Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

EL QUISCO, 30/04/2025

MAT.: Promulga ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO, que indica.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. D.A. Nº 5314 de fecha 06.12.2024, mediante el cual asume funciones como Alcalde Titular de la I. Municipalidad de El Quisco Don José Jofré Bustos, en virtud de las facultades que le confiere la Ley Nº 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores;
2. La Resolución Nº 7 de 2019 de Contraloría General de la República, que fija normas de exención de trámite de Toma de Razón;
3. Oficio Circular, N° 15.700, de 2012, de la Contraloría General de la República, que imparte instrucciones en materia de Decreto Alcaldicio;
4. D.E. N°76 de fecha 07.01.2025, que indica subrogancia del Sr. Alcalde;
5. Decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006 del Ministerio del Interior, que fija Texto Refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.695, "Orgánica Constitucional de Municipalidades".
6. La ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
7. Ley N° 18.695, "Orgánica Constitucional de Municipalidades";
8. Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.S. Nº458 (V. y U.) del 18.12.75, publicada en el Diario Oficial Nº29.431 del 13.04.76) y sus modificaciones posteriores;
9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. Nº47 (V. y U.) del 16.04.92, publicada en el Diario Oficial Nº34.270 del 19.05.92) y sus modificaciones posteriores;
10. Plan Regulador Comunal de El Quisco, vigente desde 1994 y sus modificaciones, publicado en el Diario oficial con fecha 25.11.1994;
11. Plan regulador intercomunal de Valparaíso, satélite borde costero sur, publicado en el Diario Oficial el 24.04.2006;
12. DDU 405 de fecha 09.03.2018, que informa sobre la publicación de la Ley N° 21.078, Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, en materia de planes reguladores o seccionales;
13. Ley N° 21.078, SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E INCREMENTOS DE VALOR POR AMPLIACION ES DEL LIMITE URBANO;
14. Decreto N° 14 de fecha 22.02.2018 que MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR SUS NORMAS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY N° 20.958, RELATIVA A APORTES AL ESPACIO PÚBLICO;
15. Ley Nº20.417, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10; y publicada en el Diario Oficial Nº39.570 de fecha 26 de enero del 2010; crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA, el Servicio de Evaluación Ambiental SEA y la Superintendencia del Medio Ambiente SMA; modificando la Ley Nº19.300 de fecha 1 de marzo de 1994, publicada en el D.O. Nº34.810 del 09.03.94 de Bases del Medio Ambiente LBMA; y Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA, cuyo texto fue modificado por el D.S. Nº95 del 21.08.98 (D.O. Nº37.428 del 07.12.02 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de la República SEGPRES), en cuyo artículo 2, se fija su texto refundido, coordinado y sistematizado; que crea la nueva institucionalidad ambiental y dispone que los instrumentos de planificación territorial comunal deben someterse al proceso de Evaluación Ambiental

Estratégica (EAE); y lo dispuesto por el Decreto N° 32, del 17.08.15 del Ministerio del Medio Ambiente que aprobó el Reglamento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica;

16. Manual de Instructivos Vigentes sobre aplicación de la Normativa de Urbanismo y Construcciones, del MINVU;
17. Ordinario Nº617 de fecha 12 de octubre de 2010 de la Ministra de Vivienda y Urbanismo; Instruye las medidas para la formulación, revisión y proceso de aprobación de los planes reguladores;
18. Circular DDU 230 de fecha 24 de febrero de 2010; complementa la DDU 227 – Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural;
19. Circular DDU 400 de fecha 12.02.2018 sobre Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural;
20. Circulares DDU asociadas a instrumentos de planificación, entre otras materias asociadas a Normas Urbanísticas y particularmente al Artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
21. Circular DDU N° 227 sobre planificación Urbana, Formulación y Contenidos Plan regulador Comunal;
22. Manual Práctico sobre Planes Reguladores, de la Contraloría General de la República;
23. Dictamen Nº78.815 de fecha 28 de diciembre de 2010 de la Contraloría General de la República – Evaluación Ambiental Estratégica;
24. Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley Nº18.695 de fecha 29.03.1988, publicada en el D.O. Nº33.035 del 31.03.88 Orgánica Constitucional de Municipalidades LOCM, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. Nº1 del 05.05.06 de la SUBDERE;
25. Ley Nº19.925, sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas de fecha 19.12.03 D.O. Nº37.763 del 19.01.04 Min. INT. SUBSECR. INT.;
26. D.S. Nº2.385 del 30.05.96 (D.O. Nº35.620 del 20.11.96) Fija texto refundido y sistematizado del Decreto Ley Nº3.063, de 1979, (D.O. Nº30.551 del 29.12.79) sobre Rentas Municipales y de Rentas N° 3.063 del año 1979 y sus modificaciones;
27. Que, mediante Ord. N° 0395, de fecha 27 de abril de 2015, la municipalidad de El Quisco, solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso (SEREMI MINVU Valparaíso), formular un convenio de cooperación técnica para desarrollar la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
28. Que, mediante resolución exenta de la SEREMI MINVU Valparaíso N° 3124 de fecha 15 de septiembre de 2016, esta entidad aprobó convenio Ad Referéndum entre la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo región de Valparaíso y la Ilustre Municipalidad de El Quisco, para la contratación del estudio "Modificación global PRC: análisis operacional, diagnóstico y proposición para modificar el Plan Regulador Comunal de El Quisco".
29. Que, mediante Decreto Alcaldicio N° 3122 de fecha 30 de septiembre de 2016, se aprobó el convenio Ad Referéndum para la Contratación del Servicio Estudio "Análisis Operacional, Diagnóstico y Proposición para modificar el Plan Regulador Comunal de El Quisco 2016", suscrito con 29 08.2016, entre la I. Municipalidad de El Quisco, y la Secretaría Regional Mnisterial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.
30. Que, mediante Resolución Exenta N° 35 de fecha 26 de abril de 2018, la SEREMI MINVU Valparaíso, autoriza llamado a licitación pública ID: 632-2-LQ18, destinada a contratar el servicio de consultoría para el estudio: "Modificación Plan Regulador Comunal de El Quisco, Provincia de San Antonio, Región de Valparaíso", aprueba bases administrativas, bases técnicas y sus anexos y designa funcionario encargado de la custodia de las ofertas e integrantes de la comisión de apertura y evaluadora.

31. Que, mediante Resolución Exenta N° 1362 de fecha 15 de mayo de 2018, la SEREMI MINVU Valparaíso, modifica la resolución electrónica exenta N° 35 de fecha 26 de abril de 2018, que aprobó las bases administrativas y técnicas de la licitación pública ID: 632-2-LQ18.
32. Que, mediante Resolución Exenta N° 2243 de fecha 26 de julio de 2018, la SEREMI MINVU Valparaíso, aprueba actas de apertura y evaluación, y adjudica la licitación pública ID: 632-2-LQ18, destinada a la contratación del servicio de consultoría para el estudio: "Modificación Plan Regulador Comunal de El Quisco, Provincia de San Antonio, Región de Valparaíso".
33. Que, mediante Resolución Exenta N° 2568 de fecha 21 de agosto de 2018, la SEREMI MINVU Valparaíso, aprueba contrato de estudio actualización Plan Regulador Comunal de El Quisco, Región de Valparaíso suscrito entre la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso y el consultor Merino y Neely Sur Plan Ltda., y modifica resolución electrónica exenta N° 35 de fecha 26 de abril de 2018 en la forma que indica.
34. Que, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 7° bis de la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio marítimo y el manejo integrado de cuencas o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen.
35. Que, mediante decreto alcaldicio N° 3962, de fecha 20 de noviembre de 2018, se dio inicio el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento de planificación territorial denominado Actualización Plan Regulador de El Quisco.
36. Que, mediante Ord. N° 009 de fecha 09 de enero de 2019, de la Ilustre Municipalidad de El Quisco dirigido a la Secretaria Regional Ministerial de Medioambiente de Valparaíso, en adelante SEREMI MMA Valparaíso, se informó el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.

    Que con fecha 31 de enero de 2019 fue publicado el extracto de inicio Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, en el Diario Oficial
37. Que, mediante Ord. N° 47 de fecha 01 de febrero de 2019, la SEREMI MMA Valparaíso, informó a la Ilustre Municipalidad de El Quisco, que se toma conocimiento del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
38. Que, conforme a lo establecido mediante Decreto Alcaldicio N° 0734 de fecha 14 de febrero de 2020, en cumplimiento a lo prescrito en el artículo 24 del Reglamento EAE, con fecha 15 de enero de 2020, esta Municipalidad dio inicio al proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, mediante la exposición de la propuesta y su respectivo Informe Ambiental, el que se extendió hasta el día 29 de febrero de 2020.
39. Que, a su vez, el expediente de la Imagen Objetivo del Anteproyecto de la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, fue sometido a exposición pública por un período de 45 días, entre el día 15 de enero de 2020 y el día 29 de febrero de 2020, realizándose cuatro audiencias públicas los días 21 de enero de 2020 en Isla Negra; 22 de enero de 2020 en El Totoral; 23 de enero de 2020 en El Quisco; 24 de enero de 2020 en Punta de Tralca. Se expuso además al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil con fecha 30 de enero de 2020. Asimismo, se estableció que en el período comprendido entre el día 15 de enero de 2020 y hasta el día 29 de febrero de 2020, cualquier persona interesada podía formular observaciones a la Imagen Objetivo del Anteproyecto de la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.

40. Que, las respuestas a las observaciones recibidas en el marco del proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal, fueron aprobadas por el honorable Concejo Municipal, mediante acuerdo 195 tomado en la sesión ordinaria realizada con fecha 06 de mayo de 2020, según da cuenta el acta N° 13/2020, siendo aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 1519 de fecha 08 de mayo de 2020.
41. Que mediante Decreto Alcaldicio N° 1679 de fecha 01 de junio de 2020, fue aprobado el informe de síntesis de observaciones a la Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
42. Que el Decreto Alcaldicio N° 1698, aprobó el acuerdo N° 220 tomado en sesión ordinaria de fecha 03 de junio de 2020 por el honorable Concejo Municipal, relativo a la aprobación de los términos en que se procederá a elaborar el Anteproyecto para la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, conforme a lo establecido en el artículo 28 octies, numeral 5, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
43. Que el Decreto Alcaldicio N° 1703 de fecha 04 de junio de 2020, aprobó los términos en que se procederá a elaborar el Anteproyecto para la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, conforme a lo establecido en el artículo 28 octies, numeral 5, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
44. Que mediante Ord. N° 0370 de fecha 08 de junio de 2020, la Municipalidad de El Quisco informó al Servicio de Impuestos Internos sobre la modificación del límite urbano de la comuna de El Quisco, conforme al artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
45. Que, mediante Ord. N° 214 de fecha 19 de abril de 2021, la Ilustre Municipalidad de El Quisco envía informe Evaluación Ambiental Estratégica para la Actualización del PRC de El Quisco.
46. Que, habiéndose efectuado todos los trámites establecidos en la Ley N° 19.300 sobre bases generales del medio ambiente y el decreto N° 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, mediante Ord. N° 386 de fecha 16 de junio de 2021, la SEREMI MMA Valparaíso, informó que la Actualización del PRC de El Quisco ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.
47. Que el Decreto Alcaldicio N° 2791 de fecha 25 de agosto de 2022, aprobó el acuerdo N° 450 de fecha 24 de agosto de 2022, través del cual: aprueba dar inicio a la Consulta Pública, en el marco del proceso de Actualización del Plan Regulador Comunal, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
48. Que el Decreto Alcalldicio N° 3052 de fecha 13 de septiembre de 2022, autoriza dar inicio a la Consulta Pública, en el marco del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.
49. Que el Decreto Alcalldicio N° 3096 de fecha 15 de septiembre de 2022, complementa D.A. N° 3052 del 13.09.2022 que Autoriza dar inicio a la Consulta Pública, en el marco del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal, agregando la programación de las actividades para el proceso de Consulta Pública del anteproyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco y del Informe Ambiental correspondiente.
50. Que, conforme a lo establecido mediante Decreto Alcaldicio N° 3096 de fecha 15 de septiembre de 2022, en cumplimiento del artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con fecha 23 de septiembre de 2022 y hasta el 09 de diciembre de 2022, es decir, por un período de 77 días, esta Municipalidad realizó la exposición pública y puso a disposición los antecedentes correspondientes al proceso de Consulta Pública del Anteproyecto para la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
51. Que, a su vez, se realizaron dos rondas de audiencias públicas con ocho sesiones cada una en distintos sectores del territorio comunal; la primera ronda entre el 03 y el 13 de octubre de 2022 y la segunda

entre el 14 y el 23 de noviembre de 2022. Se expuso además al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil con fecha 11 de octubre de 2022 y 28 de noviembre de 2022. Asimismo, se estableció que en el período comprendido entre el día 14 de octubre de 2022 y hasta el día 09 de diciembre de 2022, cualquier persona podrá formular observaciones al anteproyecto de planificación y a su respectivo informe ambiental.

52. Que con fecha 09 de enero de 2023 fue presentado al Honorable Concejo Municipal en sesión extraordinaria registrada en el acta 01, el anteproyecto de Plan Regulador Comunal junto con las observaciones realizadas por la comunidad, en el marco del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal en curso.
53. Que con fecha 10 de marzo de 2023 el Honorable Concejo Municipal en sesión extraordinaria tomó los acuerdos 151 a 179, aprobados por los Decretos Alcaldicios N° 923 a 926; 928; 930 a 933; 935; 936; 938; 943 a 946; 950; 955; 957; 958; 962; 963; 971 a 973; 976 a 978 y 992, realizados entre las fechas 15 y 17 de marzo de 2023, los cuales aprueban las respuestas a las observaciones realizadas por la comunidad, en el marco del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.
54. Que el Decreto Alcaldicio N° 1080 de fecha 22 de marzo de 2023, aprobó el acuerdo de Concejo N° 180, adoptado con fecha 10 de marzo de 2023, el cual aprueba proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal y todos sus componentes, presentado y entregado por el Alcalde al Concejo Municipal en sesión extraordinaria de fecha 09 enero 2023.
55. Que el Decreto Alcaldicio N° 1110 de fecha 23 de marzo de 2023, aprobó las "respuestas de las observaciones del proceso de consulta pública para Actualización del PRC".
56. Que el Decreto Alcaldicio N° 1234 de fecha 30 de marzo de 2023, pone término al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica aplicada a la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
57. Que el Ord. N° 202 de fecha 30 de marzo de 2023, remitió a la SEREMI MMA de Valparaíso los antecedentes que ponen término al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica aplicada a la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
58. Que, mediante Ord. N° 201, de fecha 30 de marzo de 2023, la Municipalidad de El Quisco, remitió a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, los expedientes técnico y administrativo del proyecto "Actualización Plan Regulador Comunal de El Quisco", para su revisión e informe respectivo, conforme dispone el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
59. Que, mediante Ord. N° 1282, de fecha 26 de mayo de 2023, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, remitió informe técnico con observaciones a los expedientes del PRC El Quisco.
60. Que, mediante Ord. 934 de fecha 19 de junio de 2023, la Municipalidad de El Quisco remitió las respuestas a las observaciones a la propuesta de actualización del PRC de El Quisco, junto con los expedientes técnico y administrativo corregidos.
61. Que, mediante Ord. N° 2038, de fecha 09 de agosto de 2023, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, informa desfavorable la propuesta de actualización del PRC de El Quisco.
62. Que, con fecha 06 de octubre de 2023, fue ingresada a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, la presentación que en lo principal, solicita se haga uso de la potestad revocatoria prevista en el artículo 61 de la Ley N°19.880 para el ORD. 2038, de fecha 09 de agosto de 2023, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

63. Que, mediante Ord. 324, de fecha 02 de febrero de 2024, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, informa que no es posible revocar el Ord. 2038 de fecha 09.08.2023 que informa desfavorable el proyecto de Actualización del PRC de El Quisco.
64. Que, con fecha 15 de febrero de 2024, la municipalidad de El Quisco, hace ingreso a la SEREMI MINVU Valparaíso, del recurso de reposición y en subsidio recurso jerárquico interpuesto en contra del Ord. N°324, de fecha 02 de febrero del presente año.
65. Que, mediante Resolución Exenta N° 248 de fecha 07 de mayo de 2024, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, resuelve reposición y jerárquico interpuesto en contra del Ord. N°324, de fecha 02 de febrero de 2024.
66. Que, mediante Ord. N° 193 de fecha 10 de mayo de 2024, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, solicita a la Contralora General de la República, pronunciamiento jurídico con el objeto de precisar el contenido del dictamen N° 25.681, de 2019, de la Contraloría General de la República, en relación con el artículo primero de las disposiciones transitorias del decreto supremo N° 57 de 2018.
67. Que, mediante dictamen E583951 de la Contraloría General de la República, de fecha 25 de diciembre de 2024, se complementa dictamen N° 25.681 de 2019.
68. Que, mediante Ord. 28 de fecha 23 de enero de 2025, la Municipalidad de El Quisco remitió a la SEREMI MINVU Valparaíso, las respuestas a las observaciones a la propuesta de actualización del PRC de El Quisco junto con los expedientes técnico y administrativo correspondientes.
69. Que, mediante Ord. N° 828, de 10 de abril de 2025, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, señala que se verificó que se han subsanado adecuadamente las observaciones emitidas, siendo pertinente en consecuencia informar favorablemente la concordancia entre el proyecto de "Actualización de Plan Regulador Comunal de El Quisco", con las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su ordenanza, y el Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PIVCBCS), instruyendo la promulgación del mismo, conforme disponen el artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.11, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
70. Que, considerando lo dispuesto en el artículo 2.1.11, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde promulgar el referido instrumento.
71. Resolución Alcaldicia a través de plataforma SGDOC, según Expediente E14066/2025.

DECRETO:

I. **Promúlguese la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco,** que comprende los siguientes documentos que se consideran como parte integrante del presente decreto:
    a) Ordenanza Local.
    b) Memoria Explicativa.
    c) Planos PRC - EL QUISCO - PRCEQ-01. Plano de Zonificación. Láminas 01 de 02 y 02 de 02
    d) Estudio de factibilidad técnica de los servicios sanitarios.
    e) Estudio fundado de riesgos y plano denominado Estudio Plan Regulador Comunal de El Quisco, Lámina de riesgo, Mayo 2021.
    f) Estudio de capacidad vial.
    g) Estudio de equipamientos.
    h) Estudio de Patrimonio.
    i) Registro de actividades de participación ciudadana del proceso de formulación.
    j) Informe Ambiental.

II. Actualícese el Plan Regulador Comunal de El Quisco, de acuerdo al proyecto "Actualización Plan Regulador Comunal de El Quisco".

III. Apruébese la siguiente Ordenanza Local de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ORDENANZA

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ORDENANZA LOCAL

TABLA DE CONTENIDOS

I DISPOSICIONES GENERALES. 5

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO. 5

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes 5

Artículo 2 Descripción del límite urbano 5

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan 7

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL 9

Artículo 4 Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes 9

Artículo 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial. 9

Artículo 6 Cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas 9

Artículo 7 Construcciones en subterráneos 9

Artículo 8 Aumento de tamaños prediales 10

Artículo 9 Incentivos en las normas urbanísticas 10

Artículo 10 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública. 11

Artículo 11 Exigencia de estacionamientos 12

Artículo 12 Construcciones en antejardines 14

II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS 15

CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS 15

Artículo 13 Zonas de desarrollo de equipamiento 15

A.- Zona ZE1 Centralidad Tradicional 15

B.- Zona ZE2 Centralidad Las Marinas 17

C.- Zona ZE3 Altos de El Quisco Centro 19

D.- Zona ZE4 Centralidad Totoral 21

E.- Zona ZE5 Centralidad Isla Negra 23

F.- Zona ZE6 Centralidad Quisco Norte 25

G.- Zona ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra 27

Artículo 14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento 28

A.- Zona ZC1 Zona de Corredor Quisco Alto 28

B.- Zona ZC2 Zona de Corredor Secundario 30

C.- Zona ZC3 Zona de Corredor Secundario Camino El Totoral 32

D.- Zona ZA1 Zona de Amortiguación Corredor Quisco Alto 34

E.- Zona ZA2 Zona de Amortiguación Corredor Secundario 35

F.- Zona ZBC1 Zona de Borde Costero Playa 36

G.- Zona ZBC2 Zona de Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque 37

H.- Zona ZBC3 Zona de Borde Costero Turístico 38

I.- Zona ZBC4 Zona de Borde Costero Punta de Tralca 39

J.- Zona ZM1 Zona Mixta Barrio La Puntilla 40

K.- Zona ZM2 Zona Mixta Costanera 42

L.- Zona ZM3 Zona Mixta Central 44

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

M.- Zona ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde 46
N.- Zona ZM5 Mixta Caleta 48
Artículo 15 Zonas de desarrollos residenciales 49
A.- Zona ZR1 Zona Residencial Alta 49
B.- Zona ZR2 Zona Residencial Media Alta 51
C.- Zona ZR3 Zona Residencial Media Punta de Tralca 53
D.- Zona ZR4 Zona Residencial Media 55
E.- Zona ZR5 Zona Residencial Baja 57
F.- Zona ZR6 Zona Residencial Muy Baja 58
G.- Zona ZA4 Zona de Amortiguación Intensidad Media 59
H.- Zona ZA5 Zona de Amortiguación Intensidad Baja 60
Artículo 16 Plazas, parques y áreas verdes 61
CAPITULO IV ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO 61
Artículo 17 Áreas de riesgo 61
Artículo 18 Zonas no edificables 61
CAPITULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL 62
Artículo 19 Inmuebles de Conservación Histórica 62
A ICH1 Casa del Sr. Dubournais 63
B ICH2 Hotel Italia 64
C ICH3 Iglesia San Juan Evangelista 65
D ICH4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca 66
E ICH5 Galería Solar 67
Artículo 20 ZT Zona Típica 68
A Zona T1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta 69
B Zona T2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao 70
C Zona T3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor 71
D Zona T4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento 72
Artículo 21 Zonas de Conservación Histórica 73
A.- Zona ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte 74
B.- Zona ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos 75
C.- Zona ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul 76
CAPITULO VI CAPÍTULO RED VIAL ESTRUCTURANTE 77
Artículo 22 Generalidades 77
Artículo 23 Red vial estructurante comunal 77

TABLA DE CUADROS

Cuadro 1 Límite urbano de CENTRO URBANO EL QUISCO 6
Cuadro 2 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Residencial 12
Cuadro 3 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Equipamiento 13
Cuadro 4 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Productivo e Infraestructura 14
Cuadro 5 Normas Usos de Suelo de ZE1 15
Cuadro 6 Normas de Subdivisión y Edificación ZE1 16
Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE1 16

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZE2 17
Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZE2 18
Cuadro 10 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE2 18
Cuadro 11 Normas Usos de Suelo de ZE3 19
Cuadro 12 Normas de Subdivisión y Edificación ZE3 20
Cuadro 13 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE3 20
Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE3 20
Cuadro 15 Normas Usos de Suelo de ZE4 21
Cuadro 16 Normas de Subdivisión y Edificación ZE4 22
Cuadro 17 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE4 22
Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE4 22
Cuadro 19 Normas Usos de Suelo de ZE5 23
Cuadro 20 Normas de Subdivisión y Edificación ZE5 24
Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE5 24
Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZE6 25
Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZE6 26
Cuadro 24 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE6 26
Cuadro 25 Normas Usos de Suelo de ZA3 27
Cuadro 26 Normas de Subdivisión y Edificación ZA3 27
Cuadro 27 Normas Usos de Suelo de ZC1 28
Cuadro 28 Normas de Subdivisión y Edificación ZC1 29
Cuadro 29 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC1 29
Cuadro 30 Normas Usos de Suelo de ZC2 30
Cuadro 31 Normas de Subdivisión y Edificación ZC2 31
Cuadro 32 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC2 31
Cuadro 33 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZC2 31
Cuadro 34 Normas Usos de Suelo de ZC3 32
Cuadro 35 Normas de Subdivisión y Edificación ZC3 33
Cuadro 36 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC3 33
Cuadro 37 Normas Usos de Suelo de ZA1 34
Cuadro 38 Normas de Subdivisión y Edificación ZA1 34
Cuadro 39 Normas Usos de Suelo de ZA2 35
Cuadro 40 Normas de Subdivisión y Edificación ZA2 35
Cuadro 41 Normas Usos de Suelo de ZBC1 36
Cuadro 42 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC1 36
Cuadro 43 Normas Usos de Suelo de ZBC2 37
Cuadro 44 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC2 37
Cuadro 45 Normas Usos de Suelo de ZBC3 38
Cuadro 46 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC3 38
Cuadro 47 Normas Usos de Suelo de ZBC4 39
Cuadro 48 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC4 39
Cuadro 49 Normas Usos de Suelo de ZM1 40
Cuadro 50 Normas de Subdivisión y Edificación ZM1 41
Cuadro 51 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM1 41
Cuadro 52 Normas Usos de Suelo de ZM2 42
Cuadro 53 Normas de Subdivisión y Edificación ZM2 43
Cuadro 54 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM2 43
Cuadro 55 Normas Usos de Suelo de ZM3 44
Cuadro 56 Normas de Subdivisión y Edificación ZM3 45
Cuadro 57 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM3 45
Cuadro 58 Normas Usos de Suelo de ZM4 46
Cuadro 59 Normas de Subdivisión y Edificación ZM4 47
Cuadro 60 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM4 47
Cuadro 61 Normas Usos de Suelo de ZM5 48
Cuadro 62 Normas de Subdivisión y Edificación ZM5 48
Cuadro 63 Normas Usos de Suelo de ZR1 49

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 64 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1 50
Cuadro 65 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR1 50
Cuadro 66 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR1 50
Cuadro 67 Normas Usos de Suelo de ZR2 51
Cuadro 68 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2 52
Cuadro 69 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR2 52
Cuadro 70 Normas Usos de Suelo de ZR3 53
Cuadro 71 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3 54
Cuadro 72 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR3 54
Cuadro 73 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR3 54
Cuadro 74 Normas Usos de Suelo de ZR4 55
Cuadro 75 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4 56
Cuadro 76 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR4 56
Cuadro 77 Normas Usos de Suelo de ZR5 57
Cuadro 78 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5 57
Cuadro 79 Normas Usos de Suelo de ZR6 58
Cuadro 80 Normas de Subdivisión y Edificación ZR6 58
Cuadro 81 Normas Usos de Suelo de ZA4 59
Cuadro 82 Normas de Subdivisión y Edificación ZA4 59
Cuadro 83 Normas Usos de Suelo de ZA5 60
Cuadro 84 Normas de Subdivisión y Edificación ZA5 60
Cuadro 85 Zonas de Conservación Histórica 62
Cuadro 86 Normas Usos de Suelo de ICH1 63
Cuadro 87 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH1 63
Cuadro 88 Normas Usos de Suelo de ICH2 64
Cuadro 89 Normas de Subdivisión y Edificación ICH2 64
Cuadro 90 Normas Usos de Suelo de ICH3 65
Cuadro 91 Normas de Subdivisión y Edificación ICH3 65
Cuadro 92 Normas Usos de Suelo de ICH4 66
Cuadro 93 Normas de Subdivisión y Edificación ICH4 66
Cuadro 94 Normas Usos de Suelo de ICH5 67
Cuadro 95 Normas de Subdivisión y Edificación ICH5 67
Cuadro 96 Normas Usos de Suelo de ZT1 69
Cuadro 97 Normas de Subdivisión y Edificación ZT1 69
Cuadro 98 Normas Usos de Suelo de ZT2 70
Cuadro 99 Normas de Subdivisión y Edificación ZT2 70
Cuadro 100 Normas Usos de Suelo de ZT3 71
Cuadro 101Normas de Subdivisión y Edificación ZT3 71
Cuadro 102 Normas Usos de Suelo de ZT4 72
Cuadro 103 Normas de Subdivisión y Edificación ZT4 73
Cuadro 104 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZT4 73
Cuadro 105 Zonas de Conservación Histórica 73
Cuadro 106 Normas Usos de Suelo de ZCH 1 74
Cuadro 107 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 1 74
Cuadro 108 Normas Usos de Suelo de ZCH 2 75
Cuadro 109 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 2 75
Cuadro 110 Normas Usos de Suelo de ZCH 3 76
Cuadro 111 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 3 76
Cuadro 112 Red Vial Estructurante El Quisco 78

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes

El presente instrumento de planificación territorial Plan Regulador Comunal de El Quisco se compone de los documentos que se indican a continuación:

1. Memoria Explicativa que se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forma parte de la misma.
   - Estudio de Capacidad Vial
   - Estudio de Riesgo y Protección Ambiental
   - Estudio de Equipamiento Comunal
   - Estudio de Patrimonio
2. Ordenanza Local
3. Estudio de Factibilidad Sanitaria para ampliar o dotar de Agua Potable, alcantarillado y aguas lluvias.
4. Planos que componen el Plan Regulador Comunal, que son los siguientes.

Centro Poblado	Código N° de láminas[1]	Escala
El Quisco	Planos PRCEQ-01 y PRCEQ-02	1:5.000

Artículo 2 Descripción del límite urbano

El Plan Regulador Comunal de El Quisco tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro de los Límites Urbanos definidos para El Quisco.

El Límite Urbano de El Quisco georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 1984 HUSO 19, se circunscribe en las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 23, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

[1] Denominación provisoria

Cuadro 1 Límite urbano de CENTRO URBANO EL QUISCO

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	249.252,50	6.304.189,36	Intersección de línea de costa con límite comunal	1-2	Límite comunal que une los puntos 1 y 2
2	252.556,90	6.301.550,57	Intersección de limite comunal norte con línea paralela 140,5 m al norte del eje de Pinomar	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
3	252.041,76	6.300.442,13	Intersección del eje de calle 3 con eje de camino sin nombre 3	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
4	251.949,92	6.300.036,12	Intersección de línea paralela 195m al sur del eje de Huallilemu con eje de quebrada sin nombre 1	4-5	Eje de quebrada sin nombre 1 que une los puntos 4 y 5
5	251.875,39	6.299.632,69	Intersección de eje de quebrada sin nombre 1 con línea paralela 100m al norte del eje del Estero El Totoral	5-6	Línea paralela 100m al norte del eje del Estero El Totoral que une los puntos 5 y 6
6	253.141,93	6.299.296,83	Intersección de línea paralela 100m al norte del eje del Estero El Totoral con eje de quebrada sin nombre 2	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
7	253.115,31	6.299.255,41	Intersección de línea paralela 53m al norte del eje de Estero El Totoral con eje de camino sin nombre 4	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8
8	252.978,09	6.299.066,22	Intersección de línea paralela 35m al suroriente del eje de quebrad sin nombre 3 con eje de camino sin nombre 5	8-9	Eje de camino sin nombre 5 que une los puntos 8 y 9
9	252.956,78	6.298.936,97	Intersección de eje de camino sin nombre 5 con cota 124 msnm	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10
10	253.009,62	6.298.821,50	Intersección de cota 108 msnm con eje de quebrada sin nombre 4	10-11	Eje de quebrada sin nombre 4 que une los puntos 10 y 11
11	252.841,60	6.298.731,28	Intersección de eje de quebrada sin nombre 4 con línea paralela 95m al oriente del eje del camino sin nombre 6	11-12	Línea paralela 95m al oriente del eje del camino sin nombre 6 que une los puntos 11 y 12
12	252.741,17	6.298.399,71	Intersección de línea paralela 95m al oriente del eje del camino sin nombre 6 con línea paralela 35m al nororiente del eje de Camino al Totoral	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13
13	252.538,08	6.298.089,24	Intersección de línea paralela 367m al sur del eje de la Camino al Totoral con el eje de huella sin nombre 1	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14
14	252.123,33	6.298.078,29	Intersección de línea paralela 289m al sur del eje de Camino al Totoral con eje de quebrada sin nombre 5	14-15	Eje de quebrada sin nombre 5 que une los puntos 14 y 15

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
15	251.891,52	6.297.204,64	Intersección de eje de quebrada sin nombre 5 con línea paralela 250m al norponiente del eje de Santa Luisa		
				15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16
16	252.169,44	6.297.206,12	Intersección de cota 95 msnm con línea paralela 75m al norte del eje de Santa Luisa		
				16-17	Línea paralela 75m al norte del eje de Santa Luisa que une los puntos 16 y 17
17	252.401,62	6.297.147,27	Intersección de línea paralela 75m al norte del eje de Santa Luisa con cota 125 msnm.		
				17-18	Línea recta que une los puntos 17 y 18
18	252.436,29	6.297.133,28	Intersección de cota125 msnm con línea paralela 135m al norte del eje de quebrada sin nombre 6		
				18-19	Línea recta que une los puntos 18 y 19
19	252.480,33	6.296.990,65	Intersección de eje de quebrada sin nombre 6 con cota 110 msnm.		
				19-20	Línea recta que une los puntos 19 y 20
20	252.510,32	6.296.907,95	Intersección de cota 100 msnm. con eje de camino sin nombre 7		
				20-21	Eje de camino sin nombre 7 que une los puntos 20 y 21
21	252.755,16	6.297.024,11	Intersección de eje de camino sin nombre 7 con cota 120 msnm.		
				21-22	Línea recta que une los puntos 20 y 21
22	252.917,42	6.296.639,79	Intersección de línea paralela 2.029m al oriente de la línea de costa con eje de Estero del Rosario (Límite comunal)		
				22-23	Límite comunal que une los puntos 21 y 22
23	250.942,16	6.296.110,93	Intersección de límite comunal con línea de costa		
				23-1	Línea de costa que une los puntos 23 y 1

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

- Zonas de desarrollo de Equipamiento denominadas:
  - A. ZE1 Centralidad Tradicional
  - B. ZE2 Centralidad Las Marinas
  - C. ZE3 Centralidad Quisco Alto
  - D. ZE4 Centralidad Totoral
  - E. ZE5 Centralidad Isla Negra
  - F. ZE6 Centralidad Quisco Norte
  - G. ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra
- Zonas mixtas residenciales y de equipamiento denominadas:
  - A. ZC1 Corredor Quisco Alto
  - B. ZC2 Corredor Secundario

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C. ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral
D. ZA1 Amortiguación Corredor Quisco Alto
E. ZA2 Amortiguación Corredor Secundario
F. ZBC1 Borde Costero Playa
G. ZBC2 Borde Costero Quisco Norte y Tabulangue
H. ZBC3 Borde Costero turístico
I. ZBC4 Borde Costero Punta de Tralca
J. ZM1 Mixta Barrio La Puntilla
K. ZM2 Mixta Costanera
L. ZM3 Mixta Central
M. ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde
N. ZM5 Mixta Caleta

- Zonas residenciales denominadas:

A. ZR1 Residencial Alta
B. ZR2 Residencial Media Alta
C. ZR3 Residencial Media Punta de Tralca
D. ZR4 Residencial Media
E. ZR5 Residencial Baja
F. ZR6 Residencial Muy Baja
G. ZA4 Amortiguación Intensidad Media
H. ZA5 Amortiguación Intensidad Baja.

- Parques y plazas

1. Áreas verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, existentes denominadas AV
2. Zonas de área verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde proyectadas, denominadas ZAV
3. Áreas verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde proyectadas de uso público denominadas PU.

- Áreas de riesgo

- En Zonas inundables o potencialmente inundables debido a maremotos o tsunamis, en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros, quebradas y cursos de agua no canalizados, y en Zona por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente.
- Zonas no edificables
- Zonas No edificables establecidas por el ordenamiento jurídico vigente tales como fajas bajo tendido eléctricos.

- Áreas de protección
  - Área de Protección de recursos de valor natural de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural en Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova.
  - Área de Protección de recursos de valor patrimonial cultural por presencia de monumentos nacionales que tiene la comuna, cual es la Zona Típica Sector costero Isla Negra y la Casa de Pablo Neruda de Isla Negra como Monumento Histórico y Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica denominadas:
    A. ZT1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta
    B. ZT2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao
    C. ZT3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor
    D. ZT4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento
    E. ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte
    F. ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos
    G. ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul
    H. ICH Inmuebles de Conservación Histórica

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 4 Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la LGUC y OGUC, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo.

Artículo 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial.

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al Art. 4.14.2 de la OGUC cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables dentro del territorio normado por este PRC.

Artículo 6 Cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas

Se fija altura de 2 metros a los cierros hacia el espacio público y con un porcentaje de 60% mínimo de trasparencia.

Artículo 7 Construcciones en subterráneos

Se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos subterráneos en zonas bajo áreas de riesgo natural y/o antrópico.

Se permite el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo antejardín mayor al 70% de ocupación con un distanciamiento de zona inexcavada mínimo de 1,00 m. a los deslindes del predio.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Artículo 8 Aumento de tamaños prediales

En el caso de proyectos de loteo con construcción simultánea, a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, emplazados en predios con una pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados en un 300%.

Artículo 9 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos:

Incentivo N°1

Los proyectos cualquiera sea su destino en las zonas detalladas como territorio donde le es aplicable este incentivo y que contemplen la habilitación de áreas verdes públicas en el área urbana de El Quisco, identificadas en el plano PRCEQ como AV o PU, podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. El incentivo consistirá en un incremento de las normas urbanísticas en proporción a la habilitación de 2 m2 de área verde pública por cada 1 m2 de construcción adicional sobre la superficie que permite la constructibilidad de la respectiva zona, aumentando la constructibilidad, la altura y la densidad respectiva establecidas en los Artículos Nº12 Zonas de desarrollo de equipamiento, Nº13 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y Nº14 Zonas de desarrollos residenciales. Este incentivo será aplicable en las siguientes zonas:

- ZE3 Centralidad Quisco Alto
- ZE4 Centralidad Totoral
- ZC1 Corredor Quisco Alto
- ZC2 Corredor Secundario
- ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral
- ZR1 Residencial Alta
- ZR2 Residencial Media Alta
- ZR3 Residencial Media Punta de Tralca
- ZR4 Residencial Media

La Municipalidad de El Quisco determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

Incentivo Nº2

Los proyectos con destino vivienda en las zonas detalladas como territorio donde le es aplicable este incentivo y que contemplen viviendas sociales podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. Para la aplicación de este incentivo se considerará vivienda social a aquellas casas o departamentos en que se aplique un subsidio habitacional del MINVU para familias vulnerables. El incremento se aplicará en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en los Artículo 13 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y Artículo 14 Zonas de desarrollos residenciales. Este incentivo será aplicable en las siguientes zonas:

- ZC2 Corredor Secundario
- ZR1 Residencial Alta
- ZR3 Residencial Media Punta de Tralca

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Incentivo Nº3

Los proyectos cualquiera sea su destino en las zonas detalladas como territorio donde le es aplicable este incentivo y que aumenten la profundidad del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público, con la eliminación dl cierro existente, podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. El incremento se aplicará en el coeficiente de ocupación de suelo y la densidad en la zona del PRC respectiva establecidas en los Artículos Nº13 Zonas de desarrollo de equipamiento, Nº14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y Nº20 ZT Zona Típica. En tal caso el uso de suelo de antejardín pasa a ser uso de suelo espacio público. Este incentivo será aplicable en las siguientes zonas:

- ZE1 Centralidad Tradicional
- ZE2 Centralidad Las Marinas
- ZE3 Centralidad Quisco Alto
- ZE4 Centralidad Totoral
- ZE5 Centralidad Isla Negra
- ZE6 Centralidad Quisco Norte
- ZM1 Mixta Barrio La Puntilla
- ZM2 Mixta Costanera
- ZM3 Mixta Central
- ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde
- ZT4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento

Los incentivos Nº1 y Nº2 no serán sumables en las zonas donde estos apliquen, pudiendo aplicarse el incentivo Nº3 sumado optando en ese caso por lo indicado en el Artículo Nº13 Zonas de desarrollo de equipamiento, para las zonas ZE3 Centralidad Quisco Alto y ZE4 Centralidad Totoral.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos N°1, N°2 y Nº3 señalados precedentemente, será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 10 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a. Plantaciones:

Se deberá respetar la arborización existente en dichas áreas, correspondientes a las aceras respectivas, e incrementar en línea con especies arbóreas similares nativas, tales como peumos, quillayes, arrayanes y maitenes.

b. Obras de ornato

En las aceras se deberá considerar módulo de mobiliario urbano que integre sombreadero y basurero.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Parques y Plazas

a. Plantaciones:

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del tipo nativas, tales como peumos, quillayes, arrayanes y maitenes u otras de fácil adaptación al medio natural. En cantidad de 1 por cada 50 m2. de parque o plaza.

Debe considerar solución de riego con sistemas automatizados de preferencia por goteo.

b. Obras de ornato

En las circulaciones se deberá considerar mobiliario urbano que integre a lo menos sombreadero, asientos, luminarias y basureros.

3. Para las vías colectoras y de servicio se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m. de sus calzadas pavimentadas.

4. Los proyectos de iluminación en estas áreas deben contemplar el paisaje ambiental, la contaminación lumínica y los posibles efectos de la misma entre la vegetación y fauna. Los equipos que integran estos proyectos deben cumplir con ciertos requerimientos básicos que garanticen un funcionamiento óptimo y eficiencia energética.

5. Los proyectos de riego en estas áreas deben contemplar el paisaje ambiental, los posibles efectos de la misma entre la vegetación y fauna. Los equipos que integran estos proyectos deben cumplir con los requerimientos básicos que garanticen un funcionamiento óptimo y eficiencia hídrica.

Artículo 11 Exigencia de estacionamientos

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente contenido en el presente artículo.

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cuadro 2 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Residencial

USOS DE SUELO	**ESTACIONAMIENTOS**	
RESIDENCIAL	**VEHICULARES**	**BICICLETAS**
Vivienda de superficie edificada inferior a 140 m2	1 por vivienda	
Vivienda de superficie edificada superior a 140 m2	2 por vivienda	
Vivienda Social, Copropiedad Inmobiliaria	1 por vivienda	1 por c/estacionamiento de vehículo.
Vivienda Copropiedad Inmobiliaria	1 cada 1 unidad + 20% para visitas	2 por c/estacionamiento de vehículo.
Hospedaje	1 cada 4 personas según carga de ocupación(1).	1 por c/estacionamiento de vehículo.

Cuadro 3 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Equipamiento

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	**VEHICULARES**	**BICICLETAS**
CIENTÍFICO	1 cada 75 m² de superficie edificada	2 por cada estacionamiento de vehículo.
COMERCIO		
– Supermercados	1 por cada 25m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Mercado y Locales Comerciales, minimercados	1 por cada 50m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
– Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m² de superficie edificada	2 por cada estacionamientos de vehículos.
– Grandes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 50 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
– Restaurante, Bar, Pub	1 cada 20 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
– Discoteca	1 cada 25 m² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
CULTO Y CULTURA	1 cada 25 personas según carga de ocupación(1).	1 por cada 3 estacionamientos de vehículos.
DEPORTE		
– Estadio	1 cada 25 personas según carga ocupación(1).	1 cada 20 personas según carga ocupación(1).
– Otras instalaciones de dominio público o privado, destinados a la práctica de deportes, gimnasio o recintos cerrados	1 cada 20 personas según carga ocupación(1). y 2 cada cancha	1 por cada estacionamiento de vehículos.
– Canchas de fútbol, y otras canchas	5 por cancha	4 por cada estacionamiento de vehículos.
EDUCACIÓN		
– Enseñanza Preescolar	1 cada 25 alumnos según carga ocupación(1) respectiva+ 1 para transporte escolar	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.
– Enseñanza básica y media.	1 cada 50 alumnos según carga ocupación(1) respectiva+ 1 para transporte escolar	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.
– Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 25 alumnos según carga ocupación(1). respectiva	2 por cada estacionamiento de vehículos.
ESPARCIMIENTO		
– Entretenciones al aire libre, (m2 de predio)	1 cada 100 m² de predio	4 por cada estacionamiento de vehículos.
– Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
– Casinos	1 cada 40 m² de superficie edificada	1 por cada 10 estacionamientos de vehículos.
SALUD		
– Hospitales	1 por cada cama	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
– Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 50 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	**VEHICULARES**	**BICICLETAS**
– Centros de rehabilitación	2 cada 30 m². de superficie edificada	1 por cada estacionamiento de vehículos.
SEGURIDAD		
– Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
– Unidades Policiales	1 cada 60 m² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
SERVICIOS		
– Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 50m² de superficie edificada	1 por cada estacionamiento de vehículos.

(1). relación del número máximo de personas por metro cuadrado de superficie útil

Cuadro 4 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Productivo e Infraestructura

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
– Talleres garaje y similares	1 cada 100 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
– Terminales de transporte terrestre (2)	3 por andén	1 por cada estacionamiento de vehículos.

(2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los tramos de superficie construida en el proyecto:

N° ESTACIONAMIENTOS (2)	**SUPERFICIE**
1 estacionamiento de 30m2 de superficie edificada	cada 3.000m2 de superficie edificada o fracción adicional

Artículo 12 Construcciones en antejardines

En los antejardines fijados por el presente Plan se permitirán caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza y se prohíbe estacionamientos de visitas.

II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 13 Zonas de desarrollo de equipamiento

A.- Zona ZE1 Centralidad Tradicional

Cuadro 5 Normas Usos de Suelo de ZE1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 6 Normas de Subdivisión y Edificación ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,65	0,70	0,75	0,80
Densidad bruta máxima (hab/há)	105	110	115	120

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

B.- Zona ZE2 Centralidad Las Marinas

Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZE2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitidos clase B	Clase A
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	3,6
Altura máxima de edificación	21,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	50
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 10 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	125	130	140	150

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

C.- Zona ZE3 Altos de El Quisco Centro

Cuadro 11 Normas Usos de Suelo de ZE3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitidos clase B	Clase A
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 12 Normas de Subdivisión y Edificación ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 13 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3,4
Altura máxima de edificación (m)	21
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	85	90	95	100

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D.- Zona ZE4 Centralidad Totoral

Cuadro 15 Normas Usos de Suelo de ZE4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos	-------
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitidos clase B	Clase A
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 16 Normas de Subdivisión y Edificación ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 17 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	85	90	95	100

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E.- Zona ZE5 Centralidad Isla Negra

Cuadro 19 Normas Usos de Suelo de ZE5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 20 Normas de Subdivisión y Edificación ZE5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	105	110	115	120

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

F.- Zona ZE6 Centralidad Quisco Norte

Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZE6

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZE6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	40
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	7
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 24 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45	0,50	0,55	0,60
Densidad bruta máxima (hab/há)	105	110	115	120

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

G.- Zona ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra

Cuadro 25 Normas Usos de Suelo de ZA3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales o de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 26 Normas de Subdivisión y Edificación ZA3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)(m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Artículo 14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento

A.- Zona ZC1 Zona de Corredor Quisco Alto

Cuadro 27 Normas Usos de Suelo de ZC1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 28 Normas de Subdivisión y Edificación ZC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,5
Altura máxima de edificación (m)	21,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 29 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	4,8
Altura máxima de edificación (m)	28
Densidad bruta máxima (hab/há)	300

B.- Zona ZC2 Zona de Corredor Secundario

Cuadro 30 Normas Usos de Suelo de ZC2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 31 Normas de Subdivisión y Edificación ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos podrán optar a uno de los siguientes incentivos de la siguiente forma:

Incentivo 1: Proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 32 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3,6
Altura máxima de edificación (m)	21
Densidad bruta máxima (hab/há) (hab/há)	250

Incentivo 2: Proyectos con destino vivienda que contemplen viviendas sociales aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 33 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	**n%**	**Máximo**
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200	120	120
Coeficiente de constructibilidad	3,6	3,6	4,2
Altura máxima de edificación	17,5	21	24,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	240	200+ (200 x n%)	320

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C.- Zona ZC3 Zona de Corredor Secundario Camino El Totoral

Cuadro 34 Normas Usos de Suelo de ZC3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 35 Normas de Subdivisión y Edificación ZC3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	14
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	180

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 36 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación (m)	21
Densidad bruta máxima (hab/há)	250

D.- Zona ZA1 Zona de Amortiguación Corredor Quisco Alto

Cuadro 37 Normas Usos de Suelo de ZA1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 38 Normas de Subdivisión y Edificación ZA1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	600
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E.- Zona ZA2 Zona de Amortiguación Corredor Secundario

Cuadro 39 Normas Usos de Suelo de ZA2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 40 Normas de Subdivisión y Edificación ZA2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

F.- Zona ZBC1 Zona de Borde Costero Playa

Cuadro 41 Normas Usos de Suelo de ZBC1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 42 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

G.- Zona ZBC2 Zona de Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque

Cuadro 43 Normas Usos de Suelo de ZBC2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 44 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

H.- Zona ZBC3 Zona de Borde Costero Turístico

Cuadro 45 Normas Usos de Suelo de ZBC3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 46 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.- Zona ZBC4 Zona de Borde Costero Punta de Tralca

Cuadro 47 Normas Usos de Suelo de ZBC4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 48 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	60

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

J.- Zona ZM1 Zona Mixta Barrio La Puntilla

Cuadro 49 Normas Usos de Suelo de ZM1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 50 Normas de Subdivisión y Edificación ZM1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	70

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 51 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,35	0,4
Densidad bruta máxima (hab/há)	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

K.- Zona ZM2 Zona Mixta Costanera

Cuadro 52 Normas Usos de Suelo de ZM2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Discotecas y cabarets, Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 53 Normas de Subdivisión y Edificación ZM2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	70

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 54 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45	0,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

L.- Zona ZM3 Zona Mixta Central

Cuadro 55 Normas Usos de Suelo de ZM3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria,
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 56 Normas de Subdivisión y Edificación ZM3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	70

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 57 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,6
Densidad bruta máxima (hab/há)	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

M.- Zona ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde

Cuadro 58 Normas Usos de Suelo de ZM4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 59 Normas de Subdivisión y Edificación ZM4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	50

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 60 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45	0,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	55	60

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

N.- Zona ZM5 Mixta Caleta

Cuadro 61 Normas Usos de Suelo de ZM5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 62 Normas de Subdivisión y Edificación ZM5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Artículo 15 Zonas de desarrollos residenciales

A.- Zona ZR1 Zona Residencial Alta

Cuadro 63 Normas Usos de Suelo de ZR1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 64 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Antejardín (m)	2,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos podrán optar a uno de los siguientes incentivos de la siguiente forma:

Incentivo 1: Proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 65 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	2,8
Altura máxima de edificación (m)	14
Densidad bruta máxima (hab/há)	280

Incentivo 2: Proyectos con destino vivienda que contemplen viviendas sociales aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 66 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	**n%**	**Máximo**
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250	200	200
Coeficiente de constructibilidad	3	3,5	3,5
Altura máxima de edificación	14	17,5	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	240	200+ (200 x n%)	320

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B.- Zona ZR2 Zona Residencial Media Alta

Cuadro 67 Normas Usos de Suelo de ZR2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 68 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	130

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 69 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	2,8
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

C.- Zona ZR3 Zona Residencial Media Punta de Tralca

Cuadro 70 Normas Usos de Suelo de ZR3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 71 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos podrán optar a uno de los siguientes incentivos de la siguiente forma:

Incentivo 1: Proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 72 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	2,2
Altura máxima de edificación (m)	14
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

Incentivo 2: Proyectos con destino vivienda que contemplen viviendas sociales aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 73 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	**n%**	**Máximo**
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200	120	120
Coeficiente de constructibilidad	3	3,5	3,5
Altura máxima de edificación	14	17,5	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	120	200+ (200 x n%)	200

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D.- Zona ZR4 Zona Residencial Media

Cuadro 74 Normas Usos de Suelo de ZR4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 75 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,3
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 76 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

E.- Zona ZR5 Zona Residencial Baja

Cuadro 77 Normas Usos de Suelo de ZR5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 78 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	700
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

F.- Zona ZR6 Zona Residencial Muy Baja

Cuadro 79 Normas Usos de Suelo de ZR6

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 80 Normas de Subdivisión y Edificación ZR6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	10,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	20

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

G.- Zona ZA4 Zona de Amortiguación Intensidad Media

Cuadro 81 Normas Usos de Suelo de ZA4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	-------	Todos
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 82 Normas de Subdivisión y Edificación ZA4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado y pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

H.- Zona ZA5 Zona de Amortiguación Intensidad Baja

Cuadro 83 Normas Usos de Suelo de ZA5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	-------	Todos
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 84 Normas de Subdivisión y Edificación ZA5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	10,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	20

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Artículo 16 Plazas, parques y áreas verdes

- AV, Plazas y Parques Existentes

  Corresponden a plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso Espacio Público.

- ZAV, Zonas de Áreas Verdes

  Corresponden a las áreas planificadas, destinadas al uso de suelo de área verde, y regidas en conformidad a lo establecido la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

  - Sistema de Agrupamiento: Aislado
  - Altura máxima de edificación: 14 m
  - Antejardín: 5 m

- PU, Parques urbanos

  Corresponden a los terrenos destinados a plazas y parques proyectados y consultados en el Plan Regulador Comunal, que son declarados de utilidad pública de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO IV ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 17 Áreas de riesgo

Se reconocen en el presente Plan las siguientes áreas de riesgo por amenazas naturales:

- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido maremotos o tsunamis en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2 y 2 de 2.
- Área de Riesgos por desborde en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros y cursos de agua no canalizados en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2 y 2 de 2.
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a anegamiento en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2.
- Áreas de Riesgos en Zona por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente con presencia en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2 y 2 de 2.

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS, CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS de esta Ordenanza Local.

Artículo 18 Zonas no edificables

Las zonas no edificables definidas por franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige, en el territorio del Plan corresponden a las siguientes:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- ZPY, Zona de Playa, terrenos de playa pública en el Plan Regulador Comunal, en su calidad de bienes nacionales.
- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, “Instalaciones de Corrientes Fuertes”.

CAPITULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Artículo 19 Inmuebles de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen los Inmuebles de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 85 Zonas de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Casa del Sr. Dubournais	I Dubournais 0207	El Quisco	48-15
ICH2	Hotel Italia	Italia 413	El Quisco	111-12
ICH3	Iglesia San Juan Evangelista	I Dubournais 650	El Quisco	139-1
ICH4	Casa de Ejercicio Punta de Tralca	Fundo Punta de Tralca	El Quisco	218-1
ICH5	Galería Solar	Serrano 1464	El Quisco	167-17

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicable a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se indican a continuación.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

A ICH1 Casa del Sr. Dubournais

Cuadro 86 Normas Usos de Suelo de ICH1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Anfiteatros, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 87 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B ICH2 Hotel Italia

Cuadro 88 Normas Usos de Suelo de ICH2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 89 Normas de Subdivisión y Edificación ICH2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C ICH3 Iglesia San Juan Evangelista

Cuadro 90 Normas Usos de Suelo de ICH3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	-------	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	-------	Todos
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 91 Normas de Subdivisión y Edificación ICH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D ICH4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca

Cuadro 92 Normas Usos de Suelo de ICH4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Anfiteatros, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 93 Normas de Subdivisión y Edificación ICH4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E ICH5 Galería Solar

Cuadro 94 Normas Usos de Suelo de ICH5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Anfiteatros
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 95 Normas de Subdivisión y Edificación ICH5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,3
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Artículo 20 ZT Zona Típica

En la categoría de Zona Típica, conforme a lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, se reconoce en el territorio del PRC localizados en el área urbana de El Quisco el Sector Costero de Isla Negra, mediante Decreto Nº 1187 (1997) y Decreto Nº 364 (2012) que modifica límites.

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta declarada Zona Típica, serán las siguientes conforme la localización en cada uno de los 4 sectores en que subdivide.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

A Zona T1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta

Cuadro 96 Normas Usos de Suelo de ZT1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 97 Normas de Subdivisión y Edificación ZT1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,30
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B Zona T2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao

Cuadro 98 Normas Usos de Suelo de ZT2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio, Centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 99 Normas de Subdivisión y Edificación ZT2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	700
Coeficiente de ocupación de suelo	0,30
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C Zona T3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor

Cuadro 100 Normas Usos de Suelo de ZT3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 101Normas de Subdivisión y Edificación ZT3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,50
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D Zona T4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento

Cuadro 102 Normas Usos de Suelo de ZT4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 103 Normas de Subdivisión y Edificación ZT4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	2,00
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	50
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	3
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	50

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 104 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZT4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	60	65	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos solamente desde 1 metro adicional de profundidad del antejardín

Artículo 21 Zonas de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen las Zonas de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 105 Zonas de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZCH 1	Zona de Conservación Histórica 1 Conservación Histórica Costanera Norte
ZCH 2	Zona de Conservación Histórica 2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos
ZCH 3	Zona de Conservación Histórica 3 Conservación Histórica Poza Azul

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se detallan a continuación.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

A.- Zona ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte

Cuadro 106 Normas Usos de Suelo de ZCH 1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados,
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 107 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,70
Coeficiente de constructibilidad	1,40
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B.- Zona ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos

Cuadro 108 Normas Usos de Suelo de ZCH 2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 109 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C.- Zona ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul

Cuadro 110 Normas Usos de Suelo de ZCH 3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 111 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO VI CAPÍTULO RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 22 Generalidades

Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador Comunal, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches de vías existentes o aperturas de nuevas vías.

Artículo 23 Red vial estructurante comunal

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de El Quisco está conformada por la vialidad existente y propuesta de la localidad de El Quisco.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 112 Red Vial Estructurante El Quisco

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Troncal	Avda. Isidoro Dubournais	Límite comunal norte	140m al norte del eje de Peñablanca	48	60	Ensanche costado oriente, Vía con área verde central
		140m al norte del eje de Peñablanca	Peñablanca	20	30	Vía propuesta con ancho variable desde 30m a 42m con ensanche ambos costados, Vía con área verde central
		Peñablanca	Camino a la JOC	19	30	Vía existente con ancho variable desde 19m a 27m con ensanche ambos costados
		Camino a la JOC	Costanera norte	20	30	Ensanche costado poniente
		Costanera norte	43m al sur del eje de costanera norte	19	30	Ensanche costado poniente
		43m al sur del eje de costanera norte	87m al sur del eje de costanera norte	30		
		87m al sur del eje de costanera norte	46m al norte del eje de Costanera Pescadores	30		Vía con área verde central
		46m al norte del eje de Costanera Pescadores	Narciso Aguirre	25	30	Ensanche costado poniente
		Narciso Aguirre	117m al norte del eje de Avda. Tralcamahuida	19	30	Vía existente con ancho variable desde 19m a 27m con ensanche ambos costados
		117m al norte del eje de Avda. Tralcamahuida	Altas cumbres	30		Vía existente con ancho variable desde 30m a 46m, Vía con área verde central
		Altas cumbres	Camino al Totoral	23	30	Ensanche costado poniente
		Camino al Totoral	Avda. Punta de Tralca	38		
		Avda. Punta de Tralca	Del escritor	38		Vía existente con ancho variable desde 38m a 52m, Vía con área verde central
		Del escritor	70m al sur del eje de Del Escritor	30		
		70m al sur del eje de Del Escritor	Peatonal del estero	17	30	Vía existente con ancho variable desde 17m a 25m con ensanche ambos costados
		Peatonal del estero	Límite comunal sur	30		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Colectora	Avda. La Portada	Límite comunal norte	Pablo Neruda		21	Apertura, Vía con área verde central
		Pablo Neruda	98m al sur del eje de Pablo Neruda	21		Vía con área verde central
		98m al sur del eje de Pablo Neruda	Peñagris	17	21	Ensanche costado norte
		Peñagris	Nicanor Molinares	21		Vía con área verde central
Colectora	Avda. La Portada	Nicanor Molinares	Gabriela Mistral	21		
		Gabriela Mistral	40m al oriente del eje de Gabriela Mistral	19	21	Ensanche costado norte
		40m al oriente del eje de Gabriela Mistral	Avda. Isidoro Dubournais	21		
Colectora	Avda. Pinomar	Avda. Isidoro Dubournais	El Bosque	15	20	Ensanche ambos costados
		El Bosque	Montemar	8	20	Ensanche costado sur
Servicio	Pinomar	Montemar	Fin de camino		15	Apertura
Colectora	Avda. Francia	Costanera del sol	85m al oriente del eje de Santo Domingo	12	20	Ensanche ambos costados
		85m al oriente del eje de Santo Domingo	Mercedes Godoy de Piera		20	Apertura
		Mercedes Godoy de Piera	35m al oriente del eje de Pacífico	20		Vía con área verde central
		35m al oriente del eje de pacifico	Avda. Andes	20		
Servicio	Avda. Francia	Avda. Andes	Calle 3		15	Apertura
Colectora	Huallilemu	Avda. Isidoro Dubournais	Calle nueva 3	20		
		Calle nueva 3	Las Parcelas	17	20	Ensanche costado norte
		Las Parcelas	Peatonal 12	19	20	Ensanche costado sur poniente, Vía con área verde central
		Peatonal 12	89m al oriente del eje de Peatonal 12	14	20	Ensanche ambos costados
		89m al oriente del eje de Peatonal 12	110m al oriente de Peatonal 12	19	20	Ensanche costado norte
Colectora	Huallilemu	110m al oriente de Peatonal 12	Avda. España	19	20	Ensanche costado norte, Vía con área verde central
		Avda. España	39m al oriente del eje de Avda. Andes	25		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		39m al oriente del eje de Avda. Andes	Límite urbano oriente		20	Apertura
Colectora	Avda. España	Avda. Francia	Huallilemu	20		Vía con área verde central
		Huallilemu	Avda. Tralcamahuida	22		Vía existente con ancho variable desde 22m a 23m, vía con área verde central
		Avda. Tralcamahuida	10 sur	22		
Servicio	Avda. Andes	Gabriela Mistral	Subida los Lobos		15	Apertura
Colectora	Avda. Andes	Subida los Lobos	Avda. Pinomar		20	Apertura
		Avda. Pinomar	Victoria	20		Vía con área verde central I
		Victoria	Pirineos sur		20	Apertura
		Pirineos sur	Corintios	20		Vía con área verde central
		Corintios	Las Parcelas	20		
		Las Parcelas	105m al norte del eje de Huallilemu		20	Apertura
		105m al norte del eje de Huallilemu	Huallilemu	17	20	Vía existente con ancho variable desde 17m a 19m con ensanche costado poniente
		Huallilemu	Avda. Tralcamahuida	23		
		Avda. Tralcamahuida	10 sur	22		
		10 sur	Avda. Central		20	Apertura
Local	Montemar	Fin del camino	270m al norte del eje de San Felipe	11		Vía con área verde
		270m al norte del eje de San Felipe	160m al norte del eje de San Felipe	10	11	Ensanche costado oriente, Vía con área verde
		160m al norte del eje de San Felipe	San Felipe	10	11	Ensanche costado poniente, Vía con área verde
Colectora	Montemar	San Felipe	190m al sur del eje de San Felipe	10	20	Ensanche ambos costados
		190m al sur del eje de San Felipe	Los Pajaritos		20	Apertura, Vía con área verde
		Los Pajaritos	Avda. Pinomar	8	20	Vía existente con ancho variable desde 8m a 14m con ensanche ambos costados
		Avda. Pinomar	Camino a Totoral		20	Apertura, Vía con área verde

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Colectora	Piedra del Trueno	Del Pastor	Avda. Punta de Tralca		20	Apertura
		Avda. Punta de Tralca	38m al norte del eje de Pasaje 2	16	20	Ensanche ambos costados
		38m al norte del eje de Pasaje 2	Pasaje 2	16	20	Ensanche costado poniente
		Pasaje 2	Del pintor	20		Vía existente con ancho variable desde 20m a 26m
Colectora	Piedra del Trueno	Del pintor	215m al oriente del eje de Del pastor	25		
		215m al oriente del eje de Del pastor	300m al poniente del eje de calle nueva 12	20		
		300m al poniente del eje de calle nueva 12	160m al poniente del eje de calle nueva 12	25		
		160m al poniente del eje de calle nueva 12	125m al poniente del eje de calle nueva 12	20		
		125m al poniente del eje de calle nueva 12	Avda. Isidoro Dubournais	25		
Colectora	Camino al Totoral	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Punta de Tralca	20		
		Avda. Punta de Tralca	La Cantera	12	20	Ensanche costado sur
		La Cantera	Limite urbano oriente	20		
Local	Camino Antiguo	Avda. Isidoro Dubournais	Camino al Totoral	10	11	Ensanche ambos costados
		Camino al Totoral	Avda. Punta de Tralca	11		
Colectora	Camino antiguo	Avda. Punta de Tralca	Cerco largo	20		
		Cerco largo	Avda. Isidoro Dubournais	17	20	Ensanche costado poniente
Servicio	Bellavista	Gabriela Mistral	Rafael Frontaura	18		
		Rafael Frontaura	Bella Horizonte	15		
		Rafael Frontaura	Bella Horizonte	15		
		Bella Horizonte	Peñablanca	18		
		Peñablanca	Alcalde Pedro Alvarez S.	11	15	Ensanche ambos costados
Local	Peñablanca	Peñagris	Bellavista	13		
Servicio	Peñablanca	Bellavista	Avda. Isidoro Dubournais	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 16m
Servicio	Alcalde Pedro Alvarez S.	La Puntilla	Avda. Isidoro Dubournais	20		Vía con área verde central

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Gabriela Mistral	Peñagris	27m al norte del eje de Pablo Neruda	10	13	Vía existente con ancho variable desde 10m a 12m con ensanche costado poniente
		27m al norte del eje de Pablo Neruda	Avda. La Portada	13		
Servicio	Gabriela Mistral	Avda. Isidoro Dubournais	Camino de los Tordos	13	15	Ensanche costado norte
		Camino de los Tordos	Acapulco sur	7,5		Vía existente con ancho variable desde 7,5m a 8,5m
		Acapulco sur	Avda. Andes		15	Apertura
Local	Gabriela Mistral	Avda. Andes	33m al poniente del eje de El Bosque		11	Apertura
		33m al poniente del eje de El Bosque	San Lorenzo	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 14m
Servicio	Las Balandras	Avda. Isidoro Dubournais	Gabriela Mistral	18		Vía existente con ancho variable desde 18m a 22m
Servicio	Subida los Lobos	Avda. Isidoro Dubournais	Los Laureles	9		Vía existente con ancho variable desde 9m a 20m
		Los Laureles	Avda. Andes	11	15	Vía existente con ancho variable desde 11m a 13m con ensanche ambos costados
Local	Subida los Lobos	Avda. Andes	San Lorenzo	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 15m
Local	El Bosque	Subida los Lobos	Los Pajaritos	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 23m
Servicio	El Bosque	Los Pajaritos	Avda. Pinomar	24		
Servicio	Los Pajaritos	Circunvalación	El Bosque		15	Apertura
		El Bosque	Montemar	10	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Los canarios	Avda. Pinomar	Huallilemu		15	Apertura
Servicio	Quintero	Huallilemu	10 sur		15	Apertura
Servicio	Narciso Aguirre	Avda. El Quisco	República	15		
		República	Las Gaviotas	13	15	Ensanche costado norte
		Las Gaviotas	Avda. Isidoro Dubournais	12	15	Ensanche ambos costados
		Avda. Isidoro Dubournais	Libertad	14	15	Ensanche costado norte
		Libertad	Ejército	15		
		Ejército	Mayorazgo	14	15	Ensanche costado sur

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		Mayorazgo	54m al sur del eje de Los Aromos	13	15	Ensanche costado nororiente
		54m al sur del eje de Los Aromos	Pacifico	13	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Victoria	Pacifico	40m al oriente del eje de Pacifico	13	15	Ensanche ambos costados
		40m al oriente del eje de Pacifico	Los Laureles	13	15	Ensanche costado sur
		Los Laureles	22m al poniente del eje de Avda. Andes	13	15	Ensanche costado norte
		22m al poniente del eje de Avda. Andes	Avda. Andes	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 26m
Local	Costanera Hanga Roa	Peatonal 9	Avda. El Quisco	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 15m
Local	Miramar	Avda. El Quisco	Avda. Isidoro Dubournais	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 18m
Servicio	Mercedes Godoy de Piera	Miramar	Narciso Aguirre	12	15	Ensanche costado oriente
		Narciso Aguirre	Avda. Francia	15		
		Avda. Francia	Del gallo loco	12	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Del gallo loco	Mercedes Godoy de Piera	Lobos Tranquilos	11	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Orión	Lobos Tranquilos	Magdalena Peralta	12	15	Ensanche ambos costados
		Magdalena Peralta	Serrano		15	Apertura
Servicio	Serrano	Avda. Isidoro Dubournais	Orión	15		
Local	Serrano	Orión	53m al sur del eje de Cisne Negro	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 18m
		53m al sur del eje de Cisne Negro	24m al norte del eje de calle 1		11	Apertura
		24m al norte del eje de calle 1	Avda. Tralcamahuida	11		
Local	San Pedro	Avda. Isidoro Dubournais	Ejército	14		
Local	Ejército	San Pedro	Narciso Aguirre	15		Ensanche costado oriente
Servicio	Ejercito	Narciso Aguirre	De la Aurora	10	15	Ensanche ambos costados
		De la Aurora	Cruz del sur		15	Apertura
		Cruz del sur	El Centauro	10	15	Ensanche ambos costados
		El Centauro	34m al norte del eje de Del Tani		15	Apertura

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		34m al norte del eje de Del Tani	Huallilemu	10	15	Ensanche ambos costados
Servicio	La Cantera	Huallilemu	Altas Cumbres	16		Vía existente con ancho variable desde 16m a 23m, vía con área verde central
		Altas Cumbres	Camino al Totoral		15	Apertura
Servicio	Alcalde Raúl Romero Erazo	Avda. Isidoro Dubournais	Libertad	13	15	Ensanche costado sur
		Libertad	Ejercito	15		
Local	Alcalde Raúl Romero Erazo	Ejercito	Los Aromos	13		
Local	Lobos tranquilos	Los Cardenales	Del gallo loco	9		Vía existente con ancho variable desde 9m a 11m
Servicio	Lobos tranquilos	Del Gallo Loco	64m al oriente del eje de alcalde Ferrer	10	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Lobos tranquilos	64m al oriente del eje de alcalde Ferrer	70m al poniente del eje de Ejercito		15	Apertura
		70m al poniente del eje de Ejercito	Ejército	10	15	Ensanche ambos costados
Local	Alcalde Ferrer	Avda. Francia	Los Laberintos	11		
		Los Laberintos	Lobos tranquilos	10	11	Ensanche costado oriente
Servicio	Cruz del sur	Orión	Ejercito	12	15	Ensanche ambos costados
Local	Cruz del sur	Ejercito	Victoria Aguirre	11		
Local	Victoria Aguirre	Cruz del sur	148m al poniente del eje de Avda. España	12		
		148m al poniente del eje de Avda. España	Avda. España		12	Apertura
		Avda. España	Víctor E. Pino Marín		11	Apertura
Local	Víctor E. Pino Marín	Victoria Aguirre	Pirineo sur	30		Vía con área verde central, divido en 11m para vialidad, 19m para área verde
		Pirineo sur	Corintos		11	Apertura
		Corintos	Las Parcelas	11		
Local	Magdalena Peralta	Costanera Poza Azul	135m al oriente del eje de Costanera Poza Azul	8	11	Ensanches ambos costados
		135m al oriente del eje de Costanera Poza Azul	Vía Láctea	13		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		Vía Láctea	Orión	15		
Servicio	Magdalena Peralta	Orión	Avda. Isidoro Dubournais	9	15	Ensanches costado sur
Servicio	El Centauro	Avda. Isidoro Dubournais	Ejército	15		
		Ejército	Avda. España	13		Vía existente con ancho variable desde 13m a 16m
Servicio	Levante	El Centauro	Del Tani		15	Apertura
Servicio	Levante	Del Tani	Huallilemu	10	15	Ensanches ambos costados
		Huallilemu	Ávila		15	Apertura
Servicio	Levante	Ávila	Los Cerrillos	15		
Local	Levante	Los Cerrillos	Libra	9		Vía existente con ancho variable desde 9m a 16m
Servicio	Calle 3	Avda. Francia	Limite urbano en el punto 3		15	Apertura
Servicio	Las Parcelas	Huallilemu	110m al oriente del eje de Huallilemu	15		Vía con área verde lateral
		110m al oriente del eje de Huallilemu	66m al poniente del eje de Avda. España	15		
		66m al poniente del eje de Avda. España	Avda. España	15		Vía con área verde lateral
		Avda. España	100m al oriente del eje de Avda. Andes	15		
		100m al oriente del eje de Avda. Andes	Montemar		15	Apertura
Servicio	Los Cerrillos	Avda. Isidoro Dubournais	Levante	12	15	Ensanche costado norte
		Levante	32m al poniente del eje de La Cantera	10	15	Ensanche ambos costados
		32m al poniente del eje de La Cantera	La Cantera		15	Apertura
Servicio	Altas Cumbres	La Cantera	Avda. Tralcamahuida	16		Vía existente con ancho variable desde 16m a 19m, vía con área verde lateral
		Avda. Tralcamahuida	113m al oriente del eje de La Cantera		15	Apertura
		113m al oriente del eje de La Cantera	45m al poniente del eje de La Quebrada	15		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		45m al poniente del eje de La Quebrada	141m al poniente del eje de Riñimapu		15	Apertura
		141m al poniente del eje de Riñimapu	Riñimapu	12	15	Ensanche costado sur
Servicio	Avda. Isidoro Dubournais	Riñimapu	Avda. Isidoro Dubournais	12	15	Ensanche costado sur y poniente
Servicio	Calle nueva 2	Calle 6	Avda. Tralcamahuida		15	Apertura
Colectora	Avda. Tralcamahuida	Calle nueva 2	35m al oriente del eje de Cisne blanco		20	Apertura
		35m al oriente del eje de Cisne blanco	Avda. Isidoro Dubournais	20		
		Avda. Isidoro Dubournais	Levante	17	20	Ensanche costado sur, Vía con área verde central
Colectora	Avda. Tralcamahuida	Levante	La Cantera	20		Vía con área verde central
		La Cantera	Avda. España	20		Vía existente con ancho variable desde 20m a 28m
		Avda. España	Avda. Andes	20		
		Avda. Andes	40m al oriente del eje de Avda. Andes	15	20	Ensanche ambos costados
Colectora		40m al oriente del eje de Avda. Andes	Montemar		20	Apertura
Colectora	Costanera Punta de Tralca	Del Músico	23m al poniente del eje de Del Pastor	20		
		23m al poniente del eje de Del Pastor	Del Pastor	16	20	Ensanche costado norte
Colectora	Avda. Punta de Tralca	Del Pastor	Piedra del trueno	17 a 26		Vía existente con ancho variable desde 17m a 26m
		Piedra del trueno	Avda. Isidoro Dubournais	20 a 28		Vía existente con ancho variable desde 20m a 28m, vía con área verde central
		Avda. Isidoro Dubournais	Camino Antiguo	22	30	Ensanche costado norponiente, Homologada a Colectora
		Camino Antiguo	Camino al Totoral	15	20	Ensanche costado norponiente
Servicio	Calle nueva 14	Calle nueva 4	Camino al Totoral		15	Apertura
Servicio	Calle nueva 6	Camino al Totoral	Montemar		15	Apertura
Servicio	Calle nueva 7	Camino al Totoral	Avda. Central		15	Apertura

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Calle nueva 7	Avda. Central	Santa Luisa		11	Apertura
Servicio	Cerco largo	Camino Antiguo	60m al sur del eje de Nueva uno norte		15	Apertura
		60m al sur del eje de Nueva uno norte	31m al norte del eje de Dos sur	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 17m
		31m al norte del eje de Dos sur	Dos sur	13	15	Ensanche costado poniente
		Dos sur	120m al norte del eje de Avda. Central	15		
Servicio	Cerco largo	120m al norte del eje de Avda. Central	Avda. Central	11	15	Ensanche ambos costados
Local	Cerco largo	Avda. Central	Santa Luisa	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 12m
Local	Santa Luisa	Avda. Central	85m al sur del eje de Avda. Central	11		
		85m al sur del eje de Avda. Central	84m al poniente del eje de Pedro Nolasco		11	Apertura
		84m al poniente del eje de Pedro Nolasco	30m al poniente del eje de Pedro Nolasco	11		
Local	Santa Luisa	30m al poniente del eje de Pedro Nolasco	Pedro Nolasco	7	11	Ensanche costado norte
		Pedro Nolasco	87m al oriente del eje de Cerco Largo	6	11	Vía existente con ancho variable desde 6m a 8m con ensanche ambos costados
		87m al oriente del eje de Cerco Largo	Calle nueva 7	6	11	Vía existente con ancho variable desde 6m a 8m con ensanche costado sur
		Calle nueva 7	Fin del camino	11		
Local	Pedro Nolasco	Santa Luisa	47m al sur del eje de Santa Luisa	8	11	Ensanche ambos costados
		47m al sur del eje de Santa Luisa	164m al sur del eje de Santa Luisa	11		
		164m al sur del eje de Santa Luisa	La Hostería		11	Apertura
Local	La Hostería	Pedro Nolasco	Avda. Isidoro Dubournais	11		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Servicio	Avda. Central	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Andes	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 20m
		Avda. Andes	Calle nueva 7		15	Apertura
Servicio	El Sauce	Avda. Isidoro Dubournais	Cerco Largo	10	15	Vía existente con ancho variable desde 10m a 12m con ensanche ambos costados
Local	El Sauce	Cerco Largo	San Alberto Hurtado	11		
		San Alberto Hurtado	50m al oriente del eje de San Alberto Hurtado	7	11	Ensanche ambos costados
		50m al oriente del eje de San Alberto Hurtado	Avda. Andes		11	Apertura
Local	El Laurel	Calle nueva 5	Nuevo uno norte		11	Apertura
		Nuevo uno norte	120m al norponiente del eje de El Sauce	11		
		120m al norponiente del eje de El Sauce	80m al norponiente del eje de El Sauce	8	11	Ensanche costado poniente
		80m al norponiente del eje de El Sauce	El Sauce	7	11	Ensanche ambos costados
Servicio	El Laurel	El Sauce	30m al sur del eje de Fátima norte	7	15	Ensanche ambos costados
		30m al sur del eje de Fátima norte	Loma linda	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 20m
		Loma linda	Pasaje Maratonia	13	15	Ensanche costado poniente
		Pasaje Maratonia	70m al norte del eje de Avda. Central	15		
		70m al norte del eje de Avda. Central	Avda. Central	11	15	Ensanche ambos costados
Local	Pablo Neruda	Avda. La Portada	Peñagris	10	11	Ensanche costado norte
Local	Peñagris	Pablo Neruda	Avda. Portada	15		Vía con área verde lateral
		Avda. Portada	Peñablanca	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 15m
Local	Costanera El Diamante azul	Avda. La Portada	Peatonal 10	10	11	Ensanche costado norte
		Peatonal 10	120m al norte del eje de El Mirador	11		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		120m al norte del eje de El Mirador	Mirador		11	Apertura
Local	El Mirador	Costanera El Diamante azul	46m al poniente del eje de Peñagris	6	11	Ensanche ambos costados
		46m al poniente del eje de Peñagris	Peñagris	10	11	Ensanche costado norte
Peatonal	Caracolas Marinas	Peatonal 10	15m al oriente de peatonal 10	6		
Local	Caracolas Marinas	15m al oriente de peatonal 10	Poseidón	6	11	Ensanche ambos costados
Local	Poseidón	Caracolas Marinas	Las Sirenas	6	11	Ensanche costado poniente
Local	Las Sirenas	Poseidón	Neptuno	6	11	Ensanche costado sur
Local	Neptuno	Las Sirenas	Calle nueva 3	6	11	Ensanche costado poniente
Local	Calle nueva 3	Neptuno	Costanera Norte		11	Apertura
Local	Costanera Norte	Calle nueva 3	Avda. Isidoro Dubournais	11		
Peatonal	La Puntilla	Costanera Norte	50m a oriente del eje de Costanera Norte	11		
Local	La Puntilla	50m a oriente del eje de Costanera Norte	Alcalde Pedro Álvarez S.	8	11	Ensanche costado norte
Local	San Antonio	Avda. La Portada	Alcalde Pedro Álvarez S.	10	11	Ensanche costado oriente
Local	Camino de los Tordos	Gabriela Mistral	Las Balandras		11	Apertura
Local	Mayorazgo	Las Balandras	27m al norte del eje de Los Nogales		11	Apertura
Local	Mayorazgo	27m al norte del eje de Los Nogales	Alcalde Raúl Romero Erazo	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 15m
Local	Los Laureles	Las Balandras	Pasaje Don Marco		10	Apertura, Homologada a Local
		Pasaje Don Marcos	Los Nogales		11	Apertura
		Los Nogales	Victoria	13		Vía existente con ancho variable desde 13m a 24m
Local	Acapulco sur	Las Balandras	Gabriela Mistral	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 12m
Local	Las Palmas	Subida Los Lobos	Los Naranjos	11		
		Los Naranjos	Avda. Pinomar	13		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Los Nogales	Las Palmas	Las Mandarinas	12		
		Las Mandarinas	Mayorazgo	13		Vía existente con ancho variable desde 13m a 14m
		Mayorazgo	Maipumar	15		
Local	Circunvalación	Maipumar	Los Pajaritos	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 13m
Local	San Lorenzo	Gabriela Mistral	Jaqueline		12	Apertura
Local	Jaqueline	San Lorenzo	Las Perdices		11	Apertura
Local	Las Perdices	Jaqueline	Las Parcelas		11	Apertura
Local	San Felipe	El Bosque	62m al poniente del eje de Los Quetros		12	Apertura
		62m al poniente del eje de Los Quetros	Los Quetros	12		
		Los Quetros	Montemar	10	11	Ensanche costado sur
Local	Calle 2	Las Perdices	Calle 3		11	Apertura
Local	Calle 1	Calle 3	Huallilemu		11	Apertura
Local	Los Aromos	Narciso Aguirre	Alcalde Romero Erazo	12		
		Alcalde Romero Erazo	Avda. Francia	10,5	11	Ensanche costado poniente
Local	Pirineos norte y sur	Avda. España	Avda. Andes	20		
Local	Costanera Pescadores	Avda. Isidoro Dubournais	Costanera Hanga Roa	11		Vía con área verde lateral
Local	Avda. El Quisco	Miramar	Costanera del sol	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 16m
Local	Costanera del sol	Avda. El Quisco	Peatonal 8	15		Homologada a local, Vía con área verde lateral
Local	Costanera Poza Azul	Peatonal 8	Peatonal 7	11		Vía con área verde lateral
Peatonal	Cisne Negro	Peatonal 7	44m al oriente del eje de Peatonal 7		8	Apertura
Peatonal	Cisne Negro	44m al oriente del eje de Peatonal 7	67m al oriente del eje de Peatonal 7	8		
Local	Cisne Negro	67m al oriente del eje de Peatonal 7	Avda. Isidoro Dubournais	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 13m

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Cisne Blanco	Rosa María	Rocas Tabulanque		12	Apertura
		Rocas Tabulanque	30m al norte del eje de Rocas Tabulanque	12		
		30m al norte del eje de Rocas Tabulanque	Avda. Tralcamahuida	10	12	Ensanche costado poniente
Peatonal	Calle 6	Peatonal 7	Rosa María	7	8	Ensanches costados sur
Local	Rosa María	Calle 6	Avda. Isidoro Dubournais		11	Apertura
Local	Los Abedules	Peatonal 7	El Algarrobo		11	Apertura
Local	El Algarrobo	Los Abedules	El Quisco		11	Apertura
Local	El Quisco	El Algarrobo	Peatonal 6		11	Apertura
Local	Calle nueva 11	El Quisco	Camino Antiguo		11	Apertura
Local	Calle nueva 1	Camino Antiguo	Del Pastor		11	Apertura
Local	Del Pastor	Avda. Punta de Tralca	Calle nueva 1	16	20	Ensanche costado norte
		Calle nueva 1	Avda. Punta de Tralca	11		
Local	Del Pastor	Avda. Punta de Tralca	Piedra del Trueno		11	Apertura
Local	Del Pintor	Piedra del Trueno	Piedra del Trueno	20		Homologada a local
Local	Del Pescador	Costanera Punta de Tralca	Del Músico	11		
Local	Del Músico	Costanera Punta de Tralca	Avda. Punta de Tralca	11		
Local	Calle nueva 13	Del Músico	Piedra del Trueno		15	Apertura
Local	La Montaña	Avda. Isidoro Dubournais	Libra	12	15	Ensanche ambos costados
		Libra	Mataquito	15		
		Mataquito	Pacifico norte	14	15	Ensanche costado norte
		Pacifico norte	La Cantera	15		
Local	Los Cardenales	La Cantera	143m al oriente del eje de La Cantera	10	11	Ensanche costado norte
		143m al oriente del eje de La Cantera	Altas Cumbres		11	Apertura
Local	10 sur	Altas Cumbres	Avda. España		11	Apertura
		Avda. España	Avda. Andes	15		
		Avda. Andes	Montemar		11	Apertura
Local	Libra	Caletera de Avda. Isidoro Dubournais	El dólar	10	11	Ensanche costado sur
		El dólar	Quinchamalí	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 17m
Local	Riñimapu	Quinchamalí	Altas cumbres		11	Apertura

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Calle nueva 16	Peatonal 11	Camino al Totoral		11	Apertura
local	Calle nueva 4	La Cantera	Montemar		11	Apertura
Local	Del Escritor	Piedra del Trueno	Calle 1	20		
		Calle 1	Avda. Isidoro Dubournais	15	20	Ensanche costado sur
Local	Calle Central	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Andes		11	Apertura
Peatonal	Bajada al mar	Del Pintor	Calle 4	6	8	Ensanche costado oriente
		Calle 4	35m al oriente del eje de Peatonal 2	6	8	Ensanche ambos costados
Peatonal	Bajada al mar	35m al oriente el eje de Peatonal 2	Peatonal 2	4	8	Ensanche ambos costados
Local	Nuevo uno norte	Calle nueva 5	El Laurel		11	Apertura
Local	Calle nueva 15	Camino antiguo	Calle nueva 5		11	Apertura
Local	Calle nueva 8	Calle 5	Calle nueva 9		11	Apertura
Local	Calle nueva 10	Calle nueva 7	Calle 5		11	Apertura
Local	Calle nueva 9	Calle 5	Calle nueva 8		11	Apertura
Local	Calle 7	Camino al Totoral	Calle nueva 10		11	Apertura
Local	Calle 5	Camino al Totoral	Calle nueva 10		11	Apertura
Local	Calle nueva 12	Peatonal 2	Piedra del Trueno		11	Apertura
Local	Poeta Pablo Neruda	Peatonal 2	Loma de la burra	11		
		Loma de la burra	19m al poniente del eje de Pje. Gonzalito	8	11	Ensanche costado norte
		19m al poniente del eje de Pje. Gonzalito	51m al sur del eje de Avda. Isidoro Dubournais	11		
		51m al sur del eje de Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Isidoro Dubournais	7	11	Ensanche costado norponiente
Local	Santa Julia	108m al poniente del eje de Las Golondrinas	Avda. Isidoro Dubournais	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 22m
Local	Calle nueva 5	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Andes		11	Apertura
Local	El Laurel norte	Avda. Andes	Camino Totoral		11	Apertura
Local	Verdemar	Las parcelas	Peatonal 12	11		
Peatonal	Peatonal 12	Verdemar	Huallilemu	6		Homologada a peatonal
Peatonal	Peatonal del estero	Peatonal 2	Avda. Isidoro Dubournais		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 2	Peatonal 4	Poeta Pablo Neruda		8	Apertura
Local	Calle 4	Bajada al mar	180m al oriente del eje de Bajada de mar		8	Apertura, Homologada a local

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Peatonal	Calle 4	180m al oriente del eje de Bajada de mar	Peatonal 2		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 4	Costanera Punta de Tralca	Piedra del Trueno		8	Apertura
Peatonal	Los Cardenales	Peatonal 8	12m al oriente del eje de Peatonal 8	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 14m
		12m al oriente del eje de Peatonal 8	18m al oriente del eje de Peatonal 8	6		Homologada a Peatonal
		18m al oriente del eje de Peatonal 8	35m al oriente del eje de Peatonal 8	4	6	Ensanche costado norte, Homologada a Peatonal
Peatonal	Los Cardenales	35m al oriente del eje de Peatonal 8	31m al norte de Lobos tranquilos	6		Vía existente con ancho variable desde 6m a 8m, homologada a Peatonal
		31m al norte de Lobos tranquilos	Lobos tranquilos	8		
Peatonal	Peatonal 6	Peatonal 7	El Quisco		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 7	Costanera Poza Azul	Los Abedules		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 8	Costanera del sol	Costanera Poza Azul		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 9	Costanera Hanga Roa	Avda. El Quisco		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 10	Costanera El Diamante azul	Costanera norte		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 11	10 sur	Calle nueva 16		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 1	Calle nueva 16	Peatonal 3		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 3	10 sur	Calle nueva 4		8	Apertura
Local	Las Golondrinas	Santa Julia	Poeta Pablo Neruda	11		
Local	Loma de la burra	Avda. Isidoro Dubournais	89m al oriente del eje de Poeta Pablo Neruda	10	11	Ensanche costado norte
Local	Loma de la burra	89m al oriente del eje de Poeta Pablo Neruda	Poeta Pablo Neruda	11		
Peatonal	Peatonal 5	Peatonal 6	Costanera Punta de Tralca		8	Apertura

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

MUNICIPALIDAD
DE EL QUISCO

IV. Publíquese este Decreto Alcaldicio y la respectiva ordenanza en el sitio electrónico de la Municipalidad, www.elquisco.cl

V. Infórmese de la disponibilidad de este decreto y de la ordenanza respectiva mediante un aviso en un periódico de circulación local, regional o en una radio comunal o regional, según sea el caso, así como en el Diario Oficial.

VI. Infórmese de esta promulgación al Servicio de Impuestos Internos dentro de quinto día, indicando si involucran modificaciones de límites urbanos y en qué zonas.

VII. Archívese en los términos señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los antecedentes del Plan Regulador Comunal de El Quisco en el Conservador de Bienes Raíces de El Quisco y Algarrobo, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso y en la Ilustre Municipalidad de El Quisco

VIII. Adopte la Secretaría Comunal de Planificación, la Dirección Jurídica y las demás Direcciones Municipales correspondientes, las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el presente decreto.

IX. Los antecedentes que respaldan la presente resolución se tuvieron a la vista a través de plataforma SGDOC, número de Expediente E14066/2025 se anexan y pasarán a formar parte integral del presente decreto;

X. ANÓTESE, COMUNÍQUESE, DESE CUENTA Y ARCHÍVESE,

Firmado electrónicamente, en conformidad al Art. 2° letra F y G de la Ley N° 19.799

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ORDENANZA

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ORDENANZA LOCAL

TABLA DE CONTENIDOS

I DISPOSICIONES GENERALES. 5

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO. 5

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes 5

Artículo 2 Descripción del límite urbano 5

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan 7

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL 9

Artículo 4 Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes 9

Artículo 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial. 9

Artículo 6 Cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas 9

Artículo 7 Construcciones en subterráneos 9

Artículo 8 Aumento de tamaños prediales 10

Artículo 9 Incentivos en las normas urbanísticas 10

Artículo 10 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública. 11

Artículo 11 Exigencia de estacionamientos 12

Artículo 12 Construcciones en antejardines 14

II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS 15

CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS 15

Artículo 13 Zonas de desarrollo de equipamiento 15

A.- Zona ZE1 Centralidad Tradicional 15

B.- Zona ZE2 Centralidad Las Marinas 17

C.- Zona ZE3 Altos de El Quisco Centro 19

D.- Zona ZE4 Centralidad Totoral 21

E.- Zona ZE5 Centralidad Isla Negra 23

F.- Zona ZE6 Centralidad Quisco Norte 25

G.- Zona ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra 27

Artículo 14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento 28

A.- Zona ZC1 Zona de Corredor Quisco Alto 28

B.- Zona ZC2 Zona de Corredor Secundario 30

C.- Zona ZC3 Zona de Corredor Secundario Camino El Totoral 32

D.- Zona ZA1 Zona de Amortiguación Corredor Quisco Alto 34

E.- Zona ZA2 Zona de Amortiguación Corredor Secundario 35

F.- Zona ZBC1 Zona de Borde Costero Playa 36

G.- Zona ZBC2 Zona de Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque 37

H.- Zona ZBC3 Zona de Borde Costero Turístico 38

I.- Zona ZBC4 Zona de Borde Costero Punta de Tralca 39

J.- Zona ZM1 Zona Mixta Barrio La Puntilla 40

K.- Zona ZM2 Zona Mixta Costanera 42

L.- Zona ZM3 Zona Mixta Central 44

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

M.- Zona ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde 46
N.- Zona ZM5 Mixta Caleta 48
Artículo 15 Zonas de desarrollos residenciales 49
A.- Zona ZR1 Zona Residencial Alta 49
B.- Zona ZR2 Zona Residencial Media Alta 51
C.- Zona ZR3 Zona Residencial Media Punta de Tralca 53
D.- Zona ZR4 Zona Residencial Media 55
E.- Zona ZR5 Zona Residencial Baja 57
F.- Zona ZR6 Zona Residencial Muy Baja 58
G.- Zona ZA4 Zona de Amortiguación Intensidad Media 59
H.- Zona ZA5 Zona de Amortiguación Intensidad Baja 60
Artículo 16 Plazas, parques y áreas verdes 61
CAPITULO IV ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO 61
Artículo 17 Áreas de riesgo 61
Artículo 18 Zonas no edificables 61
CAPITULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL 62
Artículo 19 Inmuebles de Conservación Histórica 62
A ICH1 Casa del Sr. Dubournais 63
B ICH2 Hotel Italia 64
C ICH3 Iglesia San Juan Evangelista 65
D ICH4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca 66
E ICH5 Galería Solar 67
Artículo 20 ZT Zona Típica 68
A Zona T1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta 69
B Zona T2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao 70
C Zona T3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor 71
D Zona T4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento 72
Artículo 21 Zonas de Conservación Histórica 73
A.- Zona ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte 74
B.- Zona ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos 75
C.- Zona ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul 76
CAPITULO VI CAPÍTULO RED VIAL ESTRUCTURANTE 77
Artículo 22 Generalidades 77
Artículo 23 Red vial estructurante comunal 77

TABLA DE CUADROS

Cuadro 1 Límite urbano de CENTRO URBANO EL QUISCO 6
Cuadro 2 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Residencial 12
Cuadro 3 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Equipamiento 13
Cuadro 4 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Productivo e Infraestructura 14
Cuadro 5 Normas Usos de Suelo de ZE1 15
Cuadro 6 Normas de Subdivisión y Edificación ZE1 16
Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE1 16

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZE2 17
Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZE2 18
Cuadro 10 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE2 18
Cuadro 11 Normas Usos de Suelo de ZE3 19
Cuadro 12 Normas de Subdivisión y Edificación ZE3 20
Cuadro 13 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE3 20
Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE3 20
Cuadro 15 Normas Usos de Suelo de ZE4 21
Cuadro 16 Normas de Subdivisión y Edificación ZE4 22
Cuadro 17 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE4 22
Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE4 22
Cuadro 19 Normas Usos de Suelo de ZE5 23
Cuadro 20 Normas de Subdivisión y Edificación ZE5 24
Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE5 24
Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZE6 25
Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZE6 26
Cuadro 24 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE6 26
Cuadro 25 Normas Usos de Suelo de ZA3 27
Cuadro 26 Normas de Subdivisión y Edificación ZA3 27
Cuadro 27 Normas Usos de Suelo de ZC1 28
Cuadro 28 Normas de Subdivisión y Edificación ZC1 29
Cuadro 29 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC1 29
Cuadro 30 Normas Usos de Suelo de ZC2 30
Cuadro 31 Normas de Subdivisión y Edificación ZC2 31
Cuadro 32 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC2 31
Cuadro 33 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZC2 31
Cuadro 34 Normas Usos de Suelo de ZC3 32
Cuadro 35 Normas de Subdivisión y Edificación ZC3 33
Cuadro 36 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC3 33
Cuadro 37 Normas Usos de Suelo de ZA1 34
Cuadro 38 Normas de Subdivisión y Edificación ZA1 34
Cuadro 39 Normas Usos de Suelo de ZA2 35
Cuadro 40 Normas de Subdivisión y Edificación ZA2 35
Cuadro 41 Normas Usos de Suelo de ZBC1 36
Cuadro 42 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC1 36
Cuadro 43 Normas Usos de Suelo de ZBC2 37
Cuadro 44 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC2 37
Cuadro 45 Normas Usos de Suelo de ZBC3 38
Cuadro 46 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC3 38
Cuadro 47 Normas Usos de Suelo de ZBC4 39
Cuadro 48 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC4 39
Cuadro 49 Normas Usos de Suelo de ZM1 40
Cuadro 50 Normas de Subdivisión y Edificación ZM1 41
Cuadro 51 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM1 41
Cuadro 52 Normas Usos de Suelo de ZM2 42
Cuadro 53 Normas de Subdivisión y Edificación ZM2 43
Cuadro 54 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM2 43
Cuadro 55 Normas Usos de Suelo de ZM3 44
Cuadro 56 Normas de Subdivisión y Edificación ZM3 45
Cuadro 57 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM3 45
Cuadro 58 Normas Usos de Suelo de ZM4 46
Cuadro 59 Normas de Subdivisión y Edificación ZM4 47
Cuadro 60 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM4 47
Cuadro 61 Normas Usos de Suelo de ZM5 48
Cuadro 62 Normas de Subdivisión y Edificación ZM5 48
Cuadro 63 Normas Usos de Suelo de ZR1 49

Cuadro 64 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1 50
Cuadro 65 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR1 50
Cuadro 66 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR1 50
Cuadro 67 Normas Usos de Suelo de ZR2 51
Cuadro 68 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2 52
Cuadro 69 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR2 52
Cuadro 70 Normas Usos de Suelo de ZR3 53
Cuadro 71 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3 54
Cuadro 72 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR3 54
Cuadro 73 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR3 54
Cuadro 74 Normas Usos de Suelo de ZR4 55
Cuadro 75 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4 56
Cuadro 76 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR4 56
Cuadro 77 Normas Usos de Suelo de ZR5 57
Cuadro 78 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5 57
Cuadro 79 Normas Usos de Suelo de ZR6 58
Cuadro 80 Normas de Subdivisión y Edificación ZR6 58
Cuadro 81 Normas Usos de Suelo de ZA4 59
Cuadro 82 Normas de Subdivisión y Edificación ZA4 59
Cuadro 83 Normas Usos de Suelo de ZA5 60
Cuadro 84 Normas de Subdivisión y Edificación ZA5 60
Cuadro 85 Zonas de Conservación Histórica 62
Cuadro 86 Normas Usos de Suelo de ICH1 63
Cuadro 87 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH1 63
Cuadro 88 Normas Usos de Suelo de ICH2 64
Cuadro 89 Normas de Subdivisión y Edificación ICH2 64
Cuadro 90 Normas Usos de Suelo de ICH3 65
Cuadro 91 Normas de Subdivisión y Edificación ICH3 65
Cuadro 92 Normas Usos de Suelo de ICH4 66
Cuadro 93 Normas de Subdivisión y Edificación ICH4 66
Cuadro 94 Normas Usos de Suelo de ICH5 67
Cuadro 95 Normas de Subdivisión y Edificación ICH5 67
Cuadro 96 Normas Usos de Suelo de ZT1 69
Cuadro 97 Normas de Subdivisión y Edificación ZT1 69
Cuadro 98 Normas Usos de Suelo de ZT2 70
Cuadro 99 Normas de Subdivisión y Edificación ZT2 70
Cuadro 100 Normas Usos de Suelo de ZT3 71
Cuadro 101Normas de Subdivisión y Edificación ZT3 71
Cuadro 102 Normas Usos de Suelo de ZT4 72
Cuadro 103 Normas de Subdivisión y Edificación ZT4 73
Cuadro 104 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZT4 73
Cuadro 105 Zonas de Conservación Histórica 73
Cuadro 106 Normas Usos de Suelo de ZCH 1 74
Cuadro 107 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 1 74
Cuadro 108 Normas Usos de Suelo de ZCH 2 75
Cuadro 109 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 2 75
Cuadro 110 Normas Usos de Suelo de ZCH 3 76
Cuadro 111 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 3 76
Cuadro 112 Red Vial Estructurante El Quisco 78

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.

Artículo 1 Identificación del instrumento de planificación y sus componentes

El presente instrumento de planificación territorial Plan Regulador Comunal de El Quisco se compone de los documentos que se indican a continuación:

1. Memoria Explicativa que se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forma parte de la misma.
   - Estudio de Capacidad Vial
   - Estudio de Riesgo y Protección Ambiental
   - Estudio de Equipamiento Comunal
   - Estudio de Patrimonio
2. Ordenanza Local
3. Estudio de Factibilidad Sanitaria para ampliar o dotar de Agua Potable, alcantarillado y aguas lluvias.
4. Planos que componen el Plan Regulador Comunal, que son los siguientes.

Centro Poblado	Código N° de láminas[1]	Escala
El Quisco	Planos PRCEQ-01 y PRCEQ-02	1:5.000

Artículo 2 Descripción del límite urbano

El Plan Regulador Comunal de El Quisco tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro de los Límites Urbanos definidos para El Quisco.

El Límite Urbano de El Quisco georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 1984 HUSO 19, se circunscribe en las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 23, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

[1] Denominación provisoria

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 1 Límite urbano de CENTRO URBANO EL QUISCO

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	249.252,50	6.304.189,36	Intersección de línea de costa con límite comunal	1-2	Límite comunal que une los puntos 1 y 2
2	252.556,90	6.301.550,57	Intersección de limite comunal norte con línea paralela 140,5 m al norte del eje de Pinomar	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
3	252.041,76	6.300.442,13	Intersección del eje de calle 3 con eje de camino sin nombre 3	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
4	251.949,92	6.300.036,12	Intersección de línea paralela 195m al sur del eje de Huallilemu con eje de quebrada sin nombre 1	4-5	Eje de quebrada sin nombre 1 que une los puntos 4 y 5
5	251.875,39	6.299.632,69	Intersección de eje de quebrada sin nombre 1 con línea paralela 100m al norte del eje del Estero El Totoral	5-6	Línea paralela 100m al norte del eje del Estero El Totoral que une los puntos 5 y 6
6	253.141,93	6.299.296,83	Intersección de línea paralela 100m al norte del eje del Estero El Totoral con eje de quebrada sin nombre 2	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
7	253.115,31	6.299.255,41	Intersección de línea paralela 53m al norte del eje de Estero El Totoral con eje de camino sin nombre 4	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8
8	252.978,09	6.299.066,22	Intersección de línea paralela 35m al suroriente del eje de quebrad sin nombre 3 con eje de camino sin nombre 5	8-9	Eje de camino sin nombre 5 que une los puntos 8 y 9
9	252.956,78	6.298.936,97	Intersección de eje de camino sin nombre 5 con cota 124 msnm	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10
10	253.009,62	6.298.821,50	Intersección de cota 108 msnm con eje de quebrada sin nombre 4	10-11	Eje de quebrada sin nombre 4 que une los puntos 10 y 11
11	252.841,60	6.298.731,28	Intersección de eje de quebrada sin nombre 4 con línea paralela 95m al oriente del eje del camino sin nombre 6	11-12	Línea paralela 95m al oriente del eje del camino sin nombre 6 que une los puntos 11 y 12
12	252.741,17	6.298.399,71	Intersección de línea paralela 95m al oriente del eje del camino sin nombre 6 con línea paralela 35m al nororiente del eje de Camino al Totoral	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13
13	252.538,08	6.298.089,24	Intersección de línea paralela 367m al sur del eje de la Camino al Totoral con el eje de huella sin nombre 1	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14
14	252.123,33	6.298.078,29	Intersección de línea paralela 289m al sur del eje de Camino al Totoral con eje de quebrada sin nombre 5	14-15	Eje de quebrada sin nombre 5 que une los puntos 14 y 15

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
15	251.891,52	6.297.204,64	Intersección de eje de quebrada sin nombre 5 con línea paralela 250m al norponiente del eje de Santa Luisa		
				15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16
16	252.169,44	6.297.206,12	Intersección de cota 95 msnm con línea paralela 75m al norte del eje de Santa Luisa		
				16-17	Línea paralela 75m al norte del eje de Santa Luisa que une los puntos 16 y 17
17	252.401,62	6.297.147,27	Intersección de línea paralela 75m al norte del eje de Santa Luisa con cota 125 msnm.		
				17-18	Línea recta que une los puntos 17 y 18
18	252.436,29	6.297.133,28	Intersección de cota125 msnm con línea paralela 135m al norte del eje de quebrada sin nombre 6		
				18-19	Línea recta que une los puntos 18 y 19
19	252.480,33	6.296.990,65	Intersección de eje de quebrada sin nombre 6 con cota 110 msnm.		
				19-20	Línea recta que une los puntos 19 y 20
20	252.510,32	6.296.907,95	Intersección de cota 100 msnm. con eje de camino sin nombre 7		
				20-21	Eje de camino sin nombre 7 que une los puntos 20 y 21
21	252.755,16	6.297.024,11	Intersección de eje de camino sin nombre 7 con cota 120 msnm.		
				21-22	Línea recta que une los puntos 20 y 21
22	252.917,42	6.296.639,79	Intersección de línea paralela 2.029m al oriente de la línea de costa con eje de Estero del Rosario (Límite comunal)		
				22-23	Límite comunal que une los puntos 21 y 22
23	250.942,16	6.296.110,93	Intersección de límite comunal con línea de costa		
				23-1	Línea de costa que une los puntos 23 y 1

Artículo 3 Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

- Zonas de desarrollo de Equipamiento denominadas:
  - A. ZE1 Centralidad Tradicional
  - B. ZE2 Centralidad Las Marinas
  - C. ZE3 Centralidad Quisco Alto
  - D. ZE4 Centralidad Totoral
  - E. ZE5 Centralidad Isla Negra
  - F. ZE6 Centralidad Quisco Norte
  - G. ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra
- Zonas mixtas residenciales y de equipamiento denominadas:
  - A. ZC1 Corredor Quisco Alto
  - B. ZC2 Corredor Secundario

C. ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral
D. ZA1 Amortiguación Corredor Quisco Alto
E. ZA2 Amortiguación Corredor Secundario
F. ZBC1 Borde Costero Playa
G. ZBC2 Borde Costero Quisco Norte y Tabulangue
H. ZBC3 Borde Costero turístico
I. ZBC4 Borde Costero Punta de Tralca
J. ZM1 Mixta Barrio La Puntilla
K. ZM2 Mixta Costanera
L. ZM3 Mixta Central
M. ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde
N. ZM5 Mixta Caleta

- Zonas residenciales denominadas:

A. ZR1 Residencial Alta
B. ZR2 Residencial Media Alta
C. ZR3 Residencial Media Punta de Tralca
D. ZR4 Residencial Media
E. ZR5 Residencial Baja
F. ZR6 Residencial Muy Baja
G. ZA4 Amortiguación Intensidad Media
H. ZA5 Amortiguación Intensidad Baja.

- Parques y plazas

1. Áreas verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, existentes denominadas AV
2. Zonas de área verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde proyectadas, denominadas ZAV
3. Áreas verdes que se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde proyectadas de uso público denominadas PU.

- Áreas de riesgo

- En Zonas inundables o potencialmente inundables debido a maremotos o tsunamis, en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros, quebradas y cursos de agua no canalizados, y en Zona por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente.
- Zonas no edificables
- Zonas No edificables establecidas por el ordenamiento jurídico vigente tales como fajas bajo tendido eléctricos.

- Áreas de protección
  - Área de Protección de recursos de valor natural de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural en Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova.
  - Área de Protección de recursos de valor patrimonial cultural por presencia de monumentos nacionales que tiene la comuna, cual es la Zona Típica Sector costero Isla Negra y la Casa de Pablo Neruda de Isla Negra como Monumento Histórico y Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica denominadas:
    A. ZT1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta
    B. ZT2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao
    C. ZT3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor
    D. ZT4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento
    E. ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte
    F. ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos
    G. ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul
    H. ICH Inmuebles de Conservación Histórica

CAPITULO II NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 4 Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la LGUC y OGUC, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo.

Artículo 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial.

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al Art. 4.14.2 de la OGUC cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables dentro del territorio normado por este PRC.

Artículo 6 Cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas

Se fija altura de 2 metros a los cierros hacia el espacio público y con un porcentaje de 60% mínimo de trasparencia.

Artículo 7 Construcciones en subterráneos

Se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos subterráneos en zonas bajo áreas de riesgo natural y/o antrópico.

Se permite el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo antejardín mayor al 70% de ocupación con un distanciamiento de zona inexcavada mínimo de 1,00 m. a los deslindes del predio.

Artículo 8 Aumento de tamaños prediales

En el caso de proyectos de loteo con construcción simultánea, a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, emplazados en predios con una pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados en un 300%.

Artículo 9 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos:

Incentivo N°1

Los proyectos cualquiera sea su destino en las zonas detalladas como territorio donde le es aplicable este incentivo y que contemplen la habilitación de áreas verdes públicas en el área urbana de El Quisco, identificadas en el plano PRCEQ como AV o PU, podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. El incentivo consistirá en un incremento de las normas urbanísticas en proporción a la habilitación de 2 m2 de área verde pública por cada 1 m2 de construcción adicional sobre la superficie que permite la constructibilidad de la respectiva zona, aumentando la constructibilidad, la altura y la densidad respectiva establecidas en los Artículos Nº12 Zonas de desarrollo de equipamiento, Nº13 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y Nº14 Zonas de desarrollos residenciales. Este incentivo será aplicable en las siguientes zonas:

- ZE3 Centralidad Quisco Alto
- ZE4 Centralidad Totoral
- ZC1 Corredor Quisco Alto
- ZC2 Corredor Secundario
- ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral
- ZR1 Residencial Alta
- ZR2 Residencial Media Alta
- ZR3 Residencial Media Punta de Tralca
- ZR4 Residencial Media

La Municipalidad de El Quisco determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

Incentivo Nº2

Los proyectos con destino vivienda en las zonas detalladas como territorio donde le es aplicable este incentivo y que contemplen viviendas sociales podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. Para la aplicación de este incentivo se considerará vivienda social a aquellas casas o departamentos en que se aplique un subsidio habitacional del MINVU para familias vulnerables. El incremento se aplicará en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en los Artículo 13 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y Artículo 14 Zonas de desarrollos residenciales. Este incentivo será aplicable en las siguientes zonas:

- ZC2 Corredor Secundario
- ZR1 Residencial Alta
- ZR3 Residencial Media Punta de Tralca

Incentivo Nº3

Los proyectos cualquiera sea su destino en las zonas detalladas como territorio donde le es aplicable este incentivo y que aumenten la profundidad del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público, con la eliminación dl cierro existente, podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. El incremento se aplicará en el coeficiente de ocupación de suelo y la densidad en la zona del PRC respectiva establecidas en los Artículos Nº13 Zonas de desarrollo de equipamiento, Nº14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y Nº20 ZT Zona Típica. En tal caso el uso de suelo de antejardín pasa a ser uso de suelo espacio público. Este incentivo será aplicable en las siguientes zonas:

- ZE1 Centralidad Tradicional
- ZE2 Centralidad Las Marinas
- ZE3 Centralidad Quisco Alto
- ZE4 Centralidad Totoral
- ZE5 Centralidad Isla Negra
- ZE6 Centralidad Quisco Norte
- ZM1 Mixta Barrio La Puntilla
- ZM2 Mixta Costanera
- ZM3 Mixta Central
- ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde
- ZT4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento

Los incentivos Nº1 y Nº2 no serán sumables en las zonas donde estos apliquen, pudiendo aplicarse el incentivo Nº3 sumado optando en ese caso por lo indicado en el Artículo Nº13 Zonas de desarrollo de equipamiento, para las zonas ZE3 Centralidad Quisco Alto y ZE4 Centralidad Totoral.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos N°1, N°2 y Nº3 señalados precedentemente, será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 10 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación

1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones

Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.

a. Plantaciones:

Se deberá respetar la arborización existente en dichas áreas, correspondientes a las aceras respectivas, e incrementar en línea con especies arbóreas similares nativas, tales como peumos, quillayes, arrayanes y maitenes.

b. Obras de ornato

En las aceras se deberá considerar módulo de mobiliario urbano que integre sombreadero y basurero.

2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Parques y Plazas

a. Plantaciones:

Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del tipo nativas, tales como peumos, quillayes, arrayanes y maitenes u otras de fácil adaptación al medio natural. En cantidad de 1 por cada 50 m2. de parque o plaza.

Debe considerar solución de riego con sistemas automatizados de preferencia por goteo.

b. Obras de ornato

En las circulaciones se deberá considerar mobiliario urbano que integre a lo menos sombreadero, asientos, luminarias y basureros.

3. Para las vías colectoras y de servicio se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m. de sus calzadas pavimentadas.

4. Los proyectos de iluminación en estas áreas deben contemplar el paisaje ambiental, la contaminación lumínica y los posibles efectos de la misma entre la vegetación y fauna. Los equipos que integran estos proyectos deben cumplir con ciertos requerimientos básicos que garanticen un funcionamiento óptimo y eficiencia energética.

5. Los proyectos de riego en estas áreas deben contemplar el paisaje ambiental, los posibles efectos de la misma entre la vegetación y fauna. Los equipos que integran estos proyectos deben cumplir con los requerimientos básicos que garanticen un funcionamiento óptimo y eficiencia hídrica.

Artículo 11 Exigencia de estacionamientos

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente contenido en el presente artículo.

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación que dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cuadro 2 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Residencial

USOS DE SUELO	**ESTACIONAMIENTOS**	
RESIDENCIAL	**VEHICULARES**	**BICICLETAS**
Vivienda de superficie edificada inferior a 140 m2	1 por vivienda	
Vivienda de superficie edificada superior a 140 m2	2 por vivienda	
Vivienda Social, Copropiedad Inmobiliaria	1 por vivienda	1 por c/estacionamiento de vehículo.
Vivienda Copropiedad Inmobiliaria	1 cada 1 unidad + 20% para visitas	2 por c/estacionamiento de vehículo.
Hospedaje	1 cada 4 personas según carga de ocupación(1).	1 por c/estacionamiento de vehículo.

Cuadro 3 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Equipamiento

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	**VEHICULARES**	**BICICLETAS**
CIENTÍFICO	1 cada 75 m² de superficie edificada	2 por cada estacionamiento de vehículo.
COMERCIO		
− Supermercados	1 por cada 25m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Mercado y Locales Comerciales, minimercados	1 por cada 50m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
− Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m² de superficie edificada	2 por cada estacionamientos de vehículos.
− Grandes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 50 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
− Restaurante, Bar, Pub	1 cada 20 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
− Discoteca	1 cada 25 m² de superficie edificada	1 por cada 4 estacionamientos de vehículos.
CULTO Y CULTURA	1 cada 25 personas según carga de ocupación(1).	1 por cada 3 estacionamientos de vehículos.
DEPORTE		
− Estadio	1 cada 25 personas según carga ocupación(1).	1 cada 20 personas según carga ocupación(1).
− Otras instalaciones de dominio público o privado, destinados a la práctica de deportes, gimnasio o recintos cerrados	1 cada 20 personas según carga ocupación(1). y 2 cada cancha	1 por cada estacionamiento de vehículos.
− Canchas de fútbol, y otras canchas	5 por cancha	4 por cada estacionamiento de vehículos.
EDUCACIÓN		
− Enseñanza Preescolar	1 cada 25 alumnos según carga ocupación(1) respectiva+ 1 para transporte escolar	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.
− Enseñanza básica y media.	1 cada 50 alumnos según carga ocupación(1) respectiva+ 1 para transporte escolar	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.
− Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 25 alumnos según carga ocupación(1). respectiva	2 por cada estacionamiento de vehículos.
ESPARCIMIENTO		
− Entretenciones al aire libre, (m2 de predio)	1 cada 100 m² de predio	4 por cada estacionamiento de vehículos.
− Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
− Casinos	1 cada 40 m² de superficie edificada	1 por cada 10 estacionamientos de vehículos.
SALUD		
− Hospitales	1 por cada cama	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
− Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 50 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	**VEHICULARES**	**BICICLETAS**
– Centros de rehabilitación	2 cada 30 m². de superficie edificada	1 por cada estacionamiento de vehículos.
SEGURIDAD		
– Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
– Unidades Policiales	1 cada 60 m² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
SERVICIOS		
– Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 50m² de superficie edificada	1 por cada estacionamiento de vehículos.

(1). relación del número máximo de personas por metro cuadrado de superficie útil

Cuadro 4 Dotación mínima de estacionamientos Uso de Suelo Productivo e Infraestructura

USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
– Talleres garaje y similares	1 cada 100 m² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
– Terminales de transporte terrestre (2)	3 por andén	1 por cada estacionamiento de vehículos.

(2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los tramos de superficie construida en el proyecto:

N° ESTACIONAMIENTOS (2)	**SUPERFICIE**
1 estacionamiento de 30m2 de superficie edificada	cada 3.000m2 de superficie edificada o fracción adicional

Artículo 12 Construcciones en antejardines

En los antejardines fijados por el presente Plan se permitirán caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza y se prohíbe estacionamientos de visitas.

II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 13 Zonas de desarrollo de equipamiento

A.- Zona ZE1 Centralidad Tradicional

Cuadro 5 Normas Usos de Suelo de ZE1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 6 Normas de Subdivisión y Edificación ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 7 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,65	0,70	0,75	0,80
Densidad bruta máxima (hab/há)	105	110	115	120

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

B.- Zona ZE2 Centralidad Las Marinas

Cuadro 8 Normas Usos de Suelo de ZE2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitidos clase B	Clase A
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 9 Normas de Subdivisión y Edificación ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	3,6
Altura máxima de edificación	21,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	50
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 10 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	125	130	140	150

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

C.- Zona ZE3 Altos de El Quisco Centro

Cuadro 11 Normas Usos de Suelo de ZE3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitidos clase B	Clase A
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 12 Normas de Subdivisión y Edificación ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 13 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3,4
Altura máxima de edificación (m)	21
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	85	90	95	100

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

D.- Zona ZE4 Centralidad Totoral

Cuadro 15 Normas Usos de Suelo de ZE4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos	-------
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitidos clase B	Clase A
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 16 Normas de Subdivisión y Edificación ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 17 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	85	90	95	100

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

E.- Zona ZE5 Centralidad Isla Negra

Cuadro 19 Normas Usos de Suelo de ZE5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 20 Normas de Subdivisión y Edificación ZE5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 21 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	105	110	115	120

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

F.- Zona ZE6 Centralidad Quisco Norte

Cuadro 22 Normas Usos de Suelo de ZE6

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 23 Normas de Subdivisión y Edificación ZE6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	40
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	7
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 24 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZE6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3,5[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45	0,50	0,55	0,60
Densidad bruta máxima (hab/há)	105	110	115	120

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

G.- Zona ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra

Cuadro 25 Normas Usos de Suelo de ZA3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales o de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 26 Normas de Subdivisión y Edificación ZA3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)(m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Artículo 14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento

A.- Zona ZC1 Zona de Corredor Quisco Alto

Cuadro 27 Normas Usos de Suelo de ZC1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 28 Normas de Subdivisión y Edificación ZC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,5
Altura máxima de edificación (m)	21,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 29 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	4,8
Altura máxima de edificación (m)	28
Densidad bruta máxima (hab/há)	300

B.- Zona ZC2 Zona de Corredor Secundario

Cuadro 30 Normas Usos de Suelo de ZC2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 31 Normas de Subdivisión y Edificación ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos podrán optar a uno de los siguientes incentivos de la siguiente forma:

Incentivo 1: Proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 32 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3,6
Altura máxima de edificación (m)	21
Densidad bruta máxima (hab/há) (hab/há)	250

Incentivo 2: Proyectos con destino vivienda que contemplen viviendas sociales aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 33 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	**n%**	**Máximo**
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200	120	120
Coeficiente de constructibilidad	3,6	3,6	4,2
Altura máxima de edificación	17,5	21	24,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	240	200+ (200 x n%)	320

C.- Zona ZC3 Zona de Corredor Secundario Camino El Totoral

Cuadro 34 Normas Usos de Suelo de ZC3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Todos los no prohibidos	Recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 35 Normas de Subdivisión y Edificación ZC3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	14
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	180

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 36 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZC3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación (m)	21
Densidad bruta máxima (hab/há)	250

D.- Zona ZA1 Zona de Amortiguación Corredor Quisco Alto

Cuadro 37 Normas Usos de Suelo de ZA1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	Todos los no prohibidos	Parques de entretenciones, Parques zoológicos, granjas demostrativas
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 38 Normas de Subdivisión y Edificación ZA1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	600
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

E.- Zona ZA2 Zona de Amortiguación Corredor Secundario

Cuadro 39 Normas Usos de Suelo de ZA2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	Permitido inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 40 Normas de Subdivisión y Edificación ZA2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	800
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

F.- Zona ZBC1 Zona de Borde Costero Playa

Cuadro 41 Normas Usos de Suelo de ZBC1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 42 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

G.- Zona ZBC2 Zona de Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque

Cuadro 43 Normas Usos de Suelo de ZBC2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 44 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

H.- Zona ZBC3 Zona de Borde Costero Turístico

Cuadro 45 Normas Usos de Suelo de ZBC3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 46 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

I.- Zona ZBC4 Zona de Borde Costero Punta de Tralca

Cuadro 47 Normas Usos de Suelo de ZBC4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 48 Normas de Subdivisión y Edificación ZBC4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	60

J.- Zona ZM1 Zona Mixta Barrio La Puntilla

Cuadro 49 Normas Usos de Suelo de ZM1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 50 Normas de Subdivisión y Edificación ZM1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	70

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 51 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,35	0,4
Densidad bruta máxima (hab/há)	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

K.- Zona ZM2 Zona Mixta Costanera

Cuadro 52 Normas Usos de Suelo de ZM2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Discotecas y cabarets, Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 53 Normas de Subdivisión y Edificación ZM2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	70

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 54 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45	0,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

L.- Zona ZM3 Zona Mixta Central

Cuadro 55 Normas Usos de Suelo de ZM3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria,
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 56 Normas de Subdivisión y Edificación ZM3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	70

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 57 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,6
Densidad bruta máxima (hab/há)	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

M.- Zona ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde

Cuadro 58 Normas Usos de Suelo de ZM4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 59 Normas de Subdivisión y Edificación ZM4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	50

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 60 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZM4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL		
Antejardín resultante (m)	4,5[(1)] a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45	0,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	55	60

[(1)] Se aplicarán aumentos con un mínimo de 0,5 metros adicionales

N.- Zona ZM5 Mixta Caleta

Cuadro 61 Normas Usos de Suelo de ZM5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 62 Normas de Subdivisión y Edificación ZM5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

Artículo 15 Zonas de desarrollos residenciales

A.- Zona ZR1 Zona Residencial Alta

Cuadro 63 Normas Usos de Suelo de ZR1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 64 Normas de Subdivisión y Edificación ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2,0
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Antejardín (m)	2,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos podrán optar a uno de los siguientes incentivos de la siguiente forma:

Incentivo 1: Proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 65 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	2,8
Altura máxima de edificación (m)	14
Densidad bruta máxima (hab/há)	280

Incentivo 2: Proyectos con destino vivienda que contemplen viviendas sociales aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 66 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	**n%**	**Máximo**
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	250	200	200
Coeficiente de constructibilidad	3	3,5	3,5
Altura máxima de edificación	14	17,5	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	240	200+ (200 x n%)	320

B.- Zona ZR2 Zona Residencial Media Alta

Cuadro 67 Normas Usos de Suelo de ZR2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 68 Normas de Subdivisión y Edificación ZR2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	130

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 69 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	2,8
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	200

C.- Zona ZR3 Zona Residencial Media Punta de Tralca

Cuadro 70 Normas Usos de Suelo de ZR3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 71 Normas de Subdivisión y Edificación ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos podrán optar a uno de los siguientes incentivos de la siguiente forma:

Incentivo 1: Proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 72 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	2,2
Altura máxima de edificación (m)	14
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

Incentivo 2: Proyectos con destino vivienda que contemplen viviendas sociales aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 73 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº2 ZR3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	**n%**	**Máximo**
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	200	120	120
Coeficiente de constructibilidad	3	3,5	3,5
Altura máxima de edificación	14	17,5	17,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	120	200+ (200 x n%)	200

D.- Zona ZR4 Zona Residencial Media

Cuadro 74 Normas Usos de Suelo de ZR4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 75 Normas de Subdivisión y Edificación ZR4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,3
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la habilitación de áreas verdes y aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 76 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº1 ZR4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN MÁXIMAS EN PROPORCIÓN A HABILITACIÓN DE 2 M2 DE AREA VERDE POR CADA 1 M2 ADICIONAL	
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

E.- Zona ZR5 Zona Residencial Baja

Cuadro 77 Normas Usos de Suelo de ZR5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 78 Normas de Subdivisión y Edificación ZR5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	700
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

F.- Zona ZR6 Zona Residencial Muy Baja

Cuadro 79 Normas Usos de Suelo de ZR6

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 80 Normas de Subdivisión y Edificación ZR6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	10,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	20

G.- Zona ZA4 Zona de Amortiguación Intensidad Media

Cuadro 81 Normas Usos de Suelo de ZA4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	-------	Todos
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 82 Normas de Subdivisión y Edificación ZA4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado y pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

H.- Zona ZA5 Zona de Amortiguación Intensidad Baja

Cuadro 83 Normas Usos de Suelo de ZA5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	-------	Todos
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	-------	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	Todos los no prohibidos	Rellenos sanitarios, Estaciones exclusivas de transferencia de residuos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 84 Normas de Subdivisión y Edificación ZA5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	10,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	20

Artículo 16 Plazas, parques y áreas verdes

- AV, Plazas y Parques Existentes

  Corresponden a plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso Espacio Público.

- ZAV, Zonas de Áreas Verdes

  Corresponden a las áreas planificadas, destinadas al uso de suelo de área verde, y regidas en conformidad a lo establecido la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

  - Sistema de Agrupamiento: Aislado
  - Altura máxima de edificación: 14 m
  - Antejardín: 5 m

- PU, Parques urbanos

  Corresponden a los terrenos destinados a plazas y parques proyectados y consultados en el Plan Regulador Comunal, que son declarados de utilidad pública de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO IV ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 17 Áreas de riesgo

Se reconocen en el presente Plan las siguientes áreas de riesgo por amenazas naturales:

- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido maremotos o tsunamis en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2 y 2 de 2.
- Área de Riesgos por desborde en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros y cursos de agua no canalizados en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2 y 2 de 2.
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a anegamiento en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2.
- Áreas de Riesgos en Zona por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente con presencia en el área urbana de El Quisco graficado en planos PRCEQ lámina 1 de 2 y 2 de 2.

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS, CAPITULO III ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS de esta Ordenanza Local.

Artículo 18 Zonas no edificables

Las zonas no edificables definidas por franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige, en el territorio del Plan corresponden a las siguientes:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- ZPY, Zona de Playa, terrenos de playa pública en el Plan Regulador Comunal, en su calidad de bienes nacionales.
- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, “Instalaciones de Corrientes Fuertes”.

CAPITULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Artículo 19 Inmuebles de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen los Inmuebles de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 85 Zonas de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Casa del Sr. Dubournais	I Dubournais 0207	El Quisco	48-15
ICH2	Hotel Italia	Italia 413	El Quisco	111-12
ICH3	Iglesia San Juan Evangelista	I Dubournais 650	El Quisco	139-1
ICH4	Casa de Ejercicio Punta de Tralca	Fundo Punta de Tralca	El Quisco	218-1
ICH5	Galería Solar	Serrano 1464	El Quisco	167-17

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicable a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se indican a continuación.

A ICH1 Casa del Sr. Dubournais

Cuadro 86 Normas Usos de Suelo de ICH1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Anfiteatros, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 87 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	150

B ICH2 Hotel Italia

Cuadro 88 Normas Usos de Suelo de ICH2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, discotecas
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 89 Normas de Subdivisión y Edificación ICH2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C ICH3 Iglesia San Juan Evangelista

Cuadro 90 Normas Usos de Suelo de ICH3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	-------	Todos
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	-------	Todos
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 91 Normas de Subdivisión y Edificación ICH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	3,0
Altura máxima de edificación (m)	14,0
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	60
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3,0
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D ICH4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca

Cuadro 92 Normas Usos de Suelo de ICH4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	-------	Todos
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Anfiteatros, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Hipódromos, autódromos, Estadios, medialuna, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 93 Normas de Subdivisión y Edificación ICH4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	0

E ICH5 Galería Solar

Cuadro 94 Normas Usos de Suelo de ICH5

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados, Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Anfiteatros
Deporte	-------	Todos
Educación	Todos los no prohibidos	Centros de rehabilitación conductual, Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	-------	Todos
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	Todos los no prohibidos	Centrales de generación de energía
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 95 Normas de Subdivisión y Edificación ICH5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,3
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	100

Artículo 20 ZT Zona Típica

En la categoría de Zona Típica, conforme a lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, se reconoce en el territorio del PRC localizados en el área urbana de El Quisco el Sector Costero de Isla Negra, mediante Decreto Nº 1187 (1997) y Decreto Nº 364 (2012) que modifica límites.

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta declarada Zona Típica, serán las siguientes conforme la localización en cada uno de los 4 sectores en que subdivide.

A Zona T1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta

Cuadro 96 Normas Usos de Suelo de ZT1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 97 Normas de Subdivisión y Edificación ZT1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,30
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B Zona T2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao

Cuadro 98 Normas Usos de Suelo de ZT2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	-------	Todos
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos los no prohibidos	Universidades, centros de formación profesional, Centros de capacitación y orientación, Locales escolares de nivel medio, Centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 99 Normas de Subdivisión y Edificación ZT2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	700
Coeficiente de ocupación de suelo	0,30
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	Prohibidos
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

C Zona T3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor

Cuadro 100 Normas Usos de Suelo de ZT3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 101Normas de Subdivisión y Edificación ZT3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,50
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40

D Zona T4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento

Cuadro 102 Normas Usos de Suelo de ZT4

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos	-------
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria
Culto y Cultura	Todos	-------
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos
Educación	Todos	-------
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	Todos los no prohibidos	Cementerios, crematorios, Hospitales, clínicas, maternidades
Seguridad	Todos los no prohibidos	Cuarteles y recintos militares, Cárceles y centros de detención
Servicios	Todos	-------
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 103 Normas de Subdivisión y Edificación ZT4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	2,00
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	50
Altura Máxima de la Edificación en LE (m)	3,5
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado Pareado Continuo
Adosamiento	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	3
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	2,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	50

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por aumentar la profundidad, del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público aplicarán las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común:

Cuadro 104 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo Nº3 ZT4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PÀRA USO PÚBLICO EN LOS SIGUIENTES TRAMOS MÍNIMOS DE PROFUNDIDAD ADICIONAL				
Antejardín resultante (m)	3[(1)] a 4	4 a 4,5	4,5 a 5	Superior a 5
Coeficiente de ocupación de suelo	0,55	0,60	0,65	0,70
Densidad bruta máxima (hab/há)	60	65	75	80

[(1)] Se aplicarán aumentos solamente desde 1 metro adicional de profundidad del antejardín

Artículo 21 Zonas de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen las Zonas de Conservación Histórica que se individualizan en siguiente cuadro:

Cuadro 105 Zonas de Conservación Histórica

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZCH 1	Zona de Conservación Histórica 1 Conservación Histórica Costanera Norte
ZCH 2	Zona de Conservación Histórica 2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos
ZCH 3	Zona de Conservación Histórica 3 Conservación Histórica Poza Azul

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se detallan a continuación.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

A.- Zona ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte

Cuadro 106 Normas Usos de Suelo de ZCH 1

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados,
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 107 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,70
Coeficiente de constructibilidad	1,40
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

B.- Zona ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos

Cuadro 108 Normas Usos de Suelo de ZCH 2

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 109 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C.- Zona ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul

Cuadro 110 Normas Usos de Suelo de ZCH 3

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	**PERMITIDOS -**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL		
Vivienda	Todos	-------
Hogares acogida	Todos los no prohibidos	Hospederías, Hogares estudiantiles o internados
Hospedaje	Todos	-------
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos	-------
Comercio	Todos los no prohibidos	Terminal agropecuario o pesquero, Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, Centros de servicio automotor, Estaciones de venta de combustibles, Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro, Locales comerciales de materiales de construcción, Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria, Supermercados y mercados
Culto y Cultura	Todos los no prohibidos	Centros culturales, centros de convenciones, Auditorios, Teatros, salas de concierto, salas de cine
Deporte	Todos los no prohibidos	Estadios, medialuna, Hipódromos, autódromos, multicanchas, gimnasios techados
Educación	-------	Todos
Esparcimiento	-------	Todos
Salud	-------	Todos
Seguridad	-------	Todos
Servicios	Todos los no prohibidos	Playas de estacionamiento
Social	Todos	-------
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	-------	Todos
Grandes depósitos o bodegas Industriales	-------	Todos
Talleres	-------	Todos
Plantas de Revisión técnica	-------	Todos
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	-------	Todos
Sanitaria	-------	Todos
Energética	-------	Todos
ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
Los usos de suelo de espacio público y área verde, siempre permitidos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.		

Cuadro 111 Normas de Subdivisión y Edificación ZCH 3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,00
Altura máxima de edificación (m)	8,0
Sistema agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	8,0
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	80

CAPITULO VI CAPÍTULO RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 22 Generalidades

Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas del presente Plan Regulador Comunal, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches de vías existentes o aperturas de nuevas vías.

Artículo 23 Red vial estructurante comunal

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de El Quisco está conformada por la vialidad existente y propuesta de la localidad de El Quisco.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro 112 Red Vial Estructurante El Quisco

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Troncal	Avda. Isidoro Dubournais	Límite comunal norte	140m al norte del eje de Peñablanca	48	60	Ensanche costado oriente, Vía con área verde central
		140m al norte del eje de Peñablanca	Peñablanca	20	30	Vía propuesta con ancho variable desde 30m a 42m con ensanche ambos costados, Vía con área verde central
		Peñablanca	Camino a la JOC	19	30	Vía existente con ancho variable desde 19m a 27m con ensanche ambos costados
		Camino a la JOC	Costanera norte	20	30	Ensanche costado poniente
		Costanera norte	43m al sur del eje de costanera norte	19	30	Ensanche costado poniente
		43m al sur del eje de costanera norte	87m al sur del eje de costanera norte	30		
		87m al sur del eje de costanera norte	46m al norte del eje de Costanera Pescadores	30		Vía con área verde central
		46m al norte del eje de Costanera Pescadores	Narciso Aguirre	25	30	Ensanche costado poniente
		Narciso Aguirre	117m al norte del eje de Avda. Tralcamahuida	19	30	Vía existente con ancho variable desde 19m a 27m con ensanche ambos costados
		117m al norte del eje de Avda. Tralcamahuida	Altas cumbres	30		Vía existente con ancho variable desde 30m a 46m, Vía con área verde central
		Altas cumbres	Camino al Totoral	23	30	Ensanche costado poniente
		Camino al Totoral	Avda. Punta de Tralca	38		
		Avda. Punta de Tralca	Del escritor	38		Vía existente con ancho variable desde 38m a 52m, Vía con área verde central
		Del escritor	70m al sur del eje de Del Escritor	30		
		70m al sur del eje de Del Escritor	Peatonal del estero	17	30	Vía existente con ancho variable desde 17m a 25m con ensanche ambos costados
		Peatonal del estero	Límite comunal sur	30		

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Colectora	Avda. La Portada	Límite comunal norte	Pablo Neruda		21	Apertura, Vía con área verde central
		Pablo Neruda	98m al sur del eje de Pablo Neruda	21		Vía con área verde central
		98m al sur del eje de Pablo Neruda	Peñagris	17	21	Ensanche costado norte
		Peñagris	Nicanor Molinares	21		Vía con área verde central
Colectora	Avda. La Portada	Nicanor Molinares	Gabriela Mistral	21		
		Gabriela Mistral	40m al oriente del eje de Gabriela Mistral	19	21	Ensanche costado norte
		40m al oriente del eje de Gabriela Mistral	Avda. Isidoro Dubournais	21		
Colectora	Avda. Pinomar	Avda. Isidoro Dubournais	El Bosque	15	20	Ensanche ambos costados
		El Bosque	Montemar	8	20	Ensanche costado sur
Servicio	Pinomar	Montemar	Fin de camino		15	Apertura
Colectora	Avda. Francia	Costanera del sol	85m al oriente del eje de Santo Domingo	12	20	Ensanche ambos costados
		85m al oriente del eje de Santo Domingo	Mercedes Godoy de Piera		20	Apertura
		Mercedes Godoy de Piera	35m al oriente del eje de Pacífico	20		Vía con área verde central
		35m al oriente del eje de pacifico	Avda. Andes	20		
Servicio	Avda. Francia	Avda. Andes	Calle 3		15	Apertura
Colectora	Huallilemu	Avda. Isidoro Dubournais	Calle nueva 3	20		
		Calle nueva 3	Las Parcelas	17	20	Ensanche costado norte
		Las Parcelas	Peatonal 12	19	20	Ensanche costado sur poniente, Vía con área verde central
		Peatonal 12	89m al oriente del eje de Peatonal 12	14	20	Ensanche ambos costados
		89m al oriente del eje de Peatonal 12	110m al oriente de Peatonal 12	19	20	Ensanche costado norte
Colectora	Huallilemu	110m al oriente de Peatonal 12	Avda. España	19	20	Ensanche costado norte, Vía con área verde central
		Avda. España	39m al oriente del eje de Avda. Andes	25		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		39m al oriente del eje de Avda. Andes	Límite urbano oriente		20	Apertura
Colectora	Avda. España	Avda. Francia	Huallilemu	20		Vía con área verde central
		Huallilemu	Avda. Tralcamahuida	22		Vía existente con ancho variable desde 22m a 23m, vía con área verde central
		Avda. Tralcamahuida	10 sur	22		
Servicio	Avda. Andes	Gabriela Mistral	Subida los Lobos		15	Apertura
Colectora	Avda. Andes	Subida los Lobos	Avda. Pinomar		20	Apertura
		Avda. Pinomar	Victoria	20		Vía con área verde central l
		Victoria	Pirineos sur		20	Apertura
		Pirineos sur	Corintios	20		Vía con área verde central
		Corintios	Las Parcelas	20		
		Las Parcelas	105m al norte del eje de Huallilemu		20	Apertura
		105m al norte del eje de Huallilemu	Huallilemu	17	20	Vía existente con ancho variable desde 17m a 19m con ensanche costado poniente
		Huallilemu	Avda. Tralcamahuida	23		
		Avda. Tralcamahuida	10 sur	22		
		10 sur	Avda. Central		20	Apertura
Local	Montemar	Fin del camino	270m al norte del eje de San Felipe	11		Vía con área verde
		270m al norte del eje de San Felipe	160m al norte del eje de San Felipe	10	11	Ensanche costado oriente, Vía con área verde
		160m al norte del eje de San Felipe	San Felipe	10	11	Ensanche costado poniente, Vía con área verde
Colectora	Montemar	San Felipe	190m al sur del eje de San Felipe	10	20	Ensanche ambos costados
		190m al sur del eje de San Felipe	Los Pajaritos		20	Apertura, Vía con área verde
		Los Pajaritos	Avda. Pinomar	8	20	Vía existente con ancho variable desde 8m a 14m con ensanche ambos costados
		Avda. Pinomar	Camino a Totoral		20	Apertura, Vía con área verde

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Colectora	Piedra del Trueno	Del Pastor	Avda. Punta de Tralca		20	Apertura
		Avda. Punta de Tralca	38m al norte del eje de Pasaje 2	16	20	Ensanche ambos costados
		38m al norte del eje de Pasaje 2	Pasaje 2	16	20	Ensanche costado poniente
		Pasaje 2	Del pintor	20		Vía existente con ancho variable desde 20m a 26m
Colectora	Piedra del Trueno	Del pintor	215m al oriente del eje de Del pastor	25		
		215m al oriente del eje de Del pastor	300m al poniente del eje de calle nueva 12	20		
		300m al poniente del eje de calle nueva 12	160m al poniente del eje de calle nueva 12	25		
		160m al poniente del eje de calle nueva 12	125m al poniente del eje de calle nueva 12	20		
		125m al poniente del eje de calle nueva 12	Avda. Isidoro Dubournais	25		
Colectora	Camino al Totoral	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Punta de Tralca	20		
		Avda. Punta de Tralca	La Cantera	12	20	Ensanche costado sur
		La Cantera	Limite urbano oriente	20		
Local	Camino Antiguo	Avda. Isidoro Dubournais	Camino al Totoral	10	11	Ensanche ambos costados
		Camino al Totoral	Avda. Punta de Tralca	11		
Colectora	Camino antiguo	Avda. Punta de Tralca	Cerco largo	20		
		Cerco largo	Avda. Isidoro Dubournais	17	20	Ensanche costado poniente
Servicio	Bellavista	Gabriela Mistral	Rafael Frontaura	18		
		Rafael Frontaura	Bella Horizonte	15		
		Rafael Frontaura	Bella Horizonte	15		
		Bella Horizonte	Peñablanca	18		
		Peñablanca	Alcalde Pedro Alvarez S.	11	15	Ensanche ambos costados
Local	Peñablanca	Peñagris	Bellavista	13		
Servicio	Peñablanca	Bellavista	Avda. Isidoro Dubournais	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 16m
Servicio	Alcalde Pedro Alvarez S.	La Puntilla	Avda. Isidoro Dubournais	20		Vía con área verde central

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Gabriela Mistral	Peñagris	27m al norte del eje de Pablo Neruda	10	13	Vía existente con ancho variable desde 10m a 12m con ensanche costado poniente
		27m al norte del eje de Pablo Neruda	Avda. La Portada	13		
Servicio	Gabriela Mistral	Avda. Isidoro Dubournais	Camino de los Tordos	13	15	Ensanche costado norte
		Camino de los Tordos	Acapulco sur	7,5		Vía existente con ancho variable desde 7,5m a 8,5m
		Acapulco sur	Avda. Andes		15	Apertura
Local	Gabriela Mistral	Avda. Andes	33m al poniente del eje de El Bosque		11	Apertura
		33m al poniente del eje de El Bosque	San Lorenzo	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 14m
Servicio	Las Balandras	Avda. Isidoro Dubournais	Gabriela Mistral	18		Vía existente con ancho variable desde 18m a 22m
Servicio	Subida los Lobos	Avda. Isidoro Dubournais	Los Laureles	9		Vía existente con ancho variable desde 9m a 20m
		Los Laureles	Avda. Andes	11	15	Vía existente con ancho variable desde 11m a 13m con ensanche ambos costados
Local	Subida los Lobos	Avda. Andes	San Lorenzo	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 15m
Local	El Bosque	Subida los Lobos	Los Pajaritos	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 23m
Servicio	El Bosque	Los Pajaritos	Avda. Pinomar	24		
Servicio	Los Pajaritos	Circunvalación	El Bosque		15	Apertura
		El Bosque	Montemar	10	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Los canarios	Avda. Pinomar	Huallilemu		15	Apertura
Servicio	Quintero	Huallilemu	10 sur		15	Apertura
Servicio	Narciso Aguirre	Avda. El Quisco	República	15		
		República	Las Gaviotas	13	15	Ensanche costado norte
		Las Gaviotas	Avda. Isidoro Dubournais	12	15	Ensanche ambos costados
		Avda. Isidoro Dubournais	Libertad	14	15	Ensanche costado norte
		Libertad	Ejército	15		
		Ejército	Mayorazgo	14	15	Ensanche costado sur

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		Mayorazgo	54m al sur del eje de Los Aromos	13	15	Ensanche costado nororiente
		54m al sur del eje de Los Aromos	Pacifico	13	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Victoria	Pacifico	40m al oriente del eje de Pacifico	13	15	Ensanche ambos costados
		40m al oriente del eje de Pacifico	Los Laureles	13	15	Ensanche costado sur
		Los Laureles	22m al poniente del eje de Avda. Andes	13	15	Ensanche costado norte
		22m al poniente del eje de Avda. Andes	Avda. Andes	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 26m
Local	Costanera Hanga Roa	Peatonal 9	Avda. El Quisco	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 15m
Local	Miramar	Avda. El Quisco	Avda. Isidoro Dubournais	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 18m
Servicio	Mercedes Godoy de Piera	Miramar	Narciso Aguirre	12	15	Ensanche costado oriente
		Narciso Aguirre	Avda. Francia	15		
		Avda. Francia	Del gallo loco	12	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Del gallo loco	Mercedes Godoy de Piera	Lobos Tranquilos	11	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Orión	Lobos Tranquilos	Magdalena Peralta	12	15	Ensanche ambos costados
		Magdalena Peralta	Serrano		15	Apertura
Servicio	Serrano	Avda. Isidoro Dubournais	Orión	15		
Local	Serrano	Orión	53m al sur del eje de Cisne Negro	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 18m
		53m al sur del eje de Cisne Negro	24m al norte del eje de calle 1		11	Apertura
		24m al norte del eje de calle 1	Avda. Tralcamahuida	11		
Local	San Pedro	Avda. Isidoro Dubournais	Ejército	14		
Local	Ejército	San Pedro	Narciso Aguirre	15		Ensanche costado oriente
Servicio	Ejercito	Narciso Aguirre	De la Aurora	10	15	Ensanche ambos costados
		De la Aurora	Cruz del sur		15	Apertura
		Cruz del sur	El Centauro	10	15	Ensanche ambos costados
		El Centauro	34m al norte del eje de Del Tani		15	Apertura

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		34m al norte del eje de Del Tani	Huallilemu	10	15	Ensanche ambos costados
Servicio	La Cantera	Huallilemu	Altas Cumbres	16		Vía existente con ancho variable desde 16m a 23m, vía con área verde central
		Altas Cumbres	Camino al Totoral		15	Apertura
Servicio	Alcalde Raúl Romero Erazo	Avda. Isidoro Dubournais	Libertad	13	15	Ensanche costado sur
		Libertad	Ejercito	15		
Local	Alcalde Raúl Romero Erazo	Ejercito	Los Aromos	13		
Local	Lobos tranquilos	Los Cardenales	Del gallo loco	9		Vía existente con ancho variable desde 9m a 11m
Servicio	Lobos tranquilos	Del Gallo Loco	64m al oriente del eje de alcalde Ferrer	10	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Lobos tranquilos	64m al oriente del eje de alcalde Ferrer	70m al poniente del eje de Ejercito		15	Apertura
		70m al poniente del eje de Ejercito	Ejército	10	15	Ensanche ambos costados
Local	Alcalde Ferrer	Avda. Francia	Los Laberintos	11		
		Los Laberintos	Lobos tranquilos	10	11	Ensanche costado oriente
Servicio	Cruz del sur	Orión	Ejercito	12	15	Ensanche ambos costados
Local	Cruz del sur	Ejercito	Victoria Aguirre	11		
Local	Victoria Aguirre	Cruz del sur	148m al poniente del eje de Avda. España	12		
		148m al poniente del eje de Avda. España	Avda. España		12	Apertura
		Avda. España	Víctor E. Pino Marín		11	Apertura
Local	Víctor E. Pino Marín	Victoria Aguirre	Pirineo sur	30		Vía con área verde central, divido en 11m para vialidad, 19m para área verde
		Pirineo sur	Corintos		11	Apertura
		Corintos	Las Parcelas	11		
Local	Magdalena Peralta	Costanera Poza Azul	135m al oriente del eje de Costanera Poza Azul	8	11	Ensanches ambos costados
		135m al oriente del eje de Costanera Poza Azul	Vía Láctea	13		

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		Vía Láctea	Orión	15		
Servicio	Magdalena Peralta	Orión	Avda. Isidoro Dubournais	9	15	Ensanches costado sur
Servicio	El Centauro	Avda. Isidoro Dubournais	Ejército	15		
		Ejército	Avda. España	13		Vía existente con ancho variable desde 13m a 16m
Servicio	Levante	El Centauro	Del Tani		15	Apertura
Servicio	Levante	Del Tani	Huallilemu	10	15	Ensanches ambos costados
		Huallilemu	Ávila		15	Apertura
Servicio	Levante	Ávila	Los Cerrillos	15		
Local	Levante	Los Cerrillos	Libra	9		Vía existente con ancho variable desde 9m a 16m
Servicio	Calle 3	Avda. Francia	Limite urbano en el punto 3		15	Apertura
Servicio	Las Parcelas	Huallilemu	110m al oriente del eje de Huallilemu	15		Vía con área verde lateral
		110m al oriente del eje de Huallilemu	66m al poniente del eje de Avda. España	15		
		66m al poniente del eje de Avda. España	Avda. España	15		Vía con área verde lateral
		Avda. España	100m al oriente del eje de Avda. Andes	15		
		100m al oriente del eje de Avda. Andes	Montemar		15	Apertura
Servicio	Los Cerrillos	Avda. Isidoro Dubournais	Levante	12	15	Ensanche costado norte
		Levante	32m al poniente del eje de La Cantera	10	15	Ensanche ambos costados
		32m al poniente del eje de La Cantera	La Cantera		15	Apertura
Servicio	Altas Cumbres	La Cantera	Avda. Tralcamahuida	16		Vía existente con ancho variable desde 16m a 19m, vía con área verde lateral
		Avda. Tralcamahuida	113m al oriente del eje de La Cantera		15	Apertura
		113m al oriente del eje de La Cantera	45m al poniente del eje de La Quebrada	15		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		45m al poniente del eje de La Quebrada	141m al poniente del eje de Riñimapu		15	Apertura
		141m al poniente del eje de Riñimapu	Riñimapu	12	15	Ensanche costado sur
Servicio	Avda. Isidoro Dubournais	Riñimapu	Avda. Isidoro Dubournais	12	15	Ensanche costado sur y poniente
Servicio	Calle nueva 2	Calle 6	Avda. Tralcamahuida		15	Apertura
Colectora	Avda. Tralcamahuida	Calle nueva 2	35m al oriente del eje de Cisne blanco		20	Apertura
		35m al oriente del eje de Cisne blanco	Avda. Isidoro Dubournais	20		
		Avda. Isidoro Dubournais	Levante	17	20	Ensanche costado sur, Vía con área verde central
Colectora	Avda. Tralcamahuida	Levante	La Cantera	20		Vía con área verde central
		La Cantera	Avda. España	20		Vía existente con ancho variable desde 20m a 28m
		Avda. España	Avda. Andes	20		
		Avda. Andes	40m al oriente del eje de Avda. Andes	15	20	Ensanche ambos costados
Colectora		40m al oriente del eje de Avda. Andes	Montemar		20	Apertura
Colectora	Costanera Punta de Tralca	Del Músico	23m al poniente del eje de Del Pastor	20		
		23m al poniente del eje de Del Pastor	Del Pastor	16	20	Ensanche costado norte
Colectora	Avda. Punta de Tralca	Del Pastor	Piedra del trueno	17 a 26		Vía existente con ancho variable desde 17m a 26m
		Piedra del trueno	Avda. Isidoro Dubournais	20 a 28		Vía existente con ancho variable desde 20m a 28m, vía con área verde central
		Avda. Isidoro Dubournais	Camino Antiguo	22	30	Ensanche costado norponiente, Homologada a Colectora
		Camino Antiguo	Camino al Totoral	15	20	Ensanche costado norponiente
Servicio	Calle nueva 14	Calle nueva 4	Camino al Totoral		15	Apertura
Servicio	Calle nueva 6	Camino al Totoral	Montemar		15	Apertura
Servicio	Calle nueva 7	Camino al Totoral	Avda. Central		15	Apertura

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Calle nueva 7	Avda. Central	Santa Luisa		11	Apertura
Servicio	Cerco largo	Camino Antiguo	60m al sur del eje de Nueva uno norte		15	Apertura
		60m al sur del eje de Nueva uno norte	31m al norte del eje de Dos sur	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 17m
		31m al norte del eje de Dos sur	Dos sur	13	15	Ensanche costado poniente
		Dos sur	120m al norte del eje de Avda. Central	15		
Servicio	Cerco largo	120m al norte del eje de Avda. Central	Avda. Central	11	15	Ensanche ambos costados
Local	Cerco largo	Avda. Central	Santa Luisa	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 12m
Local	Santa Luisa	Avda. Central	85m al sur del eje de Avda. Central	11		
		85m al sur del eje de Avda. Central	84m al poniente del eje de Pedro Nolasco		11	Apertura
		84m al poniente del eje de Pedro Nolasco	30m al poniente del eje de Pedro Nolasco	11		
Local	Santa Luisa	30m al poniente del eje de Pedro Nolasco	Pedro Nolasco	7	11	Ensanche costado norte
		Pedro Nolasco	87m al oriente del eje de Cerco Largo	6	11	Vía existente con ancho variable desde 6m a 8m con ensanche ambos costados
		87m al oriente del eje de Cerco Largo	Calle nueva 7	6	11	Vía existente con ancho variable desde 6m a 8m con ensanche costado sur
		Calle nueva 7	Fin del camino	11		
Local	Pedro Nolasco	Santa Luisa	47m al sur del eje de Santa Luisa	8	11	Ensanche ambos costados
		47m al sur del eje de Santa Luisa	164m al sur del eje de Santa Luisa	11		
		164m al sur del eje de Santa Luisa	La Hostería		11	Apertura
Local	La Hostería	Pedro Nolasco	Avda. Isidoro Dubournais	11		

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Servicio	Avda. Central	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Andes	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 20m
		Avda. Andes	Calle nueva 7		15	Apertura
Servicio	El Sauce	Avda. Isidoro Dubournais	Cerco Largo	10	15	Vía existente con ancho variable desde 10m a 12m con ensanche ambos costados
Local	El Sauce	Cerco Largo	San Alberto Hurtado	11		
		San Alberto Hurtado	50m al oriente del eje de San Alberto Hurtado	7	11	Ensanche ambos costados
		50m al oriente del eje de San Alberto Hurtado	Avda. Andes		11	Apertura
Local	El Laurel	Calle nueva 5	Nuevo uno norte		11	Apertura
		Nuevo uno norte	120m al norponiente del eje de El Sauce	11		
		120m al norponiente del eje de El Sauce	80m al norponiente del eje de El Sauce	8	11	Ensanche costado poniente
		80m al norponiente del eje de El Sauce	El Sauce	7	11	Ensanche ambos costados
Servicio	El Laurel	El Sauce	30m al sur del eje de Fátima norte	7	15	Ensanche ambos costados
		30m al sur del eje de Fátima norte	Loma linda	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 20m
		Loma linda	Pasaje Maratonia	13	15	Ensanche costado poniente
		Pasaje Maratonia	70m al norte del eje de Avda. Central	15		
		70m al norte del eje de Avda. Central	Avda. Central	11	15	Ensanche ambos costados
Local	Pablo Neruda	Avda. La Portada	Peñagris	10	11	Ensanche costado norte
Local	Peñagris	Pablo Neruda	Avda. Portada	15		Vía con área verde lateral
		Avda. Portada	Peñablanca	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 15m
Local	Costanera El Diamante azul	Avda. La Portada	Peatonal 10	10	11	Ensanche costado norte
		Peatonal 10	120m al norte del eje de El Mirador	11		

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
		120m al norte del eje de El Mirador	Mirador		11	Apertura
Local	El Mirador	Costanera El Diamante azul	46m al poniente del eje de Peñagris	6	11	Ensanche ambos costados
		46m al poniente del eje de Peñagris	Peñagris	10	11	Ensanche costado norte
Peatonal	Caracolas Marinas	Peatonal 10	15m al oriente de peatonal 10	6		
Local	Caracolas Marinas	15m al oriente de peatonal 10	Poseidón	6	11	Ensanche ambos costados
Local	Poseidón	Caracolas Marinas	Las Sirenas	6	11	Ensanche costado poniente
Local	Las Sirenas	Poseidón	Neptuno	6	11	Ensanche costado sur
Local	Neptuno	Las Sirenas	Calle nueva 3	6	11	Ensanche costado poniente
Local	Calle nueva 3	Neptuno	Costanera Norte		11	Apertura
Local	Costanera Norte	Calle nueva 3	Avda. Isidoro Dubournais	11		
Peatonal	La Puntilla	Costanera Norte	50m a oriente del eje de Costanera Norte	11		
Local	La Puntilla	50m a oriente del eje de Costanera Norte	Alcalde Pedro Álvarez S.	8	11	Ensanche costado norte
Local	San Antonio	Avda. La Portada	Alcalde Pedro Álvarez S.	10	11	Ensanche costado oriente
Local	Camino de los Tordos	Gabriela Mistral	Las Balandras		11	Apertura
Local	Mayorazgo	Las Balandras	27m al norte del eje de Los Nogales		11	Apertura
Local	Mayorazgo	27m al norte del eje de Los Nogales	Alcalde Raúl Romero Erazo	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 15m
Local	Los Laureles	Las Balandras	Pasaje Don Marco		10	Apertura, Homologada a Local
		Pasaje Don Marcos	Los Nogales		11	Apertura
		Los Nogales	Victoria	13		Vía existente con ancho variable desde 13m a 24m
Local	Acapulco sur	Las Balandras	Gabriela Mistral	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 12m
Local	Las Palmas	Subida Los Lobos	Los Naranjos	11		
		Los Naranjos	Avda. Pinomar	13		

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Los Nogales	Las Palmas	Las Mandarinas	12		
		Las Mandarinas	Mayorazgo	13		Vía existente con ancho variable desde 13m a 14m
		Mayorazgo	Maipumar	15		
Local	Circunvalación	Maipumar	Los Pajaritos	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 13m
Local	San Lorenzo	Gabriela Mistral	Jaqueline		12	Apertura
Local	Jaqueline	San Lorenzo	Las Perdices		11	Apertura
Local	Las Perdices	Jaqueline	Las Parcelas		11	Apertura
Local	San Felipe	El Bosque	62m al poniente del eje de Los Quetros		12	Apertura
		62m al poniente del eje de Los Quetros	Los Quetros	12		
		Los Quetros	Montemar	10	11	Ensanche costado sur
Local	Calle 2	Las Perdices	Calle 3		11	Apertura
Local	Calle 1	Calle 3	Huallilemu		11	Apertura
Local	Los Aromos	Narciso Aguirre	Alcalde Romero Erazo	12		
		Alcalde Romero Erazo	Avda. Francia	10,5	11	Ensanche costado poniente
Local	Pirineos norte y sur	Avda. España	Avda. Andes	20		
Local	Costanera Pescadores	Avda. Isidoro Dubournais	Costanera Hanga Roa	11		Vía con área verde lateral
Local	Avda. El Quisco	Miramar	Costanera del sol	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 16m
Local	Costanera del sol	Avda. El Quisco	Peatonal 8	15		Homologada a local, Vía con área verde lateral
Local	Costanera Poza Azul	Peatonal 8	Peatonal 7	11		Vía con área verde lateral
Peatonal	Cisne Negro	Peatonal 7	44m al oriente del eje de Peatonal 7		8	Apertura
Peatonal	Cisne Negro	44m al oriente del eje de Peatonal 7	67m al oriente del eje de Peatonal 7	8		
Local	Cisne Negro	67m al oriente del eje de Peatonal 7	Avda. Isidoro Dubournais	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 13m

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Cisne Blanco	Rosa María	Rocas Tabulanque		12	Apertura
		Rocas Tabulanque	30m al norte del eje de Rocas Tabulanque	12		
		30m al norte del eje de Rocas Tabulanque	Avda. Tralcamahuida	10	12	Ensanche costado poniente
Peatonal	Calle 6	Peatonal 7	Rosa María	7	8	Ensanches costados sur
Local	Rosa María	Calle 6	Avda. Isidoro Dubournais		11	Apertura
Local	Los Abedules	Peatonal 7	El Algarrobo		11	Apertura
Local	El Algarrobo	Los Abedules	El Quisco		11	Apertura
Local	El Quisco	El Algarrobo	Peatonal 6		11	Apertura
Local	Calle nueva 11	El Quisco	Camino Antiguo		11	Apertura
Local	Calle nueva 1	Camino Antiguo	Del Pastor		11	Apertura
Local	Del Pastor	Avda. Punta de Tralca	Calle nueva 1	16	20	Ensanche costado norte
		Calle nueva 1	Avda. Punta de Tralca	11		
Local	Del Pastor	Avda. Punta de Tralca	Piedra del Trueno		11	Apertura
Local	Del Pintor	Piedra del Trueno	Piedra del Trueno	20		Homologada a local
Local	Del Pescador	Costanera Punta de Tralca	Del Músico	11		
Local	Del Músico	Costanera Punta de Tralca	Avda. Punta de Tralca	11		
Local	Calle nueva 13	Del Músico	Piedra del Trueno		15	Apertura
Local	La Montaña	Avda. Isidoro Dubournais	Libra	12	15	Ensanche ambos costados
		Libra	Mataquito	15		
		Mataquito	Pacifico norte	14	15	Ensanche costado norte
		Pacifico norte	La Cantera	15		
Local	Los Cardenales	La Cantera	143m al oriente del eje de La Cantera	10	11	Ensanche costado norte
		143m al oriente del eje de La Cantera	Altas Cumbres		11	Apertura
Local	10 sur	Altas Cumbres	Avda. España		11	Apertura
		Avda. España	Avda. Andes	15		
		Avda. Andes	Montemar		11	Apertura
Local	Libra	Caletera de Avda. Isidoro Dubournais	El dólar	10	11	Ensanche costado sur
		El dólar	Quinchamalí	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 17m
Local	Riñimapu	Quinchamalí	Altas cumbres		11	Apertura

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Local	Calle nueva 16	Peatonal 11	Camino al Totoral		11	Apertura
local	Calle nueva 4	La Cantera	Montemar		11	Apertura
Local	Del Escritor	Piedra del Trueno	Calle 1	20		
		Calle 1	Avda. Isidoro Dubournais	15	20	Ensanche costado sur
Local	Calle Central	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Andes		11	Apertura
Peatonal	Bajada al mar	Del Pintor	Calle 4	6	8	Ensanche costado oriente
		Calle 4	35m al oriente del eje de Peatonal 2	6	8	Ensanche ambos costados
Peatonal	Bajada al mar	35m al oriente el eje de Peatonal 2	Peatonal 2	4	8	Ensanche ambos costados
Local	Nuevo uno norte	Calle nueva 5	El Laurel		11	Apertura
Local	Calle nueva 15	Camino antiguo	Calle nueva 5		11	Apertura
Local	Calle nueva 8	Calle 5	Calle nueva 9		11	Apertura
Local	Calle nueva 10	Calle nueva 7	Calle 5		11	Apertura
Local	Calle nueva 9	Calle 5	Calle nueva 8		11	Apertura
Local	Calle 7	Camino al Totoral	Calle nueva 10		11	Apertura
Local	Calle 5	Camino al Totoral	Calle nueva 10		11	Apertura
Local	Calle nueva 12	Peatonal 2	Piedra del Trueno		11	Apertura
Local	Poeta Pablo Neruda	Peatonal 2	Loma de la burra	11		
		Loma de la burra	19m al poniente del eje de Pje. Gonzalito	8	11	Ensanche costado norte
		19m al poniente del eje de Pje. Gonzalito	51m al sur del eje de Avda. Isidoro Dubournais	11		
		51m al sur del eje de Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Isidoro Dubournais	7	11	Ensanche costado norponiente
Local	Santa Julia	108m al poniente del eje de Las Golondrinas	Avda. Isidoro Dubournais	15		Vía existente con ancho variable desde 15m a 22m
Local	Calle nueva 5	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Andes		11	Apertura
Local	El Laurel norte	Avda. Andes	Camino Totoral		11	Apertura
Local	Verdemar	Las parcelas	Peatonal 12	11		
Peatonal	Peatonal 12	Verdemar	Huallilemu	6		Homologada a peatonal
Peatonal	Peatonal del estero	Peatonal 2	Avda. Isidoro Dubournais		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 2	Peatonal 4	Poeta Pablo Neruda		8	Apertura
Local	Calle 4	Bajada al mar	180m al oriente del eje de Bajada de mar		8	Apertura, Homologada a local

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Categoría OGUC	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Observaciones
		Desde	Hasta	Existente	Propuesta	
Peatonal	Calle 4	180m al oriente del eje de Bajada de mar	Peatonal 2		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 4	Costanera Punta de Tralca	Piedra del Trueno		8	Apertura
Peatonal	Los Cardenales	Peatonal 8	12m al oriente del eje de Peatonal 8	12		Vía existente con ancho variable desde 12m a 14m
		12m al oriente del eje de Peatonal 8	18m al oriente del eje de Peatonal 8	6		Homologada a Peatonal
		18m al oriente del eje de Peatonal 8	35m al oriente del eje de Peatonal 8	4	6	Ensanche costado norte, Homologada a Peatonal
Peatonal	Los Cardenales	35m al oriente del eje de Peatonal 8	31m al norte de Lobos tranquilos	6		Vía existente con ancho variable desde 6m a 8m, homologada a Peatonal
		31m al norte de Lobos tranquilos	Lobos tranquilos	8		
Peatonal	Peatonal 6	Peatonal 7	El Quisco		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 7	Costanera Poza Azul	Los Abedules		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 8	Costanera del sol	Costanera Poza Azul		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 9	Costanera Hanga Roa	Avda. El Quisco		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 10	Costanera El Diamante azul	Costanera norte		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 11	10 sur	Calle nueva 16		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 1	Calle nueva 16	Peatonal 3		8	Apertura
Peatonal	Peatonal 3	10 sur	Calle nueva 4		8	Apertura
Local	Las Golondrinas	Santa Julia	Poeta Pablo Neruda	11		
Local	Loma de la burra	Avda. Isidoro Dubournais	89m al oriente del eje de Poeta Pablo Neruda	10	11	Ensanche costado norte
Local	Loma de la burra	89m al oriente del eje de Poeta Pablo Neruda	Poeta Pablo Neruda	11		
Peatonal	Peatonal 5	Peatonal 6	Costanera Punta de Tralca		8	Apertura

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

MEMORIA EXPLICATIVA

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS

CAPITULO I DIAGNOSTICO I-1
I.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO I-1
I.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO I-1
I.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS I-2
I.3 DIAGNOSTICO DE LA MACROESCALA I-4
I.4 MARCO REGULATORIO VIGENTE I-10
I.5 PROPUESTA DE PLAN REGULADOR COMUNAL 2007 ..... I-24
II.- DIAGNÓSTICO DE SISTEMA NATURAL I-27
II.1 ATMÓSFERA I-27
II.2 AGUA I-30
II.3 GEOLOGÍA, LITOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA I-34
II.4 SUELO I-36
II.5 CONDICIONES GEOMORFOLÓGICAS I-39
II.6 EROSIÓN DE SUELOS I-40
II.7 VEGETACIÓN Y USOS DE SUELO I-42
II.8 ÁREAS DE INTERES AMBIENTAL I-45
II.9 PAISAJE I-46
III.- DIAGNÓSTICO DE SISTEMA SOCIAL Y ECONÓMICO I-47
III.1 DEMOGRAFÍA I-47
III.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA I-49
IV.- DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA CONSTRUÍDO I-55
IV.1 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS I-55
IV.2 VIVIENDA I-60
IV.3 SUELO URBANO I-64
IV.4 ÁREA URBANA DE EL QUISCO I-69
IV.5 LOCALIDAD DE EL TOTORAL I-84
V.- SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO I-87
V.1 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES POR SISTEMA I-87
V.2 CRUCE DE VARIABLES ANALIZADAS I-89
V.3 ANÁLISIS DE TENDENCIAS I-94

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO II IMAGEN OBJETIVO Y ALTERNATIVAS II-1
I.- DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO II-1
II.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO II-2
III.- ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN II-6
III.1 MARCO PARA LA EXTENSIÓN URBANA II-6
III.2 FORMULACIÓN DE COMPONENTES PARA ALTERNATIVAS II-6
III.3 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DE EL QUISCO II-10
III.4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE EL TOTORAL II-17
IV.- IMAGEN OBJETIVO VALIDADA II-19
IV.1 PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO II-19
IV.2 VALIDACION Y CONSENSOS ALCANZADOS II-25

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS CAPITULO III

CAPITULO III FORMULACIÓN DE ANTEPROYECTO III-1
I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO III-1
II.- PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO III-4
II.1 AMPLIACIÓN Y PROPOSICIÓN DE NUEVO LÍMITE URBANO III-4
I.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y SU NORMATIVA III-4
II.1.1.- Distribución de la zonificación III-5
II.1.2.- Vocaciones y rangos de densidad de cada zona III-7
II.1.3.- Densidades promedio III-18
II.1.4.- Gradualidad de intensidad III-24
II.1.5.- Usos de suelo III-27
II.1.6.- Normas por zonas III-30
II.1.7.- Incentivos aplicables III-38
II.1.8.- Cabidas por zona III-44
II.2 ÁREAS VERDES PROPUESTAS Y SU JUSTIFICACIÓN III-47
II.3 VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA Y SU JUSTIFICACIÓN III-53
II.4 FUNDAMENTOS DE OTRAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA III-58
III.- ANTEPROYECTO DE PLAN DE IMPLEMENTACION III-60
III.1 INTRODUCCIÓN III-60
III.2 INVERSIONES PÚBLICAS EN LA ACTUAL CARTERA DE PROYECTOS. III-60
III.3 PLAN COMUNAL DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO III-62
III.4 INICIATIVAS ESPECÍFICAS ASOCIADAS AL PRC III-63
I.1.1.- Construcción de sendero peatonal costero III-63
I.1.2.- Polo gastronómico en Isla Negra III-63
I.1.3.- Pleno aprovechamiento y protección de recursos naturales de la comuna. III-64

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ÍNDICE DE TABLAS CAPITULO I

Tabla I-1Composición de población en provincias de región de Valparaíso I-5
Tabla I-2 Población, superficie y densidad poblacional en provincias de región de Valparaíso I-6
Tabla I-3 Composición superficial de la provincia de San Antonio I-9
Tabla I-4 Sistema territorial regional y provincial 2002 ..... I-9
Tabla I-5 Sistema territorial regional y provincial 2017 ..... I-9
Tabla I-6 Características de zonas de PRIVSBCS en El Quisco I-13
Tabla I-7 Calculo de densidad habitacional mínima para el área urbana de El Quisco I-14
Tabla I-8 Normas urbanísticas en zonificación PRC El Quisco 1994 ..... I-17
Tabla I-9 Normas urbanísticas en zonificación Seccional Isla Negra I-18
Tabla I-10 Análisis de composición de densidades en PRC vigente I-20
Tabla I-11 Normas urbanísticas en propuesta PRC El Quisco 2007 ..... I-25
Tabla I-12 Series de suelo de la comuna de El Quisco I-38
Tabla I-13 Erosión potencial de la Provincia de San Antonio. I-41
Tabla I-14 Tipos de vegetación comuna El Quisco I-42
Tabla I-15 Proyectos aprobados SEIA I-52
Tabla I-16 Proyectos postulados a financiamiento fiscal (2018-2019) I-54
Tabla I-17 Superficie de asentamientos de intercomuna I-56
Tabla I-18 Superficie de asentamientos de comuna I-59
Tabla I-19 Total viviendas en comuna I-60
Tabla I-20 Viviendas particulares según condición de ocupación I-60
Tabla I-21 Viviendas según tipología I-61
Tabla I-22 Número de predios habitacionales por tramos de año de Construcción I-61
Tabla I-23 Número de predios habitacionales por materialidad predominante en estructura vertical I-62
Tabla I-24 Número de predios habitacionales por tramos de avalúo I-63
Tabla I-25 Déficit habitacional cuantitativo comuna El Quisco I-63
Tabla I-26 Índice de Hacinamiento en comuna de El Quisco I-64
Tabla I-27 Índice de materialidad en viviendas comuna de El Quisco I-64
Tabla I-28 Unidades de permiso de edificación para vivienda en comuna de El Quisco 2002-2017 ..... I-65
Tabla I-29 Superficie de patrones de asentamiento en la ciudad de El Quisco I-74
Tabla I-30 Rangos prediales El Quisco I-75
Tabla I-31 Rangos prediales El Totoral I-85

ÍNDICE DE FIGURAS CAPITULO I

Figura I-1 Área de estudio I-1
Figura I-2 Camino de la Costa 1884 ..... I-3
Figura I-3 Camino de la Siglo XX I-3
Figura I-4 Conurbaciones de la región de Valparaíso I-7
Figura I-5 Esquema de influencia en el sistema intercomunal I-8
Figura I-6 Plano PRIVSBCS I-11
Figura I-7 Zonificación de PRIVSBCS en El Quisco I-12
Figura I-8 Zonas de borde costero en PRIVSBCS I-14
Figura I-9 Zonificación PRC El Quisco vigente I-17
Figura I-10 Zonificación Seccional Isla Negra I-18
Figura I-11 Zonificación propuesta PRC 2007 ..... I-25
Figura I-12 Cursos de agua de la comuna de El Quisco. I-32
Figura I-13 Humedal sector Punta de Tralca, desembocadura de Estero El totoral I-33
Figura I-14 Características hidrogeológicas – Región de Valparaíso. I-34
Figura I-15 Condiciones Geológicas de la comuna de El Quisco. I-35
Figura I-16 Capacidad de uso comuna de El Quisco I-37
Figura I-17 Series y variaciones de suelo para la comuna de El Quisco I-38
Figura I-18 fotos Sector Punta de Tralca – Terrazas marinas I-39
Figura I-19. Índice de erosión potencial comuna de El Quisco I-40

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura I-20. Perfil de vegetación tipo – Quebrada de Córdova. I-43
Figura I-21 Numero de especies y proporción de individuos I-44
Figura I-22 Sistema intercomunal de centros poblados I-55
Figura I-23 Diagrama de estructura de centros poblados de la comuna I-57
Figura I-24 Sistema comunal de centros poblados I-58
Figura I-25 Usos de suelo I-66
Figura I-26 Equipamientos y centralidades I-67
Figura I-27 Áreas verdes públicas I-68
Figura I-28 Ejes estructurantes I-69
Figura I-29 Áreas con tramas características I-70
Figura I-30 Patrones de asentamiento en área urbana de El Quisco I-71
Figura I-31 Rango predial en área urbana de El Quisco I-76
Figura I-32 Porcentaje de ocupación de suelo en área urbana de El Quisco I-78
Figura I-33 Densidad habitacional según hab/ha (izquierda) y viv/ha (derecha) I-80
Figura I-34 Barrios identificados I-81
Figura I-35 Patrones de asentamiento en El Totoral I-84
Figura I-36 Rango predial en El Totoral I-85
Figura I-37 Zonas de El Totoral I-86
Figura I-38 Áreas de Influencia de fortalezas y oportunidades a escala comunal I-92
Figura I-39 Áreas de Influencia de debilidades y amenazas a escala comunal I-93

ÍNDICE DE GRAFICOS CAPITULO I

Gráfico I-1 Evolución de población provincial en región de Valparaíso I-5
Gráfico I-2 Composición superficial de región de Valparaíso I-6
Gráfico I-3 Evolución de población por comuna I-10
Gráfico I-4 Precipitación anual años 1989- 2017, Estación San Antonio I-27
Gráfico I-5 Temperaturas promedio 1980-2010. Registro Estación Lago Peñuelas. I-28
Gráfico I-6 Usos de suelo comuna de El Quisco I-45
Gráfico I-7 Situación de pobreza por ingresos I-47
Gráfico I-8 Situación de pobreza multidimensional (4 dimensiones) I-48
Gráfico I-9Situación de pobreza multidimensional (5 dimensiones) I-49
Gráfico I-10 Destino de exportaciones desde El Quisco I-49
Gráfico I-11 Número de empresas y ventas anuales I-50
Gráfico I-12 Número de empresas y empleo I-51
Gráfico I-13 Empresas por tramo I-51
Gráfico I-14 Situación de proyectos en el Banco Integrado de Proyectos I-52
Gráfico I-15 Costo total de proyectos por sector I-53
Gráfico I-16 Fuente financiera I-53
Gráfico I-17 Composición superficial de intercomuna I-56
Gráfico I-18 Composición superficial de comuna I-59
Gráfico I-19 Año de construcción de predios habitacionales I-62
Gráfico I-20 Cantidad de predios habitacionales por tramo de avalúo (UF) I-63
Gráfico I-21 Permisos de edificación según agrupamiento comuna El Quisco 2002-2017 ..... I-65

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ÍNDICE DE FIGURAS CAPITULO II

Figura II-1Síntesis territorial del diagnóstico integrado II-1
Figura II-2 Visión de desarrollo para la comuna II-3
Figura II-3 Zonas de Extensión PRIVSBCS II-6
Figura II-4 Alternativa Crecimiento Concentrado para área urbana de El Quisco II-10
Figura II-5 Alternativa CC de vialidad estructurante II-11
Figura II-6 Alternativa CC de centralidad II-11
Figura II-7 Alternativa CC de áreas verdes II-11
Figura II-8 Alternativa CC de intensidad de uso de El Quisco II-11
Figura II-9 Alternativa de Crecimiento extendido para el área urbana de El Quisco II-12
Figura II-10 Alternativa CE de vialidad estructurante II-13
Figura II-11 Alternativa CE de centralidad II-13
Figura II-12 Alternativa CE de áreas verdes II-13
Figura II-13 Alternativa CE de intensidad de uso II-13
Figura II-14 Proceso de evaluación ciudadana II-14
Figura II-15 Alternativa Crecimiento moderado del área urbana de El Quisco II-15
Figura II-16 Alternativa CM de vialidad estructurante II-16
Figura II-17 Alternativa CM de centralidad II-16
Figura II-18 Alternativa CM de áreas verdes de El Quisco II-16
Figura II-19 Alternativa CM de intensidad de uso II-16
Figura II-20 Alternativa mantiene situación normativa del PRIVSBCS II-17
Figura II-21 Alternativa de desarrollo compacto para un área urbana de El Totoral II-17
Figura II-22 Alternativa de desarrollo lineal de estructuración de El Totoral II-18
Figura II-23 Límite Urbano consensuado II-26
Figura II-24 Ciclovías y vialidad estructurante consensuadas II-27
Figura II-25 Áreas verdes y amortiguación de áreas de valor ambiental II-28
Figura II-26 Centralidades II-28
Figura II-27 Intensidad de uso II-29

ÍNDICE DE CUADROS CAPITULO II

Cuadro II-1 Conflictos centrales y objetivos II-2
Cuadro II-2 Objetivos de planeamiento para el área urbana de El Quisco II-4
Cuadro II-3 Objetivos de planeamiento para el villorrio de El Totoral II-5
Cuadro II-4 Objetivos v/s principal elemento para El Quisco II-7
Cuadro II-5 Objetivos v/s principal elemento para El Totoral II-7

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

INDICE DE FIGURAS CAPÍTULO III

Figura III-1 Gráfica de acuerdos de anteproyecto III-2
Figura III-2 Propuesta preliminar para el proceso de participación ciudadana III-2
Figura III-3 Anteproyecto versión preliminar III-3
Figura III-4 Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana III-3
Figura III-5 Límite urbano y ZEU PRIVSBCS III-4
Figura III-6 Distribución de tipos de zona III-7
Figura III-7 Zonas de desarrollo de Equipamiento III-9
Figura III-8 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento III-12
Figura III-9 Zonas de desarrollo residencial III-12
Figura III-10 Zonas de Protección patrimonial III-14
Figura III-11 Zonificación propuesta III-17
Figura III-12 Zonas del PRIVSBCS III-18
Figura III-13 Densidades por mazana en Censo 2017 ..... III-19
Figura III-14 Nivel de consolidación actual III-20
Figura III-15 Intensidades de ocupación según zonas (una vez aplicados incentivos) III-26
Figura III-16 Zonas con incentivos de aporte en áreas verdes III-39
Figura III-17 Zonas con incentivos de integración social III-40
Figura III-18 Zonas con incentivos de antejardín III-42
Figura III-19 Áreas verdes y de protección en PRIVSBCS y PRC vigente III-47
Figura III-20 Zonas de áreas verdes y de protección ambiental propuestas en estudio 2007 ..... III-48
Figura III-21 Propuesta preliminar de áreas verdes para el proceso de participación ciudadana III-48
Figura III-22 Propuesta de Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana III-49
Figura III-23 Elementos de análisis para el sistema de áreas verdes III-50
Figura III-24 Propuesta de sistema de áreas verdes III-51
Figura III-25 Zona de playa III-52
Figura III-26 Propuesta preliminar de vialidad para el proceso de participación ciudadana III-55
Figura III-27 Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana III-55
Figura III-28 Propuesta de ciclo vías para el proceso de participación ciudadana III-56
Figura III-29 Propuesta de Anteproyecto de ciclo vía y sendas peatonales III-56
Figura III-30 Vialidad estructurante propuesta III-57

ÍNDICE DE CUADROS CAPÍTULO III

Cuadro III-1 Distribución zonas III-6
Cuadro III-2 Densidades propuestas y su distribución III-16
Cuadro III-3 Densidad promedio en ZU III-21
Cuadro III-4 Densidad promedio en ZEU1 ..... III-22
Cuadro III-5 Densidad promedio en ZEU2 ..... III-22
Cuadro III-6 Densidad promedio en ZEU4 ..... III-23
Cuadro III-7 Gradiente de intensidades una vez aplicados incentivos III-25
Cuadro III-8 Mixicidad según zonas III-27
Cuadro III-9 Usos de suelo y posibles alteraciones en los barrios III-28
Cuadro III-10 Aumentos por aplicación del incentivo Nº1 ..... III-39
Cuadro III-11 Cabidas por aplicación del incentivo 1 ..... III-40
Cuadro III-12 Aplicación de incentivo 2 para integración social III-41
Cuadro III-13 Aumentos por aplicación del incentivo 2 ..... III-41
Cuadro III-14 Cabidas por aplicación del incentivo 2 ..... III-41
Cuadro III-15 Normas y cabidas III-45
Cuadro III-16 Vialidad con afectación de utilidad vigente III-53

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

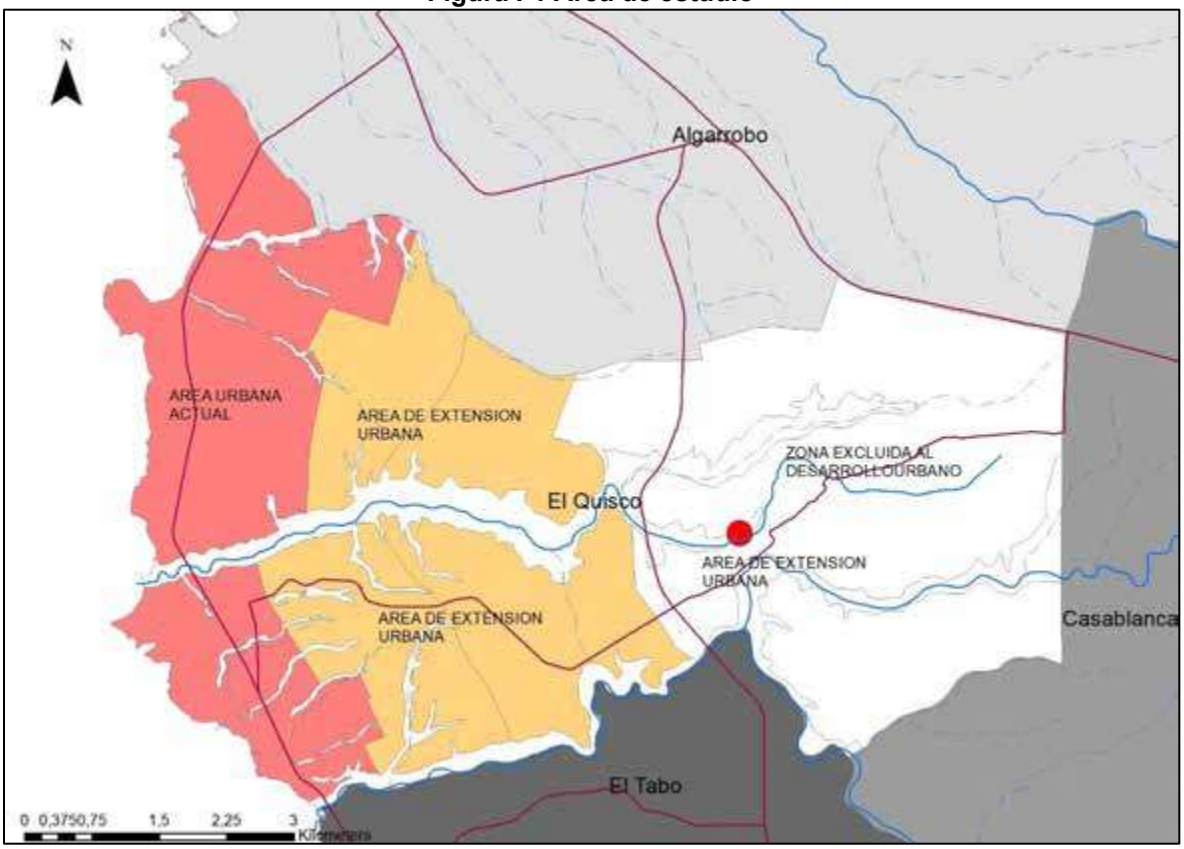
CAPITULO I DIAGNOSTICO

I.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO

I.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

La comuna de El Quisco se ordena en torno a un sistema de planicies costeras en pendiente que descienden hacia el poniente y se intercalan por quebradas con cursos de agua intermitente. La gran mayoría de la población se emplaza en la única área urbana de la comuna correspondiente a la ciudad de El Quisco, dispuesta linealmente en torno al borde costero y articulada por la ruta G986 que conecta los poblados de la provincia de San Antonio formando un frente urbano costero conurbado especializado en la provisión de servicios turísticos y marcado por una alta estacionalidad en sus actividades. Con relación al turismo, y los atributos paisajísticos que sostienen dicha actividad, una parte considerable del crecimiento urbano que se ha desarrollado en las últimas décadas se sustenta en la edificación de cabañas y segundas viviendas, en muchos casos sin adecuada consolidación por infraestructura.

