

ENERO 2024

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL EL TABO

TALLERES DE DIAGNÓSTICO Y
ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN



 www.surplan.cl



OBJETIVO: CONSTRUIR CONSENSOS Y COMPLEMENTAR LAS ALTERNATIVAS PRELIMINARES

- Presentación del estudio (10 minutos)
- Exponer el desarrollo y los antecedentes del estudio (20 minutos)
- Exponer objetivos de planificación y alternativas de estructuración preliminares (20 minutos)
- Trabajo en grupos sobre alternativas (60 minutos)

- Fija el límite urbano dentro del marco establecido por el plan regulador intercomunal (PREMVAL)
- Define los trazados y anchos de las principales vías dentro del área urbana (NO aquellas que están en el área rural)
- Determina zonas en las que se organizarán las normas de uso y edificación dentro del área urbana (incluyendo áreas restringidas a la ocupación)

→ línea imaginaria que **DELIMITA** las áreas urbanas diferenciándolos del resto del área comunal



VIALIDAD URBANA



- Establece normas que regulan los usos y condiciones para edificar en cada terreno público y privado dentro de un área urbana (NO define normas arquitectónicas)
- Declara Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica
- Puede incluir incentivos normativos para propiciar cierto tipo de proyectos

Para qué **NO** sirve:

- No es un plan de inversiones (no viene con recursos)
- No es un plan de gestión (no dice qué y cómo hacer lo que se planifica)

Además: Es de aprobación lenta y sus efectos son de largo plazo

OBJETIVOS

- Actualizar el Plan Regulador Comunal de El Tabo que data del año 2005 (con algunas modificaciones posteriores específicas), y que está totalmente desactualizado en relación con la realidad actual y a las normativas vigentes.

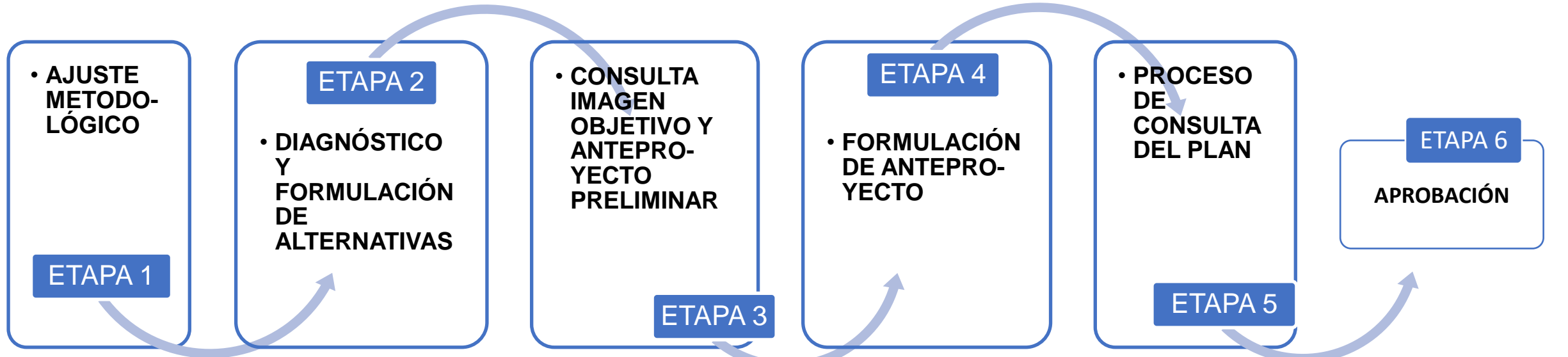
Es la oportunidad para pensar y planear la ciudad que queremos para los próximos 20 años

- Incorporar **temas ambientales y de desarrollo sustentable** a través de la Evaluación Ambiental Estratégica (**EAE**)
- Asegurar la coherencia con los lineamientos y objetivos estratégicos de los instrumentos de planificación comunales o regionales (**PLADECO, ERD, PREMVAL**)

POBLACION ESTIMADA PARA
LA COMUNA DE EL TABO



Año	1992 (CENSO)	2002 (CENSO)	2017 (CENSO)	2023 (RSH)
N° habitantes	4.513	7.028	13.286	20.159



Agosto 2025

Abril 2023 Agosto 2023 Marzo 2024 Sept. 2024 Enero 2025 Mayo 2025

Sep. 2023
Inicio formal

HITOS RELEVANTES



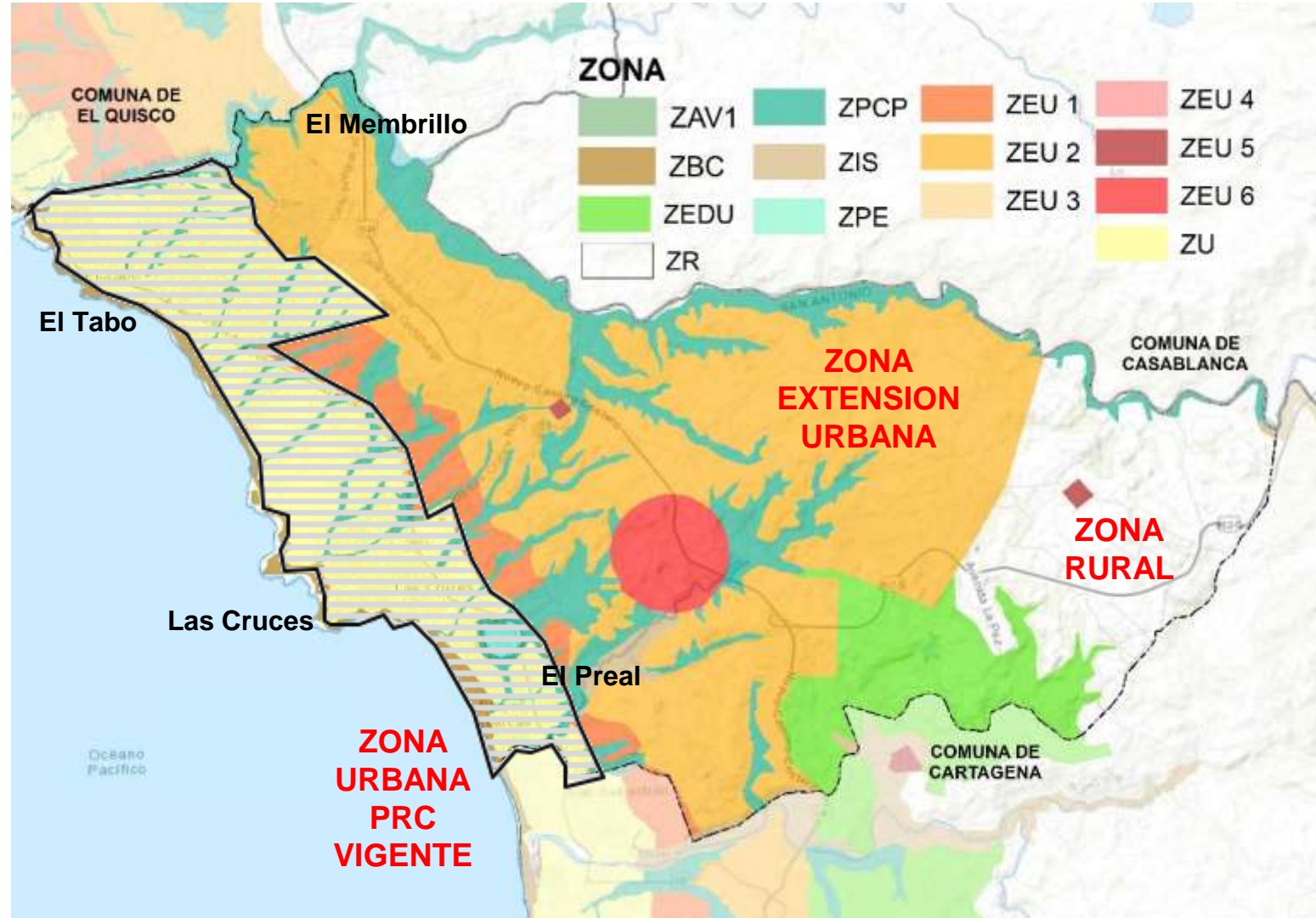
Abril 2024 Nov. 2024

- El plan modificará la norma para la ciudad, de acuerdo al marco del **plan regulador metropolitano** (PREMVAL SATELITE BORDE COSTERO SUR)
- Este instrumento determina:
 - el área para la extensión urbana comunal de El Tabo
 - zonas rurales
 - Otras zonas excluidas para el desarrollo urbano.

