



# Actualización del Plan Regulador Comunal de Quintero

Estudio para la actualización del instrumento de planificación territorial

**FASE 1- ETAPA 5**  
**INFORME FINAL: ANTECEDENTES PARA LA**  
**ELABORACIÓN DEL PRC DE QUINTERO**  
**MAYO 2026**



# CONTEXTO TERRITORIAL Y USOS DE SUELO

## Estructura y Tensión Territorial

- **Superficie Comunal:** 148 km<sup>2</sup>, con un estratégico 65% (9.651 Ha) destinado a Extensión Urbana según el PREMVAL.
- **Incompatibilidad de Usos:** Existe una fricción directa entre la industria pesada (Complejo Ventanas), el turismo balneario histórico y las nuevas parcelaciones rurales.
- **Saturación Urbana:** El casco histórico peninsular carece de suelo para expansión horizontal, lo que exige normas de renovación urbana.
- **Vulnerabilidad Social:** El 52% de los hogares pertenece al tramo de mayor vulnerabilidad (0-40% RSH), evidenciando alta dependencia de infraestructura pública.



# DINÁMICA DEMOGRÁFICA Y HABITACIONAL

## 43.768

Habitantes Proyectados (2035)

Un crecimiento acelerado impulsado por la migración y la consolidación post-pandemia de la segunda vivienda.

## 894

Déficit Habitacional (Viviendas)

Representa el 2,1% del déficit regional, presionando los servicios y fomentando asentamientos irregulares.

## Vectores de Crecimiento y Desafíos

- Actualmente, el **84% de la población** se concentra en el área urbana consolidada (Península y Loncura).
- Existe una fuerte presión de expansión desregulada hacia el **Vector Sur (Ritoque – Mantagua)** y el **Vector Oriente (Valle Alegre)**.
- Es imperativo el ordenamiento mediante **Áreas Urbanas de Desarrollo Prioritario (AUDP)** para planificar el crecimiento de la ciudad en base a las Zonas de Extensión Urbana definidas por el PREMVAL.

# SÍNTESIS DE ESTUDIOS CRÍTICOS



## Gestión de Riesgos

Escenario de multiamenaza: Inundación por Tsunami (Zona T1), incendios de interfaz en Ritoque y exposición a riesgos tecnológicos.



## Movilidad Estratégica

Dependencia crítica de la Ruta F-30-E. Urge jerarquización para separar el transporte de carga industrial de los flujos residenciales.



## Factibilidad Sanitaria

Colapso de Sistemas Rurales (APR). Habilitar nuevas AUDP dependerá totalmente de la red de interconexión regional.



## Patrimonio Natural

Necesidad de proteger el Santuario Las Petras y los humedales urbanos (Mantagua, El Bato) entre otros, en el marco del plan Ambiental municipal.



## Patrimonio Cultural

Se propone la protección oficial de **28 Inmuebles (ICH)** y **8 Zonas (ZCH)**. El objetivo es resguardar la identidad del barrio balneario, las casonas rurales (Valle Alegre) y los sitios de memoria histórica.



## Equipamiento Comunal

Déficit severo de áreas verdes (**3,4 m<sup>2</sup>/hab vs 10 m<sup>2</sup>/hab recomendado**). Es prioritario generar un nuevo centro cívico-cultural y transformar los humedales en parques intercomunales equipados.



## Infra. Energética

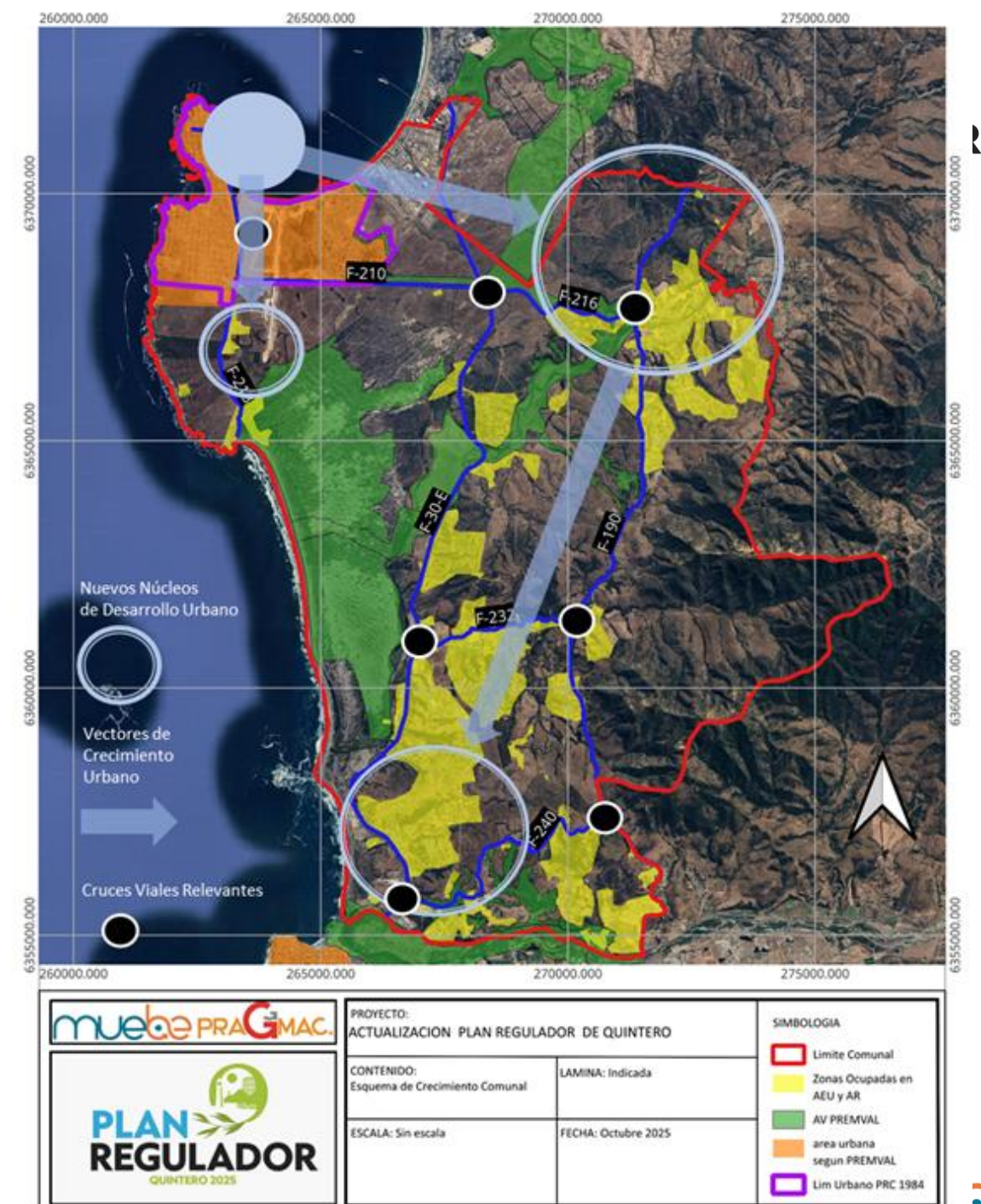
La alta concentración industrial (termoeléctricas, Terminal GNL) impone **fajas de seguridad y zonas no edificables** que el PRC debe utilizar estratégicamente como áreas verdes de amortiguación.