Figura I-1 Área de estudio



Fuente: elaboración propia en base a información IDE

El área del estudio de Plan Regulador Comunal de El Quisco corresponde al actual área urbana, definida a partir del Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1994, en complementariedad con las zonas de extensión urbana contenidas en el Plan Regulador Intercomunal (en adelante PRI) de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur, que incorpora a todas las comunas de la provincia de San Antonio con excepción de Santo Domingo.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Si bien el territorio operacional del Plan corresponderá a las zonas descritas, teniendo como base el área urbana actual y como posibilidad de abordaje las zonas del PRI, el área de influencia del estudio corresponderá a la totalidad de la comuna de El Quisco, que tiene una superficie de 5.065,3 Hás. De la totalidad de la superficie comunal, según el instrumento de planificación de escala intercomunal, un total de 1.062,5 Hás, equivalentes al 20,9% de la superficie total, corresponden a zona excluida al desarrollo urbano y por ende, a pesar de formar parte del área de influencia del estudio, se excluyen del territorio posible de planificar por el presente estudio. El área urbana actual de la comuna tiene un área de 1.499,8 Hás, correspondiente al 29,6% de la superficie comunal total. El área restante de la comuna, correspondiente a 2.503 Hás que equivalen al 49,4% de la superficie total, se encuentran normados por la zonificación del PRI como zonas de extensión urbana

I.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El poblamiento de este territorio en la antigüedad se desarrolla principalmente por grupos heterogéneos de alta movilidad que tienden a estacionarse cuando incorporan la alfarería. Los estudios de la prehistoria de esta zona son pocos, sin embargo se infiere el desarrollo de comunidades alfareras hacia el año 800 a. C. y la definición de los complejos culturales Bato y Llolleo en el período 200 a 1.200 d.C. que comparten el territorio.

A fines del primer milenio los grupos sociales se reconfiguran y dan origen, entre otros, al grupo Aconcagua con probable influencia de grupos del norte. Esta cultura desarrolla conjuntos residenciales en valles aptos para la horticultura y en el área costera, sin llegar a conformar aldeas. Las hipótesis más recientes indican que esta cultura era heterogénea y funcionaba con un sistema social no jerarquizado, con poblamientos dispersos pero comunicados.

Los lazos de los pueblos originarios de las zonas interiores (Melipilla, Pico y Huechún) se extienden a la costa con grupos de pescadores en la Quebrada de Calbín junto a la laguna de Córdova, en Duca Duca y en Temumu. Este pasado precolombino está presente en los sitios arqueológicos identificados en la comuna por Brito[1] (que se detallan en el estudio complementario de patrimonio).

A mediados del siglo XV los *picones*, habitantes de este territorio reciben la invasión Diaguita Inca y pasan a formar parte del *Tawantinsuyo*, aunque el dominio efectivo no llegaba más al sur que Santiago. El Inca crea un importante centro administrativo en Santiago, crea un sistema de chacras regadas y refuerza en la zona precordillerana el camino imperial que se conectaba con otras rutas secundarias. Las trazas del *Qhapac Ñan* y de las nuevas prácticas constructivas de carácter ceremonial o funerario son aún visibles en el Chile Central.[2]

El valle central de Chile es un territorio preciado por la conquista hispánica, es así que los *picones* por el año 1541 vuelven a ser invadidos y pueblos de indios y cacicazgos son desarticulados para instaurar encomiendas y haciendas. En la zona de El Quisco, la primera encomienda data de 1570, cuando se entrega en encomienda a Alonso de Córdoba y él y su familia se asienta en el lugar, antes llamado Huallilemu o bosque de robledal, y hoy conocido como El Totoral.

Esta repartición de tierras y sus indios, con impactos generalizados en las diferentes etnias del territorio nacional, tuvo una adicional restricción en la zona costera, ya que pescadores debían cancelar un arriendo a los dueños de las estancias por ocupar las playas y tener un sitio donde levantar sus chozas. Se produjo una fuerte oposición y el gobernador Ambrosio O'Higgins

[1] José Luis Brito Montero, Curador / Conservador, Museo Municipal de Ciencias Naturales y Arqueología de San Antonio

[2] Sociedad chilena de arqueología, Prehistoria en Chile: Desde sus primeros habitantes hasta los Inca, Capítulo XII, Uribe y Sánchez

modifica esta concepción del uso de la playa, y sienta las bases de la noción de la playa como bien común, indicando su uso común hasta cien varas de tierra desde la línea de la alta marea hacia el interior.

La explotación de las encomiendas introduce los requerimientos de caminos, que van uniendo los poblamientos y conformando la red de caseríos que se ubicaban los tres caminos que cruzaban de norte a sur el país: Camino Real o del centro, Camino de la Frontera y El Camino de la Costa. El camino " costino o de la sal" (en rojo en la figura siguiente) partía desde Valparaíso pasando por Casablanca, Llolleo y Santo Domingo.

Figura I-2 Camino de la Costa 1884



Fuente: Pissis. 1884 Mapa de la República de Chile 5

La Ruta del Camino del Inca Costero o de los Polleros tenía desviaciones que corresponden al actual Camino de Casablanca a Algarrobo que se desprendía de este a la altura del Totoral.

Figura I-3 Camino de la Siglo XX



Espinoza, Enrique, Mapa No. 17. Provincia de Santiago., 1903

Para la guerra de la independencia Casimiro Marcó del Pont en su huida luego de la derrota entre los patriotas, habría tomado el camino por El Totoral, este relato señala que el último Gobernador del Reino de Chile, se habría refugiado en el sector de Punta de Tralca y muchos de los soldados realistas se habrían escondido en sus quebradas.

Una vez fundada la República la zona estuvo parcelada en fundos manteniendo su vocación agraria hasta 1930 cuando se empezaron a lotear y a urbanizar para transformar la zona costera en un balneario, principalmente desde Algarrobo hacia el sur.

Los primeros en instalarse fueron el Hotel Italia (hoy perteneciente a “Bienestar” del ejército), la Municipalidad, la Iglesia y almacenes y residencias de verano de médicos, abogados, arquitectos o artistas.

Estos connotados vecinos y el paisaje costero atraen a Neruda que en 1940 compra una casa en Isla Negra, que es hoy el Museo, y le siguen otros artistas e intelectuales consolidando en el extremo sur costero un balneario homogéneo e integrado a su paisaje.

Se suma a este exclusivo sector intelectual, una serie de centros de veraneo de propiedad colectiva, asociados a empresas privadas y públicas, además de organismos de la administración del Estado o de asociaciones gremiales. Estas particularidades, más la presencia del complejo de Punta de Tralca de la iglesia católica, da a la comuna un sentido de lugaridad y estado de comunidad territorial[3].

El destino turístico se acrecienta al culminar el siglo XX, generando una población estable importante radicada alejada del borde costero. Este espacio litoral en la comuna no ha sido transformado, e intentos de presión inmobiliaria han sido frenados por la comunidad como fue el caso de un proyecto en Isla Negra.[4]

I.3 DIAGNOSTICO DE LA MACROESCALA

I.3.1.- Inserción en región de Valparaíso

A.- Caracterización general región de Valparaíso

La región de Valparaíso (V) se emplaza en la zona central del país, limitando al norte con la región de Coquimbo (IV), al sudeste con la Región Metropolitana de Santiago (XIII) y al sur con la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins (VI). Tiene una superficie total de 16.396 km2, de las cuales 384 km2 corresponden al territorio insular compuesto por las islas de Pascua, Sala y Gómez, San Félix y San Ambrosio, y el archipiélago de Juan Fernández. Con respecto a su superficie, el territorio regional sólo supera en tamaño a las regiones de O`Higgins y Metropolitana.

La región se encuentra compuesta por 8 provincias: Valparaíso, Isla de Pascua, Quillota, San Felipe de Aconcagua, Marga Marga, San Antonio, Los Andes y Petorca; y a su vez por 38 comunas. En la tabla siguiente, se precisa la composición de población en las provincias de la región, así como su composición urbana y rural.

[3] Alvarado Peterson V, Desarrollos inmobiliarios en borde costero: conflictos socio – espaciales y transformaciones territoriales en la comuna de El Quisco, Tesis de Mg Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política , Instituto de Geografía, 2014

[4] Op. Cit.Alvarado Peterson V, 2014

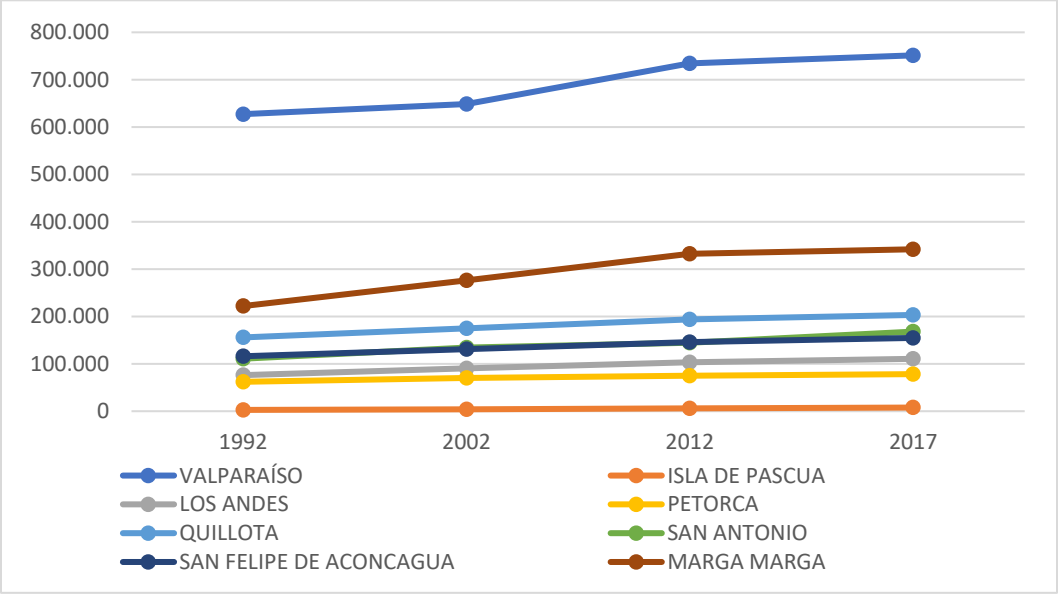
Tabla I-1Composición de población en provincias de región de Valparaíso

NOMBRE PROVINCIA	TOTAL POBLACIÓN	HOMBRES	MUJERES	TOTAL ÁREA URBANA	% URBANO	TOTAL ÁREA RURAL	% RURAL
VALPARAÍSO	751.317	362.972	388.345	730.320	97,2	20.997	2,8
ISLA DE PASCUA	7.750	3.819	3.931	7.322	94,5	428	5,5
LOS ANDES	110.602	55.054	55.548	91.145	82,4	19.457	17,6
PETORCA	78.299	38.741	39.558	52.712	67,3	25.587	32,7
QUILLOTA	203.277	98.491	104.786	176.965	87,1	26.312	12,9
SAN ANTONIO	168.046	82.648	85.398	152.012	90,5	16.034	9,5
SAN FELIPE DE ACONCAGUA	154.718	76.038	78.680	115.730	74,8	38.988	25,2
MARGA MARGA	341.893	162.452	179.441	326.369	95,5	15.524	4,5
TOTAL REGIÓN	1.815.902	880.215	935.687	1.652.575	91,0	163.327	9,0

Fuente: Elaboración propia en base a censo 2017

Como se verifica en la tabla anterior, la región de Valparaíso se caracteriza por una alta composición urbana en la distribución de su población, lo que se acentúa en las provincias costeras y en torno al área metropolitana de Valparaíso, una de las tres que existen en el país junto al 'Gran Santiago' y el 'Gran Concepción'.

Gráfico I-1 Evolución de población provincial en región de Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a censo 2017

Es precisamente la provincia de Valparaíso la que concentra la mayor cantidad de población en la región, seguida muy lejanamente por la provincia de Marga Marga, donde se emplazan las comunas interiores del área metropolitana, especializadas en ofertar residencia para los sectores medios del Gran Valparaíso. Las demás provincias de la región sostienen cantidades de población y tendencias de crecimiento similares. El hecho de que las provincias de mayor concentración de población y crecimiento más aguzado sean las asociadas al área metropolitana de Valparaíso, se condice con la tendencia regional a la concentración urbana en metrópolis.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

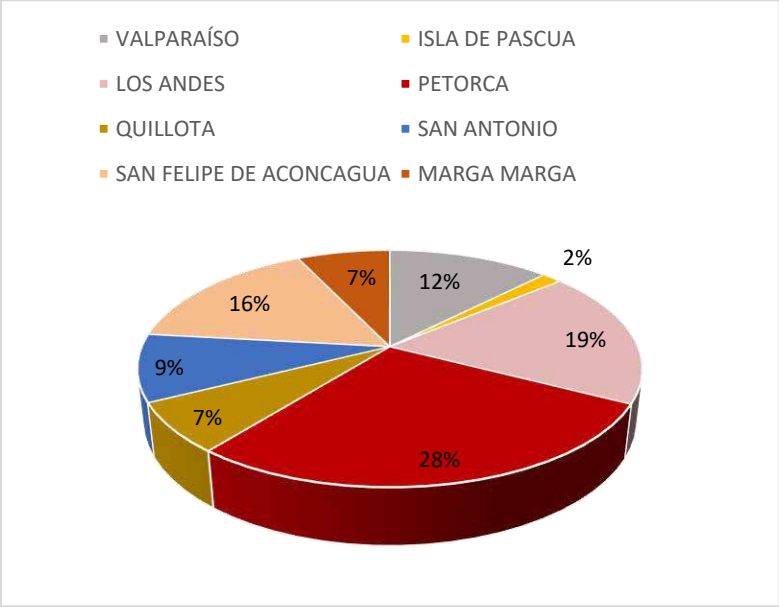
En lo que respecta al tamaño superficial de las provincias, en la tabla y gráfico siguientes se presenta la composición de la región a partir de las áreas que cubren, indicando a su vez la densidad poblacional que dichos territorios sostienen.

Tabla I-2 Población, superficie y densidad poblacional en provincias de región de Valparaíso

NOMBRE PROVINCIA	Población (hab)	Superficie (km2)	Densidad (hab/km2)
VALPARAÍSO	751.317	2.022,32	371,51
ISLA DE PASCUA	7.750	246,45	31,45
LOS ANDES	110.602	3.052,61	36,23
PETORCA	78.299	4.592,85	17,05
QUILLOTA	203.277	1.113,16	182,61
SAN ANTONIO	168.046	1.499,87	112,04
SAN FELIPE DE ACONCAGUA	154.718	2.634,33	58,73
MARGA MARGA	341.893	1.158,48	295,12
TOTAL REGIÓN	1.815.902	16.320,07	111,27

Fuente: Elaboración propia en base a censo 2017

Gráfico I-2 Composición superficial de región de Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a censo 2017

Se comprueba que las comunas de mayor superficie son aquellas situadas en los sectores precordilleranos y que sostienen menor población, lo que conlleva a densidades promedio brutas sumamente bajas; estas provincias son Petorca, Los Andes y San Felipe de Aconcagua. Por el contrario, las provincias más densas corresponden también a Valparaíso y Marga Marga, con tamaños superficiales intermedios. Las provincias de Quillota y San Antonio se caracterizan por tener densidades intermedias, que rondan los 150 hab/km2, siendo también algunas de las provincias más pequeñas en superficie, sin contar a Isla de Pascua.

B.- Estructura de centros poblados de la región

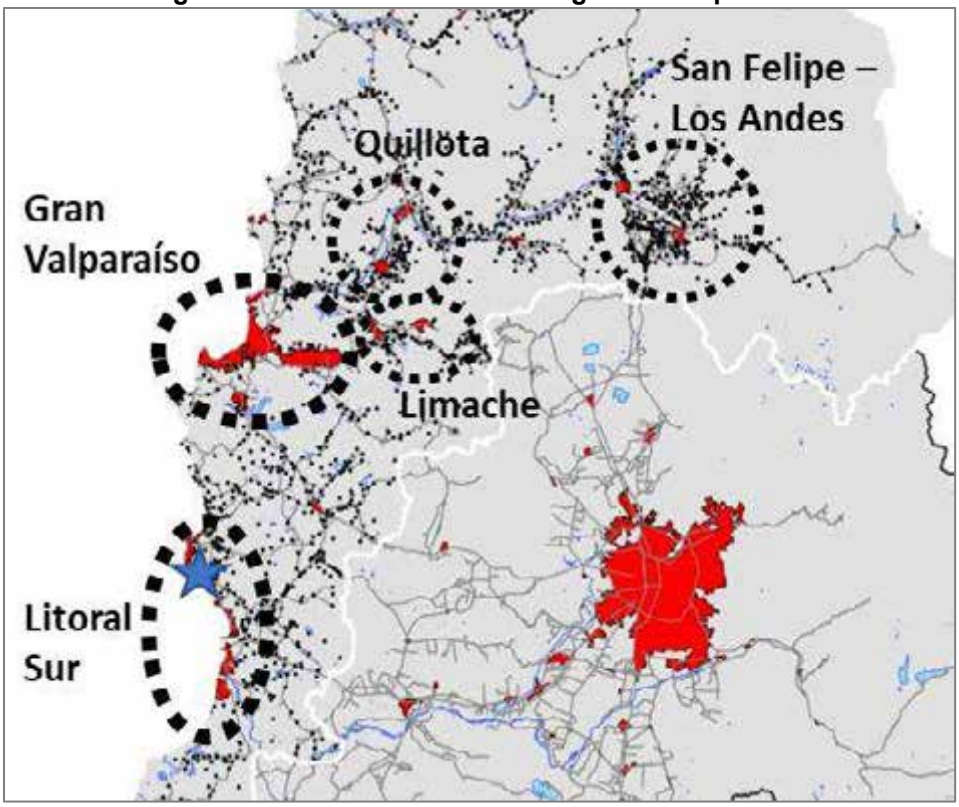
Como se enuncia a escala provincial, los mayores centros urbanos de la región se emplazan en torno al borde costero, principalmente en el área metropolitana de Valparaíso. Los asentamientos costeros de la región tienen un origen y sustento eminentemente productivo

portuario, siendo Valparaíso y San Antonio dos de los principales puertos del país. En forma complementaria, existen las condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades turísticas asociadas al borde costero.

En las comunas emplazadas al interior se desarrollan los asentamientos urbanos principalmente en torno a la agroindustria exportadora de los valles irrigados por los principales ríos que atraviesan la región. En las áreas de serranía y precordillera, variados asentamientos se sostienen tanto en la producción agrícola como en la explotación minera. Las actividades económicas terciarias, asociadas a los servicios, se concentra en los centros urbanos medianos y mayores del sistema regional de centros poblados.

Una parte significativa del dinamismo de la región de Valparaíso se sustenta en la adecuada conectividad entre los centros poblados y Santiago, principalmente en lo que refiere al transporte marítimo, así como el turismo y desarrollo inmobiliario; en forma complementaria, la dependencia respecto de la gran metrópoli, con expresiones en el comercio, la cultura, la radicación de centros de gestión y decisión empresarial fuera de la región

Figura I-4 Conurbaciones de la región de Valparaíso



Fuente: URBE (2007)

Además de la principal y hegemónica Área Metropolitana de Valparaíso, los centros urbanos de la región de Valparaíso tienden a la conformación de sistemas conurbados, dentro de los cuales se identifican las macro unidades urbanas de San Felipe – Los Andes, Quillota – La Cruz – La Calera, Limache – Olmué, y el litoral sur desde Algarrobo hasta Santo Domingo.

En general los centros poblados se encuentran disgregados debido a las condiciones topográficas en la región, siendo los valles y las planicies litorales los territorios específicos donde se emplazan las áreas urbanas. Esta dispersión, unida al efecto de atracción ejercido por Santiago, contribuye a una unidad funcional relativamente débil de los asentamientos en torno a la capital regional.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

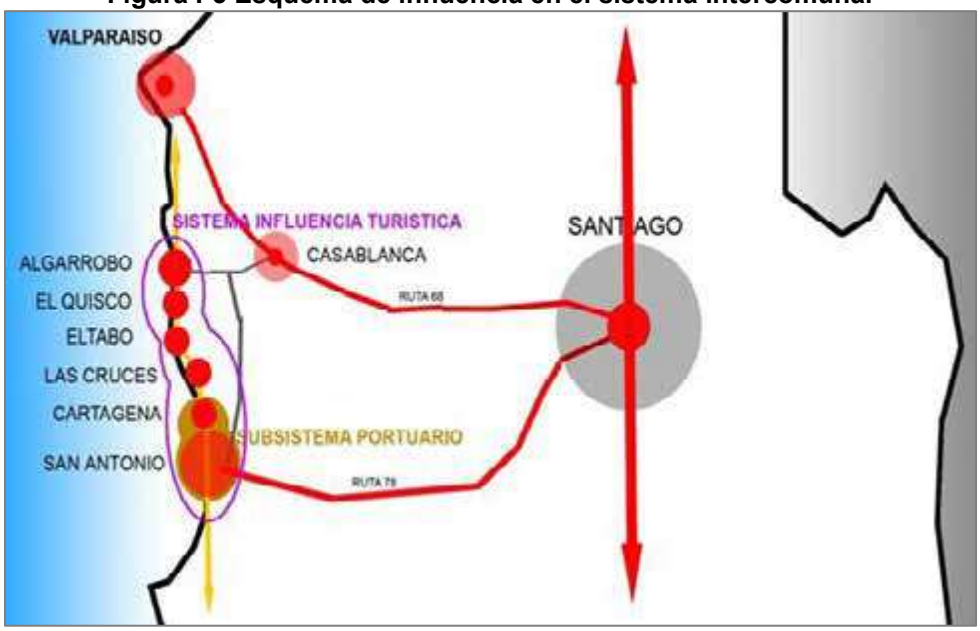
I.3.2.- Contexto intercomunal: Litoral sur de Valparaíso

La comuna de El Quisco se inscribe en el litoral sur de la región de Valparaíso, que corresponde a un sistema urbano conurbado que involucra las áreas urbanas de las siguientes comunas, ordenadas de norte a sur: Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena, San Antonio y Santo Domingo. Esta conurbación se ordena linealmente en torno al borde costero regional, y se articula por la ruta G986 que conecta las áreas urbanas entre sí, en forma complementaria la ruta concesionada G-94-F sostiene un trazado paralelo al camino costero pero a una cota de altura superior, permitiendo una vinculación más expedita entre los centros poblados de la intercomuna y hacia Santiago y Valparaíso – por Casablanca -.

El sistema intercomunal, si bien tiene distinciones en el desarrollo de cada comuna, tiene condiciones y dinámicas comunes. Las primeras se refieren principalmente al tipo de emplazamiento de las áreas urbanas: En general las ciudades se ubican en torno al borde costero, en las planicies litorales de pendiente moderada, conformando áreas consolidadas hacia el poniente de la ruta G986, y con un crecimiento más desarticulado hacia el oriente, concentrando las áreas pobladas en las laderas intersectadas por quebradas con cursos de agua intermitente.

Dentro de las condiciones base sobre las que se desarrollan las áreas urbanas, destacan los atributos paisajísticos y recreativos asociados al borde costero y su potencial económico asociado a la actividad turística. Este elemento corresponde a una de las principales características del sistema intercomunal y que le asignan una especialización funcional interregional: el litoral sur de Valparaíso es una de las zonas turísticas de la población del área metropolitana de Santiago. Es precisamente la dinámica asociada a la actividad turística la que ha dado lugar a las más fuertes presiones de urbanización sobre el sistema intercomunal de asentamientos, bajo forma de complejos turísticos, conjuntos residenciales de segunda vivienda bajo forma de cabañas o departamentos, parcelaciones agro residenciales, etc. Muchos de los cuales no cuentan con adecuados niveles de consolidación de infraestructura vial, sanitaria o energética. El esquema de influencia turística del sistema intercomunal se esquematiza en la siguiente figura.

Figura I-5 Esquema de influencia en el sistema intercomunal



Fuente: URBE (2007)

El sistema intercomunal comprendido en la provincia de San Antonio abarca el 9,2% del territorio regional. Dentro de él, las comunas de mayor superficie corresponden a aquellas ubicadas en el extremo sur de la región: en primer lugar Santo Domingo, seguido de San Antonio. La comuna de menor tamaño dentro de la provincia corresponde a El Quisco, que con sus 5.070 Hás tiene un área que equivale al 3,35% de la superficie provincial y al 0,3% de la superficie regional.

Tabla I-3 Composición superficial de la provincia de San Antonio

SISTEMA TERRITORIAL	Superficie		
	Ha	% REG	% PROV
San Antonio	40.450	2,47	26,76
Cartagena	24.590	1,50	16,27
El Tabo	9.880	0,60	6,54
El Quisco	5.070	0,31	3,35
Algarrobo	17.560	1,07	11,62
Santo Domingo	53.610	3,27	35,47
TOT: PROVINCIA	**151.160**	**9,22**	**100,00**
TOT: V REGIÓN	**1.639.610**	**100,00**	

Fuente: Elaboración propia en base a IDE



En las tablas siguientes se detalla el crecimiento de la población urbana y rural de las comunas que conforman la provincia de San Antonio, entre los censos 2002 y 2017, avanzando en especificar la evolución en las densidades poblacionales promedio de cada comuna.

Tabla I-4 Sistema territorial regional y provincial 2002

SISTEMA TERRITORIAL	POBLACION									DENSIDAD
	URBANA			RURAL			TOTAL			
	Cant	% REG	% PROV	Cant	% REG	% PROV	Cant	% REG	% PROV	Hab/Há
San Antonio	83.435	5,92	66,41	3.770	2,90	34,41	87.205	5,66	63,84	2,16
Cartagena	15.302	1,09	12,18	1.573	1,21	14,36	16.875	1,10	12,35	0,69
El Tabo	6.604	0,47	5,26	424	0,33	3,87	7.028	0,46	5,15	0,71
El Quisco	**8.931**	**0,63**	**7,11**	**536**	**0,41**	**4,89**	**9.467**	**0,61**	**6,93**	**1,87**
Algarrobo	6.628	0,47	5,28	1.973	1,52	18,01	8.601	0,56	6,30	0,49
Santo Domingo	4.737	0,34	3,77	2.681	2,06	24,47	7.418	0,48	5,43	0,14
TOT: PROVINCIA	**125.637**	**8,91**	**100,00**	**10.957**	**8,43**	**100,00**	**136.594**	**8,87**	**100,00**	**0,90**
TOT: V REGIÓN	**1.409.902**	**100,00**		**129.950**	**100,00**		**1.539.852**	**100,00**		**0,94**

Fuente: Elaboración propia en base a censo 2002

Tabla I-5 Sistema territorial regional y provincial 2017

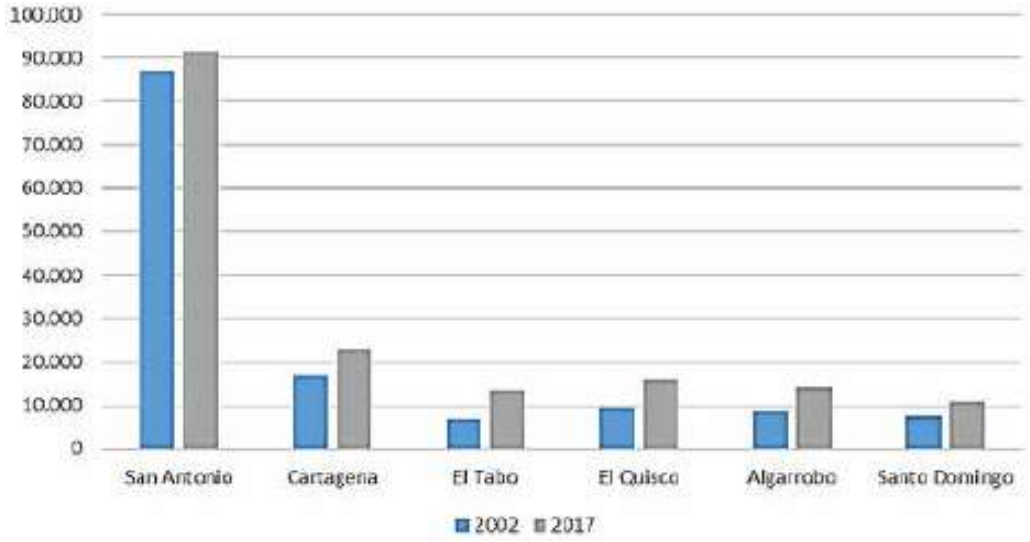
SISTEMA TERRITORIAL	POBLACION									DENSIDAD
	URBANA			RURAL			TOTAL			
	Cant	% REG	% PROV	Cant	% REG	% PROV	Cant	% REG	% PROV	Hab/Há
San Antonio	86.569	5,24	56,95	4.781	2,93	29,82	91.350	5,03	54,36	2,26
Cartagena	20.846	1,26	13,71	1.892	1,16	11,80	22.738	1,25	13,53	0,92
El Tabo	12.615	0,76	8,30	671	0,41	4,18	13.286	0,73	7,91	1,34
El Quisco	**14.867**	**0,90**	**9,78**	**1.088**	**0,67**	**6,79**	**15.955**	**0,88**	**9,49**	**3,15**
Algarrobo	10.899	0,66	7,17	2.918	1,79	18,20	13.817	0,76	8,22	0,79
Santo Domingo	6.216	0,38	4,09	4.684	2,87	29,21	10.900	0,60	6,49	0,20
TOT: PROVINCIA	**152.012**	**9,20**	**100,00**	**16.034**	**9,82**	**100,00**	**168.046**	**9,25**	**100,00**	**1,11**
TOT: V REGIÓN	**1.652.575**	**100,00**		**163.327**	**100,00**		**1.815.902**	**100,00**		**1,11**

Fuente: Elaboración propia en base a censo 2017

Como se verifica en las tablas precedentes, la población total de la provincia aumentó un 17,9% respecto a la población del año 2002. En lo que respecta a la población urbana, esta crece un 17,2%, mientras que la rural lo hace un 25,6%. Estos indicadores son disímiles con la tendencia regional a la concentración urbana, principalmente en las áreas metropolitanas. En la provincia de San Antonio, para el periodo intercensal analizado, la población rural se ha desarrollado con mayor velocidad que la urbana debido principalmente a las formas de suburbanización con destinos turísticos emplazados fuera de las áreas urbanas consolidadas: parcelas, cabañas, etc.

En lo que respecta al crecimiento poblacional de cada comuna, a pesar de que la comuna de San Antonio es aquella con mayor cantidad de población y una de las con mayor superficie, su crecimiento intercensal es el menor, equivalente al 4,7%. Por el contrario, son las comunas más pequeñas: El Quisco y el Tabo, las que presentan un más aguzado crecimiento en el periodo 2002 – 2017, con 68,5% y 89% respectivamente. Otra comuna con alto crecimiento es Algarrobo con un aumento de población del 60,5% respecto al año 2002, seguido de Santo Domingo con 46,9% y por Cartagena con 34,7%.

Gráfico I-3 Evolución de población por comuna



Fuente: Elaboración propia base a censo 2002 y 2017

Asociado a la evolución de la densidad poblacional promedio de la comuna, evidentemente son las comunas más pequeñas y con mayor crecimiento las que alcanzan las mayores densidades del sistema intercomunal, siendo El Quisco la comuna más densa de la provincia en el año 2017 alcanzando 3,15 hab/há, teniendo solo 1,87 hab/há el año 2002. San Antonio, con el área urbana más extensa de la provincia y la mayor cantidad de población, sostiene una alta densidad en ambos periodos, sin embargo, el aumento de densidad es mínimo, desde 2,16 a 2,26 hab/há. Otra comuna con un aumento significativo en su densidad poblacional es El Tabo, que casi duplica su densidad desde 0,71 a 1,34 hab/há.

I.4 MARCO REGULATORIO VIGENTE

I.4.1.- Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite borde costero sur

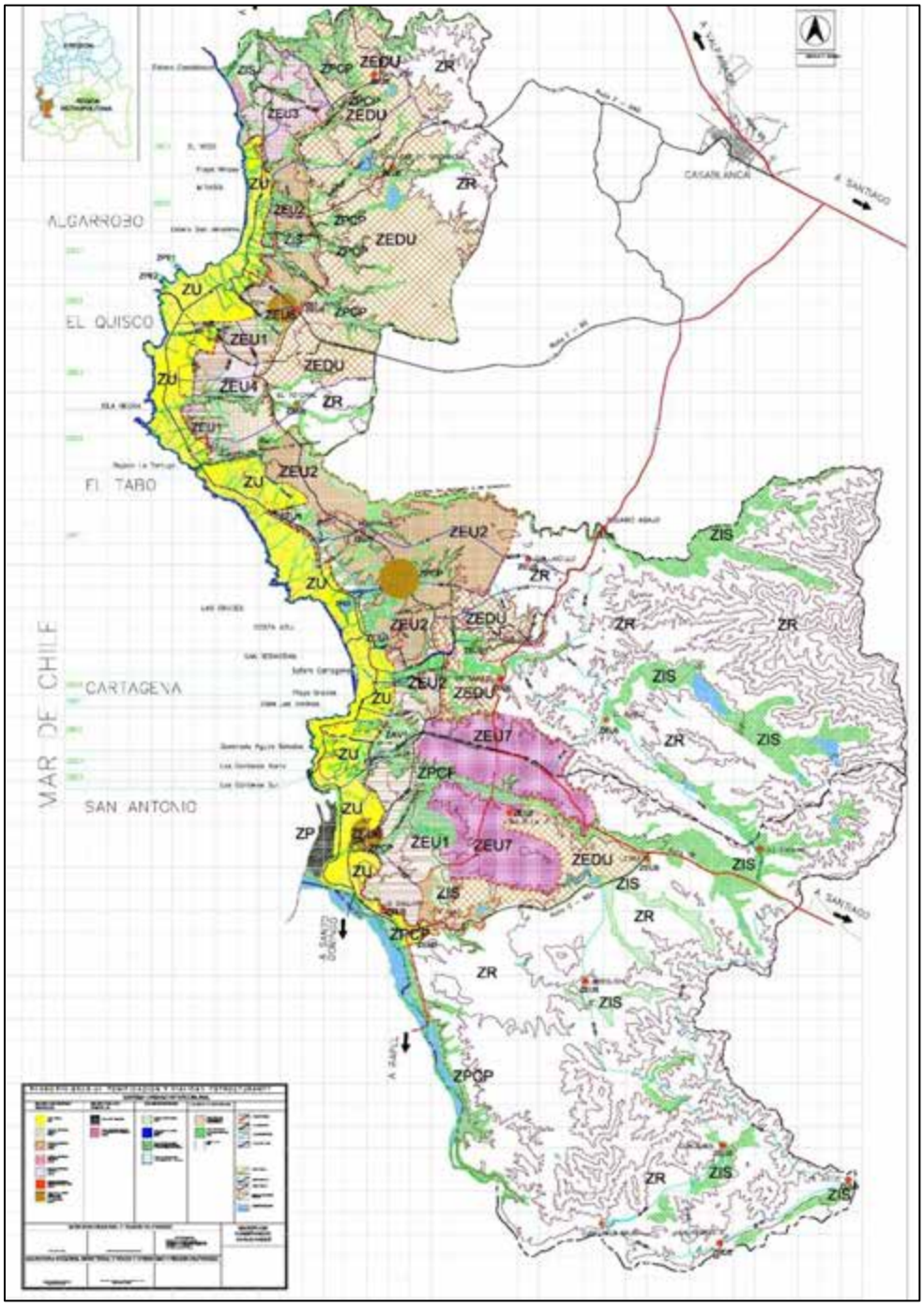
A.- Caracterización general del instrumento

La comuna de El Quisco pertenece al sistema intercomunal regulado por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur (PRIVSBCS). La promulgación de este

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

instrumento de planificación territorial fue publicada en el diario oficial el 24 de abril del año 2006, y corresponde a una extensión del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (PIV) del año 1965, actualmente reemplazado por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) del año 2014.

Figura I-6 Plano PRIVSBCS



Fuente: Observatorio urbano

Este instrumento de planificación territorial de escala intercomunal opera a partir de las disposiciones del art. N° 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), siendo

el plan regulador intercomunal aquel que orienta el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que se integran en una unidad urbana debido a sus relaciones funcionales.

El PRI incorpora a su territorio de planificación las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio; avanzando dentro de ellas al reconocimiento de las áreas urbanas definidas por los planes reguladores de cada comuna, así como también la asignación de zonas de extensión urbana, de resguardo, y la identificación de áreas rurales.

La zonificación contenida en el PRIVSVCS está compuesta de cuatro sub áreas: sub área de características residenciales donde se concentran las zonas urbanas y de extensión urbana; la sub área productiva intercomunal asociadas principalmente a la actividad portuaria y sus zonas de respaldo logístico; la sub área de protección donde se encuentran las áreas verdes, zona de protección costera, ecológica y de protección por cauces naturales y valor paisajístico.

Por último, el área rural intercomunal establece tanto zonas excluidas al desarrollo urbano como zonas de interés silvoagropecuario, además de la zona rural donde el instrumento de planificación no establece condiciones de ocupación específicas, pero el uso del suelo se encuentra regulado por el artículo N° 55 de la LGUC y en ese caso la subdivisión predial mínima sería 10 há.

En forma complementaria, este instrumento traza la vialidad estructurante de escala expresa y troncal, entre otras atribuciones.

B.- PRIVSBCS en comuna de El Quisco

Figura I-7 Zonificación de PRIVSBCS en El Quisco



Fuente: Elaboración propia en base a IDE

Para la comuna de El Quisco, el PRIVSBCS regula la totalidad del territorio comunal, reconociendo el área urbana definida por el plan regulador comunal del año 1994 a la que se resguardan los usos de borde costero, y estableciendo hacia el respaldo del borde costero una serie de zonas de extensión urbana donde se admiten los usos residenciales; entre ellas cabe destacar la asignación del poblado de 'El Totoral' como ZEU 5. Además de las áreas habitables, el instrumento intercomunal de planificación reconoce y resguarda las quebradas y cursos de agua como ZPCP; por último, se resguarda la actividad silvoagropecuaria de las zonas ubicadas en el extremo oriental de la comuna a partir de las zonas rural y excluida del desarrollo urbano. En la tabla siguiente se detalla la zonificación que el PRIVSBCS incorpora para la comuna de El Quisco, así como las principales características y normas urbanísticas de cada zona.

Tabla I-6 Características de zonas de PRIVSBCS en El Quisco

SIGLA	NOMBRE	DESCRIPCION	DENSIDAD
ZU	Zona Urbana	Centro con Límite Urbano	28 Hab/há*
ZEU 1	Zona de Extensión Urbana 1	Territorios en proceso de urbanización, dotados de de beneficios urbanos	75 Hab/há
ZEU 2	Zona de Extensión Urbana 2	Terrenos ubicados en la parte alta y más plana de la meseta o terraza marina, que están dotadas de beneficios urbanos	85 Hab/há
ZEU 4	Zona de Extensión Urbana 4	terrenos próximos a la vialidad estructurante intercomunal, de beneficios urbanos	50 Hab/há
ZEU 5	Zona de Extensión Urbana 5	Territorios reconocidos como villorrios y los Municipios precisan o y amplían sus límites	No definida
ZEDU	Zona excluida al desarrollo urbano	Tiene el objetivo de mantener sus características de ruralidad	No aplica
ZR	Zona Rural	Se aplica el Art. 55 de la LGUyC	No aplica
ZPCP	Zona de protección por cauces naturales y valor paisajístico	Quebradas El Quisco, Las Petras, El Batro, Pinomar, Punta de Tralca	No aplica
ZBC (1,2,3)	Zona de protección costera	Para asegurar el ecosistema de zona costera	No aplica

*la distribución de densidades netas al interior de las áreas urbanas será definido en los PRC, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 600 Hab/há en las zonas con mayor intensidad de ocupación.

Fuente: Elaboración propia

De la composición de densidades que fija el instrumento intercomunal en la comuna de El Quisco, compete destacar la asignación de una densidad promedio para el área urbana, regulada por el plan regulador comunal, de 28 hab/há, la cual deberá ser la resultante de los promedios entre las densidades que asigne el instrumento comunal, con un tope de 600 hab/há para cada zona. Este valor promedio es de todas formas un valor bajo, en comparación con las densidades que se asignan a las zonas de extensión urbana 1, 2 y 4, de 75, 85 y 50 hab/há respectivamente.

Las normas urbanísticas supletorias que el PRIVSBCS asigna fuera del área urbana consolidada en dichas zonas de extensión son una regulación a la tendencia. La norma localiza las ZEU2 por reconocimiento de sectores "dotados de beneficios urbanos", establecen condiciones urbanísticas a sectores con "proceso de urbanización" y/ "urbanizaciones en curso"

del territorio rural con una densidad promedio superior a la misma área urbana. En el caso de las ZEU5, denominados villorrios como es al caso El Totoral, también usan para la definición “dotados de beneficios”, aquí referidos a accesibilidad y sanitarios. Sin embargo, a esta zona de extensión urbana 5 no se le asigna densidad.

El cálculo básico presentado a continuación ilustra la densidad habitacional mínima necesaria para la población actual dentro del área urbana de El Quisco, correspondiente a cerca del doble de la asignada por el Plan.

Tabla I-7 Calculo de densidad habitacional mínima para el área urbana de El Quisco

Densidad proporcional a viviendas censo 2017:	
17.287	viviendas
69.148	habitantes (viv x 4)
1.499,8	Hás superficie urbana
46,1 hab/ha	

Fuente: Elaboración propia

Llama la atención, del mismo modo, la no asignación de densidades para la zona de extensión urbana 5 (ZEU 5), que corresponde a villorrios, y que, en el caso de la comuna de El Quisco, identifica un área circular asociada al poblado de El Totoral.

En la figura siguiente se detalla la asignación de zonas de borde costero:

Figura I-8 Zonas de borde costero en PRIVSBCS



Fuente: Elaboración propia

Adosadas al área urbana regulada por el instrumento comunal, el PRIVSBCS[5] identifica para la comuna de El Quisco dos tipos de zonas de protección costera entre las playas de la comuna. La ZBC 1 se denomina Sub Zona Borde Costero con Usos Consolidados, e incorpora los terrenos a 80 metros de la línea de más alta marea o vía pública que la limite; en ella se fomenta el desarrollo de equipamientos turísticos, deportivo, cultural o educativo asociado al mar; en la comuna esta zona se define entre los esteros El Batro y El Totoral. La ZBC 3,

[5] Según descripción de zonificación contenida en Ordenanza Local.

denominada Sub Zona Borde Costero con Ocupación Potencial o en Proceso de Consolidación, fomenta el desarrollo de equipamientos y espacios recreativos, deportivos, culturales, gastronómicos, entre otros; en la comuna esta zona se ubica entre el peñón Islote Peñablanca hasta el estero El Batro, y desde el estero El Totoral hasta el límite comunal sur. La ZBC 2, de protección por valor natural y paisajístico, no especifica su espacio de operación.

C.- Conclusiones de marco normativo PRIVSBCS:

La definición normativa que rige a este plan intercomunal difiere de las instrucciones vigentes en el contexto de la Ley y de la Ordenanza General. Tanto en la forma como en los contenidos se encuentran discordancias, como son al caso de las citadas anteriormente, la reiteración de disposiciones de otros cuerpos legales, la definición de conceptos, la caracterización de lugares, etc. Particularmente se pueden mencionar algunas que están fuera de disposiciones y cuya aplicabilidad no se ajusta, que son las siguientes:

- Títulos I y II, hacen referencia a disposiciones generales cuya aplicación resulta imposible ya que no se ajustan al marco jurídico vigente.
- El párrafo 3, con artículos 3.8. y 3.9. se refiere a definiciones, clasificaciones y calificación de actividades productivas, que no proceden a este sector ni nivel.
- Artículos posteriores repiten cumplimientos de condiciones asociadas a legislación sectorial por ejemplo para combustibles, camping, cementerio, entre algunos.
- En el mismo contexto se encuentran condiciones para la modificación de cauces naturales asociadas al Código de aguas, establece restricciones para la delimitación de cauces.
- Instruye en términos de circular la elaboración de estudios de especialidades
- Detalla cuerpos legales que restringen zonas no edificables
- En los usos permitidos de zonas de extensión clasifica las plantas de tratamiento sanitarias, así como los sitios de disposición de residuos como equipamiento.
- Reitera para la edificación en sitios con pendientes condiciones de la OGUC,
- Establece estándares mínimos para estacionamientos como marco para el PRC

En los contenidos que establece disposiciones para el suelo fuera de aquel delimitado por el limite urbano, se produce una interpretación confusa respecto de la aplicación del Art. 55 de la LGUC. Si bien indica que los usos fijados en las zonas de extensión prevalecen sobre aprobaciones vía Art. 55, se refieren a casos que se solicitaran después de la vigencia del PRI.

Por otra parte agrupa en el concepto de “zona rural” para la aplicación del mencionado Art. 55 las ZR, ZEDU (zonas excluidas o restringidas al desarrollo urbano en las que permite equipamientos de clases definidos y de escala definida, así como actividades productivas inofensivas de tipos definidos con condiciones urbanísticas para la subdivisión y la edificación) y ZIS (zonas de interés silvoagropecuario con los usos permitidos afines y las condiciones de subdivisión condicionadas a informe de la SEREMI de Agricultura, y también pero habilitadas a conjuntos de viviendas sociales con sitios de hasta 100m2 y de 400m2 para equipamientos).

I.4.2.- Plan Regulador Comunal

A.- Plan Regulador Comunal 1994 (vigente)

La comuna de El Quisco cuenta con un Plan Regulador Comunal cuya promulgación fue publicada en el diario oficial el día 25 de noviembre de 1994. Este instrumento se sobrepuso a seccionales anteriores en los sectores de Punta de Tralca y Entre Playas, y se mantiene en su

gran mayoría vigente, con algunas modificaciones parciales asociadas a seccionales en los sectores de Tralcamahuida e Isla Negra

El área urbana de la comuna mide 1.499,8 Hás y ella se caracteriza por contar con una zonificación estructurada en torno a franjas homogéneas paralelas en sentido norte sur. El área central de la comuna, ubicada en torno a la ruta G986 corresponde a la zona Z7, y gran parte del área mixta en torno al borde costero central de la comuna es regulado dentro de la zona Z2. La zona con mayor extensión superficial y cobertura en el área urbana de El Quisco corresponde a la Z1, que se emplaza al oriente de la ruta de acceso, también conformando una franja norte sur en que regula principalmente el área residencial en las laderas que bajan al mar. Esta estructura de zonificación básica se encuentra intersectada por franjas transversales de áreas verdes correspondientes a las principales quebradas y cursos de agua de la comuna.

Las demás zonas con mayor cobertura territorial en el PRC vigente corresponden a la zona urbana Z6 y las zonas residenciales Z5 y Z9 con normas urbanísticas diferenciadas.

A partir de las normas urbanísticas analizadas, se verifica la estrategia de planificar en general un área urbana que se desarrolla en extensión, principalmente a partir de edificaciones con bajo coeficiente de ocupación de suelo. Las alturas que se definen son en general sumamente bajas, con excepción del área céntrica en torno a la Z7.

Las superficies prediales oscilan en su mayoría en torno a los 400 m2, tamaño predial intermedio que responde a la consolidación tradicional de los lotes en las ciudades balneario como El Quisco. Las áreas que destacan por su gran tamaño son las Z3 y la Z6, que son zonas actualmente poco urbanizadas; esto indica que la restricción a la subdivisión predial muy atomizada en estos sectores ha servido como un desincentivo a la urbanización, siendo probablemente zonas pensadas como de reserva para proyectos alternativos. La zona Z5, al contrario, destaca por tener los predios más pequeños del área urbana.

De la mano de la definición de superficies prediales mínimas, la norma urbanística de densidad es fundamental para la determinación de la intensidad de uso urbano de un territorio. En este aspecto, se verifica en general la determinación de densidades bajas dentro del área urbana, de 40 hab/há en las zonas Z3 y Z6, anteriormente destacadas por su alta superficie predial mínima; de 100 hab/há el resto de las zonas que admiten usos residenciales con excepción de la zona Z5, que además de contar con los tamaños prediales más pequeños, permite la concentración de hasta 400 hab/há en su espacio de aplicación. La Z5 corresponde a la estrategia específica de conformación de un barrio que diera cabida a la vivienda social, sin embargo, sus condiciones de infraestructura y lejanía del área céntrica restringen el acceso de la población a equipamientos y servicios urbanos.

En la figura y tabla siguientes se presenta la zonificación y las normas urbanísticas del instrumento vigente.

Figura I-9 Zonificación PRC El Quisco vigente

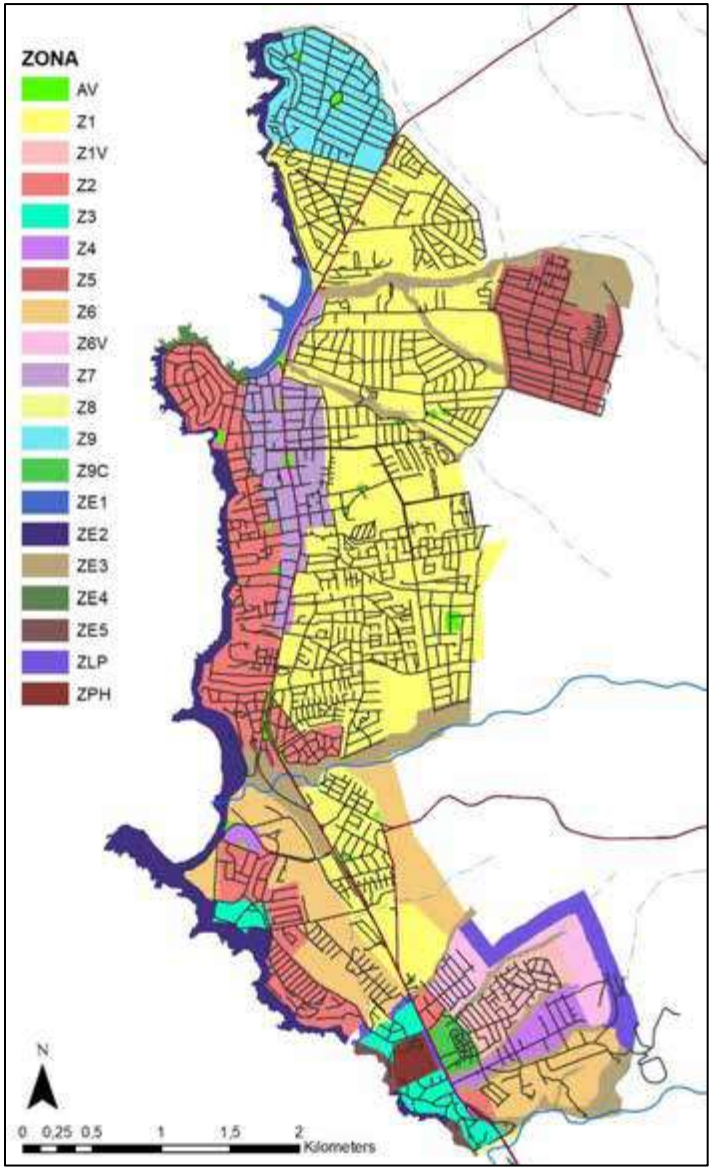


Tabla I-8 Normas urbanísticas en zonificación PRC El Quisco 1994

Zonificación PRC		% Superf. Urbana Total	DENSIDAD hab/há*	SUP. PREDIAL m2	ALTURA m	CONSTRUC-TIBILIDAD	OCUPACION DE SUELO
AV	Área especial de área verde	0,51	No aplica				
Z1	Área Consolidada (Mixta)	45,68	100	400	8	0,4	40%
Z2	Área Consolidada (Mixta)	12,06	100	400	8	0,4	40%
Z3	Área Consolidada (Mixta)	0,54	40	1000	8	0,35	35%
Z4	Área Consolidada (Mixta)	0,24	No definida	300	8	0,6	60%
Z5	Área Consolidada (Mixta)	5,21	400	200	8	1	60%
Z6	Área de Extensión urbana	7,53	40	2000	8	0,3	20%
Z7	Área Consolidada (Mixta)	5,67	No definida	400	14	2	100%
Z8	Área Consolidada (Mixta)	0,03	No aplica	400	0	0	0
Z9	Área Consolidada (Mixta)	5,40	100	400	8	0,4	40%
ZE1	Área especial de recreación /esparcimiento	0,62	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZE2	Área especial de Playa	0,00	No aplica				
ZE3	Área especial de Protección quebradas/áreas verdes	1,66	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZE4	Área especial de Borde costero	0,00	No aplica	La DOM define en cada caso			

En la figura se ha incorporado la zonificación del seccional de Isla Negra, único que introduce cambios significativos a la estructura de zonas del plan.

Fuente: Elaboración propia

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B.- Seccional sector Tralcamahuida 1995

El seccional del sector Tralcamahuida fue promulgado en el diario oficial el día 28 de noviembre de 1995, introduciendo una modificación parcial al PRC del año anterior. Esta modificación parcial refiere específicamente a la definición de una nueva zona Z2-A en el sector Tralcamahuida entre la av. Costanera y av. Isidoro Dubournais. La zona incorporada es eminentemente mixta, con equipamientos variados y condiciones de edificación similares a la misma Z2, pero con una densidad superior de 375 hab/há.

C.- Seccional Isla Negra 1998

El seccional de Isla Negra fue promulgado el día 10 de noviembre de 1998, y significa una modificación sustancial del plan regulador comunal de 1994, incorporando nuevas zonas en el sector de Isla Negra. En la figura y tabla siguientes se presenta el Seccional en el sector de Isla Negra. La modificación parcial contenida en el seccional de Isla Negra incorpora dos zonas de vivienda ubicadas al oriente de la ruta G986 (Z1 V y Z2) que concentran las mayores densidades del seccional con 100 hab/há y tamaños prediales intermedios. La zona Z4, identificada como de comercio y vivienda, tiene una densidad indefinida pero una superficie de subdivisión predial mínima menor, lo que significa mayor intensidad de uso de suelo.

Figura I-10 Zonificación Seccional Isla Negra

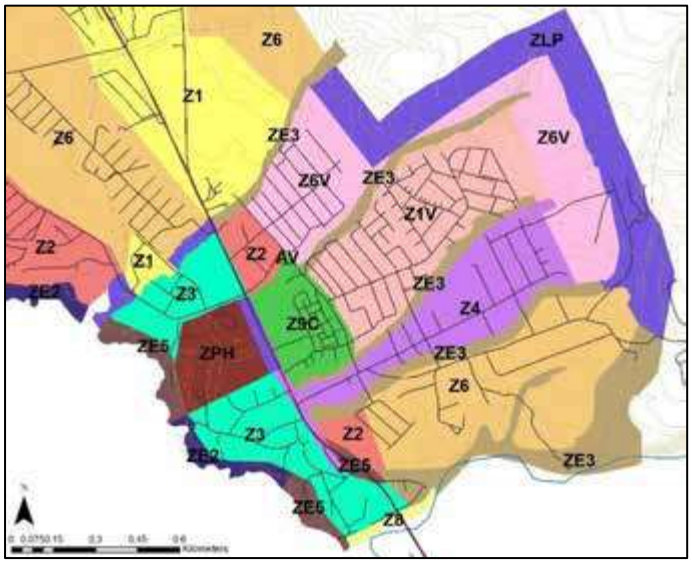


Tabla I-9 Normas urbanísticas en zonificación Seccional Isla Negra

Zonificación Seccional Isla Negra		% Superficie Urbana Total	DENSIDAD hab/há*	SUP. PREDIAL m2	ALTURA m	CONS-TRUCTI-BILIDAD	OCUPA-CION DE SUELO
Z1 V	De vivienda Consolidada	2,28	100	400	8	0,4	40%
Z2	De vivienda	0,44	100	400	8	0,4	40%
Z3	Protección residencial, patrimonial y cultural	1,76	40	1000	8	0,35	35%
Z4	De vivienda y comercio	1,64	No definida	300	8	0,6	60%
Z6	Protección ecológica	2,50	40	2000	8	0,3	20%
Z6V	De vivienda Protección ecológica	2,48	40	2000	8	0,3	20%
Z8	De restricción y protección vehicular	0,02	No aplica	400	14	2	100%
Z9C	Comercial y turística	0,73	No aplica	400	14	1	40%
ZE2	De Restricción Costera (playa)	0,00	La DOM define en cada caso (igual a ZE1 PRC 1994)				
ZE3	Protección ecológica	2,09	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZE5	Restricción Urbana	0,14	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZLP	Línea de Parque	0,08	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZPH	Parque Habitacional	0,69	No definida	2000	16	0,5	20%

Fuente: Elaboración propia

En la parte baja de la comuna, esta modificación define la Z3 como zona de protección residencial, patrimonial y cultural, caracterizada por una baja densidad (40 hab/há) y predios grandes en comparación al resto del área urbana con 1.000 m2 como superficie mínima. En forma complementaria, en la parte baja de Isla Negra se establece la zona ZPH como de parque habitacional, con usos mixtos en baja intensidad, con una superficie predial mínima de 2.000 m2, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2 y 16 metros de altura, lo que generó conflictos con la comunidad .

Una de las zonas significativas por su emplazamiento es la Z9C, que opera como bisagra entre la sección al poniente de la ruta principal, de alto valor patrimonial y cultural, y las áreas residenciales circundantes, conformando un área de respaldo para el desarrollo de iniciativas turísticas con mayor altura y constructibilidad que las demás zonas.

D.- Evaluación del instrumento

En general, la gran cobertura territorial de pocas zonas del instrumento da lugar a la consolidación de una ciudad homogénea que no refleja las particularidades del sitio urbano. Consideraciones como la base topográfica de la ciudad, o las distinciones entre patrones de asentamiento histórico, etc. No tienen una estrategia de abordaje específico dentro del área urbana. Elementos como el borde costero y las quebradas son reconocidas por el Plan pero no cuentan con la zonificación consecuente con una estrategia que potencie su resguardo.

De forma similar, más allá de asignar normas urbanísticas específicas al sector correspondiente al centro tradicional (Z7), el Plan no reconoce ni potencia subcentralidades urbanas, fomentando así un modelo urbano monocéntrico que exige a la población realizar importantes desplazamientos para acceder a equipamientos y servicios.

En lo que respecta a las normas urbanísticas los usos de suelo, las alturas máximas y las subdivisiones prediales mínimas son en general restrictivas para promover procesos de renovación urbana. El carácter ‘conservador’ del Plan, en cuanto baja intensidad de uso en las zonas céntricas y equipadas, tiene por una parte la ventaja de la conservación de atributos paisajísticos así como de una imagen de urbe de pequeña escala, sin embargo significa a la vez presiones para la construcción en quebradas, zonas boscosas u otros sectores con difícil acceso o escasa dotación de infraestructura.

Asociado también a la intensidad de uso del suelo urbano, las densidades y superficies prediales mínimas que buscan conservar la imagen urbana de balneario son excluyentes respecto a la necesidad de brindar soluciones habitacionales de carácter social. En este sentido, tan sólo la Z5 entrega las condiciones urbanísticas necesarias para dichos usos y, como se ha mencionado, su emplazamiento alejado de los equipamientos del área céntrica, así como de la infraestructura comunal, consolida tendencias de segregación socioespacial en el sector. En lo que respecta a las normas urbanísticas definidas por la modificación de PRC asociada al seccional Isla Negra, ellas no incorporan condicionantes muy diferentes al plan de 1994 y sus exigencias no son suficientes para resguardar el valor patrimonial del entorno, siendo necesaria la definición de normas arquitectónicas que conserven la integridad del conjunto urbano.

Por último, en lo que refiere a la asignación de densidades, como se verifica en la siguiente tabla, las zonas del PRC vigente de El Quisco, ponderadas a partir de su participación real en el total del área urbana, promueven un desarrollo urbano promedio de 92,3 hab/há, cuando el promedio máximo según lo determina el PRI es de 28 hab/há.

Tabla I-10 Análisis de composición de densidades en PRC vigente

ZONA	SUP. (há)	BNUP (35%)	HABITABLE	COEFICIENTE	DENSIDAD PRC	PESO RELATIVO
Z4	3,20	1,12	2,08	0,002	600	0,92
Z7	76,58	26,80	49,78	0,04	600	22,11
Z4	22,11	7,74	14,37	0,01	600	6,39
ZPH	9,27	3,24	6,02	0,00	600	2,68
Z5	70,31	24,61	45,70	0,03	400	13,54
Z1	616,88	215,91	400,97	0,30	100	29,69
Z2	163,00	57,05	105,95	0,08	100	7,84
Z9	72,98	25,54	47,44	0,04	100	3,51
ZIV	30,72	10,75	19,97	0,01	100	1,48
Z2	6,00	2,10	3,90	0,003	100	0,29
Z3	7,35	2,57	4,78	0,004	40	0,14
Z6	101,73	35,61	66,13	0,05	40	1,96
Z3	23,77	8,32	15,45	0,01	40	0,46
Z6	33,82	11,84	21,99	0,02	40	0,65
Z6V	33,43	11,70	21,73	0,02	40	0,64
DENSIDAD PROMEDIO DEL ACTUAL PRC						**92,3**

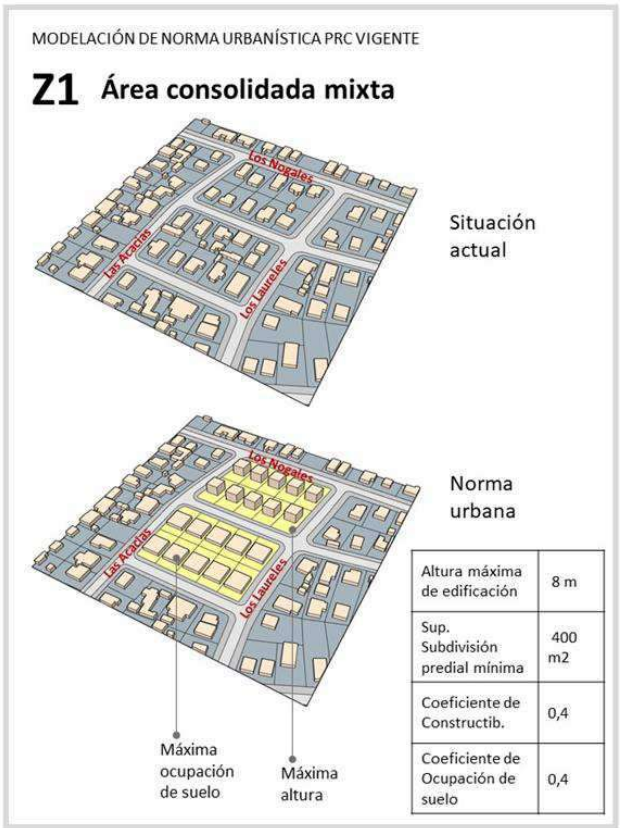
*Si bien el PRC no fija una densidad, el PRI indica que no se podrá sobrepasar en ningún caso los 600 Hab/há en las zonas con mayor intensidad de ocupación.

Fuente: Elaboración propia

Ya se ha mencionado que esta asignación de densidad promedio máxima por parte del instrumento intercomunal es una severa restricción al desarrollo urbano de la comuna, sin embargo, la aprobación del Plan Regulador Comunal necesariamente deberá lidiar con este asunto, por lo que se releva como una temática clave en el desarrollo del instrumento.

E.- Modelación urbana en 3D de las normas urbanísticas

En las figuras siguientes se desarrolla la simulación por zona, habiéndose descrito en las páginas precedentes la imagen objetivo que se deduce de la aplicación de sus normas urbanísticas.



MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z2 Área consolidada mixta



Situación actual

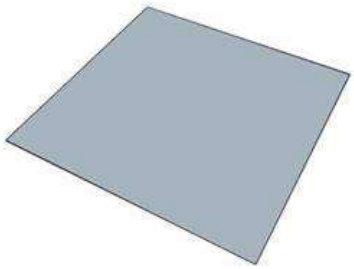


Norma urbana

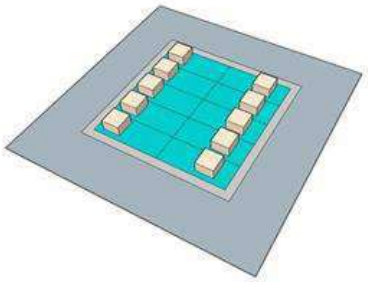
Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	400 m2
Coeficiente de Constructib.	0,4
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,4

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z3 Área consolidada mixta



Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	1.000 m2
Coeficiente de Constructib.	0,35
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,35

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z4 Área consolidada mixta



Situación actual



Norma urbana

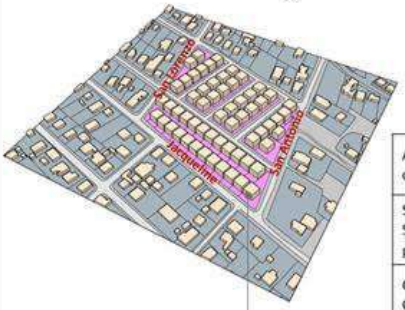
Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	300 m2
Coeficiente de Constructib.	0,6
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,6

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z5 Área consolidada mixta



Situación actual

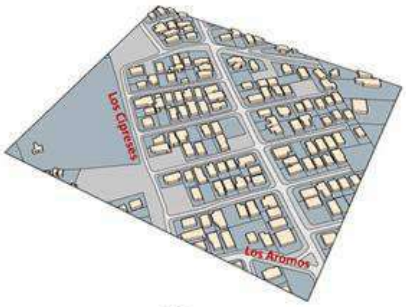


Norma urbana

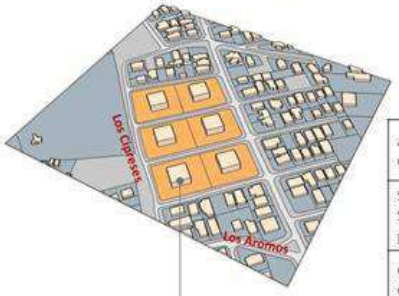
Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	200 m2
Coeficiente de Constructib.	1
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,6

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z6 Área extensión urbana



Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	2.000 m2
Coeficiente de Constructib.	0,3
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,2

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z7 Área consolidada mixta



Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	14 m
Sup. Subdivisión predial mínima	400 m2
Coeficiente de Constructib.	2
Coeficiente de Ocupación de suelo	1

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE

Z9 Área consolidada mixta



Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	400 m2
Coeficiente de Constructib.	0,4
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,4

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE // Seccional Isla Negra

Z1v – Z2 De vivienda consolidada / de vivienda



Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	400 m2
Coeficiente de Constructib.	0,4
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,4

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE // Seccional Isla Negra

Z3 Protección residencial, patrimonial y cultural



Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	1000 m2
Coeficiente de Constructib.	0,35
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,35

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE // Seccional Isla Negra

Z4 De vivienda y comercio



Situación actual



Norma urbana

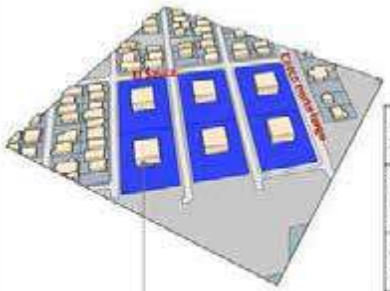
Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	300 m2
Coeficiente de Constructib.	0,6
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,6

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE // Seccional Isla Negra

Z6 – Z6v Protección ecológica / De vivienda protección ecológica



Situación actual

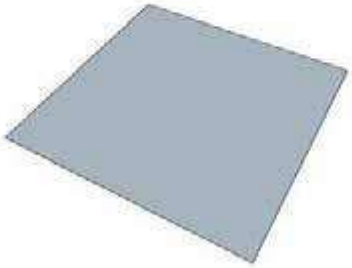


Norma urbana

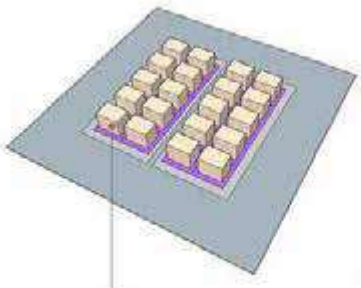
Altura máxima de edificación	8 m
Sup. Subdivisión predial mínima	2.000 m2
Coeficiente de Constructib.	0,3
Coeficiente de Ocupación de suelo	0,2

MODELACIÓN DE NORMA URBANÍSTICA PRC VIGENTE // Seccional Isla Negra

Z8 De restricción y protección vehicular

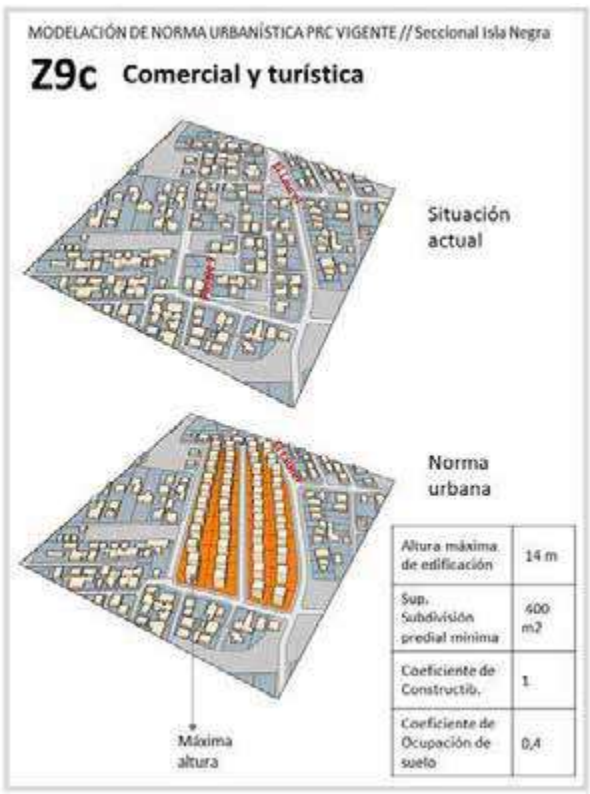


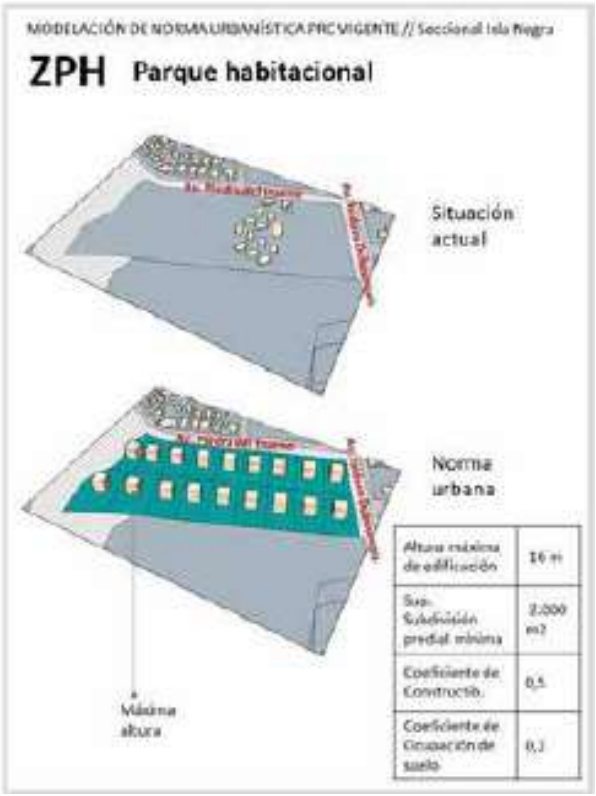
Situación actual



Norma urbana

Altura máxima de edificación	14 m
Sup. Subdivisión predial mínima	400 m2
Coeficiente de Constructib.	2
Coeficiente de Ocupación de suelo	1





Fuente imágenes: Elaboración propia

I.5 PROPUESTA DE PLAN REGULADOR COMUNAL 2007

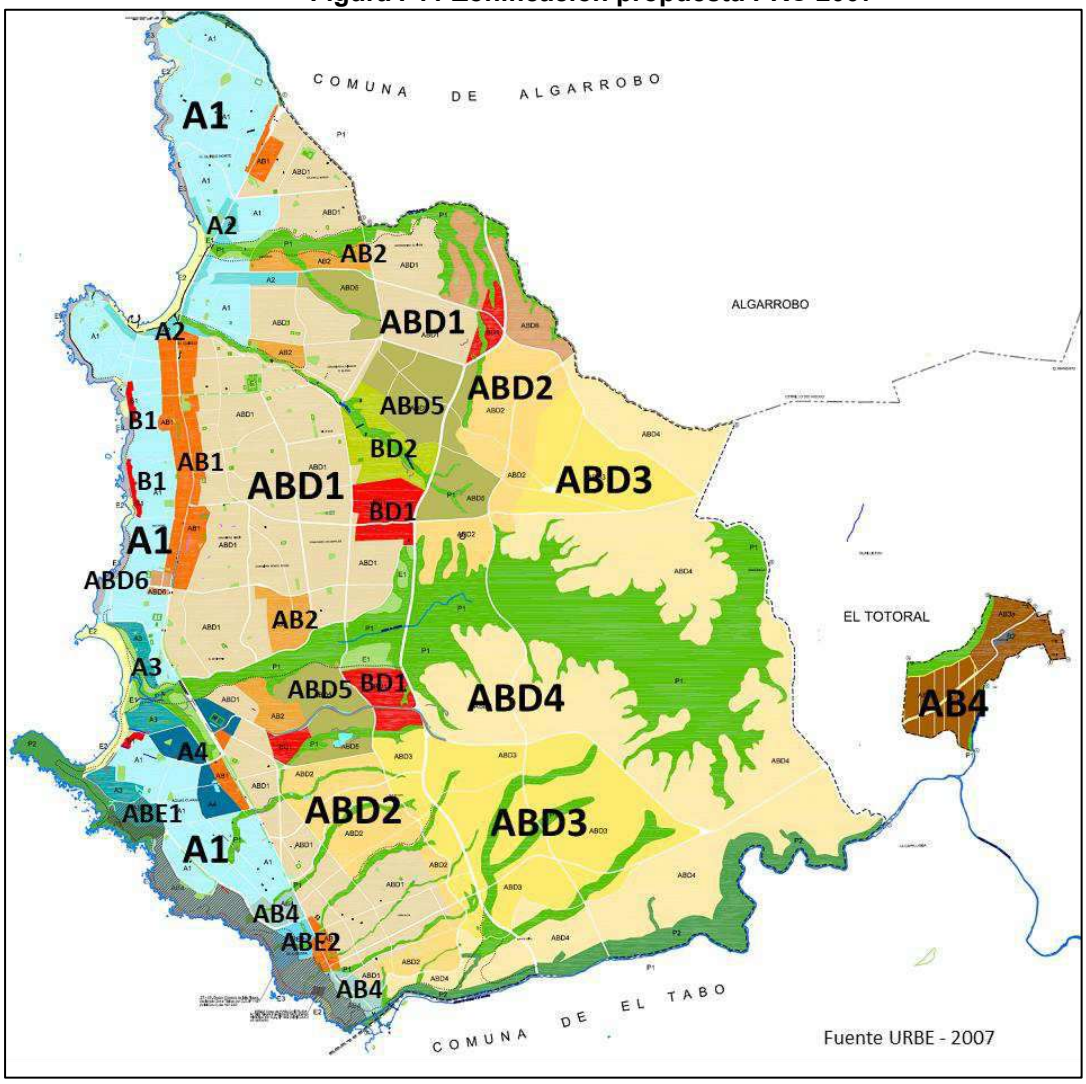
En el año 2007 se desarrolló un estudio que significaba la actualización total del Plan Regulador Comunal vigente. Este estudio estuvo asesorado por la empresa consultora URBE, y no fue aprobado.

Una de las características más significativas de esta propuesta, es la ampliación del área urbana de la comuna, que aumenta desde 1.499,8 a 3.124 Hás. Este crecimiento del radio urbano significa prácticamente duplicar la superficie planificada por sobre las disposiciones supletorias del PRIVSBCS. El crecimiento del área urbana avanza en incorporar los territorios que actualmente sufren un más aguzado proceso de transformación, en este caso el periurbano que se urbaniza en base a segundas viviendas y parcelas agroresidenciales.

En forma complementaria, el área urbana avanza también en resguardar en su integridad elementos de valor ambiental como el estero El Totoral y la quebrada que lo contiene, así como en asignar zonas con normas urbanísticas específicas para el poblado de El Totoral.

En lo que respecta a la estructura de zonificación, se evidencia que en general el área urbana continúa con la estructuración en torno a tres tipologías de zonas específicas como franjas paralelas en sentido norte sur. Si bien la zonificación incorpora más zonas mixtas que operarían como sub centralidades urbanas (AB2 y BD1), en general se mantiene una zona costera (A1), una zona céntrica en torno a la ruta G986 (AB1) y una extensa zona residencial mixta que incorpora la zona de laderas del área urbana (ABD1). En complementariedad con esta estructura general, los sectores altos que se incorporan al área urbana lo hacen en una serie de zonas que disminuyen gradualmente la intensidad de uso del suelo urbano en cuanto se alejan del borde costero (ABD2, ABD3 y ABD4). El resto de la zonificación en general opera ajustando esta trama básica a las condiciones específicas de cada unidad barrial o territorial.

Figura I-11 Zonificación propuesta PRC 2007



Fuente: URBE (2007)

En la tabla siguiente se detallan las condiciones de edificación básicas para tener una comprensión básica de la propuesta del Plan del año 2007 que no fue aprobado: densidad habitacional, superficie de subdivisión predial mínima y altura máxima de edificación.

Tabla I-11 Normas urbanísticas en propuesta PRC El Quisco 2007

Zona		Densidad (hab/há)	Sup. Predial (m2)	Altura (m)
A1	Zona Residencial Turística 1	80	400	7
A2	Zona Residencial Turística 2	600	1200	18
A3	Zona Residencial Turística 3	80	400	7
A4	Zona Residencial Turística 4	400	1200	12
AB1	Zona Comercial Central	80	400	12
AB2	Zona Residencial Mixta	480	800	14
AB4	Zona Patrimonial Totoral (a y b)	80-40	400-800	7
AB4	Zona Patrimonial Isla Negra y Punta de Tralca	40	800	7
ABE 1	Zona Residencial Parque 1	30	1000	7

Zona		Densidad (hab/há)	Sup. Predial (m2)	Altura (m)
ABE 2	Zona Residencial Parque 2	300	2000	7
ABD1	Zona Residencial Equipamiento 1	80	400	7
ABD2	Zona Residencial Equipamiento 2	50	800	7
ABD3	Zona Residencial Equipamiento 3	40	1000	7
ABD4	Zona Residencial Equipamiento 4	12	2000	7
ABD5	Zona Residencial Equipamiento 5	80	400	7
ABD6	Zona Residencial Equipamiento 6	250	100	7
BD1	Zona de Equipamiento Comerciales y Servicios Intercomunales	No aplica	2000	12
BD2	Zona de Equipamiento Deportivo y Esparcimiento	No aplica	2500	12
B1	Zona de Comercio y Turismo	No aplica	400	7
B2	Zona de Equipamiento Cementerio	No aplica	400	7
E1	Zona de Áreas Verdes y Espacios públicos	No aplica		7
E2	Zona Borde Costero Playa	No aplica		7
E3	Zona Borde Costero Roqueríos y Acantilado	No aplica		
P1	Zona de Protección 1 (Cauces de estero y Quebradas)	No aplica		7
P2	Zona de Protección 2 (Santuario de la Naturaleza)	No aplica		7

Fuente: URBE (2007)

En general, las normas de edificación contenidas en la propuesta de actualización del plan dan cuenta de grupos de zonas con funciones y condiciones que dan lugar a sectores especializados dentro del área urbana. Las zonas A corresponden a zonas con usos residenciales pero que admiten las actividades turísticas, ellas se emplazan en torno al borde costero y la distinción entre sus condiciones urbanísticas radica en la variada intensidad de uso de suelo urbano; mientras la zona A1 corresponde a la mayor parte del área residencial consolidada, con predios medianos y densidad baja, se incorporan otras áreas como enclaves específicos para el desarrollo de una oferta inmobiliaria variada que admite procesos de densificación en alturas medias, principalmente en las zonas A2 y A4.

Las zonas AB, ABE y ABD corresponden a zonas residenciales mixtas que se caracterizan en general por mantener una altura de edificación baja (7 metros), al mismo tiempo que se sostienen densidades habitacionales moderadas. Los casos que presentan mayor intensidad de uso de suelo corresponden precisamente a las áreas céntricas de la ciudad, principalmente en torno al eje de la ruta G986 y en las zonas con potencial de desarrollar subcentros urbanos.

II.- DIAGNÓSTICO DE SISTEMA NATURAL

II.1 ATMÓSFERA

II.1.1.- Condiciones climáticas

La comuna de El Quisco posee un **clima templado-cálido con influencia mediterránea,** que abarca todo el borde costero de la Región de Valparaíso. Este clima también se denomina templado cálido con lluvias invernales (Csb) según la clasificación de Köppen. Las características de este clima en El Quisco se describen a continuación:

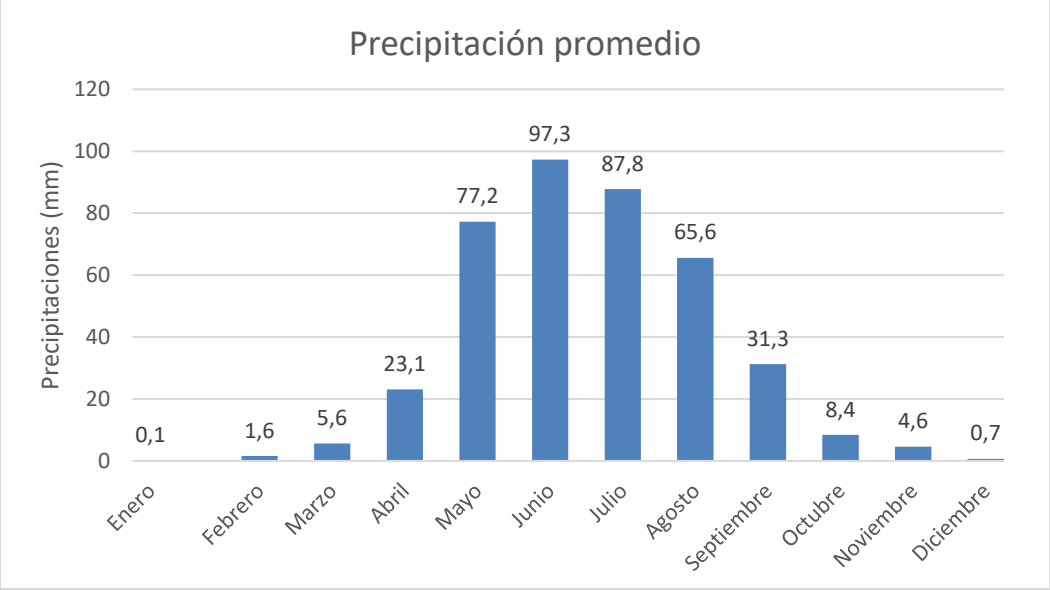
- Régimen térmico con una clara influencia oceánica, la que atenúa la amplitud térmica diaria y anual, existiendo oscilación térmica anual de 7,5°C. La temperatura promedio del mes más frío (julio) es de 9,6° C, mientras que en verano la temperatura promedio alcanza los 17,1°C.
- Se reconoce una estación fría y lluviosa, donde los 4 meses con más precipitaciones concentran más del 80% de las lluvias anuales; además de un verano seco y cálido.

A continuación, se presentan dos variables que permitirán caracterizar el área en estudio en términos meteorológicos, las precipitaciones y las temperaturas. Ambas influyen sobre el desarrollo vegetacional, su fauna y, sobre el paisaje natural y construido.

II.1.2.- Precipitaciones

Debido a la falta de estaciones meteorológicas en la comuna de El Quisco, se utilizaron datos promedio registrados por 30 años, desde 1980 al 2010, de la estación meteorológica de San Antonio.

Gráfico I-4 Precipitación anual años 1989- 2017, Estación San Antonio



Fuente: Elaboración propia en base a información de DGA.

De esta información se puede concluir lo siguiente:

- Prácticamente el 90% de las precipitaciones se concentran en 5 meses más fríos.

- La sumatoria anual de precipitaciones acumuladas posee en promedio sobre los 400 mm anuales.
- Las precipitaciones más bajas se registran el mes de enero con 0,1 mm, pero la moda, un año normal, es de 0 mm.
- Las precipitaciones mayores se registran en invierno, en el mes de junio con 97,3 mm.

El comportamiento de las precipitaciones evidencia un ambiente húmedo desde mayo hasta septiembre, sumando 327,9 mm, en contraste con los 75,4 mm del resto del año. Estas características de concentración estacional generan procesos de erosión en áreas urbanas sin vegetación, particularmente en calles no pavimentadas; donde la lluvia remueve el material superficial, deteriorando el sistema vial.

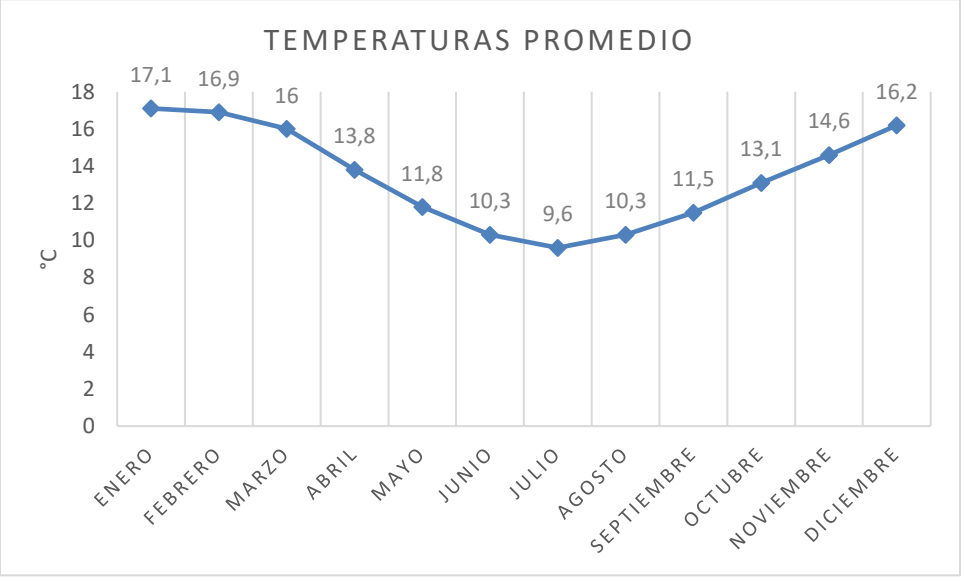
Si bien, en términos generales, la intensidad de las precipitaciones es poco considerable, estas se presentan en períodos cortos de 24 a 48 horas; cuando lo habitual es que, en un día, la precipitación media no supere los 35 mm. Sin embargo, la intensidad de las lluvias y viento en invierno alcanzan el rango de temporal casi todos los años.

La marcadas estacionalidad de las precipitaciones facilitan la actividad turística en verano debido a la ausencia de estas. El aumento de actividad, además de aumentar la demanda de agua, contribuye a un mayor riesgo de incendio en áreas vegetadas por la sequedad de la época estival.

II.1.3.- Temperaturas

Las temperaturas promedio mensuales fueron definidas a partir de un dato anual de la estación más cercana con registros, estación Lago Peñuelas.

Gráfico I-5 Temperaturas promedio 1980-2010. Registro Estación Lago Peñuelas.



Fuente: Elaboración propia en base a información de DGA.

De acuerdo con los datos de temperaturas promedio registradas desde 1980 a 2010, se puede concluir lo siguiente:

- Las temperaturas promedio presentan una disminución en los meses de invierno, alcanzando los 9,6° C en el mes más frío, julio.
- Enero es el mes más caluroso con 17,1 ° C.

- La presencia oceánica, y particularmente la corriente de Humboldt, estabilizan la oscilación térmica anual, siendo esta menor a 8°C en promedio.
- La temperatura media anual corresponde a 13,4°C aproximadamente, con alta humedad y abundante nubosidad y vientos del sur y suroeste.[6]

Estas características de estabilidad climática confieren a la comuna un atractivo para las actividades turísticas. La moderación marítima de las temperaturas, no sólo regula la amplitud térmica anual sino también la diaria; convirtiéndose en una ventaja de habitabilidad respecto a asentamientos en la misma latitud sin influencia oceánica.

II.1.4.- Escenario de cambio climático[7]

El informe final del año 2016 "Elaboración de una base digital del clima comunal de Chile: Línea base (1980 – 2010) y proyecciones al año 2050", expone antecedentes relevantes respecto del cambio de las condiciones climáticas a escala nacional, sin embargo debido a la base de datos extensa (1980 - 2010) incluso permite un acercamiento a escala comunal, el que mediante modelamientos hace posible proyectar el escenario futuro al 2050, contemplando su ensamble con 17 modelos de circulación atmosférica, que consideran la trayectoria de concentración de los gases invernadero con el más alto rango de forzamiento radiativo.

Los resultados de la modelación revelan cambios en el comportamiento de las variables climáticas. En la comuna de El Quisco estos datos no escapan de la tendencia nacional, donde se evidencia una clara disminución de las precipitaciones y aumento de las temperaturas. Esta situación ya en estudios del año 2008[8] de CONAMA, evidenciaba cambios en términos climáticos, cuya tendencia se asociaba a cambios ecosistémicos y por lo tanto también asociados en la productividad, debido a su influencia en el entorno natural.

Variables promedio 1980 – 2010.

COMUNA	Temperaturas						Precipitaciones		
	TXE*	TNE*	TXJ*	TNJ*	TEMED*	TIMED*	PPA*	PPA min.*	PPA máx.*
El Quisco	22	12,3	15,1	7,1	16,3	10,5	479	466	494

Variables Escenario al año 2050.

COMUNA	Temperaturas						Precipitaciones		
	TXE	TNE	TXJ	TNJ	TEMED	TIMED	PPA	PPA min.	PPA máx.
El Quisco	24	14,1	16,8	8,6	18,1	12,1	399	388	412

TXE: Temperatura máxima estival; TNE: Temperatura mínima estival;
TXJ: Temperatura máxima invernal; TNJ: Temperatura mínima invernal;
Temed: Temperatura media del período estival; Timed: Temperatura media del período invernal;
PPA: Precipitación normal anual; PPA MIN: Precipitación anual más baja en cada subcomuna,
PPA MAX: Precipitación anual más alta en cada subcomuna.

Fuente: Informe Final 2016. MMA.

[6] Degradación de Microcuencas de gran valor geobotánico en la zona costera mediterránea de Chile. Antecedentes para restauración ecológica (Pérez y Morales, 2012).

[7] Los antecedentes de proyecciones del cambio climático se exponen con la finalidad de evidenciar los cambios proyectados según un escenario predictivo al 2050 respecto de las variables de temperaturas y precipitaciones, y los posibles impactos en el territorio comunal de El Quisco.

[8] "Cambio climático: consecuencias y desafíos para Chile". Luis Abdón Cifuentes y Francisco Javier Meza. 2008.

Estos datos revelan, al comparar las variables promedio con el escenario futuro 2050, un aumento en la variable de temperaturas de 2° C y una clara disminución de las variables precipitaciones de cerca de 80 mm.

Además de los impactos asociados al déficit hídrico y la actividad agrícola, existen otros aspectos mencionados por el Plan Nacional de Cambio Climático necesarios de tener en cuenta: cambios físico - químicos en el océano, efectos sobre la salud de las personas, sobre los ecosistemas, sobre la actividad turística, sobre las ciudades debido al impacto de fenómenos extremos y sobre la infraestructura, que no se encuentra adaptada a las nuevas condiciones climáticas y a las nuevas dinámicas de los fenómenos extremos (tormentas). Un aspecto relevante para considerar del Cambio Climático sobre la comuna de El Quisco es la posibilidad de aumento del nivel del mar y las consecuencias sobre la infraestructura costera que esto conlleva.

Otra arista del cambio sobre la comuna es el efecto sobre la salud que generarán estos cambios en las variables climáticas y en el entorno donde se habita. El Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático señala, entre los efectos para la zona centro, lesiones y muertes producto de aumento de inundaciones y tormentas costeras, además del aumento de casos de enfermedades transmitidas por roedores y garrapatas, hantavirus y rabia.

De acuerdo con lo anterior, la comuna de El Quisco se encuentra, al igual que el resto de las comunas del país, en una dinámica propia del cambio climático, por ello es importante que El Quisco, como ciudad costera, como medidas de adaptación al cambio climático considere: presión adicional sobre sistemas de alcantarillado, suministro de agua y sistemas de energía, mayor presión sobre servicios de salud, especialmente sobre la población más vulnerable, la menos capaz de enfrentar las consecuencias de los fenómenos meteorológicos extremos.

II.2 AGUA

II.2.1.- Sistema hidrológico

La localización de la comuna se encuentra asociada a cuencas costeras, que se constituyen como hoyas hidrográficas de menor escala, que se originan en la Cordillera de la Costa y desembocan en el Océano Pacífico, todas de alimentación pluvial, por lo que el aumento de su cauce tiene relación directa con la distribución de las lluvias durante el año.

Sus cursos fluviales no se reconocen como escurrimientos de relevancia, sin embargo, existe una red hídrica constituida por cursos de agua y quebradas que se establecen como un referente comunal turístico y ambiental debido al abundante componente vegetacional presente. Esta red hídrica se emplaza justo entre los cursos del río Aconcagua y el río Maipo, con una marcada dirección oriente- poniente.

La comuna se localiza al norte de la subcuenca Estero del Rosario (Incl) Río Maipo[9]. Todos los cursos se extienden desde el oriente de la comuna hacia la zona costera, el Estero El Totoral, Estero de Carvajal y Estero del Rosario de Córdova. Las quebradas se encuentran secas en época de verano, mientras que en periodo hibernal alcanza sus caudales máximos.

Las quebradas presentes en el territorio de recorrido corto que desembocan igualmente en el mar, y su principal característica, que define la configuración del territorio, son sus fuertes pendientes que se extienden por el centro del área urbana de la comuna. A continuación, se presenta una breve descripción de los drenes más importantes:

- **Estero El Totoral:** Este estero se localiza en el centro de la comuna de El Quisco con dirección oriente- poniente. El cauce de El Totoral es endorréico de cauce pluvial, por lo

[9] Inventario de cuencas, subcuencas y subsubcuencas de Chile. Informe Técnico (MOP, 2014).

que sus mayores caudales se reconocen en época de invierno y en estiaje se encuentra seco[10]. Sin embargo, existe acumulación de agua mediante la forma de pozas. Posee abundante vegetación endémica y su relieve es escarpado y de gran altura. Desemboca en el sector conocido como Punta de Tralca.

- **Estero de Carvajal:** Este estero limita hacia el sur con la comuna de El Tabo, y se caracteriza principalmente por su riqueza natural, debido al bajo caudal que se reconoce en su cauce. Abarca junto con el Estero Rosario de Córdova, un área de 100 há. aproximadamente, por lo que la abundancia medioambiental constituye un valor intrínseco para la comuna.
- **Estero del Rosario de Córdova:** Este curso de agua se localiza en el al sur de la comuna de El Quisco y se presenta como límite natural con la comuna de El Tabo. Se constituye como eje de la Quebrada de Córdova, y desemboca en la laguna homónima. Además, se reconoce como protagonista de los procesos hidrográficos de la comuna, formando un corte pronunciado en el valle fluvial, dando oportunidad al desarrollo de una importante vegetación nativa típica de la zona central del país, con laderas de matorral y bosque esclerófilo, además de la identificación de un bosque relicto de un alto valor ecológico.[11]
- **Quebrada Las Petras:** Se localiza en el sector norponiente del área comunal, en el límite norte con la comuna de Algarrobo y su superficie aproximada es de 5 hectáreas. Su cauce se clasifica como pluvial endorreico, es decir, su caudal crece solamente en época de invierno. La importancia de esta quebrada radica en que se consolida como un hábitat natural para diversas especies nativas, próxima a zonas de humedales.
- **Quebrada El Batro:** Esta quebrada se sitúa al sur de la quebrada anterior y tiene una dirección oriente poniente, con una superficie de 5,2 hectáreas. Su caudal también es pluvial endorreico con su mayor cauce en periodo de invierno. La topografía de la quebrada tiene diferencias abruptas alcanzando una gran profundidad, y desemboca en el sector de la playa Los Corsarios.
- **Quebrada Pinomar:** Se encuentra ubicada en el sector norponiente de la comuna y tiene una superficie aproximada de 8,3 hectáreas. Su cauce no presenta valores máximos, debido a que acumula agua en zonas de retención, por lo que, a diferencia de las quebradas anteriores, su caudal permanece bajo durante el año. La quebrada alcanza su mayor altitud hacia el oriente y se reconoce con formas muy redondeadas. Al igual que la quebrada El Batro desemboca en la playa Los Corsarios.
- **Quebrada de Córdova:** Esta quebrada forma parte del sistema natural en conjunto con el Estero Rosario de Córdova y constituyen el área de valor ambiental más importante de la comuna. En 2017 ha sido declarado como Santuario de la Naturaleza, debido a la riqueza natural, valor ambiental y ecológico presente en el territorio. En la quebrada de Córdova, se identifica un desnivel de aproximadamente 20% a 35% con mayores pendientes de laderas en su tramo intermedio y superior.
- **Quebrada El Membrillo:** Se localiza paralela al estero Carvajal al sur. Es una quebrada tributaria del Estero del Rosario de Córdova emplazada sobre superficies de lomajes erosionados; no presenta flujo permanente y su cabecera se emplaza en la comuna de Casa Blanca.

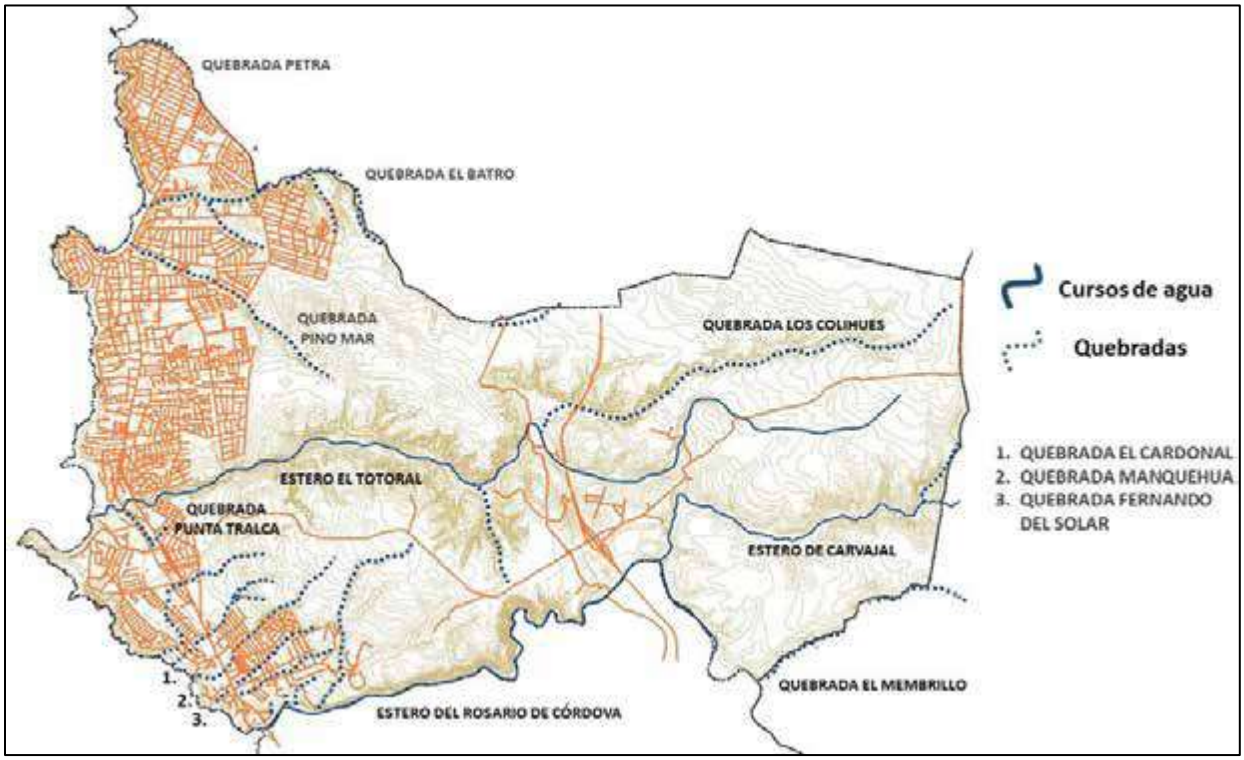
[10] Estudio Fundado de Riesgo de Inundación por Cauces, Comuna de El Quisco, (OCUC, 2011).
[11] Plan de Desarrollo Comunal El Quisco, (2017-2021).

Adicionalmente, entre los cursos de agua ya mencionados, existen quebradas de drenaje elemental caracterizadas por tener un desarrollo corto y desaguar directamente al mar, sin llegar a expresarse mayormente en el territorio costero. Estas quebradas se localizan entre el sector de Isla Negra y Punta de Tralca, estando solamente 3 identificadas por el instrumento de planificación vigente (Plan Seccional de Isla Negra); el resto no cuenta con denominación formal. Algunas de estas quebradas son:

- **Quebrada Manquehua y Quebrada Fernando del Solar:** Ambas quebradas se encuentran en Isla Negra, escurren de forma paralela a Avenida Central, la primera de ellas por el norte y la otra por el sur. Al igual que la mayor parte de las quebradas menores de la comuna son endorreicas y no poseen flujo de aguas permanentes. Son reconocibles por la abúndante vegetación en su entorno y por el cajón conformado por la erosión hídrica.
- **Quebrada El Cardonal:** Se localiza paralelo al sur de la calle Las Higueras, su cabecera se ubica a los 144 msnm, aproximadamente a 2 kilómetros de distancia desde la Avenida Isidoro Dubournais. Esta quebrada posee escasa sinuosidad en el área poblada es identificable por la vegetación en su entorno. No se observa su desembocadura al mar.
- **Quebrada Punta Tralca:** En el tramo que cruza Av. Isidoro Dubournais corre paralela a la Avenida el Escritor, en este sector y hacia su cabecera se observa con vegetación, la cual tiene disminuir al poniente. Se observa con escasa profundidad a diferencia de lo que ocurre por ejemplo con el Estero el Totoral. No se observa su desagüe al mar.

Las características de abundancia vegetacional y valor ecológico de la flora y fauna de este sistema de quebradas presentes en el territorio, representa de manera importante un aporte al atractivo turístico de El Quisco.

Figura I-12 Cursos de agua de la comuna de El Quisco.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de la DGA y levantamiento cartográfico.

El panorama general muestra que los cursos hídricos de la comuna presentan un desarrollo hidrológico reducido, determinando caudales estacionales de carácter pluvial. Durante el período estival, estos cursos de agua, a excepción de la cuenca del Estero del Rosario de Córdova, el único que sobrepasa los límites comunales, se encuentran secos o con un caudal mínimo. En este contexto, el aumento de la demanda para consumo humano en verano coincide cuando el recurso hídrico es más escaso; destacando la fragilidad de un sistema que considera la extracción de agua en camiones aljibe para el consumo humano.

Se evidencia que varias quebradas de la comuna han sido rellenadas lo que afecta la calidad de aguas, el escurrimiento y el ecosistema, reflejando la vulnerabilidad del sistema hidrográfico en un contexto urbano y de alta intensidad de uso estacional.

II.2.2.- Humedales

De acuerdo al inventario de Plataforma de Humedales[12] del año 2015 en la comuna se registran un total de 6 humedales que albergan una superficie total de 28 hectáreas. Estos corresponden a cauces de ríos principales y secundarios, Estero de Córdova y El Totoral, y pequeñas superficies de acumulación de agua distribuidas en el borde litoral de Punta de Tralca y en torno la Quebrada El Membrillo, este último límite con la comuna de Casablanca.

Los ambientes de humedales son reconocidos por entorno que presenta vegetación como totoras, plantas rastreras y juncales. Es importante mencionar que si bien el estero el Totoral es reconocido dentro de los ambientes de humedales, se requiere reconocer la laguna formada temporalmente en época de mayores lluvias.

Figura I-13 Humedal sector Punta de Tralca, desembocadura de Estero El totoral



Fuente: obtención propia mes de julio 2017.

Estos ambientes representan gran relevancia en términos ecosistémicos debido a que albergan ambientes de flora y fauna nativa, especialmente aquellos en torno a los cursos hídricos, una fiel representación de ello es el Santuario Quebrada de Córdova, que presenta comunidades boscosas mixtas: mediterránea y templa – húmeda. Entre las especies arbóreas se encuentran: Mirtáceas como *Luma chequen* (el chequen), y aquellas de carácter endémico como *Myrceugenia exsucca* (patagua), *Myrceugenia rufa* (arrayan de hoja roja), *Myrceugenia lanceolata* (Arrayancillo) y *Myrceugenia ovata* (Petagua). Además en ambientes palustres son reconocibles especies como: *Gunnera tinctoria* (nalca o pangue) y *Equisetum giganteum* (Yerba de la Plata); además de *Selliera radicans* (Remuremu), *Ludwigia peploides* (duraznillo de

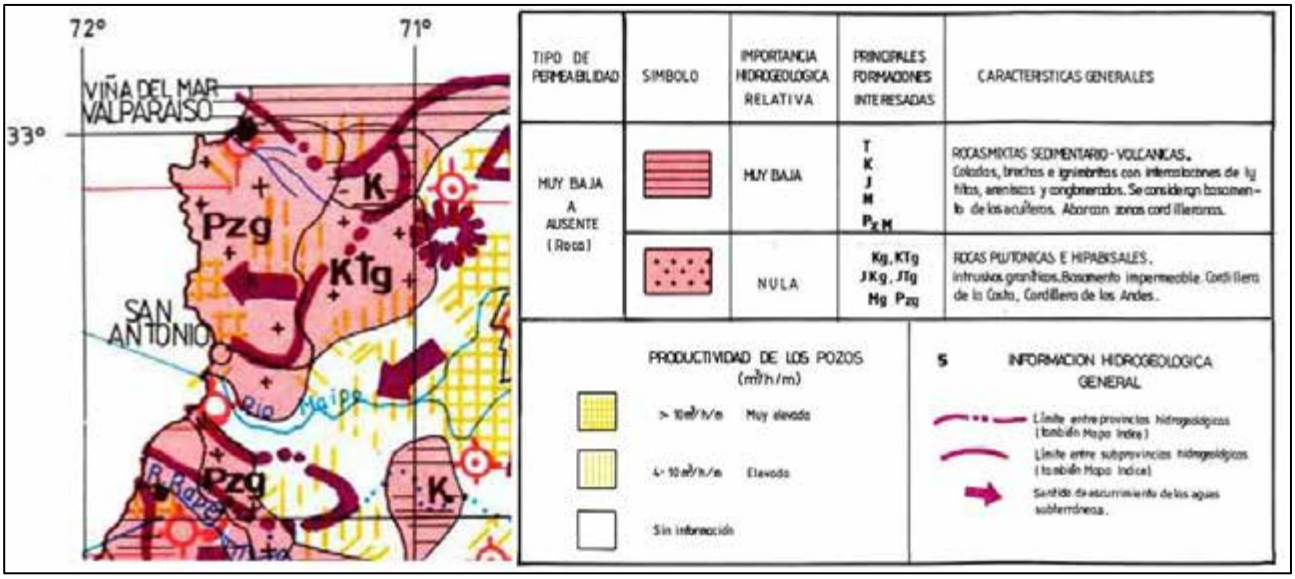
[12] Capa en formato shapefile del inventario de los humedales del año 2015 del Ministerio de Medio Ambiente. Disponible en: http://www.geoportal.cl/geoportal/catalog/search/resource/resumen.page?uuid={CEC9CD3C-BFD5-49FA-A869-D71EFAF209C1}

agua) y los Junquillales de Ciperáceas (*Scirpus californicus* (Totora)) y *Scirpus cerneus* (sombrillita) y Juncáceas como *Juncus balticus*, las cuales son muy abundantes.

II.2.3.- Características hidrogeológicas

De acuerdo con los antecedentes expuestos, se evidencia la fragilidad de sistema hidrológico de la comuna de El Quisco debido a la dependencia de alimentación asociada a las precipitaciones y al drenaje superficial, considerando la baja permeabilidad del suelo y el mínimo desarrollo de los cuerpos de agua, frente a la demanda de recursos hídricos de la población que habita en ella, especialmente en verano.

Figura I-14 Características hidrogeológicas – Región de Valparaíso.



Fuente: Mapa hidrogeológico de Chile. Disponible en: http://biblioteca.sernageomin.cl/opac/DataFiles/DGA054.pdf

II.3 GEOLOGÍA, LITOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

En El Quisco se reconoce como dominio estructural al Batolito Costero constituido por rocas de basamento plutónico de edad paleozoica, las cuales se encuentran cubiertas por unidades sedimentarias marinas y continentales del Neogeno y en parte del Pleistoceno (Formación navidad). El basamento plutónico se encuentra cubierto por terrazas de abrasión, unidades más recientes y que constituyen la mayor parte de la superficie comunal, junto a superficies sedimentarias de litoral costero de edades recientes. Destaca en el borde Costero las formaciones rocosas asociadas a unidades granitoides desde el sector de la Piedra del Trueno al sur, dejando en evidencia materiales plutónicos y la erosión de la acción costera sobre ellos.

De acuerdo a la carta Valparaíso – Curacaví[13] la comuna de El Quisco posee las siguientes condiciones geológicas:

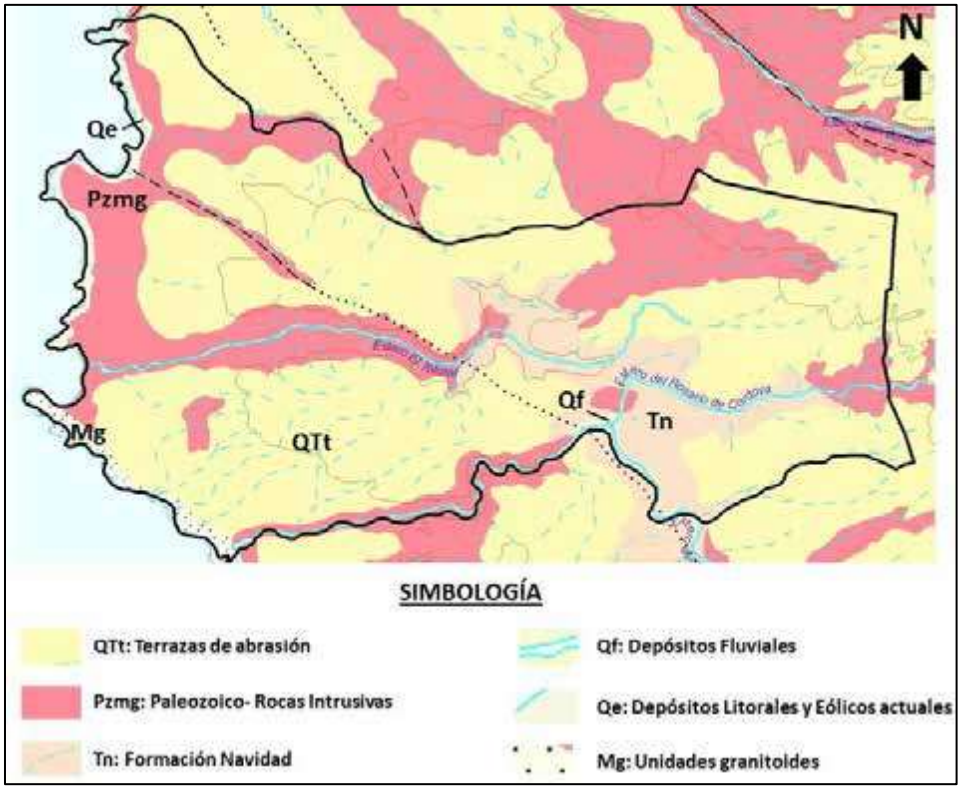
Los depósitos más antiguos corresponden a rocas intrusivas de la era del Paleozoico (250 Ma) con unidades como Pzmg unidad intrusiva que domina la superficie comunal aunque limitada a contornos de quebradas (El Batro, Pinomar, el Totoral y Rosario de Córdova) y el contorno a las superficies de playa, a excepción de las superficies rocosas (Piedra del Trueno) en Punta de

[13] Mapa Geológico del Área de Valparaíso- Curacaví, leyenda ampliada y lista de yacimientos, (1996).

Tralca hacia el sur (unidad Mg). Esta unidad se caracteriza por poseer rocas plutónicas como tonalitas, graneodoritas y monzogranitos.

La unidad Mg corresponde a un promontorio rocoso constituido por rocas plutónicas del batolito costero de edad Pennsylvaniano (300 a 320 Ma), esta unidad está sometida a una intensa y continua erosión que deja evidencia en cavidades producidas por las sales marinas y el viento. Las rocas características son granitoides con inclusiones oscuras y están instruidos por cristales de cuarzo, feldespato y biotita.

Figura I-15 Condiciones Geológicas de la comuna de El Quisco.



Fuente: Carta geológica del área de Valparaíso – Curacaví (1996)

El resto de las unidades son sedimentarias con edades más recientes, entre ellas encontramos unidades del Plioceno (3.600 Ma) como Tn. Formación Navidad localizada en torno a las superficies de la Quebrada de Córdova y El Totoral, corresponde a una secuencia sedimentaria marina fosilífera, constituida por limolitas, areniscas, arcillosas, areniscas de grano muy fino a muy grueso, bancos de conglomerados, areniscas muy finas grises, bancos de coquinas y calizas.

Dentro de este grupo sedimentario se encuentran las terrazas de abrasión, unidad denominada QTt, que dominan la mayor parte de la superficie comunal estas conformadas por arena de cuarzosa, posiblemente marina, y terrazas con cubierta aluvial, con alturas desde escasos metros a los 50 msnm. Se identifican con edades Plioceno y Pleistoceno (2500 Ma).

Otra de las unidades sedimentarias identificadas en la comuna es Qe unidad de depósitos litorales y eólicos actuales, es a la unidad más reciente, y se aprecia en las superficies de depósitos no consolidados de playa. En la comuna solo se identifica un sector de contacto

estratigráfico observado en el curso de la quebrada El Batro, y una falla inferida[14] que se extiende desde el curso el batro al oriente cruzando el estero El Totoral y El Rosario de Córdova.

II.4 SUELO

Se describen a continuación las características principales de los suelos en la comuna, las que permiten establecer las capacidades de uso y las limitantes y potencialidades que poseen los suelos en términos de la habitabilidad.

Los suelos en la comuna corresponden a suelos del orden Mollisol, que corresponden a suelos superficiales a moderadamente profundos, desarrollados sobre terrazas litorales por ello posee una textura sedimentaria con una topografía con ondulaciones suaves. En profundidad se identifica formación granítica meteorizada que corresponde a la unidad estructural del batolito costero.

II.4.1.- Capacidad de uso

En la comuna los suelos no presentan gran desarrollo, lo cual se encuentra asociado a las características morfológicas de su ubicación, principalmente suelos ondulados asociados a terrazas marinas y afloramientos rocosos. Se reconocen 5 clases de suelo (III, IV, VI, VII y VIII), la primera de ellas es la que posee suelos de mayor capacidad para la agricultura, sin embargo se ubica en el margen oriente de la comuna, límite natural con la comuna de Casa Blanca. El resto de los suelos presentan escasas aptitudes agrícolas, lo que se relaciona principalmente con las condiciones topográficas y condiciones geológicas, lo que influye en la posibilidad de mayor desarrollo de los suelos.

En términos generales los suelos de la comuna son de origen sedimentario, con topografía suavemente ondulada, con textura franco arcillosa y arcillo arenosa. El perfil tiene una profundidad moderada en forma de terraza litoral, en donde es posible reconocer sustrato de gravas y gravillas, conocidas también como maicillo. Tal descripción permite reconocer a la comuna, como a la mayoría de las localidades costeras, con suelos de baja productividad agrícola.

Las clases de suelos predominante son:

- clase IV o suelos inadecuados para la agricultura presenta severas limitaciones de uso que restringen la elección de cultivos por ello al momento de cultivarlos requieren de prácticas y manejo de conservación. Las limitaciones de los suelos se relacionan con: suelos delgados, pendientes pronunciadas, relieves ondulados y disectados, baja retención de agua de los suelos, humedad excesiva con riesgos de anegamiento, susceptibilidad a la erosión por agua o viento o severa erosión efectiva.

  Estos suelos se localizan al sur poniente y oriente de la comuna y al nororiente, y pese a sus limitaciones pueden desarrollarse prácticas agrícolas de cultivos, aunque sus resultados pueden ser bajos.

- clase VI o suelos con limitaciones para uso agrícola. Su uso principal corresponde a pastoreo y forestales. Las limitaciones que poseen estos suelos no son corregibles, sus limitaciones son variadas y en términos generales corresponden a pendientes pronunciadas susceptibles a erosión, pedregosidad, escasa profundidad de suelos lo

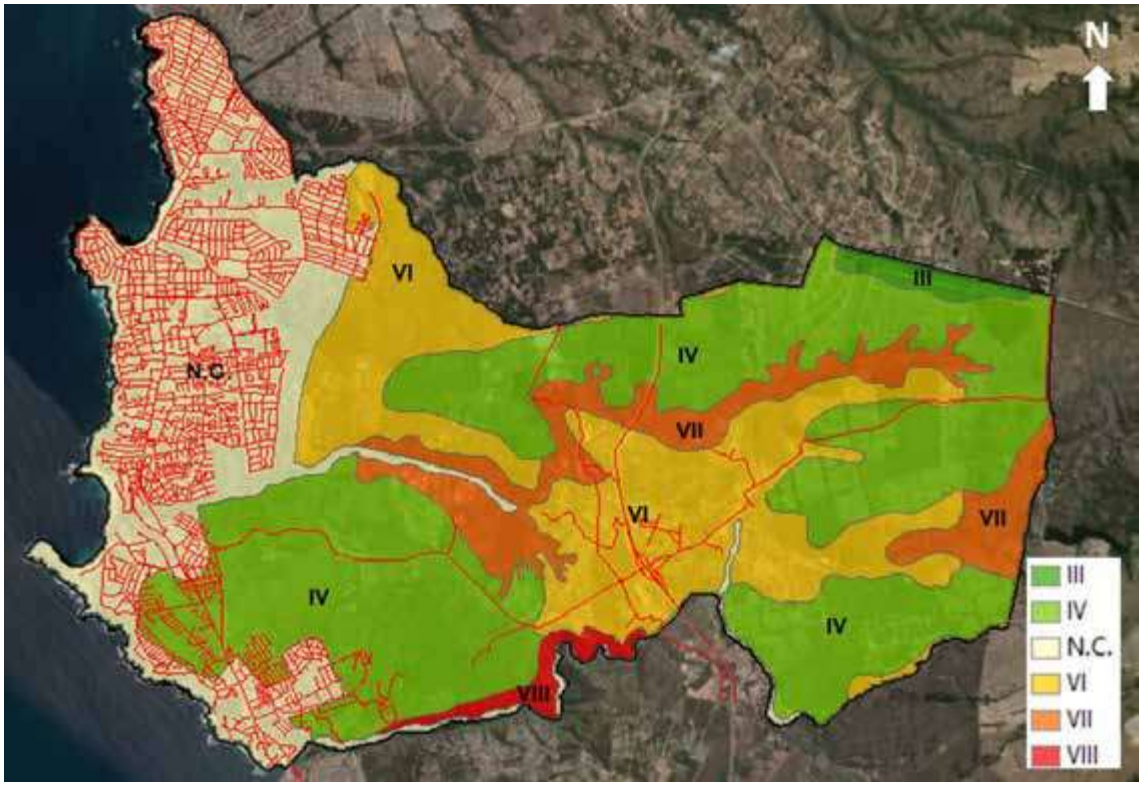
[14] Es una discontinuidad que se genera a causa de la fractura en las rocas de la corteza terrestre, a lo largo de la cual ha habido movimiento de uno de los lados respecto del otro. Hay fallas potencialmente activas e inactivas. Las fallas inferidas corresponden a aquellas no identificadas in situ o en terreno.

que impide el desarrollo de raíces, excesiva humedad o alto contenido de sodio y minerales.

Se localizan hacia el norte de la comuna en su sección media y superficies entre las quebradas de Pinomar y Totoral.

A excepción de los suelos clase III (limitaciones moderadas) localizados al nororiente de la comuna colindantes con la comuna de Algarrobo los suelos restantes en la comuna corresponden a suelos con limitaciones severas para los cultivos como la clase VII con un uso preferentemente forestal e incluso de uso recreativo y de protección como la clase VIII; estos últimos se localizan en los cursos de agua principales específicamente en la Quebrada de Córdova, mientras que la clase VII se localiza en el entorno de los mismos específicamente en las Quebrada totoral y Pinomar.

Figura I-16 Capacidad de uso comuna de El Quisco



Fuente: Elaboración propia en base a antecedentes de CIREN (2014).

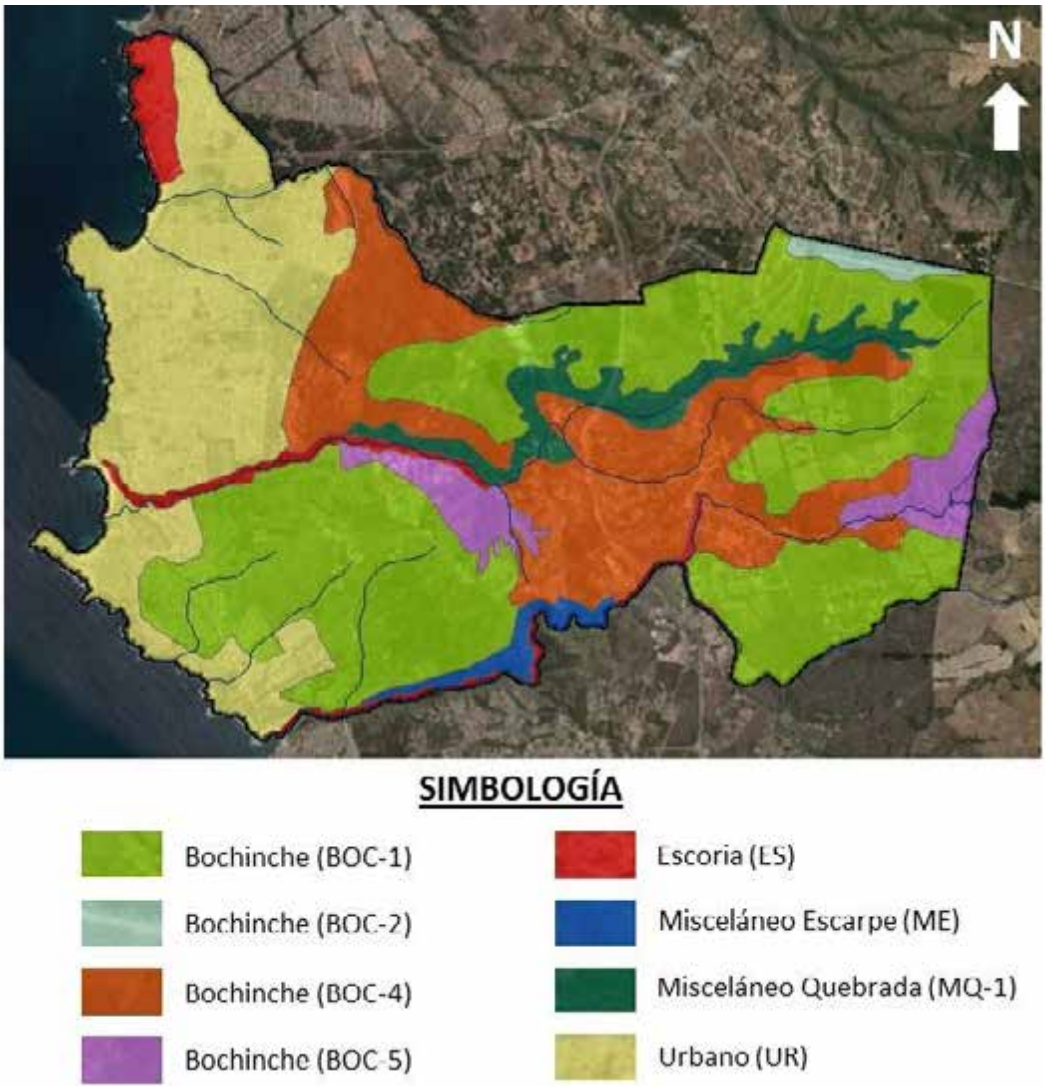
En la comuna hay limitaciones respecto de la ocupación de suelos especialmente en:

- Los cauces de las quebradas y sus entornos, reconociéndolos como espacios de protección y con usos bastante limitados debido a la fragilidad intrínseca y a las características topográficas del área.
- Superficies de lomajes y pendientes acentuadas, clase de suelo VI, debido a la fragilidad de los suelos y a la posibilidad de focos de erosión y problemas de drenaje. Si bien sobre estas superficies se reconoce a la localidad de el Totoral, el poblamiento en estas superficies se presenta con baja intensidad situación que no genera mayores inconvenientes a la población, aunque se reconocen problemas de anegamiento e inundación, por la cercanía a cursos de agua.

II.4.2.- Series de suelo (limitantes y potencialidades)

Para profundizar en la temática de suelos se identificaron las series de suelos de la comuna de acuerdo con los antecedentes de CIREN del Estudio Agrológico de la Región de Valparaíso. Los antecedentes de las series de suelos descritos en el estudio señalado permiten tener características edáficas del suelo lo que permiten caracterizar sitios específicos de la comuna estableciendo restricciones y potencialidades de acuerdo con el perfil de suelos y sus características.

Figura I-17 Series y variaciones de suelo para la comuna de El Quisco



Fuente: Elaboración propia en base a Estudio Agrológico de CIREN Valparaíso.

A continuación se resumen las series de suelos, sus variaciones y principales características, estas en función de las condicionantes para habitar el territorio.

Tabla I-12 Series de suelo de la comuna de El Quisco

SERIES / VARIACIONES	CLASE	PENDIENTES	TEXTURA	DRENAJE	EROSIÓN
Serie Bochinche (variación 1) BOC – 1	IVs 3	5 – 8%	Franco Arenosa	Bueno	Ligera
Serie Bochinche (variación 2)	IIIs3	2 – 5 %	Franco	Bueno	Ninguna o

SERIES / VARIACIONES	CLASE	PENDIENTES	TEXTURA	DRENAJE	EROSIÓN
BOC – 2			Arenosa		leve
Serie Bochinche (variación 4) BOC – 4	VIe3	8 – 15%	Franco Arenosa	Bueno	Ligera
Serie Bochinche (variación 5) BOC – 5	VIIe1	25 – 45%	Franco Arenosa	Bueno	Moderada
Misceláneo Escarpe (ME)	VIII	+ 60%		Imperfecto	Moderada
Misceláneo de Quebrada (MQ-1)	VIII	abruptas	-	Excesivo	Severa

Fuente: Elaboración propia en base a estudio Agrologico de Valparaíso (2016)

La tabla anterior resume las características de los suelos de la comuna, la mayor parte de los suelos corresponde a la Serie Bochinche, ubicada sobre terrazas litorales que se ve reflejada por un paisaje ondulado. El desarrollo de los suelos en profundidad es más bien limitado hasta 80 cm de profundidad, y con texturas franco arenosa que revela la influencia de marina en su configuración, estos suelos presentan limitaciones respecto de la erosión, especialmente la variación 5, debido a que su topografía posee pendientes moderadas que favorecen el movimiento de partículas de suelo.

La unidad que posee mayores limitaciones es la Misceláneo Quebrada (MQ) y Escarpe (ME), lo que confirma lo señalado por el análisis de las capacidades de uso, esto debido a que ambos poseen erosión severa y en el caso del primero un drenaje excesivo relacionado con su cercanía al curso de agua de la quebrada.

II.5 CONDICIONES GEOMORFOLÓGICAS

Desde el punto de vista geomorfológico la comuna se encuentra situada sobre planicies litorales erosionadas, este sistema se encuentra a su vez conformado por terrazas marinas diferenciadas por los niveles alcanzados por las transgresiones del mar, asociado a épocas glaciares e interglaciares. De acuerdo a Araya – Vergara (2000) la expresión actual de las alturas de las terrazas se debe más bien al solevantamiento neo – tectónico, el cual ha fomentado activación de procesos erosivos, lo que da origen a las quebradas e incluso gargantas epigénicas (quebradas profundas del borde costero).

Figura I-18 fotos Sector Punta de Tralca – Terrazas marinas



Fuente: obtención y elaboración propia

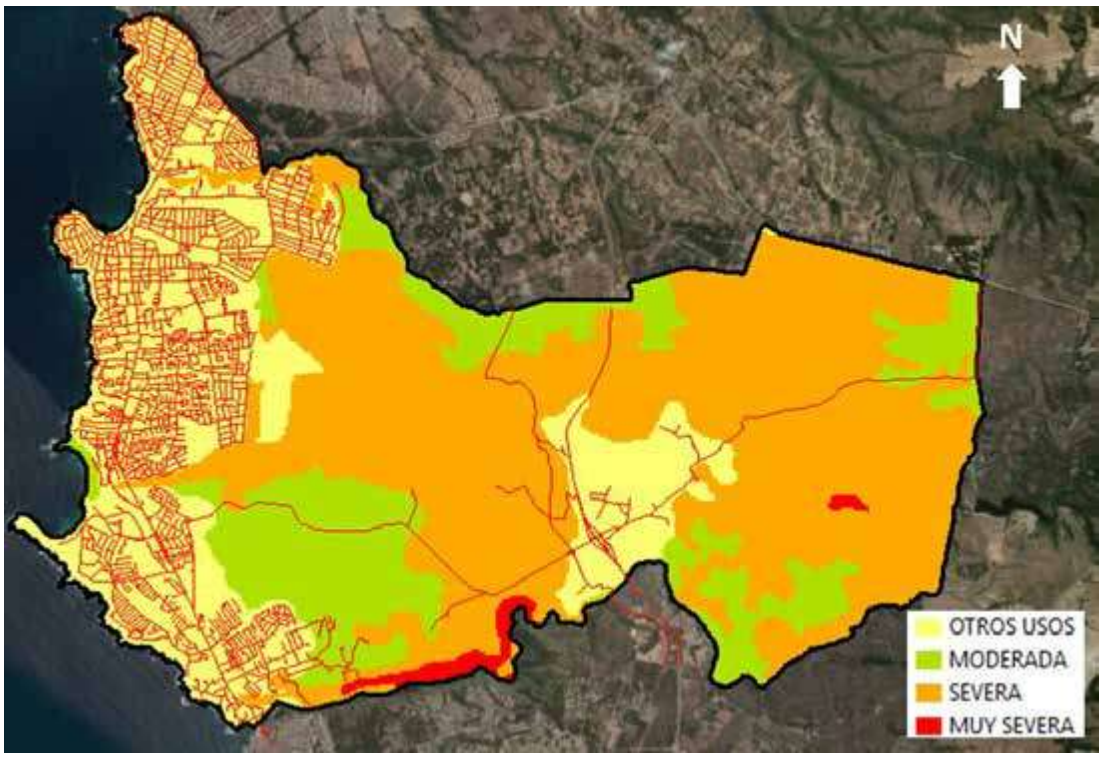
La base estructural se disecta por su composición granítica en su generalidad y por componentes gnéisicos, existiendo una descomposición en profundidad de la roca que se reduce a arena gruesa y Gruss, denominado locamente como “maicillo”. (Araya – Araya, 2000) Lo anterior se relaciona con la materialidad del bloque estructural del Batolito costero, sobre su superficie existen las formaciones sedimentarias marinas, cuya materialidad favorece la erosión y procesos de trasformación original, producto de la interacción fluvio – tectónica, generando una planicie disectada por cursos de agua que en algunos casos dan origen a valles profundos y encajonados como es el caso de la Quebrada el Batro y la Quebrada de Córdova, los cuales al llegar a su desembocadura depositan el material transportado desde sus cabecera aportando sedimentos a las superficies de costa.

Las terrazas marinas descienden de una forma escalonada hacia la costa, el nivel más alto de estas planicies se encuentra a una altura de más de 180 msnm, el nivel intermedio entre 180 y 80 msnm, y por último, el nivel más bajo, se localiza entre los 80 y 20 msnm[15]. En este último nivel se localizan superficies actuales de erosión litoral, las playas, entre ellas Los Corsarios, Los Clarines, Las Conchitas, Los Batros y Punta de Tralca.

II.6 EROSIÓN DE SUELOS

El estudio Determinación de Erosión Potencial y Actual de Chile (2010) analizó en el territorio nacional la erosión actual y potencial, en él se reconoce a la región de Valparaíso como una de las regiones con mayor superficie de erosión potencial severo y muy severo con cerca de un 75% de su superficie, seguida de Aysén (74%) y Coquimbo (72%).

Figura I-19. Índice de erosión potencial comuna de El Quisco



Fuente: IDE.

[15] Plan de Desarrollo Comunal El Quisco, (2017-2021).

La erosión potencial definida en la metodología integra las características intrínsecas del suelo, topográficas, climáticas y biológicas (riesgo de erosión actual), que se relacionan en dos componentes principales, erodabilidad del suelo y erosividad de la lluvia. Es decir, corresponde a la respuesta que presenta el suelo frente a un agente erosivo (lluvia).

La comuna en el marco provincial posee cerca del 47% de superficies con un índice de erosión potencial en categoría severa, porcentaje similar al del resto de las comunas de la provincia, con índices de erosión en la categoría severa, a excepción de Cartagena cuyo índice se concentra en categoría moderada.

Tal situación evidencia en la provincia la fragilidad intrínseca de los suelos asociados principalmente a su condición costera y el escaso desarrollo y fragilidad de los suelos. Este resultado a escala comunal se relaciona con los datos de suelos presentados con anterioridad. La representación espacial evidencia clara similitud con potencial erosivo en las series de suelos con categorías moderadas y severas en la definición de variaciones de series de suelos, especialmente con la serie BOC – 5, Misceláneo Escarpe y Quebrada.

La erosión actual considera además de las condiciones intrínsecas del suelo la variable protectora de la vegetación, al considerar esta variable el índice de erosión a nivel provincial cambia, disminuyendo las superficies de categoría con erosión severa, aunque desplazándose hacia categorías moderadas, con excepción de la comuna del Tabo donde se mantiene en la categoría moderada, aunque aumenta las superficies de erosión de la misma manera que para la comuna de San Antonio.

Respecto de este último índice la comuna posee niveles de erosión actual con cerca del 50% de la superficie comunal afectada por erosión moderada, más auspicioso que el índice de erosión potencial, ya que contempla a la vegetación existente como agente protector, situación que debe ser considerada en la comuna, por el constante aumento del área urbana y la intervención sobre los bosques del entorno.

Tabla I-13 Erosión potencial de la Provincia de San Antonio.

Comuna	Índice de erosión	Bajo o Nula	Moderada	Severa	Muy Severa	Otras Categorías	Total General
El Quisco	Potencial	-	894	2.455	54	1.735	5.139
	Actual		2.670	725	6	1.738	5.139
Algarrobo	Potencial	24	2.223	**12.467**	917	2.006	17.636
	Actual	282	**12.609**	2.675	65	2.005	17.636
Cartagena	Potencial	3.248	6.900	**8.155**	5.407	856	24.566
	Actual	6.445	**13.475**	3.137	645	863	24.566
El Tabo	Potencial	271	**4.697**	3357	319	1374	10.018
	Actual	313	**7.583**	723	17	1.383	10.018
San Antonio	Potencial	5.198	**15.625**	13.257	2.940	2.828	39.847
	Actual	7.297	**24.358**	5.138	216	2.837	39.847
Santo Domingo	Potencial	2.610	17.501	**28.093**	674	4.605	53.483
	Actual	4.417	**36.680**	7.774	36	4.576	53.483

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Estudio de Erosión Potencial y Actual- Valparaíso.

II.7 VEGETACIÓN Y USOS DE SUELO

II.7.1.- Vegetación

A continuación se presenta la caracterización de usos a escala comunal en base a datos del Catastro del Bosque Nativo (2013) que permiten caracterizar la vegetación en particular los tipos forestales y los usos de suelo. Con ello se identifican en la comuna masas boscosas nativas, matorrales, plantaciones forestales, además de áreas urbanas, suelos agrícolas, superficies de playa, entre otras; ello hace posible tener un panorama de usos posibles al interior del área urbana y el resguardo respecto del entorno.

La vegetación presente en la comuna corresponde principalmente a plantaciones exóticas, matorrales y bosque, este último corresponde a una formación vegetal característica de la zona central de Chile, el bosque esclerófilo[16], en él se desarrolla vegetación adaptada a las condiciones climáticas mediterráneas, las especies que subsisten este tipo forestal soportan comportamiento errático de temperaturas y precipitaciones, estas últimas principalmente invernales.

De acuerdo con el Catastro de Bosque Nativo (2013) las unidades más representativas son:

- plantaciones forestales (1.953 hectáreas), estas se localizan en las superficies de terrazas y sectores de mayores alturas, una de las localidades que se localiza en el entorno a este tipo de paisaje es el Totoral. Las especies utilizadas para plantaciones son: *Pinus radiata (*pino insigne), *acacia saligna* (acacia azul) dentro del grupo de plantaciones de especies exóticas asilvestradas y *eucaliptus globulus* (eucalipto).
- bosque nativo (752 hectáreas) se distribuye principalmente en superficies de quebradas, las que se presentan estrechas y encajonadas, lo que permite mantener ahí la humedad costera y albergar especies hidrófilas. Estos bosques corresponden principalmente a bosque esclerófilo el cual es posible identificar en las quebradas del Estero de Córdova, el Totoral o Seminario, el Batro, Las Petras, Pinomar, y quebradas menores ubicadas en Isla negra. El subtipo forestal identificado en esta unidad corresponde a esclerófilo, bosque de Peumo, Quillay y Litre; las especies identificadas por el catastro son: *Peumus boldus, Cryptocarya alba, Shinus latifolius, Lithrea caustica, Trevoa trinervis y Chusquea cumingi.*
- matorrales alcanzan superficies sobre las 500 hectáreas, esta unidad conforma especies vegetales de baja altura en su mayor parte con baja densidad. Estas superficies se distribuyen en toda a comuna en paños dispersos, incluso se identifican pequeñas superficies en el borde costero. Las especies más características del matorral, de acuerdo al Catastro de Bosque Nativo (2013), son: *Bacharis linearis, Peumus boldus, Shinus latifolius, Trevoa trinervis, Acacia caven, Quillaja saponaria, Cryptocarya alba, chusquea cumingi, Flourensia thurifera y Reanilla ephedra.*

Las áreas sin vegetación corresponden a superficies de afloramientos, además de ellas se reconocen áreas urbanas (1.575,5 hectáreas) y terrenos agrícolas, estos últimos son escasos en la comuna (128 hectáreas) aunque son superficies de baja productividad.

Tabla I-14 Tipos de vegetación comuna El Quisco

Tipos Vegetación	Superficie Comunal (há)
Plantaciones forestales	1953,1

[16] Este bosque se encuentra distribuido, como se mencionaba, en la zona central de Chile, y se distribuye desde sectores costeros hasta la cordillera, específicamente se encuentra entre 30° 50’ y 38° latitud sur, comprende desde la región de Coquimbo a la del Bio Bio.

Tipos Vegetación	Superficie Comunal (há)
Bosque Nativo	752, 7
Bosque Mixto	21,5
Matorral pradera	401,5
Matorral	16,5
Matorral arborescente	193,5
Áreas sin vegetación	128,1
Otros (terrenos urbanos y agrícolas)	2.525
TOTAL	**5.239,1**

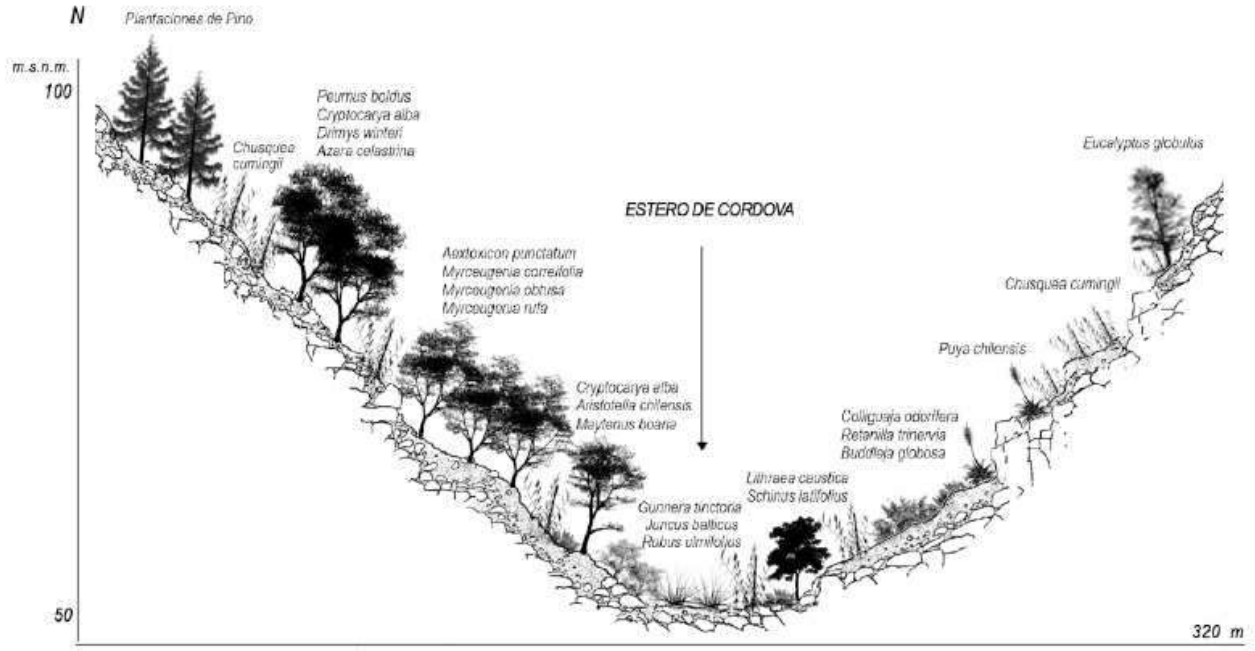
Fuente: Catastro de Bosque Nativo (CONAF)

Dadas las condiciones de aislamiento de ciertos sectores, quebradas, y las condiciones climáticas de humedad permanente se mantienen especies relictas de ambientes húmedos no correspondientes a estas latitudes. Este fenómeno es posible por el microclima generado en el fondo de las quebradas por el ingreso de humedad desde la costa, dándose en dos quebradas de la comuna, una de ellas en la Quebrada de Córdova y la Quebrada de Las Petras, la primera reconocida como sitio prioritario de la biodiversidad en la región y como santuario de la naturaleza por el Decreto N° 30 del Ministerio de Medio Ambiente del año 2017, mientras que la última es reconocida por planes comunales con interés ecológico y educativo, pero sin protección oficial.

En las quebradas señaladas, la mayor disponibilidad hídrica resulta del efecto combinado de la baja radiación potencial recibidas por las laderas de exposición sur en invierno (Armesto et al., 1979), el encajonamiento de la humedad proveniente del mar y el aporte hídrico adicional de los esteros de fondo de quebradas (Villagrán et al. 1980).

A continuación se presenta un perfil de la vegetación tipo de la Quebrada de Córdova, cuya distribución varía dependiendo de la exposición.

Figura I-20. Perfil de vegetación tipo – Quebrada de Córdova.



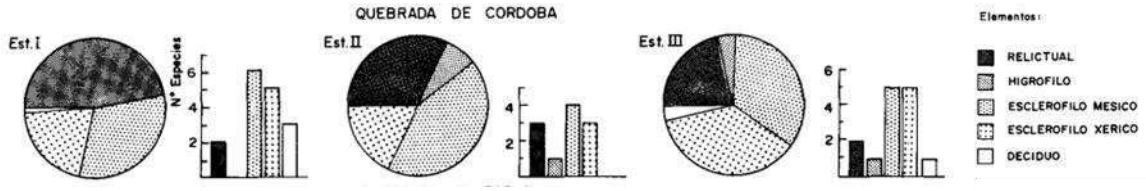
Fuente: V. Quintanilla et all. (2012).

En la Quebrada de Córdova y de acuerdo a las condiciones antes descritas, han permitido la mantención de especies relictas como un pequeño remanente de bosque de olivillo (*Aextoxicon punctatum*) y así mismo varias especies de arrayanes del género Myrceugenia. Por otra parte en la quebrada Las Petras, límite norte entre la comuna de Algarrobo y el Quisco, es posible encontrar la especie Petra (*Myrceugenia exsucca*) y canelo (*Drimis winteri*), especies remanentes de un bosque con características húmedas. Respecto de esta última quebrada, existen estudios[17] donde señalan su mal estado de conservación en términos ecológicos, situación por la que han implementado programas para el mejoramiento ecológico y acercamiento de la comunidad de las comunas de Algarrobo y El Quisco.

Las laderas de exposición norte congregan vegetación con características más bien xerófitas entre ellas se encuentran: *Puya Chilensis, Chuquea Cumingi, Shinus latifolius, Litrea caustica* e incluso es posible encontrar especies introducidas como el *eucaliptus globulus,* especie introducida y ampliamente utilizada en la comuna, para actividades forestales y como especie ornamental. Las laderas de exposición sur, poseen mayor densidad de especies, y estas se encuentran adaptadas a condiciones de humedad, entre las especies posibles de encontrar están: *Peumus boldus, Criptocarya alba, Drimis Winteri, Azere celestina, Aextoxicon punctatum, Myrceugenia cerefolia, Myrceugenia obtusa, Myrceugenia rufa, Maytenus boaria, aristotelia chilensis.* En el cauce, sobre sectores más húmedos, se encuentran especies adaptadas a esta condición de humedad más permanente entre ellas se encuentran hierbas y juncales, como: *Gunnera Tinctoria, Juncuss Ballicus* y *Robus Ulmifolios*.

De acuerdo al estudio de Pérez y Villagrán (1985) reconocen a la quebrada de Córdova como un área con importante presencia de especies relictas. Su estudio consistió en un muestreo de especies en 5 lugares (Quebradas de Córdova, El Roble y El Tigre, cerros Santa Inés e Imán) en los dos primeros lugares se establecieron estaciones en distintas secciones de la cuenca con la finalidad de ver las diferencias en su distribución. Como resultado de los muestreos para la Quebrada de Córdova, muestran un aumento de especies esclerófila y de arbustos de matorral xérico a medida que se aleja de la costa, como es el caso de la estación III (Est. III). Esto permite corroborar las condiciones micro climáticas existente en la cuenca, lo que favorece a condiciones de aislamiento, permitiendo la mantención de especies con características de bosque templados.

Figura I-21 Numero de especies y proporción de individuos



Fuente: Distribución de abundancias de especies en bosques relictos de la zona mediterránea de Chile (1985).

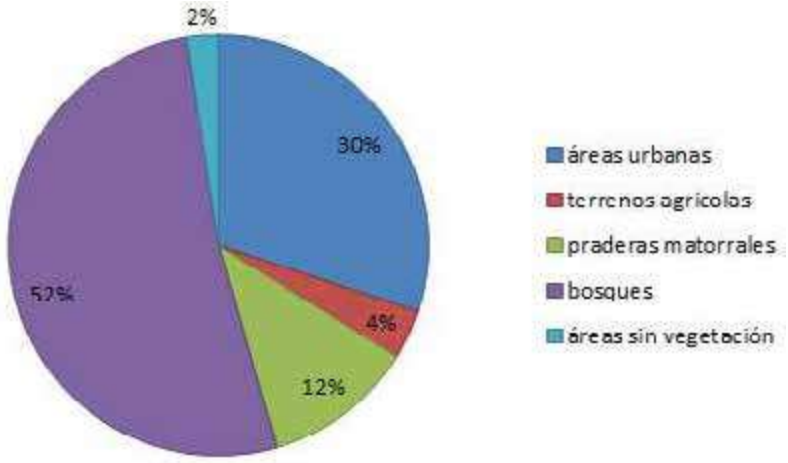
II.7.2.- Usos de suelo

A continuación se presenta la caracterización de usos a escala comunal en base a datos del Catastro del Bosque Nativo (2013) que permiten caracterizar los usos en toda la superficie comunal, en el punto de diagnóstico del sistema construido se desarrollan los usos conforme lo establecido en la O.G.U.C.

[17] Evaluación del estado ecológico de las quebradas y sus zonas ribereñas en la ciudad de Algarrobo, Región de Valparaíso. Tesis Universidad de Chile. Sofía Vásquez Meneses.

Los usos de suelo en la comuna se presentan en el gráfico a continuación.

Gráfico I-6 Usos de suelo comuna de El Quisco



Fuente: Elaboración propia en base a datos Catastro de Bosque Nativo.

La mayor parte de la comuna posee superficies de bosques, estos corresponden un porcentaje a bosque nativo y en su mayoría son bosques y plantaciones exóticas, estas superficies de distribuyen en El Quisco en los sectores altos, superficies de lomajes y superficies de quebradas. Otro de los usos más relevantes es el uso urbano el que ocupa la mayor parte de las superficies de planicies costeras y terrazas litorales ubicadas frente al borde costero.

Las praderas matorrales se localizan en el resto de la superficie comunal, se distribuyen principalmente sobre las terrazas litorales y en torno a bosques deteriorados.

Los suelos agrícolas y áreas sin vegetación representan pequeñas superficies, y se debe a la escasa productividad de sus suelos y a la presencia de afloramientos rocosos asociadas a superficies menos maleables del batolito costero.

II.8 ÁREAS DE INTERES AMBIENTAL

Como áreas de interés ambiental se identifican aquellas protegidas por la legislación ambiental mediante decretos y aquellas superficies que son valoradas por la comunidad por su belleza paisajística.

- **Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova**. Fue declarado santuario el año 2017 según decreto N°30, su protección se refiere principalmente a la necesidad de proteger la biodiversidad en especial por la presencia de un *bosque relicto* de olivillo, con esta declaración se aumentan las superficies protegidas de bosque esclerófilo mediterráneo de Litre y Peumo, ecosistema débilmente protegido por SNASPE.

  Los objetos de conservación del área serán principalmente: La comunidad de plantas higrófilas, entre las que destacan el olivillo y varias especies de arrayanes del género Myrceugenia. El sistema hídrico, que comprende los escurrimientos superficiales y subsuperficiales. Las especies en categoría de amenaza: Cururo en peligro, Pejerrey chileno vulnerable, Culebra de cola larga vulnerable, Rana Chilena vulnerable y Coipo vulnerable (sitio web www.monumentos.cl)

- **Cursos de agua**: En la comuna se identifican de sur a norte las siguientes quebradas: al Quebrada el Membrillo, Estero Carvajal, Quebrada de Córdoba, Quebrada Fernando del Solar, Quebrada Manquehua, Quebrada El Cardonal, Quebrada Punta Tralca, Q. Pino Mar, Q. El Batro y Q. Las Petras.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- **Humedales** Se identifican dos superficies de humedales uno en el sector de la Quebrada de Córdova y otro en el borde Costero.
- **Lugar de interés geológico o Geositio** en Punta de Tralca, reconocido por la Sociedad Geológica de Chile, que señala en la Ficha número 88 sus características geológicas destacando valor escénico – Geológico – Mineralógico – Paleontológico – Petrológico – Geomorfológico – Estructural – Arqueológico.

  El Municipio, específicamente la unidad de Medio Ambiente propuso las Rocas de Punta de Tralca como un geositio a proteger de acuerdo a lo que se define en la ficha del registro de la Sociedad Geológica de Chile.

  Entre las características fundamentales de esta área se encuentran, la presencia de una masa rocosa constituido por rocas plutónicas del Batolito Costero de edad Pennsylvaniano (300 a 320 Ma). Este promontorio tiene una altura de unos 30 m, que coincide con la altura de una terraza marina, y está sometido a una intensa y continua erosión marina, que ha generado una morfología de grandes bolones en la roca granítica. La superficie rocosa está unida a tierra por una estrecha lengua constituida por sedimentos marinos que incluyen coquinas. Estas se presentan también sobre los granitos en la base de la península, donde las conchas de loco están mezcladas con fragmentos de cerámica, lo que sugiere que son conchales antropogénicos.

II.9 PAISAJE

Como un reconocimiento general del área es posible identificar 4 tipos de paisajes distintos, uno de ellos se relaciona con el área principalmente urbana que alberga la mayor parte de las edificaciones y construcciones de la comuna, seguido del paisaje rural localizado en sectores altos de la comuna y caracterizado por la presencia de actividades agropecuaria y forestal, por otra parte el paisaje litoral que si bien alberga construcciones estas poseen características particulares relacionadas con la admiración de la costa y por último el paisaje de bosques, que se encuentra localizado en superficies de quebradas. A continuación se describen cada una de ellas:

1. **Paisaje urbano**: Se identifica como el sector poblado del litoral. Dentro de este paisaje se diferencia áreas centrales de equipamientos y comercio, como es reconocido en el área céntrica de El Quisco, y sectores más bien residenciales, donde predominan construcciones de cabañas, de materialidad variada, con antejardines la mayor parte de ellas, aunque existen también sectores residenciales de mayores densidades como es el caso del sector La Marina.
2. **Paisaje rural**: es posible identificarlo en el sector alto de la comuna, por ejemplo circunda a El Totoral, con lomajes suaves con amplias superficies de pastizales y bosque exótico de eucaliptus.
3. **Paisaje litoral**: Corresponde a los sectores cercanos al borde costero donde se identifican formaciones de playa y superficies de afloramientos rocosos. En el área construida se observan viviendas en baja intensidad con amplios predios y un patrón común de construcciones de baja altura y balcones que privilegian la visual hacia la costa.
4. **Paisaje de bosques**: Este tipo de paisaje se encuentra principalmente en las quebradas, allí se albergan tanto especies exóticas como nativas, debido a que la humedad se encajona y permite la mantención de la vegetación. Algunas de estas superficies no se encuentran tan intervenidas y por ello han mantenido parte de sus condiciones naturales.

III.- DIAGNÓSTICO DE SISTEMA SOCIAL Y ECONÓMICO

III.1 DEMOGRAFÍA

Durante el Censo 2017, la comuna registró una población total de 15.955 habitantes, equivalentes al 1% de la población regional y al 9,5% de la población provincial. Dicha población, con relación al Censo 2002, representó un aumento de 68,5%, significativamente mayor al crecimiento de la población provincial, de 23% y regional, de 17,9%.

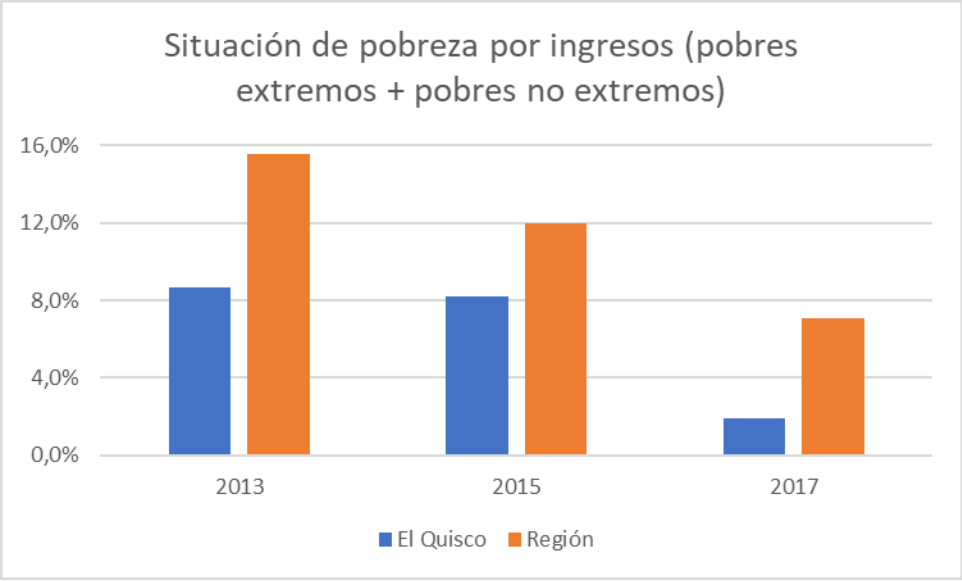
De la población total, 14.867 habitantes, el 93,2%, residían en la zona urbana, y 1.088 habitantes, el 6,8%, en la zona rural. Ello representa una densidad promedio de 928 hab/km² en la zona urbana y 31 hab/km² en la rural.

Para realizar la proyección de población a 20 años, el horizonte de proyecto, se toma como supuesto el aumento de población según la proyección de crecimiento anual del INE del 2016 al 2020 (2,05% anual) ajustado con los datos de población reales del Censo 2017. A partir de la información censal se verifica que en El Quisco en 20 años la población aumentará un 53,1%, arrojando una población de 24.432 habitantes.

III.1.1.- Caracterización Socioeconómica de la comuna

Respecto a la situación de pobreza por ingresos, incluyendo pobres extremos y pobres no extremos, entre 2013 y 2017 la comuna mostró una condición más favorable que la región, aunque la brecha se ha ido estrechando, de 6,9 puntos porcentuales en 2013 a 5,2 puntos porcentuales en 2017[18]. Tanto la región como la comuna experimentaron una mejoría en su situación de pobreza entre 2013 y 2017, aunque en la región dicha mejoría fue de 8,5 puntos porcentuales, versus la mejoría comunal que solo fue de 6,8 puntos porcentuales.

Gráfico I-7 Situación de pobreza por ingresos



Fuente: Elaboración propia, sobre bases de datos CASEN años respectivos

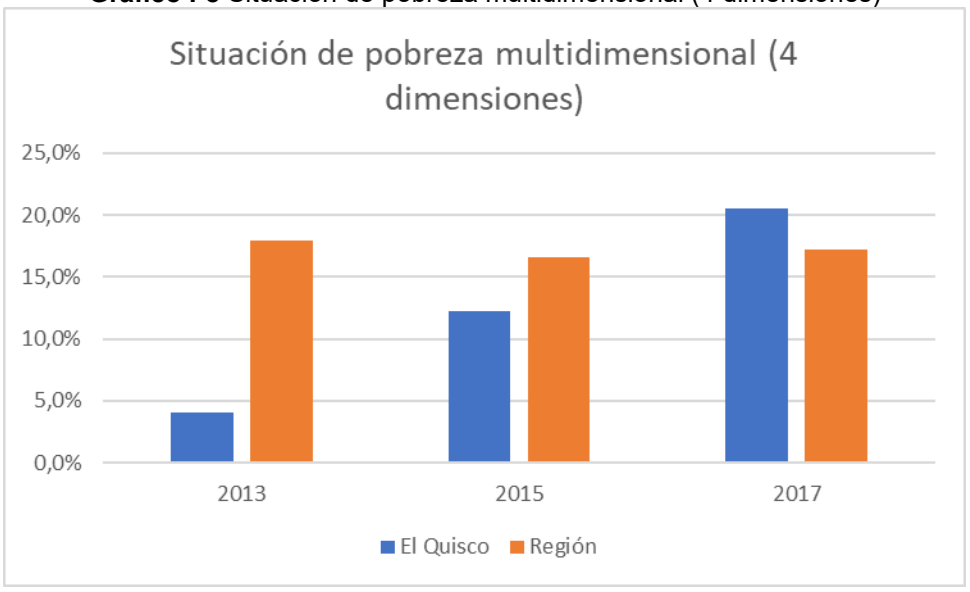
[18] En 2013, en la CASEN fue modificada la metodología de medición de la pobreza por ingresos, por lo que no es posible hacer una comparación con CASEN anteriores.

III.1.2.- Situación de pobreza multidimensional

A partir de la CASEN 2013, se incorporó la medida de pobreza multidimensional, que permite medir de manera directa las condiciones de vida de la población, en tanto se mide la situación de los hogares y las personas que los integran, con relación a distintas dimensiones e indicadores de bienestar que se consideran socialmente relevantes. De este modo, permite visibilizar carencias que afectan a las personas y sus hogares en múltiples dimensiones, más allá de su ingreso, y analizar la importancia relativa de tales carencias en las condiciones de vida de la población en situación de pobreza.

Dicha medida de pobreza multidimensional considera, desde la CASEN 2013, cuatro dimensiones: educación, salud, trabajo y seguridad social y vivienda. Según esta medición, la comuna ha visto deteriorada su situación entre 2013 y 2017, mientras que en el nivel regional la situación se manifiesta más bien estable.

Gráfico I-8 Situación de pobreza multidimensional (4 dimensiones)



Fuente: Elaboración propia, sobre bases de datos CASEN años respectivos

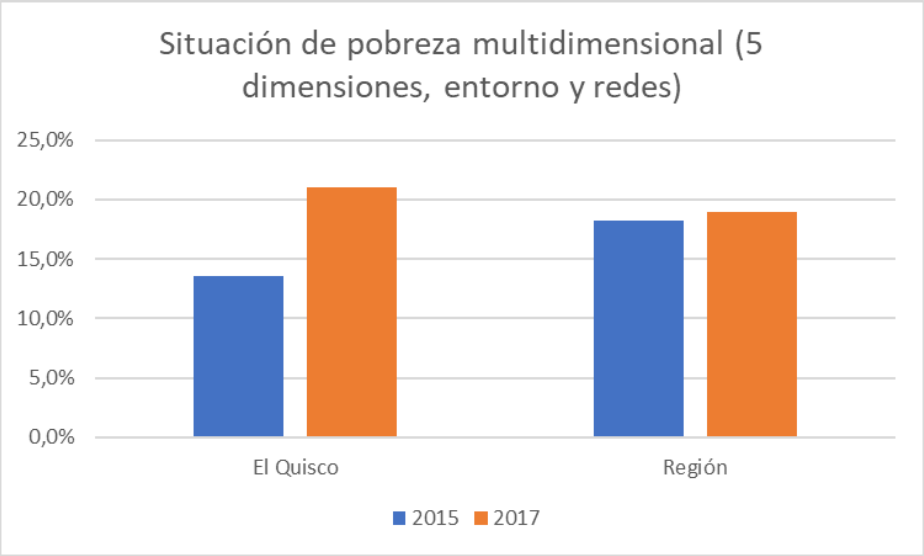
III.1.3.- Situación de pobreza multidimensional con entorno y redes

A partir de la Casen 2015, se incluye una medición multidimensional de pobreza con cinco variables, denominada “Entorno y redes”, que considera, por una parte, el valor del entorno, ya que constituye un espacio de interacción y esparcimiento, lo cual se ve potenciado cuando existen ambientes libres de contaminación, áreas verdes, espacios seguros, etc. Por su parte, las redes constituyen uno de los activos con que cuenta el hogar para disminuir su vulnerabilidad, ya que facilita la superación exitosa de eventualidades como accidentes o enfermedades que pueden tener un fuerte impacto en el bienestar del hogar.

En este caso, se miden carencias del hogar en términos de seguridad pública (como focos de delincuencia, consumo de drogas, etc.), medioambiente (problemas de contaminación), equipamiento comunitario y social (insuficiencia o mal estado de plazas, alumbrado público, centros comunitarios, etc.) y redes de apoyo (cuando no se puede acudir a nadie o ninguna institución para conseguir, en caso de necesitarlo, el equivalente a seis meses de ingreso mensual del hogar).

En esta medición, la situación de pobreza multidimensional (5 dimensiones) empeora entre 2015 y 2017, en tanto para la región mejora.

Gráfico I-9 Situación de pobreza multidimensional (5 dimensiones)



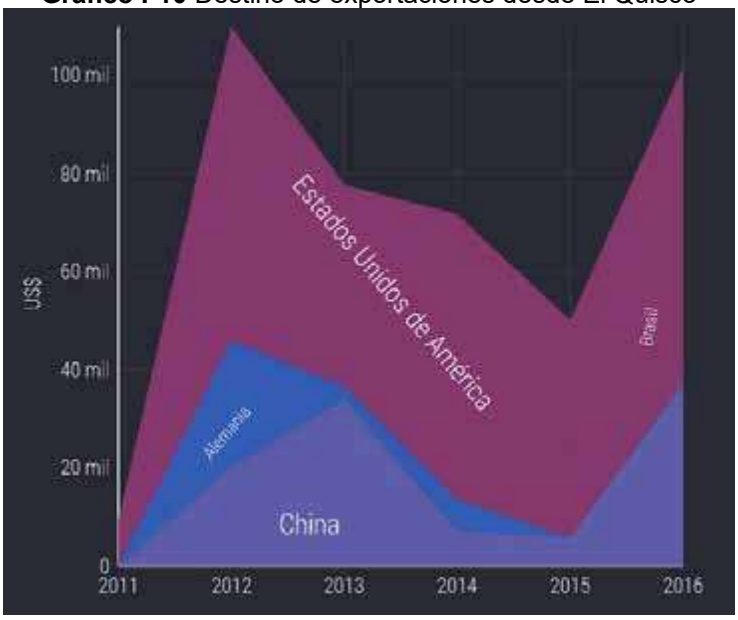
Fuente: Elaboración propia, sobre bases de datos CASEN años respectivos

III.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

III.2.1.- Comercio exterior

En 2016 las firmas establecidas en El Quisco exportaron US$ 6,63 mil. Durante los últimos años, las exportaciones de El Quisco han crecido a una tasa promedio anual del 53%, desde US$ 1,20 mil en 2012 hasta US$ 6,63 mil en 2016. La única exportación de El Quisco es *Máquinas para trabajar la madera*.

