



## **INFORME ETAPA 2**

# DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO INTEGRADO

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE EL QUISCO

**CAPITULO IV: SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO**

**VERSIÓN 02**

**MAYO 2019**





## TABLA DE CONTENIDOS SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO

CAPITULO IV	SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO .....	IV-2
I.-	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES POR SISTEMA.....	IV-2
I.1	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL CONTEXTO .....	IV-2
I.2	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL SISTEMA FÍSICO NATURAL ....	IV-2
I.3	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL SISTEMA SOCIAL Y ECONÓMICO IV-3	
I.4	POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL SISTEMA CONSTRUIDO.....	IV-3
II.-	CRUCE DE VARIABLES ANALIZADAS.....	IV-4
II.1	INTERFASES ENTRE LOS SISTEMAS .....	IV-4
II.2	EFFECTOS SOBRE EL TERRITORIO DEL PLAN .....	IV-5
II.3	Identificación de materias que no se encuentran al amparo del PRC .....	IV-10
III.-	ANÁLISIS DE TENDENCIAS .....	IV-10

### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura IV-1	Áreas de Influencia y de Restricciones escala comunal.....	IV-8
Figura IV-1	Áreas de Influencia y de Restricciones escala comunal	<b>Error! Marcador no definido.</b>

## **CAPITULO IV SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO**

### **I.- POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES POR SISTEMA**

#### **I.1 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL CONTEXTO**

##### **Potencialidades**

- Cercanía y fácil conectividad con Santiago le brinda potencialidades para un amplio mercado para el turismo y el desarrollo inmobiliario
- Tradicional rol turístico que no ha sido transformado y en el contexto de las comunas vecinas su territorio mantiene actividades silvoagropecuarias
- El instrumento intercomunal identifica para la comuna de El Quisco zonas de protección costera y el valor paisajístico está reconocido, en parte, por la Zona Típica.
- El Quisco está inserta en una trama vial que posibilita la conectividad entre los asentamientos de la intercomuna organizados en el borde litoral y que forman un sistema.

##### **Restricciones**

- Pertenece a una región donde la concentración de la población es muy marcada en la provincia de Valparaíso, y en el área metropolitana de Valparaíso, por lo que las prioridades no se focalizan en la provincia de San Antonio, El Quisco representa el 1% de la población regional.
- Cercanía y fácil conectividad con Santiago restringe a la comuna a una dependencia respecto de comercio y cultura, entre otros bienes de consumo más sofisticados que podrían tener sustento en base a la población de veraneantes.
- El instrumento intercomunal para la comuna de El Quisco limita la densidad promedio para el área urbana a 28 hab/há la cual ya está superada, por lo que este parámetro representa una restricción para la planificación de la comuna.

#### **I.2 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL SISTEMA FÍSICO NATURAL**

##### **Potencialidades**

- Posee condiciones climáticas templadas que favorecen el desarrollo de la actividad turística.
- Las condiciones geomorfológicas del aterramiento, favorecen las vistas hacia el mar, principal atractivo turístico de la comuna.
- Existen ambientes resguardados y reconocidos como el santuario de la naturaleza, donde se pretende conservar especies nativas e incluso algunas de ellas pertenecientes a bosque relictos de olivillo.
- Posee áreas de interés ambiental y geológico necesarios de resguardar, las cuales entregan mayor amplitud de oferta turística a la comuna y a la vez son referentes de conservación de la biodiversidad y en términos educativos de la historia geológica.

##### **Restricciones**

- Las proyecciones del cambio climático anuncian condiciones distintas a las actuales, en relación a las precipitaciones (disminución en 80 mm) y temperaturas (aumento de 2 ° C), situación que se debe contemplar a la hora de planificar, considerando la infraestructura necesaria y contemplando elementos del paisaje, como las quebradas, que permitan

generar núcleos de servicios ambientales (áreas recreacionales, pulmones verdes, infiltradores y evacuadores naturales). Debido a que un claro cambio será una disminución del agua disponible lo que puede afectar tanto a los ecosistemas existentes como a la población.