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

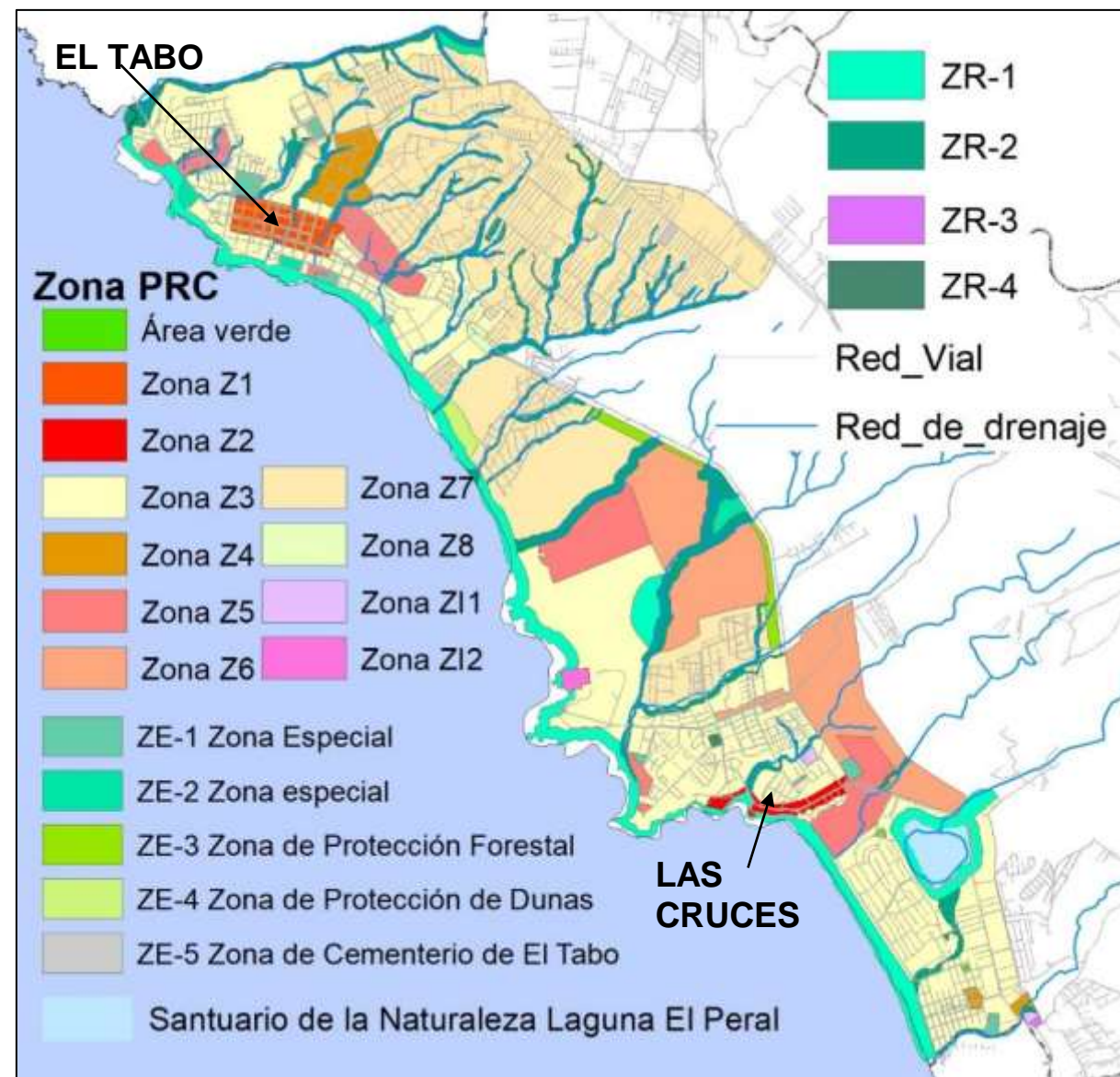


PLAN REGULADOR COMUNAL



CONSIDERACIONES SOBRE LO PLANIFICADO

- Hay una intención de planificación que tiende a un desarrollo urbano graduado desde las áreas centrales (consolidadas) a la periferia.
- Define dos centros urbanos acotados y ya consolidados Z1 y Z2 **correspondiente a El Tabo y Las Cruces respectivamente.**
- La realidad no responde necesariamente a las condiciones normativas vigentes.
- Contiene definiciones y normas que no son compatibles con las regulaciones vigentes



REDES PARA DIFUSIÓN



www.prc.eltabo.cl



Juntos planificamos El Tabo

DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO

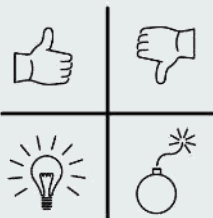
ENTREVISTAS A ACTORES CLAVES

- Identidad de balneario turístico, histórica y arquitectónica en los centros urbanos.
- **Sitios con diversos valores: histórico, arqueológico, naturales (húmedales, borde costero, quebradas, playas)**
- El crecimiento ha generado dinamismo y diversidad en la población
- Crecimiento desordenado y mal abastecido
- **Crecimiento descontrolado en el sector alto**
- Baja accesibilidad hacia sectores altos/interiores de la ciudad

TALLERES TEMATICOS

- Baja disponibilidad de zonas comerciales
- Escasez hídrica y cambio climático
- Necesidad de desarrollo integrado (unir El Tabo y Las Cruces)
- Bajas densidades no permiten desarrollo inmobiliario
- Asentamientos irregulares, algunos en zonas protegidas o de valor

CONTEXTO HISTÓRICO



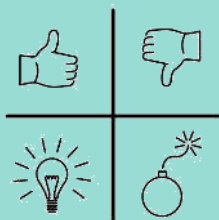
FORTALEZAS / OPORTUNIDADES:

- La huella histórica ha generado identidad, está aún presente y refuerza la pertenencia al Litoral de los Poetas

DEBILIDADES / AMENAZAS:

- La gran crisis social de inicio de los años 80 tuvo como consecuencia la precarización de la condición social, y el decaimiento de la condición misma de balneario.

CONTEXTO TERRITORIAL

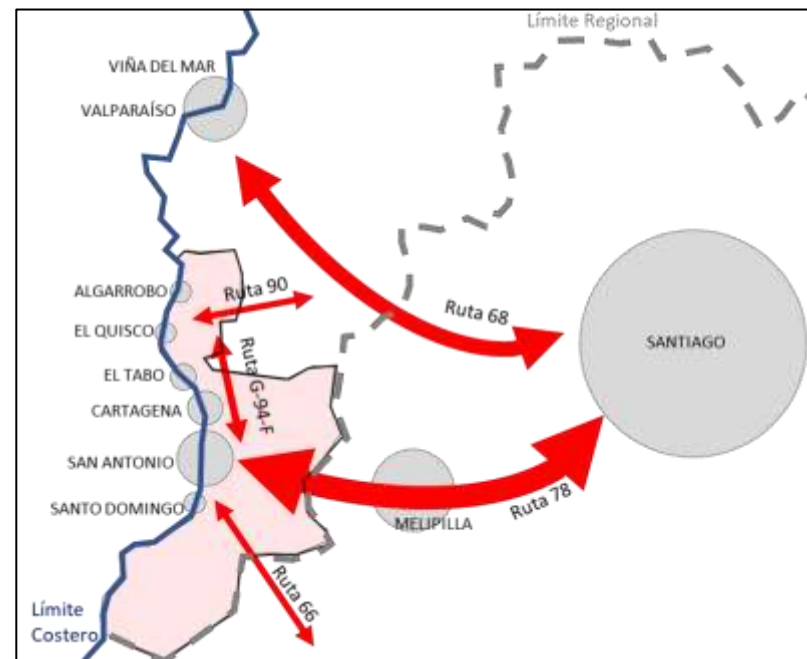


FORTALEZAS / OPORTUNIDADES:

- Gran atraktividad de veraneantes estivales
- Cercanía a grandes centros metropolitanos

DEBILIDADES / AMENAZAS:

- Los habitantes de El Tabo no tienen acceso a todos los equipamientos, pero pueden viajar para obtenerlos
- Desarrollo portuario influirá en la accesibilidad a todo el litoral y en las demandas de suelo y en la metropolización de la provincia.
- Turismo residencial



CONTEXTO NORMATIVO



FORTALEZAS / OPORTUNIDADES:

- La actualización del PRC presenta la oportunidad de relevar valores del patrimonio cultural y natural, fortalecer la red vial y parques intercomunales

DEBILIDADES / AMENAZAS:

- La existencia de localidades rurales sin planificación ni control amenazan con un crecimiento inorgánico y disperso.
- Las áreas urbanas muestran una realidad inconsistente el PRC vigente.
- El PREMVAL vigente (2014) fija zonas de extensión urbana que no se condicen con el desarrollo de la comuna.

SISTEMA SOCIOECO- NÓMICO



FORTALEZAS / OPORTUNIDADES:

- La demanda de vivienda para residentes tiene aún cabida dentro del área urbana vigente.
- Utilización de bienes y servicios fuera de los periodos estivales dado el turismo residencial y la llegada de habitantes permanente o semi permanente.

DEBILIDADES / AMENAZAS:

- Viviendas se concentran en el borde costero presionando su ocupación
- Baja inversión privada
- Existencia de actividades económicas no formalizadas

SISTEMA NATURAL

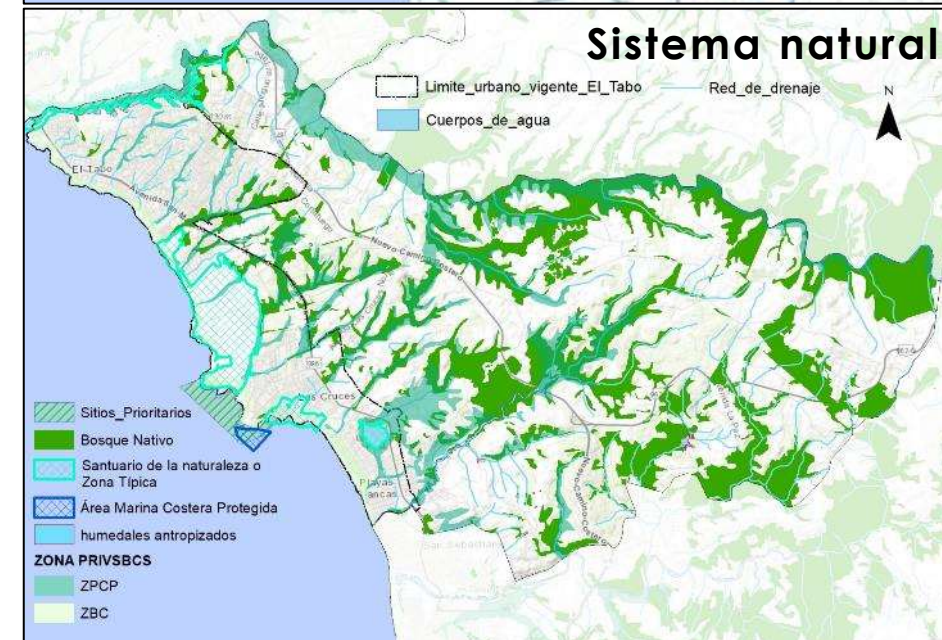


FORTALEZAS / OPORTUNIDADES:

- Las dunas, los humedales y quebradas poseen un alto valor ambiental y tienen una estrecha relación que permiten su subsistencia
- La presencia del océano pacífico y la geografía han permitido el desarrollo de un turismo de sol y playa
- Paisajes de colinas suaves, interrumpidas por quebradas y esteros, otorgan una amplia diversidad paisajística que es valorada

DEBILIDADES / AMENAZAS:

- Construcción de viviendas en zonas de alto valor ambiental.
- Bosque nativo es estructurador del paisaje natural que concentra espacios de biodiversidad, pero la extensión de plantaciones exóticas alcanza 46,67%.
- Disminución de precipitaciones por cambio climático, captación irregular y la disposición de aguas servidas afecta la disponibilidad del recurso hídrico.