Gráfico I-10 Destino de exportaciones desde El Quisco



Fuente: DataChile

En 2016 las importaciones de empresas establecidas en El Quisco sumaron US$ 101,53 mil. Durante los últimos años, éstas han crecido a una tasa promedio anual del 61%, desde US$ 9,50 mil en 2011 hasta US$ 101,53 mil en 2016. Las principales importaciones de El Quisco son *Otros tabacos y sucedáneos de tabaco elaborados*, que representa 60% del total de las

importaciones de la comuna, seguida por *Motores Eléctricos*, que representa el 34% de éstas. Los principales orígenes de las importaciones de empresas domiciliadas en la comuna son Estados Unidos de América, Alemania, China y Brasil. Los principales productos importados son:

Producto	**US$ miles**
• Metales	713,4
• Máquinas	196,9
• Piezas de carpintería para construcción	134,3
• Productos alimenticios	89,9
• Transporte	70,9
• Aglutinantes para moldes de fundición	23,9
• Diverso	20,7

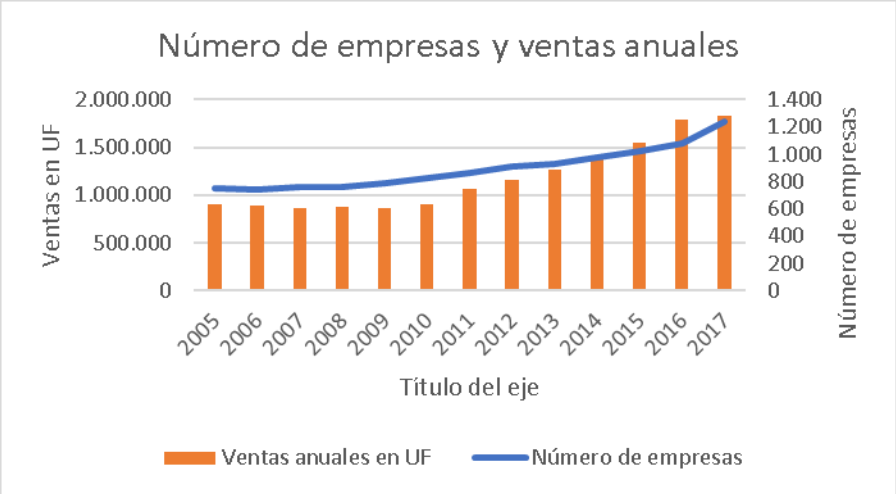
III.2.2.- Industria

En 2014, El Quisco generó una producción total de $ 33,5 miles de millones. La productividad laboral basada en producción industrial en El Quisco fue de $20,3 millones pesos anuales por empleado. Las principales industrias de El Quisco son Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas, Industrias manufactureras y Actividades de alojamiento y de servicio de comidas.

Las ocupaciones más comunes en El Quisco, según el número de trabajadores, son Trabajadores de los servicios y vendedores de comercios y mercados, Profesionales científicos e intelectuales y Empleados de oficina.

III.2.3.- Empresas comunales[19]

Gráfico I-11 Número de empresas y ventas anuales

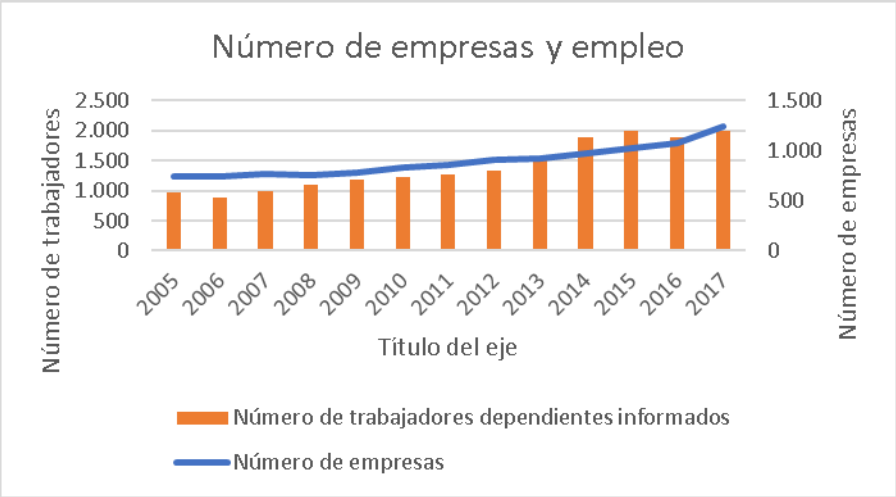


Fuente: Elaboración propia a partir información del SII

Entre 2005 y 2017, el número de empresas en la comuna aumentó en 66,0%, mientras que sus ventas anuales aumentaron en 100,7%. Por otra parte, el número de trabajadores independientes informados por las empresas comunales aumentó en 104,8% en el periodo mencionado.

[19] Fuente. Servicio de Impuestos Internos

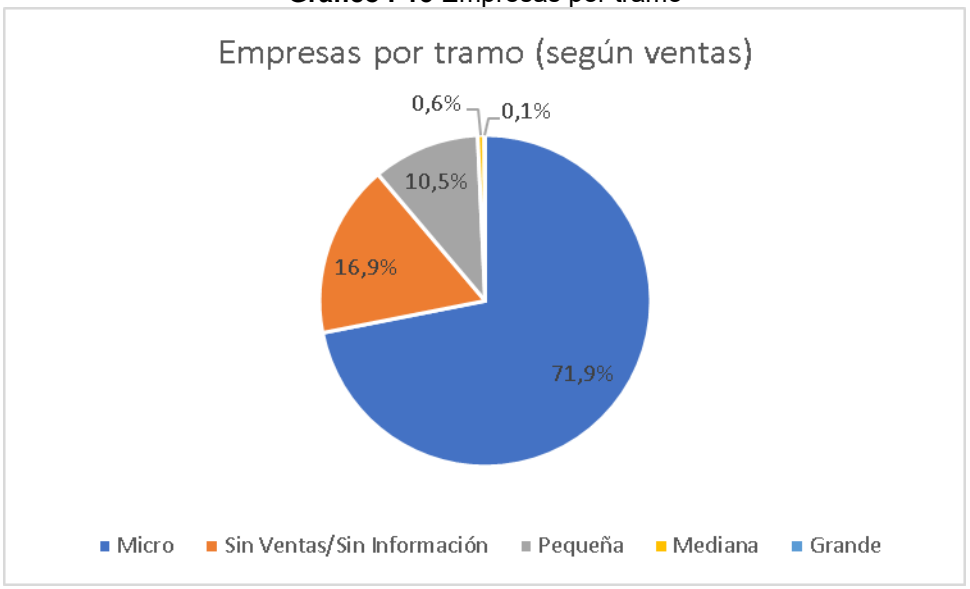
Gráfico I-12 Número de empresas y empleo



Fuente: Elaboración propia a partir información del SII

Contrastando el número de empresas con empleo generado por las mismas, en el periodo indicado arroja un promedio de 1,5 trabajadores/empresa. De esas empresas en la comuna, en el año 2017 el 72% correspondía a microempresas, y el 17% no informó ventas.

Gráfico I-13 Empresas por tramo



Fuente: Elaboración propia a partir información del SII

III.2.4.- Proyectos en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

Entre 1997 y 2012, se registran 26 proyectos localizados en la comuna de El Quisco en el Sistema de Evaluación de Impacto ambiental, correspondientes a Declaración de Impacto Ambiental todos ellos, de los cuales 11 han sido aprobados, 3 Desistidos, 11 No Admitidos a Tramitación, y 1 Rechazado. La suma de inversión real de los proyectos aprobados asciende a MMU$ 124,16.

Sin embargo, del listado de proyectos se desprende que ellos no han tenido mayor impacto en la economía comunal, pues ellos se refieren a infraestructura, planes territoriales y transporte de sustancias peligrosas, según se observa en el siguiente detalle:

Tabla I-15 Proyectos aprobados SEIA

AÑO	NOMBRE	TITULAR	INVERSIÓN (MMU$)
2010	Extensión de Red de Alcantarillado Loteos La Marina y Padre Eduardo Alvear, El Quisco	Constructora El Álamo Ltda.	120,00
2006	PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL, REGIÓN DE VALPARAÍSO	SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso	-
2006	TRANSPORTE DE RESIDUOS PELIGROSOS	Sociedad Comercial Degraf Limitada	0,07
2005	TRANSPORTE DE PLOMO, RESIDUOS PLOMADOS Y OTROS RESIDUOS PELIGROSOS 053562	BATERIAS COSMOS LTDA	0,16
2003	Línea de Transmisión de 66 kV y Subestacíón El Totoral	Marcelo Hernán Luengo Amar	0,69
2003	Transporte de Sustancias Peligrosas entre la I y la VI Región	Transportes Molina Limitada	-
2003	Transporte Terrestre de sustancias tóxicas entre la II y VI Región (incluye la V Región y Región Metropolitana)	OXIQUIM S.A.	0,05
2002	Estación de Servicio Isla Negra	José Belisario Hernández Hernández	0,17
2001	Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur	SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso	-
1998	Planta de Tratamiento Aguas Servidas Centro Vacacional Huallilemu	Fundación Social Camara Chilena de la Construcción	3,00
1997	Edificio El Quisco	Inmobiliaria KOE Ltda.	0,02

Fuente: SEIA (http://seia.sea.gob.cl)

III.2.5.- Inversión Pública[20]

Entre 2018 y 2019, la comuna muestra en el Banco Integrado de Proyectos, administrado por el Ministerio de Desarrollo Social, un total de 17 iniciativas de inversión, tipología Proyecto, postuladas, muchas de las cuales han vuelto a ser postuladas en ambos años.

Gráfico I-14 Situación de proyectos en el Banco Integrado de Proyectos



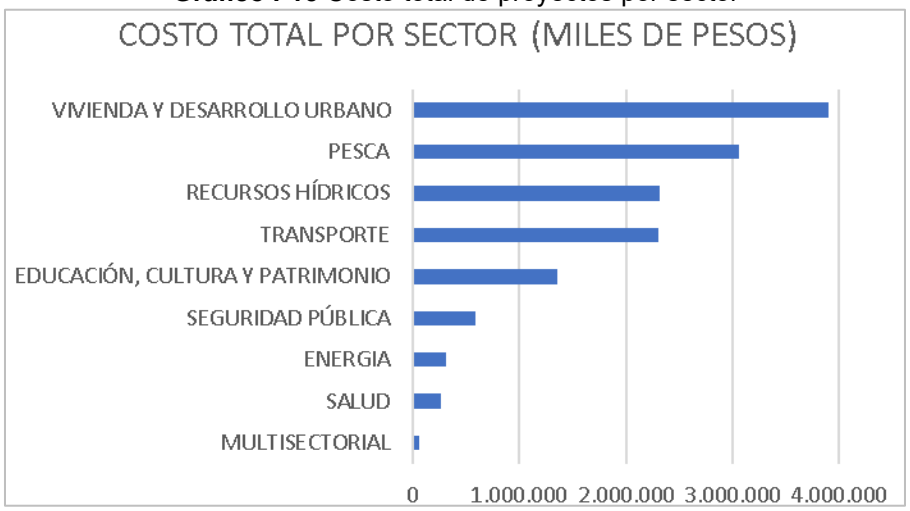
Fuente: Elaboración sobre Banco Integrado de Proyectos, Ministerio de Desarrollo Social

De dichas iniciativas de inversión, el 76% están *Recomendadas Satisfactoriamente*, es decir, están en condiciones de ser financiadas con recursos públicos.

Por ámbito sectorial, el costo total mayor corresponde al sector Vivienda y Desarrollo Urbano, que concentra el 27,6% del costo total de proyectos.

[20] El BIP es una fuente pública que permite analizar las inversiones que tienen un cierto grado de avance, se podrían incorporar otras inversiones si la contraparte cuenta con un listado a analizar.

Gráfico I-15 Costo total de proyectos por sector



Fuente: Elaboración sobre Banco Integrado de Proyectos, Ministerio de Desarrollo Social

Por fuente financiera, el mayor peso de los recursos lo sustenta el Fondo Nacional de Desarrollo Regional. La inversión municipal es prácticamente marginal, y el mayor peso de la inversión sectorial lo lleva la Dirección de Obras Portuarias.:

Gráfico I-16 Fuente financiera



Fuente: Elaboración sobre Banco Integrado de Proyectos, Ministerio de Desarrollo Social

La recomendación favorable de una iniciativa de inversión, sin embargo, no asegura su ejecución, pues la decisión de invertir recae exclusivamente en la entidad financiera. Por ello, se debe analizar si dichos proyectos se están ejecutando, para lo cual requieren asignación presupuestaria, lo que los habilita para ser licitados, y una vez licitados, para celebrar contratos y ejecutar gastos. En este contexto, la situación de la cartera de proyectos es la siguiente:

AÑO POSTULACIÓN	Total	Con contrato	Con gasto
2018	14.150.081	84.039	2.258.045
2019	9.127.229	2.189.490	1.966.536
Total	23.277.310	2.273.529	4.224.581

(Montos en miles de pesos de cada año)

Fuente: Elaboración sobre Banco Integrado de Proyectos, Ministerio de Desarrollo Social

Ello implica que el 9,8% del monto postulado cuenta con contrato y el 18,1% con gasto.

Tabla I-16 Proyectos postulados a financiamiento fiscal (2018-2019)

DESCRIPCIÓN	AÑO PO	TIPOLOGÍA	SECTOR	FUENTE	RA	ETAPA ACT	INSTITUCIÓN FINANCIERA
MEJORAMIENTO COSTANERA POZA AZUL, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 201	2019	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
MEJORAMIENTO COSTANERA POZA AZUL, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 201	2018	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
MEJORAMIENTO CALETA DE PESCADORES DE EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUC	2018	PROYECTO	PESCA	SECTORIAL	RS	EJECUCION	DIRECCION DE OBRAS PORTUARIAS
MEJORAMIENTO CALETA DE PESCADORES DE EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUC	2019	PROYECTO	PESCA	SECTORIAL	RS	EJECUCION	DIRECCION DE OBRAS PORTUARIAS
CONSTRUCCION BORDE COSTERO PLAYA HANGA ROA, EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 201	2018	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	SECTORIAL	FI	DISEÑO	DIRECCION DE OBRAS PORTUARIAS
CONSTRUCCION BORDE COSTERO PLAYA HANGA ROA, EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 201	2019	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	SECTORIAL	RS	DISEÑO	DIRECCION DE OBRAS PORTUARIAS
CONSTRUCCION BORDE COSTERO PLAYA HANGA ROA, EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 201	2018	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	SECTORIAL	RS	DISEÑO	DIRECCION DE OBRAS PORTUARIAS
REPOSICION CESFAM EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	2018	PROYECTO	SALUD	MUNICIPAL	RS	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO
REPOSICION CESFAM EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 2019-DISEÑO	2019	PROYECTO	SALUD	MUNICIPAL	RS	DISEÑO	MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO
CONSTRUCCION ALCANTARILLADO PUNTA DE TRALCA, ETAPA 1, EL QUISCO Año y Etapa a Fina	2018	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
CONSTRUCCION BORDE COSTERO PLAYA LAS AGATAS, EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 201	2018	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	SECTORIAL	FI	PERFIL	DIRECCION DE OBRAS PORTUARIAS
CONSTRUCCION CUARTEL PRIMERA COMPAÑIA DE BOMBEROS DE EL QUISCO Año y Etapa a F	2018	PROYECTO	SEGURIDAD PÚBLICA	F.N.D.R.	RS	PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
CONSTRUCCION SALA CUNA Y NIVEL MEDIO EL MIRADOR, EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 2	2018	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRI	SECTORIAL	RS	EJECUCION	JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
CONSTRUCCION SALA CUNA Y NIVEL MEDIO EL MIRADOR, EL QUISCO Año y Etapa a Financiar: 2	2019	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRI	SECTORIAL	RS	EJECUCION	JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
MEJORAMIENTO PAVIMENTACIÓN CALLE PEÑABLANCA, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a	2018	PROYECTO	TRANSPORTE	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
MEJORAMIENTO PAVIMENTACIÓN CALLE PEÑABLANCA, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a	2019	PROYECTO	TRANSPORTE	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
CONSTRUCCION EXTENSION ALCANTARILLADO CAMPO Y MAR, EL QUISCO Año y Etapa a Finan	2019	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
CONSTRUCCION EXTENSION ALCANTARILLADO CAMPO Y MAR, EL QUISCO Año y Etapa a Finan	2018	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
CONSTRUCCION SALA CUNA Y NIVEL MEDIO TRALCAMAHUIDA EL QUISCO Año y Etapa a Financ	2018	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRI	SECTORIAL	RS	EJECUCION	JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
CONSTRUCCION SALA CUNA Y NIVEL MEDIO TRALCAMAHUIDA EL QUISCO Año y Etapa a Financ	2019	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRI	SECTORIAL	RS	EJECUCION	JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
MEJORAMIENTO PAVIMENTACION AV. PINOMAR, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a Financia	2019	PROYECTO	TRANSPORTE	F.N.D.R.	RS	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
MEJORAMIENTO PAVIMENTACION AV. PINOMAR, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a Financia	2018	PROYECTO	TRANSPORTE	F.N.D.R.	RS	PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
MEJORAMIENTO COSTANERA CALETA DE PESCADORES, COMUNA DE EL QUISCO Año y Etapa a	2018	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBA	SECTORIAL	FI	PERFIL	SERVICIO VIVIENDA Y URBANIZACION REGION DE VAL
AMPLIACION DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE RURAL SECTOR EL TOTORAL . Año y Etapa a Fi	2018	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS	F.N.D.R.	FI	PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
AMPLIACION DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE RURAL SECTOR EL TOTORAL . Año y Etapa a Fi	2019	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS	F.N.D.R.		PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
REPOSICION ALUMBRADO PUBLICO EN AVENIDA ISIDORO DUBOURNAIS, COMUNA DE EL QUIS	2018	PROYECTO	ENERGIA	F.N.D.R.	RS	PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
REPOSICION ALUMBRADO PUBLICO EN AVENIDA ISIDORO DUBOURNAIS, COMUNA DE EL QUIS	2019	PROYECTO	ENERGIA	F.N.D.R.	RS	PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
ADQUISICION EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLEMENTACION DE 1 PUNTO LIMPIO EN LA COMUNA	2019	PROYECTO	MULTISECTORIAL	F.N.D.R.		PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
ADQUISICION EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLEMENTACION DE 1 PUNTO LIMPIO EN LA COMUNA	2018	PROYECTO	MULTISECTORIAL	F.N.D.R.		PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
ADQUISICION E IMPLEMENTACION DE SISTEMAS DE TELE SEGUIMIENTO DE PACIENTES CRON	2018	PROYECTO	SALUD	F.N.D.R.		PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO
ADQUISICION E IMPLEMENTACION DE SISTEMAS DE TELE SEGUIMIENTO DE PACIENTES CRON	2019	PROYECTO	SALUD	F.N.D.R.		PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO

Fuente: BIP Consulta, Ministerio de Desarrollo Social

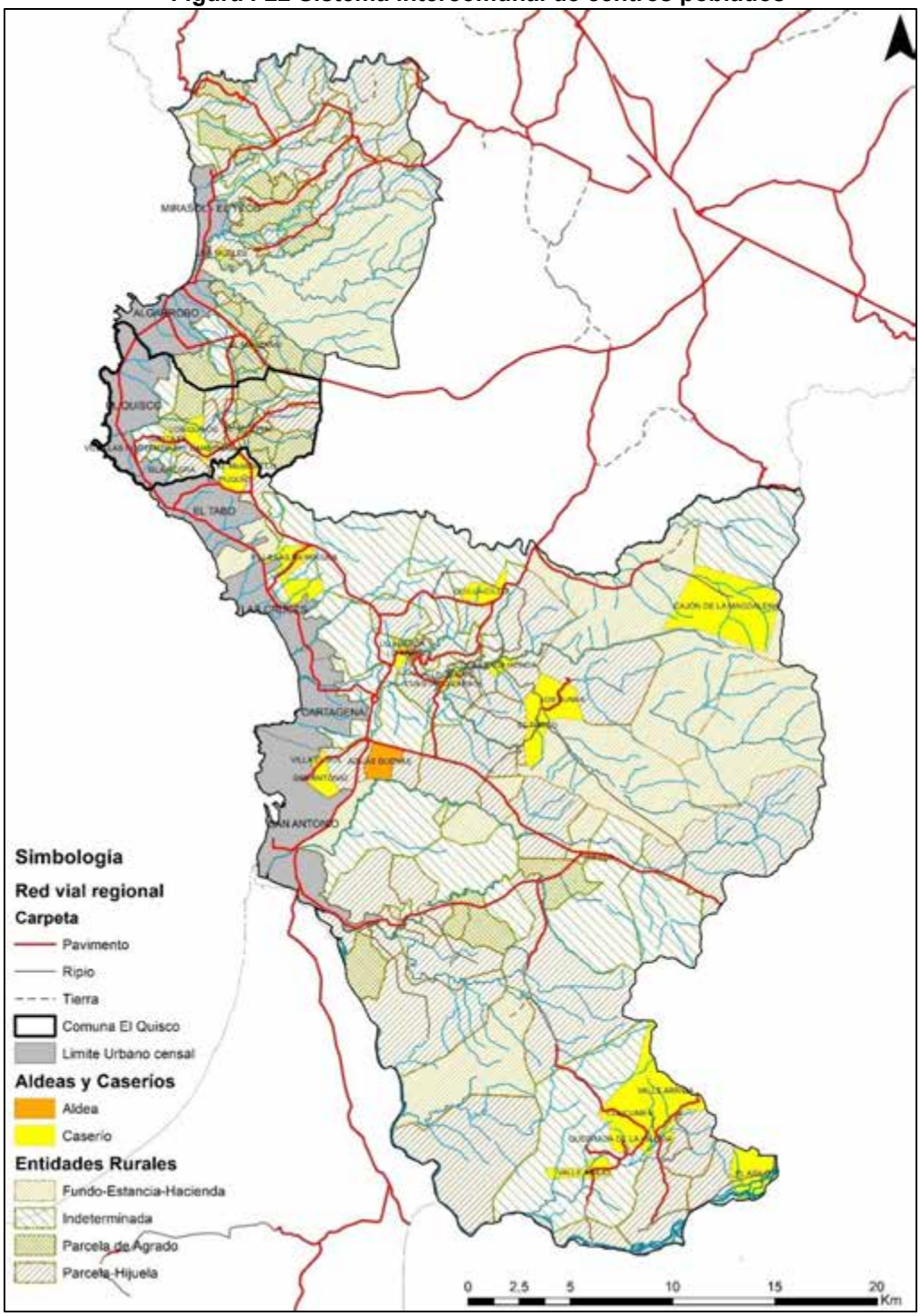
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.- DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA CONSTRUÍDO

IV.1 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

IV.1.1.- Sistema intercomunal

Figura I-22 Sistema intercomunal de centros poblados



Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

El sistema intercomunal de centros poblados donde El Quisco forma parte corresponde al borde costero sur de la región de Valparaíso, conocido también como el 'Litoral de los Poetas'. Este sistema intercomunal se ha presentado y descrito previamente en el marco del análisis del instrumento de planificación territorial (IPT) que lo regula: el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PRIVSBCS o en adelante PRI). Este IPT estructura el territorio comprendido por las comunas de la provincia de San Antonio: Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio, excluyendo a Santo Domingo por comprender dinámicas territoriales y formas de consolidación urbana disímiles al conurbado costero del PRI.

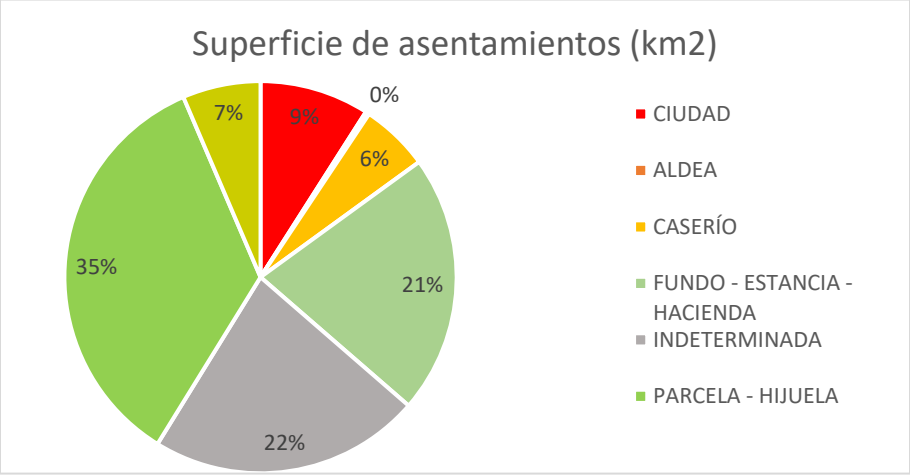
El sistema poblado del borde costero en la provincia de San Antonio, se compone de una serie de asentamientos que se detallan en la figura que se presenta, desarrollada a partir del material cartográfico del censo de población y vivienda del año 2017, con todos los tipos de asentamientos: urbanos y rurales que forman parte del territorio intercomunal. En la tabla y gráfico siguientes se sintetiza la composición de superficies de las tipologías de asentamiento en el sistema intercomunal del borde costero de la provincia de San Antonio.

Tabla I-17 Superficie de asentamientos de intercomuna

Tipo	Entidad	Superficie (km2)
URBANO	Ciudad	87,42
RURAL	Aldea	3,02
	Caserío	54,74
	Fundo - estancia - hacienda	206,95
	Indeterminada	217,17
	Parcela - hijuela	336,4
	Parcela de agrado	62,36

Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

Gráfico I-17 Composición superficial de intercomuna



Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

A partir de la superficie y distribución de los asentamientos, es posible dar cuenta de la consolidación de un borde costero urbano eminentemente lineal que se encuentra conurbado desde el sector El Yeco en Algarrobo hasta El Tabo, y desde el sector Las Cruces de El Tabo hasta San Antonio. Los asentamientos que califican dentro de la categoría de aldeas corresponden en gran parte a poblaciones rurales tradicionales que se emplazan retiradas del borde costero, en torno a los caminos secundarios que comunican el borde costero urbano con los accesos a antiguos fundos o haciendas. Los caseríos corresponden también a pequeños asentamientos rurales, así como también a áreas de crecimiento suburbano en baja densidad,

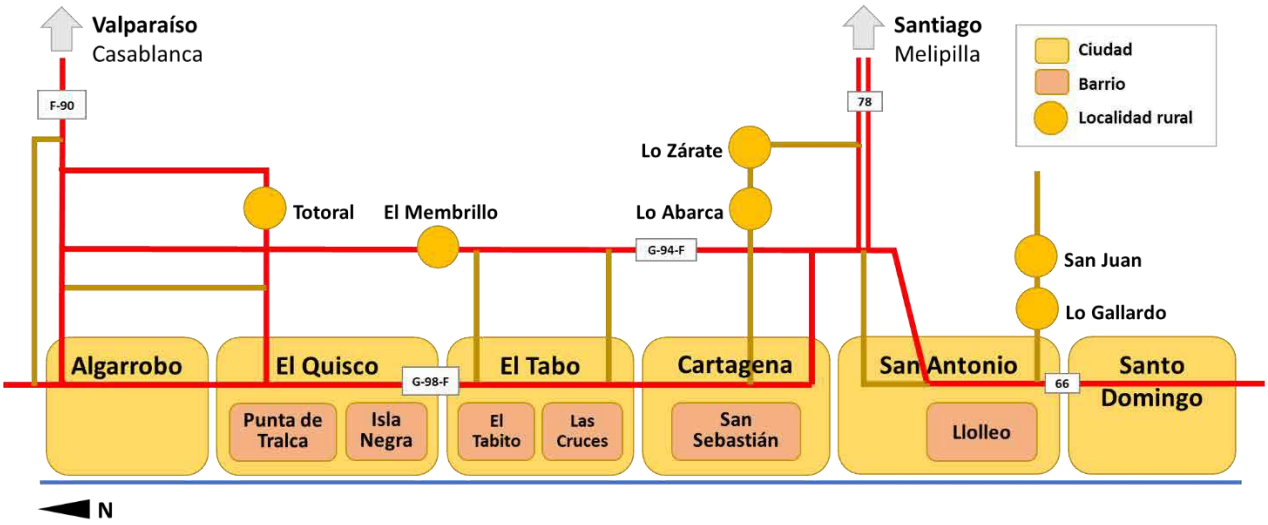
en muchos casos con baja consolidación de infraestructura y asociados a la segunda vivienda; este tipo de caseríos se concentran sobre todo en El Quisco, El Tabo y San Antonio.

Un tipo de asentamiento rural que ha sido levantado y cartografiado por el censo 2017 corresponde a las formas de parcelación agroresidencial o 'de agrado', estas corresponden a subdivisiones de predios rurales (usualmente en 0,5 Hás, según el Decreto Ley N° 3.516) con fines residenciales en muy baja densidad. La información cartográfica identifica áreas con concentración de este tipo de asentamientos en las partes altas de Algarrobo, El Quisco y San Antonio, principalmente.

Como se verifica en el gráfico, la mayor cantidad de superficie en el territorio intercomunal corresponde a las actividades silvoagropecuarias. En primer lugar la tipología de parcelas e hijuelas con el 35% de la superficie del sistema, así como los fundos, estancias y haciendas con el 21% de la misma, se relacionan directamente con la actividad agrícola o pecuaria. En forma complementaria, aquella superficie que es identificada como 'indeterminada' por la base censal, equivalente a 217 km2, corresponde en gran medida a plantaciones forestales de eucalipto o pino, o bien áreas no antropizadas.

En lo que respecta a los asentamientos que priorizan los usos residenciales, la sumatoria de las superficies de ciudad, aldea, caserío y parcelas de agrado alcanza los 207,54 km2, equivalentes al 21,4% de la superficie total. De la totalidad de superficie de estos asentamientos, el 42% corresponde a las ciudades de la intercomuna, el 1,5% a aldeas, el 26% a caseríos y el 30% a parcelas de agrado. Además de las superficies utilizadas en el sistema para los diversos tipos de asentamiento humano, el sistema de centros poblados de la intercomuna donde se inscribe El Quisco cuenta con una estructura donde se ordenan jerárquicamente las áreas pobladas a partir de su inserción en la trama vial intercomunal. En la figura siguiente se presenta un diagrama esquemático de dicha estructura.

Figura I-23 Diagrama de estructura de centros poblados de la comuna



Fuente: Elaboración propia

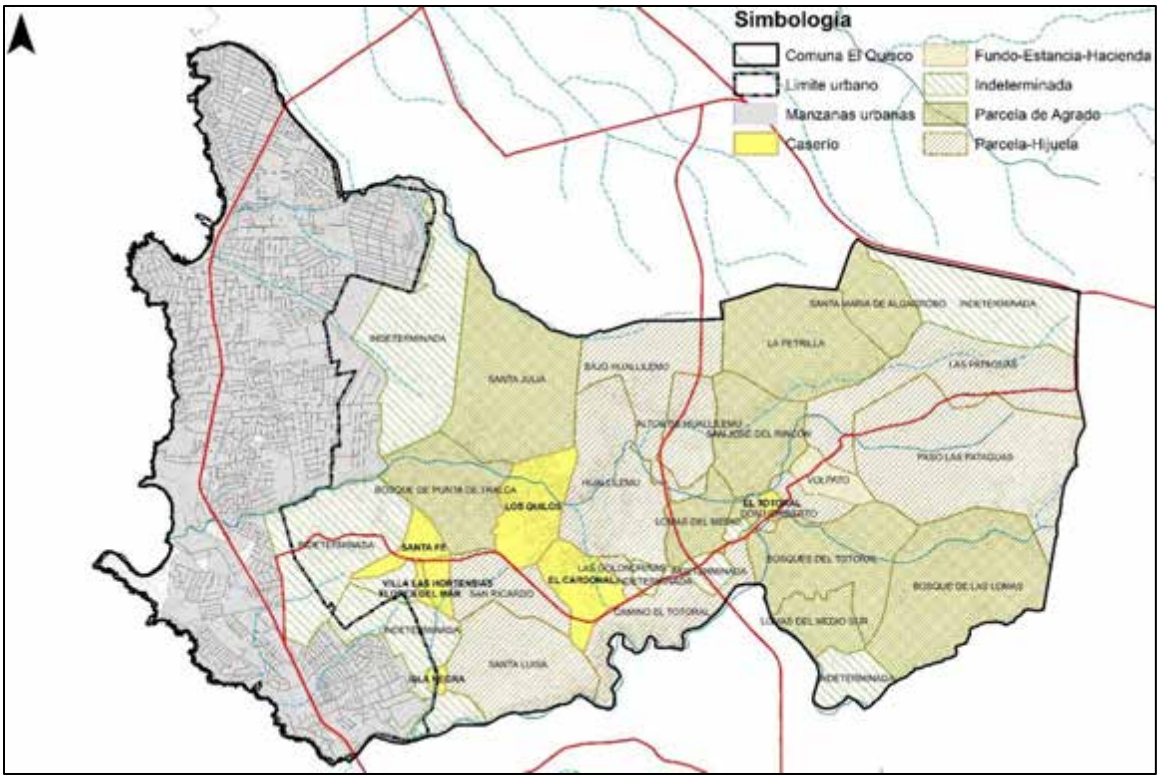
La estructura de centros poblados de la intercomuna donde se inscribe El Quisco se caracteriza por una marcada linealidad en los poblados mayores, los cuales se inscriben en la categoría censal de ciudades y se ordenan en sentido norte sur adosadas al borde costero. Los principales ejes de estructuración vial de este sistema corresponden a las rutas G986 que conecta en un nivel urbano las ciudades en el tramo norte del sistema: Algarrobo, El Quisco, El Tabo y Cartagena; la ruta G-94-F, por su parte, establece una conexión en un nivel superior en las comunas mencionadas y continúa en las de más al sur en la ruta 66 que se adentra en San

Antonio y Santo Domingo. Estas rutas son las que posibilitan la conectividad entre los asentamientos de la intercomuna, en donde el rol jerárquico de centro de equipamientos y servicios urbanos lo concentra San Antonio, siendo todas las otras ciudades centralidades de escala comunal, aunque levemente mejor posicionada en cuanto a servicios está la comuna de Algarrobo. El acceso a este sistema intercomunal se posibilita principalmente a través de la ruta F-90 desde Valparaíso, entrando por Casablanca, y bien por la ruta 78 o Autopista del Sol, que conecta con el Área Metropolitana de Santiago por Casablanca.

La estructura principal de ciudades costeras se complementa con una serie de asentamientos rurales tradicionales que se emplazan en la parte alta de las comunas analizadas, las cuales se estructuran principalmente en torno a la ruta G-94-F que vino a interconectar los antiguos caminos rurales que ascienden individualmente desde el borde costero urbano. A su vez, dentro de la estructura de centros poblados es posible reconocer ciertos barrios que surgieron como asentamientos individuales pero que a partir del proceso de desarrollo urbano costero se han consolidado como sectores específicos de la comuna, aún preservando importantes atributos patrimoniales, culturales, y paisajísticos que los hacen mantener una identidad propia, y promover el turismo del borde costero intercomunal; dentro de estos barrios destacan: Punta de Tralca, Isla Negra, Las Cruces y San Sebastián. El valor patrimonial de estos, junto con otros sectores, se encuentra reconocido por el Consejo de Monumentos Nacionales bajo la categoría de Zona Típica para los barrios Vaticano y Quirinal (Las Cruces) de El Tabo (2015), el borde costero, parque y tumba de Vicente Huidobro en Cartagena (1999), el entorno de la Parroquia La Candelaria y el sector Canelo – Canelillo en Algarrobo (1990) y el sector costero de Isla Negra en torno a la casa de Pablo Neruda en El Quisco (1997).

IV.1.2.- Sistema comunal de centros poblados

Figura I-24 Sistema comunal de centros poblados



Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

El sistema de centros poblados de la comuna de El Quisco se caracteriza por la existencia de una gran ciudad, que concentra al 93,2% de la población comunal, y una serie de áreas pobladas menores que entran en la categoría censal de caseríos. En complementariedad, una parte significativa del área rural de la comuna se encuentra utilizado bajo formas de parcelación agroresidencial, consolidando un modelo de ocupación altamente disperso en el territorio comunal, específicamente en las partes altas de la comuna.

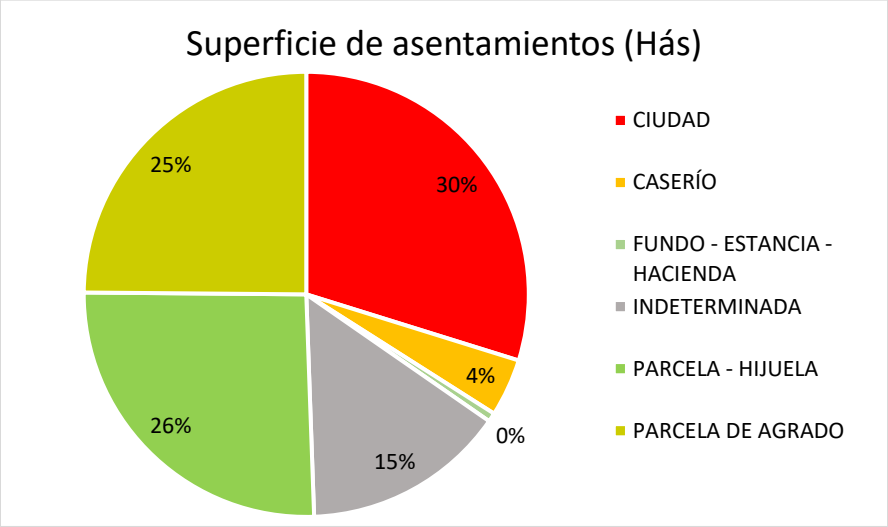
En la tabla y gráfico siguiente se presenta la composición de superficie de los diversos tipos de asentamiento que fue usada en el censo 2017.

Tabla I-18 Superficie de asentamientos de comuna

Tipo	Entidad	Superficie (Hás)
URBANO	CIUDAD	1509,74
RURAL	CASERÍO	212,76
	FUNDO - ESTANCIA - HACIENDA	32,75
	INDETERMINADA	748,92
	PARCELA - HIJUELA	1301,57
	PARCELA DE AGRADO	1259,62

Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

Gráfico I-18 Composición superficial de comuna



Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

Como se verifica en el gráfico, desde la composición superficial, el área urbanizada de la comuna equivale a un 30% del total, concentrando en ella a la gran mayoría de la población. En la figura anterior se evidencia que si bien existe un límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal promulgado el año 1994, la consolidación de manzanas urbanas ha superado dicho límite y, en mucha mayor medida, el desarrollo suburbano.

Si bien la tipología de asentamientos urbanos es hegemónica, la cartografía censal identifica los sectores de 'Santa Fe', 'Villa Las Hortensias', 'Los Quilos' y 'El Cardonal' como caseríos que corresponden a áreas de crecimiento orgánica de la ciudad de El Quisco hacia su sector alto, en torno al camino F-950 que conecta a su vez con la ruta G-94-F. Este tipo de asentamientos cuentan con una variada intensidad de uso de suelo, densidad y superficie de subdivisión predial mínima, sin embargo se inscriben dentro de un modelo de desarrollo suburbano, asociado en parte a segundas viviendas o cabañas y con muy bajo nivel de consolidación de infraestructura urbana (agua potable, alcantarillado, vialidad, electrificación, etc.).

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En el sector alto de la comuna se ubica el sector de El Totoral, cuyo centro poblado principal se identifica como un caserío en las categorías censales, sin embargo abarca una superficie amplia de suelos rurales, con áreas pobladas y de producción agrícola.

En general, el sistema de centros poblados de la comuna de El Quisco se caracteriza por una hegemonía funcional casi absoluta por parte del área céntrica de la ciudad de El Quisco, ubicada en torno al camino G986 o Av. Isidoro Dubournais, complementada por el entorno a dicha vía en el sector de Isla Negra. La mayoría de los equipamientos y servicios se concentran en esta área central de la ciudad, exigiendo desplazamientos significativos tanto para la población urbana de los sectores altos, como para la población suburbana y rural. El sector de El Totoral cuenta con una autonomía funcional básica que se deriva de su estilo de vida rural y de los equipamientos mínimos que cuenta.

IV.2 VIVIENDA

IV.2.1.- Dotación actual

La comuna de El Quisco cuenta, según el censo de población y vivienda del año 2017, con un total de 18.260 viviendas, de las cuales un 94,6% se emplazan dentro del área urbana, y el resto se ubican de manera dispersa en los caseríos y otras áreas pobladas del territorio rural.

Tabla I-19 Total viviendas en comuna

Área	Censo 2002	Censo 2017	Variación intercensal
Total comuna	12.650	18.260	44,3%
Urbano	12.289	17.283	40,6%
Rural	361	977	170,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censos 2002 – 2017

En la tabla anterior se presenta el crecimiento en la cantidad de viviendas que se ha sostenido en la comuna de El Quisco tanto dentro de las áreas urbanas como rurales. Como detallan las cifras, mientras el crecimiento de las viviendas dentro del área urbana sostiene un valor alto, este es relativamente cercano al crecimiento total de las viviendas en la comuna (en torno al 40% para el periodo intercensal 2002 – 2017). Las viviendas en el área rural, por otra parte, evidencian un crecimiento aún más aguzado, con un 170% de aumento para el periodo analizado. Este crecimiento de las viviendas rurales se sustenta en la tendencia de crecimiento de las áreas periféricas a la ciudad mediante conjuntos residenciales, segundas viviendas, parcelas de agrado, cabañas, etc. Mientras el crecimiento de la población comunal para el mismo periodo intercensal responde a una alta tasa de crecimiento del 68,5%, y dentro de ella la población rural creció un 102,9%, es posible interpretar que la mucha mayor velocidad de crecimiento de viviendas rurales corresponde también al desarrollo de segundas viviendas o de temporada.

La tabla siguiente detalla la condición de ocupación de las viviendas catastradas el año 2017.

Tabla I-20 Viviendas particulares según condición de ocupación

ÁREA	TOTAL	OCUPADAS CON MORADORES PRESENTES	OCUPADAS CON MORADORES AUSENTES	DESOCUPADAS (en venta, para arriendo, abandonada u otro)	DESOCUPADAS (de temporada)
Total Comuna	18.260	5.788	652	558	11.262
Urbano	17.283	5.417	632	536	10.698
Rural	977	371	20	22	564

Fuente: Censo de población y vivienda, INE 2017

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Como se verifica en la tabla presentada, el porcentaje de viviendas particulares desocupadas dentro del total es absolutamente mayoritario, siendo las viviendas de temporada equivalentes al 61,6% del total comunal. Haciendo un análisis más detallado de dicha situación en las áreas urbanas y rurales, se desprende que dentro del área urbana consolidada de El Quisco las viviendas desocupadas de temporada mantienen la proporción del 61,8% del total, mientras que en el área rural, la cantidad de viviendas desocupadas disminuye al 57,7%. Lo que las tendencias detectadas reflejan, permite evidenciar el muy marcado componente turístico en la composición de las residencias en la comuna de El Quisco, demostrando además que es dentro de la trama urbana donde esta residencia estival se ha ido consolidando a lo largo del tiempo, pasando el turismo a ser uno de los componentes significativos de la matriz económica local, así como de su identidad local. La población rural, que ha demostrado un acentuado crecimiento en el periodo intercensal anteriormente analizado, sustenta su urbanización también en base a la actividad turística, conformando núcleos suburbanos casi exclusivamente asociados a la residencia estival.

Respecto al tipo de edificación que caracteriza a las viviendas, se observa en la tabla siguiente una hegemonía de la casa como modelo habitacional predilecto. Esta tipología de habitación corresponde al 93,1% de las viviendas de la comuna, porcentaje similar dentro del área urbana. Esta composición de tipologías de vivienda se sustenta en las normativas urbanas contenidas en el Plan Regulador Comunal vigente, que privilegia casi exclusivamente un modelo de crecimiento urbano por extensión. Las escasa disponibilidad desde la normativa urbana para los proyectos que permitan la densificación urbana da como resultado que tan solo el 5% de las viviendas de la comuna sean departamentos en edificio; esta es la otra tipología con participación relevante dentro del área urbana. Por su parte, en el área rural cerca del 96% de las viviendas corresponden a casas, con participación de ranchos y viviendas colectivas como otras tipologías con participación.

Tabla I-21 Viviendas según tipología

ÁREA	TOTAL VIVIENDAS	CASA	DEPARTA-MENTO EN EDIFICIO	VIVIENDA TRADICIONAL INDÍGENA	PIEZA EN CASA ANTIGUA	MEDIAGUA, MEJORA, RANCHO O CHOZA	MÓVIL,	OTRO TIPO DE VIVIENDA PARTICULAR	VIVIENDA COLECTIVA
Total Comuna	18.312	17.062	915	6	24	135	9	109	52
Urbano	17.328	16.109	915	6	23	123	7	100	45
Rural	984	953	0	0	1	12	2	9	7

Fuente: Observatorio urbano a partir de Censo 2017

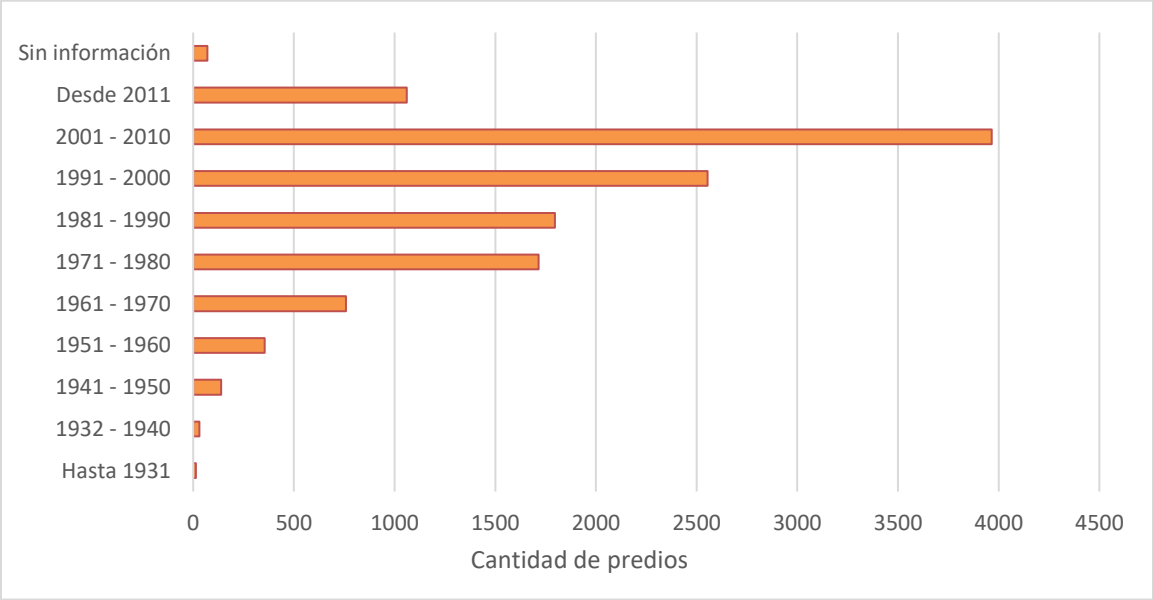
El servicio de impuestos internos (SII) entrega información significativa respecto a las fechas de construcción de predios habitacionales dentro de la comuna de El Quisco. La base de datos que se consulta requiere una formalidad en la edificación que no siempre existe, y por ende se observa una considerable disparidad entre la cantidad de predios habitacionales catastrados por el SII y las viviendas censadas. De todas formas, la información de predios habitacionales que se presenta permite verificar de forma estimativa la evolución en la construcción de predios habitacionales por décadas desde 1930 hasta la fecha.

Tabla I-22 Número de predios habitacionales por tramos de año de Construcción

Hasta 1931	1932 1940	1941 - 1950	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 y 2010	Desde 2011	Sin info	Total
13	31	138	355	759	1.715	1.797	2.554	3.965	1.061	70	12.414

Fuente: Observatorio urbano a partir de SII con datos al segundo semestre 2018

Gráfico I-19 Año de construcción de predios habitacionales



Fuente: Observatorio urbano a partir de SII con datos al segundo semestre 2018

Como se verifica en el gráfico anterior, la comuna de El Quisco ha sostenido un progresivo crecimiento en la construcción de predios habitacionales, principalmente a partir de la década del 70'. La década de 1980 a 1990 presenta un cierto letargo frente al vector de crecimiento general, sin embargo la residencia vuelve a crecer con significativa velocidad para la década del 2000, donde se concentra la mayor cantidad de construcción de predios habitacionales de la historia de El Quisco asociado a un rápido crecimiento urbano. La tendencia general de crecimiento tiende a desacelerarse para el periodo actual, es decir desde 2011 hasta la fecha, lo que se debe en parte a que el periodo se encuentra incompleto.

La tabla siguiente señala la materialidad predominante de las edificaciones ubicadas dentro de los predios habitacionales catastrados, siendo la madera la estructura predominante dentro de El Quisco, con el 72,6% del total. Seguido de la albañilería con el 21% de las viviendas de la comuna.

Tabla I-23 Número de predios habitacionales por materialidad predominante en estructura vertical

Materialidad predominante									
Acero en tubos y perfiles	Hormigón armado	Albañilería	Madera	Adobe	Perfiles metálicos	elementos prefabricados	Otros	Sin información	Total
7	615	2.624	9.051	47	15	25	4	70	12.458

Fuente: Observatorio urbano a partir de SII con datos al segundo semestre 2018

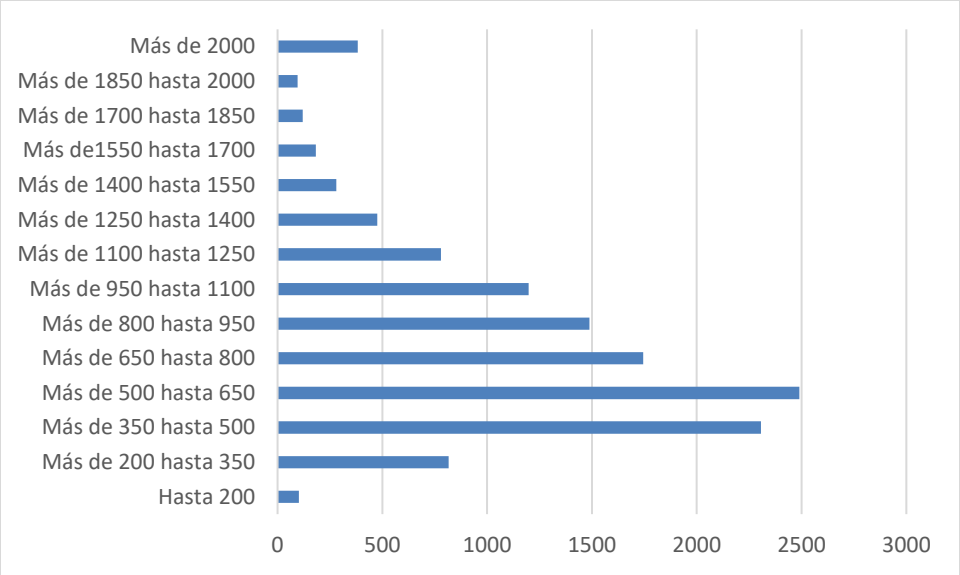
En la tabla y gráfico siguientes se presenta la información referida a los tramos de avalúo fiscal de los predios habitacionales registrados por el SII, siendo esta información sumamente valiosa para dar cuenta de la composición socioeconómica de los habitantes de la comuna, a partir del valor de sus propiedades inmobiliarias. De nuevo cabe mencionar que la base de datos existentes no da cuenta de la totalidad de los predios o viviendas existentes, pero permite analizar de forma gruesa la composición general de los predios.

Tabla I-24 Número de predios habitacionales por tramos de avalúo

Tramos de avalúo (UF)														
Hasta 200	Más de 200 hasta 350	Más de 350 hasta 500	Más de 500 hasta 650	Más de 650 hasta 800	Más de 800 hasta 950	Más de 950 hasta 1100	Más de 1100 hasta 1250	Más de 1250 hasta 1400	Más de 1400 hasta 1550	Más de1550 hasta 1700	Más de 1700 hasta 1850	Más de 1850 hasta 2000	Más de 2000	Total
101	816	2.306	2.489	1.744	1.488	1.198	779	476	280	183	120	95	383	12.458

Fuente: Observatorio urbano a partir de SII con datos al segundo semestre 2018

Gráfico I-20 Cantidad de predios habitacionales por tramo de avalúo (UF)



Fuente: Elaboración propia a partir de SII

La información asociada al avalúo fiscal de los predios habitacionales de la comuna de El Quisco muestra una estructura piramidal robusta, que si bien tiene mayor cantidad de predios en los rangos medio-bajos, presenta una disminución progresiva y regular en la cantidad de predios a medida que aumenta el tramo de avalúo fiscal. El tramo de avalúo que concentra mayor cantidad de predios corresponde a aquel entre 500 y 650 UF, es decir entre $13.782.500 y $17.917.250[21].

IV.2.2.- Déficit habitacional

El Censo de población y vivienda del año 2017 también entrega un panorama de las condiciones asociadas al déficit habitacional en la comuna de El Quisco. En la tabla siguiente se presentan las condiciones de déficit habitacional asociadas a viviendas irrecuperables, hogares allegados y núcleos allegados o hacinados.

Tabla I-25 Déficit habitacional cuantitativo comuna El Quisco

Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados, hacinados e independientes	Total requerimientos vivienda nueva
149	71	72	292

Fuente: Observatorio urbano a partir de Censo 2017

[21] Valor UF en $27.565 para Abril de 2019

En total de requerimientos de vivienda nueva alcanza las 292 unidades, lo que significa un aumento necesario de sólo el 1,6% en el universo actual de unidades habitacionales. Si bien esta cifra parece baja, el desafío de suplir la cobertura cuantitativa de viviendas se complejiza al incorporar otros factores a la consolidación de residencia urbana, como la cobertura de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electrificación, accesibilidad, transporte público y dotación de equipamientos. Elementos que se detallan en los capítulos específicos del diagnóstico de sistema construido y de estudios específicos.

Tabla I-26 Índice de Hacinamiento en comuna de El Quisco

Área	"Viviendas sin Hacinamiento (menos de 2,5 personas por dormitorio)"	"Viviendas con Hacinamiento Medio (entre 2,5 y menos de 5 personas por dormitorio)"	"Viviendas con Hacinamiento Crítico (más de 5 personas por dormitorio o sin dormitorio)"	"Viviendas donde no se reporta cantidad de dormitorios (hacinamiento ignorado)"
Urbana	4.841	304	20	252
Rural	330	19	1	21

Fuente: Observatorio urbano a partir de Censo 2017

En detalle, los índices de hacinamiento para las viviendas de El Quisco dan cuenta en general de un hacinamiento medio, es decir que oscila entre los 2,5 y 5 personas por dormitorio, con 323 casos catastrados. Le sigue en cantidad el tipo de hacinamiento ignorado con 273 casos. El hacinamiento crítico sólo se expresa en 21 casos.

Tabla I-27 Índice de materialidad en viviendas comuna de El Quisco

Área	Viviendas con Índice de Materialidad Aceptable	Viviendas con Índice de Materialidad Recuperable	Viviendas con Índice de Materialidad Irrecuperable	Viviendas con materialidad de Paredes exteriores, Cubierta de techo o Piso Ignorada.
Urbana	4.417	880	33	87
Rural	308	57	4	2

Fuente: Observatorio urbano a partir de Censo 2017

La información detallada respecto al índice de materialidad de las viviendas de El Quisco señala que las viviendas con problemas de materialidad son 974, la gran mayoría de ellas recuperables en el área urbana, mientras que las viviendas con índice de materialidad irrecuperable representan el menor de los casos.

IV.3 SUELO URBANO

IV.3.1.- Análisis de permisos de edificación

El universo de permisos de edificación otorgados para la construcción de viviendas de la comuna de El Quisco se evidencia a partir de la información contenida en la plataforma Observatorio Urbano. La medición siguiente corresponde a la base de datos de permisos de edificación de viviendas entre los años 2002 y 2017, identificando las tipologías edificatorias autorizadas.

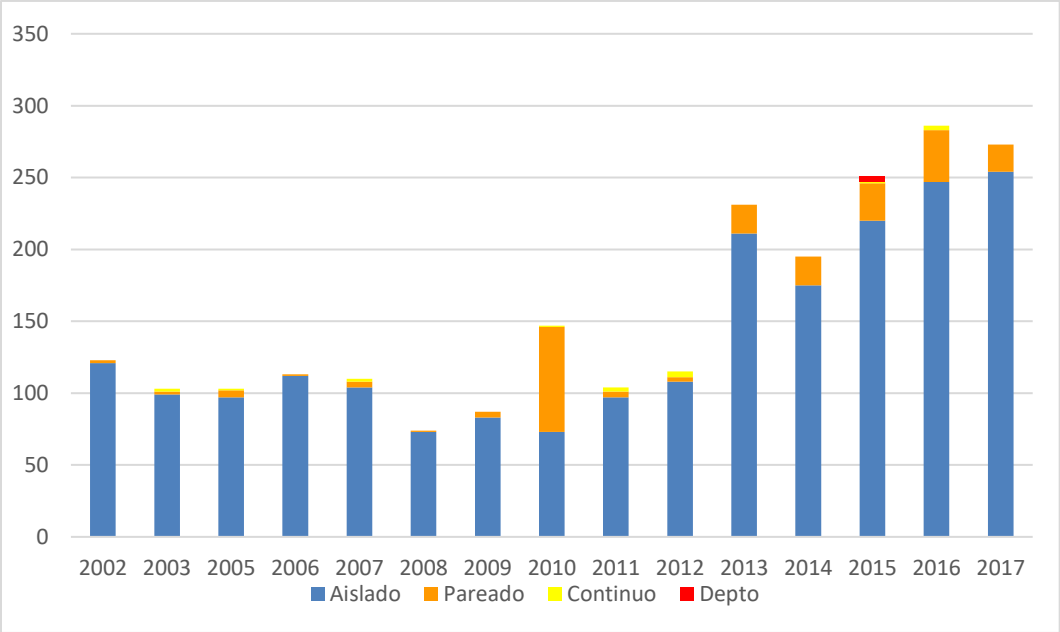
El otorgamiento de permisos de edificación para el periodo 2002 – 2017 señala un evidente predominio de la vivienda aislada en las tendencias de construcción habitacional, con un progresivo aumento en la edificación de viviendas pareadas a lo largo del periodo analizado. La edificación continua, por su parte, tiene una mínima participación también, la cual se concentra sobre todo en la última década. Los departamentos, por su parte, sólo tuvieron requerimientos de permisos de edificación en el año 2015 con cuatro permisos.

Tabla I-28 Unidades de permiso de edificación para vivienda en comuna de El Quisco 2002-2017

Año	Aislado	Pareado	Continuo	Depto.	Total
2017	254	19	0	0	273
2016	247	36	3	0	286
2015	220	26	1	4	251
2014	175	20	0	0	195
2013	211	20	0	0	231
2012	108	3	4	0	115
2011	97	4	3	0	104
2010	73	73	1	0	147
2009	83	4	0	0	87
2008	73	1	0	0	74
2007	104	4	2	0	110
2006	112	1	0	0	113
2005	97	5	1	0	103
2004	99	2	2	0	103
2003	121	2	0	0	123
2002	72	2	0	0	74

Fuente: Formulario único de estadísticas de edificación

Gráfico I-21 Permisos de edificación según agrupamiento comuna El Quisco 2002-2017



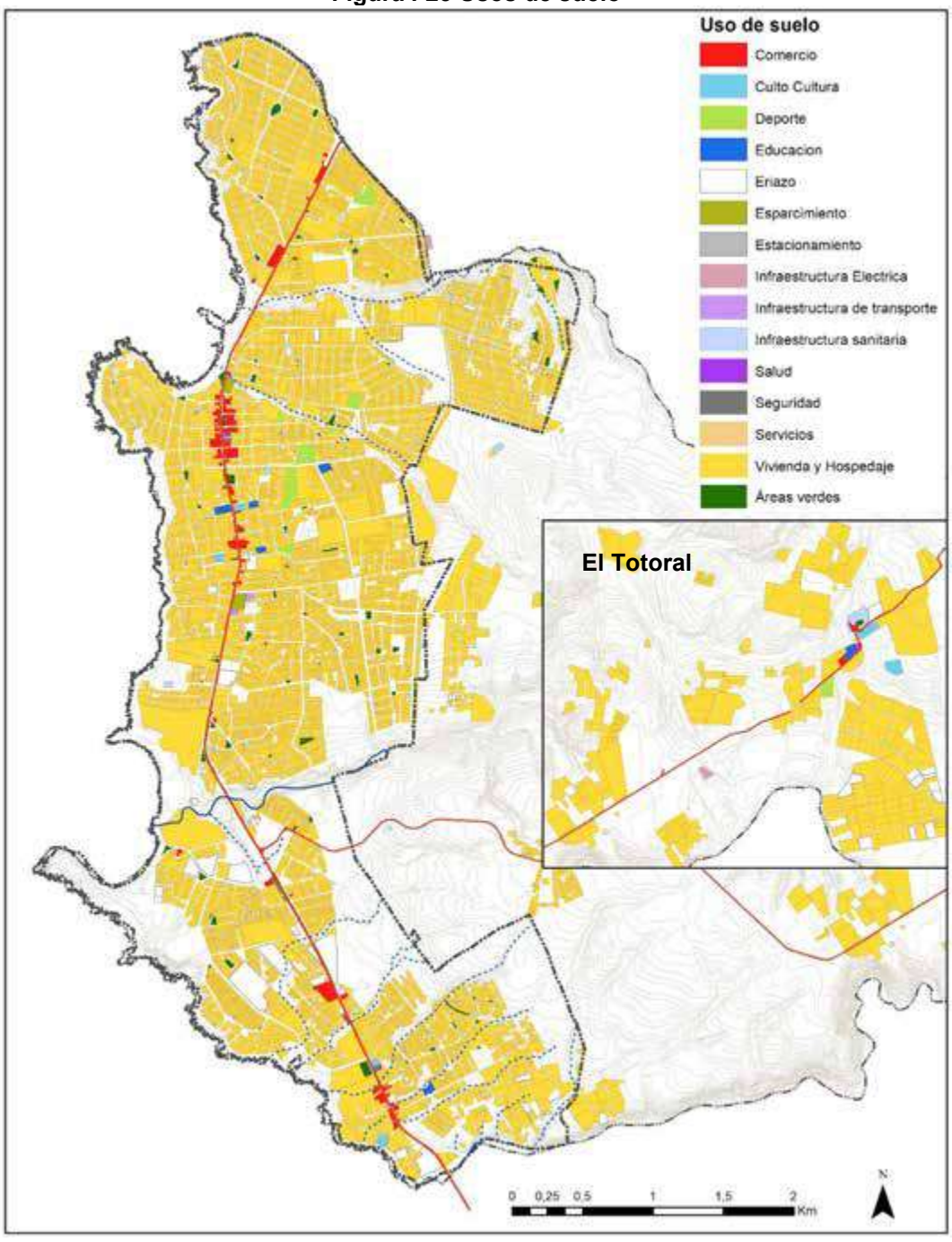
Fuente: Formulario único de estadísticas de edificación

En lo que respecta a la evolución general de los permisos de edificación en los quince años analizados, se evidencia un primer periodo de estancamiento e incluso disminución en la cantidad de permisos otorgados, eminentemente en las tipologías de vivienda aislada, hasta el año 2009. Desde el año 2010 en adelante se desarrolla un progresivo aumento en las unidades residenciales autorizadas, existiendo el mismo año 2010 un crecimiento significativo que se concentra en la tipología de vivienda pareada.

IV.3.2.- Usos de suelo

A partir de levantamientos cartográfico y trabajo en terreno, se identificaron los siguientes usos de suelo en la comuna de El Quisco:

Figura I-25 Usos de suelo



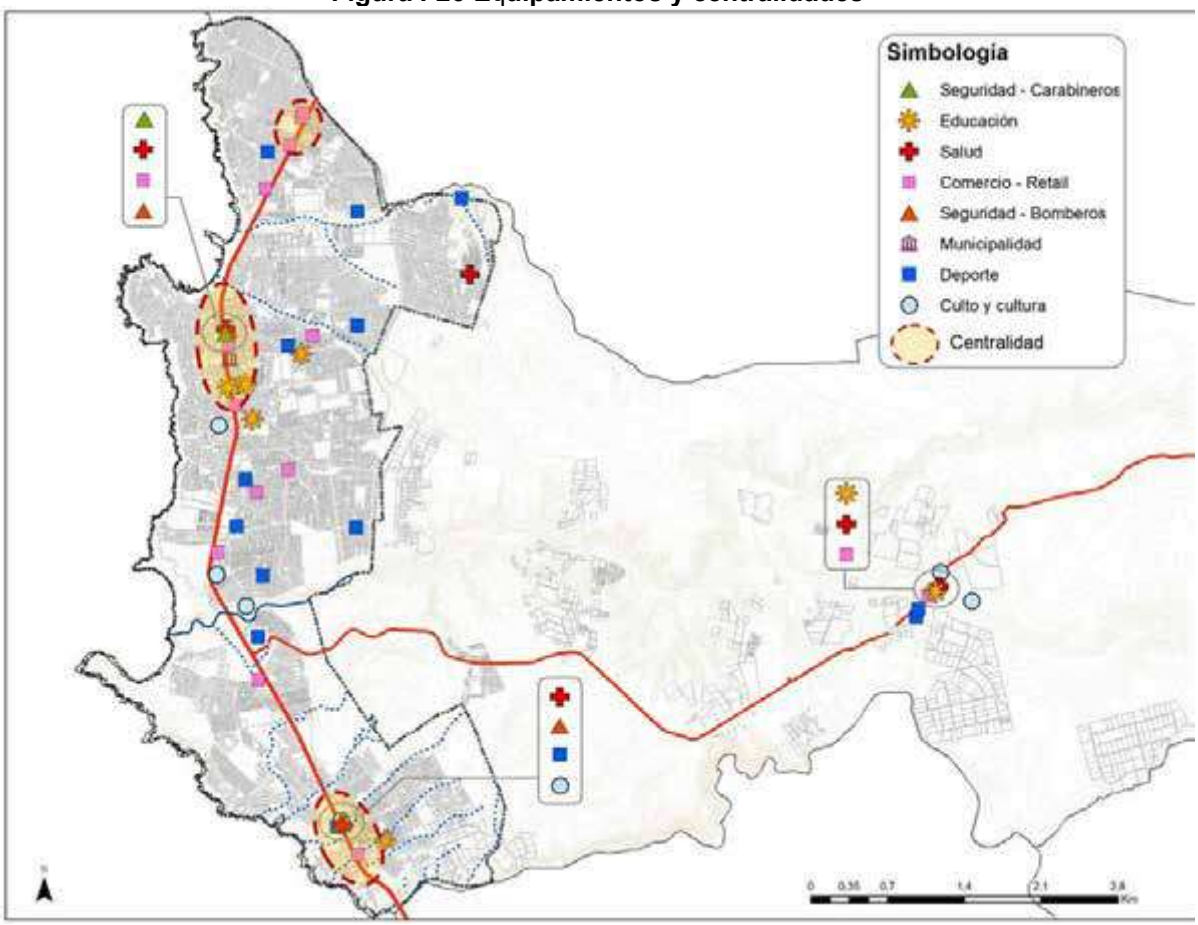
Fuente: Elaboración propia

Los usos de suelo del área urbana, son en su mayoría habitacionales y especialmente de segunda vivienda; los usos de equipamientos, servicios y comercio se concentran a lo largo de la Avda. Isidoro Dubournais, generalmente al oriente de este eje, ya que al poniente el uso de suelo es casi exclusivamente residencial, aprovechando la cercanía al borde costero.

La concentración de equipamientos se hace más crítico en la localidad de El Totoral, donde los servicios básicos son los mínimos, siendo la Iglesia, la posta rural, el cementerio, un sector comunitario con su restaurante y el Colegio los únicos equipamientos sociales existentes, y de esta forma dependiente de los servicios que se encuentran en el área urbana de El Quisco.

Destaca el elevado número de sitios eriazos en el sector de Zañartu, indicio del deterioro en el que se encuentra el sector. Por otro lado, la gran cantidad de sitios en las mismas condiciones en el sector de Punta de Tralca, da cuenta de la falta de consolidación de este sector dentro del área urbana, manifestado, además, por los grandes paños eriazos entre poblaciones.

Figura I-26 Eq**uipamientos y centralidades**



Fuente: Elaboración propia

Como ya se ha mencionado, la ciudad de El Quisco se ha estructurado históricamente en torno a la centralidad que genera Isidoro Dubournais. A lo largo de este eje se pueden identificar subcentralidades que sirven a las diferentes localidades dentro del radio urbano, donde la más importante es la que corresponde al sector de El Quisco Centro, en torno a la Municipalidad. Si bien este se puede considerar el centro del El Quisco por el carácter cívico de la Municipalidad y la Plaza Manutara, se ha desarrollado una un subcentralidad alrededor de la Plaza El Quisco, con un supermercado, el CESFAM, la subcomisaría y una variedad de equipamiento comercial menor. De esta manera, la principal centralidad del El Quisco se desarrolla a lo largo del eje vinculado a la playa Los Corsarios y el núcleo turístico de la comuna.

Dada la relativa distancia de El Quisco Norte con el centro, este sector es servido por un subcentro con varios locales comerciales sobre Isidoro Dubournais en el cruce con la calle Peñablanca. Debido a una ocupación predominantemente de segunda vivienda en este sector,

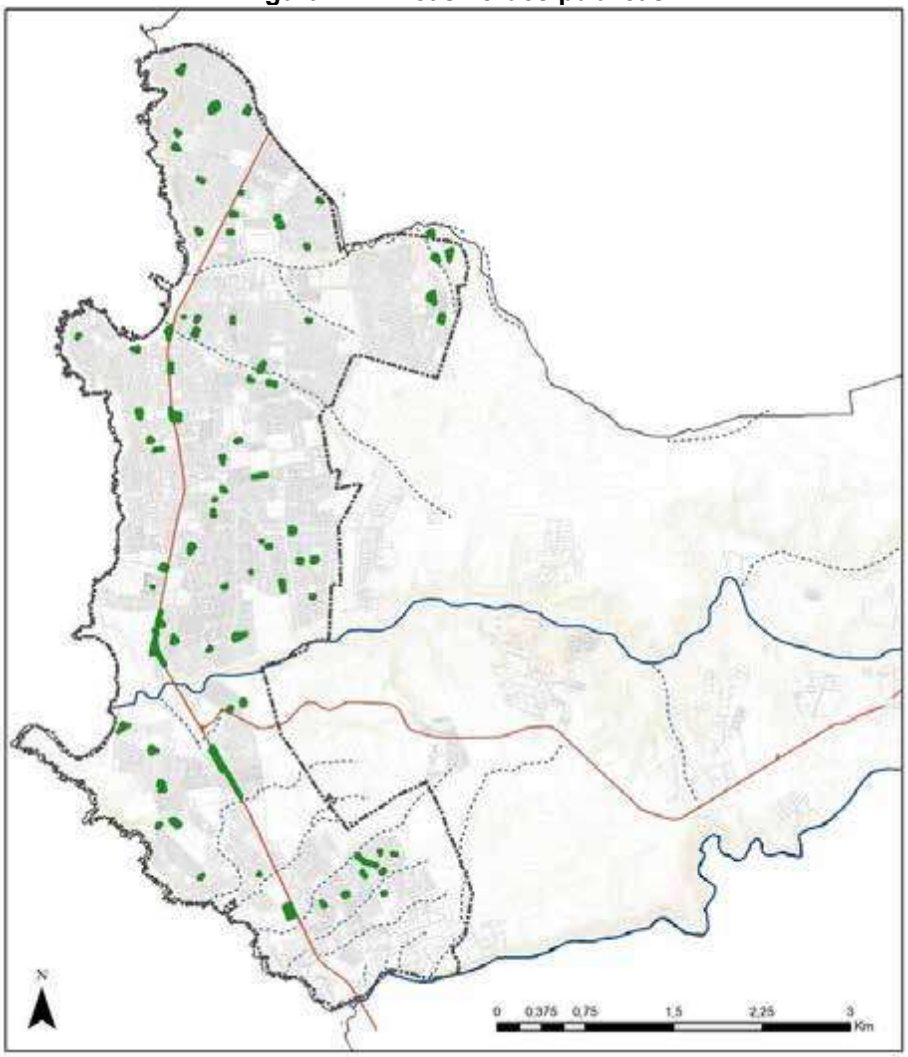
esta subcentralidad tiene un carácter intermitente ligado a los flujos de personas durante fines de semana y época estival.

A pesar de la escala menor del sector de Isla Negra, existe una subcentralidad vinculada al turismo de la Zona Típica, que se da a lo largo del año; y en parte, para servir a una población alejada del Centro, dotándola de equipamiento básico como un CECOSF, una Compañía de Bomberos y una Escuela.

Destaca la potencialidad de un nuevo subcentro en la Av. Francia, particularmente en la intersección con Av. España, un importante eje norte-sur, donde actualmente, se localiza en ese sector un colegio y el Complejo Deportivo Municipal. Es importante señalar la carencia de equipamiento y dificultad de acceso a este en los sectores altos de El Quisco debido a las debilidades de conectividad de la ciudad. De esta manera, potenciar subcentralidades en estos sectores mejoraría el acceso a equipamiento de esta población y reduciría la carga sobre Isidoro Dubournais.

IV.3.3.- Áreas verdes públicas

Figura I-27 Áreas verdes públicas



Fuente: Elaboración propia

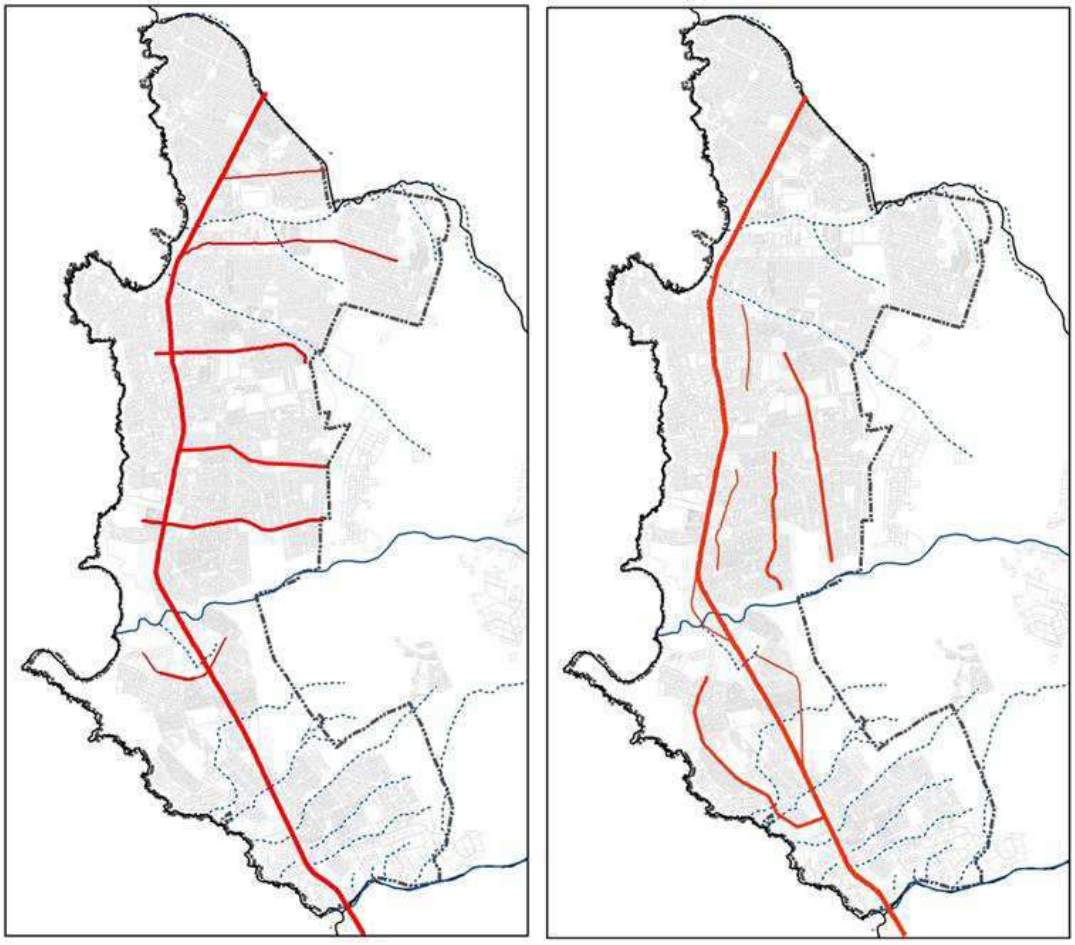
Se verifica una distribución de relativa homogeneidad de áreas verdes a lo largo del eje Isidoro Dubournais en el sector centro y norte de la comuna, donde habita la mayor parte de la población; sin embargo, son los sectores altos de la ciudad los que presentan no sólo menor cantidad de áreas verdes, sino menor calidad en sus espacios. Por otra parte, la escasa oferta de áreas verdes al sur del estero El Totoral responde a la baja consolidación de la ciudad, lo que determina el menor número de parques y plazas.

El Diagnóstico de suficiencia de equipamientos calcula 10,67 hectáreas dentro del área urbana, revelando un déficit de 2,7 hectáreas para servir a la población urbana actual de El Quisco. Es importante recalcar que la mayor necesidad de áreas verdes corresponde a los sectores altos de la ciudad e Isla Negra.

IV.4 ÁREA URBANA DE EL QUISCO

IV.4.1.- Conectividad en el área urbana

Figura I-28 Ejes estructurantes
transversales a Isidoro Dubournais (izquierda) y paralelos a Isidoro Dubournais (derecha)

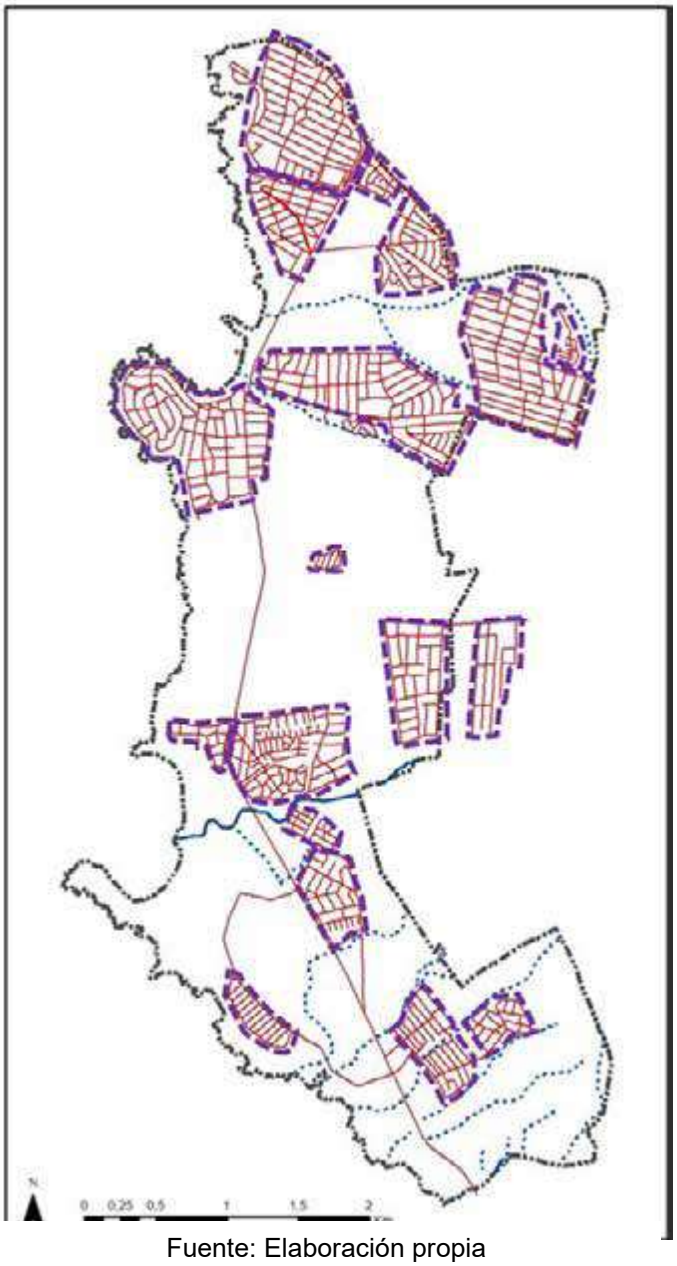


Fuente: Elaboración propia

La ciudad de El Quisco y las localidades adyacentes de Punta de Tralca e Isla Negra se han estructurado históricamente en torno a la Avenida Isidoro Dubournais, consolidando un asentamiento formal desde esta avenida hacia la costa. A lo largo de esta ruta, se desprenden ejes estructurantes entre esta y los sectores altos de El Quisco. Estos ejes son: Las Balandras, Subida Los Lobos, Av. Francia, Huallilemu, Av. Tralcamahuida y Av. Punta de Tralca. Al sur de

esta última, las calles transversales adquieren escala de barrio, pero sin un eje paralelo a Isidoro Dubournais que consolide un espesor y conecte estos barrios, a excepción de la Avenida Piedra del Trueno en Punta de Tralca.

Figura I-29 Áreas con tramas características



Fuente: Elaboración propia

Destaca la falta de conectividad norte-sur, a excepción del eje Isidoro Dubournais. Esta carencia vial se podría explicar por la numerosa presencia de quebradas que interrumpen el desarrollo de la ciudad en esta dirección. La limitada conectividad norte-sur, siendo Isidoro Dubournais el único eje que transcurre en este sentido a lo largo de la comuna, obliga a que las distintas formas de transporte público deban recorrer este eje que, durante la época estival, presenta importantes niveles de congestión.

De manera complementaria, se identifican diferentes tramas de acuerdo a desarrollos inmobiliarios en distintas épocas, siendo el barrio Costanera Centro, junto con La Puntilla el primer desarrollo, con una trama ligada a la identidad de balneario del litoral central. Entre estos sectores, claramente identificables con una trama propia, se encuentran crecimientos habitacionales sin mayor planificación; entre Punta de Tralca e Isla Negra es evidente un crecimiento residencial informal entre sectores medianamente consolidados.

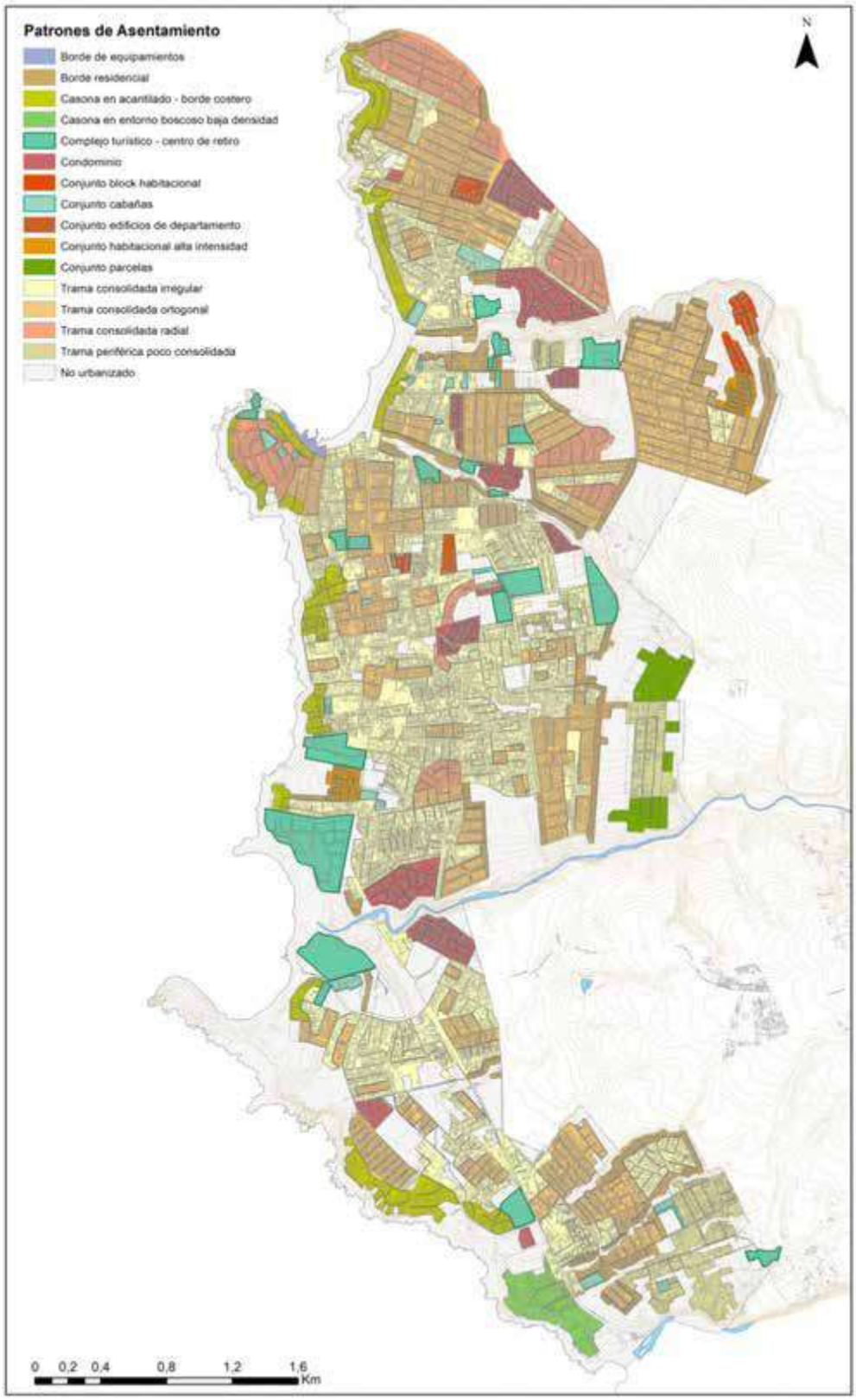
Es posible reconocer que en la zona sur de la comuna, el desarrollo de barrios se ve limitado por la condición geográfica de la zona, mientras que al norte, el espacio entre quebradas es más propicio para desarrollos inmobiliarios de mayor extensión.

Como se verifica con la caracterización presentada, la red vial existente presenta una limitante, no solo en lo que respecta al desarrollo urbano, sino también en cuanto a la calidad de vida durante los fines de semana y verano, al existir pocas vías que distribuyan el tránsito por la ciudad, resultando en congestión vehicular a lo largo de Isidoro Dubournais.

IV.4.2.- Patrones de asentamiento para el área urbana

Los patrones de asentamiento urbanos corresponden a formas específicas en que se ha materializado la urbanización y engloba características morfológicas tales como: tamaño y forma predial, tipología arquitectónica, altura de edificación, sistemas de agrupamiento, etc. Así como también usos de suelo prioritarios y su rol dentro de la estructura funcional del área urbana.

Figura I-30 Patrones de asentamiento en área urbana de El Quisco



Fuente: Elaboración propia

Los patrones identificados e ilustrados, que se detallan a continuación, son únicos y específicos para el área urbana de la comuna de El Quisco. Su caracterización, así como la distribución espacial de los mismos, configuran la condición urbana básica de la ciudad sobre la cual podrá operar el instrumento de planificación territorial.

A.- Patrones urbano - costeros

Corresponden a áreas eminentemente residenciales que se emplazan en el borde costero aprovechando sus recursos paisajísticos. Corresponden a asentamientos antiguos y bien consolidados dentro de la ciudad, asociados a las funciones de balneario desde mediados del siglo XX, y por ende con un alto potencial turístico y patrimonial.

Casonas en acantilado – borde costero: Corresponde a los conjuntos de casas en predios grandes que se emplazan en o en torno a acantilados o laderas de alta pendiente frente al borde costero de la ciudad. Por lo general sostienen casas grandes, aisladas en amplios predios, insertas en una trama urbana consolidada de alto valor turístico, frente a playas o en torno a quebradas. Este patrón se localiza de forma más continua en torno al borde costero norte de la ciudad.

Casonas en entorno boscoso de baja densidad: Corresponde a un área específica en torno al borde costero sur de la comuna, específicamente en el sector de Isla Negra. Esta área se caracteriza por conformar un conjunto de predios de gran tamaño con grandes edificaciones residenciales de temporada aisladas, las cuales se emplazan en un entorno boscoso caracterizado por los caminos de tierra y los grandes árboles. Dentro de esta tipología se inserta la casa del poeta Pablo Neruda.

B.- Patrones asociados a actividad turística

Estos patrones obedecen a recintos cerrados destinados a formas específicas de usos residenciales turísticos, principalmente estivales, los cuales se encuentran insertos dentro de la trama urbana de la ciudad de El Quisco.

Complejo turístico – centro de retiro: Se ubican en esta categoría tanto los complejos turísticos hoteleros, centros recreativos, de retiro, etc. que se ubican dentro del área urbana. El área urbana de El Quisco se ha consolidado en torno a una gran cantidad de estos espacios, los cuales se caracterizan por ser cerrados y de acceso exclusivo, y en general pertenecer a alguna institución (universidad, banco, iglesia, club o comunidad, etc.) y restringir de esa forma su acceso. Estos complejos se caracterizan por incorporar áreas verdes, áreas residenciales, deportivas o recreativas, entre otros.

Conjunto de cabañas: Los conjuntos de cabañas, por su parte, también son recintos cerrados emplazados en medio de la trama urbana, pero que cuentan por lo general sólo de un grupo de recintos de pequeña escala dentro del área urbana. Su acceso no es tan exclusivo como el patrón de asentamiento anterior, y operan bajo la modalidad de arriendo de cabañas. En general esta tipología involucra tamaños prediales acotados, caracterizados por una misma tipología de cabaña que se repite dentro del recinto.

C.- Patrones de conjuntos residenciales

Condominio: Corresponden a un patrón de asentamiento asociado a una trama urbana de uso eminentemente residencial, la cual tiene su acceso restringido sólo para los residentes de dicho condominio. Además del cierre del acceso al condominio, estos por lo general cuentan con una o más tipologías arquitectónicas homogéneas, que se repiten en todas las viviendas. La trama vial que articula los condominios tiende a conformar circuitos cerrados con un acceso principal

al conjunto residencial. Los condominios se encuentran en toda el área urbana, principalmente en torno al sector norte.

Conjunto edificios de departamentos: Corresponden a manzanas cerradas que incorporan una serie de edificaciones en altura compuestas de departamentos. Esta tipología residencial es poco frecuente en la ciudad, con tan sólo dos conjuntos de edificios de departamentos, los cuales se emplazan en torno al eje central de Isidoro Dubournais. Por lo general los conjuntos de departamentos, además de los bloques residenciales, incorporan áreas verdes, espacios recreativos o deportivos, etc.

Conjunto habitacional alta intensidad: Este patrón corresponde a pequeñas unidades barriales conformadas por vivienda en alta intensidad de uso de suelo, asociada en general a soluciones habitacionales para población con vulnerabilidad social o de segmentos socioeconómicos medio-bajos. Se tienden a configurar barrios con alta homogeneidad en las tipologías arquitectónicas utilizadas, incorporando la vivienda pareada en dos pisos, con poca presencia en otros patrones de asentamiento. Dentro del área urbana se identifican dos de estos conjuntos habitacionales (ver en la figura), ambos emplazados en sectores periféricos respecto al eje principal de la comuna.

Conjunto block habitacional: Asociado también a soluciones habitacionales para segmentos socioeconómicos bajos, los conjuntos de block habitacional corresponden a edificaciones de departamentos en tres pisos, con doce viviendas en cada block, que se emplazan tan sólo en el sector periférico ubicado al nor oriente del área urbana de El Quisco. Estos conjuntos se caracterizan por ubicarse dispuestos linealmente en torno a un eje de acceso sobre la cima o meseta superior de los cerros, conformando además áreas libres en torno a los bloques edificados.

D.- Patrones de trama urbana

Este tipo de patrones corresponden a las manzanas que conforman el entramado urbano básico del área urbana. La categorización que a continuación se presenta da cuenta de las distintas formas en que la trama urbana se ha consolidado en la ciudad, y las particularidades que dicha distinción aporta al total de la ciudad.

Trama consolidada ortogonal: Corresponde a una estructura de manzanas en forma de cuadriláteros: principalmente rectangulares, aunque también a manzanas cuadradas. Corresponde a la tipología de manzana por defecto en las ciudades de Chile y en El Quisco se ubican en los terrenos más planos y consolidadas en un momento histórico que favorecía un crecimiento planificado y más regular de la ciudad. Se caracterizan en general por conformar una doble crujía con predios alargados hacia el fondo y edificaciones aisladas. Los usos asociados corresponden a áreas residenciales mixtas con una continuidad de viviendas e inserción de equipamientos, principalmente en el sector centro-norte del área urbana.

Trama consolidada radial: Este patrón de asentamiento responde a un tipo de estructura urbana típica de los balnearios de mediados del siglo XX, que se caracteriza por una estructura concéntrica de manzanas, con ejes radiales que permiten adentrarse o salir de la trama, y con ejes circulares concéntricos que conectan al sector internamente. En general corresponden a barrios residenciales con actividad turística intensiva que se emplazan próximos al borde costero; aunque también hay otras formas de trama urbana radial insertas en las partes altas de la ciudad. La estructura predial en general es similar a la ortogonal, con dos crujías de predios alargados hacia el fondo y edificación aislada.

Trama consolidada irregular: Corresponde a una configuración de manzanas que no sigue patrones ortogonales ni radiales y que es más bien una mezcla de formas que dan cuenta de un crecimiento menos estructurado y planificado del área urbana, o bien de una adaptación de la

estructura tradicional de manzanas ortogonales a contextos topográficos irregulares. En la ciudad de El Quisco, este patrón se encuentra en gran parte del área urbana centro y sur, y responde a un momento de crecimiento urbano más acelerado a partir de iniciativas individuales sin mayor planificación.

Borde residencial: El patrón de asentamiento asociado al borde residencial corresponde a las series de predios lineales que rodean una trama urbana consolidada y que, por ende, la bordean respecto a las áreas no urbanizadas. En general estos bordes corresponden a una única crujía de predios alargados hacia el fondo con edificaciones aisladas y uso preferentemente residencial. Los predios enfrentan a una vía de acceso y tienen atrás áreas boscosas, laderas de alta pendiente u otro tipo de suelos no urbanizados.

Borde de equipamientos: Corresponde a un único tipo de borde emplazado al sur de la playa Los Corsarios de El Quisco, donde se concentran equipamientos e infraestructura asociada a la caleta de pescadores. Este borde vuelca su uso a una apertura ante el borde costero y se caracteriza por excluir los usos residenciales.

E.- Patrones de trama sub urbana

Los patrones de asentamiento sub urbanos corresponden a formas de crecimiento urbano con bajo nivel de consolidación de infraestructura: vial, sanitaria o energética, así como también por emplazarse en entornos alejados del área céntrica y en el entorno de la localidad de El Totoral, lo que los convierte en áreas de transición entre las áreas urbana y rural.

Trama periférica poco consolidada: Corresponde a áreas con usos eminentemente residenciales donde no se identifican manzanas cerradas en su completitud, y en donde en general existe un bajo nivel de consolidación de infraestructura. En El Quisco este patrón se localiza principalmente en la parte alta de Isla Negra, en donde la trama se va consolidando de manera poco planificada, en base a rutas de acceso no pavimentadas, y una muy baja densidad habitacional que emula a asentamientos rurales.

Conjunto de parcelas: Corresponde a la conformación de conjuntos de parcelas tipo ‘de agrado’ que se emplazan fuera del límite urbano vigente y que por lo general sostienen un estilo de vida suburbano o semi rural. Se caracterizan por contar con predios de gran tamaño con edificaciones aisladas de muy bajo nivel de ocupación, conformando por lo general unidades cerradas, con acceso sólo para los propietarios.

En la tabla siguiente se presentan los diversos patrones de asentamiento descritos, especificando su participación en la composición de superficie del área urbana de la comuna de El Quisco, considerando el área urbana definida por el censo del año 2017, puesto que esta incorpora las zonas de crecimiento por sobre el límite del PRC actual .

Tabla I-29 Superficie de patrones de asentamiento en la ciudad de El Quisco

Patrón de asentamiento	Superficie (Has)	%
Patrones urbano – costeros	**67,3014**	**4,4578**
Casona en acantilado – borde costero	52,3259	3,4659
Casona en entorno boscoso baja densidad	14,9755	0,9919
Patrones asociados a actividad turística	**70,5904**	**4,6757**
Complejo turístico – centro de retiro	57,7111	3,8226
Conjunto cabañas	11,8379	0,7841
Patrones de conjuntos residenciales	**72,8196**	**4,8233**
Condominio	54,7275	3,6250
Conjunto edificios de departamento	6,18857	0,4099

Patrón de asentamiento	Superficie (Has)	%
Conjunto habitacional alta intensidad	8,6925	0,5758
Conjunto block habitacional	5,2524	0,3479
Patrones de trama urbana	**772,9442**	**51,1972**
Trama consolidada ortogonal	271,8220	18,0046
Trama consolidada radial	62,7437	4,1559
Trama consolidada irregular	374,0640	24,7767
Borde residencial	62,6244	4,1480
Borde de equipamientos	1,6901	0,1119
Patrones de trama suburbana	**63,3386**	**4,1953**
Trama periférica poco consolidada	48,3866	3,2050
Conjunto parcelas	14,9520	0,9904
No urbanizado	**462,7440**	**30,6506**
Total	**1509,7381**	**100,0000**

Fuente: Elaboración propia

Como se verifica en la tabla anterior, la composición superficial del área urbanizada de la comuna de El Quisco responde en su gran mayoría a patrones de trama urbana consolidada, alcanzando más del 50% de la superficie urbana, siendo el patrón de trama irregular el hegemónico dentro del área urbana censal. Dentro de los elementos particulares que se insertan en la trama urbana, existe una significativa participación de las casonas de acantilado – borde costero, los complejos turísticos – centros de retiro, y de los condominios, cada uno con superficies que superan las 50 Hás y que consolidan formas particulares de urbanización adaptada a la topografía local y las dinámicas asociadas a la actividad turística y su correlato inmobiliario.

IV.4.3.- Rango predial

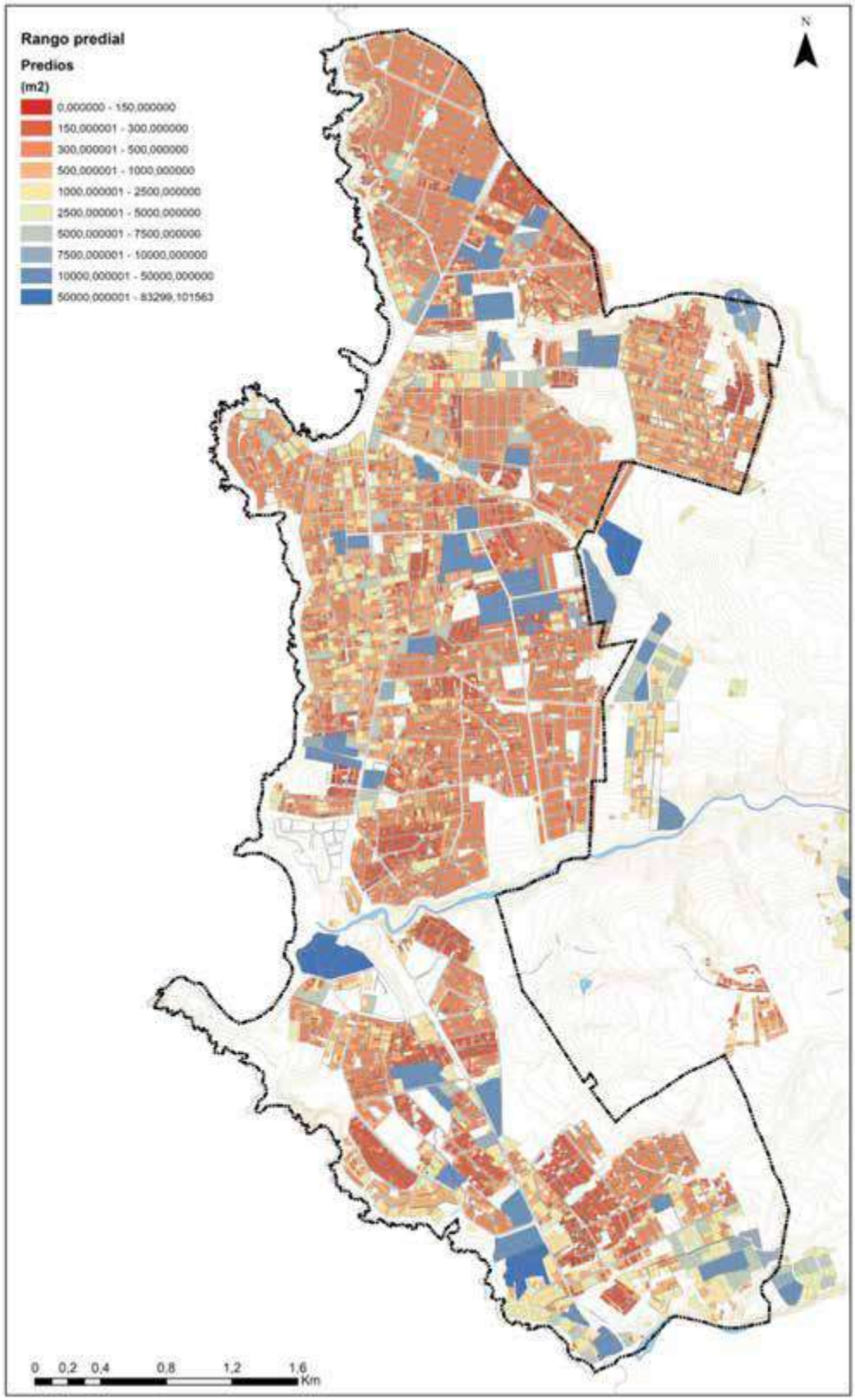
El análisis del rango predial corresponde a una catalogación de la totalidad de los predios en el área urbana de El Quisco, que es sobre la cual se cuenta con información. La composición de superficies del área urbana es un parámetro significativo al momento de caracterizar la intensidad de uso del suelo urbano, la potencial densidad habitacional, así como también la dureza o resistencia al cambio de ciertos sectores de la ciudad. El levantamiento cartográfico realizado para la ciudad de El Quisco y sus alrededores da cuenta de un total de 14.918 predios, En la tabla siguiente se presentan los rangos prediales existentes en la actualidad en el entorno urbano de la comuna, y en página siguiente se ilustran estos rangos.

Tabla I-30 Rangos prediales El Quisco

Rango	Predios (N°)	%
<150 m2	238	1,59
150 > 300 m2	4.068	27,3
300 > 500 m2	7.432	49,88
500 > 1.000 m2	2.329	15,63
1.000 > 2.500 m2	572	3,83
2.500 > 5.000 m2	135	0,9
5.000 > 7.500 m2	58	0,38
7.500 > 10.000 m2	17	0,11
10.000 > 50.000 m2	44	0,29
> 50.000 m2	5	0,03

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento SIG

Figura I-31 Rango predial en área urbana de El Quisco



Fuente: Elaboración propia

Según presenta la tabla y la figura, la mayor cantidad de predios en torno al área urbana (cerca del 50%) se ubican en el tramo de superficie entre 300 y 500 m2. Este rango de superficies se encuentra presente en toda el área urbana, conformando gran parte de las áreas más consolidadas al norte y centro de la ciudad, así como también las áreas de crecimiento en las partes altas de la comuna.

El rango predial inferior al descrito, es decir de superficies entre 150 y 300 m2 es la segunda con mayor participación en el área urbana de El Quisco, con cerca de un 27%. Estos predios se emplazan principalmente en conjuntos residenciales acotados, como condominios o poblaciones de construcción simultánea que se emplazan discretamente en torno al área norte y céntrica de la ciudad de El Quisco, y con una importante participación en la trama residencial del sector sur del área urbana.

El tramo de predios de entre 500 y 1000 m2 corresponde a la tercera mayoría con un 15,6% del total, y se emplaza preferentemente en el área céntrica de El Quisco en la mitad occidental de la ciudad, aquella que enfrenta al mar. Estos predios de mayor superficie sostienen formas residenciales para segmentos socioeconómicos medios altos que aprovechan la cercanía a las ventajas paisajísticas que ofrece el borde costero.

En lo que respecta a los tramos de entre 1.000 y 5.000 m2, estos se dispersan en el área urbana, tendiendo también a ubicarse en torno al borde costero y al eje de Isidoro Dubournais. Los predios de mayor superficie corresponden principalmente a aquellos que sostienen complejos turísticos o centros de retiro dispersos en la trama urbana, así como también las parcelaciones de agrado fuera del área urbana. Por el contrario, los predios del rango menor: de menos de 150 m2, se concentran casi exclusivamente en los conjuntos habitacionales de alta intensidad de uso o condominios con predios muy atomizados.

IV.4.4.- Porcentaje de ocupación de suelo

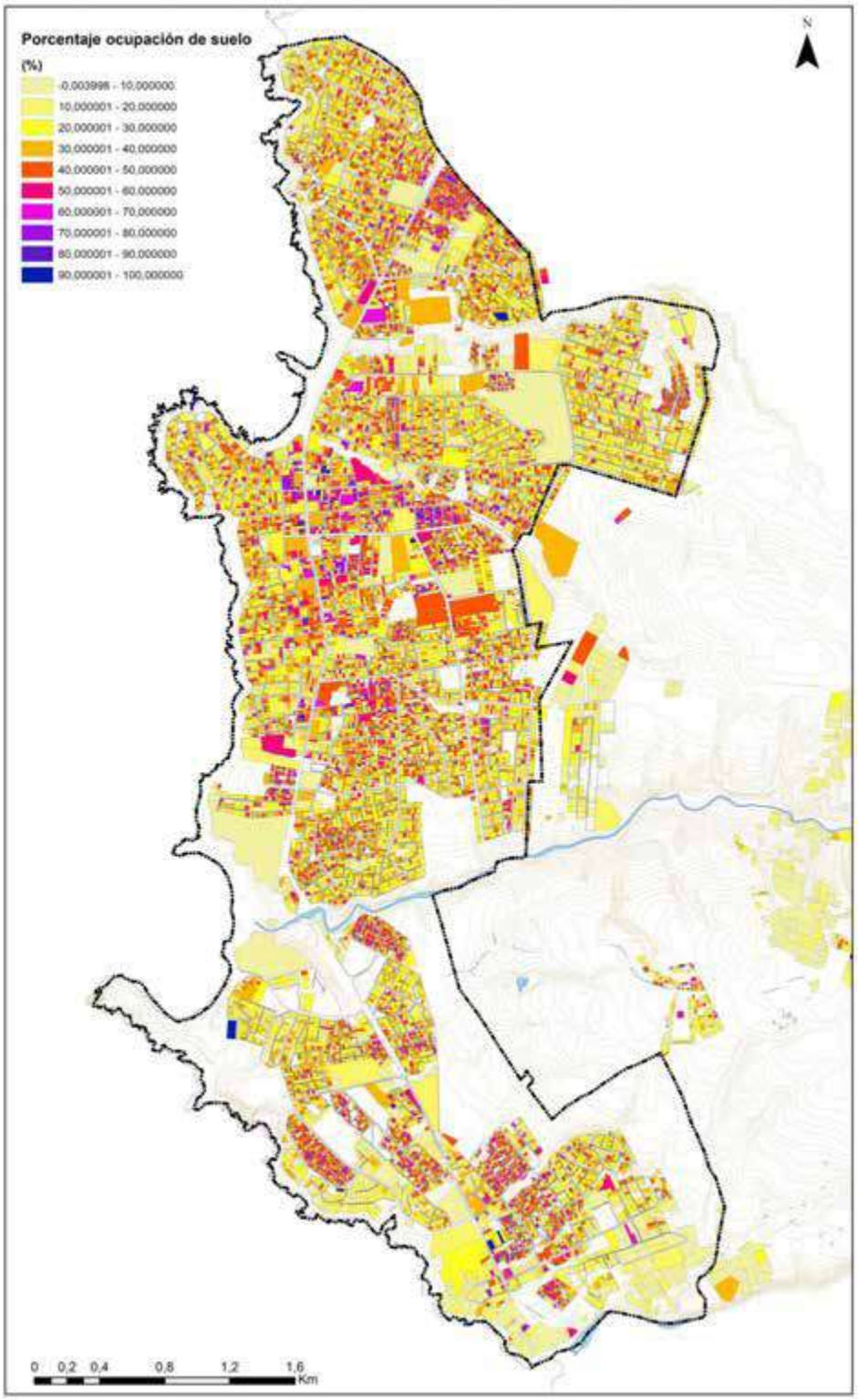
El porcentaje de ocupación de suelo es el resultante de la división entre la superficie de la edificación en un primer nivel, y la superficie total del predio. Como valor es significativo puesto que permite dar cuenta de la dureza o resistencia al cambio de un área de la ciudad, así como también conformar una imagen urbana mayor o menormente urbana: una menor ocupación del suelo da cuenta de mayor holgura entre las edificaciones, así como espacio para patios y jardines, por el contrario, una mayor ocupación de suelo restringe dichos espacios y compacta la distancia entre edificaciones apuntando a una imagen urbana más dura y urbana.

Como se verifica en la imagen siguiente, las áreas de la ciudad que presentan un mayor porcentaje de ocupación de suelo alcanzan a más del 60% de ocupación y corresponden en primer lugar a conjuntos residenciales compactos, asociados a condominios, poblaciones derivadas de soluciones habitacionales de parte del Estado, o bien otros loteos muy atomizados donde el tamaño predial reducido conlleva a una alta ocupación de los mismos.

En segundo lugar, las áreas céntricas cuentan con un elevado porcentaje de ocupación de suelo debido a la existencia de una gran cantidad de equipamientos y servicios que ocupan gran superficie, a pesar de instalarse en predios también grandes. Estas áreas centrales con alta ocupación se ubican principalmente alrededor de la Av. Isidoro Dubournais.

De forma contraria, los sectores con menor porcentaje de ocupación de suelo son precisamente aquellos emplazados en torno al borde costero urbano de la ciudad, principalmente en las tipologías de casonas de acantilado o en área boscosa de Isla Negra. Como se ha mencionado, la baja ocupación de suelo en estos sectores es fundamental para la configuración de una imagen urbana coherente con los atributos paisajísticos y turísticos de un balneario, con una importante presencia de vegetación y espacios libres dentro de los predios.

Figura I-32 Porcentaje de ocupación de suelo en área urbana de El Quisco



Fuente: Elaboración propia

Otro sector de la ciudad que destaca por su baja ocupación de los suelos corresponde a las partes altas, al oriente del área urbana, en donde baja la presión por localización y se mantienen los loteos de tamaño intermedio y baja ocupación. En estos predios con baja ocupación se encuentran también las zonas de parcelas o con trama poco consolidada que configuran una transición urbano – rural con muy bajas densidades y muy baja ocupación de los predios.

IV.4.5.- Distribución de densidades y segunda vivienda

La distribución de densidades corresponde a la forma en que se concentra espacialmente la población dentro del área urbanizada de la comuna de El Quisco. La densidad habitacional urbana se mide en general por la cantidad de habitantes que residen en una hectárea, y se materializa en la morfología de la ciudad ya sea a través de la edificación en altura, que permite aumentar la cantidad de residentes en una unidad espacial acotada, como a través de la materialización de predios pequeños, que también maximizan la cabida de habitantes para un suelo específico. En la comuna de El Quisco, la gran mayoría de la trama urbana se consolida mediante residencia en extensión, con muy pocos casos de edificación en altura; por esta razón, la densificación del área urbana se realiza eminentemente por atomización predial.

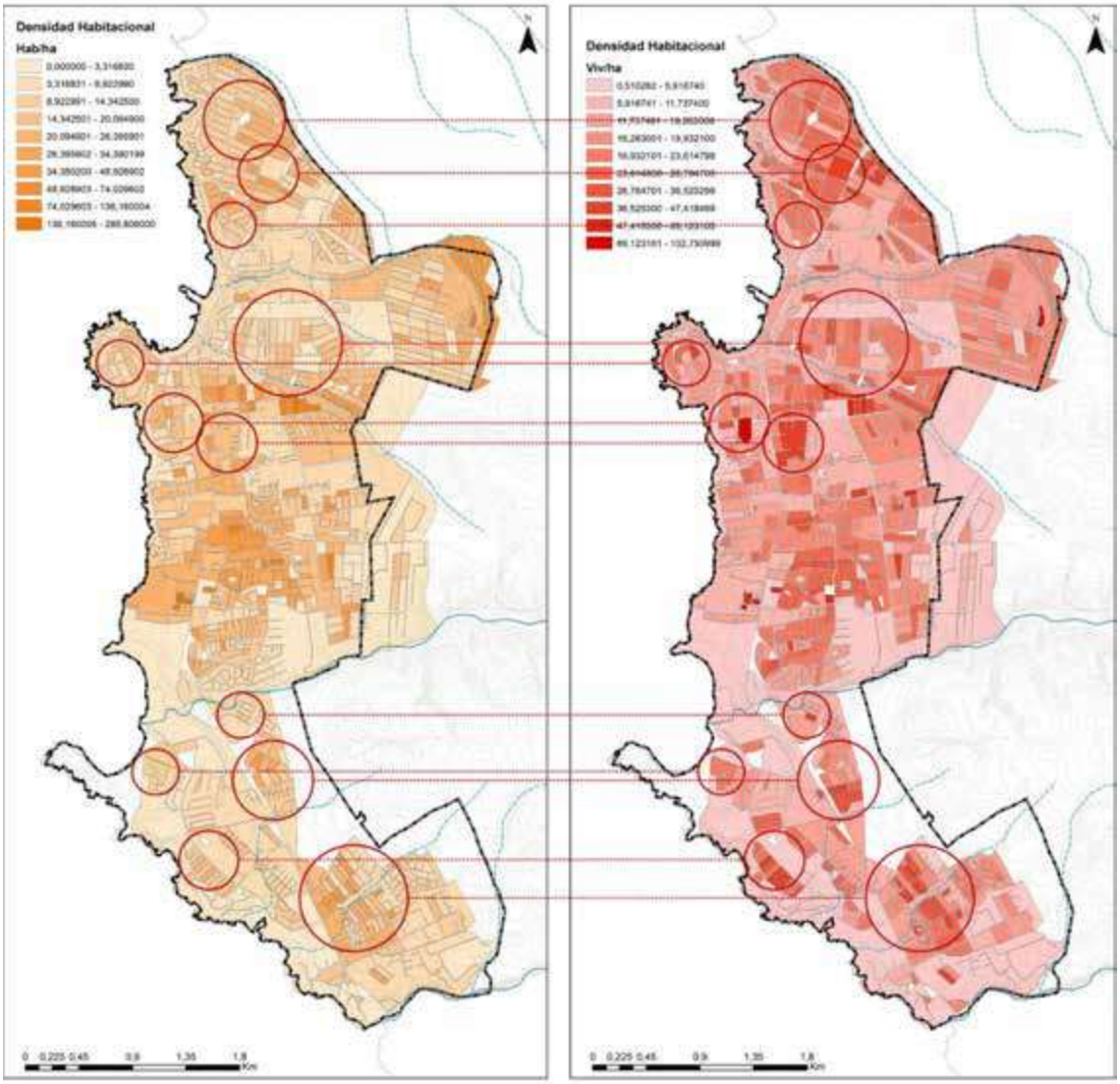
La información base respecto a la distribución de densidad por habitantes indica como zonas de alta densidad en general al sector de El Quisco norte, en torno al aje de Isidoro Dubournais y el límite con Algarrobo y el área céntrica de la comuna en torno a la Av. Francia. En el sector centro-sur de El Quisco se ha consolidado un área residencial homogéneamente densa en torno a las calles Huallilemu y Los Cerrillos, aproximadamente. Del mismo modo, en el sector de Isla Negra se ha consolidado un entorno residencial mixto de mayor densidad que su entorno, principalmente en manzanas ubicadas al oriente de la Av. Isidoro Dubournais.

En las imágenes se presenta el mapa con la densidad habitacional medida en habitantes por hectárea (izquierda), y en paralelo se presenta un mapa con la densidad de viviendas por hectárea (derecha). Ambas cartografías se desarrollan a partir de la información de las manzanas levantada por el Censo de población y vivienda del año 2017. El mapa ratifica, dentro del área urbana, la estrategia de conformación de núcleos residenciales de alta densidad emplazados en condiciones periféricas a partir de iniciativas Estatales para brindar soluciones habitacionales. Esto es particularmente válido para las poblaciones en el extremo poniente de la Av. Tralcamahuida y aquellas en el extremo nor oriente del área urbana, en torno a las calles Oro Negro y Montemar.

Además de evidenciar las áreas que mayormente concentran población, las imágenes permiten comparar la situación de concentración de habitantes por hectárea con la de viviendas por hectárea. La identificación de áreas con alta concentración de viviendas pero baja concentración de residentes permite inferir la existencia de barrios donde existe una especialización funcional asociada a las segundas viviendas u otras formas de residencia estival.

Los círculos que identifican espacios de la ciudad en ambos mapas son aquellos que muestran de forma más precisa aquellas áreas con mayor concentración de viviendas que de habitantes. En específico, estos núcleos potenciales de segundas viviendas se concentran de manera continua en el área del balneario en el sector norte del área urbana; de forma complementaria, se verifica la conformación de un anillo que rodea al área céntrica de la comuna, en donde es posible constatar la concentración de estos sectores.

Figura I-33 Densidad habitacional según hab/ha (izquierda) y viv/ha (derecha)



Fuente: Elaboración propia en base a SIG Censo 2017

El área centro-sur de El Quisco corresponde a un espacio eminentemente residencial de nivel socioeconómico medio – bajo, loteado con predios pequeños, donde existe una relación equilibrada entre la concentración de población y la de vivienda. Además de la lejanía a las áreas céntricas consolidadas, este sector no cuenta con un acceso público de gran escala al borde costero, lo que permite suponer una menor presión por residencia estival turística.

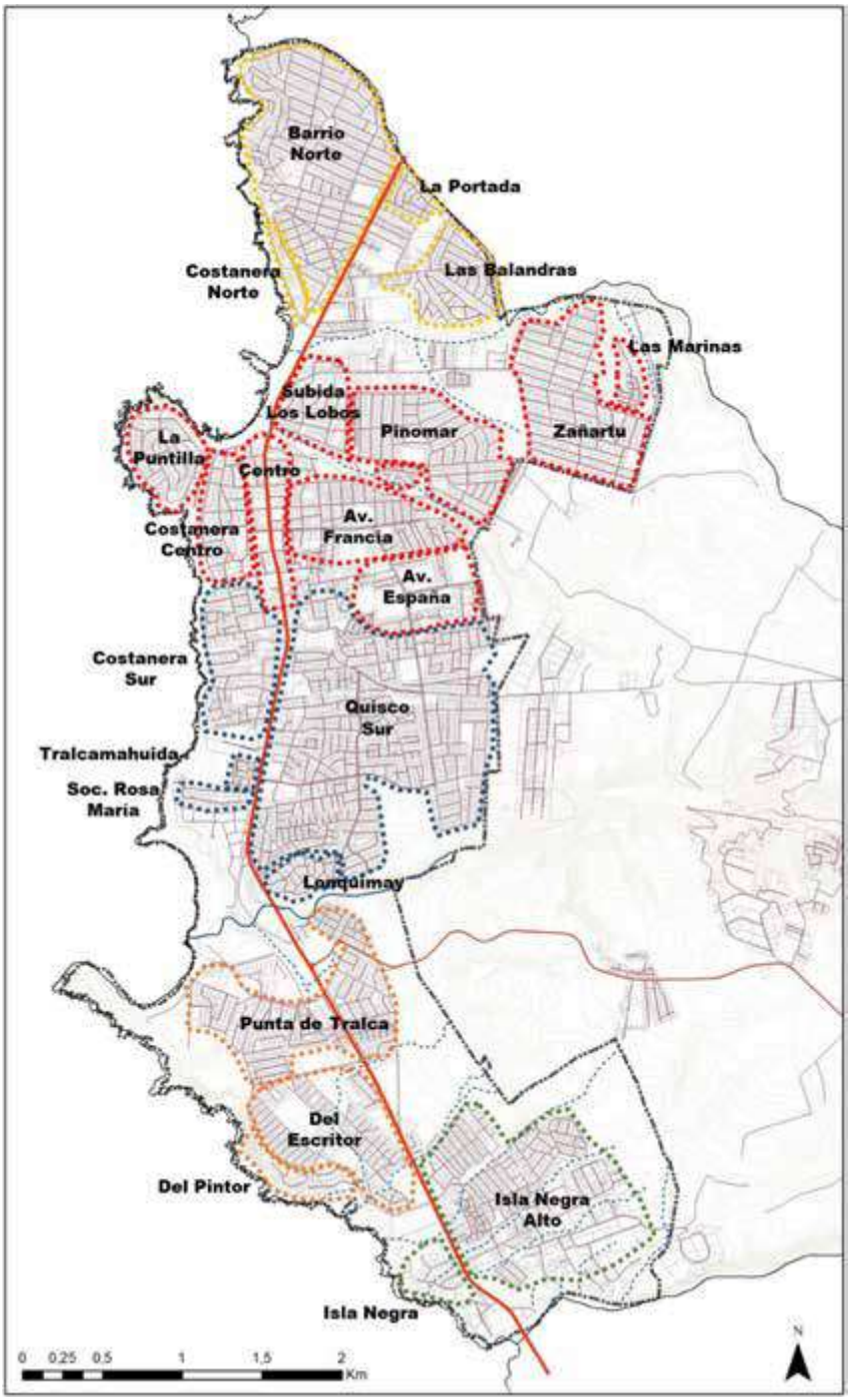
En el sector de Isla Negra y Punta de Tralca se desarrollan de forma localizada núcleos posibles de asociar a residencia estival o turística, conformando por lo general núcleos específicos a modo de barrios con una trama urbana autónoma.

IV.4.6.- Barrios en el área urbana de El Quisco

Se identifican 24 barrios divididos en 5 sectores de la ciudad: Quisco Norte, Quisco Centro, Quisco Sur, Punta de Tralca e Isla Negra. A estos barrios se les identifica según sus características morfológicas y funcionalidad respecto al sistema urbano. Se les asignó un

nombre de acuerdo a su denominación existente o respecto a alguna vía importante dentro de estos.

Figura I-34 Barrios identificados



Fuente: Elaboración propia

A.- Quisco Norte

Barrio Norte: Caracterizado por una trama ortogonal que pierde dicho orden al enfrentarse al borde costero, donde predominan segundas viviendas de mayor tamaño. Barrio con buena

conectividad a la ruta principal gracias una trama que privilegia calles largas perpendiculares a Isidoro Dubournais.

La Portada: Condominio cerrado en la entrada norte de la comuna con un carácter de segunda vivienda. Predios menores al Barrio Norte y con mayor ocupación de suelo.

Las Balandras: Barrio estructurado a partir de la calle Las Balandras, de la cual se originan todas sus calles. Si bien la forma de ocupación no es muy distinta (vivienda asilada de uno o dos pisos) a la del Barrio Norte, la calidad de las construcciones es menor. Barrio predominantemente residencial.

Costanera Norte: Las edificaciones de la calle Costanera Norte presentan un carácter único en el sector norte de la ciudad, al mantener la identidad de vivienda de veraneo típica del litoral central gracias al uso de piedra como elemento estructural. Estas casas, junto al relieve donde se insertan, crean una atmosfera diferente al resto del sector norte.

B.- Quisco Centro

Subida Los Lobos: Frente a la playa Los Corsarios, entre la quebrada El Batro y la quebrada Pinomar, se encuentra la subida Los Lobos. El espacio público de este barrio se caracteriza por ser arbolado y estar provisto de áreas verdes. Algunas de las edificaciones presentan elementos representativos de viviendas de balneario.

Pinomar: A diferencia del barrio Subida Los Lobos, la trama del barrio Pinomar es más ortogonal y las viviendas son de menor tamaño; las calles no presentan veredas y las áreas verdes son más escasas. Carácter residencial.

Bosque Pinomar: Condominio cerrado adyacente a la quebrada Pinomar. Cuenta con su propia área verde y trama diferenciada.

Zañartu: Población de carácter residencial, con edificaciones pequeñas de un piso. Localizada en el sector alto de la ciudad y con una sola calle de acceso al barrio: Av. Pino Mar. Esto es una limitante en cuanto al acceso de equipamientos y servicios al resto de la ciudad. Baja arborización, ausencia de áreas verdes y espacio público deficiente.

Las Marinas: Esta población de viviendas de dos pisos y alta ocupación del predio, a pesar de encontrarse al borde del límite urbano y del barrio Zañartu, cuenta con un espacio público de mayor calidad, con veredas, calles pavimentadas y plazas.

Centro: Área que comprende el sector con mayor actividad y servicios a lo largo de Isidoro Dubournais. La oferta comercial esta principalmente orientada a la industria turística en el sector cercano a la playa Los Corsarios, y a medida que se desarrolla hacia el sur, se encuentran equipamientos de carácter social o educacional.

La Puntilla: Con una trama singular y típica de los balnearios del litoral central, este barrio se caracteriza por la ocupación sobre la suave pendiente de la península. De carácter principalmente turístico y viviendas con diseños eclécticos, el barrio presenta muchos sitios eriazos y baja ocupación del suelo.

Costanera Centro: Barrio de segundas viviendas adyacente al centro. Casas mayoritariamente de un piso, excepto sobre la Costanera, donde los predios suelen ser mayores y las viviendas de mayor calidad. Se constituye como uno de los primeros barrios de la ciudad.

Barrio Av. Francia: La continuación de la Avenida Francia al oriente desde el centro genera un barrio residencial a partir de calles transversales a esta avenida. El espacio público, a excepción del eje Av. Francia, es de calles estrechas y escaso arbolado urbano.

Barrio Av. España: A lo largo del eje de Av. España, se localizan grandes predios con cabañas, centros de retiro y condominios, generando una identidad diferente al resto de la ciudad, con abundancia de masa arbórea proveniente de dichos predios.

C.- Quisco Sur:

Costanera Sur: Corresponde a la continuación del barrio Costanera Centro, pero sin la trama que lo caracterizaba, ya que no posee calles que lo estructuren en la dirección norte-sur, a expeción de la aislada costanera sobre el borde costero rocoso. Alta presencia de segundas viviendas sobre un fuerte relieve. Si bien el espacio público no presenta características notables, este adquiere importancia gracias al intenso arbolado dentro de los predios.

Barrio Quisco Sur: Es el barrio más grande, comprendido por zonas de relativa homogeneidad, con gran cantidad de pasajes menores y ausencia de trama ortogonal. Los principales ejes que conectan este barrio con Isidoro Dubournais (y al centro) son Huallilemu y Av. Tralcamahuida. Carácter residencial.

Tralcamahuida Bajo: Población con bloques de vivienda social en la intersección de Isidoro Dubournais y Av. Tralcamhauida. Edificaciones de dos pisos de altura y pareadas. Barrio de pequeña escala y pasajes estrechos. Carácter residencial.

Sociedad Rosa María: Condominio privado contiguo a la población de Tralcamahuida Bajo. Se caracteriza por constituirse por dos pasajes paralelos y largos, perpendiculares a Isidoro Dubournais. Carácter turístico.

Lonquimay: Condominio privado adyacente al estero El Totoral. Trama particular genera manzanas de formas irregulares. Carácter turístico.

D.- Punta de Tralca

Punta de Tralca: Barrio dividido por la carretera donde el sector oriente presenta una condición residencial, mientras que el oriente tiene un uso predominantemente turístico. Esto es especialmente evidente mientras más cerca se está del borde costero. Recientemente se ha poblado el área que dividía el sector oriente del poniente, unificando -de alguna manera- el barrio.

Del Escritor: Corresponde a un barrio con baja consolidación, sin espacio público ni arbolado urbano. Parte de las edificaciones corresponden a tomas de grandes terrenos. Dentro del mismo barrio se considera a la villa Piedra de Trueno, con una trama consolidada.

Del Pintor: Es la extensión norte de la Zona Típica de Isla Negra hacia Punta de Tralca. Presenta una trama de pasajes sinuosos; predios de gran tamaño con edificaciones grandes y extensa vegetación. Mayoritariamente segundas viviendas.

E.- Isla Negra

Isla Negra: Barrio característico de la Zona Típica de Isla Negra. Se identifica claramente del resto del sector, y de la comuna, por sus anchas calles no pavimentadas, grandes predios con altos pinos crean un espacio boscoso. Mayoritariamente segundas viviendas.

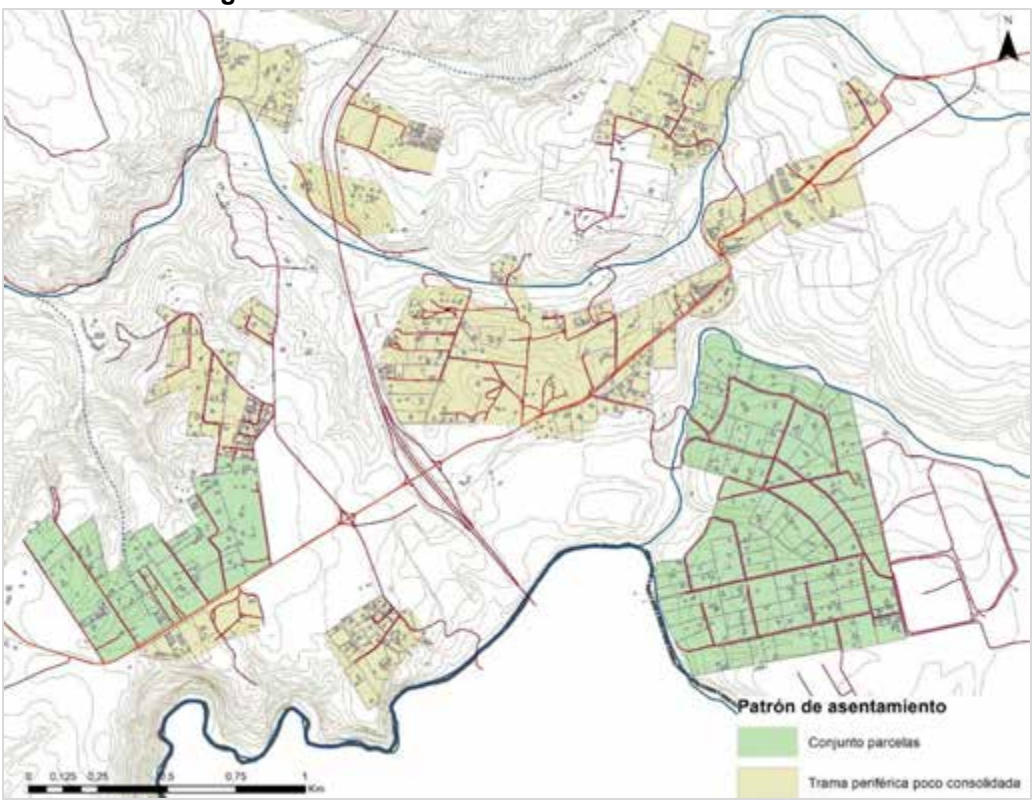
Isla Negra Alto: Largas calles perpendiculares a Isidoro Dubournais generan un barrio que se extiende hasta un kilómetro al oriente. A partir de estas calles se originan pasajes menores sobre los que se articula un barrio residencial. Se diferencia fuertemente de la Zona Típica al no contar con el arbolado característico ni su trama sinuosa.

IV.5 LOCALIDAD DE EL TOTORAL

IV.5.1.- Patrones de trama

Los patrones de asentamiento sub urbanos, en el caso de El Totoral, corresponden a formas de crecimiento con bajo nivel de consolidación de infraestructura (vial, sanitaria o energética) y por organizarse en unidades separadas, sin una trama que estructure los diferentes sectores de la localidad. Si bien existe un centro provisto de equipamiento mínimo, este se desarrolla a lo largo de la ruta F-950 de manera lineal, con una estructura típica de asentamientos rurales. Hacia el interior, y separado de este centro, se reconocen dos formas de ocupación: trama poco consolidada y conjuntos de parcelas.

Figura I-35 Patrones de asentamiento en El Totoral



Fuente: Elaboración propia

Trama periférica (rural) poco consolidada: Corresponde a áreas con usos eminentemente residenciales donde no se identifican manzanas cerradas en su completitud, y en donde en general existe un bajo nivel de consolidación de infraestructura. En el caso de El Totoral, el desarrollo se da de forma aislada en distintos núcleos de crecimiento de muy baja densidad y, generalmente, con una sola calle de acceso. En este tipo de trama también se considera el desarrollo lineal a lo largo de la ruta F-950 por representar un tipo de asentamiento característico de áreas rurales poco consolidadas.

Conjunto de parcelas: Corresponde a conjuntos de parcelas emplazadas fuera del límite urbano vigente y que por lo general sostienen un estilo de vida suburbano o semi rural. Se caracterizan por la baja una baja ocupación de suelo y baja densidad de habitantes. Estos conjuntos corresponden a condominios cerrados, como el Condominio Bosque de Las Lomas, al sur del centro de El Totoral. Otros conjuntos de parcelas pueden ser abiertos, pero mantienen las características de ocupación de condominios cerrados.

A diferencia de la trama periférica poco consolidada, los conjuntos de parcelas mantienen una estructura regular de predios respecto a la vialidad correspondiente, mientras que la trama poco consolidada, en el caso de El Totoral, suele presentar predios de variadas formas y tamaños. Destaca la ocupación sobre el territorio de estas dos formas de asentamientos; los conjuntos de parcelas tienden a sitiarse en terrenos relativamente planos, mientras que el resto de la ocupación rural la localidad (trama periférica poco consolidada), ocupan laderas de cerros de mayor pendiente.

IV.5.2.- Rango predial

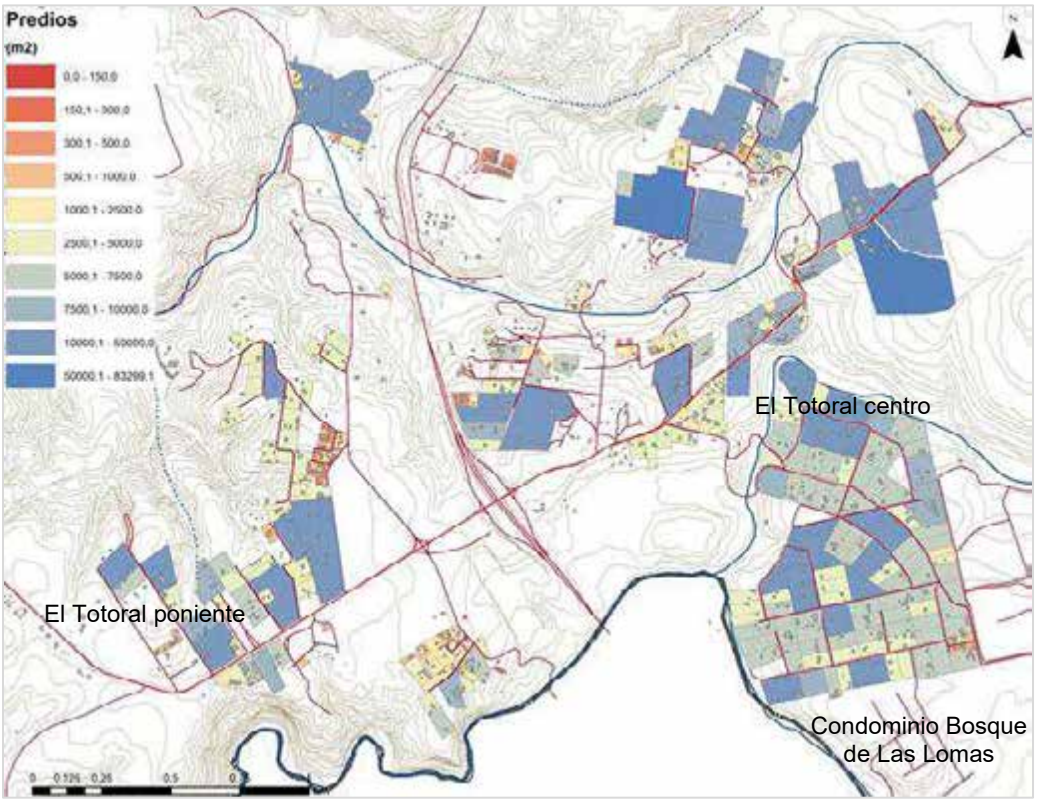
El levantamiento cartográfico realizado para la localidad de El Totoral y sus alrededores da cuenta de un total de 355 predios. En la tabla siguiente se presentan los rangos prediales:

Tabla I-31 Rangos prediales El Totoral

Rango	Predios (N°)	%
<150 m2	1	0,28
150 > 300 m2	10	2,82
300 > 500 m2	44	12,39
500 > 1.000 m2	41	11,55
1.000 > 2.500 m2	56	15,78
2.500 > 5.000 m2	77	21,69
5.000 > 7.500 m2	69	19,44
7.500 > 10.000 m2	19	5,35
10.000 > 50.000 m2	36	10,14
> 50.000 m2	2	0,56

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento SIG

Figura I-36 Rango predial en El Totoral



Fuente: Elaboración propia

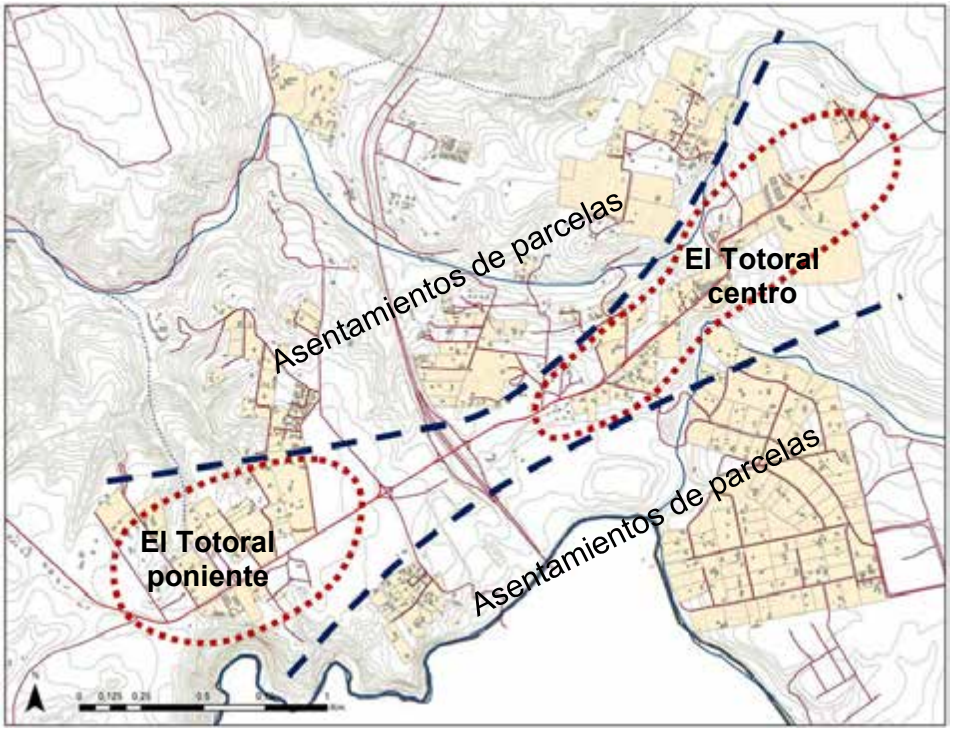
Según se presenta en tabla y figura, la mayor cantidad de predios se ubican en el tramo de superficie entre 2.500 y 5.000 m^2 (cerca del 22%), superficie menor a los 5.000 m^2 mínimos exigidos para áreas rurales. Los predios con superficies mayores a los 5.000 m^2 se encuentran principalmente en conjuntos de parcelas y en el sector de El Totoral centro, pero la mayoría se concentra en el condominio de parcelas Bosque de Las Lomas, con 71 predios. En contraste, se pueden identificar 6 núcleos de predios con superficies menores a 1.000 m^2, localizados en distintas zonas de la localidad, pero alejadas de la ruta principal, acusando la irregularidad en la que se encuentran dichos predios.

El análisis predial da cuenta de la resistencia al cambio de ciertos sectores al cambio; en este caso, aquellos asentamientos con superficies prediales reducidas, se verán sujetos a menos cambios que aquellas con predios mayores y, por ende, subdivisibles (en caso de transformarse en área urbana).

IV.5.3.- Identificación de zonas

A partir de los análisis anteriores, se pueden reconocer tres zonas características: El Totoral centro, que corresponde a la ocupación histórica alrededor de la iglesia y su prolongación por el camino; El Totoral poniente, desarrollándose al oeste de la ruta G-94-F; y los asentamientos (formales o informales) de parcelas retirados del eje de la ruta F-950. Estas dos últimas zonas guardan poca relación con la ocupación tradicional y responden a lógicas de crecimiento por la presión de El Quisco como balneario. Tanto El Totoral poniente como los asentamientos de parcelas representan, de cierta manera, una tendencia de desarrollo en esta localidad, al crecer alejándose de la ruta principal hacia el interior. Sin embargo, El Totoral poniente debe su desarrollo a la relación con la ruta (a pesar de crecer desde ella al interior), de la misma manera que El Totoral centro, mientras que los asentamientos de parcelas crecen sobre caminos secundarios y zonas de mayor pendiente.

Figura I-37 Zonas de El Totoral



Fuente: Elaboración propia

V.- SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO

V.1 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES POR SISTEMA

V.1.1.- 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 del 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.

V.1.2.- Potencialidades y restricciones del sistema físico natural

Potencialidades

- Posee condiciones climáticas templadas que favorecen el desarrollo de la actividad turística.
- La condiciones geomorfológicas del aterrazamiento, 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), esto afectará tanto a los ecosistemas existentes como a la población. Es necesario considerar que las quebradas permiten generar núcleos de servicios ambientales (áreas recreacionales, pulmones verdes, infiltradores y evacuadores naturales).

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- El área urbana se encuentra cruzada por quebradas, los cuales son elementos que forman parte del paisaje y proveen de servicios ambientales, 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.

V.1.3.- 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 turísticas 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.

V.1.4.- 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.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- 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.

V.2 CRUCE DE VARIABLES ANALIZADAS

V.2.1.- Interfases entre los sistemas

FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	DEBILIDADES / AMENAZAS
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
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

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	DEBILIDADES / AMENAZAS
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

V.2.2.- Efectos sobre el territorio del plan

Matriz Fortalezas / Potencialidades

FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO
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 **(F1)**
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. **(F2)**	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 **(F2)**	
La localidad de El Totoral posee potencial para una oferta turística tanto por sus recursos como por su accesibilidad.	
Condiciones geomorfológicas de aterrazamiento favorece vista hacia el mar. **(F3)**	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 **(F4)**	
Las altas pendientes en quebradas han facilitado su resguardo y el bosque nativo protege las laderas y permite la conservación de los ecosistemas. **(F5)**	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
Ausencia de actividades peligrosas o	

FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO
contaminantes	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
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 **(D1)**	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 sociale ya que de acuerdo con las densidades que establece el PRC no es factible la aplicación de subsidios. **(D2)**	
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. **(D3)**
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. **(D4)**
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 **(D5)**
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. **(D6)**
Se percibe un crecimiento “desordenado, no planificado e irregular” de acuerdo con los participantes en talleres	
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.

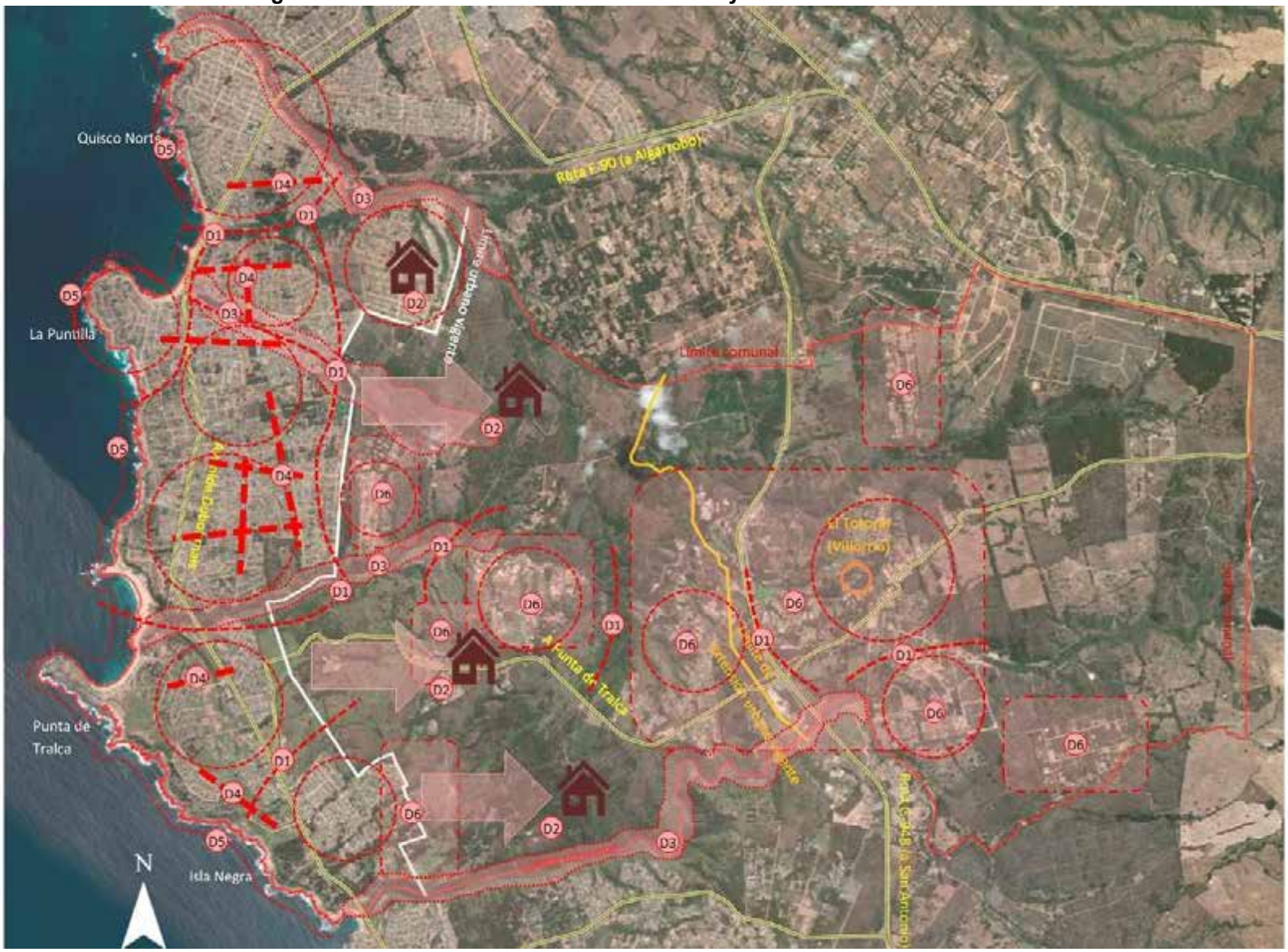
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura I-38 Áreas de Influencia de fortalezas y oportunidades a escala comunal



Fuente: Elaboración propia

Figura I-39 Áreas de Influencia de debilidades y amenazas a escala comunal



Fuente: Elaboración propia

V.2.3.- 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.

V.3 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[22] . 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 cunado 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.

[22] Modelo clásico de Richard Butler (1980) para el turismo sustentable

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO II IMAGEN OBJETIVO Y ALTERNATIVAS

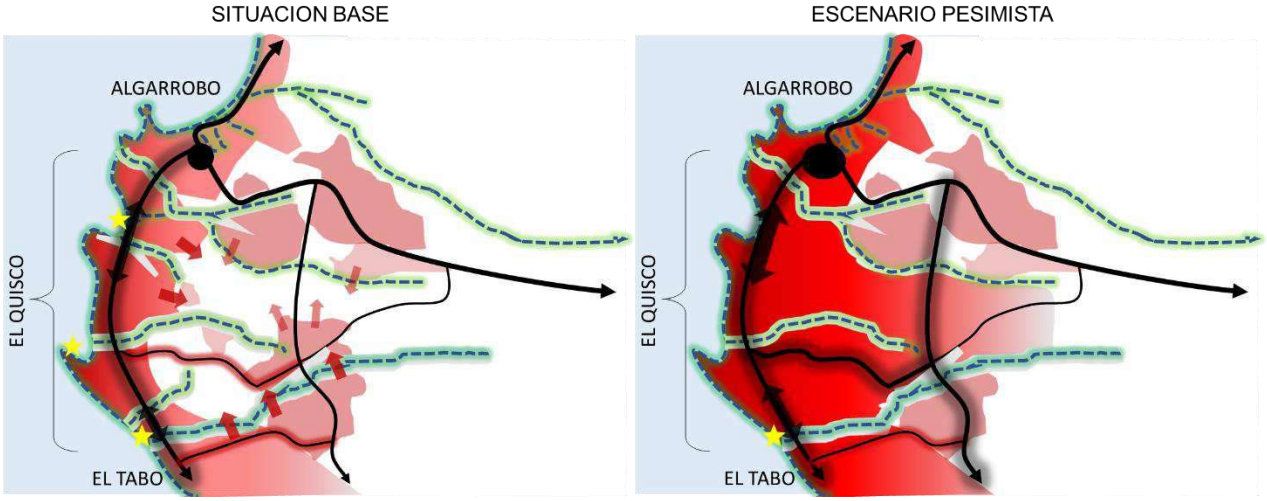
I.- DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Como se indicó en las conclusiones del diagnóstico, la comuna está dotada de valores paisajísticos en los cuales se ha apoyado el desarrollo urbano con vocación turística. Sin embargo, se observa una tendencia a la sobresaturación del espacio, y la tendencia al crecimiento podría llegar a un rango crítico de su capacidad.

En las figuras siguientes se ilustra la situación actual y su tendencia, debido al valor paisajístico, desarrollo y demanda creciente que provocan:

- sobresaturación del espacio de ocio
- deterioro de los recursos paisajísticos
- presión sobre el borde litoral
- aumento de habitantes permanentes
- ocupación no planificada del área rural

Figura II-1Síntesis territorial del diagnóstico integrado



Fuente: elaboración propia

En función de esta tendencia, y en el marco de la EAE se plantean los siguientes factores críticos, en concordancia con una priorización de los temas ambientales y de sustentabilidad, agrupación de los temas de sustentabilidad a partir de su interrelaciones y finalmente sintetizando la definición y análisis en aquellos temas claves para la planificación del territorio de El Quisco.

Los factores críticos de decisión identificados[1] son:

1. **Resguardo de elementos naturales relevantes y servicios ecosistémicos:** Su alcance en relación a la planificación corresponde a Evaluar cómo el Plan valora los elementos naturales y sus servicios ecosistémicos, incluyendo aquellos que favorecen la evacuación

[1] Los factores críticos de decisión (FCD) identificados en la descripción corresponden a aquellos señalados en la instancia participativa de la Mesa Intersectorial 2, los cuales se encuentran validados por la comisión evaluadora de este estudio por el Municipio.

de aguas, infiltración y protección de acuíferos, compatibilizando la extensión urbana con la sustentabilidad de estos elementos naturales.

2. **Falta de soluciones sanitarias en la ciudad y otras zonas pobladas.** Este factor se refiere a la necesidad de reconocer cómo el Plan puede identificar medidas posibles para aquellas áreas no cubiertas por la empresa sanitaria con la finalidad de responder a las presiones y atribuciones que otorga el PRC, en concordancia con las factibilidades sanitarias.
3. **Resguardo de la población frente a amenazas naturales.** El alcance de este factor en relación a la propuesta debe identificar los peligros naturales y antrópicos y evaluar cómo el Plan aportará en la disminución de la exposición al riesgo.
4. **Generar áreas integradas y conectadas.** Este factor evaluará cómo el Plan mejora la conectividad dentro de las áreas urbanas e incorpora propuestas que propicien modos de caminata y bicicleta.
5. **Poner en valor el patrimonio local.** El Alcance de este tema clave es la identificación de los elementos patrimoniales y evaluar cómo el Plan contribuye a su puesta en valor y al fortalecimiento de la identidad local.

II.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Como paso previo a la elaboración de alternativas de estructuración se formulan objetivos de planeamiento y una visión de desarrollo urbano para el territorio a planificar que se exponen a continuación. Se analizan, integrando el proceso de la EAE, el siguiente cuadro de análisis y definición de objetivos para la comuna

Cuadro II-1 Conflictos centrales y objetivos

ESCALA COMUNAL		
CONFLICTOS CENTRALES		**OBJETIVO DE PLANEAMIENTO**
CONTEXTO	- Buena conectividad hacia centros poblados cercanos y, especialmente, hacia Santiago lo que genera una dependencia con la capital - El poblamiento costero, asociado a la actividad turística, es desequilibrado y no se conforma un sistema urbano integrado	- Potenciar la función de los centros poblados de la comuna en el sistema litoral, considerando las demandas y las conectividades externas
SISTEMA NATURAL	- Las condiciones climáticas favorecen el desarrollo de la actividad turística, pero es una condición vulnerable a impactos del cambio climático - Se presentan factores que provocan erosión de los suelos	- Considerar los atributos naturales como elementos que definen el carácter turístico y dan sustentabilidad
SISTEMA SOCIOECO-NÓMICO	- La comuna muestra una condición positiva respecto a pobreza por ingresos, pero la fuerte estacionalidad de la actividad económica genera inestabilidad	- Potenciar los atributos diferenciadores de todo el territorio comunal facilitando condiciones diversificadas de desarrollo, asegurando una coexistencia adecuada

ESCALA COMUNAL		
CONFLICTOS CENTRALES		**OBJETIVO DE PLANEAMIENTO**
SISTEMA CONS-TRUIDO	- A pesar de la alta capacidad de gestión del municipio, la comuna no cuenta con proyectos de viviendas sociales (aunque el déficit no es muy alto). - Hay áreas pobladas que están excluidas de los sistemas de abastecimiento de agua potable y también de alcantarillado - Ausencia de actividades peligrosas o contaminantes que provoquen conflictos ambientales - Marcada presencia de parcelas de agrado y crecimientos en loteos informales consolidan un área semi urbana no planificada	- Promover un desarrollo urbano integrado y equitativo para las áreas pobladas de la comuna - Favorecer la accesibilidad de las áreas pobladas generando adecuada conectividad - Prever que el crecimiento urbano, tanto por densificación o por extensión, sea compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados

Fuente: elaboración propia

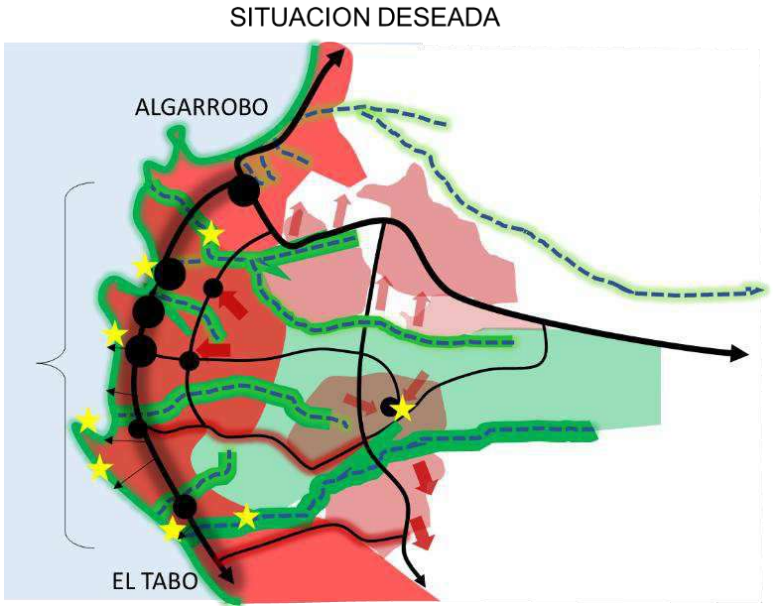
Los objetivos para la comuna configuran la siguiente visión de desarrollo, que se ilustra como situación deseada:

Figura II-2 Visión de desarrollo para la comuna

"Las áreas urbanas de la comuna se desarrollan sin alterar los atributos del paisaje y mejorando el acceso equitativo a las funciones urbanas.

El área urbana de El Quisco se posiciona como balneario y lugar de residencia con características propias y una funcionalidad resuelta.

El Totoral se consolida con servicios para sus residentes y visitantes, generando un área de poblamiento ordenada y saneada."



Fuente: elaboración propia

Con respecto a las áreas urbanas a planificar, El Quisco y El Totoral, se desarrollan objetivos en relación a conflictos y oportunidades, lo que se ilustra en los cuadros de páginas siguientes:

Cuadro II-2 Objetivos de planeamiento para el área urbana de El Quisco

AREA URBANA DE EL QUISCO		
CONFLICTOS Y OPORTUNIDADES CENTRALES		**OBJETIVO DE PLANEAMIENTO**
SITIO URBANO	- El aterrazamiento del sitio favorece las vistas, lo que es muy valorado - Las quebradas permiten la presencia de ecosistemas, pero fragmentan la ciudad - Las amenazas naturales de mayor presencia se asocian a las quebradas, y la exposición a tsunami es moderada	- Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural (1) - Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano (2) - Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras (3)
FORMAS DE CRECI-MIENTO	- Existe una imagen urbana reconocida por la baja ocupación del borde costero urbano - área urbana heterogénea que reconoce las particularidades, pero que también genera discontinuidad morfológica y funcional - Se percibe un crecimiento “desordenado, no planificado e irregular - La cobertura de agua potable y alcantarillado no cubre el 100% de la zona urbana	- Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural (1) - Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras (3) – Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida (4) – Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder las identidades barriales (5)
FUNCIO-NALIDAD	- equipamientos que se complementan con los del sistema urbano costero. - La principal centralidad se desarrolla en torno al eje principal y otros subcentros son débiles, lo que implica menor accesibilidad a los servicios - El borde costero no es plenamente accesible y no es parte de un sistema de espacio público que configure la ciudad	– Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder las identidades barriales (5) – Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda (6) – Definir un sistema de áreas verdes que incorpore al borde costero y las quebradas, a la vez que considera las necesidades de los residentes (7)
CONEC-TIVIDAD	- La trama vial está conflictuada por la demanda estacional - La participación de la bicicleta es muy débil, pero sobre Dubournais hay un potencial de ciclovía con alta conectividad	– Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda (6) – Proponer un aumento de la trama vial para generar una movilidad diversificada, expedita y eficiente (8)

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

AREA URBANA DE EL QUISCO		
CONFLICTOS Y OPORTUNIDADES CENTRALES		**OBJETIVO DE PLANEAMIENTO**
IDENTI-DAD	- Posee áreas de interés, pero no están suficientemente resguardadas - La ZT de Isla Negra tiene alto reconocimiento y representa una unidad de paisaje característico - Se distinguen barrios y edificaciones con identidad ligada a la imagen de balneario	- Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural (1) – Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder las identidades barriales (5)

Fuente: elaboración propia

Cuadro II-3 Objetivos de planeamiento para el villorrio de El Totoral

LOCALIDAD DE EL TOTORAL		
CONFLICTOS Y OPORTUNIDADES CENTRALES		**OBJETIVO DE PLANEAMIENTO**
SITIO URBANO	– El sitio es difuso, posee sectores de leve pendiente y de lomajes más inclinados – Las quebradas de El Totoral, hacia el norte, y de Córdoba hacia el sur generan límites naturales, pero es la ruta G-94 F la que genera un borde de mayor impacto	– Definir los límites urbanos en función de las condiciones del sitio y las actuales consolidaciones (1) – Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras (2)
FORMAS DE CRECI-MIENTO	– Las presiones de crecimiento han consolidado áreas informales y separadas entre sí. – La cobertura de agua potable es rural y no posee servicio de alcantarillado	– Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional (3) – Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base informal y precaria (4)
FUNCIO-NALIDAD	– No posee una trama estructurada que integre las 2 formas de ocupación (parcelas y crecimientos periféricos) – El nivel de equipamiento es básico y no permite autonomía los residentes	– Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base informal y precaria (4) – Promover el desarrollo de equipamientos que permitan consolidar una centralidad y dar autonomía (5)
CONECTI-VIDAD	– Posee una accesibilidad externa privilegiada – Los crecimientos irregulares no tienen vialidad suficiente para un estándar urbano	– Proponer una estructura vial que permita una adecuada accesibilidad interna y promueva una movilidad diversificada (6)
IDENTI-DAD	– Posee potencial para una oferta turística asociada a la ruralidad	– Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje y los elementos de valor cultural (7)

Fuente: elaboración propia

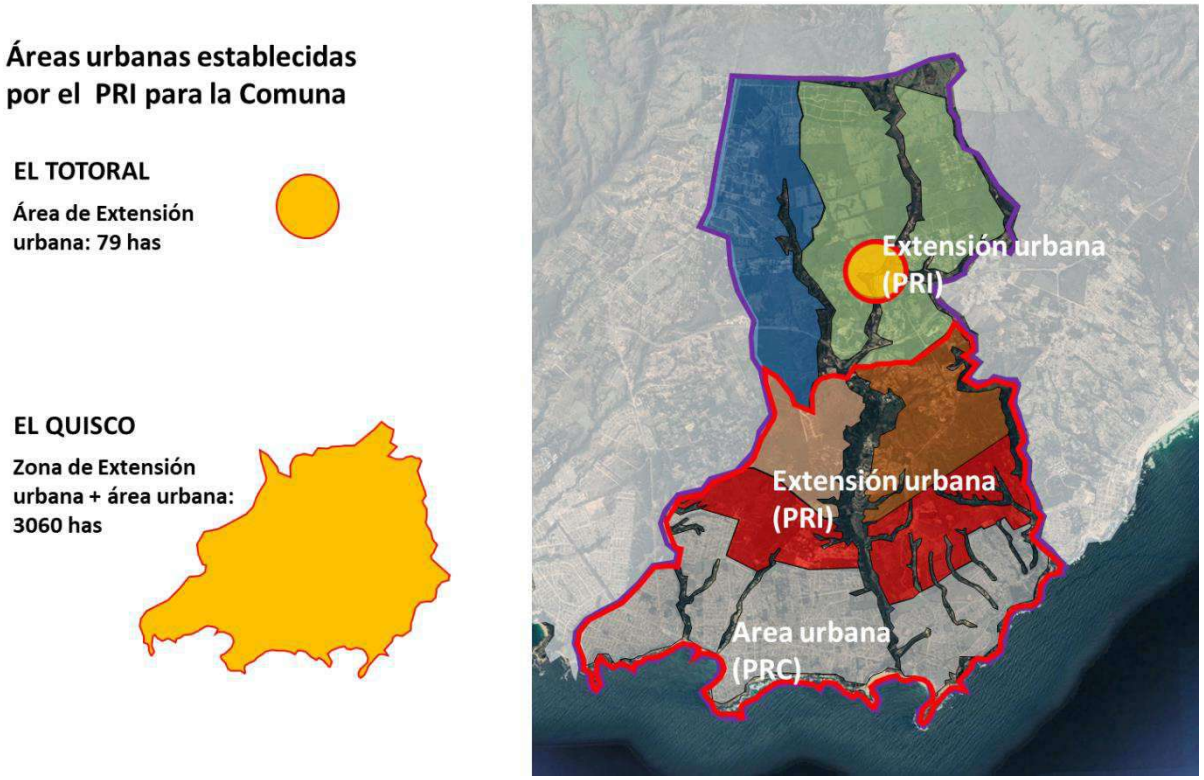
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.- ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

III.1 MARCO PARA LA EXTENSIÓN URBANA

Como se detalla en el diagnóstico, el PRIVSBCS regula la totalidad del territorio comunal, reconociendo el área urbana definida por el PRC y una serie de zonas de extensión urbana donde se admiten los usos residenciales hacia el oriente del área consolidada, y el poblado de 'El Totoral' como ZEU 5. En la figura siguiente se detallan las áreas que el PRIVSBCS indica como marco para definir los límites urbanos:

Figura II-3 Zonas de Extensión PRIVSBCS



Fuente: elaboración propia

III.2 FORMULACIÓN DE COMPONENTES PARA ALTERNATIVAS

Los parámetros de estructuración, conceptualizados para el presente estudio, corresponden a los distintos tipos de elementos estructurantes de las áreas urbanas de la comuna, los cuales se presentan como opciones. Estos parámetros se encuentran asociados entre sí para dar cuenta, de esa forma, de una alternativa coherente, asociada a una estrategia específica de planificación o modelo de desarrollo urbano.

Las alternativas de estructuración estarán conformadas por cinco parámetros que responden a los objetivos planteados, tal como se ilustra en los cuadros siguientes:

1. Conectividad y movilidad
2. Centralidades
3. Áreas verdes y parques
4. Crecimiento y densificación
5. Barrios y elementos patrimoniales

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro II-4 Objetivos v/s principal elemento para El Quisco

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO EL QUISCO	COMPONENTES PARA ALTERNATIVAS
1. Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural	– Áreas verdes y parques – Crecimiento y densificación
2. Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano	– Áreas verdes y parques – Barrios y elementos patrimoniales
3. Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras	– Crecimiento y densificación – Conectividad y movilidad
4. Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida	– Crecimiento y densificación
5. Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder las identidades barriales	– Barrios y elementos patrimoniales – Conectividad y movilidad
6. Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda	– Centralidades
7. Definir un sistema de áreas verdes que incorpore al borde costero y las quebradas, a la vez que considera las necesidades de los residentes	– Áreas verdes y parques
8. Proponer un aumento de la trama vial para generar una movilidad diversificada, expedita y eficiente	– Conectividad y movilidad

Fuente: elaboración propia

Cuadro II-5 Objetivos v/s principal elemento para El Totoral

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO EL TOTORAL	COMPONENTES PARA ALTERNATIVAS
1. Definir los límites urbanos en función de las condiciones del sitio y las actuales consolidaciones	– Crecimiento y densificación
2. Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras	– Crecimiento y densificación – Conectividad y movilidad
3. Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional	– Crecimiento y densificación
4. Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base informal y precaria	– Crecimiento y densificación – Conectividad y movilidad
5. Promover el desarrollo de equipamientos que permitan consolidar una centralidad y dar autonomía	– Centralidades
6. Proponer una estructura vial que permita una adecuada accesibilidad interna y promueva una movilidad diversificada	– Conectividad y movilidad
7. Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje y los elementos de valor cultural	– Áreas verdes y parques – Elementos patrimoniales

Fuente: elaboración propia

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Conectividad y movilidad: se refiere a las opciones de conectividad que estructuran el funcionamiento interno del área urbana, así como su integración con el resto del sistema comunal e intercomunal de centros poblados. Las alternativas de conectividad permiten dar cuenta de las relaciones funcionales que se priorizan, así como las nuevas áreas a urbanizar que se pretende integrar al sistema urbano local. Asociado a la trama vial, las alternativas de estructuración avanzan en dar cuenta de las distintas relaciones internas, la conformación de tramas urbanas más densas que permite estructurar áreas funcionales compactas dentro de la ciudad.

Centralidades: se inscriben en este parámetro las áreas que asumen roles diferenciados dentro del área urbana y que complementan a los usos estrictamente residenciales. De forma principal, las alternativas presentan distintas opciones de distribución, cantidad y tamaño de las áreas que se pueden considerar como céntricas, es decir que concentran los principales equipamientos y servicios de la localidad. La definición de centralidades y áreas mixtas dentro de las áreas urbanas es sumamente relevante puesto que permite proyectar y planificar los traslados internos de la población, conformando de esa forma la estructura funcional del área urbana.

Áreas Verdes y parques: corresponden a los espacios específicos en que se podrá reservar como áreas verdes o espacios públicos con usos recreativos, de alto valor paisajístico, o de uso cívico. En general, las áreas verdes operan dentro del área urbana como un sector que genera convergencias dentro de la localidad, pasando a conformar subcentralidades urbanas asociadas a los usos recreativos. Las alternativas que se presentan respecto a áreas verdes avanzan en la priorización de ciertos espacios que se busca preservar en su carácter natural o bien desarrollar como parque, plaza u otro tipo de espacio de uso público. El tamaño y localización de las áreas verdes se asocian de forma directa a la distribución de densidades y formas de crecimiento urbano.

Barrios y elementos patrimoniales: si bien este componente no se presenta en alternativas es una temática incluida en los talleres. En este caso, a partir del diagnóstico realizado, se identifican una serie de elementos de valor patrimonial bajo forma de edificaciones y zonas, principalmente poblaciones y conjuntos arquitectónicos de alto valor. La variabilidad en el abordaje de los elementos de valor patrimonial reside tanto en la valorización y priorización del patrimonio identificado, así como también en la forma de ser resguardado por parte del instrumento de planificación territorial en desarrollo.

Crecimiento y densificación: Las áreas de crecimiento se estructuran a este nivel en cuatro categorías: una de alta intensidad, que se asocia a formas de crecimiento urbano en mayor intensidad dando cabida a vivienda social; una segunda categoría de crecimiento se desarrolla en intensidad media, que también da cabida a vivienda social, una tercera tipología referida al desarrollo en baja densidad y una muy baja.

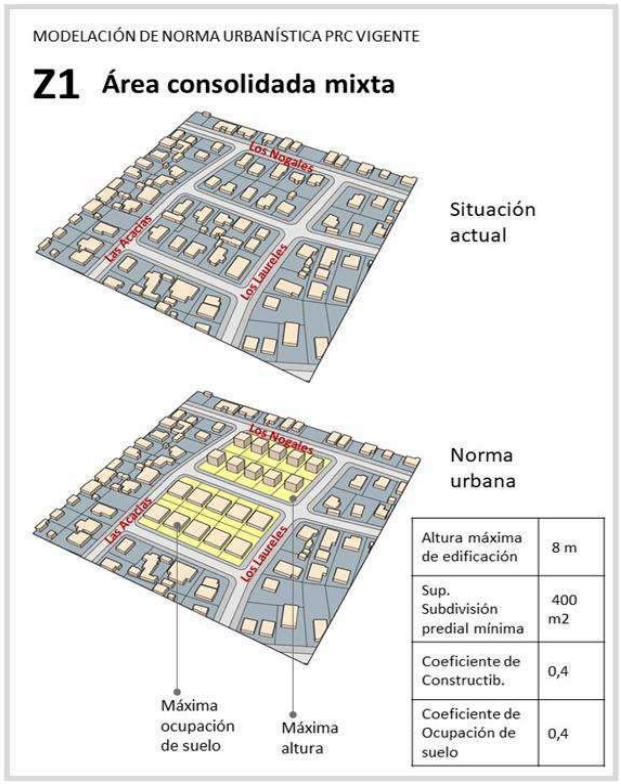
De acuerdo a estos criterios se plantea la intensidad de utilización del suelo de su territorio, estableciendo las normas urbanísticas necesarias, con la finalidad de obtener que el territorio ofrezca alternativas de localización respecto de la potencialidad del suelo, que evite un uso segregado del suelo.

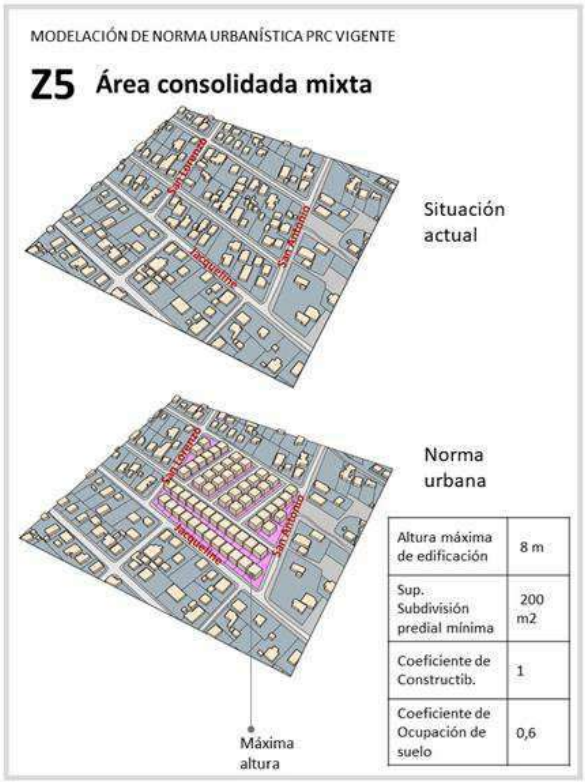
Los sectores que se desarrollan en las alternativas son:

- ALTA: uso mixto + vivienda social (rango de densidad: 150 – 300 hab/ha)
- MEDIA: vivienda social (rango de densidad: 75 – 200 hab/ha)
- BAJA: vivienda - extensión borde urbano (rango de densidad: 40 – 100 hab/ha)
- MUY BAJA: vivienda – extensión borde rural (rango de densidad: +/- 40 hab/ha)

Como marco para la publicación de las alternativas se indican las condiciones del PRC vigente, con las figuras de dos zonas representativas de mayor intensidad de uso:

Zonificación PRC		% Superf. Urbana Total	DENSIDAD hab/há
Z1	Área Consolidada (Mixta)	45,68	100
Z2	Área Consolidada (Mixta)	12,06	100
Z3	Área Consolidada (Mixta)	0,54	40
Z4	Área Consolidada (Mixta)	0,24	No definida
Z5	Área Consolidada (Mixta)	5,21	400
Z6	Área de Extensión urbana	7,53	40
Z7	Área Consolidada (Mixta)	5,67	No definida
Z8	Área Consolidada (Mixta)	0,03	No aplica
Z9	Área Consolidada (Mixta)	5,40	100





Por otra parte el PRIVSBCS define las siguientes densidades promedio:

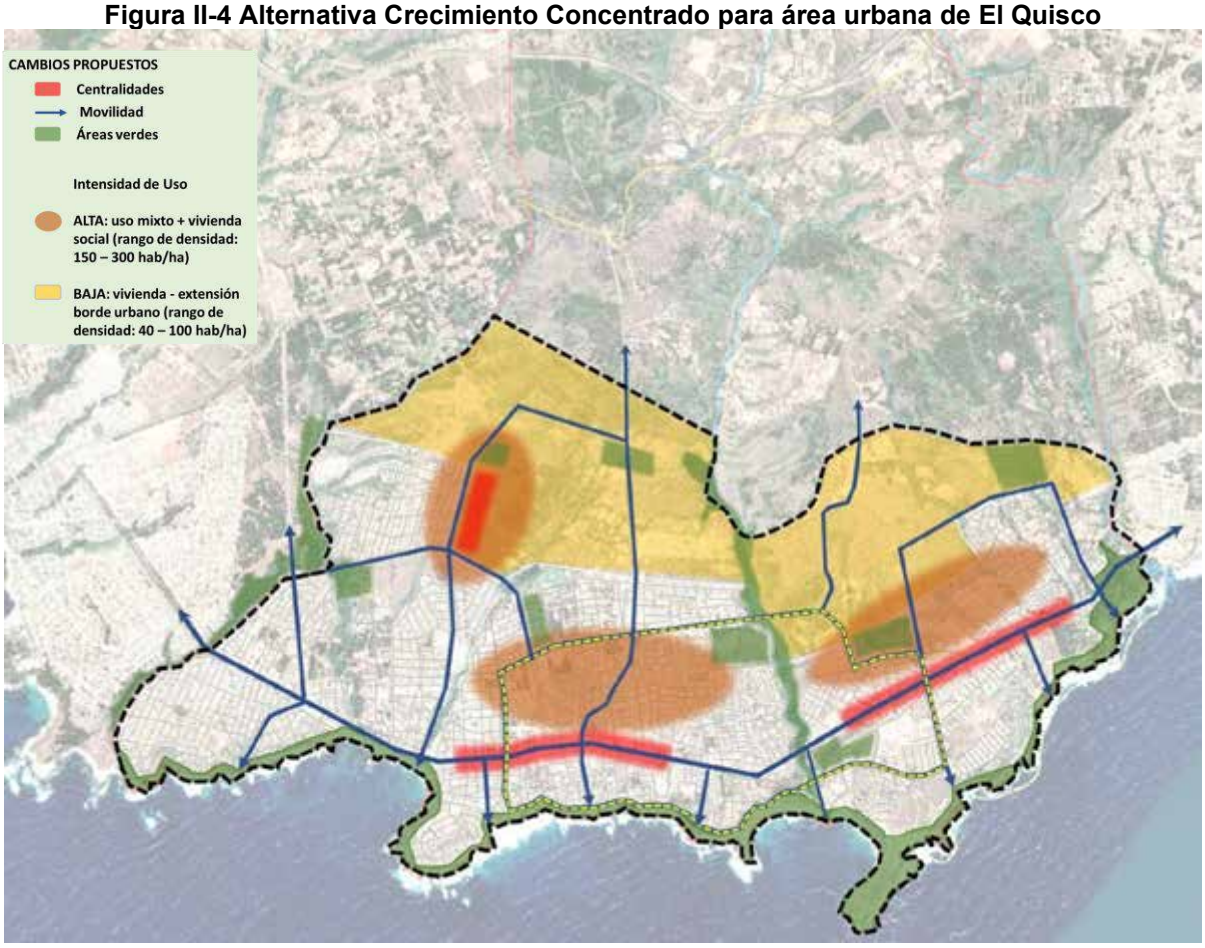
SIGLA	NOMBRE	DENSIDAD
ZU	Zona Urbana	28 Hab/há
ZEU 1	Zona de Extensión Urbana 1	75 Hab/há
ZEU 2	Zona de Extensión Urbana 2	85 Hab/há
ZEU 4	Zona de Extensión Urbana 4	50 Hab/há
ZEU 5	Zona de Extensión Urbana 5	No definida

III.3 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DE EL QUISCO

A continuación, se presentan las alternativas de estructuración del área urbana correspondiente a la cabecera de la comuna y que se conceptualizan preliminarmente a partir de las opciones de crecimiento.

