. Esto en el contexto de un interés explícito por generar en la comuna por parte de las autoridades locales de un ambiente libre de contaminación, tal como lo indica el concepto de comuna “humana y saludable” generada por el PLADECO, a objeto de lograr una coherencia entre la visión, de desarrollo local y las prácticas productivas en Quillota.

Criterios que han sido modificados a partir del transcurso del proceso de planificación e interacción con los diversos agentes clave, que intervienen en el proceso de elaboración del instrumento. En efecto a partir de las observaciones expresadas en el ORD. N° 143788 / 14 realizadas por el Subsecretario del Ministerio del Medio Ambiente, como respuesta a la presentación de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del "Plan Regulador Comunal de Quillota". Se incorpora como definición que “los Criterios de Desarrollo Sustentable, comprenden elementos que en función del objetivo que se pretende alcanzar con el PRC, permiten evaluar las alternativas de diseño y optar por aquella que se estime más coherente con los objetivos ambientales del plan definidos por el organismo responsable del instrumento de planificación”.

A partir de una reunión de coordinación y avance interno de la consultora, se logró identificar algunos aspectos no abordados en la propuesta original de la EAE, expresados en el cuadro “Correspondencia entre Criterios de Sustentabilidad y Objetivos Ambientales”.

Los criterios de desarrollo sustentable, al igual que los objetivos ambientales, han sido ajustados, considerando la evolución del Plan, las definiciones establecidas en la Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Estratégica en Chile<sup>4</sup> y el proceso de iteración con la Seremi del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso.

A su vez, es importante considerar que los CDS, dan cuenta de una visión integrada de desarrollo para el área urbana de la comuna, donde se analizan las tres dimensiones de la sustentabilidad como lo son la ambiental, social y económica. Los CDS y sus dimensiones son expuestos en los siguientes puntos, resumidos en la siguiente ilustración y expuestos en detalle a continuación de ésta.

**Cuadro 2: Criterios de Desarrollo Sustentable.**

N°	Criterio de Desarrollo Sustentable	Descripción	Descripción
CDS1	Convivencia entre usos	<p>Procura el reconocimiento de áreas de riesgo como áreas restringidas al desarrollo urbano o usos compatibles con dicha condición. La definición áreas de amortiguación entre usos de mayor incompatibilidad y la aplicación de gradientes de intensidad de uso urbano, como una de las principales herramientas de gestión local.</p> <p>Comprende el reconocimiento de dinámicas sociales urbanas y rurales, identificando las singularidades presentes en el contexto comunal, e integrando las tendencias de crecimiento de la ciudad y su rol económico productivo correspondiente.</p> <p>Reconocer la base económica de la comuna, plasmando la localización de sus actividades productivas dominantes, reduciendo las posibles fricciones entre uso productivo, residencial, equipamiento e infraestructura.</p>	<p>Definir áreas de amortiguación entre zonas de distinta intensidad de uso dentro del área urbana, en sectores donde exista fricción de usos, o aquellas identificadas en el estudio fundado de riesgos asociado al presente informe.</p> <p>Reconocer las zonas no edificables</p> <p>Definir usos de suelo compatibles con la infraestructura y actividades productivas, con relación a los usos residenciales del área urbana.</p>

<sup>3</sup> Corresponde al punto “Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad” de la Guía EAE 2015

<sup>4</sup> Pág. 40, Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Estratégica en Chile, MMA, diciembre 2015.

Actualización Plan Regulador Comunal de Quillota

<b>CDS2 Integración y complemento del espacio público</b>	La ciudad de Quillota potencia nuevas conectividades y espacios públicos integrados	Zonificación de los espacios públicos de valor ambiental a ser integrados en el Plan. Proveer mediante el proceso de diseño del Plan, servicios y bienes urbanos que soporten el uso necesario de los ciudadanos. Generar o revitalizar espacios públicos que faciliten una utilidad económica de dichos espacios.	Mejorar la infraestructura verde, vial y de transporte al interior de las áreas urbanas. Favorecer el uso de modos de transporte no motorizados mediante una red de ciclovías y circuitos peatonales.
<b>CDS3 Resguardo de la identidad y del Patrimonio</b>	Quillota urbano conserva el patrimonio tangible cultural y natural para sus habitantes	Reducir degradación del patrimonio cultural y natural, considerando los servicios ambientales del patrimonio natural que prestan a la comuna. Reconocer elementos del patrimonio cultural y natural, en integrar los espacios y estructuras históricas y naturales al proceso de diseño del plan. Potenciar desarrollo económico de la ciudad a partir de la base económica preexistente e integrando como potencial complementario los recursos patrimoniales culturales y naturales, presentes en el ámbito de acción del Plan	Reconocer y conservar la imagen de la arquitectura de valor histórico y cultural local. Así como aquellos elementos de valor ambiental, como el Sitio Prioritario de Biodiversidad asociados al Río Aconcagua

Fuente: Elaboración propia

### 1.1.2.5 Integración de Criterios de Desarrollo Sustentable y Objetivos Ambientales

Para facilitar la comprensión entre los criterios de sustentabilidad y objetivos ambientales expuestos respecto a su coherencia metodológica, se ha complementado la información del cuadro anterior en uno resumido, donde se expresa la correspondencia de cada criterio de sustentabilidad, respecto a los objetivos ambientales propuestos.

**Cuadro 3: Correspondencia entre Criterios de Sustentabilidad y Objetivos Ambientales.**

<b>Criterios de Desarrollo Sustentable</b>	<b>Objetivo Ambiental</b>	<b>Tipo</b>	<b>Sector o énfasis</b>
Convivencia entre usos	Reconocer zonas de riesgo (OA1)	Riesgo natural y antrópico	Riesgo de Inundación, riesgo por procesos de remoción en masa y riesgo antrópico asociado a la planta de tratamiento de aguas (El Molino)
	Evitar fricciones entre usos (OA4)	Usos incompatibles	Reducir las posibles fricciones entre el uso residencial respecto de los usos productivo, equipamiento e infraestructura
	Mejorar la conectividad (OA4)	Peatonal	Mejorar la movilidad urbana peatonal
Integración y complemento del espacio público	Incorporar el Patrimonio Natural (OA2)	Espacios públicos	Cerrillo San Pedro
			Cerro Mayaca Sitio Prioritario Río Aconcagua Borde Río Aconcagua, Estero San Pedro y Estero San Isidro
Resguardo de la Identidad y del Patrimonio	Incorporar el Patrimonio Cultural (OA3)	Inmuebles y zonas de conservación	Centro fundacional en Quillota (Plaza de Armas y calle Merced)
			Sectores peri centrales en Quillota (Conjuntos Corvi y Said – chimenea industria cuadernos Torre)
			San Pedro (sector Estación de tren San Pedro)

Fuente: Elaboración propia.

**1.1.2.6 Factores Críticos de Decisión**

A continuación, se identifican los temas clave identificados como tópicos reiterados en los procesos de consulta ciudadana y diagnóstico ambiental, los cuales han sido sintetizados para facilitar el proceso de evaluación de las opciones de desarrollo territorial y proyecto final propuesto.

Estos temas fueron cotejados con las alternativas de planificación presentadas, proceso en el cual se privilegió el contraste de las zonificaciones de cada alternativa con las coberturas generadas durante el diagnóstico del plan, de esta forma se pudieron obtener resultados de orden cuantitativos que facilitaron la toma de decisiones respecto al comportamiento de cada alternativa respecto a los temas en análisis.

**Cuadro 4: Integración Temas Clave con FCD**

Tema	Factores Críticos de Decisión	Descripción conceptual
Espacio público	FC2 Falencia de una red articulada de áreas verdes	Proponer una red de espacios públicos, con la finalidad de suplir la falencia actual de una red articulada de áreas verdes <sup>5</sup> . Considerando también en su definición los elementos del patrimonio natural presentes en el área de estudio.
Conectividad y convivencia entre usos	FC1 Incrementos en la congestión vehicular.	Se persigue la distribución de usos de suelo, y propuesta de estructuración vial acorde a los roles urbanos, previendo rutas alternativas para reducir congestión vehicular.
	FC3 Proyectos de infraestructura de transporte / convivencia entre usos	Considerar los puntos de infraestructura de transporte preestablecidos como elementos estratégicos para el apoyo de nuevas centralidades urbanas. Reconociendo sus dinámicas y previendo conflictos derivados de la distribución contigua de este y otros usos. Así como la relación entre las zonas propuestas y aquellos elementos pertenecientes al patrimonio cultural (inmuebles y monumentos históricos) para evitar problemas socio ambientales por fricción entre las mismas.
Zona de riesgo	FC4 Comparación de la propuesta respecto a zonas de restricción.	Velar por la distribución de usos urbanos acordes a las zonas de restricción identificadas.