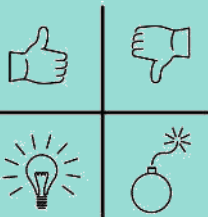
SISTEMA CONSTRUIDO



FORTALEZAS / OPORTUNIDADES:

- Crecimiento da cuenta de capacidad de la comuna de atraer nueva población.
- Conurbación del litoral permite continuidad de las dinámicas costeras.
- Las áreas de interés cultural, natural y productivo tienen amplias posibilidades de enriquecer la imagen urbana, y la calidad de vida

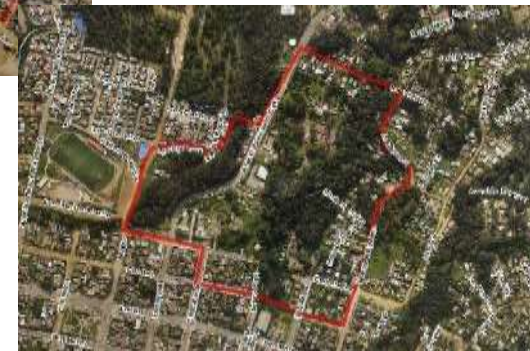
PATRIMONIO EDIFICADO



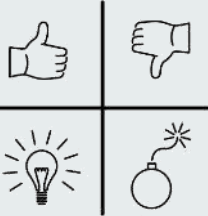
- La comuna cuenta con 2 Zonas Típicas y 2 Monumentos Históricos, un área protegida costera y dos santuarios de la naturaleza decretados y 1 en proceso.
- El PRC puede definir zonas o inmuebles de conservación histórica
- PRC debe reconocer áreas de protección y puede establecer condiciones urbanísticas propendiendo a la compatibilidad con la protección oficial



Zonas típicas

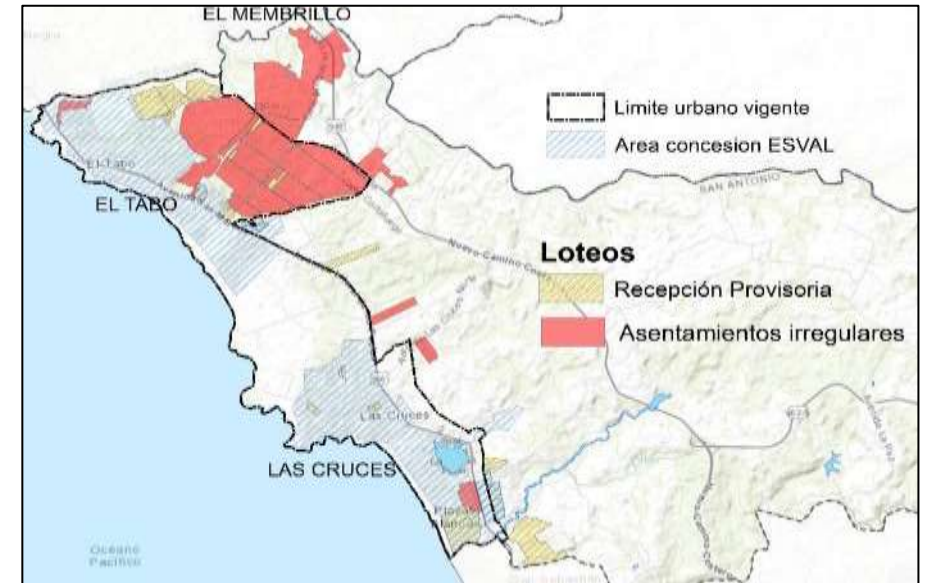


SISTEMA CONSTRUIDO

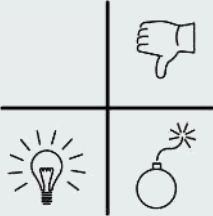


DEBILIDADES / AMENAZAS:

- Gran presencia de asentamientos irregulares y de parcelaciones contribuyen a un crecimiento expansivo, con sectores aislados pobremente urbanizados y núcleos poco consolidados en la periferia
- Poco y discontinuo acceso a la costa por barrios privados, que dificultan una consolidación del borde costero.
- Conectividad de norte a sur limitada e inexistencia de rutas alternativas. Presenta saturación en épocas de alta demanda.
- Hay una alta dependencia de los asentamientos rurales hacia las zonas urbanas por inexistencia de equipamientos rurales, a ello se suma una amplia existencia de parcelaciones agro residenciales sin APR, lo que condiciona la obtención de agua potable
- Se evidencia un déficit en torno a áreas verdes públicas y de equipamientos barriales.
- Preocupación frente a la pérdida de identidad local ante conurbación de localidades de El Tabo y Las Cruces.

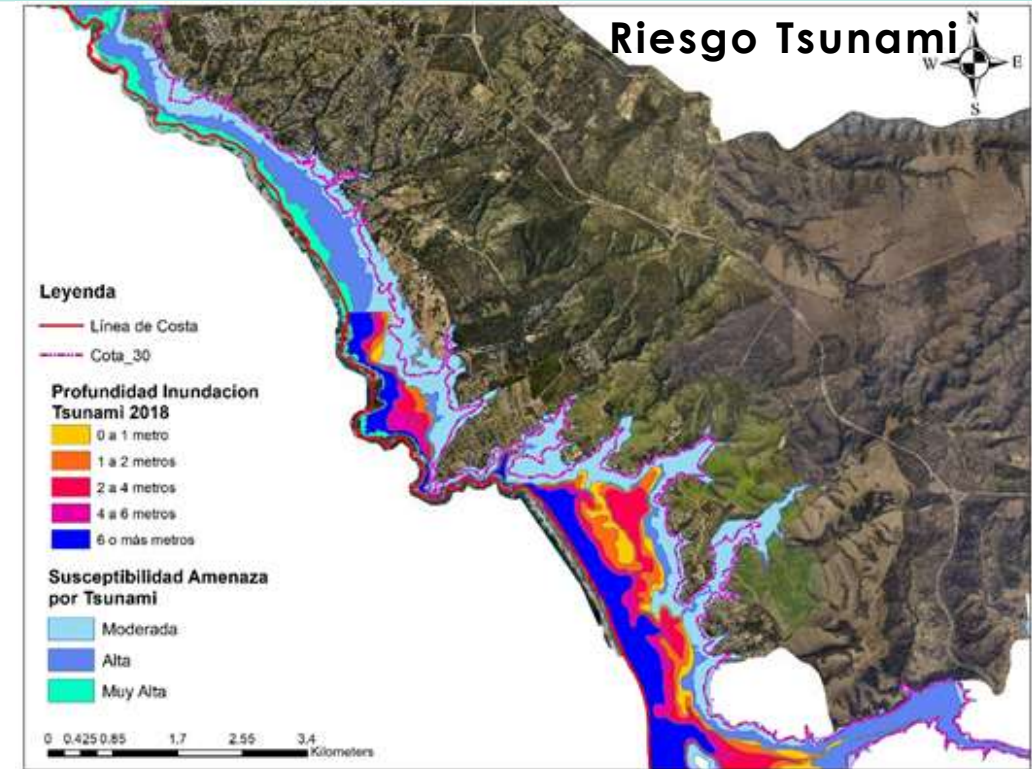
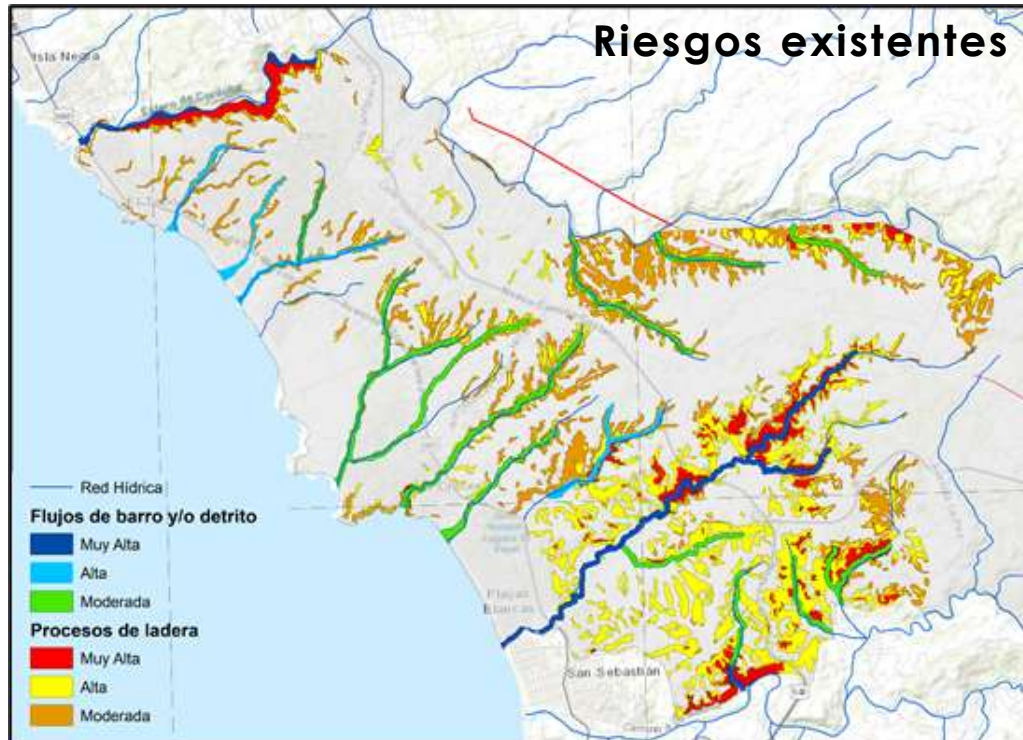


ESTUDIO DE RIESGOS



DEBILIDADES El territorio presenta amenazas de:

- Inundación por Tsunami
- Inundación por Desborde de Cauces
- Remoción en Masa
- Incendio forestal



AMENAZAS:

- Plantaciones, intervención de las quebradas disminuyen la capacidad de respuesta frente a amenazas de derrumbes e inundaciones.
- Las urbanizaciones irregulares se insertan en plantaciones o sectores con carga combustible, no cuentan con accesibilidad ni redes de agua



¿CÓMO SE PROPONEN LOGRAR LOS OBJETIVOS?