- El área urbana se encuentra cruzada por quebradas, los cuales como se mencionaba con anterioridad son elementos que forman parte del paisaje y proveen de servicios ambientales a la comunidad, uno de ellos es que son evacuadores de aguas naturales. Por esta situación se considera necesario protegerlas y evitar su relleno. Además de ello en estos ambientes se desarrollan bosques mixtos, que incluyen especies nativas en categorías vulnerables y amenazadas.
- Existe mayor propensión a condiciones de erosión, debido a que los suelos son más bien de origen sedimentario y por lo tanto la acción de agentes erosivos como el agua actúa fácilmente sobre ellos arrastrando el material aguas abajo. Este tema es importante de considerar debido a las implicancias que tiene la urbanización y la compactación de los suelos sobre la superficie.

### **I.3 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL SISTEMA SOCIAL Y ECONÓMICO**

#### **Potencialidades**

- El crecimiento sostenido de la actividad económica asociada a comercio y servicios implica una potencialidad para mejorar las condiciones socioeconómicas de la población residente
- De acuerdo con el PLADECO, la comuna tiene disponibilidad de mano de obra diversificada que pueden generar oportunidades de emprendimiento individual o asociativo
- La comuna cuenta con un importante número y variedad de organizaciones comunitarias y la participación ciudadana es activa

#### **Restricciones**

- Con respecto a la situación de pobreza, la comuna ha visto deteriorada su situación entre 2013 y 2017
- Estimaciones de migración sitúan a la comuna de El Quisco como un territorio de mucha movilidad de población debido a restricciones de tipo laboral y educacional
- Una de las restricciones relevantes para el desarrollo económico es la composición de las empresas, ya que 80 % corresponde a microempresa y la mayoría de ellas vinculadas con la actividad turística de fuerte estacionalidad.
- Complementando la debilidad anterior, el número de trabajadores independientes aumentó en 104,8% entre el año 2005 y 2007, lo que conlleva una vulnerabilidad social por el poco resguardo ante la estacionalidad o contracciones en la economía general.
- De acuerdo con el PLADECO, hay numerosos emprendimientos turísticos que no se rigen por un lineamiento turístico de imagen comuna.

### **I.4 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL SISTEMA CONSTRUIDO**

#### **Potencialidades**

- El área urbana posee patrones de asentamiento únicos que configuran una condición urbana valorada por la comunidad y sobre la cual podrá operar el instrumento de planificación territorial.

**Restricciones**

- Una parte significativa del área rural de la comuna se encuentra ocupada por parcelaciones y loteos brujos consolidando un modelo irregular y altamente disperso, que no cuenta con accesibilidad ni infraestructura sanitaria de estándares urbanos.
- En el área urbana las restricciones de conectividad son importantes ya que hay discontinuidad de la trama vial y no genera sistemas viales, provocando que cada cruce es un punto de conflicto. Sumado a ello, el único eje continuo, Isidoro Dubournais, concentra servicios y comercio en una centralidad difusa, lo que aumenta la congestión en esta avenida.

**II.- CRUCE DE VARIABLES ANALIZADAS****II.1 INTERFASES ENTRE LOS SISTEMAS**

<b>FORTALEZAS / POTENCIALIDADES</b>	<b>DEBILIDADES / AMENAZAS</b>
Buena conectividad hacia Santiago y a comunas vecinas (desde marzo a noviembre)	El sistema de poblamiento costero de la intercomuna es desequilibrado y no se ha consolidado como una unidad
Administración municipal tiene una alta capacidad de gestión, lo que sienta una base institucional sólida para la implementación de este IPT	La comuna no cuenta con proyectos de viviendas sociales ya que de acuerdo con las densidades que establece el PRC no es factible la aplicación de subsidios.
Condiciones climáticas templadas que favorecen el desarrollo de la actividad turística.	Está afecta a condiciones de erosión y a impactos del cambio climático
Condiciones geomorfológicas de aterrazamiento favorece vistas hacia el mar.	Área urbana cruzada por quebradas cuya intervención afecta a los ecosistemas, aumenta riesgos y fragmenta a la ciudad
Las altas pendientes en quebradas han facilitado su resguardo y el bosque nativo protege las laderas y permite la conservación de los ecosistemas.	
Posee áreas de interés, cultural, ambiental y geológico que definen una oferta variada de atractivos	No hay resguardo de las áreas de interés y están amenazadas por sobre poblamiento estival
Ausencia de actividades peligrosas o contaminantes	Marcada presencia de parcelas de agrado y crecimientos informales
El Quisco urbano posee equipamiento y servicios que complementan a otros centros dentro del sistema urbano costero.	Hay discontinuidad en la vialidad lo que genera disminuida accesibilidad a los equipamientos
La comuna mostró una condición más favorable que la región respecto a situación de pobreza por ingresos	Fuerte estacionalidad de la actividad económica por su vinculación con la actividad turística
Borde costero urbano destaca por baja ocupación lo que contribuye a la conformación de una imagen urbana de balneario	El borde costero es no es plenamente accesible, y no hay percepción de dicho borde como un sistema o parque público