*Fuente: Elaboración propia.*

Los factores críticos recién presentados fueron elaborados a partir de los temas que generaron la necesidad de actualizar el IPT vigente.

Cabe mencionar que tal como se sugiere en la Guía de orientación para la EAE 2015, se elaboró un número escueto de Factores Críticos, razón por la cual los elementos del patrimonio cultural y natural, si bien forman parte de los objetivos ambientales, no han sido enunciados formalmente con dicho nombre como parte de los Factores Críticos.

Esto no significa que los elementos que forman parte del patrimonio cultural y natural no hayan sido considerados en el proceso de planificación. Si no que han sido absorbidos como parte de los Factores Críticos (FC2 y FC3) antes mencionados.

<sup>5</sup> Véase el Cuadro "Síntesis de falencias del PRC vigente y su relación causal"

## 1.2 FORMULACIÓN DEL PROYECTO PLAN

### 1.2.1 Límites Urbanos

Los límites propuestos por el Plan son correspondientes a los señalados por el Plan Regulador Intercomunal (PRI) de La Campana, que definen una superficie aproximada de 2.024 Ha entre las localidades de Quillota, El Boco y San Pedro.

**Tabla 1: Superficies Localidades Urbanas Normadas por el Plan**

Localidad	Superficie (hectáreas)
Área Urbana de Quillota y	1821,43
Área Urbana de El Boco	30,58
Área Urbana de San Pedro	172,20
<b>Total General</b>	<b>2.024,21</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Plan Propuesto

**Ilustración 1: Límite Urbano propuesto localidad de Quillota**



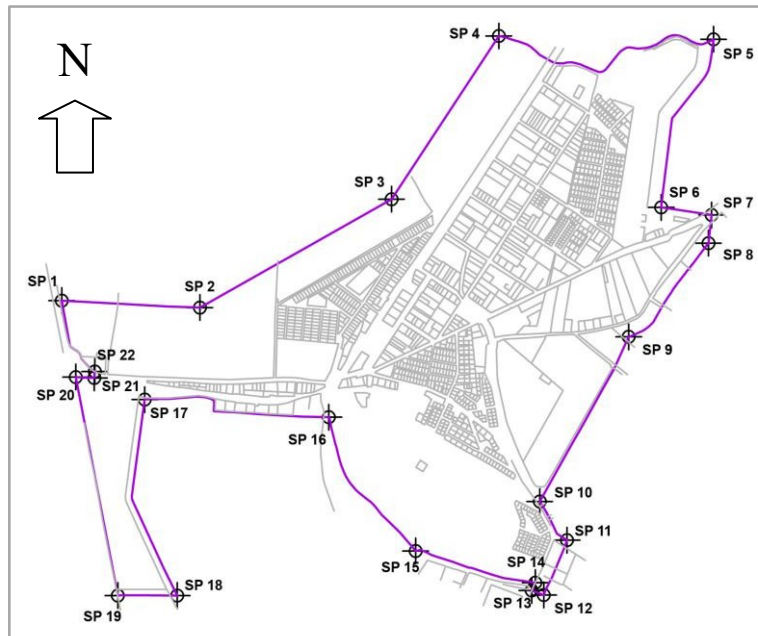
Fuente: Elaboración propia.

Para el caso del Límite Urbano de la ciudad de Quillota, la poligonal define un límite que está configurado por 32 puntos (Desde Q1 hasta Q32) concentrando un total de 1.821 hectáreas urbanas. Es importante indicar que el límite se encuentra seccionado en 4 polígonos independientes, dejando las fajas de vías troncales como territorio rural, como es el caso de:

- El espacio correspondiente a la faja de la ruta F-62 desde el sector El Sendero hasta la Ruta CH-60, tramo actualmente rural y que cuenta con un importante proyecto de mejoramiento vial del MOP.
- El espacio correspondiente a la faja de la Ruta F-392, entre la ruta CH-60 y F-62.
- El espacio correspondiente a la faja de la Ruta F-396, entre la ruta CH-60 y F-62.

Por lo anterior, y con el fin de permitir la concreción de las inversiones del MOP, el PRI La Campana ha dejado estas fajas fuera del área de extensión urbana de la ciudad de Quillota, lo cual ha sido considerado por el presente plan.

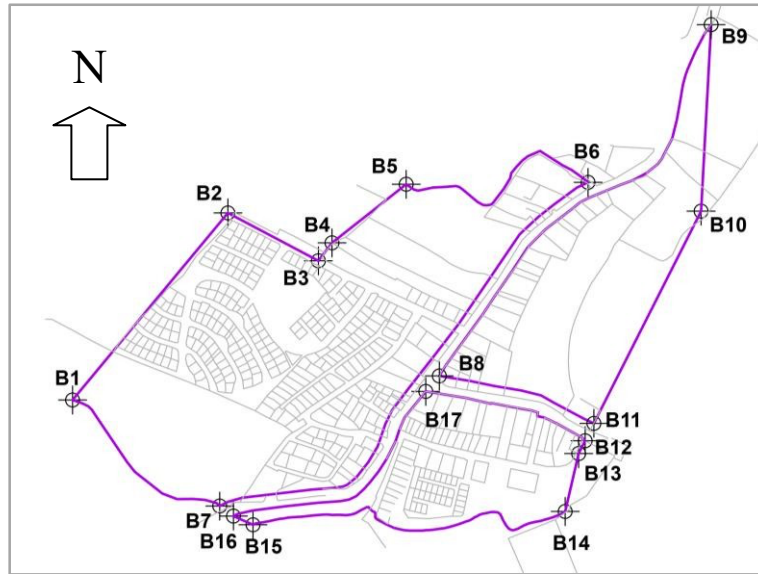
**Ilustración 2: Límite Urbano Propuesto localidad de San Pedro**



*Fuente: Elaboración propia.*

En la localidad de San Pedro, la poligonal define un límite que está configurado por 22 puntos (Desde SP1 hasta SP22) concentrando un total de 172,20 hectáreas urbanas.

**Ilustración 3: Límite Urbano Propuesto localidad de El Boco.**



Fuente: Elaboración propia.

El Boco presenta tres límites urbanos separados por la faja de la vía F-360 y la calle Balmaceda, las cuales también cuentan con un proyecto de mejoramiento vial del MOP. Por esta razón, y con el fin de que se materialice este proyecto, el IPT intercomunal en estudio no lo ha incorporado como área de extensión urbana, lo cual ha sido acogido por el presente plan. El primer polígono está definido desde el punto B1 hasta el punto B7; el segundo desde el punto B8 hasta el punto B11; y el tercero desde el punto B12 hasta el B17, los que en conjunto concentran un total de 30,58 hectáreas.

### 1.2.2 Zonificación Proyecto

El crecimiento urbano de las localidades de Quillota y San Pedro, actualmente con Límite Urbano, se encuentra condicionado por las zonas de extensión urbanas establecidas por el PRI La Campana, actualmente en ejecución. La superficie del área a regular por el presente Plan es de

2.023 hectáreas, para la cual se definen diferentes zonas de desarrollo. Ellas se representan en un Plano de Zonificación, que muestra la distribución espacial de los distintos usos establecidos, para cada localidad.

#### 1.2.2.1 Densidades Brutas y Zonas Propuestas

A continuación, se presentan las densidades brutas y las zonas propuestas para el territorio normado.