III.3.1.- Alternativa Crecimiento concentrado (CC)

Figura II-4 Alternativa Crecimiento Concentrado para área urbana de El Quisco



Fuente: elaboración propia

Cambios propuestos

- Hay incremento del área con norma urbanística del PRC LU Vigente: 1450 has, LU propuesto: 2007 has (557 has de área de extensión urbana en baja densidad)
- Se propone densificar sectores del área consolidada y cercanos al sector Las Marinas
- Se desarrolla un sistema de áreas verdes distribuidas como parques y plazas
- Se reconoce el borde costero en toda su extensión como espacio de uso público.
- Se proponen conectividades radiales en el área céntrica de El Quisco y en el sector de Isla Negra
- Se plantean áreas mixtas como centros en el sector de Las Marinas y avenida Dubournais

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Esta alternativa se caracteriza por:

Figura II-5 Alternativa CC de vialidad estructurante
– **Conectividades radiales y ciclovías en circunvalación central**

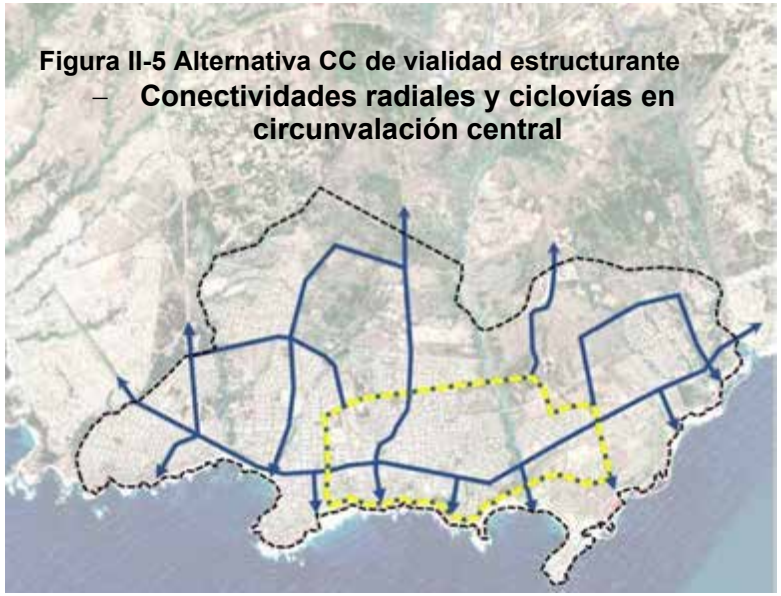


Figura II-6 Alternativa CC de centralidad
– **Centralidades concentradas y especializadas**

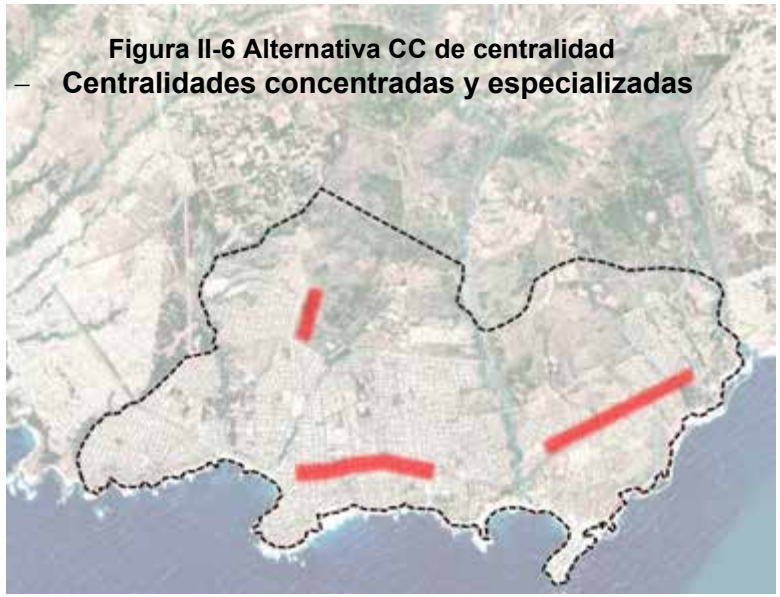


Figura II-7 Alternativa CC de áreas verdes
– **Áreas verdes por cada barrio**

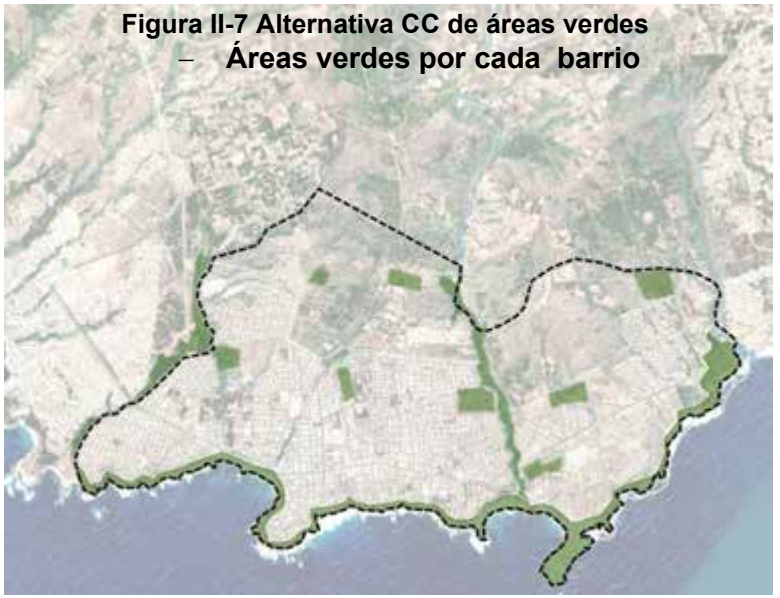
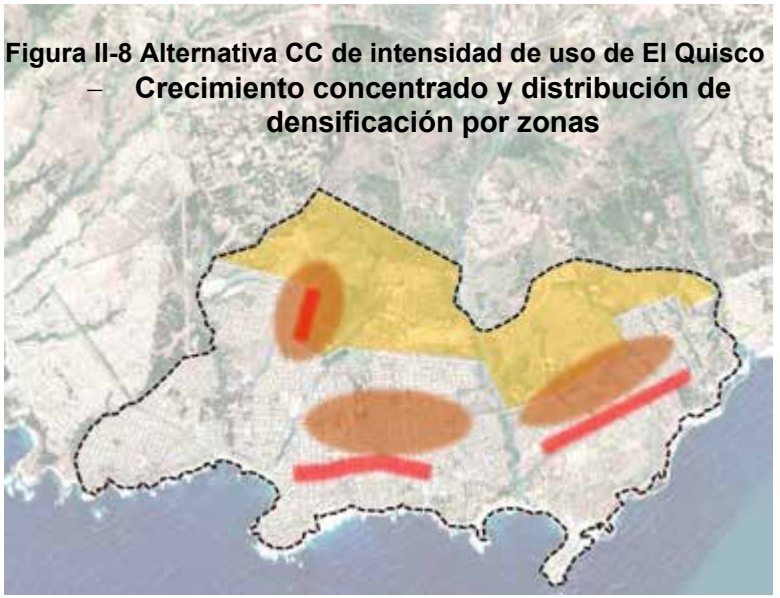
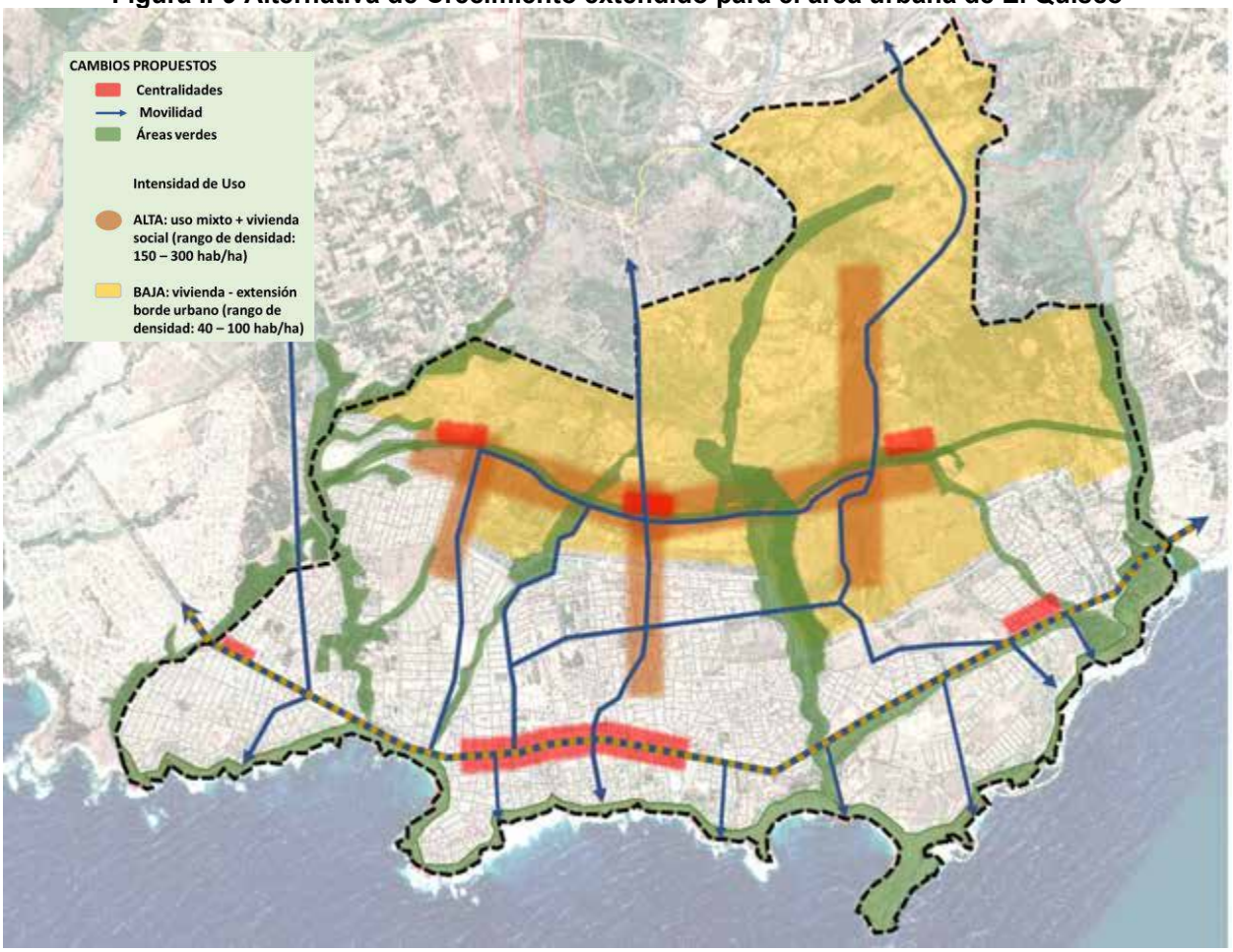


Figura II-8 Alternativa CC de intensidad de uso de El Quisco
– **Crecimiento concentrado y distribución de densificación por zonas**



III.3.2.- Alternativa: Crecimiento extendido (CE)

Figura II-9 Alternativa de Crecimiento extendido para el área urbana de El Quisco



Fuente: elaboración propia

Cambios propuestos

- Hay incremento del área con norma urbanística del PRC, LU Vigente: 1450 has versus LU propuesto: 2750 has (1300 has de superficie de extensión contemplando rangos de densidades variables)
- Se desarrolla un sistema de áreas verdes en corredores que permiten proteger las quebradas
- Desarrollo de un Parque Urbano Central (25 has aprox) y se reconoce el borde costero en toda su extensión como espacio de uso público.
- Se propone densificar sectores sobre corredores viales
- Se propone vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais, permitiendo extender la conectividad
- Multiplicidad de centros distribuidos en el área urbana

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Esta alternativa se caracteriza por:

Figura II-10 Alternativa CE de vialidad estructurante

- **Tramas viales lineales y eje Dubournais multimodal**

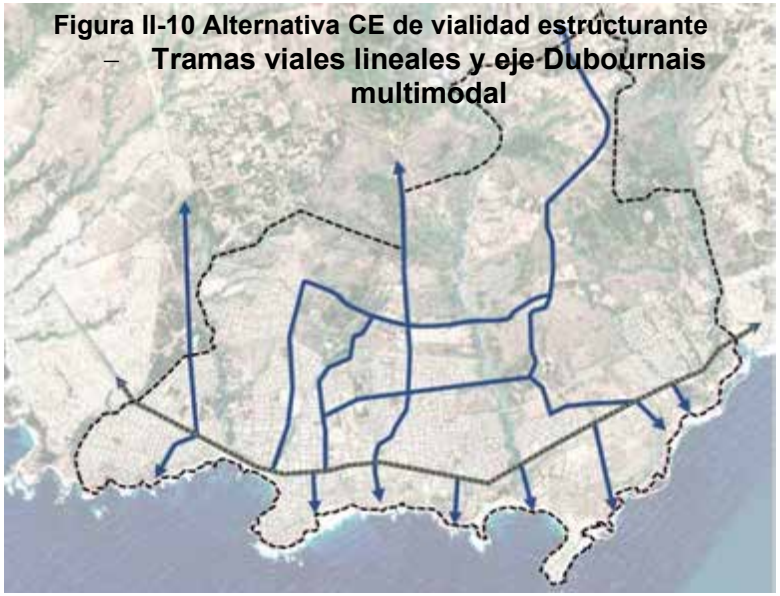


Figura II-11 Alternativa CE de centralidad

- **Centralidades dispersas y jerarquizadas**

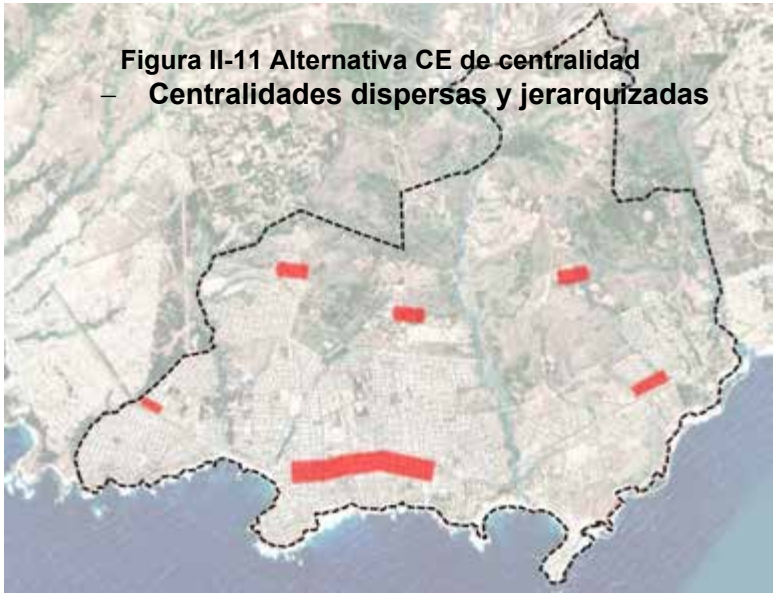


Figura II-12 Alternativa CE de áreas verdes

- **Áreas verdes lineales**

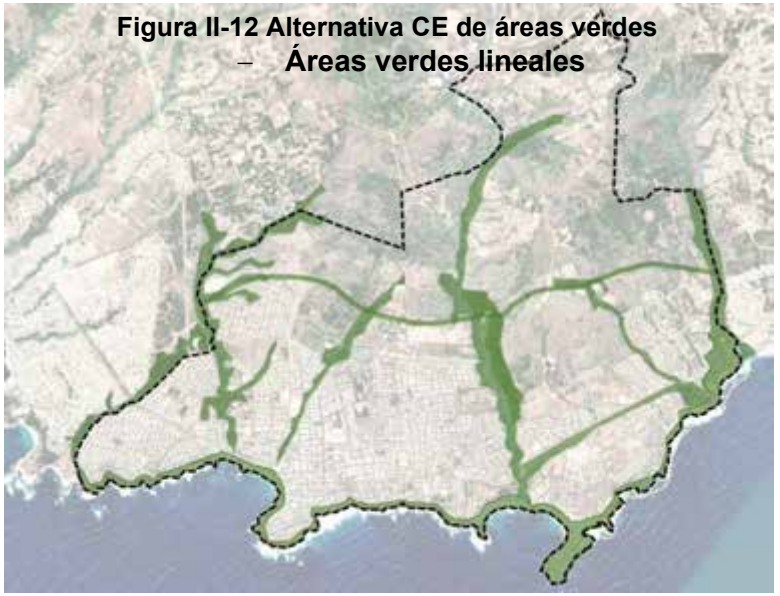
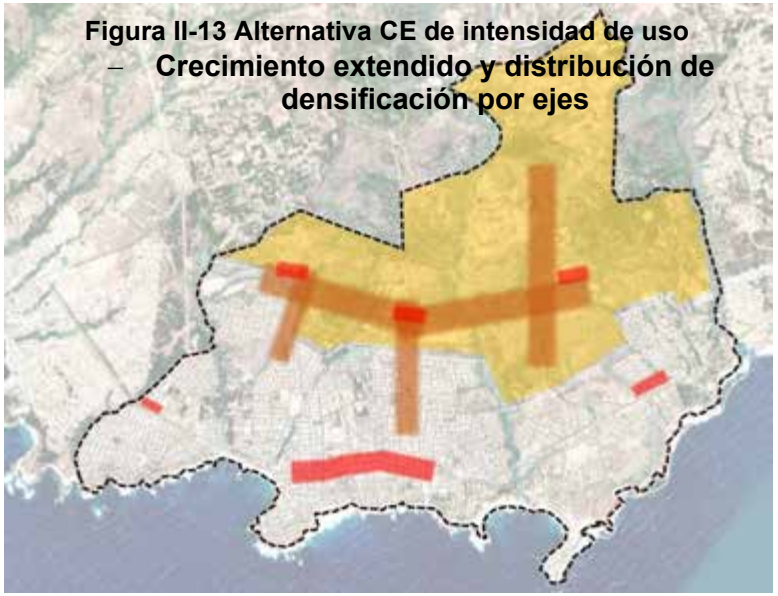


Figura II-13 Alternativa CE de intensidad de uso

- **Crecimiento extendido y distribución de densificación por ejes**

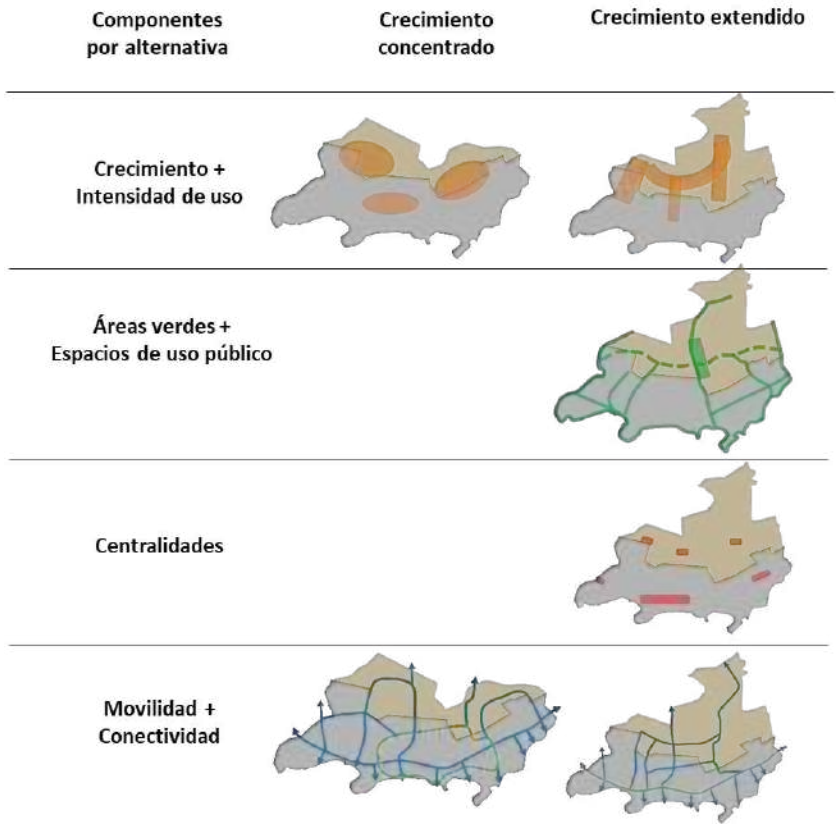


E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.3.3.- Evaluación de alternativas preliminares

En el contexto del proceso participativo se solicita a los participantes la evaluación de las alternativas de crecimiento concentrado o extendido, ejercicio que se detalla en el informe de los talleres. En los talleres se priorizan solamente los componentes de áreas verdes y centralidades de la alternativa de crecimiento extendido, por lo que se desarrolla una superposición de componentes, como base para construir una tercera alternativa de crecimiento moderado, proceso que se ilustra a continuación:

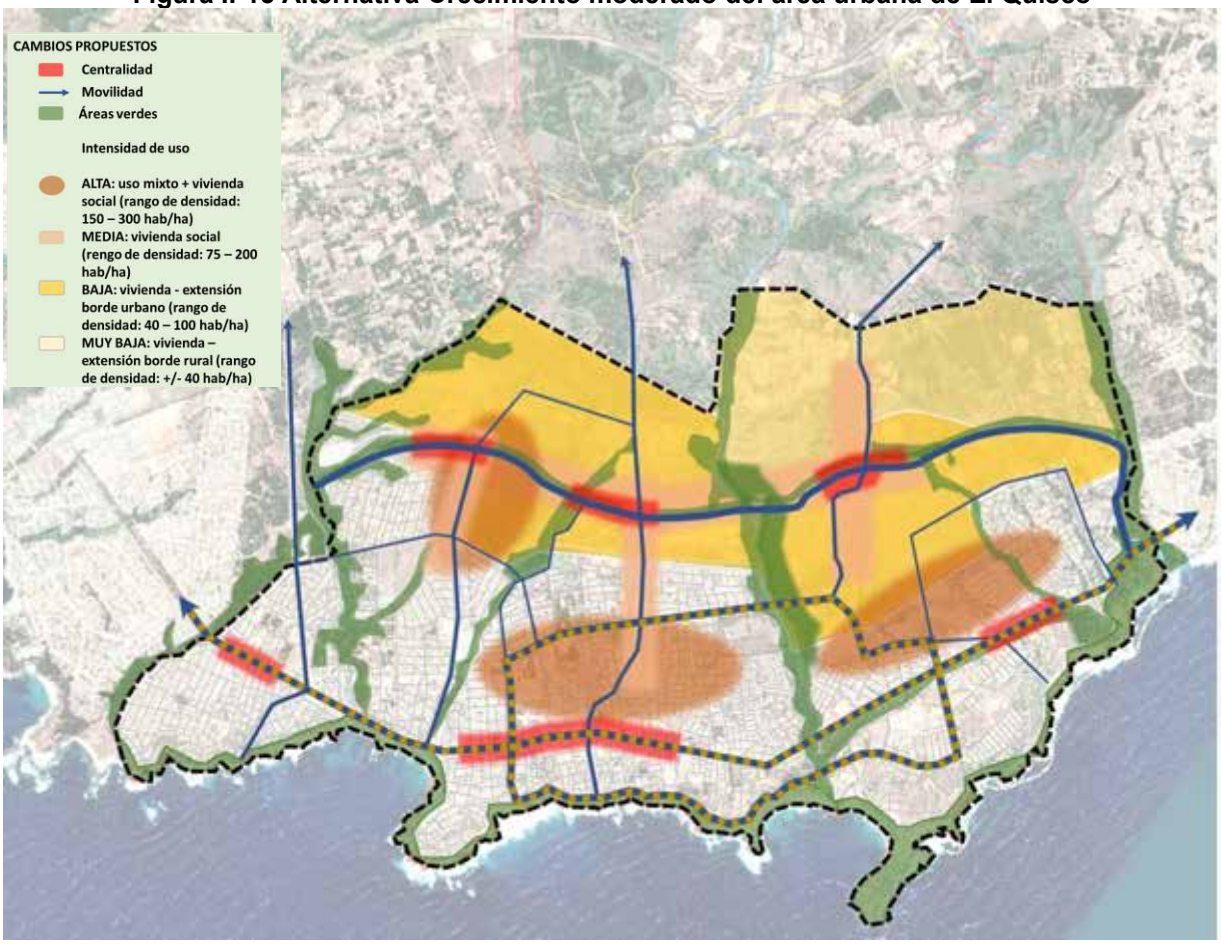
Figura II-14 Proceso de evaluación ciudadana





III.3.4.- Alternativa Crecimiento moderado (CM)

Figura II-15 Alternativa Crecimiento moderado del área urbana de El Quisco



Fuente: elaboración propia

Cambios propuestos

- Hay incremento del área con norma urbanística del PRC, LU Vigente: 1450 has versus LU propuesto: 2400 has (950 has de superficie de extensión contemplando rangos de densidades variables)
- Se desarrolla un sistema de áreas verdes en corredores que permiten proteger las quebradas
- Desarrollo de un Parque Urbano Central (25 has aprox) y se reconoce el borde costero en toda su extensión como espacio de uso público.
- Se propone densificar sectores sobre corredores viales
- Se propone vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais, permitiendo extender la conectividad y conectividades radiales en el área céntrica de El Quisco y en el sector de Isla Negra con la incorporación de ciclovías
- Multiplicidad de centros distribuidos en el área urbana

Esta alternativa se caracteriza por:

Figura II-16 Alternativa CM de vialidad estructurante

- **Propuesta de vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais y conectividades radiales en el área céntrica de El Quisco y en el sector de Isla Negra**



Figura II-17 Alternativa CM de centralidad

- **Centralidades dispersa de modo de cubrir toda el área urbana actual y futura.**

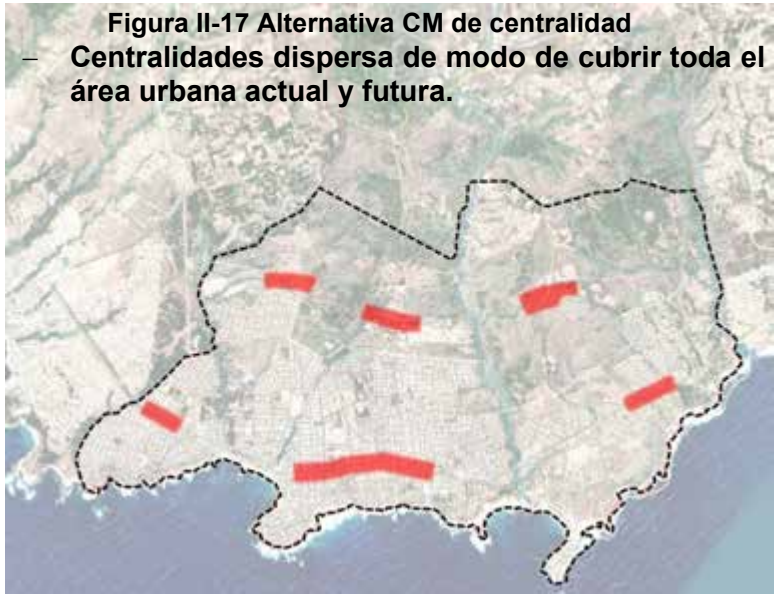


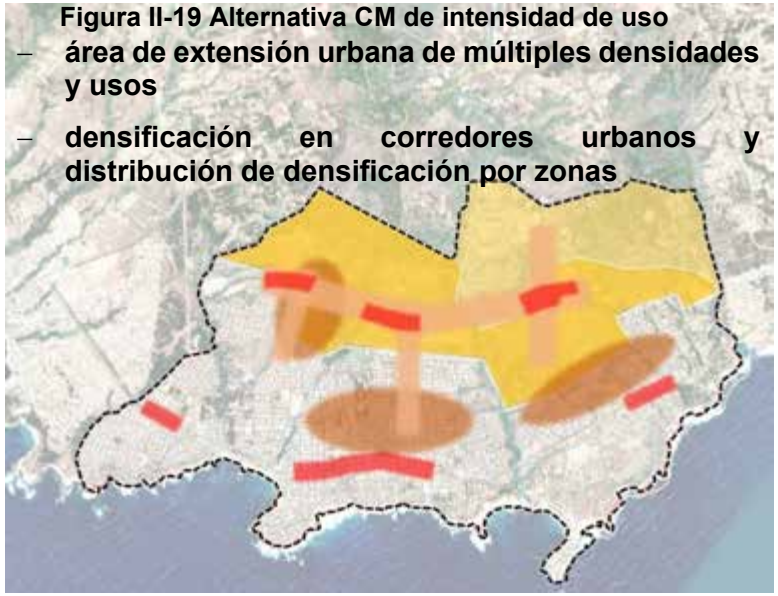
Figura II-18 Alternativa CM de áreas verdes de El Quisco

- **sistema de áreas verdes en las quebradas y parque urbano en área de extensión**
- **Reconocimiento borde costero, mediante la propuesta de áreas verdes**



Figura II-19 Alternativa CM de intensidad de uso

- **área de extensión urbana de múltiples densidades y usos**
- **densificación en corredores urbanos y distribución de densificación por zonas**

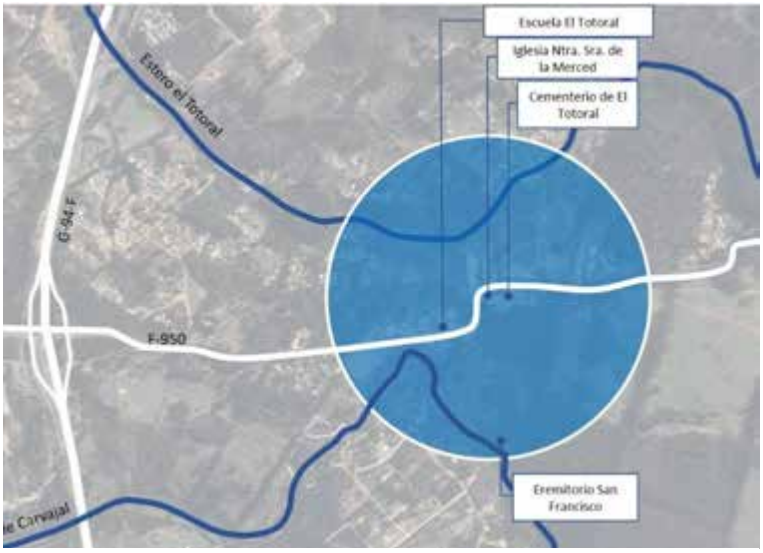


E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE EL TOTORAL

III.4.1.- Alternativa No incorporar el villorrio al PRC

Figura II-20 Alternativa mantiene situación normativa del PRIVSBCS



Fuente: Elaboración propia

NO Modifica límite urbano, y las condiciones del PRI son:

Uso del suelo: -Residencial y -Equipamientos de escala menor de: salud, educación, culto y cultura, social, deporte, esparcimiento, comercio, servicios, seguridad, espacios públicos, áreas verdes.

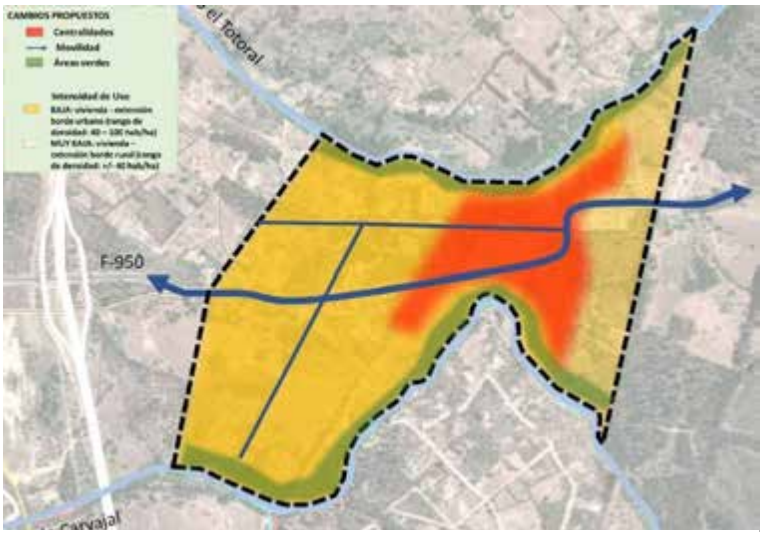
Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de transportes.

Condiciones de subdivisión del suelo:

- Subdivisión predial mínima: 600 m2 Frente predial mínimo: 12 m.
- Condiciones de edificación:
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo: 0,30
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 0,60
- Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

III.4.2.- Alternativa de desarrollo compacto (DC)

Figura II-21 Alternativa de desarrollo compacto para un área urbana de El Totoral



Fuente: Elaboración propia

Cambios propuestos:

- Se norman como parte del PRC 79 has de área de extensión urbana en muy baja densidad
- Se propone proteger la iglesia y el eremitorio como Inmueble de Conservación Histórica.
- Se definen con precisión normas diferenciadas en el entorno de la ruta y con menor intensidad alejándose de ella

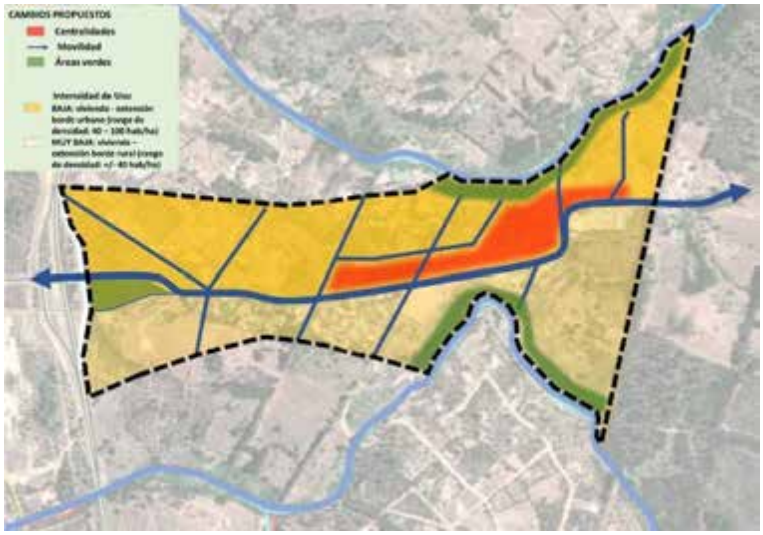
  Se plantean áreas verdes en las quebradas

III.4.3.- Alternativa de desarrollo lineal (DL)

Figura II-22 Alternativa de desarrollo lineal de estructuración de El Totoral

Cambios propuestos:

- Se norman como parte del PRC 79 has de área de extensión urbana en muy baja densidad
- Se propone proteger la iglesia y el eremitorio como Inmueble de Conservación Histórica.
- Se definen con precisión normas diferenciadas en el entorno de la ruta y con menor intensidad alejándose de ella



Fuente: Elaboración propia

IV.- IMAGEN OBJETIVO VALIDADA

IV.1 PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO

IV.1.1.- Marco normativo: Ley N° 21.078

Mediante la promulgación de la ley 21078 por el MINVU, publicada en D. O. EL 15/02/2018, titulada "Sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano", se modificó la ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Su vigencia se inició a los seis meses el 15 de agosto de 2018.

Mediante circular DDU 405 del 09/03/2018, se informa que, en términos generales, las modificaciones introducidas a la LGUC, "*se relacionan esencialmente con el perfeccionamiento de los mecanismos de transparencia y participación en la tramitación de los planes reguladores o seccionales"* y *"la introducción de herramientas que proporcionen información de calidad, oportuna y accesible para favorecer la transparencia del mercado del suelo"*.

En lo que respecta a las actividades de la etapa en desarrollo que se presenta en este informe, cabe detallar la incorporación de nuevos artículos, específicamente el 28 octies, que establece como requisito previo al proceso de elaboración del anteproyecto de un IPT, o sus modificaciones, contemplar la formulación de una Imagen Objetivo, la que se plasmará en un resumen ejecutivo, cuyos contenidos define la propia ley y que se presenta en el punto siguiente de este capítulo.

Asimismo, la ley establece un procedimiento para dar a conocer los contenidos de la propuesta y para recibir observaciones, antes de que el Concejo municipal sancione la imagen objetivo que definirá los contenidos centrales que guiarán la posterior formulación del anteproyecto del Plan. Adscrito a dicho procedimiento, a continuación, se presenta el programa de actividades elaborado para dar cumplimiento mediante actividades secuenciales, a los acuerdos, difusión, consultas, aprobación y difusión a las que deben someterse los contenidos elaborados para sustentar la imagen objetivo del plan que define los términos del anteproyecto. Se hace también una reseña del desarrollo de dichas actividades y de los resultados del proceso de consulta a la comunidad.

En anexo a este capítulo se expone la presentación que se hizo al Concejo Municipal el 15 de mayo de 2019, el que aprobó su exposición a la comunidad, dando así inicio al proceso de formulación de la imagen objetivo definido en el artículo 28 octies de la LGUC.

IV.1.2.- Programa de la consulta

Los componentes de la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar fueron expuestos entre los días 15 de enero y 29 de Febrero del 2020 y se realizaron las siguientes 5 audiencias públicas para informar de ello. Durante la consulta pública se reciben observaciones y se emite un resumen y durante la revisión, los concejales solicitaron las siguientes precisiones y aclaraciones:

- Aclarar cómo se abordan los temas de densidad y sus alcances: para ello se incorporó una nota en la parte inicial.
- Agregar una nota explicativa aclarando que ante la presentación de Patricia Escobar, se responde a sus consultas no tratándose propiamente de observaciones a la Imagen Objetivo publicada: se incorporó una nota en la parte inicial, además de destacar en la sección en que ello se analiza, que se trata de una "Aclaración de datos".
- Se incorporó en el análisis de las observaciones de Claudio Bravo de la Junta de Adelanto Roca del Trueno, una distinción respecto de lo relativo a densidad que en este caso corresponde a una observación referida a la densidad general y no a sectores específicos como otros casos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- En el caso de las observaciones presentadas por Marcia Iturra de la JJVV Las Pataguas El Totoral, se incorpora una aclaración respecto a la observación sobre desarrollo de turismo rural; nueva ruralidad que se acepta, pero que no tendrá aplicabilidad al aceptarse otra observación relativa a la no incorporación del Villorrio de El Totoral al PRC.
- En el caso de las observaciones de Alejandro Rada del Comité Territorial JJVV Hanga-Roa, se incorporó una nota al pie de página con la cita textual de la observación en lo referido a la densidad, con el fin de recalcar que la observación considera oportuno un crecimiento que se encontraría entre dos de las alternativas propuestas en la Imagen Objetivo. Cabe destacar que los concejales felicitaron la presentación del Señor Rada por lo completa y dedicada.
- Ante la consulta de los Concejales acerca del momento para definir la vialidad, en particular la relativa al Borde Costero, considerando la amplia manifestación de la comunidad, en las distintas etapas, acerca del resguardo de éste, en paralelo a la necesidad de conectividad, se puede indicar lo siguiente. En el período de 30 días establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que se inicia una vez aprobado este documento de Síntesis de Observaciones, se deben responder con detalle las observaciones a quienes las presentaron y tomar los acuerdos de planificación. Entre estos acuerdos se pueden establecer criterios al respecto de la movilidad en borde costero, cuidando condecirse con la Imagen Objetivo que se determine en este mismo proceso y considerando el amplio pedido ciudadano de colaborar con la preservación de los atributos naturales y paisajísticos.
- La consulta acerca de la pertinencia de que un integrante del COSOC, opine en el proceso de observaciones a la Imagen Objetivo, fue planteada al Director de Asesoría Jurídica, quien mediante Memorando Número 212 de fecha 13 de abril de 2020 indicó que ello sí corresponde.

IV.1.3.- Observaciones recibidas

Se reciben las siguientes observaciones, ordenadas por fecha de ingreso y con Nº de identificación para su análisis:

Nº	INGRESO	NOMBRE	TEMA	FIRMAS
1	Folio 05855 Nº1530	ENRIQUE DIAZ	Desafectación de vía para área verde.	1
2	Folio 05863 Nº1658	ENRIQUE DIAZ	Aumento de densidad y constructibilidad.	1
3	email	SUSANA DIAZ	Tipo de desarrollo. Altura de edificaciones. No elije alternativas y está en desacuerdo.	1
4	email	CLAUDIO BRAVO	Consideraciones específicas para el PRC. Aumento de densidad.	3*
5	Folio 05878 Nº1898	JOSÉ ALBORNOZ	Loteo irregular en área urbana. Resguardo de áreas de valor ambiental. Espacios para una serie de actividades y accesibilidad. Transporte en bicicleta.	4
6	Folio 05876 Nº1869	MARCIA C. ITURRA	Rechazo a cambio de uso de Suelo de Rural a Urbano para El Totoral.	30
7	email	ALEJANDRO RADA DONATH	Plantean observaciones al texto. Menor extensión y en baja densidad. Valida las áreas verdes de alternativa Crecimiento Moderado. Resguardo de áreas de valor ambiental.	2

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Nº	INGRESO	NOMBRE	TEMA	FIRMAS
			Normas urbanísticas	
8	email	PATRICIA ESCOBAR	Solicita proyección de crecimiento. Tipo de desarrollo.	1
9	Folio 05908 Nº2390	16 SOCIOS	Apoya componentes específicos. Rechaza densificar la comuna.	16
10	email	CAMILA BUTTCKO VICH	Áreas verdes existentes. Área verde para sector en piedra del trueno.	1
11	email	FRANCIS CO LÓPEZ	Resguardo de áreas de valor ambiental. Solicita declaratoria de RENAMU.	1
12	email	3 ORGANI-ZACIONE S	Resguardo de áreas de valor ambiental. Solicita declaratoria de RENAMU. Solicita zona de mitigación costera.	3 ORG.
13	email	VECINAS Y VECINOS	Tipo de desarrollo. Altura de edificaciones. Exigencias y fiscalización en construcciones. Resguardo de áreas de valor ambiental. Protección de inmuebles específicos.	96

*más 4 de apoyos por correo electrónico.

La mayor cantidad de observaciones se refieren a protección de elementos de valor Natural (5, incluyendo a 96 vecinos del Quisco Norte) y opiniones que se pueden tener en consideración en ante proyecto (7).

Es importante destacar que sólo 3 observaciones se refieren a rechazos, incluyendo la observación de la JJVV Las pataguas con 30 firmantes.

Para que el organismo competente pueda dar respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas, indicando **si las acepta o las rechaza**, a continuación se exponen resumidamente (se acompañan las observaciones en adjunto), se indica si la observación se refiere a las materias expuestas en el resumen ejecutivo, afiche o presentaciones de audiencias referidas a la Imagen Objetivo (IO) y se propone respuesta.

En el caso de observaciones que no competen a lo consultado o se refieren a otros ámbitos legales se indica que **no se acogen,** indicando si hay alguna herramienta del PRC que pueda incorporar lo indicado en las siguientes etapas**.**

El caso de presentaciones que incorporan consultas, se indica que se realiza una **aclaración de datos.**

Uno de los aspectos que se reitera en 4 de las presentaciones corresponde a la *densidad*, planteando su aumento en los sectores de su interés o bien, que esta no se aumente en la comuna en la nueva planificación. Al respecto es necesario referir algunas consideraciones:

- En la Imagen Objetivo no se definen densidades determinadas para sectores específicos y delimitados; se plantean áreas a precisar con rangos de densidades también a precisar. Estas áreas, plantean la necesidad de abordar dos grandes requerimientos detectados y planteados en el Diagnóstico Estratégico Integrado y en los diversos talleres con la comunidad: propiciar el desarrollo de vivienda social y propiciar que el aumento de población se resuelva, en parte, en las áreas consolidadas de la comuna.
- Las presentaciones que solicitan densidad habitacional en sectores específicos y que no se encuentran en las áreas de densidad referidas en la Imagen Objetivo, serán evaluadas en las etapas siguientes. Es necesario indicar que toda la comuna puede admitir modificaciones en sus condiciones (constructibilidad, densidad, altura, ocupación de

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

suelos, usos, etcétera), sin embargo, éstas deberán condecirse con la Imagen Objetivo que se acuerde como definitiva.

Datos generales de observaciones recibidas:

- Se recibieron 13 presentaciones; 5 de ellas mediante Oficina de Partes y 8 mediante correo electrónico. En total estas 13 presentaciones contienen 50 observaciones:
    - Propuesta de observaciones ***aceptadas***: 20
    - Propuesta de observaciones ***rechazadas***: 6
    - Propuesta de observaciones que ***no se acogen***: 23
    - Aclaración de datos: 1
- Aquellas observaciones que se propone **aceptar,** serían incorporadas a la Imagen Objetivo (IO) y o se constata que forman parte de ésta, según se indica para cada caso.
- Aquellas observaciones que se propone **rechazar,** son explicados los motivos en cada caso.
- Aquellas observaciones que se propone **no acoger**, pero que serán analizadas en la etapa siguiente, no necesariamente ello implica y o asegura que éstas sean incorporadas en la planificación final; se deberá analizar caso a caso respecto de otros intereses presentes en esos sectores.
- Existe un único caso que corresponde a una **aclaración de datos**. En este caso, la respuesta sugerida presenta la información requerida y su fuente.

IV.1.4.- Observaciones conducentes a acuerdos para anteproyecto

Las siguientes observaciones acogidas se refieren a aspectos generales a expresar en los términos para anteproyecto:

OBS. DE SUSANA DIAZ OBS.3, SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre tipo de desarrollo como validación de Objetivos planteados. Incluir en términos para anteproyecto.

- Objetivo donde se incluye el “interés por un desarrollo con borde costero menos intervenido con resguardo de lugares turísticos, quebradas y con identidad propia.”

OBS. DE CLAUDIO BRAVO JUNTA DE ADELANTO ROCA DEL TRUENO (OBS.4), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre temas generales como validación de Objetivos planteados. Incluir en términos para anteproyecto.

- Objetivo donde se incluye : “Prever que el crecimiento urbano por densificación o por extensión, sea compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados”.
- parámetros de estructuración de los componentes de planificación que se abordan en las alternativas propuestas, incluyendo lo relativo a la densidad.

OBS. DE ALEJANDRO RADA DONATH COMITÉ TERRITORIAL JVV HANGA-ROA (OBS. 7), SE ACEPTA OBSERVACIÓN a solicitud de cambio en los objetivos de planeamiento en cuanto a incorporar conectividad interna y externa y factor estacional. Incluir en términos para anteproyecto en los siguientes objetivos.

- Favorecer la accesibilidad de las áreas pobladas generando adecuada conectividad interna y externa y considerando el factor estacional.
- Proponer un aumento de la trama vial para generar una movilidad diversificada, expedita y eficiente, considerando la conectividad interna y externa y el factor estacional.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

OBS. DE PATRICIA ESCOBAR (OBS. 8), SE ACEPTA OBSERVACIÓN con respecto a internalizar el concepto de que la comuna es "Turística". Incluir en términos para anteproyecto.

- incorporar a la visión de desarrollo el concepto de la siguiente manera:
- “Las áreas urbanas de la comuna se desarrollan en el marco de su rol turístico sin alterar los atributos del paisaje y mejorando el acceso equitativo a las funciones urbanas durante todo el año”.

OBS. DE JUAN LÓPEZ (OBS. 11), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre zonas buffer . Incluir en términos para anteproyecto en el siguiente objetivo:

- Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y que en los entornos de sectores de valor natural y cultural minimice los impactos que la ocupación urbana pueda provocar.

3 ORGANI-ZACIONES: COMITÉ AMBIENTAL COMUNAL / JJVV N°1 PUNTA DE TRALCA / “NEWEN TRAWUN” (OBS. 12), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre conceptos de escala barrial e identidad y SE ACEPTA OBSERVACIÓN como validación del objetivo de “Definir una forma de ocupación…” . Incluir en términos para anteproyecto en los siguientes objetivos:

- “Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder la escala barrial ni la identidad local.”
- “Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y que en los entornos de sectores de valor natural y cultural minimice los impactos que la ocupación urbana pueda provocar.”

OBS. DE VECINAS Y VECINOS DEL EL QUISCO NORTE (OBS. 13), SE ACEPTA OBSERVACIÓN de tipo de desarrollo . Incluir en términos para anteproyecto en el siguiente objetivo:

- “Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder la escala barrial ni la identidad local”.

Las siguientes observaciones acogidas se refieren a aspectos que determinan una opción preferente y constituyen términos específicos para el anteproyecto:

OBS. JOSÉ ALBORNOZ JUNTA DE ADELANTO SUEÑO CUMPLIDO (OBS. 5), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre elementos de valor natural y SE ACEPTA OBSERVACIÓN como validación de ciclo vías de todas las alternativas. Incluir en términos para anteproyecto.

- Áreas verdes de alternativa CM y precisión de territorios de valor ambiental en los acuerdos para desarrollo de anteproyecto.
- ciclo vías de todas las alternativas

OBS. DE MARCIA C. ITURRA JJVV. LAS PATAGUAS EL TOTORAL (OBS. 6), SE ACEPTA OBSERVACIÓN de no definir herramientas de protección del ámbito del PRC , SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre desarrollo de turismo rural; nueva ruralidad en el sentido de complementar los objetivos de planeamiento y SE ACEPTA OBSERVACIÓN de no incorporar el sector al PRC y se excluye el sector de la planificación territorial comunal. Incluir en términos para anteproyecto.

- EL anteproyecto no incluirá EL Totoral, por lo que hay que revisar objetivos y no incluir aquellos específicos de este sector

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

OBS. DE ALEJANDRO RADA DONATH COMITÉ TERRITORIAL JVV HANGA-ROA (OBS. 7), SE ACEPTAN OBSERVACIONES a las consideraciones en la ampliación del área urbana y precisión de territorios de valor ambiental. Incluir en términos para anteproyecto.

- Definir ampliación del área urbana sea lo menor posible, entre las alternativas Crecimiento Concentrado (CC) y Crecimiento Moderado (CM) y con densidades bajas.
- Áreas verdes de alternativa CM y precisión de territorios de valor ambiental en los acuerdos para desarrollo de anteproyecto.

OBS. DE 16 SOCIOS CD DE YOGA Y RECREACIÓN (OBS. 9), SE ACEPTA OBSERVACIÓN de áreas verdes en quebradas, centralidades dispersas, conectividades y borde costero y SE ACEPTA OBSERVACIÓN de áreas verdes en los barrios. Incluir en términos para anteproyecto.

- validación de alternativa Crecimiento Moderado (CM)
- Precisar quebradas, centralidades dispersas, conectividades y borde costero.
- validación de áreas verdes en los barrios en alternativa Crecimiento Concentrado (CC).

OBS. DE CAMILA BUTTCKOVICH (OBS. 10), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre sector piedra del trueno y otros territorios de valor ambiental . Incluir en términos para anteproyecto.

- validación de alternativa Crecimiento Moderado (CM)
- Precisar sector piedra del trueno y otros territorios de valor ambiental

OBS. DE JUAN LÓPEZ (OBS. 11), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre elementos de valor natural dentro del marco de atribución del PRC y SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre zonas buffer. Incluir en términos para anteproyecto.

- validación de alternativa Crecimiento Moderado (CM)
- Precisar territorios de valor ambiental
- Incluir zonas de amortiguación entre zonas de alto interés ecológico y las zonas urbanas

OBS. DE 3 ORGANIZACIONES: COMITÉ AMBIENTAL COMUNAL / JJVV N°1 PUNTA DE TRALCA / “NEWEN TRAWUN” (OBS. 12), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre elementos de valor natural. Incluir en términos para anteproyecto.

- validación de alternativa Crecimiento Moderado (CM)
- Precisar territorios de valor natural

OBS. DE VECINAS Y VECINOS DEL EL QUISCO NORTE (OBS. 13), SE ACEPTA OBSERVACIÓN sobre elementos de valor natural . Incluir en términos para anteproyecto.

- validación de alternativa Crecimiento Moderado (CM)
- Precisar territorios de valor natural

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.2 VALIDACION Y CONSENSOS ALCANZADOS

IV.2.1.- Objetivos de planeamiento

Se reformulan los objetivos de planeamiento y una visión de desarrollo urbano para el territorio a planificar que se exponen a continuación:

Objetivos a escala comunal

- Potenciar la función de los centros poblados de la comuna en el sistema litoral, considerando las demandas y las conectividades externas.
- Considerar los atributos naturales como elementos que definen el carácter turístico y dan sustentabilidad.
- Potenciar los atributos diferenciadores de todo el territorio comunal facilitando condiciones diversificadas de desarrollo, asegurando una coexistencia adecuada.
- Promover un desarrollo urbano integrado y equitativo para las áreas pobladas de la comuna.
- Favorecer la accesibilidad de las áreas pobladas generando adecuada conectividad interna y externa y considerando el factor estacional.
- Prever que el crecimiento urbano por densificación o por extensión, sea compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados.

Los objetivos para la comuna configuran la siguiente **visión de desarrollo**:

“Las áreas urbanas de la comuna se desarrollan en el marco de su rol turístico sin alterar los atributos del paisaje y mejorando el acceso equitativo a las funciones urbanas durante todo el año.

El área urbana de El Quisco se posiciona como balneario y lugar de residencia con características propias y una funcionalidad resuelta.”

Objetivos a escala urbana

Con respecto a las áreas urbanas del diagnóstico, El Quisco y El Totoral, se desarrollan objetivos en relación a conflictos y oportunidades solamente para El Quisco, al acordar excluir El Totoral de este PRC, se exponen a continuación

- Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y que en los entornos de sectores de valor natural y cultural minimice los impactos que la ocupación urbana pueda provocar
- Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano
- Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras
- Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida
- Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder la escala barrial ni la identidad local.
- Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- Definir un sistema de áreas verdes que incorpore al borde costero y las quebradas, a la vez que considera las necesidades de los residentes
- Proponer un aumento de la trama vial para generar una movilidad diversificada, expedita y eficiente considerando la conectividad interna y externa y el factor estacional

IV.2.2.- Imagen objetivo para El Quisco

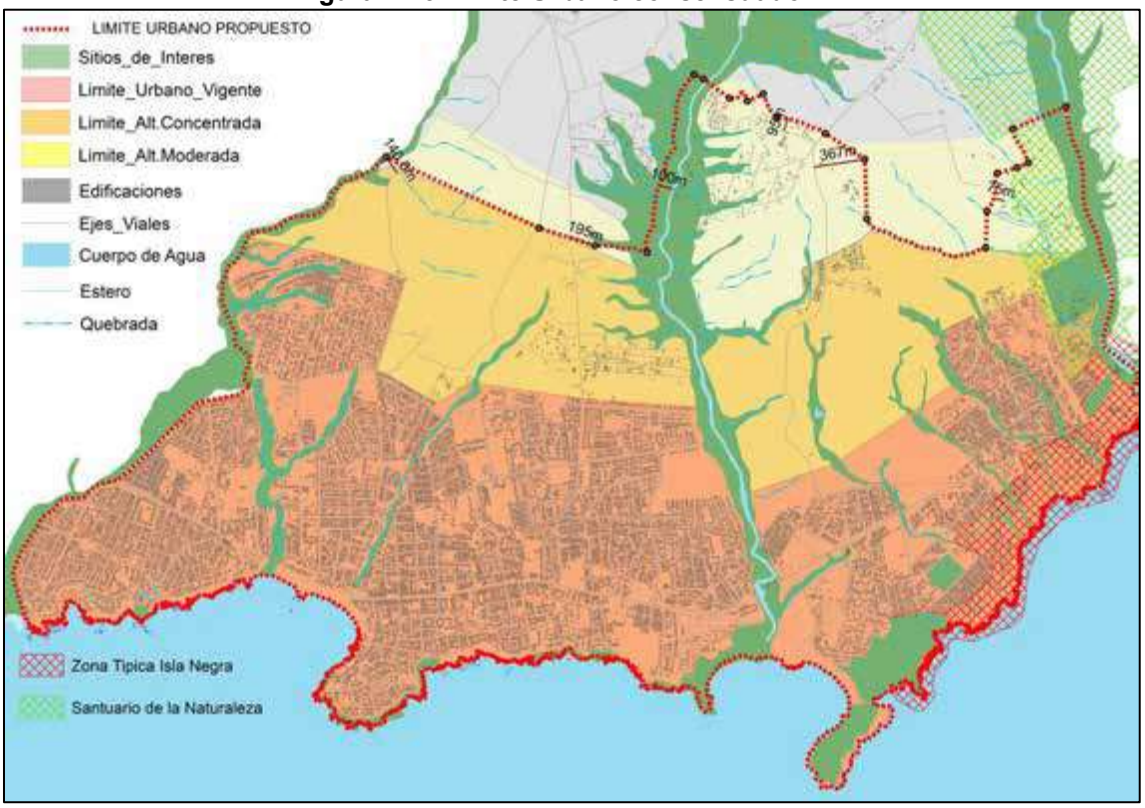
En concordancia con las observaciones acogidas y la propuesta de acuerdos para anteproyecto se definen los siguientes componentes para el desarrollo del anteproyecto.

A.- Límite Urbano

Se modifica el límite urbano considerando una opción intermedia entre las alternativas de crecimiento concentrado y moderado. Por lo tanto hay incremento del área con norma urbanística del PRC, incorporando parcialmente la zona de extensión del PRI, con 823, 5 has. Se ilustra propuesta consensuada y enviada al SII (se adjunta respaldo digital de plano).

Figura II-23 Límite Urbano consensuado

El



límite se describe en términos generales de la siguiente manera:

- Desde el límite con Algarrobo el nuevo LU se define igual a la alternativa CC, hasta alcanzar un curso de agua
- Desde ese punto se extiende hacia el oriente paralelo a buffer de la quebrada Seminario para regular su ocupación.
- Hacia el oriente se incluyen áreas ocupadas, similar a alternativa CM
- La línea vuelve hacia el poniente en ambos lados del camino a El Totoral, considerando esta infraestructura vial

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- Hacia el sur del tramo anterior se vuelve a alternativa CC y hacia El Tabo abarca un sector ya ocupado en borde de quebrada de Córdova

B.- Conectividad y Movilidad

Se incorporan vías que permitan mejorar la conectividad norte sur y se establece considerar para el anteproyecto la movilidad en borde costero. Se ilustra propuesta consensuada:

Figura II-24 Ciclovías y vialidad estructurante consensuadas



C.- Áreas verdes y áreas de valor ambiental

El proceso de consulta pública ratifica la importancia de las áreas de valor ambiental, las que se detallan en los aportes y se incluyen entonces en el sistema de áreas verdes los siguientes territorios como de valor ambiental:

1. La Puntilla-Playa Hanga Roa
2. Poza Azul a Riu Tai.
3. Sector roquerío y playa de la conchitas
4. Dunas y Rocas de Tabulanque.
5. Sector Playa Banco Central
6. Quebrada Seminario y estero Totoral
7. Desembocadura Estero Totoral
8. Sector Piedra del Trueno y Geositio
9 Cantalao
10. Quebrada El Batro
11.- Quebrada Maquehuano
12. Quebrada Las Petras
13.Quebrada Córdova
14. Sector Casas Viejas (Isla Negra).
15. Terreno Parque de Las Esculturas
16. Terreno Estacionamiento Frente a Cava de Pablo
17 Pie de la Princesa
18. Quebrada Pinomar

La alternativa de Crecimiento Moderado incluía parte de estos elementos, que se complementan, y se agregan las áreas verdes en los barrios de acuerdo con la alternativa Concentrada.

En la figura siguiente se ilustran este sistema y una propuesta de zona de amortiguación que implica que la norma urbanística será de menor intensidad en los bordes de los territorios de valor ambiental.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura II-25 Áreas verdes y amortiguación de áreas de valor ambiental



Figura II-26 Centralidades



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D.- Centralidades

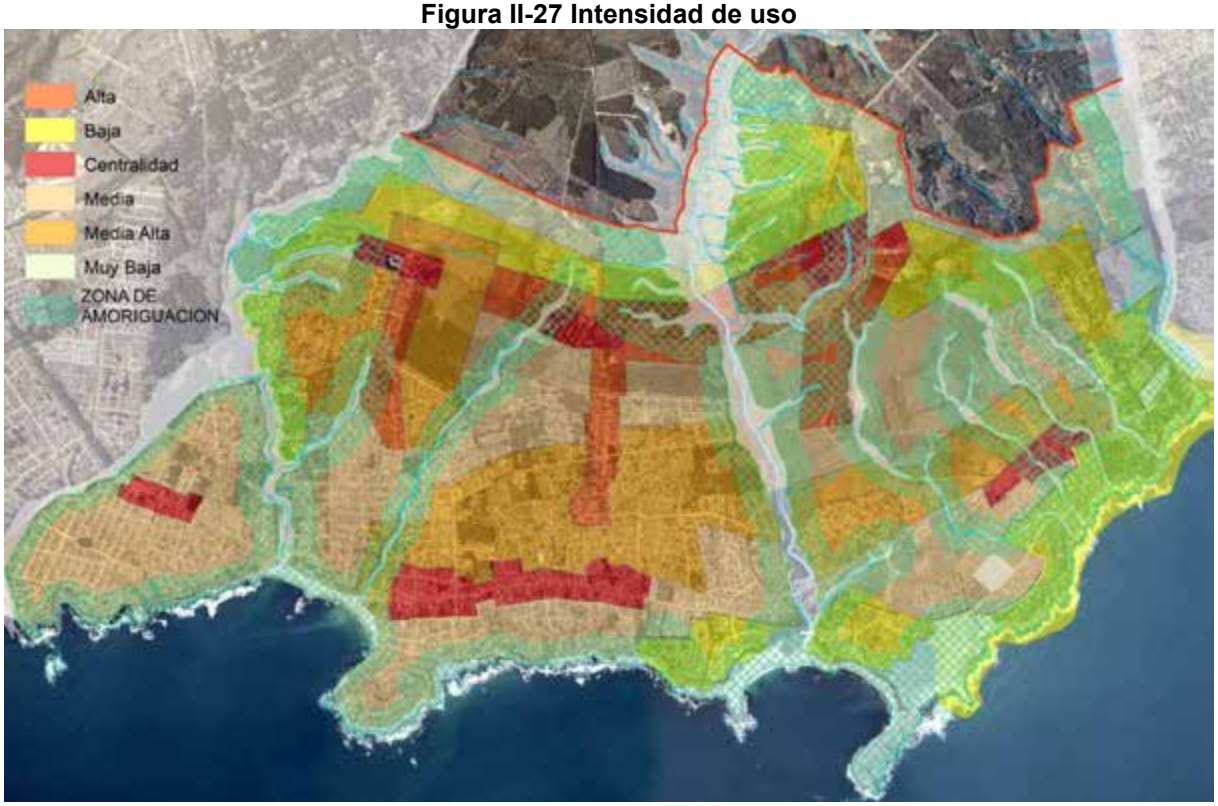
Se valida la alternativa de Crecimiento Moderado avanzando en la precisión de la ubicación y delimitación, en página anterior se ilustra el componente consensuado.

E.- Intensidad de uso

En el informe de Síntesis de observaciones el titular hace ver que uno de los aspectos que se reitera en 4 de las presentaciones corresponde a la densidad, planteando su aumento en los sectores de su interés o bien, que esta no se aumente en la comuna en la nueva planificación. Al respecto plantea las siguientes consideraciones:

- En la Imagen Objetivo se plantean áreas a precisar con rangos de densidades… propiciar el desarrollo de vivienda social y propiciar que el aumento de población se resuelva, en parte, en las áreas consolidadas de la comuna.
- Las presentaciones que solicitan densidad habitacional en sectores específicos y que no se encuentran en las áreas de densidad referidas en la Imagen Objetivo, serán evaluadas en las etapas siguientes.

Figura II-27 Intensidad de uso



Se desarrolla para el acuerdo de anteproyecto una propuesta que se basa en la alternativa de crecimiento moderado e incluye criterios para la intensidad de uso del área consolidada. Se acuerdan los siguientes rangos para el desarrollo del anteproyecto, cuya distribución se ilustra:

- ALTA INTENSIDAD: uso mixto + vivienda social (rango de densidad: 150 – 300 hab/ha)
- MEDIA ALTA INTENSIDAD: vivienda social (rango de densidad: 100 – 200 hab/ha)
- MEDIA INTENSIDAD: áreas consolidadas (rango de densidad: 75 – 150 hab/ha)
- BAJA: vivienda - extensión borde urbano (rango de densidad: 40 – 100 hab/ha)

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- MUY BAJA: vivienda – extensión borde rural (rango de densidad: +/- 40 hab/ha)
- ZONA DE AMORTIGUACION. Bajará la intensidad de acuerdo a sector que afecta

IV.2.3.- Acuerdos para el anteproyecto

En base a lo expuesto El H. Concejo acepta por unanimidad los alcances y priorización de alternativa a desarrollar (se adjunta acta). Estos términos se resumen e ilustran a continuación:

Modifica el límite urbano: hay incremento del área con norma urbanística del PRC

- LU Vigente: 1.450 has / LU propuesto: 2.273, 5 has

Establece criterios al respecto de la movilidad

- Acceso a borde costero / Circuitos de vías intermodales / conectividad interior y hacia comunas vecinas

Define un sistema de áreas verdes

- En barrios / En áreas de valor ambiental / Define zonas de amortiguación entorno a áreas de valor ambiental

Define centralidades

- Centros dispersos / Ejes de alta intensidad de uso

Determina intensidades de uso

- Muy baja hacia limite urbano oriente / Baja en gradualidad hacia el oriente, en áreas protegidas y borde costero de Punta de Tralca
- Media en mayor parte del área consolidada / Media Alta en sectores a densificar y asociados a centralidades
- Alta en ejes conectores y parte alta de la ciudad / En zonas de amortiguación disminuye intensidad

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO III FORMULACIÓN DE ANTEPROYECTO

I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO

Las propuestas de imagen objetivo validadas en la etapa anterior sustentaron los siguientes lineamientos para el anteproyecto (en Acta de acuerdos del H.C.M).

- Modificación del límite urbano: LU Vigente: 1.450 ha / LU propuesto: 2.273, 5 ha:
  - este anteproyecto no modifica lo acordado
- Respecto de la movilidad los requerimientos serán de acceso a borde costero / circuitos de vías intermodales / conectividad interior y hacia comunas vecinas, el anteproyecto implementa este acuerdo con las siguientes propuestas:
  - Se implementa la continuidad de recorrido de borde costero, con tramos peatonales en sectores rocosos y prolongación de vías para acceso a la playa
  - Se establecen circuitos para ciclo vías
  - Se aumenta considerablemente la red, reconociendo las actuales afectaciones de utilidad pública y complementado la continuidad de vías transversales
  - Se establece en la medida de lo posible la conectividad hacia el norte y oriente. Sin embargo, la condición de Santuario de la Naturaleza del límite sur impide proponer conexiones nuevas hacia El Tabo
- Se plantea un sistema de áreas verdes en barrios y en áreas de valor ambiental, también se definen zonas de amortiguación entorno a áreas de valor ambiental, la propuesta incluye entonces:
  - Áreas verdes y parques públicos existentes y propuestos con criterio de cobertura equitativa
  - Zonas de área verde en sectores identificados en el proceso participativo como de valor ambiental y se incluye la zona playa
  - De acuerdo con topografía y nivel de consolidación una zonificación de menor intensidad en los entornos de quebradas y en el borde costero
- Las centralidades serán dispersas y complementarias a ejes de alta intensidad de uso, concordante a este lineamiento se proponen:
  - 3 centros de equipamiento en el sector alto de El Quisco y 3 centros sobre la Av. Dubournais, lo que permitirá una mayor autonomía de los barrios
  - Áreas de mayor intensidad de uso en el sector alto, concordante con las densidades del plan intercomunal, y disminuyendo la presión de uso en el borde costero cuyo paisaje urbano se desea preservar.
- Los lineamientos determinan distribución de intensidades de uso que el anteproyecto detalla en la siguiente distribución general:
  - Muy baja (densidad: +/- 40 hab/ha) hacia limite urbano oriente y entornos de quebradas de límites comunales, aumentando gradualmente a intensidades bajas en áreas protegidas y borde costero de Punta de Tralca (40 – 100 hab/ha)
  - Media (75 – 150 hab/ha) en mayor parte del área consolidada y media alta en sectores a densificar y asociados a centralidades (100 – 200 hab/ha), y un rango de alta intensidad en corredores (150 – 300 hab/ha)

Se comparan en la página siguiente las propuestas preliminares expuestas en talleres con el anteproyecto, comprobando la concordancia:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-1 Gráfica de acuerdos de anteproyecto

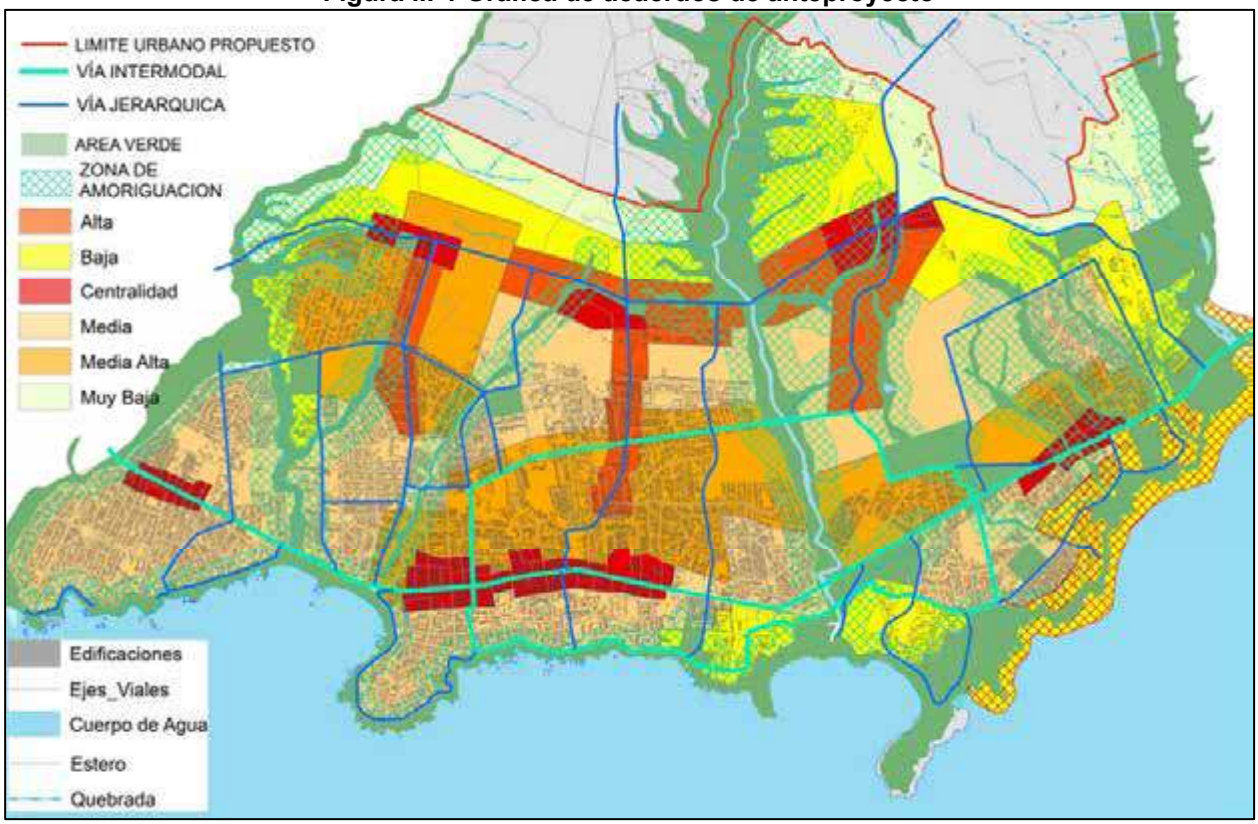
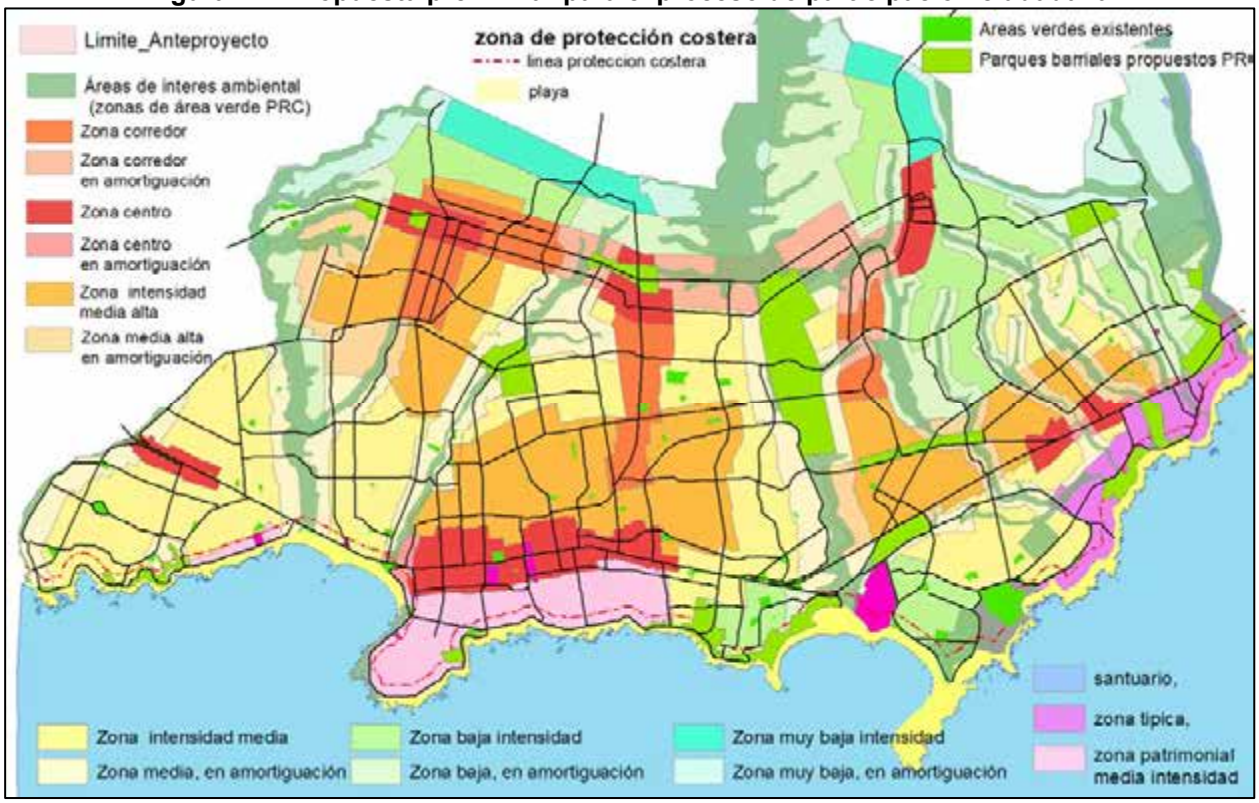


Figura III-2 Propuesta preliminar para el proceso de participación ciudadana



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-3 Anteproyecto versión preliminar

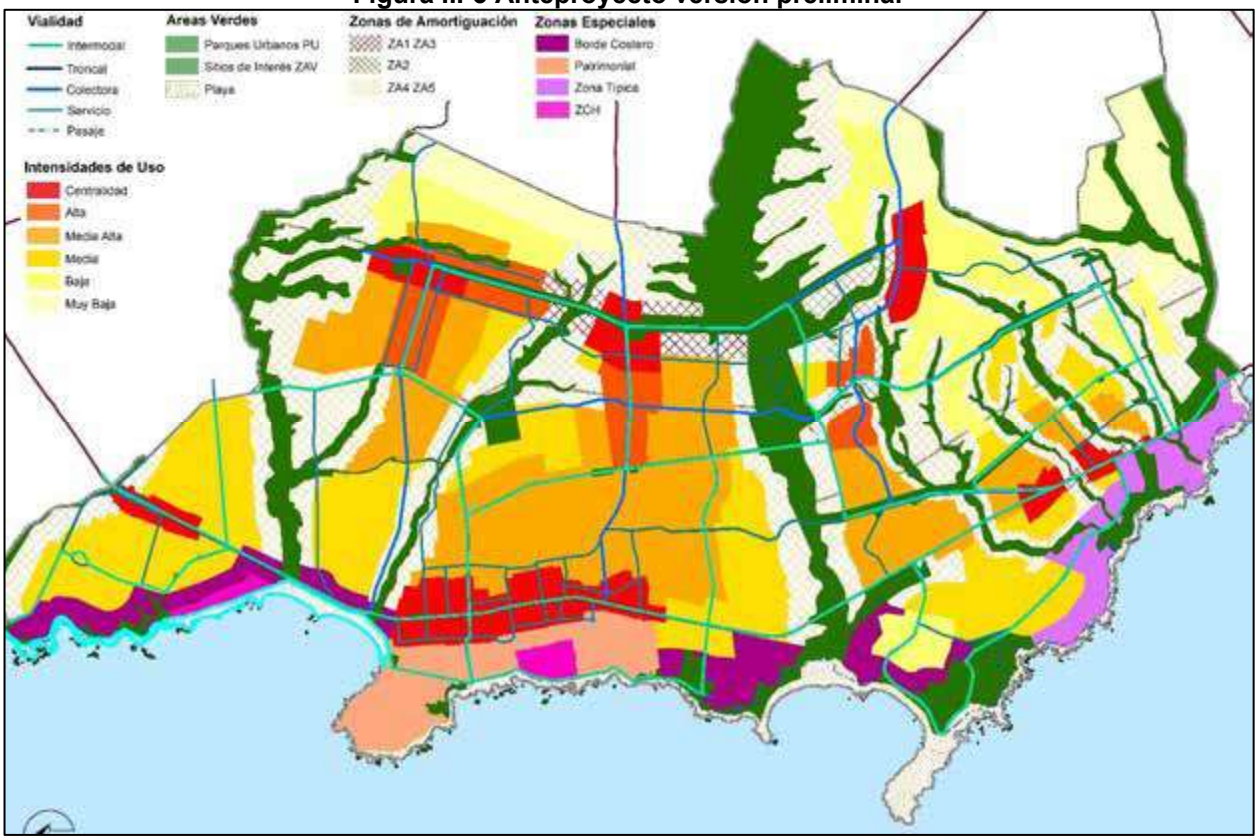
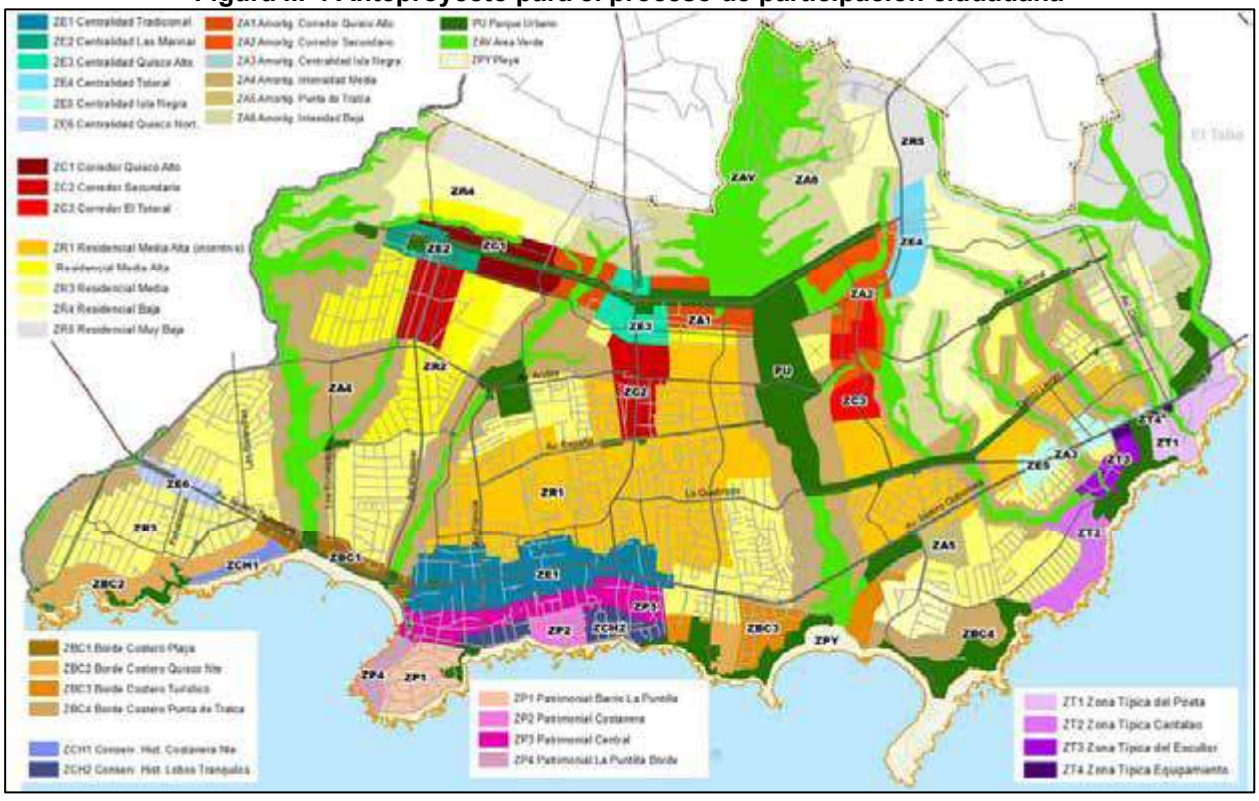


Figura III-4 Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.- PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO

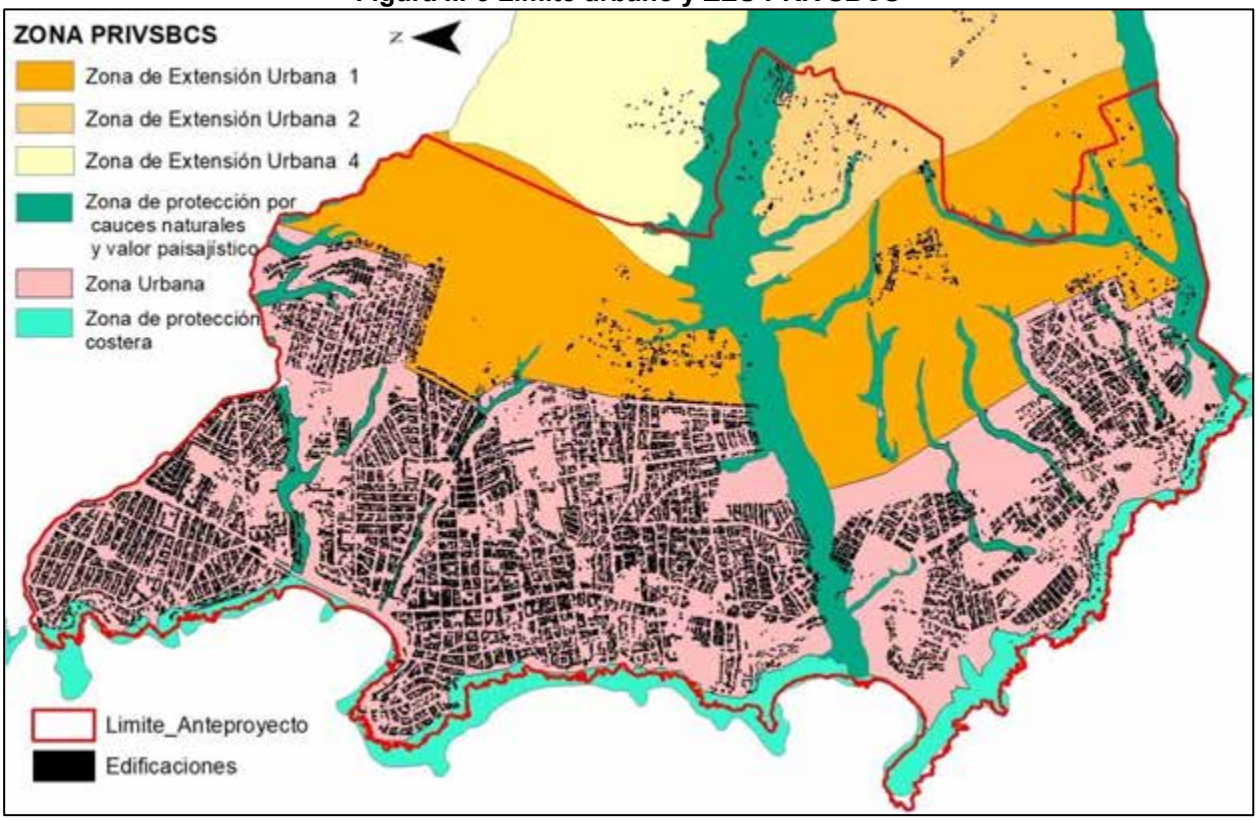
II.1 AMPLIACIÓN Y PROPOSICIÓN DE NUEVO LÍMITE URBANO

Como se indicó en el análisis de tendencias, el escenario es de aumento de los habitantes permanentes y mantención de demandas de aspiraciones por "veranear" en la costa. Esto, de no mediar una planificación que incorpore suelo regulado, provocará la sobresaturación del espacio dotado de valores paisajísticos, causando su deterioro, y aceleración de procesos de subdivisión de la propiedad en unidades “rurbanas” exentas de planificación.

Este diagnóstico sustenta objetivos de planeamiento orientados a prever que el nuevo límite urbano sea compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados. Para ello se desarrollaron 3 alternativas de extensión de límite urbano, dentro del marco de zonas de extensión del PRIVSBCS que factibiliza 3.060 ha de zonas de extensión para incorporar al PRC, ya que las consideró como más aptas para el crecimiento en función de las variables que restringen o potencian usos residenciales.

El proceso de validación de la Imagen Objetivo arroja como acuerdo la adopción de una opción moderada de crecimiento urbano, que agrega 823,5 ha actualmente en zona de extensión, lo que sumado a las 1.450 ha urbanas del límite vigente arroja una nueva área urbana propuesta con una extensión de 2.273,5 ha, la que se despliega sobre el territorio planificado por el PRIVSBCS incorporando mayoritariamente un sector en ZEU 1, como se ilustra en la figura siguiente.

Figura III-5 Límite urbano y ZEU PRIVSBCS



I.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y SU NORMATIVA

La zonificación de este anteproyecto es consecuente con los acuerdos con respecto a centralidades y distribución de las intensidades de uso, respondiendo a su vez a los objetivos de planeamiento de conducir el desarrollo urbano hacia una forma de ocupación que resguarde el

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural, por una parte y que consolide una ciudad continua, integrada socialmente y funcional, sin perder las identidades barriales.

II.1.1.- Distribución de la zonificación

La zonificación se determina en base a los criterios acordados en el proceso de Imagen Objetivo, con las siguientes agrupaciones de zonas:

Zonas de desarrollo de Equipamiento (7 tipos), sectores en donde predomina el desarrollo de equipamientos al que se asocia un desarrollo residencial menor.

A. ZE1 Centralidad Tradicional
B. ZE2 Centralidad Las Marinas
C. ZE3 Centralidad Quisco Alto
D. ZE4 Centralidad Totoral
E. ZE5 Centralidad Isla Negra
F. ZE6 Centralidad Quisco Norte
G. ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra

Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento (son 14 tipos), zonas que permiten una mayor diversidad de uso de suelo compatibles entre sí, exceptuando actividades productivas, y excepcionalmente el uso de Infraestructura en los Corredores.

A. ZC1 Corredor Quisco Alto
B. ZC2 Corredor Secundario
C. ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral
D. ZA1 Amortiguación Corredor Quisco Alto
E. ZA2 Amortiguación Corredor Secundario
F. ZBC1 Borde Costero Playa
G. ZBC2 Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque
H. ZBC3 Borde Costero turístico
I. ZBC4 Borde Costero Punta de Tralca
J. ZM1 Mixta Barrio La Puntilla
K. ZM2 Mixta Costanera
L. ZM3 Mixta Central
M. ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde
N. ZM5 Mixta Caleta

Zonas de desarrollo residencial (son 8 tipos), promueven predominantemente el uso de suelo residencial y en menor medida el uso de equipamientos complementarios, estableciendo diferentes tamaños prediales y densidades según las características de cada sector, como es el caso de las zonas de amortiguación en donde la cercanía a los esteros reduce los usos de suelo a casi netamente residencial.

A. ZR1 Residencial Alta
B. ZR2 Residencial Media Alta
C. ZR3 Residencial Media Punta de Tralca
D. ZR4 Residencial Media
E. ZR5 Residencial Baja
F. ZR6 Residencial Muy Baja
G. ZA4 Amortiguación Intensidad Media
H. ZA5 Amortiguación Intensidad Baja

Zonas de Protección patrimonial: Zona Típica, Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica (8 tipos definidas de acuerdo a los antecedentes del Estudio de Patrimonio),

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

permiten el resguardo de los valores arquitectónicos ante las posibles intervenciones de modificaciones, ampliaciones, reparaciones y obras menores que se realicen a las edificaciones de los sectores identificados:

A. ZT1 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Poeta
B. ZT2 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Cantalao
C. ZT3 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor
D. ZT4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento
E. ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte
F. ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos
G. ZCH3 Conservación Histórica Poza Azul
H. ICH Inmuebles de Conservación Histórica (son 5)

Áreas Verdes (3 tipos), reconocen los polígonos de carácter propiamente recreacional, áreas que sirven de protección y conexión de esteros, así como zonas asociadas a amenaza por remoción en masa.

1. ZAV Zonas de Área Verde que se rigen por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso suelo de área verde
2. PU Parques Urbanos, en su calidad de áreas verdes propuestas que se rigen por lo dispuesto en la OGUC su calidad de futuros espacios públicos con uso de área verde.
3. AV parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde que son existentes y se rigen por lo dispuesto en la OGUC para el tipo de uso suelo de área verde pública

A las zonas indicadas que se les suma el territorio de:

- Vialidad estructurante (espacio público)
- ZPY Zona De Playa (zona no edificable)

La distribución de zonas de acuerdo a superficies en el cuadro siguiente:

Cuadro III-1 Distribución zonas

	ZONA	NOMBRE	Superficie (Há)	% del área urbana	Total por tipo
Zonas de desarrollo de Equipamiento (7 tipos)	ZE1	Centralidad Tradicional	42,68	1,88%	**95,35**
	ZE2	Centralidad Las Marinas	8,93	0,39%	
	ZE3	Centralidad Quisco Alto	12,51	0,55%	
	ZE4	Centralidad Totoral	13,31	0,59%	
	ZE5	Centralidad Isla Negra	8,98	0,40%	
	ZE6	Centralidad Quisco Norte	7,00	0,31%	
	ZA3	Amortiguación Centralidad Isla Negra	1,94	0,09%	
Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento (son 14 tipos)	ZC1	Corredor Quisco Alto	13,57	0,60%	**226,55**
	ZC2	Corredor Secundario	31,90	1,40%	
	ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	13,22	0,58%	
	ZA1	Amortiguación Corredor Quisco Alto	18,49	0,81%	
	ZA2	Amortiguación Corredor Secundario	22,36	0,98%	
	ZBC1	Borde Costero Playa	11,19	0,49%	
	ZBC2	Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque	25,86	1,14%	
	ZBC3	Borde Costero turístico	17,38	0,76%	
	ZBC4	Borde Costero Punta de Tralca	14,20	0,62%	
	ZM1	Mixta Barrio La Puntilla	16,34	0,72%	
	ZM2	Mixta Costanera	8,74	0,38%	
	ZM3	Mixta Central	25,35	1,11%	
	ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde	4,29	0,19%	
	ZM5	Mixta Caleta	3,66	0,16%	

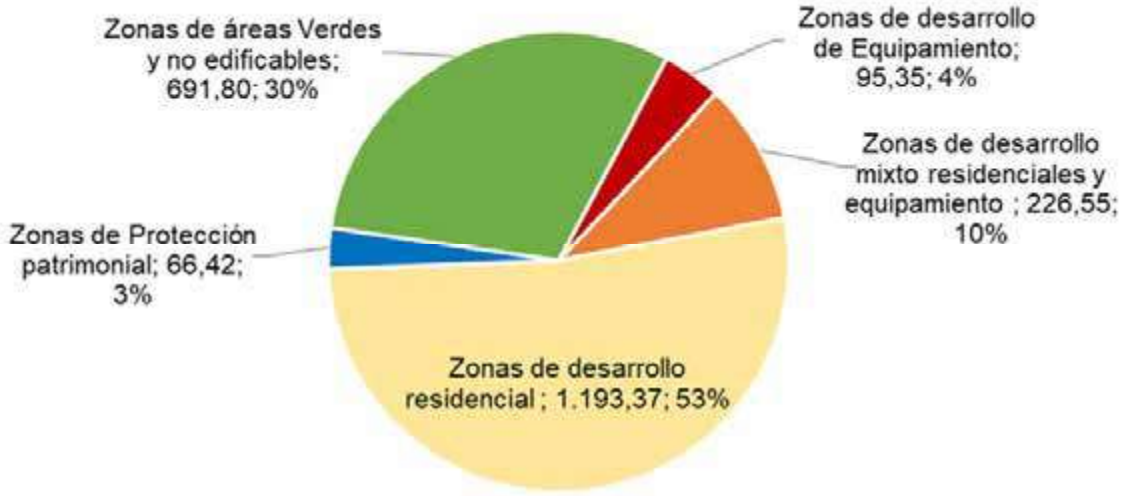
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro III-2 Distribución zonas (continuación)

	ZONA	NOMBRE	Superficie (Há)	% del área urbana	Total por tipo
Zonas de desarrollo residencial (son 8 tipos)	ZR1	Residencial Alta	221,44	9,74%	**1.193,37**
	ZR2	Residencial Media Alta	72,25	3,18%	
	ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	18,60	0,82%	
	ZR4	Residencial Media	264,79	11,65%	
	ZR5	Residencial Baja	112,14	4,93%	
	ZR6	Residencial Muy Baja	104,69	4,60%	
	ZA4	Amortiguación Intensidad Media	230,94	10,16%	
	ZA5	Amortiguación Intensidad Baja	168,51	7,41%	
Zonas de Protección patrimonial (son 8 tipos)	ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	4,71	0,21%	**66,42**
	ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	7,42	0,33%	
	ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	4,44	0,20%	
	ICH	Inmueble de conservación histórica	7,08	0,31%	
	ZT1	Zona Típica subzona Del Poeta	14,02	0,62%	
	ZT2	Zona Típica subzona Cantalao	17,90	0,79%	
	ZT3	Zona Típica subzona Del Escultor	6,40	0,28%	
	ZT4	Zona Típica subzona Equipamiento	4,45	0,20%	
Zonas de áreas Verdes y no edificables	AV	Área verde existente	35,49	1,56%	**691,80**
	PU	Parques urbanos propuestos	119,59	5,26%	
	ZPY	Zona de playa	69,42	3,05%	
	ZAV	Zona área verde	266,21	11,71%	
Vialidad Estructurante			201,09	8,84%	

La distribución por superficie se grafica a continuación:

Figura III-6 Distribución de tipos de zona



II.1.2.- Vocaciones y rangos de densidad de cada zona

Zonas de desarrollo de Equipamiento (7)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZE1	Zona Centralidad Tradicional	Delimita el centro tradicional de El Quisco albergando los principales equipamientos institucionales, comerciales y de servicios de la ciudad considerando su extensión funcional en torno al eje principal de la Av. Dubournais. En menor proporción considera el uso residencial con la

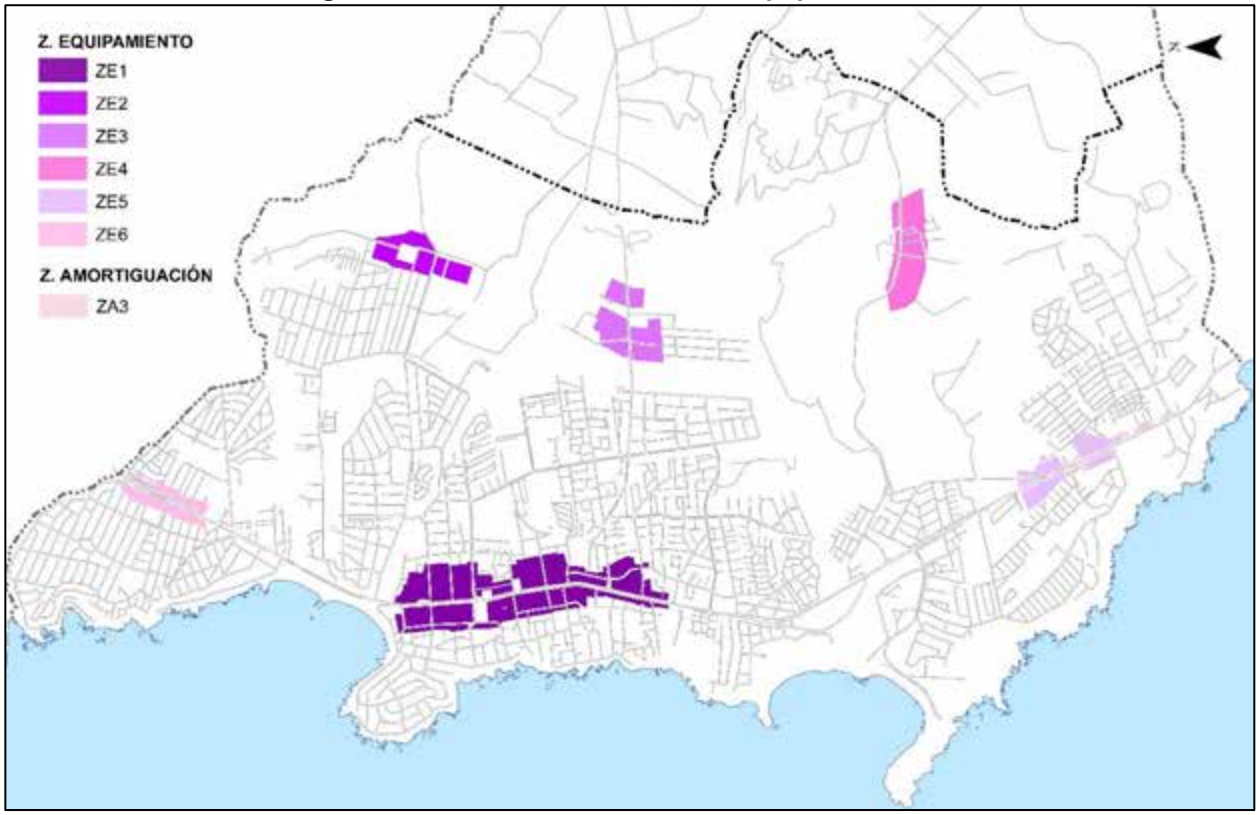
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de desarrollo de Equipamiento (7)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
		finalidad de asegurar el uso continuo del centro sin que se limite a los horarios comerciales o de oficina. Incorpora la posibilidad de acceder al incentivo que ofrece aumento de la intensidad de uso incrementando densidad y coeficiente de ocupación de suelo ligado al aumento de profundidad de los antejardines y su libre acceso con el fin de propiciar amplitud del espacio público.
ZE2	Zona Centralidad Las Marinas	Constituye una centralidad en el sector oriente de El Pinar en torno a la nueva vialidad Montemar y la plaza Los Pájaros. Promueve en mayor medida el desarrollo de equipamientos complementarios al uso residencial de las zonas aledañas incorporando además de usos de Infraestructura por encontrarse fuera del TO. En menor proporción incentiva el desarrollo residencial. En esta zona se considera la posibilidad de aplicar incentivos de aumento de la intensidad de uso ligado al aumento de antejardín y su apertura al uso público.
ZE3	Zona Centralidad Quisco Alto	Incorpora una nueva centralidad al oriente del sector Los Copihues en torno a la intersección vial de Huallilemu y el nuevo eje Montemar, aprovechando así su conectividad y capacidad con una gradiente de intensidad de uso alta. Permite la instalación de todo tipo de equipamientos y de infraestructura sanitaria como complemento a las nuevas áreas residenciales de esta zona. En esta zona se considera aplicar incentivos a proyectos que contribuyan a la habilitación de áreas verdes públicas y la incorporación de antejardines profundos con libre acceso ofreciendo mayor densidad y ocupación de suelo.
ZE4	Zona Centralidad Totoral	Se extiende a lo largo del Camino al Totoral constituyéndose como puerta de entrada a la ciudad desde el sector oriente. Configura una nueva centralidad para los nuevos sectores en la zona alta al suroriente de El Quisco, promoviendo en mayor medida una intensidad de uso de suelo alta con el desarrollo de equipamientos e infraestructura complementario a las nuevas zonas residenciales circundantes. Incorpora incentivos de aumento de intensidad de uso ligado a la habilitación de áreas verdes públicas y mayor amplitud del espacio público a través de antejardines más profundos.
ZE5	Zona Centralidad Isla Negra	Consolida una centralidad local en el sector sur de Isla Negra la cual actualmente cuenta con un desarrollo incipiente y varios vacíos urbanos con ubicación estratégica. Promueve principalmente el desarrollo de equipamientos complementarios al uso residencial tradicional de las zonas aledañas. Se extiende en torno a la Av. Dubournais y su intersección con el Camino Antiguo y El Sauce aprovechando así su conectividad y capacidad instalando una gradiente de intensidad de uso alta. En esta zona se considera aplicar incentivos a proyectos que contribuyan la incorporación de antejardines profundos con libre acceso ofreciendo mayor densidad y ocupación de suelo.
ZA3	Zona Amortiguación Centralidad Isla Negra	Agrupa las zonas asimilables a ZE5 que se encuentran dentro del área de influencia de la Quebrada Maquehuano y otros dos esteros sin nombre, por lo tanto afectas parcialmente a amenazas de remoción en masa. A través de la disminución de los Coeficientes de Ocupación y Densidad Habitacional y la prohibición de ciertos equipamientos se proyecta una intensidad de uso menor a la propuesta en la ZE5 con la finalidad de consolidar una imagen urbana acorde con los valores ambientales de los esteros aledaños; por la misma razón, esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de desarrollo de Equipamiento (7)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZE6	Zona Centralidad Quisco Norte	Proyecta una centralidad para el sector norte de la ciudad, en una zona consolidada sobre el eje vial principal de la Av. Dubournais con gran potencial para soportar una mayor intensidad de uso del suelo teniendo en cuenta su conectividad, capacidad vial y proximidad con Algarrobo. Se concibe con un desarrollo predominante de equipamientos que sirvan a las zonas residenciales ya consolidadas en este sector de la ciudad. Incorpora incentivos de aumento de intensidad de uso ligado a mayor amplitud del espacio público a través de antejardines más profundos y con libre acceso.

Figura III-7 Zonas de desarrollo de Equipamiento



Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento (14)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZC1	Zona Corredor Quisco Alto	Configura una franja con alta intensidad de uso y alta mixicidad que se extiende a lo largo del nuevo eje Montemar y su AV lineal aprovechando la conectividad y capacidad que este espacio público brinda y conectando los dos nuevos subcentros ZE2 y ZE3. Estas características permiten la constitución de corredor con alturas máximas y con predomino de áreas residenciales y en menor medida equipamientos complementarios intencionando el crecimiento vertical en esta nueva área de extensión de la ciudad. Se incluye la posibilidad de acceder a incentivos de aportes en áreas verdes potenciando la consolidación del parque lineal en torno a la vialidad principal.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento (14)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZA1	Zona Amortiguación Corredor Quisco Alto	Agrupa las zonas asimilables a ZC1 y ZE3 que se encuentran dentro del área de influencia de las Quebradas Seminario y Pinomar por lo tanto afectas parcialmente a amenazas de remoción en masa. A través de la disminución de los Coeficientes, Altura y Densidad, el aumento del predio mínimo y la prohibición de actividades productivas e infraestructura se proyecta una intensidad de uso menor con la finalidad de consolidar una imagen urbana acorde con los valores ambientales de los esteros aledaños; por la misma razón, esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.
ZC2	Zona Corredor Secundario	En torno a la Av. Pinomar y Pajaritos se constituye un corredor de alta intensidad de uso con densidades máximas, así como una menor superficie predial con la finalidad de proyectar un sector con alta mixicidad de usos excluyendo solamente las actividades productivas. Conecta directamente con el subcentro periférico de La Marina, constituye corredor con alturas máximas preferentemente residencial y con equipamientos complementarios al desarrollo de los subcentros, densificando y brindando servicios a áreas residenciales consolidadas. Este sector habilita el acceso a incentivos ligados al aporte áreas verdes e integración de social.
ZC3	Zona Corredor Camino El Totoral	Se extiende a lo largo del Camino al Totoral conectando directamente con la centralidad ZE4. Ofrece condiciones de alta intensidad de uso y mixicidad con exclusión de las actividades productivas. Constituye un corredor con alturas máximas y con predomino de equipamientos como apoyo al desarrollo de las zonas residenciales aledañas menos consolidadas. Este sector habilita el acceso a incentivos de aumento de intensidad de uso ligado al aporte en áreas verdes.
ZA2	Zona Amortiguación Corredor Secundario	Incorpora las zonas asimilables a ZC3 que se encuentran dentro del área de influencia de la quebrada Seminario por lo tanto afectas parcialmente a amenazas de remoción en masa. A través de la disminución de los Coeficientes, Altura y Densidad, el aumento del predio mínimo y la prohibición de actividades productivas e infraestructura se proyecta una intensidad de uso menor con la finalidad de consolidar una imagen urbana acorde con los valores ambientales del estero; por la misma razón, esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.
ZBC1	Borde Costero Playa	En el sector costero que enfrenta la playa principal del balneario se define una zona con vocación de apoyo al rol turístico, abarcando desde la Calle Alcalde P. Alvarez hasta Miramar. Las condiciones urbanísticas reconocen la morfología predominante de baja intensidad y baja altura promoviendo un frente homogéneo para este segmento de la Av. Dubournais. Los usos de suelo se definen en función de que es un área afecta a riesgo de tsunami.
ZBC2	Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque	Esta zona se extiende en los barrios tradicionales del borde a partir de calle Peñagris, Bellavista y Las Palmas, en el norte de El Quisco y en el sector Tabulanque, en calle Tralcamahuida. De modo similar a las otras zonas de borde costero los usos de suelo se definen en función de que es un área afecta a riesgo de tsunami. En este sector se plantea una ocupación moderada y acorde a las condiciones

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento (14)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
		actuales de baja altura y predios amplios, configurando un paisaje costero tradicional.
ZBC3	Borde Costero turístico	El sector costero donde se desarrollan actualmente balnearios tradicionales, se determinan condiciones que potencian este tipo de uso con normas urbanísticas concordantes. Se propone un sector hacia el norte de Tabulanque y otra hacia el sur, conformando con ZBC2 un frente marítimo que reconoce el paisaje y las condiciones de riesgo de tsunami.
ZBC4	Borde Costero Punta de Tralca	Hacia el sur de Avda. Punta de Tralca, acompañando el parque de Cantalao y la Zona Típica colindante se determina una zona de baja intensidad. Sus normas urbanísticas permitirán el desarrollo en concordancia con el paisaje y asumiendo su condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZM1	Mixta Barrio La Puntilla	Los barrios tradicionales del balneario han configurado patrones de asentamiento específicos y valorados. Es el caso del barrio de La Puntilla se determinan condiciones de ocupación que no alteran la configuración y permitan su desarrollo. Incorpora incentivo de aumento de intensidad de uso ligado a mayor amplitud del espacio público a través de antejardines más profundos y con libre acceso, lo que permitirá acoger usos asociados al rol turístico del borde costero, pero asumiendo que es un área afecta a riesgo de tsunami.
ZM2	Mixta Costanera	Debido a iguales consideraciones que para el caso del barrio La Puntilla, se define un sector valorado por su morfología en el frente de la costanera. Esta zona se configura con condiciones edificatorias que permiten la mantención del patrón de ocupación, a la vez que se adapta a nuevas demandas. Los usos de suelo se definen en función de que es un área afecta a riesgo de tsunami. En ese sentido se incorpora el incentivo de aumento de intensidad de uso ligado a mayor amplitud del espacio público a través de antejardines más profundos y con libre acceso.
ZM3	Mixta Central	Entre el centro tradicional y las zonas de borde costero, desde Miramar hasta Cisne Negro, se desarrolla un barrio que poco a poco incorpora nuevos usos. Su patrón de asentamiento es similar a ZM2, pero su rol comercial define condiciones específicas para su vocación, lo que se regula en función de que es un área afecta a riesgo de tsunami. También se incorpora se incorpora el incentivo de aumento de intensidad de uso ligado a mayor amplitud del espacio público a través de antejardines más profundos y con libre acceso.
ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde	En el área de al Puntilla, hacia el norte, se desarrolla un polo de comercio gastronómico de importancia para el balneario. Se plantea entonces una zona específica en torno a calle Miramar Alto que considera usos de suelo en función de estas demandas y asumiendo que es un área afecta a riesgo de tsunami.
ZM5	Mixta Caleta	Enfrentando la zona ZM$, desde Costanera Hanga Roa hacia el mar, se define un sector de caleta y otros usos concesionados sobre el borde costero. La ZM5 reconoce esta ocupación con normas urbanísticas de bajo impacto, debido a que es un área afecta a riesgo de tsunami, y por su proximidad al mar y posibles marejadas, se prohíbe el uso de vivienda.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-8 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento

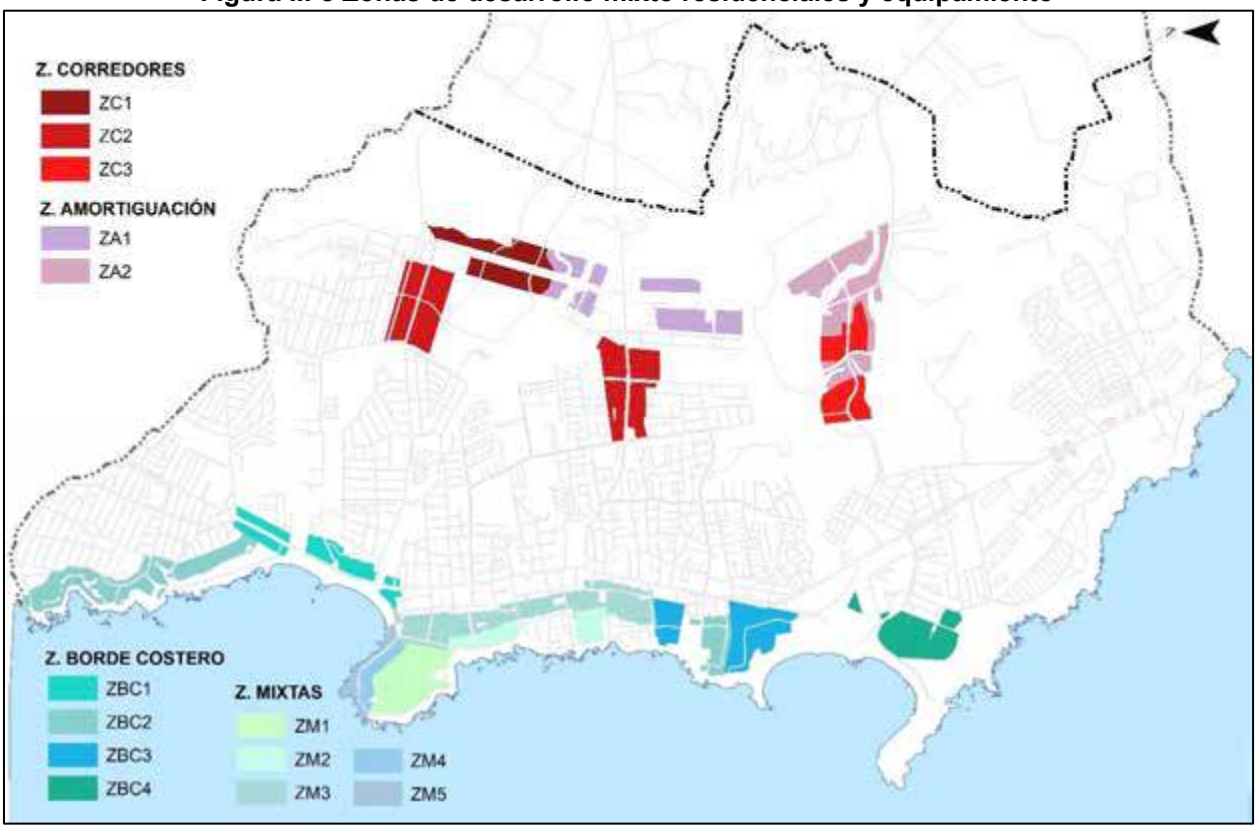
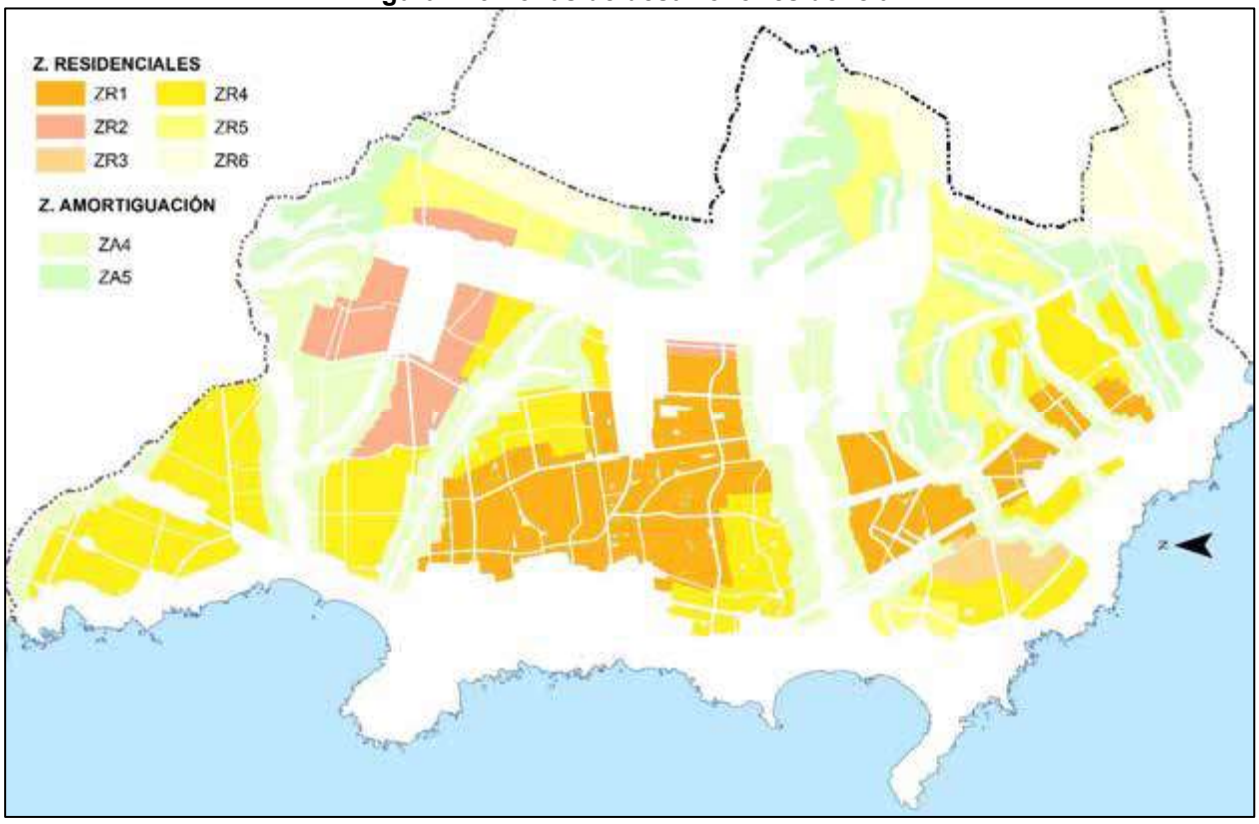


Figura III-9 Zonas de desarrollo residencial



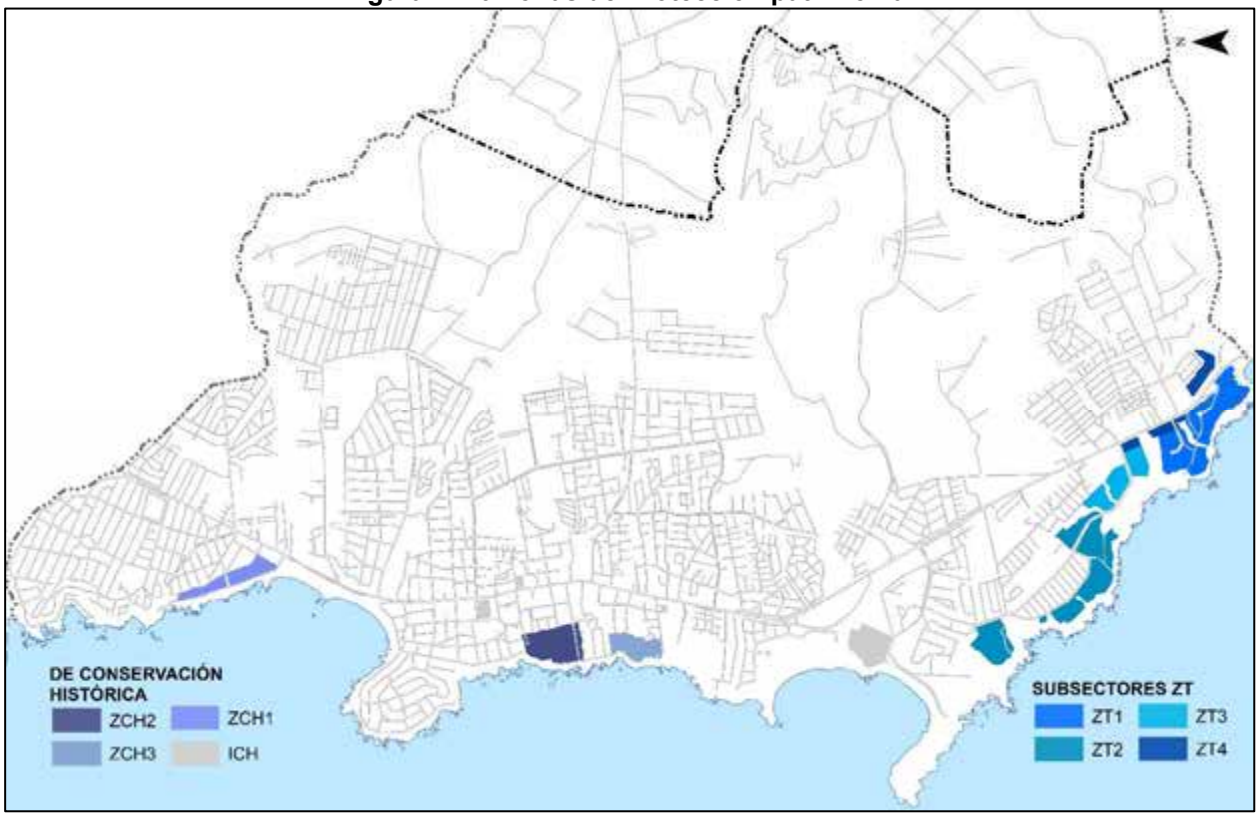
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de desarrollo residencial (8)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZR1	Zona Residencial Alta	Establece las más altas densidades habitacionales para los sectores centrales y peri céntricos consolidados, incluyendo la zona de Los Copihues hacia el oriente y algunos vacíos urbanos con un gran potencial de consolidación por encontrarse inmersos dentro de la estructura funcional actual de la ciudad con vías como la Av. Dubournais, España y Camino Antiguo conectando con el corredor Quisco Alto y las centralidades de Isla Negra y Tradicional. Los proyectos desarrollados en esta zona pueden acceder a incentivos asociados al aporte en áreas verdes y la integración social.
ZR2	Zona Residencial Media Alta	Zona con un grado menor de densidad que la anterior. Incluye mayormente sectores con alto grado de consolidación como El Pinar y Mirador el Quisco en la zona norte de la ciudad, y también pequeñas franjas en la nueva área de extensión en la parte alta aprovechando los equipamientos y servicios que proyectan los corredores ZC1 y ZA1. Excluye los usos de actividades productivas e infraestructura. Este sector habilita el acceso a incentivos ligados al aporte de áreas verdes.
ZR3	Zona Residencial Media Punta de Tralca	Zona residencial que se propone en el sector específico de crecimiento en Punta de Tralca, para lo cual se proyecta una densidad, superficie predial y coeficiente de ocupación menores que la anterior y excluye los usos de actividades productivas e infraestructura. Los proyectos desarrollados en esta zona pueden acceder a incentivos asociados al aporte en áreas verdes y la integración social.
ZR4	Zona Residencial Media	Zona residencial de densidad menor a la anterior, con lotes de superficie mínima más generosa y altura máxima de 3 pisos. Incorpora principalmente los sectores de Aguas Claras, Los Lobos y El Quisco Norte. La baja densidad de estos grandes paños de terreno está condicionada por la alta densidad asignada al área céntrica y a los corredores. Excluye los usos de actividades productivas e infraestructura. Los proyectos desarrollados en esta zona pueden acceder a incentivos asociados al aporte en áreas verdes.
ZA4	Zona Amortiguación Intensidad Media	Incorpora las zonas asimilables a ZR4 que se encuentran dentro del área de influencia de la quebrada El Batro, Pinomar, Seminario y Maquehuano por lo tanto afectas parcialmente a amenazas de remoción en masa. A través de la disminución de los Coeficientes, Altura y Densidad, el aumento del predio mínimo y usos permitidos solamente para residencia, comercio y educación se proyecta una intensidad de uso menor con la finalidad de consolidar una imagen urbana acorde con los valores ambientales del estero; por la misma razón, esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.
ZR5	Zona Residencial Baja	Zona residencial que disminuye significativamente la densidad habitacional y el coeficiente de ocupación y aumenta la superficie del predio mínimo por agrupar sectores periféricos principalmente en el área de extensión al suroriente con muy bajo o nulo nivel de desarrollo. Esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de desarrollo residencial (8)		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZA5	Zona Amortiguación Intensidad Baja	Incorpora las zonas asimilables a ZR5 que se encuentran dentro del área de influencia de la quebrada El Batro, Pinomar, Seminario, Maquehuano y Córdova por lo tanto afectas parcialmente a amenazas de remoción en masa. A través de la disminución de los Coeficientes, Altura y Densidad, superficies mínimas de grandes dimensiones y usos permitidos solamente para residencia, comercio y educación se proyecta una intensidad de uso menor con la finalidad de consolidar una imagen urbana acorde con los valores ambientales del estero; por la misma razón, esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.
ZR6	Zona Residencial Muy Baja	La zona residencial de menor densidad, localizada en áreas periféricas de la ciudad, que establece superficies del predio mínimo de grandes dimensiones, pensada como área de amortiguación con el sector rural y como reserva de suelo para un futuro crecimiento. Esta zona no posibilita el acceso a incentivos de ningún tipo.

Figura III-10 Zonas de Protección patrimonial



Zonas de Protección patrimonial		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	De acuerdo al estudio complementario de patrimonio y a la aplicación de la ficha de valoración se determina este sector de borde de la Costanera Norte, que ofrece una fachada norte hacia la playa principal. Las condiciones urbanísticas son concordantes con las características

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Zonas de Protección patrimonial		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
		arquitectónicas predominantes, el patrón de ocupación y los usos se limitan debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	El análisis del estudio complementario de patrimonio y la aplicación de la ficha de valoración determina que el área costera entre calle Lobos Tranquilos y Magdalena Peralta tiene valores a proteger. Las condiciones urbanísticas que se proponen son concordantes con las características arquitectónicas predominantes, el patrón de ocupación y los usos limitados debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami. Su normativa es igual a ZCH3, sin embargo la Ficha define particularidades para su intervención.
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	De acuerdo al estudio complementario de patrimonio y a la aplicación de la ficha de valoración se determina que este sector tiene valores a proteger. De similares características que ZCH2, el área entre calle Del Ejército y Cisne Negro se propone con as condiciones urbanísticas concordantes con las características y los usos se limitan debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami. Su normativa es igual a ZCH2, sin embargo la Ficha define particularidades para su intervención.
ICH	Inmueble de Conservación Histórica	Se definen 5 inmuebles de conservación cuya normativa específica define una tipología de zona que afecta al inmueble determinado mediante el estudio complementario de patrimonio y a la aplicación de la ficha de valoración.
ZT1	Zona Típica subzona Del Poeta	La Zona Típica Sector Costero de Isla Negra es heterogénea desde la perspectiva de los tamaños prediales, ocupación del suelo y la vocación de algunos sectores. Si bien los atributos de paisaje se pueden distinguir en esta área protegida, y se definen por ello alturas limitadas, el entorno inmediato del Monumento Histórico Casa del poeta Pablo Neruda posee una menor ocupación, por ello se plantea un sector específico con subdivisión predial mayor y muy baja ocupación. Se reconoce así mismo la condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZT2	Zona Típica subzona Cantalao	Hacia el norte del área del entorno inmediato de la casa de Neruda posee una ocupación levemente mayor, por lo que se define este subsector con una subdivisión predial menor, aunque con alturas y ocupación de suelo limitadas. Los usos también reconocen la condición de área afecta a riesgo de tsunami
ZT3	Zona Típica subzona Del Escultor	Hacia el poniente de calle Piedra del Trueno se desarrolla en la Zona Típica un sector levemente más intenso en ocupación, por ello se define esta subzona con subdivisión predial menor y posibilidades de mayor ocupación, pero manteniendo una baja altura. Los usos también reconocen la condición de área afecta a riesgo de tsunami
ZT4	Zona Típica subzona Equipamiento	Colindando con Av. Dubournais la Zona Típica se ha especializado en comercio, específicamente del tipo gastronómico. Reconociendo este rol se plantea un sector con normas acordes a esta demanda, lo que incluye el incentivo de aumento de intensidad de uso ligado a mayor amplitud del espacio público a través de antejardines más profundos y con libre acceso

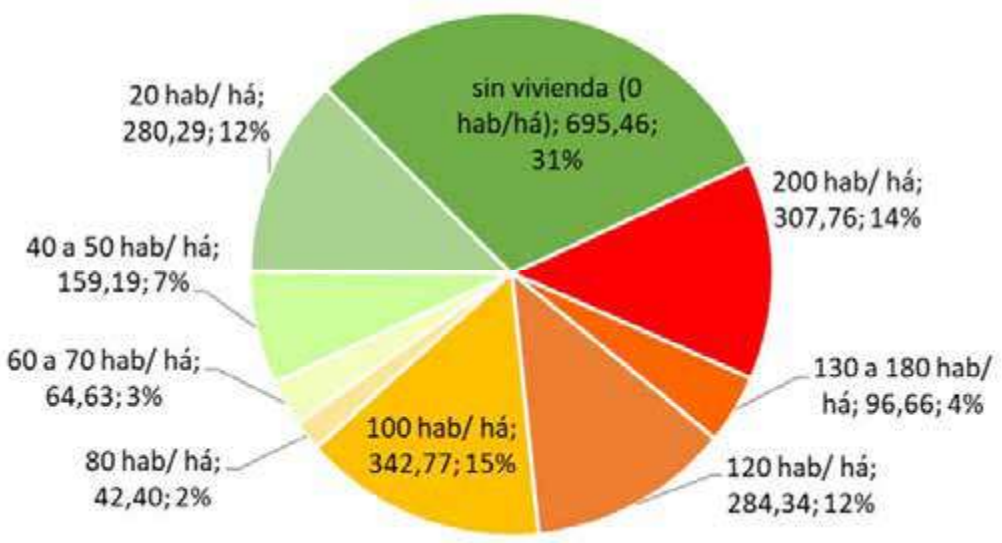
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Las vocaciones de las zonas descritas se asocian a rangos de densidades que se exponen en el cuadro siguiente y son concordantes con el proceso de Imagen Objetivo y talleres de anteproyecto, arrojando la siguiente distribución:

Cuadro III-3 Densidades propuestas y su distribución

DENSIDAD	ZONA	Sup. (Há)	Total por tipo
200 hab/ há	ZC1	13,57	**307,76**
	ZC2	31,90	
	ZA1	18,49	
	ZA2	22,36	
	ZR1	221,44	
130 a 180 hab/ há	ZC3	13,22	**96,66**
	ZBC1	11,19	
	ZR2	72,25	
120 hab/ há	ZE2	8,93	**284,34**
	ZBC2	25,86	
	ZA4	230,94	
	ZR3	18,60	
100 hab/ há	ZE1	42,68	**342,77**
	ZE5	8,98	
	ZE6	7,00	
	ZBC3	17,38	
	ZA3	1,94	
	ZR4	264,79	
80 hab/ há	ZE3	12,51	**42,40**
	ZE4	13,31	
	ZCH1	4,71	
	ZCH2	7,42	
	ZCH3	4,44	

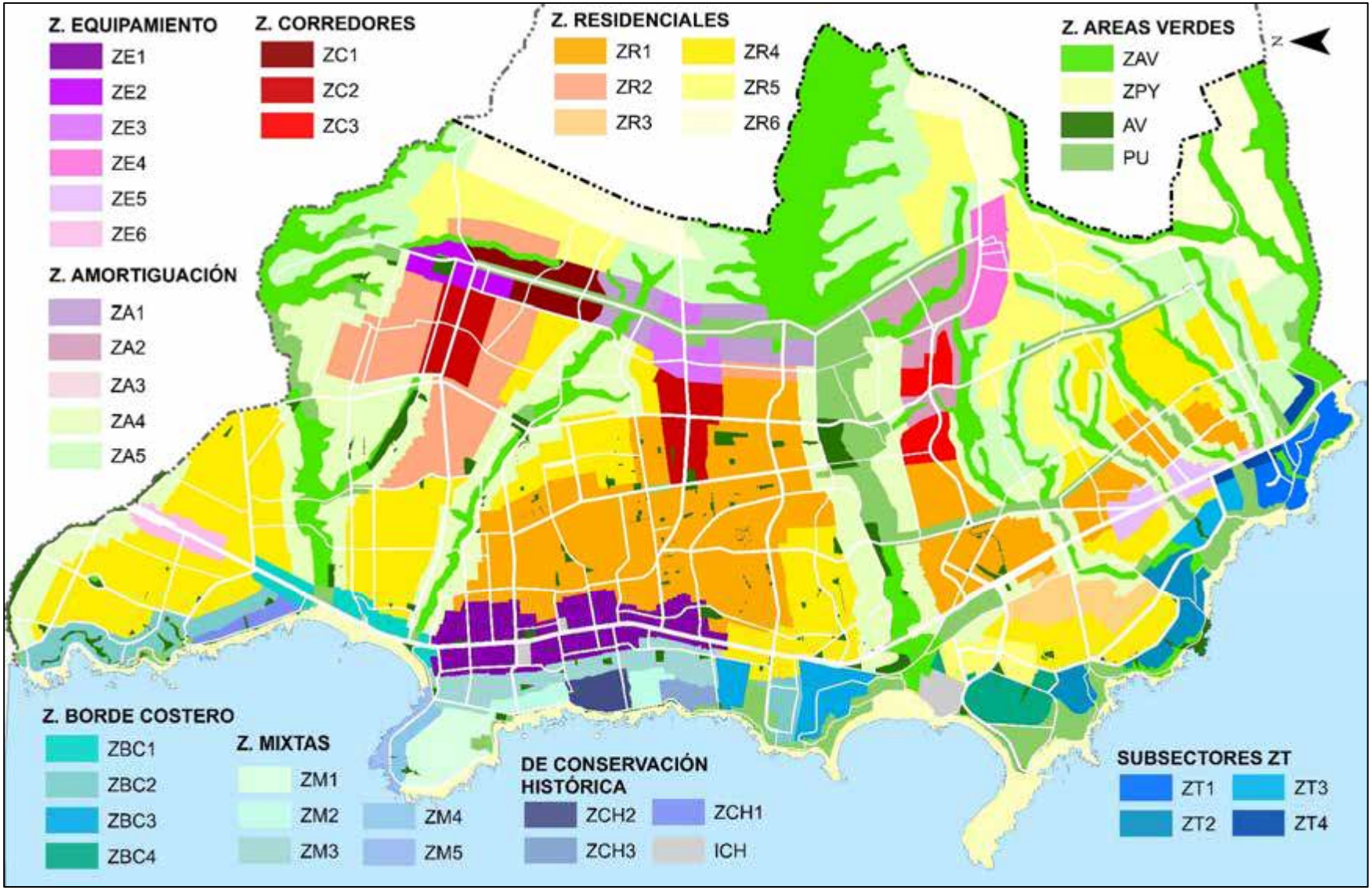
DENSIDAD	ZONA	Sup. (Há)	Total por tipo
60 a 70 hab/ há	ZBC4	14,20	**64,63**
	ZM1	16,34	
	ZM2	8,74	
	ZM3	25,35	
40 a 50 hab/ há	ZT1	14,02	**159,19**
	ZT2	17,90	
	ZT3	6,40	
	ZT4	4,45	
	ZM4	4,29	
	ZR5	112,14	
20 hab/ há	ZR6	104,69	**280,29**
	ZA5	168,51	
	ICH	7,08	
0 hab/ há	AV	35,49	**695,46**
	PU	119,59	
	ZPY	69,42	
	ZAV	266,21	
	ZM5	3,66	
	Vialidad	201,09	



En la página siguiente se grafican las zonas en que se ha dividido el área urbana, de acuerdo a intensidades y vocaciones.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-11 Zonificación propuesta



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

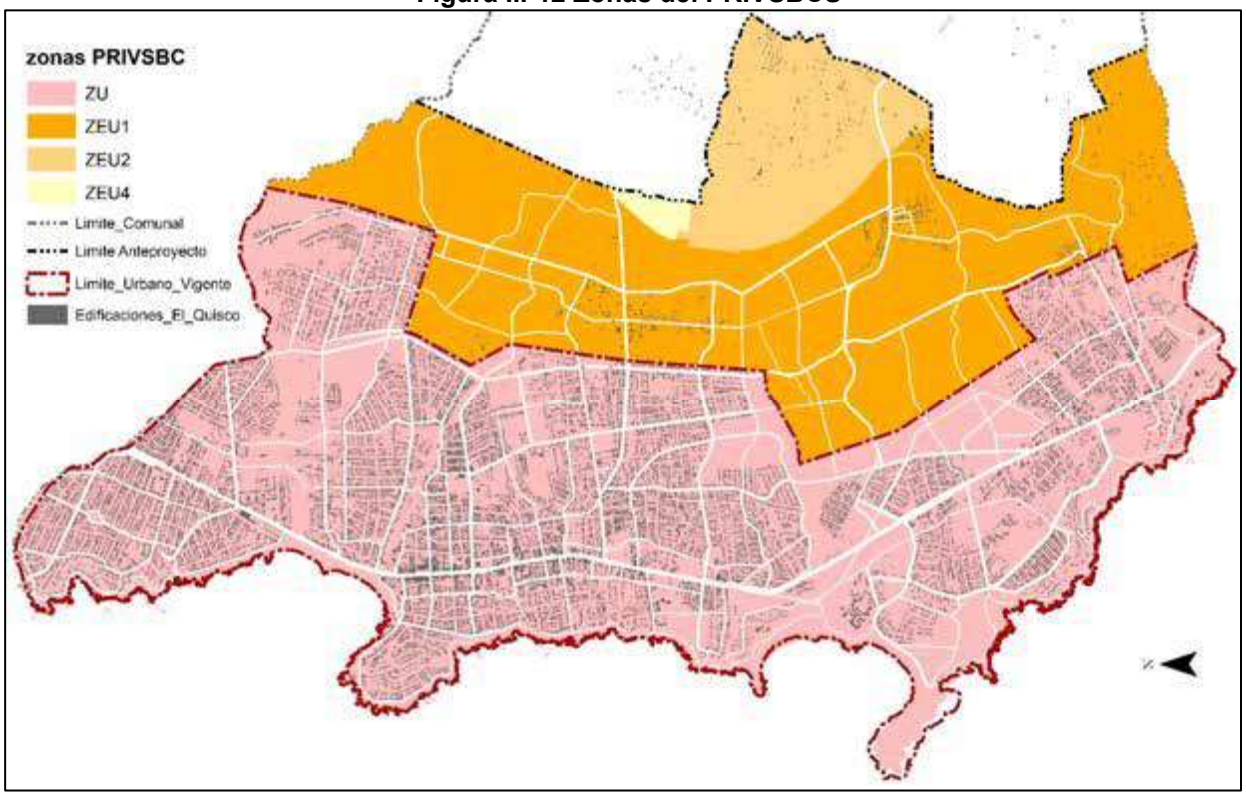
II.1.3.- Densidades promedio

El PRIVSBC define escenarios de crecimiento y consumo de suelo con los datos censales del año 1992, que indicaban, por ejemplo, una proyección de habitantes para el 2017 de 11.040, pero registró una población total de 15.955 habitantes. Sumado a esta subestimación de crecimiento demográfico, el intercomunal define una demanda por suelo de uso turístico y segunda vivienda con un ritmo decreciente, y clasifica a El Quisco en tercera prioridad en la jerarquización de áreas turísticas en el borde costero. Por otra parte, este instrumento también indica “Respecto a las necesidades de suelo para efectos del SERVIU cabe señalar que sólo en el caso de la comuna de San Antonio se requiere una cantidad realmente significativa”, diagnóstico que se ha visto sobrepasado por las reales demandas actuales de vivienda sujeta a programa del estado.

En ese contexto el instrumento determina para las zonas comprendidas al interior del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal el año 1994, una densidad promedio, de 28 hab/ha. Se indica que deberá ser la resultante de los promedios entre las densidades que asigne el instrumento comunal, con un tope de 600 hab/ha para cada zona, y en este caso no se asignan densidades superiores a 200 hab/ha. Es este el marco para fijar estándares de intensidad propios en esa poligonal, según las características identificadas y los acuerdos tomados en el marco de nuevos estándares para el desarrollo urbano surgidos posteriores a los años de promulgación del PRI.

Para el crecimiento planificado el PRIVSBC define zonas de extensión que, para este caso, **son aptas para el desarrollo residencial**, indicando que poseen beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios. La ZEU 1, 2 y 4 incorporadas tienen, por definición del intercomunal, condiciones **para promover su desarrollo** y recibir el crecimiento por extensión. Para las ZEU 1, 2 y 4, el PRIVSBCS establece 75, 85 y 50 hab/ha respectivamente, y en la figura siguiente se detallan las superficies de estas zonas incorporadas a la planificación comunal.

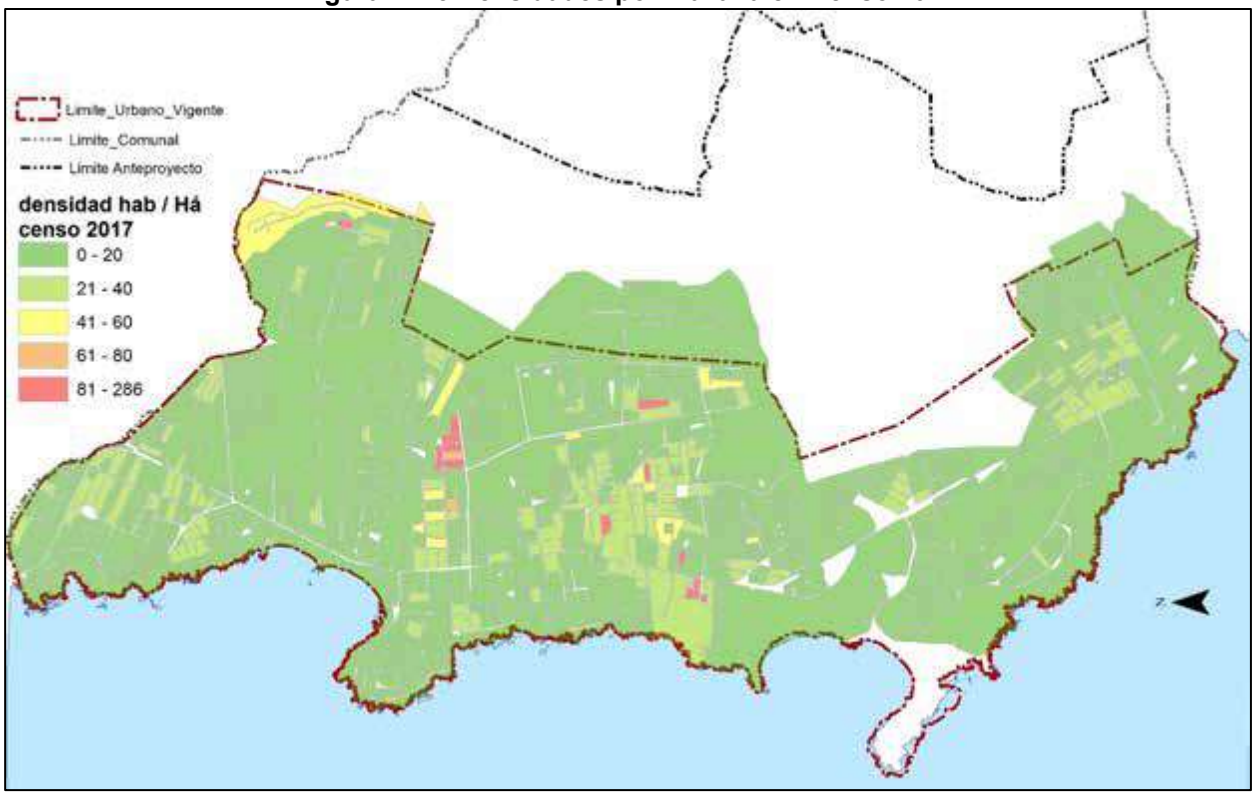
Figura III-12 Zonas del PRIVSBCS



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

La densidad promedio[1] actual del área consolidada de acuerdo al censo del año 2017 es de 46,1 hab/ha, en una superficie mayor que ZU, con las distribuciones que se ilustran en la figura siguiente:

Figura III-13 Densidades por mazana en Censo 2017



Las densidades de las zonas propuestas se materializan de acuerdo a la vocación residencial, mixta o de equipamiento en concordancia con los acuerdos sobre centralidades y ejes de alta intensidad de uso. También en función de fijar estándares de intensidad propios se definen bajas densidades en el borde costero, expuesto a amenazas de tsunami, y mayores en la parte alta, coincidiendo con sectores que el PRI recomienda para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión. Considerando entonces que este instrumento intercomunal recomendó que las ZEU recibieran crecimiento en extensión, y que la ZU está consolidada en baja densidad, se desarrolla una matriz para la fundamentación del cumplimiento de densidad promedio con las siguientes consideraciones:

- Se distingue la diferenciación de las áreas conceptuales, Área Urbana (ZU) y Área de Extensión Urbana (ZU) desarrollando un análisis concordante a las vocaciones distinguidas en el instrumento intercomunal, y asumiendo que fue intencionado proponer mayores densidades en los sectores aptos de las terrazas superiores.

El instrumento intercomunal determina que el áreas del actual limite urbano, que cubre 1.450 ha[2], en razón de la densidad de 28 hab/ha indicada por el PRIVSBC albergaría a 40.600 habitantes. Por otra parte la superficie de ZEU 1 incorporada a la planificación comunal, 564 ha, con una densidad de 75 hab/ha tiene cabida para 42.300 habitantes, ZEU2 en el área de 87,5 ha a razón

[1] Se ha calculado este promedio calculando el total de habitantes computados el 2017 en las unidades censales denominadas manzanas urbanas.

[2] Debido a la escala del intercomunal la superficie indicada no coincide con la cartografía del instrumento comunal, el cual tiene correcciones cartográficas derivadas de una restitución a escala más detallada.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

de una densidad promedio de 85 hab/ha podrá acoger a 7.438 habitantes y , finalmente, la pequeña porción de 9,5 ha de ZEU4 con 50 hab/ha acogería a 475 habitantes.

Si bien el instrumento intercomunal no indica una forma de calcular las densidades promedio normadas se infiere que esta es igual a la sumatoria de la población proyectada dividida por las superficies de cada zona del intercomunal, con la siguiente fórmula:

Densidad promedio = Población urbana proyectada total /superficie de zona PRI

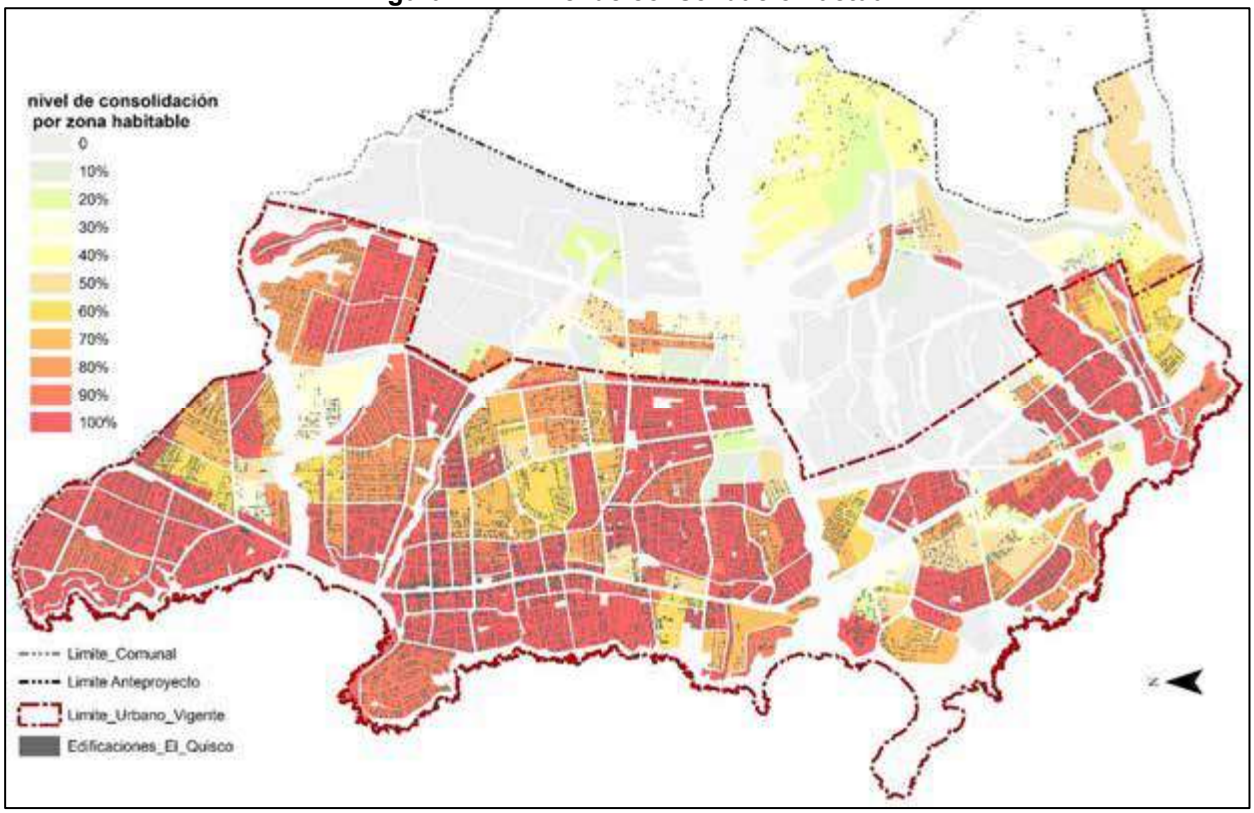
La población urbana proyectada se determina para cada zona del PRC, considerando la superficie, la norma propuesta y un factor de corrección, siguiendo la siguiente fórmula:

Población urbana proyectada por zona= Densidad propuesta *superficie* factor de corrección

Este factor da cuenta de la saturación teórica real y no meramente normativa del uso habitacional, por ello se considera el nivel de consolidación y vocación residencial, siguiendo los siguientes criterios:

- Se analiza el nivel de consolidación de las zonas propuestas aplicando un factor de corrección que arroja la densidad actual en dichas áreas (las que mayoritariamente son de 20 hab/ha). La zonificación se distribuye en rangos de consolidación de acuerdo a la figura siguiente, lo que fue incorporado a la base de datos del SIG para el cálculo de superficies y sumatorias correspondientes:

Figura III-14 Nivel de consolidación actual



- En las áreas no consolidadas se aplica un factor de corrección que da cuenta de la saturación teórica y no meramente normativa en función de la vocación residencial, mixta o de equipamiento. Para el caso de las zonas de desarrollo de equipamiento (ZE), se analiza en detalle la distribución y tendencia de zonas mixtas (ZC, ZM) y se estima que 40% a 60% de la superficie se destina a residencia, arrojando un factor de 0,4, 0,5 o 0,6.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En las zonas de amortiguación, de borde costero y zona típica la situación es heterogénea y se asumen las tendencias actuales por lo que el factor varía entre 0,5 y 0,6 . Para el caso de las zonas de desarrollo residencial se estima un 70% de la superficie destinada a uso residencial, con un factor de 0,7.

En los cuadros siguientes se indican:

- Zonas del PRC de acuerdo a nomenclatura de la propuesta distinguiendo para aplicación del factor de corrección si está consolidada o no y la superficie que cubre.
- Densidad que corresponde a la densidad bruta máxima propuesta y Densidad del Censo 2017, para efecto de aplicar el factor de corrección en áreas consolidadas, por lo que en áreas no consolidadas no se incluye (no hay datos de manzana censal)
- Superficie de cada tipología de zona para efectos de calcular la población proyectada en cada zona
- FC o factor de corrección para dar cuenta de la saturación teórica
- Población proyectada por cada zona

Cuadro III-4 Densidad promedio en ZU

ZONA	DENSIDAD		SUPERFICIE	FC	POBLACION PROYECTADA
	PROPUESTA	CENSO			
ZA3 CONSOLIDADA	100	50	1,34	0,50	67
ZA3 NO CONSOLIDADA	100		0,59	0,60	36
ZA4 CONSOLIDADA	120	20	130,18	0,18	2812
ZA4 NO CONSOLIDADA	120		54,33	0,60	3912
ZA5 CONSOLIDADA	20	20	23,64	0,80	378
ZA5 NO CONSOLIDADA	20		9,59	0,80	154
ZBC1 CONSOLIDADA	150	20	11,19	0,15	252
ZBC2 CONSOLIDADA	120	20	24,83	0,20	596
ZBC2 NO CONSOLIDADA	120		0,98	0,50	59
ZBC3 CONSOLIDADA	100	20	12,56	0,20	251
ZBC3 NO CONSOLIDADA	100		4,62	0,50	231
ZBC4 CONSOLIDADA	60	20	10,12	0,30	182
ZBC4 NO CONSOLIDADA	60		4,08	0,50	122
ZC2 CONSOLIDADA	200	40	15,82	0,20	633
ZC2 NO CONSOLIDADA	200		0,61	0,50	61
ZCH CONSOLIDADA	80	20	16,60	0,25	332
ZE1 CONSOLIDADA	100	20	40,06	0,2	801
ZE1 NO CONSOLIDADA	100	40	2,62	0,5	131
ZE2 CONSOLIDADA	120	20	4,33	0,2	104
ZE5 CONSOLIDADA	100	40	7,41	0,40	297
ZE5 NO CONSOLIDADA	100		1,57	0,50	78
ZE6 CONSOLIDADA	100	40	7,07	0,40	283
ZM1 CONSOLIDADA	70	20	14,67	0,30	308
ZM1 NO CONSOLIDADA	70		1,63	0,50	57
ZM2 CONSOLIDADA	70	20	8,74	0,30	184
ZM3 CONSOLIDADA	70	20	25,34	0,30	532
ZM4 CONSOLIDADA	50	20	3,86	0,40	77
ZM4 NO CONSOLIDADA	50		0,43	0,50	11
ZM5 CONSOLIDADA	0	20	3,66	0,40	0
ZR1 CONSOLIDADA	200	40	156,7	0,20	6269
ZR1 NO CONSOLIDADA	200		48,6	0,70	6804
ZR2 CONSOLIDADA	130	20	45,4	0,20	1182

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ZONA	DENSIDAD PROPUESTA	DENSIDAD CENSO	SUPERFICIE	FC	POBLACION PROYECTADA
ZR2 NO CONSOLIDADA	130		1,1	0,70	101
ZR3 CONSOLIDADA	120	20	9,6	0,20	230
ZR3 NO CONSOLIDADA	120		9,0	0,70	758
ZR4 CONSOLIDADA	100	40	203,0	0,40	8120
ZR4 NO CONSOLIDADA	100		39,4	0,70	2757
ZR5 CONSOLIDADA	40	20	6,7	0,50	134
ZR5 NO CONSOLIDADA	40		4,5	0,70	125
ZT1 CONSOLIDADA	40	20	13,1	0,50	262
ZT1 NO CONSOLIDADA	40		1,1	0,60	26
ZT2 CONSOLIDADA	40	20	10,3	0,50	206
ZT2 NO CONSOLIDADA	40		7,6	0,70	211
ZT3 CONSOLIDADA	40	20	5,0	0,50	101
ZT3 NO CONSOLIDADA	40		1,4	0,70	38
ZT4 CONSOLIDADA	50	20	1,4	0,50	34
ZT4 NO CONSOLIDADA	50		3,0	0,60	90
ZAV, PU, AV , ZPY y via estr.	0		436,0		0
TOTAL ZU	27,9		1.450,0		40.389

La población total proyectada es la suma de la población proyectada por zona y asciende a de 40.389 habitantes se distribuirá en los 1.450 ha de ZU[3], por lo que aplicando la fórmula:

Densidad promedio = Población urbana proyectada total /superficie de zona PRI

La densidad promedio de 27,9 hab/ha, cumpliendo entonces con el PRI que fija 28 hab/ha.

Para las zonas de extensión se aplican los mismos factores de corrección, con las variables y consideraciones expuestas, arrojando los siguientes resultados:

Cuadro III-5 Densidad promedio en ZEU2

ZONA	DENSIDAD PROPUESTA	DENSIDAD CENSO	SUPER-FICIE (ha)	FC	POBLACION PROYECTADA
ZA 5 CONSOLIDADA	20	20	16,8	1,0	335
ZA5 NO CONSOLIDADA	20		26,5	0,5	265
ZR5 CONSOLIDADA	40	20	3,4	0,5	68
ZR5 NO CONSOLIDADA	40		13,7	0,7	383
ZR6 CONSOLIDADA	20	20	7,1	1,0	142
ZR6 NO CONSOLIDADA	20		10,7	0,7	149
ZAV, PU y via estr.	0		9,3		0
DENSIDAD PROMEDIO ZEU 2	**15**	**SUP. PRI**	**87,5**		**1.344**

El área de ZEU 2 tendrá una cabida de 1.344 habitantes, los que se distribuirán en 87,5 hectáreas por lo que la densidad promedio es de 15 hab/ha, muy por debajo de la densidad indican en el PRI para este sector de 85 hab/ha.

Cuadro III-6 Densidad promedio en ZEU1

[3] Como se ha indicado en nota precedente esta superficie es diferente al resultado que arroja el Sistema de Información Geográfica del PRC, el que indica que la sumatoria de las zonas del PRC dentro del límite urbano es de 1.547, 3 há, lo que arrojaría una densidad promedio menor, 25,4 , pero se ha optado por usar los datos del PRI como un escenario de cálculo pesimista.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ZONA	DENSIDAD PROPUESTA	DENSIDAD CENSO	SUPER-FICIE (ha)	FC	POBLACION PROYECTADA
ZA1 CONSOLIDADA	200	20	3,3	0,1	66
ZA1 NO CONSOLIDADA	200		15,2	0,6	1824
ZA2 CONSOLIDADA	200	30	4,3	0,2	128
ZA2 NO CONSOLIDADA	200		18,1	0,6	2170
ZA4 CONSOLIDADA	120	20	4,9	0,2	117
ZA4 NO CONSOLIDADA	120		41,5	0,7	3484
ZA5 CONSOLIDADA	20	20	9,4	1,0	188
ZA5 NO CONSOLIDADA	20		76,3	0,6	915
ZC1 NO CONSOLIDADA	200		13,6	0,5	1363
ZC2 CONSOLIDADA	200	40	2,0	0,2	79
ZC2 NO CONSOLIDADA	200		13,5	0,5	1350
ZC3 NO CONSOLIDADA	180		13,2	0,5	1190
ZE2 CONSOLIDADA	120	60	0,6	0,5	35
ZE2 NO CONSOLIDADA	120		4,0	0,5	241
ZE3 CONSOLIDADA	80	40	6,5	0,5	259
ZE3 NO CONSOLIDADA	80		6,1	0,5	242
ZE4 CONSOLIDADA	80	20	3,6	0,3	71
ZE4 NO CONSOLIDADA	80		9,7	0,5	390
ZR1 CONSOLIDADA	200	40	0,6	0,2	26
ZR1 NO CONSOLIDADA	200		16,1	0,7	2251
ZR2 CONSOLIDADA	130	40	2,3	0,3	90
ZR2 NO CONSOLIDADA	130		23,3	0,7	2124
ZR4 CONSOLIDADA	100	40	2,1	0,4	84
ZR4 NO CONSOLIDADA	100		18,1	0,7	1269
ZR5 CONSOLIDADA	40	20	4,4	0,5	89
ZR5 NO CONSOLIDADA	40		79,5	0,7	2225
ZR6 CONSOLIDADA	20	20	22,8	1,0	455
ZR6 NO CONSOLIDADA	20		63,5	0,7	890
ZAV, PU y via estr.	0		85,6		0
DENSIDAD PROMEDIO ZEU 1	**42**	**SUP. PRI**	**564,0**		**23.613**

La población total proyectada de 23.613 habitantes se distribuirá en 564 ha de ZEU 1, con una densidad promedio de 42 hab/ha, cumpliendo entonces con el PRI que fija 75 hab/ha

Finalmente en la pequeña porción de ZEU 4, no consolidada el ejercicio indica que en las 9,5 ha el nuevo PRC permitirá que se distribuyan 144 habitantes, con una densidad promedio de 15 hab/ha, muy por debajo de la densidad de 50 hab/ha que exige el PRI

Cuadro III-7 Densidad promedio en ZEU4

ZONA	DENSIDAD	CENSO	SUPERFICIE	FC	CABIDA
ZA5 NO CONSOLIDADA	20		6,5	1,0	131
ZR6 NO CONSOLIDADA	20		0,7	1,0	14
ZAV, PU y via estr.	0		2,3		0
DENSIDAD PROMEDIO ZEU 4	**15**	**SUP. PRI**	**9,5**		**144**

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.1.4.- Gradualidad de intensidad

Las directrices de los acuerdos del proceso de Imagen Objetivo y talleres posteriores determinan una distribución gradual de las intensidades de uso del área, obedeciendo al resguardo del paisaje, pero en equilibrio con los requerimientos funcionales, por una parte, y dotando al área urbana de espacios para viviendas en una intensidad adecuada para proyectos de vivienda de interés social.

Esta gradualidad es consecuente con las recomendaciones del Estudio Fundado de Riesgos que da cuenta de las condiciones del sistema de planicies costeras en pendiente que descienden hacia el poniente y se intercalan por quebradas con cursos de agua intermitente. Ese estudio destaca que la amenazas de mayor alerta para el área urbana, son la amenaza de tsunami y de inundación por desborde de cauces, y por ello indica que es "*sumamente importante **restringir el crecimiento urbano** hacia la dirección de línea de costa y hacia las pendientes de quebradas, ya que presentan atractivos para el desarrollo de proyectos habitacionales, así como de otras actividades antrópicas, que se verá afecta a inundaciones."*

La gradiente de intensidades refleja la distribución general acordada en la Imagen Objetivo y las condiciones de exposición a amenazas, definiendo:

- Zonas de muy baja hacia limite urbano oriente, áreas afectas a riesgo de tsunami y entornos de quebradas, con densidades de 40 hab/ha o menor. Estas se definen para los 4 subsectores de la Zona Típica (ZT4, ZT3, ZT2 y ZT1), 2 zonas residenciales y su amortiguación (ZR5, ZR6, ZA5) y el sector de la caleta donde no se admite vivienda (ZM5). En este segmento ZT4 mediante incentivo puede aumentar levemente su densidad.
- Zonas que aumentan gradualmente a intensidades bajas en áreas protegidas (las 3 ZCH) y barrios tradicionales del borde costero (ZM3, ZM2, ZM1, ZBC4 y ZM4) afectas a riesgo de tsunami, en densidades que aumentan gradualmente desde 50 y hasta 80 hab/ha. Estas se definen también en zonas de equipamiento del sector alto (ZE3 y ZE4). Entre estas zonas, ZM3, ZM2 y ZM1 pueden aumentar levemente su densidad y las del tipo de equipamiento, ZE3 y ZE4, podrán aumentar hasta una intensidad media mediante incentivo.
- Zonas de intensidad media de más de 100 y hasta 130 hab/ha en mayor parte del área consolidada como son las centralidades definidas como zonas de equipamiento y su amortiguación (ZE2, ZE1, ZA3, ZE6 y ZE5), zonas residenciales y su amortiguación (ZR2, ZR3, ZR4 y ZA4) y dos sectores de borde costero (ZBC3 y ZBC4). En estas zonas mediante incentivos pueden aumentar manteniendo el rango de intensidad media las zonas ZE1, ZE6, ZE5 y ZR4. Por otra parte ZR2, ZE2 y ZR3 al aplicar incentivos logran una intensidad del rango medio alto.
- En el rango de intensidad media alta (150 a 200 hab/ha) se determinan zonas en sectores a densificar y su amortiguación (ZC1, ZA1, ZC2, ZA2, ZR1 y ZC3) y un área de borde costero, ZBC1. El rango de alta intensidad en corredores y zona residencial prioritaria se obtiene solo al aplicar incentivos, hasta un máximo de 320 hab/ha en ZC2 y ZR1, hasta 300 hab/ha en ZC1 y 250 hab/ha en ZC3.

Se desarrolla una matriz que explicita los criterios para la determinación de las normas urbanísticas que definen una intensidad, explicitando en esta las intensidades máximas una vez aplicados los incentivos. En el siguiente cuadro se indica el cociente se determina con los mayores valores, en el mismo orden que se señalan las columnas **y una vez aplicados** los incentivos que se detallan más adelante:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

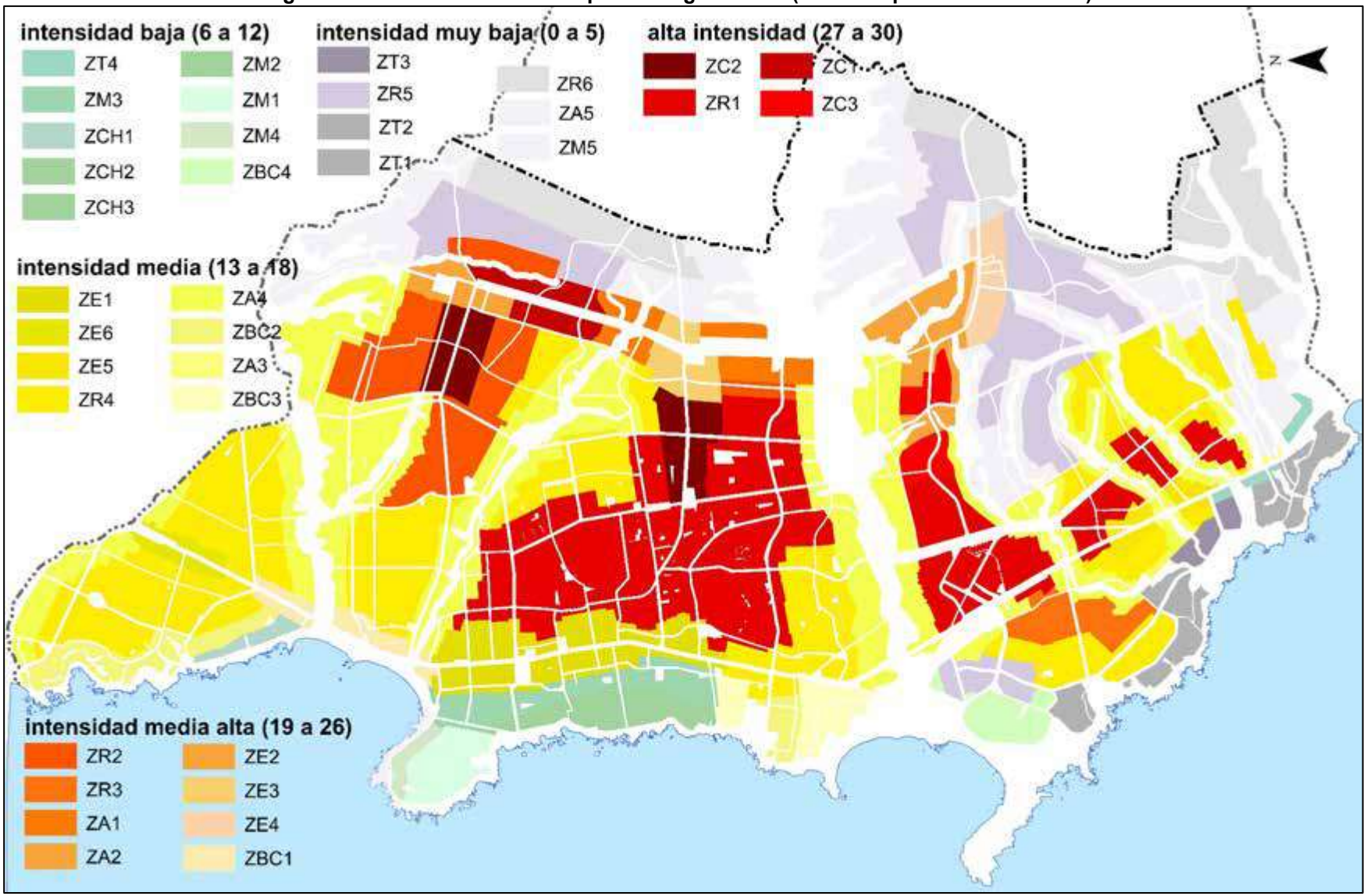
Cuadro III-8 Gradiente de intensidades una vez aplicados incentivos

			Densidad (hab/há) *	Altura (pisos)*	Coeficiente de ocupación de suelo*	Coeficiente de construc-tibilidad*	Sup. predial mínima (m2)*
ZC2	Corredor Secundario	30	320	7	0,6	4,2	120
ZR1	Residencial Alta	29	320	5	0,6	3,5	200
ZC1	Corredor Quisco Alto	28	300	8	0,6	4,8	400
ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	27	250	6	0,5	3	400
ZR2	Residencial Media Alta	26	200	5	0,6	2,8	400
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	25	200	5	0,5	3,5	120
ZA1	Amortiguación Corredor Quisco Alto	24	200	5	0,5	2,5	600
ZA2	Amortiguación Corredor Secundario	23	200	4	0,5	2	800
ZE2	Centralidad Las Marinas	22	150	6	0,7	3,6	250
ZE3	Centralidad Quisco Alto	21	150	6	0,5	3,4	400
ZE4	Centralidad Totoral	20	150	5	0,7	3	400
ZBC1	Borde Costero Playa	19	150	2	0,7	1,4	400
ZE1	Centralidad Tradicional	18	120	4	0,8	3	300
ZE5	Centralidad Isla Negra	17	120	4	0,7	2	400
ZE6	Centralidad Quisco Norte	17	120	4	0,6	2	250
ZR4	Residencial Media	16	120	3	0,6	1,8	400
ZA4	Amortiguación Intensidad Media	15	120	2	0,5	1	400
ZBC2	Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque	15	120	2	0,5	1	400
ZA3	Amortiguación Centralidad Isla Negra	14	100	4	0,4	1,5	400
ZBC3	Borde Costero turístico	13	100	2	0,5	1	2000
ZT4	Zona Típica subzona Equipamiento	12	80	3	0,7	2	400
ZM3	Mixta Central	11	80	3	0,6	1,8	350
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	10	80	2	0,7	1,4	300
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	9	80	2	0,5	1	400
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	9	80	2	0,5	1	400
ZM2	Mixta Costanera	9	80	2	0,5	1	400
ZM1	Mixta Barrio La Puntilla	8	80	2	0,4	1	400
ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde	7	60	3	0,5	1,4	400
ZBC4	Borde Costero Punta de Tralca	6	60	2	0,5	1	300
ZT3	Zona Típica subzona Del Escultor	5	40	3	0,5	1,5	500
ZR5	Residencial Baja	4	40	3	0,4	1,5	700
ZT2	Zona Típica subzona Cantalao	3	40	3	0,3	1	700
ZT1	Zona Típica subzona Del Poeta	3	40	3	0,3	1	1000
ZR6	Residencial Muy Baja	2	20	2	0,3	0,8	1400
ZA5	Amortiguación Intensidad Baja	1	20	2	0,2	0,6	2000
ZM5	Mixta Caleta	0	0	3	0,4	0,8	400

(*) En **rojo** las zonas que incluyen sus condiciones máximas posibles con incentivos, por lo que difiere de los parámetros de densidades expresados en el punto precedente donde se usó la densidad bruta máxima sin incentivos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-15 Intensidades de ocupación según zonas (una vez aplicados incentivos)



Las zonas de áreas verdes, parques y plazas, existentes y propuestos y ZM5 tienen una intensidad de 0, ya que no permiten viviendas.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

II.1.5.- Usos de suelo

Las gradientes de intensidad expuestos en figura y cuadro precedente se complementan con la mixicidad, que materializa la imagen objetivo acordada en cuanto a centralidades y mayor intensidad en el sector alto, asignando los usos en mayor cantidad de tipos permitidos en las zonas de equipamiento y corredores de alta intensidad. En el cuadro siguiente se indican los usos prohibidos (con valor 0) y los permitidos (con valor 1):

Cuadro III-9 **Mixicidad según zonas**

ZONA	RESIDEN-CIAL			EQUIPAMIENTO										ACT. PRODUCTIVAS				INFRAES-TRUCTURA			PERMITIDOS
	Vivienda	Hogares acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimi-ento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Industria	Grandes depósitos o bodegas	Talleres	Plantas de Revisión	Transporte	Sanitaria	Energética	
ZE2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	18
ZE3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	18
ZE4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	18
ZC2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	16
ZC1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	16
ZC3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	16
ZE1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	1	16
ZE5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	1	15
ZE6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	1	15
ZA1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	0	15
ZR1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	14
ZR2	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	13
ZA2	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1	0	0	1	0	13
ZR3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	12
ZR4	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	12
ZM3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	12
ZT4	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	12
ZT3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	12
ZT2	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	11
ZA3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	11
ZCH1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	9
ZCH2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	9
ZCH3	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	9
ZR5	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	9
ZR6	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	9
ZM4	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	8
ZBC3	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	8
ZM2	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	8
ZM1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	8
ZT1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	8
ZBC1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	7
ZM5	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	7
ZBC2	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	7
ZBC4	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	7
ZA5	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	7
ZA4	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6

El cuadro expresa a modo general la mayor mixicidad en las zonas de desarrollo de equipamiento del tipo centralidades (ya que la zona de amortiguación en esta tipología tiene una norma más restrictiva en cuanto a usos), y áreas con más densidad distribuidas en corredores del sector alto.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

De tal forma las zonas de mayor mixicidad son las de desarrollo de equipamiento y de desarrollo mixto residenciales y equipamiento de mayor intensidad. En oposición, se propone que en las zonas de borde costero y de amortiguación, relacionadas a áreas de valor ambiental se restrinjan usos que pudiesen generar impacto al paisaje o relacionados a instalaciones de seguridad, salud o educación que dadas las condiciones de amenazas naturales no se recomienda que allí se desarrollen. De acuerdo a la imagen objetivo acordada se desarrollan las zonas en los bordes del área urbana de baja intensidad y poca mixicidad de uso.

El cuadro de mixicidad no desarrolla el detalle de actividades a restringir expresamente en cada zona, para determinar con mayor precisión los usos de suelo se consideraron los siguientes ejemplos de actividades y tipos y potenciales alteraciones en su entorno:

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

TIPO	DESTINO O CLASES	EJEMPLO DE ACTIVIDADES O PROYECTOS	NIVEL ALTERA-CIONES
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Edificios de departamentos, colectivos de vivienda	MEDIO
		Viviendas unifamiliares	BAJO
		Conjuntos de vivienda en extensión	MEDIO
	HOGARES DE ACOGIDA	Hogares de ancianos o de menores,	MEDIO
		Hospederías	ALTO
		Hogares estudiantiles, pensionados, internados	MEDIO
	HOSPEDAJE (sin comercio)	Residenciales, Bread & Breakfast	BAJO
		Moteles , Hostales; Apart Hotel	MEDIO
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Centros de investigación divulgación y formación	BAJO
		Centros de desarrollo y transferencia tecnológica	BAJO
	COMERCIO	Locales comerciales de todo rubro	BAJO
		Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro	MEDIO
		Supermercados y mercados	MEDIO
		Terminal agropecuario o pesquero	ALTO
		Locales comerciales de materiales de construcción	MEDIO
		Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria	ALTO
		Centros de servicio automotor	ALTO
		Estaciones de venta de combustibles	ALTO
		Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, quintas de recreo	ALTO
		Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda	MEDIO
		Hospedajes con restaurantes y/o bares	MEDIO
	CULTO Y CULTURA	Templos, iglesias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas	MEDIO
		Centros culturales, centros de convenciones	MEDIO
		Museos, Galerías de arte, salas de exposición	MEDIO
		Auditorios	ALTO
		Bibliotecas, Cinetecas, Pinacotecas	BAJO
		Teatros, salas de concierto, salas de cine	MEDIO
		Medios de comunicación (TV, radio o prensa)	BAJO
	DEPORTE	Estadios, medialuna	ALTO
		multicanchas, gimnasios techados	MEDIO
		Centros o clubes deportivos (golf, polo)	MEDIO
		Piscinas	MEDIO
		Hipódromos, autódromos	ALTO
		Saunas, Baños turcos	BAJO
EQUIPAMIENTO	EDUCACIÓN	Locales escolares de todos los niveles	MEDIO
		Jardines infantiles y salas cunas	BAJO
		Universidades, centros de formación profesional	MEDIO
		Centros de formación técnica, artística, científica, capacitación y orientación	MEDIO

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TIPO	DESTINO O CLASES	EJEMPLO DE ACTIVIDADES O PROYECTOS	NIVEL ALTERA-CIONES
		Centros de rehabilitación conductual	ALTO
	ESPARCI-MIENTO	Parques de entretenciones	ALTO
		Parques zoológicos, granjas demostrativas	ALTO
		Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	ALTO
		Salas de juegos electrónicos o mecánicos	ALTO
	SALUD	Hospitales, clínicas, maternidades	ALTO
		Clínicas de reposo (con asistencia hospitalaria)	MEDIO
		Centros de rehabilitación o tratamiento	BAJO
		Policlínicos, Consultorios, postas	MEDIO
		Clínicas Veterinarias	BAJO
		Cementerios, crematorios	ALTO
	SEGURIDAD	Cuarteles y recintos militares	ALTO
		Prefecturas, Tenencias, Comisarías, Retenes,	MEDIO
		Unidades policiales	MEDIO
		Cuarteles de Bombero, centrales de ambulancias	MEDIO
		Cárceles y centros de detención	ALTO
	SERVICIOS	Correos, centro de atención y pagos de servicios	BAJO
		Oficinas municipales, de organismos del estado	MEDIO
		Playas de estacionamiento	ALTO
		Oficinas de profesionales	BAJO
		Centros médicos o dentales	MEDIO
		Oficinas de instituciones financieras, bancos	BAJO
		Juzgados, notarías	MEDIO
		Compañías de seguro, AFP, ISAPRES	BAJO
		Talleres artesanales de reparación de objetos diversos	BAJO
	SOCIAL	Sedes de juntas de vecino, clubes sociales	BAJO
		Centros de madres , de 3ª edad, de estudiantes	BAJO
		Sedes de partidos políticos u organizaciones	BAJO
ACTIVIDAD PRODUCTIVA	INDUSTRIA	Fábricas o talleres inofensivos	MEDIO
		Fábricas o talleres molestos	MEDIO
		Fábricas o talleres peligrosos, insalubres o contaminantes	ALTO
		Plantas de revisión técnica	ALTO
	ALMACENAJE	Grandes depósitos o bodegas inofensivos	MEDIO
		Grandes depósitos o bodegas molestos	MEDIO
		Grandes depósitos o bodegas peligrosos, insalubres o contaminantes	ALTO
INFRAESTRUCTURA	DE TRANSPORTE	Terminales de transporte terrestre,	MEDIO
		Recintos marítimos o portuarios	ALTO
		Recintos aeroportuarios	ALTO
	SANITARIA	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable	MEDIO
		Plantas de tratamiento de aguas servidas	ALTO
		Rellenos sanitarios	ALTO
		Estaciones exclusivas de transferencia de residuos	ALTO
	ENERGÉTICA	Centrales de generación de energía	ALTO
		Centrales de distribución de energía eléctrica	MEDIO
		Centrales de distribución de telecomunicaciones	MEDIO

Como se verá en la descripción por zonas, se especifica en los usos prohibidos actividades o proyectos que generan alteraciones para configurar áreas preferentemente residenciales o minimizar impactos, como es el caso de las zonas de amortiguación. Por otra parte se consideran los resultados de los análisis del Estudio de Suficiencia de Equipamiento, realizados a partir de

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

la existencia actual y con la demanda de población específica para cada uso al año 2038. Dicho estudio determina la suficiencia de equipamiento, que para los equipamientos de clase salud, seguridad, deporte y áreas verdes presentan déficit. En ese sentido sólo se restringe salud, seguridad y deporte en áreas afectas a riesgos o de valor de paisaje y, como se fundamenta más adelante, se provee de una amplia superficie de zonas con uso exclusivo de áreas verdes.