# VISIÓN ESTRATÉGICA 2030

Consolidar a Quintero como una "Ciudad-Balneario" sustentable, superando su dependencia industrial para dar paso a una planificación ordenada y resiliente.

## LINEAMIENTOS DEL NUEVO PRC:

- **Desarrollo Prioritario:** Limitar la expansión desregulada mediante AUDP condicionadas a factibilidad sanitaria.
- **Mitigación:** Transformar fajas de riesgo y bordes industriales en infraestructura verde de amortiguación.
- **Identidad:** Recuperación activa del patrimonio para impulsar un turismo responsable y reactivar la economía local.

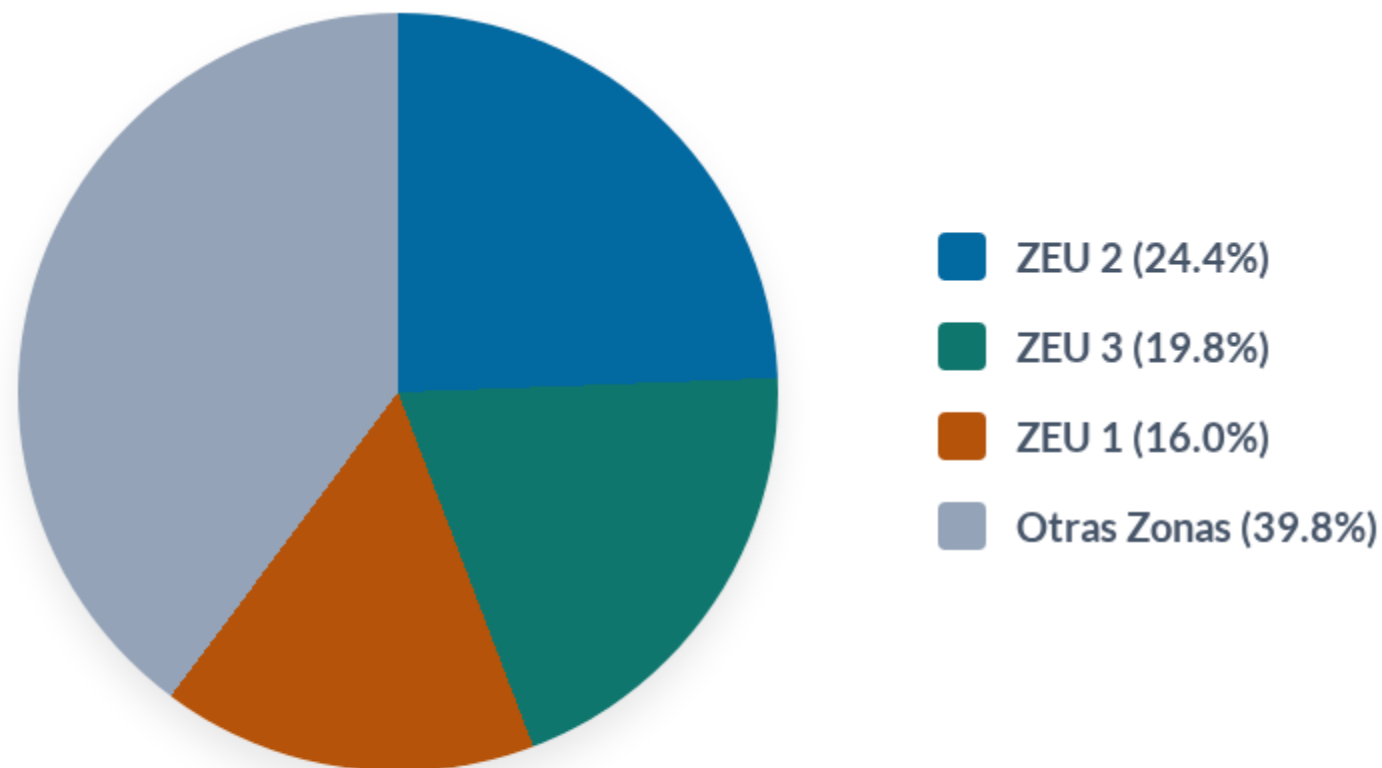


---

# Estrategia de Metropolización

El rol de Quintero dentro del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) y las dinámicas que condicionan su desarrollo futuro.

# Zonas de Extensión PREMVAL (Hectáreas)



Existen 12 zonas de extensión urbana (ZEU) definidas por el PREMVAL que suman **6.466,5 hectáreas**. Las de mayor cobertura territorial son la ZEU-2 (24,38%) y la ZEU-3 (19,80%).