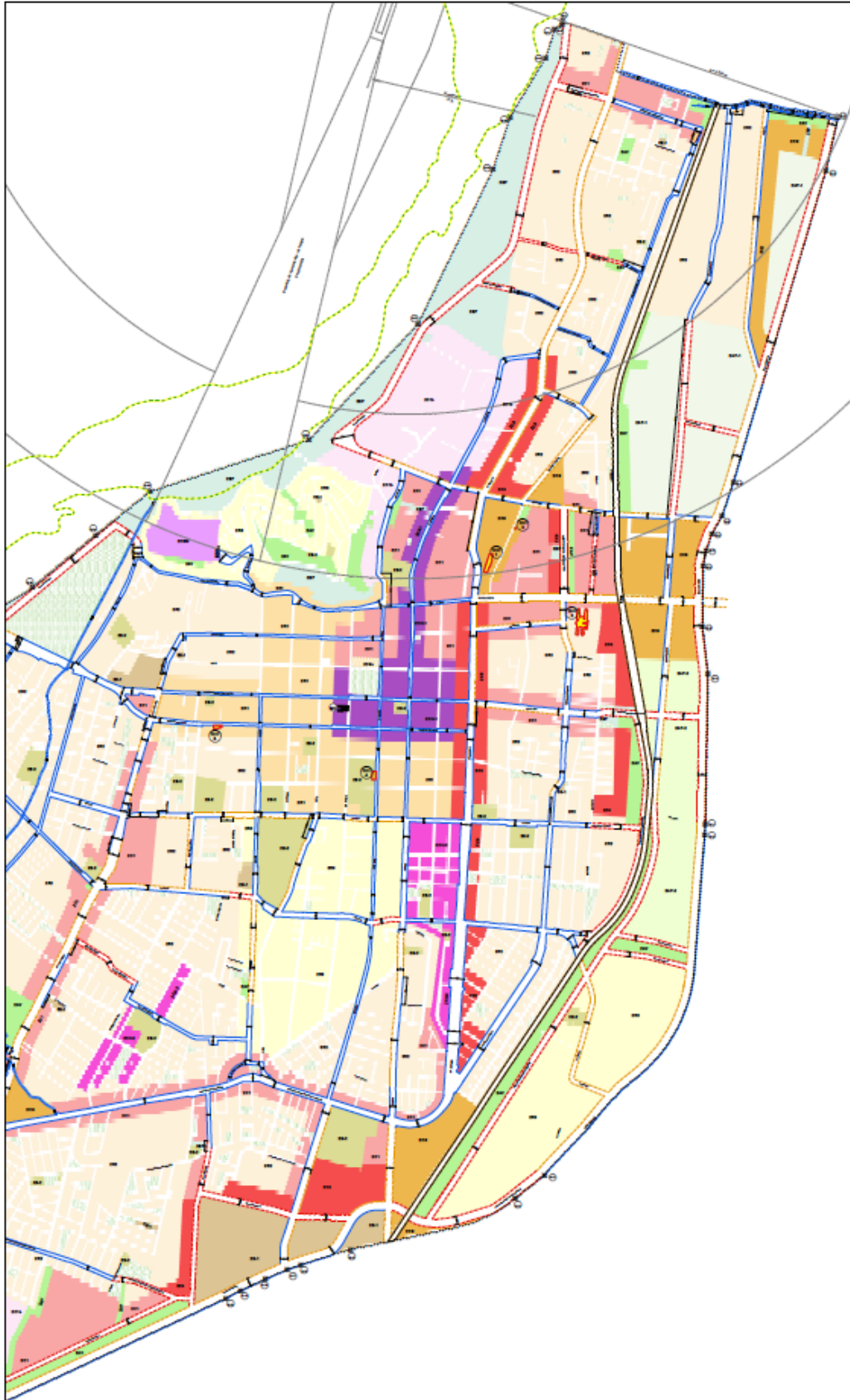
**Tabla 2: Zonas propuestas para el territorio normado por el Plan y su Densidad Bruta**

CÓDIGO	ZONAS	DENSIDAD
	<b>ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS</b>	
ZC0	Zona Centro Mixto Residencial 0	900
ZC1	Zona Centro Mixto Residencial 1	650
ZC1b	Zona Centro Mixto Residencial 1b	350
ZR1	Zona Residencial Mixto 1	100
ZR2	Zona Residencial Mixto 2	250
ZR3	Zona Residencial Mixto 3	100
	<b>ZONAS DE EQUIPAMIENTOS</b>	
ZCS	Zona de Comercio y Servicios	-
ZCSa	Subzona de Comercio y Servicios	-
ZE-1	Zona de Equipamiento 1	-
ZE-2	Zona de Equipamiento 2	-
ZCEM	Zona de Cementerio	-

Actualización Plan Regulador Comunal de Quillota

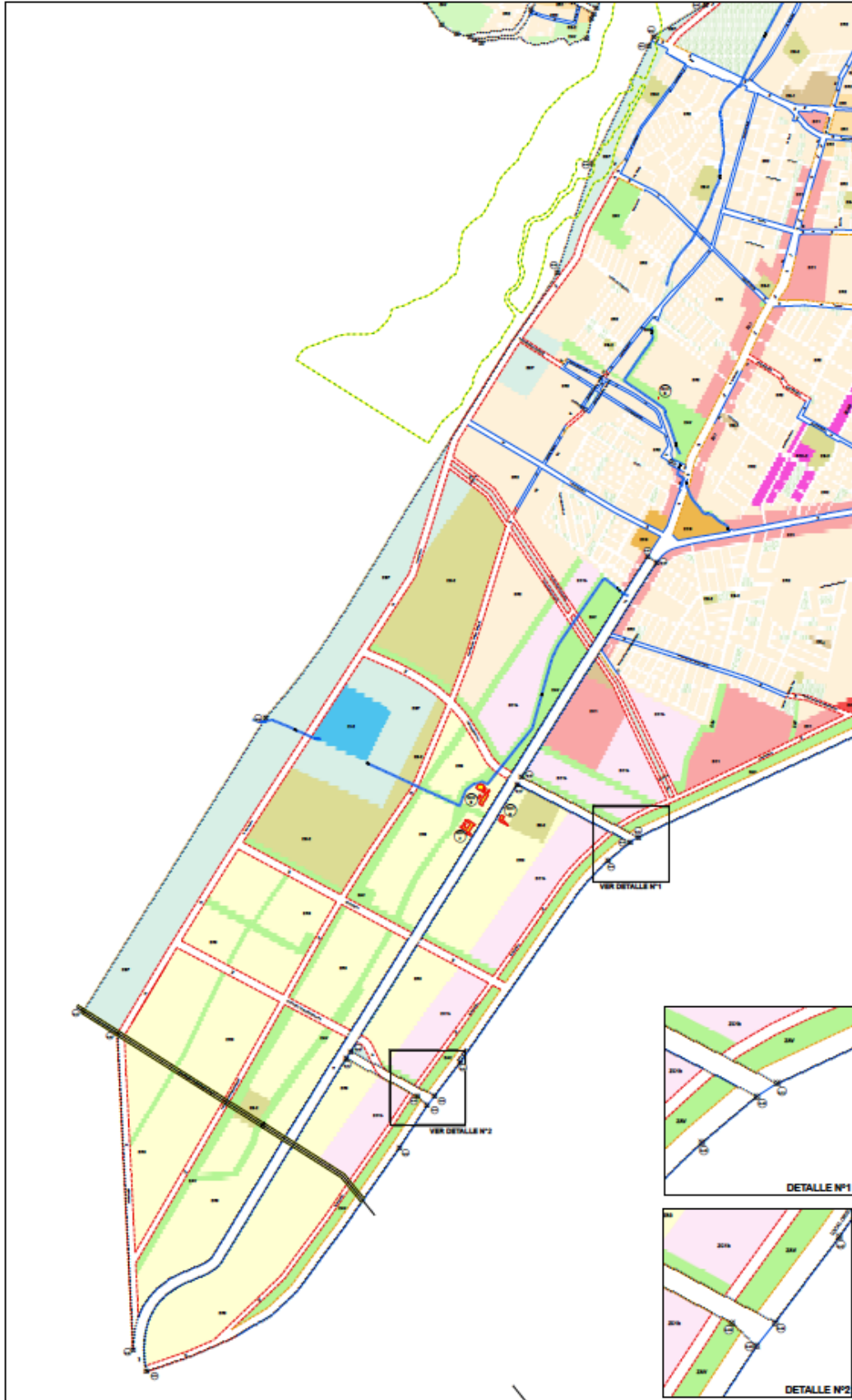
CÓDIGO	ZONAS	DENSIDAD
<b>ZONAS DE INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
ZI-1	Zona de Infraestructura 1	-
ZI-2	Zona de Infraestructura 2	-
ZAP-1	Zona de Actividades Productivas 1	-
ZAP-2	Zona de Actividades Productivas 2	-
<b>ZONAS DE ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES</b>		
AV	Áreas Verdes Existentes (Art. 2.1.30 OGUC)	-
ZAV	Zona de Áreas Verdes (Art. 2.1.31 OGUC)	-
ZEP	Zona Especial – Plazas y Parques públicos proyectados (Art. 59 LGUC)	-
<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL</b>		
MH	Monumento Histórico, Casa Colonial ubicada en calle San Martín 324, de la ciudad de Quillota.	-
ICH	Inmuebles de Conservación Histórica	-
ZCH-1	Zona Conservación Histórica 1 Centro de Quillota	300
ZCH-2	Zona Conservación Histórica 2 CORVI - SAID	350
<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL</b>		
AP1	Humedal Urbano Mayaca	-
<b>ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO</b>		
<b>Áreas de Riesgo</b>		
AR-1	Áreas Inundables y Potencialmente Inundables	-
AR-2	Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas.	-
<b>Zonas No Edificables</b>		
-	Fajas no edificables en canales de regadío	-
-	Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos	-
-	Fajas no edificables infraestructura ferroviaria	-
-	Fajas de restricción Aeródromo El Boco	-