Del diagnóstico se plantean

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO



Los cuales generan la

DEFINICION DE COMPONENTES PARA 2 ALTERNATIVAS



Para la Imagen
Objetivo del PRC se
generan

**Alternativa
1**

**Alternativa
2**

Objetivo del Taller

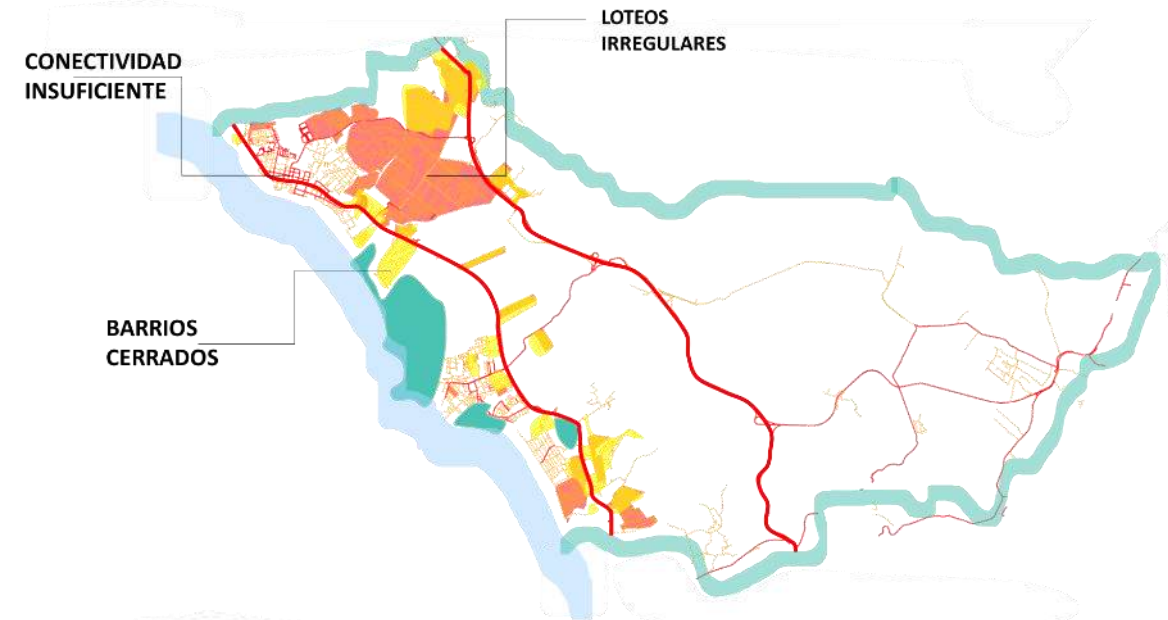
**DISCUSION DE
ALTERNATIVAS DE
ESTRUCTURACION**



QUE PODEMOS CAMBIAR



- Disociación entre vocación turística y residencial
- Presencia de atributos naturales que sustentan el turismo, los que se ven amenazados por intervenciones humanas (antrópicas)
- Desarrollo urbano estructurado a través de dos sectores con una única vía de conexión, lo cual dificulta la unidad y/o integración del área urbana asociada al borde costero
- Desarrollos habitacionales dispersos y fuera de la normativa vigente, que marcan un crecimiento desarticulado y con bajos niveles de conectividad y equipamientos



QUE PODEMOS POTENCIAR



- Áreas urbanas que no alteran los atributos del paisaje y generan un ambiente propicio para disfrutar y velar por la preservación de sus valores naturales, culturales y condición de borde costero,
- Desarrollo urbano que mejora el acceso equitativo a equipamientos
- Planificación que asume amenazas naturales existentes y propicia la seguridad en zonas habitacionales.
- Consolidar características propias y funcionalidad resuelta de El Tabo y Las Cruces, dialogando adecuadamente con la población estival

OBJETIVOS ESPECIFICOS PARA EL PRC DE EL TABO

➤ Dunas, playas y quebradas intervenidas por acciones humanas

➤ Las dunas, los humedales y quebradas poseen un alto valor ambiental y para las personas

➤ Límites urbanos actuales no refleja la realidad.

➤ Viviendas se agrupan en la zona costero presionando su ocupación.

➤ Parcelas fuera de la normativa no contribuye a la conformación de barrios.

1

2

3

El PRC cumplirá también con objetivos del marco legal

Reforzar condiciones de dunas, playas, humedales y quebradas, promoviendo un crecimiento compatible y el refuerzo de las funciones ambientales

Determinar el límite urbano en función de las mejores condiciones del territorio para acoger actuales consolidaciones y futuras demandas de crecimiento

Definir intensidades de ocupación que contribuyan a regular sectores actualmente fuera de normativa, que reconozcan formas de asentamiento valoradas y den oportunidades a nuevos barrios.

OBJETIVOS ESPECIFICOS PARA EL PRC DE EL TABO

➤ Viviendas dispersas y fuera de la normativa vigente marcan un crecimiento desordenado y con bajos niveles de conectividad y equipamientos

4

Definir sectores que acojan servicios equitativamente y que permitan **descongestionar** las actuales zonas con alta demanda.

➤ Conformación de dos sectores con una única calle de conectividad lo cual dificulta la unidad en la comuna

5

Fomentar la complementariedad entre sector costero y zonas altas, y entre El Tabo y Las Cruces

➤ El Tabo y Las Cruces presentan características propias a potenciar

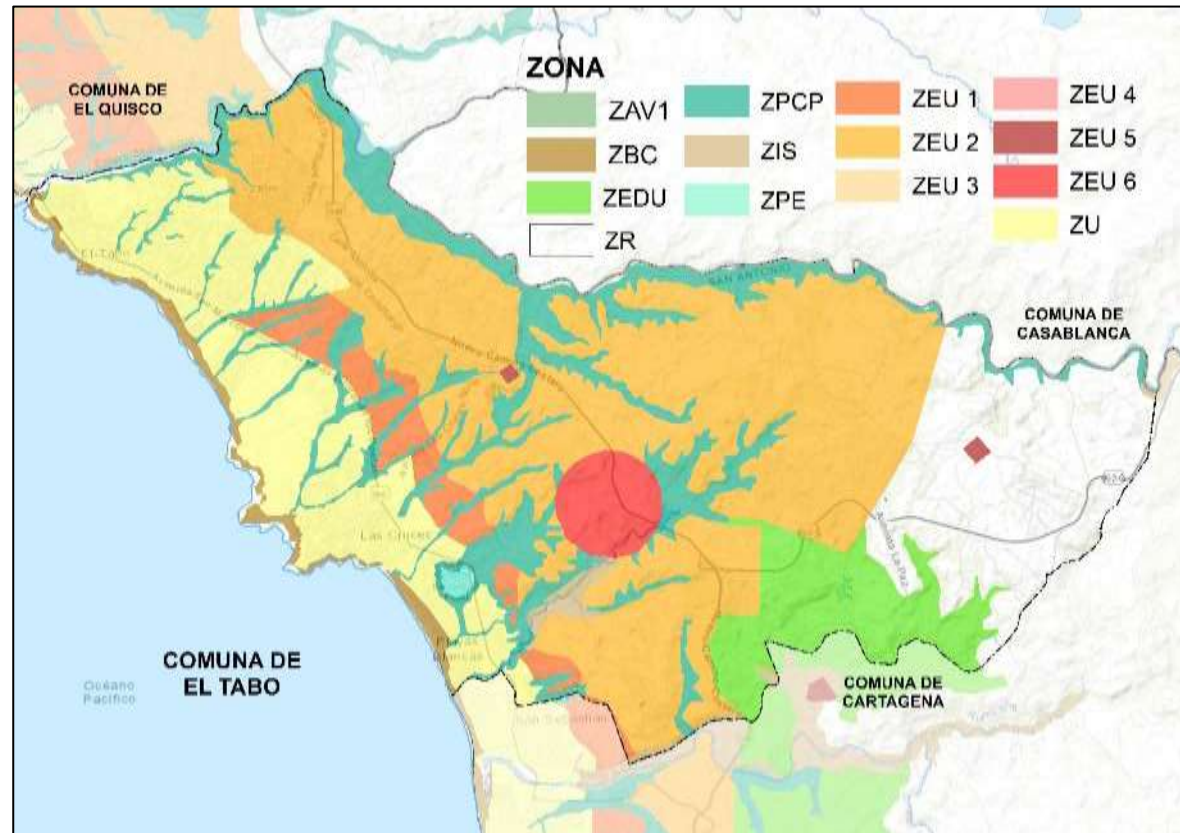
6

Mejorar la conectividad con el borde costero y aumentar la trama vial generando vías complementarias a las existentes.

➤ Vialidad longitudinal e inexistencia de rutas alternativas presenta, en épocas de alta demanda saturación

PREMVAL VIGENTE (zeu)

- Las zonas de extensión urbana están definidas según el Plan Regulador Metropolitano, en donde se evidencia la zona susceptible de ser incorporada dentro de los límites urbanos del PRC.