II.1.6.- Normas por zonas

Se describe a continuación la norma aplicable por zonas, donde no se determinan fajas de profundidad máxima de edificación continua, retranqueo sobre altura fachada y distanciamiento mínimo a medianeros por no tener impactos en la imagen urbana a lograr.

Norma de edificación zonas centrales, corredores de alta intensidad y sus zonas de amortiguación

NORMA	ZE1	ZE2	ZE3	ZE4	ZE5	ZA3	ZE6	ZC1	ZA1	ZC2	ZA2	ZC3
Sup. subdivisión predial mínima (m2)	300	250	400	400	400	400	250	400	600	200	800	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5
Coeficiente de constructibilidad	3	3,6	2,4	2,4	2	1,5	2	3,5	2,5	3	2	2
Altura máxima de edificación	14	21	14	14	14	14	14	21	17,5	14	14	14
Faja de prof. máx. edif. continua (%)	60	50	No aplica				40	No aplica				
Altura max. de edificación en LE (m)	3,5	3,5	No aplica				7	No aplica				
Sistema agrupamiento .	A-P-C	A-P-C	A-P	A-P	A-P	A-P	A-P-C	A-P	A-P	A-P	A-P	A-P
Adosamiento	OGUC											
Retranqueo sobre altura fachada (m)	2	2	No aplica.				2	No aplica				
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	3	3	3	3	3	6	3	3	6	4	6	3
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC											
Antejardín (m)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3
Densidad bruta máxima (hab/há)	100	120	80	80	100	100	100	200	200	200	200	180

A: Aislado P: Pareado C: Continuo OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En estas zonas, a excepción de las zonas de amortiguación, se aplican los incentivos que permiten aumentar la intensidad, de acuerdo a las condiciones expuestas más adelante.

Los usos de suelo para estas zonas se definen de la siguiente manera:

Uso residencial en zonas centrales, corredores de alta intensidad y sus zonas de amortiguación

ZONA		USO RESIDENCIAL				
				Hogares acogida		
		Vivienda	Hospedaje	Hogares de ancianos o de menores	Hospe-derías	Hogares estudian-tiles o internados
ZE1	Centralidad Tradicional	SI	SI	SI	SI	SI
ZE2	Centralidad Las Marinas	SI	SI	SI	SI	SI
ZE3	Centralidad Quisco Alto	SI	SI	SI	SI	SI
ZE4	Centralidad Totoral	SI	SI	SI	SI	SI
ZE5	Centralidad Isla Negra	SI	SI	SI	SI	SI
ZA3	Amortiguación Centralidad Isla Negra	SI	SI	SI	NO	SI
ZE6	Centralidad Quisco Norte	SI	SI	SI	SI	SI
ZC1	Corredor Quisco Alto	SI	SI	SI	SI	SI
ZA1	Amortiguación Corredor Quisco Alto	SI	SI	NO	NO	NO
ZC2	Corredor Secundario	SI	SI	SI	SI	SI
ZA2	Amortiguación Corredor Secundario	SI	SI	NO	NO	NO
ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	SI	SI	SI	SI	SI

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Uso Actividades Productivas e Infraestructura en zonas centrales, corredores de alta intensidad y sus zonas de amortiguación

ZONA	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS						INFRAESTRUCTURA							
			Talleres		Plantas. Revisión técnica		Transporte		Sanitaria				Energética	
	Industria	Grandes depósitos o bodegas Industriales	Inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	clase B	clase A	Terminales de transporte terrestre	Otras actividades	Plantas de captación,	Plantas de tratamiento de	Estaciones exclusivas de	Rellenos sanitarios	Centrales de distribución de energía eléctrica o telecomunicaciones	Centrales de generación de energía
ZE1	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZE2	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO
ZE3	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO
ZE4	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO
ZE5	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZA3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZE6	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZC1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO
ZA1	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
ZC2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO
ZA2	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
ZC3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO

Uso Equipamiento Zonas en zonas centrales, corredores de alta intensidad y sus zonas de amortiguación

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																			
		Comercio											Culto y Cultura				Deporte			
	Científico	Locales comerciales de todo rubro	Hospedajes con restaurantes y/o bares	Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda	Supermercados y mercados	Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria	Locales comerciales de materiales de construcción	Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro	Estaciones de venta de combustibles	Centros de servicio automotor	Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, quintas de	Terminal agropecuario o pesquero	Otras actividades	Teatros, salas de concierto, salas de cine	Auditorios	Centros culturales, centros de convenciones	Otras actividades	multicanchas, gimnasios techados	Estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos
ZE1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZE2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZE3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZE4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
ZE5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZE6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZA3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO
ZC1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
ZC2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
ZC3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Uso Equipamiento Zonas en zonas centrales, corredores de alta intensidad y sus zonas de amortiguación

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																		
	Educación						Esparcimiento				Salud			Seguridad			Servicios		
	Jardines infantiles y salas cunas	Locales escolares de nivel básico	Locales escolares de nivel medio	Centros de capacitación y orientación	Universidades, centros de formación profesional	Centros de rehabilitación conductual	Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	Salas de juegos electrónicos o mecánicos	Parques zoológicos, granjas demostrativas	Parques de entretenciones	Otras actividades	Hospitales, clínicas, maternidades	Cementerios, crematorios	Otras actividades	Cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares	Otras actividades	Playas de estacionamiento	Social
ZE1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZE2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZE3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZE4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZE5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZE6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZA3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZC1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZC2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZC3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI

Las zonas de baja intensidad y mixicidad restringida son las zonas de borde costero, las de amortiguación (a excepción de ZA3), las zonas mixtas, y de acuerdo al estudio de patrimonio, 2 Zonas de Conservación Histórica. Por otra parte, para la Zona Típica de Isla Negra se reconoce su conformación heterogénea en el borde costero, y la funcionalidad del sector en Av. Dubournais, subdividiéndola en 4 zonas.

Norma urbanística de edificación Zonas de amortiguación y de Borde Costero

NORMA	ZA1	ZA2	ZBC1	ZBC2	ZBC3	ZBC4	ZA4	ZA5
Sup. subdivisión predial mínima (m2)	600	800	400	400	2000	300	400	2000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5	0,5	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,2
Coeficiente de constructibilidad	2,5	2	1,4	1	1	1	1	0,6
Altura máxima de edificación	17,5	14	8	8	8	8	6	8
Sistema agrupamiento .	A-P	A-P	A-P	A	A	A	AP	A
Adosamiento	OGUC			Prohibidos		OGUC		
Dist. mínimo de adosamiento a L.O. (m)	6	6	3	4	5	4	8	10
Dist. mínimo a medianeros (m)	OGUC							
Antejardín (m)	3	3	3	4	5	4	3	5
Densidad bruta máxima (hab/há)	200	200	150	120	100	60	120	20

A: Aislado P: Pareado OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En estas zonas El sistema de agrupamiento en continuidad no se permite, por lo tanto no es aplicable norma de profundidad máxima de edificación continua (%), tampoco se norma una altura diferenciada en la línea de edificación que implique un retranqueo sobre altura fachada (m).

Por otra parte no se aplican los incentivos que permiten aumentar la intensidad.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Los usos de suelo para estas zonas se definen de la siguiente manera:

Uso de suelo Residencial Zonas de amortiguación y de Borde Costero

USO RESIDENCIAL						
ZONA		Vivienda	Hospedaje	Hogares acogida		
				Hogares de ancianos o de menores	Hospederías	Hogares estudiantiles o internados
ZA1	Amortiguación Corredor Quisco Alto	SI	SI	NO	NO	NO
ZA2	Amortiguación Corredor Secundario	SI	SI	NO	NO	NO
ZBC1	Borde Costero Playa	SI	SI	NO	NO	NO
ZBC2	Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque	SI	SI	NO	NO	NO
ZBC3	Borde Costero turístico	SI	SI	NO	NO	NO
ZBC4	Borde Costero Punta de Tralca	SI	SI	NO	NO	NO
ZA4	Amortiguación Intensidad Media	SI	SI	SI	NO	NO
ZA5	Amortiguación Intensidad Baja	SI	SI	SI	NO	NO

Cuadro III-12 Uso de suelo Actividades Productivas e Infraestructura Zonas de amortiguación y de Borde Costero

ZONA	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS						INFRAESTRUCTURA							
			Talleres		Plantas. Revisión técnica		Transporte		Sanitaria				Energética	
	Industria	Grandes depósitos o bodegas Industriales	Inofensivos	Molestos, Insalubres o Contaminantes y Peligrosos	clase B	clase A	Terminales de transporte terrestre	Otras actividades	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable	Plantas de tratamiento de aguas servidas	Estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Rellenos sanitarios	Centrales de distribución de energía eléctrica o telecomunicaciones	Centrales de generación de energía
ZA1	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
ZA2	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
ZBC1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZBC2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZBC3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZBC4	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZA4	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZA5	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO

Uso de suelo Equipamiento Zonas de amortiguación y de Borde Costero

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																			
		Comercio											Culto y Cultura				Deporte			
	Científico	Locales comerciales de todo rubro	Hospedajes con restaurantes y/o bares	Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda	Supermercados y mercados	Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria	Locales comerciales de materiales de construcción	Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro	Estaciones de venta de combustibles	Centros de servicio automotor	Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, quintas de recreo	Terminal agropecuario o pesquero	Otras actividades	Teatros, salas de concierto, salas de cine	Auditorios,	Centros culturales, centros de convenciones	Otras actividades	multicanchas, gimnasios techados	Estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos
ZA1	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZA2	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZBC1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZBC2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZBC3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZBC4	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZA4	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZA5	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																	
	Educación						Esparcimiento				Salud			Seguridad			Servicios		Social
	Jardines infantiles y salas cunas	Locales escolares de nivel básico	Locales escolares de nivel medio	Centros de capacitación y orientación	Universidades, centros de formación profesional	Centros de rehabilitación conductual	Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	Salas de juegos electrónicos o mecánicos	Parques zoológicos, granjas demostrativas	Parques de entretenciones	Otras actividades	Hospitales, clínicas, maternidades	Cementerios, crematorios	Otras actividades	Cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares	Otras actividades	Playas de estacionamiento	
ZA1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI
ZA2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI
ZBC1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
ZBC2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
ZBC3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
ZBC4	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
ZA4	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZA5	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

En las zonas mixtas, desplegadas generalmente en el área consolidada y sectores con patrimonio cultural, que en su mayoría se despliegan en el borde costero y están afectas a peligros de tsunami se definen las siguientes condiciones de edificación:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Norma urbanística de edificación en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

NORMA	ZM1	ZM2	ZM3	ZM4	ZM5	ZT1	ZT2	ZT3	ZT4	ZCH 1	ZCH 2	ZCH 3
Sup. subdivisión predial mínima (m2)	400	400	350	400	400	1000	700	500	400	300	400	400
Coef. de ocupación de suelo	0,3	0,4	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,5	0,5	0,7	0,5	0,5
Coef. de constructibilidad	1	1	1,8	1,4	0,8	1	1	1,5	2	1,4	1	1
Altura máxima de edificación	8	8	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	8	8	8
Faja de prof. Máx. de edificación continua (%)	No aplica								50	No aplica		
Altura Máx. de Edific. LE (m)									3,5			
Sistema agrupamiento .	A	A	A	A	A	A	A	A	A-P-C	A	A	A
Adosamiento	Prohibidos		OGUC			Prohibidos		OGUC				
Retranqueo sobre altura fachada (m)	No aplica								3	No aplica		
Dist. mínimo de adosamiento a L.O. (m)	No aplica		8	8	8	No aplica		6	4	6	8	8
Dist. mínimo medianeros (m)	OGUC											
Antejardín (m)	4	4	4	4	4	5	4	3	2	3	4	4
Densidad bruta máxima (hab/há)	70	70	70	50	0	40	40	40	50	80	80	80

A: Aislado P: Pareado C: Continuo OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En estas zonas se aplica el incentivo de antejardines en las zonas Mixtas ZM1, ZM2, ZM3 y ZM4 y en Zona Típica subzona Equipamiento (ZT4), que permite aumentar la intensidad.

Los usos de suelo para estas zonas restringen todos los usos del tipo actividades productivas e infraestructura, y para los usos residenciales y de equipamiento se definen de la siguiente manera:

Uso de suelo residencial en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

USO RESIDENCIAL						
ZONA		Vivienda	Hospedaje	Hogares acogida		
				Hogares de ancianos o de menores	Hospederías	Hogares estudiantiles o internados
ZM1	Mixta Barrio La Puntilla	SI	SI	NO	NO	NO
ZM2	Mixta Costanera	SI	SI	NO	NO	NO
ZM3	Mixta Central	SI	SI	SI	NO	NO
ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde	SI	SI	NO	NO	NO
ZM5	Mixta Caleta	NO	SI	NO	NO	NO
ZT1	Zona Típica subzona Del Poeta	SI	SI	NO	NO	NO
ZT2	Zona Típica subzona Cantalao	SI	SI	NO	NO	NO
ZT3	Zona Típica subzona Del Escultor	SI	SI	SI	NO	NO
ZT4	Zona Típica subzona Equipamiento	SI	SI	SI	SI	SI
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	SI	SI	SI	NO	NO

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Uso de suelo equipamiento en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																				
		Comercio											Culto y Cultura				Deporte				
	Científico	Locales comerciales de todo rubro	Hospedajes con restaurantes y/o bares	Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de	Supermercados y mercados	Locales comerciales de automóviles y/o	Locales comerciales de materiales de construcción	Centros comerciales, Grandes Tiendas	Estaciones de venta de combustibles	Centros de servicio automotor	Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile,	Terminal agropecuario o pesquero	Otras actividades	Teatros, salas de concierto, salas de cine	Auditorios	Centros culturales, centros de convenciones	Otras actividades	multicanchas, gimnasios techados	Estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos
ZM1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZM2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZM3	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZM4	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZM5	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZT1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
ZT2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
ZT3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZT4	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZCH2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZCH3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																		
	Educación						Esparcimiento				Salud			Seguridad			Servicios		
	Jardines infantiles y salas cunas	Locales escolares de nivel básico	Locales escolares de nivel medio	Centros de capacitación y orientación	Universidades, centros de formación profesional	Centros de rehabilitación conductual	Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	Salas de juegos electrónicos o mecánicos	Parques zoológicos, granjas demostrativas	Parques de entretenciones	Otras actividades	Hospitales, clínicas, maternidades	Cementerios, crematorios	Otras actividades	Cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares	Otras actividades	Playas de estacionamiento	Social
ZM1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZM2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZM3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI
ZM4	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZM5	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZT1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
ZT2	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZT3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZT4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZCH1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZCH2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZCH3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI

Las zonas preferentemente residenciales son heterogéneas en cuanto a intensidades, las que acogen densidades medias se extienden mayoritariamente en el área consolidada, y las zonas de baja y muy baja densidad se despliegan hacia el oriente del área consolidada, en sectores que actualmente no están en el límite urbano.

Norma urbanística de edificación Zonas preferentemente residenciales

NORMA	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6
Sup. subdivisión predial mínima (m2)	300	400	200	400	700	1400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6	0,6	0,5	0,6	0,4	0,3
Coeficiente de constructibilidad	2	1,8	1,5	1,3	1,5	0,8
Altura máxima de edificación	10,5	10,5	10,5	8	10,5	8
Sistema agrupamiento .	A-P	A	A-P	A	A	A
Adosamiento	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Dist. mínimo de adosamiento a L.O. (m)	4	3	4	8	8	10
Dist. mínimo a medianeros (m)	2	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Antejardín (m)		3	2	4	4	5
Densidad bruta máxima (hab/há)	200	130	120	100	40	20

A: Aislado P: Pareado OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En estas zonas, a excepción de ZR 5 y ZR6, se aplican los incentivos que permiten aumentar la intensidad, de acuerdo a las condiciones expuestas más adelante.

Los usos de suelo para estas zonas no permiten los usos de la categoría de actividades productivas y se definen de la siguiente manera:

Cuadro III-18 Uso de suelo Residencial Zonas preferentemente residenciales

USO DE SUELO RESIDENCIAL						
ZONA		Vivienda	Hospedaje	Hogares acogida		
				Hogares de ancianos o de menores	Hospede-rías	Hogares estudiantiles o internados
ZR1	Residencial Alta	SI	SI	SI	NO	NO
ZR2	Residencial Media Alta	SI	SI	SI	NO	NO
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	SI	SI	SI	NO	NO
ZR4	Residencial Media	SI	SI	SI	NO	NO
ZR5	Residencial Baja	SI	SI	SI	NO	NO
ZR6	Residencial Muy Baja	SI	SI	SI	NO	NO

Uso de suelo Infraestructura Zonas preferentemente residenciales

ZONA	INFRAESTRUCTURA							
	Transporte		Sanitaria				Energética	
	Terminales de transporte terrestre	Otras actividades	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable	Plantas de tratamiento de aguas servidas	Estaciones exclusivas de transferencia de residuos	Rellenos sanitarios	Centrales de distribución de energía eléctrica o telecomuni-caciones	Centrales de generación de energía
ZR1	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO
ZR2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZR3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZR4	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZR5	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
ZR6	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Uso de suelo Equipamiento Zonas preferentemente residenciales

ZONA	USO DE SUELO EQUIPAMIENTO																			
		Comercio											Culto y Cultura				Deporte			
	Científico	Locales comerciales de todo rubro	Hospedajes con restaurantes y/o bares	Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de	Supermercados y mercados	Locales comerciales de automóviles y/o	Locales comerciales de materiales de	Centros comerciales, Grandes Tiendas	Estaciones de venta de combustibles	Centros de servicio automotor	Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile,	Terminal agropecuario o pesquero	Otras actividades	Teatros, salas de concierto, salas de cine	Auditorios,	Centros culturales, centros de convenciones	Otras actividades	multicanchas, gimnasios techados	Estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos
ZR1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO
ZR2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO
ZR3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZR4	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZR5	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZR6	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

ZONA	USO DE SUELO EQUIPAMIENTO																		
	Educación						Esparcimiento				Salud			Seguridad			Servicios		Social
	Jardines infantiles y salas cunas	Locales escolares de nivel básico	Locales escolares de nivel medio	Centros de capacitación y orientación	Universidades, centros de formación profesional	Centros de rehabilitación conductual	Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	Salas de juegos electrónicos o mecánicos	Parques zoológicos, granjas demostrativas	Parques de entretenciones	Otras actividades	Hospitales, clínicas, maternidades	Cementerios, crematorios	Otras actividades	Cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares	Otras actividades	Playas de estacionamiento	
ZR1	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI
ZR2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI
ZR3	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI
ZR4	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI
ZR5	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZR6	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

II.1.7.- Incentivos aplicables

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen incentivos para la materialización de espacio público y para la integración social, los que no serán sumables. Adicionalmente se propone un tercer incentivo, sumable, asociado al antejardín.

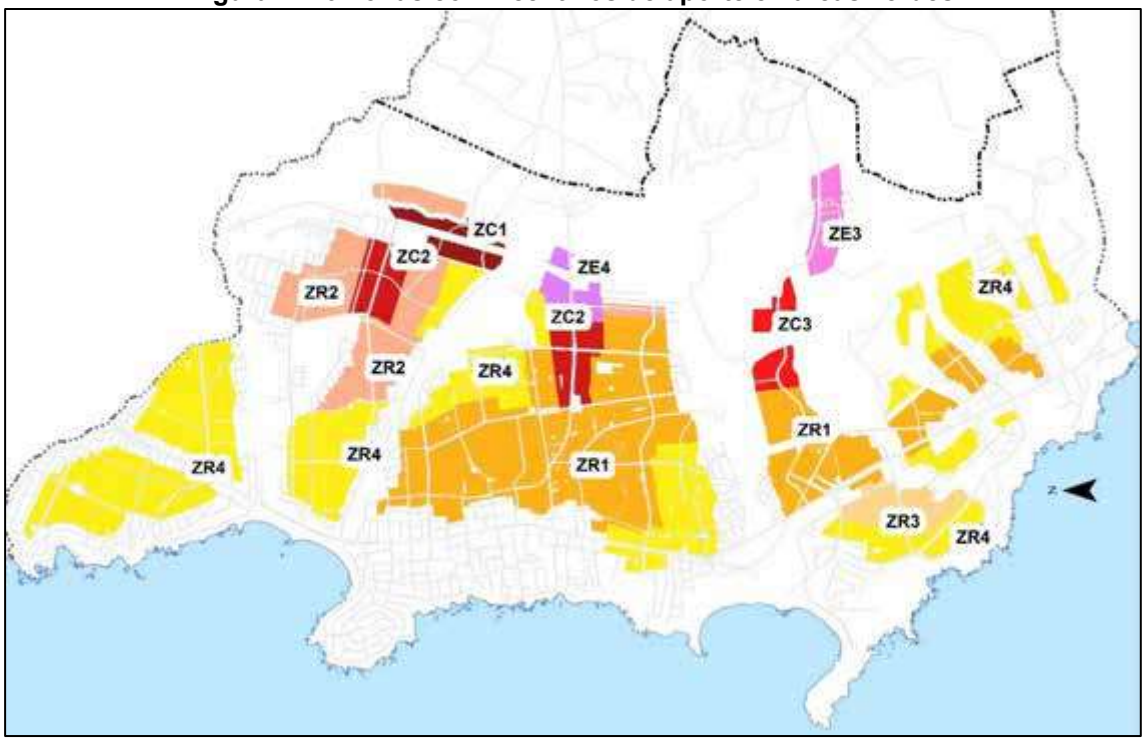
Incentivo 1:

Tal como se describe en detalle más adelante, el sistema de áreas verdes propuesto involucra una porción no menor del suelo urbano. Para lograr la materialización de esta propuesta, se plantean 9 zonas sujetas a aumento de intensidad mediante incentivos para la habilitación de áreas verdes públicas, se plantea un incremento de las normas urbanísticas en proporción a la

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

habilitación de 2 m2 de área verde pública por cada 1 m2 de construcción adicional sobre la superficie que permiten las condiciones de edificación de la respectiva zona, aumentando la constructibilidad, la altura y la densidad respectiva.

Figura III-16 Zonas con incentivos de aporte en áreas verdes



Las zonas donde esto se podrá aplicar se ilustran en la figura anterior:

ZE3 Centralidad Quisco Alto
ZE4 Centralidad Totoral
ZC1 Corredor Quisco Alto
ZC2 Corredor Secundario
ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral
ZR1 Residencial Alta
ZR2 Residencial Media Alta
ZR3 Residencial Media Punta de Tralca
ZR4 Residencial Media

La aplicación de este aumento de intensidad permite alcanzar los rangos acordados para estas 9 zonas y su aporte es amortizable por la ganancia de constructibilidad que se asigna, a la cual se indican máximos de tal forma que no se altere sustancialmente la morfología deseada. El resultado en un escenario de máxima aplicación del incentivo implica el siguiente aumento en la norma urbanística:

Cuadro III-11 Aumentos por aplicación del incentivo Nº1

Incentivo 1 Máximo	ZE3	ZE4	ZC1	ZC2	ZC3	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4
Coeficiente de constructibilidad	3,40	3,00	4,80	3,60	3,50	2,80	2,80	2,20	1,80
Aumento	1,00	0,60	1,30	0,60	1,00	0,80	1,00	0,70	0,50
Altura máxima de edificación	21,0	17,5	28,0	21,0	24,5	14,0	17,5	14,0	10,5
Aumento	7,0	3,5	7,0	7,0	7,0	3,5	7,0	3,5	2,5
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	150	300	250	250	280	200	150	120
Aumento	70	70	100	50	70	80	70	30	20

En cuadro siguiente se indican los máximos alcanzables y la cabida que generan para viviendas, sin embargo el incentivo es aplicable a proyectos con cualquier destino permitido en la zona, para

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

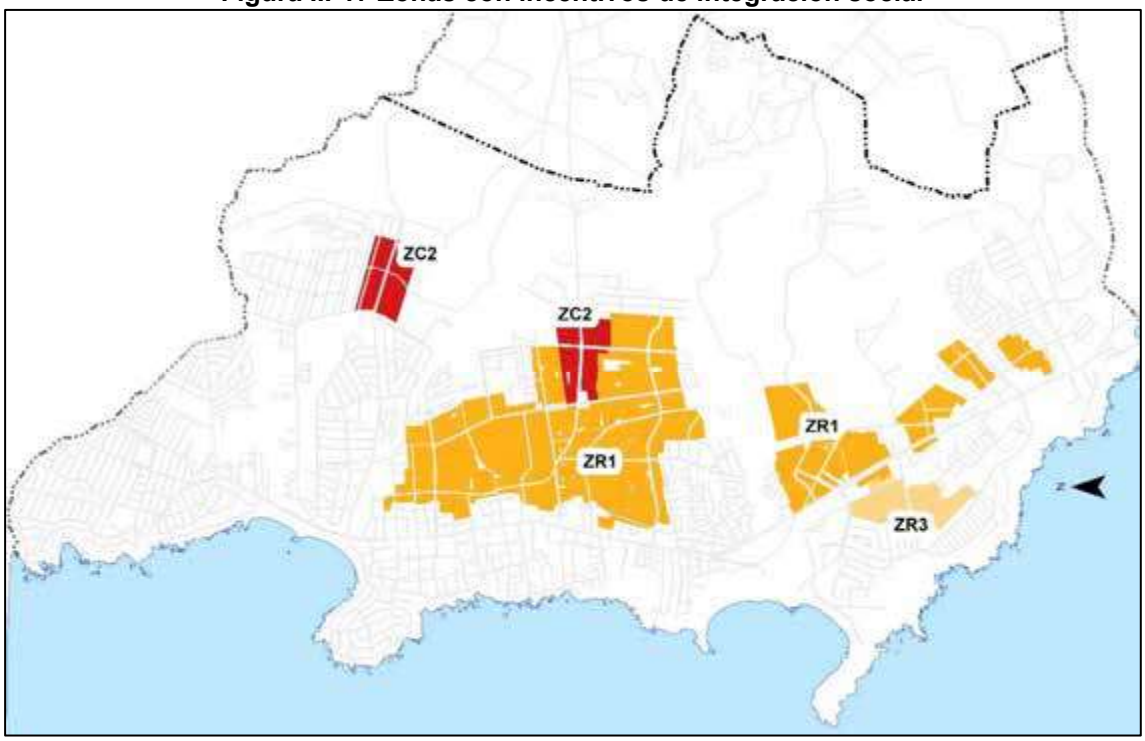
lo cual interesa la ganancia de superficie edificable, a la cual se aplicará la proporción de 2m2 de área verde a habilitar.:

Cuadro III-12 Cabidas por aplicación del incentivo 1

ZONA	norma con incentivo				cabida por hectárea						
	DENSI-DAD	ALTURA		CONS-TRUCTIBI-LIDAD	Nº vivi-endas	m2 a edificar	ADICIONALES			m2 de AV	
		pisos	metros				vivien-das	m2	% construc-tibilidad	a habilitar	por vivien-da
ZE3	150	6	21,0	3,40	38	23.800	18	7.000	42%	14.000	800
ZE4	150	5	17,5	3,00	38	21.000	18	4.200	25%	8.400	480
ZC1	300	8	28,0	4,80	75	33.600	25	9.100	37%	18.200	728
ZC2	250	6	21,0	3,60	63	25.200	13	4.200	20%	8.400	672
ZC3	250	7	24,5	3,50	63	24.500	18	7.000	40%	14.000	800
ZR1	280	4	14,0	2,80	70	19.600	20	5.600	40%	11.200	560
ZR2	200	5	17,5	2,80	50	19.600	18	7.000	56%	14.000	800
ZR3	150	4	14,0	2,20	38	15.400	8	4.900	47%	9.800	1.307
ZR4	120	3	10,5	1,80	30	12.600	5	3.500	38%	7.000	1.400

Incentivo 2:

Figura III-17 Zonas con incentivos de integración social



Se propone un incentivo de integración social, no sumable al incentivo de habilitación de áreas verdes, con el objeto de privilegiar proyectos integrados en 3 zonas sujetas a aumento de intensidad. Las zonas donde esto se podrá aplicar se ilustran a continuación y son:

- ZC2, Corredor Secundario
- ZR1, Residencial Alta y
- ZR3, Residencial Media Punta de Tralca.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En este caso las normas urbanísticas varían condicionadas al % de viviendas sociales que se proponga incluir, considerando vivienda social a aquellas casas o departamentos al que pueden acceder familias definidas como vulnerables por el MINVU, a través de un subsidio habitacional. La aplicación del incremento se aplicará a partir de la inclusión de un 20% de viviendas sociales y se aumentará proporcionalmente con un tope de incremento, de la siguiente manera:

Cuadro III-13 Aplicación de incentivo 2 para integración social

ZONA	MÁS DE 20% DE VIV. SOCIAL	norma urbanística									
		DENSIDAD		ALTURA (pisos)		ALTURA (metros)		SUP. PREDIAL		CONSTRUC-TIBILIDAD	
		desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta
ZC 2	20%	200	240	5	6	17,5	21,0	200	120	3,0	3,50
	n%		200+ (200 x n%)		7		24,5				4,00
	max		320		7		24,5				4,00
ZR 1	20%	200	240	3	4	10,5	14,0	300	200	2,0	3,00
	n%		200+ (200 x n%)		5		17,5				3,50
	max		320		5		17,5				3,50
ZR 3	20%	120	150	3	4	10,5	14,0	200	120	1,5	2,00
	n%		120+ (200 x n%)		5		17,5				2,40
	max		200		5		17,5				2,40

El resultado en un escenario de máxima aplicación implica el siguiente aumento :

Cuadro III-14 Aumentos por aplicación del incentivo 2

Incentivo 2 Máximo	ZC2	ZR1	ZR3
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	120	200	120
Disminución	-80	-100	-200
Coeficiente de constructibilidad	4,2	3,5	3,5
Aumento	1,2	1,5	2,0
Altura máxima de edificación	24,5	17,5	17,5
Aumento	10,5	7,0	7,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	320	320	200
Aumento	120	120	80

En el cuadro siguiente se indica la cabida en su límite máximo:

Cuadro III-15 Cabidas por aplicación del incentivo 2

ZONA	norma urbanística					cabida por hectárea			
	DENSI-DAD	ALTURA		CONS TRUCTI-BILIDAD	SUP. PRE-DIAL	Vivi-endas	m2 a edificar	Art.6.1.8 (OGUC)	
		pisos	metros					DENSI - DAD	Vivi-endas
ZC2	200	4	14,0	3,00	200	50	21.000	250	63
ZC2 (c/inc.2)	320	7	24,5	4,00	120	80	28.000	400	100
ZR1	200	3	10,5	2,00	300	50	14.000	250	63
ZR1 (c/inc.2)	320	5	17,5	3,50	200	80	24.500	400	100
ZR3	120	3	10,5	1,50	400	30	10.500	150	38
ZR3 ((c/inc.2))	200	5	17,5	3,00	120	50	21.000	250	63

Incentivo 3:

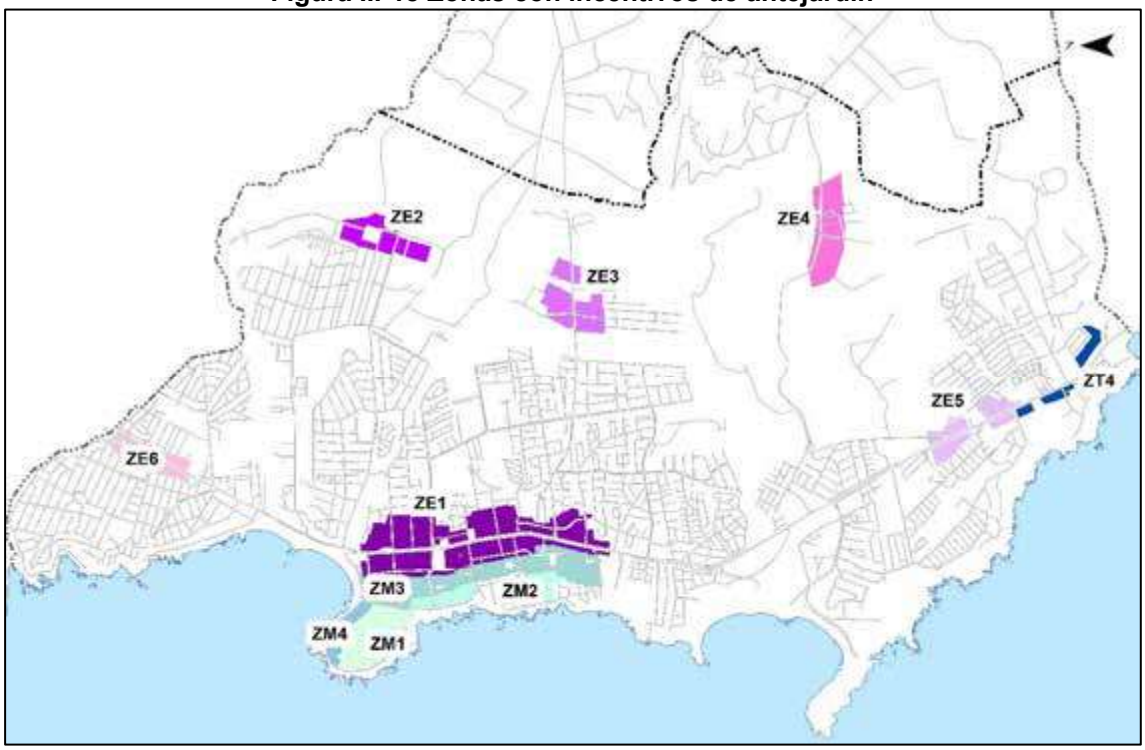
Con el objetivo de asimilar la imagen urbana a espacios públicos amplios y que acojan actividades ligadas a la vocación de balneario de la ciudad se plantea un incentivo que propicie mayor

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

amplitud en los antejardines y de libre acceso. Para ello se propone que proyectos que aumenten la profundidad del antejardín con respecto al mínimo exigido y lo destinen al uso público podrán aumentar proporcionalmente la intensidad de uso. El incremento se aplica en el coeficiente de ocupación de suelo y la densidad en las siguientes zonas:

- ZE1 Centralidad Tradicional - ZE2 Centralidad Las Marinas
- ZE3 Centralidad Quisco Alto - ZE4 Centralidad Totoral
- ZE5 Centralidad Isla Negra - ZE6 Centralidad Quisco Norte
- ZM1 Mixta Barrio La Puntilla - ZM2 Mixta Costanera
- ZM3 Mixta Central - ZM4 Mixta Barrio La Puntilla Borde
- ZT4 Zona Típica Sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento

Figura III-18 Zonas con incentivos de antejardín



El resultado de aplicación del incentivo implica el siguiente aumento en la norma urbanística:

Cuadro III-26 Aumentos por aplicación del incentivo Nº3

Incentivo 3 Máximo	ZE1	ZE2	ZE3	ZE4	ZE5	ZE6	ZM1	ZM2	ZM3	ZM4	ZT4
Coeficiente de ocupación de suelo	0,80	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,40	0,50	0,60	0,50	0,70
Aumento	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,20
Antejardín (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Aumento	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	120	150	100	100	120	120	80	80	80	60	80
Aumento	20	30	20	20	20	20	10	10	10	10	30

Los incentivos Nº1 y Nº2 no serán sumables, pudiendo aplicarse el incentivo Nº3 sumado optando en ese caso por las condiciones de mayor aumento en el caso de ZE3 Centralidad Quisco Alto y ZE4 Centralidad Totoral.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En el cuadro siguiente se indican todas las zonas y normas sujetas a aumento por aplicación del incentivo, indicando los máximos posibles:

Cuadro III-27 Zonas y normas sujetas a incentivos

ZONA		DENSIDAD				ALTURA (pisos)			OCUPACIÓN		CONST			SUP. PREDIAL	
		SIN	CON (1)	CON (2)	CON (3)	SIN	CON (1)	CON (2)	SIN	CON (3)	SIN	CON (1)	CON (2)	SIN	CON (2)
ZE1	Centralidad Tradicional	100			120	4			0,6	0,8	3,00			300	
ZE2	Centralidad Las Marinas	120			150	6			0,5	0,7	3,60			250	
ZE3	Centralidad Quisco Alto	80	150		100	4	6		0,5	0,7	2,40	3,40		400	
ZE4	Centralidad Totoral	80	150		100	4	5		0,5	0,7	2,40	3,00		400	
ZE5	Centralidad Isla Negra	100			120	4			0,4	0,6	2,00			400	
ZE6	Centralidad Quisco Norte	100			120	4			0,4	0,6	2,00			250	
ZC1	Corredor Quisco Alto	200	300			6	8		0,6		3,50	4,80		400	
ZC2	Corredor Secundario	200	250	320		4	6	7	0,6		3,00	3,60	4,20	200	120
ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	180	250			5	7		0,5		2,50	3,50		400	
ZM1	Mixta Barrio La Puntilla	70			80	2			0,3	0,4	1,00			400	
ZM2	Mixta Costanera	70			80	2			0,4	0,5	1,00			400	
ZM3	Mixta Central	70			80	3			0,5	0,6	1,80			350	
ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde	50			60	3			0,4	0,5	1,40			400	
ZR1	Residencial Alta	200	280	320		3	4	5	0,6		2,00	2,8	3,50	300	200
ZR2	Residencial Media Alta	130	200			3	5		0,6		1,80	2,80		400	
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	120	150	200		3	4	5	0,5		1,50	2,2	3,50	200	120
ZR4	Residencial Media	100	120			2	3		0,6		1,30	1,80		400	
ZT4	Zona Típica Equipamiento	50			80	3			0,50	0,70	2,00			400	

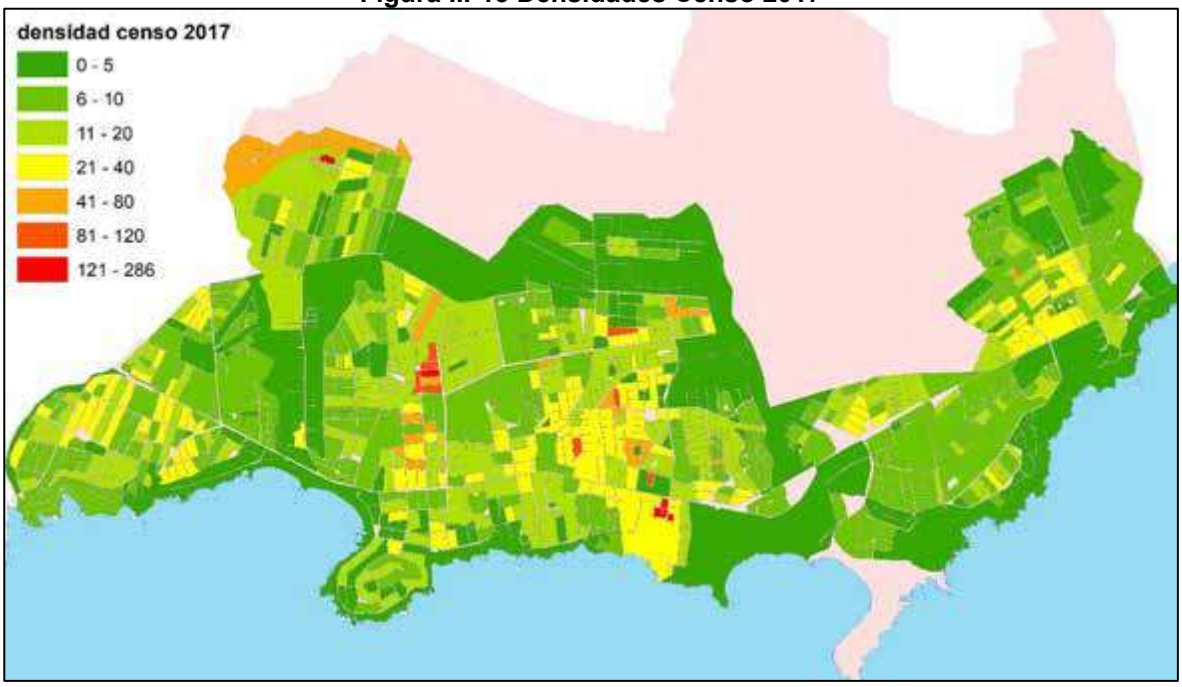
En este cuadro se aprecia que la aplicación del incentivo 2 (en rojo) es el que da un mayor aumento para las zonas donde se podría optar por los incentivos 1 o 2. Por otra parte en aquellas zonas donde se puede optar por el incentivo 1 y 3, sumables, los proyectos podrán optar al mayor aumento que otorga el incentivo 1, financiando m2 de área verde, y el aumento del antejardín permitiría una mayor ocupación, norma urbanística que sólo aumenta en relación al incentivo 3.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

II.1.8.- Cabidas por zona

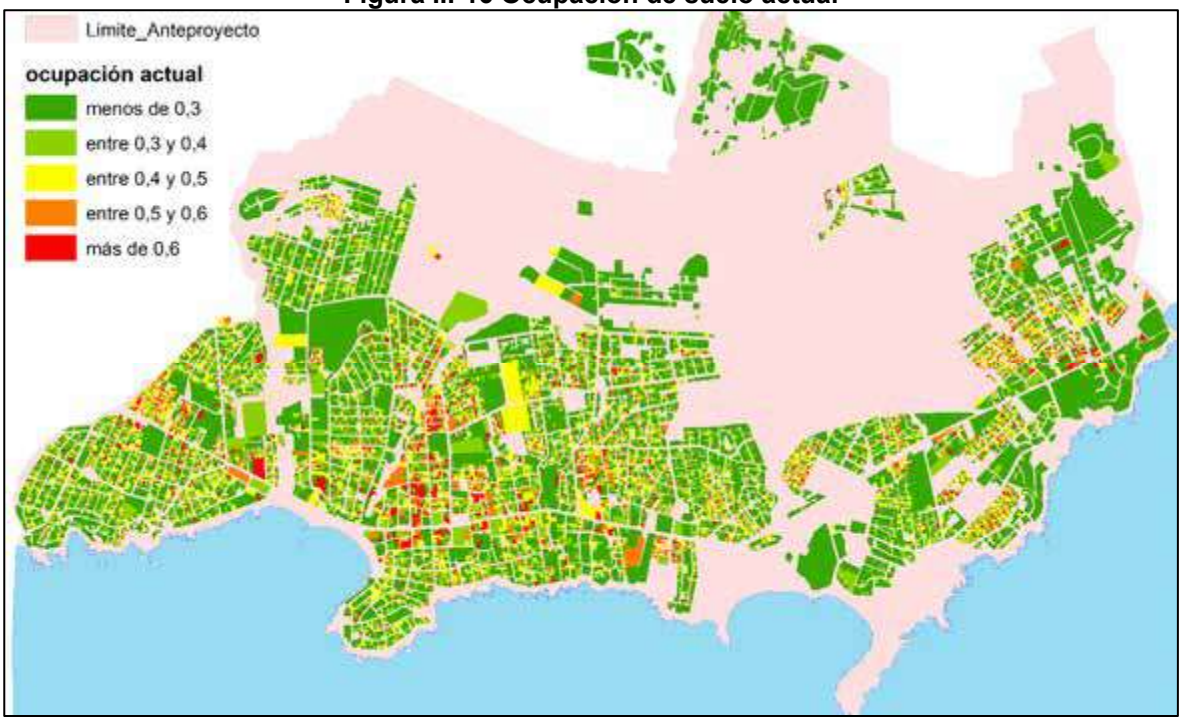
Las normas urbanísticas que definen las intensidades consideran las actuales densidades y ocupación de suelo en los sectores consolidados, ilustrado en gráficas siguientes, proponiendo cambios para consolidar la imagen objetivo acordada. Las normas propuestas implican las cabidas indicadas en el cuadro de página siguiente.

Figura III-15 Densidades Censo 2017



Elaboración propia en base a Censo 2017

Figura III-16 Ocupación de suelo actual



Elaboración propia en base a restitución 2018

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Cuadro III-16 Normas y cabidas

ZONA		DENSIDAD	ALTURA	OCUPACION	CONSTRUC-TIBILIDAD	SUP. PREDIAL	cabida por hectárea (loteos)				cabida por predio		Vivienda Social		
							viviendas	m2 constr 1º piso	m2 constr.	m2 constr max por unidad	m2 constr 1º piso	m2 constr.	DENSIDAD	viviendas por ha	m2 lotes
ZE1	Centralidad Tradicional	100	4	0,6	3,0	300	25	4.200	21.000	840	180	900	125	31	224
ZE1	Centralidad Tradicional con incentivo 3	120	4	0,8	3,0	300	30	5.600	21.000	700	240	900	150	38	187
ZE2	Centralidad Las Marinas	120	6	0,5	3,6	250	30	3.500	25.200	840	125	900	150	38	187
ZE2	Centralidad Las Marinas con incentivo 3	150	6	0,7	3,6	250	38	4.900	25.200	672	175	900	188	47	149
ZE3	Centralidad Quisco Alto	80	4	0,5	2,4	400	20	3.500	16.800	840	200	960	100	25	280
ZE3	Centralidad Quisco Alto con incentivo 1	150	6	0,5	3,4	400	38	3.500	23.800	635	200	1.360	188	47	149
ZE3	Centralidad Quisco Alto con incentivo 3	100	4	0,7	2,4	400	25	4.900	16.800	672	280	960	125	31	224
ZE4	Centralidad Totoral	80	6	0,5	2,4	400	20	3.500	16.800	840	200	960	100	25	280
ZE4	Centralidad Totoral con incentivo 1	150	5	0,5	3,0	400	38	3.500	21.000	560	200	1.200	188	47	149
ZE4	Centralidad Totoral con incentivo 3	100	4	0,7	2,4	400	25	4.900	16.800	672	280	960	125	31	224
ZE5	Centralidad Isla Negra	100	4	0,4	2,0	400	25	2.800	14.000	560	160	800	125	31	224
ZE5	Centralidad Isla Negra con incentivo 3	120	4	0,6	2,0	400	30	4.200	14.000	467	240	800	150	38	187
ZE6	Centralidad Quisco Norte	100	4	0,4	2,00	250	25	2.800	14.000	560	100	500	125	31	224
ZE6	Centralidad Quisco Norte con incentivo 3	120	4	0,6	2,00	250	30	4.200	14.000	467	150	500	150	38	187
ZA3	Amortiguación Centralidad Isla Negra	100	4	0,5	2,00	200	25	3.500	14.000	560	100	400	125	31	224
ZC1	Corredor Quisco Alto	200	6	0,6	3,50	400	50	4.200	24.500	490	240	1.400	250	63	112
ZC1	Corredor Quisco Alto con incentivo 1	300	8	0,6	4,80	400	75	4.200	33.600	448	240	1.920	375	94	75
ZC2	Corredor Secundario	200	4	0,6	3,00	200	50	4.200	21.000	420	120	600	250	63	112
ZC2	Corredor Secundario con incentivo 1	250	6	0,6	3,60	200	63	4.200	25.200	403	120	720	313	78	90
ZC2	Corredor Secundario con incentivo 2	320	7	0,6	4,20	120	80	4.200	29.400	368	72	504	400	100	70
ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	180	5	0,5	2,50	400	45	3.500	17.500	389	200	1.000	225	56	124
ZC3	Corr. Sec. Camino El Totoral con incentivo 1	250	7	0,5	3,50	400	63	3.500	24.500	392	200	1.400	313	78	90
ZA1	Amortiguación Corredor Quisco Alto	200	5	0,5	2,50	600	50	3.500	17.500	350	300	1.500	250	63	112
ZA2	Amortiguación Corredor Secundario	200	4	0,5	2,00	800	50	3.500	14.000	280	400	1.600	250	63	112
ZBC1	Borde Costero Playa	150	2	0,7	1,40	400	38	4.900	9.800	261	280	560	188	47	149
ZBC2	Borde Costero Quisco Norte y Tabulanque	120	2	0,5	1,00	400	30	3.500	7.000	233	200	400	150	38	187
ZBC3	Borde Costero turístico	100	2	0,5	1,00	2000	25	3.500	7.000	280	1000	2.000	125	31	224
ZBC4	Borde Costero Punta de Tralca	60	2	0,5	1,00	300	15	3.500	7.000	467	150	300	75	19	373
ZM1	Mixta Barrio La Puntilla	70	2	0,3	1,00	400	18	2.100	7.000	400	120	400	88	22	320
ZM1	Mixta Barrio La Puntilla con incentivo 3	80	2	0,4	1,00	400	20	2.800	7.000	350	160	400	100	25	280
ZM2	Mixta Costanera	70	2	0,4	1,00	400	18	2.800	7.000	400	160	400	88	22	320

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
Nº 1688/2025

ZONA		DENSIDAD	ALTURA	OCUPACION	CONSTRUC-TIBILIDAD	SUP. PREDIAL	cabida por hectárea (loteos)				cabida por predio		Vivienda Social		
							viviendas	m2 constr 1º piso	m2 constr.	m2 constr max por unidad	m2 constr 1º piso	m2 constr.	DENSIDAD	viviendas por ha	m2 lotes
ZM2	Mixta Costanera con incentivo 3	80	2	0,5	1,00	400	20	3.500	7.000	350	200	400	100	25	280
ZM3	Mixta Central	70	3	0,5	1,80	350	18	3.500	12.600	720	175	630	88	22	320
ZM3	Mixta Central con incentivo 3	80	3	0,6	1,80	350	20	4.200	12.600	630	210	630	100	25	280
ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde	50	3	0,4	1,40	400	13	2.800	9.800	784	160	560	63	16	448
ZM4	Mixta Barrio La Puntilla Borde c/ incentivo 3	60	3	0,5	1,40	400	15	3.500	9.800	653	200	560	75	19	373
ZM5	Mixta Caleta	0	3	0,4	1,40	400	0	2.800	9.800	784	160	560	0	0	0
ZR1	Residencial Alta	200	3	0,6	2,00	300	50	4.200	14.000	280	180	600	250	63	112
ZR1	Residencial Alta con incentivo 1	280	4	0,6	2,80	300	70	4.200	19.600	280	180	840	350	88	80
ZR1	Residencial Alta con incentivo 2	320	5	0,6	3,50	200	80	4.200	24.500	306	120	700	400	100	70
ZR2	Residencial Media Alta	130	3	0,6	1,80	400	33	4.200	12.600	388	240	720	163	41	172
ZR2	Residencial Media Alta con incentivo 1	200	5	0,6	2,80	400	50	4.200	19.600	392	240	1.120	250	63	112
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	120	3	0,5	1,50	400	30	3.500	10.500	350	200	600	150	38	187
ZR3	Res. Media Punta de Tralca con incentivo 1	150	4	0,5	1,50	400	38	3.500	10.500	280	200	600	188	47	149
ZR3	Res. Media Punta de Tralca con incentivo 2	120	5	0,5	3,50	120	30	3.500	24.500	817	60	420	150	38	187
ZR4	Residencial Media	100	2	0,6	1,30	400	25	4.200	9.100	364	240	520	125	31	224
ZR4	Residencial Media con incentivo 1	120	3	0,6	1,80	400	30	4.200	12.600	420	240	720	150	38	187
ZR5	Residencial Baja	40	3	0,4	1,50	700	10	2.800	10.500	1050	280	1.050	50	13	560
ZR6	Residencial Muy Baja	20	2	0,3	0,80	1400	5	2.100	5.600	1120	420	1.120	25	6	1.120
ZA4	Amortiguación Intensidad Media	120	2	0,5	1,00	400	30	3.500	7.000	233	200	400	150	38	187
ZA5	Amortiguación Intensidad Baja	20	2	0,2	0,60	2000	5	1.400	4.200	840	400	1.200	25	6	1.120
ZT1	Zona Típica Del Poeta	40	3	0,30	1,00	1500	10	2.100	7.000	700	300	1000	50	13	560
ZT2	Zona Típica Cantalao	40	3	0,30	1,00	700	10	2.100	7.000	700	210	700	50	13	560
ZT3	Zona Típica Del Escultor	40	3	0,50	1,50	500	10	3.500	10.500	1050	250	750	50	13	560
ZT4	Zona Típica Equipamiento	50	3	0,5	2	400	13	3.500	14.000	1120	200	800	62,5	15	448
ZT4	Zona Típica Equipamiento con incentivo 3	80	3	0,7	2	400	20	4.900	14.000	700	280	800	100	25	280
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	80	2	0,70	1,40	300	20	4.900	9.800	490	210	420	100	25	280
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	80	2	0,50	1,00	400	20	3.500	7.000	350	200	400	100	25	280
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	80	2	0,50	1,00	400	20	3.500	7.000	350	200	400	100	25	280

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
Nº 1688/2025

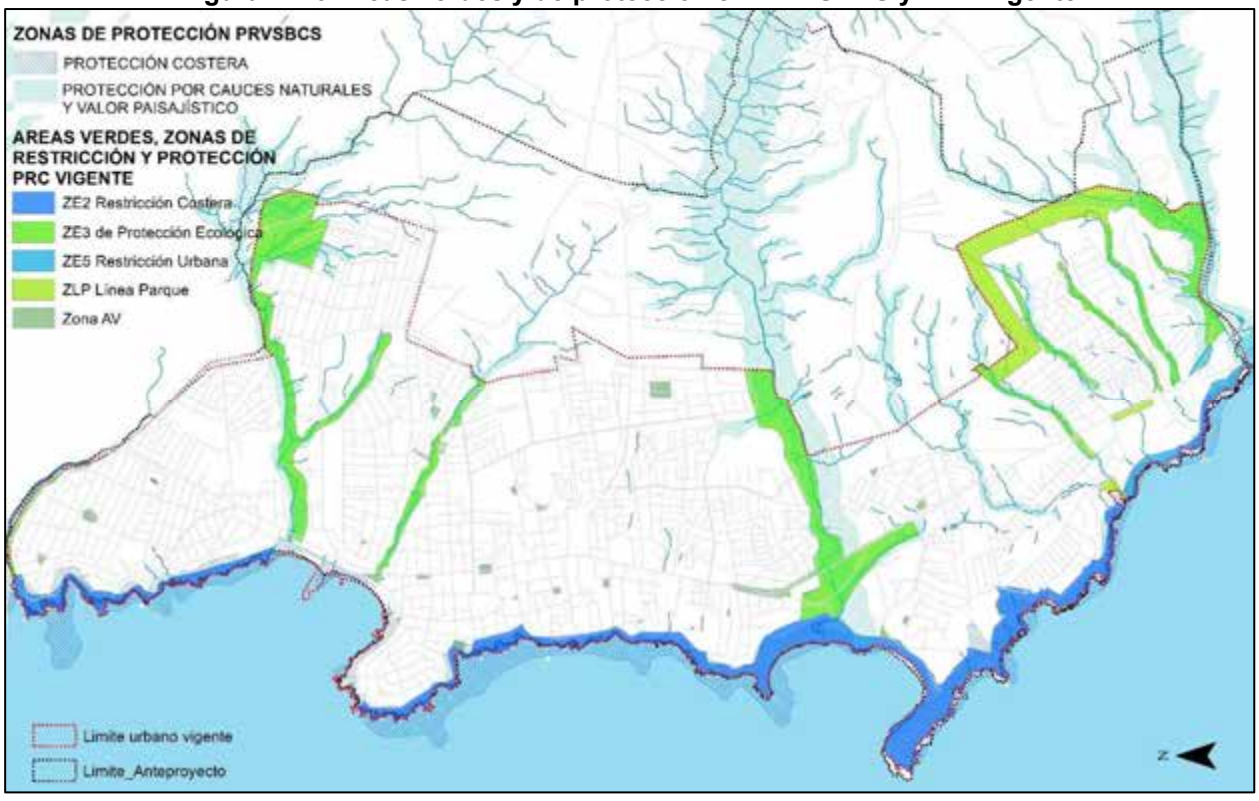
II.2 ÁREAS VERDES PROPUESTAS Y SU JUSTIFICACIÓN

La definición de un sistema de áreas verdes que incorpore al borde costero, las quebradas y los sitios de interés como parte de la imagen objetivo es un desafío que involucra una porción no menor del suelo urbano. En el proceso de acuerdos para el anteproyecto se acoge la solicitud de incorporar los siguientes sitios de interés ambiental:

1. La Puntilla-Playa Hanga Roa,
2. Sector borde costero desde el borde sur de la Poza Azul hasta la playa del resort Riu Tai,
3. Sector Roquerío y playa de Las Conchitas frente a la bajada del banco central,
4. Sector Rocas de Tabulanque,
5. Dunas sector Rocas de Tabulanque,
6. Sector playa Banco Central,
7. Desembocadura del estero Totoral,
8. Quebrada Seminario y Estero Totoral,
9. Geositio de Punta de Tralca y Sector Piedra del Trueno,
10. Cantalao y sectores aledaños,
11. Quebrada El Batro (Las Balandras),
12. Quebrada Manquehuano (Isla Negra),
13. Quebrada Las Petras;
14. Quebrada Córdova;
15. Sector Casas Viejas (Isla Negra).
16. Terreno parque esculturas
17. Quebrada Huallilemu
18. Terreno estacionamiento "frente a Cava de Pablo"
19. Quebrada Las Petras,
20. La Princesa, incluidos el roquerío costero del pie de La Princesa.
21. Quebrada Pinomar

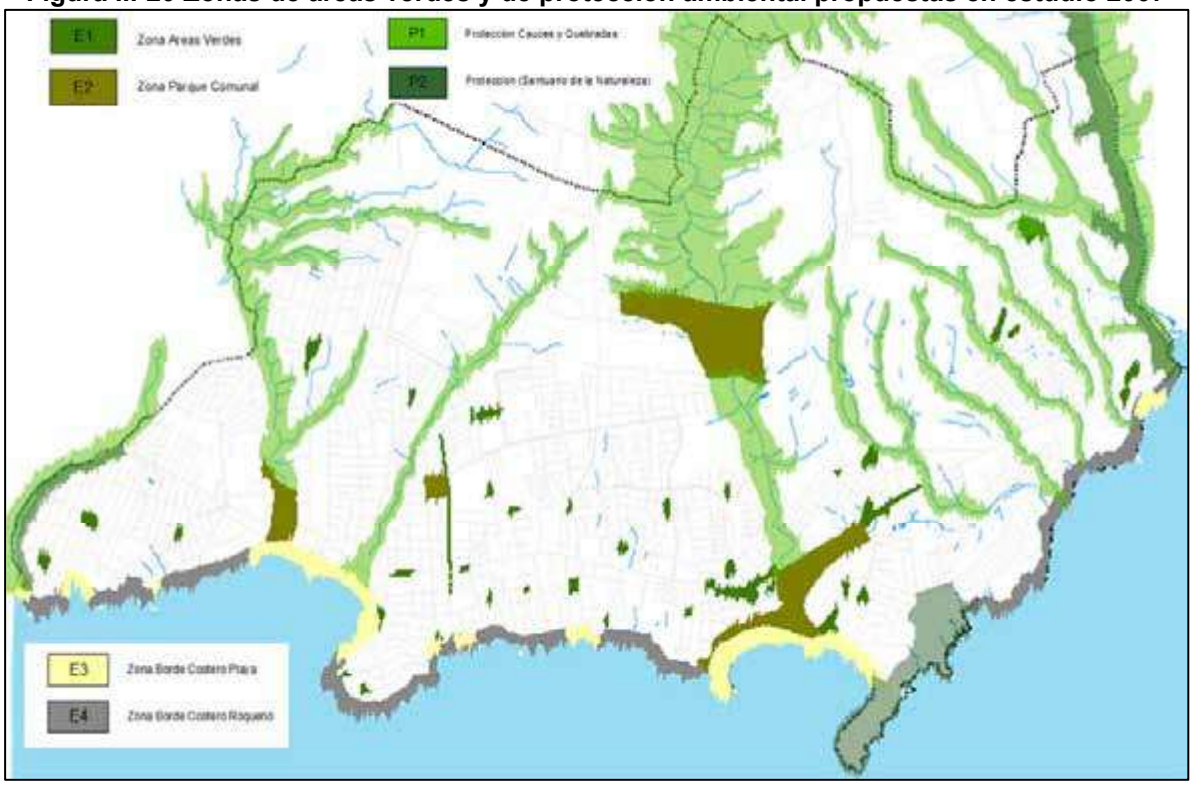
Esta aspiración obedece a una valoración del paisaje expresada en diversos instrumentos, como son el PRIVSBCS, el PRC vigente y el estudio de PRC realizado en el año 2007, que se ilustran como referente a continuación:

Figura III-19 Áreas verdes y de protección en PRIVSBCS y PRC vigente



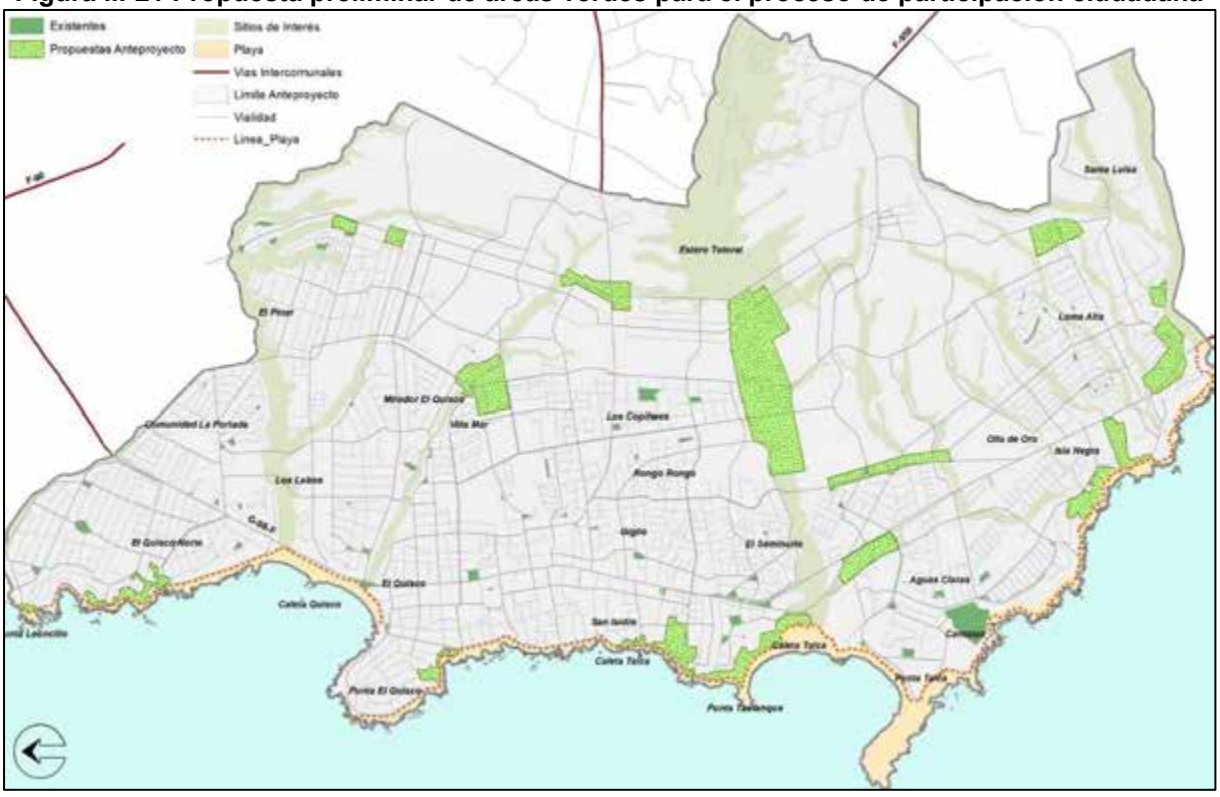
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-20 Zonas de áreas verdes y de protección ambiental propuestas en estudio 2007



Se consensua incorporar al sistema de áreas verdes aquellas que constituyan parques barriales, por lo que se construye para el proceso participativo la propuesta siguiente:

Figura III-21 Propuesta preliminar de áreas verdes para el proceso de participación ciudadana



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Esta propuesta se complementa de acuerdo a las observaciones de talleres, por lo que se refuerza la continuidad entre áreas verdes y se precisan las propuestas con la siguiente figura:

Figura III-22 Propuesta de Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana



El municipio desarrolla un catastro de áreas verdes existentes distinguiendo áreas recepcionadas como bien nacional de uso público (36,6 hectáreas), áreas verdes en loteos no recepcionados (26,7 hectáreas) y sectores privados en condominios (11,6 hectáreas). De tal forma que en el anteproyecto se distinguen las áreas públicas y se ajustan las propuestas, tanto de zonas de áreas verdes como de parques urbanos a la existencia de sectores ya destinados a área verde.

Por otra parte, la delimitación más detallada de las zonas de valor ambiental, particularmente las zonas de quebradas, determinan ajustes con respecto a la propuesta expuesta a los ciudadanos, realizando entonces ajustes. Estos se desarrollan con los siguientes criterios:

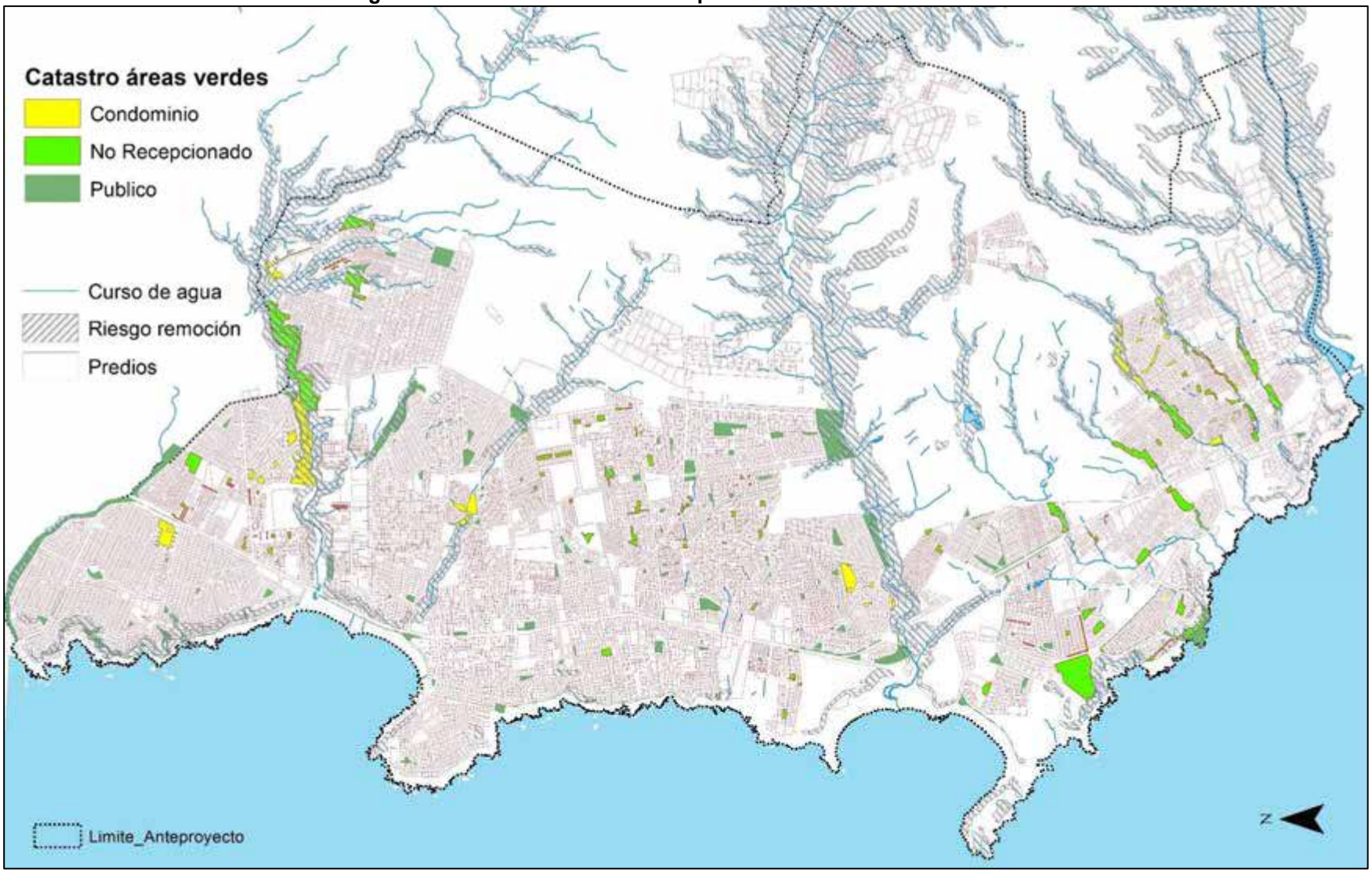
- Existencia de áreas verdes públicas y en loteos no recepcionados que se reconocen como bien nacional de uso público con uso de área verde
- Delimitación de acuerdo a existencia de peligros por amenazas naturales asociadas principalmente a remoción en masa
- Delimitación concordante con límites prediales cuando estos no están afectos a riesgos o no han sido parte de un área verde de loteo

Adicionalmente se incorporan cambios en la zona de Cantalao modificando el área verde propuesta en el plan regulador vigente para dar cabida a un mejor desarrollo de sectores de borde costero para el destino de parque.

Estos elementos y la propuesta de zonas de áreas verdes y parques se ilustran a continuación:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

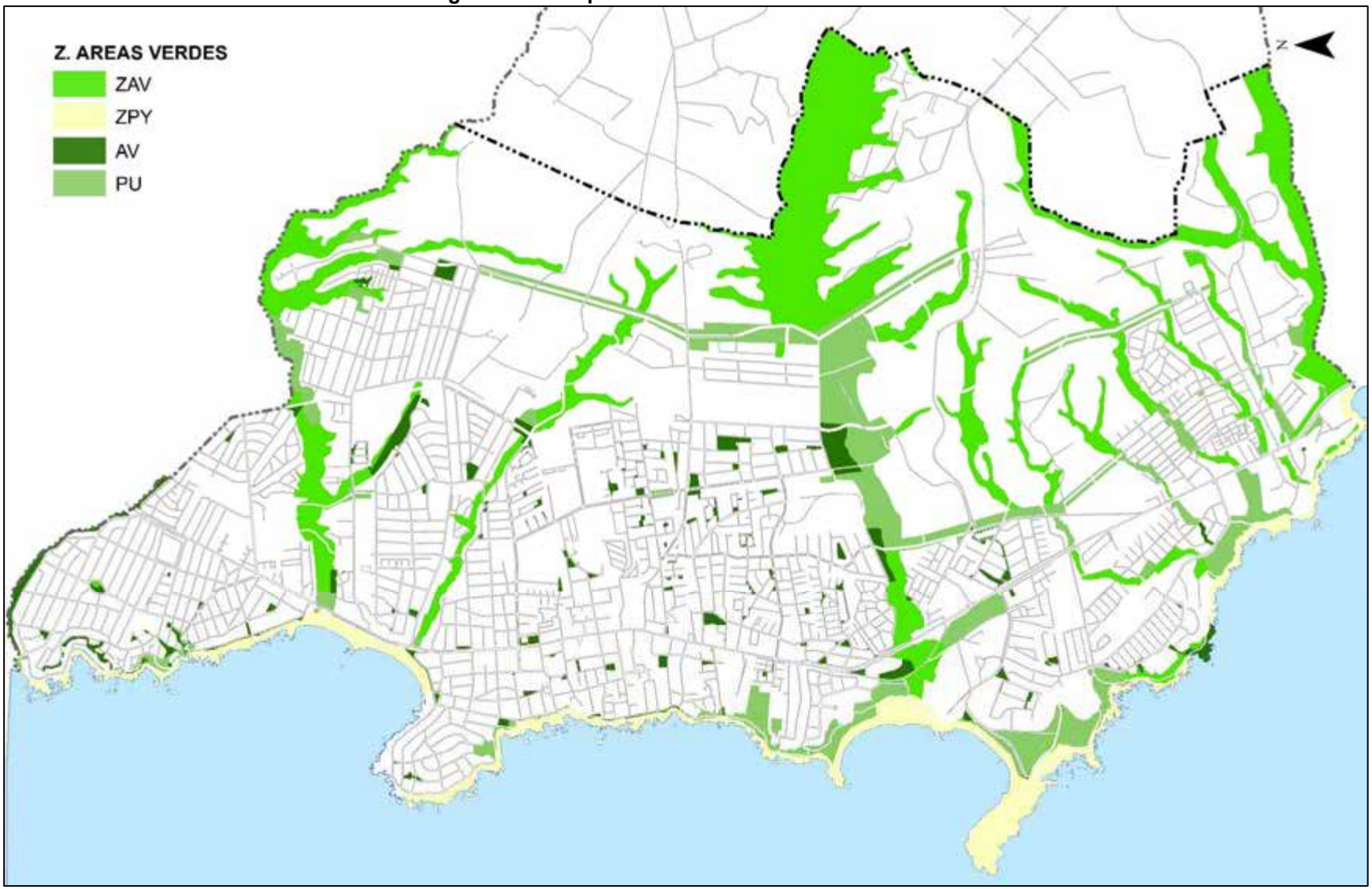
Figura III-23 Elementos de análisis para el sistema de áreas verdes



El estudio de equipamiento indica que, en lo que refiere estrictamente a la superficie de áreas verdes con uso efectivo destinadas al uso público en la localidad de El Quisco, se evidencia un déficit de 1,28 ha.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-24 Propuesta de sistema de áreas verdes



Las zonas de áreas verdes (ZAV) suman 266,21 hectáreas y los parques propuestos (PU) arrojan una superficie de 119,59 hectáreas, lo que se sumará a las AV 35,49 hectáreas existentes. Estas superficies representan el 18, 5% del área dentro del nuevo límite urbano.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Complementando el sistema de área verdes descrito se define una zona de playa detallando la zonificación del PRIVSBCS que indica una zona de protección costera de ancho variable y que podrá ser precisada a través los Planes Reguladores Comunales. En este caso se cuenta con la delimitación de las líneas de más altas y bajas mareas para el área del Quisco Norte sector Loteo El Diamante Azul (Decreto L.PYA. Nº09/03) y con el estudio de determinación de línea de playa de acuerdo a Instrucciones Hidrográficas N°4 Pub. 3104 del Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile y desarrollado el año 2020 por la empresa Geociencias que abarca hasta la Punta Tabulangue.

La información fue incorporada al anteproyecto y se dibujó una línea de playa provisoria hacia el sur, siguiendo los criterios cartográficos del estudio de Geociencias. En la figura siguiente se ilustra en línea roja la línea de playa definida (en azul la baja marea) y la zona de playa del plan regulador, como bien nacional de uso público que se complementa con parques y zonas de área verde y que cubre 69,42 ha:

Figura III-25 Zona de playa



El sistema de espacios públicos costeros se inserta en una trama consolidada, no permitiendo fajas no edificables continuas tierra adentro de la línea de alta marea. Sin embargo, se plantea reforzar la vialidad existente, tanto de penetración hacia la costa como las calles costaneras, con una vía peatonal que recorre el borde costero, como se detalla en el punto siguiente.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.3 VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA Y SU JUSTIFICACIÓN

Considerando el acuerdo tomado con respecto a reconocer actuales afectaciones de utilidad pública, la vialidad propuesta considera la red estructurante vigente y sus afectaciones, para lo cual se analiza el ORD. Nº 2119 del 24 oct de 2011 que informa favorablemente sobre lo estipulado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la vigencia de las afectaciones de la vialidad. En el cuadro siguiente se indica la vialidad del PRC vigente al 2021:

Cuadro III-17 Vialidad con afectación de utilidad vigente

NOMBRE	ANCHO ENTRE L.O		TRAMO		EN ORD. Nº2119
	m		Desde	Hasta	
AVDA. ISIDORO DUBOURNAIS	20	Ensanche	límite urbano	Santa Julia	SI
	20	Existente	Santa Julia	Alejandro Flores	
	60	Existente	Alejandro Flores	Bello Horizonte	
	60	Existente	Bello Horizonte	límite urbano	
AVDA. CENTRAL	20	Ensanche	Avda. Isidoro Dubournais	Los Lirios	
	20	Ensanche	Los Lirios	límite urbano	SI
EL LAUREL	12	Existente	Av. Central	El Sauce	
	15	Apertura	El Sauce	Cerco Largo	SI
	20	Apertura	proyectada Cerco Largo	Camino al Totoral	SI
CAMINO ANTIGUO	20	Existente	límite urbano	límite urbano	
CERCO LARGO	20	Existente	Loma Linda	El Sauce	
	20	Apertura	El Sauce	Camino al Totoral	SI
DEL ESCULTOR	25	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Del Pintor	
PIEDRA DEL TRUENO	25	Existente	Del Pintor	Avda. Punta de Tralca	
DEL PINTOR	20	Existente	En toda su longitud		
DEL PASTOR	20	Prolongación	Piedra del Trueno	Avda. Punta de Tralca	SI
AVDA. PUNTA DE TRALCA	20	Existente	Avda. Punta de Tralca	Costanera	
	20	Existente	Costanera	Camino Antiguo	
	20	Ensanche	Camino Antiguo	Del Labrador	SI
DEL LABRADOR	20	Ensanche	Avda. Punta de Tralca	Camino al Totoral	
DEL ESCRITOR	20	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Piedra del Trueno	
DEL MÚSICO	20	Existente	En toda su longitud		
DEL PESCADOR	20	Existente	En toda su longitud		
AVDA. COSTANERA	22	Prolongación	Piedra del Trueno	Del Músico	SI
	20	Existente	Del Músico	Avda. Punta de Tralca	
AVDA. TRALCAMAHUIDA	20	Existente	límite urbano	Avda. Isidoro Dubournais	
	20	Prolongación	Avda. Isidoro Dubournais	Costanera	SI
ALTAS CUMBRES	12	Apertura	Avda. Isidoro Dubournais	La Quebrada	SI
	18	Existente	La Quebrada	La Cantera	
	18	Prolongación	La Cantera	Avda. Tralcamahuida	SI
	18	Existente	Avda. Tralcamahuida	La Cantera	
AVDA. LA CANTERA	20	Existente	Altas Cumbres	Camino a Huallilemu	
AVDA. ANDES	20	Existente	10 Sur	Camino a Huallilemu	
	20	Prolongación	Camino a Huallilemu	Victoria	SI
	20	Existente	Victoria	Pinomar	
AVDA. ESPAÑA	20	Existente	10 Sur	Avda. Francia	
10 SUR	20	Existente	Avda. Andes	Avda. España	
	20	Prolongación	Avda. España	proyectada Altas Cumbres	SI
CAMINO A HUALLILEMU	20	Existente	límite urbano	Avda. Isidoro Dubournais	
LAS PARCELAS	15	Existente	límite urbano	Camino a Huallilemu	
AVDA. FRANCIA	20	Existente	Santa Juana	Neptuno	
	20	Prolongación	Neptuno	Avda. Andes	SI

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

NOMBRE	ANCHO ENTRE L.O		TRAMO		EN ORD. Nº2119
	m		Desde	Hasta	
AVDA. COSTANERA	16	Prolongación	Desde proyectada Tralcamahuida	La Marina	SI
	16	Existente	La Marina	Magdalena Peralta (ex Las Pleyades)	
	16	Prolongación	Magdalena Peralta (ex Las Pleyades)	Los Cardenales	SI
	16	Existente	Los Cardenales	Avda. Francia	
	16	Prolongación	Avda. Francia	bajada del Mirador	SI
	16	Existente	Desde bajada del Mirador	Avda. El Quisco	
	12	Existente	Avda. El Quisco	Avda. Isidoro Dubournais	
AVDA. EL QUISCO	12	Existente	En toda su longitud		
AVDA. PINOMAR	14	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Avda. Los Andes	
AVDA. LOS EUCALIPTUS	10,5	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Los Nogales	
	20	Existente	Los Nogales	El Bosque	
EL BOSQUE	20	Prolongación	Pinomar	Santa Jaqueline	
	20	Existente	Santa Jaqueline	Avda. Los Eucaliptus	
MAYORAZGO	12	Existente	Pinomar	Los Nogales	
	12	Prolongación	Los Nogales	Subida Los Lobos (ex Avda. Los Eucaliptus)	SI
LAS BALANDRAS	20	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	límite urbano	
ACAPULCO SUR	12	Existente	Las Balandras	Gabriela Mistral	
GABRIELA MISTRAL	14	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Acapulco Sur	
	12	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Acapulco Sur	
PEÑAGRIS	15	Existente	Gabriela Mistral	Peñablanca	
BELLAVISTA	18	Existente	Gabriela Mistral	Peñablanca	
	15	Ensanche	Peñablanca	Alcalde Pedro Álvares (ex Rocas de Algarrobo)	SI
PEÑABLANCA	13	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Peñagris	
AVDA. ROCAS DE ALGARROBO	20	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Bellavista	

Por otra parte el diagnóstico de la situación actual que evidencia que diversas zonas se conectan entre sí mediante un único eje articulador que corresponde a Isidoro Dubournais y que cada conexión transversal con el eje longitudinal representa un cruce a nivel en donde se verifican conflictos, producto de la elevada demanda existente en época de verano, se plantean una serie de aperturas que permitirán superar esta sobredemanda. En efecto, es en época de verano cuando se producen la mayoría de los conflictos inherentes a la escaza oferta vial en comparación con la elevada demanda por transporte.

La propuesta acoge los acuerdos de la Imagen Objetivo que implican aumentar considerablemente la red complementado la continuidad de vías transversales y la conectividad hacia el norte y oriente. Esto arroja como resultado una trama que sume que en la época estival las demandas son superiores a las estimables en el escenario extremo de análisis del estudio de capacidad vial.

Por otra parte es importante destacar que la vialidad estructurante propuesta incorpora otras funciones, además de las modeladas en el análisis de capacidad vial, como son de proveer espacios de circulación peatonal y de ciclovía y generar en estos espacios públicos corredores de áreas verdes que complementan al sistema de áreas verdes y parques urbanos.

En figura siguiente vialidad propuesta en la instancia participativa y el anteproyecto:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-26 Propuesta preliminar de vialidad para el proceso de participación ciudadana

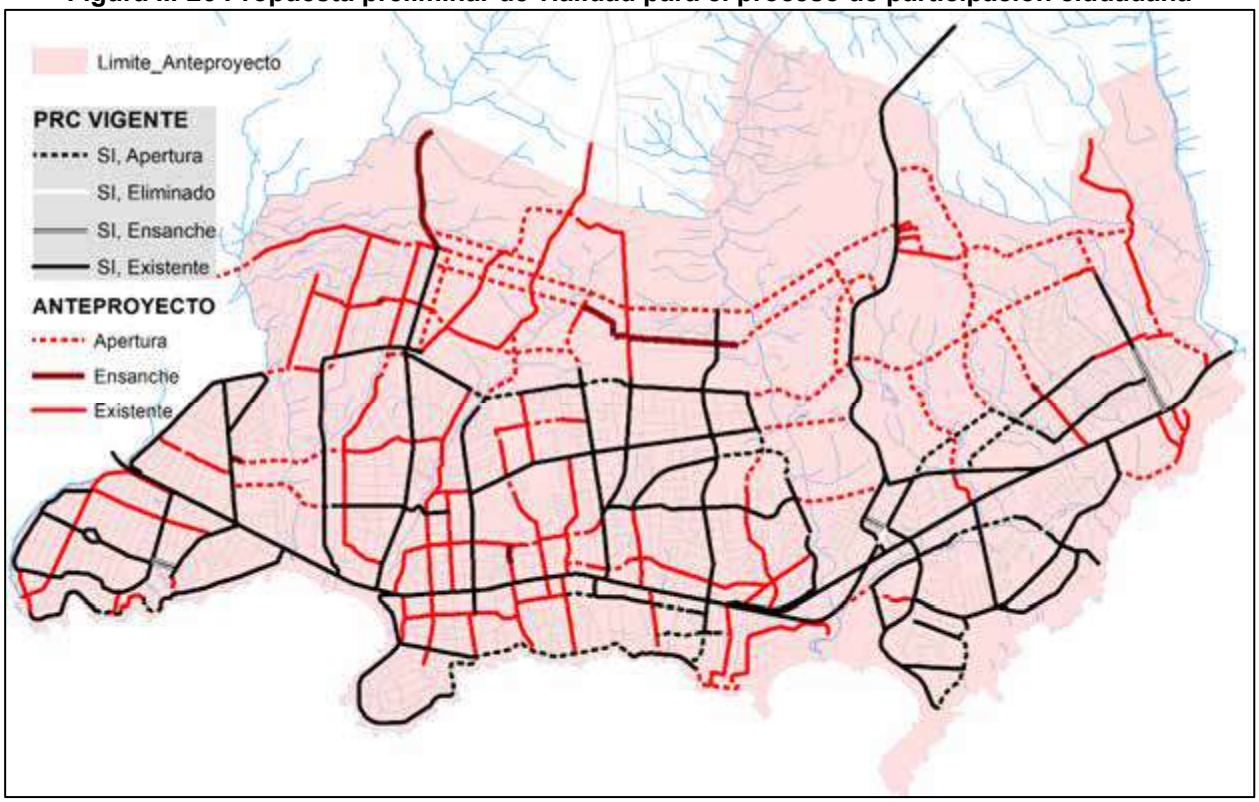
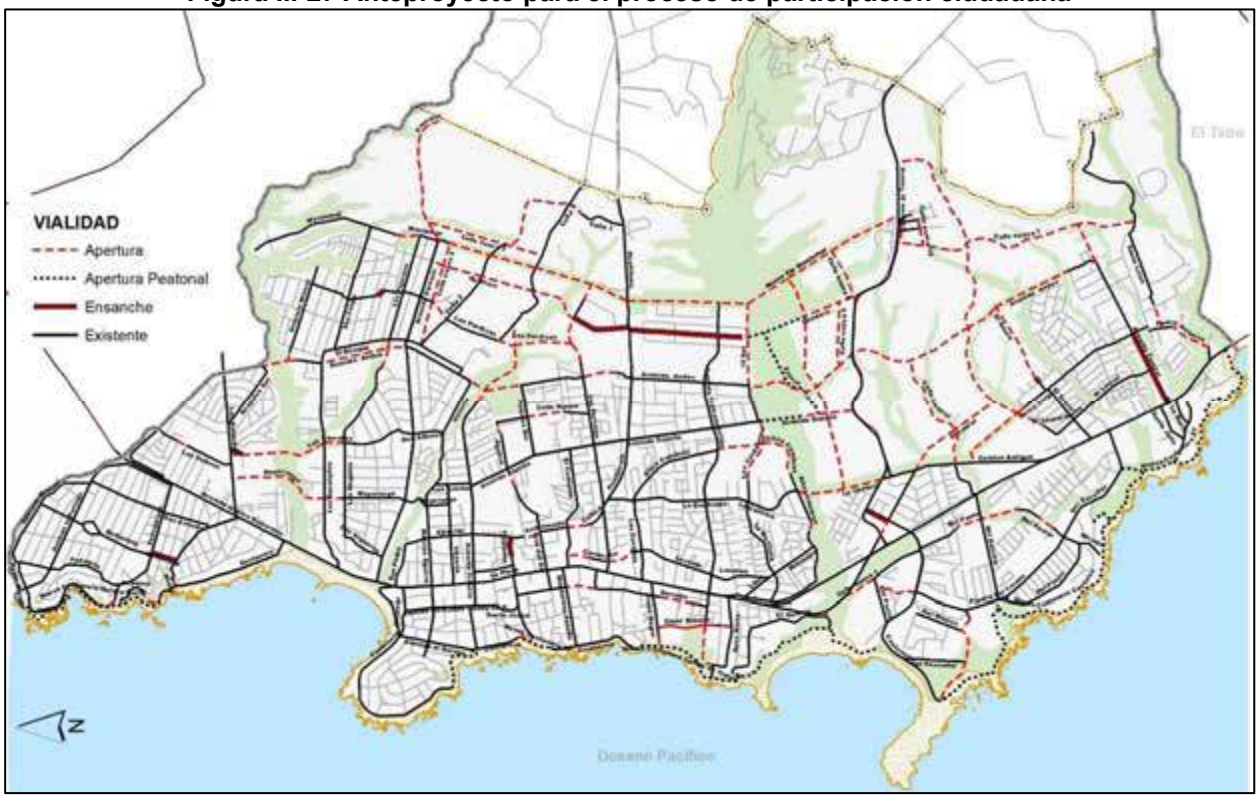


Figura III-27 Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana



Se complementa con circuitos de ciclo vías, que se exponen también en talleres participativos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-28 Propuesta de ciclo vías para el proceso de participación ciudadana

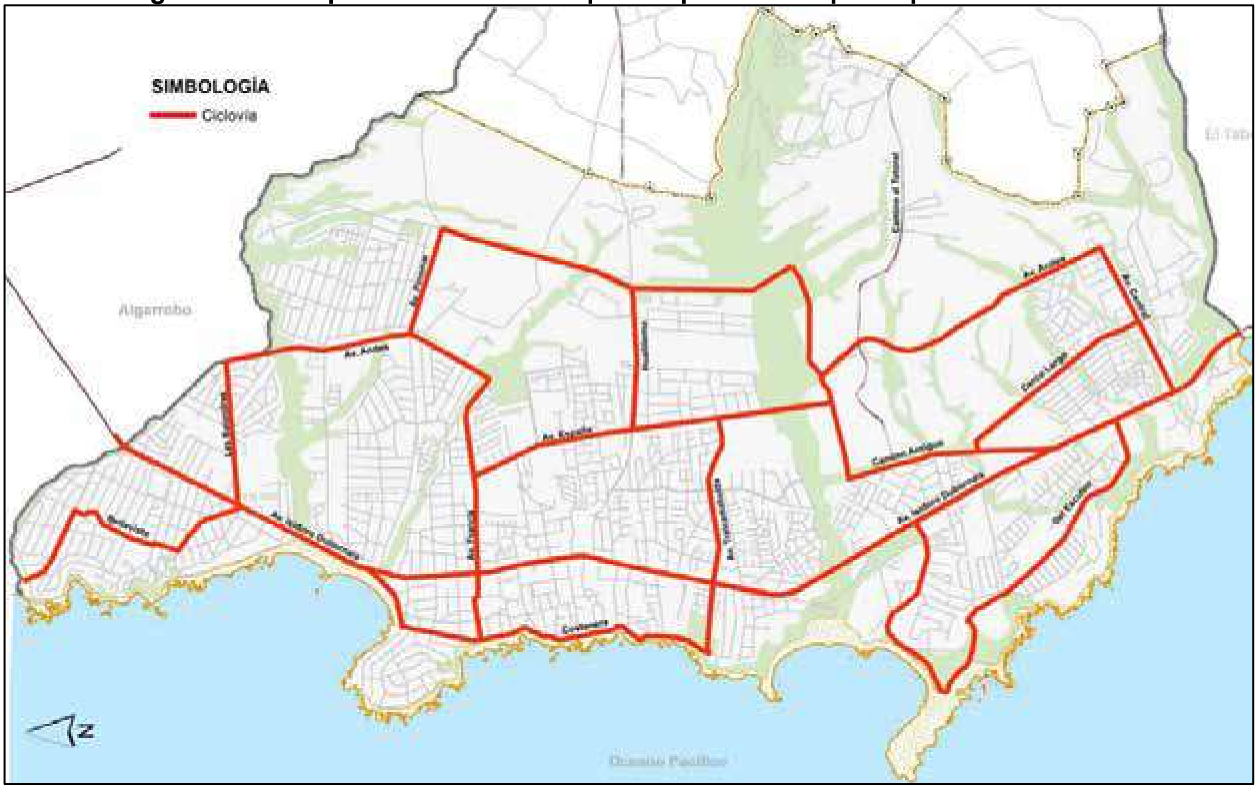
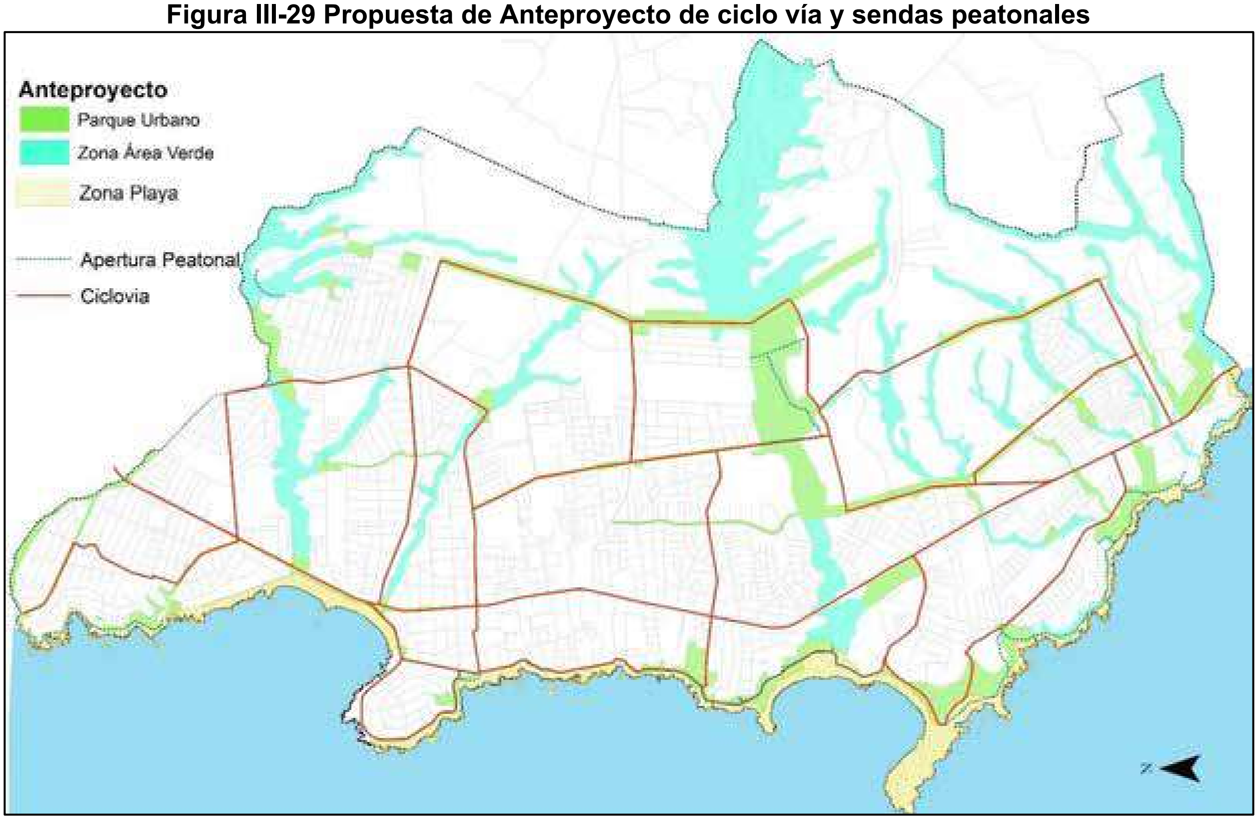


Figura III-29 Propuesta de Anteproyecto de ciclo vía y sendas peatonales



En Estudio de Capacidad Vial se analiza en detalle la suficiencia de la red vial propuesta, la que no presenta ejes con grados de saturación sobre el 85%y a continuación se ilustra la propuesta.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura III-30 Vialidad estructurante propuesta



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.4 FUNDAMENTOS DE OTRAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA

ARTÍCULO O.L.	ARTÍCULO OGUC*	APLICACIÓN INSTRUCTIVO DDU 440
Art. 4: Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes	Artículo 2.2.5. Cuando las superficies a ceder para áreas verdes se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público, y cuando el área verde tenga sólo un frente hacia la vía pública, se cumple la proporción entre frente y fondo que establezca el respectivo Plan Regulador Comunal, a falta de norma expresa será determinada por el arquitecto del proyecto	El PRC tiene la facultad, por lo tanto se resguarda la cesión con una proporción adecuada y posible
Art. 5 Emplazamiento de Infraestructura en zonas que permiten actividad industrial	Artículo 2.1.28. Cuando se permita la actividad de industria, estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de la OGUC, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Y faculta al PRC para prohibirlos.	Se aprovecha la facultad del PRC para prohibir que las instalaciones de infraestructura estén permitidas donde hay permisos para actividades productivas por el impacto en los sectores consolidados
Art. 6 Cierros de sitios eriazos y propiedades abandonadas	Artículo 2.1.10. bis literal g) entre los aspectos urbanísticos del desarrollo físico que regula un PRC dispone fijar la altura de los cierros hacia el espacio público y porcentajes de transparencia de los mismos en el caso de las propiedades abandonadas.	Esta disposición propia de un PRC permite definir 2 mt como altura apropiada y 60% de transparencia por seguridad y control de la superficie predial, concordante con la OIC.
Art. 7 Construcciones en subterráneos	Artículo 2.4.2. Los estacionamientos subterráneos, si bien son complementarios a cualquier uso de suelo, pueden ser expresamente prohibidos en zonas por el PRC.	El PRC facultado para prohibir. Por razones de seguridad se prohíben en zonas bajo áreas de riesgo desastres naturales.
	Artículo 2.6.3. Facultad al PRC de contemplar disposiciones sobre distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, y a permitir el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo el antejardín.	Se aplica la facultad del PRC, de tal modo permitir área bajo antejardín mayor al 70% de ocupación con un distanciamiento de zona inexcavada mínimo de 1,00 m. a los deslindes del predio.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ARTÍCULO O.L.	ARTÍCULO OGUC*	APLICACIÓN INSTRUCTIVO DDU 440
Art. 8 Aumento de tamaños prediales	Artículo 6.2.5. Se faculta que los PRC podrán aumentar hasta en tres veces los tamaños mínimos prediales en proyectos de loteo con construcción simultánea indicados en el inciso anterior cuando se trate de en predios cuya pendiente promedio sea de más de 20%.	Se aplica esta facultad al máximo en resguardo de la seguridad en viviendas cuyo estándar de edificación es ajustado
Art. 9 Incentivos en las normas urbanísticas	Artículo 184° de la LGUC y 2.1.10. bis de la OGUC. Indica estimar adecuadamente los coeficientes considerando la aplicación de incrementos, al objeto de dimensionar de mejor forma la “intensidad de ocupación” que pueda generarse en el área urbana o sectores de ella.	Con el objeto de habilitar áreas verdes (Ley de aportes al espacio público) y/o provocar integración social en nuevas viviendas, se indican 3 modalidades con incentivos de mayor intensidad para hacer mas rentable la inversión vs. captar los beneficios en el sector definido.
Art. 10 Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a declaración de utilidad pública	Artículo 2.1.10. En concordancia con las obligaciones del urbanizador y/o propietario, de las obras asociadas a plantaciones y obras de ornato, lo que se encuentra especificado a su vez en el artículo 2.2.4. de la OGUC y las facultades del PRC para establecer, entre otros aspectos urbanísticos, exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, acorde a lo prescrito en el artículo 59° de la LGUC, las que corresponderán a circulaciones, plazas y parques	Con la facultad del PRC de fijar exigencia de plantaciones y obras de ornato en áreas sujetas a declaratoria de utilidad pública, se indica la norma a aplicar en los sectores no consolidados. La OIC resulta complementaria en cuanto diseño y materialidad del mobiliario urbano, y otros detalles morfológicos.
Art. 11 Exigencia de estacionamientos	Artículo 2.4.1. El PRC determinará la dotación “mínima” de estacionamientos para automóviles, con la que todo edificio que se construya debe proyectarse.	La exigencia por cada uso de suelo, facultad propia del PRC, fija la cantidad mínima de estacionamientos dentro del predio en razón de la superficie o de la carga de ocupación, dentro de un estándar esperado para la ciudad.

OGUC* Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.- ANTEPROYECTO DE PLAN DE IMPLEMENTACION

III.1 INTRODUCCIÓN

La Ordenanza y Planos del Plan Regulador son indispensables, pero no suficientes para lograr que El Quisco evolucione según lo planificado. Más allá del encuadre normativo a establecer, es necesario un manejo activo de los objetivos de planeamiento urbano ya definidos en el IP.

El marco normativo del Plan Regulador Comunal (Ley General de Urbanismo y Construcciones, OGUC) en tiempos recientes ha logrado eliminar serias limitaciones que afectaban al instrumento, permitiendo ahora que éste pueda contemplar aspectos que inciden en el desarrollo urbano, como la arborización, así como la formulación de incentivos al mejoramiento de espacios públicos e integración social, a través de la Ley 21.078. Es de esperar que, en el futuro, la planificación urbana se pueda acompañar de planes de inversión y gestión más integrales, que contemplen diversas iniciativas que, en su conjunto, hagan confluir normas y recursos para conformar en el tiempo la ciudad que se planifica.

Previo a identificar algunas iniciativas complementarias a las disposiciones normativas del PRC, se examinará la cartera de iniciativas de inversiones públicas que contempla el Banco Integrado de proyectos para El Quisco, en función de identificar prioridades o inversiones complementarias a promover para abordar los principales desafíos del desarrollo urbano de El Quisco. Luego de eso, se propondrán ideas de proyecto a ser desarrolladas como iniciativas adicionales con el mismo objetivo.

III.2 INVERSIONES PÚBLICAS EN LA ACTUAL CARTERA DE PROYECTOS.

Al examinar los proyectos y estudios básicos postulados en 2020 al Banco Integrado de Proyectos para ejecutar en la comuna, tanto por la Municipalidad como por organismos sectoriales, se observa que, de un total de 17 iniciativas de inversión (16 proyectos, 1 estudio básico), casi la mitad (8, en blanco en el cuadro de la página siguiente) busca proporcionar o mejorar servicios que seguramente aportarán a la calidad de vida que ofrece la ciudad a sus habitantes, pero no incidirán en la conformación de una nueva estructura urbana. Algunos por definición no tienen una implantación territorial (clínica veterinaria móvil, camiones aljibe). Otros tienen un carácter necesariamente local y disperso, como los jardines infantiles. Pero, pensando a futuro, el emplazamiento de algunos servicios de escala comunal (Cesfam, por ejemplo) puede ser muy importante en función de materializar (o desdibujar) la propuesta de centralidades que está contenida en el PRC, especialmente de aquellas que hoy no existen realmente y sólo están planeadas, por lo que requieren de una orientación planificadora para su localización.

Del resto de la cartera (9 proyectos), la mayoría tiene algún impacto territorial, pero de carácter sólo local y más bien en función de cubrir un déficit que de incidir en la estructura urbana de la ciudad (en gris en el cuadro). Es el caso de los 3 proyectos de construcción de plazas y del mejoramiento del barrio Tralcamahuida.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Por lo tanto, de las 17 iniciativas de inversión, sólo 3 contribuyen a conformar el futuro de El Quisco o al menos a prefigurarlo: mejoramiento costanera Poza Azul, mejoramiento y pavimentación Av. Pinomar y Caleta de Pescadores (para estos efectos, los 2 proyectos asociados a la caleta de pescadores se consideran uno), aunque no es evidente que en el programa de este último proyecto esté presente el impacto potencial de las instalaciones para los residentes y el turismo, además de los requerimientos internos de los destinatarios.

La conclusión de este ejercicio es la necesidad de incorporar los objetivos de planificación que han guiado el PRC en los criterios para priorizar la cartera de proyectos a postular, así como en el diseño de las características de los proyectos y su localización.

CÓDIGO BIP	INICIATIVA DE INVERSIÓN	TIPOLOGÍA	SECTOR	RATE	ETAPA ACTUAL
30061523-0	MEJORAMIENTO COSTANERA POZA AZUL	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	RS	EJECUCION
30078493-0	MEJORAMIENTO CALETA DE PESCADORES	PROYECTO	PESCA	RS	EJECUCION
30436672-0	CONSTRUCCION CUARTEL PRIMERA COMPAÑIA DE BOMBEROS	PROYECTO	SEGURIDAD PÚBLICA	RS	EJECUCION
30440576-0	SALA CUNA Y NIVEL MEDIO EL MIRADOR	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	RS	EJECUCION
30466383-0	SALA CUNA Y NIVEL MEDIO TRALCAMAHUIDA	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	RS	EJECUCION
40006542-0	PLAN MAESTRO DE RECUPERACION BARRIO TRALCAMAHUIDA	ESTUDIO BASICO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	RS	EJECUCION
40012075-0	CONSTRUCCION PLAZA SERRANO	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	FI	PERFIL
40017798-0	ADQUISICION CLÍNICA VETERINARIA MÓVIL	PROYECTO	MULTISECTORIAL		PERFIL
40018139-0	REPOSICION SUBCOMISARIA EL QUISCO	PROYECTO	SEGURIDAD PÚBLICA	RS	PERFIL
40019037-0	CONSTRUCCION PLAZA AGUAS CLARAS	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	FI	PERFIL
40019042-0	CONSTRUCCION PLAZA LOS COPIHUES	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	FI	PERFIL
40020247-0	AMPLIACION MUELLE PESCADORES CALETA EL QUISCO	PROYECTO	PESCA	FI	PERFIL
40021497-0	CONSERVACION ESCUELA POETA NERUDA DE ISLA NEGRA	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO		PERFIL
40021540-0	ADQUISICION Y REPOSICIÓN CAMIONES ALJIBE	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS		PERFIL
40023786-0	MEJORAMIENTO BARRIO VILLA TRALCAMAHUIDA	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	RS	PERFIL
40027863-0	CONSERVACION SALA CUNA Y JARDIN INFANTIL VILLA MARINA	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO		PERFIL

Fuente: elaboración propia sobre datos del Banco Integrado de Proyectos, MIDESO.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

III.3 PLAN COMUNAL DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

De manera indicativa, se requiere identificar e impulsar iniciativas complementarias al IPT que actúen en función de los mismos objetivos de desarrollo urbano y territorial, de manera de cubrir aspectos que éste no puede regular o promover por sí mismo. En ese marco cabe explorar la dictación de Ordenanzas Municipales en diversas materias. Y si bien el instrumento no va asociado a un plan de inversiones que garantice la materialización, por ejemplo, de nuevos parques, vías y áreas de equipamientos consideradas en el PRC. a partir de la dictación de la Ley 20.958 (2016) de Aportes al Espacio Público, es posible incorporar estas iniciativas de inversión en un plan adicional que permitirá financiar obras asociadas a emprendimientos privados, más allá de las fuentes habituales de recursos públicos para iniciativas locales de inversión, con lo que el municipio podrá desarrollar el plan de obras que priorice.

Como se señala en dicha ley, ésta operará como una vía específicamente destinada al financiamiento de proyectos que formen parte de un plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público asociadas al instrumento de planificación territorial. La inexistencia de un plan de inversiones de esta índole inhabilitará la captación de los recursos previstos en la ley y no permitirá aplicar los incentivos normativos que puede establecer el Plan Regulador Comunal para materializar proyectos de movilidad, de áreas verdes o de integración social.

Para dimensionar la importancia de este plan de inversiones, cabe mencionar la importancia que tienen en el PRC las vías alternativas a Dubournais en cotas superiores, o, más en general, constituir una red vial en el sector alto, lo que exige pasar sobre quebradas (para unir Av. España con la ruta F-950, por ejemplo, o Las Balandras y su posible extensión hasta la ruta F950, con Av. El Bosque, ver imagen). La factibilidad de estas propuestas de planificación se incrementará significativamente integrando recursos públicos y privados que se incorporen a través de este mecanismo.



Los efectos de la Ley de Aportes serán muy limitados en la mayoría de las comunas del país, puesto que no son muchas aquellas que concentran condiciones y un interés inmobiliario para invertir en proyectos de densificación que tendrán como contrapartida un aporte al desarrollo de obras de interés público local. Si bien El Quisco ha resuelto no densificar las áreas de mayor

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

interés inmobiliario (las más cercanas al borde costero), sin duda su localización costera privilegiada le permitirá recibir proyectos inmobiliarios que deberán aportar al mencionado plan de inversiones. Por lo tanto, la formulación de un plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público debe ser primera prioridad para el municipio una vez aprobado el Plan Regulador Comunal.

III.4 INICIATIVAS ESPECÍFICAS ASOCIADAS AL PRC

I.1.1.- Construcción de sendero peatonal costero



I.1.2.- Polo gastronómico en Isla Negra

El PRC propone el desarrollo de sub centralidades para descongestionar la actividad que se centra a lo largo de Dubournais y la dependencia respecto del área céntrica de El Quisco. Una de estas sub centralidades se propone en el tramo inicial de Avenida Central, hacia el oriente. Tiene la ventaja de emplazarse al centro de la localidad, pero fuera de la Zona Típica, lo que entrega más flexibilidad para su desarrollo, pero la dificultad de no cumplir prácticamente otra función que la residencial en la actualidad. Una forma de enriquecer la actividad de la zona y prefigurar su carácter mixto, es promover la instalación allí de un conjunto de pequeños emprendimientos asociados a productos gastronómicos, los que hoy se encuentran (aún en número reducido) en la comuna y que seguramente seguirán llegando junto con la migración de nuevos residentes a la costa.

Existen numerosos restaurantes típicos en la comuna, pero esto más bien se refiere a la pequeña oferta de productos gourmet que, agrupada en un mismo sector, puede beneficiarse de la mutua vecindad y de su proximidad a un público cercano con interés por productos gastronómicos más sofisticados, lo que también puede ayudar a brindarle identidad al sector y a atraer nuevas actividades. Esto no implica, al menos centralmente, inversiones de la Municipalidad (salvo, probablemente, en el aseo y hermoseamiento de la vía pública), pero en cambio le exige jugar un rol de gestión imprescindible para agrupar a los emprendedores que existen, para promover la idea y para buscar apoyos de organismos públicos que contribuyan a materializarla (SERCOTEC, en primer lugar).

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

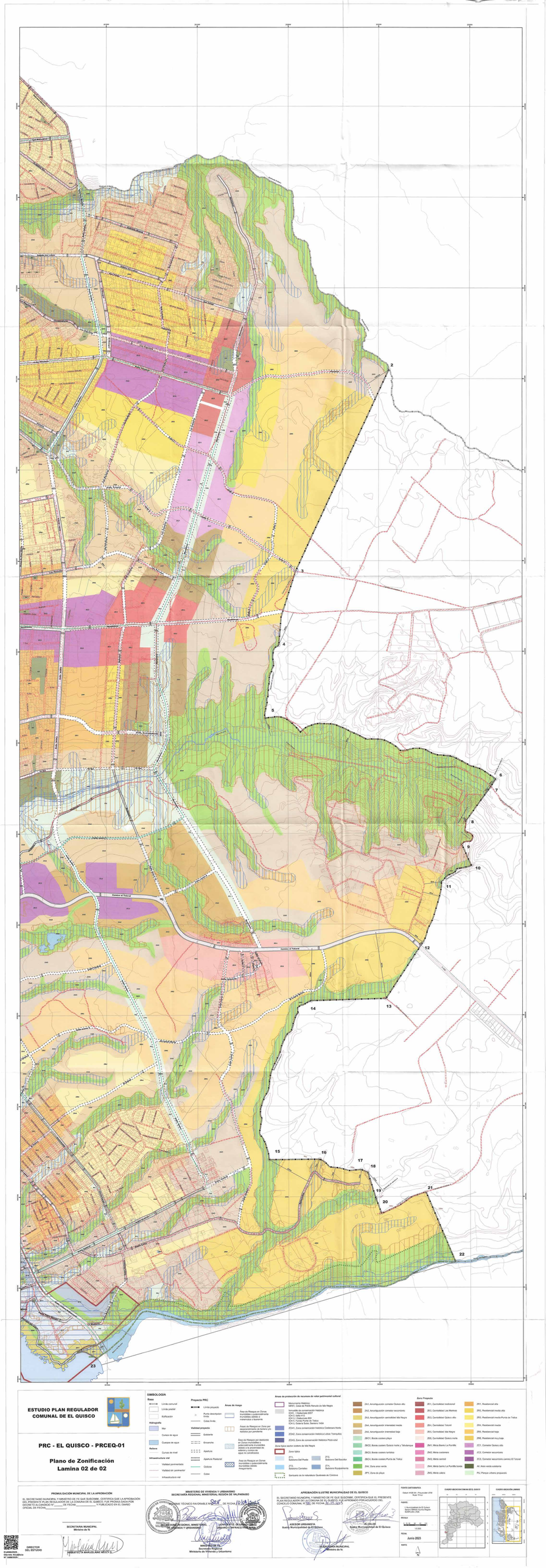
I.1.3.- Pleno aprovechamiento y protección de recursos naturales de la comuna.


En El Quisco existen numerosas asociaciones relacionadas con la conservación y disfrute de la naturaleza: una coordinación con estas entidades puede derivar en un conjunto de proyectos específicos a impulsar en conjunto: ruta guiada de avistamiento de fauna y flora costera, algo similar para diversos tipos de recorridos en las quebradas, tanto para reconocer flora como hongos (ver ejemplo de Parque Etnobotánico Omora en Navarino). También en este caso el rol de la Municipalidad será principalmente de gestión, en la convocatoria y en la búsqueda de recursos de apoyo, como los de SERNATUR.

Se creará así una red de servicios asociados a un ecoturismo de intereses especiales que contribuirá a enriquecer la imagen comunal y a la protección del medio silvestre de la costa y las quebradas.

El gran parque de la quebrada Seminario exigirá, para su habilitación, combinar los espacios de recreación habituales con sectores que se reserven para estos circuitos de avistamiento de vida silvestre. Un tipo de actividad intermedia puede ser la de prácticas deportivas “outdoors”, donde se habiliten senderos y rutas con ese fin, combinando la práctica recreacional y deportiva con el cuidado de la naturaleza. El trabajo conjunto con agrupaciones ambientalistas de la zona puede alimentar el diseño de este parque.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025


ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO
PRC - EL QUISCO - PRCEQ-01
Plano de Zonificación
Lamina 02 de 02
SIMBOLOGÍA
Trazado PRC
Límite proyecto
Punto descriptor límite
Cotas límite
Vialidad proyecto
Ensanche
Apertura
Apertura Peatonal
Cobura
Cotas
Áreas de Riesgo
Áreas de Riesgo en Zonas inundables y potencialmente inundables debido a tsunamis o tsunami
Áreas de Riesgo en Zona por asentamiento de terreno y/o remoción por pendiente
Área de Riesgos por pendiente en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de vertiente y rocosos de agua no canalizados
Áreas de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a tsunami
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
Monumentos Históricos
DHYC, Cuevas de Punta Negra
Inmueble de conservación histórica
ICH1, Chilenidad 0307
ICH2, Nafal 4172
ICH3, Nafal Antiguo 820
ICH4, Puesta Punta de Tralca
ICH 5, Galaria Subiz, Sendero 1456
ZCH1, Zona conservación histórica Costaneras Norte
ZCH2, Zona conservación histórica Loteos Tranquilos
ZCH3, Zona de conservación histórica Pisco azul
Zona típica sector costera de Isla Negra
Zona típica
ZT1, Subzona Del Puerto
ZT2, Subzona Del Estuario
ZT3, Subzona Cantabo
ZT4, Subzona Ecopatrimonio
Santuario de la naturaleza Quebrada de Córdova
ZA1, Area/ocupación corredor Quisco alto
ZA2, Area/ocupación corredor secundario
ZA3, Area/ocupación centralidad Isla Negra
ZA4, Area/ocupación intensidad media
ZA5, Area/ocupación intensidad baja
ZRC1, Borde costero playa
ZBC2, Borde costero Quisco norte y Tabuleamos
ZBC3, Borde costero turístico
ZBC4, Borde costero Punta de Tralca
ZAC, Zona area verde
ZPT, Zona de playa
Zona Propuesta
ZR1, Centralidad institucional
ZR2, Centralidad Las Mariolas
ZR3, Centralidad Quisco alto
ZR4, Centralidad Totoral
ZR5, Centralidad Isla Negra
ZR6, Centralidad Quisco norte
ZM1, Mixta Barrio La Puntilla
ZM2, Mixta costanera
ZM3, Mixta central
ZM4, Mixta barrio La Puntilla bonita
ZM5, Mixta calera
ZR1, Residencial alta
ZR2, Residencial media alta
ZR3, Residencial media Punta de Tralca
ZR4, Residencial media
ZR5, Residencial baja
ZR6, Residencial muy baja
ZC1, Corredor Quisco alto
ZC2, Corredor secundario
ZC3, Corredor secundario camino El Totoral
RC, Area verde existente
PU, Parque urbano propuesto
PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN
EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO, FUE PROMULGADA POR DECRETO N° DE FECHA _____ Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA _____
SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de Fe
DIRECTOR DEL ESTUDIO
ARQUITECTA MARJORIE MELEY G.
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL REGIÓN DE VALPARAÍSO
DIVISIÓN TÉCNICO PARA DESARROLLO URBANO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
REGIÓN DE VALPARAÍSO
DIVISIÓN TÉCNICO PARA DESARROLLO URBANO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
MINISTRO DE FE
Secretario Regional
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
APROBACIÓN ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO
EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO, FUE APROBADO POR ACUERDO DEL CONCEJO COMUNAL N°580, DE FECHA 26-10-2023
ASESOR URBANISTA
Ilustre Municipalidad de El Quisco
ALCALDE
Ilustre Municipalidad de El Quisco
SECRETARIO MUNICIPAL
Ministro de Fe
FUENTE CARTOGRAFICA
Datum WGS 84 - Proyección UTM
Huso 19 sur
FUENTE
I. Municipalidad de El Quisco
Servicio Military Survey Region
AUSLAN 1974
ESCALA
1:5.000
FECHA
Junio 2023
NORTE
CUADRO UBICACION COMUNA DE EL QUISCO
CUADRO UBICACION LAMINAS
Código QR
Código Geográfico
N° 13005/2023



ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

PRC - EL QUISCO - PRCEQ-01

Plano de Zonificación
Lamina 02 de 02

SIMBOLOGIA

Base
- Límite comunal
- Límite predial
- Edificación

Hidrografía
- Mar
- Cursos de agua
- Cuerpos de agua

Relieve
- Curvas de nivel

Infraestructura vial
- Vialidad pavimentada
- Vialidad sin pavimentar
- Infraestructura vial

Proyecto PRC
- Límite proyecto
- Punto descripcion límite
- Cotas límite

Vialidad proyecto
- Existente
- Ensanche
- Apertura
- Apertura Peatonal
- Ciclovia
- Cotas

Áreas de riesgo
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a maremotos o tsunamis
- Áreas de Riesgos en Zona por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente
- Área de Riesgos por desborde en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros y cursos de agua no canalizados
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido Anegamiento

Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
- Monumento Histórico MH01, Casa de Pablo Neruda de Isla Negra
- Inmueble de conservación histórica ICH1, I Dubornais 0207; ICH 2, Italia 413; ICH 3, I Dubornais 650; ICH 4, Fundo Punta de Tralca; ICH 5, Galería Solar, Serrano 1464
- ZCH1, Zona conservación histórica Costanera Norte
- ZCH2, Zona conservación histórica Lobos Tranquilos
- ZCH3, Zona de conservación histórica Poza azul

Zona típica sector costero de Isla Negra
- Zona típica
- ZT1, Subzona Del Poeta
- ZT2, Subzona Cantalao
- ZT3, Subzona Del Escultor
- ZT4, Subzona Equipamiento
- Santuario de la naturaleza Quebrada de Córdova

Zona Proyecto
- ZA1, Amortiguación corredor Quisco alto
- ZA2, Amortiguación corredor secundario
- ZA3, Amortiguación centralidad Isla Negra
- ZA4, Amortiguación intensidad media
- ZA5, Amortiguación intensidad baja
- ZBC1, Borde costero playa
- ZBC2, Borde costero Quisco norte y Tabulanque
- ZBC3, Borde costero turístico
- ZBC4, Borde costero Punta de Tralca
- ZAV, Zona area verde
- ZPY, Zona de playa
- ZE1, Centralidad tradicional
- ZE2, Centralidad Las Marinas
- ZE3, Centralidad Quisco alto
- ZE4, Centralidad Totoral
- ZE5, Centralidad Isla Negra
- ZE6, Centralidad Quisco norte
- ZM1, Mixta Barrio La Puntilla
- ZM2, Mixta costanera
- ZM3, Mixta central
- ZM4, Mixta barrio La Puntilla borde
- ZM5, Mixta caleta
- ZR1, Residencial alta
- ZR2, Residencial media alta
- ZR3, Residencial media Punta de Tralca
- ZR4, Residencial media
- ZR5, Residencial baja
- ZR6, Residencial muy baja
- ZC1, Corredor Quisco alto
- ZC2, Corredor secundario
- ZC3, Corredor secundario camino El Totoral
- AV, Area verde existente
- PU, Parque urbano propuesto

PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCANDICIO N°______ DE FECHA ______________ Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA_______________.

SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de fé

DIRECTOR DEL ESTUDIO — **ARQUITECTA MARJOLAINE NEELY D.**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL REGIÓN DE VALPARAISO

INFORME TÉCNICO FAVORABLE Nº________ DE FECHA ___________

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

JEFE DEPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

MINISTRO DE FE
Secretaría Regional
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

APROBACIÓN ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO, FUE APROBADO POR ACUERDO DEL CONCEJO COMUNAL N°____ DE FECHA __________ .

ASESOR URBANISTA
Ilustre Municipalidad de El Quisco

ALCALDE
Ilustre Municipalidad de El Quisco

SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de fe

FUENTE CARTOGRAFICA: Datum WGS 84 - Proyección UTM Huso 19 sur

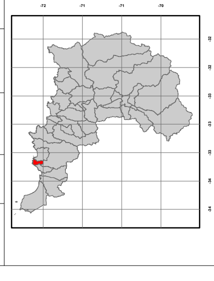
FUENTE: I. Municipalidad de El Quisco; Seremi MINVU Quinta Región; SURPLAN LTDA

ESCALA: 1:5.000

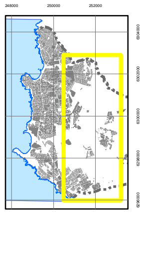
FECHA: Junio 2023

NORTE: N

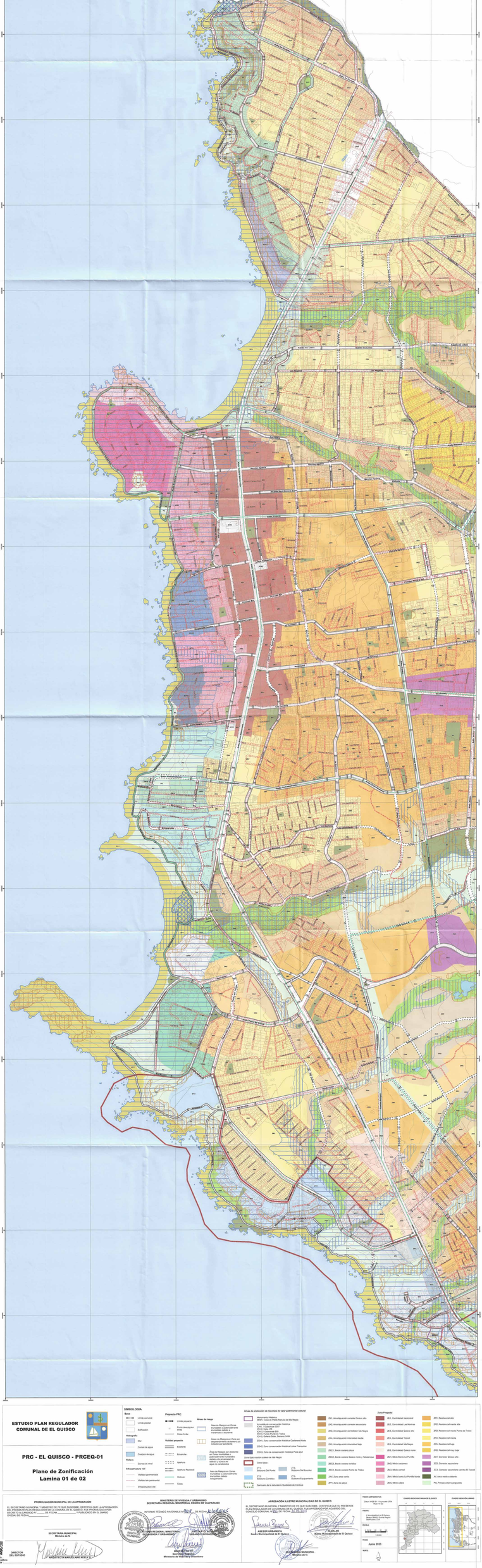
CUADRO UBICACION COMUNA DE EL QUISCO



CUADRO UBICACIÓN LAMINAS



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
Nº 1688/2025



ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

PRC - EL QUISCO - PRCEQ-01

Plano de Zonificación
Lamina 01 de 02

SIMBOLOGIA

Base
Límite comunal
Límite predial
Edificación

Hidrografía
Mar
Curso de agua
Cuerpo de agua

Relieve
Curvas de nivel

Infraestructura vial
Vialidad pavimentada
Vialidad sin pavimentar
Infraestructura vial

Proyecto PRC
Límite proyecto
Punto descriptor límite
Cotas límite

Vialidad proyecto
Avenida
Ensanche
Apertura
Apertura Postergada
Ciclovía
Cotas

Áreas de riesgo
Áreas de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables colindantes a quebradas y humedales
Área de Riesgos por deslizamiento de terreno y/o material por pendiente
Áreas de Riesgos por Zona por desgasificamiento de terreno y/o material por pendiente
Área de Riesgos por deslizarte en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la presencia de cursos de agua o aguas no constituidos
Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido inesperado

Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
Monumento Histórico MH01, Casa de Pedro Narcuta de Isla Negra
Inmueble de conservación histórica ICH 1, Casa Ex Hotel ICH 2, Iglesia ICH 3, Chilenchas 840 ICH 4, Casa Ex Hotel de Trotta ICH 5, Casino Sotos Sotomo 1484
ZCH1, Zona conservación histórica Cuatenera/Norte
ZCH2, Zona conservación histórica Lobos Terracotta
ZCH3, Zona de conservación histórica Punin sur
Zona de restricción costera de Isla Negra
Zona Spica
ZT1, Subzona Del Puete
ZT2, Subzona Cerrales
ZT3, Subzona Del Escultor
ZT4, Subzona Equipamiento
Santuario de la naturaleza Quebrada de Córdova

Zona Propuesta
ZR1, Zonificación balconcurl
ZR2, Zonificación Las Monras
ZR3, Zonificación Quisco alto
ZR4, Zonificación Total
ZR5, Zonificación Isla Negra
ZR6, Zonificación Quisco norte
ZM1, Mixta Borde Lo Portillo
ZM2, Mixta costanera
ZM3, Mixta central
ZM4, Mixta borde Lo Portillo hucia
ZM5, Mixta cabos
ZR7, Residencial alta
ZR8, Residencial media alta
ZR9, Residencial media Punta de Trotta
ZR10, Residencial media
ZR11, Residencial baja
ZR12, Residencial baja baja
ZC1, Corredor Quisco cabo
ZC2, Corredor secundario
ZC3, Corredor secundario camino El Tranue
AE, Area verde estructra
PC, Parque urbano propuesto

PUNTO GEOGRAFICO
Datum WGS 84 - Proyección UTM Zona 19 Sur

PLANO
1. Zonificación en El Quisco
2. Zonificación Cuesta Pugeño - EMPLACTRA

ESCALA
1:4.000

FECHA
Junio 2023

NORTE

CUADRO DE UBICACIÓN COMUNA DE EL QUISCO

CUADRO DE UBICACIÓN LAMINAS

PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICIO N°_____ DE FECHA_____ Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA_____

SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de fe

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL REGIÓN DE VALPARAÍSO

INFORME TÉCNICO FAVORABLE N°_____ DE FECHA_____

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

APROBACIÓN CONCEJO MUNICIPAL DE EL QUISCO

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO FUE APROBADO POR ACUERDO DEL CONCEJO COMUNAL N°_____ DE FECHA_____

ASESOR URBANISTA
Nombre Asesor Urbanista

ALCALDE
Nombre Alcalde
Nombre Municipalidad de El Quisco

SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de fe

DIRECTOR DEL ESTUDIO
Nombre Director
Nombre Profesional
ARQUITECTO MAGISTER EN GESTION Y DIRECCION DE CIUDAD Y TERRITORIO

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

FACTIBILIDAD TECNICA DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

Fernando Hidalgo T.
Ingeniero Civil-U de Chile

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.- INTRODUCCIÓN

Esta etapa de Proyecto tiene por objetivo el establecer, a partir de la condición actual de la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario en las localidades con población concentrada en áreas urbanas y en áreas rurales potencialmente urbanas en la comuna de El Quisco, sus capacidades para soportar los efectos posibles sobre su desempeño frente a las expectativas de demandas potenciales derivables de la planificación urbana concebidas en la presente Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de El Quisco. Para esto se ha revisado en etapas previas la información disponible sobre la infraestructura de servicios sanitarios existentes y su planeamiento de desarrollo a mediano plazo, las tendencias de crecimiento poblacional, y su relación con dichos servicios sanitarios, tanto urbanos como rurales, todo esto con énfasis en las capacidades operativas ya disponibles, las planificadas, y la que pueda ser deficitaria. Un aspecto importante es establecer posibles fragilidades y amenazas a estos sistemas. Adicionalmente se ha analizado el manejo de aguas lluvia de El Quisco, por su incidencia en las redes colectoras de aguas servidas.

El actual Plan Regulador Comunal de El Quisco se encuentra vigente desde 1994, con fecha 10 de octubre, y fue publicado en el DO el 25 de noviembre de ese año; se contempla ahí un Límite Urbano que comprende los sectores de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra, y posteriormente ha sido objeto de estudios previos de actualización (URBE) entre 2007 y 2009, no oficializados, y que ahora se reimpulsan. Así corresponde tanto readecuar ese PRC a las condiciones actuales de 2021 como incorporarle los nuevos requerimientos de planificación urbana asociados a la Evaluación Ambiental Estratégica, esencial para una política moderna de desarrollo urbano y más integral.

Para este trabajo se ha contado con la siguiente información de base:

- Factibilidad de Servicios Sanitarios y Aguas Lluvias. URBE. 2009
- Actualización Planes de Desarrollo: El Quisco. ESVAL S.A. 2004/2010/2015
- Plano Regulador Comunal vigente. 1994.
- Información de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, SISS.
- Información de la DOH sobre sistemas de Agua Potable Rural (APR) para 2005/2010/2014.
- Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias de San Antonio y Cartagena. CONIC-BF Ingenieros Civiles Consultores, DOH/MOP, 2003.
- Normas chilenas NCh 409 y 691, entre otras relevantes para el sector sanitario.
- Estudio de Capacidad de Fuentes - VI Proceso Tarificación ESVAL. GCF/SISS
- Ley 20998 sobre Servicios Sanitarios Rurales que encomienda al MOP la gestión sanitaria rural, incluyendo ahora soluciones para alcantarillado.
- Plan de Desarrollo Comunal – El Quisco: 2017-2021. Mapocho Consultores.
- Información censal del INE de 1982, 1992, 2002, 2012, y 2017.
- GOOGLE EARTH.

Esta Etapa de Proyecto recapitula sobre los aspectos principales de los sistemas urbanos de agua potable y alcantarillado en El Quisco, teniendo como base principal la Actualización del Plan de Desarrollo - Sistema El Quisco de ESVAL, con vigencia entre 2016 y 2020 y un horizonte de análisis a 2030, haciendo notar que próximamente podrá estar disponible su versión reactualizada y debidamente aprobada por SISS. Para los sistemas rurales de APR, está disponible la estimación de población y arranques conectados en 2005, 2010 y 2014, lo que permite constatar las tendencias derivables.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Se hace presente que se busca ponderar la suficiencia de las capacidades de servicios sanitarios de agua potable y alcantarillado frente a las demandas máximas esperables tanto en la actualidad como en el mediano y largo plazo, las que se presentan marcadamente variables cuando las localidades estudiadas tienen una importante afluencia estacional de veraneantes, lo que está bien reflejado en la estadística de consumos de ESVAL y sus proyecciones, pero no está incorporado en las cifras censales del INE, las que están referidas básicamente a la población residente permanente, y consideradas solo referencialmente para estos fines.

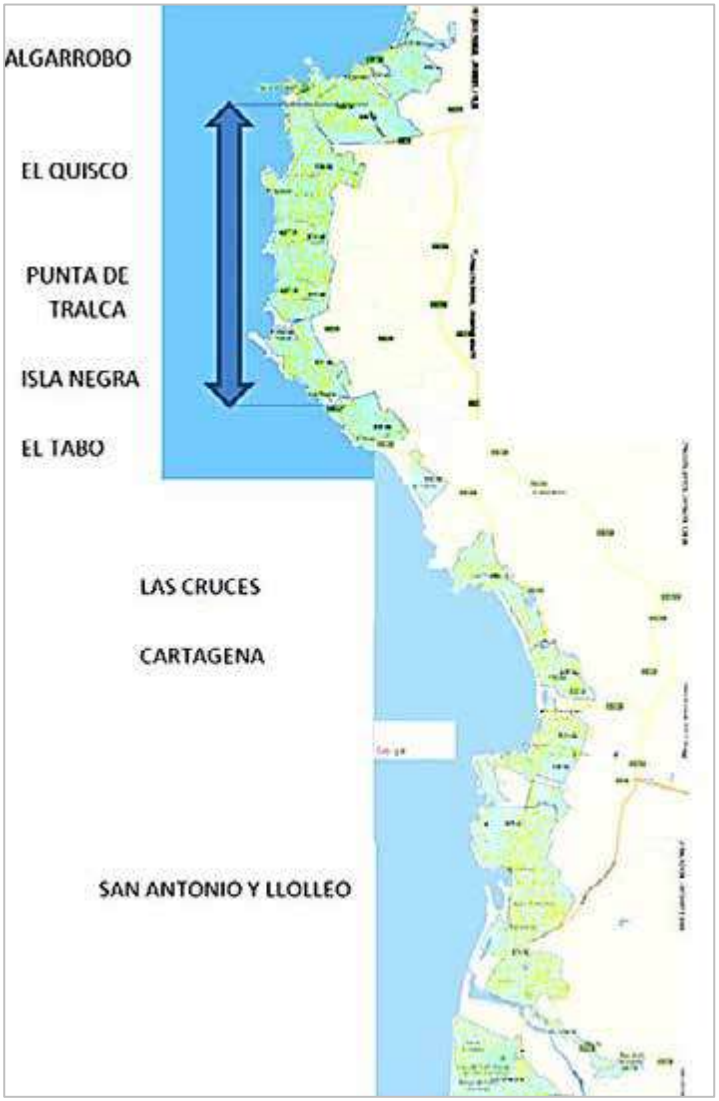
Se concluye así que se cuenta con la base de información suficiente para abordar este estudio, pero con la reserva de no haber tenido aún el Plan de Desarrollo de ESVAL actualizado.

II.- SERVICIOS URBANOS

II.1 Población y sus demandas

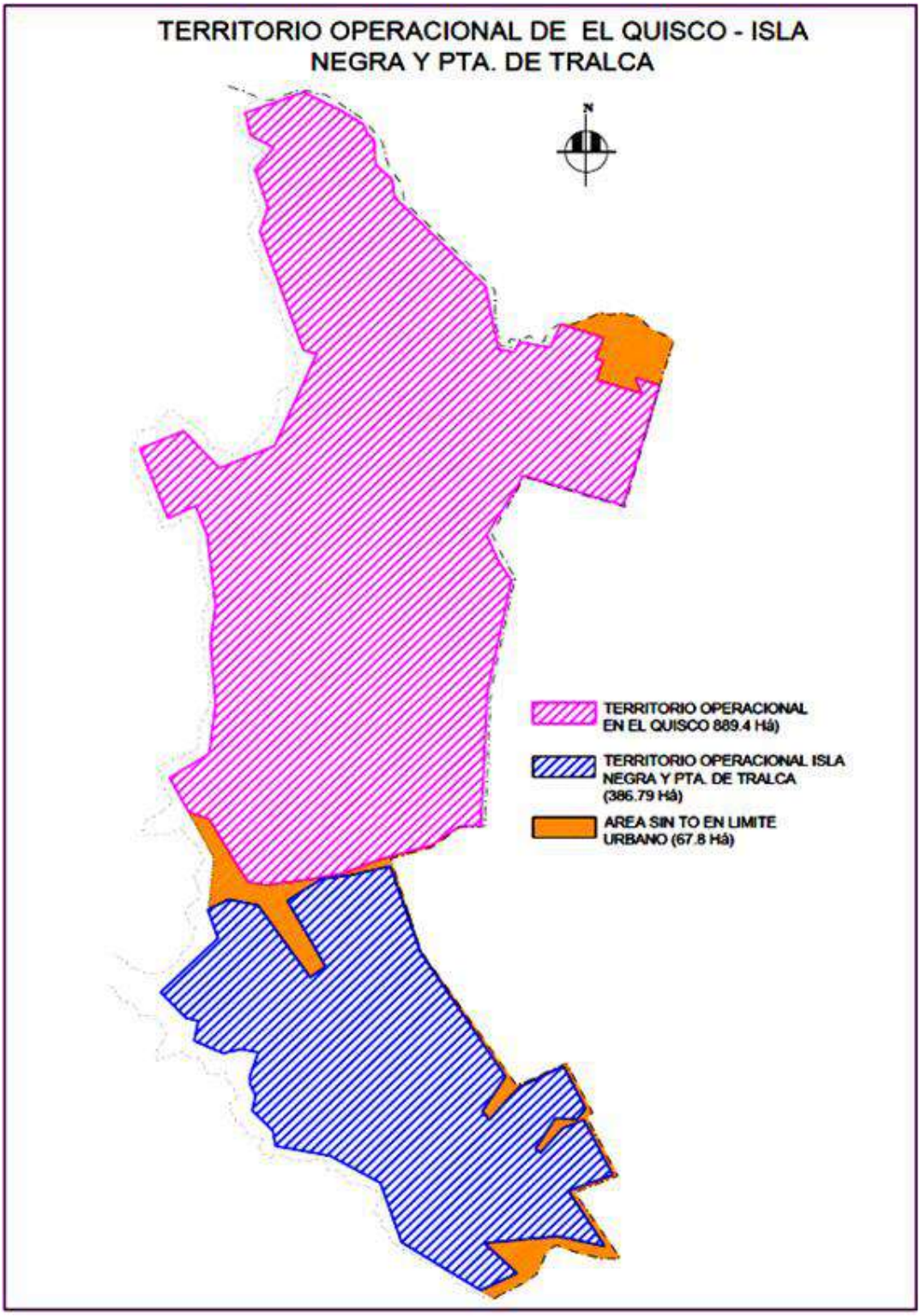
Figura 1 Relación de El Quisco/P. de Tralca/ I. Negra con Litoral Sur-Concesión ESVAL.

Corresponde analizar la condición actual de la infraestructura sanitaria en El Quisco y Punta de Tralca e Isla Negra, en sus áreas concesionadas según la ley sanitaria. Estas localidades son parte integrante del gran sistema de agua potable del Litoral Sur concesionado a ESVAL S.A., que comprende el abastecimiento desde San Juan de Llo Lleo hasta Algarrobo. El área en estudio comprende aproximadamente un 22.5% de la población total que ejerce las demandas de agua potable y alcantarillado de todo ese Litoral Sur, y se muestra en la figura 1 que sintetiza las diversas localidades mancomunadas básicamente por su suministro de agua potable:



Fuente: SISS más elaboración propia.

Figura 2 Relación de TO de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra con L.U. 1994.



Fuente: PD ESVAL 2015 y PRC vigente.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Los servicios de agua potable y alcantarillado de El Quisco están concesionados a ESVAL S.A. según la ley sanitaria (DFL MOP 382) y conforme al DS MOP N° 1994/98. El área concesionada o Territorio Operacional (TO) comprende 1276.2 Hás, conformadas por 2 sectores, uno con 386.79 Hás que comprenden Punta de Tralca e Isla Negra al sur, y el otro con 889.4 Hás de El Quisco propiamente, al norte. Hay áreas menores excluidas del TO que sí están comprendidas dentro del Límite Urbano de 1994 vigente, con 67.8 Hás. Se presentan también áreas pobladas importantes dentro de las 2450.1 Hás de la comuna que están excluidas tanto del LU vigente desde 1994 como del TO, emplazadas principalmente al oriente de El Quisco, y que contienen el servicio rural de APR en el sector de El Totoral.

Según el Plan de Desarrollo, las metas de cobertura de 100% en Agua Potable se habrían alcanzado en 2020 en El Quisco, y en 2021 en Punta de Tralca e Isla Negra; en alcantarillado se espera alcanzar en 2025 solo un 85% en el TO El Quisco y un modesto 40% en el TO de Punta de Tralca e Isla Negra, cifras que se mantendrían hasta 2030. Con esas estimaciones de población se derivan las siguientes demandas máximas de producción de agua potable.

Tabla 1 Proyecciones de población comunal y sus demandas de Agua en TO de ESVAL.

AÑO	POBLACION (HABITANTES)				Q MAXIMO DIARIO (L/S)			
	EL QUISCO	P TRALCA	I NEGRA	TOTAL	EL QUISCO	P TRALCA	I NEGRA	TOTAL
2015	55351	5901	5835	67087	141.1	17	13.4	171.5
2016	56029	5970	5945	67944	143.4	17.1	13.7	174.2
2017	56699	6038	6053	68790	145.6	17.3	14.0	176.9
2018	57631	6106	6160	69897	147.9	17.5	14.3	179.7
2019	58015	6173	6265	70453	150.1	17.7	14.6	182.4
2020	58661	6251	6370	71282	152.5	17.9	14.9	185.3
2021	59499	6329	6798	72626	155.0	18.2	15.2	188.4
2022	60334	6407	6627	73368	157.4	18.4	15.6	191.4
2023	61167	6485	6755	74407	159.9	18.7	15.9	194.5
2024	61997	6562	6883	75442	162.3	18.9	16.2	197.4
2025	62825	6639	7010	76474	164.8	19.2	16.5	200.5
2026	63650	6716	7138	77504	167.2	19.4	16.9	203.5
2027	64473	6793	7264	78530	169.6	19.7	17.2	206.5
2028	65293	6870	7391	79554	172.1	19.9	17.5	209.5
2029	66111	6946	7517	80574	174.5	20.1	17.8	212.4
2030	66927	7024	7643	81594	177.0	20.4	18.1	215.5

Fuente: PD ESVAL, y Elaboración Propia

A partir de la proyección de población de ESVAL hasta 2030, destacada en rosado, es posible extrapolar (con ajuste por regresión lineal) las curvas de tendencia de crecimiento población y sus demandas por más de 30 años, en color lila, hasta el año 2050; se incluye también la proyección de ESVAL para la demanda global de producción del día de máximo consumo en San Juan de Llo Lleo para todo el Litoral Sur, que permite apreciar que la demanda total de la comuna de El Quisco apuntaría a un moderado aumento porcentual respecto de la disponibilidad global, pasando desde 18.5% a 20.7%.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

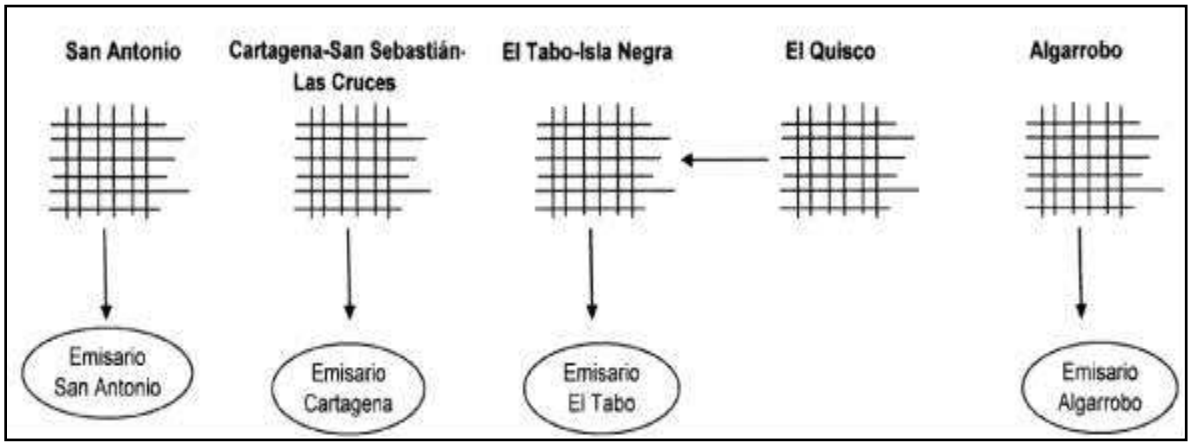
Tabla 2 Proyecciones de Población y sus Demandas de Agua (l/s) en TO en largo plazo.

AÑO	POB.ISLA NEGRA	POBLACION P. TRALCA	POBLACION EL QUISCO	P. COMUNA PD ESVAL	QMD L/S COMUNA	TOTAL L/S SAN JUAN	% DEL TOTAL
2015	5720	5858	54425	66003	171.5	925.1	18.5%
2020	6370	6251	58661	71282	185.3	994.4	18.6%
2025	7010	6639	62825	76474	200.5	1044.2	19.2%
2030	7643	7024	66927	81594	215.5	1094.5	19.7%
2035	8288	7415	71127	86182	230.0	1154.05	19.9%
2040	8929	7803	75294	91378	244.7	1209.85	20.2%
2045	9570	8192	79461	96575	259.4	1265.65	20.5%
2050	10211	8580	83628	101771	274.2	1321.45	20.7%

Fuente: PD ESVAL, más Elaboración Propia.

En lo que respecta a las demandas de servicio de alcantarillado en la comuna, la configuración muestra distintos sistemas de recolección y tratamiento/disposición de las aguas servidas para el Litoral sur concesionado, con cuatro sistemas independientes, pero que ha reunido las tres localidades urbanas de la comuna de El Quisco con la comuna vecina al sur, El Tabo, en un sistema integrado.

Figura 3 Sectorización de sistemas de alcantarillado en Litoral Sur



Fuente: PD ESVAL

La segmentación de los sistemas presenta ventajas operacionales al adaptarse en forma independiente a las características de cada localidad, en particular considerando las distintas velocidades de crecimiento de cada una, y sus distintas estacionalidades en la ocupación permanente y de temporada; además, su operación independiente evita que fallas operacionales puntuales en un sector tengan efecto en otras localidades. Una penalidad posible de considerar es el no aprovechar las eventuales economías de escala que podría tener un sistema integrado completamente.

Las proyecciones de población del PD se acompañan de sus respectivas demandas de servicio de alcantarillado, con la incorporación de Isla Negra diferida hasta el año 2021.

De igual modo que lo expuesto en agua potable, se extrapola al largo plazo las tendencias lineales de los caudales medios generados de aguas servidas, que son los que condicionan la capacidad del tratamiento y la disposición final.

Finalmente, se señala que el sistema de agua potable rural de El Totoral no cuenta con servicio de alcantarillado.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Se dispone así de estimaciones de demanda sobre los servicios sanitarios para considerar los efectos posibles de cambios en la planificación urbana.

Tabla 3 Proyecciones de Generación de Aguas Servidas (l/s) en TO según PD.

AÑO	Q MEDIO DIARIO (L/S)-COMUNA EL QUISCO				QMD SISTEMA	QMD TOTAL
	EL QUISCO	P TRALCA	I NEGRA	TOTAL	ELTABO	EMISARIO
2015	42.9	4.5	0	47.4	12.1	59.5
2016	43.7	4.7	0	48.4	12.7	61.1
2017	44.5	4.9	0	49.4	13.3	62.7
2018	45.3	5.0	0	50.3	13.9	64.2
2019	46.1	5.2	0	51.3	14.5	65.8
2020	46.9	5.4	0	52.3	15.1	67.4
2021	47.8	5.6	0.1	53.5	15.8	69.3
2022	48.7	5.8	0.4	54.9	16.5	71.4
2023	49.7	6.0	0.6	56.3	17.2	73.5
2024	50.8	6.2	0.9	57.9	18.0	75.9
2025	51.8	6.4	1.2	59.4	18.7	78.1
2026	52.1	6.5	1.5	60.1	19.1	79.2
2027	52.7	6.6	1.8	61.1	19.4	80.5
2028	53.2	6.7	2.2	62.1	19.7	81.8
2029	53.8	6.7	2.5	63.0	20.0	83.0
2030	54.3	6.8	2.6	63.7	20.4	84.1

Fuente: PD ESVAL

Tabla 4 Proyecciones conjuntas de Generación de Aguas Servidas (l/s) en largo plazo.

AÑO	EL QUISCO	P TRALCA	I NEGRA	COMUNA	EL TABO	TOTAL LS
2015	42.9	4.5	0.0	47.4	12.1	59.5
2020	46.9	5.4	0.0	52.3	15.1	67.4
2025	51.8	6.4	1.2	59.4	18.7	78.1
2030	54.3	6.8	2.6	63.7	20.4	84.1
2035	59.0	7.8	4.2	71.0	23.9	94.9
2040	62.9	8.7	5.6	77.2	26.9	104.1
2045	66.9	9.5	7.1	83.5	29.8	113.3
2050	70.9	10.3	8.5	89.7	32.7	122.4

Fuente: PD ESVAL, más Elaboración Propia

II.2 Infraestructura de Agua Potable Bajo Concesión Sanitaria.

Recursos hídricos superficiales y derechos de explotación

La importante población residente en forma permanente en el Litoral Sur, más la fuerte afluencia de población de temporada estival a los distintos balnearios, a lo que se debe agregar el crecimiento vegetativo propio en el largo plazo, hacen esencial cuantificar la disponibilidad de agua en las fuentes de ESVAL. Esta disponibilidad está dada esencialmente por los derechos de explotación de aguas superficiales y subterráneas en la tercera sección del río Maipo previamente a su descarga al mar, en el extremo sur del Litoral Sur, más aportes subterráneos de muy menor significación distribuidos en su cabecera norte. Esta materia ha sido exhaustivamente analizada por la consultora AC Ingenieros Consultores Ltda. en su “Estudio hidrológico de fuentes superficiales y subterráneas de ESVAL - Cuenca del río Maipo”. Este estudio indica que se cuenta con 2505 l/s en derechos efectivos sobre el curso superficial del

río Maipo, con una merma de 295 l/s respecto de los 700 l/s señalados en la Tabla N° 5 siguiente, última línea. De ese total de 2505 l/s solamente 1505 l/s son de uso irrestricto, pues hay 1000 l/s que tienen compromiso respecto del caudal ecológico del curso, que es de 15.4 m3/s. Debe ser mencionado que Esval detalla en su Ficha de Antecedentes Técnicos del PD 2015 el contar con derechos de agua por 4152 l/s y opción de captar 1038 l/s en el distante río Rapel, aún no ejercidos.

Tabla 5 Derechos Superficiales ESVAL aguas abajo Estación Maipo en Cabimbao

Código de Expediente	Nombre Solicitante	Tipo Derecho	Naturaleza del Agua	Enero - Diciembre Q[l/s]	Restricción Caudal Ecológico
ND-0506-1635	ESVALS.A.	Consuntivo	Superficial y Corriente	1.000	Si
ND-0506-4651	ESVALS.A.	Consuntivo	Superficial y Corriente	1.000	NO
Compraventa	ESVALS.A.	Consuntivo	Superficial y Corriente	100	NO
NR-0506-1157	ESVALS.A.	Consuntivo	Superficial y Corriente	700*	NO

Requiere regularización de derechos. Requiere Traslado de derechos hasta San Juan.
*Solo 405 l/s son factibles de constituir.
Fuente: AC Ingenieros Consultores Ltda.

Recursos hídricos superficiales: disponibilidad hidrológica

Conjuntamente con las restricciones legales de los derechos de aprovechamiento se ha de tener en cuenta la variabilidad estacional de los caudales del río Maipo, que la ley sanitaria requiere que para los efectos de ser considerados como fuente de agua potable deben corresponderse con una seguridad hidrológica de 90%. Este ejercicio está presentado por ESVAL durante su VI Proceso de Tarificación a la SISS (Anexo Estudio de Capacidad de Fuentes, Tabla N° 2.13, año 2016), y ahí se establece la disponibilidad física de caudales en las dos principales fuentes con derechos de captación para la planta de San Juan de Llo Lleo, sin considerar las otras dos fuentes disponibles que podrían aportar 505 l/s adicionales una vez que sean materializadas las acciones pendientes para su utilización:

Tabla 6 Caudales superficiales en 2017 disponibles en San Juan con seguridad 90%.

MESES	EN	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOS	SEPT	OCT	NOVI	DIC
Q (L/S)	1000	1000	1000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1756

Fuente: SISS- AC Ingenieros Consultores Ltda.

Se aprecia que eventualmente Esval puede disponer como mínimo hasta de 1505 l/s desde las fuentes superficiales en la tercera sección del río Maipo.

Recursos hídricos subterráneos: derechos y disponibilidad hidrológica

Esval dispone de los sondajes N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7 y del Pozo N° 4-A, adyacentes a la Planta de producción de San Juan de Llo Lleo, con un total de derechos de extracción por 424 l/s, pero con la limitación técnica de no sobrepasar de 183 l/s para así evitar la posible contaminación por intrusión salina del acuífero; en la práctica su explotación se limita por seguridad a no más de 180 l/s. Un factor importante es que este acuífero, como generalmente ocurre en la cordillera de la costa, presenta niveles excesivos de fierro disuelto, el que debe ser removido mediante oxidación, sedimentación y filtración para ser incorporado a la producción, en forma conjunta con el agua superficial filtrada del Maipo a cuyo caudal se agrega. Se establece así que la demanda de agua potable propia de la comuna de El Quisco, que no excedería de 275 l/s hacia 2050, es una fracción menor de las disponibilidades de Esval para el

Litoral Sur, tanto en derechos que pueden considerarse entre un mínimo de 1500 l/s y un máximo de 7437.5 l/s, como en producción. En efecto, la demanda global máxima del Litoral Sur a 2030 está estimada en 1094,5 l/s en el PD vigente, y se dispondrá entonces de una capacidad de producción de 1.205 l/s. Puede así entenderse que técnicamente se cuenta con la infraestructura suficiente para cubrir las demandas esperables de agua potable en el TO incluso a más largo plazo. En todo caso es necesario un comentario sobre la estructura general del sistema en el Litoral Sur: la tarifa de agua potable del Grupo 6, que comprende las localidades desde El Tabo a Algarrobo, tiene una de las tarifas más altas del país, $960.21/m3 en período normal, fuera de punta, y $2463.92 en período de punta. Puede considerarse que un eventual abastecimiento con agua desalinizada para estas localidades podría ser más conveniente, con el beneficio económico y técnico de liberar recursos para la porción sur del sistema, donde San Antonio tiene un potencial de crecimiento elevado a largo plazo.

Infraestructura física del sistema de agua potable

En lo que respecta a El Quisco, es relevante lo comprendido desde las fuentes y captaciones en el río Maipo hasta lo correspondiente a esta comuna. Este tramo del Sistema del Litoral Sur tiene sus orígenes a mediados de los años 50 del pasado siglo XX, y ha tenido un desarrollo progresivo y crecientemente más complejo en función del crecimiento urbano de dicho Litoral Sur. Esta infraestructura está detallada en los planos del PD de 2015, disponible en SISS para consulta pública, y por tanto de modo sinóptico se refieren aquí sus características principales, actuales y en proyecto.

- Obras de Captación en San Juan de Llo Lleo. Están conformadas por la bocatoma en el río Maipo con capacidad para 1000 l/s, más 8 sondajes de captación de aguas subterráneas con disponibilidad hasta de 180 l/s; se tiene en desarrollo la construcción de un embalse de agua cruda con capacidad de 84000 m3 que dará reserva de suministro cuando las condiciones de calidad (turbiedad excesiva, contaminación) o flujo en el río sean insuficientes, elevando la seguridad de servicio continuo por un día.
- Planta elevadora de baja presión (agua cruda) con Q=1100 l/s, y planta elevadora de alta presión (agua potabilizada) con Q=1200 l/s.
- Planta de filtros rápidos para Q=1050 l/s, con ampliación de capacidad hasta 1150 l/s programada en 2029.
- Conducciones: se tiene una serie de conducciones de diversos materiales y diámetros, con variados trazados, y que conectan la fuente de producción en San Juan de Llo Lleo con los diversos estanques existentes desde esta localidad hasta Punta de Tralca, Isla Negra y El Quisco, y que se prolongan hasta el extremo norte del Litoral Sur, Algarrobo.
- Estanques. Se dispone de 23700 m3 de volumen de estanques distribuidos desde San Juan a Punta de Tralca, Isla Negra y El Quisco, todos de hormigón armado, del tipo semienterrado salvo 2 estanques elevados en el sector Los Copihues de El Quisco, que suman 500 m3; de este total, un 27% (6400 m3) se emplaza directamente en la comuna de El Quisco, y se tiene programada una nueva unidad de 500 m3 en Punta de Tralca:

Tabla 7 Estanques de almacenamiento asociados a El Quisco

San Juan Viejo, 1000 m3	La Viuda Alto 2, 1100 m3	La Virgen Alto, 1000 m3
San Juan Nuevo, 2000 m3	Villa Italia Bajo, 4000 m3	**El Quisco Bajo, 1000 m3**
Llo Lleo, 1000 m3	Villa Italia Alto, 1000 m3	**El Quisco Alto, 2000 m3**
La Viuda Bajo, 4000 m3	Hospital, 1000 m3	**El Quisco Los Copihues, 1400 m3**
La Viuda Alto N° 1, 200 m3	La Virgen, 2000 m3	**Punta de Tralca e Isla Negra, 1000 m3**

Fuente: PD Litoral Sur

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- Plantas elevadoras. En lo que concierne directamente a la comuna, se cuenta con la Planta Elevadora desde el estanque El Quisco Bajo a los estanques El Quisco Alto, que traspasa 136 l/s a este último, y que tiene prevista una ampliación a 170 l/s en el año 2028; también se elevan 80 l/s hacia el conjunto de 2 estanques semienterrados Los Copihues, desde los cuales se re eleva a otros dos estanques elevados adyacentes para abastecer los sectores en el entorno de este recinto.
- Planta Reelevadora (Booster El Quisco Alto). Dado que el límite del TO actual bordea la cota 130 en sectores poblados, y que esa cota corresponde a la de radier del estanque El Quisco Alto, y que la norma NCh 691 exige una presión de no menos de 15 m.c.a sobre las redes de distribución, se ha hecho necesario implementar una estación de bombeo inserta en la red de distribución a cota 120 aproximadamente, con capacidad para impulsar 30 l/s a 80 m.c.a. Esta solución resuelve el abastecimiento a los sectores más elevados dentro del TO e incluso un sector menor excluido del TO, pero es una limitante para eventuales extensiones de ese TO hacia zonas de mayor elevación ubicadas al oriente.
- Planta Reelevadora Loma Linda: dado que el estanque semienterrado de Isla Negra está rodeado de viviendas que no puede abastecer con el mínimo de presión de 15 m.c.a., se cuenta con la Planta reelevadora con capacidad para impulsar 25 l/s a 46 m.c.a. para su abastecimiento a los sectores más elevados.
- Conducciones y Redes de distribución. Se complementa la infraestructura de agua potable en la comuna con las grandes conducciones existentes (D = 400 y 700 mm) que la cruzan y que provienen desde Cartagena para rematar en Algarrobo; las presiones a lo largo de estas cañerías son actualmente suficientes para entregar gravitacionalmente los caudales demandados por los estanques de Isla Negra, Punta de Tralca y El Quisco; las derivaciones a estanques Punta de Tralca e Isla Negra tienen previsto aumentar sus capacidades al ser complementadas con plantas elevadoras, en 2023 para Punta de Tralca con Q = 30 a 50 l/s, y en 2025 en Isla Negra con Q = 30 l/s Estas obras mayores se complementan con una serie de mejoramientos de las redes de distribución de El Quisco (Etapas I, II y III, en HDPE, diámetros entre 160 y 355 mm, y L=2265 m) y de Punta de Tralca e Isla Negra (Etapas I y II, con HDPE, diámetros entre 200 y 250 mm, L=255 m).

Puede destacarse que la infraestructura de agua potable descrita ha presentado un buen comportamiento en seguridad de servicio, incluso tras terremotos severos y períodos de sequía, resaltando solo un brote ocasional de enfermedades gastrointestinales en el Litoral Sur originado en una falla del sistema de desinfección en San Juan de Llo Lleo. La disponibilidad del embalse de respaldo podrá evitar este tipo de inconvenientes.

II.3 Territorio comunal sin concesión sanitaria de agua potable.

A través de GOOGLE EARTH PRO se identifica al nororiente del TO y dentro del Límite Urbano vigente para El Quisco un área excluida del TO que presenta un grado menor de avance de edificaciones, con aproximadamente 21.2 Hás de superficie. A esto se suma el área intermedia entre el TO correspondiente a Punta de Tralca e Isla Negra y el TO de El Quisco, más el área intermedia entre el límite sur del TO de Isla Negra y el LU al sur de la comuna, con un total de 46.6 Hás, pero que en este caso corresponden a quebradas sin ocupación significativa. Se tiene así que hay 67.8 Has del área urbana actual que están excluidas del TO. Dado que el PD descarta contar con clientes acogidos al Art. 52 bis de la ley sanitaria, se desprende que el abastecimiento de esta población residente funciona mediante camiones aljibe, o desde norias donde hay condiciones favorables, básicamente en las inmediaciones del estero El Quisco. Esta condición podría afectar la calidad de vida y salubridad de los ahí residentes, tanto

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

permanentes como transitorios, y representa una oportunidad de desarrollo de la infraestructura sanitaria en estos terrenos, lo que debería ser considerado en el futuro inmediato.

En lo que respecta a los servicios de Agua Potable Rural, solo es de interés la única localidad que actualmente participa del Programa respectivo de la DOH/MOP y con opción de devenir en urbana: El Totoral. La información disponible indica que su población actual sería de 605 habitantes, lo que representa parte importante de los 1088 habitantes rurales de la comuna según Censo 2017, y que la calidad física química del agua captada mediante sondaje y reportada por estudio regional de la DGA es excepcionalmente buena.

Tabla 8 Evolución de servicios de APR 2005-2010.

Servicio	Nombre	Año puesta en marcha	Número Arranques 2005	Población estimada 2005	Número Arranques 2010	Población estimada 2010	Derechos de Explotación (l/s)	Caudal de Sondaje (l/s)
Comité	El Totoral	2001	109	660	119	452	S/I	S/I

Fuente: DOH/MOP- DGA

II.4 Conclusión del análisis, sistema de Agua Potable.

En lo que atañe propiamente a la comuna de El Quisco, la infraestructura de servicio de agua potable existente y la planificada en el Litoral Sur da garantía de suficiencia para satisfacer las demandas dentro del Territorio Operacional bajo concesión; esto está respaldado por relativamente bajas tasas de crecimiento poblacional y correspondientemente de sus demandas, con un incremento sobre la producción de agua potable de 45.5 l/s hacia 2030, y de unos 103 l/s en largo plazo, hacia 2050. Estos incrementos moderados no importan mayores capacidades de los sistemas generales del Litoral Sur de producción de agua potable, del orden de solo 103 l/s entre 2015 y 2050, más aún con la incorporación de un almacenamiento en San Juan de prácticamente de un día de agua cruda que aporta seguridad adicional de producción ante eventualidades. Esta suposición se ha hecho manteniendo los niveles de pérdida asumidos constantes por ESVAL, 30.2% en El Quisco, 32.6% en Punta de Tralca, y 21.5% en Isla Negra; ha de entenderse que ese 21.5% en Isla Negra es técnicamente alcanzable e incluso mejorable, y se disminuiría en unos 16 l/s la demanda de 2015 y en 20 l/s en 2050. Estas reducciones también tendrían efecto en las demandas de servicios de alcantarillado, y deberían ser abordadas a futuro en pro de una gestión más eficiente, y que bien puede centrarse en el recambio de cañerías obsoletas de asbesto cemento.

Tabla 9 Estimaciones de Población y Demandas (l/s) en TO de El Quisco.

AÑO	POBLACION (HTES)	Q MAX DIARIO A. P.	Q MEDIO AA. SERVIDAS (*)
2015	66003	171.5	59.5
2020	71282	185.3	67.4
2025	76474	200.5	78.1
2030	81594	215.5	84.1
2035	86182	230.0	94.9
2040	91378	244.7	104.1
2045	96575	259.4	113.3
2050	101771	274.2	122.4

(*) Incluye efluente de aguas servidas de El Tabo
Fuente: PD ESVAL Litoral Sur más elaboración propia.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En lo que respecta a la infraestructura de ESVAL al interior de la comuna, se prevé la necesidad de agregar una ampliación de la planta elevadora de El Quisco Alto, plantas reelevadoras en Isla Negra y Punta de Tralca, y un nuevo estanque en esta última localidad, y nuevos volúmenes de estanques; lo más relevante es el refuerzo de capacidades de bombeo y transporte desde Cartagena para potenciar el flujo hacia las localidades emplazadas al norte de El Quisco. Los programas de extensión de redes y reposición de cañerías de distribución en el área urbana están considerados en el PD hasta hoy vigente, y naturalmente han de ser considerados en las sucesivas actualizaciones quinquenales siguientes.

Si bien no se presentan diferencias significativas entre el TO y el Límite Urbano vigente, un cambio relevante se presenta con una ampliación importante del Límite Urbano proyectado, como ocurre en este caso; será necesaria la formalización de una solución que se haga cargo de los territorios sin servicio de ESVAL, lo que puede ser impulsado por diferentes medios:

- Por iniciativa de la SISS para licitar este servicio en forma pública conforme a la ley sanitaria.
- Propuesta de la SISS a ESVAL para incluir esta ampliación de su TO.
- Por solicitud de nuevos interesados en formalizar esta concesión.
- Soluciones con servicios particulares conforme a las directivas del MINSAL

En cada caso, junto con la gestión administrativa, se ha de contar el respaldo de las capacidades y derechos en la fuente de agua, y las capacidades técnicas de operación.

III.- INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO

III.1 Alcantarillado bajo concesión sanitaria.

A diferencia de la interdependencia del agua potable con todo el sistema del Litoral Sur, en la comuna de El Quisco el sistema de alcantarillado solo tiene interrelación con la localidad de El Tabo, perteneciente a la comuna de El Tabo, que recibe las descargas de aguas servidas que fluyen de norte a sur desde El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra, en un complejo esquema de operación en cascada que combina redes y plantas elevadoras de aguas servidas (PEAS), impulsiones, planta de tratamiento preliminar y emisario al mar.

El diagnóstico del PD aún vigente en su horizonte a 2030 señala como proyectos necesarios de aumento de capacidad solo cuatro plantas elevadoras de aguas servidas (PEAS) y sus correspondientes impulsiones:

- Oriente en Punta de Tralca; Q = 15 l/s, en 2021.
- Piedra del Trueno en Punta de Tralca; Q = 33.9 l/s, en 2021.
- Del Pescador en Punta de Tralca; Q = 11 l/s, en 2021.
- Costanera Sur en El Quisco; Q = 10 l/s, en 2025.

Puede entenderse así que en la próxima década se deberá contar con complementos de la infraestructura de alcantarillado, por lo que los eventuales ajustes de esta infraestructura en El Quisco hacia 2050 serían de menor envergadura, por las bajas expectativas de crecimiento poblacional, y su ejecución deberá ser incorporada en las sucesivas actualizaciones quinquenales de los PD, esto conforme a la ley sanitaria.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Tabla 10 Esquema de servicios de Alcantarillado mancomunados.

SECTOR RECOLECCION	PEAS	A COLECTORES		PEAS	SECTOR RECOLECCION
SECTOR PADRE ALVEAR					VISTA HERMOSA
	PADRE ALVEAR			VISTA HERMOSA	
SECTOR ZAÑARTU					SECTOR PEAS N°1
	ZAÑARTU			N°1 QUISCO NORTE	
PEASN°2ª					SECTOR PEAS N°2
	PEAS N°2CONDORITO			N°2 COSTANERA N	
SECTOR PEAS TRALC					
	TRALCAMAVIDA				COL Q8
SECTOR COL 1					SECTOR COL CENT INI
COSTANERA SUR (FUT)					
	COSTANERA SUR				
SECTOR COL CENT FIN					
				LOS AHOGADOS	
					SECTOR COL ROSAMARIA
				ROSA MARIA	
SECTOR EL PESCADOR					SECTOR B. CENTRAL
	EL PESCADOR				SECTOR SEMINARIO
SECTOR PEAS ORIENTE				SEMINARIO	
	PEAS ORIENTE				
SECTOR PEAS TRUENO					SECTOR COL1 I.NEGRA
	EL TRUENO			N°7 ISLA NEGRA	
COL. OHIGGINS					SECTOR COL T1
TABO INI					SECTOR COL PLAYA
TABO MEDIO				LA CASTILLA	
TABOFIN					SECTOR ESMERALDA
SECTOR PEAS N°12				ESMERALDA	
	PEAS N°12				
SECTOR PEAS N°11					
	PEAS N°11				
PLANTA TRATAMIENTO PRELIMINAR EL TABO					
PEAS EL TABO					
EMISARIO SUBMARINO					
OBRAS FUTURAS					

Fuente: PD ESVAL Litoral Sur más elaboración propia.

Se ha verificado que el emisario submarino de El Quisco ha tenido un cumplimiento del 100% en su operación contralada por la SISS, esto referido a las exigencias ambientales de la Tabla 5 del DS 90, durante los años 2017 y 2018. Se puede interpretar esto como que, desde el aspecto sanitario, las playas de la comuna han sido aptas para uso recreacional.

III.2 Territorio Comunal sin Infraestructura de Alcantarillado

La comuna presenta sistemas públicos de alcantarillado fuera de las áreas concesionadas del Litoral Sur; esto ocurre principalmente en las 21.2 Hás en el sector nor poniente de El Quisco, en dos sectores de densidades habitacionales altas que ostensiblemente cuentan con redes de agua potable y alcantarillado (ver nicho de AP y tapas de cámara de alcantarillado en fotos), y

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

que no pueden ser acogidos al Art. 52 bis pues al ser zonas urbanas están impedidas para ello; en estos casos solo se puede recurrir a diversas soluciones particulares de manejos de residuos sanitarios, tales como fosas sépticas, plantas de lodos activados de limitada capacidad, y pozos negros, apropiados a soluciones individuales, o en conjuntos habitacionales con proyectos comunitarios.



Fuente: Google Street View

Técnicamente no se aprecian dificultades para incorporar redes de recolección y sistemas independientes de tratamiento y disposición de aguas servidas en estas áreas, favorecidas en sus partes altas por el relieve que permite operación gravitacional, pero que debe recurrir a plantas elevadoras en las áreas de menor elevación y con napas someras que dificultan la profundización de colectores, y requieren control de infiltración.

Los sistemas de tratamiento actuales aseguran la descarga de efluentes de calidad acorde con la normativa ambiental y sanitaria, y atendida la experiencia de escasez de recursos de agua en el reciente ciclo de sequía, es recomendable tener en vista el eventual reuso de esos caudales para fines de regadío agrícola, de áreas verdes, refrigeración y otros usos industriales. Esto es aplicable a los sectores altos de la cuenca del estero El Quisco, en que la recarga del acuífero es beneficiosa para sus diversos usos.

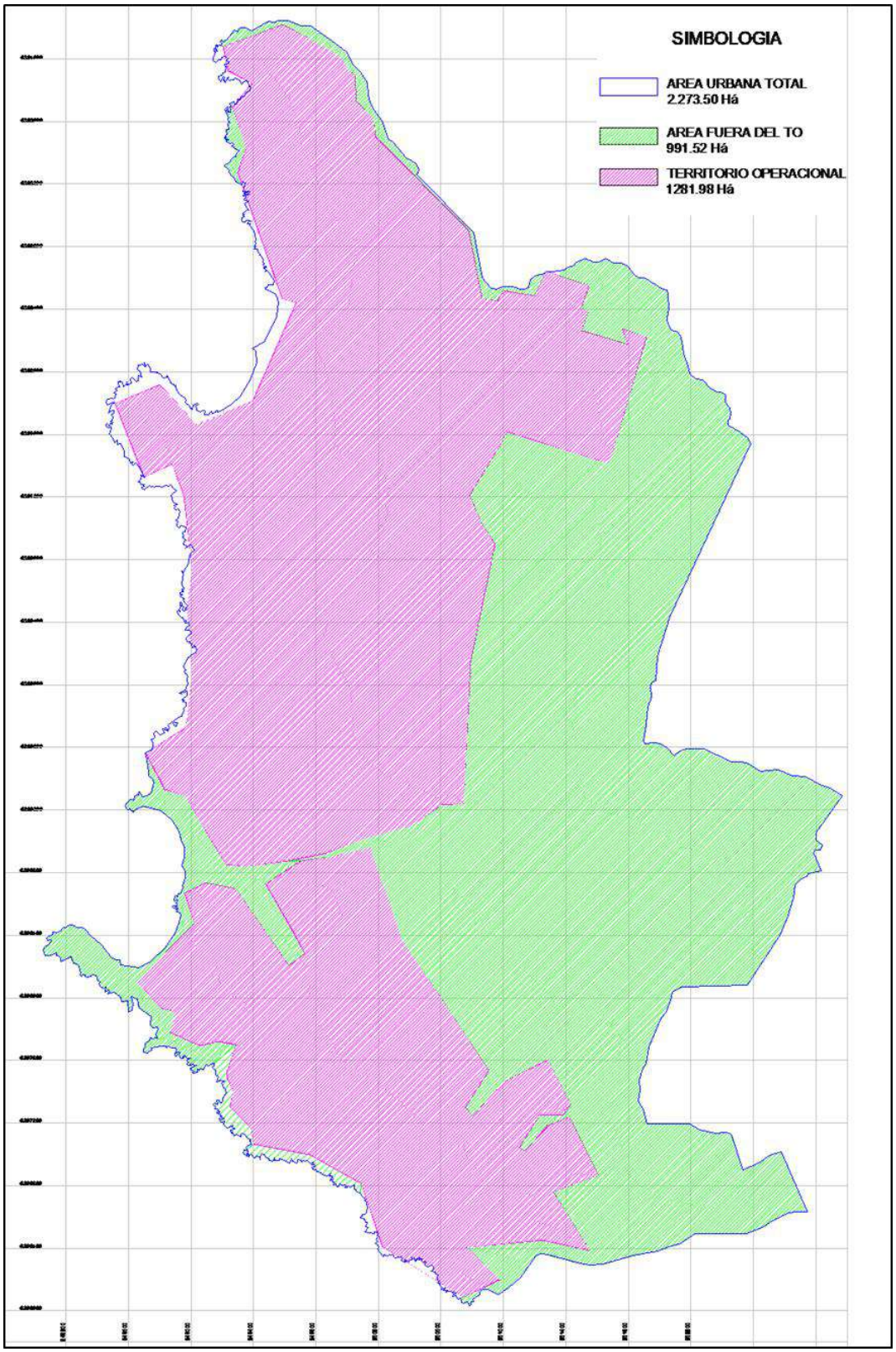
En particular, la localidad de El Totoral que cuenta con servicios de APR podrá, en plazos razonables, contar con sistemas de alcantarillado público si es incluida en las metas de la reciente ley 20998 de saneamiento rural. Esto importaría reducir riesgos de contaminación con aguas negras de las napas que alimentan las captaciones de agua potable.