**Ilustración 4: Proyecto Ciudad de Quillota – Plano 1**



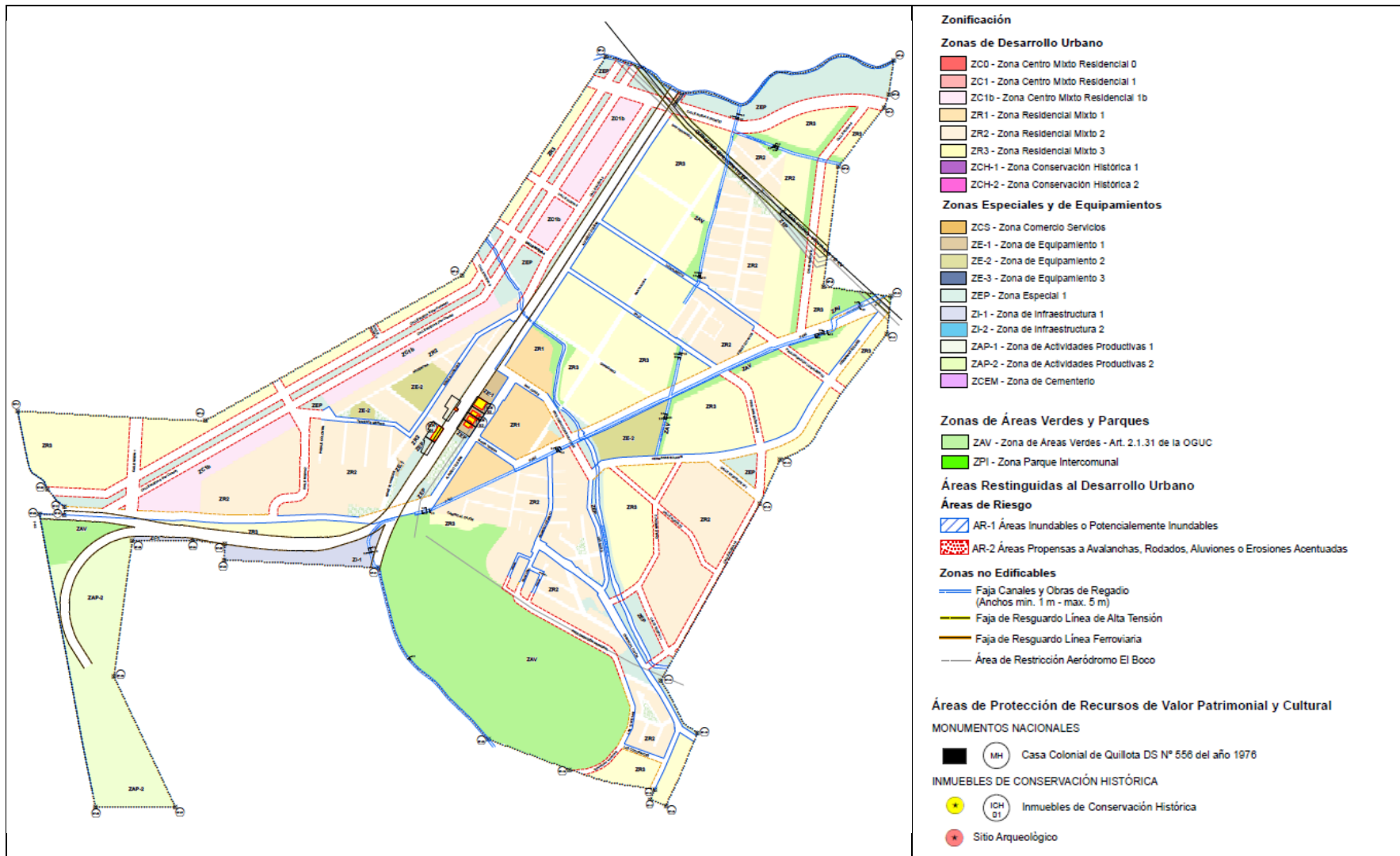
Fuente: Elaboración propia.

**Ilustración 5: Proyecto Ciudad de Quillota – Plano 2**



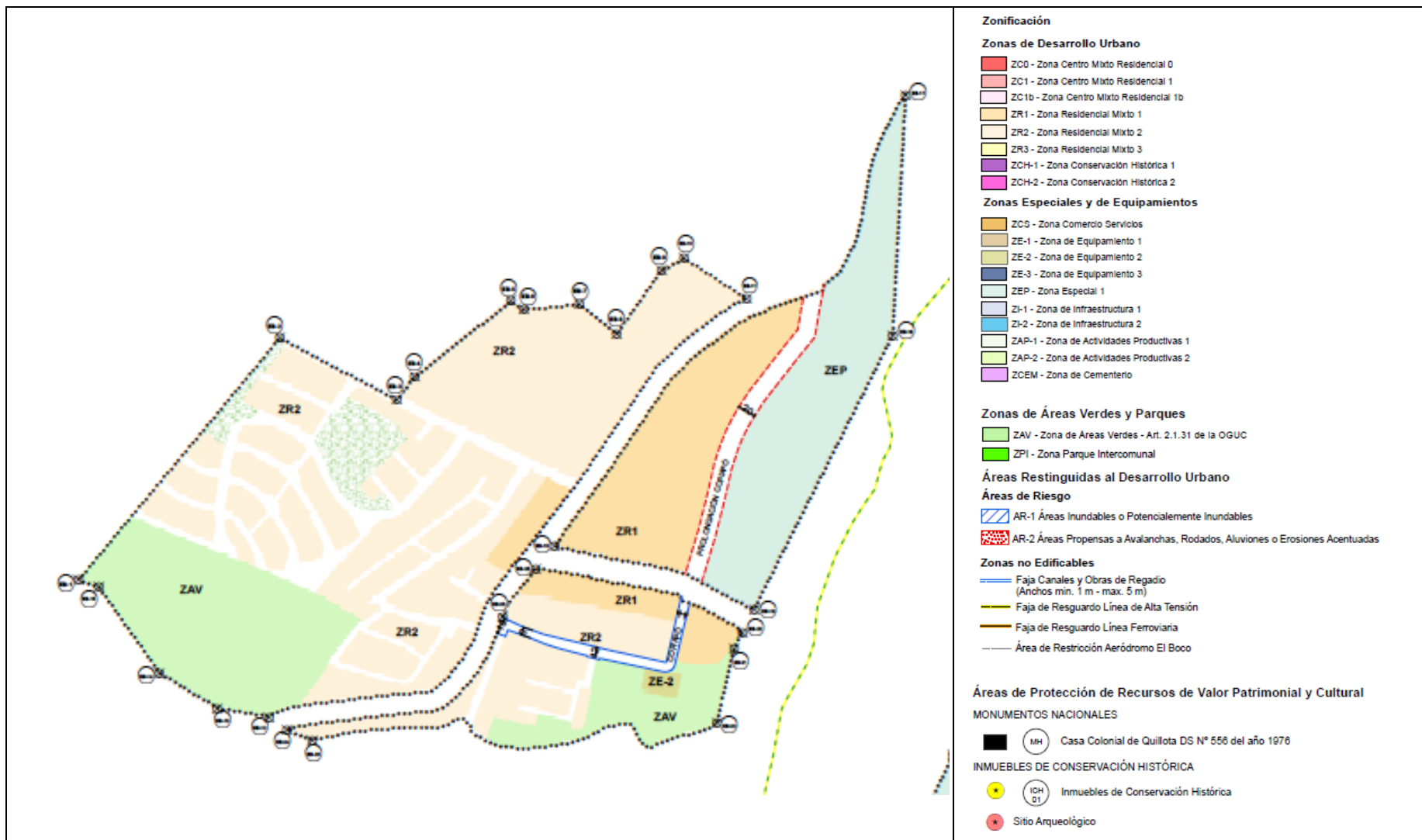
Fuente: Elaboración propia.