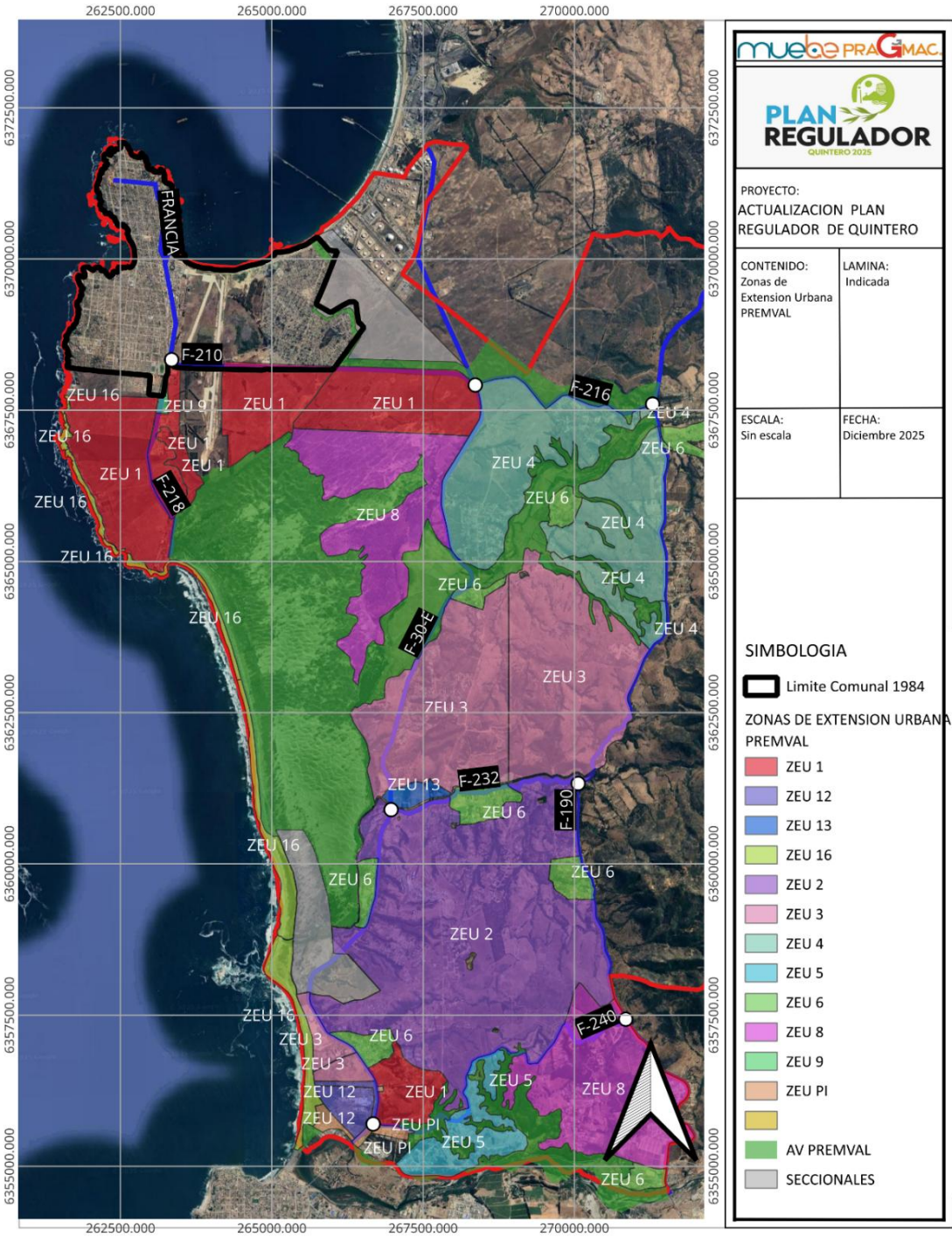
# ANALISIS ZONAS DE EXTENSION URBANA COMUNA DE QUINTERO

## Características Principales

Las zonas presentan matrices de usos similares, con diferencias importantes: ZEU-13 prohíbe vivienda; ZEU-16 y ZEU-PI prohíben completamente usos residenciales.

Las condiciones de subdivisión predial, densidad y constructibilidad varían significativamente, definiendo vocaciones específicas para cada zona.

| Zona   | Hectareas | Porcentaje | Comuna   |
|--------|-----------|------------|----------|
| ZEU 1  | 1034,219  | 15,99%     | QUINTERO |
| ZEU 2  | 1576,302  | 24,38%     | QUINTERO |
| ZEU 3  | 1280,295  | 19,80%     | QUINTERO |
| ZEU 4  | 830,967   | 12,85%     | QUINTERO |
| ZEU 5  | 160,361   | 2,48%      | QUINTERO |
| ZEU 6  | 271,876   | 4,20%      | QUINTERO |
| ZEU 8  | 991,063   | 15,33%     | QUINTERO |
| ZEU 9  | 9,254     | 0,14%      | QUINTERO |
| ZEU 12 | 66,38     | 1,03%      | QUINTERO |
| ZEU 13 | 29,938    | 0,46%      | QUINTERO |
| ZEU 16 | 183,573   | 2,84%      | QUINTERO |
| ZEU PI | 32,315    | 0,50%      | QUINTERO |
| TOTAL  | 6466,543  | 100,00%    |          |



# Fenómenos de Crecimiento y Segregación



**Segregación Espacial Patente:** El casco urbano tradicional crece con proyectos de vivienda social, mientras áreas periurbanas capturan altos ingresos con subdivisiones informales.



**Derrame de Alta Renta:** Desplazamiento de hogares de Viña del Mar y Concón hacia Quintero, ocupando espacios sin urbanización ni equipamiento adecuado.



**Disparidad Sectorial:** El casco tradicional creció 8,42% vs 2017, mientras que sectores periurbanos como Valle Alegre (38,78%) y Dumuña (33,20%) crecieron a mayor velocidad.



**Estructuración Vial Regional:** El crecimiento explosivo de áreas periurbanas amenaza con colapsar las rutas F-30E y F-190 si no se provee equipamiento básico in-situ.

---

# Áreas Urbanas de Desarrollo Prioritario

Zonificación estratégica que concentra la inversión, infraestructura y regulación para el crecimiento ordenado y resiliente de la comuna.