CONDICIONANTES NATURALES

Ambas alternativas incluyen elementos protegidos y el sistema de dunas, playas y quebradas valorados por la comunidad

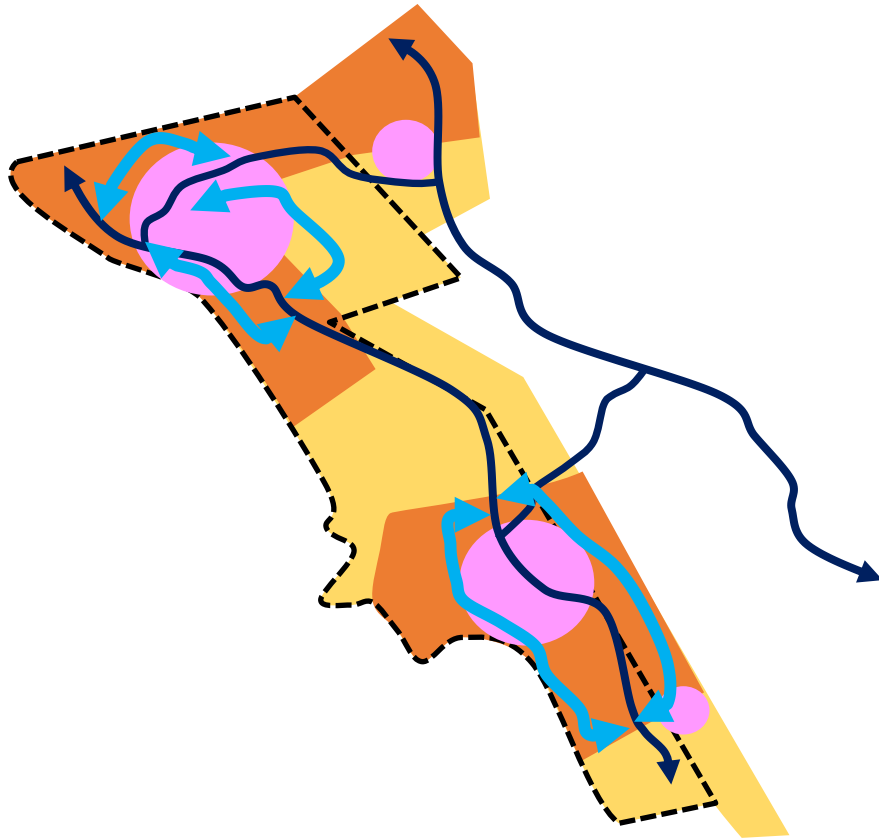


OPCIÓN A:

El Tabo y Las Cruces localidades aisladas

Crecimiento concentrado

se reconoce y potencia la existencia de dos localidades, posibilitando la creación de subcentros en los sectores altos con mayor consolidación, **mejorando la conectividad interna de ambas localidades.**

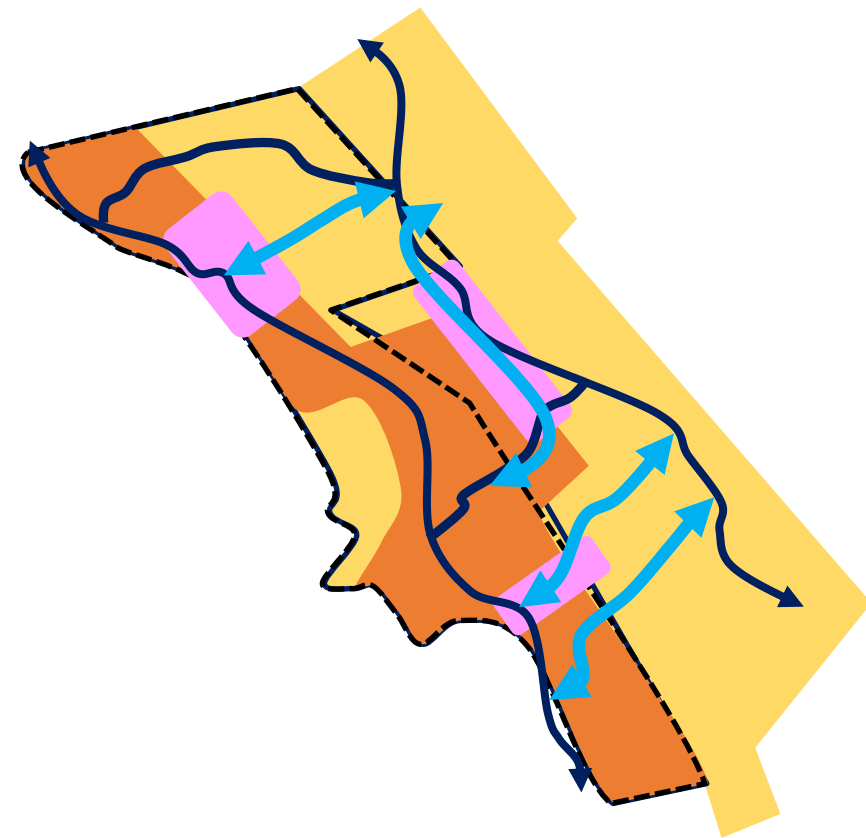


OPCIÓN B:

Conurbanización de El Tabo y Las Cruces

Crecimiento extendido,

se reconoce la existencia de dos localidades, posibilitando **la creación de una tercera centralidad** contribuyendo a la unidad territorial de la comuna, **mejorando la conectividad en los sectores altos de la comuna.**



CONDICIONANTES NATURALES: son una base que no varía entre ambas alternativas

1

Reforzar condiciones de dunas, playas y quebradas

LÍMITE URBANO

2

Determinar el límite urbano ...

INTENSIDAD DE USO

3

Definir intensidades de ocupación ...

CENTRALIDADES

4

Definir sectores que acojan servicios

INTENSIDAD DE USO

CENTRALIDADES

5

Potenciar la complementariedad entre sector costero y zonas altas, y entre El Tabo y Las Cruces

CONECTIVIDAD

6

Mejorar la conectividad

COMPONENTES A TRABAJAR EN EL TALLER

LÍMITE URBANO

Extensión considerando un crecimiento extendido o compacto

CENTRALIDADES

Distribución de subcentros que refuerzan los existentes o crean nuevos

INTENSIDAD DE USO

Forma de ocupación y la intensificación de ciertos sectores

CONECTIVIDAD

Jerarquización para reforzar conexión de borde costero o zonas altas

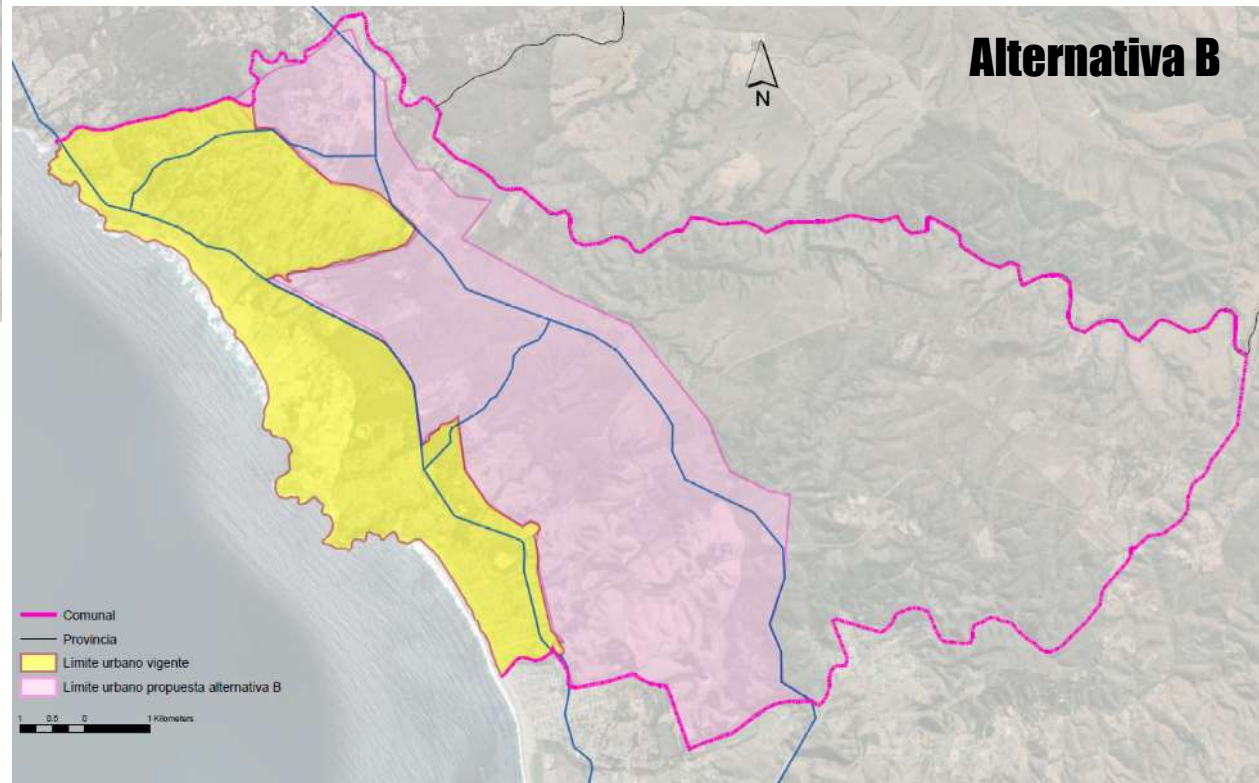
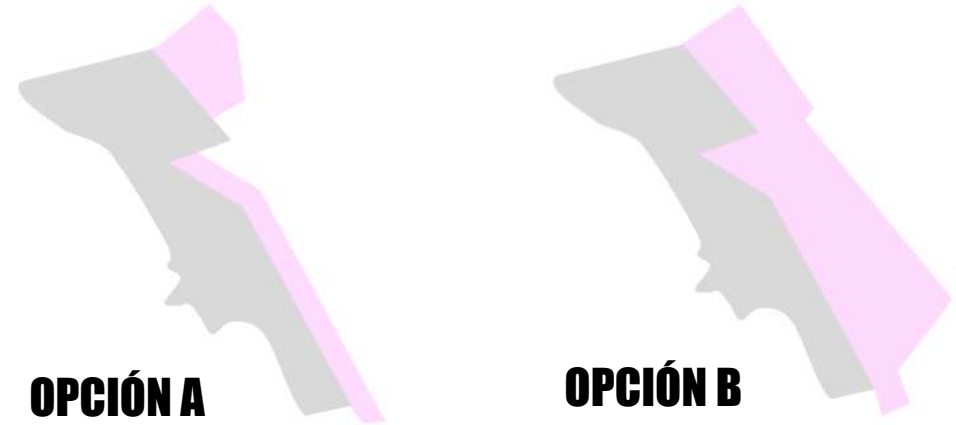
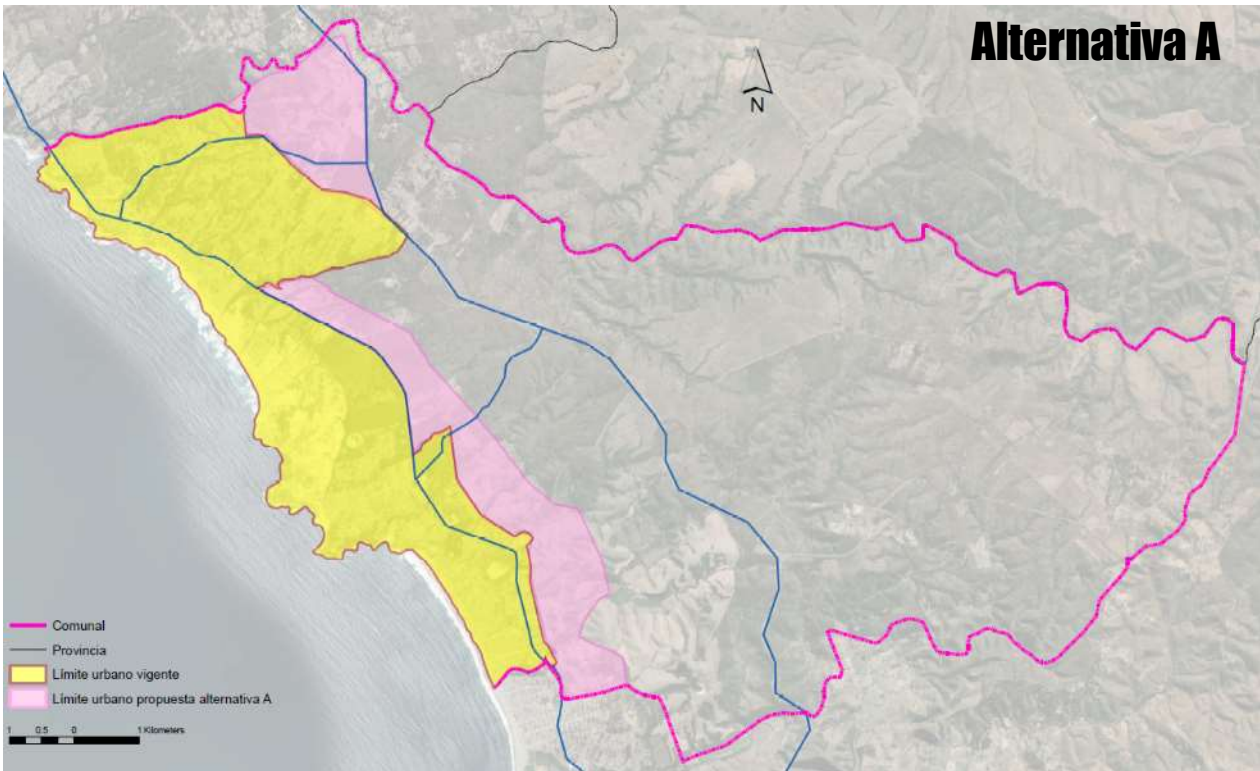
OPCIÓN
CONCENTRADA