**Ilustración 6: Proyecto Localidad de San Pedro**



Fuente: Elaboración propia.

**Ilustración 7: Proyecto Localidad de El Boco**



Fuente: Elaboración propia.

**1.2.2.2 Descripción de las Zonas Propuestas**

A continuación, se describen las zonas de desarrollo urbano propuestas por el presente Plan:

**ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS**

<b>ZC0 Zona Centro Mixto Residencial 0</b>
Corresponde al sector de mayor densidad habitacional (900 hab/ha) en relación con las zonas restantes del presente Plan, con usos preferentemente residenciales y de equipamientos incluido el comercio. Se trata de sectores muy puntuales que enfrentan o están muy cercanos a emplazamientos considerados estratégicos por sus usos futuros, y que serían altamente demandados para el uso habitacional. (Hospital Biprovincial, Sector Ferias, eje Condell, Borde estación Aspillaga). Esta zona sólo se encuentra representada en la ciudad de Quillota.
<b>ZC1 Zona Centro Mixto Residencial 1</b>
Es la segunda zona más densa de la comuna (650 hab/ha), localizada principalmente en los bordes de las grandes avenidas, como 21 de Mayo, Condell y Av. Valparaíso, entre otras. Reconoce sectores de buena conectividad, altamente demandados en el uso habitacional y comercial, usos que se pretenden incentivar con la normativa propuesta. Esta zona sólo se encuentra representada en la ciudad de Quillota.
<b>ZC1b Zona Centro Mixto Residencial 1b</b>
Esta zona es una variante de la zona anterior, en este caso concentra una densidad de 350 hab/ha, permitiendo hasta 5 pisos de altura <sup>1</sup> , con usos preferentemente residenciales, comerciales y de servicios, pudiendo acoger también algún tipo de equipamiento, ya que se localiza en áreas centrales. Se encuentra representada en Quillota y San Pedro. En la primera se localiza hacia el norte del cerro Mayaca y hacia el sur del área consolidada, en los márgenes de la ruta F-62 y la Calle Nueva 1; y en la segunda en el nuevo acceso definido para San Pedro, a modo de nueva centralidad urbana. En esta localidad representa el tope de la densidad máxima permitida por el IPT intercomunal en estudio.
<b>ZR1 Zona Residencial Mixto 1</b>
Corresponde a zonas consolidadas localizadas en el damero fundacional de la ciudad de Quillota, y el área central de las localidades de San Pedro y El Boco, que reconocen una morfología asociada a la fachada continua de uso mixto residencial. La densidad propuesta en esta zona es de 100 hab/ha, con alturas máximas de 2 pisos <sup>2</sup> y usos complementarios a la vivienda, correspondientes a equipamientos de diversas tipologías, acorde a su localización.
<b>ZR2 Zona Residencial Mixto 2</b>
Corresponde a amplias zonas consolidadas en las localidades afectas a planificación, que reconocen una utilización intensiva del uso de suelo habitacional, tanto en predios pequeños de casas como eventuales desarrollos en mediana altura, y a nuevas áreas sin consolidar. Se propone una densidad de 250 hab/ha, acorde con lo observado y una mixtura de usos de suelo asociados a equipamientos complementarios a la vivienda. Esta zona está representada en la ciudad de Quillota y las localidades de El Boco y San Pedro.
<b>ZR3 Zona Residencial Mixto 3</b>
Corresponde a zonas residenciales mixtas de densidad 100 hab/ha y alturas máximas de 2 pisos <sup>3</sup> . En el caso de Quillota corresponden por un lado a los suelos de extensión situados desde la línea de alta tensión Quillota – Nogales hasta el límite urbano sur; y en las áreas centrales se localiza en el cerro Mayaca y al sur y poniente del damero fundacional. Para el caso de San Pedro corresponde a los suelos que colindan con suelo rural y con otras zonas no residenciales. Presenta una mixtura de usos complementarios a la vivienda, que están representados por distintas clases de equipamientos.
<b>ZCH-1 Zona Conservación Histórica 1 Centro de Quillota</b>
Corresponde al cuadrante que abarca el damero fundacional y la calle Merced, definido por los frentes de las calles Blanco Encalada, Pudeto, San Martín, Maipú, Freire y por la calle Merced hasta Serrano, área que, a partir de la ficha de Valoración, evidenció una concentración de inmuebles con valor. La densidad en esta zona es de 300 hab/ha, dando posibilidad al desarrollo de vivienda de mediana altura. En relación con los usos de suelo, se pretende incentivar tanto la residencia como diversos equipamientos.
<b>ZCH-2 Zona Conservación Histórica 2 CORVI – SAID</b>
Corresponde a las poblaciones SAID y CORVI, identificadas como parte de la identidad colectiva y protagonista de acontecimientos históricos de la ciudad. Se considera una densidad de 350 hab/ha, acorde con el máximo observado en la población Corvi.

<sup>1</sup> Referencia considerando la altura en metros de cada piso según OGUC.

<sup>2</sup> Referencia considerando la altura en metros de cada piso según OGUC.

<sup>3</sup> Referencia considerando la altura en metros de cada piso según OGUC.

**Tabla 3: Ficha de Valoración – ZCH 1 Damero- Merced**

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (DE 2 A 0)
URBANO	IMAGEN (A)	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
		Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje urbano local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	0
	CONJUNTO (B)	Se destaca por si sola como una unidad formal consolidada y reconocible de gran calidad espacial, que articula o ayuda a definir barrios, poblaciones o comunidades singulares.	2
		Contiene algunos sectores con características físicas que contribuyen a conformar una unidad espacial definida.	1
		No constituye una unidad de valor espacial.	0
	ENTORNO PATRIMONIAL (C)	Esta colindante a un hito urbano, o elemento patrimonial protegido.	2
		Es próximo a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	1
		No está cercano a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD (A)	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	2
		Presenta solo algunas características tecnológicas singulares.	1
		No reúne características tecnológicas.	0
	SINGULARIDAD (B)	Constituye un exponente único en su tipología o expresión arquitectónica.	2
		Representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
		No constituye ejemplo de una tipología arquitectónica.	0
	MORFOLOGÍA (C)	Es una unidad arquitectónica armónica y homogénea de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes.	2
		Es un conjunto de inmuebles con algunos elementos de calidad artística.	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	0
HISTÓRICO	RELEVANCIA (A)	Constituye un exponente de un periodo histórico relevante en el desarrollo urbano local. Da cuenta de un momento histórico o evolución de un grupo social con determinadas costumbres.	2
		Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local.	1
		No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	0
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Conjunto cuyos valores patrimoniales han sido destacados en publicaciones.	2
		Conjunto analizado en algunas investigaciones académicas.	1
		No ha sido considerado en estudios o publicaciones.	0
ECONÓMICO	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA (A)	Bueno - Presencia de numerosas edificaciones restauradas o rehabilitadas.	2
		Regular - Presencia de solo algunas edificaciones restauradas o en proceso de rehabilitación.	1
		Malo - Presencia de muy pocas edificaciones restauradas, recicladas o rehabilitadas.	0
SOCIAL	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (A)	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante.	2
		Es mencionado ocasionalmente como un valor patrimonial por la comunidad.	1
		No es mencionado como patrimonio por la comunidad.	0
<b>PUNTAJE TOTAL</b>			<b>11</b>

Fuente: Elaboración propia en base a DDU N°240.