## ESTRATEGIA DE DESARROLLO

- Definir dos núcleos de expansión urbana hacia el Sur y el Oriente, de la comuna. Estos núcleos se visualizan conectados al polo tradicional de Quintero. El primer núcleo es el área que colinda con la Playa de Ritoque. La comuna ya esta creciendo en dicha dirección. El segundo núcleo es el área de Valle Alegre, tomando como punto central el encuentro de las vías F-216 con la vía F-190.
- En base a esos dos núcleos, la comuna puede expandirse estructurando dicho crecimiento, en base a la vía F-128 hacia el sur y el eje compuesto por las vías F-210 y F-216 en el caso del Oriente. Esto implica ocupar además los predios adyacentes a dichas vías en el proceso de desarrollo, agregando “corredores” de crecimiento.
- Definir dos núcleos aislados del área urbana tradicional, que son el polo industrial ubicado de forma adyacente al rio Aconcagua (hoy con predios en proceso de obsolescencia) y el sector de Dumuño, en el vértice sur oriente de la comuna. Este último núcleo se propone agregarlo en este informe, ya que no se propuso en el interior.
- Estos últimos dos núcleos capitalizan las ventajas de localización en torno a nudos de infraestructura y la cercanía a las comunas de Concon, en el caso del área industrial y la conexión con Quillota y Limache en el caso de Dumuño.
- Las áreas que se encuentran en la porción de territorio comunal entre las rutas F-240 Y F.216, en conjunto con el campo dunar y el borde costero, permanecen sin ser modificadas en esta propuesta.
- La propuesta basada en la estrategia de plantear el crecimiento mediante la definición de núcleos de desarrollo y sus conexiones entre si, obedece por un lado a la escasez de infraestructura de carácter sanitario y por otro lado, a capitalizar polos territoriales que concentren ventajas de conectividad, lo cual los hace concentrar demanda de suelo. De forma posterior en la medida que esta estrategia genere resultados puede incorporarse el resto de las zonas.

## Factores a considerar en las ZEU intervenidas.

- ✓ **Disponibilidad de Suelo:** Se considera la cantidad de suelo disponible en el área para el crecimiento futuro.
- ✓ **Bajo Nivel de Accidentes Geográficos:** Se evaluará de forma positiva el nivel bajo de accidentes geográficos, que faciliten la futura ocupación, considerando además que las áreas con accidentes están relacionadas a quebradas, que requerirán protección.
- ✓ **Adyacencia al Área Urbana Tradicional:** Se considera positivo la cercanía al área urbana tradicional de Quintero, evitando los procesos de crecimiento dispersos.
- ✓ **Cercanía al Límite de Concesión Sanitario:** Se considera de forma positiva la cercanía al área de concesión sanitaria, para el acceso al agua potable y alcantarillado.
- ✓ **Acceso a Vialidad Estructurante:** La disponibilidad de acceso a las redes de vialidad estructurante en la comuna, se considera un factor positivo.
- ✓ **Accesos a Nodos de Conectividad Intercomunal:** La cercanía o el acceso a nodos relevantes del sistema vial intercomunal, también se considera un aspecto positivo.
- ✓ **Nivel de Poblamiento:** La concentración de población en las áreas analizadas, se considera un factor positivo, toda vez que dichas zonas requieren complejizar el sistema regulatorio.
- ✓ **Mixtura de Usos Existentes:** Se pondera de forma positiva la existencia, aunque sea incipiente, de mixtura de usos, como por ejemplo, la presencia de ciertos equipamientos que complementen la concentración de población.
- ✓ **Potencial de Encadenamiento Metropolitano:** El potencial de un sector determinado, para transformarse en un área relevante en la relación intercomunal, también se evalúa positivamente.

# Enfoque de Desarrollo: AUDP 1 y 2

## AUDP 1: Expansión Casco Tradicional

**Ubicación:** Sur y oriente de Quintero. Ejes F-210 y F-218.

Se orienta decididamente a la provisión de vivienda de densidad media, equipamiento de servicios y el fomento del emprendimiento local. Constituye la principal respuesta al crecimiento vegetativo e integración habitacional de la comuna.

## AUDP 2: Consolidación Nor-Oriente

**Ubicación:** Encuentro de rutas F-216 y F-190 (Valle Alegre).

Su objetivo fundamental es ordenar las parcelaciones ya existentes mediante la regulación de equipamientos turísticos y comerciales incipientes, proveyendo un marco normativo claro para un sector de alta presión inmobiliaria (En revisión por la SEREMI MINVU).

# Enfoque de Desarrollo: AUDP 3 y 4

## AUDP 3: Nodo Sur-Oriente (Dumuño)

**Ubicación:** Cercana al Puente Colmo y Ruta 64.

Busca canalizar la creciente demanda residencial y de equipamiento a nivel regional. Propone aumentos estratégicos en las densidades y constructibilidad para capitalizar la alta conectividad de este nodo logístico-urbano.

## AUDP 4: Bisagra Metropolitana

**Ubicación:** Desembocadura del Río Aconcagua (eje F-30E).

Su objetivo es la reutilización y revitalización de suelos industriales actualmente obsoletos. Pretende insertar comercio de gran escala y atraer el consumo regional, reconvirtiendo pasivos territoriales en activos económicos.

# Proceso de Participación y Ajustes



## Organismos del Estado

Se integraron observaciones de MINVU, MOP, EFE, CONAF y sanitarias. Destaca la necesidad de zonas de "interfaz forestal" y compatibilizar las áreas con las modificaciones en curso del PREMVAL lideradas por SEREMI MINVU.