IV.- FACTIBILIDAD TÉCNICA DE LOS SERVICIOS SANITARIOS ANTE ESTE PRC.

Este Proyecto de PRC delinea una propuesta de ordenamiento urbano que incluye, entre muchos otros aspectos, normas de ocupación habitacional en los espacios bajo ordenanza que admiten su ocupación para viviendas. Para los efectos de este estudio es preciso considerar en el largo plazo las demandas esperables sobre servicios sanitarios al interior del Límite Urbano, LU, que en este proyecto se define con 2273.50 Hás, como se muestra en la figura en la página a continuación. De este total, 471.6 Has son no habitables, con lo que la superficie asignada para uso habitacional es de 1801.9 Hás, y el TO concesionado a ESVAL en El Quisco, Isla Negra y Punta de Tralca abarca solo 1281.98 Hás. En consecuencia, hay 525.7 Hás aptas para ser ocupadas con viviendas, pero excluidas de servicios sanitarios de carácter regulado por la ley sanitaria.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura 4 Relación entre Concesiones sanitarias ESVAL y Límite Urbano Proyectado.



Fuente: Este proyecto y PD ESVAL.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.1 Análisis del poblamiento esperado.

La determinación de la factibilidad técnica de los servicios sanitarios ante las demandas de servicio esperables en largo plazo debe cuantificar de los máximos valores esperables para esas demandas, los que han de incorporar tanto a la población residente permanente (contabilizada en las cifras censales) como a la gran afluencia estacional de verano; esta última solo está representada en la estadística de los consumos de agua potable registrados por ESVAL. Así, para estos efectos se adoptan como datos de base las proyecciones de población abastecida en período punta en El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra, disponibles en el PD de esa empresa hasta 2030, y se asume su proyección lineal extrapolada hasta 2050.

Tabla 11 Evolución de Población estimada por ESVAL y extrapolada: 2015 - 2050.

AÑO	P. TO Comuna	AÑO	P TO Comuna	AÑO	P. TO Comuna	AÑO	P TO Comuna
2015	67087	2024	75442	2033	84344	2042	93159
2016	67944	2025	76474	2034	85323	2043	94139
2017	68790	2026	77504	2035	86303	2044	95118
2018	69627	2027	78530	2036	87282	2045	96098
2019	70453	2028	79554	2037	88262	2046	97077
2020	71282	2029	80574	2038	89241	2047	98056
2021	72326	2030	81594	2039	90221	2048	99036
2022	73368	2031	82385	2040	91200	2049	100015
2023	74407	2032	83365	2041	92180	2050	100995
VALORES PD	EXTRAPOLACION						

Fuente: PD ESVAL Litoral Sur más elaboración propia.

La propuesta de este Proyecto muestra un total de 35 áreas urbanas definidas con aptitudes habitacionales, detallando sus superficies y las densidades máximas de poblamiento admisibles para su ocupación; se puede establecer así la cabida máxima disponible y la población de saturación calculable.

RESUMEN DE AREAS PLANIFICADAS POR PROYECTO

SUPERFICIE TOTAL CON USO HABITACIONAL	**1,577.54 Há**
SUPERFICIES SIN USO HABITACIONAL	**695.96 Há**
TOTAL AREA URBANA PLANIFICADA EN PROYECTO	**2,273.49 Há**

En página siguiente se detalla la cabida de saturación para cada zona con aptitud habitacional del Proyecto.

Tabla 12 Población Comunal de saturación en áreas habitables.

ZONA	Superficie (Hás/ZONA)	INTERVALO DENSIDADES (HAB/Há)	SUMA (Hás)	CABIDA MAXIMA (HABITANTES)	ZONA	Superficie (Hás/ZONA)	INTERVALO DENSIDADES (HAB/Há)	SUMA (Hás)	CABIDA MAXIMA (HABITANTES)
ICH	7.074	20	280.57	5612	ZA3	1.937	100	343.56	34357
ZA5	168.707				ZBC3	17.180			
ZR6	104.785				ZE1	42.545			
ZR5	112.235	40 a 50	157.07	7854	ZE5	8.983			
ZT1	14.199				ZE6	7.065			
ZT2	17.834				ZR4	265.852			
ZT3	6.396				ZA4	230.849	120	284.19	34104
ZT4	2.121				ZBC2	25.813			
ZM4	4.289				ZE2	8.931			
ZBC4	14.201	60 a 70	64.58	4521	ZR3	18.601			
ZM1	16.297				ZR2	72.187	130 a 180	96.69	17405
ZM2	8.743				ZBC1	11.286			
ZM3	25.343				ZC3	13.220			
ZCH1	4.712	80	42.43	3395	ZA1	18.488	200	308.43	61687
ZCH2	7.453				ZA2	22.358			
ZCH3	4.438				ZC1	13.628			
ZE3	12.514				ZC2	31.905			
ZE4	13.313				ZR1	222.053			
					TOTALES EN SATURACIÓN			1577.54	168935

Fuente: Este Proyecto PRC más elaboración propia.

Según las hipótesis adoptadas, la tasa anual de crecimiento esperada para el TO entre 2020 y 2050 es 1.31% anual, y en caso de mantenerse esa tasa recién podría alcanzarse la población de saturación de unos 168000 habitantes hacia el año 2195; se desprende que la planificación hecha aporta holgadamente disponibilidad de superficie habitacional es suficiente para el crecimiento esperable hacia el año 2050 con 105930 habitantes.

IV.2 Comportamiento esperable de las demandas de servicios sanitarios.

AGUA POTABLE

El PD vigente de ESVAL indica abastecer 81594 habitantes esperados para 2030 y una dotación de producción para el día de máximo consumo (QMD) de 228.2 litros por habitante en la comuna de El Quisco; si se asume que se conservan por 20 años más las otras condiciones de borde incidentes (cobertura 100%, 30.2% en pérdidas y factor de día de máximo consumo), se establece que la demanda de producción en 2050 sería del orden de:

105930(hab)x228.2(l/hab/día)/86400(seg/día)=279.8 (l/s).

Puede establecerse que esta cifra representa un valor excesivo si atiende a que el 30.2 % de pérdidas es, a todas luces, exagerado, y no debería ser superior a 15 % si se consideran las

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

crisis hídricas resultantes del cambio climático y las tendencias conservacionistas y ambientales que se aplican en la actualidad, y el actual énfasis de la autoridad reguladora para actuar en esa dirección.

Asumiendo que esa cifra de 279.8 l/s sea mantenida, la mayor demanda futura representaría un incremento de 104.5 l/s sobre el QMD de 2020, y solo un 22.1 % de la capacidad productiva actual de los 1205 l/s de capacidad del complejo San Juan de Llo Lleo, lo que implica que se contaría con el necesario respaldo para el suministro de agua potable en la comuna incluso en el largo plazo. En caso de lograrse las necesarias reducciones importantes en las pérdidas, las expectativas del abastecimiento serán mejores.

ALCANTARILLADO

La condición que define la generación de aguas servidas y su impacto sobre la infraestructura de su recolección y disposición es el caudal medio; este factor fue analizado en páginas precedentes, incluyendo los efectos previstos por ESVAL en el incremento de la cobertura espacial de la recolección y la adición de los caudales originados a los de la vecina localidad de El Tabo previamente a su tratamiento y descarga mediante emisario submarino. El PD de ESVAL definió que este caudal medio total generado pasa de 67.4 l/s en 2020 a 84.1 l/s en 2030, y su extrapolación lineal a 2050 indicaría 122.4 l/s. Otro criterio permite estimar ese caudal en 44.7% del QMD estimado de agua potable, 279.8 l/s en 2050, lo que indicaría 125.1 l/s. Tales cifras son suficientemente significativas para definir la carga hidráulica esperable en el largo plazo en el entorno de 123 l/s, con un incremento de 56.2 l/s respecto de lo actual (83.3 % incremental); esto obedece principalmente al avance de la cobertura espacial hacia sectores hoy sin redes de recolección y que se tiene programado incorporar en el corto plazo.

IV.3 Factibilidad Técnica de contar con Servicios Sanitarios en la comuna

AGUA POTABLE

La cobertura espacial del TO en su condición actual, 2020, según PD vigente, es de 1276.2 Hás, lo que difiere marginalmente de lo que ahora informa la SISS en su página web, 1281.98 Hás, lo que podría explicarse por ajustes menores del TO posteriores a 2015. El LU que define este proyecto abarca 2273.49 Hás totales, de las cuales 477.9 Hás están excluidas para uso habitacional, con lo que quedan 325 Hás disponibles para uso habitacional pero sin contar con servicios públicos regulados de agua y alcantarillado.

La factibilidad técnica de que los habitantes de las 1281.98 Has del TO cuenten con servicio de agua potable conforme a las normas chilenas que velan por la continuidad y calidad sanitaria, y que son cauteladas y exigidas tanto por la SISS y el MINSAL, está garantizada por los cuerpos legales respectivos. Las evaluaciones que debe practicar la empresa concesionaria cada 5 años de las expectativas de demandas para 15 años plazo dentro de ese TO, tanto en avance de cobertura espacial con redes de distribución y su infraestructura complementaria y de soporte (fuentes de agua, sistemas de tratamiento de potabilización, distribución mayor y estanques), le permiten planear anticipadamente la nueva infraestructura que se pueda apreciar deficitaria en ese período, y comprometer la ejecución de las obras que sean necesarias en los primeros cinco años. Ya está establecido en páginas previas que la demanda de agua en la fuente de San Juan de Llo Lleo está asegurada, y las obras generales de conducciones y estanques tienen planificadas sus expansiones hasta 2030, y el incremento marginal de unos 37 l/s previsible a 2050 no tendría dificultad en ser cubierto.

Tiene importancia el desarrollo de nuevas urbanizaciones comprendidas dentro del TO, para las cuales la empresa tiene la obligación legal de contar con redes para dar agua potable, y que en

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

términos de costo representan alrededor del 70% de la inversión en un sistema de agua potable; la misma ley sanitaria establece un mecanismo de respuesta a esta necesidad haciendo de cargo de los urbanizadores estas obras de nuevas redes en su proyecto, y requiriendo aportes financieros para suplementar las ampliaciones en obras generales del sistema, los que son reembolsables en diferentes modalidades de plazos y forma.

El eventual incumplimiento de estas obligaciones de prestación del servicio en el TO por parte de la concesionaria le impone sanciones desde los organismos de fiscalización, con multas onerosas, y en casos de recurrencia le acarrea la pérdida de la concesión y la ejecución de las garantías bancarias que respaldan la concesión, a lo que se sigue una nueva licitación para reasignar la concesión fallida. Así, los usuarios que se obligan a pagar por este servicio de agua potable cuentan con el respaldo del Estado para su consecución.

Distinta es la condición de los sectores urbanos con destino habitacional no incluidos en el TO bajo concesión sanitaria de ESVAL. Toda urbanización en esta condición debe contar con abastecimiento de agua potable para ser habitable, lo que debe ser abordado mediante proyectos particulares de ingeniería que deben ser aprobados ante el SESMA del MINVU regional, que tiene su normativa técnica que dispone los requisitos necesarios de fuentes de captación, sistemas de producción, estanques de regulación y redes de alimentación a domicilios; estos servicios particulares, una vez en operación, han de ser auto gestionados pero bajo control sanitario de esa autoridad. Alternativamente puede solicitarse la constitución de una concesión sanitaria, lo que en general resulta en extremo dificultoso para proyectos de tamaño menor e incluso mediano, por las exigencias administrativas, financieras y técnicas que la ley impone para ello; otra opción es gestionar una ampliación de la concesión de ESVAL al sector en desarrollo, lo que puede proceder mediante solicitud a la empresa para que la gestione ante la SISS, o por iniciativa de la misma SISS para promover esa ampliación.

La única eventual limitación técnica que podría hacer inviable cada una de las opciones alternativas señaladas será el no poder atestiguar que se dispone de los recursos hídricos necesarios para soportar las demandas de producción de agua potable. En el caso de lo atendido por ESVAL se ha tenido presente que el respaldo de producción está centrado mayormente en su complejo de San Juan de Llo Lleo con recursos superficiales y subterráneos del río Maipo, los que se entienden disponibles en el largo plazo. En las urbanizaciones externas al TO concesionado podría accederse a esa misma fuente siempre y cuando ESVAL acceda a anexar esas áreas a su TO; en caso contrario podrán intentar la compra de recursos con derechos subterráneos o superficiales en las inmediaciones de su emplazamiento, lo que presenta cierta incerteza.

Lo expuesto en el párrafo anterior es válido, en general, en la medida que se mantengan las capacidades de producción para todo el Litoral Sur en San Juan de Llo Lleo ante todo evento, lo que podría fallar ante situaciones catastróficas poco probables pero no impensables; pueden suceder, por ejemplo, mermas irrecuperables de los aportes de glaciares a la cuenca andina del río Maipo y acentuación de las reducciones en las precipitaciones directas, todo esto por efecto del cambio climático en curso, con disminución progresiva de disponibilidades en las napas subterráneas y escorrentía superficial, mayores demandas de agua en los conglomerados urbanos y en riego por crecimientos poblacionales, o cataclismos tectónicos como lo ocurrido en la costa valdiviana en 1960.

Aún en el peor escenario imaginable, ha de tenerse presente que técnicamente siempre existirá la solución de abastecimiento para todo el Litoral Sur, e incluso hacia comarcas interiores, mediante desalinización de agua de mar; en la actualidad esta clase de soluciones tiene costos de producción en el entorno de US$ 0.60/m3, lo que puede ser competitivo con los altos costos que presenta la tarifa actual de ESVAL.

ALCANTARILLADO.

El avance espacial de a cobertura del sistema de recolección necesariamente acompaña, con algún desfase, el comportamiento de las redes de distribución de agua potable ya descrito: en el TO concesionado se cuenta con la obligación legal de aportar el servicio a quien lo solicite, siendo de cargo de urbanizadores la construcción en sus proyectos, y dando lugar a cobro de aportes reembolsables por la demanda agregada en obras generales (plantas elevadoras, colectores troncales, emisarios, plantas de tratamiento y sistemas de disposición, mediante emisario submarino). Para urbanizaciones emplazadas fuera de ese TO, rigen iguales alternativas que para agua potable, de acogerse a ampliaciones del área concesionada, o instaurar soluciones particulares; en este último caso la restricción está principalmente por las exigencias de tratamiento y disposición de las aguas residuales establecidas en el DS 90 y las restricciones ambientales para el emplazamiento de sus instalaciones. Puede pensarse en la conveniencia de que las aguas recolectadas sean descargadas hacia las redes y colectores del área concesionada, lo que técnicamente es en general factible y favorable atendiendo a ventajas ambientales de evitar multiplicidad de impactos ambientales negativos más economías de escala, pero esto debería pasar por el escrutinio de las disposiciones legales y administrativas pertinentes.

IV.4 Conclusión.

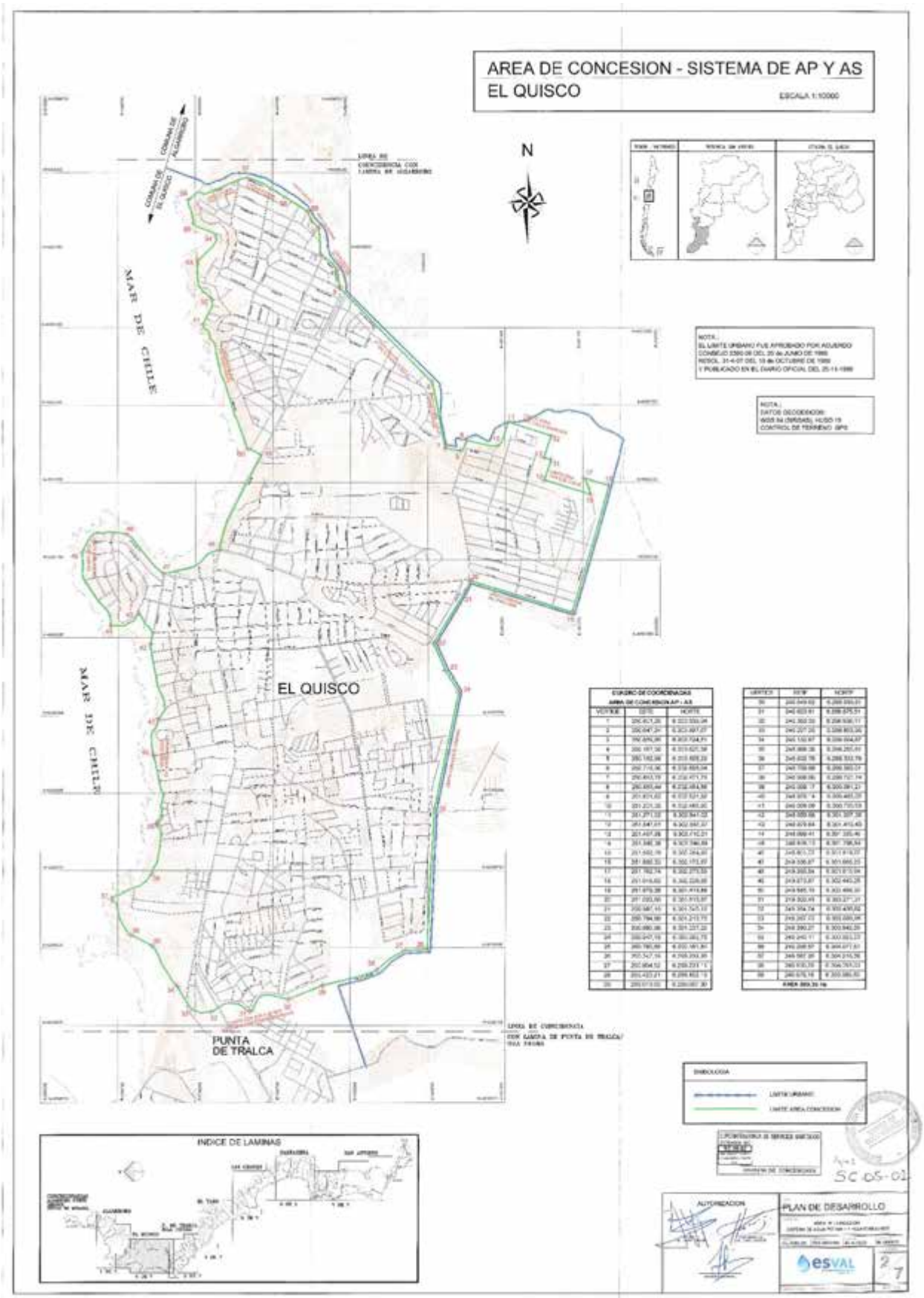
Se cuenta con los recursos técnicos adecuados para asegurar en el largo plazo el suministro de agua potable a toda el área urbana definida en este proyecto de Plan Regulador Comunal, con mayores garantías para los sectores acogidos a la potestad de la ley sanitaria, pero con alternativas disponibles de soluciones mediante sistemas individuales o comunitarios con servicios particulares. Esta aseveración puede entenderse aplicable aún frente a grandes males, recurriendo a la inagotable fuente de agua de mar debidamente potabilizada.

Igual predicamento rige para los sistemas de alcantarillado en cuanto a los beneficios que detentan las áreas concesionadas, y que son menos tangibles en sistemas particulares, pues su dispersión les hace incurrir en deseconomías de escala y perjuicios ambientales. Estas desventajas no son de índole técnica, pues siempre pueden ser resueltas, pero a expensas de mayores costos de inversión y operación.

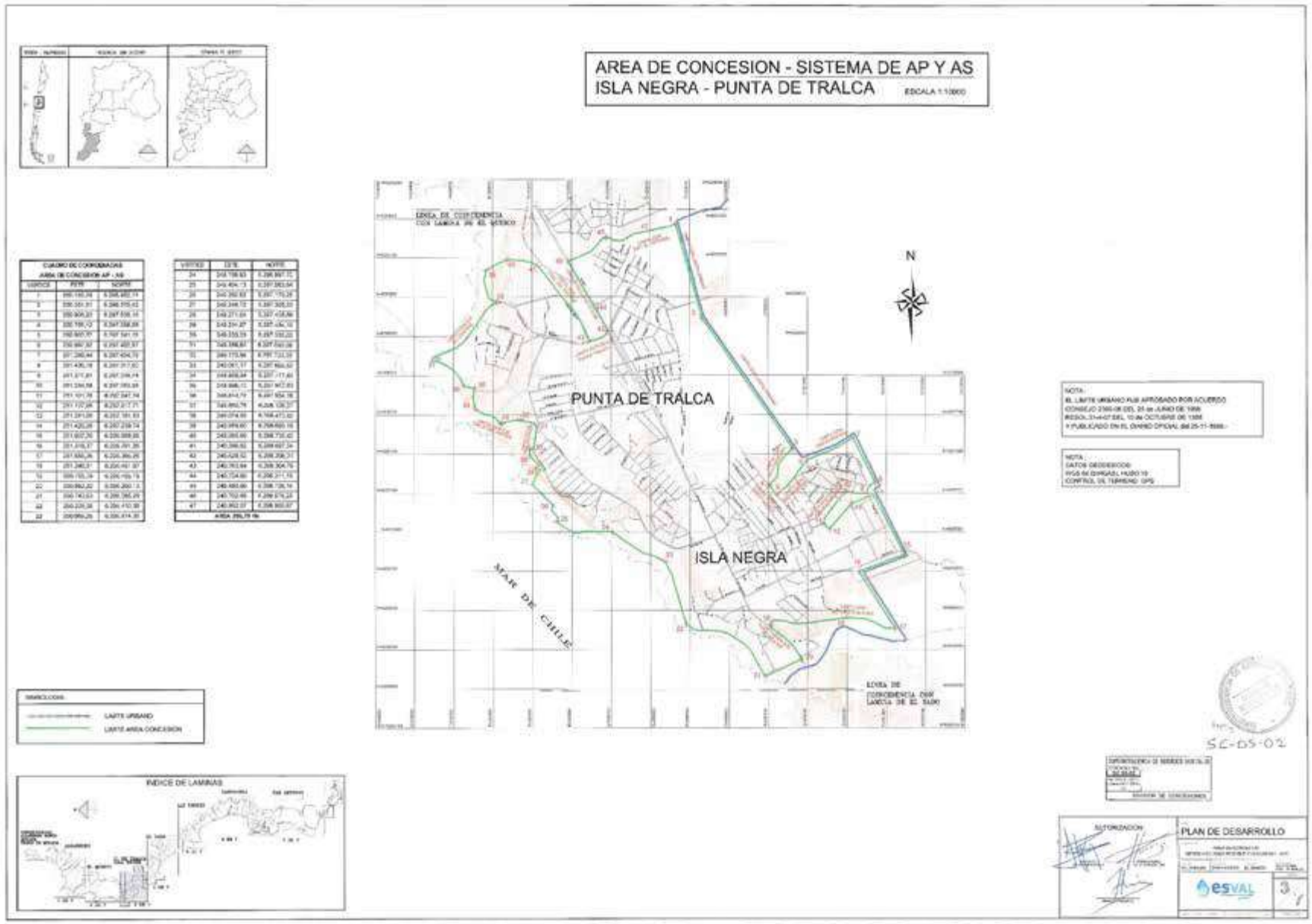
Se concluye que, desde el ámbito técnico, este proyecto de PRC de El Quisco no presenta dificultades de orden técnico para que se tenga plena factibilidad para contar con los servicios sanitarios asociados en el futuro previsible.

Fernando Hidalgo Tapia
Ingeniero Civil U. de Chile.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



ta: estas imágenes del TO en El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra se incluyen en modo referencial, y para su mejor eciación están incluidas en formato original como archivos complementarios de este texto.

Gabriel Reyes <greyes@elquisco.cl>

Consulta Anteproyecto PRC El Quisco

2 mensajes

Gabriel Reyes <greyes@elquisco.cl> 20 de abril de 2021, 9:43
Para: cordenes@siss.gob.cl
Cc: mcabrera@siss.gob.cl, Natalia Carrasco <natalia.carrasco@elquisco.cl>, Gabriela Muñoz <gabriela@surplan.cl>, Marjolaine Neely <marjolaine@surplan.cl>

Junto con saludar y por encargo del Alcalde Subrogante, Sergio Pino Raipan, adjunto oficio de consulta relativo al anteproyecto para la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
Le saluda atentamente,

--

Gabriel Reyes Strappa
Arquitecto, Asesor Urbano.
Secretaría Comunal de Planificación
I. Municipalidad de El Quisco
Avda. Francia #011, El Quisco, Chile

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO

Teléfonos: 35 245 6181 / +569 9409 0465
email: greyes@elquisco.cl
web: www.elquisco.cl

20210419 ORD N°211 - SISS - SOLICITA OPINION OAE.pdf
244K

Gabriel Reyes <greyes@elquisco.cl> 5 de mayo de 2021, 15:12
Para: cordenes@siss.gob.cl
Cc: mcabrera@siss.gob.cl, Natalia Carrasco <natalia.carrasco@elquisco.cl>, Gabriela Muñoz <gabriela@surplan.cl>, Marjolaine Neely <marjolaine@surplan.cl>

Don Carlos Ordenes.
Junto con saludar y nuevamente por encargo del Alcalde Subrogante, le escribo para saber si ha recibido el oficio 211 de la municipalidad de El Quisco y, en tal caso, cómo va la revisión de la documentación, particularmente respecto de la opinión solicitada acerca de la propuesta de planificación.
Estaremos atentos a sus respuestas.
Saludos cordiales,
[El texto citado está oculto]

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Ordinario Alcaldicio N° 211/2021

El Quisco, 19/04/2021

MUNICIPALIDAD
DE EL QUISCO
Un lugar para todos

ANT : "Estudio de la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco".

MAT : Solicita opinión a los Organismos de la Administración del Estado (OAE) respecto del anteproyecto del Plan, antecedentes adjuntos. Estudio Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.

DE : **SERGIO PINO RAIPÁN**
ALCALDE (S)
MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO

A : **CARLOS ORDENES MEZA**
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

Junto con saludar cordialmente, informo a usted que el estudio de "Actualización del Plan Regulador de El Quisco" se encuentra actualmente desarrollando la ETAPA 5 de anteproyecto del Plan y se espera incorporar opinión de los servicios que poseen injerencia en temas relativos a la planificación.

Con esta finalidad se desarrolla la presente consulta específica a algunos servicios públicos relacionados a temáticas consideradas clave para la planificación de El Quisco, para tal efecto se ha dispuesto en el siguiente enlace los antecedentes correspondientes al anteproyecto del Plan:

https://drive.google.com/drive/folders/1clL33mks-YfjMG093BF20NW249jlzeh9?usp=sharing

En el caso de su servicio nos interesa su opinión respecto de la propuesta del Plan en relación a:

- *soluciones sanitarias*, tema clave identificado en el desarrollo del estudio, y a partir del cual el Plan Regulador realiza aportes como la delimitación de las áreas de crecimiento e intensidades de uso.

Se solicita hacer llegar la respuesta a los correos electrónicos planreguladorelquisco@elquisco.cl y gabriela@surplan.cl, en un plazo no superior a los 15 días, como se señala en el art. 18 del Reglamento de la EAE (D.S 32).

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

E14066/2025 ---Idicio
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025
N° 211/2021

SERGIO ESTEBAN PINO RAIPAN
ALCALDE (S)
UNIDAD DE ALCALDIA

SPR / mah

Distribución:

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a:
http://sgdoc.elquisco.cl/exedoc/rest/api/utils/descargarFirma/7720

SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

Gobierno de Chile

OFICINA DE PARTES
I. MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO
13 JUL 2021
FOLIO: 6603
Nº: 4702

Sergio

RECIBIDO
14 JUL 2021
SECPLA

ORD. Nº 1728 /
(Carta Certificada)

ANT.: Ord. N° 211 de 19.04.2021 Municipalidad de El Quisco.
(RIDEX N° 3.115-2021)

MAT.: Solicitud de Pronunciamiento respecto al Informe de Factibilidad Sanitaria como parte de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, Región de Valparaíso.

SANTIAGO, 23 JUN 2021

DE: SUPERINTENDENTE DE SERVICIOS SANITARIOS

A : SR. SERGIO PINO RAIPÁN
ALCALDE (S) I. MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO

1. Se ha recepcionado en esta Superintendencia, su oficio del Antecedente, mediante el cual hace ingreso de su solicitud para un pronunciamiento respecto al Informe de Factibilidad Sanitaria del de la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, Región de Valparaíso.

2. Tal como lo señala el Informe de Factibilidad Técnica de los Servicios Sanitarios del estudio presentado, la comuna de El Quisco está considerada en el Sistema denominado Litoral Sur, ya que cuenta con una fuente productiva común para todas las localidades de dicha área, contando ellas con un Plan de Desarrollo único que comprende todas las áreas de concesión de ESVAL S.A. En el caso particular de la comuna de El Quisco, esta contempla además a las localidades de Punta de Tralca e Isla Negra.

   La principal fuente de abastecimiento de todo el sistema Litoral Sur, lo constituyen las captaciones de aguas superficiales y subterráneas pertenecientes a la tercera sección del río Maipo, en el sector de Lo Gallardo, ubicadas en el recinto denominado Planta San Juan. Existe además un sondaje de menor capacidad, el pozo San Jerónimo, que dispone de un caudal adicional solo para el sector de Algarrobo.

   La infraestructura de producción está constituida por la captación superficial San Juan de LLolleo, con capacidad de 1.000 l/s y 8 sondajes con extracción total de 180 l/s (limitante para evitar la intrusión de la cuña salina al acuífero).

Tabla 1: Fuentes de Agua ESVAL Planta San Juan.

Captación	Derechos de Agua (l/s)	Capacidad (l/s)
Subterránea	454	180
Superficial	2.100	1.000

SISS
Superintendencia de Servicios Sanitarios
Moneda 673, Piso 9
Código Postal: 6500 721
Teléfono: 56 - 2 - 2382 4000
Fax: 56 - 2 - 2382 4002 / 2382 4003
Santiago de Chile
http://www.siss.gob.cl

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Existe una planta elevadora de agua cruda con capacidad de 1.100 l/s, una planta de tratamiento para un caudal de agua tratada de 1.050 l/s y una posterior planta elevadora de agua tratada con capacidad de 1.200 l/s.

Estas aguas, a través de una serie de conducciones que se prolongan hasta el extremo norte más allá de Algarrobo, en su trayecto van abasteciendo a las diversas localidades del sistema Litoral Sur, en cada una de las cuales existen estanques de regulación y sus respectivas obras de distribución.

En lo relativo a las aguas servidas, en la localidad de El Tabo se emplaza una planta de pretratamiento y un emisario submarino, al que confluyen los sistemas de alcantarillado de El Quisco y Punta de Tralca, además de Isla Negra. La infraestructura actual no presenta problemas de capacidad y a futuro se prevé solamente la necesidad de ampliar la capacidad de algunas plantas elevadoras y sus impulsiones.

Respecto de la demanda proyectada en el Plan de Desarrollo vigente, se estima que para las tres localidades esta alcanzaría a un caudal del orden de 215 l/s, asociados a una población de 81.500 habitantes al año 2030, caudal que representa del orden del 20% de la disponibilidad de agua en San Juan, por lo cual, en términos de derechos de agua no existiría déficit en el horizonte de análisis, sin perjuicio que pudiesen existir problemas de capacidad de explotación producto de los eventos de sequía extremos sucedidos los últimos años, que han influido además en una merma de la calidad y capacidad, tanto de la captación superficial como las subterráneas, razón por la cual se están construyendo fuentes de reserva así como el análisis de alternativas de tratamiento para dichas aguas.

3. La infraestructura para la distribución de agua potable y recolección de aguas servidas debe ser analizada al momento de concretarse la densificación de distintos sectores del Territorio Operacional, caso análogo en una ampliación del mismo, ya que su ubicación espacial con respecto a la infraestructura existente definirá las necesidades de extensión de redes y ampliación de obras de capacidad.

4. Lo señalado anteriormente, es sin perjuicio de que estos programas se actualizan cada cinco años, en la oportunidad de la revisión de tarifas del concesionario, por lo que, en este aspecto, deberá estarse a lo establecido en los siguientes estudios que se elaboren, sobre los cuales esta Superintendencia debe pronunciarse de conformidad a la Ley. Para el caso especifico de El Quisco, el Plan de Desarrollo correspondiente al período 2021-2035 se encuentra actualmente en revisión y pronto a ser aprobado para su entrada en vigencia.

5. En relación a los sectores ubicados dentro del territorio operacional de la empresa y que no cuentan con los servicios de agua potable y alcantarillado, por una parte, resulta imprescindible que los propios interesados cuenten con el financiamiento necesario de las obras que son de responsabilidad del urbanizador, de conformidad a la ley, quienes de cumplirse los requisitos establecidos podrían acudir a fondos establecidos al efecto y que pudieran ser postulados a través del Municipio, y por otra, la empresa está obligada a entregar la factibilidad de servicio de acuerdo a lo establecido en la normativa sanitaria vigente (DFL MOP N°382/88 y DS MOP N° 1199/04).

6. Respecto de aquellos sectores emplazados dentro del área urbana de la comuna, pero fuera del territorio operacional de una empresa concesionaria, que requieran ser dotados de agua potable y alcantarillado, cualquier prestador puede solicitar la ampliación de su territorio operacional u otro interesado puede solicitar la concesión para proporcionar los referidos servicios, todo ello, de acuerdo a lo establecido en el D.F.L. MOP N°382/88 ya citado y su Reglamento.

7. Lo anteriormente expuesto, es sin perjuicio de la facultad de esta Superintendencia para licitar determinadas áreas cuando, por causas de interés social, sea necesaria la provisión de servicios sanitarios a sectores urbanos, conforme al Art. 33 A del citado D.F.L. MOP N°382/88, mecanismo que incluso contempla la posibilidad de ampliación forzada hacia el prestador más cercano que opere en la zona, previa concurrencia de los requisitos establecidos en la Ley.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8. Que, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 20.998, se les dio institucionalidad normativa a los sistemas de agua potable rural (APR), para el caso de El Totoral este se encuentra bajo la figura jurídica de comité, administrado por su respectiva comunidad y bajo la tutela de la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP, por medio de la Subdirección de Servicios Sanitarios Rurales. Cabe considerar que, conforme a la normativa citada, dicho Comité podría adscribirse a las prerrogativas que esta consagra, dentro de las cuales se contempla la obtención de una licencia de servicio sanitario rural, aspecto que debe consultarse con la Subdirección referida.

   Viene al caso considerar que, respecto de este tipo de sistemas, las facultades y atribuciones de esta Superintendencia básicamente se circunscriben a una labor fiscalizadora de la calidad del servicio brindado y a la fijación de tarifas reguladas a cobrar a sus usuarios, ello conforme a la ya referida Ley 20.998 y su Reglamento.

9. Sin perjuicio de lo señalado, se hace presente que la conversión de áreas rurales en urbanas podría dar lugar a la constitución de concesiones sanitarias, según lo expuesto en el numeral 6 precedente, sin embargo, la nueva institucionalidad le otorga el derecho al operador de un sistema rural seguir prestando el servicio bajo el sustento de su licencia.

10. Sobre la materia, es todo cuanto puedo informar, quedando a su disposición ante cualquier duda o inquietud.


Saluda atentamente a Ud.,

JORGE RIVAS CHAPARRO
Superintendente de Servicios Sanitarios

SRG/JMS/RSM/CHS/cpc
DISTRIBUCIÓN:
(H:\Oficios\548-2021-CHS)
- Sr. Alcalde I. Municipalidad de El Quisco.
- División de Concesiones.
- Oficina SISS Región de Valparaíso.
- Oficina de Partes.

Superintendencia de Servicios Sanitarios
Moneda 673, Piso 9
Código Postal: 6500 721
Teléfono: 56 – 2 – 382 4000
Fax: 56 – 2 – 382 4002 / 382 4003
Santiago de Chile
http://www.siss.gob.cl

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

PRC - EL QUISCO - PRCEQ-01

Plano de Zonificación
Lamina 01 de 02

SIMBOLOGIA

Base
- Límite comunal
- Límite predial
- Edificación

Hidrografía
- Mar
- Cursos de agua
- Cuerpos de agua

Relieve
- Curvas de nivel

Infraestructura vial
- Vialidad pavimentada
- Vialidad sin pavimentar
- Infraestructura vial

Proyecto PRC
- Límite proyecto
- Punto descripcion límite
- Cotas límite

Vialidad proyecto
- Existente
- Ensanche
- Apertura
- Apertura Peatonal
- Ciclovia
- Cotas

Áreas de riesgo
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a maremotos o tsunamis
- Áreas de Riesgos en Zona por desprendimiento de terreno y/o rodados por pendiente
- Área de Riesgos por desborde en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de esteros y cursos de agua no canalizados
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido Anegamiento

Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
- Monumento Histórico MH01, Casa de Pablo Neruda de Isla Negra
- Inmueble de conservación histórica ICH1, I Dubornais 0207; ICH 2, Italia 413; ICH 3, I Dubornais 650; ICH 4, Fundo Punta de Tralca; ICH 5, Galería Solar, Serrano 1464
- ZCH1, Zona conservación histórica Costanera Norte
- ZCH2, Zona conservación histórica Lobos Tranquilos
- ZCH3, Zona de conservación histórica Poza azul

Zona típica sector costero de Isla Negra
- Zona típica
- ZT1, Subzona Del Poeta
- ZT2, Subzona Cantalao
- ZT3, Subzona Del Escultor
- ZT4, Subzona Equipamiento
- Santuario de la naturaleza Quebrada de Córdova

Zona Proyecto
- ZA1, Amortiguación corredor Quisco alto
- ZA2, Amortiguación corredor secundario
- ZA3, Amortiguación centralidad Isla Negra
- ZA4, Amortiguación intensidad media
- ZA5, Amortiguación intensidad baja
- ZBC1, Borde costero playa
- ZBC2, Borde costero Quisco norte y Tabulanque
- ZBC3, Borde costero turístico
- ZBC4, Borde costero Punta de Tralca
- ZAV, Zona area verde
- ZPY, Zona de playa
- ZE1, Centralidad tradicional
- ZE2, Centralidad Las Marinas
- ZE3, Centralidad Quisco alto
- ZE4, Centralidad Totoral
- ZE5, Centralidad Isla Negra
- ZE6, Centralidad Quisco norte
- ZM1, Mixta Barrio La Puntilla
- ZM2, Mixta costanera
- ZM3, Mixta central
- ZM4, Mixta barrio La Puntilla borde
- ZM5, Mixta caleta
- ZR1, Residencial alta
- ZR2, Residencial media alta
- ZR3, Residencial media Punta de Tralca
- ZR4, Residencial media
- ZR5, Residencial baja
- ZR6, Residencial muy baja
- ZC1, Corredor Quisco alto
- ZC2, Corredor secundario
- ZC3, Corredor secundario camino El Totoral
- AV, Area verde existente
- PU, Parque urbano propuesto

PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCANDICIO N°______ DE FECHA ______________ Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA_______________.

SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de fé

DIRECTOR DEL ESTUDIO — **ARQUITECTA MARJOLAINE NEELY D.**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL REGIÓN DE VALPARAISO

INFORME TÉCNICO FAVORABLE N°________ DE FECHA ___________

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

JEFE DEPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

MINISTRO DE FE
Secretaría Regional
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

APROBACIÓN ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO

EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EL PRESENTE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE EL QUISCO, FUE APROBADO POR ACUERDO DEL CONCEJO COMUNAL N°____ DE FECHA __________ .

ASESOR URBANISTA
Ilustre Municipalidad de El Quisco

ALCALDE
Ilustre Municipalidad de El Quisco

SECRETARIA MUNICIPAL
Ministro de fe

FUENTE CARTOGRAFICA: Datum WGS 84 - Proyección UTM Huso 19 sur

FUENTE: I. Municipalidad de El Quisco; Seremi MINVU Quinta Región; SURPLAN LTDA

ESCALA: 1:5.000

FECHA: Junio 2023

NORTE: N

CUADRO UBICACION COMUNA DE EL QUISCO

CUADRO UBICACIÓN LAMINAS

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS

ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS 1
II.- MARCO NORMATIVO PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS DE RIESGO 2
III.- DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS 3
III.1 IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE RIESGO EN EL IPT INTERCOMUNAL 3
III.1.1.- Estudio de Riesgos del SBCS 4
III.1.2.- Estudio De Riesgo OCUC 18
III.2 OTROS ANTECEDENTES QUE IDENTIFICAN AMENAZAS LOCALES 20
III.2.1.- Estudio PRC 2007 20
III.2.2.- Antecedentes ONEMI 22
III.3 COMPONENTE RIESGO NATURAL 23
III.3.1.- Régimen pluvial 23
III.4 COMPONENTE RIESGO ANTRÓPICO 28
III.4.1.- Susceptibilidad de Incendios forestales 28
III.4.2.- Zonas no edificables 29
IV.- ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD DE RIESGO NATURAL 30
IV.1 SUSCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN 31
IV.1.1.- Por Tsunami 31
IV.1.2.- Desborde de cauces 32
IV.1.3.- Anegamiento 33
IV.2 SUSCEPTIBILIDAD DE REMOCIÓN 33
V.- CONCLUSIONES 34

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Tabla 1 Número de eventos vinculados con temporales según región 2013 23
Tabla 2 Ocurrencia de Incendios Forestales 2012- 2017 28
Gráfico 1 Comportamiento de la pluviometría desde el año 2000 al 2017 24

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Localización del Áreas urbana en estudio 1
Figura 2 Área urbana y marco intercomunal 1
Figura 3 Comparación de zonas expuestas a inundaciones terrestres 6
Figura 4 Comparación de zonas expuestas a remociones en masa 7
Figura 5 Tipos de quebradas 8
Figura 6Susceptibilidad de inundación por desborde de cauces y por anegamiento 8
Figura 7 Comparación de zonas expuestas inundaciones terrestres al norte de la comuna 9
Figura 8 Comparación de zonas expuestas inundaciones terrestres al centro sur de la comuna 10
Figura 9 Comparación de zonas expuestas inundaciones terrestres al sur de la comuna 11
Figura 10 Susceptibilidad de procesos de ladera 12
Figura 11 Susceptibilidad de flujos de barro y/o detritos 12
Figura 12 Zonas expuestas a remociones en masa al sur de la comuna 13
Figura 13 Zonas expuestas a remociones en masa al centro de la comuna 14
Figura 14 Zonas expuestas a tsunami en el sector de la playa de El Quisco 15
Figura 15 De susceptibilidad tsunami 15
Figura 16 Vulnerabilidad socioeconómica El Quisco 17
Figura 17. Remoción en masa 18
Figura 18. Inundación Quebrada Pinomar y Quebrada de Córdova. 19
Figura 19. Líneas de inundación de tsunami. 20
Figura 20 Síntesis Ambiental El Quisco 21
Figura 21 Plano de Evacuación ante Amenaza de Tsunami, El Quisco 22
Figura 22 Cuencas incidentes en comuna de El Quisco 26
Figura 23. Incendios Forestales. 29
Figura 24. Áreas con susceptibilidad de riesgo natural 30
Figura 25carta CITSU 31
Figura 26. Áreas con susceptibilidad de Tsunami 31
Figura 27. Áreas con susceptibilidad de Desbordes de cauce 32
Figura 28. Áreas con susceptibilidad de anegamiento. 33
Figura 29. Áreas con susceptibilidad de remoción 33

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS

Este Estudio forma parte de la Memoria Explicativa y tiene como objetivo definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos en el territorio a normar y servirá de base para definir las herramientas del ámbito del IPT. El estudio entrega recomendaciones respecto de las amenazas naturales y antrópicas identificadas, con la finalidad que se puedan expresar en la zonificación de usos que se establece en el Plan. El área de estudio corresponde a la localidad urbana definidas en el Plan Regulador Comunal de El Quisco, la cual se grafica en la figura siguiente.

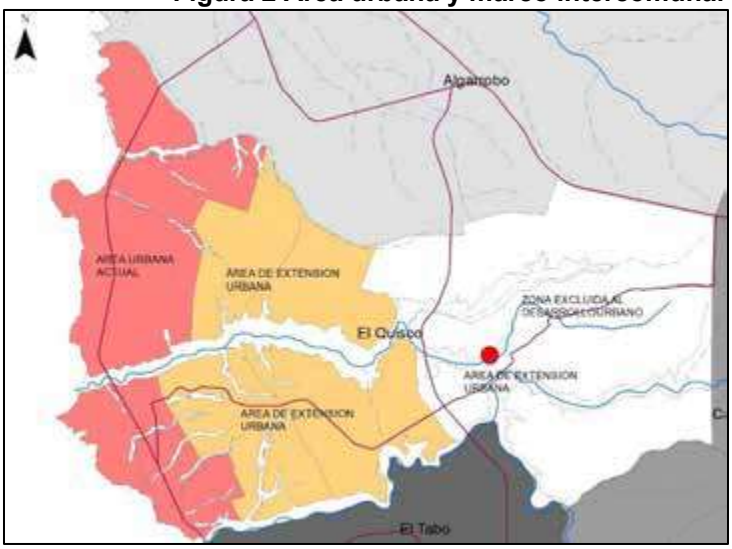
Figura 1 Localización del Áreas urbana en estudio



Fuente: elaboración propia

El área urbana actual se complementa con las zonas de extensión urbana contenidas en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur. De tal modo, el área de influencia del estudio corresponderá a la totalidad de la comuna de El Quisco, que tiene una superficie de 5.065,3 Hás. De ésta un total de 1.062,5 Hás, equivalentes al 20,9% de la superficie total, corresponden a zona rural por lo cual se excluyen del territorio posible de planificar por el presente estudio.

Figura 2 Área urbana y marco intercomunal



Fuente: elaboración propia

El área urbana actual de la comuna tiene un área de 1.499,8 Hás, correspondiente al 29,6% de la superficie comunal total. El área restante de la comuna, correspondiente a 2.503 Hás que equivalen al 49,4% de la superficie total, se encuentra normada por la zonificación del PRI; que define también una zona “excluida del desarrollo urbano”.

En general la comuna de El Quisco se ordena en torno a un sistema de planicies costeras en pendiente que descienden hacia el poniente y se intercalan por quebradas con cursos de agua intermitente. La gran mayoría de la población se emplaza en la única área urbana de la comuna correspondiente a la ciudad de El Quisco, dispuesta linealmente en torno al borde costero y articulada por la ruta G-98-F que conecta los poblados de la provincia de San Antonio formando un frente urbano costero conurbado especializado en la provisión de servicios turísticos y marcado por una alta estacionalidad en sus actividades. Con relación al turismo, y los atributos paisajísticos que sostienen dicha actividad, una parte considerable del crecimiento urbano que se ha desarrollado en las últimas décadas se sustenta en la edificación de cabañas y segundas viviendas, en muchos casos sin adecuada consolidación por infraestructura.

Por la exposición frente a amenazas de la población y la infraestructura, el presente informe entrega antecedentes respecto de las amenazas naturales y antrópicas identificadas para el área urbana, cuyo aporte está en indicaciones para proteger a la población y a las edificaciones frente a amenazas potenciales.

En la definición de áreas bajo amenazas se ha tomado como base el estudio de Riesgos realizado por la Universidad Católica el año 2011 mandatado por el MINVU, y complementariamente por la identificación de amenazas naturales del estudio de PRC de El Quisco 2007, además de antecedentes de registros de peligros naturales y antrópicos identificados por ONEMI entre otros.

II.- MARCO NORMATIVO PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS DE RIESGO

El marco normativo principal del estudio corresponde a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), en la que se establecen los requerimientos normativos y las definiciones para establecer una zonificación en los planes reguladores comunales.

En el apartado 2.1.17 “Disposiciones complementarias” se indica: “En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un riesgo potencial para los asentamientos humanos. Dichas áreas, se denominarán “zonas no edificables” o bien, “áreas de riesgo”, según sea el caso, como se indica a continuación: Por “zonas no edificables”, aquellas que corresponden a franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente. Cabe señalar que el Plan sólo puede reconocer las establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Por “áreas de riesgo”, se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Como áreas de riesgos la OGUC define las siguientes:

- Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas. Corresponde a los peligros geológicos de remociones en masa, caída de bloques y flujos de barro y detritos.

- Zonas con riesgo de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

El presente estudio abarca la identificación de las "áreas de riesgos" reconocidas por la OGUC, con la finalidad de reconocer éstas en la normativa urbana, e incorporarlas en la planificación de las áreas urbanas en estudio del Plan Regulador Comunal, así como localizar en las áreas urbanas las zonas no edificables establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

La LGUC en su artículo 105º establece "*cumplir con el standard que establezca la Ordenanza General" en el "diseño de las obras de urbanización y edificación para las edificaciones que se puedan emplazar en las áreas con riesgo de inundación, anegamiento, socavación, afloramiento potencial de napa freática, quebradas, deslizamiento o remoción en masa de materiales o sedimentos, u otras similares definidas en los planes reguladores, y, en el caso de urbanizaciones que se emplacen en tales áreas, las características de las obras de urbanización destinadas a mitigar los riesgos y facilitar la evacuación hacia zonas seguras o servir, cuando corresponda, como alternativa para el escurrimiento de las aguas. Al respecto la OGUC en su Artículo 2.1.17. establece que "Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda."*

III.- DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS

De acuerdo a lo señalado en las bases a continuación se desarrolla la revisión y análisis de componentes del Estudio de Riesgos realizado por la Universidad Católica el año 2011, y además, como se ha señalado anteriormente, del estudio de PRC 2007, y de antecedentes de registros de peligros naturales y antrópicos identificados por ONEMI entre otros.

Se suma a éstos el Estudio de Riesgos del SBCS[1] disponible actualmente (ex post etapa de diagnóstico del presente Estudio), y es **de mayor interés agregar sus resultados por el área de estudio** que cubre las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena, San Antonio y Santo Domingo, y una subárea definida al interior donde se desarrolló un estudio de detalle, la cual abarca las áreas urbanas y de extensión urbana de las 6 comunas.

III.1 IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE RIESGO EN EL IPT INTERCOMUNAL

La comuna de El Quisco pertenece al sistema intercomunal regulado por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur (PRIVSBCS). La promulgación de este instrumento de planificación territorial fue publicada en el diario oficial el 24 de abril del año 2006, y corresponde a una extensión del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (PIV) del año 1965, actualmente reemplazado por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) del año 2014.

Este instrumento no distingue, en su ordenanza ni el plano, áreas de riesgo de acuerdo a las actuales definiciones. Como lo indica el posterior estudio de riesgo que se comenta en el punto siguiente, señala zonas de protección natural que inciden favorablemente en el resguardo de dunas costeras (Zona de Extensión 7), Zona de Protección de Borde Costero (ZPBC1-ZPBC2) y

[1] MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO - SATELITE BORDE COSTERO SUR: CARTOGRAFIA Y ESTUDIOS DE RIESGOS, SEREMI MINVU de Valparaíso, Consultores Xterrae Geología, responsables Rodrigo Rauld geólogo, Marcela Rivas geógrafa, Claudia González arquitecta, abril 2020.

de restringir la ocupación urbana. No obstante, la Zona de Protección de Borde Costero sólo norma el ancho de faja variable de 80 hasta 100 m correspondiente a Bienes Nacionales de Uso Público. La zona ZPCB, Zona de protección por cauces naturales y valor paisajístico está definida en su memoria en función de inestabilidad frente a condiciones geológicas, tales como fuerte grado de erosión, pendientes sobre 80%, las que con forman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas expuestas a inundación, por lo que corresponden a un área de riesgo.

El IPT distingue Zonas Resguardo de Infraestructura Intercomunal, ZRI, que corresponde a las zonas destinadas a cementerios y aeródromos. Ambos destinos no se localizan dentro del área en Estudio.

III.1.1.- Estudio de Riesgos del SBCS

Este estudio, encargado por la SEREMI MINVU de Valparaíso en 2018, tuvo como objetivo principal el proveer la cartografía base actualizada para la provincia de San Antonio, y elaborar la cartografía base para las áreas urbana, zonas de extensión urbana de las comunas que conforman la provincia de San Antonio. Se definieron 2 escalas de trabajo:

- Escala de trabajo en el área de estudio provincial: 1:50.000.
- Escala de trabajo en el área de estudio de detalle: 1:20.000.

Complementariamente se encomendó la ejecución del “Estudio de Riesgo para la Provincia de San Antonio” para abordar las áreas urbanas, de extensión urbana y áreas rurales en lo particular, la totalidad de las comunas de Algarrobo y El Tabo. Éstas se integrarían y completarían el conjunto de estudios de riesgos, en la Provincia, ya desarrollados en el año 2010, con posterioridad al terremoto del 27 de febrero (Santo Domingo, San Antonio, Cartagena y El Quisco).

Sin embargo, no resultó posible llevar a cabo de manera lo suficientemente precisa una coherencia de continuidad con dichos estudios. Por lo cual se realizaron los estudios de riesgo en la totalidad del área de detalle. Este Estudio establece un criterio homogéneo que permite comparar los estudios realizados previamente y definir zonificaciones de amenazas y cálculos de riesgos de manera homogénea para la intercomuna, y obtener resultados comparables entre sí. Por el contrario, ante diversos criterios de zonificación para un mismo peligro, diversas metodologías y diversas bases cartográficas, la confiabilidad y utilidad de sus resultados se debilitan ante argumentos de zonificación generados con criterios distintos. Esto último podría incluso ser considerado como arbitrario, y sería contraproducente con la elaboración de un Plan que tendrá un aspecto normativo homogéneo para la intercomuna.

De esta manera se cuenta con la definición de áreas de riesgo para la formulación de los respectivos instrumentos de planificación territorial que permitan mitigar los eventuales efectos de dichos riesgos.

Este estudio entrega las definiciones de las amenazas para determinar áreas de riesgo en el marco de las disposiciones de la OGUC, pero además desagrega los peligros naturales por nivel de vulnerabilidad, lo cual permitirá abordar la reducción del riesgo no solo a través de la mitigación de la amenaza sino también de la reducción de la vulnerabilidad de las personas y actividades económicas habitualmente desarrolladas.

Y además se constituye en un aporte específico para las autoridades en las atribuciones para regular la forma en que se usa el territorio y la gestión en la seguridad de las personas en caso de emergencias y/o catástrofes de origen natural.

A.- Enfoques de análisis

Se utilizó un enfoque de análisis “determinístico”, en el sentido de que sus razonamientos operan sobre la base de los condicionantes del terreno como los factores que determinan las áreas del territorio que pueden ser afectadas por peligros, y no de las probabilidades de ocurrencia (para un cierto período de tiempo) de un determinado fenómeno. De este modo, los antecedentes geológicos y geomorfológicos, así como los datos obtenidos en los levantamientos catastrales de los peligros estudiados, sirvieron como base en la definición de los criterios de zonificación de susceptibilidad de éstos.

El peligro de inundación por desborde de cauces contó con los resultados de un modelo hidráulico para 6 esteros de la provincia, cuyo enfoque de trabajo es “probabilístico”, que permitió delimitar áreas de inundación lo suficientemente extensas como para ser representadas a escala 1:20.000, fueron integrados en la zonificación de susceptibilidad respectiva.

En el caso del modelamiento de tsunamis, la batimetría disponible solamente permitió desarrollar una modelación numérica detallada en los Puertos de San Antonio y Algarrobo. Para el resto del área de estudio se utilizó un modelo respecto a toda la provincia.

B.- Homologación de peligros estudiados según OGUC Artículo 2.1.17.

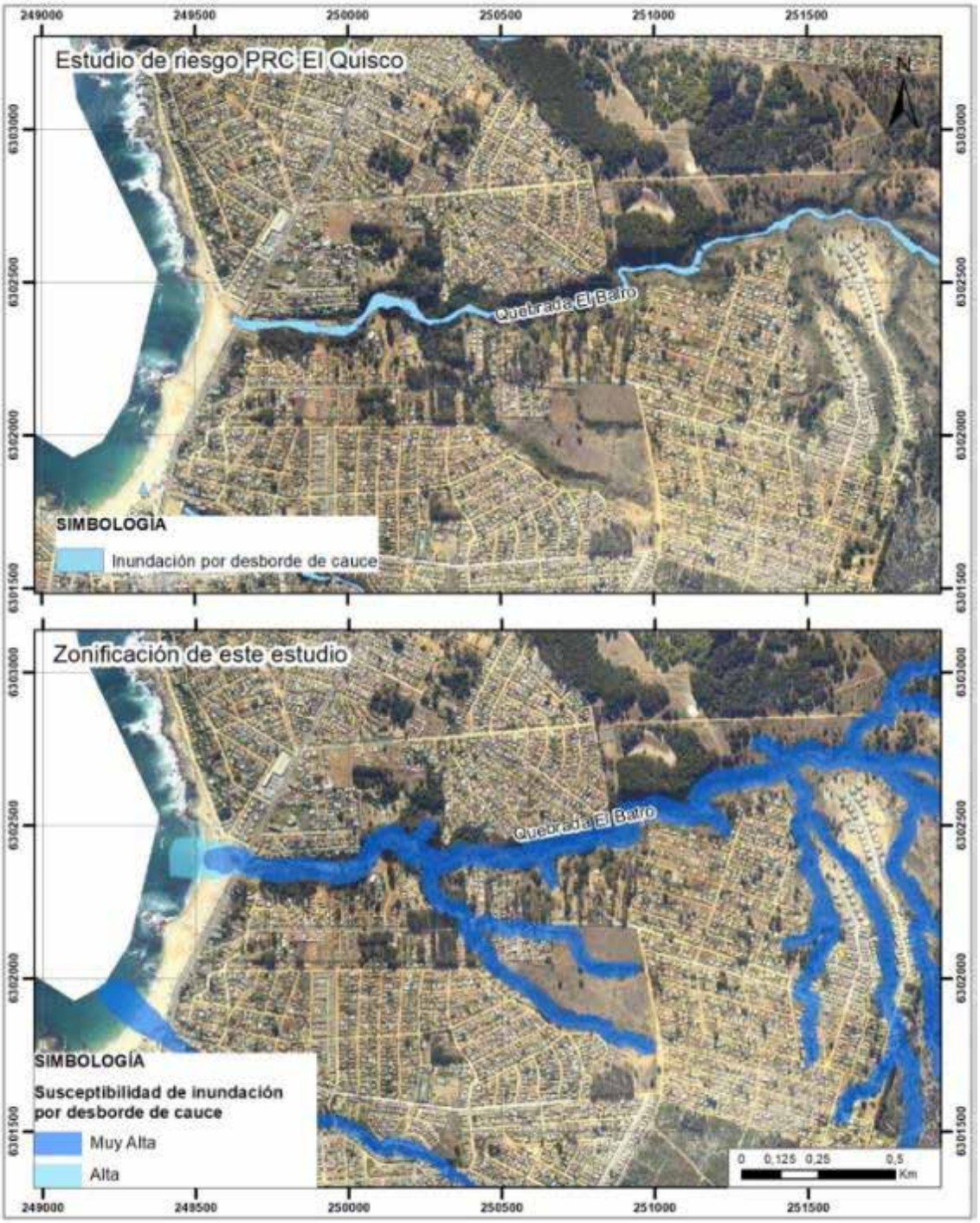
<table>
<tr><th>“Áreas de riesgo" según artículo 2.1.17 de la OGUC</th><th colspan="3">Peligros Geológicos estudiados en este trabajo</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos</td><td rowspan="2">Inundaciones Terrestres</td><td colspan="2">Inundación por desborde de cauces</td></tr>
<tr><td colspan="2">Anegamiento</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Inundaciones Litorales</td><td colspan="2">Tsunamis (o maremotos)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Marejadas</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas</td><td rowspan="4">Remociones en masa</td><td colspan="2">Flujo de barro y detritos.</td></tr>
<tr><td>Caída de bloques</td><td rowspan="3">Procesos de ladera</td></tr>
<tr><td>Deslizamientos</td></tr>
<tr><td>Retroceso de laderas</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas</td><td colspan="3">Sismicidad</td></tr>
<tr><td colspan="3">Volcanismo (no reconocido en el área de estudio)</td></tr>
</table>

C.- Comparación de zonas expuestas definidas en el estudio de riesgo PRC El Quisco y este estudio.

C.1 Zonas expuestas a inundaciones terrestres

Ejemplo en que las zonificaciones pueden considerarse “comparables” entre sí, en el sentido de que la zonificación de este estudio “extiende” las zonas que ya habían sido delimitadas en estudios anteriores. La Quebrada El Batro (en ambas zonificaciones) se presenta como el objeto morfológico principal, al cual se le suman (en este estudio) todas las quebradas secundarias.

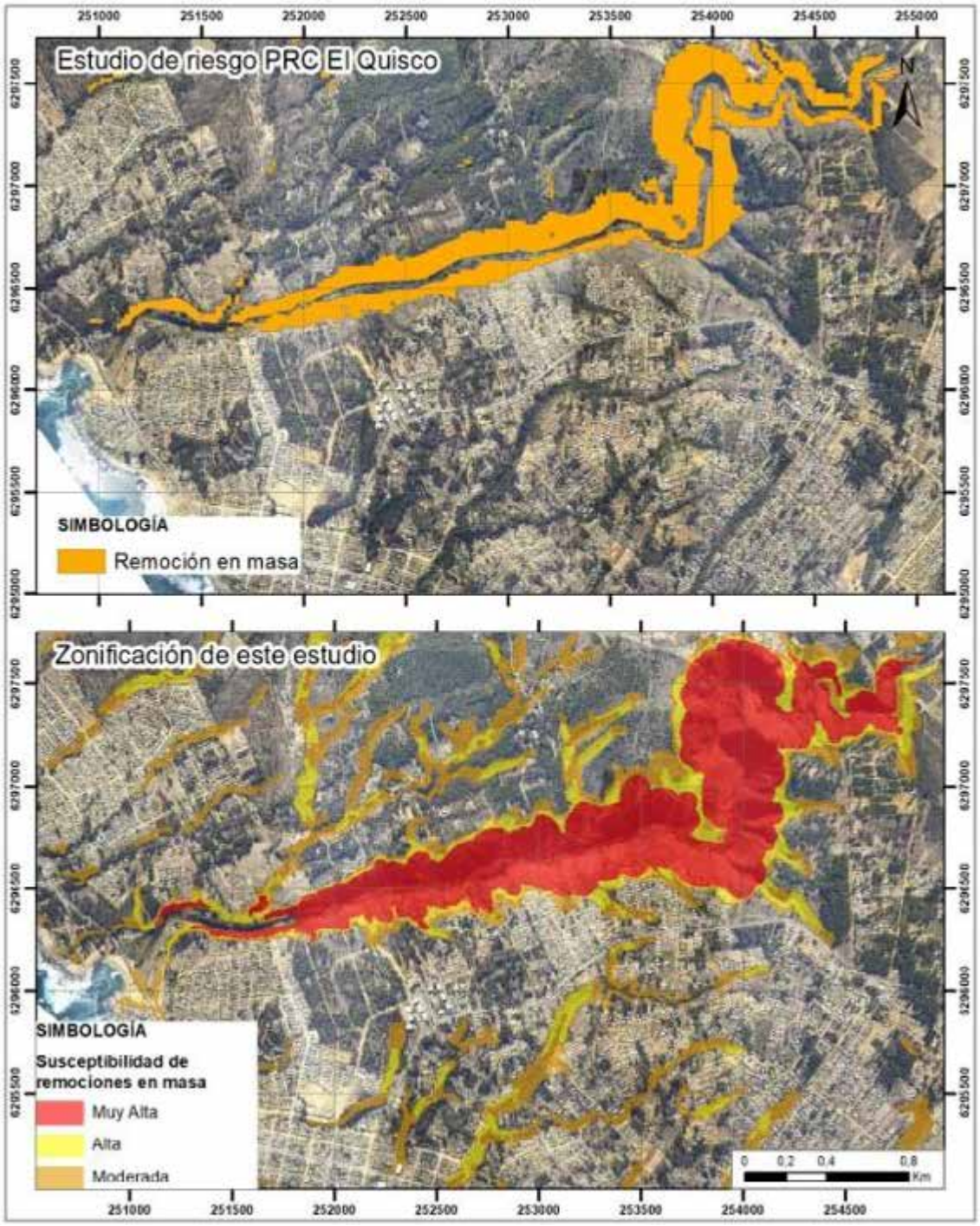
Figura 3 Comparación de zonas expuestas a inundaciones terrestres
(en estudio de riesgo PRC El Quisco (arriba) y este estudio (abajo))



C.2 Zonas expuestas a remociones en masa

También pueden considerarse “comparables” entre sí, por las mismas razones expuestas en ejemplo anterior.

Figura 4 Comparación de zonas expuestas a remociones en masa
(en estudio de riesgo PRC El Quisco (arriba) y este estudio (abajo))



D.- Peligro De Inundaciones Terrestres

D.1 Análisis de susceptibilidad y criterios de zonificación

Figura 5 Tipos de quebradas

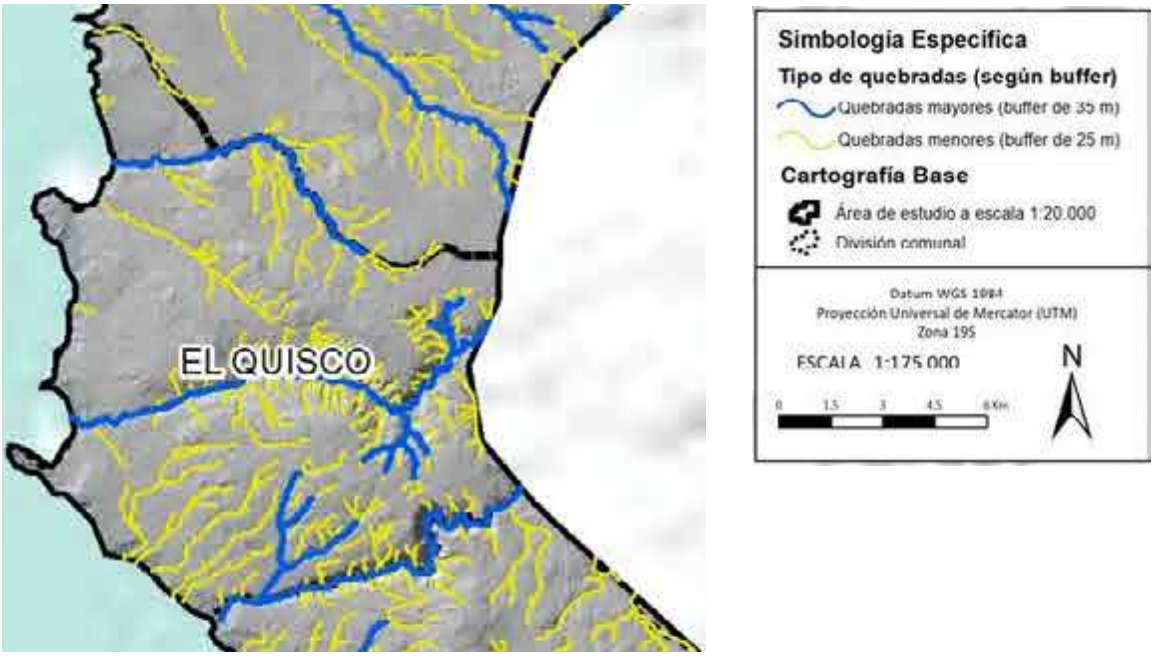
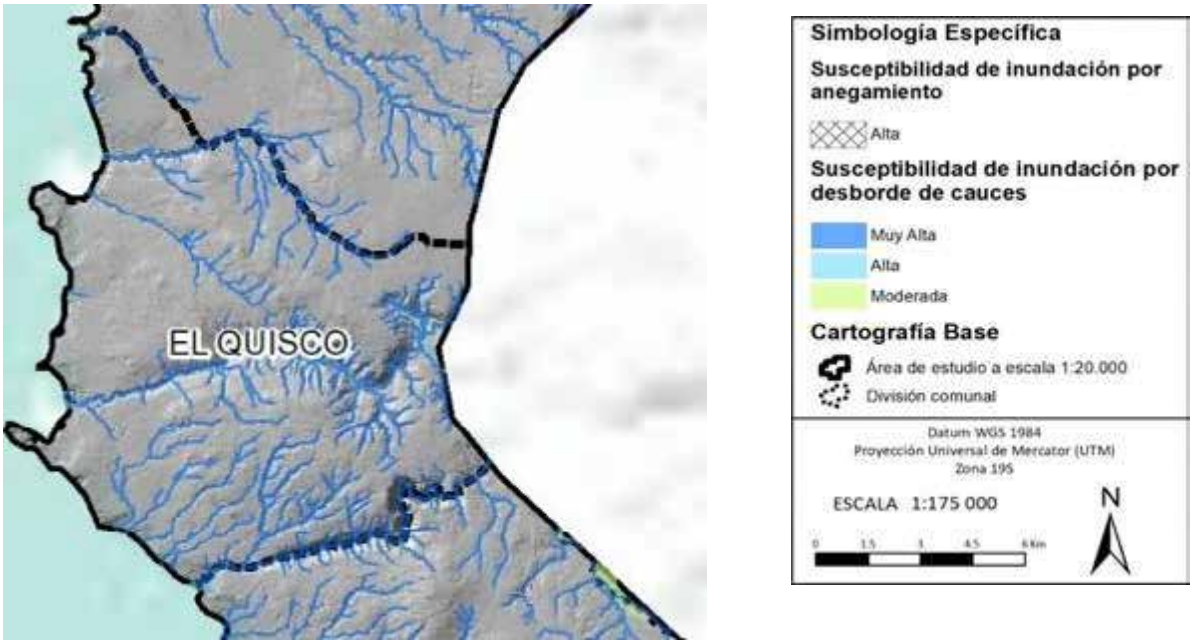


Figura 6Susceptibilidad de inundación por desborde de cauces y por anegamiento



D.2 Comparación de resultados con estudios anteriores

En términos generales, las zonas expuestas a inundaciones terrestres presentan significativas semejanzas entre ambos estudios, también existen notorias diferencias en determinados peligros, debido a que las metodologías de trabajo que se llevaron a cabo tienen diferencias sustanciales

Figura 7 Comparación de zonas expuestas inundaciones terrestres al norte de la comuna
(en estudio de riesgo PRC El Quisco (arriba) y este estudio (abajo))

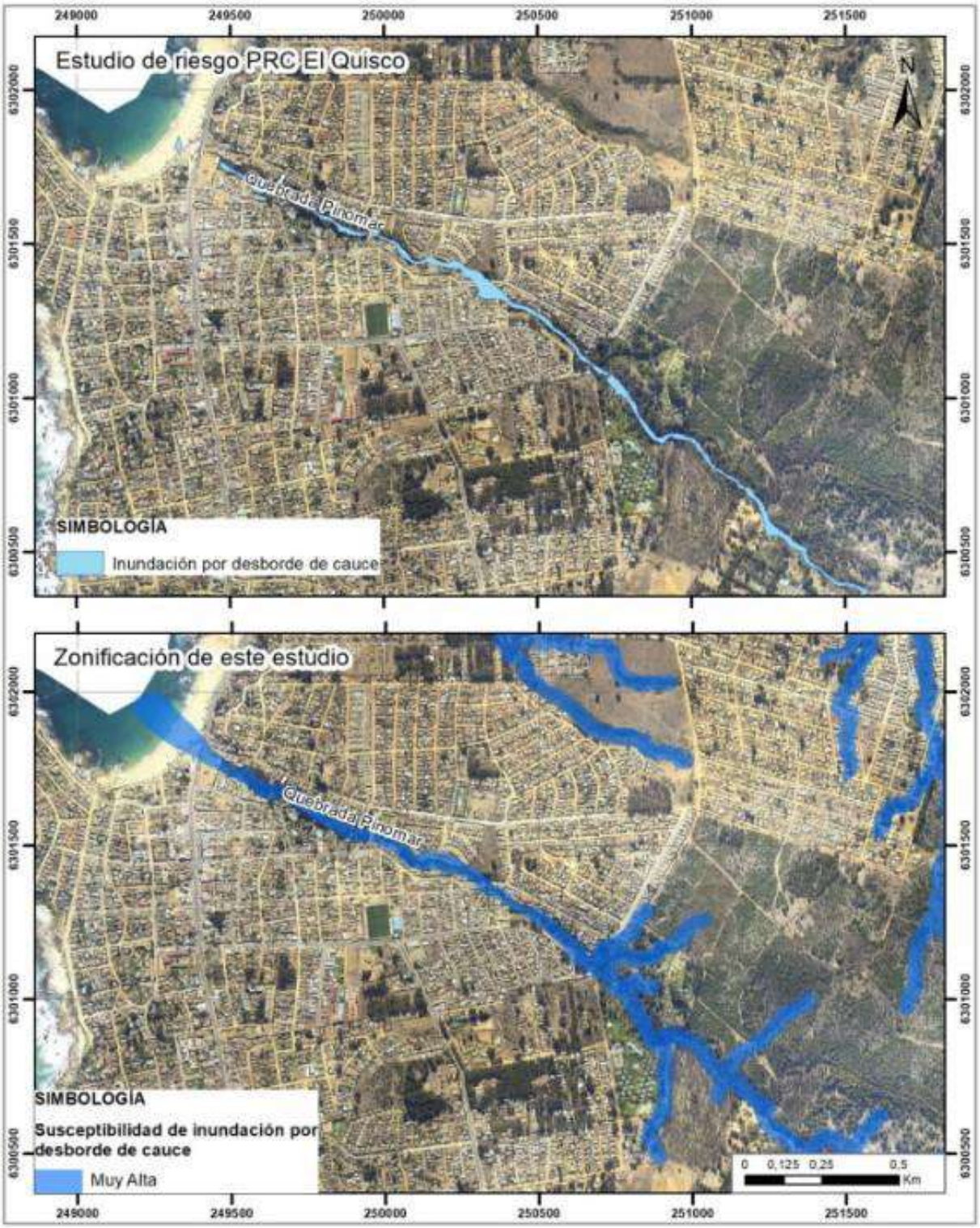


Figura 8 Comparación de zonas expuestas inundaciones terrestres al centro sur de la comuna
(en estudio de riesgo PRC El Quisco (arriba) y este estudio (abajo))

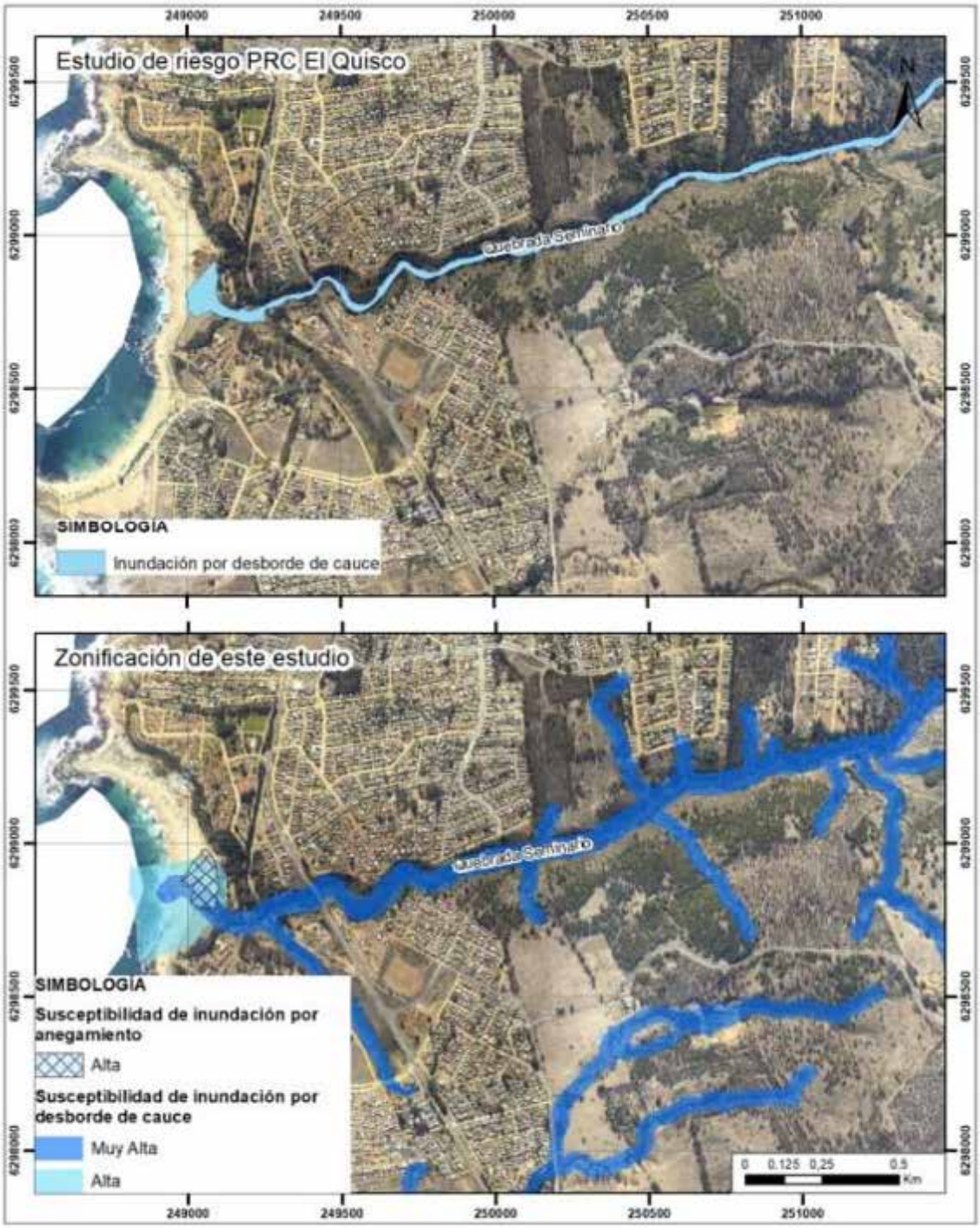
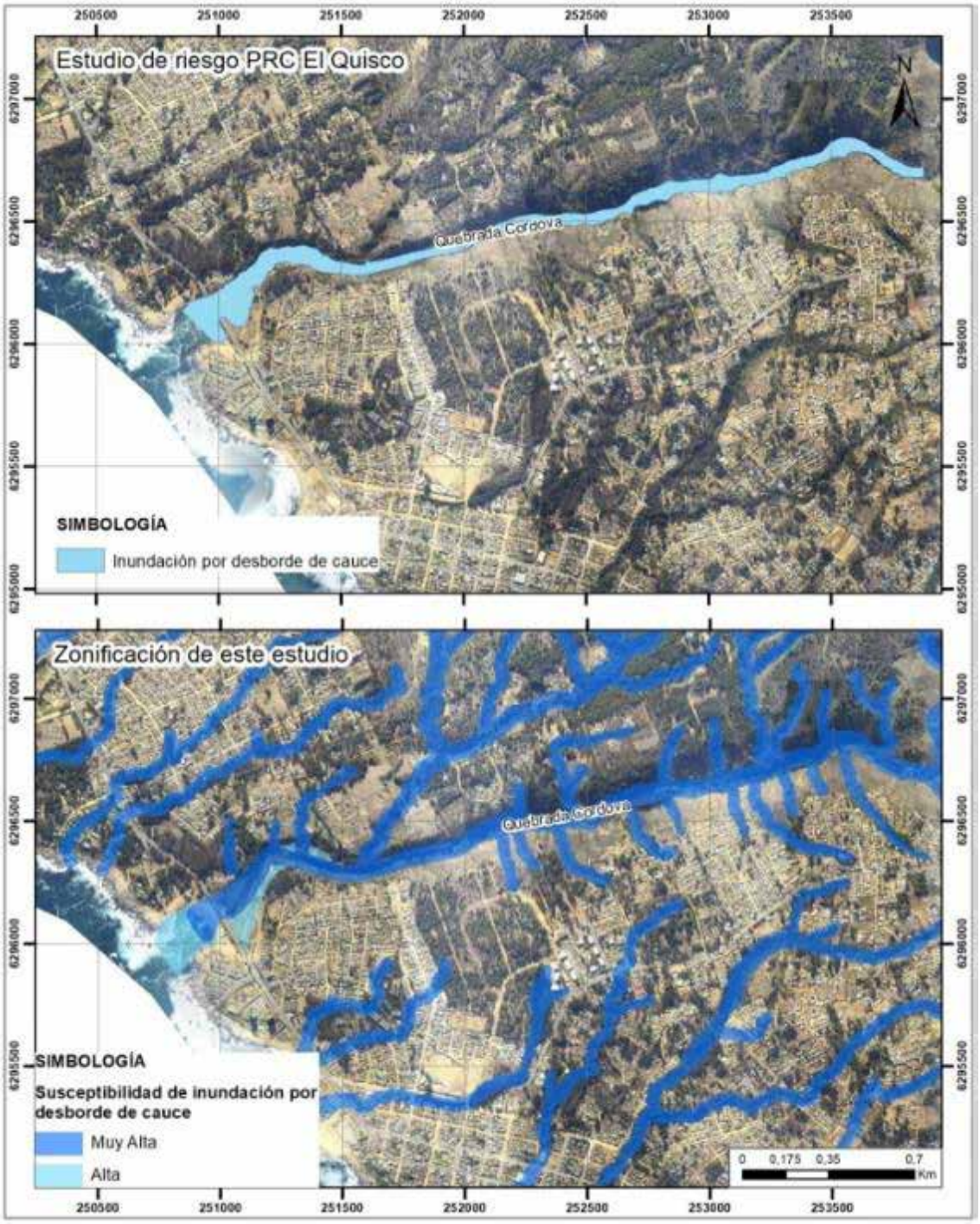


Figura 9 Comparación de zonas expuestas inundaciones terrestres al sur de la comuna
(en estudio de riesgo PRC El Quisco (arriba) y este estudio (abajo))



E.- Peligro De Remociones En Masa

Figura 10 Susceptibilidad de procesos de ladera

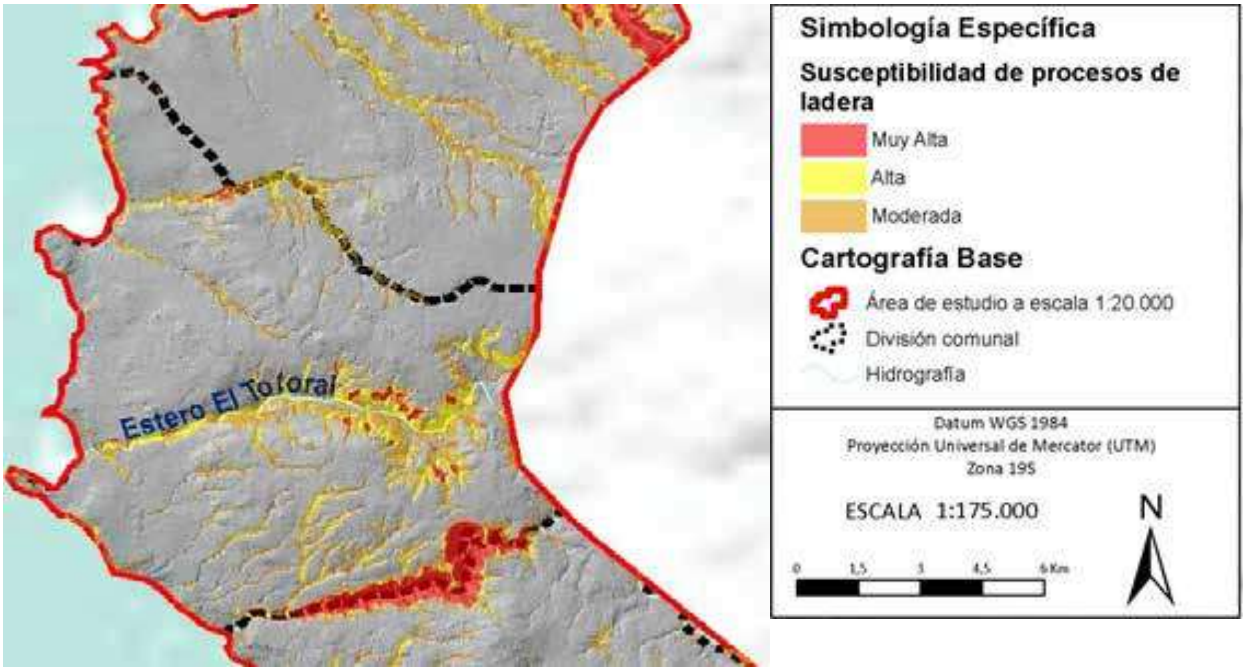
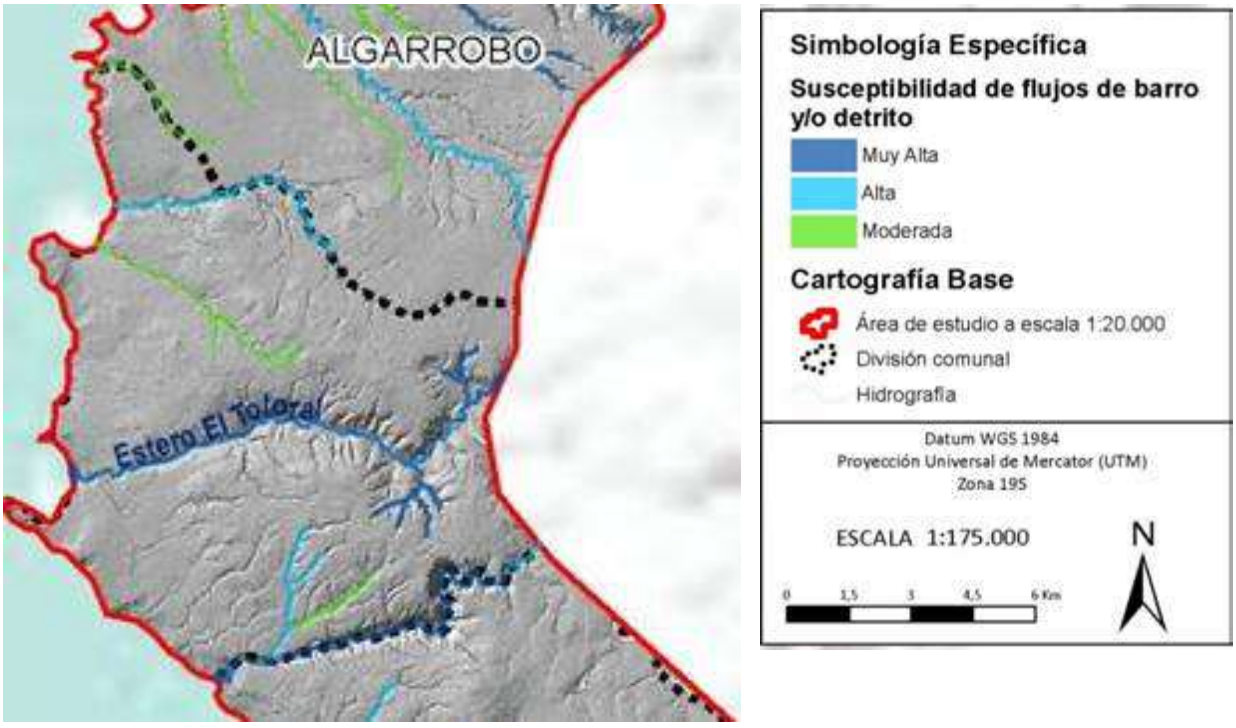


Figura 11 Susceptibilidad de flujos de barro y/o detritos



E.1 Comparación de resultados con estudios anteriores

Figura 12 Zonas expuestas a remociones en masa al sur de la comuna

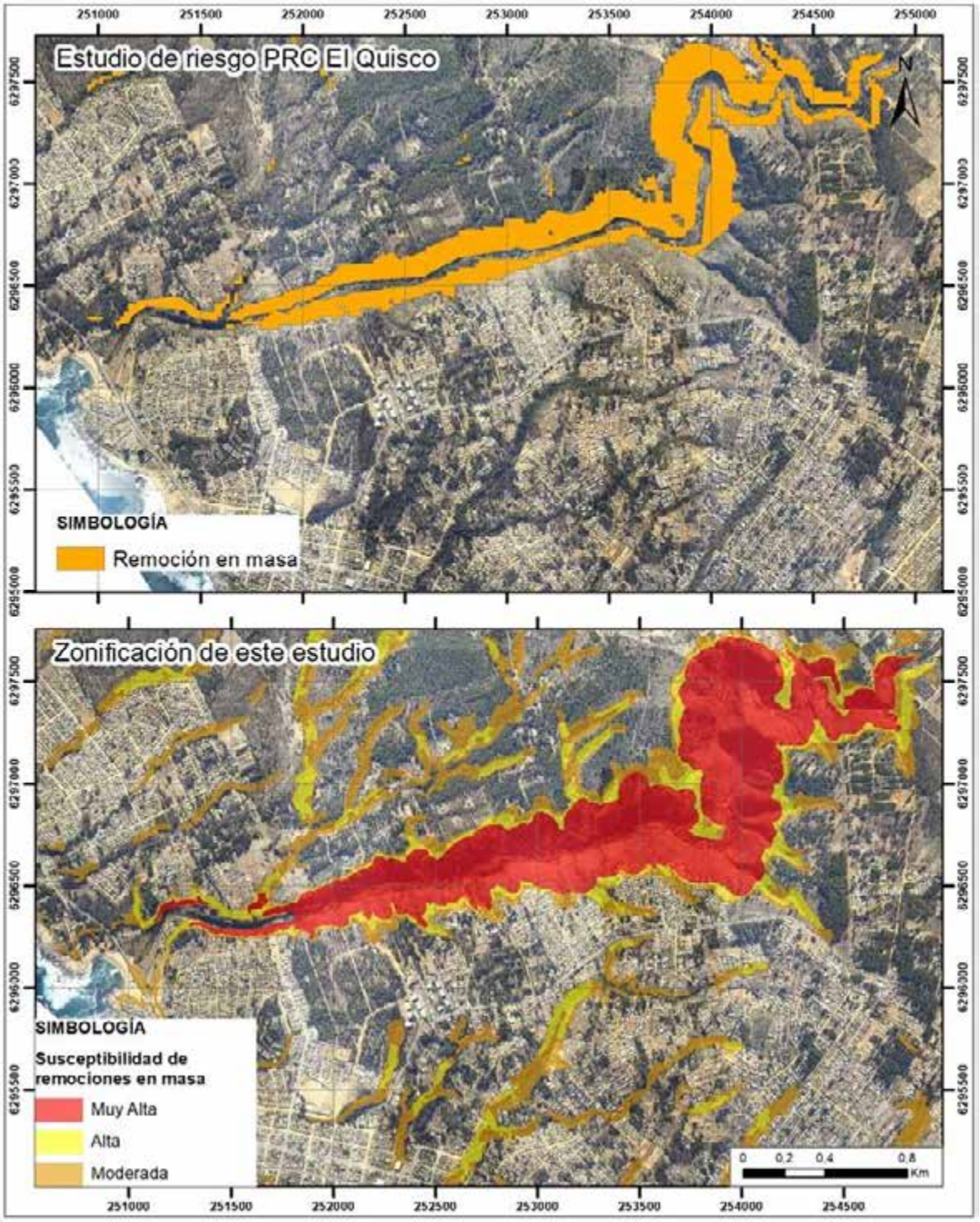
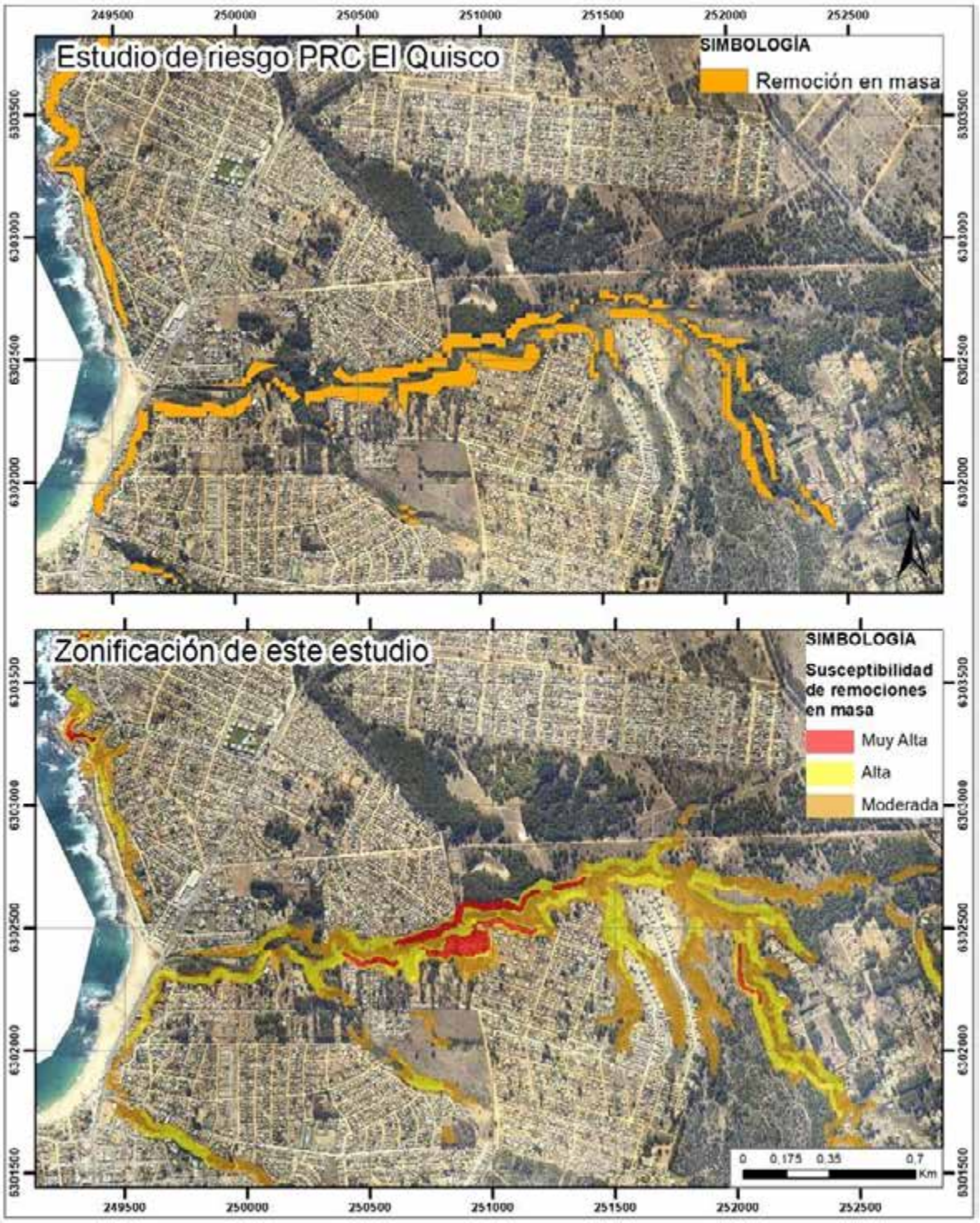


Figura 13 Zonas expuestas a remociones en masa al centro de la comuna



F.- Riesgo De Inundaciones Litorales Por Tsunami

Figura 14 Zonas expuestas a tsunami en el sector de la playa de El Quisco

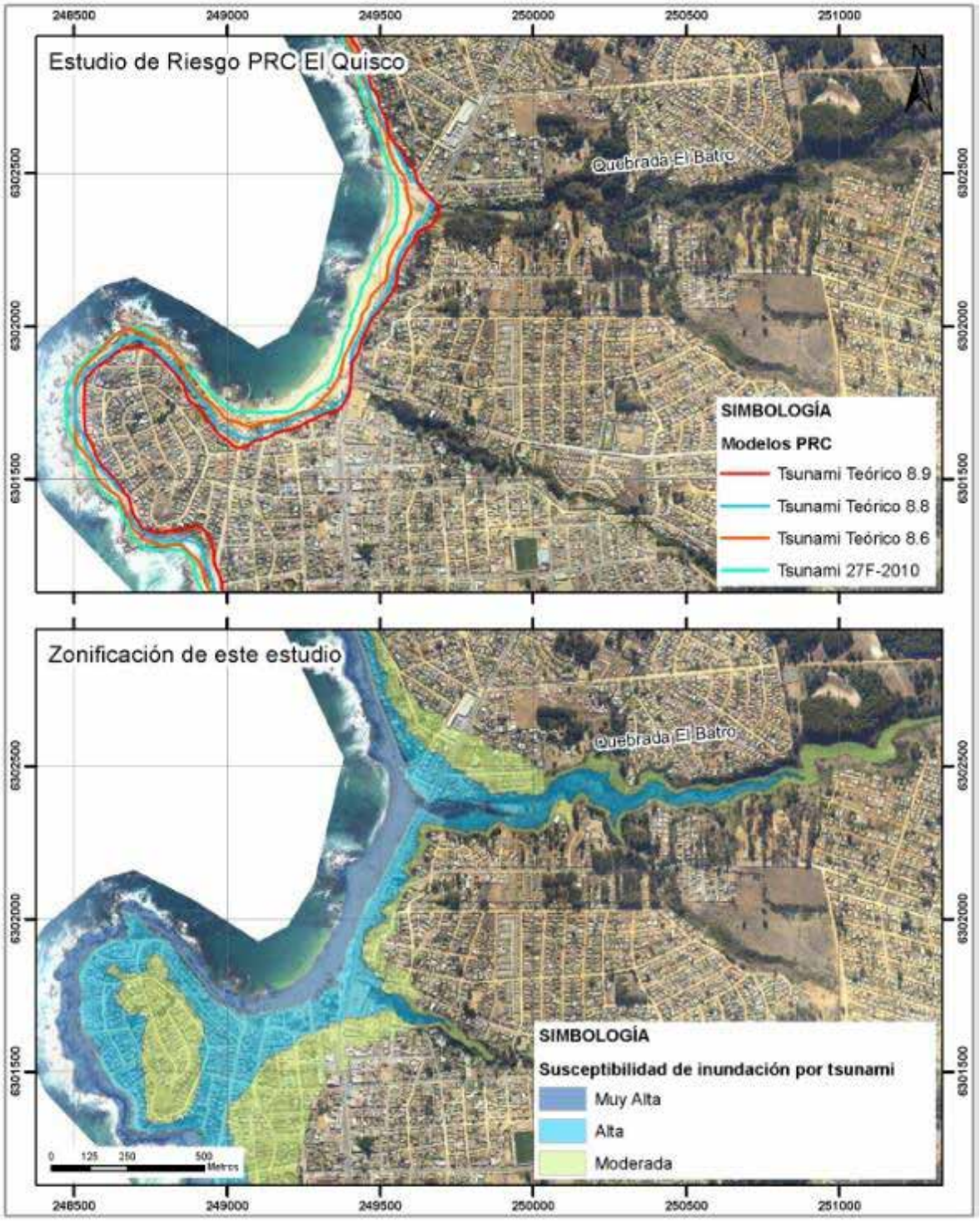
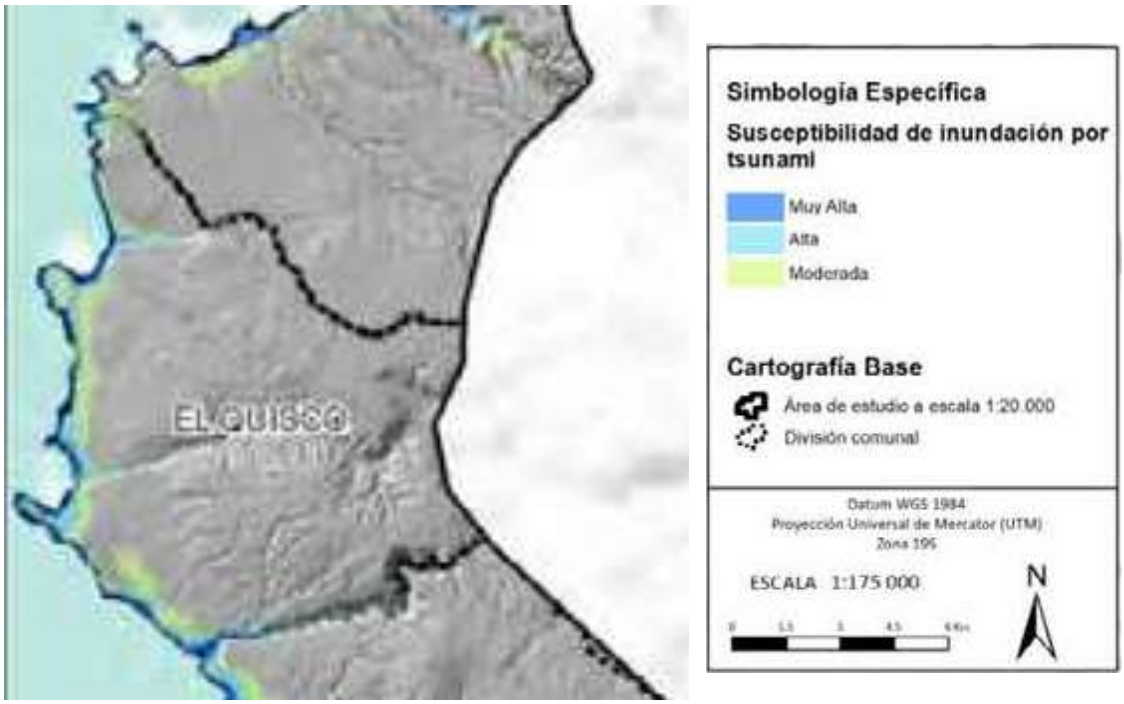


Figura 15 De susceptibilidad tsunami



G.- Vulnerabilidad

A partir del cruce de las siguientes condiciones:

Nivel Crítico de vulnerabilidad, corresponde a aquellas áreas en donde:

El porcentaje de población es sobre un 25 % de personas entre 0-15 años y 65 años y más.

Mediana a alta concentración de personas, de nivel socioeconómico 1 y 2

La densidad de población es de nivel muy alto.

Nivel Alto de Vulnerabilidad, corresponde a aquellas áreas en donde:

El porcentaje de población sobre 25 % de personas entre 0-15 años y 65 años y más.

Mediana o alta concentración de personas de nivel socioeconómico 1 y 2

La densidad se encuentra en los rangos medio y alto

Nivel Bajo de vulnerabilidad, corresponde a aquellas áreas, en donde se presenta una baja densidad de población, en edad Infantil y de tercera edad, y nivel socioeconómico.

Figura 16 Vulnerabilidad socioeconómica El Quisco



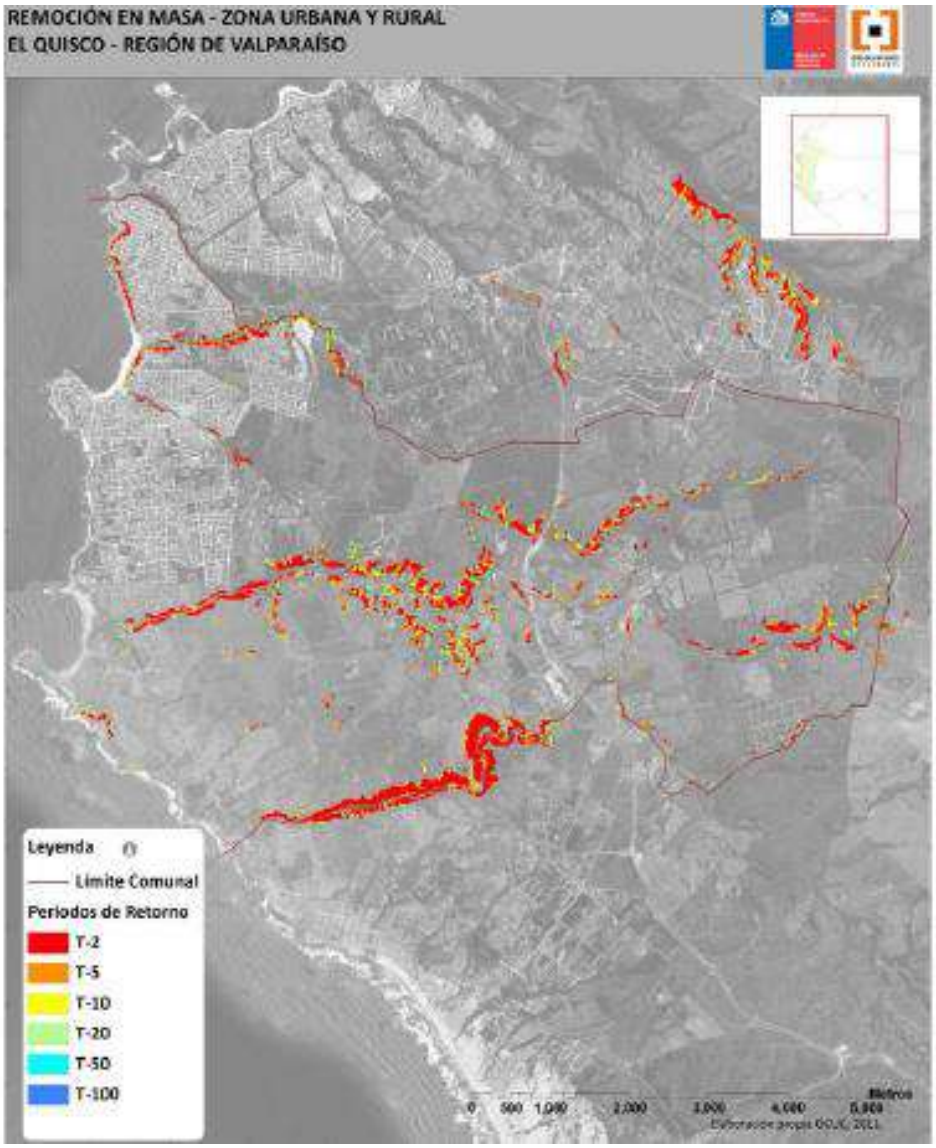


III.1.2.- Estudio De Riesgo OCUC

El año 2011 el MINVU encargó al Observatorio de Ciudades UC (OCUC) el Estudio Fundado de Riesgos de la comuna de El Quisco, que reconoce una variedad de riesgos clasificados en 4 informes distintos: a) Riesgo de Tsunami, b) Riesgo de Remoción en Masa, c) Riesgo de Inundación por crecidas, y d) Riesgo de Amplitud Sísmica. Respecto de los antecedentes presentados respecto de los riesgos, es posible destacar lo siguiente:

- Respecto a los registros sobre sismos, el documento se refiere a 7 movimientos sísmicos que generaron ondas sísmicas, desde 1647 hasta 2010, respectivamente en los años 1647, 1730, 1822, 1906, 1922, 1985 y 2010, todos afectando la zona centro sur del país. En relación con ello el estudio realiza un estudio de la amplitud sísmica que alcanzan los terrenos de la localidad en estudio, llegando a establecer que los suelos son de categoría II (suelos más duros) de acuerdo con la norma NCh433 Of.96 Mod2009. Las excepciones las constituyen aquellos sectores con alta pendiente, donde es posible anticipar la ocurrencia de efectos de amplificación topográfica. En tales casos, se ha asumido que el efecto de la topografía será equivalente a modificar la clasificación sísmica a suelos tipo III o IV (suelos de mayor inestabilidad), según corresponda.

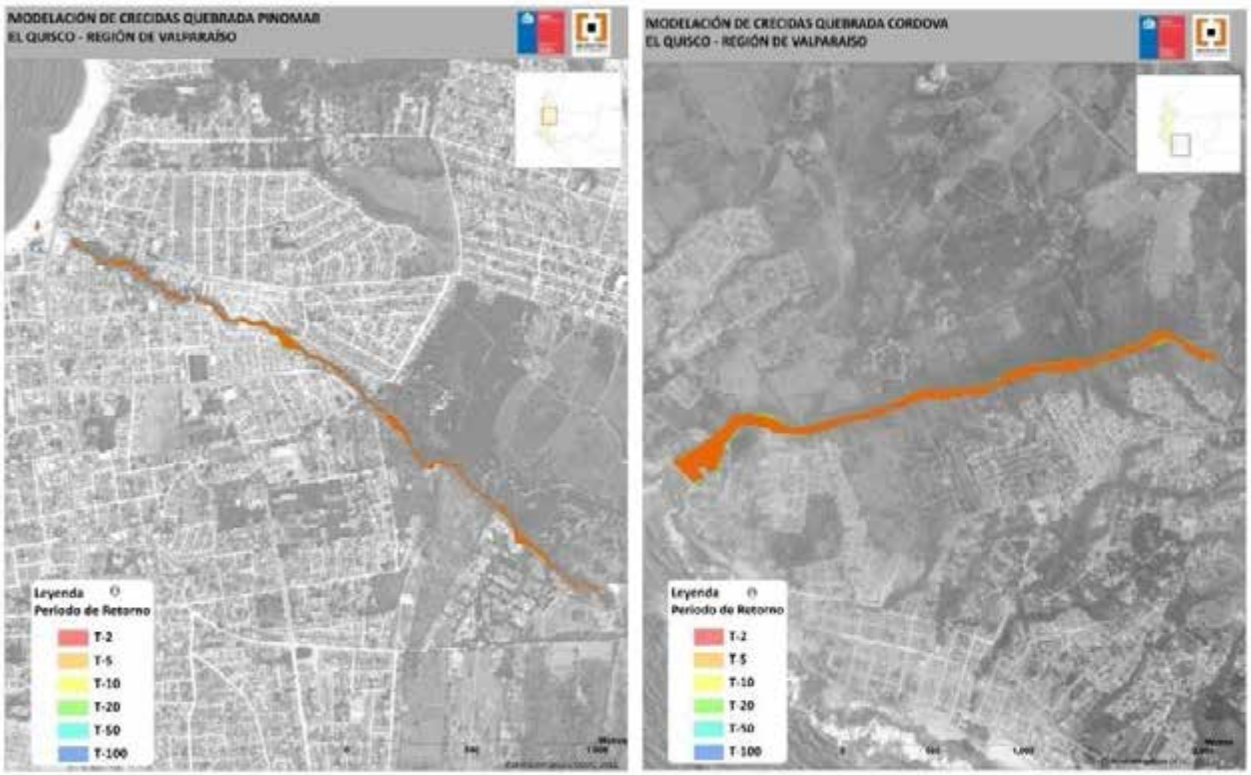
Figura 17.
Remoción en masa



Fuente OCUC (2011).

- El informe de Remoción en masa da cuenta de la falta de registros históricos sobre eventos de este tipo en la comuna, sin embargo, establecen dos lugares en El Quisco que tienen evidencias de estos sucesos, erosión severa: Ladera no vegetada de Quebrada El Totoral (Seminario) y antecedentes de flujos de barros y erosión en calles no pavimentadas, un ejemplo de ello es la intersección de las calles Gabriela Mistral con Pablo Neruda2. El modelo se desarrolla en base a periodos de retorno de precipitaciones extremas y el resultado de ello evidencia en torno a las quebradas las principales amenazas, ver figura.
- Los antecedentes históricos sobre el riesgo por inundación en la comuna son más bien escasos, debido a la falta de sistematización y disponibilidad de esta información. Igualmente, se pueden reconocer eventos hidrológicos extremos a nivel regional en algunos años. Para determinar las superficies de inundaciones se realizó una modelación con HEC ras, herramienta ampliamente utilizada para modelación hidráulica, que requiere de datos de caudales, profundidad y rugosidad del terreno. Si bien la modelación se considera apropiada, se requiere considerar las variables climáticas extremas asociadas al cambio climático. La definición de los riesgos de inundación se realizó para un periodo de retorno de 100 años, y en él se registran áreas de inundación en las quebradas: El Batro, Pinomar, Totoral, Huallilemu (quebrada no identificada por este estudio) y Estero Córdova.

Figura 18. Inundación Quebrada Pinomar y Quebrada de Córdova.



Fuente: Estudio de riesgo OCUC – crecidas inundaciones.

- Inundación por tsunami. El modelo de inundación se realizó mediante la herramienta surf_UC (Guerra et al., 2010; Guerra 2010a), el cual ha sido diseñado especialmente para representar flujos naturales extremos, como inundaciones, crecidas violentas u ondas de tsunamis. Estos flujos usualmente ocurren sobre topografías variables y rugosas, y se caracterizan por cambios

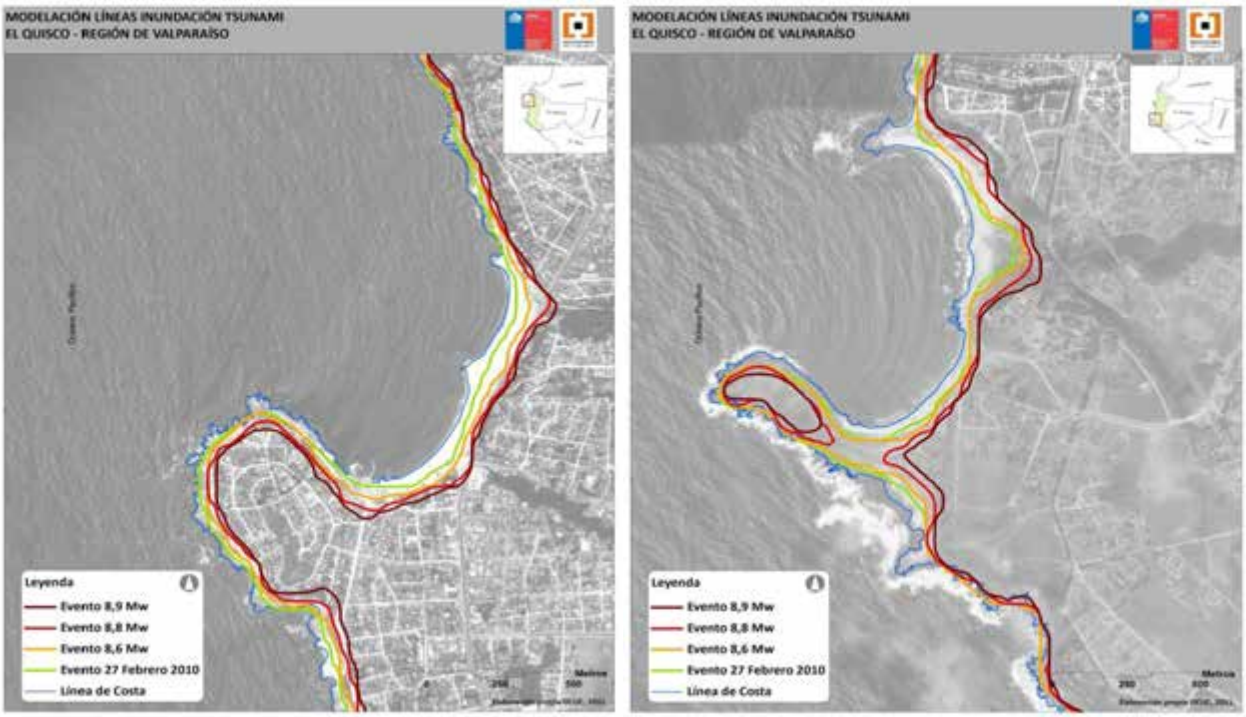
[2] Estudio Fundado de Riesgo de Remoción en Masa, Comuna de El Quisco. Observatorio de Ciudades UC (OCUC, 2011).

rápidos y bruscos en la velocidad y la profundidad, que incluso pueden llevar al rompimiento (ondas de shock) y producir complejas interacciones en las interfaces seco-mojadas.

- Los resultados de la modelación, muestran y comparan las líneas de inundación obtenidas para cada escenario modelado. En ella se aprecia que las zonas potencialmente inundables por estos eventos de tsunamis corresponden al sector céntrico de El Quisco, Av. Costanera, Av. El Quisco, sector Punta de Tralca y desembocadura estero Córdova.

  Es importante destacar que la topografía de la comuna de El Quisco, bastante escarpada, contribuye a disminuir el área afectada por estos eventos. Los sectores más afectados son: la Playa Principal donde se estima una inundación horizontal del mar aproximada de 150 m desde la línea de costa y en el sector de la quebrada El Totoral en Punta de Tralca, de aproximadamente 250 m.

Figura 19. Líneas de inundación de tsunami.



Fuente: Extraídas de informe de Tsunami OCUC (2011).

III.2 OTROS ANTECEDENTES QUE IDENTIFICAN AMENAZAS LOCALES

III.2.1.- Estudio PRC 2007

El año 2007 en el marco del estudio de actualización del PRC, la consultora URBE desarrolla una identificación de amenazas naturales y es posible destacar lo siguiente:

- Inundación: se han identificado zonas proclives a sufrir procesos de anegamiento producto de fenómenos naturales extremos y establece una zona de protección de resguardo de la red de drenaje comunal, la cual garantiza el escurrimiento normal de las aguas, lo que se suma además a la prohibición de vertido de las aguas lluvias a la vialidad, exigiendo la infiltración al interior de los mismos predios, reduciendo los caudales de escorrentía ante fenómenos de lluvias intensas.

  Estas áreas coinciden con los lechos de las quebradas y esteros existentes, identificándose como las de mayor importancia la Quebrada Las Petras, Quebrada El Batro, Estero El Totoral

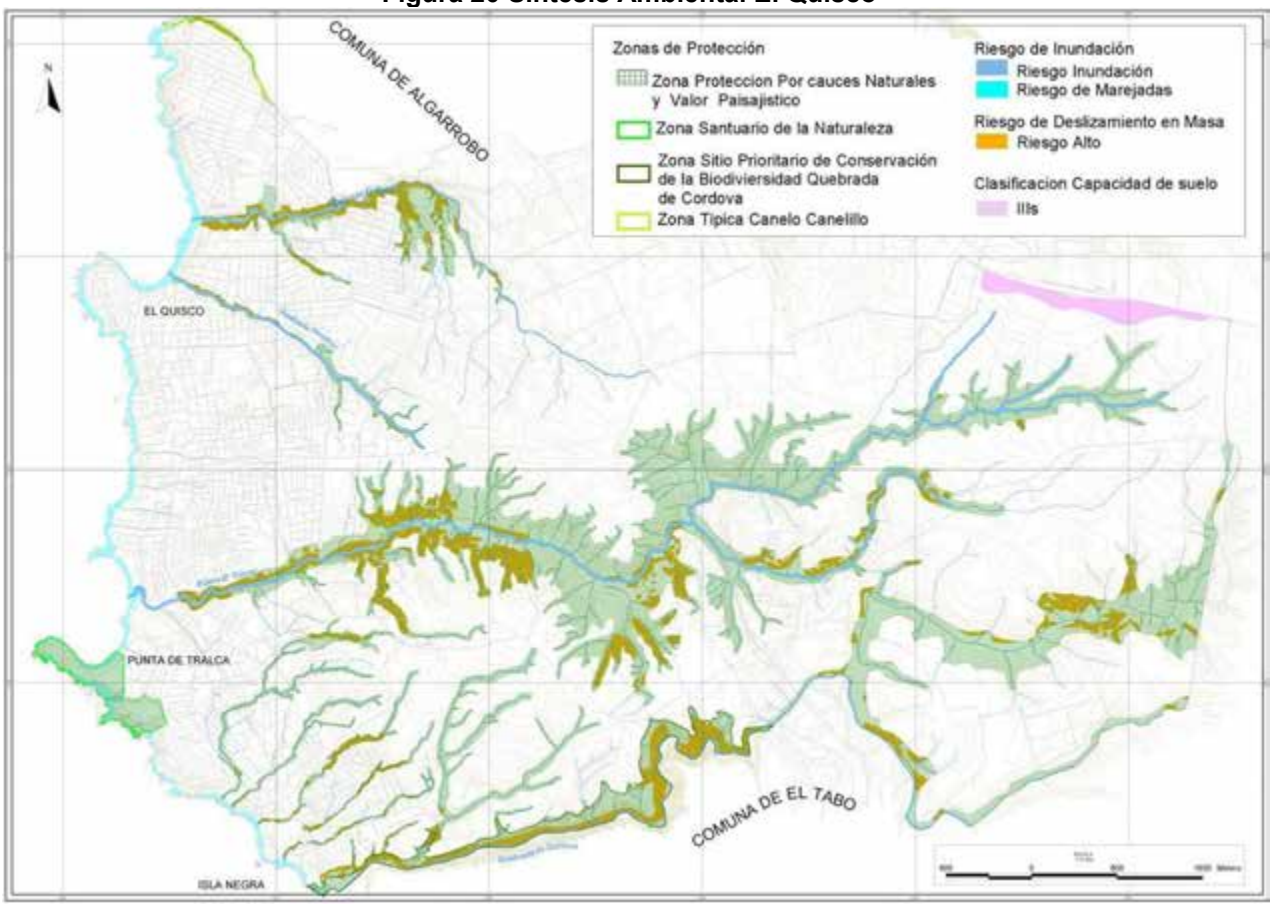
y Quebrada de Córdova. El resto de las quebradas intermitentes, se les asignó igualmente un riesgo alto ya que se activan durante eventos pluviométricos importantes.

- Riesgo por Deslizamiento en Masa: áreas con riesgo alto, se encuentran directamente relacionadas con los valles del Estero El Totoral y las Quebradas Las Petras y de Córdova, estas se encuentran cubiertas con vegetación del tipo matorral y pradera. La Comuna presenta, mayoritariamente, áreas con niveles de riesgo medio, asociado principalmente a la formación geológica del área que corresponde al denominado “batolito costero”, este se encuentra meteorizado (oxidado), y por esto genera un regolito en superficie o maicillo que es arrastrado en los eventos de lluvias.

  Cabe destacar que aunque estas áreas no presentan potencialidad para el desarrollo urbano, pueden ser manejadas y con ello se puede restringir la superficie de restricción en concordancia con lo establecido en la OGUC. De ésta manera, se condiciona la ocupación de dichos sectores al desarrollo de estudios específicos.

- Riesgo por Tsunami: se delimitan exclusivamente como las áreas de manejo en caso de que ocurriera un evento de este tipo. De acuerdo al Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada (SHOA), corresponde a la delimitación en la cota 30msnm en que deben implementarse planes de contingencia. Se debe considerar que estas áreas delimitan zonas de seguridad y no necesariamente las áreas de potencial inundación.

Figura 20 Síntesis Ambiental El Quisco



Fuente: URBE 2007

III.2.2.- Antecedentes ONEMI

Ante la exposición a la amenaza de tsunami, ONEMI editó un plano para la evacuación, en el cual se establece el polígono afecto con la delimitación de una línea de seguridad y los puntos de encuentro a los cuales llevan las vías de evacuación. El área afecta incluye todo el sector señalado en el Estudio De Riesgo OCUC como área susceptible de inundación por tsunami, franja paralela con mayor profundidad en los conos de llegada al mar de las quebradas.

En imagen siguiente se presenta la imagen del plano elaborado con la información de la Ilustre Municipalidad de El Quisco, la Dirección regional de ONEMI Valparaíso y el Comité comunal de protección civil y emergencias.

Figura 21 Plano de Evacuación ante Amenaza de Tsunami, El Quisco



Fuente: ONEMI, Quisco ONEMI.

III.3 COMPONENTE RIESGO NATURAL

El **análisis hidrológico de cuencas incidentes en comuna de El Quisco**, tiene como objetivo final establecer las áreas expuestas a riesgo de inundación por crecidas de los cauces principales que cruzan los sectores poblados y los que eventualmente puedan tener uso urbano futuro; en primer término se ha de analizar el régimen pluvial aplicable a la comuna, y seleccionar las tormentas relevantes para el diseño; luego se definirán las cuencas de mayor efecto para generar flujos fluviales que puedan afectar las zonas urbanas, y finalmente se cuantificarán esos flujos con distintas expectativas de su ocurrencia, aplicando el Método Racional de cálculo de escorrentía en cuencas.

Según el Informe Anual de Medio Ambiente 2013 (INE), el número de eventos vinculados a los temporales a nivel regional, en Valparaíso se reconocen dos eventos de sistema frontal, uno de vientos y uno de núcleo frío en altura, los cuales pueden a haber afectado a la comuna.

Tabla 1 Número de eventos vinculados con temporales según región 2013

REGIÓN	Número de eventos						
	Sistema frontal	Nevazón	Lluvias altiplánicas	Desliza-mientos	Tormenta eléctrica	Vientos	Núcleo frío en altura
TOTAL	20	2	1	8	-	16	10
Arica y Parinacota	-	-	-	-	-	-	-
Tarapacá	-	-	-	-	-	-	-
Antofagasta	-	1	1	-	-	1	1
Atacama	1	1	-	-	-	1	1
Coquimbo	1	-	-	-	-	-	1
Valparaíso	2	-	-	-	-	1	1
Metropolitana	2	-	-	2	-	-	2
O'Higgins	2	-	-	2	-	2	2
Maule	2	-	-	2	-	2	2
Biobío	2	-	-	-	-	2	-
La Araucanía	2	-	-	-	-	2	-
Los Ríos	3	-	-	2	-	3	-
Los Lagos	3	-	-	-	-	2	-
Aysén	-	-	-	-	-	-	-
Magallanes	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Informe Anual de Medio Ambiente, (INE,2013).

Según información disponible en internet, el año 2013 se reconoce un episodio de sistema frontal en la zona centro sur de Chile, en donde Valparaíso se vio afectado con las lluvias. Sin embargo, no hay registros de los efectos del sistema frontal en la comuna de El Quisco[3].

III.3.1.- Régimen pluvial

La aplicación del Método Racional requiere identificar como dato base la precipitación pluvial en 24 horas con una probabilidad de ocurrencia de una vez cada 10 años, simbolizada $\mathbf{P^{24}_{10}}$.

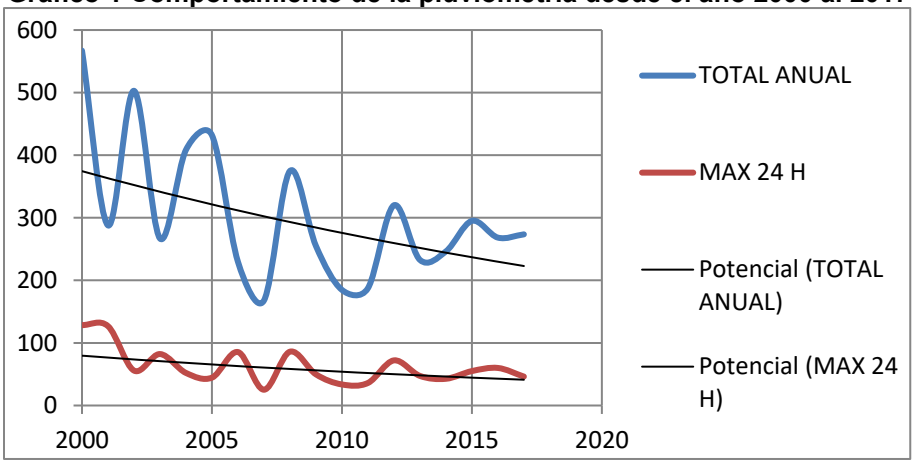
Una primera opción es adoptar el valor histórico para la estación de control pluviométrico más cercana reportada en el texto “Técnicas alternativas para solución de aguas lluvia en sectores urbanos” (MINVU, 1996), en este caso Punta Ángeles en Valparaíso con 83.3 mm, o San Antonio con 87.4 mm; interpolando en función de las distancias respectivas, se obtiene para El Quisco el valor $\mathbf{P^{24}_{10}}$ **=**86.1 mm.

[3] Reporte por sistema frontal zona centro y sur del país. (Obtenido de: http://www.onemi.cl/informate/reporte-por-sistema-frontal-zona-centro-y-sur-del-pais-1/ . 10-12-2018).

Dado que los valores referidos en el texto señalado provienen de información de la DGA del año 1994, y por tanto basados en la estadística de 30 años precedentes, se considera que podrían no estar reflejados adecuadamente los notorios efectos recientes asignados al cambio climático, traducidos en severos eventos de sequía.

En consecuencia, se analiza el comportamiento de la pluviometría desde el año 2000 al 2017, conforme a lo reportado por la Oficina Meteorológica de Chile, resumido en las tablas de precipitaciones mensuales y anuales, más las intensidades máximas en 24 horas respectivas. La estación de control es Fundo Huallilemu, al oriente de la comuna con coordenadas 33°16' de longitud oeste y 71°07' de latitud sur, 340 m.s.n.m., y se representan resumidas las tablas completas mes a mes, con sus totales anuales representados en el gráfico adjunto.

Gráfico 1 Comportamiento de la pluviometría desde el año 2000 al 2017



Fuente: Oficina Meteorológica de Chile

NOMBRE ESTACION : HUALLILEMU FUNDO													TOTAL
MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Total mensual	.	11.9	-	4.2	9.6	357.5	9.7	1.9	168.8	3.5	-	- .	567.1
Total mensual	-	-	-	.	.	7.5	280.3	.	.	.	.	.	287.8
Total mensual	-	2.1	26.4	14.8	.	116.2	132.4	183.9	21	6.1	.	.	502.9
Total mensual	.	.	.	.	107.4	82.3	53	.	.	-	24.2	.	266.9
Total mensual	-	-	13.5	46.1	26.1	64.8	86.1	115	12.8	-	44.1	-	408.5
Total mensual	-	-	26.3	2.7	84.7	140	35.9	127.2	.	.	15	.	431.8
Total mensual	.	.	.	.	.	.	183.7	45.8	.	.	.	.	229.5
Total mensual	-	18.8	1.7	-	6.3	59.1	44	37.8	.	.	.	.	167.7
Total mensual	-	-	.	10.5	140.6	48	52.9	117.2	5.6	.	.	-	374.8
Total mensual	.	.	.	-	-	128.7	10.5	90.9	19.9	4.9	-	-	254.9
Total mensual	-	-	41.8	.	.	106	.	6.6	11.7	12.4	6.2	-	184.7
Total mensual	.	1.8	1.3	10.5	-	78.7	53.3	41.8	-	-	.	-	187.4
Total mensual	-	.	-	1.7	91.5	156	-	33.5	-	.	-	37	320.0
Total mensual	s/p	s/p	22.3	.	124.3	53.2	7.9	23.8	1.2	s/p	s/p	s/p	232.7
Total mensual	s/p	.	s/p	s/p	9.6	112.4	32	45.9	42.9	s/p	3.2	0.2	246.2
Total mensual	s/p	s/p	6.4	s/p	3.4	s/p	52.1	144	36.4	45.5	7.2	s/p	295.0
Total mensual	2.4	s/p	s/p	115.5	22.8	52.8	50.9	s/p	s/p	13.8	1.4	8.7	268.3
Total mensual	s/p	s/p	s/p	3.7	64.3	70.8	27.6	68.4	9.5	23.5	5.7	s/p	273.5
PROMEDIO	2.4	8.7	17.5	23.3	57.6	102.1	69.5	72.2	33.0	15.7	13.4	15.4	305.5

	NOMBRE ESTACION : HUALLILEMU FUNDO													MAX
AÑO	MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	24 H
2000	Máx en 24 hrs.	.	11.9	-	4.2	9.6	128.5	9.7	1.9	128.4	3.5	-	-	128.5
2001	Máx en 24 hrs.	-	-	-	.	.	7.5	126.8	.	.	.	.	.	126.8
2002	Máx en 24 hrs.	-	2.1	21.1	11.1	.	55.8	43.8	53	17.9	6.1			55.8
2003	Máx en 24 hrs.	.	.	.	.	82.2	48.1	33.3	.	.	-	24.2	.	82.2
2004	Máx en 24 hrs.	-	-	13.5	16.1	17.4	34.6	26.5	52	12.8	-	41.4	-	52.0
2005	Máx en 24 hrs.	-	-	26.3	2.7	27.1	44.5	24	32	.	.	15	.	44.5
2006	Máx en 24 hrs.	.	.	.	.	.	.	85.4	26.4	.	.	.	.	85.4
2007	Máx en 24 hrs.		18.8	1.7	-	6.3	18.3	16.2	25.2	.	.	.	.	25.2
2008	Máx en 24 hrs.	-	.		10.5	44	19.7	19.1	86	4	.	.	-	86.0
2009	Máx en 24 hrs.	.	.	.	-	-	49.8	8.9	45	11.4	2.7	-	-	49.8
2010	Máx en 24 hrs.	-	-	26	.	.	33.6	.	5	8.6	12.4	6.2	-	33.6
2011	Máx en 24 hrs.	.	1.8	1.3	10.5	-	36	18.8	12.9	-	-	.	-	36.0
2012	Máx en 24 hrs.	-	.	-	1.7	72.1	68.3	-	19.2	-	.	-	36.1	72.1
2013	Máx en 24 hrs.	s/p	s/p	22.3	.	47.3	34.2	6	22.3	1.2	s/p	s/p	s/p	47.3
2014	Máx en 24 hrs.	s/p	.	s/p	s/p	5.3	42.7	20.5	27.5	19.8	s/p	3.2	0.2	42.7
2015	Máx en 24 hrs.	s/p	s/p	6.4	s/p	2.3	s/p	18.4	55	18.2	17.6	7.2	s/p	55.0
2016	Máx en 24 hrs.	2.4	s/p	s/p	60	6.9	27	16.2	s/p	s/p	8.5	1.4	5.5	60.0
2017	Máx en 24 hrs.	s/p	s/p	s/p	2.7	25.4	46.2	17.3	20.7	9.5	21	5.7	s/p	46.2
	PROMEDIO	2.4	8.7	14.8	13.3	28.8	43.4	30.7	32.3	23.2	10.3	13.0	13.9	62.7

La conclusión evidente es que hay una sistemática reducción de la precipitación anual, disminuyendo su tendencia en 17 años desde 380 mm/año a 225 mm/año; de igual modo, las precipitaciones máximas en 24 horas tienen tendencia decreciente desde valores iniciales sobre 120 mm hasta aproximarse a 45 mm. Una forma de representar esta gama de valores será modelar tres escenarios de P^{24}_{10}: Alto con 120 mm., Medio con 85 mm, y Bajo, con 45 mm.

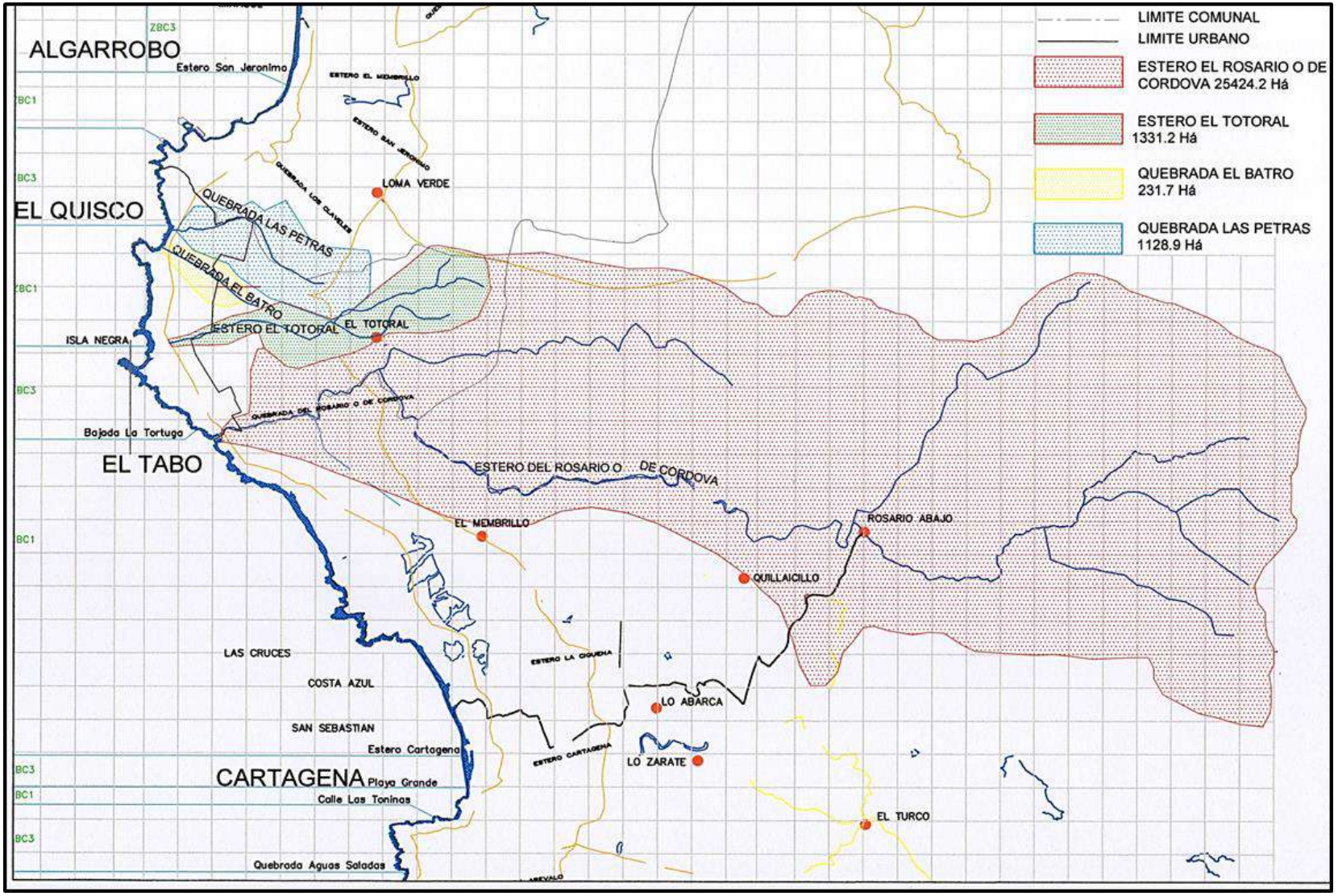
A.- Cuencas consideradas

Se aprecian diversas cuencas cuyas aguas fluyen de oriente a poniente en el territorio comunal, con origen en quebradas de la cordillera de la costa, lo que les imparte régimen exclusivamente pluvial. Se ha identificado a cuatro cuencas con esteros principales, de norte a sur:

- Las Petras, con 1129 Hás, con parte incluida en comuna de Algarrobo.
- El Batro, con 231 Hás.
- El Totoral, con 1331 Hás.
- Del Rosario/Córdova, con 22422 Hás., cuya cuenca se extiende a las comunas El Tabo, Cartagena y Casablanca.

Este estudio se abocará a las tres cuencas mayores cuya superficie es superior a 10 km^2, cuyas áreas han sido definidas a partir de las imágenes de Google Earth y la cartografía de base del Plan Intercomunal de Valparaíso-Borde Costero Sur.

Figura 22 Cuencas incidentes en comuna de El Quisco



Fuente: elaboración propia

B.- Cálculo de Caudales - Método Racional.

Se aplica la fórmula de cálculo de caudales para determinar los caudales Q = C*i*A/3.6, en que:

- Q = caudal en m^3/s
- C = Coeficiente de escorrentía dependiente de la permeabilidad de los suelos en la cuenca; C = 0.2 en zonas urbanas y C = 0.2 en zonas rurales, ponderado en proporción a las respectivas áreas.
- i = intensidad de precipitación en mm/h, en función de $\mathbf{P^{24}_{10}}$, período de retorno **T** en años, y la duración **t** de la lluvia, dada por el tiempo de concentración de la escorrentía; se aplica fórmula de Kirpich.
- A = Área de la cuenca en Km^2

Se muestra a modo de ejemplo los resultados para T= 2, 5 y 50 años en las cuencas consideradas, asociados al valor intermedio de $\mathbf{P^{24}_{10}}$=85, y valores de C ponderados entre las áreas de monte y urbanas.

Esta metodología será aplicada a las etapas siguientes del estudio para evaluar la incidencia de los caudales de crecida sobre las áreas que este estudio ha de definir como urbanas en las inmediaciones de estos cauces.

						T =	2		
T = 2 AÑOS						P 24 H; T = 10	85		
AREAS	SUP. (km2)	LONGITUD (m)	DESNIVEL (m)	PENDIENTE	T CONC. (min)	i 60 min T =10	i (mm/h)	C	Q(m3/s)
Las Petras	1.1289	5530	149	0.027	59.73	16.2	10.8	0.30	1.017
El Batro	0.2317	3355	108	0.032	37.96	16.2	14.3	0.35	0.322
El Totoral	1.3312	11570	216	0.019	121.46	16.2	6.9	0.22	0.568
Córdova	25.4242	43600	427	0.010	432.44	16.2	2.9	0.20	4.175
						T =	5		
T = 5 AÑOS						P 24 H; T = 10	85		
AREAS	SUP. (km2)	LONGITUD (m)	DESNIVEL (m)	PENDIENTE	T CONC. (min)	i 60 min T =10	i (mm/h)	C	Q(m3/s)
Las Petras	1.1289	5530	149	0.027	59.73	16.2	13.9	0.30	1.311
El Batro	0.2317	3355	108	0.032	37.96	16.2	18.4	0.35	0.415
El Totoral	1.3312	11570	216	0.019	121.46	16.2	8.8	0.22	0.732
Córdova	25.4242	43600	427	0.010	432.44	16.2	3.8	0.20	5.382
						T =	50		
T = 50 AÑOS						P 24 H T = 10	85		
AREAS	SUP. (km2)	LONGITUD (m)	DESNIVEL (m)	PENDIENTE	T CONC. (min)	i 60 min T =10	i (mm/h)	C	Q(m3/s)
Las Petras	1.1289	5530	149	0.027	59.73	16.2	21.8	0.30	2.050
El Batro	0.2317	3355	108	0.032	37.96	16.2	28.8	0.35	0.648
El Totoral	1.3312	11570	216	0.019	121.46	16.2	13.8	0.22	1.144
Córdova	25.4242	43600	427	0.010	432.44	16.2	5.9	0.20	8.416

III.4 COMPONENTE RIESGO ANTRÓPICO

En general, no existen problemas relevantes como consecuencia de la presencia de fuentes contaminantes como podrían ser pasivos ambientales u otros relevantes de contaminación.

III.4.1.- Susceptibilidad de Incendios forestales

El año 2016 se identificaron una serie de eventos de incendios forestales en diversos puntos del país, y la región de Valparaíso no estuvo exenta. Hubo un total de 961 eventos en la región, con un total de 971 personas afectadas por esta amenaza natural.

Según la circular DDU 269 y a raíz de la catástrofe de incendios forestales provocada el año 2014, se señala que en los PRI y PRC se debe normar para definir áreas de riesgo inclusive los riesgos generados por la actividad humana. Por ello, el riesgo por amenaza de incendio debe estar incorporado en los Planes Reguladores Comunales. La región de Valparaíso se posiciona en el segundo lugar de mayor ocurrencia de incendios en el país con aproximadamente mil incendios desde el año 2012 al 2017.

Tabla 2 Ocurrencia de Incendios Forestales 2012- 2017

Región	Ocurrencia de Incendios Forestales (Número)				
	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
TOTAL	5.651	6.335	8.048	6.784	5.274
Arica y Parinacota	-	-	-	-	1
Tarapacá	-	-	-	-	-
Antofagasta	-	-	-	-	-
Atacama	-	-	-		
Coquimbo	71	75	53	96	101
Valparaíso	**952**	**843**	**865**	**760**	**961**
Metropolitana	305	341	442	274	388
O'Higgins	203	195	235	205	255
Maule	585	684	688	796	631
Biobío	2.409	2.858	3.644	2.691	1.951
Araucanía	851	968	1.496	1.344	753
Los Ríos	77	117	149	183	78
Los Lagos	169	222	433	333	92
Aysén	18	27	24	50	21
Magallanes	11	5	19	25	28

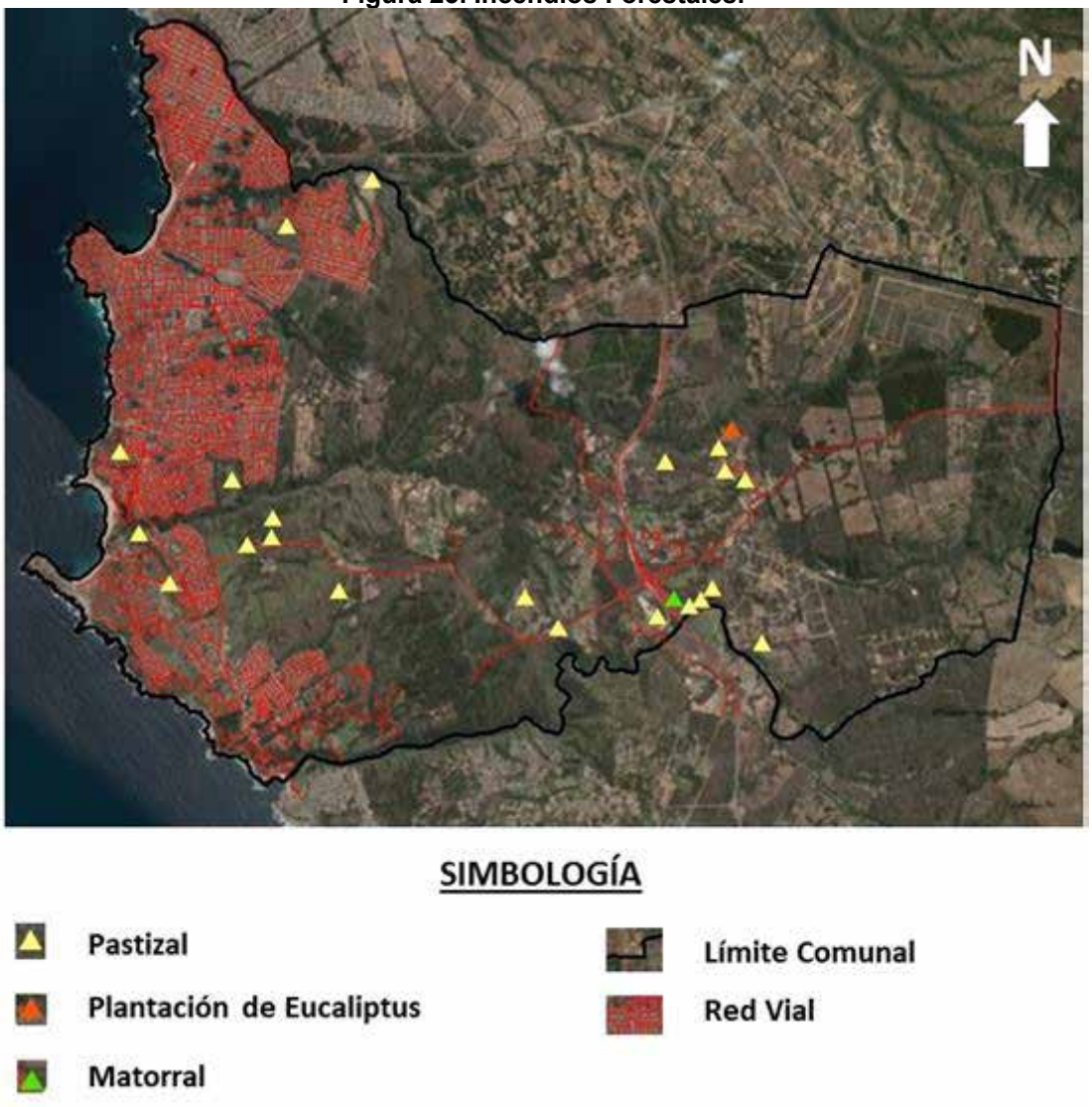
Fuente: Informe Anual de Medio Ambiente, (INE, 2017).

A nivel regional, desde 2012 a 2017 existe un registro de la causalidad de los incendios forestales investigados, y la causa general de los incendios se centró en incendios intencionales con 11.692 eventos entre estos años, a lo que le siguen el tránsito de personas, vehículos o aeronaves, con un total de 10.888 eventos estos mismos años.

En el territorio comunal, es posible reconocer las zonas afectadas de los incendios forestales en los años 2015 y 2017 según los registros de CONAF. El Quisco se ve mayormente afectado en zonas de pastizal, matorral y plantación de eucaliptus. Asimismo, los incendios se sitúan en las zonas urbanas y cercanas a los caminos principales, en donde se reconocen vegetación de bosque y matorrales en las zonas altas de la comuna.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura 23. Incendios Forestales.



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes IDE.

III.4.2.- Zonas no edificables

La OGUC define su restricción por instalaciones de infraestructura. Estas corresponden a aquellas infraestructuras emplazadas en el territorio comunal que se constituyen por ley, como zonas de resguardo. Se reconocen dentro del territorio comunal los tendidos eléctricos de alta tensión, sin presencia dentro de los límites urbanos, estableciendo los debidos resguardos según lo especifican las disposiciones vigentes.

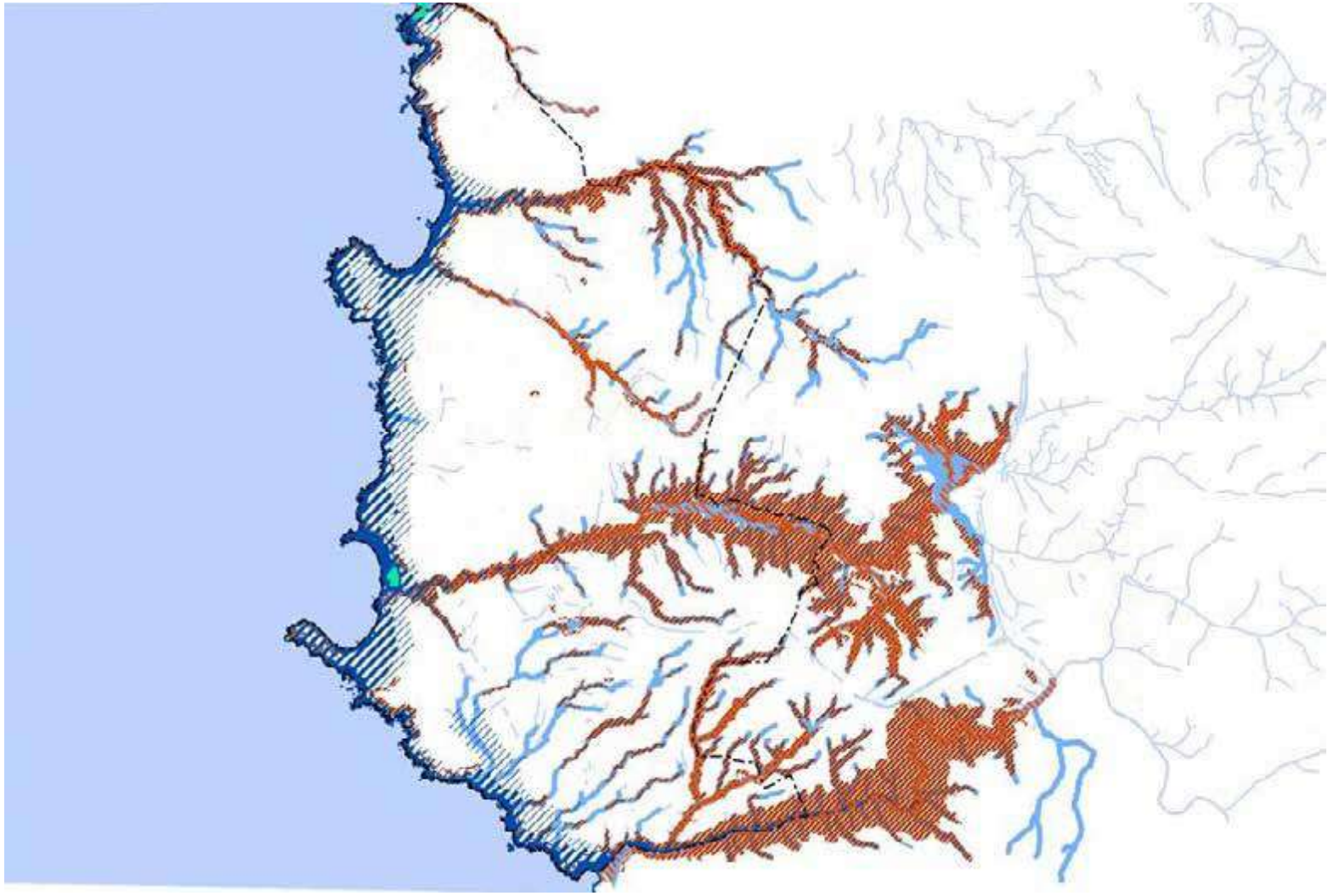
Otra área de condición no edificable la constituye una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo a lo largo de toda la zona de protección costera para circulación peatonal. Si bien dicha zona ZBC la consulta el PRIVBCS[4], no se territorializa en el plan debido a los desajustes planimétricos. La cartografía 2006 no calza y la línea de costa con más alta marea no ha sido precisada. l

[4] Incl. normativa específica para ZBC1 con presencia en tramos costeros de El Quisco

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.- ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD DE RIESGO NATURAL

Figura 24. Áreas con susceptibilidad de riesgo natural



Fuente: elaboración propia en base a ESTUDIOS DE RIESGOS SBCS, SEREMI MINVU de Valparaíso, Consultores Xterrae Geología, responsables Rodrigo Rauld geólogo, Marcela Rivas geógrafa, Claudia González arquitecta, abril 2020.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.1 SUSCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN

IV.1.1.- Por Tsunami

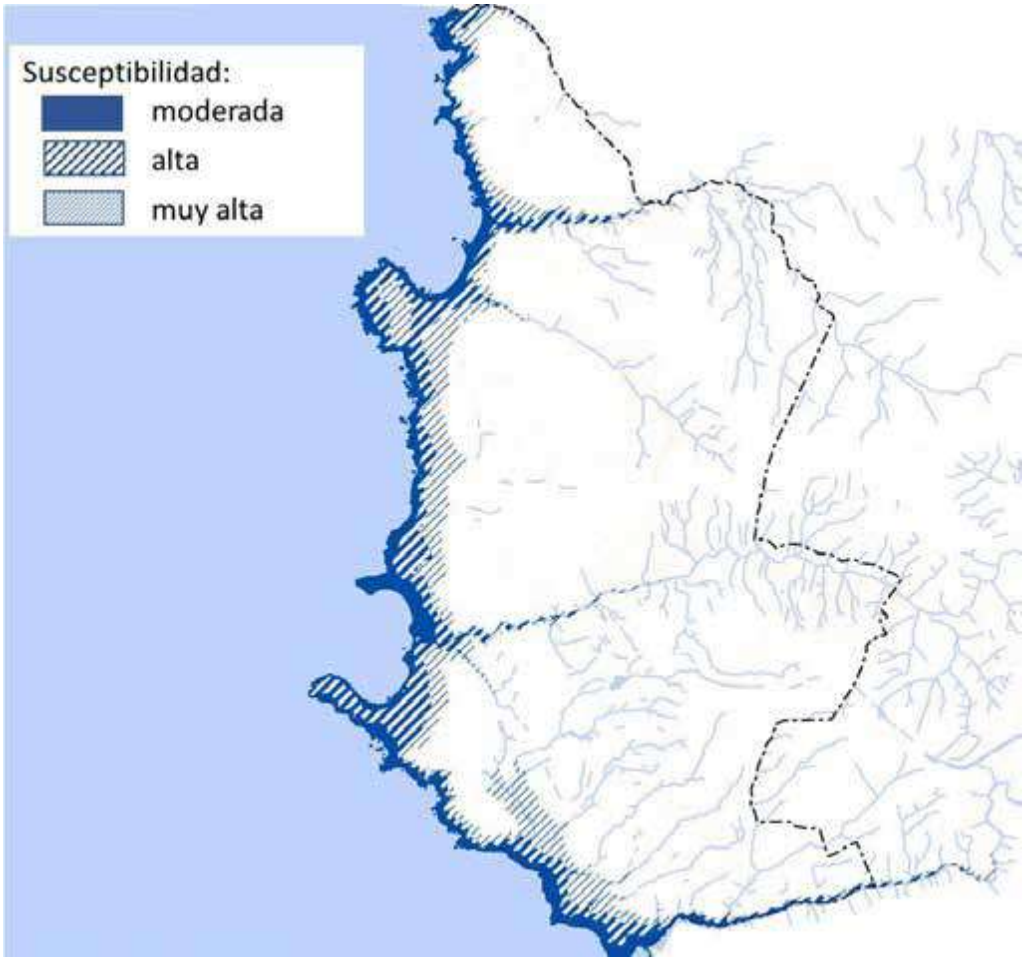
Figura 25carta CITSU



La carta CITSU elaborada por el SHOA más cercana es la correspondiente a Algarrobo que cubre hasta el sector norte de El Quisco, El Mirador. Está basada en un evento extremo probable, construida con datos topográficos y batimétricos junto con información sísmica integrado a un modelo numérico de simulación, y el resultado en esa área es concordante con la modelación del estudio de riesgo OCUC, como se aprecia en imagen adjunta.

El resultado del estudio analizado define el área de amenaza de inundación por un maremoto o por un tsunami en tres categorías: muy alta, alta y moderada. La de mayor área corresponde a la categoría moderada que está definida por la cota +30, coincidente con la definición genérica que hace ONEMI a nivel país. La categoría alta por la cota +20, y la categoría muy alta por la cota +5.

Figura 26. Áreas con susceptibilidad de Tsunami



Fuente: elaboración propia en base a ESTUDIOS DE RIESGOS SBCS, SEREMI MINVU de Valparaíso, Consultores Xterrae Geología, responsables Rodrigo Rauld geólogo, Marcela Rivas geógrafa, Claudia González arquitecta, abril 2020.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

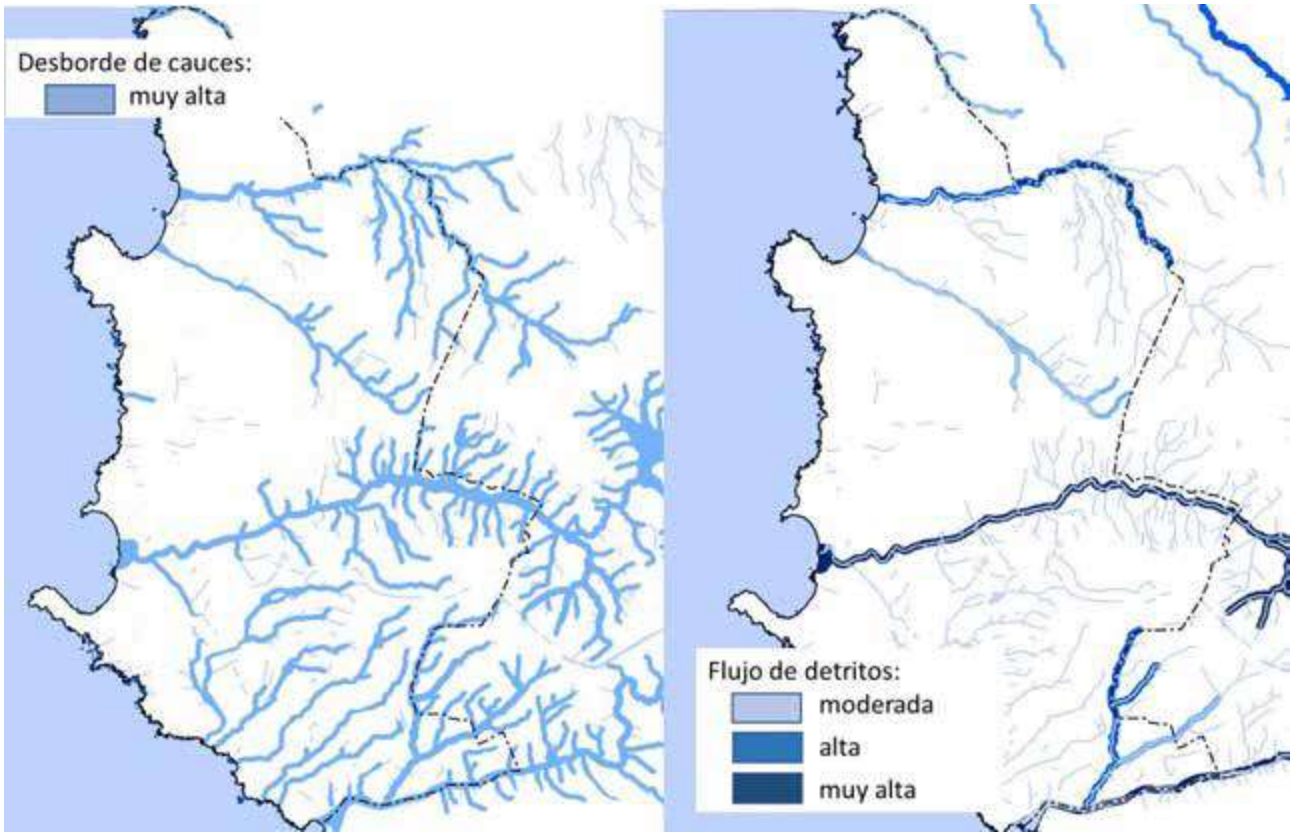
IV.1.2.- Desborde de cauces

Como se ha señalado en el análisis hidrológico de los cauces, éstos son de régimen fluvial y si bien la zona central presenta condiciones de sequía y déficit hídrico, ante un evento meteorológico se activarán las quebradas que escurren al poniente con los cauces que vacían a éstas, cuyos aportes principales corresponden a la Qda Córdova con la aportante Qda Del Rosario, Qda El Totoral y Qda Las Petras.

En menor jerarquía está Qda. El Batro y otras menores. Las áreas señaladas por esta amenaza, que se presentan como una zona buffer entre 50 y 75 m a los eje hidráulicos, están clasificadas en una muy alta, alta y moderada susceptibilidad, correspondiendo casi en su totalidad a la muy alta, y tan solo las áreas de desembocadura al mar con susceptibilidad alta.

A esta amenaza se suma el flujo de líquidos por procesos que se puedan gatillar de flujo de detritos cuya susceptibilidad también está clasificada en muy alta que es el caso de las Qdas El Totoral y de Córdova, alta en Qda El Batro y la aportante de Qda de Córdova y moderada las Qdas de Pinomar y Las Petras

Figura 27. Áreas con susceptibilidad de Desbordes de cauce



Fuente: elaboración propia en base a ESTUDIOS DE RIESGOS SBCS, SEREMI MINVU de Valparaíso, Consultores Xterrae Geología, responsables Rodrigo Rauld geólogo, Marcela Rivas geógrafa, Claudia González arquitecta, abril 2020

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.1.3.- Anegamiento

La susceptibilidad a inundación por anegamiento corresponde a 2 superficies menores cercanas a la costa en las desembocaduras de las Qdas Las Petras El Totoral.

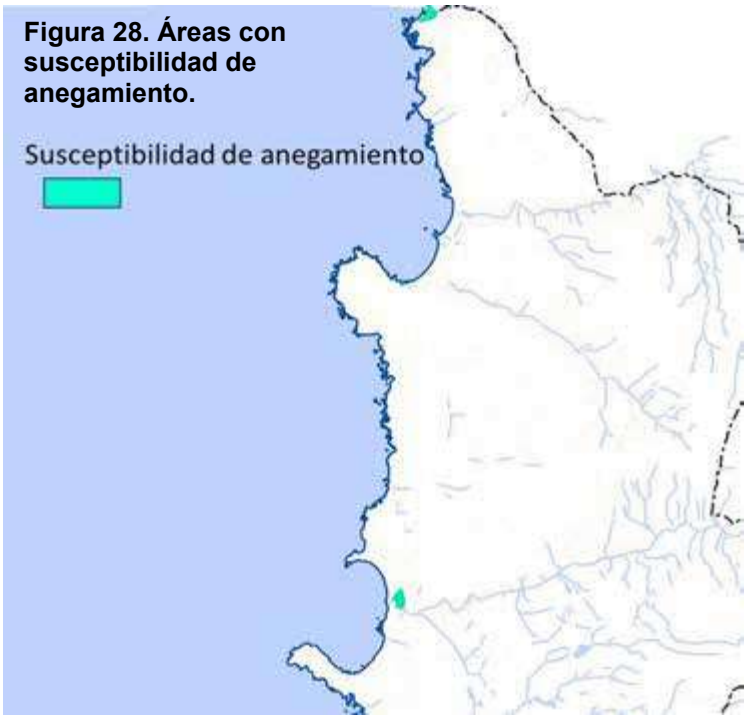


Figura 28. Áreas con susceptibilidad de anegamiento.

Fuente: elaboración propia en base a ESTUDIOS DE RIESGOS SBCS, SEREMI MINVU de Valparaíso, Consultores Xterrae Geología, responsables Rodrigo Rauld geólogo, Marcela Rivas geógrafa, Claudia González arquitecta, abril 2020

IV.2 SUSCEPTIBILIDAD DE REMOCIÓN

Definida por los procesos de desprendimiento de laderas, que se gatillan tanto por movimientos sísmicos como por eventos meteorológicos dependiendo de la condición del suelo como de la pendiente existente. La presencia de estas áreas se describe por la topografía de las quebradas.



Figura 29. Áreas con susceptibilidad de remoción

Fuente: elaboración propia en base a ESTUDIOS DE RIESGOS SBCS, SEREMI MINVU de Valparaíso, Consultores Xterrae Geología, responsables Rodrigo Rauld geólogo, Marcela Rivas geógrafa, Claudia González arquitecta, abril 2020

V.- CONCLUSIONES

Las condiciones de la comuna de El Quisco, como son por una parte la de ordenamiento en torno a un sistema de planicies costeras en pendiente que descienden hacia el poniente y se intercalan por quebradas con cursos de agua intermitente, y por otra parte la de que la gran mayoría de la población se emplaza en la única área urbana de la comuna correspondiente a la ciudad de El Quisco, se presentan como los factores determinantes en el incremento el riesgo a las personas.

La disposición lineal en torno al borde costero y articulada formando un frente urbano costero conurbado aumenta la exposición con la alta estacionalidad en sus actividades frente a la susceptibilidad del riesgo de remoción en masa y flujos por las quebradas. Es sumamente importante **restringir el crecimiento urbano** hacia la dirección de línea de costa y hacia las pendientes de quebradas, ya que presentan atractivos para el desarrollo de proyectos habitacionales, así como de otras actividades antrópicas, que se verá afecta a inundaciones.

Sin embargo, las cuencas aportantes, con origen en quebradas de la cordillera de la costa, corresponden a un régimen exclusivamente pluvial, frentes a una sistemática reducción de la precipitación anual, y dependientes de los fenómenos meteorológicos extremos esperables por el cambio climático. De registros históricos sobre eventos de remoción se establecen solo dos lugares de estos sucesos con erosión severa, y el modelo se desarrolla en base a periodos de retorno de precipitaciones extremas y el resultado de ello evidencia en torno a las quebradas las principales amenazas, con mayor presencia en categoría moderada y solo alta en l parte baja de la Quebrada Seminario y en la parte media alta de la Quebrada los Batros. En estas dos quebradas se presentan sectores de anegamientos cercanos a la desembocadura al mar. Ambos en sectores además afectos a tsunami (ver lámina Riegos).

De las amenazas latentes para la comuna, las de mayor alerta para el área urbana, son la amenaza de tsunami y de inundación por desborde de cauces, en las que aparte del riesgo de pérdida de vidas y daños materiales que puedan sufrir sus habitantes, destaca la conectividad longitudinal que se interrumpe en las quebradas que cruza. En este contexto, la amenaza puede presentarse directa o indirectamente sólo sobre un tramo de la localidad o sobre alguna población en particular, ambos eventos constituyen igualmente una amenaza.

Cumpliendo con las instrucciones de normar para definir el riesgo de incendio, en el área urbana de El Quisco es posible reconocer las zonas afectadas de los incendios forestales en base a los registros de CONAF que están definidos en zonas por presencia de pastizal, matorral y plantación de eucaliptus. Dicha presencia además de ser estacional no es estructural sino dependiente la limpieza y mantención en le caso de pastizales y matorrales, y de la explotación forestal en el caso de los eucaliptus. Y la vulnerabilidad se incrementa en relación a la accesibilidad a estas zonas por la movilidad de las personas. De tal modo, frente a la amenaza latente de incendio, la territorialización de áreas de peligro no es posible de definir, sino establecer recomendaciones en cuanto evitar los pastizales y matorrales sin mantención adecuada, y prohibir mediante ordenanza local de plantaciones las especies de eucaliptus en la reforestación de parque y plazas.

Profesionales responsables :

Gabriela Muñoz
Geógrafa

Ana María Merino
Arquitecta

Fernando Hidalgo
Ingeniero Civil

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS

DEL ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL 3
II.- DIAGNÓSTICO DE CONECTIVIDAD COMUNAL 3
III.- PROPUESTA DE JERARQUÍA VIAL 7
IV.- INTERRELACIÓN CON EL ESCENARIO DE DESARROLLO URBANO 10
V.- PREDICCIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE 14

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Contexto Interurbano Comuna de El Quisco 3
Figura 2 Instrumentos Medidores del Plan Nacional de Censos de Vialidad 4
Figura 3 Modelo Abstracto de Conectividad Comunal 5
Figura 4 Nuevos Ejes Articuladores 6
Figura 5 Prolongación de Av. España por el Sur 6
Figura 6 Opciones de Conectividad hacia el Norte 6
Figura 7 Opción de conectividad de Av. España 7
Figura 8 Propuesta Preliminar de Jerarquía Vial 8
Figura 9 Propuesta de Jerarquía Vial Anteproyecto 9
Figura 10 Proyección de Población Comuna El Quisco 12
Figura 11 Grado de Saturación y Flujos Vehiculares, Red Anteproyecto, EEA 22



Profesional responsable:

Eduardo Valenzuela
Ingeniero Civil

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

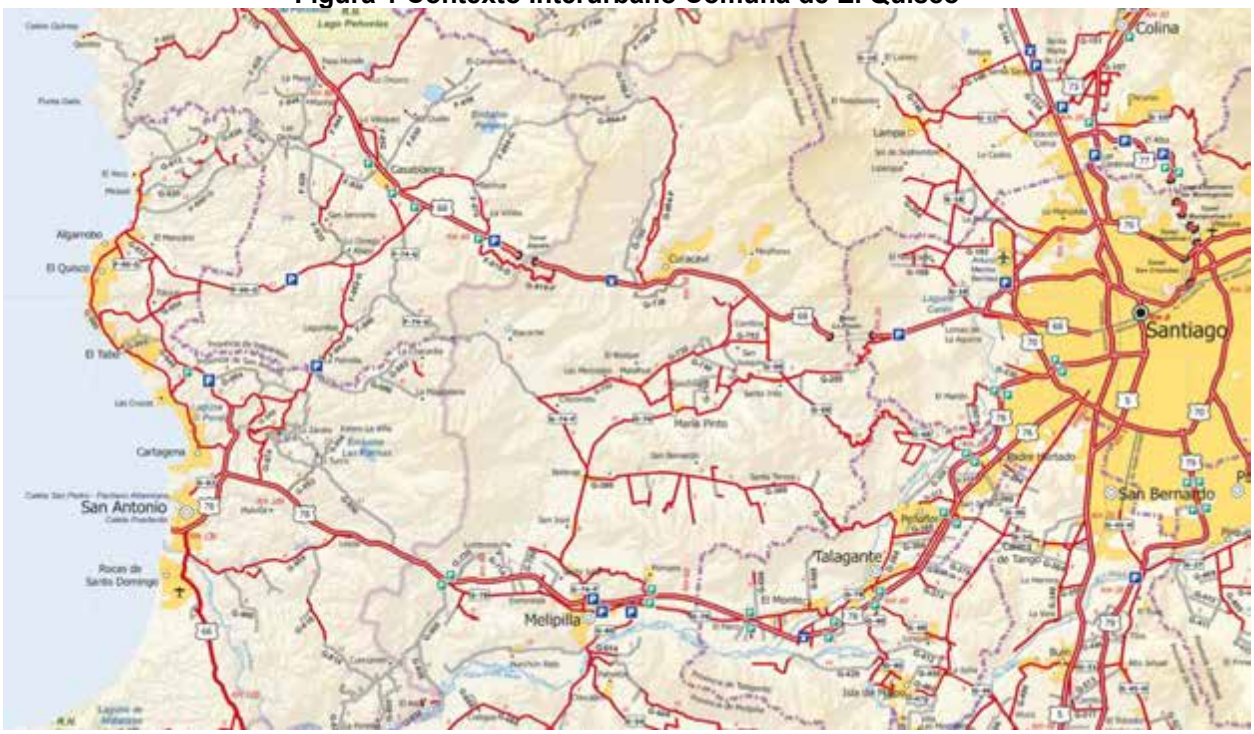
Este Estudio forma parte de la Memoria Explicativa y tiene como objetivo analizar desde la óptica de la ingeniería de transporte, la actualización del instrumento de planificación territorial de la comuna de El Quisco. Este estudio determina que las vías estructurantes existentes y proyectadas sean suficientes para satisfacer las características del desarrollo que se establezca en el Plan Regulador.

El estudio aplica el modelo clásico de transporte de 4 Etapas (Generación-Atracción, Distribución, Partición Modal y Asignación de Viajes) al sistema de transporte, en una versión simplificada. La integración del modelo de transporte se realiza sobre la definición de la situación base y del Plan Definitivo, la definición del escenario de desarrollo urbano se construye para un horizonte de 30 años y se interpola para efectos del estudio de capacidad vial a 15 años, a partir del uso de suelo definidos por el PRC en estudio, así como de los antecedentes relativos al desarrollo de la infraestructura vial.

II.- DIAGNÓSTICO DE CONECTIVIDAD COMUNAL

La comuna de El Quisco se localiza dentro de la zona central, específicamente en la Región de Valparaíso en su borde costero. Esta integración está marcada fundamentalmente por los ejes funcionales que interconectan Santiago, Valparaíso y San Antonio. La figura, bosqueja los ejes concesionados Ruta 68, Ruta 78, Ruta G-948 (Nuevo Camino costero).

Figura 1 Contexto Interurbano Comuna de El Quisco



Fuente: Dirección de vialidad, MOP

La comuna se localiza estratégicamente en el centro del eje costero que une Valparaíso con San Antonio, con acceso a través de dos rutas principales: Autopista del Sol (Ruta 78), desde Santiago hasta San Antonio, Cartagena, El Tabo y El Quisco; y la Ruta F-90 que se bifurca de la Ruta 68 en Casablanca y permite la conectividad con Algarrobo y El Quisco. Ambas constituyen las entradas sur y norte del Borde Costero Sur respectivamente.

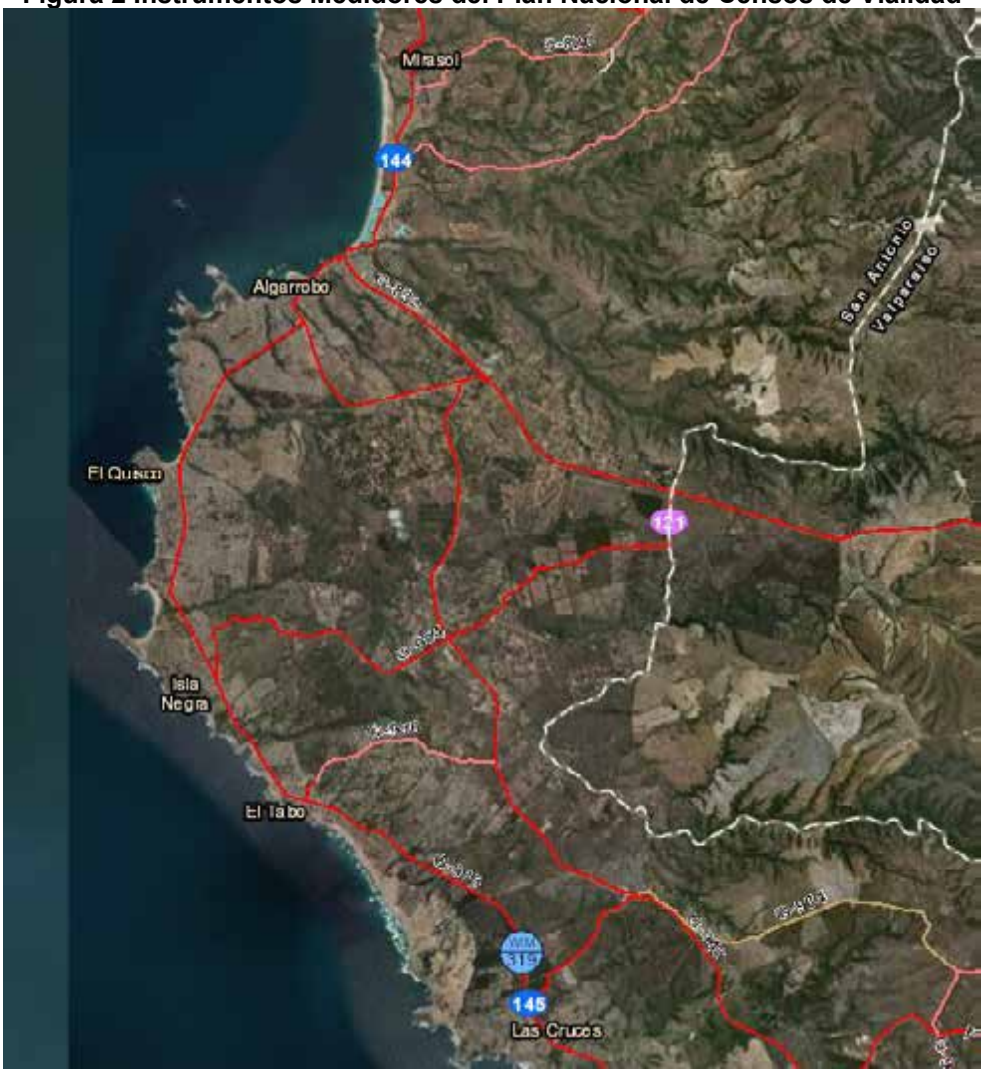
A nivel local, los instrumentos medidores del Plan Nacional de Censos de Vialidad, que permiten analizar la demanda anual del sistema vial de El Quisco, corresponden a las Estaciones 144 y 145 con antecedentes de 12 horas, la Estación 121 con antecedentes de 24 horas y el instrumento contador WIM 319 (ver figura siguiente)

De éstas, la estación más cercana a la comuna y con menor influencia de las zonas urbanas de las comunas vecinas, corresponde a la Estación 121 que conecta Isla Negra y El Totoral con el Nuevo Camino Costero, el cual presenta un TMDA de 416 veh/día para el año 2017, con una marcada temporalidad en época verano, al presentar magnitudes de 240 veh/día durante el resto del año y aumentar hasta los 770 veh/día en verano.