**Tabla 4: Ficha de Valoración – ZCH 2 CORVI- SAID**

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (DE 2 A 0)
URBANO	IMAGEN (A)	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
		Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje urbano local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	0
	CONJUNTO (B)	Se destaca por si sola como una unidad formal consolidada y reconocible de gran calidad espacial, que articula o ayuda a definir barrios, poblaciones o comunidades singulares.	2
		Contiene algunos sectores con características físicas que contribuyen a conformar una unidad espacial definida.	1
		No constituye una unidad de valor espacial.	0
	ENTORNO PATRIMONIAL (C)	Esta colindante a un hito urbano, o elemento patrimonial protegido.	2
		Es próximo a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	1
		No está cercano a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD (A)	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	2
		Presenta solo algunas características tecnológicas singulares.	1
		No reúne características tecnológicas.	0
	SINGULARIDAD (B)	Constituye un exponente único en su tipología o expresión arquitectónica.	2
		Representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
		No constituye ejemplo de una tipología arquitectónica.	0
	MORFOLOGÍA (C)	Es una unidad arquitectónica armónica y homogénea de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes.	2
		Es un conjunto de inmuebles con algunos elementos de calidad artística.	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	0
HISTÓRICO	RELEVANCIA (A)	Constituye un exponente de un periodo histórico relevante en el desarrollo urbano local. Da cuenta de un momento histórico o evolución de un grupo social con determinadas costumbres.	2
		Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local.	1
		No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	0
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Conjunto cuyos valores patrimoniales han sido destacados en publicaciones.	2
		Conjunto analizado en algunas investigaciones académicas.	1
		No ha sido considerado en estudios o publicaciones.	0
ECONÓMICO	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA (A)	Bueno - Presencia de numerosas edificaciones restauradas o rehabilitadas.	2
		Regular - Presencia de solo algunas edificaciones restauradas o en proceso de rehabilitación.	1
		Malo - Presencia de muy pocas edificaciones restauradas, recicladas o rehabilitadas.	0
SOCIAL	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (A)	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante.	2
		Es mencionado ocasionalmente como un valor patrimonial por la comunidad.	1
		No es mencionado como patrimonio por la comunidad.	0
<b>PUNTAJE TOTAL</b>			<b>10</b>

Fuente: Elaboración propia en base a DDU N°240.

Según el puntaje obtenido (11 y 10 puntos en un rango de 10 a más puntos), corresponden zonas que cuentan con los suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC como una Zona de Conservación Histórica.

- Monumentos e Inmuebles de Conservación Histórica

Acorde con lo dispuesto en el Art. 2.1.18 de la OGUC, dentro del presente plan se reconocen el monumento nacional existente y se definen un total de 12 Inmuebles de Conservación Histórica, 9 ubicados en la ciudad de Quillota y 3 en la localidad de San Pedro. Los inmuebles fueron detectados a partir de las jornadas de participación ciudadana, el taller de patrimonio realizado y trabajo en terreno por el consultor, los cuales constituyen parte del proceso histórico y de urbanización de la comuna.

**Tabla 5: ICH – Ciudad de Quillota**

Quillota			
Nº	Rol SII	Inmueble	Ubicación
ICH-1	189-32	Bodega Estación de Ferrocarriles	21 de mayo
ICH-2	191-4	Fachada Andonaegui	Sargento Aldea S/N
ICH-3	197-6	Inmueble Fundación Las Rosas	Av. Vicuña Mackenna S/N
ICH-4	52-1	Capilla Rafael Ariztía	O'Higgins Nº 500
ICH-5	47-9 / 47-44 / 47-51 / 47-50	Inmueble Pudeto	Pudeto Nº 815
ICH-6	122-9	Chimenea Industria Torre	Camino Vecinal S/N
ICH-7	329-22	Iglesia San Antonio	Troncal Sur Paradero 3
ICH-8	329-24	Inmueble 1 Troncal sur	Troncal Sur Paradero 3
ICH-9	S/I	Inmueble 2 Troncal sur	Troncal Sur Paradero 3

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 6: ICH – Localidad de San Pedro**

San Pedro			
Nº	Rol SII	Inmueble	Ubicación
ICH-1	S/I	Estación de Ferrocarriles San Pedro, Caseta Ferroviaria y Tornamesa	Costado de la Plaza de San Pedro S/N
ICH-2	Pre-rol 0-0	Conjunto Casas Ferroviarias	Av. Dueñas S/N
ICH-3	Pre-rol 0-0	Ex Subestación Eléctrica	Av. Dueñas S/N

Fuente: Elaboración propia.

## ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

<p><b>ZCS - Zona de Comercio y Servicios</b></p> <p>Corresponde a zonas exclusivas, que por un lado reconocen los usos existentes (Ferias Sargento Aldea, Serrano, Áreas de equipamientos comerciales como Homecenter, Easy, entre otros.) y por otro actúan de transición entre zonas residenciales mixtas y aquellas de mayor fricción como las de Actividades Productivas o en áreas restringidas al desarrollo urbano. Los usos de suelo incluyen diversas clases de equipamiento.</p>
<p><b>ZCSa - Subzona de Comercio y Servicios</b></p> <p>Corresponde a una subzona de la zona ZCS - Zona de Comercio y Servicios, asociada a la fachada norte de la Plaza de Armas de Quillota, coincidente con el edificio de la Municipalidad de Quillota y edificaciones aledañas, en la cual las condiciones normativas de dicha zona corresponderán a las indicadas para la zona ZCS Zona de Comercio y Servicios, a excepción del sistema de agrupamiento que será Pareado o Continuo (P/C) y sin antejardín (S/A).</p>
<p><b>ZE-1 - Zona de Equipamiento 1</b></p> <p>Corresponde a aquellas zonas que pretenden potenciar los equipamientos existentes y/o proyectados de variadas tipologías.</p> <p>En el caso de Quillota, esta zona pretende dar cabida a iniciativas municipales, respecto de proyectos e ideas, como son: Terrenos Hospital San Martín; Sector Hospital Biprovincial; en el caso de San Pedro se localiza en terrenos de EFE coincidentes con algunos Inmuebles de Conservación Histórica definidos en el área.</p>
<p><b>ZE-2 - Zona de Equipamiento 2</b></p> <p>Corresponde tanto a los territorios cercanos a la PTAS, en los cuales se definen actividades asociadas a equipamiento, deportivo, esparcimiento, culturales y algunos comercios; como a los territorios que concentran los principales equipamientos deportivos existentes, con el fin de preservar este uso, asegurando el acceso</p>

equitativo de la población. Esta zona se encuentra presente en la ciudad de Quillota y las localidades de El Boco y San Pedro.
<b>ZCEM - Zona de Cementerio</b>
Corresponden a los suelos que ocupa actualmente el Cementerio Municipal de Quillota. En este caso la zona permite el destino exclusivo de cementerio y crematorio, pudiendo complementarse con áreas verdes y espacio público.

## ZONAS DE INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

<b>ZI-1 - Zona de Infraestructura 1</b>
Corresponde a los terrenos asociados a la infraestructura ferroviaria existente en la localidad de San Pedro, coincidente con la Parada Cousiño. Este uso se complementa con equipamientos de tipo comercial, de servicios, culto y cultura.
<b>ZI-2 - Zona de Infraestructura 2</b>
Concentra los territorios con uso sanitario preexistente, en este caso a la actual PTAS localizada en la ciudad de Quillota, uso que es complementado con equipamientos de tipo de deportivo, el cual ha sido considerado como un uso compatible y alternativo al actual.
<b>ZAP-1 - Zona de Actividades Productivas 1</b>
Corresponde a los territorios del actual polígono industrial, en el cual se reconocen actividades pre-existentes que complementan los usos productivos, como son algunas tipologías de equipamientos e infraestructuras asociadas al transporte de pasajeros y carga, entre otras. Estos usos son incentivados a partir de la ordenanza propuesta con la definición de una superficie de subdivisión predial mínima que permita la localización de una diversidad de actividades, para acelerar la velocidad de ocupación actual.
<b>ZAP-2 - Zona de Actividades Productivas 2</b>
Corresponde a los territorios de extensión industrial definidos en el contexto del PRI La Campana en estudio, los cuales son incorporados por el presente plan. Los usos propuestos incluyen las actividades productivas y similares a la industrial, así como infraestructuras y equipamientos como: comercio, servicio, deporte y seguridad. A diferencia de la ZAP-1, esta zona contempla una superficie predial mínima de 1000m <sup>2</sup> .