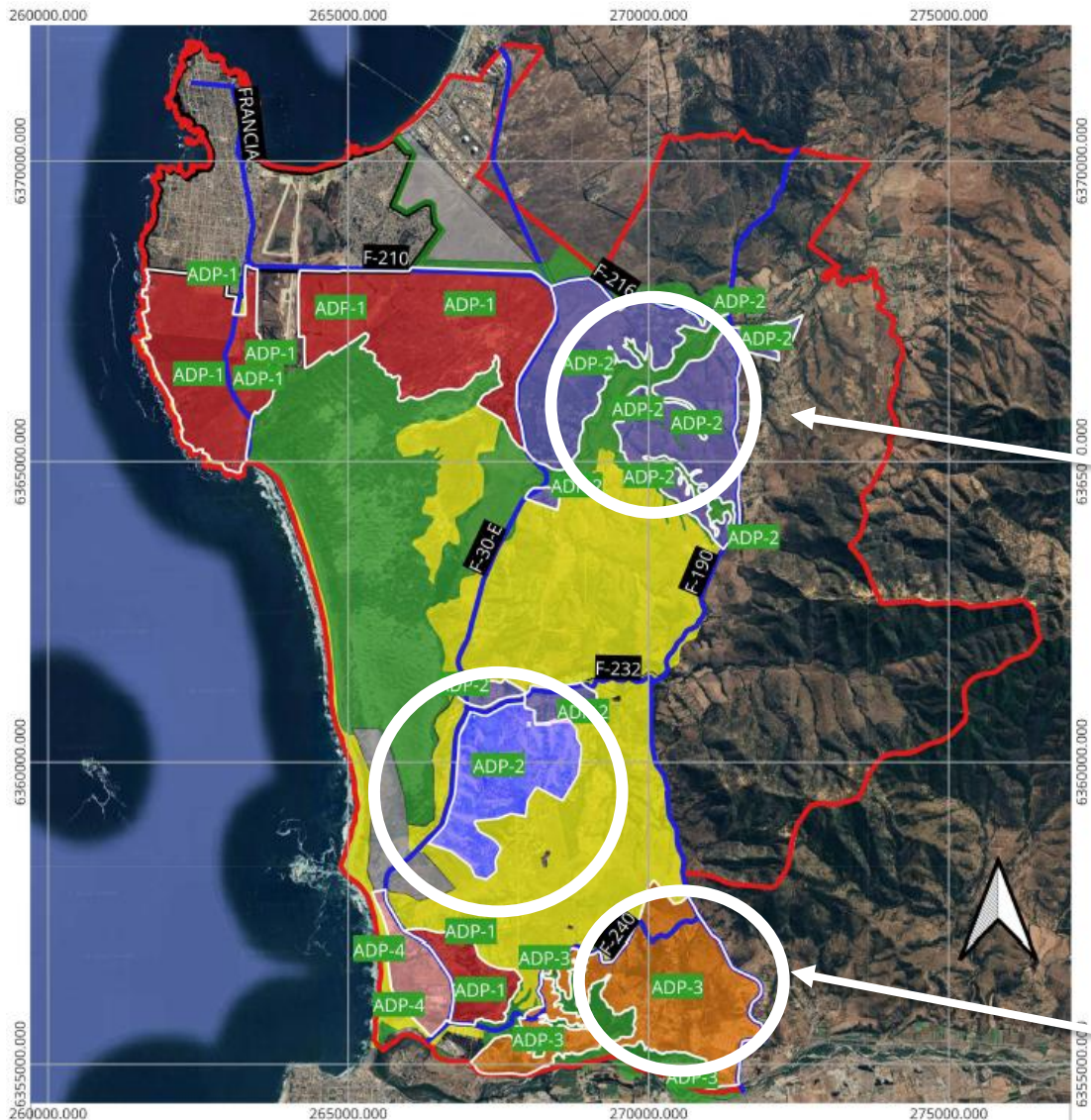
## Concejo Municipal

Consenso en la urgencia de regular la expansión descontrolada en Ritoque y Valle Alegre. Énfasis en resolver colapsos viales en la salida del límite urbano actual, proteger áreas verdes históricas y mejorar conectividad sur (Concón).



## Dirección de Obras (DOM)

Inclusión del polígono central en Mantagua por factibilidad sanitaria probada. Acuerdos para iniciar gestión paralela sobre asentamientos irregulares condicionados por el plan intercomunal actual.

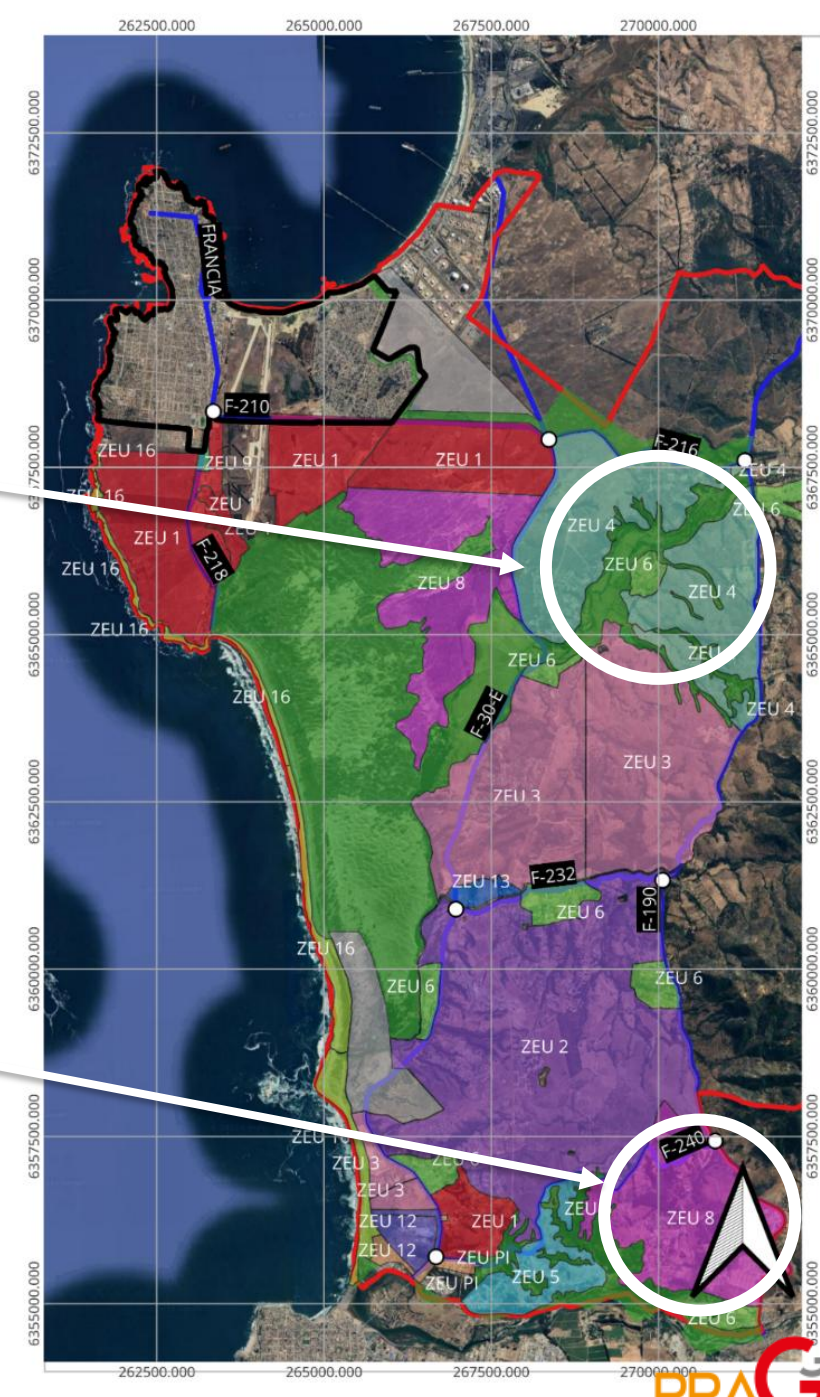


**muebe PRAGMAC.**

**PLAN REGULADOR**  
QUINTERO 2025

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| PROYECTO:<br>ACTUALIZACION PLAN REGULADOR DE QUINTERO |                       |
| CONTENIDO:<br>Areas de Desarrollo Prioritario         | LAMINA: Indicada      |
| ESCALA: Sin escala                                    | FECHA: Diciembre 2025 |