OPCIÓN
EXTENDIDA



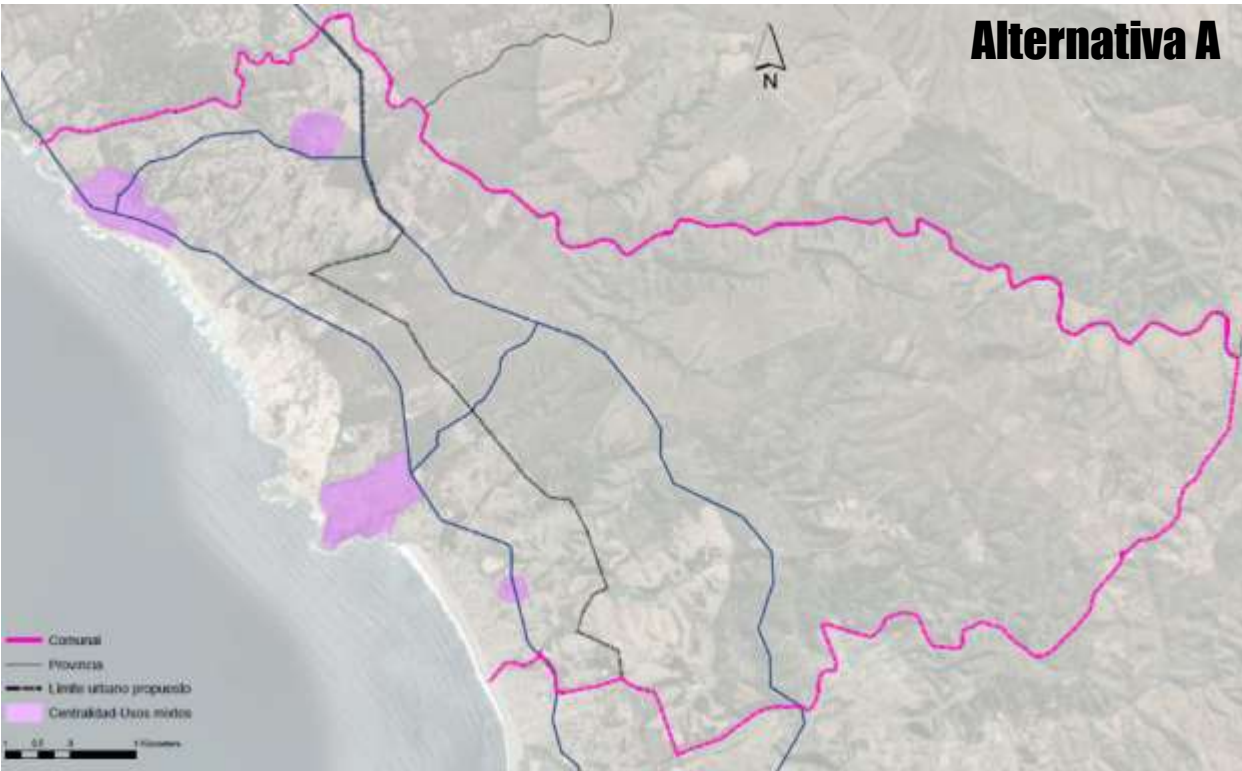
COMPONENTES ALTERNATIVAS – LÍMITE URBANO