Con una participación de cerca del 93% de vehículos livianos y camionetas, la presencia de camiones de carga por esta ruta es marginal, al igual que el transporte público, alcanzando una tasa de crecimiento anual para el período 2015 – 2017 del 27,61%.

Comparando estas magnitudes con la Estación 145, que se presenta como más representativa de la actividad de borde costero, es posible corroborar que el TMDA del año 2017 alcanzó los 10.165 veh/día, con una tasa de crecimiento del 5,17% y una presencia del 86% para los vehículos livianos y camionetas, y un 7,28% para la locomoción colectiva.

Figura 2 Instrumentos Medidores del Plan Nacional de Censos de Vialidad



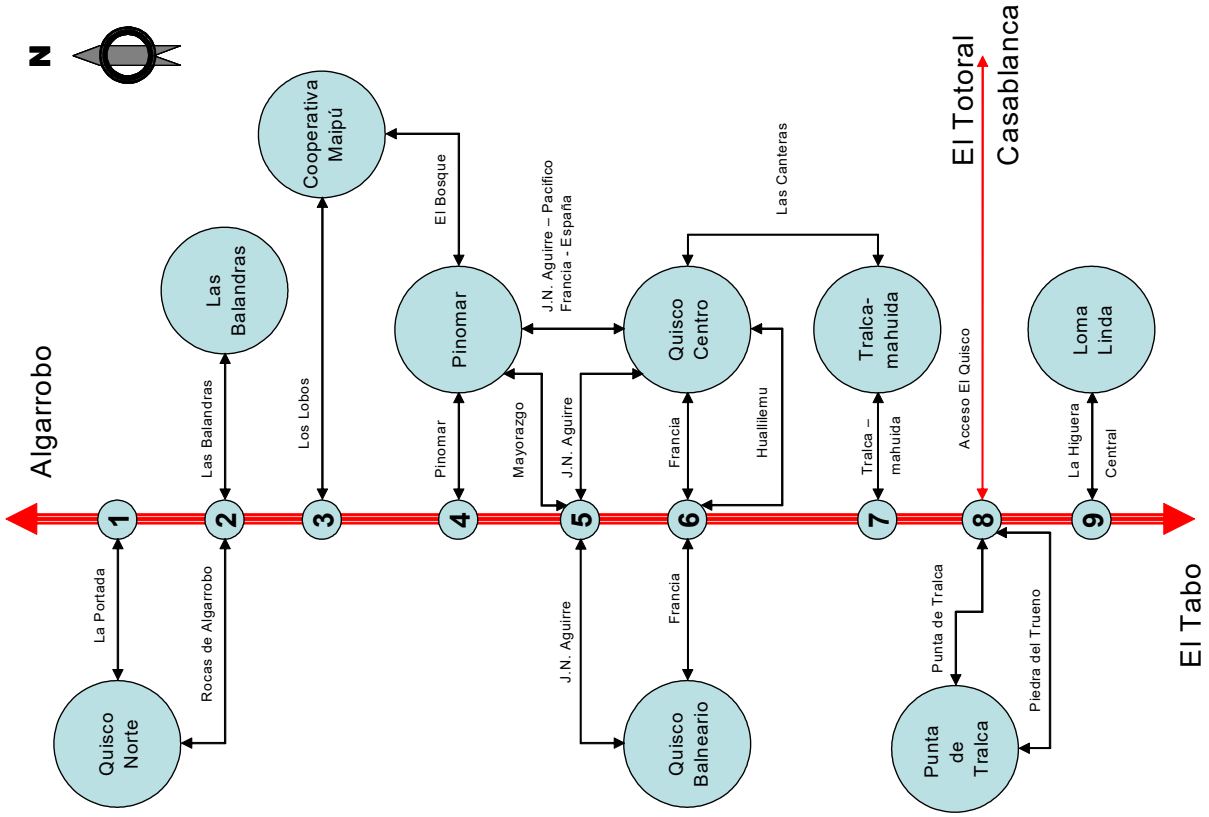
Fuente: Dirección de vialidad, MOP

En esta Estación, las magnitudes de época verano bordean los 14.800 veh/día, en comparación a los 7.160 veh/día de época invierno y 8.545 veh/día de época primavera, respectivamente.

Estas magnitudes son un indicador del problema que posee la comuna de El Quisco y que es extensible a las comunas vecinas: presentan una razonable conectividad a nivel regional pero un deteriorado nivel de servicio a nivel local en época de verano. En efecto, las magnitudes del orden de los 15.000 veh/día en época de verano implican que asumiendo unas 18h de actividad diaria, los flujos promedio bordean los 830 veh/h en el eje. Considerando que un cruce tipo con una pista por sentido implica unos 900 veh/h de capacidad por acceso, y adicionando la fricción lateral que implica el no tener facilidades para estacionar segregadas del eje, es evidente que estas magnitudes sobrepasan las actuales capacidades de Isidoro Dubournais, siendo necesario ampliar la capacidad de la comuna, mediante una mejor estructura vial.

Desde una óptica comunal, la figura siguiente esquematiza fielmente la situación actual de la trama vial de la comuna: la existencia de diversas zonas dentro de la comuna que se conectan entre sí mediante un único eje articulador que corresponde a Isidoro Dubournais. Esta trama vial implica que cada conexión transversal con el eje longitudinal representa un cruce a nivel en donde se verifican conflictos, producto de la elevada demanda existente en época de verano.

Figura 3 Modelo Abstracto de Conectividad Comunal



Fuente: Estudio de Capacidad Vial, URBE

Figura 4 Nuevos Ejes Articuladores



En efecto, es en época de verano cuando se producen la mayoría de los conflictos inherentes a la escaza oferta vial en comparación con la elevada demanda por transporte. Sin embargo, esta realidad ha venido modificándose debido al aumento de la población estable que ha optado por vivir en la comuna y desplazarse fuera de ésta para efectos de trabajo.

Ante esta realidad, el municipio ha desarrollado una política de mejoramiento de nuevos ejes longitudinales, que coadyuven al eje longitudinal principal. Es así como la Av. España, entre calle Francia y Av. Tralcamahuida se ha convertido en una alternativa de circulación longitudinal, que permite reducir la presión sobre Isidoro Dubournais.

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, es necesario prolongar su trazado tanto hacia el sur como hacia el norte, de tal forma de lograr una adecuada conectividad externa. Por el sur de la comuna, se vislumbra como atractivo el considerar un nuevo puente para conectar con la ruta G-954 y así generar un circuito alternativo a Av. Isidoro Dubornais

Por su parte, por el norte de la comuna, es poco conveniente pensar en prolongar el eje hasta Los Lobos, debido a las necesarias expropiaciones. Parece más conveniente desarrollar calle Francia hasta Los Andes y prolongar por calle El Bosque para cruzar mediante un viaducto hacia calle Mistral para empalmar con calle Las Balandras. Alternativamente, considerar el mejoramiento de calle Victoria.

Figura 5 Prolongación de Av. España por el Sur



Opción de conectividad de Av. España

Figura 6 Opciones de Conectividad hacia el Norte



Se genera así una buena conexión alternativa para los viajes intracomunales. Se potencia el uso de Av. España, tanto para viajes locales como para viajes interurbanos desde/hacia G-948 vía G-954 y aparece como una conexión natural el habilitar calle Las Balandras hasta Ruta F-90.

Figura 7 Opción de conectividad de Av. España



Fuente: Elaboración propia

A modo de conclusión, independientemente de si se considera el mejoramiento de Av. España hacia Ruta G-954 por el sur y el mejoramiento de calle Los Andes y prolongar por calle El Bosque para cruzar mediante un viaducto hacia calle Mistral para empalmar con calle Las Balandras, por el norte, es evidente que la trama vial comunal requiere de nuevos ejes articuladores longitudinales que disminuyan la presión existente sobre Isidoro Dubornais y mejoren la oferta vial local existente.

III.- PROPUESTA DE JERARQUÍA VIAL

Es posible jerarquizar la trama vial de la comuna como vías primarias, secundarias y locales, en función de sus características de desplazamiento y conectividad. Las primeras enfocadas a un rol de movilidad, las últimas a un rol de acceso, siendo las secundarias aquellas que presentan un rol mixto.

Tabla 1 Propuesta Subjetiva de Jerarquías de Red Vial Comunal

Zona	Jerarquía	Ejes
Toda la Comuna	Primaria	Isidoro Dubournais
El Quisco Norte	Secundaria	La Portada – Alcalde Pedro Álvarez Salamanca
Las Balandras	Secundaria	Las Balandras – Gabriela Mistral
Cooperativa Maipú	Secundaria	Los Lobos – San Felipe – San Rafael – San Antonio – El Bosque – Jacqueline
Pinomar	Secundaria	Pinomar
Quisco Centro	Primaria	Francia – Av. España
	Secundaria	Mayorazgo – Narciso Aguirre – Pacífico - Alcalde Raúl Romero Erazo – Avda. Los Andes
Quisco Balneario	Secundaria	Narciso Aguirre
Tralcamahuida	Primaria	Av. Tralcamahuida
	Secundaria	Huallilemu - Las Parcelas - Las Canteras
Punta de Tralca	Secundaria	Punta de Tralca – Piedra del Trueno – Del Escritor
Loma Linda	Primaria	Isidoro Dubournais
	Secundaria	Camino El Totoral – Punta de Tralca – El Sauce – La Higuera – El Laurel – Central

Fuente: Elaboración propia en base a ECV URBE

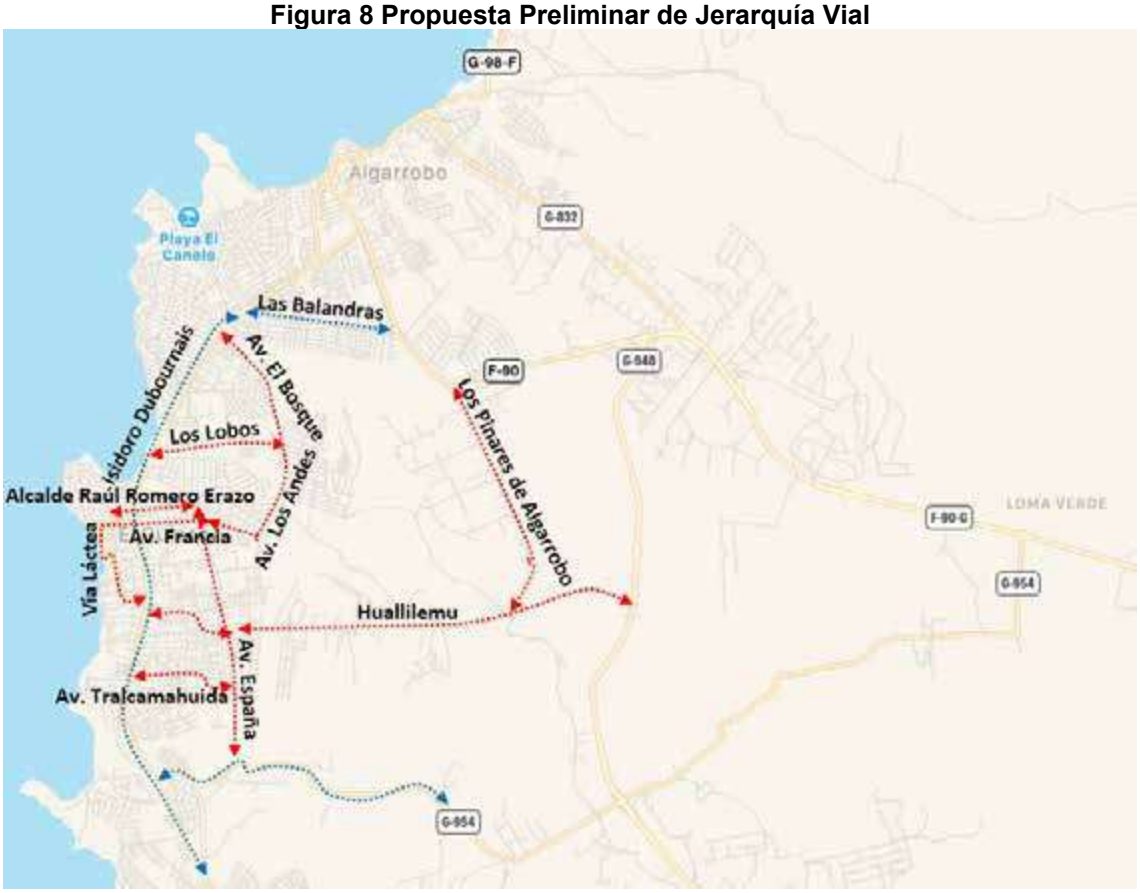
En este esquema jerárquico, la calle Francia, Av. España y Av. Tralcamahuida debiesen modificar su jerarquía desde vías secundarias a vías primarias, de acuerdo con el análisis desarrollado para el diagnóstico de la vialidad y conectividad. De igual forma sucede con calle La Cantera, desde calle Altas Cumbres hasta Avda. Huallilemu.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

La figura siguiente bosqueja una propuesta preliminar de jerarquía vial para la comuna, en esta propuesta se potencian los mejoramientos actuales de calle Francia, Av. España y Av. Tralcamahuida, entre otras.

Se sugiere habilitar calle Las Balandras hacia Ruta F-90, habilitar Ruta F-960-G desde ruta F-90 hasta calle Huallilemu, cuyo mejoramiento hasta Av. España se vislumbra como atractivo, permitiendo así una segunda conexión hasta la nueva ruta costera G-948.

Figura 8 Propuesta Preliminar de Jerarquía Vial



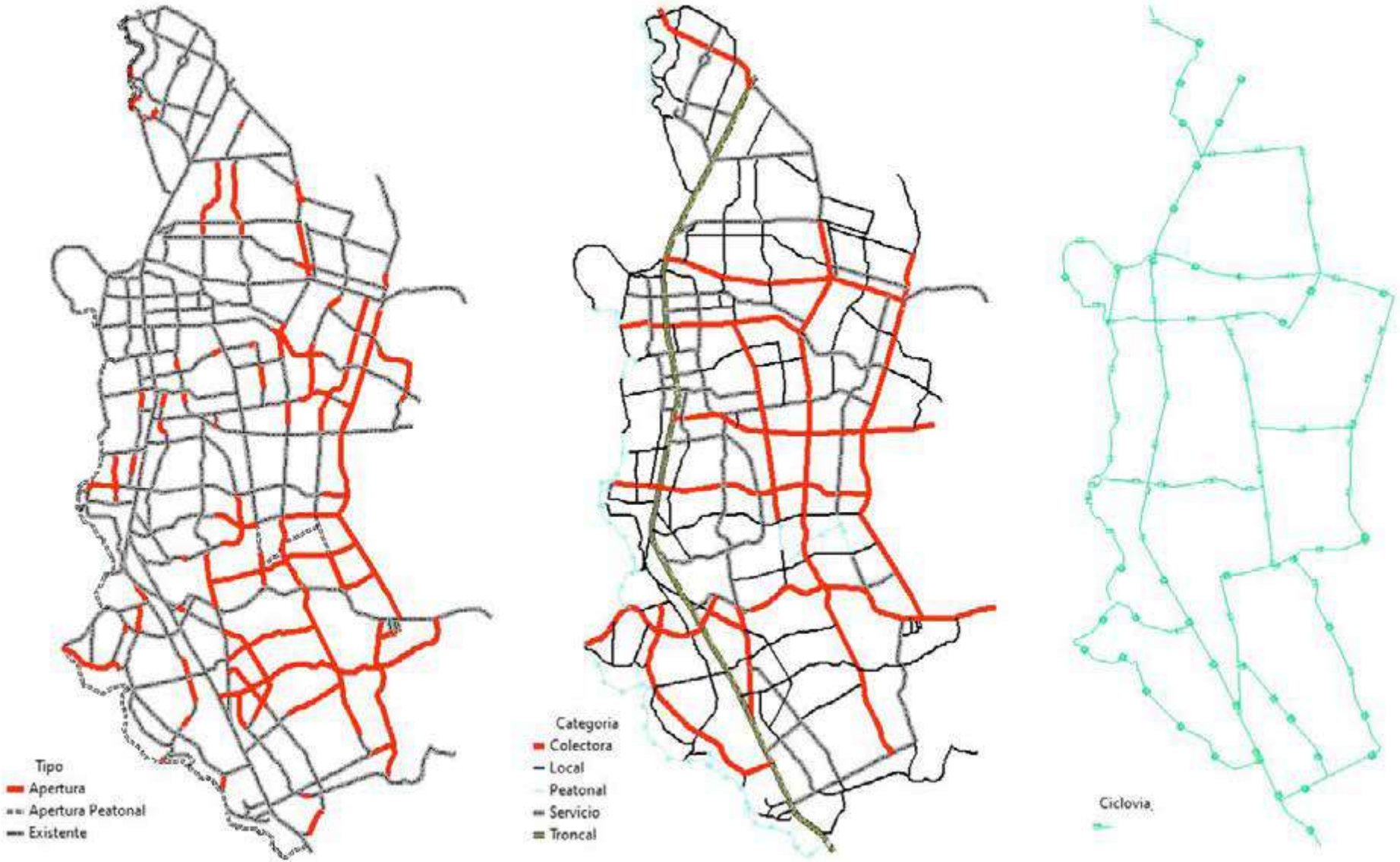
Fuente: Elaboración propia

Esta propuesta preliminar ha evolucionado hasta la propuesta de anteproyecto que se bosqueja a continuación y que permite aprovechar los nuevos perfiles y mejoramientos existentes e intenta generar circuitos longitudinales alternativos a Avda. Isidoro Dubournais, así como circuitos transversales complementarios que permitan el desarrollo hacia el interior de la comuna.

Analizando la red propuesta, desde el norte, se propone aperturas de calle Costanera, dando continuidad a Neptuno y El Mirador, y se potencia la riqueza visual del sector mediante un paseo peatonal borde mar. Complementariamente, se genera una red de ciclovías que conecta internamente todo El Quisco Norte con ciclovía troncal de Avda. Isidoro Dubournais, contemplándose una apertura entre Peñablanca y alcalde Pedro Álvarez, mediante la proyección de calle Bellavista.

Por el sector oriente, el eje Gabriela Mistral y Las Balandras se potencian al considerar nuevas aperturas hacia el sur vía Mayorazgo y Los Laureles y dar cobertura a la red de ciclovías, al cruzar Quebrada El Batro. En el sector Los Lobos – Pinomar, se potencia la conectividad longitudinal mediante la apertura de Avda. Andes hacia Las Balandras y las aperturas de Los Nogales – Los Pajaritos y Montemar, así como el ensanche de Pinomar hacia el oriente de Montemar.

Figura 9 Propuesta de Jerarquía Vial Anteproyecto



Fuente: Elaboración propia

En el sector Los Lobos – Pinomar, se potencia la conectividad longitudinal mediante la apertura de Avda. Andes hacia Las Balandras y las aperturas de Los Nogales – Los Pajaritos y Montemar, así como el ensanche de Pinomar hacia el oriente de Montemar.

En la zona central de la comuna, se proyecta el paseo peatonal que permite conectar Nueva costanera con Avda. Francia. Complementariamente, se contempla red de ciclovías por borde costero la que se conecta a ciclovía de Avda. Isidoro Dubournais por Avda. Francia y por Avda. Tralcamahuida.

Respecto de las aperturas, se conecta Avda. Francia a la altura de alcalde Mercedes Godoy, y Lobos Tranquilos con Nueva Costanera hacia el poniente y hacia el oriente se ensancha hasta calle Ejército por calle Tulipanes. Para reforzar la conectividad longitudinal, se conecta calle Ejército con Andrómeda y ésta con Calle 4. Complementariamente, se conecta Serrano, Cisne Blanco y Cisne Negro, así como Levante con Cavancha.

Se complementa la red de ciclovías con la propuesta por Avda. España, Huallilemu y Montemar, así como apertura de Avda. Francia hasta Camino Sin Nombre por el oriente, Las Perdices hasta Las Parcelas y ésta última se completa hasta Montemar.

Para potenciar la movilidad longitudinal, se contempla una apertura de Calle Nueva desde Avda. Pinomar hasta Las Parcelas y posteriormente un ensanche hasta 10 Sur, desde donde se proyecta un paseo peatonal que cruza Estero Totoral hasta Calle Nueva que se proyecta hacia Camino al Totoral.

El eje Montemar contempla apertura desde Los Pajaritos conectando hacia el norte y luego, hacia el sur, desde Avda. Pinomar hasta 10 Sur que corresponde a la prolongación de La Montaña, para continuar hasta Camino al Totoral.

Entre Punta de Tralca e Isla Negra, se genera un paseo peatonal de borde mar, así como una ciclovía, por el eje del Escultor desde Avda. Isidoro Dubournais hasta Costanera y Avda. Punta de Tralca, generando una semi circunvalación.

Se conecta Del Pastor en toda su extensión, así como Cerco Largo, El Laurel, El Laurel Norte y El Sauce.

La red de ciclovías del Escultor, se conecta con la red de ciclovías de Avda. Central y la apertura por Avda. Andes y Calle Carmencita.

Por el borde sur de la comuna, se conecta Santa Luisa con Avda. Isidoro Dubournais, más al norte de donde finaliza el paseo peatonal borde mar.

La propuesta de red vial del Anteproyecto, permite generar una trama vial que resuelve sustancialmente la baja o nula conexión actual en términos longitudinales y mediante aperturas específicas en términos transversales aporta a la conexión del borde mar con el resto de la comuna.

Por su parte, la cobertura de la red de ciclovías propuesta es lo suficientemente amplia y conexa como para asegurar que la comuna por completo puede ser recorrida en bicicleta, lo que potencia el modo no motorizado, especialmente en la época de verano.

IV.- INTERRELACIÓN CON EL ESCENARIO DE DESARROLLO URBANO

La interrelación con el escenario de desarrollo urbano se ha realizado considerando la vialidad propuesta y la estimación de la demanda de viajes que el escenario de desarrollo urbano propuesto por el nuevo PRC, generaría.

Para la estimación de la demanda que el nuevo plan generaría, se ha considerado la metodología simplificada que a continuación se describe.

Las zonas del Anteproyecto definen en su ordenanza umbrales de densidad de habitantes por hectárea. Estos umbrales contemplan los loteos de vivienda social, zonas de resguardo patrimonial, zonas con bienes nacionales, etc. En consecuencia, la densidad de habitantes por hectárea propuesta, **es el parámetro relevante en cada zona**, por cuanto el escenario más desfavorable de capacidad vial será aquel que considere que cierto porcentaje de la densidad máxima de cada zona sea alcanzado. Así, relacionando la superficie de cada zona de proyecto con su densidad máxima y dicho porcentaje, es posible obtener el máximo número de habitantes por zona que el respectivo plan permitiría, definido como Escenario de Desarrollo Extremo.

Con el antecedente del máximo número de habitantes por zona, que el proyecto define, y tomando en cuenta el tamaño familiar (habitantes por hogar), es posible estimar el número máximo de hogares por cada zona. El tamaño familiar ha sido definido en función de los antecedentes de población y hogares disponible. Así, el tamaño familiar se ha fijado para tres categorías de hogares definidas de acuerdo al nivel de ingreso. Con este supuesto, el escenario más extremo contempla el número máximo de hogares por cada zona.

Idealmente debiese estimarse un vector de orígenes y un vector de destinos por cada propósito y categoría de demanda, pero en la práctica la clasificación por categorías de demanda no siempre es posible. Dado que éstas se definen a partir de los niveles de ingreso y tasa de motorización de los hogares, la categorización de los orígenes (producciones de viajes) es fácil de hacer cuando los viajes se originan en el hogar, lo cual es una característica de la mayoría de los viajes en el período punta de la mañana y una proporción importante en el período fuera de punta.

En resumen, el método de escenario extremo contempla, hasta aquí, la tasa máxima de viajes por hogar y el tamaño de personas por hogar. Con estos supuestos, se asegura que cada zona tendrá el número máximo de hogares para la densidad definida en el anteproyecto y, por ende, el número máximo de viajes por zona, que corresponde al escenario extremo definido.

La tabla siguiente detalla tasas de generación obtenidas en ciudades capitales de distintas regiones del país que no son representativas de la realidad de la Comuna de El Quisco, pero ayudan a esclarecer los órdenes de magnitud aquí considerados.

En nuestro caso, se ha fijado el número de viajes por hogar en 22,36 viajes/hogar-día para el ingreso alto, 14,72 viajes/hogar-día para el ingreso medio y 11,32 viajes/hogar-día para el ingreso bajo, lo que implica haber considerado las magnitudes mayores en cada clase[1].

Tabla 2 Tasas de Generación según Ingreso Familiar y Tamaño Medio del Hogar

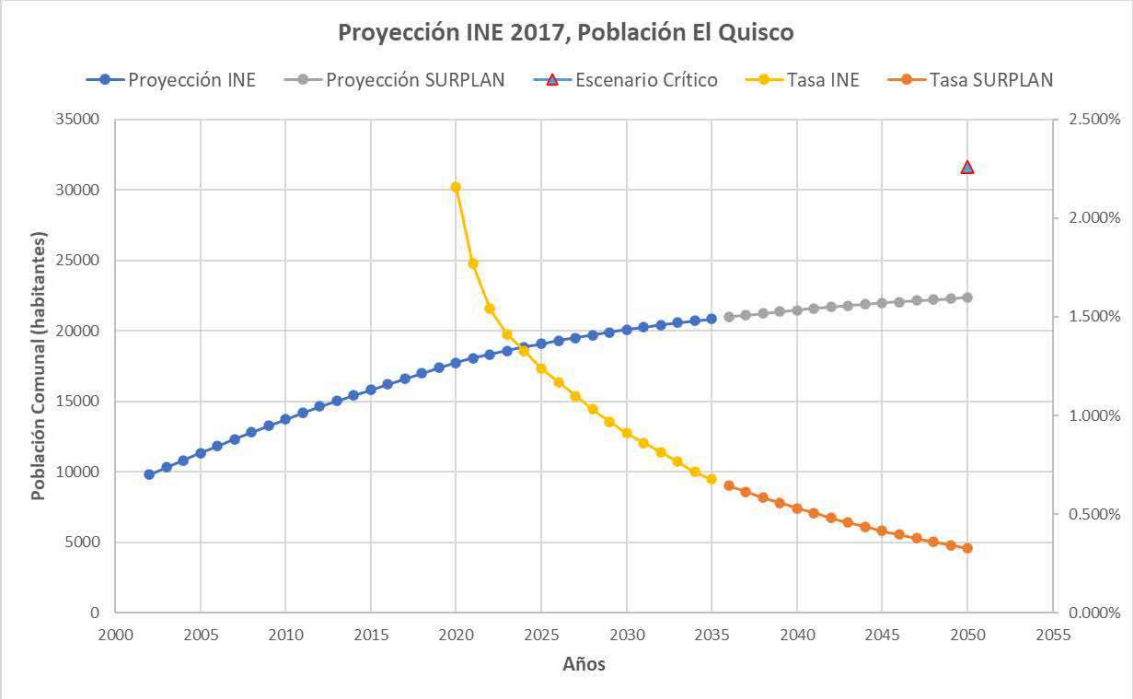
Ciudad	Viajes por Hogar según Nivel de Ingreso			Personas por Hogar
	Alto	Medio	Bajo	
Temuco	20.50	12.13	9.40	3.57
Valdivia	22.36	14.25	11.32	3.46
Osorno	19.05	14.72	10.52	3.49
Talca	15.74	13.38	11.09	3.60
Los Ángeles	12.72	11.37	8.87	3.63
Curicó	14.01	12.81	10.31	3.48
Chillán	19.36	12.51	9.81	3.53
Promedio	**17.68**	**13.02**	**10.19**	**3.54**

Fuente: Elaboración Propia a partir de STU de ciudades (SECTRA)

[1] Siempre asumiendo un escenario extremo de desarrollo de habitantes o viajes por cada zona.

Con la finalidad de validar el enfoque adoptado para definir un escenario de desarrollo, la figura siguiente bosqueja la proyección de los habitantes de la Comuna de El Quisco de acuerdo al INE (Censo 2017), para el período 2020 a 2035 (línea azul abscisa principal) y la tasa anual de crecimiento de los habitantes (línea amarilla, abscisa secundaria). Luego, se proyecta los habitantes hasta el año 2050 (línea gris, abscisa principal), de acuerdo a la tasa anual estimada (línea naranja, abscisa secundaria).

Figura 10 Proyección de Población Comuna El Quisco



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a las proyecciones INE hasta el 2035 las que han sido extendidas hasta el 2050, la población comunal alcanzaría los 22.375 habitantes. Sin embargo, el escenario extremo de análisis (EEA) definido contempla una magnitud de 33.208 habitantes (triángulo rojo), con lo cual se corrobora que el escenario extremo definido es poco probable de alcanzarse y que se está considerando un escenario de desarrollo sustancialmente superior al que probablemente se verifique, con lo cual la red vial se verá cargada con viajes en un escenario extremo. De verificarse su capacidad vial para este escenario, se concluirá que la red vial propuesta en Anteproyecto es factible.

La Tabla 3 siguiente detalla los principales parámetros obtenidos en diversas ciudades intermedias, en lo que respecta al factor de ajuste de hora punta[2], y partición modal de vehículos privados, transporte público menor y transporte público mayor.

[2] Que permite estimar los viajes totales en la hora punta a partir de los viajes totales diarios

Tabla 3 Proporción de viajes en Punta Mañana y Partición Modal

Ciudad	Factor de Ajuste PM	Vehículos Privados	Tpte. Público Menor	Tpte. Público Mayor
Temuco	0.1839	29%	7%	34%
Valdivia	0.1725	24%	11%	30%
Osorno	0.1822	20%	10%	27%
Talca	0.1671	20%	10%	22%
Los Ángeles	0.2104	20%	13%	15%
Curicó	0.1756	19%	10%	19%
Chillán	0.1832	18%	8%	17%
Promedio	**0.1821**	**21.4%**	**9.9%**	**23.4%**

Fuente: Elaboración Propia a partir de STU de ciudades (SECTRA)

Así, la tabla siguiente resume las magnitudes asociadas al EEA definido, de acuerdo al procedimiento adoptado. Los viajes totales diarios se han ajustado a viajes/hora en la hora punta, considerando como factor de hora punta el asociado a la ciudad de Los Ángeles, sólo por ser el factor máximo de las ciudades intermedias, lo que permite seguir un enfoque de analizar un escenario extremo. Igual enfoque se ha adoptado para obtener la partición modal (Temuco para VL y TP Mayor, Los Ángeles para TP Menor). Los viajes no motorizados (NM) se obtienen por diferencia con el resto motorizado.

Tabla 4 Demanda proyectada Escenario Extremo de Análisis (EEA)

Habitantes Comuna	Viajes Diarios	Viajes Punta (Viajes/h)	VL	TP	NM
			(Viajes/h)	(Viajes/h)	(Viajes/h)
52,742	230,370	48,470	14,056	22,781	11,633

Fuente: Elaboración Propia

Conocido el número de viajes en vehículos privados y transporte público, que cada zona generaría/atraería, y aplicando una tasa de ocupación promedio por tipo de vehículo, se ha obtenido el número de vehículos que cada zona generaría en el período punta mañana, para el escenario extremo definido.

Aplicando esta metodología simplificada se ha obtenido el número de vehículos privados, que cada zona del Anteproyecto generaría en el período punta mañana, para el escenario de desarrollo más desfavorable para el sistema de transporte.

Por su parte, la generación de viajes no basados en el hogar tradicionalmente es modelada con regresión lineal múltiple (RLM) a nivel zonal, lo que implica que la generación de estos viajes, es función de variables asociadas con el uso de suelos y las actividades de cada zona. En este sentido, las variables explicativas del modelo RLM de generación de viajes corresponden normalmente a equipamientos por zona, dedicados a cada actividad y no los hogares (recuérdese que ninguno de estos viajes tiene por destino el hogar).

Sin embargo, dada la imposibilidad de estimar regresiones de este tipo, puesto que **la metodología simplificada aplicada a este estudio no contempla la realización de una encuesta origen y destino de viajes,** basados en la experiencia nacional en este tipo de estudios, para el período punta mañana se ha asumido un aumento del 15% de los viajes basados en el hogar, atribuibles a viajes no basados en el hogar (equipamientos) en cada zona. En consecuencia, las magnitudes de la tabla anterior han sido aumentadas en un 15%.

Aplicando esta metodología simplificada se ha obtenido el número de vehículos privados que cada zona de proyecto generaría en el período punta mañana, para el escenario de desarrollo más desfavorable (escenario extremo) para el sistema de transporte.

Tabla 5 Demanda Punta Mañana EEA (2050)

Viajes VL	Viajes TP	Viajes No Motorizados
16,165	26,198	13,378

Fuente: Elaboración Propia

V.- PREDICCIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE

La predicción del sistema de transporte se ha realizado considerando la red propuesta del plan regulador, codificada como red buffer en el modelo SATURN y la matriz de viajes en vehículo privado obtenida mediante el procedimiento descrito a continuación.

Respecto de la circulación del transporte público, dado que no es posible pronosticar las rutas que servirán en la red vial propuesta en el escenario modelado, se ha optado por aplicar un **factor de reducción de la capacidad de cada arco de la red**, con lo cual se simula la reducción de la capacidad vial producto de la circulación de servicios de transporte público.

El factor de reducción se ha asumido en un 20%, lo que implica que, si la capacidad de la vía es de 2000 veh/h, ésta se reduce en 400 veh/h por efecto de la circulación de transporte público, lo cual implica un escenario bastante desfavorable para efectos del modelo, por cuanto el flujo actual del transporte público es mucho menor a estas magnitudes. Esta misma reducción, al ser asumida **en toda la red analizada**, permite cuantificar la factibilidad de considerar ciclovías en los arcos de la red. En consecuencia, la reducción de capacidad simula recorridos de transporte público o ciclovías.

Antes de analizar en detalle la capacidad de la red vial propuesta, es conveniente analizar las formas de describir el problema de congestión. Por una parte, la escuela americana define niveles de servicio A hasta F y le asocia la demora unitaria promedio que un vehículo debiese percibir. Así, un nivel de servicio D implica que los vehículos circulando en el dispositivo bajo análisis deben presentar demoras entre 35 y 55 segundos por vehículo como promedio, en cada cruce.

Por otra parte, la escuela inglesa define el grado de saturación como la Demanda sobre la Oferta, para las condiciones prevalecientes de circulación. Entendiendo por oferta la capacidad del dispositivo vial en función del tiempo y por demanda, el flujo vehicular que circula (o se atiende) por dicho dispositivo, se define el Grado de Saturación como la razón entre el flujo y la capacidad. Si se piensa en el flujo como la *demanda* por usar de un dispositivo vial y en la capacidad como la *oferta* de atención que provee tal dispositivo, el grado de saturación muestra el balance entre oferta vial y demanda de tráfico. Así, la tabla siguiente detalla la correspondencia entre ambas escuelas e indicadores.

Tabla 6 Nivel de Servicio y Grado de Saturación

Nivel de Servicio	Demoras [s/veh]	Grado de Saturación [%]
A	< 10	< 60%
B	10 – 20	60% - 70%
C	20 – 35	70% - 80%
D	35 – 55	80% - 90%
E	55 – 80	90% - 100%
F	> 80	> 100%

Fuente: Elaboración Propia

Como regla general, se podrá hablar de existencia de congestión si la demora promedio por vehículo supera el minuto o si el grado de saturación supera el 90%. En un dispositivo vial, al bosquejar la evolución de las demoras en función del grado de saturación, es posible evidenciar

que éstas aumentan asintóticamente hacia el 100%. Es decir, a medida que el grado de saturación aumenta linealmente, el aumento de las demoras es explosivo.

En consecuencia, sabiendo que una pista única de 3,5m de ancho tiene una tasa de descarga que fluctúa entre los 1800 a 2300 ADE[3]/h-pista, es razonable considerar que la capacidad de circulación del eje podría bordear estas magnitudes. Sin embargo, en un escenario desfavorable se puede asumir que la capacidad nominal será de unos 2000 veq[4]/h-pista. Esta reducción de la capacidad también involucra la consideración indirecta del flujo de transporte público y de camiones de carga, modelado como una reducción de la capacidad para el resto de los modos.

Así, las tablas y figuras siguientes presentan, el grado de saturación obtenido para cada eje del anteproyecto determinado mediante la metodología simplificada. Debido a la definición propuesta para el escenario de demanda extremo modelado.

Para el análisis de factibilidad vial, a continuación, se presenta los resultados del modelo de transporte para cada zona. Los resultados muestran la definición de cada arco considerado (Nodo A – Nodo B), la distancia de cada arco (m), y los resultados de la asignación de flujos vehiculares de acuerdo a los supuestos y metodología simplificada descrita.

El tiempo de viaje (TV [s]) cuantifica el tiempo que demoran los vehículos en recorrer dicho arco, el flujo (q [veh/h]), corresponde al flujo vehicular que el modelo asigna en cada arco y el Grado de Saturación (GS [%]), corresponde al indicador del nivel de servicio o congestión de cada arco, en cada sentido de circulación.

El cuadro siguiente resume los resultados relevantes del análisis de la capacidad de la red vial definida en el anteproyecto.

Tabla 7 Detalle Grado de Saturación Red Vial, Punta Mañana, Escenario Extremo

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Avda. Isidoro Dubournais	1000	1001	E	309	48	52	3.2%	48	23	2.7%
Avda. La Portada	1001	1003	E	701	53	106	7.1%	53	48	5.4%
Peñablanca	1001	1002	E	497	53	3	0.2%	53	34	0.2%
Avda. Isidoro Dubournais	1001	1005	E	475	48	103	6.3%	48	36	7.3%
Bellavista	1002	1004	E	168	53	419	28.2%	53	12	29.0%
Bellavista	1002	1003	E	569	53	3	0.2%	53	39	0.2%
Alcalde Pedro Alvarez S.	1004	1005	E	497	53	442	29.7%	52	34	32.0%
Avda. Isidoro Dubournais	1005	1020	E	763	48	480	29.7%	48	57	30.8%
Las Balandras	1005	1007	E	249	53	252	17.0%	53	17	19.5%
Avda. Andes	1006	1011	E	656	53	139	9.3%	53	45	11.5%
Gabriela Mistral	1006	1000	E	856	53	51	3.4%	53	58	2.9%
Mayorazgo	1007	1008	A	625	43	77	9.6%	43	52	11.6%
Las Balandras	1007	1010	E	187	53	309	20.8%	53	13	22.3%
Los Eucaliptos	1008	1020	E	472	53	196	13.2%	53	32	10.0%

[3] ADE: Automóvil Directo Equivalente. Significa que todos los vehículos son automóviles y circulan directo, sin giros a izquierda o derecha en el cruce.

[4] Veq: vehículo equivalente. Significa que todos los modos se ajustan a un vehículo patrón, mediante un factor de equivalencia. Una excelente analogía es comparar los veq con en concepto de “frutas” y los automóviles con naranjas, taxis colectivos con peras, etc.

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Mayorazgo	1008	1142	A	133	43	175	21.6%	43	11	25.0%
Los Eucaliptos	1009	1011	E	534	53	182	12.3%	53	36	15.1%
Los Laureles	1009	1141	A	135	42	262	32.3%	42	12	33.1%
Los Eucaliptos	1009	1008	E	372	53	273	18.4%	53	25	15.9%
Los Laureles	1010	1009	A	624	43	205	25.3%	43	53	24.8%
Las Balandras	1010	1006	E	521	53	98	6.6%	53	35	7.4%
Avda. Andes	1011	1012	A	449	39	284	25.2%	39	41	23.1%
San Felipe	1011	1140	E	456	43	149	18.4%	43	38	18.8%
Los Pajaritos	1012	1139	A	56	53	247	16.7%	53	4	15.9%
Montemar	1013	1014	E	122	39	343	30.5%	39	11	30.3%
Montemar	1014	1136	E	83	39	87	7.7%	39	8	1.2%
Pinomar	1014	1017	E	143	53	149	10.0%	53	10	10.1%
Avda. Pinomar	1014	1132	E	135	39	299	26.6%	39	13	32.8%
Avda. Andes	1015	1025	E	481	39	156	13.9%	39	44	13.8%
Avda. Andes	1015	1012	A	118	39	167	14.9%	39	11	14.9%
Montemar	1016	1013	E	326	39	272	24.1%	39	30	26.1%
Nueva	1017	1018	A	789	53	65	4.4%	53	54	2.7%
Camino sin nombre 2	1018	1134	E	382	43	43	5.3%	43	32	2.4%
Camino sin nombre 2	1019	1018	E	93	42	228	28.2%	43	8	22.6%
Avda. Isidoro Dubournais	1020	1021	E	270	47	692	42.7%	47	21	43.1%
Avda. Isidoro Dubournais	1021	1033	E	179	47	712	44.0%	47	14	44.1%
Avda. Pinomar	1021	1143	E	168	39	17	1.5%	39	16	1.9%
Mayorazgo	1022	1028	E	150	41	315	38.9%	40	14	41.3%
Avda. Pinomar	1022	1023	E	444	39	2	0.2%	39	41	0.3%
Los Laureles	1023	1141	E	458	42	257	31.7%	42	39	31.5%
Avda. Pinomar	1023	1015	E	590	39	12	1.1%	39	54	1.0%
Don Alfonso	1023	1024	E	199	39	353	43.5%	40	18	40.6%
Victoria	1025	1024	E	398	53	387	26.0%	53	27	27.4%
Avda. Andes	1025	1026	A	125	38	519	46.1%	38	12	44.2%
Avda. Andes	1026	1129	A	237	39	356	31.7%	39	22	30.0%
Avda. Francia	1026	1125	A	351	53	371	25.0%	53	24	23.7%
Avda. Francia	1027	1026	E	637	39	64	5.7%	39	59	4.2%
Avda. España	1027	1128	E	462	53	191	12.8%	53	31	8.2%
Narciso Aguirre	1028	1030	E	215	53	364	24.5%	53	15	25.6%
Narciso Aguirre	1028	1029	E	148	53	155	10.5%	53	10	10.7%
Narciso Aguirre	1029	1024	E	345	53	153	10.3%	53	23	10.5%
Ejército	1030	1036	E	289	53	388	26.2%	53	20	26.9%
Narciso Aguirre	1031	1030	E	321	53	97	6.5%	53	22	6.2%

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Avda. Isidoro Dubournais	1031	1035	E	282	48	595	36.7%	47	21	39.5%
Miramar	1032	1033	E	149	53	65	4.4%	53	10	6.8%
Avda. Isidoro Dubournais	1033	1031	E	192	47	666	41.1%	47	15	43.5%
Santa Juana	1034	1045	E	282	53	126	8.5%	53	19	11.0%
Alcalde Mercedes Godoy de P.	1034	1032	E	465	53	148	9.9%	53	32	7.7%
Avda. Francia	1034	1035	E	145	39	4	0.4%	39	13	0.5%
Avda. Francia	1035	1036	E	326	39	51	4.6%	39	30	3.9%
Avda. Isidoro Dubournais	1035	1038	E	261	47	634	39.1%	47	20	42.4%
Ejército	1036	1039	E	253	53	370	24.9%	53	17	22.9%
Avda. Francia	1036	1027	E	337	39	255	22.6%	39	31	15.0%
Avda. Isidoro Dubournais	1038	1046	E	227	45	851	52.5%	46	18	49.0%
Lobos Tranquilos	1038	1045	E	134	53	92	6.2%	53	9	3.9%
Andrómeda	1039	1040	A	197	53	370	24.9%	53	13	22.9%
Andrómeda	1040	1127	E	184	53	215	14.5%	53	13	15.7%
Calle 4	1041	1127	E	253	50	646	43.5%	49	18	46.8%
Huallilemu	1041	1120	E	330	39	0	0.0%	39	30	0.0%
Avda. Isidoro Dubournais	1042	1047	E	241	45	846	52.2%	47	18	40.4%
Huallilemu	1042	1120	E	73	39	36	3.2%	39	7	7.7%
Avda. Isidoro Dubournais	1043	1042	E	257	46	759	46.8%	47	20	38.1%
Magdalena Peralta	1044	1043	E	135	53	88	5.9%	53	9	8.5%
Santa Juana	1045	1044	E	331	53	71	4.8%	53	22	5.1%
Cruz del Sur	1046	1040	E	259	53	107	7.2%	53	18	10.5%
Avda. Isidoro Dubournais	1046	1043	E	145	47	729	45.0%	48	11	34.0%
El Centauro	1046	1126	E	165	53	325	21.9%	53	11	26.8%
Avda. Isidoro Dubournais	1047	1048	E	449	45	875	54.0%	47	35	44.7%
Avda. Isidoro Dubournais	1048	1117	E	132	36	1182	73.0%	46	10	48.6%
Avda. Tralcamahuida	1048	1049	E	208	53	29	1.9%	53	14	0.9%
Avda. Tralcamahuida	1048	1118	E	124	53	192	13.0%	53	9	30.4%
Camino Antiguo	1050	1051	E	355	41	287	35.5%	43	30	18.5%
Avda. Isidoro Dubournais	1050	1052	E	732	46	742	45.8%	48	55	32.1%
Camino Antiguo	1051	1060	E	179	41	287	35.5%	43	15	18.5%
Avda. Isidoro Dubournais	1053	1098	E	186	48	553	34.2%	46	14	47.0%
Avda. Isidoro Dubournais	1053	1054	E	493	47	667	41.1%	48	37	29.9%
Calle Central	1054	1084	E	246	36	426	52.6%	35	26	55.5%
Avda. Isidoro Dubournais	1054	1074	E	521	48	325	20.1%	48	39	8.1%
Piedra Del Trueno	1055	1062	E	595	53	34	2.3%	53	40	2.0%
Del Escritor	1055	1061	E	546	43	72	8.8%	43	46	10.8%
Avda. Punta de Tralca	1056	1058	E	290	53	39	2.6%	53	20	12.0%

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Piedra Del Trueno	1056	1055	E	558	53	154	10.4%	53	38	6.3%
Avda. Punta de Tralca	1057	1056	E	269	53	115	7.8%	53	18	12.4%
Del Pastor	1058	1059	E	363	43	10	1.3%	43	30	0.7%
Avda. Punta de Tralca	1058	1053	E	132	53	108	7.2%	53	9	15.6%
Del Pastor	1059	1057	E	301	42	248	30.6%	43	25	16.9%
Nueva	1060	1059	A	219	41	287	35.5%	43	18	18.5%
Camino Antiguo	1060	1052	E	310	43	0	0.0%	43	26	0.0%
Del Pastor	1061	1062	A	560	43	121	14.9%	43	47	10.3%
Del Escritor	1061	1054	E	166	42	280	34.6%	41	15	37.2%
Del Escultor	1062	1063	E	594	53	53	3.5%	53	40	3.2%
Del Escultor	1063	1064	E	268	53	93	6.3%	53	18	9.4%
Avda. Isidoro Dubournais	1064	1070	E	135	48	173	10.7%	48	10	32.3%
Avda. Isidoro Dubournais	1064	1065	E	431	48	414	25.6%	48	32	6.6%
Avda. Isidoro Dubournais	1065	1066	E	401	48	455	28.1%	48	30	6.5%
Avda. Central	1065	1067	E	521	53	65	4.4%	53	35	9.6%
Avda. Central	1067	1068	E	536	53	202	13.6%	53	36	16.7%
Avda. Central	1068	1069	A	276	53	200	13.4%	53	19	16.0%
Nueva	1069	1078	A	745	53	207	13.9%	53	51	24.1%
El Sauce	1070	1071	E	440	53	61	4.1%	53	30	8.4%
Cerco Largo	1071	1067	E	688	53	292	19.7%	53	47	15.0%
El Sauce	1071	1072	A	649	43	14	1.7%	43	54	6.8%
Avda. Andes	1072	1068	E	725	39	17	1.5%	39	67	0.9%
Camino Antiguo	1074	1084	E	602	39	87	7.7%	39	56	15.1%
Avda. Isidoro Dubournais	1074	1070	E	325	48	441	27.2%	48	24	9.9%
Camino a El Totoral	1075	1087	E	459	39	390	34.7%	37	44	49.8%
Camino a El Totoral	1075	1076	E	175	39	47	4.1%	39	16	4.6%
Camino a El Totoral	1076	1077	E	340	39	188	16.7%	39	31	15.1%
Nueva	1078	1077	A	700	43	57	7.1%	43	59	9.0%
Nueva	1078	1075	A	459	53	345	23.2%	52	32	36.6%
Avda. Andes	1079	1085	A	442	39	131	11.7%	39	41	12.9%
Avda. Andes	1079	1072	A	225	39	120	10.6%	39	21	6.4%
Nueva	1079	1078	A	555	43	116	14.3%	43	47	13.8%
Cerco Largo	1080	1084	A	534	53	334	22.5%	53	36	24.0%
Cerco Largo	1080	1071	E	243	53	438	29.5%	53	17	24.3%
El Laurel	1080	1081	A	170	43	110	13.6%	43	14	18.3%
Nueva	1081	1079	A	528	43	115	14.3%	43	44	10.8%
Nueva	1082	1085	A	549	43	160	19.7%	42	47	30.4%
El Laurel	1082	1081	A	318	42	273	33.8%	43	27	26.2%

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Camino Antiguo	1083	1084	E	268	38	505	44.9%	39	25	34.7%
El Laurel	1083	1082	A	380	43	70	8.7%	43	32	8.2%
Nueva	1084	1082	A	230	43	125	15.5%	43	19	18.0%
Avda. Andes	1085	1086	A	390	39	360	32.0%	38	37	39.9%
Camino a El Totoral	1086	1087	E	385	39	234	20.8%	39	36	12.2%
Nueva	1087	1088	A	335	53	76	5.1%	53	23	4.0%
Nuevo Eje Montemar	1088	1076	A	501	39	201	17.9%	39	46	15.8%
Nuevo Eje Montemar	1089	1092	A	314	34	707	62.8%	37	31	53.1%
Nueva	1091	1087	A	350	51	575	38.7%	52	24	34.1%
Nueva	1091	1092	A	275	41	310	38.3%	40	25	40.2%
Nuevo Eje Montemar	1092	1088	A	341	39	382	33.9%	39	32	25.5%
Nueva	1093	1091	A	478	42	230	28.4%	43	40	21.0%
Avda. Andes	1093	1086	A	322	38	458	40.7%	39	30	25.9%
La Cantera	1094	1099	A	310	52	541	36.4%	51	22	41.2%
La Cantera	1094	1095	A	327	51	590	39.8%	52	23	34.2%
Camino Antiguo	1095	1083	E	161	37	575	51.1%	38	15	40.6%
Camino a El Totoral	1096	1086	E	378	39	115	10.2%	39	35	8.4%
Camino a El Totoral	1096	1095	E	511	39	113	10.0%	39	47	6.9%
Avda. Isidoro Dubournais	1098	1052	E	132	48	520	32.1%	47	10	45.8%
La Cantera	1099	1114	E	328	53	10	0.7%	53	22	0.9%
Altas Cumbres	1099	1100	A	386	32	494	60.9%	26	53	70.6%
10 Sur	1100	1102	A	149	38	389	48.0%	38	14	48.4%
Los Cardenales	1100	1114	A	405	43	34	4.2%	43	34	3.8%
	1101	1089	A	542	43	79	9.7%	43	45	5.9%
Avda. Andes	1101	1093	A	451	34	704	62.6%	38	43	43.5%
10 Sur	1102	1101	E	254	35	443	54.7%	40	23	39.9%
Avda. España	1103	1102	E	307	49	707	47.6%	51	22	39.3%
Avda. Tralcamahuida	1103	1104	E	311	50	681	45.8%	49	23	47.1%
Avda. Tralcamahuida	1103	1111	E	150	50	684	46.1%	50	11	44.8%
Avda. Andes	1104	1101	E	295	38	440	39.1%	39	27	24.2%
Avda. Tralcamahuida	1105	1104	E	326	50	686	46.2%	46	26	55.0%
Quintero	1106	1105	E	592	46	826	55.6%	48	45	51.3%
Huallilemu	1106	1107	E	177	39	78	6.9%	39	16	4.0%
Nuevo Eje Montemar	1107	1108	A	603	39	213	18.9%	39	56	9.2%
Nuevo Eje Montemar	1107	1124	A	265	39	94	8.4%	39	24	18.6%
Avda. Tralcamahuida	1108	1105	E	219	52	540	36.4%	48	16	50.5%
Nuevo Eje Montemar	1108	1089	A	192	26	894	79.5%	35	20	58.2%
Avda. Andes	1109	1104	E	482	39	299	26.6%	39	45	17.9%

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Huallilemu	1109	1106	E	332	39	51	4.5%	39	31	2.8%
Huallilemu	1109	1110	E	421	39	37	3.3%	39	39	3.4%
Huallilemu	1110	1041	E	508	39	27	2.4%	39	47	2.6%
Avda. España	1110	1103	E	571	53	347	23.4%	53	39	15.1%
Avda. España	1110	1121	E	226	53	235	15.8%	53	15	24.0%
Altas Cumbres	1111	1112	E	651	42	240	29.6%	41	57	37.1%
Avda. Tralcamahuida	1111	1113	E	344	52	556	37.4%	52	24	37.2%
Altas Cumbres	1111	1100	A	305	42	237	29.3%	43	26	19.8%
La Quebrada	1112	1041	E	222	49	714	48.1%	48	17	49.7%
Los Cerrillos	1112	1119	E	336	53	161	10.8%	53	23	10.1%
La Quebrada	1113	1112	E	474	53	367	24.7%	53	32	21.5%
La Montaña	1114	1050	E	694	43	32	3.9%	43	58	4.0%
Altas Cumbres	1115	1099	E	386	43	98	12.1%	43	32	17.3%
Riñimapu	1115	1116	E	569	43	107	13.2%	43	48	14.0%
Avda. Isidoro Dubournais	1116	1117	E	106	43	107	13.2%	43	9	14.0%
Avda. Isidoro Dubournais	1117	1050	E	284	41	1028	63.5%	47	22	41.6%
Avda. Tralcamahuida	1118	1113	E	498	53	185	12.5%	53	34	19.4%
Levante	1118	1119	E	491	43	23	2.9%	43	41	14.8%
Los Cerrillos	1119	1047	E	198	53	41	2.7%	53	13	8.5%
Cavancha	1120	1126	E	278	53	36	2.4%	53	19	5.9%
Las Parcelas	1121	1122	E	459	43	111	13.7%	43	38	9.4%
Las Parcelas	1121	1041	E	453	43	169	20.8%	43	38	23.5%
Avda. España	1121	1128	E	403	53	318	21.4%	53	28	30.2%
Avda. Andes	1122	1109	A	323	39	213	18.9%	39	30	16.5%
Las Parcelas	1123	1122	A	398	43	78	9.6%	43	33	14.0%
Quintero	1123	1106	E	372	47	783	52.7%	49	28	49.0%
Las Parcelas	1124	1123	A	254	43	3	0.4%	43	21	0.5%
Nuevo Eje Montemar	1124	1019	A	386	39	86	7.6%	39	36	17.7%
Camino sin nombre 2	1125	1130	E	383	53	359	24.1%	53	26	20.9%
El Centauro	1126	1127	E	189	53	361	24.3%	52	13	32.7%
Pirineos Sur	1128	1129	E	480	43	196	24.2%	42	41	29.2%
Avda. Andes	1129	1122	E	410	39	213	18.9%	39	38	16.4%
Nueva	1130	1131	A	619	52	564	38.0%	51	43	38.5%
Nueva	1130	1123	A	324	45	843	56.8%	46	26	55.6%
Camino sin nombre 2	1130	1019	E	154	53	236	15.9%	53	10	12.4%
Nueva	1131	1137	A	548	53	161	10.9%	53	37	13.2%
Avda. Pinomar	1132	1138	E	554	39	0	0.0%	39	51	0.0%
Nueva	1132	1131	A	82	53	422	28.4%	52	6	30.1%

Nombre Calle	Nodo A	Nodo B	Tipo	Distancia [m]	Ida			Regreso		
					Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]	Vel (km/h)	q [veh/h]	G.Sat. [%]
Huallilemu	1133	1107	E	511	39	36	3.2%	39	47	6.7%
Camino sin nombre 1	1134	1133	E	377	43	43	5.3%	43	32	2.4%
Nuevo Eje Montemar	1135	1019	A	313	39	131	11.6%	39	29	4.1%
Nuevo Eje Montemar	1136	1135	A	277	39	105	9.3%	39	26	2.8%
Nueva	1136	1131	A	156	39	39	3.5%	39	14	3.8%
El Bosque	1137	1138	E	96	53	166	11.2%	53	7	11.9%
Los Pajaritos	1139	1013	E	721	53	76	5.1%	53	49	5.1%
El Bosque	1139	1138	E	118	53	177	11.9%	53	8	11.2%
San Felipe	1140	1016	E	507	43	161	19.9%	43	42	13.3%
Los Nogales	1141	1012	E	699	43	24	2.9%	43	59	4.4%
Mayorazgo	1142	1022	E	399	41	289	35.6%	41	35	37.6%
Los Nogales	1142	1141	E	368	43	17	2.1%	43	31	3.0%
Los Nogales	1142	1143	E	464	43	21	2.6%	43	39	2.1%
Avda. Pinomar	1143	1022	E	408	39	0	0.0%	39	38	0.0%

Fuente: Elaboración Propia

La identificación de los nodos permite evidenciar que la red vial propuesta para el Anteproyecto no presenta ejes con grados de saturación sobre el 85%, asumiendo el escenario extremo de análisis.

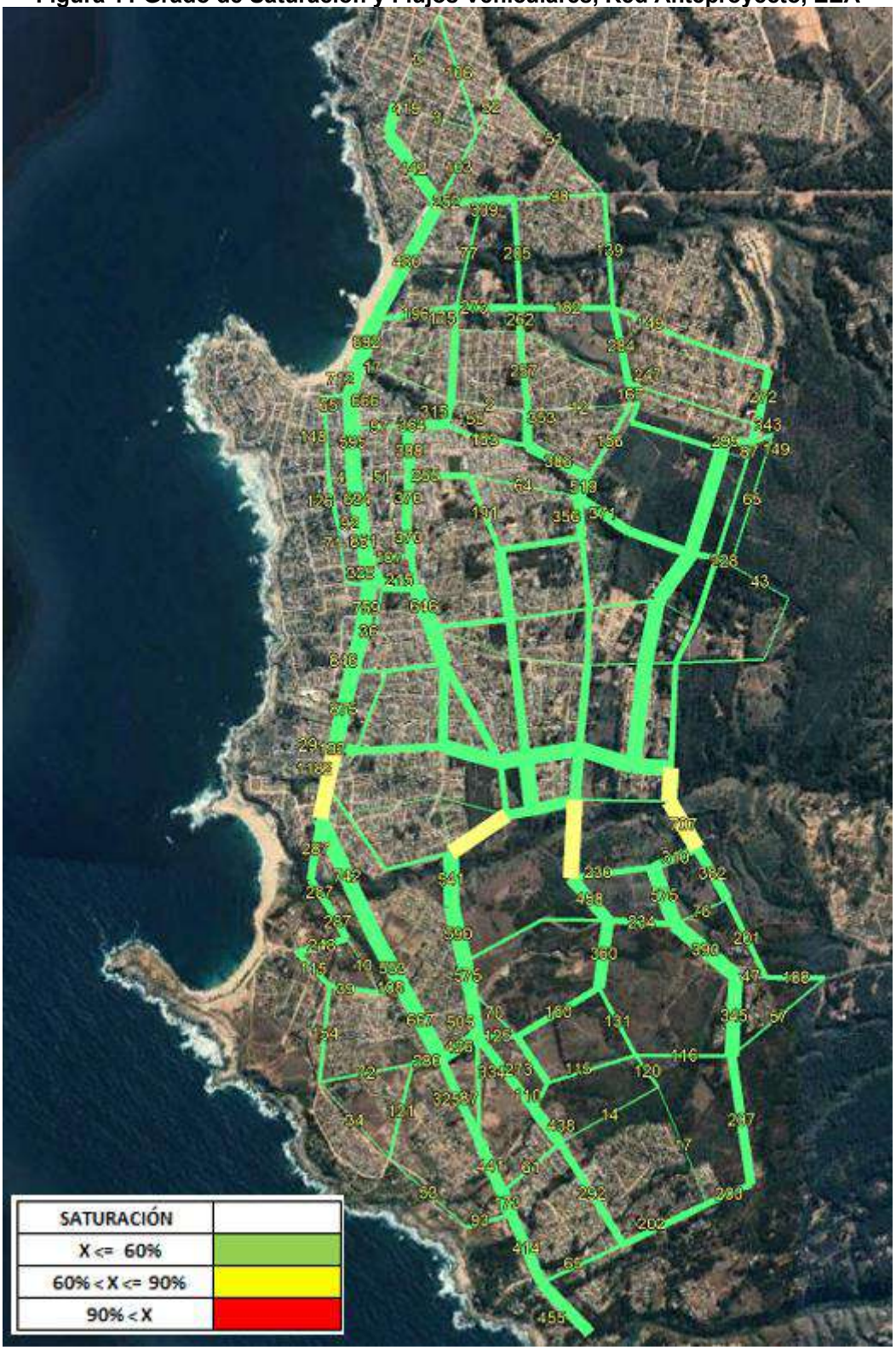
Se corrobora que existen pocas vialidades nuevas (apertura) que obtienen un grado de saturación elevado, destacando:

- Nuevo Eje Montemar
- Altas Cumbres
- 10 sur.

De acuerdo a estos resultados, la red del Anteproyecto tendría factibilidad vial.

La figura siguiente bosqueja los resultados de la asignación y del Grado de Saturación obtenido para el Anteproyecto, los cuales se adjuntan en medio digital en formato kmz.

Figura 11 Grado de Saturación y Flujos Vehiculares, Red Anteproyecto, EEA



Fuente: Elaboración propia

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ESTUDIO DE EQUIPAMIENTOS

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS

I.- INTRODUCCIÓN 5
II.- EVALUACIÓN DE SUFICIENCIA FUTURA 5
III.- EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN 7
III.1 Catastro de equipamientos educacionales en la comuna de El Quisco 7
III.2 Proyección de población en edad escolar 9
III.3 Accesibilidad física a educación escolar 9
III.4 Análisis de Suficiencia según matriz INCAL 10
IV.- EQUIPAMIENTO SALUD 11
IV.1 Dotación de equipamientos de salud 11
IV.2 Proyección de usuarios sistema público de salud 13
IV.3 Accesibilidad física a Salud Primaria 13
IV.4 Análisis de suficiencia actual de equipamientos de Salud 14
V.- EQUIPAMIENTO SEGURIDAD 15
V.1 Dotación de equipamientos de seguridad 15
V.2 Análisis de suficiencia 16
VI.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 16
VI.1 Dotación de equipamientos deportivos 16
VI.2 Análisis de suficiencia de equipamientos deportivos 18
VII.- ÁREAS VERDES 18
VII.1 Dotación de áreas verdes 18
VII.2 Accesibilidad física a áreas verdes 20
VII.3 Análisis de suficiencia de áreas verdes 21
VIII.- SÍNTESIS COMUNAL DE SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTOS 23

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Parámetros Comunales Matriz INCAL 6
Tabla 2 Establecimientos que conforman la red de equipamientos educacionales 7
Tabla 3 Composición etaria de los segmentos en edad escolar 9
Tabla 4 Población en edad escolar El Quisco 9
Tabla 5 Población en edad escolar vs. matricula educacional 9
Tabla 6 Parámetros educativos Matriz INCAL 10
Tabla 7 Alternativas seleccionadas equipamiento educativo, Estándares INCAL 11
Tabla 8 Equipamientos de Salud Primaria comuna de El Quisco 12
Tabla 9 Usuarios FONASA comuna de El Quisco 13
Tabla 10 Parámetros Salud Primaria Matriz INCAL 14
Tabla 11 Alternativas seleccionadas equipamiento educativo, Estándares INCAL 15
Tabla 12 Equipamientos de seguridad 15
Tabla 13 Parámetros de Seguridad INCAL 16
Tabla 14 Estándares ONU para dotación de carabineros 16

Tabla 15 Equipamientos deportivos existentes en la comuna de El Quisco 17
Tabla 16 Parámetros de Deporte INCAL 18
Tabla 17 Sumatoria AV Existentes 20

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Porcentaje de matrículas por tipo de establecimiento 7
Figura 2 Localización comunal de establecimientos educacionales 8
Figura 3 Accesibilidad física a Establecimientos de educación según estándares SIEDU 10
Figura 4 Localización comunal de establecimientos de salud 12
Figura 5 Accesibilidad física a Salud Primaria según estándares SIEDU 13
Figura 6 Distribución espacial de establecimiento seguridad 15
Figura 7 Localización de Equipamiento deportivo en la comuna de El Quisco 17
Figura 8 Localización de áreas verdes existentes en la comuna de El Quisco 19
Figura 9 Accesibilidad física a Plazas públicas según estándares SIEDU 20
Figura 10 Accesibilidad física a Parques públicos según estándares SIEDU 21

I.- INTRODUCCIÓN

Este estudio especial, que integra el estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, tiene como propósito sistematizar la información sobre los tipos, cantidad, dimensión y ubicación en el territorio comunal, de los servicios básicos (educación, seguridad, salud y deporte), de las áreas verdes y espacio no edificado con que cuenta la comuna de El Quisco, determinando el déficit que actualmente presenta. La información base para este diagnóstico proviene de diversas fuentes, tales como la información del Censo 2017 y 2002; información levantada sobre la infraestructura de salud y educación, y atención de salud primaria.

Mediante este estudio, se cumple con la entrega de información, según lo define el artículo 2.1.10 de la OGUC, "…que permita definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo con los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal". Esto permitirá determinar los requerimientos que demanda y demandará el crecimiento futuro de los centros urbanos involucrados.

Atendiendo al área que se norma y planifica, el estudio se centra en la oferta actual y los requerimientos futuros de la comuna, para los servicios de salud, educación, seguridad y deportes/recreación.

Para este tipo de estudios, generalmente se aplican estándares y parámetros de suficiencia de equipamiento que no necesariamente son válidos para el nivel regional y local, ya que las referencias utilizadas se basan en estándares adecuados al nivel metropolitano, con una realidad que no es comparable con la de las comunas con una escala mucho más reducida y donde coexisten zonas urbanas y rurales. Al respecto está Matriz INCAL promovida por el MINVU.

Frente a estas deficiencias de los estándares de equipamiento disponibles, y sobre la base de dicho estudio, se definirán los parámetros que serán aplicados en este análisis de suficiencia de equipamiento, considerando los ajustes de acuerdo a políticas institucionales actualmente vigentes: la aplicación de estos parámetros a los centros poblados permite evaluar si cuentan con equipamiento y áreas verdes suficientes, si es necesario prever suelo para eventuales ampliaciones en las respectivas áreas, y qué superficie debe ser considerada en el PRC.

II.- EVALUACIÓN DE SUFICIENCIA FUTURA

El objetivo planteado en esta sección está relacionado con detectar cuáles son los equipamientos públicos que serán deficitarios para la demanda futura a fin de que el Plan Regulador aporte facilidades de planificación urbana para alcanzar las metas necesarias para obtener un desarrollo urbano equilibrado. La determinación de los requerimientos de demanda se ha desarrollado sobre la proyección INE de la población al 2030, su distribución etaria y el porcentaje de población urbana y rural que habita la comuna tomando como referencia INE 2017 el cual indica una proporción 92-7 en la relación urbano-rural.

La evaluación de la suficiencia de equipamiento se realizará con base en una metodología de estimación de los estándares mínimos de equipamientos públicos básicos, asociado a la demanda de suelo por tipo de equipamiento, a la población (según datos del Censo 2017 y las Estimaciones y Proyecciones INE) y a la superficie total. Dicho método corresponde al Manual de Operaciones de la matriz de Estándares Referenciales de Equipamiento del MINVU, AC Consultores.

La propuesta instrumental para la definición de patrones de equipamiento por sectores a nivel comunal se estructuró mediante una planilla de cálculo Excel (Matriz INCAL) que contiene los requerimientos de superficie destinadas a los estacionamientos necesarios por servicio, los que deben sumarse a los m2 de terreno y, por otra parte, propone valores estándar para los índices

de m2 por habitante para la superficie del terreno. De igual manera, entrega un total teórico de sitio. Para la evaluación de la comuna de Curicó en la Matriz INCAL se tomaron como insumo:

- **Población total:** Teniendo en cuenta que, el estudio de demanda futura se realiza con una proyección al año 2030 (10 años), los datos de población comunal incluidos en la matriz se extraen de las Estimaciones y proyecciones INE 2002-2035 la cual establece una población futura de 20.081 habitantes.
- **Índice de población urbana-rural:** Se establece con base en los porcentajes del Censo INE 2017, el cual indica que la población urbana corresponde al 93,2% (14.870 habitantes).
- **Índice de demanda:** El Estudio de Estándares de Equipamiento INCAL considera como demanda una parte de la estratificación socioeconómica de la población: "el total de los estratos bajos más el 50% de los estratos medios", considerando así cuales son los que utilizan con mayor frecuencia el equipamiento público.

  En razón a lo anterior, se toman como base los datos del estudio de Segmentación y Clasificación Socioeconómica 2018 adelantado por Asociación Nacional de Avisadores (ANDA) y la Asociación de Investigadores de Mercado (AIM), y se hace uso de la información referente a la Región de Valparaíso considerando que presenta un comportamiento similar a los datos generales registrados a nivel regional.

  En este sentido, se vinculan los GSE: E, D en su totalidad y el 50% de C3 y C2; esta sumatoria corresponde al 68,7% de los hogares (10.867 habitantes). Lo anterior, teniendo en cuenta que según censo 2017 la comuna cuenta con un total de 5859 hogares con un tamaño promedio de 2,7 miembros por hogar.
- **Distribución de edades en porcentajes:** Se hace uso de los datos de población comunal incluidos en la matriz se extraen de las Estimaciones y proyecciones INE 2002-2035 el cual dispone de datos por edades, pudiendo tener una aproximación oficial a la población escolar para el año 2030 diferenciada en los tres rangos etarios solicitados por la matriz: 3 a 5 años (538 habitantes), 6 a 14 años (1816 habitantes) y 15 a 18 años (805 habitantes).
- **Índice de deportes:** El índice de demanda para el equipamiento deportivo corresponde al porcentaje de población total, que estaría en condiciones de hacer deportes y según los estándares de la matriz INCAL corresponde a los rangos etarios entre los 15 y 65 años, es decir, en el caso de El Quisco se proyecta el 58% de la población para el año 2030 según las Estimaciones y Proyecciones del INE.

Tabla 1 Parámetros Comunales Matriz INCAL

Nombre de la comuna		Población total	
EL QUISCO		**20.081**	
Indices de población	Urbana	Rural	Demanda
Rango: 0-1	**0,932**	**0,068**	**0,690**
Distribución de edades	3-5 años	6-14 años	15-18 años
Porcentajes	**2,7**	**9**	**4**
Indice de población	Deportes		
Rango: 0-1	**0,580**		

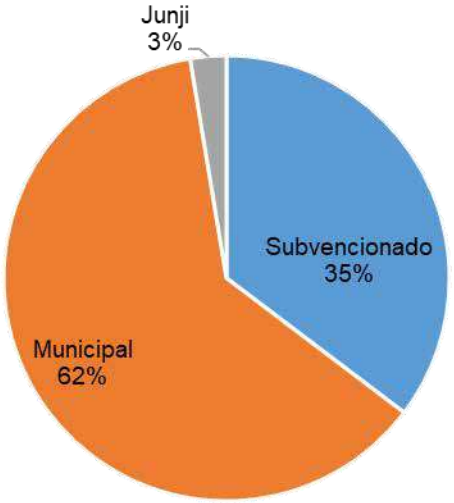
Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL

III.- EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN

III.1 Catastro de equipamientos educacionales en la comuna de El Quisco

La comuna de El Quisco cuenta con una dotación de 6 establecimientos que conforman la red de equipamientos educacionales. De ese total, un establecimiento corresponde a una escuela del área rural (11,1% de la matrícula) y los restantes 5 recintos se ubican dentro de la actual área urbana de la comuna. La mayoría de las matriculas corresponden a establecimientos Municipales, con un total de 5 recintos (62% de la matrícula); los recintos restantes corresponden a colegios Particulares Subvencionados y de administración Junji; no se presentan en la comuna establecimientos particulares pagados. Para este listado se consideraron los establecimientos que brindan educación tanto preescolar como escolar, sumando una matrícula total de 2.444 estudiantes para el año 2020.

Figura 1 Porcentaje de matrículas por tipo de establecimiento



Fuente: Elaboración propia con base en datos MINEDUC 2020.

Tabla 2 Establecimientos que conforman la red de equipamientos educacionales

NOMBRE	NIVEL	DEPEND.	LOCALIZACIÓN	MATRÍCULA	EDIFIC.	PREDIO
EDUCACIÓN ESCOLAR						
Colegio El Alba	Parvulario-Básica-Media	P. Subv.	Lobos Tranquilos 069	310	907	3658
Colegio El Quisco	Parvulario-Básica	Municipal	Del Centauro 60	270	1339	3094
Esc. Part. San Miguel Arcángel	Parvulario-Básica	P. Subv.	Av. Francia 621	394	855	5132
Esc. El Totoral	Parvulario-Básica	Municipal	Camino El Totoral	272	1643	6509
Esc. Poeta Neruda de Isla Negra	Parvulario-Básica	Municipal	Av. Central 244	418	1400	3130
Complejo Educacional Clara Solovera	Parvulario-Básica-Media	Municipal	Isidoro Dubournais 635	453	2994	6739
			TOTAL:	***2117***	***9138***	***28262***
EDUCACIÓN ESPECIAL DIFERENCIADA						
Centro de Atención a la Diversidad Rayun	Parvulario	P. Subv.	Alcalde Pedro Alvarez 216	50	221	772

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

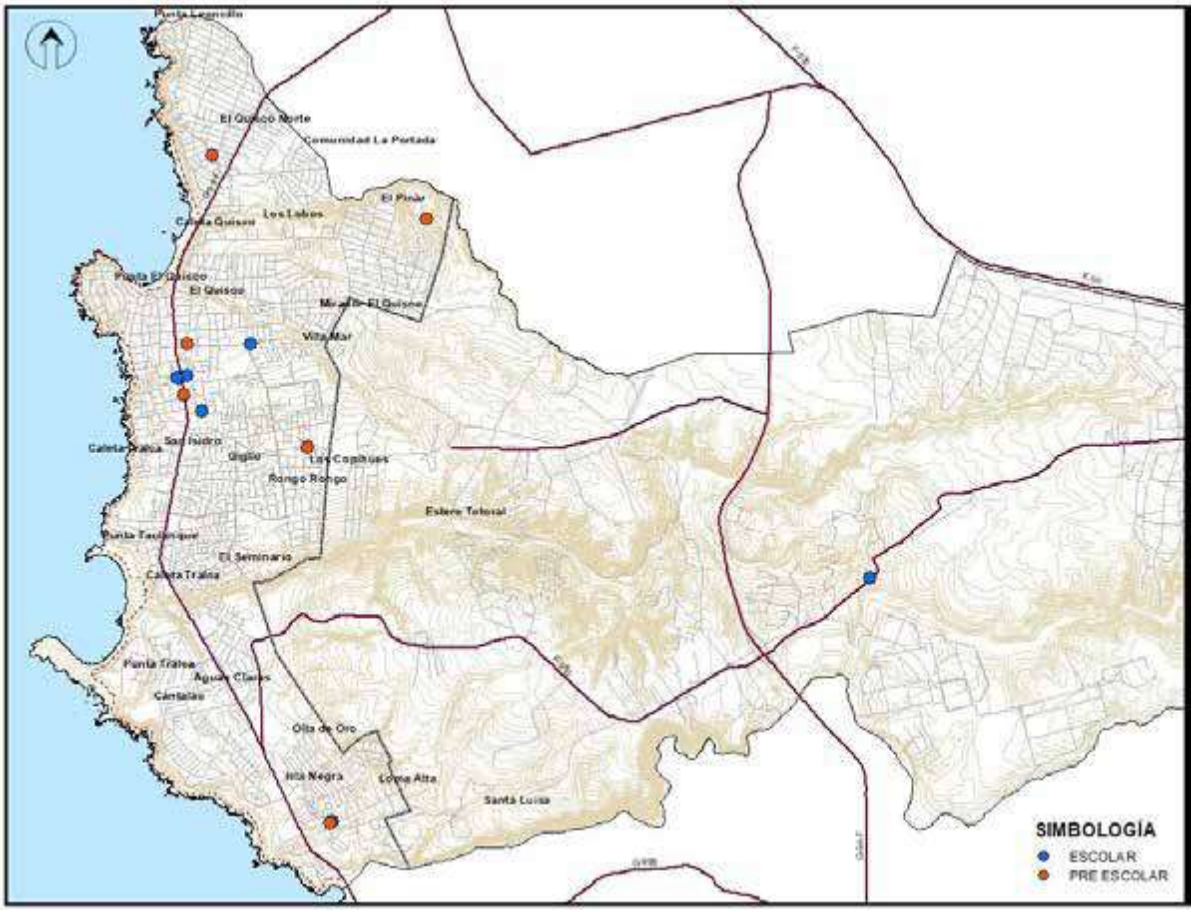
NOMBRE	NIVEL	DEPEND.	LOCALIZACIÓN	MATRÍCULA	EDIFIC.	PREDIO
Escuela Especial del Lenguaje Jardín del Mar	Parvulario	P. Subv.	Libertad 380	87	224	431
			TOTAL:	***137***	***445***	***1203***
EDUCACIÓN PRE ESCOLAR						
Jardín Infantil Mi Osito	Parvulario	P. Subv.	Isidoro Dubournais 785	22	140	556
Jardín Infantil y Sala Cuna Poeta de Huallilemu	Parvulario	Junji	Cactus 1281	48	630	1412
Jardín Infantil Villa Marina	Parvulario	Municipal	Av. Montemar	104	695	1498
Ceci Los Isleñitos	Parvulario	Junji	Av. Central	16	164	317
			TOTAL:	***190***	***1629***	***3783***

Fuente: MinEduc 2020 y Junji.

La siguiente figura presenta la distribución espacial de los establecimientos educacionales en la comuna de El Quisco, la cual expone una concentración de la educación escolar y prescolar en suelo urbano, presentando solamente un establecimiento educativo en el sector del Totoral.

Respecto a la educación básica y media se refleja su agrupación en el centro tradicional de El Quisco con solamente una institución hacía en el sector Isla Negra. Por otro lado, la educación preescolar se encuentra mayormente distribuida dentro de la ciudad. El sector que intermedio que Punta de Tralca no tiene presencia de ningún tipo de establecimiento educacional.

Figura 2 Localización comunal de establecimientos educacionales



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

III.2 Proyección de población en edad escolar

El análisis de demanda de equipamiento educacional escolar se realiza tomando en cuenta la población total que demanda servicios educacionales en el territorio comunal, lo que en términos de segmentación etaria del Censo INE corresponde a los tramos entre 5 a 19 años. A partir de las proyecciones del INE, la composición etaria de los segmentos en edad escolar tiende a una disminución de la población escolar en el tramo educativo de 5-9 años.

Tabla 3 Composición etaria de los segmentos en edad escolar

Año	5-9	10-14	15-19
2017	974	974	894
2020	1.059	1.092	924
2030	951	1.048	969

Fuente: INE Estimaciones y proyecciones 2002-2035

Tabla 4 Población en edad escolar El Quisco

	2017	2020	2030
Población edad escolar El Quisco	2.842	3.075	2.968
Población total El Quisco	15.955	17.742	20.081
% Edad escolar	17,8%	17,3%	14,8%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017 y Proyecciones INE

Con base en las proyecciones INE presentadas anteriormente, la población en edad escolar (5 a 19 años) alcanzó los 3075 habitantes en 2020, en contraste el número de matrículas comunales para el mismo año que fue de 2117 niños y adolescentes. De acuerdo con datos MinEduc en el año 2017 la matricula educacional correspondió al 71% del total de la población en edad escolar, y de acuerdo con la proyección INE para el año 2020 la matricula educacional corresponde al 69%.

Tabla 5 Población en edad escolar vs. matricula educacional

	Año 2017	Año 2020
Total de Población en edad escolar (5-19)	2.842	3.075
Total de Matricula educacional	2.017	2.117
Porcentaje de población escolar matriculada	71%	69%

Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones INE y Base de datos MINEDUC.

El porcentaje de población de niños que no participa de la matricula educacional pública de la comuna se puede explicar por los menores niveles de rendimiento en pruebas estandarizadas a los de establecimientos similares en el país, forzando a muchos estudiantes a estudiar en comunas aledañas y en instituciones privadas, particularmente en Algarrobo, San Antonio y Casablanca. Otra explicación de esta diferencia de población y matrícula se da por los tramos de proyección de población (5 a 19 años), donde cabe un porcentaje de jóvenes fuera del rango estrictamente escolar.

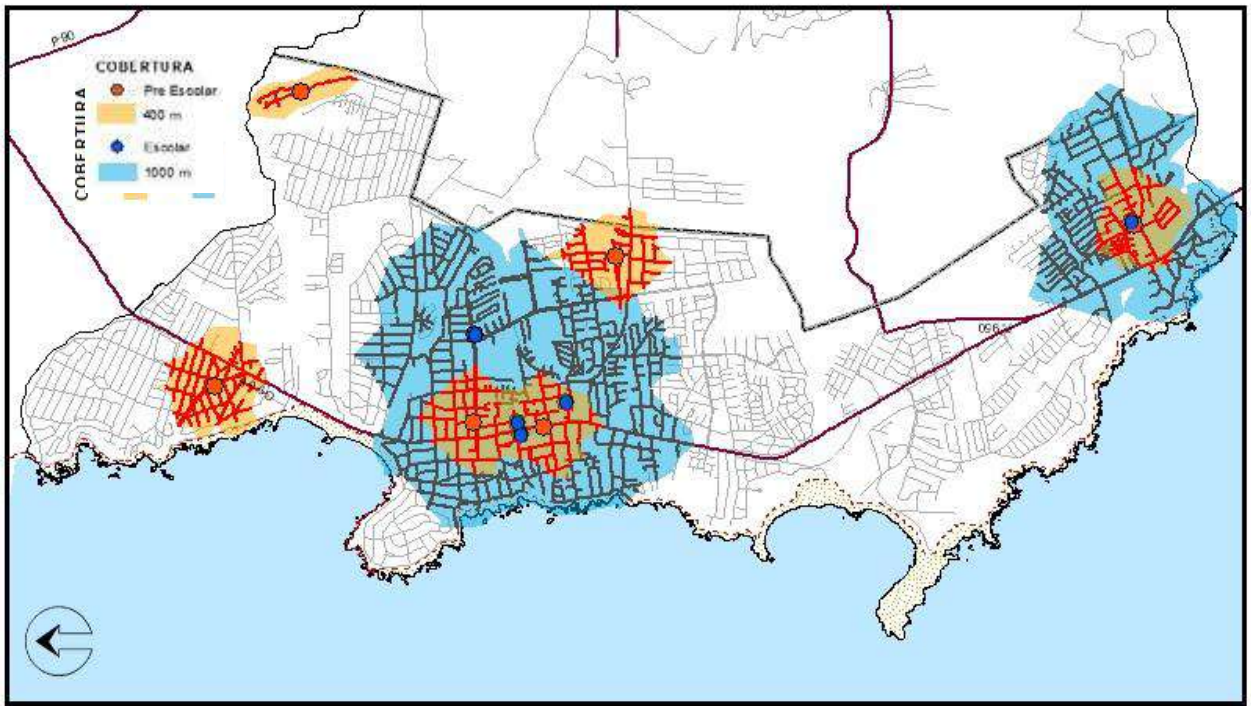
III.3 Accesibilidad física a educación escolar

Siguiendo el procedimiento establecido por el Manual SIEDU, se realiza análisis detallado en ArcGIS tomando como base las variables de: Cobertura de establecimientos de educación escolar y la cobertura de ejes viales suministrada por el Catálogo Nacional INE. Respecto al Indicador BPU_1 *Distancia a establecimientos de educación inicial* la máxima será de 400m y para el BPU_3 *Distancia a establecimientos de educación básica* será de hasta 1000m.

En el nivel de educación escolar, resulta importante la proximidad al establecimiento educativo dado que existe menor movilidad, mayor dependencia de familiares u otros modos como el transporte escolar y por lo tanto menor posibilidad de desplazamiento de los estudiantes.

Se aprecia una concentración de establecimientos educacionales en el centro tradicional de la comuna y en menor medida hacia el sector de Isla Negra, quedando sectores intermedios como Punta de Tralca, Aguas Claras, Cantalao, Los Lobos, El Pinar y Quisco Norte fuera de los lineamientos de accesibilidad educacional establecidos por SIEDU.

Figura 3 Accesibilidad física a Establecimientos de educación según estándares SIEDU



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

III.4 Análisis de Suficiencia según matriz INCAL

Tabla 6 Parámetros educativos Matriz INCAL

COMUNA			DEMANDA				
EL QUISCO			URBANA	RURAL	TOTAL		
POBLACION TOTAL			12.914	942	13.856		
20.081							
		TERRENO		EDIFICADO		CANTIDAD	MATRICULAS
	Cant.Estacion.	m2/usuario	TOTAL m2	m2/usuario	TOTAL m2		
JARDIN INFANTIL	13	3,00	1241	2,25	842	12	384
ESCUELA B09	28	5,88	7254	3,38	3928	3	1.134
ESCUELA B14	29	5,49	6816	2,99	3475	2	1.176
ESCUELA B18	19	5,32	6468	2,82	3277	1	756
ESCUELA HC12	13	6,11	3351	3,61	2001	1	504
ESCUELA HC18	19	5,96	3364	3,46	1918	1	756
ESCUELA HC26	0	4,77	2464	2,27	1258	0	0

Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL

Los resultados de la matriz exponen las necesidades tanto para los niveles de párvulos como para la educación básica y media. En el caso de los jardines infantiles, los requerimientos

establecen 12 unidades para un número estimado de matrículas de 384. Sin embargo, es importante destacar que la alta cantidad de Jardines Infantiles recomendados y matrículas se basa en el hecho que se asume poco más del 70% de la población de párvulos utiliza un jardín infantil, situación que es variable de acuerdo con las características de la población residente. Según estadísticas de Mineduc-Junji, uno de cada 3 párvulos asiste a un jardín o sala cuna, es decir un tercio de la población en ese rango etario.

Teniendo en cuenta que las proyecciones del INE para la comuna estiman 538 habitantes en este rango etario, si se considera el tercio de ellos, cerca de 180 niños debiesen asistir a un establecimiento educativo de pre básica. En este sentido, y considerando los estándares INCAL que establecen 2,25m2 por usuario y un área de 72m2 edificados por unidad de jardín infantil, se requerirán 6 unidades de educación pre básica, la mitad de lo calculado por la matriz.

En razón a lo expuesto, dentro de las alternativas propuestas por la matriz se seleccionan las más rentables de acuerdo con la relación de matrículas-cantidad-m2 para los tres niveles de educación:

Tabla 7 Alternativas seleccionadas equipamiento educativo, Estándares INCAL

	#	DEMANDA 2030			OFERTA 2020			DIFERENCIA		
		Matrículas	Terreno m2	Edificado m2	Matrículas	Terreno m2	Edificado m2	Matrículas	Terreno m2	Edificado m2
Jardín Infantil	6	180*	540	405	190	3783	1629	10	3243	1224
Escuela B14	2	1176	6816	3475	2117	28262	9138	185	18082	3805
Escuela HC18	1	756	3364	1918						
TOTAL	**9**	**2112**	**10720**	**5798**	**2307**	**32045**	**10767**	***SUPERAVIT***		

Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL
*Corresponde a la tercera parte del valor arrojado por la matriz

La demanda futura al 2030 de 180 matrículas prescolares sería cubierta por la oferta exclusiva preescolar actual de los 4 jardines infantiles existentes en la comuna (190 para el año 2020). Esto sin incluir los dos jardines con educación especial diferenciada que tienen capacidad actual de 137 matrículas y la oferta preescolar de los otros 6 equipamientos educacionales que cubren desde párvulos hasta educación media. Estos últimos, con una capacidad actual de 2117 matrículas escolares conforman también un superávit para la oferta de nivel básico y medio que según cálculos de la matriz INCAL llegará a 2112 matrículas en 2030.

La demanda de 9 establecimientos educativos, en sus distintos niveles escolares, requieren un total de superficie de terreno de 10.720 m2 y 5.798 m2 edificados. Teniendo en cuenta las superficies calculadas con la cartografía SIG del estudio estos valores demandados también se encontrarían cubiertos por la oferta actual.

IV.- EQUIPAMIENTO SALUD

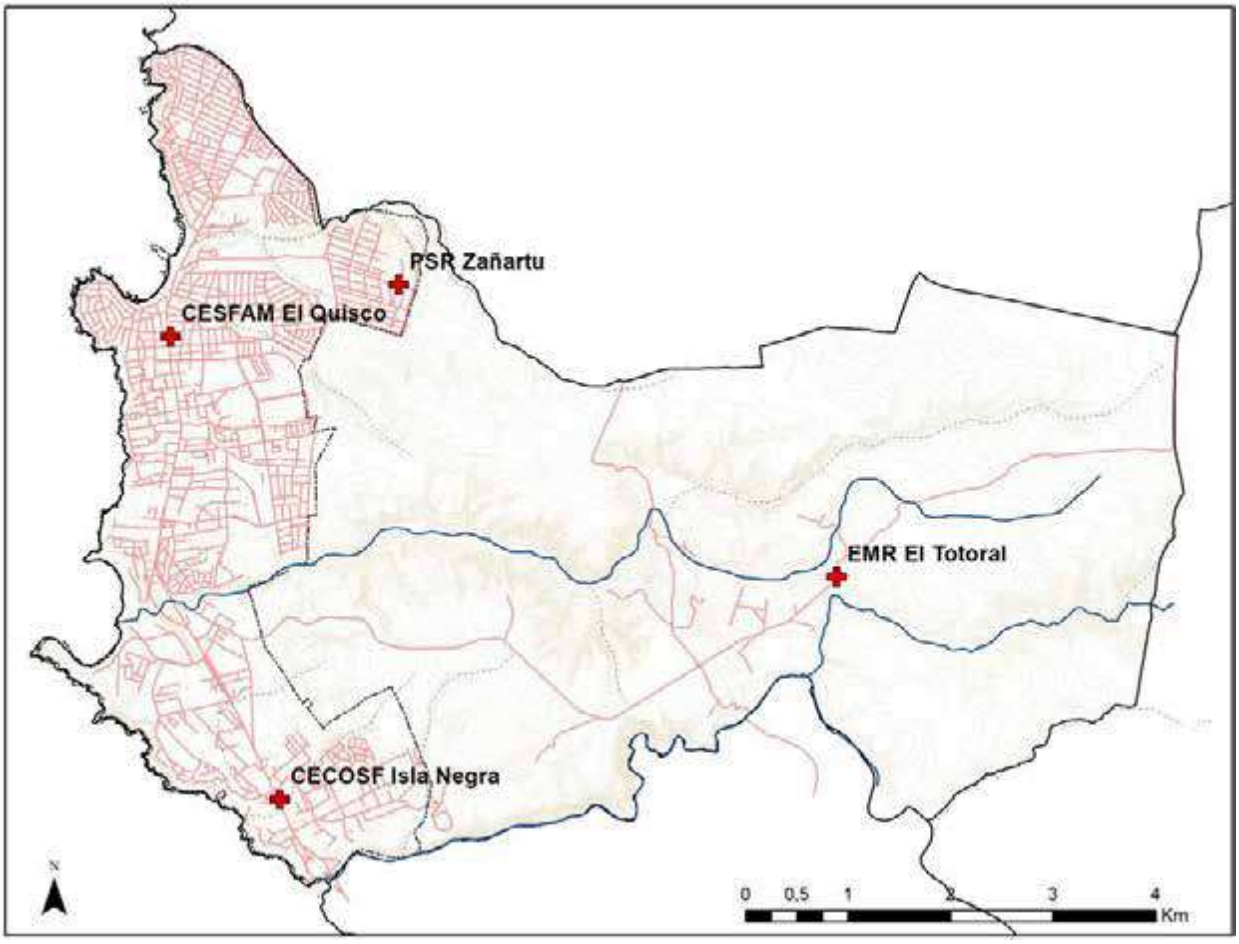
IV.1 Dotación de equipamientos de salud

La cobertura comunal se fundamenta en una red de salud pública conformada por:

- 1 centro Comunitario de Salud Familiar (CECOSF).
- 1 centro de Salud Familiar (CESFAM).
- 1 posta de Salud Rural (PSR).
- 1 estación medica rural (EMR).

Espacialmente, los equipamientos de salud se encuentran distribuidos específicamente hacia el sector norte y el sector sur del suelo urbano de la comuna:

Figura 4 Localización comunal de establecimientos de salud



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

La tabla siguiente detalla cada una de las categorías de establecimientos públicos de salud a nivel comunal:

Tabla 8 Equipamientos de Salud Primaria comuna de El Quisco

Tipo de establecimiento	Nombre	Localidad	Edificado m2	Terreno m2
Centro de Salud Familiar	CESFAM El Quisco	El Quisco	528	890
Centro Comunitario de Salud Familiar	CECOF Isla Negra	Isla Negra	484	1165
Estación Medica	EM Zañartu*	El Quisco Alto	34	130
	EM El Totoral	El Totoral	54	148
TOTAL	***4***	**-**	***1100***	***2333***

Fuente: Elaboración propia con base en PLADECO El Quisco y Cartografía SIG

Dada la orientación de la comuna de habitar la costa, la mayoría de los establecimientos de salud se concentran en el extremo poniente de esta, sirviendo a la población urbana, a excepción de la Estación Médico Rural del sector El Totoral. Todos los centros de salud comunales corresponden a establecimientos de Atención Primaria, vinculados a una atención inmediata y de primera

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

instancia. Para atención de mayor complejidad y médicos especialistas, los habitantes de El Quisco son derivados al Hospital Claudio Vicuña en la comuna de San Antonio, al ser este el Hospital provincial.

Las estaciones médicas, funcionan en base a rondas de frecuencias variables de los médicos por la comunidad, y no se cuenta con personal permanente en el establecimiento. De acuerdo con su capacidad resolutiva, las Postas o EMR derivan a establecimientos dentro de su red comunal en casos y urgencias que no pueden ser resueltas a ese nivel.

IV.2 Proyección de usuarios sistema público de salud

De acuerdo con el Boletín Estadístico Fonasa 2017-2018, la población inscrita y validada para financiamiento de atención primaria de salud es de 13.404 usuarios, correspondiente al 84% de la población comunal. En este sentido, la siguiente tabla expone la proyección de dicha población en los tiempos de planificación del Plan Regulador, teniendo como usuarios de la red de salud pública para el año 2030 un total de 16.868 usuarios. Es importante tener en cuenta que el número de usuarios aumenta considerablemente en periodo estival.

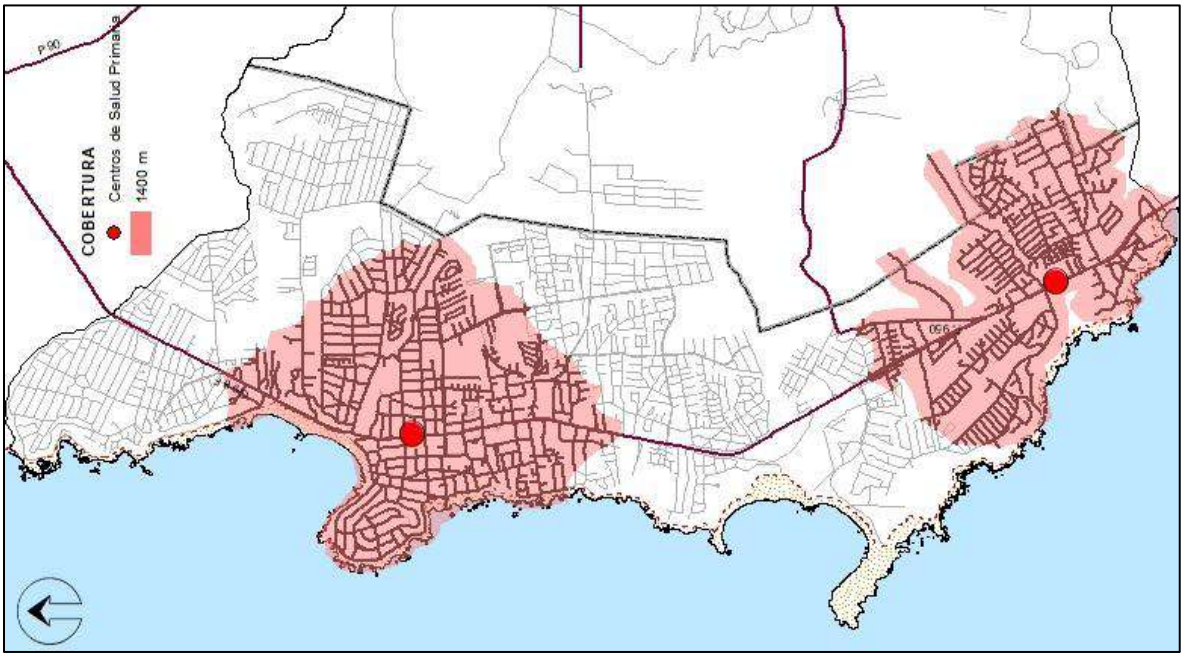
Tabla 9 Usuarios FONASA comuna de El Quisco

	Año 2017	Año 2020	Año 2030
Usuarios Red Salud Pública	13.404	14.903	16.868
Población Total	15.955	17.742	20.081

Fuente: Elaboración propia con base en INE y Boletín Estadístico Fonasa

IV.3 Accesibilidad física a Salud Primaria

Figura 5 Accesibilidad física a Salud Primaria según estándares SIEDU



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

Los centros de salud primarios representan el primer nivel de contacto de los individuos, la familia y la comunidad, con el sistema público de salud. Brindando una atención ambulatoria y de primeros auxilios, por lo que es de suma importancia la proximidad a estos servicios. El Indicador BPU 7 del SIEDU establece que la distancia mínima ponderada desde los lugares de residencia

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

a los establecimientos de salud primaria públicos (CESFAM, CECOF, CGU y SAPU) es de hasta 1500m.

Como se evidencia en la figura, la accesibilidad física a equipamientos de salud de atención primaria se cumple en la zona céntrica tradicional y en el sector sur de Isla Negra, en donde se localizan los Centros de Salud CESFAM y CECOF quedando por fuera de su radio de accesibilidad física sectores intermedios como Punta de Tralca, Seminario, Los Copihues, Los Lobos, El Pinar y Quisco Norte.

La municipalidad informa que se está reevaluando diseño de nuevo CESFAM considerando 20.000 a 25.000 usuarios, pues las cifras que se manejan actualmente superan los 15.000 usuarios para los que se había proyectado originalmente.

IV.4 Análisis de suficiencia actual de equipamientos de Salud

Tabla 10 Parámetros Salud Primaria Matriz INCAL

COMUNA			DEMANDA				
EL QUISCO			URBANA	RURAL	TOTAL		
POBLACION TOTAL			12.914	942	13.856		
20.081							
		TERRENO		EDIFICADO		CANTIDAD	ATENCIONES
TIPO	Cant.Estacion.	m2/usuario	TOTAL m2	m2/usuario	TOTAL m2		
POSTA SALUD RURAL	2	0,15	171	0,08	75	1	1.960
CONSULTORIO RURAL 10	1	0,10	109	0,06	57	0	1.960
CONSULTORIO URBANO 20	10	0,06	925	0,04	517	1	26.860
CONSULTORIO URBANO 40	8	0,04	637	0,03	387	0	26.860

Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL

La oferta actual de la red de equipamientos de atención primaria en la comuna comprende 2 Centros de Salud y 2 Estaciones Médicas. En el caso de las Estaciones Médico Rurales, la Matriz INCAL no considera esta categoría.

De acuerdo con los estándares y las alternativas generadas por esta, la atención de la demanda futura del entorno rural requiere una unidad de PSR, teniendo en cuenta que esta categoría de atención primaria cuenta con un técnico paramédico residente disponible en forma permanente para prestar atención inmediata, no resulta equivalente a la oferta actual de 2 Estaciones Médicas dado que estas prestan servicio en rondas sin presencia permanente de personal de salud y además la EM Zañartu se encuentra inmersa en suelo urbano.

En este sentido, para cubrir la demanda rural futura se requiere una PSR con posibilidad de atender 2000 usuarios y prestar un servicio permanente, por tanto, es necesaria la conversión de categoría y ampliación de superficie de la EM Totoral con el fin de prestar el servicio requerido por el nivel de atención de las Postas Rurales.

Para servir a la población definida como urbana, el modelo considera un establecimiento en la tipología de Consultorio G-20 con capacidad de atención de 20.000 personas aproximadamente. El análisis de los atributos de superficie construida y de terreno de los actuales centros de salud, revela que la oferta actual corresponde a la categoría denominada por INCAL como Consultorios G-10. La interpretación de CESFAM Y CECOF como Consultorios G-10 supone una equivalencia para la demanda futura, al menos en superficie (1012 m2 construidos y 2055,2 de terreno).

No obstante, teniendo en cuenta que la actual capacidad de atención de usuarios de los centros de salud está excedida y no corresponde a su estándar (10.000 usuarios cada uno) por tanto, el atributo de número de atenciones representa un déficit el cual podrá ser subsanado con la puesta en servicio del nuevo CESFAM el cual se pretende proyectar con una capacidad de hasta 25.000

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

usuarios. Este aspecto se podrá ahondar una vez las entidades competentes puedan brindar información oficial sobre demanda y oferta de atenciones.

Tabla 11 Alternativas seleccionadas equipamiento educativo, Estándares INCAL

	DEMANDA FUTURA			
	Cantidad	**Terreno m2**	**Edificado m2**	**Atenciones**
PSR	1	171	75	1960
Consultorio Urbano G-20	1	925	517	26.860
TOTAL	**2**	**1.096**	**592**	**28.820**

Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL

V.- EQUIPAMIENTO SEGURIDAD

V.1 Dotación de equipamientos de seguridad

Los equipamientos de seguridad existentes en la comuna de El Quisco corresponden a recintos de Carabineros y Bomberos, descritos y cuantificados en la siguiente tabla:

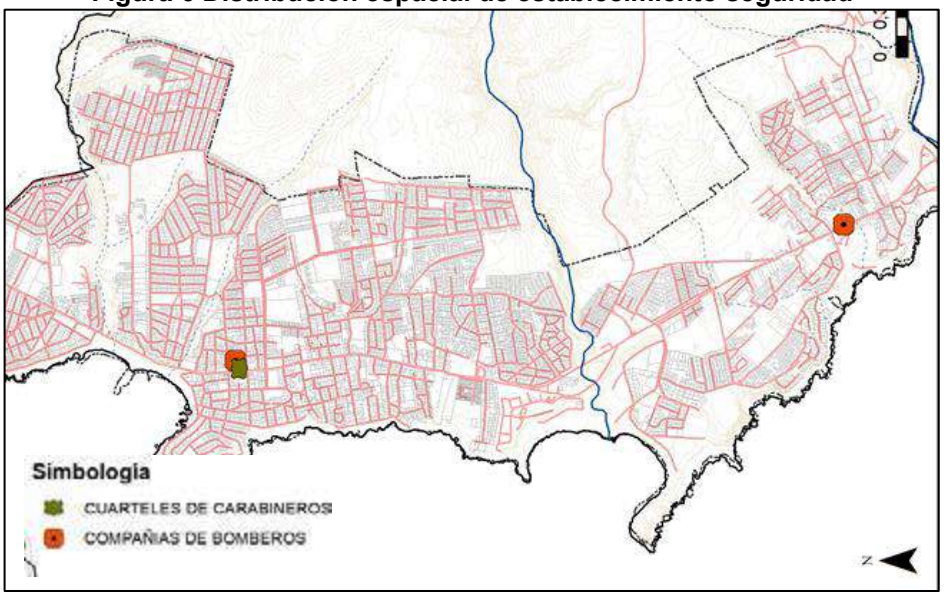
Tabla 12 Equipamientos de seguridad

Tipo equipamiento	Recinto	Localidad
Bomberos	Primera Compañía	El Quisco
Bomberos	Segunda Compañía	Isla Negra
Carabineros	Sub Comisaría de El Quisco	El Quisco

Fuente: Elaboración propia en base a IDE Chile

La siguiente figura presenta la distribución espacial de los establecimientos de seguridad en la comuna de El Quisco:

Figura 6 Distribución espacial de establecimiento seguridad



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

Como es posible de reconocer, el único equipamiento policial en la comuna es la Sub Comisaría de El Quisco ubicada en el área urbana de la comuna. En cuanto a las Compañías de Bomberos, estas también se localizan dentro del área urbana, consolidando el sector norte y sur de la comuna. Si bien el área rural no cuenta directamente con este equipamiento, las cortas distancias

el acceso a la ruta F-950 facilitan el servicio. Se está construyendo un nuevo cuartel en Avenida Francia dos predios al poniente del estadio municipal.

V.2 Análisis de suficiencia

Tabla 13 Parámetros de Seguridad INCAL

COMUNA			DEMANDA			
EL QUISCO			URBANA	RURAL	TOTAL	
POBLACION TOTAL			18.715	1.366	20.081	
20.081						
		TERRENO		EDIFICADO		CANTIDAD
TIPO	Cant.Estacion.	m2/usuario	TOTAL m2	m2/usuario	TOTAL m2	
RETEN	0	370	361	19	19	0
TENENCIA	5	79	1131	17	227	1
SUBCOMISARIA	4	159	2186	14	187	0
COMISARIA	3	45	647	13	174	0

Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL

La matriz INCAL no incluye dentro de los componentes de análisis la oferta de Bomberos, solamente se centra en la oferta de Carabineros. Para el año 2030 se proyecta la demanda de una Tenencia la cual prestaría servicio a 20.081 usuarios, es decir, la totalidad de la población comunal. No obstante, actualmente la comuna cuenta con una subcomisaria, categoría mayor a la tenencia propuesta por la matriz, la cual cuenta con 563 m2 construidos y se instala en un predio de 1116m2, es decir, que las superficies actuales son suficientes para cumplir los estándares establecidos en la matriz para 2030. No obstante, una vez se obtenga información oficial por parte de las entidades competentes se podrá realizar el análisis de la capacidad de atención actual y su evaluación con base en la demanda futura.

De manera referencial, la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (2010) determina una tasa de 3 carabineros por cada 1.000 habitantes. De acuerdo con esta información y tomando en cuenta la dotación base de una subcomisaria (que varía entre 31 a 50 efectivos), se puede determinar que el establecimiento de El Quisco es deficiente considerando la población actual y proyectada si se considera una dotación mínima de 31 carabineros; mientras que con 50 se alcanza a servir a la población actual pero no la proyectada a 10 años.

Tabla 14 Estándares ONU para dotación de carabineros

Población comunal	Tasa de atención	N° de Carabineros	Población servida	Diferencial
15.955 (2017)	3	50	16.666	711
20.081 (2030)				- 3.415

Fuente: Elaboración propia

VI.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

VI.1 Dotación de equipamientos deportivos

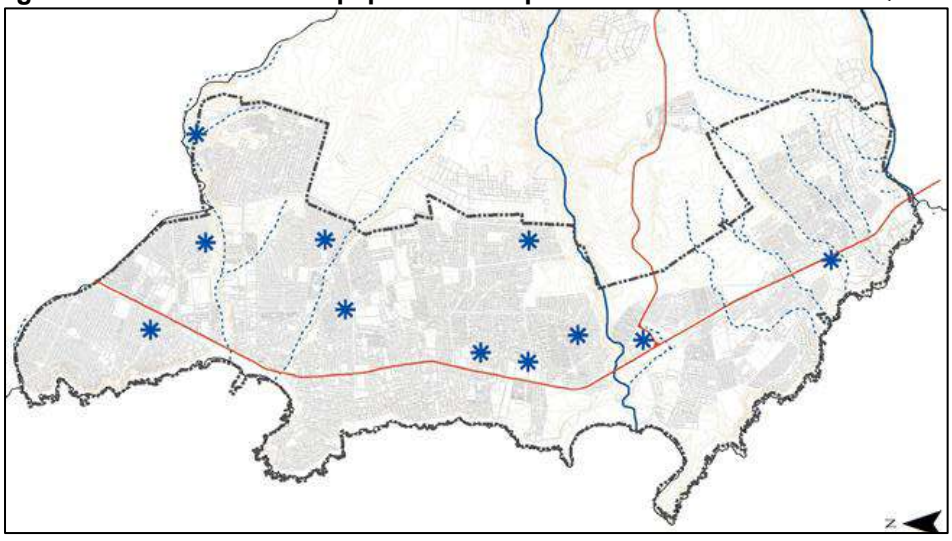
De acuerdo con el PLADECO 2019-2022 la comuna del Quisco cuenta con 13 escenarios deportivos clasificados categorías de Gimnasio, Multicancha y Juegos (infantiles y máquinas).

Tabla 15 Equipamientos deportivos existentes en la comuna de El Quisco

Nombre recinto	Localidad	Tipo de instalación	Responsable	
Colegio Poeta Neruda	Quisco Central	Gimnasio-Multicancha	Municipalidad	
Escuela El Totoral	Totoral	Gimnasio-Multicancha	Municipalidad	
Liceo Clara Solovedra	Quisco Central Oriente	Gimnasio-Multicancha	Municipalidad	
Estadio y Gimnasio Municipal	Quisco Central Oriente	Gimnasio	Municipalidad	
Colegio El Quisco	Quisco Central Oriente	Gimnasio	Municipalidad	
Multicancha Las Golondrinas	Los Copihues	Multicancha	Municipalidad	
Multicancha Las Marinas	La Marina 1	Multicancha	Municipalidad	
Multicancha Cerillos	Angel Giglio	Multicancha	Municipalidad	
Multicancha El Mirador	Mirador de Huallilemu	Multicancha	Municipalidad	
Multicancha Los Pingüinos	Rocas de Algarrobo	Multicancha	Municipalidad	
Jardín Infantil Villa Las Marinas	La Marina 2	Juegos Infantiles	Municipalidad - Junji	
CESCOF Isla Negra	El Encanto del Poeta	Máquinas de Ejercicio	Municipalidad	
Multicancha Isla Negra	El Encanto del Poeta	Multicancha	Municipalidad	

Fuente: PLADECO 2019-2022

Figura 7 Localización de Equipamiento deportivo en la comuna de El Quisco



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

La localización general de equipamientos deportivos de canchas o multicanchas refleja una distribución homogénea en el área urbana y proporcional a la densidad poblacional. La mayor cantidad de multicanchas se encuentra en el sector norte y centro. Es importante resaltar el Centro Deportivo Eugenio Castro el cual comprende una cancha sintética y graderías con capacidad para 2000 espectadores.

VI.2 Análisis de suficiencia de equipamientos deportivos

Tabla 16 Parámetros de Deporte INCAL

COMUNA			DEMANDA			
EL QUISCO			URBANA	RURAL	TOTAL	
POBLACION TOTAL			12.914	942	13.856	
20.081						
		TERRENO		EDIFICADO		CANTIDAD
TIPO	Cant.Estacion.	m2/usuario	TOTAL m2	m2/usuario	TOTAL m2	
CENTRO ABIERTO RECREATIVO JUVENIL	4	0,60	4554	0,04	300	3
CANCHA FUTBOL		3,61	27039			3
MULTICANCHA		0,40	2996			3
TOTAL DEPORTES			34589			

Fuente: Elaboración propia con base en Matriz INCAL

A partir de la matriz utilizada, se extraen tres definiciones de instalaciones deportivas: canchas, multicanchas y centros abiertos. Estos últimos se aplicarán para centros deportivos de mayor complejidad y que incluyan gimnasios y otras tipologías además de canchas como el caso del Estadio Municipal Eugenio Castro González que se evalúa como un centro abierto.

Una verificación espacial de la localización y superficie de estos equipamientos permiten entregar una superficie comunal de 21.706 m^2 destinados a usos deportivos y recreativos. Teniendo en cuenta que según lineamientos de Matriz INCAL la población que usa con frecuencia a este tipo de equipamiento corresponde a los rangos etarios entre 15 y 65 años, para el año 2030 la demanda que proyecta la matriz asciende a los 13.856 usuarios. En este sentido, la oferta actual de 2,2 ha correspondería a 1,6m2 por usuario para el año 2030, lo cual cumple con el promedio de los estándares de las tres categorías establecidos en la matriz (1,56m2).

De acuerdo con el catastro presentado, los cinco (5) Gimnasios que prestan sus servicios hoy día cubren la demanda futura de 3 unidades en la categoría Centro Abierto con requerimientos de superficie mínima total de 4554m2. En la categoría de Multicanchas la comuna cuenta con 6 unidades existentes con servicio abierto a todo público cubriendo la demanda de 3 unidades requeridas para el año 2030 (con un promedio de 800m2 por unidad). Sin embargo, se registra déficit de 2 unidades en la categoría de Cancha de Futbol. En esta categoría clasifica solamente el Centro Deportivo Eugenio Castro, el cual cuenta con una cancha de fútbol con medidas acordes a lo requerido por estándar INCAL (poco más de 9000m2 por unidad).

Como se verifica en el análisis de suficiencia precedente, existe una dotación adecuada de equipamientos deportivos en las categorías de Gimnasios y Multicanchas que sería suficiente para servir tanto a la población existente como a la proyectada al 2030, pero se proyecta déficit en torno a la categoría de Canchas de Fútbol.

VII.- ÁREAS VERDES

VII.1 Dotación de áreas verdes

La distribución general de áreas verdes se da de forma homogénea dentro del área urbana comunal; no existiendo en áreas rurales como El Totoral. A pesar de esto, se evidencia un claro deterioro y falta de consolidación de espacio público - y áreas verdes específicamente – en sectores consolidados de la ciudad.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Es importante resaltar que en el año 2017 se decretó la creación del Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova, de aproximadamente 137,43 hectáreas entre la comuna de El Quisco y El Tabo, con el objetivo de preservar especies de plantas higrófilas y varias especies de arrayanes.

Figura 8 Localización de áreas verdes existentes en la comuna de El Quisco



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

En lo que respecta a la cantidad de parques urbanos catastrados en el área urbana de El Quisco, estas suman 173458,9 m2, aunque esta información podrá actualizarse con nuevas versiones que aporte el municipio.

Tabla 17 Sumatoria AV Existentes

Tipo AV	Superficie (m2)
Área verde - Jardín	51592,8
Área verde - Parque	50407,3
Área verde - Plaza	71459,5
Total área verde	173458,9

Fuente: Elaboración propia

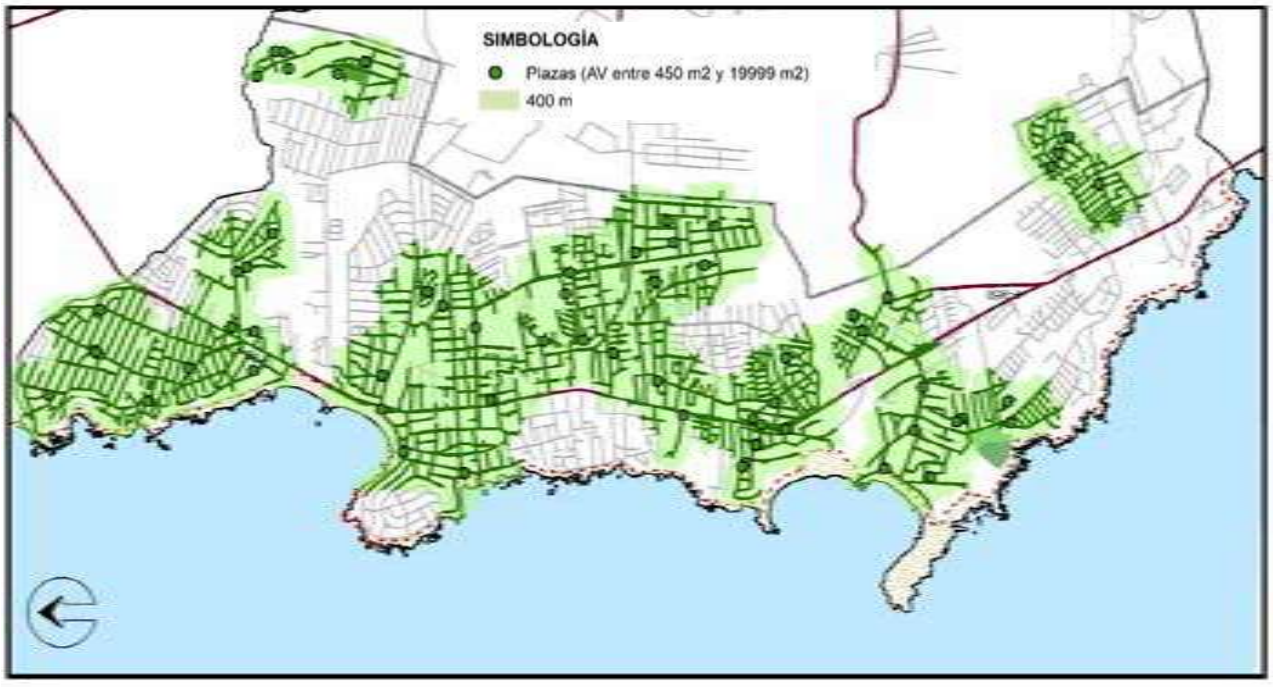
Se consideran dentro del estudio áreas verdes o espacio público de esparcimiento con cierto grado de consolidación; no se toman en cuenta bandejones centrales o jardines debido al limitado espacio y dificultad de acceso a estos. En este sentido, para efectos del análisis de suficiencia de áreas verdes, se incorpora la sumatoria de Parques y Plazas, es decir que, el área urbana de El Quisco cuenta con 121866,8 m2 de área verde efectiva.

VII.2 Accesibilidad física a áreas verdes

Los indicadores BPU 20 y 22 del SIEDU establecen que la distancia mínima promedio hacia la plaza pública más cercana debe ser de 400m y hacia el parque público de hasta 3000m, entendiendo como plaza las áreas verdes entre 450 m2 y 19.999 m2 y como parque aquellas áreas verdes con 20.000 m2 o más.

En este contexto, la figura siguiente ilustra la accesibilidad física a plazas públicas determinando algunos sectores fuera de cobertura una parte del sector nororiente en Los Lobos, El Pinar, Mirador El Quisco y Villamar, hacia el sector central sectores como Caleta de Tralca y El Seminario y en el extremo sur en Isla Negra y Olla de Oro.

Figura 9 Accesibilidad física a Plazas públicas según estándares SIEDU

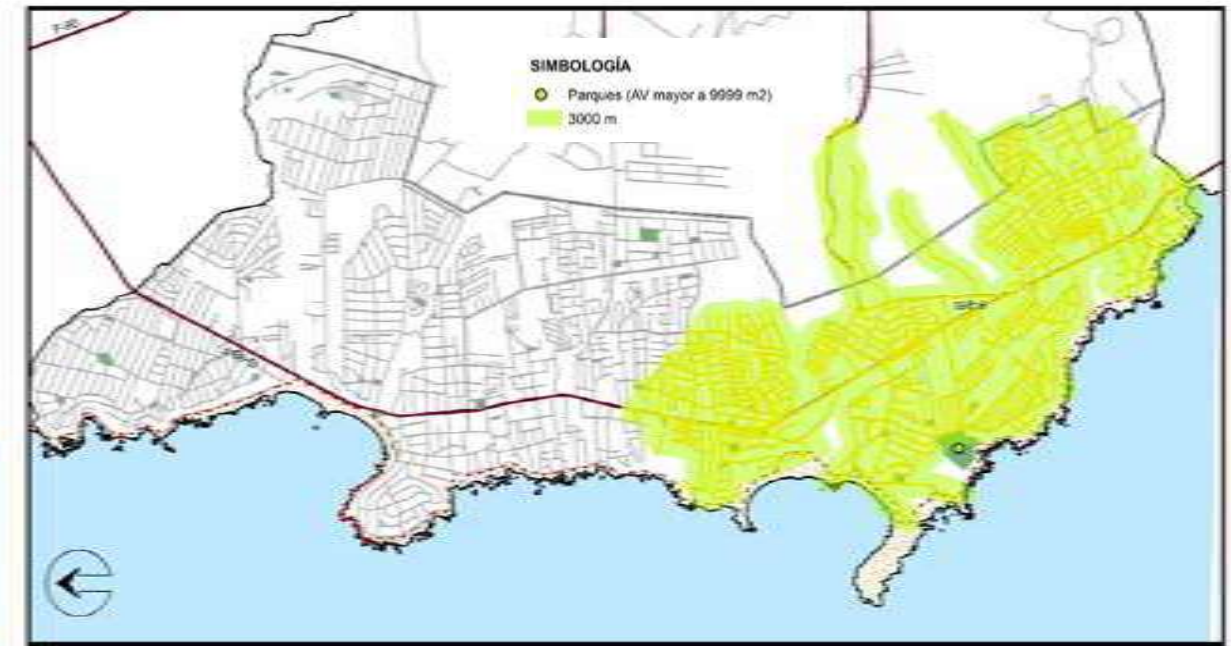


Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

Por otro lado, la comuna de El Quisco cuenta solamente con el parque de Cantalao en la categoría de Parques según lineamientos SIEDU; por su extensión, esta área verde logra dar cobertura al

sector sur de la comuna dejando fuera de las distancias de accesibilidad física (3000 m) a todo el norte de El Quisco y el centro tradicional.

Figura 10 Accesibilidad física a Parques públicos según estándares SIEDU



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

VII.3 Análisis de suficiencia de áreas verdes

Para la evaluación del estándar de suficiencia de áreas verdes dentro de la comuna de El Quisco se utiliza el estándar definido por la Organización Mundial de la Salud (OMS) de 9 m2/hab. Por tratarse de áreas verdes consolidadas que forman parte de las áreas urbanas, corresponde evaluar dicha razón con la cantidad de población urbana de la comuna, puesto que la población rural no accede a dichos espacios. Asumiendo que el porcentaje de población rural de 6,8% (Censo 2017) se mantiene, la población que habitaría fuera del límite urbano sería de 1.661 personas.

Tabla -18 Suficiencia de áreas verdes

Superficie existente (has)	Estándar OMS (m2/hab)	Población urbana 2017 (hab)	Superficie requerida 2017 (has)	Diferencial 2017 (has)	Población urbana 2030 (hab)	Superficie requerida 2030 (has)	Diferencial 2038 (has)
12,1	9	14.870	13,38	-1.28	18.715	16,8	-4,7

Fuente: Elaboración propia

En la actualidad, lo que refiere estrictamente a la superficie de áreas verdes con uso efectivo destinadas al uso público en la localidad de El Quisco, se evidencia un déficit de 1,28 ha. La proyección al año 2030 refleja un déficit de casi 5 ha para el sistema urbano de áreas verdes.

De igual manera es importante tener en cuenta que también hay insuficiencia a nivel cualitativo de las superficies de área verde, es decir, el estado de dotación y mantención de estos espacios para que logren ser efectivas y de calidad.

Con la finalidad de consolidar el futuro de las áreas verdes en el área urbana, el Anteproyecto propone un sistema de parques urbanos compuesto por parques y plazas como grandes espacios con un uso efectivo resaltando un gran parque urbano central como parte del Estero Totoral y una serie de parques de borde costero (El Pie de la Princesa, La Puntilla, Caleta de Tralca,

Cantalao, Isla Negra y Córdova) los cuales buscan conectar las diferentes playas y roqueríos que, en complemento con la red de senderos peatonales propuesta en los roqueríos, busca dinamizar y recuperar las vistas escénicas de la costa.

Adicionalmente, el anteproyecto incorpora parques lineales en torno a vías de mayor jerarquía que por su ancho permiten generar corredores ambientales que conectan estratégicamente con los sitios de interés y, en menor escala se proponen Arboladas en segmentos de vías de servicio que por su separador y jardines pueden consolidar infraestructura verde conectora entre parques, plazas y sitios de interés.

Teniendo en cuenta que la superficie tanto de los Parques lineales como las Arboladas en su totalidad no corresponde al área verde, sino que incluye también la sección de la vía vehicular, para el cálculo de m2 se toma en cuenta un porcentaje de estos, a saber, 60%* y 20%** respectivamente.

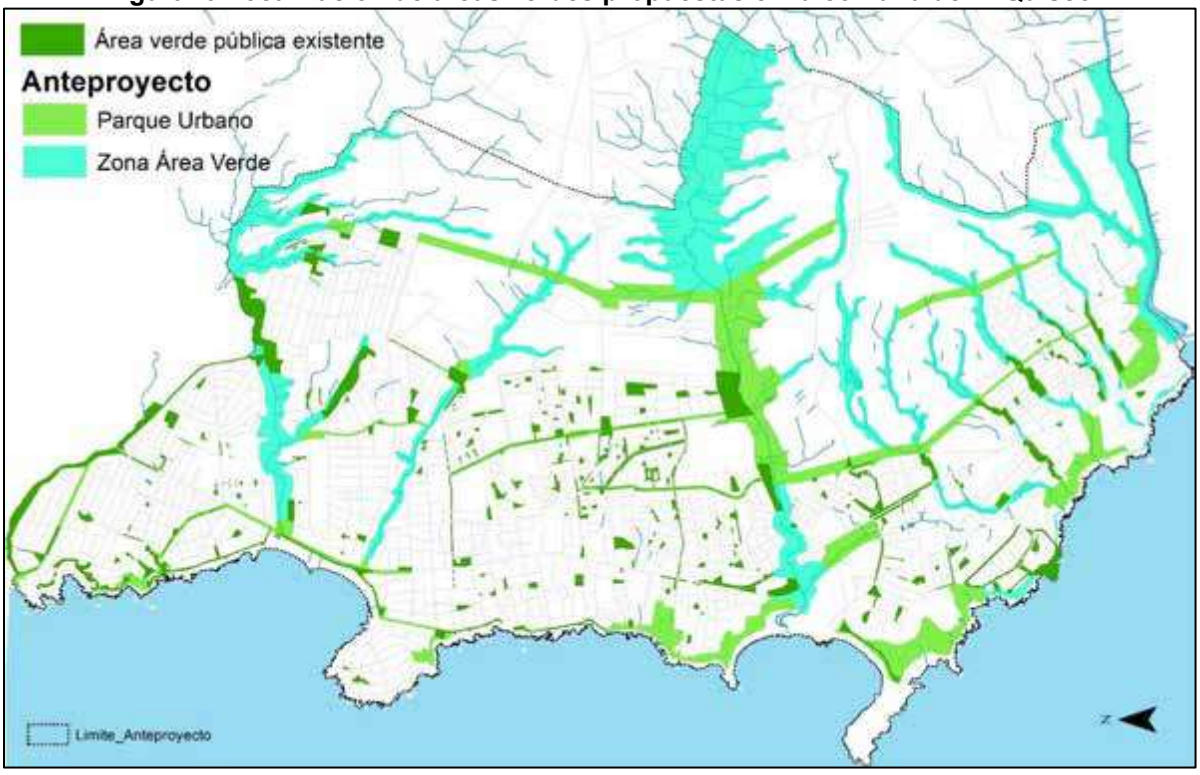
Tabla -19 Sumatoria AV Propuestas

Tipo AV	Superficie (m2)
Área verde - Arbolada	26918**
Área verde – Parque y Plaza	1093426
Área verde – Parque Lineal	279960,6*
Total área verde M2	1400305

Fuente: Elaboración propia

Para efectos de tomar en cuenta áreas verdes con uso efectivo, se excluyen de la estimación de m2/hab las categorías de arbolada y parque lineal, por tanto, la propuesta del estudio comprende 109 ha de área verde, que en sumatoria con la superficie existente generan una oferta total 121 ha, es decir, 64m2 por habitante.

Figura -6 Localización de áreas verdes propuestas en la comuna de El Quisco



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía SIG

De esta forma el área verde total que la comuna proyecta para el año 2030 corresponde a un sistema urbano robusto de parques de gran escala distribuidos en todo el suelo urbano logrando amplia accesibilidad física para todos los sectores.

VIII.- SÍNTESIS COMUNAL DE SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTOS

En la siguiente tabla se presenta de manera sintética los análisis de suficiencia de los cinco tipos de equipamiento y uso de suelo evaluados previamente. La información indicada en esta tabla parte por especificar el segmento de la población donde aplica la evaluación de suficiencia, la cual, a partir de estándares establecidos por diversas fuentes, permite señalar cuáles son los principales déficits o superávits en las superficies de cada equipamiento analizado. Todos los análisis se realizaron a partir de la existencia actual de infraestructura para los diversos usos de suelo, y con la demanda de población específica para cada uso al año 2038. A partir de esta información, y con ayuda de un levantamiento cartográfico, se puede calcular la dotación requerida considerando la población proyectada y, en algunos casos, mediante otras metodologías, determinar la suficiencia de equipamiento.

Tabla -20 Síntesis comunal de suficiencia de equipamientos

ANÁLISIS DE SUFICIENCIA		EQUIPAMIENTO				
		Educación	**Salud**	**Seguridad**	**Deporte**	**Áreas verdes**
Población por servir	N°	2.112	13.856	20.081	11.647	18.715
	Conjunto poblacional	Matricula comunal 2030	Usuarios salud publica 2030	Población comunal 2030	Rango etario 15-65 años 2030	Población urbana comunal 2030
Estándar	Fuente	Estándares Matriz INCAL	Estándares Matriz INCAL	Estándares Matriz INCAL	Estándares Matriz INCAL	Estándar Organización Mundial de la Salud
	N°	Varios	Varios	Varios	Varios	9 m2/ habitante
Dotación requerida	N°	9	2	1	9	16,8 ha
Resultado		Superávit	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit

Fuente: Elaboración propia

La cobertura de equipamientos como Deportes y Áreas verdes se distribuye de manera relativamente homogénea dentro del área urbana; mientras que el resto de los equipamientos básicos, si bien se localizan en su mayoría sobre la costa, dentro del límite urbano, siguen el patrón de poblamiento de la ciudad: mayor población y mayor concentración de equipamientos en la zona de norte y menos población en el sector de Isla Negra y Punta de Tralca.

La principal dificultad de acceso a equipamiento básico se da por la mala conexión de los sectores altos dentro del área urbana al centro, traduciéndose en un problema adicional de accesibilidad. De la misma manera, hacia áreas rurales sólo existe un camino importante (hacia el Totoral), pero con limitada locomoción al centro urbano.

De acuerdo a las metodologías para el cálculo de suficiencia en el marco del PRC, al trabajar todos los establecimientos actuales de manera conjunta, y tomando en cuenta el Centro de Salud Familiar de El Quisco y el Centro Comunitario de Salud Familiar, se diagnostica una deficiencia de cobertura, específicamente por la capacidad efectiva que tienen los centros de salud.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En lo referido a los equipamientos de tipo deportivo, su localización responde a la cantidad de población, resultando en una mayor concentración de este tipo de equipamiento en la localidad de El Quisco.

Las áreas verdes, si bien se distribuyen de manera homogénea dentro del área urbana, no sólo muestran un déficit actual y proyectado al año 2030, con casi 5 hectáreas de insuficiencia, sino que evidencian un deterioro significativo en sectores altos de la ciudad. Sin embargo, y a pesar de no contar con parques urbanos, la comuna cuenta con el Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova, con más de 9.000 visitantes en verano, pero sin acceso desde la comuna. Además, Punta de Tralca está reconocido como sitio de interés geológico por el Sernageomin, y es uno de los puntos de atracción turística del sector.

A las áreas verdes en los sectores consolidados se suma la playa considerada como espacio público, por lo que habrá que revisar como estos inciden en los estándares que se deberán cumplir.

Profesional responsable:

Simón Salvachúa
Arquitecto

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO"

ESTUDIO DE PATRIMONIO

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO 3
II.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR NATURAL 3
III.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL 5
III.1 SITIOS ARQUEOLÓGICOS 5
III.2 MONUMENTOS NACIONALES 6
IV.- DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA 10
IV.1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO 10
IV.2 ANTECEDENTES PREVIOS 11
IV.3 LISTADO PRELIMINAR 17
IV.4 PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS 21
IV.5 PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES 25
IV.6 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL PRC 29
V.- NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS 31

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Fotografías de ZT Isla Negra 7
Figura 2 Plano declaratoria zona típica Isla Negra 8
Figura 3 Áreas homogéneas de la Zona Típica 10
Figura 4 Área del estudio de patrimonio 11
Figura 5 Barrios para el análisis patrimonial 12
Figura 6 Área aproximada de sectores de Costanera Centro 13
Figura 7 Fotografías Sector Av. El quisco 14
Figura 8 Fotografías Sector Costanera 14
Figura 9 Fotografías Sector Lobos Tranquilos 15
Figura 10 Fotografías Sector Poza Azul 15
Figura 11 Fotografías Sector la Puntilla 16
Figura 12 Fotografías Sector Costanera Norte 16
Figura 13 Fotografías Sector Costanera Norte (continuación) 17
Figura 14 Ubicación de inmuebles del listado preliminar 19
Figura 15 Fotografías de inmuebles en ZCH 25
Figura 16 Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica propuestos 30
Figura 17 Propuesta en ZT y Santuario 31

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO

Este Estudio forma parte de la Memoria Explicativa y tiene como objetivo explorar tres ámbitos del PRC:

- Identificación de valores y atributos que permitirán proponer herramientas de planificación que sustenten procesos de ocupación del espacio urbano coherentes a los modos de vida valorados y a las características que sustentan la protección y que será necesario salvaguardar, y en este ámbito se citan valores culturales protegidos más amplios que aquellos del ámbito de lo edificado, y/o urbano.
- Definición de medidas específicas de protección del patrimonio urbano existente, expresándolos a través de normas urbanísticas que resguarden dicho patrimonio, indicaciones en la memoria del PRC, declaratorias según los parámetros establecidos en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU y C).
- Reconocimiento de recursos culturales protegidos y proponer normas urbanísticas concordantes con los valores patrimoniales, incluidos aspectos culturales e identitarios que se desprenden del reconocimiento del valor cultural de lo tangible e intangible.

En este sentido y en el marco de la planificación y gestión urbana el fortalecimiento de la identidad cultural es un desafío especialmente sensible que exige una lectura no necesariamente literal ni sólo centrada en el patrimonio construido. En este sentido el principal patrimonio de las áreas pobladas es su modo de vida, y por ello no sólo es importante el valor de las tipologías históricas sino también el equipamiento, el paisaje urbano y, esencialmente los procesos de transformación urbana que se desarrollan o que se diagnostiquen como tendencia.

II.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

Si bien el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir otras “áreas de protección de recursos de valor natural”, la incorporación a los planos y ordenanzas de aquellas oficialmente protegidas constituye un avance en la claridad con respecto a las normas aplicables en el territorio. La normativa sectorial asociada a la protección de recursos de valor natural determina su aplicación en los siguientes casos para la comuna en estudio:

- Protección de cursos naturales de agua, manantiales y quebradas naturales, cauces menores, cauces mayores, ríos y lagos, de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. Nº 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, D.S. Nº 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, Código de Aguas, DL Nº1.939 de 1977 y demás normas pertinentes. Elementos representados en la comuna por los esteros El Totoral y Del Rosario de Córdoba, con sus afluentes, y las quebradas que desembocan en el borde litoral: Petra, El Batro, Pinomar, Punta de Tralca, El Cardonal, Manquehua y Fernando del Solar.
- Bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales; definidas por Decreto Supremo del Ministerio de Defensa Nacional y la Subsecretaría de Marina, de conformidad a lo estipulado en el D.F.L Nº 34011960 del Ministerio de Hacienda sobre Concesiones Marítimas, que en El Quisco define su vocación e identidad.
- Borde costero y humedales; Decreto Supremo Nº 475 del 14 de diciembre de 1994 establece Política Nacional de Uso del borde costero del litoral de la República y crea comisión nacional, y Decreto Supremo N° 771 del Ministerio de Relaciones Exteriores, año 1981 en Chile suscribió la Convención sobre los Humedales –o Convención de Ramsar- y la promulgó como Ley de la República. En El Quisco se registran 6 humedales en el estero de Córdova y

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

El Totoral, y pequeñas superficies de acumulación de agua distribuidas en el borde litoral de Punta de Tralca y en torno la Quebrada El Membrillo.

- Protección de Bosque Nativo, protegidos de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. Nº 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, y la Ley Nº 20.283 del Ministerio de Agricultura, que tiene como objetivo la protección, recuperación y mejoramiento de bosques nativos con el fin de asegurar la sustentabilidad forestal y la política ambiental. El bosque nativo (752 hectáreas de acuerdo al Catastro de Bosque Nativo (CONAF) se distribuye principalmente en superficies de quebradas, las que se presentan estrechas y encajonadas, lo que permite mantener ahí la humedad costera y albergar especies hidrófilas.
- Convención Internacional para la Protección de la Flora, Fauna y Bellezas Escénicas Naturales de América, ordenada cumplir como ley por D.S. de RR.EE., de 1967.
- Protección de áreas de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural del lugar con comunidades animales o vegetales, paisajes o formaciones geológicas naturales de acuerdo a Ley 18.362 que crea un Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado. En este caso se identifica:
    - **Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova,** declarado como santuario el año 2017 según decreto N° 30, su protección se refiere principalmente a la necesidad de proteger la biodiversidad en especial por la presencia de un bosque relicto de olivillo, con esta declaración se aumentan las superficies protegidas de bosque esclerófilo mediterráneo de Litre y Peumo.
- Lugar de interés geológico o Geositio, aunque no se encuentra protegido por estatutos legales, de acuerdo a la Sociedad Geológica de Chile en la comuna de El Quisco se reconoce en el sector de Punta de Tralca un sector que por sus características geológicas posee valores: paisajístico, geológico, mineralógico, paleontológico, petrológico, geomorfológico, y arqueológico.

En el marco de áreas de Protección del Satélite Borde Costero Sur del PRI Valparaíso - Satélite Borde Costero Sur identifica Sub Área de Protección del Recurso Natural a los siguientes elementos:

- Sub Zona Borde Costero con Usos Consolidados ZBC 1
    - I. Desde el estero El Batro al norte de la comuna de El Quisco hasta el estero El Totoral en Punta de Tralca,
    - II. Desde la bajada de La Tortuga en Isla Negra hasta la comuna de El Tabo.
- Sub Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico. ZBC 2: Corresponde a las fajas ribereñas, márgenes costeros rocosos naturales o artificiales, comprendido por la línea paralela a la línea de la más baja marea y paralela trazada a distancia de 80 m. o 100 m. de la línea de la más alta marea, según corresponda y /o hasta el actual trazado de una vía pública existente o con declaratoria pública, cuando el nivel antes citado supere dichas vías. Esta se caracteriza por ofrecer especiales condiciones paisajísticas naturales, de actual y potencial afluencia masiva de público, situación que requiere de una normativa de protección de sus atributos. En el borde costero del Satélite Borde Costero Sur se distingue el tramo desde el estero Casablanca hasta la Playa de Mirasol, en la comuna de Algarrobo.
- Sub Zona Borde Costero con Ocupación Potencial o en Proceso de Consolidación. ZBC3, en El Quisco:
    - I. Desde el Peñón Islote Peñablanca hasta el estero El Batro

- II. Desde el estero El Totoral en Punta de Tralca, hasta la proyección del eje central de la bajada de La Tortuga en Isla Negra

- Zona de Protección Ecológica. ZPE: Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que cuentan con recursos de interés ecológico, paisajístico y de patrimonio arqueológico, de ecosistemas frágiles desde el punto de vista de la conservación de la flora y fauna silvestre con características propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural. Para la comuna de El Quisco no hay de esta zonificación.
- Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico. ZPCP: Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico.

III.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL

III.1 SITIOS ARQUEOLÓGICOS[1]

Los sitios arqueológicos que se encuentren en el territorio nacional, se encuentran protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, y se registran los siguientes sitios precolombinos en El Quisco datados del periodo Alfarero Temprano, representativos del Complejo Cultural Llolleo:

A.- Sitio Arqueológico Bancoestado:

Ubicación: En las nuevas construcciones turísticas de Bancoestado construidas en 1997, en la zona céntrica alta de la ciudad.

Descripción: Lomajes suaves a unos 2 kilómetros de la costa aproximadamente sitio catalogado como un sitio de vivienda, zona de enterratorios (se localizan durante la construcción del balneario del Banco Estado en El Quisco al menos 4 cuerpos) y conchal basurifero.

B.- Sitio Arqueológico Escuela de Isla Negra:

Ubicación: Se encuentra en las cercanías de la ribera norte de la quebrada de Córdoba.

Descripción: aparentemente se trata de un sitio habitacional y de enterratorios, se encontraron varios esqueletos, que desaparecieron, el sitio se adscribe por la cerámica encontrada en el lugar.

C.- Sitios Arqueológicos 1 y 2 de la Quebrada de Córdoba:

Ubicación: Coordenadas geográficas: 33º 26´14.7´´S; 71º 40´07.8´´W – 33º 26´14.6``S; 71º 40´03.6´´W. En una quebrada tributaria de la quebrada de Cordova en el límite de la conocida parcela Las Coincidencias y en la parcela de propiedad de los Sres. Diaz (carnicería en Isla Negra).

Descripción del sitio: Lomaje suave, se trata de un conchal con abundante cerámica y restos alimenticios y el otro de una zona de enterratorios, se rescató un esqueleto completo, que permanece en la colección del museo.

D.- Sitio arqueológico Punta de Tralca:

[1] José Luis Brito Montero, Curador / Conservador, Museo Municipal de Ciencias Naturales y Arqueología de San Antonio

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

En este lugar existen varios pequeños conchales asociados a la Punta de Tralca y al menos una piedra tacita en su sector norte de la misma.

III.2 MONUMENTOS NACIONALES

Los monumentos Nacionales de la comuna son los siguientes:

Nombre	Categoría	Decreto	Tipología
Quebrada de Córdova	Santuarios de la Naturaleza	Nº30 de 2017	Flora y Vegetación
Casa de Pablo Neruda de Isla Negra	Monumento Histórico	Nº569 de 1990	Inmuebles residencial y vivienda
Sector Costero de Isla Negra	Zona Típica	Nº1187 de 1997 y ampliación en Nº364 de 2012	Entorno a Monumento Histórico

Fuente: http://www.monumentos.cl/

III.2.1.- Diagnóstico de la Zona Típica (ZT)

Considerando que se han producido algunos cambios en el marco normativo, se citan a continuación las referencias a modo de información:

Actualmente la LGUC precisa en el Artículo 28 ter.- que **"**a través de planos de detalle ***subordinados a los planes reguladores*** *comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas."*

DDU 400: instruye acerca de la determinación y reconocimiento y precisa el reconocimiento de los MN que le cabe al PRC. Hace presente la protección oficial que otorga esta legislación a los inmuebles por lo cual **no corresponde duplicarla**, si éstos se definen como ICH o ZCH.

Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la ley Nº 17.288, publicado el 04 de febrero de 2017, que incluye instrucciones para desarrollar normas para las áreas protegidas, o lineamientos de intervención, los que en caso de aprobarse vincularía la adecuación o elaboración del instrumento de planificación territorial, vinculando la norma urbanística, propia del PRC o Plano de Detalle, al lineamiento emanado del Consejo de Monumentos Nacionales.

La Zona Típica Sector Costero de Isla Negra no fue declarada bajo las exigencias del reglamento citado, su declaratoria adolece de elementos explícitos para vincularlo a la elaboración del instrumento de planificación territorial. Por otra parte tampoco se han desarrollado, posterior a su declaratoria normas o lineamientos para este sector. De tal forma que el diagnóstico en el contexto de este estudio interpreta bajo la óptica del reglamento las características de la zona protegida

A.- Características generales

La principal característica identitaria de la Zona Típica, además del valor histórico cultural, es la imagen sobre el espacio público dado por los cierros de madera y los altos pinos, junto con la trama serpenteante de las calles de maicillo. En ese sentido, la arquitectura residencial pasa a un segundo plano.

Descripción de los valores y atributos

La ZT se fundamenta como “entorno a Monumento Histórico”, en este caso la casa del premio nobel. A ese respecto resulta ilustrativo que el decreto de la casa señala escuetamente el valor de las obras de arquitectura ejecutadas por Neruda, el valor histórico como lugar en que el poeta escribe su “Canto General” y la función de museo del inmueble.

En la fecha del decreto la descripción que sustenta la declaratoria solía ser sucinta, sin embargo el Consejo de Monumentos en la información de su página web señala la inserción de la casa en el paisaje costero, ubicada “frente al mar de olas incesantes que golpean un negro roquerío”.

Figura 1 Fotografías de ZT Isla Negra



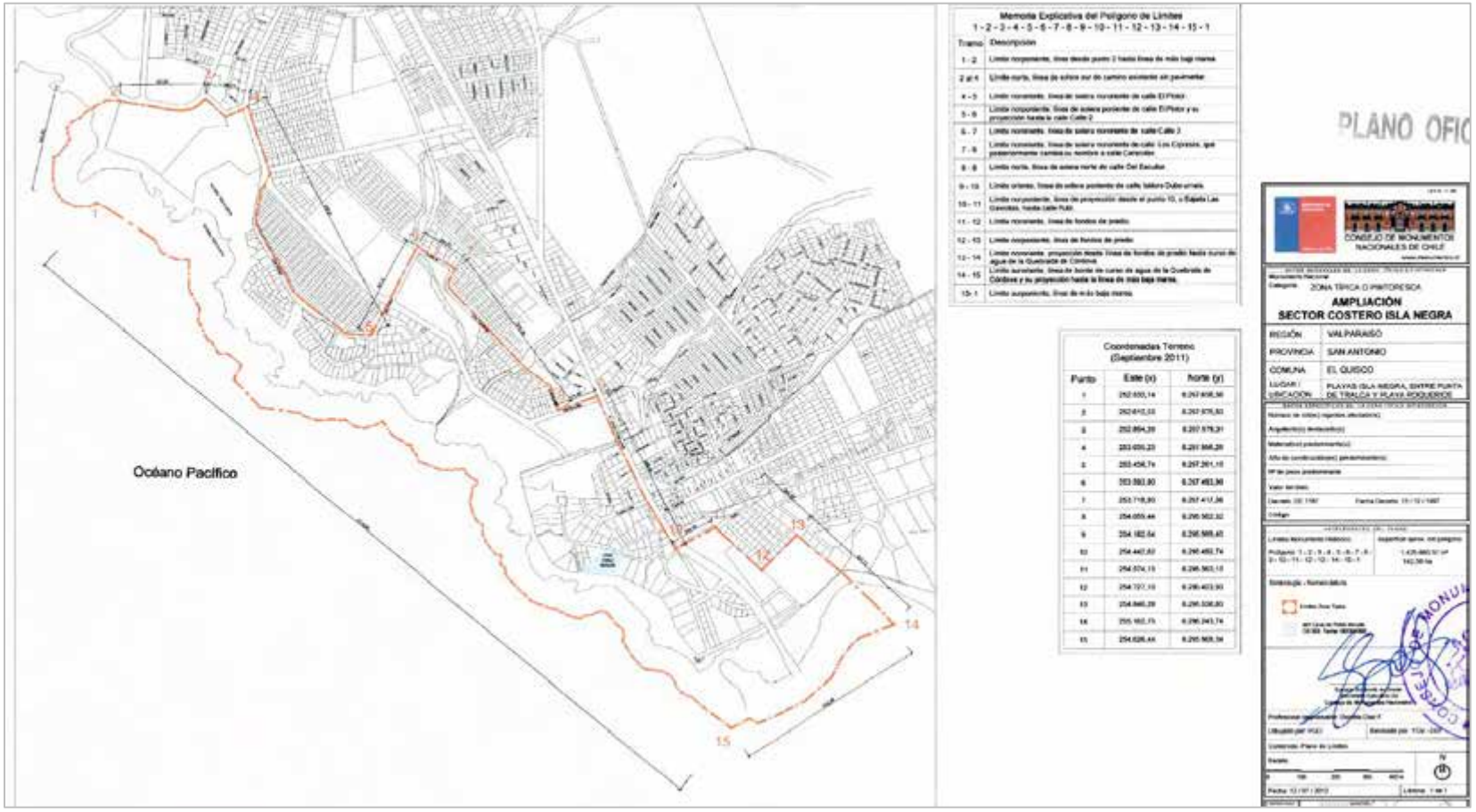
Fotografías: Registro SURPLAN

Se infiere entonces la justificación de proteger el entorno de la casa de Neruda, puesto que los elementos de él son parte del “ambiente” que inspira al bate . Es así que el decreto del año 1997 señala como objetivo de la zona típica conservar características: “*ambientales, arquitectónicas, urbanas, la belleza paisajística y la armonía que posee la antigua localidad”.*

Si bien a la época de los decretos de declaratoria y ampliación de límite no estaba reglamentada la exigencia de descripción de los valores y atributos, resultan vinculantes los conceptos puesto que las futuras intervenciones, incluyendo una propuesta de norma urbanística, deberá tomar en consideración los valores y atributos identificados en el decreto.

En página siguiente se incluye figura con el plano oficial.

Figura 2 Plano declaratoria zona típica Isla Negra



Fuente. monumentos.cl

El documento “Expediente Urbano y Normativo Zona Típica o Pintoresca Isla Negra” del Consejo de Monumentos amplia los valores al rol cultural que este sector consolida, primero con la llegada de gran número de artistas e intelectuales, tales como Nemesio Antúnez, Nicanor y Violeta Parra, Alfonso Leng, Domingo Santa Cruz, doctor Orrego Puelma, Carlos Rojas, entre otros, luego con la creación del grupo de bordadoras a partir de la década de los años sesenta y finalmente con la apertura al público de la Casa-Museo de Neruda (1991).

En el cuadro siguiente se desarrollan valores y atributos, teniendo como marco el Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la ley Nº 17.288, que define:

“*Valor: Cualidad de un bien, de un conjunto o de un área, asociada a su significado e importancia, que determina su apreciación por parte de la sociedad o de determinados grupos de ella, que les proporciona bienestar, y genera la voluntad de conservarlos.*

Atributos: Las propiedades, cualidades, elementos y procesos culturales asociados a un monumento histórico o arqueológico, así como de las construcciones, poblaciones o lugares que componen la zona típica o pintoresca, cuya conservación y gestión sea prioritaria para la protección de sus valores.”

Valores, atributos y elementos en zona típica Isla Negra

VALOR	ATRIBUTO	ELEMENTO QUE LO REPRESENTA
HISTÓRICO	Lugar donde se escribe la importante obra “Canto General” del nobel	Museo de Pablo Neruda y su colección
	Espacio y objetos relacionados con la vida del poeta	Vivienda de Pablo Neruda y su entorno
ESTÉTICO /ARQUITEC-TÓNICO	Características ambientales del entorno de la casa de Neruda	Volúmenes de techo plano, altura máxima de 2 pisos, de piedra y madera y cierros de madera
	Belleza paisajística del borde costero y sus quebrada	Elementos naturales, edificaciones armónicas y con jardinería
PAISAJÍSTICO / AMBIENTAL	Ambiente unitario entre lo construido y la naturaleza	Volúmenes de techo plano, altura máxima de 2 pisos, de piedra y madera y cierros de madera y jardinería con especies nativas de la costa
	Paisaje representativo de la costa de Chile, que resulta escaso por su fuerte intervención	Borde costero quebradas y especies vegetales nativas

Fuente: Elaboración propia

B.- Áreas homogéneas de la Zona Típica

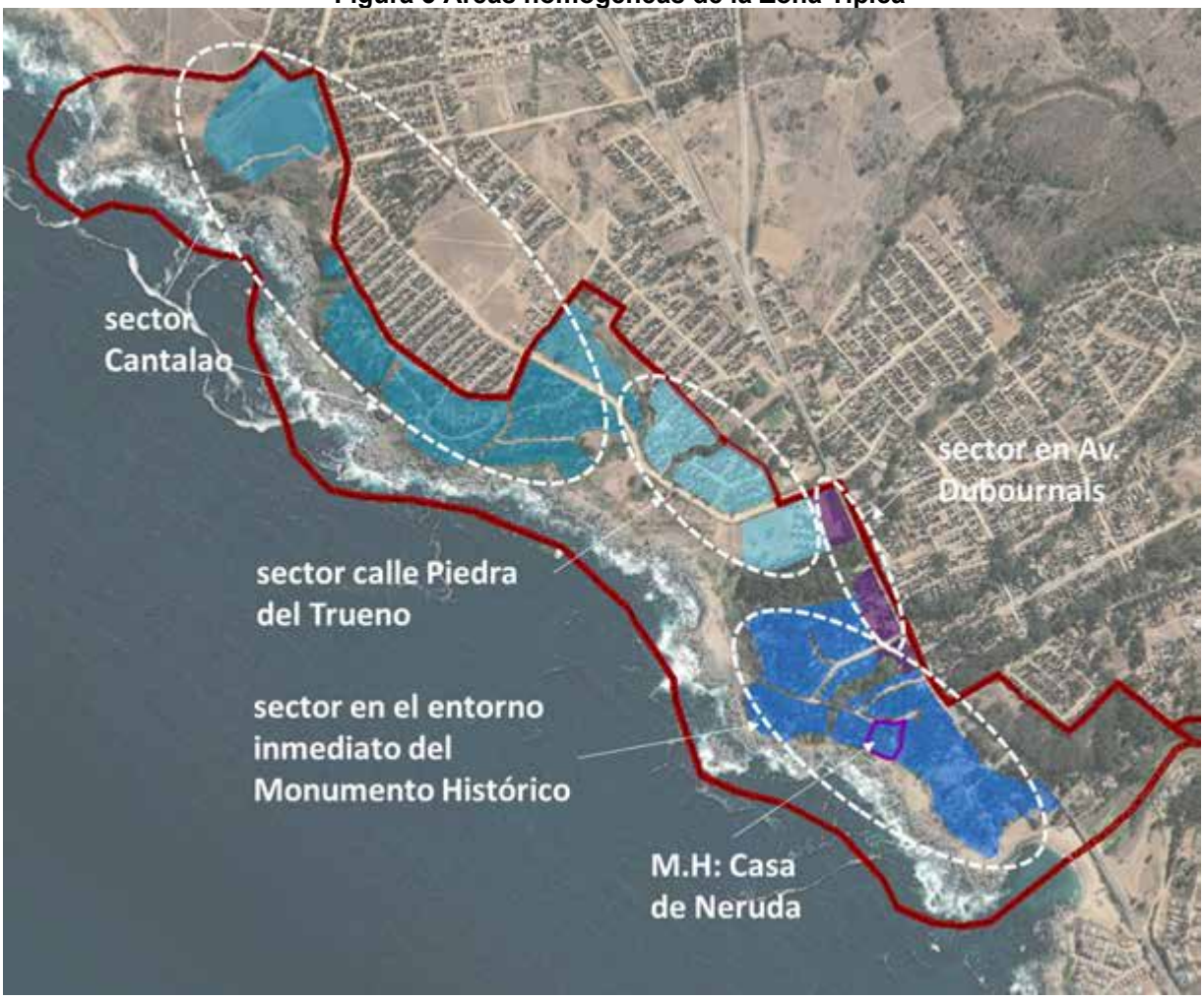
La Zona Típica Sector Costero de Isla Negra es heterogénea desde la perspectiva de la morfología edificatoria, si bien los atributos de paisaje se pueden distinguir en toda el área protegida. Desde la perspectiva del PRC y para reconocer normas urbanísticas específicas se distinguen 4 sectores y un conjunto de áreas no ocupadas en quebradas, borde costero, playa y áreas verdes.

Se distingue un sector en el entorno inmediato del Monumento Histórico Casa de Pablo Neruda con una menor ocupación de suelo y edificaciones aisladas rodeadas de amplios jardines. En el sector Cantalao, hacia el norte de la casa de Neruda, el patrón de ocupación es levemente mayor, y hacia el poniente de calle Piedra del Trueno se desarrolla un barrio más intenso en ocupación. Por último, colindando con Av. Dubournais, la Zona Típica se ha especializado en comercio, específicamente del tipo gastronómico, por lo que su morfología es acorde a este rol.

En la figura siguiente se identifican los sectores descritos y las áreas no ocupadas.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura 3 Áreas homogéneas de la Zona Típica



Fuente: elaboración propia

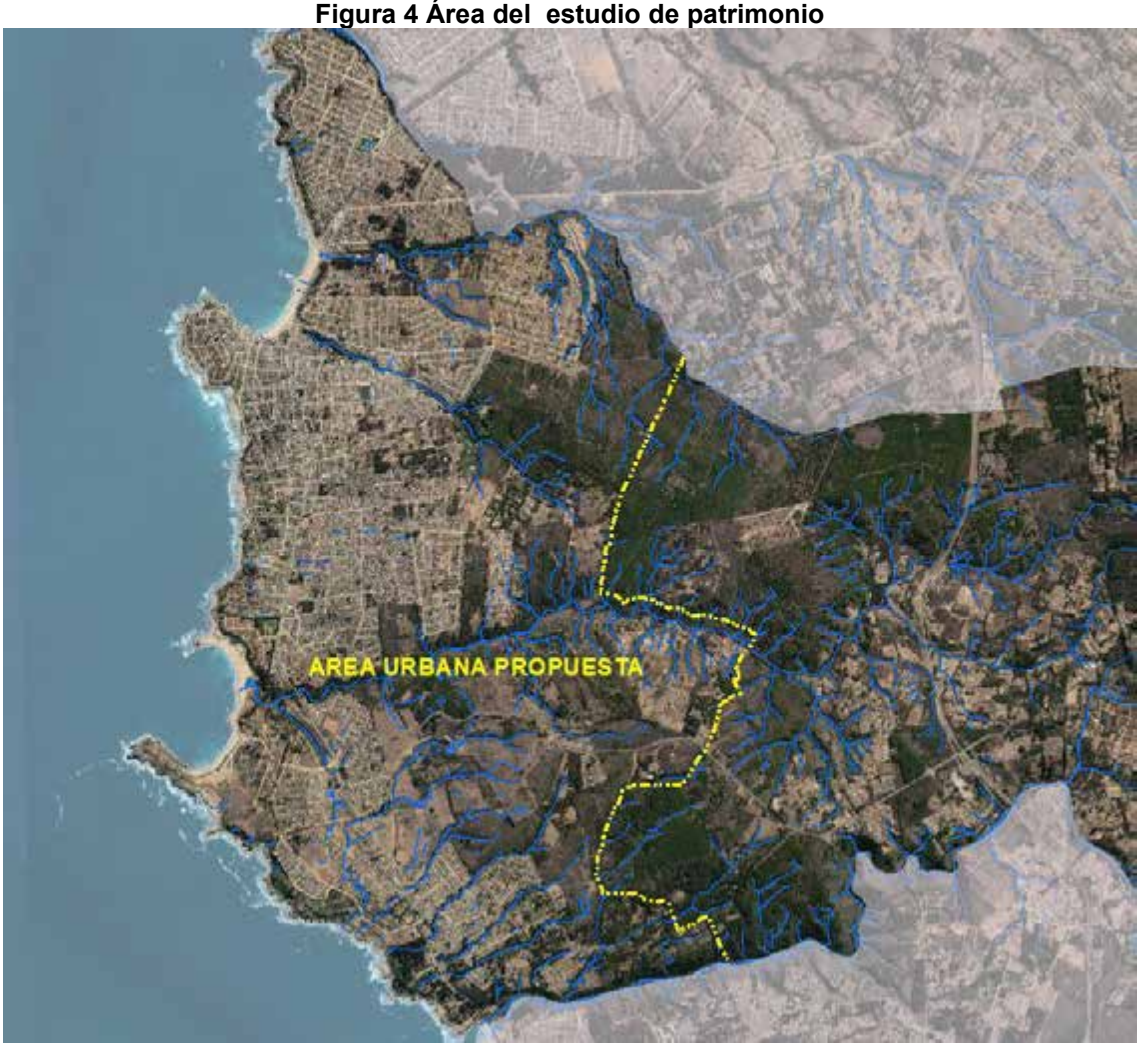
IV.- DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Para el caso de elementos patrimoniales urbanos y arquitectónicos que puedan ser considerados como “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”, y preliminarmente estén en el marco de lo indicado en el Art. 2.1.43 de la OGUC, se aplica la Metodología expuesta en la circular DDU 400, que precisa pasos metodológicos preliminares a la definición de elementos a proteger valoración para propuestas de declaratorias.

IV.1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para efectos de la aplicación del Artículo 60º, este apartado sustenta la declaratoria de inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Este ámbito tiene aplicación dentro del límite urbano y por lo tanto en la figura siguiente se ilustra sobre el área de estudio para la identificación de estos.

Figura 4 Área del estudio de patrimonio



Fuente: elaboración propia

IV.2 ANTECEDENTES PREVIOS

Es importante hacer notar que no hay estudios preliminares, o declaratorias de ICH o ZCH en el PRC vigente, aunque excediendo su ámbito, PRI indica una Sub Área de Protección del Patrimonio Cultural que incorpora elementos no protegidos, como patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, señalando los siguientes: Plaza de los Artesanos, Caleta de Pescadores, Punta Rocosa y Convento Punta de Tralca e Iglesia antigua y Caserío de El Totoral.

Como antecedente también se ha considerado lo expuesto por el estudio de PRC del año 2009 desarrollado por URBE, aunque el marco normativo de la fecha implica un acercamiento diferente, se considera ese análisis, que reconoce un total de "*7 áreas a proteger, incluyendo inmuebles y zonas relevantes a proteger, cuya vocación y/o arraigo histórico, confieren rasgos distintivos a las localidades, incidiendo en la vocación de los usos de suelo y segmentación de los tipos de turismo posibles de colocar como oferta comunal."* Los inmuebles asociados corresponden a:

- Casa Museo Pablo Neruda
- Iglesia, Cementerio y Eremitorio el Totoral

- Casa Retiro Punta de Tralca"[2]

Considerando estos antecedentes se desarrolla un análisis de sectores para construir el listado preliminar indicado en la DDU400.

IV.2.1.- Diagnóstico de barrios área urbana de El Quisco

Considerando el área de estudio, los antecedentes previos y trabajo de terreno se identificaron 3 zonas urbanas con identidad ligada a la imagen de turismo estival que caracteriza a la comuna, las que se ilustran a continuación:

Figura 5 Barrios para el análisis patrimonial



Fuente: elaboración propia

A.- Barrio Costanera Centro

Características generales:

Esta zona se localiza al poniente de la avenida Isidoro Dubournais, aproximadamente desde la calle Alcaldesa Mercedes Godoy de Piera (Ex Santa Juana) hasta la costanera; al norte limita con la caleta y al sur con Poza Azul. A partir de estos puntos, las edificaciones pierden la imagen

[2] URBE; Memoria Explicativa, Estudio PRC El Quisco, Mayo 2009

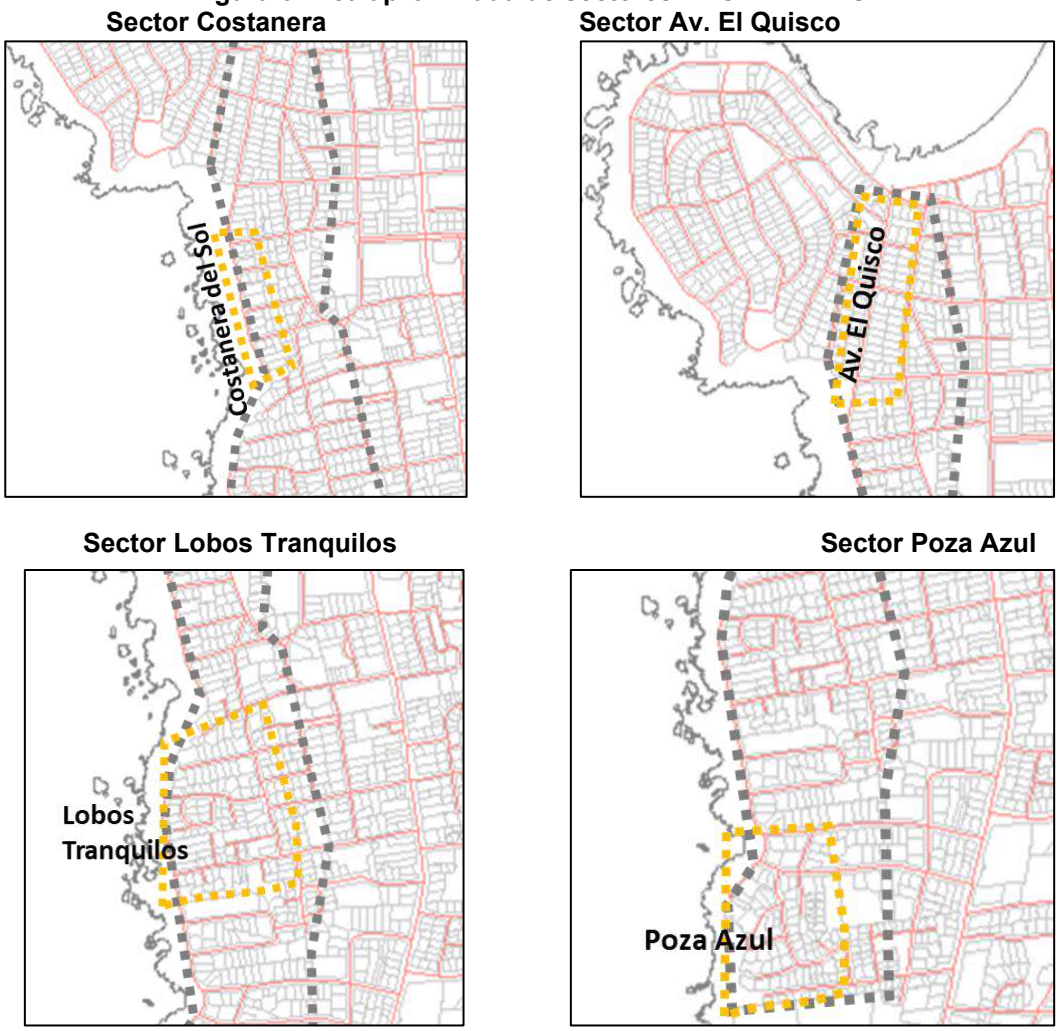
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

característica de esta zona: viviendas preferentemente de veraneo, baja altura y presencia de antejardín.

Es usual encontrar piedra como elemento de cierre o muros estructurales. A diferencia de otras viviendas de destino turístico de la comuna, las edificaciones de este sector tienen mayor antigüedad, por lo que se podría considerar como la zona de veraneo histórica de El Quisco.

Dentro de este barrio se pueden catalogar 4 sub-zonas con características especiales, que se detallan a continuación:

Figura 6 Área aproximada de sectores de Costanera Centro



Fuente: Elaboración propia

Sector Av. El Quisco: La continuación norte de la Costanera del Sol, llamada Av. El Quisco, se distingue como un paso de la ciudad a La Puntilla. A lo largo de esta calle, si bien las edificaciones siguen correspondiendo al estilo balneario de segunda mitad del siglo XX, la ocupación de suelo es mucho mayor a la anteriormente presentada, y la mayoría de estas casas cuentan con dos pisos de altura.

Figura 7 Fotografías Sector Av. El quisco



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector costanera: A lo largo de la Costanera del Sol, desde la avenida Francia hasta el fin de la costanera, se encuentran casas con predios mayores a los del resto del barrio, con edificaciones de mayor tamaño, con valores estéticos y más presencia del recurso piedra, asociado a la identidad de balneario de la zona central En síntesis, las edificaciones de este sector otorgan valor al espacio público costanera.

Figura 8 Fotografías Sector Costanera



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector Lobos Tranquilos: El sector se consolida en relieve sobre el borde costero, donde se localiza un pequeño barrio de casas en buen estado, similares a las que se encuentran en las del sector costanera, entendiéndose como una extensión de esta sobre la topografía costera. La diferencia está en la forma de ocupación del espacio debido al relieve, y su consecuente resultado en el espacio público: calles estrechas y escaleras de piedra definen la imagen urbana de este micro barrio.

Figura 9 Fotografías Sector Lobos Tranquilos



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector Poza Azul: Como límite sur del barrio, su morfología es muy similar al sector de Lobos Tranquilos, también se encuentra un relieve sobre el borde costero, que en este caso no tiene extensión de la costanera, aunque sí algunos accesos peatonales permiten llegara hasta la playa Poza Azul.

Figura 10 Fotografías Sector Poza Azul



Fotografías: Registro SURPLAN

B.- Barrio La Puntilla

Características generales: La península al extremo norponiente del centro de El Quisco, se caracteriza, más que por una arquitectura singular, por el trazado de las calles sobre el relieve de la Puntilla. Si bien algunas edificaciones, particularmente las de orientación sur, presentan cierto valor arquitectónico (algunas con diseños ecléticos), el conjunto de esta área no presenta mayor valor como imagen urbana.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Destaca la baja ocupación del suelo que tiene, no solo las edificaciones, sino que el conjunto barrial por la cantidad de sitios eriazos o en construcción. Esta situación genera una imagen de baja consolidación en el espacio público.

Figura 11 Fotografías Sector la Puntilla



Fotografías: Registro SURPLAN

C.- Zona Costanera Quisco Norte

Características generales: Sobre la Av. Costanera Norte, desde el Camino Antiguo hasta 500 metros al norte, se identifica un conjunto de segundas viviendas con características propias de la arquitectura de baleario de esa zona de la región, donde la mayoría de las edificaciones presentan un primer nivel –e incluso el segundo- de piedra. Estas construcciones otorgan valor al espacio público adyacente.

Figura 12 Fotografías Sector Costanera Norte



Fotografías: Registro SURPLAN

Figura 13 Fotografías Sector Costanera Norte (continuación)



Fotografías: Registro SURPLAN

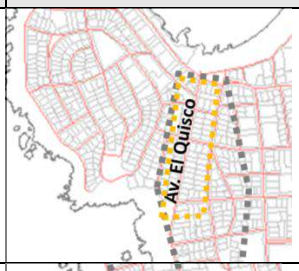
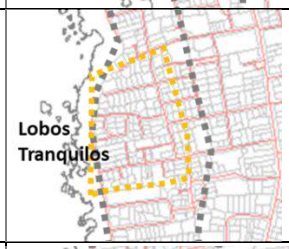
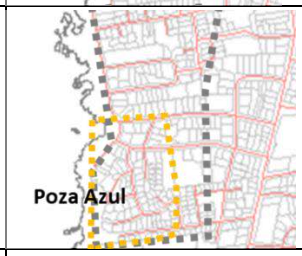
IV.3 LISTADO PRELIMINAR

Se realiza el catastro de los elementos de valor patrimonial cuya identificación sea conducente a una planificación arraigada en la identidad local. El patrimonio catastrado es analizado integrando diferentes variables con el fin de explicitar y precisar los valores asociados a cada elemento, favoreciendo la comparabilidad entre ellos en caso de requerirse una posterior priorización. Sin embargo, se da importancia a la flexibilidad en la valoración porque criterios válidos para evaluar un determinado elemento pueden no servir completamente para ser aplicados a otros con diferentes características.

El procedimiento de valorización se apoya en estudios pre existentes y se consensua con la contraparte, considerando el ámbito del estudio y la necesidad de fortalecer los elementos físicos y culturales de valor patrimonial presentes.

En las fichas siguientes se identifican inmuebles y sectores en el área con límite urbano y aquella que se declarará y que presentan dos o más variables, en cuyo caso se pasará a la siguiente fase de valoración.

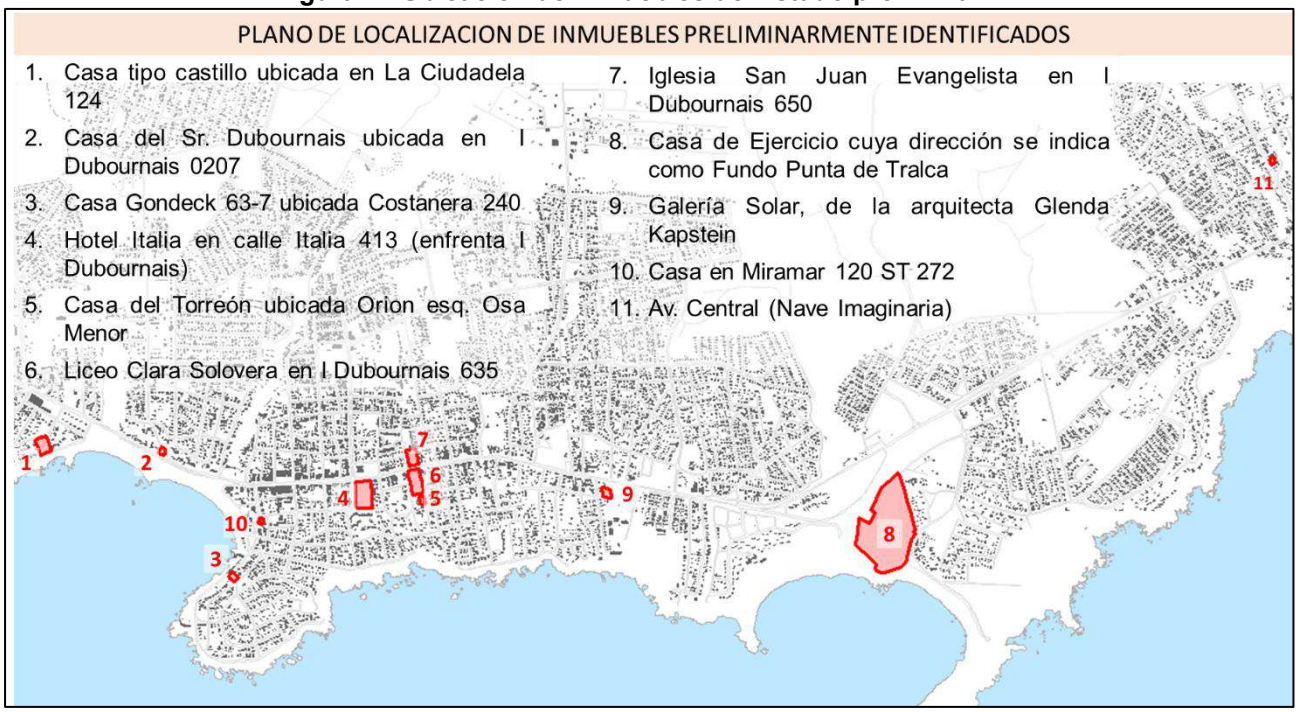
LISTADO PRELIMINAR ZONAS										
NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	VALORACION					FUENTE		
			ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONOMICA	**TOTAL**	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
Barrio Costanera Sub Zona Costanera			1	0	1	1	**3**	si	no	si

LISTADO PRELIMINAR ZONAS										
NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	VALORACION					FUENTE		
			ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONOMICA	**TOTAL**	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
Barrio Costanera Sector Av. El Quisco			0	0	0	1	**1**	si	no	si
Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos			1	0	1	1	**3**	si	no	si
Barrio Costanera Sector Poza Azul			1	0	1	1	**3**	si	no	si
Barrio La Puntilla			1	1	1	1	**4**	si	no	si
Zona Costanera Quisco Norte			1	0	1	1	**3**	si	no	si

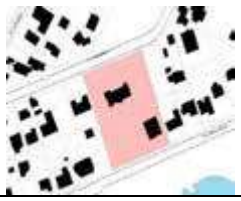
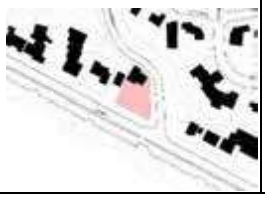
La evaluación del listado preliminar de posibles zonas arroja como resultado la necesidad de detallar la valoración de los siguientes sectores con más de dos valores: Barrio Costanera Sub Zona Costanera, Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos, Barrio La Puntilla y Zona Costanera Quisco Norte.