| SIMBOLOGIA    |  |
|---------------|--|
| ADP           |  |
| ADP-1         |  |
| ADP-2         |  |
| ADP-3         |  |
| ADP-4         |  |
| POLIGONOS ADP |  |



**muebe PRAGMAC.**

**PLAN REGULADOR**  
QUINTERO 2025

PROYECTO:  
ACTUALIZACION PLAN REGULADOR DE QUINTERO

CONTENIDO:  
Zonas de Extension Urbana PREMVAL

LAMINA:  
Indicada

ESCALA:  
Sin escala

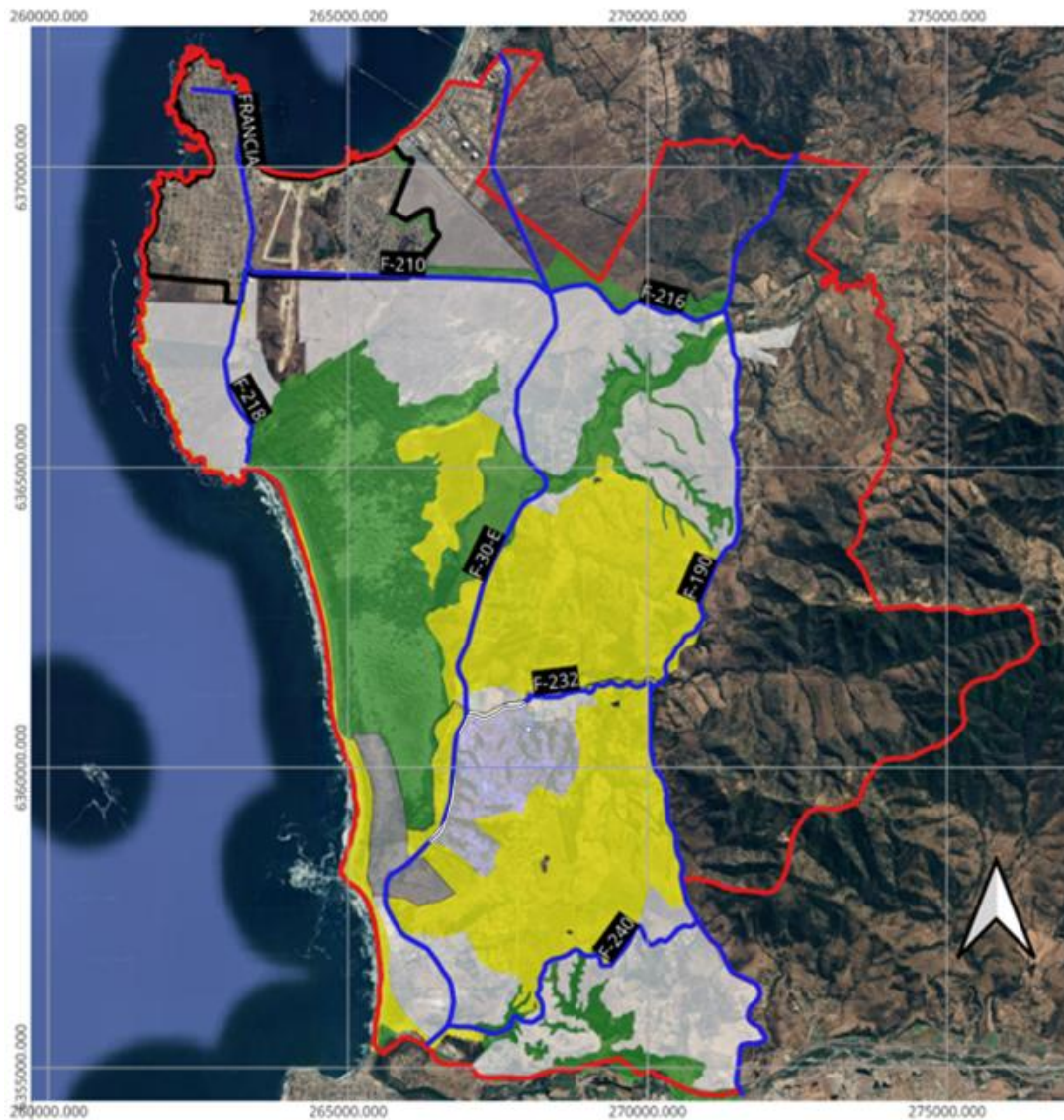
FECHA:  
Diciembre 2025

**SIMBOLOGIA**

▬ Limite Comunal 1984

**ZONAS DE EXTENSION URBANA PREMVAL**

- ZEU 1
- ZEU 12
- ZEU 13
- ZEU 16
- ZEU 2
- ZEU 3
- ZEU 4
- ZEU 5
- ZEU 6
- ZEU 8
- ZEU 9
- ZEU PI
- AV PREMVAL
- SECCIONALES



muebe PRAGMAC.