OPCIONES A DISCUTIR

CRECIMIENTO COMPACTO VS/ CRECIMIENTO EXTENDIDO

Alternativa A



OPCIÓN A



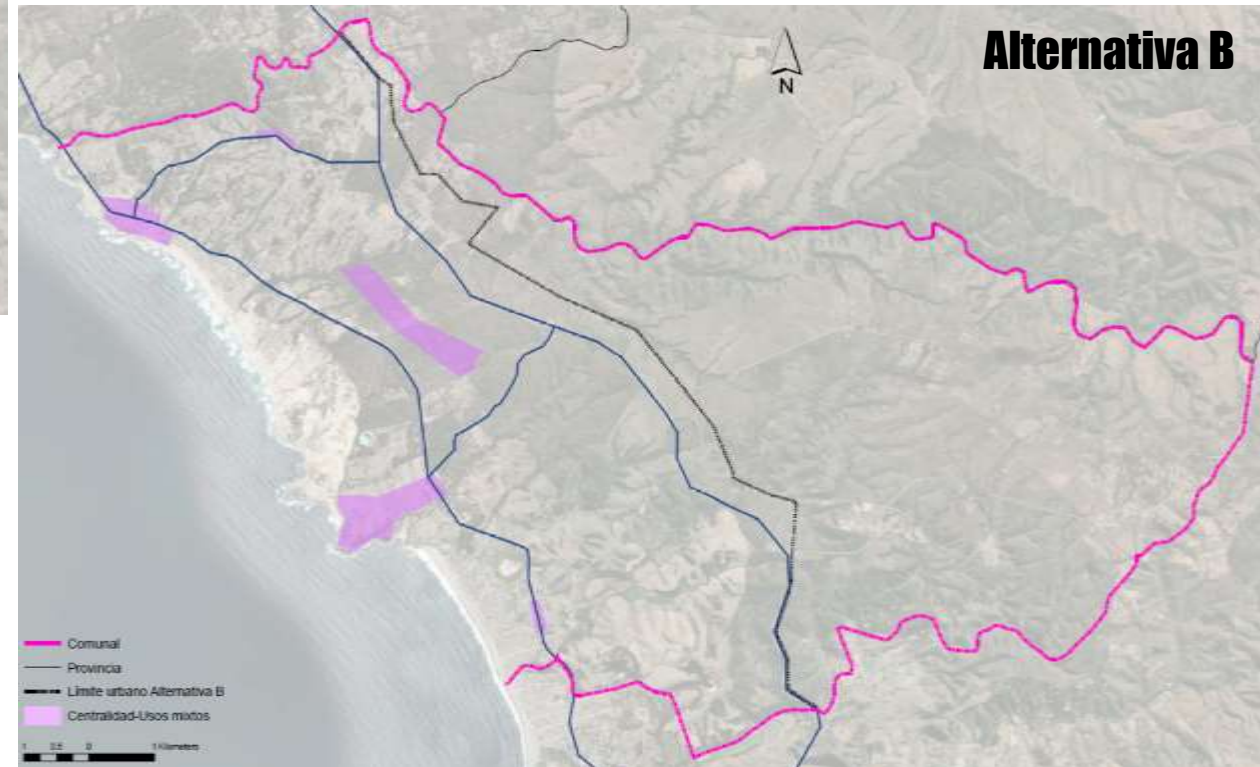
OPCIÓN B



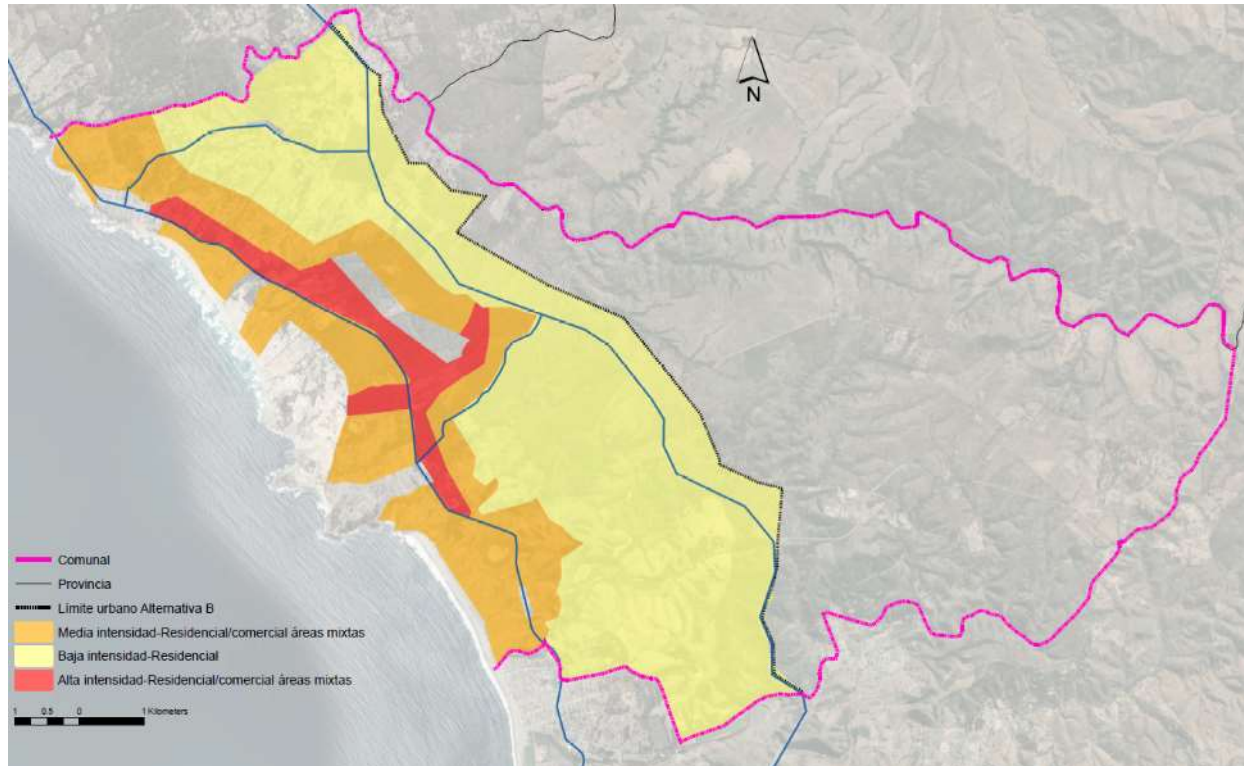
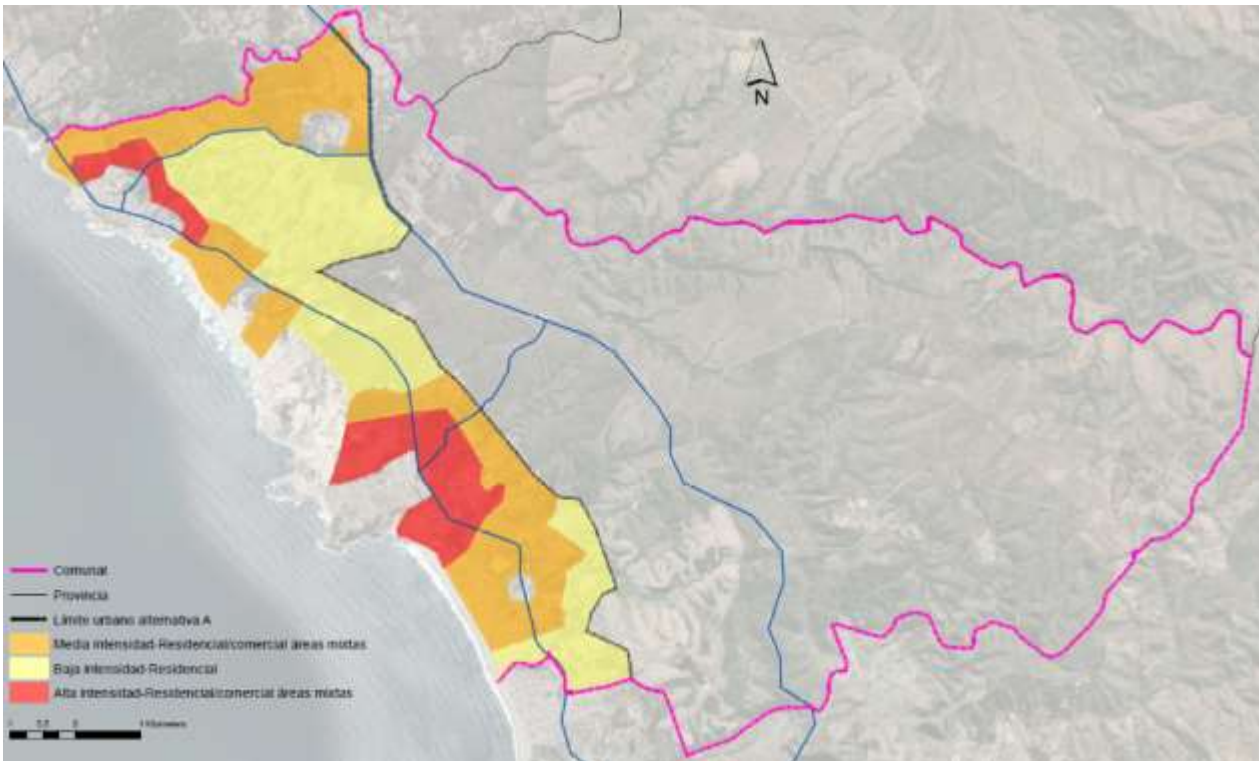
OPCIONES A DISCUTIR

POTENCIAR CENTRALIDADES EXISTENTES A TRAVES DE POLOS
VS/ GENERAR NUEVA CENTRALIDAD Y POTENCIAR LAS
EXISTENTES A TRAVÉS DE CORREDORES

Alternativa B

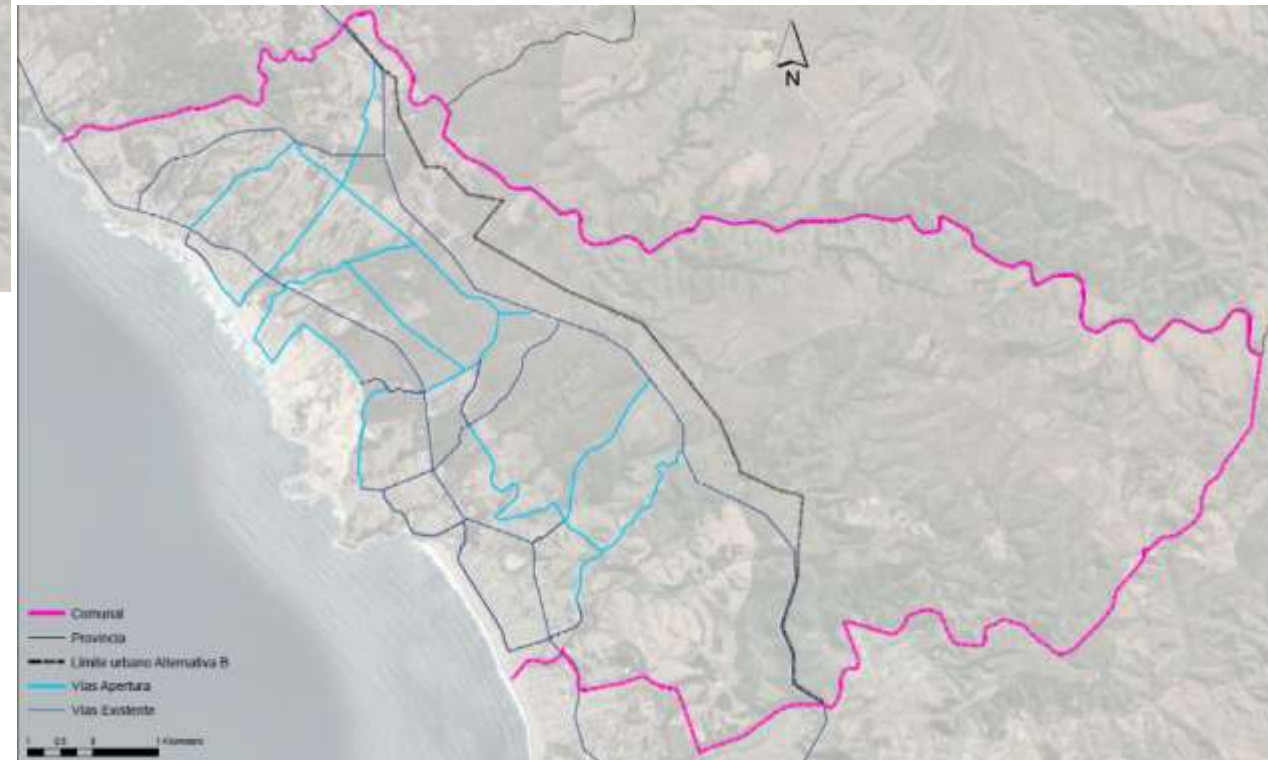
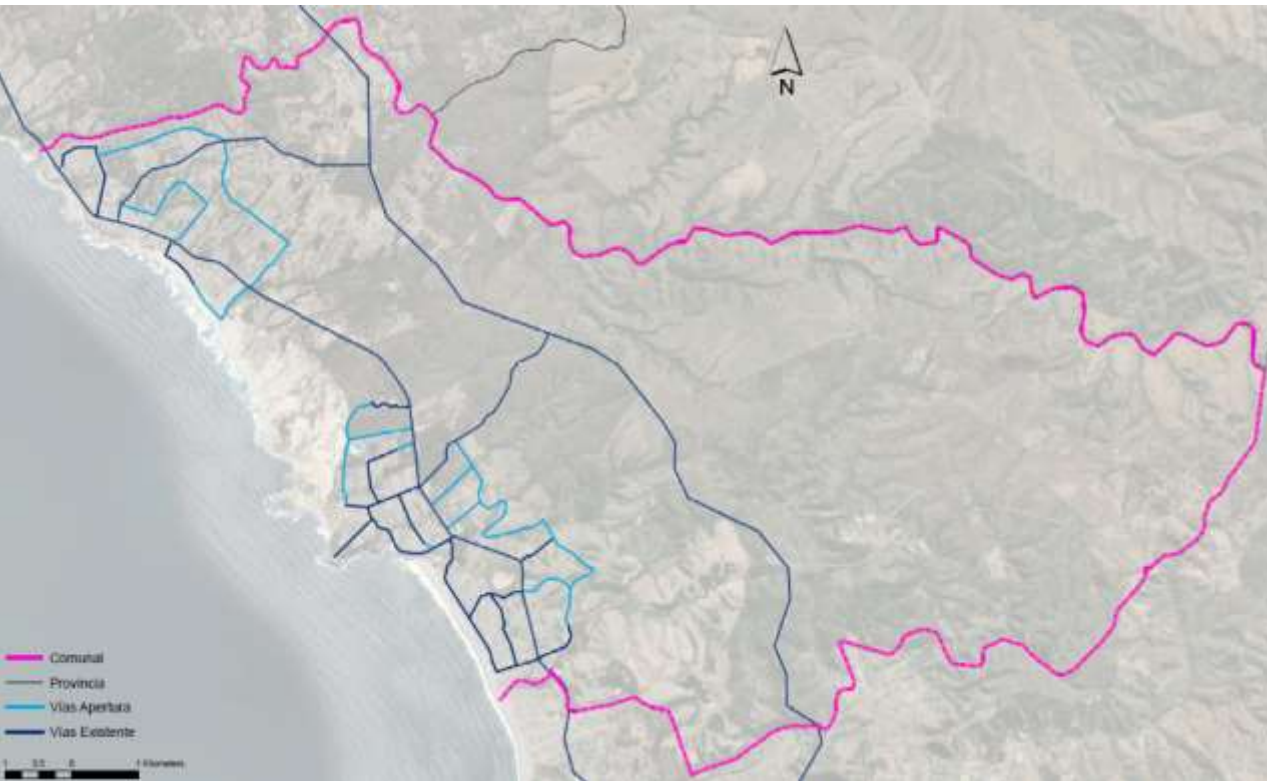