## ZONAS DE ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES<sup>4</sup>

<b>AV - Áreas Verdes Existentes (Art. 2.1.30 OGUC)</b>
Corresponde a la red de áreas verdes existentes en la ciudad de Quillota y las localidades de El Boco y San Pedro, las cuales en su calidad de bienes nacionales de uso público (BNUP), deben respetar las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.30 de la OGUC.
<b>ZAV - Zona de Áreas Verdes (Art. 2.1.31 OGUC)</b>
Contempla la red de áreas verdes proyectada por el presente plan. Las nuevas áreas verdes se proyectan en las áreas de extensión urbana reconociendo los trazados de los canales y acequias existentes, y en las áreas consolidadas como amortiguadores entre zonas residenciales y de actividades productivas o infraestructuras existentes.
<b>ZEP - Zona Especial - Plazas y Parques públicos proyectados (Art. 59 LGUC)</b>
Corresponde a los suelos gravados como Plazas y Parques Públicos Proyectados por el presente Plan, según lo dispuesto en el Artículo 59 LGUC. Se proyectan reconociendo los bordes de esteros, ríos, sectores con pendiente, intersecciones de vías, entre otras localizaciones. Su principal rol es dotar de una superficie de áreas verdes públicas a la ciudad de Quillota y las localidades de El Boco y San Pedro, para aumentar el estándar de m <sup>2</sup> por habitante y disminuir su déficit actual.

<sup>4</sup> Es importante considerar que, a través de una ordenanza municipal, sería podría considerar que las nuevas redes de colectores de aguas lluvias consideren una fase primaria de captura e infiltración de aguas lluvias, la cual podría darse en las zonas de áreas verdes de cesión o en aquellas definidas en el presente Plan. Considerando como una segunda fase la incorporación de conducción y transporte para la evacuación de aguas lluvias. Lo anterior con el fin de mitigar la barrera de infiltración de las aguas lluvias que se autorizará y también como una forma de disminuir los costos de la inversión de la infraestructura pública.

## ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

### Áreas de riesgo

En esta tipología se identifican las siguientes:

- AR-1 Áreas Inundables o Potencialmente Inundables: Corresponde a aquellas áreas donde existe el riesgo de inundación por el desborde de los cauces naturales asociados a el Río Aconcagua, El Estero San Isidro y El Estero San Pedro.
- AR-2 Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas: Corresponde a sectores puntuales cuyas condiciones geomorfológicas favorecen la generación de este tipo de fenómenos, como ocurre en los sectores de los cerros islas de la comuna (Mayaca y Cerrillo San Pedro), donde existen pendientes altas, quebradas y en algunos casos material disponible que puede ser removilizado en caso de lluvias importantes o sismos.

Las áreas AR-1 y AR-2 se regularán de conformidad a las disposiciones del Art. 2.1.17 de la OGUC, y las normas urbanísticas que aplicarán para estas áreas, serán las correspondientes a la zona del Plan en que se encuentre el terreno.

### Zonas No edificables

Se incluyen como áreas no edificables los territorios afectados por leyes o disposiciones legales que limitan su uso.

- **Fajas no edificables en canales de regadío**  
Fajas destinadas a senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, DFL N°1.122, de 1981.
- **Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos**  
Las franjas de restricción se deberán a la normativa que sobre la materia establece el organismo competente, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Servicios Eléctricos D.F.L N° 4 / 20.018, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, D.O. 05.02.2007, que Fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado del D.F.L N°1, del Ministerio de Minería, de 1982, Ley General de Servicios Eléctricos, en Materia de Energía Eléctrica.
- **Fajas no edificables infraestructura ferroviaria**  
Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
- **Fajas de restricción Aeródromo El Boco**  
Corresponden a territorios afectados por las superficies que deben mantenerse libre de obstáculos, según lo determine la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC), en los terrenos aledaños a Aeropuertos o Aeródromos, así como la regulación de instalaciones de ayuda y protección a la navegación aérea, de acuerdo con lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990. En el territorio del Plan, se encuentra localizado el siguiente aeródromo:  
  
Aeródromo El Boco: Ubicado en la comuna de Quillota. Resolución Exenta de funcionamiento N°0965 de fecha 11 de diciembre de 1980 y Resolución Exenta 0683 del 5 de octubre de 1982.

### 1.2.3 Densidades Brutas

Como se indicaba en el punto Límite Urbano, los límites propuestos por el Plan son los correspondientes a los señalados por el Plan Regulador Intercomunal (PRI) de La Campana, que definen una superficie aproximada de 2.020 hectáreas entre las localidades de Quillota, El Boco y San Pedro.

Además, dicho Plan Intercomunal define los parámetros de densidad máxima y promedio para las zonas de extensión urbana y aquellas identificadas como AU, que corresponden a los límites urbanos vigentes de la ciudad de Quillota y San Pedro. Las cuales están fijadas de la siguiente forma siendo estas, el parámetro máximo para la zonificación del presente Plan. Las que inicialmente consideraban 120 hab/Ha promedio para la ciudad de Quillota, pero que posteriormente se han aumentado a 180 hab/ha promedio.

**Tabla 7: Densidades Brutas Promedio y Máximas Satélite La Campana**

QUILLOTA	Quillota	180 Hab/ha	1200 Hab/ha
	San Pedro	100 Hab/ha	350 Hab/ha

Fuente: Ordenanza PRI Campana.

En este contexto, las densidades brutas propuestas deben ser coherentes con estos parámetros, sin sobrepasar la densidad promedio indicada por el PRI La Campana, lo cual queda expresado en el siguiente ejercicio, para cada una de las localidades a normar con sus respectivas zonas.

**Tabla 8: Densidades Brutas y Población Plan Propuesto – Quillota – Boco**

CÓDIGO	ZONAS	DENSIDAD	QUILLOTA	EL BOCO	SUPERFICIE (HA)	TOTAL POBLACIÓN	
ZC0	Zona Centro Mixto Residencial 0	900	50,9	0,0	50,9	45.809	
ZC1	Zona Centro Mixto Residencial 1	650	122,9	0,0	122,9	79.895	
ZC1b	Zona Centro Mixto Residencial 1b	350	88,7	0,0	88,7	31.049	
ZR1	Zona Residencial Mixto 1	100	48,5	4,7	53,2	5.320	
ZR2	Zona Residencial Mixto 2	250	476,8	12,4	489,2	122.305	
ZR3	Zona Residencial Mixto 3	100	298,0	0,0	298,0	29.798	
ZCS	Zona de Comercio y Servicios	0	55,0	0,0	55,0	-	
ZCSa	Subzona de Comercio y Servicios	0	0,5	0,0	0,5	-	
ZE-1	Zona de Equipamiento 1	0	27,1	0,0	27,1	-	
ZE-2	Zona de Equipamiento 2	0	83,0	0,1	83,1	-	
ZCEM	Zona de Cementerio	0	5,2	0,0	5,2	-	
ZI-2	Zona de Infraestructura 2	0	6,7	0,0	6,7	-	
ZAP-1	Zona de Actividades Productivas 1	0	51,2	0,0	51,2	-	
ZAP-2	Zona de Actividades Productivas 2	0	30,2	0,0	30,2	-	
AV	Áreas Verdes Existentes (Art. 2.1.30 OGUC)	0	35,5	1,0	36,4	-	
ZAV	Zona de Áreas Verdes (Art. 2.1.31 OGUC)	0	126,8	5,1	131,9	-	
ZEP	Zona Especial – Plazas y Parques públicos proyectados (Art. 59 LGUC)	0	139,1	4,3	143,4	-	
ZCH-1	Zona Conservación Histórica 1 Centro de Quillota	300	22,7	0,0	22,7	6.819	
ZCH-2	Zona Conservación Histórica 2 CORVI - SAID	350	16,4	0,0	16,4	5.724	
-	Sistema Vial	0	120,5	2,8	123,3	-	
-	Fajas no edificables	0	12,2	0,0	12,2	-	<b>Densidad promedio</b>
<b>Total</b>					<b>1848,2</b>	<b>326.719</b>	<b>176,8</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 9: Densidades Brutas y Población Plan Propuesto – San Pedro**

CÓDIGO	ZONAS	DENSIDAD	SUPERFICIE (HA)	POBLACIÓN	
ZC1b	Zona Centro Mixto Residencial 1b	350	8,4	2.930	
ZR1	Zona Residencial Mixto 1	100	5,1	509	
ZR2	Zona Residencial Mixto 2	250	34,2	8.557	
ZR3	Zona Residencial Mixto 3	100	49,9	4.991	
ZE-1	Zona de Equipamiento 1	0	0,8	-	
ZE-2	Zona de Equipamiento 2	0	2,7	-	
ZI-1	Zona de Infraestructura 1	0	2,2	-	
ZAP-2	Zona de Actividades Productivas 2	0	8,2	-	
AV	Áreas Verdes Existentes (Art. 2.1.30 OGUC)	0	1,4	-	
ZAV	Zona de Áreas Verdes (Art. 2.1.31 OGUC)	0	26,6	-	
ZEP	Zona Especial – Plazas y Parques públicos proyectados (Art. 59 LGUC)	0	18,4	-	
-	Sistema Vial	0	7,9	-	
-	Fajas No edificables	0	6,5	-	
		<b>Totales</b>	<b>172,2</b>	<b>17.010</b>	<b>98,9</b>

Fuente: Elaboración propia.