**PLAN  
REGULADOR**  
QUINTERO 2025

PROYECTO:  
ACTUALIZACION PLAN REGULADOR DE QUINTERO

CONTENIDO:  
Área de Planificación de Estudio

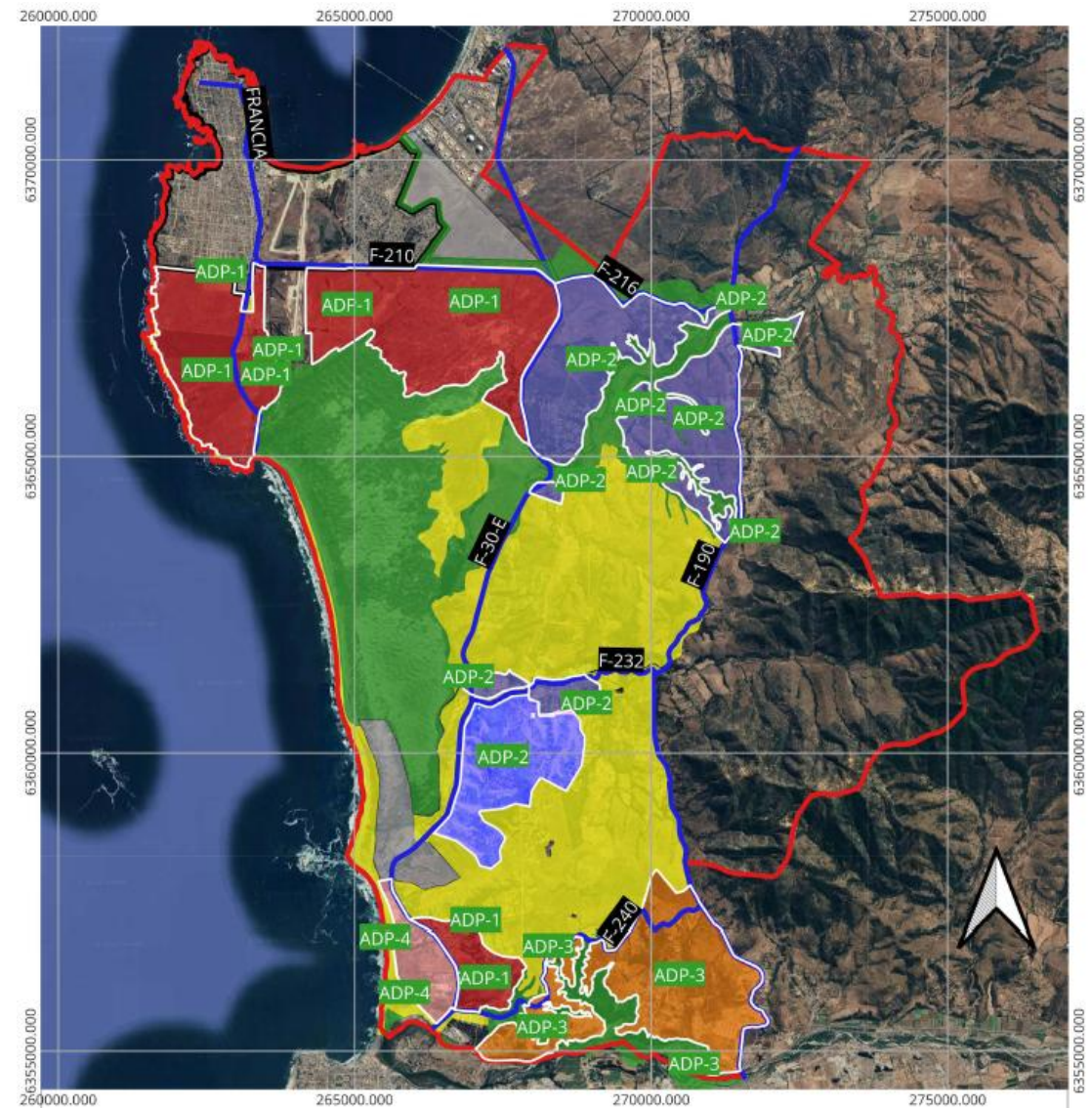
ESCALA: Sin escala

LAMINA: Indicada

FECHA: Diciembre 2025

SIMBOLOGIA

- Limite Urbano 1984
- Áreas de Desarrollo Prioritario.
- Zonas de Extension Urbana PREMVAL
- Áreas Verdes PREMVAL



muebe PRAGMAC.

**PLAN  
REGULADOR**  
QUINTERO 2025

PROYECTO:  
ACTUALIZACION PLAN REGULADOR DE QUINTERO

CONTENIDO:  
Áreas de Desarrollo Prioritario

ESCALA: Sin escala

LAMINA: Indicada

FECHA: Diciembre 2025

SIMBOLOGIA

- ADP
- ADP-1
- ADP-2
- ADP-3
- ADP-4
- POLIGONOS ADP

# Antecedentes para la EAE

ACTUALIZACIÓN PRC QUINTERO.

# Contexto y Justificación de la Actualización

## El Desafío del Crecimiento Urbano

La comuna de Quintero requiere urgentemente actualizar su Plan Regulador vigente desde 1984. El territorio enfrenta dinámicas de crecimiento acelerado y una profunda integración al Área Metropolitana de Valparaíso.

- **Explosión Demográfica:** La población aumentó de 17.796 habitantes en 2002 a 35.754 en 2024.
- **Segregación Espacial:** Concentración de vivienda social en el centro histórico, versus loteos y parcelaciones informales de altos ingresos en la periferia rural.
- **Integración Normativa:** Necesidad imperativa de incorporar normativamente las Zonas de Extensión Urbana (ZEU) definidas por el PREMVAL.
- **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):** El nuevo plan debe asegurar que este crecimiento no comprometa ecosistemas sensibles ni aumente la exposición a riesgos.



# Diagnóstico Ambiental: Multiamenazas y Patrimonio



## Riesgo de Tsunami

Simulaciones extremas proyectan inundaciones de 356 hectáreas con olas de hasta 12 metros. Esto exige una zonificación restrictiva (Zona T1) para salvaguardar la vida humana en el borde costero.



## Incendios e Industria

Un 27,6% del territorio posee amenaza "muy alta" de incendios en la interfaz urbano-forestal. Además, persisten pasivos ambientales (metales pesados) y riesgo tecnológico NATECH.



## Patrimonio Natural

Es vital proteger el Santuario Las Petras (bosque relictual) y la red de Humedales Urbanos (Los Juanes, Mantagua, Aconcagua, El Bato) que otorgan servicios ecosistémicos críticos.



## Patrimonio Cultural

El PRC debe crear Zonas de Conservación Histórica (ICH) para resguardar la identidad balnearia, arqueológica (Cultura Bato) e inmaterial de la comuna frente a la presión inmobiliaria.