<b>FORTALEZAS / POTENCIALIDADES</b>	<b>DEBILIDADES / AMENAZAS</b>
La comuna está dotada de una valoración positiva de sus habitantes, especialmente en sus atributos de baja densidad y paisaje	Se percibe un crecimiento “desordenado, no planificado e irregular” de acuerdo con los participantes en talleres
La localidad de El Totoral posee potencial para una oferta turística tanto por sus recursos como por su accesibilidad.	Las presiones de nuevos usos y crecimientos no regulados promueven construcciones informales y sin infraestructura adecuada

## II.2 EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO DEL PLAN

### Matriz Fortalezas / Potencialidades

<b>FORTALEZAS / POTENCIALIDADES</b>	<b>EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO</b>
Buena conectividad hacia Santiago y a comunas vecinas (desde marzo a noviembre)	El área urbana no requiere ser autónoma y su nivel de equipamientos puede servir al sistema o complementarse en él, por lo que la conectividad en el territorio es muy importante. Por otra parte las centralidades se manifiestan principalmente en Av. Dubournais <b>(F1)</b>
El Quisco urbano posee equipamiento y servicios que complementan a otros centros dentro del sistema urbano costero	
Administración municipal tiene una alta capacidad de gestión, lo que sienta una base institucional sólida para la implementación de este IPT	La planificación podrá complementarse con otras herramientas de gestión, que en su conjunto tendrán efectos positivos sobre el territorio, y la calidad de vida de las personas
La comuna mostró una condición más favorable que la región respecto a situación de pobreza por ingresos	
Condiciones climáticas templadas que favorecen el desarrollo de la actividad turística. <b>(F2)</b>	Los usos relacionados al turismo generan una identidad en la ciudad de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra, pero también provocan efectos por la alta estacionalidad. El rol reconocido y los atributos del área interior de la comuna han transformado al territorio rural en un proceso de urbanización no planificada.
Posee áreas de interés, cultural, ambiental y geológico que definen una oferta variada de atractivos <b>(F2)</b>	
La localidad de El Totoral posee potencial para una oferta turística tanto por sus recursos como por su accesibilidad.	
Condiciones geomorfológicas de aterramiento favorece vista hacia el mar. <b>(F3)</b>	El territorio de borde costero está sometido a altas expectativas con respecto a la protección de las vistas hacia el mar
Borde costero urbano destaca por baja ocupación lo que contribuye a la conformación de una imagen urbana de balneario <b>(F4)</b>	
Las altas pendientes en quebradas han facilitado su resguardo y el bosque nativo	

FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO
protege las laderas y permite la conservación de los ecosistemas. <b>(F5)</b>	El área urbana tiene cualidades ambientales que le dan carácter y la convierten en un lugar deseado. Pero el atractivo es frágil ya que se basa en elementos naturales no protegidos totalmente y antropizados. Por otra parte el atractivo implica un alto número de visitantes y una demanda de mayor cabida, que hasta ahora se suple en espacios no regulados
Ausencia de actividades peligrosas o contaminantes	
La comuna está dotada de una valoración positiva de sus habitantes, especialmente en sus atributos de baja densidad y paisaje	