COMPONENTES ALTERNATIVAS – INTENSIDADES DE USO



OPCIONES A DISCUTIR

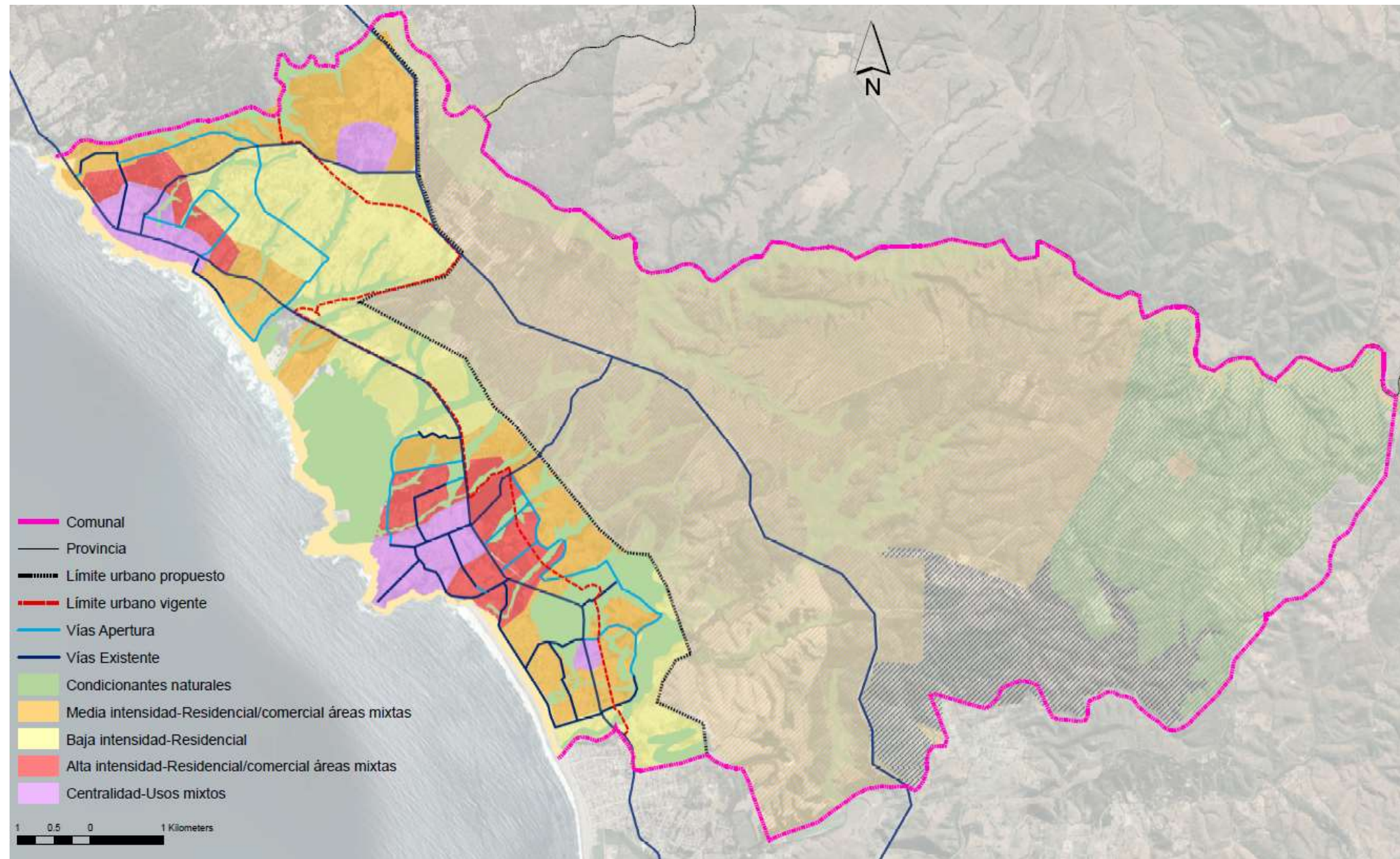
POTENCIAR INTENSIDAD AISLADA EN EL TABO Y LAS CRUCES VS/
POTENCIAR INTENSIDAD LONGITUDINALMENTE UNIENDO EL
TABO Y LAS CRUCES



OPCIONES A DISCUTIR

JERARQUIZACIÓN DE VÍAS LOCALES EN TORNO A LA CENTRALIDADES DE EI TABO Y LAS CRUCES VS/ JERARQUIZACIÓN DE VÍAS TRANSVERSALES ASOCIADAS A LAS ZONAS ALTAS

COMPONENTES ALTERNATIVAS – ALTERNATIVA A



LÍMITE URBANO



CENTRALIDADES



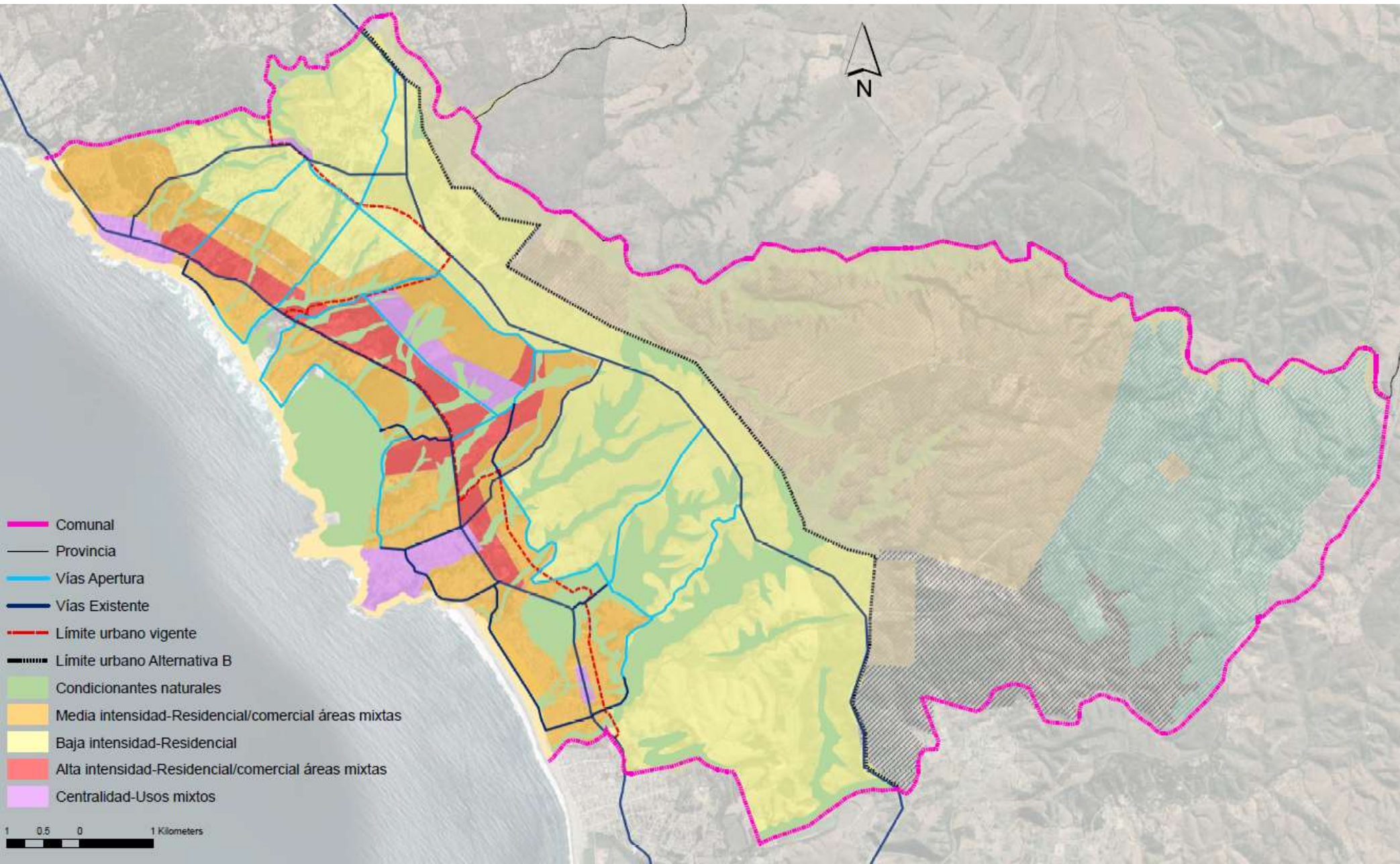
INTENSIDADES DE USO



CONECTIVIDAD



COMPONENTES ALTERNATIVAS – ALTERNATIVA A



LÍMITE URBANO



CENTRALIDADES



INTENSIDADES DE USO



CONECTIVIDAD





**DISCUSION
SEGÚN PAUTA**

- Se agrupan a los asistentes por mesas y se entrega material de trabajo



**REGISTRO DE
LA DISCUSION
Y ANOTAR
RESPUESTAS
EN LAMINA**

- Se conversa por componente y evalúan las opciones, se registra en la lámina



**EXPOSICION DE
RESULTADO Y
DISCUSIÓN
FINAL**

Evaluar las
propuestas,
complementar y
argumentar

Incorporar
ajustes en el
plano



**APORTES DE
INFORMACION
Y/O ALCANCES**