#### 1.2.4 Vialidad Propuesta

La propuesta de estructuración vial del presente Plan considera las facultades que la Ley confiere al nivel de planificación comunal, las cuales se indican en el artículo 2.1.10 de la OGUC y señalan específicamente que los instrumentos de planificación de nivel comunal establecen en su ámbito de competencia la red vial estructurante que comprende los trazados de vías, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.3.2 de la OGUC.

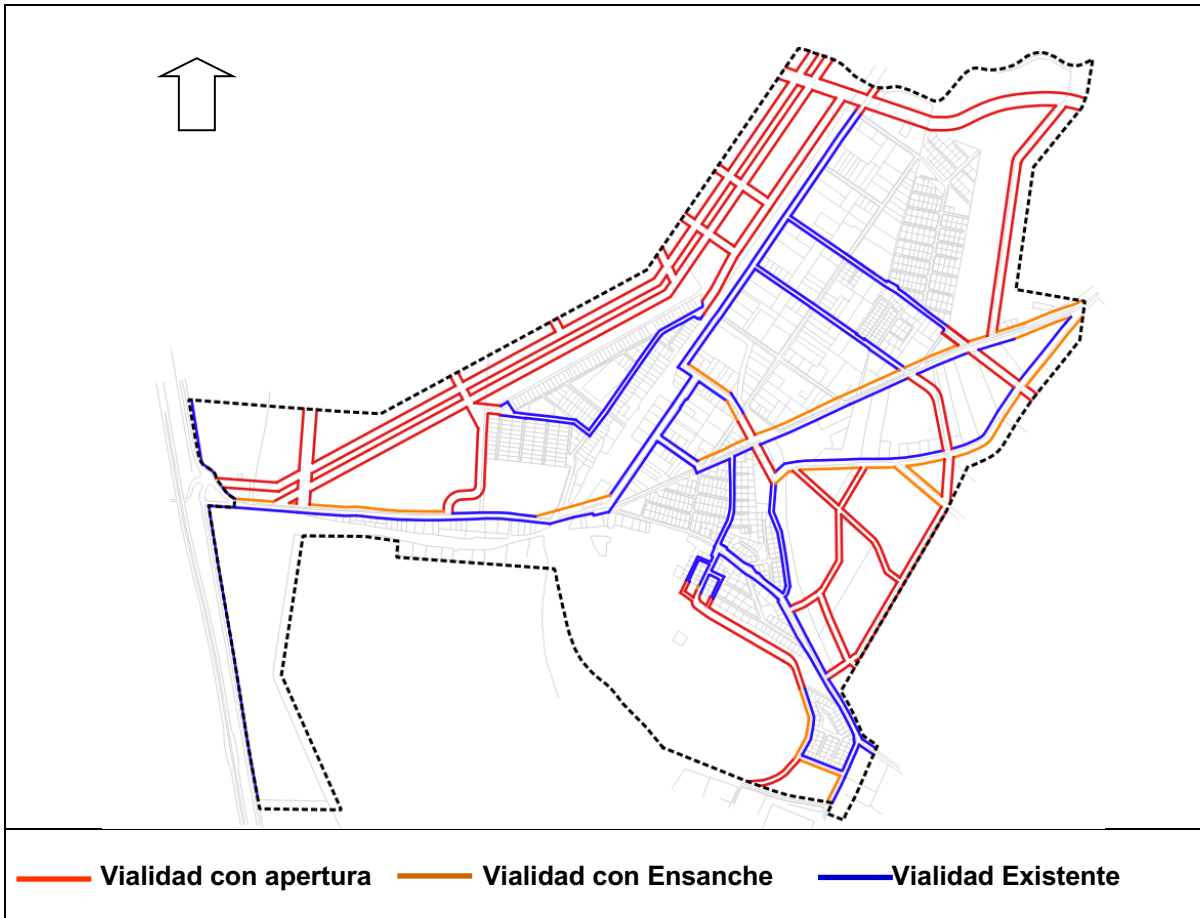
La vialidad propuesta en el Proyecto del Plan corresponde a vías longitudinales y transversales, que generan alternativas efectivas de circulación interna para las localidades normadas, considerando también las que el análisis de capacidad vial efectuado ha considerado como relevantes dentro del sistema. Dentro de la estructura propuesta se puede distinguir una vialidad jerárquica dada por aquella de categoría Troncal, en proceso de ser incorporada al PREMVAL – Satélite La Campana y que en el presente Plan se integra como parte de las Disposiciones Transitorias de Carácter Supletorio.

A continuación, se presenta la estructura vial propuesta para Quillota, San Pedro y El Boco, graficándose en color rojo la vialidad con apertura, en color azul la vialidad existente y en color café la vialidad con ensanche.

**Ilustración 8: Vialidad propuesta Quillota**

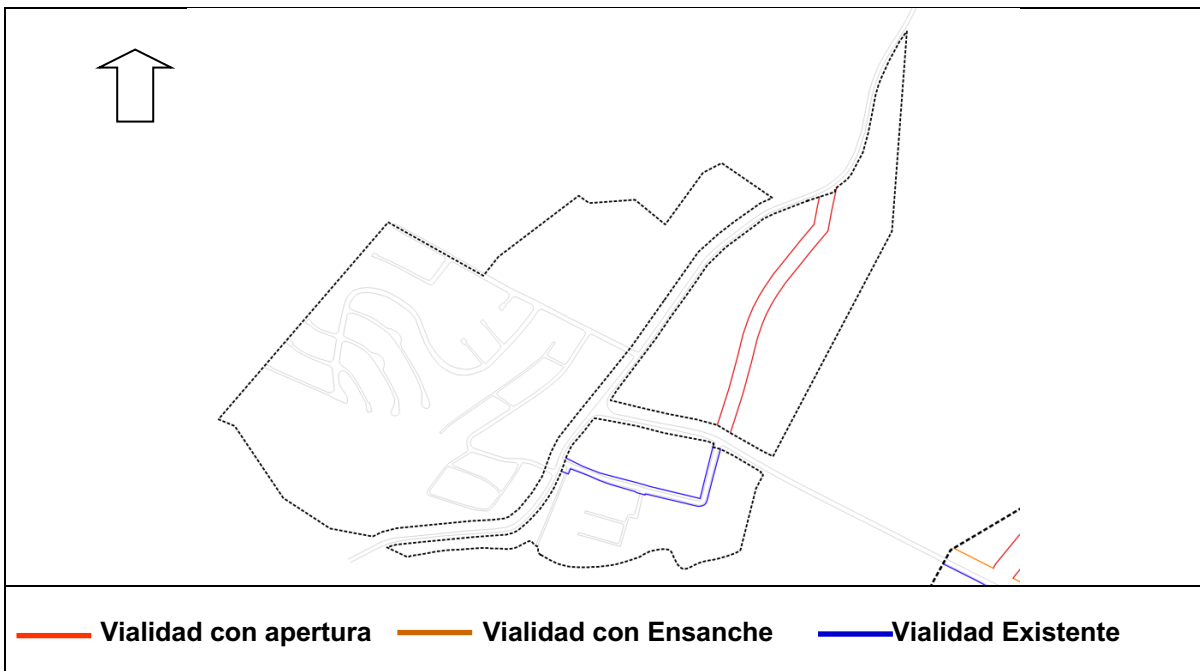


**Ilustración 9: Vialidad propuesta San Pedro**



Fuente: Elaboración propia.

**Ilustración 10: Vialidad propuesta El Boco**



Fuente: Elaboración propia.