**Matriz Debilidades / Amenazas**

DEBILIDADES / AMENAZAS	EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO
El sistema de poblamiento costero de la intercomuna, así como la comuna, es desequilibrado y no se ha consolidado como una unidad <b>(D1)</b>	El conurbado costero presenta un territorio disfuncional y las presiones de uso causan efectos negativos en las comunas más débiles en cuanto a regulación y control. Esto es más visible en la vivienda social que no tiene cabida en las áreas urbanas del norte de la intercomuna
La comuna no cuenta con solo un proyecto de vivienda social ya que de acuerdo con las densidades que establece el PRC no es factible la aplicación de subsidios. <b>(D2)</b>	
Está afecta a condiciones de erosión y a impactos del cambio climático	Áreas frágiles ambientalmente han disminuido su presencia territorial y sus amenazas no han sido consideradas en la consolidación de la ciudad. <b>(D3)</b>
Área urbana cruzada por quebradas cuya intervención afecta a los ecosistemas, aumenta riesgos y fragmenta a la ciudad	
No hay resguardo de las áreas de interés y están amenazadas por sobre poblamiento estival	
Hay discontinuidad en la vialidad lo que genera disminuida accesibilidad a los equipamientos	El territorio urbano está fragmentado y los barrios no se conectan entre sí, dependiendo del eje principal, el que se satura en verano. <b>(D4)</b>
Fuerte estacionalidad de la actividad económica por su vinculación con la actividad turística	
El borde costero es no es plenamente accesible, y no hay percepción de dicho borde como un sistema o parque público	La playa y los paisajes costeros no son parte de un sistema de espacios públicos de la ciudad <b>(D5)</b>
Marcada presencia de parcelas de agrado y crecimientos informales	El atractivo de la comuna implica un alto número de visitantes y una demanda de mayor cabida, que hasta ahora se suple en espacios no regulados. <b>(D6)</b>
Se percibe un crecimiento “desordenado, no planificado e irregular” de acuerdo con los participantes en talleres	



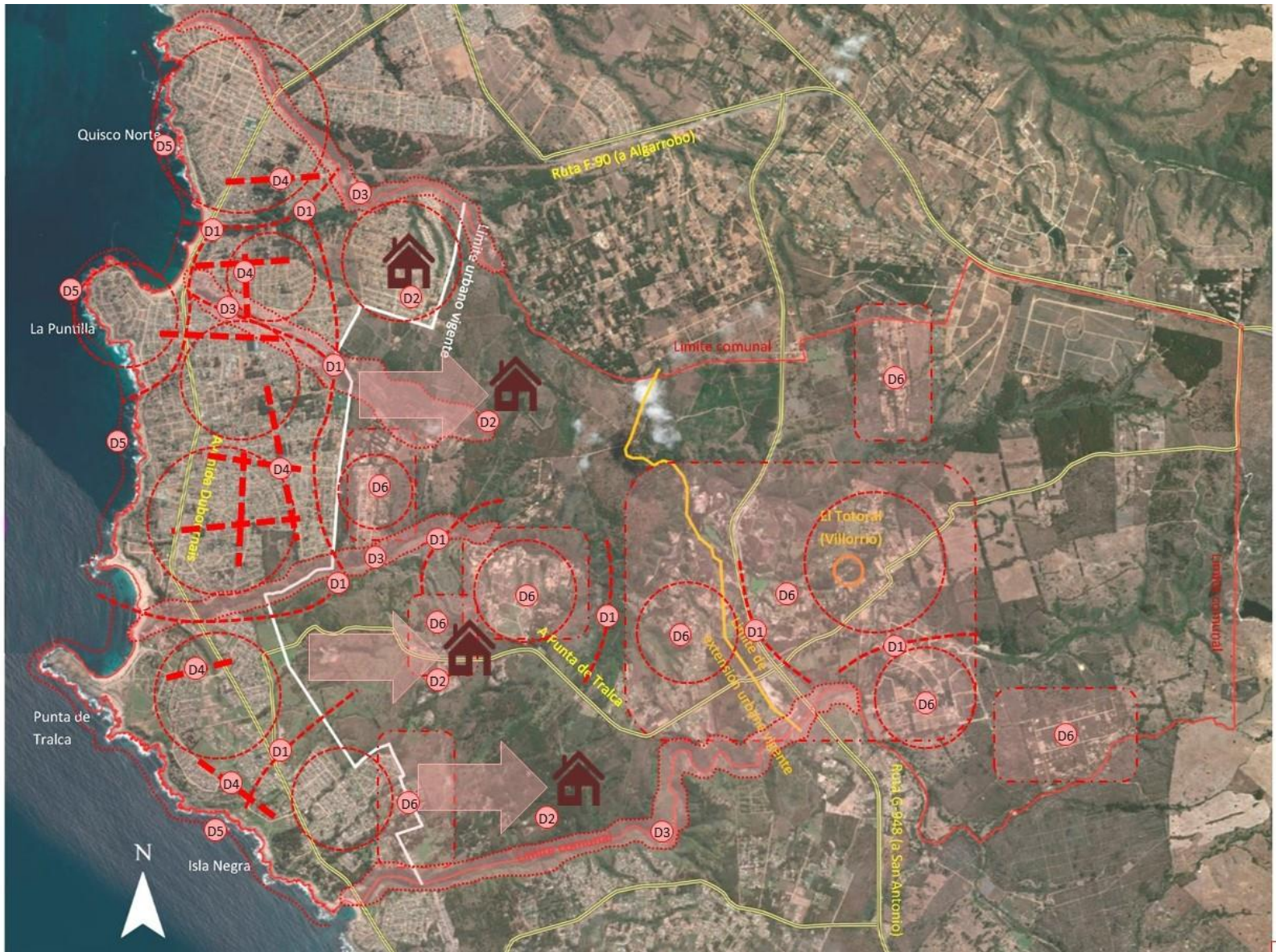
<b>DEBILIDADES / AMENAZAS</b>	<b>EFFECTOS SOBRE EL TERRITORIO</b>
Las presiones de nuevos usos y crecimientos no regulados promueven construcciones informales y sin infraestructura adecuada	