# Objetivos Estratégicos y Ambientales (EAE)

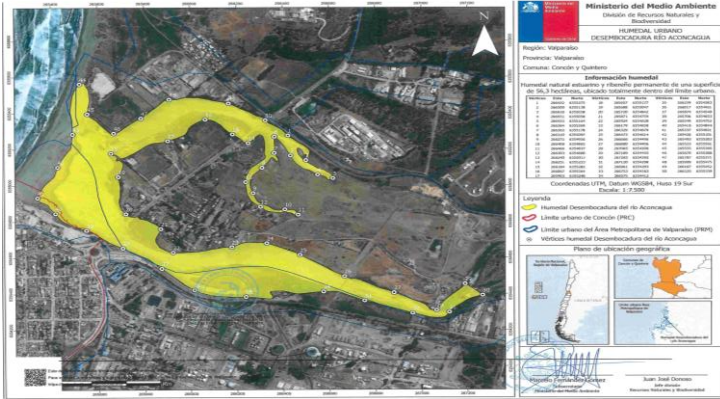
## Objetivos Urbanos Centrales

- **Zonificación Estratégica:** Delimitar nuevas áreas de expansión urbana asegurando factibilidad técnica y ambiental.
- **Regularización:** Normar asentamientos consolidados irregulares para integrarlos a la trama urbana.
- **Déficit de Áreas Verdes:** Revertir la cifra crítica de 1,9 m<sup>2</sup>/hab mediante una red articulada de parques y espacios públicos.
- **Movilidad:** Diseñar una estructura vial jerarquizada que conecte eficientemente las localidades.

## Objetivos Ambientales (OA)

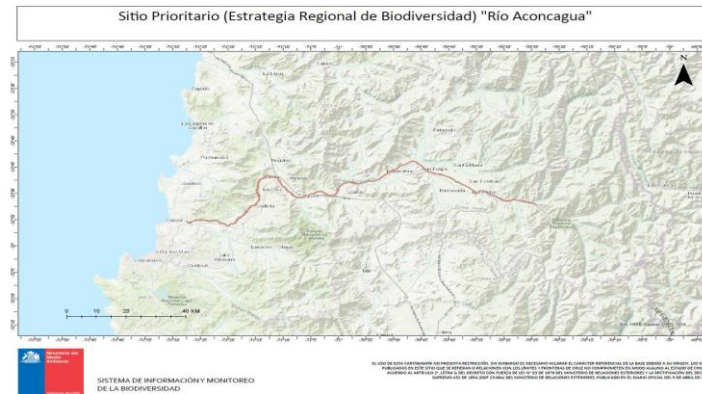
- **OA 1 - Resguardo del Patrimonio:** Establecer zonas de protección efectiva, limitando usos incompatibles y conectando el valor ecológico con la ciudad.
- **OA 2 - Sistemas Hídricos:** Asegurar la integridad de esteros y humedales con fajas de protección, garantizando el acceso público al borde costero.
- **OA 3 - Prevención y Adaptación:** Restringir el desarrollo en zonas vulnerables e integrar la variable de cambio climático en las nuevas áreas prioritarias.

# Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS)



## CDS 1: Infraestructura Verde

Promover la continuidad ecosistémica.  
Integrar parques urbanos como corredores biológicos para evitar la fragmentación del hábitat y establecer zonas de amortiguación (buffers).



## CDS 2: Ciclo Hidrológico

Preservar el drenaje natural de cuencas (Mala Cara - Mantagua) minimizando la impermeabilización del suelo. Exigir sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS).



## CDS 3: Gestión del Riesgo

Adaptación basada en ecosistemas. Evitar el crecimiento disperso mediante densidades equilibradas, reduciendo la exposición a tsunamis e incendios en zonas de expansión.

# Participación Ciudadana y Coordinación

## Órganos de Administración del Estado

Coordinación transversal desde la etapa de diseño para asegurar coherencia con las políticas de sustentabilidad metropolitana.

- ✓ Seremi MINVU
- ✓ Seremi MOP
- ✓ Seremi MINSAL
- ✓ Seremi MMA
- ✓ SENAPRED
- ✓ CONAF
- ✓ CMN (Patrimonio)
- ✓ DIRECTEMAR

## Comunidad y Sociedad Civil

Participación activa canalizada a través del COSOC y organizaciones territoriales para garantizar la legitimidad social del plan.

- ✓ **Juntas de Vecinos (JJVV):** Santa Julia, Mantagua, Ritoque, Valle Alegre, San Ramón, entre otras.
- ✓ **Comités APR:** Resguardo y factibilidad del agua potable rural.
- ✓ **Fundaciones Ambientales:** Fundación Humedal de Mantagua y Fundación Ritoque.
- ✓ **Gremios:** Cámara de Comercio y Sindicato de Artesanas.

# Actualización Página web

[> Inicio](#) [> Noticias](#)

## Áreas de Desarrollo Prioritario del PRC de Quintero: Documentos del proceso de aprobación

El 8 de abril de 2026, el Alcalde junto al Concejo Municipal aprobaron la propuesta de Áreas de Desarrollo Prioritario en el marco del Plan Regulador Comunal.

**En la instancia, se definieron cuatro áreas:**

- Sector Quintero Sur, Ritoque y terrenos al sur de la Ruta F-210
- Sector Valle Alegre
- Sector Dumuña
- Sector Industrial Sur



Con este acuerdo se da término a la primera fase del estudio.

A partir de junio se iniciará la segunda fase, cuyo objetivo es desarrollar en detalle las modificaciones del nuevo Plan Regulador.

### Revisa los documentos del proceso:

Acta de Acuerdo del Concejo Municipal



Planimetría Áreas de Desarrollo Prioritario



 [ADP Foco Norte](#)

 [ADP Foco Sur](#)

 [ADP Propuesta](#)

 [Área Planificación de Estudio](#)

# ¿Preguntas o Comentarios?

Gracias por su atención en esta fase del proyecto.



# Actualización del Plan Regulador Comunal de Quintero

Estudio para la actualización del instrumento de planificación territorial

**FASE 1- ETAPA 5**  
**INFORME FINAL: ANTECEDENTES PARA LA**  
**ELABORACIÓN DEL PRC DE QUINTERO**  
**MAYO 2026**