A partir de las fortalezas y debilidades identificadas y señaladas en paréntesis, se indica su área de influencia territorial en las figuras siguientes.

Figura IV-1 Áreas de Influencia de fortalezas y oportunidades a escala comunal. Fuente: Elaboración propia



Figura IV-2 Áreas de Influencia de debilidades y amenazas a escala comunal. Fuente: Elaboración propia



### II.3 Identificación de materias que no se encuentran al amparo del PRC

Los siguientes temas son relevantes pero no se encuentran al amparo de las facultades del Plan Regulador Comunal :

1. La existencia de predios que son subdivididos en lotes o parcelas de menor tamaño sin ajustarse a las normas, aún si se promulga un PRC que los incorpore a las áreas normadas, ya han consolidado situaciones de hecho que hacen difícil la apertura de calles e instalación de servicios sanitarios. Este tipo de subdivisiones disminuye el impacto positivo que puede tener el PRC y ha generado problemas sanitarios incluyendo la falta de servicio de recolección de residuos domiciliarios.
2. La Municipalidad no cuenta con una política o plan en el ámbito de la vivienda que contemple una planificación específica y la gestión necesaria para promover proyectos de vivienda sujetos a programa.
3. En la comuna se generan conflictos derivados de la actividad turística, tales como fuerte presión de servicios básicos, aumento de los delitos, dificultad en la recolección basura, lentitud del tráfico en avenida Dubournais, y escasez de estacionamientos, lo que afecta directamente a la población residente y la experiencia turística. También, existen brechas en otros aspectos, tales como baja calidad de los servicios turísticos privados, deficiente fomento y protección de áreas naturales con importancia ambiental, escaso trabajo colaborativo público-privado, entre otros.

### III.- ANÁLISIS DE TENDENCIAS

El espacio dotado de valores paisajístico fue la base para el desarrollo de áreas urbanas capaces de atender a una población flotante en el período estival y a una demanda creciente de viviendas o alojamientos de vacaciones. Sin embargo, a medida que mejoran las conectividades y las capacidades económicas del país hay una tendencia a la sobresaturación del espacio de ocio. Esta presión sobre el borde litoral de la provincia afecta al área rural por procesos de subdivisión de la propiedad en unidades "rurbanas" exentas de planificación.

En un escenario probable de crecimiento poblacional de la capital se mantendrán las aspiraciones por "veranear" o vacacionar en la costa, sin embargo El Quisco, como destino turístico basado en la oferta de sol y playa, podría llegar a un rango crítico de su capacidad<sup>1</sup>. La tendencia observada es la de una ocupación masiva que conduce a un deterioro de los recursos paisajísticos, lo que daría pie a una fase de declinación del sitio en términos de visitantes.

Actualmente el turismo que se desarrolla en la comuna es esencialmente masivo que ha provocado un proceso de urbanización a lo largo del borde costero de carácter extensivo, afectando la sustentabilidad del paisaje litoral. A pesar de estar sobrepasada la capacidad de carga del balneario en el verano, los visitantes aumentan constantemente y, dado que no se ha llegado una etapa de estancamiento cuando los visitantes decrecen, se infiere que la población de menores ingresos que visita masivamente el balneario no tiene acceso a otras alternativas de recreación de mejor calidad.

Es esperable que aumenten los habitantes permanentes, considerando que el censo de 2017 arroja un resultado aumento de 68,5% con relación al Censo 2002, provocando mayores presiones para densificar el borde costero, u ocupar las áreas interiores de El Quisco, poniendo a prueba la infraestructura sanitaria existente, los espacios públicos y la vialidad.

---

<sup>1</sup> Modelo clásico de Richard Butler (1980) para el turismo sustentable