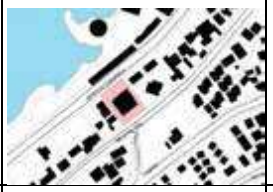
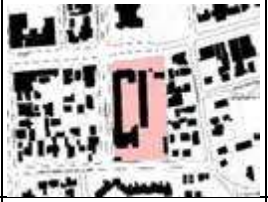
En el caso del listado preliminar de inmuebles, a partir del proceso de participación ciudadana se identificaron los siguientes inmuebles, que se ilustran en la figura y se evalúan en ficha de listado preliminar:

Figura 14 Ubicación de inmuebles del listado preliminar



Fuente: Elaboración propia

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES				VALORACION					FUENTE		
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONO- MICA	**TOTAL**	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
45-17	La Ciudadela 124 (casa tipo castillo)			1	0	1	1	**3**	si	no	si
48-15	I Dubournais 0207 (casa del Sr. Dubournais)			1	0	1	1	**3**	si	no	si

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES												
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONO- MICA	**TOTAL**	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
63-7	Costanera 240 (casa Gondeck)			0	1	1	0	**2**	si	no	si
111-12	Italia 413 (Hotel Italia)			0	1	1	1	**3**	si	no	si
104-10	Orion esq. Osa Menor (casa del Torreón)			1	0	1	0	**2**	si	no	si
114-1	I Dubournais 635 (liceo Clara Solovera)			1	0	1	0	**2**	si	no	si
139-1	I Dubournais 650 (Igl. San Juan Evangelista)			1	1	1	0	**3**	si	no	si
218-1	Fundo Punta de Tralca (Casa de Ejercicio)			1	1	1	1	**4**	si	no	si
167-17	Galería Solar, Serrano 1464			1	1	1	0	**3**	no	si	si

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES												
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONO- MICA	**TOTAL**	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
93-9	Miramar 120 ST 272			0	0	1	0	**1**	si	no	si
	Av. Central (Nave Imaginaria)			0	0	1	0	**1**	si	no	si

Del universo de 11 inmuebles del listado preliminar, 9 poseen más de 2 valores y se detallará su valoración, estos son los siguientes:

1. Casa tipo castillo ubicada en La Ciudadela 124
2. Casa del Sr. Dubournais ubicada en I Dubournais 0207
3. Casa Gondeck 63-7 ubicada Costanera 240
4. Hotel Italia en calle Italia 413 (enfrenta I Dubournais)
5. Casa del Torreón ubicada Orion esq. Osa Menor
6. Liceo Clara Solovera en I Dubournais 635
7. Iglesia San Juan Evangelista en I Dubournais 650
8. Casa de Ejercicio cuya dirección se indica como Fundo Punta de Tralca
9. Galería Solar, de la arquitecta Glenda Kapstein

IV.4 PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS

La valoración se enmarca en la DDU 400 con las siguientes definiciones de valores para las zonas:

Valor Urbano se evalúan los siguientes atributos:

1. Imagen: Interés del conjunto en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como un grupo de obras aisladas.
2. Conjunto: Capacidad de un conjunto de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

3. Entorno: Relación de entorno o proximidad con los conjuntos considerando si éste contribuye a valorizarlos o les resta valor.

Valor Arquitectónico se evalúan los siguientes atributos:

1. Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de las construcciones valorando más si estas constituyen una agrupación o conjunto destacable.
2. Singularidad: Construcciones originales o únicas de los conjuntos o grupos de edificaciones, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
3. Morfología: Calidad estética de los conjuntos ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

Valor Histórico se evalúan los siguientes atributos:

1. Relevancia: Vínculo de los conjuntos con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
2. Reconocimiento especializado: Capacidad de la zona, por su calidad tipológica, morfológica, constructiva y/o jerárquica en la ciudad, de ser registrada por investigadores y/o especialistas.

Valor Económico se evalúan los siguientes atributos:

1. Actividades Económicas: Presencia de actividades económicas, dado por los diferentes usos del suelo en la Zona.
2. Aporte Urbano: Evaluación del aporte urbano para la ciudad que realiza la Zona.

Valor social se evalúan los siguientes atributos:

1. Reconocimiento de la comunidad: Percepción del interés para la comunidad por las edificaciones con los que se identifica.
2. Representatividad: Relación de la Zona con procesos sociales de gran relevancia para la comunidad.

Tabla de Valoración para ZCH que contiene la Circular DDU 400.

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	IMAGEN	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 local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial del paisaje local.	0
	CON-JUNTO	Se destaca por sí sola como una unidad formal consolidad y reconocible, de gran calidad espacial y tejido urbano, 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 espacial definida	0
	ENTORNO PATRI-MONIAL	Contiene a un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	2
		Está colindante o próximo a un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	1
		No está cercano un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESE NTATIVID AD	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas	2
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares	1
		No reúne características tecnológicas de interés	0
	SINGULA RIDAD	Constituye un conjunto único en su tipología o expresión arquitectónica	2
		El conjunto representa una tipología arquitectónica relativamente escasa	1
		El conjunto no constituye ejemplo de una tipología arquitectónica	0

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
	MORFO-LOGÍA	Es un conjunto de 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 con algunos elementos de calidad artística	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística	0
HISTÓRICO	RELEVAN-CIA	Constituye exponente de un período histórico relevante en el desarrollo urbano local	2
		Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local	1
		No está vinculado a acontecimientos históricos locales	0
	RECONO CIMIENTO ESPEC.	Conjunto que por su alto valor patrimonial, ha sido destacado en publicaciones, o puede contribuir a generar estudios o investigaciones por la calidad y cualidad de su tipología constructiva, morfología urbana y/o procesos sociales significativos	2
		Conjunto que por su alto patrimonial puede contribuir a generar estudios o investigaciones por presentar alguna característica formal significativa	1
		Conjunto que no presenta interés alguno para su estudio	0
ECONÓMICO	ACTIVIDA-DES ECO-NÓMICAS	Zona con alta heterogeneidad de usos de suelo, que aseguran la consolidación de actividades económicas para su preservación	2
		Zona con baja heterogeneidad de usos de suelo	1
		Zona con alta homogeneidad de usos de suelo	0
	APORTE URBANO	Zona urbana, que independiente de su estado de conservación presenta alto potencial para consolidarse como área estratégica de la ciudad	2
		Zona urbana, que independiente de su estado de conservación se le reconoce un aporte urbano a la ciudad	1
		Zona urbana, que no realiza aporte urbano a la ciudad	0
SOCIAL	RECONO C. COMUNI-DAD	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante, con el o los cuales se identifica	2
		Es mencionado ocasionalmente como valor patrimonial por la comunidad	1
		No es mencionado como valor patrimonial por la comunidad	0
	REPRESE NTATIVID AD	Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social con determinadas costumbres	
		Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social	
		No es representativo de la evolución de un grupo social	

La ficha aplicada a los sectores que tienen más de 2 valores presentes es la siguiente:

FICHA DE VALORACION ZONAS														
		URBANO			ARQUITEC-TONICO			HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		
NOMBRE	UBICACIÓN	IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTA-TIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG. ESPECIA-LIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	REPRESENTATI-VIDAD	TOTAL VALORACION
Barrio Costanera Sub Zona Costanera		1	1	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1	8

FICHA DE VALORACION ZONAS															
NOMBRE	UBICACIÓN	URBANO			ARQUITEC-TONICO			HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
		IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTA-TIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG. ESPECIA-LIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	REPRESENTATI-VIDAD	
Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos		2	1	0	1	1	1	0	0	0	1	2	1	**10**
Barrio Costanera Sector Poza Azul		2	1	0	1	1	1	0	0	0	1	2	1	**10**
Barrio La Puntilla		2	1	0	1	0	1	0	0	1	1	1	1	**9**
Zona Costanera Quisco Norte		2	1	0	1	1	1	0	0	0	2	1	1	**10**

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección, 10 a más puntos el inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal:

Se propone como ZCH los sectores de Lobos Tranquilos, Poza Azul y de Costanera Norte, dentro de estos sectores hay edificaciones individuales de valor, los que quedarán protegidos bajo la figura de ZCH, desestimándose una doble protección, como es el caso de los siguientes inmuebles:

Figura 15 Fotografías de inmuebles en ZCH



Fuente: Google

En las otras áreas analizadas se plantea una norma urbanística concordante con los actuales patrones de ocupación, proponiendo 5 zonas mixtas, tres en el Barrio La Puntilla (área residencial, borde norte y sector de la caleta) , otra en sector costanera no incluida en ZCH y otra zona en área hacia el centro.

IV.5 PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

La valoración se enmarca en la DDU 400 con las siguientes definiciones de valores para los inmuebles:

El Valor Urbano: permite conocer la importancia del inmueble en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector, se evalúa en base a los siguientes atributos:

1. Imagen: interés del elemento en función de su importancia urbana y capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que su valor como obra aislada.
2. Conjunto: característica de un elemento de articular una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.
3. Entorno: relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorizarlo, o en caso contrario, le resta valor.

El Valor Arquitectónico permite jerarquizar a los elementos en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general, valorando:

1. Representatividad: característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si este es un ejemplo destacable.
2. Singularidad: valor como elementos patrimoniales originales o únicos, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
3. Morfología: depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.

El Valor Histórico del elemento permite jerarquizar a los inmuebles en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o períodos de creación y evolución. Consigna los sucesos (naturales, políticos, económicos, sociales o culturales) que motivaron alguna característica que presenta el patrimonio en cada área de estudio. Se valora lo siguiente:

1. Relevancia: vínculo del elemento con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local
2. Protección Legal: si está inserto en una zona patrimonial protegida
3. Registrado por especialistas: determinado por las publicaciones de especialistas en patrimonio (incluyendo a los historiadores) evaluando de mayor importancia los libros, por sobre las revistas, registros, catastros y seminarios.

El Valor Económico se evalúa en función de

1. Estado de conservación del inmueble: posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
2. Estado de conservación del entorno: influencia del entorno para la recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos

En el Valor Social es importante evaluar lo siguiente:

1. Reconocimiento de la comunidad: se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica.

Tabla de Valoración para ICH que contiene la Circular DDU 400.

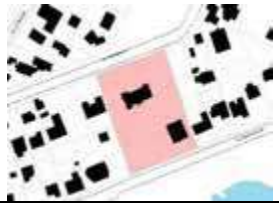
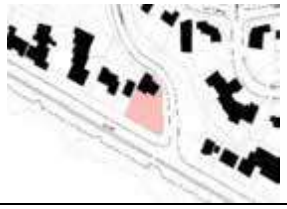
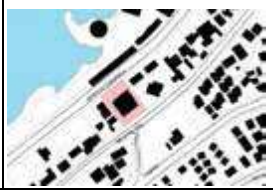
V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS.
URBANO	IMAGEN	Se destaca por su aporte al paisaje urbano.	2
		Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano	1
		No aporta a realzar el sector o paisaje urbano	0
	CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto con valor patrimonial	2
		Forma parte de un conjunto con valor patrimonial	1
		No forma parte de un conjunto con valor patrimonial	0
	ENTORNO PATRIMO-NIAL	Está colindante a un elemento protegido por valor patrimonial	2
		Está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	1
		No está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESEN TATIVIDAD	Es referente o pionero de un estilo o tipología, o de un autor reconocido	2
		Es característico de un estilo o tipología	1
		No es característico de un estilo o tipología	0
	SINGULARI DAD	Es un ejemplo único en su estilo o tipología	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
		No es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	0
	MORFOLO-GÍA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	1
		Es un inmueble de escasa calidad estética y arquitectónica	0
HISTÓRICO	RELEVAN-CIA	Está vinculado a acontecimiento histórico relevante de historia nacional	2
		Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia local	1
		No está vinculado a acontecimientos históricos	0
	PROTEC-CION LEGAL	Se encuentra inserto en una Zona Típica	2
		Se encuentra inserto en una Zona de Conservación Histórica	1
		No se localiza en una Zona Patrimonial con protección legal	0
		Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2

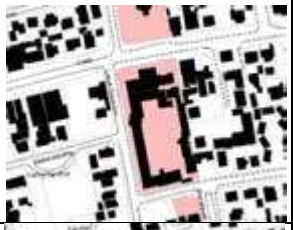
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS.
	RECONOCIMIENTO ESPEC.	Está publicado en revistas, catastros o seminarios	1
		No está publicado	0
ECONÓMICO	IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Independiente de su estado de conservación puede generar un alto impacto positivo en su entorno	2
		Independiente de su estado de conservación puede generar un impacto positivo en su entorno	1
		No genera impacto positivo en su entorno	0
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO	Buen estado de las construcciones del entorno y pueden potenciar el valor del inmueble	2
		Las construcciones del entorno, independiente de su estado, son susceptibles de recuperar	1
		Las construcciones del entorno presentan gran deterioro y no es rentable su recuperación	0
SOCIAL	RECONOC. COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad	2
		Es mencionado como patrimonio por la comunidad	1
		No es mencionado por la comunidad	0

La ficha aplicada a los inmuebles del listado preliminar que tienen más de 2 valores presentes es la siguiente:

FICHA DE VALORACION INMUEBLES

	ROL	UBICACIÓN		URBANO			ARQUITEC-TÓNICO.			HISTÓRICO			ECONÓ-MICO		SOCIAL	TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO PATRIMONIAL	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	RECONOCIMIENTO	
	45-17	La Ciudadela 124		2	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	2	**8**
1	48-15	I Dubournais 0207		2	0	1	2	0	1	1	0	0	2	1	2	**12**
	63-7	Costanera 240 (casa Gondeck)		2	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	**8**

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																		
	ROL	UBICACIÓN		URBANO			ARQUITEC-TÓNICO.			HISTÓRICO			ECONÓ-MICO		SOCIAL	TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO PATRIMONIAL	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV ENTORNO	RECONOCIMIEN-TO	
2	111 -12	Italia 413		2	1	0	1	0	1	1	0	1	2	1	2	**12**
	104 -10	Orion esq. Osa Menor		1	0	0	0	2	1	0	0	0	1	1	1	**7**
	114 -1	I Dubour-nais 635		1	0	1	0	2	1	0	0	0	1	0	1	**7**
3	139 -1	I Dubour-nais 650		2	0	1	2	0	1	1	0	0	0	1	2	**10**
4	218 -1	Fundo Punta de Tralca		2	1	2	0	0	1	2	0	1	1	1	2	**13**
5	167 -17	Galería Solar, Serrano 1464		0	0	0	2	2	2	0	0	2	1	1	1	**11**

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección, 10 a más puntos el inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal:

Se propone como ICH:

- ICH 1: Casa del Sr. Dubournais ubicada en I Dubournais 0207
- ICH 2 Hotel Italia en calle Italia 413 (enfrenta I Dubournais)
- ICH 3 Iglesia San Juan Evangelista en I Dubournais 650
- ICHA 4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca*
- ICH 5 Galería Solar en casa Kapstein, Serrano 1464

* cuya dirección se indica como Fundo Punta de Tralca y que se define en una sección de la propiedad ya que en el transcurso del estudio fueron demolidas las cabañas del sector poniente.

IV.6 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL PRC

Las Zonas de Conservación Histórica propuestas son las siguientes:

Zonas de Protección patrimonial		
ZONA	**DENOMINACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	Sector de borde de la Costanera Norte, que ofrece una fachada norte hacia la playa principal. Las condiciones urbanísticas son concordantes con las características arquitectónicas predominantes, el patrón de ocupación y los usos se limitan debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	Área costera entre calle Lobos Tranquilos y Magdalena Peralta tiene valores a proteger. Las condiciones urbanísticas que se proponen son concordantes con las características arquitectónicas predominantes, el patrón de ocupación y los usos limitados debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	De similares características que ZCH2, el área entre calle Del Ejército y Cisne Negro se propone con as condiciones urbanísticas concordantes con las características y los usos se limitan debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.

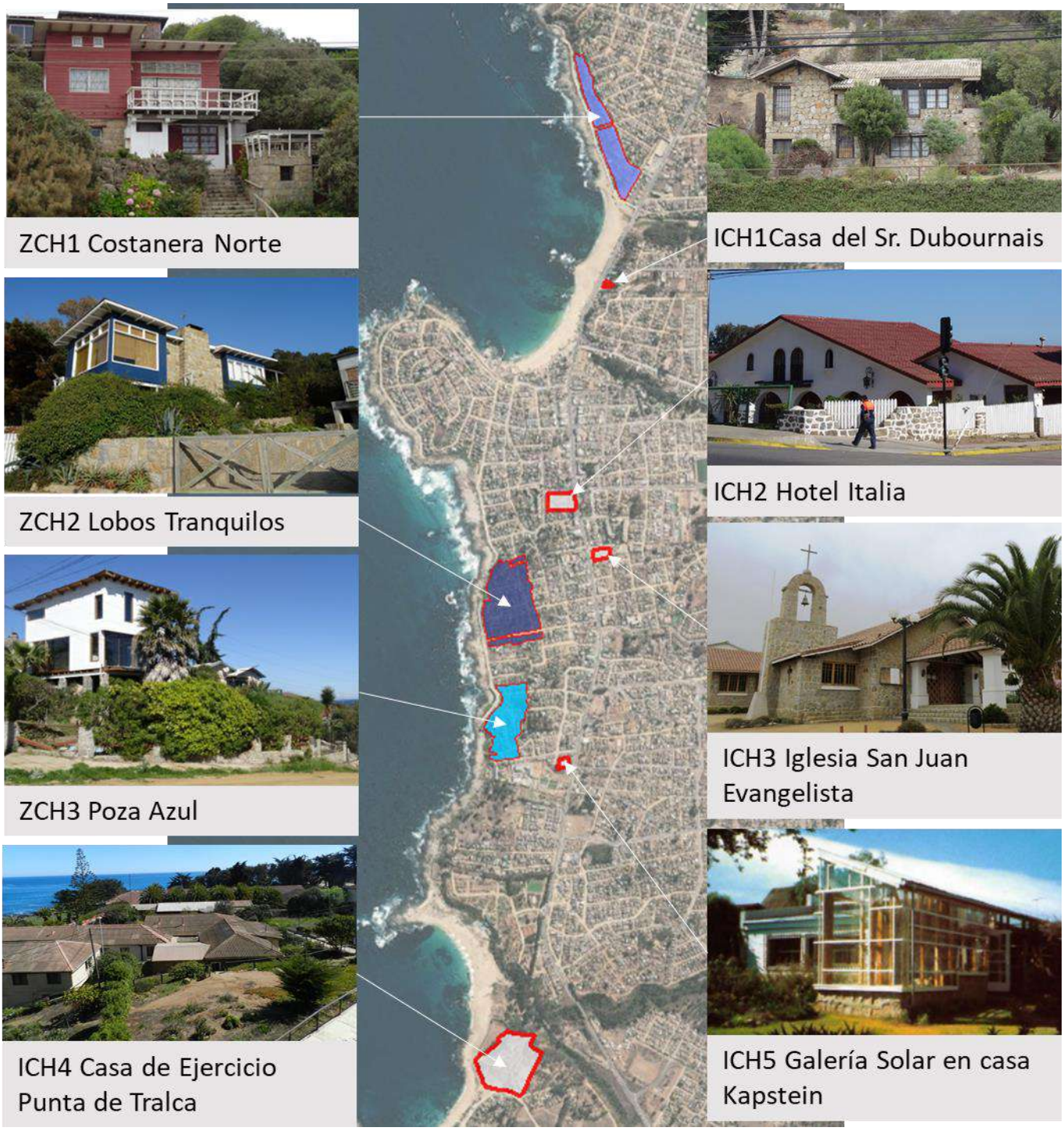
Los Inmuebles de Conservación Histórica en siguiente cuadro:

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Casa del Sr. Dubournais	I Dubournais 0207	El Quisco	48-15
ICH2	Hotel Italia	Italia 413	El Quisco	111-12
ICH3	Iglesia San Juan Evangelista	I Dubournais 650	El Quisco	139-1
ICH4	Casa de Ejercicio Punta de Tralca	Fundo Punta de Tralca	El Quisco	218-1
ICH5	Galería Solar en casa Kapstein	Serrano 1464	El Quisco	167-17

Se ilustra en página siguiente la propuesta :

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura 16 Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica propuestos



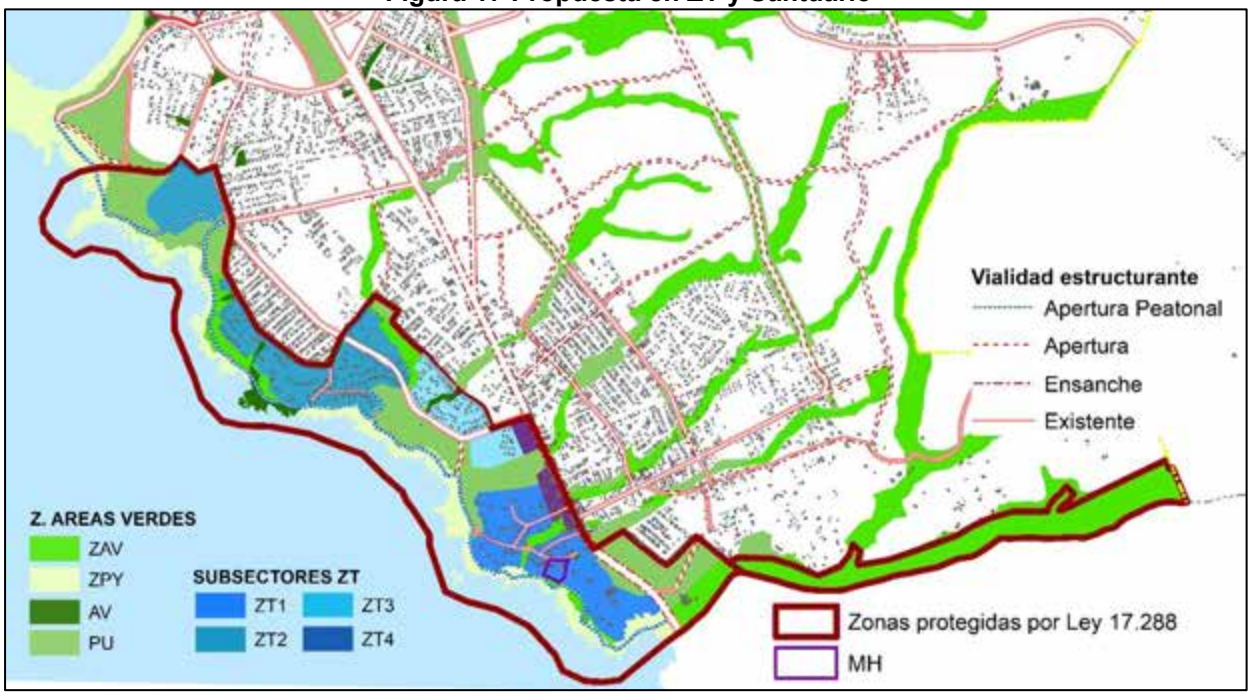
Fuente: Elaboración propia

V.- NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Se plantean las siguientes normas urbanísticas concordantes con los valores patrimoniales diagnosticados, tanto para la Zona Típica, el Santuario de la Naturaleza y las ZCH e ICH propuestas.

En el caso de la Zona Típica se identifican 4 subsectores, una amplia superficie de áreas verdes y se reconocen las vialidades vigentes, proponiendo sólo aperturas nuevas peatonales para dar acceso a la playa. El Santuario de la Naturaleza se propone como zona de usos exclusivo de área verde, la que se extiende más allá de los límites de la zona protegida. La zonificación y vialidad estructurante para las zonas protegidas es la que se ilustra en la figura siguiente:

Figura 17 Propuesta en ZT y Santuario



Fuente: Elaboración propia

En las zonas con patrimonio cultural definidas por la Zona Típica y en las ZCH propuestas, afectas a peligros de tsunami, se definen las siguientes condiciones de edificación:

Norma urbanística de edificación en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

	ZT1	ZT2	ZT3	ZT4	ZCH1	ZCH2	ZCH3
Subdivisión predial mínima(m2)	1500	700	500	400	300	400	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,30	0,30	0,50	0,50	0,70	0,50	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,00	1,00	1,50	2,00	1,40	1,00	1,00
Altura máxima de edificación	10,5	10,5	10,5	10,5	8,0	8,0	8,0
Sistema agrupamiento	A	A	A	APC	A	A	A
Altura Máxima de Edificación en LE (m)	No aplica			3,5	No aplica		
Adosamiento	Prohibidos		OGUC				
Distancia mínima adosamiento a L.O. (m)	No aplica		6,0	4,0	6,0	8,0	8,0
Antejardín (m)	5,0	4,0	3,0	2,0	4,0	4,0	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40	40	40	40	80	80	80

A: Aislado P: Pareado C: Continuo OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En Zona Típica subzona Equipamiento (ZT4), se aplica el incentivo de antejardines que permite aumentar la intensidad.

Los usos de suelo para estas zonas restringen todos los usos del tipo actividades productivas e infraestructura, y para los usos residenciales y de equipamiento se definen de la siguiente manera:

Uso de suelo residencial en zonas patrimoniales

USO RESIDENCIAL						
ZONA		Vivienda	Hospedaje	Hogares acogida		
				Hogares de ancianos o de menores	Hospederías	Hogares estudiantiles o internados
ZT1	Zona Típica subzona Del Poeta	SI	SI	NO	NO	NO
ZT2	Zona Típica subzona Cantalao	SI	SI	NO	NO	NO
ZT3	Zona Típica subzona Del Escultor	SI	SI	SI	NO	NO
ZT4	Zona Típica subzona Equipamiento	SI	SI	SI	SI	SI
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	SI	SI	SI	NO	NO

Uso de suelo equipamiento en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																			
		Comercio											Culto y Cultura				Deporte			
	Científico	Locales comerciales de todo rubro	Hospedajes con restaurantes y/o bares	Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda	Supermercados y mercados	Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria	Locales comerciales de materiales de construcción	Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro	Estaciones de venta de combustibles	Centros de servicio automotor	Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, quintas de recreo	Terminal agropecuario o pesquero	Otras actividades	Teatros, salas de concierto, salas de cine	Auditorios, Anfiteatros	Centros culturales, centros de convenciones	Otras actividades	multicanchas, gimnasios techados	Estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos
ZT1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
ZT2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
ZT3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZT4	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZCH2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZCH3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																		
	Educación						Esparcimiento				Salud			Seguridad			Servicios		
	Jardines infantiles y salas cunas	Locales escolares de nivel básico	Locales escolares de nivel medio	Centros de capacitación y orientación	Universidades, centros de formación profesional	Centros de rehabilitación conductual	Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	Salas de juegos electrónicos o mecánicos	Parques zoológicos, granjas demostrativas	Parques de entretenciones	Otras actividades	Hospitales, clínicas, maternidades	Cementerios, crematorios	Otras actividades	Cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares	Otras actividades	Playas de estacionamiento	Social
ZT1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
ZT2	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZT3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZT4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI
ZCH1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZCH2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
ZCH3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI

Profesional responsable:

Marjolaine Neely
Arquitecta

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

	FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CÓDIGO
		ZCH1

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL QUISCO	COSTANERA NORTE

LIMITES ZONA (descripción -referencias)

Desde Av. Costanera Norte y hasta La Ciudadela, entre Camino Antiguo hasta 700 metros al norte

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DE LA ZONA



4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	X

RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)

Sector de borde de la Costanera Norte, que ofrece una fachada hacia la playa principal. La arquitectura de balneario se expresa con edificaciones de piedra, incluso hasta segundo nivel.

5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)		SANTUARIO NATURALEZA	
SITIO(S) ARQUEOLOGICO(S)		INMUEBLES DE	
ZONA(S) TÍPICA(S)		OTROS	PAISAJE

APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS

Los inmuebles se presentan en buen estado de conservación y pueden ser intervenidos, sin emabrgo hay inmuebles disonantes

6.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUN-TOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTONICO	1	1	1	3
HISTORICO	0	0		0
ECONÓMICO	0	2		2
SOCIAL	1	1		2
PUNTAJE TOTAL				10

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco

Informe de Participación Ciudadana , Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA

DESTINO PREFERENTE		SUPERFICIE ZONA		
ORIGINAL	ACTUAL	MANZANAS	CANT. ROLES	M² / HA. APROX.
vivienda	vivienda	2	53	4,71 Ha

VIALIDAD PREFERENTE: PEATONAL [ ] VEHICULAR [X]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS: 1950

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA

TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

EMPLAZAMIENTO		TIPO CUBIERTA	
MANZANA COMPLETA	[ ]	HORIZONTAL	[ ]
EDIFICIOS ESQUINA	[ ]	INCLINADA	[X]
DISPERSO EN LA MANZANA	[X]	CURVA	[ ]
OTROS		OTROS	

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS





RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN	
EDIFICACION AISLADA	[X]	Nº PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	[X]
EDIFICACION PAREADA	[ ]	2 a 3	9	EN LÍNEA DE CIERRO	[ ]
EDIFICACION CONTINUA	[ ]			CON RETRANQUEO	[ ]

MATERIALIDAD

ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	OTROS
albañilería / madera	diversa	piedra / madera	

GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA		GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO	
MENOS DE 20%	[ ]	MENOS DE 20%	[ ]
ENTRE 20 Y 40 %	[ ]	ENTRE 20 Y 40 %	[X]
ENTRE 40 Y 60 %	[X]	ENTRE 40 Y 60 %	[ ]
ENTRE 60 Y 80 %	[ ]	ENTRE 60 Y 80 %	[ ]
MÁS DE 80%	[ ]	MÁS DE 80%	[ ]

ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

CONSTRUCCIONES		INFRAESTRUCTURA	
BUENO	[X]	BUENO	[X]
REGULAR	[ ]	REGULAR	[ ]
MALO	[ ]	MALO	[ ]

10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL

AREA EDIFICABLE		AREA DE RIESGO	
NO	[ ]	NO	[ ]
SI	[X]	SI	[X]

DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)			
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA	[ ]	INTERMEDIA	[ ]
			MENOR	[X]	METROPOLITANA	[ ]

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA













12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El sector influye de manera importante en el paisaje que enmarca a la playa prinicipal, aunque no es homogéneo genera una fachada con imagen identitaria. Algunas edificaciones son disonantes y podrian a la larga romper esta unidad, por lo que se recomienta desarrollar un plano de detalle que incorpore obligatoriedad de mantener el lenguaje arquitectónico predominante.

	FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CÓDIGO
		ZCH2

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL QUISCO	LOBOS TRANQUILOS

LIMITES ZONA (descripción -referencias)

Sobre Costanera del Sol hasta Vía Láctea, entre calle Lobos Tranquilos y Magdalena Peralta

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DE LA ZONA



4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	X

RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)

El sector se consolida sobre el borde costero adaptándose al relieve que se presenta escarpado. Esta configuración tiene consecuencia en calles estrechas y escaleras de piedra que definen la imagen urbana

5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)		SANTUARIO NATURALEZA	
SITIO(S) ARQUEOLOGICO(S)		INMUEBLES DE	
ZONA(S) TÍPICA(S)		OTROS	PAISAJE

APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS

Los inmuebles se presentan en buen estado de conservación y pueden ser intervenidos manteniendo su configuración caraterística

6.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUN-TOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTONICO	1	1	1	3
HISTORICO	0	0		0
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	2	1		3
PUNTAJE TOTAL				10

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco

Informe de Participación Ciudadana , Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA

DESTINO PREFERENTE		SUPERFICIE ZONA		
ORIGINAL	ACTUAL	MANZANAS	CANT. ROLES	M² / HA. APROX.
vivienda	vivienda	3	117	7,45 Ha

VIALIDAD PREFERENTE: PEATONAL [ ] VEHICULAR [X]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS: 1960

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA

TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

EMPLAZAMIENTO		TIPO CUBIERTA	
MANZANA COMPLETA	[ ]	HORIZONTAL	[ ]
EDIFICIOS ESQUINA	[ ]	INCLINADA	[X]
DISPERSO EN LA MANZANA	[X]	CURVA	[ ]
OTROS		OTROS	

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS





RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN	
EDIFICACION AISLADA	[X]	Nº PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	[X]
EDIFICACION PAREADA	[ ]	2	7	EN LÍNEA DE CIERRO	[ ]
EDIFICACION CONTINUA	[ ]			CON RETRANQUEO	[ ]

MATERIALIDAD

ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	OTROS
albañilería / madera	diversa	piedra / madera	

GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA		GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO	
MENOS DE 20%	[ ]	MENOS DE 20%	[X]
ENTRE 20 Y 40 %	[ ]	ENTRE 20 Y 40 %	[ ]
ENTRE 40 Y 60 %	[ ]	ENTRE 40 Y 60 %	[ ]
ENTRE 60 Y 80 %	[X]	ENTRE 60 Y 80 %	[ ]
MÁS DE 80%	[ ]	MÁS DE 80%	[ ]

ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

CONSTRUCCIONES		INFRAESTRUCTURA	
BUENO	[X]	BUENO	[ ]
REGULAR	[ ]	REGULAR	[X]
MALO	[ ]	MALO	[ ]

10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL

AREA EDIFICABLE		AREA DE RIESGO	
NO	[ ]	NO	[ ]
SI	[X]	SI	[X]

DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)			
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA	[ ]	INTERMEDIA	[ ]
peatonal			MENOR	[X]	METROPOLITANA	[ ]

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA















12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La baja ocupación de los sitios y sus edificaciones aisladas contituyen una tipología de ocupación del balneario. Esta conformación del barrio permite la configuración de una pieza urbana adaptada a la topografía y reconocible como unidad. Por otra parte, las edificaciones distribuidas no tapan la vista desde cada propiedad.

	FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CÓDIGO
		ZCH 3

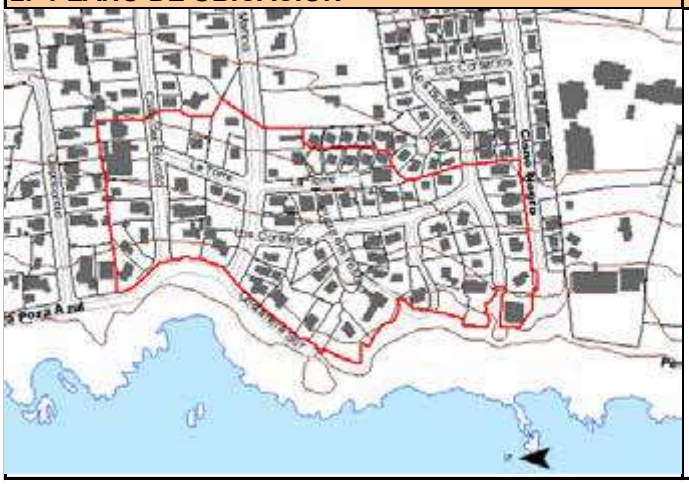
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL QUISCO	POZA AZUL

LIMITES ZONA (descripción -referencias)

Sobre Playa Poza Azul hasta calle La Torre, entre calle Del Ejército y Cisne Negro

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DE LA ZONA



4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	X

RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)

Sector consolidado sobre el borde costero que se presenta escarpado. Esta configuración tiene consecuencia en la imagen urbana en calles estrechas y escaleras de piedra que permiten llegar hasta la playa Poza Azul.

5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)		SANTUARIO NATURALEZA	
SITIO(S) ARQUEOLOGICO(S)		INMUEBLES DE CONSERV.HISTORICA	
ZONA(S) TÍPICA(S)		OTROS	PAISAJE

APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS

Los inmuebles se presentan en buen estado de conservación y pueden ser intervenidos manteniendo su configuración caraterística

6.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUN-TOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTONICO	1	1	1	3
HISTORICO	0	0		0
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	2	1		3
PUNTAJE TOTAL				10

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco

Informe de Participación Ciudadana , Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA

DESTINO PREFERENTE		SUPERFICIE ZONA		
ORIGINAL	ACTUAL	MANZANAS	CANT. ROLES	M² / HA. APROX.
vivienda	vivienda	3	71	4,4 Ha

VIALIDAD PREFERENTE: PEATONAL [ ] VEHICULAR [X]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS: 1960

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA

TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

EMPLAZAMIENTO		TIPO CUBIERTA	
MANZANA COMPLETA	[ ]	HORIZONTAL	[ ]
EDIFICIOS ESQUINA	[ ]	INCLINADA	[X]
DISPERSO EN LA MANZANA	[X]	CURVA	[ ]
OTROS		OTROS	

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS





RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN	
EDIFICACION AISLADA	[X]	Nº PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	[X]
EDIFICACION PAREADA	[ ]	2	7	EN LÍNEA DE CIERRO	[ ]
EDIFICACION CONTINUA	[ ]			CON RETRANQUEO	[ ]

MATERIALIDAD

ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	OTROS
albañilería / madera	diversa	piedra / madera	

GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA		GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO	
MENOS DE 20%	[ ]	MENOS DE 20%	[X]
ENTRE 20 Y 40 %	[ ]	ENTRE 20 Y 40 %	[ ]
ENTRE 40 Y 60 %	[ ]	ENTRE 40 Y 60 %	[ ]
ENTRE 60 Y 80 %	[X]	ENTRE 60 Y 80 %	[ ]
MÁS DE 80%	[ ]	MÁS DE 80%	[ ]

ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

CONSTRUCCIONES		INFRAESTRUCTURA	
BUENO	[X]	BUENO	[ ]
REGULAR	[ ]	REGULAR	[X]
MALO	[ ]	MALO	[ ]

10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL

AREA EDIFICABLE		AREA DE RIESGO	
NO	[ ]	NO	[ ]
SI	[X]	SI	[X]

DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)			
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA	[ ]	INTERMEDIA	[ ]
peatonal			MENOR	[X]	METROPOLITANA	[ ]

11- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA















12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La baja ocupación de los sitios y susu edificaciones aisladas contituyen una tipología de ocupación del balneario. Esta conformación del barrio permite la configuración de una pieza urbana adaptada a la topografía, la que se destaca en el tramo costero y permitiendo que las edificaciones no tapan la vista desde cada propiedad.

	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH1

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	**COMUNA**	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	ISIDORO DUBOURNAIS	207
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA DEL SR. DUBOURNAIS		DESCONOCIDO	48-15

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano de la playa principal y está próximo a la Zona de Conservación Histórica Costanera Norte

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es un referente de la tipología de construcción de los balnearios de esta zona costera, revestida completamente en piedra su calidad estética es de gran calidad

VALOR HISTÓRICO

Es una de las primeras edificaciones del balneario

VALOR ECONÓMICO

Genera un alto impacto positivo en su entorno por sus atributos arquitectónicos y protagonismo en la playa principal, en el entorno está en buen estado.

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

	ATRIBUTOS			
VALOR	A	B	C	**PUNTOS**
URBANO	2	0	1	3
ARQUITECTONICO	2	0	1	3
HISTORICO	1	0	0	1
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				12

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	X	
ZT	X	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE	ORIGINAL	ACTUAL
SUBSUELO		
PISO PRINCIPAL	vivienda	vivienda
PISOS SUPERIORES	vivienda	vivienda

TIPO DE PROPIEDAD	
PUBLICA (BNUP)	
FISCAL	
MUNICIPAL	
PARTICULAR	X

TIPO DE USUARIO	
PROPIETARIO	X
ARRENDATARIO	
UARIO	
COMODATORIO	

REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL		COLECTIVA	
PERSONA NATURAL	X	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	
PERSONA JURIDICA		SUCESIÓN	

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA	
MANZANA	
ESQUINA	X
ENTRE MEDIANEROS	
OTRO	

SIST. DE AGRUPAMIENTO	
AISLADO	X
PAREADO	
CONTINUO	

TIPO DE CUBIERTA	
HORIZONTAL	
INCLINADA	X
CURVA	
OTRO	

SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	750 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN	
EDIFICADA	280 m2	EN PISOS	2	FRENTE 1	500 m2
PROTEGIDA	750 m2	EN METROS	8	FRENTE 2	50 m2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	
EDIFICACIONES	
BUENO	
REGULAR	X
MALO	
ENTORNO	
BUENO	X
REGULAR	
MALO	

GRADO DE ALTERACIÓN	
FACHADA	
SIN MODIFICACIÓN	X
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	
CUBIERTA	
SIN MODIFICACIÓN	X
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	

APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
VIVIENDA	X
EQUIPAMIENTO	X
COMERCIO	X
OTRO	

MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	albañilería
TECHUMBRE	planchas ondu
MUROS INT.	albañilería

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble destaca por la disposición en el sitio: dejando un amplio antejardín, ubicándose más alta y respaldad por la pendiente costera. Su materialidad, completamente de piedra, le confiere un carácter noble a lo que constribuye la cuidadosa composición de fachada.

DETALLES CONSTRUCTIVOS



10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	
NO	
SI	X

AREA DE RIESGO	
NO	
SI	X

DECL. UTILIDAD PÚBLICA	
CIRCULACIÓN	
AREA VERDE	

ZONA PRC	ICH 1
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1960
ANTEJARDÍN	SI

PERMISO DE EDIFICACIÓN	
NO	X
SI	
Nº	

RECEPCIÓN DEFINITIVA	
NO	X
SI	
Nº	

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA		MENOR	X	INTERMEDIA		METROPOLITANA	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PREDIO CONTIGUO		PREDIO CONTIGUO	
MANZANA		MANZANA	
MANZANA ENFRENTE		MANZANA ENFRENTE	
RELACION VISUAL		RELACION VISUAL	

IMAGEN URBANA RELEVANTE		PARTE DE UN CONJUNTO		ESPACIO PÚBLICO	
POR UBICACIÓN	X	NO	X	COLINDA	X
POR SINGULARIDAD		SI		ENFRENTA	X

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La Avenida Dubourmais se abre al mar en este sector, al cual asciende tanto en dirección norte como sur. La playa se despliega como protagonista y su borde se presenta levemente escarpado, donde se inserta el inmueble que enfrenta la playa principal. Su ubicación en sitio esquina, con una subida importante, lo configura como pieza urbana relevante que da valor al entorno.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble, por su ubicación y valor arquitectónico, podría albergar un uso cultural

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH2

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	ITALIA	413
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
HOTEL ITALIA		DESCONOCIDO	111-12

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano, definiendo un frente de grandes dimensiones. Dadas sus numerosas construcciones forma un conjunto con valor patrimonial y dialoga con la edificación de la municipalidad, a la que enfrenta.

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es característico de una tipología asociada a infraestructura hotelera y ess un inmueble de calidad estética y arquitectónica

VALOR HISTÓRICO

Es un elemento fundacional de la vocación de balneario de El Quisco, rol que es reconocido en los textos históricos de la localidad. Actualmente es de propiedad del Ejército.

VALOR ECONÓMICO

El inmueble está dotado de un agran infraestructura para el servicio hotelero y genera un impacto positivo en su entorno. Ubicado frente al municipio su entorno potencia el valor del inmueble

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

	ATRIBUTOS			
VALOR	A	B	C	PUNTOS
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTONICO	1	0	1	2
HISTORICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				12

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco

Informe de Participación Ciudadana , Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	X	
ZT	X	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE	ORIGINAL	ACTUAL
SUBSUELO		
PISO PRINCIPAL	hotel	hotel
PISOS SUPERIORES		

TIPO DE PROPIEDAD	
PUBLICA (BNUP)	
FISCAL	X
MUNICIPAL	
PARTICULAR	

TIPO DE USUARIO	
PROPIETARIO	
ARRENDATARIO	
UARIO	
COMODATORIO	X

REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL		COLECTIVA	
PERSONA NATURAL		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	
PERSONA JURIDICA		SUCESIÓN	

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA	
MANZANA	
ESQUINA	X
ENTRE MEDIANEROS	
OTRO	

SIST. DE AGRUPAMIENTO	
AISLADO	X
PAREADO	
CONTINUO	

TIPO DE CUBIERTA	
HORIZONTAL	
INCLINADA	X
CURVA	
OTRO	

SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	9.780 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN	
EDIFICADA	4.000m2	EN PISOS	2	FRENTE 1	870 m2
PROTEGIDA	9.780 m2	EN METROS	8	FRENTE 2	300 m2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	
EDIFICACIONES	
BUENO	X
REGULAR	
MALO	
ENTORNO	
BUENO	X
REGULAR	
MALO	

GRADO DE ALTERACIÓN	
FACHADA	
SIN MODIFICACIÓN	X
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	
CUBIERTA	
SIN MODIFICACIÓN	X
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	

APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO	X
COMERCIO	X
OTRO	

MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	albañilería
TECHUMBRE	teja
MUROS INT.	albañilería

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ya en el año 1935 fueron adquiridos los terrenos y su construcción concluyó en el año 1945. El Hotel Italia pasa a ser este unos de los hoteles mas importante del Litoral Central. Su fachada tipo neocolonial fija una imagen recurrente en otras edificaciones posteriores. a su época.

DETALLES CONSTRUCTIVOS



10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	
NO	
SI	X

AREA DE RIESGO	
NO	X
SI	

DECL. UTILIDAD PÚBLICA	
CIRCULACIÓN	
AREA VERDE	

ZONA PRC	ICH 2
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1945
ANTEJARDÍN	si

PERMISO DE EDIFICACIÓN	
NO	X
SI	
Nº	

RECEPCIÓN DEFINITIVA	
NO	X
SI	
Nº	

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA		MENOR	X	INTERMEDIA		METROPOLITANA	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PREDIO CONTIGUO		PREDIO CONTIGUO	
MANZANA		MANZANA	
MANZANA ENFRENTE		MANZANA ENFRENTE	
RELACION VISUAL		RELACION VISUAL	

IMAGEN URBANA RELEVANTE		PARTE DE UN CONJUNTO		ESPACIO PÚBLICO	
POR UBICACIÓN	X	NO		COLINDA	X
POR SINGULARIDAD	X	SI	X	ENFRENTA	X

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La Avenida Dubourmais se despliega en este sector plano con una infraestructura acabada, la esquina está semaforizada, y se genera una pista exclusiva de estacionamientos para el hotel. El edificio de la municipalidad conforma la fachada opuesta en la avenida y su plaza colindante conforma un amplio espacio público. Hacia las calles laterales el espacio público es funcional.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las dimensiones del hotel confieren protagonismo, sin embargo su condición de hotel militar limita el uso a mayor público.

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)













	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH3

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	ISIDORO DUBOURNAIS	650
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
IGLESIA SAN JUAN EVANGELISTA		DESCONOCIDO	139-1

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano, al generar un amplio antejardín, está próximo al ICH 2 y enfrenta al Liceo Clara Solovera

VALOR ARQUITECTÓNICO

Su tradicional morfología se relaciona con un estilo representativo de arquitectura eclesiástica, se destaca además por su materialidad constituyéndose en un inmueble de calidad estética

VALOR HISTÓRICO

Su función como parroquia lo vincula a acontecimientos históricos relevantes para la comunidda local.

VALOR ECONÓMICO

Su estado de conservación es bueno y puede genera un impacto positivo en su entorno

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS A	B	C	PUNTOS
URBANO	2	0	1	3
ARQUITECTONICO	2	0	1	3
HISTORICO	1	0	0	1
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				10

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco

Informe de Participación Ciudadana , Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	X	
ZT	X	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE	ORIGINAL	ACTUAL
SUBSUELO		
PISO PRINCIPAL	culto	culto
PISOS SUPERIORES		

TIPO DE PROPIEDAD	
PUBLICA (BNUP)	
FISCAL	
MUNICIPAL	
PARTICULAR	X

TIPO DE USUARIO	
PROPIETARIO	X
ARRENDATARIO	
UARIO	
COMODATORIO	

REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL		COLECTIVA	
PERSONA NATURAL		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	
PERSONA JURIDICA	X	SUCESIÓN	

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA	
MANZANA	
ESQUINA	X
ENTRE MEDIANEROS	
OTRO	

SIST. DE AGRUPAMIENTO	
AISLADO	
PAREADO	X
CONTINUO	

TIPO DE CUBIERTA	
HORIZONTAL	
INCLINADA	X
CURVA	
OTRO	

SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	3.300m2	ALTURA		ANTEJARDÍN	
EDIFICADA	900 m2	EN PISOS	1	FRENTE 1	900 m2
PROTEGIDA	3.300m2	EN METROS	7	FRENTE 2	700m2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	
EDIFICACIONES	
BUENO	X
REGULAR	
MALO	
ENTORNO	
BUENO	X
REGULAR	
MALO	

GRADO DE ALTERACIÓN	
FACHADA	
SIN MODIFICACIÓN	X
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	
CUBIERTA	
SIN MODIFICACIÓN	X
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	

APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO	X
COMERCIO	
OTRO	

MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	albañilería
TECHUMBRE	teja
MUROS INT.	albañilería

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El templo destaca por sus características clásicas, la profusión de piedra y composición volumétrica. El interior es armónico y de calidad estética, protagonizan la nave el sistema de arcosque sostiene la cubierta. El conjunto parroquial no se desarrolla con la misma acalidad estética, a excepciónde la valorada gruta, las edificaciones de usos complememtarios son disonantes.

DETALLES CONSTRUCTIVOS



10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	
NO	
SI	X

AREA DE RIESGO	
NO	X
SI	

DECL. UTILIDAD PÚBLICA	
CIRCULACIÓN	
AREA VERDE	

ZONA PRC	ICH 3
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1950
ANTEJARDÍN	si

PERMISO DE EDIFICACIÓN	
NO	X
SI	
Nº	

RECEPCIÓN DEFINITIVA	
NO	X
SI	
Nº	

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA		MENOR	X	INTERMEDIA		METROPOLITANA	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PREDIO CONTIGUO		PREDIO CONTIGUO	
MANZANA		MANZANA	
MANZANA ENFRENTE		MANZANA ENFRENTE	
RELACION VISUAL		RELACION VISUAL	

IMAGEN URBANA RELEVANTE		PARTE DE UN CONJUNTO		ESPACIO PÚBLICO	
POR UBICACIÓN	X	NO	X	COLINDA	X
POR SINGULARIDAD	X	SI		ENFRENTA	

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La Avenida Dubourmais se despliega en este sector plano con una infraestructura adecuada y configura la centralidad mayor de la localidad, a pocos metros está el municipio y la parroquia enfrenta al liceo . Hacia las calles laterales el espacio público es funcional.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Es recomendable intervenir losedificios complementarios para obtener un conjunto más armónico.

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS





ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)















E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH4

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	**COMUNA**	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	FUNDO PUNTA DE TRALCA	S/N
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA DE EJERCICIO DE PUNTA DE TRALCA		DESCONOCIDO	218-1

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano, configurando el sector de Punta de Tralca como protagonista. Está compuesto por numerosos edificios por lo que conforma un conjunto. Colinda con un humedal urbano y está próximo al Geositio Piedra del Trueno.

VALOR ARQUITECTÓNICO

Entre los numerosos edificios destaca la iglesia y comedor circular, de gran calidad estética y arquitectónica. Las antiguas edificaciones del convento conforman un patio de gran valor.

VALOR HISTÓRICO

El conjunto como Casa de Retiro fue un lugar importante en la dictatura, como lugar de reunión de la Conferencia Episcopal, y refugio y luego de encuentro político. Está publicada su función como espacio fundamental en variadas épocas del país.

VALOR ECONÓMICO

Durante toda su época como Casa de Ejercicio ha influido en el desarrollo de Punta de Tralca, y muchas de susu construcciones son posibles de recuperar y agregarles valor.

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

	ATRIBUTOS			
VALOR	A	B	C	**PUNTOS**
URBANO	2	1	2	5
ARQUITECTONICO	0	0	1	1
HISTORICO	2	0	1	3
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				13

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco

Informe de Participación Ciudadana , Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	X	
ZT	X	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE	ORIGINAL	ACTUAL
SUBSUELO		
PISO PRINCIPAL	convento	sin uso
PISOS SUPERIORES	convento	sin uso

TIPO DE PROPIEDAD	
PUBLICA (BNUP)	
FISCAL	
MUNICIPAL	
PARTICULAR	X

TIPO DE USUARIO	
PROPIETARIO	X
ARRENDATARIO	
UARIO	
COMODATORIO	

REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL		COLECTIVA	
PERSONA NATURAL		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	
PERSONA	X	SUCESIÓN	

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA	
MANZANA	X
ESQUINA	
ENTRE MEDIANEROS	
OTRO	

SIST. DE AGRUPAMIENTO	
AISLADO	X
PAREADO	
CONTINUO	

TIPO DE CUBIERTA	
HORIZONTAL	
INCLINADA	X
CURVA	
OTRO	

SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	83.000 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN	
EDIFICADA	15.000 m2	EN PISOS	2 y 3	FRENTE 1	m2
PROTEGIDA	55.000 m2	EN METROS		FRENTE 2	m2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	
EDIFICACIONES	
BUENO	
REGULAR	X
MALO	
ENTORNO	
BUENO	X
REGULAR	
MALO	

GRADO DE ALTERACIÓN	
FACHADA	
SIN MODIFICACIÓN	
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	X
CUBIERTA	
SIN MODIFICACIÓN	
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	X

APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO	X
COMERCIO	X
OTRO	X

MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	albañilería
TECHUMBRE	mixto
MUROS INT.	albañilería

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El conjunto da cuenta de las huellas históricas de su consolidación: desde el original convento, pabellones para alojamiento, infraestructura hotelera, etc. En esta diversidad hay también calidades diversas, tanto en lo constructivo como en los estético. Las edificaciones se distribuyen en el amplio terreno, en la parte baja conforman jardines y patios, y los recorridos entre edificios permiten las vistas hacia la playa. Destacan las construcciones circulares de la iglesia y comedor.

DETALLES CONSTRUCTIVOS



10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	
NO	
SI	X

AREA DE RIESGO	
NO	
SI	X

DECL. UTILIDAD PÚBLICA	
CIRCULACIÓN	
AREA VERDE	

ZONA PRC	ICH 4
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
ANTEJARDÍN	si

PERMISO DE EDIFICACIÓN	
NO	X
SI	
Nº	

RECEPCIÓN DEFINITIVA	
NO	X
SI	
Nº	

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA		MENOR	X	INTERMEDIA		METROPOLITANA	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PREDIO CONTIGUO		PREDIO CONTIGUO	
MANZANA		MANZANA	
MANZANA ENFRENTE		MANZANA ENFRENTE	
RELACION VISUAL		RELACION VISUAL	

IMAGEN URBANA RELEVANTE		PARTE DE UN CONJUNTO		ESPACIO PÚBLICO	
POR UBICACIÓN		NO		COLINDA	
POR SINGULARIDAD		SI		ENFRENTA	

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La playa de Punta de Tralca se cierra hacia el norte con el pequeño cerro donde se despliega la casa de ejercicios, el entorno es agreste y poco ocupado.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El conjunto, especialmente el antiguo convento, tuvo muchas intervenciones para aumentar la capacidad hotelera que desvirtuan la funcionalidad. También se apecia una una cierta profusión de pabellones que tienden a empobrecer el espacio exterior que en la parte baja se desarrolla con gran calidad. El actual abandono es una gran pérdida para la nenoria histórica, y tiene un impacto importante en la sustentabilidad económica del área.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS





ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)











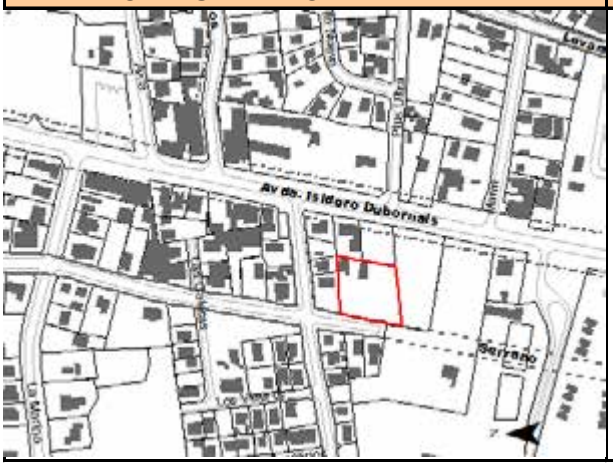


E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH5

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGIÓN	**COMUNA**	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	SERRANO	1464
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
GALERIA SOLAR		GLENDA KAPSTEIN	167-17

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

No posee valor urbano ya que no es visible desde el espacio público

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es un referente en la arquitectura por su propuesta de espacio intermedio y control pasivo de la temperatura. Es un ejemplo pionero y escaso de este tipo de arqutectura, de gran calidad estética destaca su resultado relacionado con la modesta inversión.

VALOR HISTÓRICO

Como obra de la reconocida arquitecta Glenda Kapstein está publicada en libros, monografías y revistas.

VALOR ECONÓMICO

Independiente de su estado de conservación puede generar un impacto positivo en su entorno y este puede ser recuperado

VALOR SOCIAL

Es mencionado como patrimonio por la comunidad

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

	ATRIBUTOS			
VALOR	A	B	C	**PUNTOS**
URBANO	0	0	0	0
ARQUITECTONICO	2	2	2	6
HISTORICO	0	0	2	2
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	1			1
VALOR TOTAL				11

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Revista AOA 9 , Glenda Kapstein (1939-2008)
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	X	
ZT	X	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE	ORIGINAL	ACTUAL
SUBSUELO		
PISO PRINCIPAL	vivienda	vivienda
PISOS SUPERIORES		

TIPO DE PROPIEDAD	
PUBLICA (BNUP)	
FISCAL	
MUNICIPAL	
PARTICULAR	X

TIPO DE USUARIO	
PROPIETARIO	
ARRENDATARIO	
UARIO	
COMODATORIO	

REGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL		COLECTIVA	
PERSONA NATURAL		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	X
PERSONA JURIDICA		SUCESIÓN	

9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA	
MANZANA	
ESQUINA	
ENTRE MEDIANEROS	X
OTRO	

SIST. DE AGRUPAMIENTO	
AISLADO	X
PAREADO	
CONTINUO	

TIPO DE CUBIERTA	
HORIZONTAL	
INCLINADA	X
CURVA	
OTRO	

SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	1.900 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN	
EDIFICADA	200 m2	EN PISOS	1	FRENTE 1	1.300 m2
PROTEGIDA	1.900 m2	EN METROS	4	FRENTE 2	m2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	
EDIFICACIONES	
BUENO	
REGULAR	
MALO	
ENTORNO	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

GRADO DE ALTERACIÓN	
FACHADA	
SIN MODIFICACIÓN	
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	
CUBIERTA	
SIN MODIFICACIÓN	
POCO MODIFICADO	
MUY MODIFICADO	

APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO	
COMERCIO	
OTRO	
MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	
TECHUMBRE	
MUROS INT.	

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

La galería es una ampliación que la arquitecta hace a su casa de veraneo para resolver la falta de asoleamiento. Profundiza con esta mínima obra en sus investigaciones sobre los espacios intermedios. Crea entonces una exclusa solar que actua de protección al frío y al viento, y a la vez capta luz y aire cálido. Desde este pequeño espacio se vivencia el exterior y el interior en la esperable articulación que crea Kapstein.

DETALLES CONSTRUCTIVOS



10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC

AREA EDIFICABLE	
NO	
SI	X

AREA DE RIESGO	
NO	X
SI	

DECL. UTILIDAD PÚBLICA	
CIRCULACIÓN	
AREA VERDE	

ZONA PRC	ICH 5
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2003
ANTEJARDÍN	si

PERMISO DE EDIFICACIÓN	
NO	X
SI	
Nº	

RECEPCIÓN DEFINITIVA	
NO	X
SI	
Nº	

TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)

PEQUEÑA		MENOR	X	INTERMEDIA		METROPOLITANA	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11. RELACION DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PREDIO CONTIGUO		PREDIO CONTIGUO	
MANZANA		MANZANA	
MANZANA ENFRENTE		MANZANA ENFRENTE	
RELACION VISUAL		RELACION VISUAL	

IMAGEN URBANA RELEVANTE		PARTE DE UN CONJUNTO		ESPACIO PÚBLICO	
POR UBICACIÓN		NO	X	COLINDA	X
POR SINGULARIDAD	X	SI		ENFRENTA	X

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El sitio se ubica en una pequeña calle que no tiene salida, está cerrada por los vecinos, lo que hace que pase desapercibida.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Si bien es en la galería donde se plasma la teoría de la arquitecta Glenda Kapstein, esta unidad es articulador de una vivienda exitente, por lo que todo el conjunto debe considerarse de valor. La obra de la arquitecta es escasa y esta intervención cobra importancia por su rareza.

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS

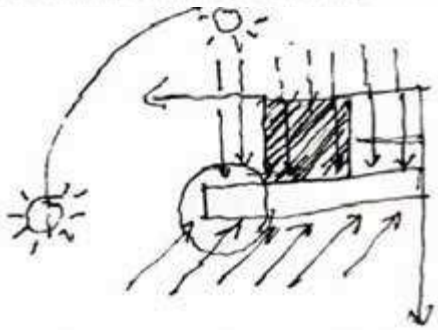




ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



Galería Solar. Casa G. 1997-2003. perspectiva suroeste (© foto Claudio Galeno).



Galería Solar. Casa G. diagrama climático (© Glenda Kapstein).

Fuente: Revista AOA 9



Foto extraida de https://undiaunaarquitecta.wordpress.com /2015/07/07/glenda-kapstein-1939-2008/kapstein-04/







ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

REGISTRO DE ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

TABLA DE CONTENIDOS

CAPITULO I PARTICIPACIÓN CIUDADANA ETAPA DIAGNOSTICO I-1

I.- INTRODUCCIÓN I-1

II.- FASE PREPARATORIA I-1

II.1 ENTREVISTAS CON ACTORES CLAVES O SECTORIALES I-1

III.- FASE CONSTRUCCIÓN DE CONSENSOS I-6

III.1 INSTANCIAS DE COORDINACIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA I-6

III.2 ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA FASE I-10

III.3 RESULTADOS DE LOS TALLERES REALIZADOS I-15

IV.- PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIONES I-52

IV.1 IMAGEN CORPORATIVA I-52

IV.2 MEDIO RADIAL I-52

IV.3 AFICHES I-53

IV.4 INVITACIONES I-54

IV.5 REDES SOCIALES I-54

CAPITULO II PARTICIPACIÓN CIUDADANA ETAPA IMAGEN OBJETIVO II-1

I.- ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA ETAPA II-1

I.1 TALLERES AMPLIADOS II-1

I.2 REUNIÓN DE AVANCE II-41

II.- PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIONES II-42

CAPITULO III PARTICIPACIÓN CIUDADANA ETAPA DE ANTEPROYECTO III-1

I.- INTRODUCCIÓN ATIVIDADES ETAPA 4 ..... III-1

II.- ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA ETAPA 4 ..... III-1

II.1 REUNIÓN DE COORDINACIÓN CON CONTRAPARTE TÉCNICA III-1

II.2 TALLERES VIRTUALES CON LA CIUDADANÍA POR PLATAFORMA DIGITAL MURAL III-2

II.3 REUNIÓN DE EXPOSICIÓN ETAPA 4 ..... III-28

III.- PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIONES III-29

III.1 AFICHE III-29

III.2 INVITACIONES III-29

III.3 INSTAGRAM III-30

IV.- INTRODUCCIÓN ATIVIDADES ETAPA 5 ..... III-31

V.- ACTIVIDADES DE PARTICIPACION CIUDADANA DE LA ETAPA 5 ..... III-31

V.1 REUNIÓN DE COORDINACIÓN CON CONTRAPARTE TÉCNICA III-31

V.2 TALLERES CON LA CIUDADANIA POR PLATAFORMA DIGITAL MURAL III-32

VI.- DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓNES III-51

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO I PARTICIPACIÓN CIUDADANA ETAPA DIAGNOSTICO

I.- INTRODUCCIÓN

La participación ciudadana es un punto clave para que muchos de nuestros procesos sociales sean más democráticos y plurales. Es necesario incentivar y establecer escenarios para que las ciudadanas y ciudadanos se desplieguen como actores críticos y opinantes donde tengan espacios para plantear inquietudes y soluciones a acontecimientos que los afectan tanto en su vida cotidiana como comunitaria. Para este estudio las cinco fases del proceso de participación ciudadana (en adelante PPC). Cada una se diseñó con objetivos y metodologías que orientan a fortalecer una participación activa y temprana. Las fases son las siguientes:

- FASE I: Preparatoria
- FASE II: Construcción de Consensos
- FASE III: Consulta Pública de la Imagen Objetivo
- FASE IV: Validación ciudadana
- FASE V: Sistematización del proceso de participación temprana
- FASE VI: Consulta Pública del Plan

II.- FASE PREPARATORIA

En esta fase de inicio del Estudio se realizaron acciones de coordinación, comunicación y difusión para el comienzo del proceso participativo y contemplo las entrevistas con actores claves de lo cual se informa a continuación.

II.1 ENTREVISTAS CON ACTORES CLAVES O SECTORIALES

II.1.1.- Metodología

Consisten en instancias de conversación semi estructurada a un grupo de informantes públicos y privados relevantes del ámbito cultural, social y económico local. Estas entrevistas tienen como objetivo identificar temas estratégicos o sensibles para el ámbito del estudio. Se considera el registro de audio de estos encuentros, como también la sistematización de los temas tratados en el informe del PPC. Entre los meses de enero y marzo del presente año se realizaron las entrevistas, el criterio utilizado para la elección de las personas consultadas se basó en la representatividad que éstos tenían tanto a nivel institucional y sociedad civil. A continuación, el listado de las personas que fueron entrevistadas:

Tabla I-1 Actores entrevistados

N°	Área	Nombre
1	Social - Histórico	Leonardo Ristori
2	Turismo	Ramón Sepúlveda
3	Cultura	Solange Figueroa
4	JJ.VV.	Alejandro Rada
5	Medio Ambiente	Carlos Medina
6	Social -Histórico	Luis Winsteing

Fuente: Elaboración propia

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Se abordaron seis grandes temas ligados a planificación territorial de la comuna. Cada tema abordaba un área relevante para el presente estudio y las consultas realizadas se relacionaron con temáticas que trata de forma directa el PRC.

Los temas son los siguientes:

- Poblamiento, se consultó por diagnóstico actual del crecimiento de la ciudad, modos futuros de crecimiento de la ciudad y dinámicas de migración.
- Riesgo, se consultó por los riesgos naturales más preocupantes y lugares más riesgosos al interior de la ciudad.
- Conectividad, se consultó por, la evaluación de la conectividad de la ciudad con otras localidades y partes de la región, evaluación de la conectividad al interior de la ciudad y si es adecuada la conectividad para peatones y ciclistas.
- Medio Ambiente, se consultó por las principales preocupaciones medioambientales, las actividades que producen amenazas al medio ambiente, que zonas poseen un valor ambiental que se debería resguardar y si existe necesidad de áreas verdes en la comuna.
- Cultura, se consultó por lugares significativos de la comuna por su historia e identidad y por los espacios públicos que se destacan y actúan como eje articulador de las relaciones sociales.
- Información, se consultó por documentos que puedan aportar al estudio y contactos de personas, agrupaciones, instituciones que se consideran relevantes de incluir en el proceso de participación ciudadana.

A continuación, la pauta que se utilizó en los encuentros:

Tabla I-2. Pauta de entrevistas

PAUTA PARA ENTREVISTAS INDIVIDUALES
Poblamiento
1. Cómo es la dinámica actual del crecimiento de la ciudad y sus alrededores
2. Cómo se comporta el fenómeno migratorio en la comuna, emigración y/o inmigración
Riesgo
1. Cuáles serían los riesgos naturales más preocupantes en la comuna (Ejemplo: sismos, inundaciones, aluviones, etc.)
Conectividad
1. Cómo evaluaría la conectividad actual de la comuna con las distintas comunas del entorno (aspectos positivos y negativos)
2. Cómo evaluaría la conectividad al interior de la ciudad
3. Es adecuada la conectividad para peatones y ciclistas.
Medio Ambiente
1. Cuáles son las principales preocupaciones con respecto al tema medio ambiental, ya sea para la población y para el entorno natural
2. Que zonas de la comuna tienen valor ambiental/natural y que habría que resguardar
Cultura
1. Cuáles son los lugares más significativos de la comuna, aquellos que representen mejor la historia y la identidad.
2. Cuáles son los espacios públicos, de encuentro y/o recreación cuales destacaría y por qué.
Consultas Generales
1. Posee alguna información que desee compartir, que sea de utilidad para la construcción del diagnóstico del estudio del PRC
2. A quién cree que sería interesante entrevistar en la comuna, alguna persona que sea experta o conocedora en algún tema en particular

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.1.2.- Análisis de entrevistas

A.- Poblamiento

Con respecto a la dinámica actual de poblamiento la mayoría de los entrevistados coincide en que existe un crecimiento de la población, desde aproximadamente diez años se ha incrementado lo que ha generado modificaciones en la estructura urbana.

El perfil de nuevo habitante son personas de la tercera edad que vienen a ocupar sus viviendas de veraneo y migrantes que arriendan o subarriendan cabañas o segundas viviendas. Los entrevistados consideran que la planificación debe poner acento en estos segmentos, tanto en las personas adultas mayores como en las nuevas familias que necesitan proyectos habitacionales, se hace hincapié en la importancia de no generar ciudades satélites para esta demanda sino más bien integrar estos proyectos a los centros de desarrollo de la comuna.

Otro tema que se destacó es el crecimiento desordenado y espontáneo en algunos lugares de la comuna, lo que ha generado poblamiento en zonas donde no están las condiciones mínimas para asentarse, loteos brujos que alteran los sistemas sanitarios, recolección de basura, etc. esto se ve como una urgencia a resolver.

La condición de balneario también es una característica a considerar en la dinámica del poblamiento ya que en época estival, principalmente, pero también en fechas de fines de semanas largos el movimiento de la ciudad se altera, la población flotante modifica el tráfico y los espacios para estacionar se colapsan, gran parte de los entrevistados insiste en la necesidad de que el estudio del nuevo plan considere esas situaciones en la proyección de la nuevas conectividades y en la posibilidad de generar espacios de parking.

B.- Riesgo

Frente a la pregunta sobre los riesgos más frecuentes que atraviesa la comuna existe una sensación generalizada que, por la geografía en la cual se emplaza el territorio, están expuestos a tsunami, especialmente riesgoso para de las localidades que están ubicadas al borde del mar. Pero lo mayoría indicó que para los ultimo acontecimientos la comuna no se ha visto afectada.

Un segundo riesgo que se percibe, en baja intensidad, es la posibilidad de incendios forestales en sectores de bosques de pinos y eucaliptus en distintas zonas de la comuna. La costumbre de dejar basura o realizar fogatas por los propios habitantes o por turistas aumenta la posibilidad de que estos hechos ocurran. Se necesita un plan de gestión para limpiar y organizar estos terrenos y prevenir incendios forestales.

Y el tercer y último riesgo que se señala es el poco resguardo, mantención y cuidado que hay con las quebradas de la comuna. Muchas de ellas se presentan como basurales ignorando su importancia en el sistema natural del territorio. Este hecho provoca que sean focos de infección y focos de posibles incendios.

C.- Conectividad

Cuando se les consulta por la calidad de conectividad que tiene la comuna con otras comunas del litoral, la mayoría de los entrevistados coinciden en la necesidad de generar una vía alternativa a la G986 que pueda conectar las comunas, ya sea por un camino costero o por un camino por el sector poniente de la comuna.

Los entrevistados cuando se les pregunta por la conectividad al interior de la comuna indican que a lo largo del año esta funciona adecuadamente pero cuando se instala la época estival la realidad cambia, los tacos provocan una alteración en el funcionamiento de la ciudad, ésta se ve sobrepasada por los vehículos de veraneantes lo que genera un caos, se considera que esta problemática es trascendental de atender en el nuevo plan regulador de la comuna, ya que sus

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

habitantes permanentes lo sufren como también los visitantes. Se menciona que si el turismo es un área que dota de recursos a la comuna con mayor razón se deben instalar las condiciones necesarias para que éste se desarrolle de la mejor manera posible.

Finalmente se destaca la existencia de la costanera como un lugar de privilegio para el peatón, se señala que este tipo de iniciativas debería reproducirse a lo largo del balneario como un sistema de conectividad, como un lugar de esparcimiento y atractivo turístico.

D.- Medio Ambiente

Las principales preocupaciones que se nombraron con respecto al medio ambiente en la comuna son las siguientes:

- La existencia de micro basurales en distintas zonas de la comuna
- La existencia de un "Vertedero de ramas" en la Quebrada Seminario que está mal administrado y puede provocar incendios forestales
- Extracción de agua ilegal por loteos brujos instalados a lo largo y ancho de la comuna
- Problemas sanitarios por irregularidades de loteos brujos
- Robo de arena en las desembocaduras lo que provoca una alteración ambiental de las playas
- Existencia de caballos (con propietarios) en el terreno de la Quebrada de Córdova lo que provoca un daño a la vegetación y entorno protegido
- Proyecto encabezado por el MOP en el borde costero de Hanga Roa, se manifiesta que éste no dialoga con el entorno natural y el medio ambiente de la zona

Estas problemáticas no se perciben como irreversibles más bien se nombran como asuntos que con un buen plan de gestión podrían revertirse, realizando fiscalización y aplicando sanciones.

También se les consultó a los entrevistados por aquellas zonas que tienen valor ambiental y que se debería resguardar producto de su singularidad, de su potencial y/o de su valor, las que fueron mencionadas son:

- Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova
- El borde costero en su generalidad
- Quebrada Seminario
- Quebrada de Manquehuano
- El Batro.
- Quebrada Pinomar
- Quebrada Huallilemu
- Quebrada Punta de Tralca
- Quebrada Población Los Aromos
- La Puntilla
- Playa Hanga Roa
- Quebradas de Las Petras

Con respecto a la necesidad de áreas verdes en la comuna la mayoría de los consultados opina que se requieren espacios de estas características, se hace hincapié en que estos lugares puedan aunar a la población de la comuna, no solo pensándolas en cada localidad sino generar

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

un gran espacio para la convivencia general, dónde las personas de Isla Negra, Totoral, Punta de Tralca y el Quisco se puedan reconocerse y relacionarse.

E.- Cultura

Se les consultó por aquellos lugares que se valoraban en cuanto a su carga identitaria, a su tradición y/o al significado que tiene para la comunidad, los espacios que se nombraron son reconocidos por la mayoría de la comunidad. A continuación, los que más se mencionaron:

- Caleta de El Quisco
- Bordadoras de Isla Negra
- Patrimonio vivo de Totoral
- Iglesia de Totoral
- Zona Típica de Isla Negra
- Casa Gonderk
- Sector playa Los Clarines

También se les preguntó por los espacios públicos más reconocibles, usados o destacados por los habitantes de la comuna, la mayoría señala que la población se identifica con sus localidades más que con la Comuna. De forma aislada se nombran algunos:

- La plaza de El Quisco
- Gimnasio
- Anfiteatro
- Plaza de Artesanos Eladio Sobrino
- Centro cultural Camilo Mori

II.1.3.- Información

A continuación, material entregado por alguno de los entrevistados:

- Informativo Parque Museo Isla Negra
- Proyecto ciudadano Parque Ecoturistico Hanga Roa
- Observaciones que se han realizado al proyecto de intervención del MOP en Hanga Roa
- Pauta entrevista PLADECO
- Facebook: elquiscoxxilitoraldelospoetas
- Blog: Elquiscoxx.iblogspot.com,
- Blog: quecomunaqueremos.blogspot.com
- Fotografías del Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova con vertedero establecido por la Municipalidad de El Quisco

Finalmente podemos señalar, como punto a considerar, que la gran parte de los consultados percibe una ciudad desconectada entre localidades, no se percibe un proyecto en conjunto ni en los ámbitos sociales, culturales ni urbanos, por lo tanto, la oportunidad de poder generar un sistema de planificación urbana que entregue puntos de conexión, espacios de comunión entre otros se ve como una posibilidad que beneficiaría a la comuna en su totalidad.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.- FASE CONSTRUCCIÓN DE CONSENSOS

III.1 INSTANCIAS DE COORDINACIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A continuación, se adjunta el acta de 1ª Reunión de Organización de los procesos de Participación Ciudadana y del proceso de consulta de la EAE.

Figura I-1 Acta de reunión para organización de PPC

ACTA DE REUNIÓN

En el marco del ESTUDIO MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO, se realiza la Reunión de Coordinación de las actividades de los procesos de EAE y Participación Ciudadana con fecha 5 de marzo 2018.

Contenidos tratados

- **Modelo de Oficio**: La encargada de proceso de EAE Gabriela Muñoz enviará a SECPLA un modelo de oficio para solicitar a MMA reconsideración de desistimiento del proceso de publicación y participación ciudadana del documento de inicio de la EAE por no haber incluido a juicio de SEREMI MMA la forma de contactar a las organizaciones consideradas como actores relevantes.

- **Fechas para Talleres:** Se esperará la respuesta de MMA para fijar fechas de los primeros talleres de participación ciudadana, pero se espera realizarlos a finales del mes de marzo con el fin de que estos estén realizados para entrega de informe (pudiera ser que el informe específico sea sujeto de complementaciones en la fase de observaciones).

- **Factibilidad de Tercer Taller:** Ante el requerimiento del equipo de trabajo municipal, la consultora Surplan está dispuesta a hacer un taller extra en El Totoral en horario diurno (sábado a las 16 hrs.), y a cambio solicita al municipio realizar la distribución de invitaciones para los talleres, se señala que en cada etapa se revisará la forma de incorporación de vecinos de Totoral.

  SECPLA indica que es necesario que la Unidad Técnica de la SEREMI MINVU autorice el ajuste por lo que implique en términos de contrato, por lo que solicita que Surplan lo evalúe con ellos.

- **Actualización o modificación:** la Municipalidad sugiere revisar los conceptos de "actualización o modificación" no tienen claro cuál es el que se ajusta al estudio en curso, la consultora señala que el nombre formal (indicado en las bases y contrato) es Modificación. El Municipio insiste en la duda señalando que DDU 398 (ver 1.1.3, segundas letras a y b) indica que modificaciones son cambios puntuales que se indican sobre la ordenanza del plan vigente. Se debe revisar además y en función de lo anterior si el PRC vigente se deroga (DDU398 1.1.4, letra d).

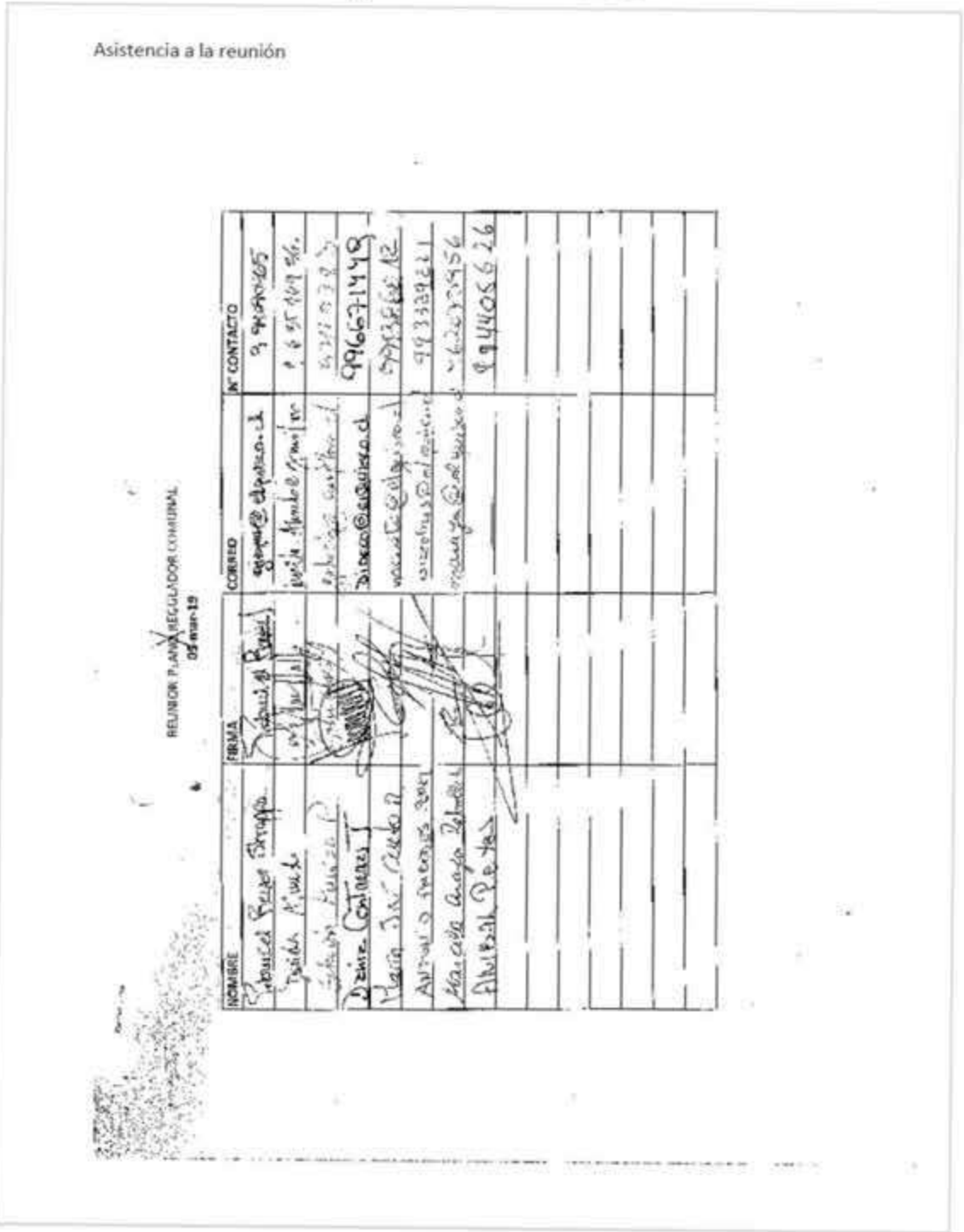
- **Organización Talleres**: se acordó que la organización de búsqueda de locales, entrega de material de convocatoria y otros será organizado vía mail y/o contacto telefónico con los encargados del Municipio.

Marjolaine Neely
Pp Surplan

Gabriel Reyes
SECPLA

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Figura I-2 Lista de asistencia



Fuente: Elaboración propia

A continuación, se adjunta el acta de 2ª Reunión de Organización de los procesos de Participación Ciudadana y del proceso de consulta de la EAE.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

REUNIÓN DE COORDINACIÓN

Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco

1. Primera parte: Equipo Municipal y SURPLAN

1. Gabriela Muñoz envió por mail un modelo de Decreto de complemento del DA 3962 que aprueba el documento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica para el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal. La propuesta fue remitida a alcaldía por Marcela Araya, para proceder de acuerdo a lo indicado por la Secretaría Regional de Medio Ambiente mediante oficio 160. Se acuerda enviar la propuesta de decreto a Gerardo Jara, profesional de la Secretaría Regional del MMA y, también se acuerda, que una vez recibida la respuesta y realizadas las correcciones si correspondiere, se dará curso al Decreto complementario.

2. Con respecto a la forma de comunicación se acuerda que los emails se copien a los contactos del equipo municipal, para lo cual SURPLAN solicita esos contactos para efectos de copias de las comunicaciones futuras.

3. Se acuerda que SURPLAN coordinará con Pablo Hurtado la exposición del Diagnóstico Integrado establecida en los Términos de Referencia, de modo tal de evaluar su propuesta de integrar ello al proceso de participación que se refiere a continuación.

4. Se acordaron las fechas de talleres participación para la etapa de diagnóstico:

Fecha	Hora	Asistentes	Lugar	Organiza y se encarga de la convocatoria
Jueves 9 de mayo	18:30	El Quisco centro	Auditorio Municipal	Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato
Viernes 10 de mayo	11:00	Organismos de la administración del estado	Auditorio Municipal	Dirección de Medio Ambiente, SURPLAN hará seguimiento
	17:30	El Totoral	Escuela de El Totoral	Dirección de Desarrollo Comunitario
	18:30	Punta de Traica e Isla Negra	Sede de Aguas Claras	Dirección de Desarrollo Comunitario

5. Se acuerda que para los talleres con la comunidad deben ser convocadas:

- las organizaciones sociales y/ o comunitarias,
- los actores relevantes incluidos en el mapa de actores que se implementa para este estudio ,
- el Concejo comunal
- todos los vecinos o ciudadanos interesados (que serán informados de acuerdo al plan de difusión)

6. Se acuerda que para el taller con los Organismos de la administración del estado, de acuerdo a Reglamento, deben ser convocados

- Representantes de los Organismos de la administración del estado identificados en el documento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica,

7. Cada recinto debe contar con:

- Mesas para grupos de trabajo de 10 personas sobre planimetría,
- Sillas,
- Telón para proyección.
- Calefacción.

8. Los recintos los gestionará la Dirección de Desarrollo Comunitario

9. Las invitaciones serán distribuidas por el municipio

10. La consultora entregará el logo que se usa en la fanpage para homogenizar la difusión, enviará a si mismo modelos de invitaciones, afiches, propuestas de capsulas radiales y hará promoción en las redes sociales. Se solicita confirmar días, horas y lugares con su dirección para desarrollar estos productos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

11. La consultora facilitará un video explicativo de los contenidos de un PRC y su uso está restringido a la I. Municipalidad durante el período del estudio de actualización del PRC

12. Gabriel Reyes solicita a la consultora un resumen y tabulación de la información recibida en el proceso de exposición a la comunidad de los objetivos y criterios ambientales de la Actualización del Plan Regulador Comunal . Se acuerda que Gabriela Muñoz lo enviará para que el equipo municipal convoque a las organizaciones que no son de la administración del estado y o representantes de la comunidad identificadas en el documento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, para informarles acerca de este proceso e invitarlos a participar.

Se adjunta lista de asistencia

REUNION PLAN REGULADOR COMUNAL

FECHA: **23.04.2019**

N°	NOMBRE	ORGANIZACIÓN	FIRMA
1	GABRIEL REYES STRAPPA	ASESOR URBANO	
2	ANTONIO CAMPOS	D.O.M	
3	Manuela Araya R.	Medio Ambiente	
4	Deniz Contreras	Dideco	
5	Gabriela Muñoz D	Suplan	
6	Marijbelle Nedl	Suplan	
7	Leimi Molina	D.O.M	
8	[illegible]	[illegible]	
9	[illegible]	[illegible]	
10	[illegible]	SEREMI	
11			

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.2 ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA FASE

A continuación, presentaremos los registros de los encuentros generados en la Fase II (Etapa 2):

FASE II Construcción de Consensos	
ETAPA 2	1° Taller Ciudadano, Sector Quisco Centro
	1° Taller Ciudadano, Sector Totoral
	1° Taller Ciudadano, Sector Isla Negra y Punta de Tralca

III.2.1.- Objetivo

El objetivo de la actividad es contar con diagnóstico compartido donde la comunidad entregue sus apreciaciones a la realidad actual de sus distintos territorios, identificando valores y problemáticas de la ciudad donde desarrollan sus quehaceres.

III.2.2.- Temas tratados

Por medio de un video explicativo se dio a conocer los temas específicos que aborda el Plan Regulador Comunal, las maneras de participar en él y el marco legal de este.

Luego se realizó una presentación en power point que contenía las siguientes materias:

- Presentación Consultora Surplan
- Objetivos generales
- Marco territorial
- Plan Regulador Vigente
- Fortalezas y debilidades de los territorios
- Diagnóstico sistema natural, construido e identidad y patrimonio
- Trabajo en grupos sobre láminas

III.2.3.- Metodología de trabajo

En los tres talleres los asistentes se dividieron en grupos, cada uno de éstos estuvo guiado por un profesional de la consultora. Se les hizo entrega de una lámina que contaba con un plano y con los contenidos que debían discutir, también se les entregó material complementario (lápices y pegatinas). La idea es llegar discutir y luego llegar a consenso para responder las preguntas específicas que se les realizaba. Los temas que se abordaron y las instrucciones de trabajo se describen a continuación.

A.- Principales contenidos, conflictos y valores

Se les presentaron seis grandes temas, de estos se desprendían preguntas específicas las cuales debían ser fundamentadas con contenido escrito e identificadas en el plano con unos stickers de colores, con el fin de poder darle una ubicación espacial al contenido del cual se referían

Los temas tratados y sus preguntas específicas:

- **Centralidades (stickers rojos)**
  - Agrupaciones de comercio o servicio
  - Sectores con talleres
  - Otros

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- **Conectividad (stickers azules)**
  - Zonas poco accesibles
  - Áreas congestionadas
  - Otros
- **Crecimiento de la ciudad (stickers amarillo)**
  - Áreas deterioradas
  - Áreas aptas para centralidad
  - Sectores donde es peligroso crecer
  - Otros
- **Áreas Verdes y Parques (stickers verde)**
  - Sectores sin plazas o parques
  - Lugares recreativos
  - Sectores de valor ambiental
  - Otros
- **Identidad y Patrimonio (stickers fucsia)**
  - Edificios patrimoniales
  - Barrios patrimoniales
  - Fiestas o actividades tradicionales
  - Otros

B.- Opinión sobre aseveraciones

Se debía indicar si las aseveraciones, divididas en positivas y negativas, eran apropiadas a las realidades de las localidades, señalando con un SI o con un NO.

Aspectos Positivos:

- Posee áreas de interés ambiental, paisajístico y geológico
- Baja ocupación en los predios contribuye a la conformación de una imagen de balneario
- Buena conectividad regional y hacia Santiago
- Es reconocido su patrimonio cultural y hay registro de sitios arqueológicos

Aspectos Negativos:

- Quebradas están intervenidas lo que afecta a los ecosistemas y aumenta riesgos
- Grandes predios restan continuidad a trama urbana, dejando barrios con baja accesibilidad
- Conectividad en la ciudad y con comunas costeras descansa en un único eje vial
- Las presiones de nuevos usos y crecimientos no regulados promueven construcciones informales

C.- Apreciaciones de la ciudad

Los participantes debían distinguir las características, ligadas a temas urbanos, de aquello que más les gustaba de su localidad como también aquello que menos les gustaba de ella. Las preguntas eran abiertas.

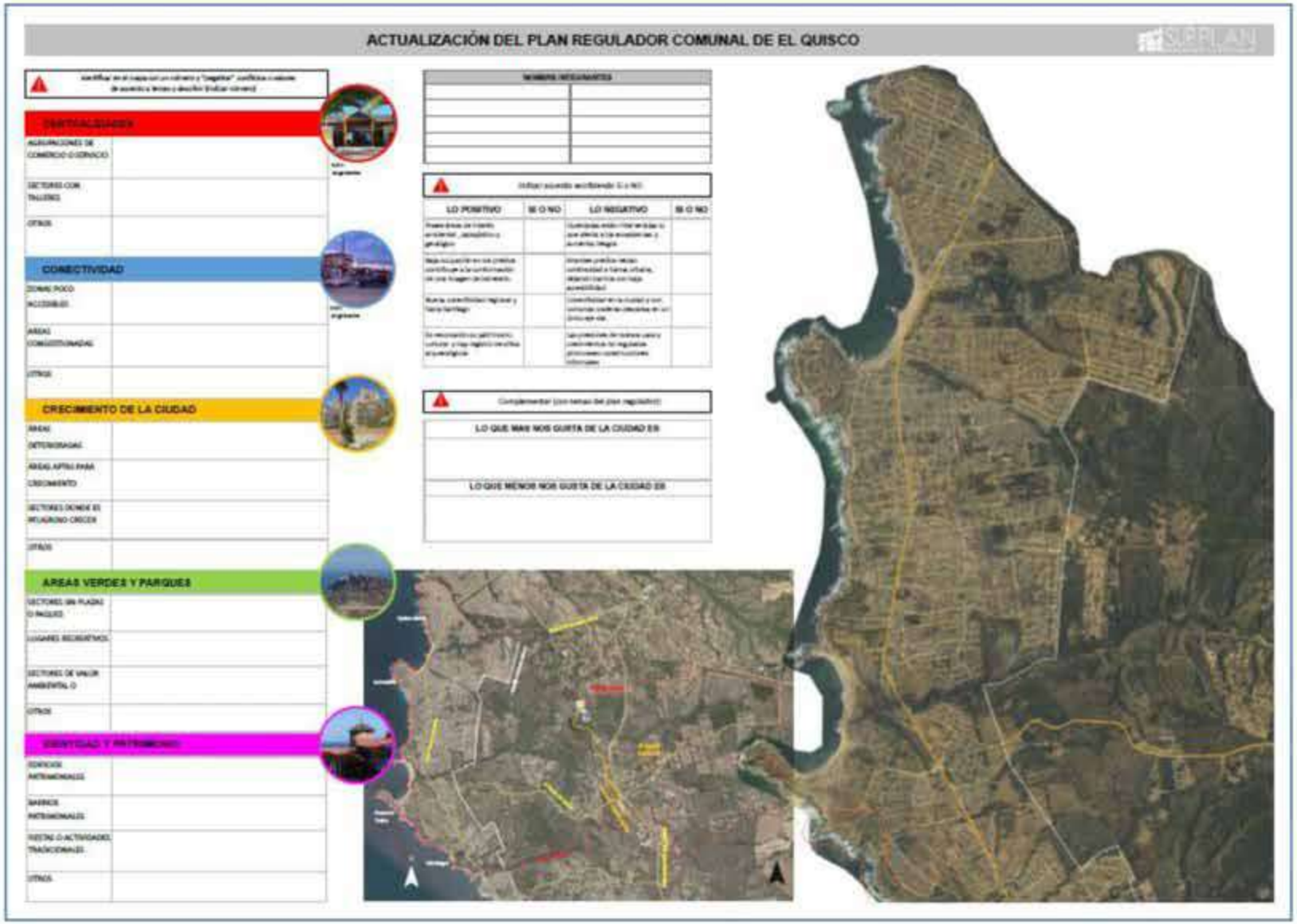
- Describan, lo que más nos gusta de la ciudad es …
- Describan, lo que menos nos gusta de la ciudad es …

III.2.4.- Material entregado

A cada grupo se les hizo entrega de una lámina, los temas expuestos con anterioridad estaban dispuestos en ellas de forma clara y con una gráfica amable. A continuación, las láminas usadas para cada una de las localidades trabajadas.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

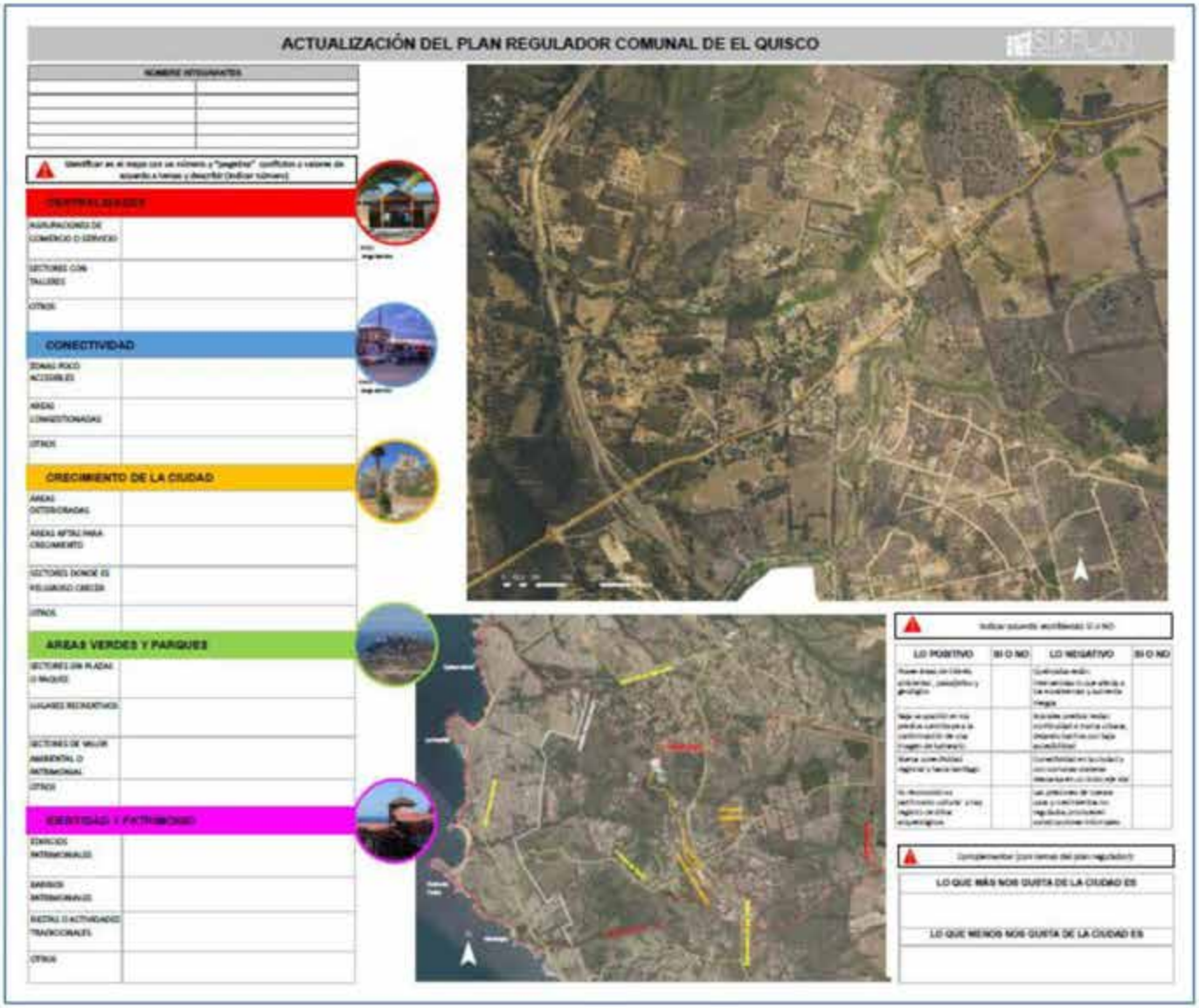
Lámina sector El Quisco Centro



Elaboración Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

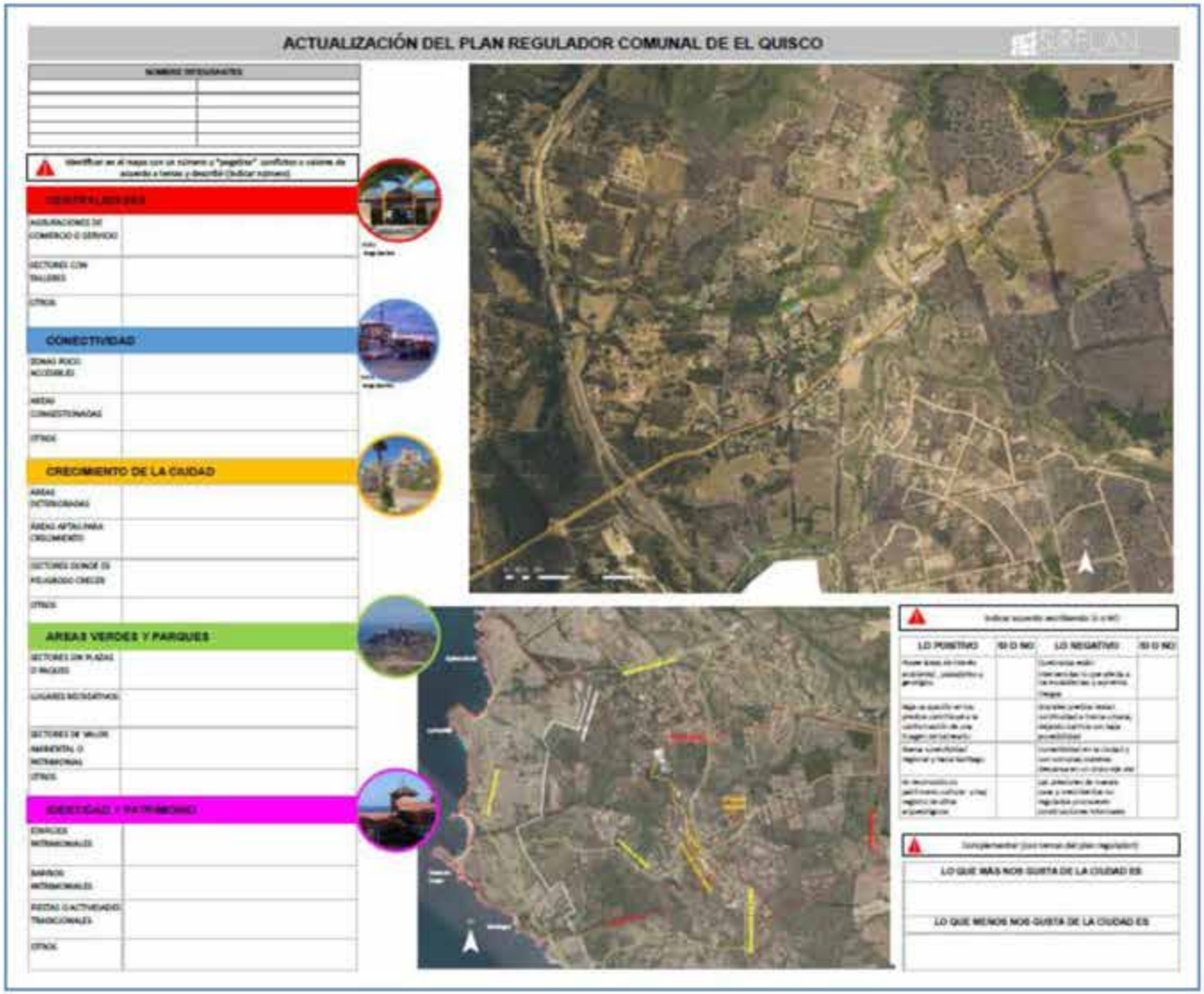
Lámina sector Totoral



Elaboración Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Lámina sector Isla Negra y Punta de Tralca



Elaboración Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.3 RESULTADOS DE LOS TALLERES REALIZADOS

III.3.1.- Taller Ciudadano, Sector El Quisco

Fecha: jueves 9 de mayo 2019 Hora: 18:30 horas Lugar: Auditorio Municipalidad

Asistencia: A continuación, el detalle de los asistentes al taller.

Total asistentes registrado en lista	**58**
Femenino	31
Masculino	27
Procedencia	
JJ.VV.	8
Agrupaciones, Fundaciones, Organizaciones	15
Otros	35

Los asistentes se dividieron seis grupos, cada uno trabajó en una lámina, los resultados que se presentan a continuación son el resultado de la sistematización del total de las láminas trabajadas por los asistentes a la jornada.

A.- Principales Contenidos: Conflictos y Valores

Los vecinos identificaron con facilidad los puntos que se les consultaba, entregando información valiosa para construir el diagnostico urbano. A continuación, las respuestas de los seis grupos según las materias consultadas.

Centralidades	
Agrupaciones de comercio o servicio	Sector de la Plaza
	Sector Supermercado "Aregón"
	Sector Banco
	Sector Supermercado "Acuenta"
	Sector Cruz del Sur
	Sector de la Municipalidad
	Al norte Las Balandras al sur Huallilemu eje Isidro Dubornais
Sectores con talleres	Sector de talleres automotrices
Otros	Sector de la Caleta
	Terminales de buses interurbanos

Conectividad	
Zonas poco accesibles	Sector Las Marinas
	Sector Las Canteras
	Quisco alto
	Huallilemu con Avenida España
	Subida Los Lobos
Áreas congestionadas	Avenida Isidoro Dubournais
Otros	Necesidad de circuito con ciclovías por Isidoro Dubournais - Huallilemu

Crecimiento de la ciudad	
Áreas deterioradas	Las Parcelas con Avenida España
	Huallilemu
	Avenida Punta de Tralca

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Crecimiento de la ciudad	
	Quebrada El Batro
	La Puntilla
	Borde costero de La Puntilla
	Plaza central
Áreas aptas para crecimiento	Pinomar /Andes
	Comunidad Punta de Tralca (antiguo camino y sector oriente)
	Posterior Comunidad Maipumar
	Tralcamahuida
Sectores donde es peligroso crecer	Basurales
	Rellenos sanitarios
	Borde Costero
	Quebradas
Otros	No se registró

Áreas Verdes y Parques	
Sectores sin plazas o parques	Isla Negra
	Punta de Tralca
	Plaza central
	Plaza La Ciudadela
	La Puntilla
	Quisco norte comunidad Los Pingüinos
Lugares recreativos	Gimnasio
	Estadio
	Playas
	Costaneras
	Plaza Yungay
	Plaza La Portada
	Piedra del trueno
	Borde costero de la Puntilla
	Quebradas para Trekking
Sectores de valor ambiental	Quebrada Córdova
	Quebrada Los Petras
	Quebrada El Batro
	Quebrada Seminario
	Cantalao
	Playa Hanga Roa
Otros	No se registró

Identidad y Patrimonio	
Edificios patrimoniales	Edificio Municipal
	Casa Sr. Dubornais
	Casa de la cerveza
	Caleta
	Liceo Clara Solovera
	Iglesia
	Casa Gondeck
	Eremitorio

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Identidad y Patrimonio	
	Iglesia El Totoral
	Casa Pablo Neruda
	Castillo Ventura Juncá
	Hotel Italia
	Iglesia San Juan Evangelista
	Casa de Pepo (costanera norte)
	Casa Camilo Mori
Barrios patrimoniales	Población Los Olivos
Fiestas o actividades tradicionales	Desfiles 21 de mayo
	Festividades de 18 de septiembre
	Fiesta San Pedro
Otros	Patrimonio arqueólogico y geológico
	Elemento distintivo cierre de piedra

B.- Opinión sobre aseveraciones

Podemos apreciar que con respecto a los aspectos positivos los grupos tuvieron más diferencias con respecto a las aseveraciones, incluso en las dos últimas no hubo una opinión generalizada. Con respecto a los aspectos negativos la mayoría de los grupos estuvo de acuerdo con lo planteado, coincidiendo en el diagnóstico previo.

	Grupos						
Aspectos Positivos	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**Resultado**
Posee áreas de interés ambiental, paisajístico y geológico	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Baja ocupación en los predios contribuye a la conformación de una imagen de balneario	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Buena conectividad regional y hacia Santiago	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI/NO
Es reconocido su patrimonio cultural y hay registro de sitios arqueológicos	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI/NO
Aspectos Negativos	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**Resultado**
Quebradas están intervenidas lo que afecta a los ecosistemas y aumenta riesgos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Grandes predios restan continuidad a trama urbana, dejando barrios con baja accesibilidad	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
Conectividad en la ciudad y con comunas costeras descansa en un único eje vial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Las presiones de nuevos usos y crecimientos no regulados promueven construcciones informales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

C.- Apreciación de la ciudad

Ante las dos preguntas abiertas los grupos se tuvieron que poner de acuerdo con respecto a aquello que destacaban como lo más positivo y como lo más negativo del lugar donde habitan. A continuación, se presentan las opiniones de los seis grupos, muchos de ellos coincidieron en sus apreciaciones.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Apreciaciones de la ciudad
Lo que más nos gusta de la ciudad es:
• Que se mantenga "semi urbanizado", que aun existan zonas rurales en la comuna • Combinación de campo, playa y ciudad • Ausencia de edificios en el borde costero • Su borde costero • El poco tiempo se ocupa para el traslado de grandes urbes
Lo que menos nos gusta de la ciudad es:
• Desregulación de arriendo de casas • Tomas de terrenos y casas • Centro de la ciudad sin pavimentación ni veredas de calidad • Congestión en la única vía de conexión • Sobre población en temporada estival • Centralidad de servicios básico • Falta de empresas (si se desarrolla debe ser empresas no contaminantes)

Registro Fotográfico:



Fotografías de 1° Taller Ciudadano Sector El Quisco Centro, Elaborado por Surplan.

Asistencia:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco, Primer Taller de Participación Ciudadana.

Fecha: 9 de Mayo 2019. Lugar: Auditorio Municipal.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Cristopher PONCE	-	Cristopher.Ponce.u@gmail.com	+56946587182	
2.	Fernando Yáñez	Los Clarines, Quisco Norte.	fernandoyanez63@gmail	+56997235118	
3.	Carlos Cori A.	Los Clarines Quisco Norte	CJBOINA@yahoo.es	+56992755998	
4.	Sylvia Vinez Flores	Los Pingüinos 285	vinezsilvia62@gmail.com	+56974289002	Sylvia
5.	Viviana Carvajal.	José Narcio Aguirre 039-Quisco Centro	VC_lachance@hotmail.com	56990089725	
6.	Juan Carvajal	Camino Al Totoral km 2,4 - El Quisco - Totoral	VC_lachance@hotmail.com	56990088812	
7.	Víctor Arroyo Q	Quisco Centro	varcarqui@hotmail.com	56950004121	
8.	Carlos Ramírez	Quisco Norte	cramirez@polluzanual	994990131	
9.	DAVID FUENTES J.	Marina 20 Quisco ALTO	david_fuentes75@yahoo	9 7712 6158	
10.	Maribel Fuentes M.	Rap de Tabalvape sitio 4	fanissramirez444@gmail.c.	977450101	

E14066/2025
Decreto
Alcaldicio
N°
1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco, Primer Taller de Participación Ciudadana.

Fecha: 9 de Mayo 2019 Lugar: Auditorio Municipal.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Maximo Diaz Flores			99106052	
2.	HECTOR URBANO	CAMARA DE COMERCIO	COMERCIO.ELQUISCO @GMAIL.COM	988887566	
3.	CLAUDIO BUSTAMANTE	PARTICULAR VECINO	SERCOPLANCDC @ GMAIL COM	983952677	
4.	Graciela Ruz Medina	J.J.V.V. (Presidenta) Hanga Roa	guaeoraq@hotmail.com	99864030	
5.	Verónica Monteiros M.	Comité Bienestar Todos los Santos	monteiros63@gmail.com	977131321	
6.	GLADYS NÚÑEZ M.	C.A.C. I.N.U.	Lalita.Laloza@hotmail.com	9.87757016	
7.	Enrique Ruiz A	PAN PAR OCEANO PACIFICO	ENRDIAZ_ASTORQUIZA@HOTMAIL.COM	992766833	
8.	Pilar Barra	Raul Romero Grozo 06/0	Plazasilabarra48@gmail.com	93104001 14.	
9.	Juan Araneda	Comité Adelante	Mueblesespinoza@hotmail.com		
10.					

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco, Primer Taller de Participación Ciudadana.

Fecha: 9 de Mayo 2019 Lugar: Auditorio Municipal.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Patricio Labra Otero	Junta Vec. Quisco Centro / Secretario	PEILABRA@HOTMAIL.COM	987379160	
2.	JORGE TOMÁS BARRALES	AGENCIA TURISMO	[illegible]	56982700037	
3.	Liliana Garcia P.	CAMARA DE COMERCIO	INFOCABANAS380 GMAIL.COM	977963581	
4.	Angel Silva Fornan Doz	CAMARA DE COMERCIO DIRECTOR	INFOCABANAS38 @GMAIL.COM	954585660	
5.	Víctor Abarca D.	ADECTUR	VICTORABARCAD @GMAIL.COM	956174179	
6.	Mª Jorge Oyanedel Varas	ADECTUR	maroevaas@gmail.com	956174179	
7.	WALDO SANTIBAÑEZ C.	UNV CENTRO DE EL QUISCO	WSantiba@hotmail.com	+569. 7999.0420	
8.	Giovanna Campos Espinoza	Comité de Vivienda Nuevo Horizonte	Jgco12180@gmail.com	997699047	
9.	Elizabeth gomez.	comite de Vivienda Nuevo Horizonte	elizabetgomez@gmail.com	990018601	
10.	Michel Santibáñez Vicencio	Comité de Vivienda "Nuevo Horizonte" Secretaria	nusv1964@hotmail.com	995946984	

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco. Primer Taller de Participación Ciudadana.

Fecha: 9 de Mayo 2019 **Lugar:** Auditorio Municipalidad.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Myriam Sepúlveda	J.J.V.V. P. Alvear	tiamyriam-papa 29@hotmail.com	996816564	
2.	Jorge Fuentes			992127801	
3.	Carolina Gómez V	Vecina	elki88@hotmail.com	990779119	
4.	Cristina Arias	— " —	cristi.arayanez@gmail.com	997227072	
5.	Pilar Ariqi	— " —	— " —	— " —	
6.	Osvaldo Parra M.	Vecino	Arteparra2@yahoo.com	983611631	
7.	Patricio Galvez	Vecino	— . —	962799491	
8.	Jose Pavelic	Vecino	Pavelic20@Hotmail.com	989004343	
9.	Elia Alvarez	Vecina		995392231	
10.	Graciela Navarrete P	Vecina		991598014	

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador de El Quisco. Primer Taller de Participación Ciudadana.

Fecha: 9 de Mayo 2019 **Lugar:** Auditorio Municipal.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Marta Lamartine	J.J.A. Rosa de los Titamanta	@Gmail.com 2008	940411766	
2.	HUGO AVENDAÑO			8.928197-5	
3.	Mónica Ocelova A.			9.592450.46	
4.	Teresa Aranguiz	Tesorera J.J.V. Manquecura	Teresaranguiz@gmail	992894271	
5.	Rosana Leiva		rleiva@mapsat.cl	222172638	
6.	Fernando Rojas A.		frojas@mapsat.cl	222172638	
7.	Jorge González O.	Presidente Junta Vecinos J.V. Quelen	SORGEANZOTEROS@YAHOO.CL	9 [illegible] 98234744	
8.	Víctor Moraga S.	JJVV Los Aromos		977295215.	
9.	KILSTEN SALAZAR		Ksalazar61.ks@gmail.com	964135808	
10.	Rosana Palestro R.	JJVV MANGA-ROA	ropalestro@yahoo.es	8431398-2	

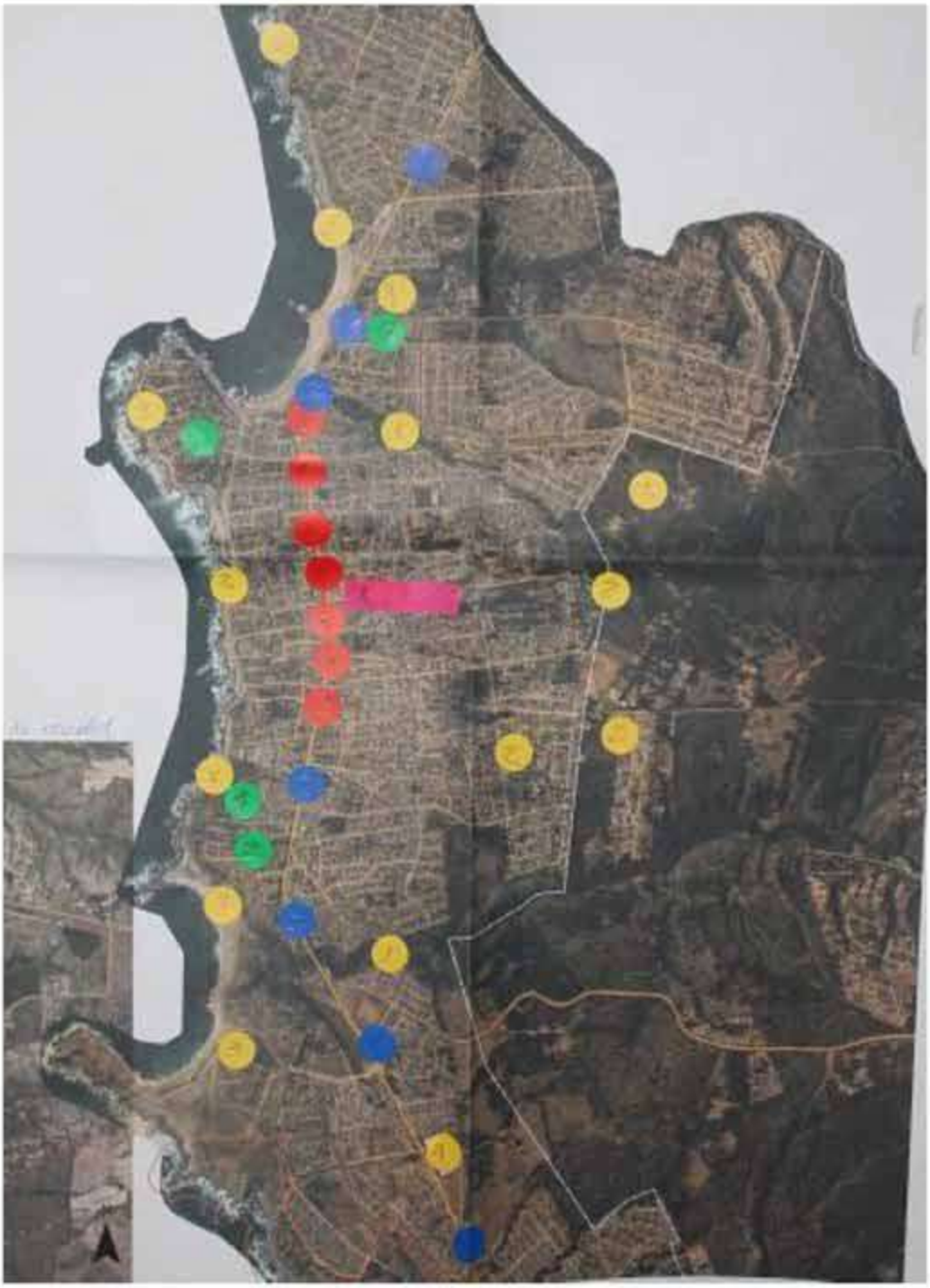
Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco, Primer Taller de Participación Ciudadana

Fecha: 9 de Mayo 2019 Lugar: Auditorio Municipal

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Ruth Moya C.	Vista Hangarosa	ruthmoyac@gmail.com	972935858	
2.	María Cáceres Frapp	Vecina 21 Adte		996700082	
3.	Jacqueline Salazar	—	jsalazar@gmail.com	954174987	
4.	Jorge Blanche	La Ciudadela 134 Quisco Norte	jorge.blanche@gmail.com	9-73884886	
5.	HAYDEÉ AZOCAR	—	haydeeazocar@gmail.com	991599642	
6.	Lorene Delmas	Condominio Dueños de Verde	lorenedelmas@hotmail.com	988682274	
7.	Sara Marchent	Condominio Dueños de Verde	sara.merchant@gmail.com	984091716	
8.	Ema. Bernardet S.	J de V. Horcón-Roc	gbernardet@hotmail.com	976043397	
9.	María Luz Salazar	consejero cosoc El Quisco	mluzs2004@hotmail.com	995387660	
10.					

Fotografías de las láminas trabajadas, detalle de la ubicación de los principales temas.

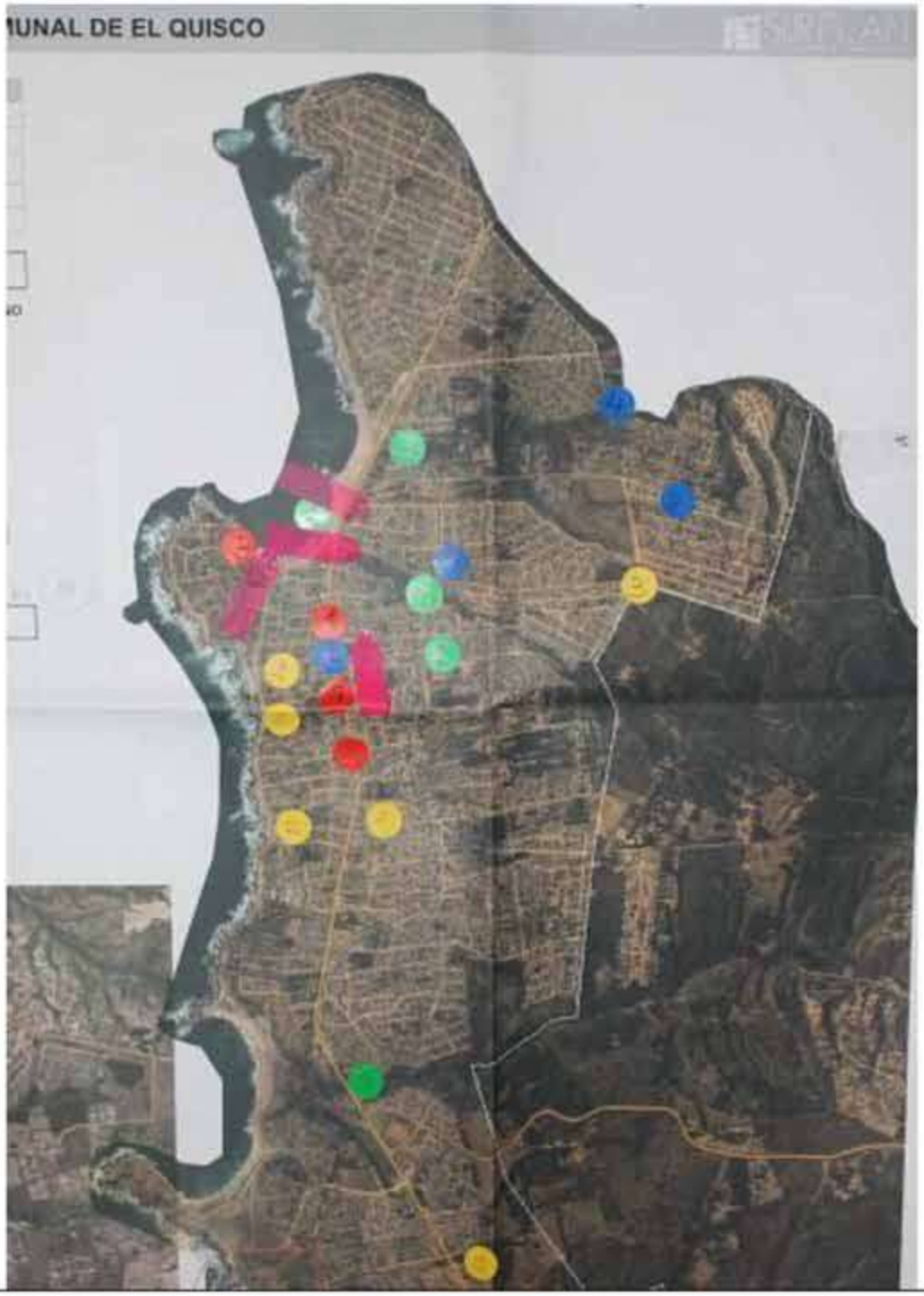
Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 1



Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 2



Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas

Grupo 3

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 4

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 5

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 6

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



III.3.2.- Taller Ciudadano, Sector Isla Negra y Punta de Tralca

Fecha: viernes 10 de mayo 2019 Hora: 18:30 horas Lugar: Sede Aguas Claras

Asistencia: A continuación, el detalle de los asistentes al taller.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Total asistentes registrados en lista	**57**
Femenino	27
Masculino	30
Procedencia	
JJ.VV.	7
Agrupaciones, Organizaciones, Fundaciones	20
Otros	30

Los asistentes se dividieron en cuatro grupos, cada uno trabajó en una lámina, a continuación, los principales resultados de las consultas realizadas.

A.- Principales Contenidos: Conflictos y Valores

Los vecinos identificaron con facilidad los puntos que se les consultaba, entregando información valiosa para construir el diagnostico urbano. A continuación, las respuestas de los cuatro grupos según las materias consultadas.

Centralidades	
Agrupaciones de comercio o servicio	Museo Neruda
	Comercio del centro
	Estación de servicio y comercio
	Restaurant, CECOF, supermercado, bomberos, colegio
	Comercio en la playa
	Seminario
Sectores con talleres	Taller mecánico
	Ferretería
	Taller de muebles
	Taller de vidriería
	Fábrica de pastelones
Otros	Estadio de Isla Negra
	Centro Cultura Camilo Mori
	Biblioteca
	Dependencias de Banco Central
	Plaza

Conectividad	
Zonas poco accesibles	Avenida central Isla Negra
	Loma Linda
	Sector Piedra del Trueno
	Camino nuevo Totoral
Áreas congestionadas	Avenida Isidoro Doubornais en época estival
	Avenida Punta de Tralca hasta Avenida Central
	Cruce de peatones (Av. Doubornais esquina Av. Central)
Otros	No se registró

Crecimiento de la ciudad	
Áreas deterioradas	Avenida El Pescador
	Antiguo camino Totoral

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

	Quebrada Seminario
	Quebrada Mandiola (existe un micro basural)
	Quebrada entre nuevo camino costero y Av. Punta de Tralca
	Piedra del Trueno con Escultor (existe una toma)
Áreas aptas para centralidad	Que la ciudad crezca hacia el oriente no hacia la costa
	No hay áreas para crecer
Sectores donde es peligroso crecer	Quebradas en general
	Zona ecológica Cururo
Otros	las zonas de interés patrimonial, histórico y ambiental no deberían crecer ni en altura ni densificarse

Áreas Verdes y Parques	
Sectores sin plazas o parques	Comunidad Lo Vásquez
	Punta de diamante entre Doubornais y camino antiguo
	al final de Punta de Tralca (lugar botado)
	Aguas Claras
	Las Higueras
	Sector de Santuario
Lugares recreativos	Frente a Camilo Mori
	Se manifiesta que no existen
Sectores de valor ambiental	Plaza Eladio Sobrino
	Zona Típica de Isla Negra
	Sector Santuario de Punta de Tralca
Otros	Proyectar sendero interpretativo que una la quebrada Seminario con el Totoral
	Proteger de sectores con valor ambiental de proyectos inmobiliarios

Identidad y Patrimonio	
Edificios patrimoniales	Casa de Nicanor Parra
	Casa de Pablo Neruda
	Seminario
Barrios patrimoniales	Zona Típica
	Sector Costero de Isla Negra
	Sector Costero de Punta de Tralca
Fiestas o actividades tradicionales	Fiesta costumbrista de El Totoral
	Fiesta de Isla Negra Unidos
Otros	Peninsula (sitio arquelógico)
	Casona de Charo Cofré
	Proteger el borde costero de la construcción de edificios en altura
	Santuario de Punta de Tralca
	Cerro Cantalao

B.- Opinión sobre aseveraciones

Podemos apreciar que con respecto a los aspectos positivos un grupo no contesto las preguntas y los otros tres se inclinaron por coincidir con las opiniones expuestas. Con respecto a los

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

aspectos negativos la mayoría de los grupos, excepto el que no contestó, coincidió con lo planteado por la Consultora, coincidiendo en el diagnóstico previo.

Aspectos Positivos	Grupos				
	1	2	3	4	Resultado
Posee áreas de interés ambiental, paisajístico y geológico	SI	N/R	SI	SI	SI
Baja ocupación en los predios contribuye a la conformación de una imagen de balneario	SI	N/R	NO	SI	SI
Buena conectividad regional y hacia Santiago	SI	N/R	NO	SI	SI
Es reconocido su patrimonio cultural y hay registro de sitios arqueológicos	SI	N/R	SI	SI cultural y NO arqueológico	SI
Aspectos Negativos	**1**	**2**	**3**	**4**	
Quebradas están intervenidas lo que afecta a los ecosistemas y aumenta riesgos	SI	N/R	SI	SI	SI
Grandes predios restan continuidad a trama urbana, dejando barrios con baja accesibilidad	SI	N/R	NO	SI	SI
Conectividad en la ciudad y con comunas costeras descansa en un único eje vial	SI	N/R	SI	SI	SI
Las presiones de nuevos usos y crecimientos no regulados promueven construcciones informales	SI	N/R	SI	SI	SI

*N/R significa que no responde.

C.- Apreciación de la ciudad

Ante las dos preguntas abiertas los grupos se tuvieron que poner de acuerdo con respecto a aquello que destacaban como lo más positivo y como lo más negativo del lugar donde habitan. A continuación, se presentan las opiniones de los cuatro grupos, entregando bastante material al respecto.

Apreciaciones de la ciudad
Lo que más nos gusta de la ciudad es:
• La diversidad de flora y fauna • La existencia de servicios básicos • Baja densidad poblacional esto colabora a la tranquilidad de la ciudad • Inexistencia de empresas contaminantes • La conexión de playa, campo y ciudad • Potencial en aspectos culturales • Traslados óptimos entre marzo y noviembre
Lo que menos nos gusta de la ciudad es:
• Falta de servicios especializados • Ausencia de fiscalización urbana • Falta de conectividad • Falta de control en temas medio ambientales • Poca programación en el turismo especifico • Poca planificación en gestión de basura • Congestión en época estival • Falta de proyectos de viviendas • Tomas de terrenos y casas

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- Falta de respeto al patrimonio cultural

Registro Fotográfico:



Fotografías de 1° Taller Ciudadano Sector Isla Negra y Punta de Tralca, Elaborado por Surplan.

Asistencia:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco. Primer Taller Ciudadano - Isla Negra - Punta de Tralca.

Fecha: 10 de Marzo 2019. Lugar: Sede de Aguas Claras.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Jorge Cabrera B			412738	
2.	Soledad Rojas C	Junta Vecinal El Quisco Secretaria		974121004	
3.	Maria Marquez	Bordadoras Junta de Vecinos		96803052O	
4.	Norma Cepeda M.	Club de adulto M. Siempre joven		352474321	
5.	Fanny A. Reis			93045382F	
6.	MAURICIO DELGADO	JUNTA DE VECINOS N°2 PRESIDENTE	MAURICIODELGADO 604 @ C. MAIL. CHY	974989489	
7.	Marina Gutierrez			5474540-0	
8.	NOELIA CORNEJO		NCORNEJO@GMAIL.COM	956758143	
9.	Paulina Zapia	Club de Adulto M. siempre joven		59943927	
10.	ADRIAN RIVERA		M. adrian@gmail.com	994790866	

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco Primer Taller Ciudadano - Isla Negra - Punta de Tralca

Fecha: 10 de Junio 2019 **Lugar:** Sede de Agrupaciones.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	FRANCISCO SANHUEZA	TAHIGU ISLA NEGRA		999980421	
2.	CLARA GODOY	"		999980421	
3.	Beatriz Vargas U.	Junta Vecinos Villa Nueva Presidenta	villanueva el quisco19 @ gmail.com	968700895	
4.	rogarios playa	S.J.V. Tralca Secretario	"	944638988.	
5.	Cecilia Celis R.	TJ VV. Villa Nueva Tralca Secretaria	" "	967085623	
6.	Nicole Hernández López	Tesorera, Comité de Vivienda yo sin casa, Punta de Tralca	nicolehl1987@hotmail.com	973327603	
7.	Claudia Cruz da Ortobio	Tesorera Junta Vecinos Nº1 PDT	cquez@hotmail.com	981911695	
8.	JUAN BARRIOS G		JVBARGO @GMAIL.COM	959226661	
9.	Margot Acosta	Club A.M. Siempre Jovenes	sixacos2 @ HAIL.com	934896931	
10.	JOSÉ GREAVE R.		detrafo@gmail.cl	953502147	

NOMBRE	INSTITUCIÓN	CORREO	TELEFONO	FIRMA
Dania Figueroa	Vecina	Javier.figueroa.org@gmail.com	68 X 49 16	
Cristina Arias	— " —	cristi.arriagada@gmail.com	997227074	
José Ortiz M.	Junta de Vecinos N°1 Isla Negra	josem.ortiz@pvv.cl	982340680	
Geraldine Paredes P.	Comunidad La Campana	Cristina.paredes@hotmail.com	P. 947761888	
Luis Parmeano Gutiérrez	Consejo Local Salud Municipal	claudiaalarcon.gutierrez@gmail.com	9 8249 1157	
María Jimena Lopez	Comunidad de Turistas	maria.ximena.lopez.685@gmail.com	9. 8438 9108	
Narcisa Alvarez Vega	especialmente@gmail.com			
Valeria Rodríguez	Vecina - Trabajadora Social	marcia.alvarez@gmail.com	934058738	
Javiera Ramírez	Directora Adulto Mayor	Valeria.hormazabal@gmail.com	86324054	
René Lacoste Jr.	I. Mun. de El Quisco	javiera.ramirez.ramirez@gmail.com	9 9186 7776	
Alberto Reyes O.	Comun. Gta. Nieves Mad	monicaterenc@hotmail.com	9 8045 84662	
Gloria Flores Pavez	Agrupación Adulto Mayor		953388603	
Eufemio Carrasco Soto	Agrupación Adulto Mayor		953388603	
Fabiola Cabrera Rojas	Agrupación Adulto Mayor		9 46 13 12 68	
Sandra Cabrera Rojas	Agrupación Adulto Mayor		P 6168 9070	
Adela Campos Ortega	Agrupación Adulto Mayor			
Jorge Allendes B.	Los Canarios	Carlos.2012.2@hotmail.com	982552133	
Veronica Bonilla C.	El Arpa 1626	Alcaldesa.2012.2@gmail.com	949180824	
Juana Pavez	Copa Encanto del Poeta			
Juan Manuel Morales Vallejo	Decima Isla Negra		962143481	
Estela Cruz M.			949241532	
Jorge Gonzalez	Vecino Alcalde Bote de Oro		985038451	
	Vecinos P. las de Trafalgar		957511248	
	Vecinos Punta Tralco		9 952761493	
			9 41 633682	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

NOMBRE	INSTITUCIÓN	CORREO	FIRMA	TELEFONO
Ana Paloma De [illegible]	Villa Sol			9 59692228
[illegible] Villalobos	Villa Sol			352360021
ALBERTO THIENEL G.	CONSEJO LOCAL DE TURISMO DE ISLA NEGRA	obz-thienel@yahoo.com.ar		67 285831
Alix Salazar B	Alix del Puerto	INMOBILIARIA ZAR ROF 2. gmail.com		9025512-6
DABOR DOMIC T.	FUNDACION ISLA NEGRA	DABOR. DOMIC@gmail.com		99 8818 212
Javier Illanes A.		Javieri llanesa @ gmail.com		9991 7438
José Goñi	Comunidad Auditiva Fundación Isla Negra			971027357
ANTONIO CARSEVIC	JJVV PUNTA DE TRALCA	JJVV PUNTADETRALCA@GMAIL.COM		48255777272
JAVIER MEDINA E.	COND. ALTOS DEL PUERTO	JAVIERMEDINA09@GMAIL.COM		93641977 4
DAVID FUENTES S.		david.fuentes.750@yahoo.cl		9-7711261088
Rosalma Fuentes	Presidenta Comité de vivienda Yo sin casa Ha		Anónimo	
Ana R Celis Galaz		ruclis-or@hotmail.com		954159396496
Patricio Cortes. Arriaza	COMITÉ DE VIVIENDA NUEVO HORIZONTE	pat.corral@msn.com		+ 9 77882877
[illegible]	OCEANA			9 10478 78
[illegible]		Abogados Arquitectos@yahoo.es		8-88888888
[illegible]	Vecino Pla. Reguladora Punto 3.b	Comunidad San Javier		=41 67 2 65

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Fotografías de las láminas trabajadas, detalle de la ubicación de los principales temas.

Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 1



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 2



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 3



Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 4



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.3.3.- Taller Ciudadano, Sector Totoral

Fecha: viernes 10 de mayo 2019 Hora: 17:30 horas Lugar: Escuela El Totoral

Asistencia: A continuación, el detalle de los asistentes al taller.

Total asistentes registrados en lista	**33**
Femenino	12
Masculino	21
Procedencia	
JJ.VV.	12
Asociaciones, Organizaciones, Fundaciones	3
Otro	18

Los asistentes se dividieron en dos grupos, cada uno trabajó en una lámina, a continuación, los principales resultados de las consultas realizadas.

A.- Principales Contenidos: Conflictos y Valores

Los vecinos identificaron con facilidad los puntos que se les consultaba, entregando información valiosa para construir el diagnostico urbano. A continuación, las respuestas de los dos grupos según las materias consultadas.

Centralidades	
Agrupaciones de comercio o servicio	Artesanos (los terrenos pertenecen a la parroquia)
	Cementerio (los terrenos pertenecen a la parroquia)
	Posta (caseta de pago pertenece al colegio)
	Escuela (no cuenta con estacionamiento)
	Almacén Manolo y Almacén La Picá del Totoral
	Iglesia
Sectores con talleres	Maderas Camilo
	Áridos Totoral
	Taller mecánico Fuenzalida
	Aserradero
Otros	Centro de Reciclaje

Conectividad	
Zonas poco accesibles	Paso de servidumbre Lomas del Medio
	Acceso Puerta Pinto
	El ancho del camino principal lo hace poco accesible
Áreas congestionadas	Afuera del colegio por falta de estacionamientos
	Sector Bajos de Huallilemu
Otros	No se registró

Crecimiento de la ciudad	
Áreas deterioradas	El Museo
	Estero se encuentra seco
	Estero Totoral (socavón)
	Estadio en malas condiciones
	Las quebradas
	Cuencas
	Al lado de la estancia

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Áreas aptas para crecimiento	La explanada del Totoral
	Estacionamiento de la parroquia
	Terreno al lado de la carretera de Las Rosas
Sectores donde es peligroso crecer	Quebradas (Estero Totoral)
	Quebrada Estero Carvajal
	Bosques en general
Otros	Existen loteos brujos

Áreas Verdes y Parques	
Sectores sin plazas o parques	La localidad adolece de áreas verdes y espacios públicos
Lugares recreativos	El Estadio
	Cánopi
	Piscina
	Explana de los juegos
	Cancha El Totoral
Sectores de valor ambiental o patrimonial	Cuencas Hidrográficas
	Estero Carvajal
	Estero Totoral
	Cementerio
	Iglesia
	Eremitorio
	Fundo Los Volpato
Otros	Existencia de agricultura urbana

Identidad y Patrimonio	
Edificios patrimoniales	Iglesia
	Cementerio
	Eremitorio
	Museo
	Fundo Los Volpato
Barrios patrimoniales	Casco histórico del Totoral
Fiestas o actividades tradicionales	Fiesta Virgen de la Merced
	Fiesta de la Chilenidad
Otros	Patrimonio natural protegido camino Huallile (camino indígena)

B.- Opinión sobre aseveraciones

Podemos apreciar que con respecto a los aspectos positivos los grupos tuvieron una diferencia con respecto al tema patrimonial. Con respecto a los aspectos negativos hubo diferencia de apreciación con respecto al tema de conectividad (único eje), en general los grupos estuvo de acuerdo con lo planteado, coincidiendo en el diagnóstico previo

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Aspectos Positivos	Grupos		
	1	2	Resultado
Posee áreas de interés ambiental, paisajístico y geológico	SI	SI	SI
Baja ocupación en los predios contribuye a la conformación de una imagen de balneario	SI	N/R	SI
Buena conectividad regional y hacia Santiago	SI	SI	SI
Es reconocido su patrimonio cultural y hay registro de sitios arqueológicos	NO	SI	SI/NO
Aspectos Negativos	**1**	**2**	
Quebradas están intervenidas lo que afecta a los ecosistemas y aumenta riesgos	SI	SI	SI
Grandes predios restan continuidad a trama urbana, dejando barrios con baja accesibilidad	NO	N/R	NO
Conectividad en la ciudad y con comunas costeras descansa en un único eje vial	SI	NO	SI/NO
Las presiones de nuevos usos y crecimientos no regulados promueven construcciones informales	SI	SI	SI

C.- Apreciaciones sobre la ciudad

Ante las dos preguntas abiertas los grupos se tuvieron que poner de acuerdo con respecto a aquello que destacaban como lo más positivo y como lo más negativo del lugar donde habitan. A continuación, se presentan las opiniones de los seis grupos, muchos de ellos coincidieron en sus apreciaciones.

Apreciaciones de la ciudad
Lo que más nos gusta de la ciudad es
• La biodiversidad de su flora y fauna • Que es un lugar con historia desde tiempo prehistóricos • Solidaridad de los vecinos
Lo que menos nos gusta de la ciudad es
• El crecimiento desordenado, no planificado e irregular • La despreocupación del Santuario Natural "Quebrada de Córdova" • Falta de preocupación por la reforestación con árboles nativos

Registro Fotográfico:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Fotografías de 1° Taller Ciudadano Sector El Totoral, Elaborado por Surplan

Asistencia:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco. Primer Taller Ciudadano – Totoral.

Fecha: 10 de Mayo 2019 Lugar: Escuela El Totoral.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	[illegible]			9 8367 4902	
2.	[illegible]		[illegible]	98 7672194	
3.	ALICIA HOWARD			995365269	
4.	CARLOS MARQUEZ	Junta Vecinos [illegible]	[illegible]	954773086	
5.	Sergio Flores C.	[illegible]	[illegible]	99507705	
6.	Ingrid Cea M.	[illegible]	[illegible]	46219789	
7.	Juventud Río Canto Escobar	Secretario J. de Adelanto	Juve69.quille@gmail.com	981741892	
8.	Sergio Sous S.	Presidente Junta Adelanto Villa las Hortensias	[illegible]	979143434	
9.	ALFONSO [illegible]	Pdte. Asociación Primera. Vecino	[illegible]	+56 9 9157 9413	
10.	Pablo Pulgar Rojas	Vecino parcela del Canto	pablopulgarrojas@[illegible]	+56985891213	
11.	Pamela Araya	Vecino Loteo del Medio	Pamela.Rigaldo@[illegible]	97441809	
12.	Ariel Acevedo Ibarra	Vecino NO. Camino el Rincón	AACEVEDO@[illegible]	998487217	
13.					
14.					

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Estudio Plan Regulador El Quisco - Primer Taller Ciudadano - Tetemil

Fecha: 11 de Mayo 2019 **Lugar:** Escuela El Totoral

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	PATRICIO ESCOBAR				
2.	Sergio yus Costa		Syus60@gmail	93069560	
3.	Wenceslao Cerda G.			997134622	
4.	Leonor Briceño		leonor.briceno.55@gmail.com	995840189	
5.	Pedro Rojas O			995785516	
6.	Marcia C. Iturra M.	Junta Vecinos los Pelicanos	marcia.iturra@hotmail.com	983802258	marcia
7.	Lorena Cerda	JJ.VV El Totoral	Lorena.Cerda.G@gmail.com	973222943	
8.	Carlos Rojas Rojas	JJ.VV. Los Pataguas.		994794918	
9.	Manuel Castañeda	LAS PATAGUAS		81537808	
10.	Sergio Donoso	Junta de Vecinos los Patagüas	sergiodonoso2@live.com	994799119	
11.	M. Alex Sanhueza	J.J. VV El Totoral. Las Patagüas	a Sociedad El Horizonte 100	77710391	
12.	Pamela González Barrera	El Totoral S.A.			
13.	Rafael Contreras Cantuela	El Totoral Los Patagüas	RafaelContreras1982@gmail.com	967333272	
14.	LUIS CALDERON ARANEDA	CAMINO AL TOTORAL		96841226	

Estudio Plan Regulador El Quisco – Totoral
15 de Mayo 2019 Escuela Totoral.

	Nombre	Institución / Cargo	Correo Electrónico	Teléfono	Firma
1.	Luis Pinto Cabeza	J.V. Totoral	Luis.Maestro@Hotmail.com	98549888	
2.	Mauricio Contreras		Zieby.63@Hotmail.com	89251440	
3.	Francisca Eg[illegible]	Particular	franciscagana@gmail.com	99888031397	
4.	Mario Perez	J.V. Centro El Quisco	Mariaperezcarrasco@Hotmail.com	87084492	
5.	Ignacio Cisternas		Victor.olivares987@Gmail.com	89707797	
6.	Maria Ignacia Marin	Particular	Iguana.Marin@yahoo.cl	961584849	
7.	Leonardo Gomez Valdes		Lfgvaldes@gmail.com	997441809	
8.	Marisol Toro Aranda	Junta de Vecinos Las Parcelas	Marisol.Toro.29@Hot.Mail.com		
9.	Pablo Cerda Tudela Bustos		PABLO_TUDELA@HotMAIL.COM	977979686 VECINO	
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

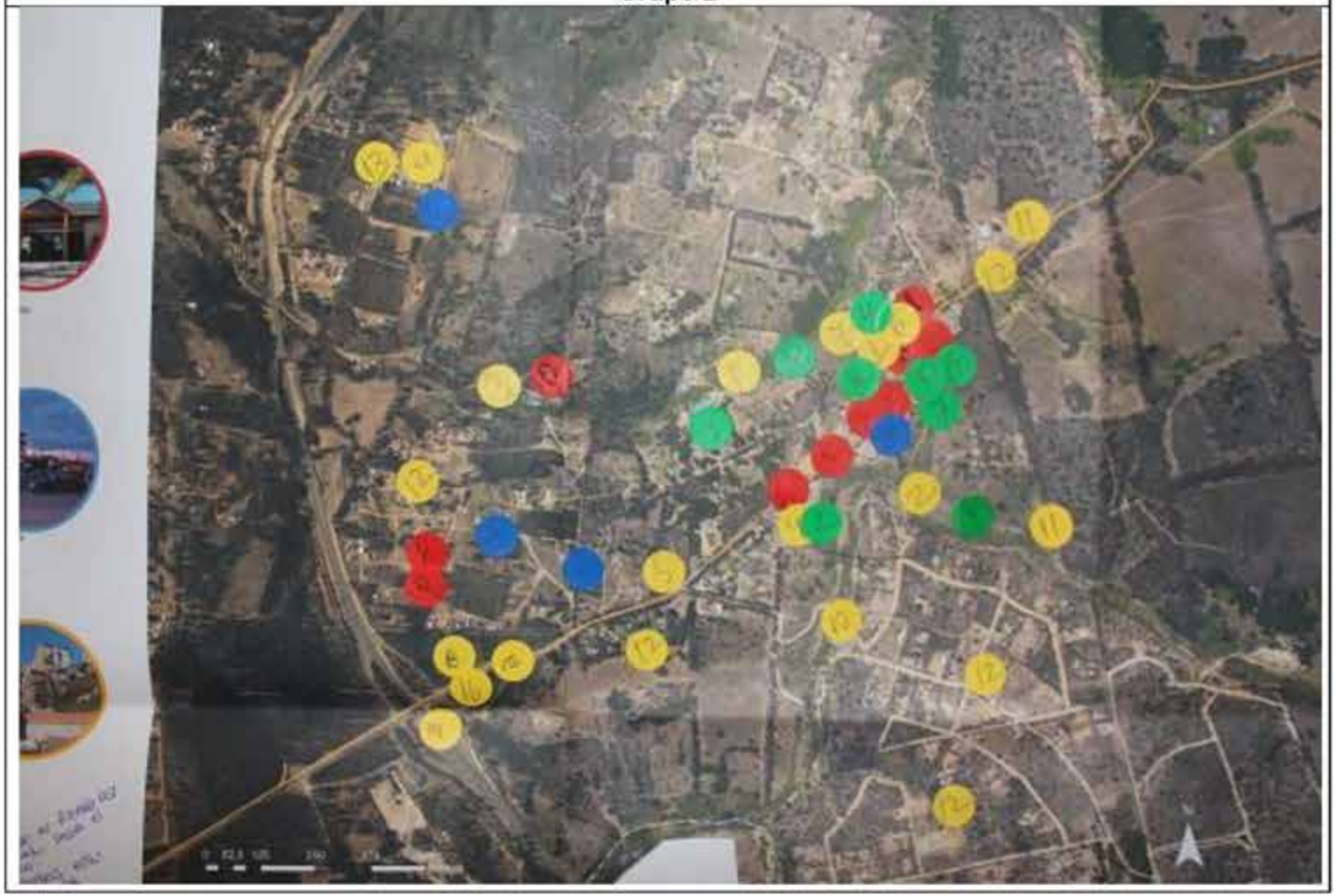
Fotografías de las láminas trabajadas, detalle de la ubicación de los principales temas.

Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 1



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Fotografía detalle de la ubicación de las materias tratadas
Grupo 2



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.- PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIONES

Previo a la jornada de participación se realizaron las labores de difusión a través de una Estrategia de Convocatoria, los contenidos fueron entregados de forma digital al Municipio, acuerdo que se llegó en reunión de organización entre contraparte municipal y Consultora Surplan, quien se encargó de la distribución y de la convocatoria a los vecinos y vecinas de la comuna.

IV.1 IMAGEN CORPORATIVA

Se elaboró una imagen que será utilizada durante todo el proceso, este logo le entregará identidad y reconocimiento al Estudio.



Elaborado por Surplan

IV.2 MEDIO RADIAL

Se entregaron los textos para la emisión de la capsula radial en la comuna.

Cápsula Radial 1 (Para introducir temas del PRC):

Te invitamos a participar en el proceso modificación al Plan Regulador actual, este proceso durará aproximadamente dos años, para que en conjunto discutamos sobre el límite urbano de la comuna, sobre sus espacios públicos y áreas verdes, sobre las avenidas principales y ciclovias, sobre las restricciones en zonas de riegos entre otros temas que nos influyen directamente.

Visita las plataformas digitales de Facebook "Juntos planificamos El Quisco" y así podrás estar al día de todos los avances.

Ilustre Municipalidad de El Quisco.

Cápsula Radial 2 (Difusión de talleres con la ciudadanía):

La Ilustre Municipalidad de El Quisco tiene el agrado de invitar a la PRIMERA JORNADA de Participación Ciudadana del ESTUDIO DE MODIFICACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL.
Taller 1 día jueves 9 de mayo desde las 18:30 horas en el Auditorio de la Municipalidad, localidades invitadas El Quisco Centro.
Taller 2 día viernes 10 de mayo desde las 17:30 horas en la Escuela El Totoral, localidad invitada El Totoral.
Taller 3 día viernes 10 de mayo desde las 18:30 horas en la Sede de Aguas Claras, localidad invitada Punta de Tralca e Isla Negra.

Los esperamos, tu presencia y participación es importante para construir un plan que refleje las aspiraciones de la comunidad en el desarrollo del territorio.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.3 AFICHES

Se le entregó al Municipio de El Quisco el material para que lo ubicaran en los lugares que creían pertinente. A continuación, los formatos y verificadores de la instalación de éstos.



Elaborado por Surplan



Elaborado por Municipio

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.4 INVITACIONES

Los formatos de invitaciones a los Talleres Ciudadanos, fueron entregadas a la contraparte técnica municipal. El formato de invitaciones:

MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO
Un lugar para todos

PLAN REGULADOR EL QUISCO

Natalia Carrasco Pizarro, Alcaldesa de El Quisco y el ***Honorable Concejo Municipal,*** saludan cordialmente y tienen el agrado de invitarlo al **Primer Taller de Participación Ciudadana** en el marco del Estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de El Quisco, a cargo de la Consultora SURPLAN.

Taller 1 día jueves 9 de mayo desde las 18:30 horas en el Auditorio de la Municipalidad, localidades invitadas El Quisco Centro.

Taller 2 día viernes 10 de mayo desde las 17:30 horas en la Escuela El Totoral, localidad invitada El Totoral.

Taller 3 día viernes 10 de mayo desde las 18:30 horas en la Sede de Aguas Claras, localidad invitada Punta de Tralca e Isla Negra.

Su participación es de suma importancia pues se darán a conocer los principales lineamientos del estudio y se trabajará en la construcción del diagnóstico urbano de la ciudad.

Desde ya, agradecemos su participación en tan significativa instancia

El Quisco, abril de 2019

Confirmar asistencia a participación@surplan.cl telef. 56-2-22272019

IV.5 REDES SOCIALES

IV.5.1.- Plataforma digital Facebook:

Con el fin de informar, sensibilizar y movilizar los ciudadanos se crea esta red social para mantener el vínculo y la información con los usuarios de la zona en estudio. Con regularidad se pondrán fotos, informaciones, boletines, preguntas en estos perfiles. Se consideran estas plataformas como lugares privilegiados de dialogo donde las personas pueden cuando quieren comentar, preguntar o entregar mayor información sobre algún tema. El fanpage se denominó "Juntos planificamos EL QUISCO".



Elaborado por Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.5.2.- Instagram

Se utilizó la plataforma Instagram "SUR_PLAN" para promocionar la primera jornada de participación ciudadana, a continuación, alguno de los posteos realizados para tal evento.



Elaborado por Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO II PARTICIPACIÓN CIUDADANA ETAPA IMAGEN OBJETIVO

A continuación, presentaremos los registros de los encuentros generados en la Fase **Construcción de Consensos** (Etapa 3):

FASE II Construcción de Consensos	
ETAPA 3	2° Taller Ciudadano, Sector Isla Negra y Punta de Tralca
	2° Taller Ciudadano, Sector Quisco Centro
	2° Taller Ciudadano, Sector Totoral

I.- ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA ETAPA

I.1 TALLERES AMPLIADOS

Se realizaron, por segunda vez, tres talleres ciudadanos, cada uno de ellos se hizo en un sector distinto del territorio (Quisco Centro, El Totoral e Isla Negra /Punta de Tralca) de acuerdo con los criterios que estipularon la contraparte técnica.

I.1.1.- Objetivo

El objetivo de la actividad es exponer y discutir sobre las alternativas de estructuración de las distintas localidades y sobre los principales lineamientos desarrollo urbano de la comuna.

I.1.2.- Temas tratados

Por medio de un video explicativo se dio a conocer los temas específicos que aborda el Plan Regulador Comunal, las maneras de participar en él y el marco legal de este.

Luego se realizó una presentación en power point que contenía las siguientes materias:

- Presentación Consultora Surplan
- Presentación de los principales resultados de los talleres realizados en la anterior etapa
- Síntesis del diagnóstico integrado
- Visión de desarrollo de la ciudad
- Objetivos y componentes para las alternativas
- Propuesta de componentes para la planificación: Crecimiento y densificación, áreas verdes y parques, centralidades y conectividades y movilidad
- Presentación en detalle de las Alternativas de desarrollo
- Explicación de metodología de trabajo en grupos sobre láminas propuestas

I.1.3.- Metodología de trabajo

En los tres talleres los asistentes se dividieron en grupos, cada uno de éstos estuvo guiado por un profesional de la consultora. Se les hizo entrega de una lámina que contaba con un plano y con los contenidos que debían discutir. La idea es llegar discutir y luego llegar a consenso para responder las preguntas específicas que se les realizaba. Los temas que se abordaron y las instrucciones de trabajo se describen a continuación.

Se organiza el trabajo en 2 temas: Alternativas de Desarrollo Urbano y Barrios y elementos patrimoniales

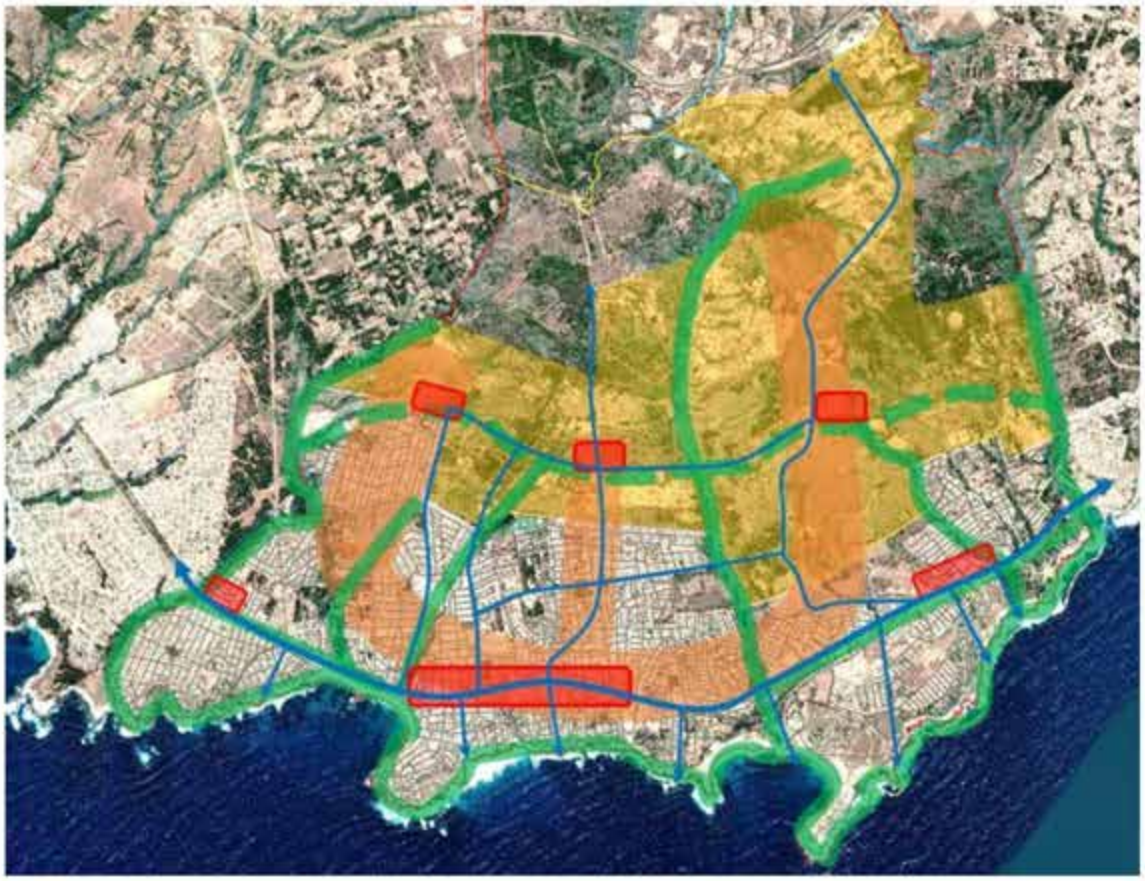
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Alternativas de Desarrollo Urbano Localidades de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra

Alternativa A: Concentrada



Alternativa B: Extendida



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Alternativas de Desarrollo Urbano Localidad del Totoral

Alternativa A: Concentrada



Alternativa B: Extendida



Se les presentaron temas de los que se desprendían preguntas específicas las cuales debían ser fundamentadas con contenido escrito e identificadas en el plano con unos stickers de colores, con el fin de poder darle una ubicación espacial al contenido del cual se referían

Los temas tratados y sus respectivas alternativas:

- **Crecimiento y densificación**

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Localidades de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra . Alternativa A propone un crecimiento concentrado y una densificación por zonas y la **Alternativa B** corresponde a un crecimiento extendido y densificado por ejes. A continuación, en amarillo las propuestas del crecimiento y en naranjo la densificación.



Alternativa A



Alternativa B

Localidad del Totoral: Alternativa A propone un crecimiento concentrado y una zona de densificación por zonas y la **Alternativa B** corresponde a un crecimiento extendido y dos zonas de densificación. A continuación, en amarillo las propuestas del crecimiento y en naranjo la densificación.



Alternativa A



Alternativa B

- **Áreas Verdes y Parques**

Localidades de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra: Alternativa A propone áreas dispersas por barrios y **Alternativa B** propone áreas verdes lineales y conectadas. A continuación, en color verde las dos propuestas



Alternativa A



Alternativa B

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Localidad del Totoral: Alternativa A propone áreas dispersas por barrios y la **Alternativa B** propone un área verde concentrada. En color verde las propuestas.



Alternativa A



Alternativa B

- **Centralidades**

Localidades de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra: Alternativa A propone centralidades concentradas y especializadas y Alternativa B propone centralidades dispersas y jerarquizadas. A continuación, en color rojo las dos propuestas.



Alternativa A



Alternativa B

Localidad del Totoral: Alternativa A propone un crecimiento concentrado en la localidad y la **Alternativa B** propone centralidades dispersas al interior de ésta. A continuación, en color rojo las propuestas.



Alternativa A



Alternativa B

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- **Conectividad y movilidad**

Localidades de El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra: Alternativa A propone una conectividades radiales y ciclo vías en circunvalación central y **Alternativa B** propone tramas lineales y eje en Dubournais multimodal. A continuación, en color azul las dos propuestas.



Alternativa A



Alternativa B

Localidad del Totoral: Alternativa A propone una trama de conectividad tipo espina de pescado y la **Alternativa B** propone unas tramas radiales en el territorio. A continuación en color azul las propuestas.



Alternativa A



Alternativa B

Barrios y elementos patrimoniales

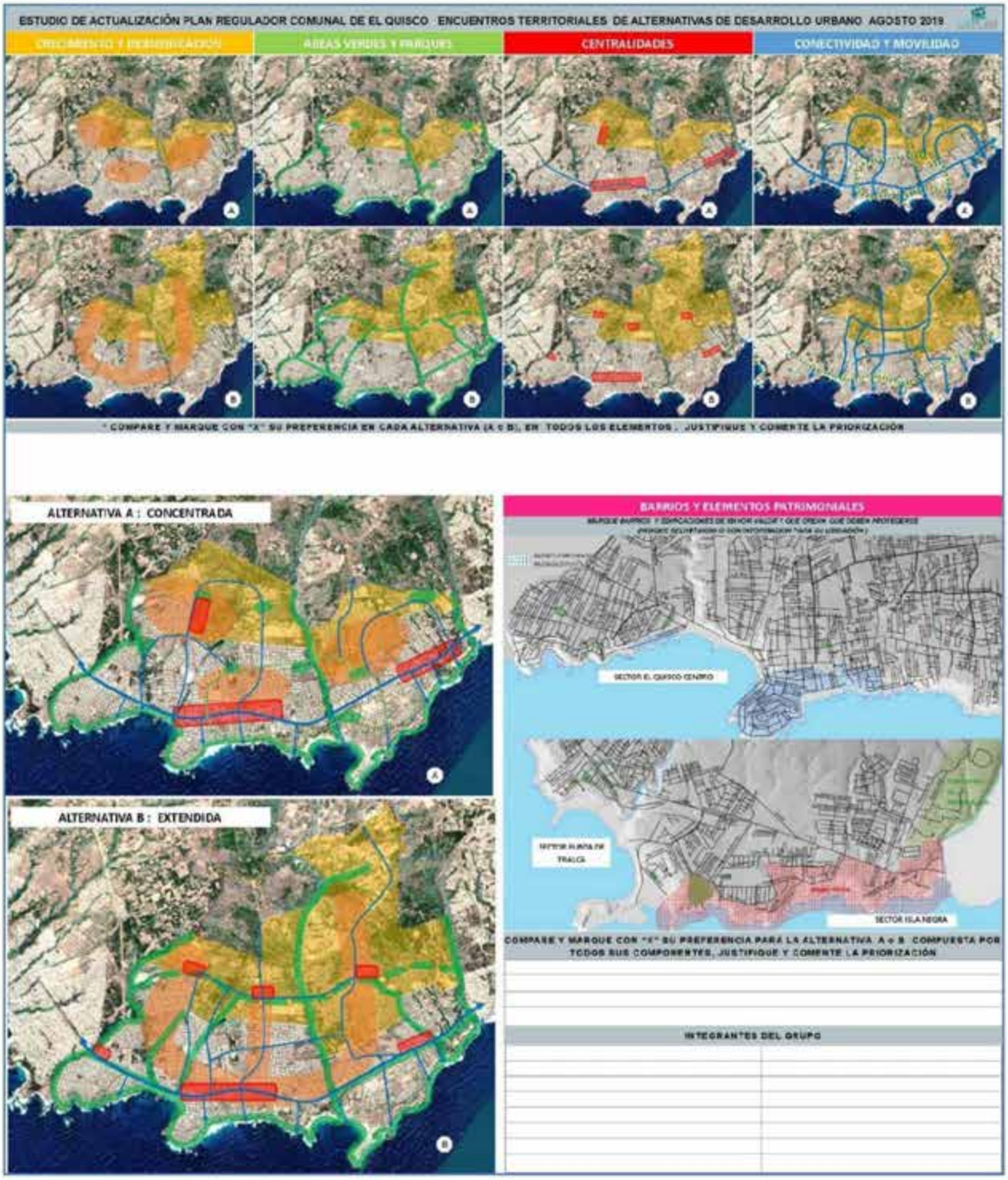
Se les solicita a los grupos que marquen barrios y edificaciones de mayor valor y que crean que deben protegerse, se pide que se indique delimitando su ubicación y entregando información si la tienen.

I.1.4.- Material entregado

A cada grupo se les hizo entrega de una lámina, los temas expuestos con anterioridad estaban dispuestos en ellas de forma clara y con una gráfica amable. A continuación, las láminas usadas para cada una de las localidades trabajadas.

Lámina sector El Quisco Centro y sector Isla Negra y Punta Tralca

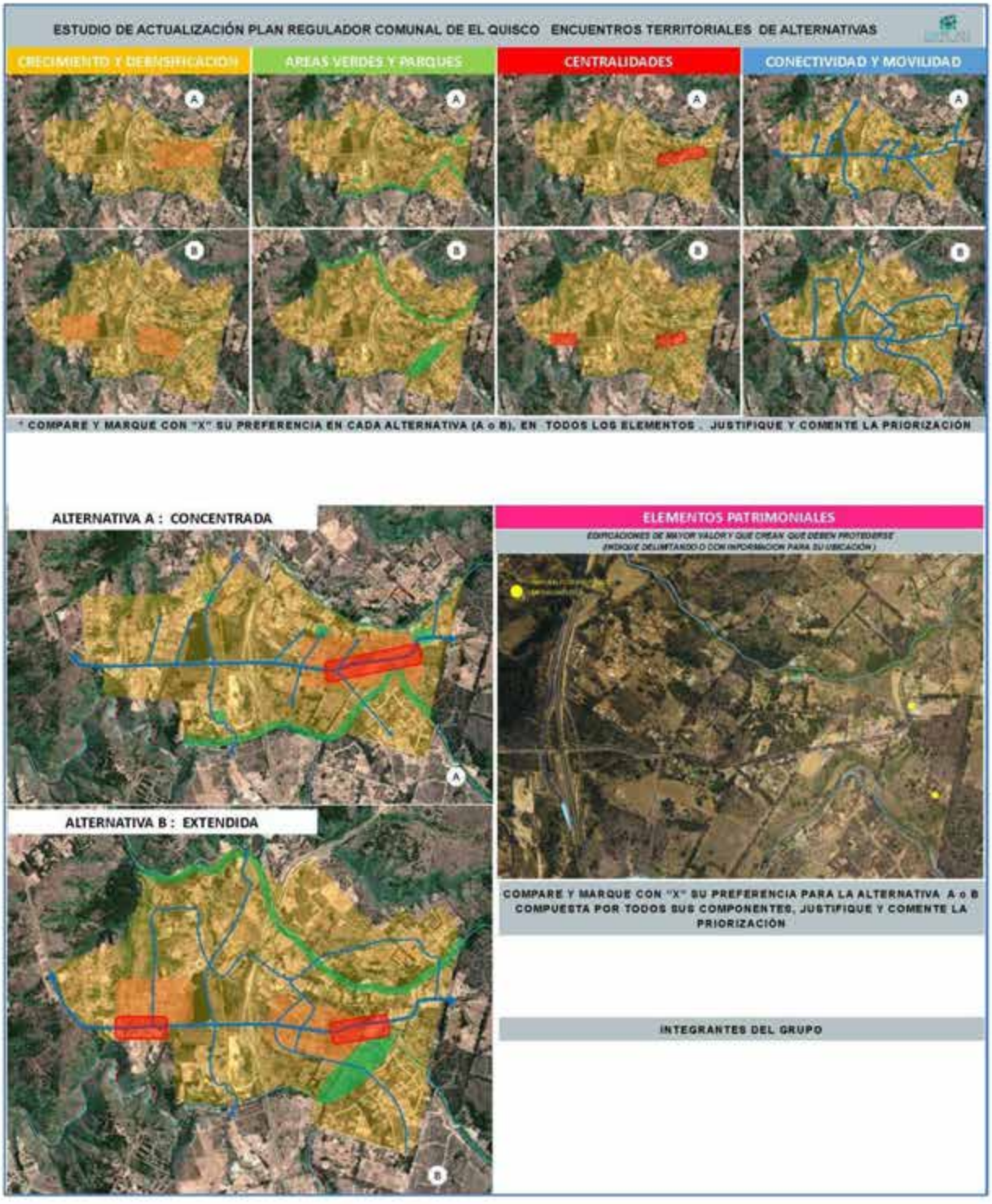
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Elaboración Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Lámina sector Totoral



Elaboración Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.1.5.- Resultados de los talleres realizados

A.- Taller Ciudadano, Sector Isla Negra y Punta de Tralca

Tema: Selección de Alternativas de Estructuración

Fecha: viernes 2 de agosto 2019 Hora: 18:30 horas Lugar: Centro Cultural Camilo Mori

Asistencia: A continuación, el detalle de los asistentes al taller e información sobre el medio de comunicación por el cual se informaron del taller.

Total asistentes registrado en lista	**37**
Femenino	17
Masculino	20
Procedencia	
JJ.VV.	7
Agrupaciones, Fundaciones, Organizaciones	7
Otros	19
No contesta	4
Cómo se informó del taller	
Radio	1
llamado telefónico	5
Whatsapp	5
Facebook/Instagram	0
Invitación a mano	3
Lo invitó un vecino	4
Afiche	0
Otro *	16
No responde	3

*en este caso la mayoría respondió que se había avisado por la Municipalidad en el contexto de reuniones comunitarias.

Los asistentes se dividieron cuatro grupos, cada uno trabajó en una lámina, los resultados que se presentan a continuación son el resultado de la sistematización del total de las láminas trabajadas por los asistentes a la jornada.

Crecimiento y Densificación		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Crecimiento con una densidad controlado y con cuidado al medio ambiente.
Grupo 2	Alternativa A	Se cree necesario resguarda las áreas verdes ya que son ecosistemas importantes para la comuna, se considera importante integrar espacio para viviendas sociales y se propone que mayor densidad por metro cuadrado.
Grupo 3	Alternativa A	Se elige esta alternativa porque protege a la localidad del Totoral. Se destaca que se debe proteger y respetar las quebradas, resguardar que no se urbanicen.
Grupo 4	Alternativa B	Se recomienda crecer en viviendas agrupadas en villas, condominios y comunidades.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Áreas verdes y parques		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa A+B	Se requiere fusionar las alternativas para que exista mayor cantidad de áreas verdes y parques, en especial en Punta de Tralca
Grupo 2	Alternativa B	Se considera que esta alternativa entrega mayor accesibilidad de áreas verdes a la población, ya que recorre distintos barrios. También se cree que esta propuesta estimularía la actividad física.
Grupo 3	Alternativa B	Se propone dos sectores de importancia cultural, natural y de importancia en cuanto a su biodiversidad, el RENAMU (reserva natural municipal), se señala con el número 1 y un sector que posee bosque relicto, se señala con el número 2. 
Grupo 4	Alternativa B	Se considera que esta alternativa entrega mayor accesibilidad a la población colindante y propone mejores circuitos para practicar deportes.

Centralidades		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Se requiere mejorar los servicios en todos los sectores de la comuna
Grupo 2	Alternativa B	Se cree importante desconcentrar el centro, creando centralidades en sectores de menos recursos económicos. También esta alternativa descongestionaría la ciudad.
Grupo 3	Alternativa B	Se elige ya que se cree que propone mejor distribución de los servicios y descongestiona el sector.
Grupo 4	Alternativa B	Es una alternativa que entrega mayor acceso a los vecinos y también es una manera de descongestionar la avenida principal.

Conectividad y movilidad		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa A+B	Se requiere fusionar las alternativas para que exista una mayor conectividad en la comuna
Grupo 2	Alternativa A+B	Se propone unir las dos alternativas ya que se necesita mejorar la conectividad de El Quisco Norte y Sur por la parte alta. Se destaca el circuito peatonal de la Alternativa A y la mayor conectividad de la parte alta que propone la Alternativa B.
Grupo 3	Alternativa B	No hubo comentarios
Grupo 4	Alternativa A	Se proponen dos modificaciones, incluir dos paralelas para conectar las centralidades, incluyéndoles ciclovías.

Alternativa Total		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 1	Alternativa B	Se opta por la Alternativa B ya que propone una mejor conectividad, no mucha densificación y ofrece mayor cantidad de áreas verdes.
Grupo 2	Alternativa A	La elección principal es la Alternativa A pero incorporándole las áreas verdes y la centralidades de la Alternativa B.
Grupo 3	Alternativa A+B	Se opta por una mezcla de las dos Alternativas.
Grupo 4	Alternativa B	Se cree que esta opción entrega una mejor distribución, mejor acceso a áreas comerciales, servicios de educación y propone mayores áreas verdes.

Resumen

Taller Isla Negra y Punta de Tralca					
Grupo	**Crecimiento y densificación**	**Áreas Verdes y parque**	**Centralidades**	**Conectividad y movilidad**	**Alternativa Definitiva (según lo escrito en la lámina)**
Grupo 1	Alternativa B	Alternativa A+B	Alternativa B	Alternativa A+B	Alternativa B
Grupo 2	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa A+B	Alternativa A
Grupo 3	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa A	Alternativa A+B
Grupo 4	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B

Elementos de valor patrimonial	
Grupo	Nombre
Grupo 1	Sector El Quisco Centro Polígono 1: Los Lobos, Pinomar, Mayorazgo e Isidro. Polígono 2: Francia, Pacífico, Isidro y Quebrada Pinomar.   Sector Punta de Tralca e Isla Negra Polígono 3: Zona histórica y edificios desde La Puntilla hasta el Parque Tralcamahuida (parque con valor ambiental para todos los vecinos)

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Elementos de valor patrimonial	
Grupo	Nombre
Grupo 2	<u>Sector El Quisco Centro</u> Casa frente al Club de Yates de 3 o 4 pisos. Se solicita incluir normativas en la Zona Típica que fomenten el turismo, esta actividad podría entregar recursos económicos a la comuna. Resguardar que todo proyecto sea concordante con la Zona Típica. 
Grupo 3	 <u>Sector Punta de Tralca e Isla Negra</u> Polígono 1: Sector Punta de Tralca, RENAMU, Reserva Natural Municipal Sector Borde Costero 3: península Piedra del Trueno hasta Tralcamahuida, patrimonio arqueológico. Polígono 2: Sector Avenida Central (Punto arqueológico) Polígono 4: Patrimonio arqueológico 

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Elementos de valor patrimonial	
Grupo	Nombre
Grupo 4	<u>Sector El Quisco Centro</u> Costanera Norte La Puntilla <u>Sector Punta de Tralca e Isla Negra</u> Polígono 1: Isla Negra Alto, patrimonio natural 



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Asistencia:

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco

Fecha: 2 de agosto 2019 **Lugar:** Centro Cultural Camilo Mori

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
1.- Luis Navarro García.	Consejo Local de Salud de Isla Negra.	clsdeislanegra@yahoo.com.	382471157.		INVITACIÓN Y TELEFONO
2.- JUAN EDUARDO MEDINA EDWARDS	Comité Ambiental Comunal del Quisco	JUANEDUARDOMED@GMAIL.COM	93641974		INVITACIÓN y telefono
3. Patricia Guerrero Salas	Junta Adelanto Roca del Tauro	guerrero.salas.patricia@G.Mail.com	967691138		x Correo y Llamada
Patricio Angel Osorio	Comité de Vivienda Nuevo Horizonte	Pat.osorio@msn.com	978928778		Fono.
Luis A Fuentes	JJ.VV.I.N		99926423		Difusión
Fernando Contreras	Nuevo Vecino Nuevo Horizonte		998386676		Difusión
Ana Luisa Macías Guzmán			5318468	-5-96608613	
Reginaldo Muñoz Gabellón	El posta Sol/ Pta Tranc		956304915		R Muñoz G
Luis Troncoso Gutierrez	Cooperativa Bongiasway		995240772		Por Radio
Erasmo Reyes Valdenegro	PUERTA DEL MAR		992299366		Reunion Informativa

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco

Fecha: 2 de agosto 2019 **Lugar:** Centro Cultural Camilo Mori

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Rosa Barahona	Parc-18 Lote C1C2	—	947559482		Vecino.
Alberto Olivares	Punta de Piedra Parc. 18 Lote C1-C2-3	olivaresvare@hotmail.com	971904999		Difusión
MARIA SOLEDAD Manuel Rodríguez	VILLA SOL 2	—	35-2360021		DIFUSIÓN
			35-2360021		Difusión
RAMON	SALCEDO	COMUNIDAD JAV	54167369		CASA DEL VECINO
Juan Manuel Morales	Hijuela Bote de Oro Parcela 16	jmmorales@gmail.com	95751128		Difusión
FRANCISCO SANDOVAL M.	JUNTA VECINO ISLA NEGRA		99990421		POR J. VECINO
CLARA GODOY	11		11	Clara Godoy	
José Mayorga	11 11	josemayorga	982378680		Vecino
María Ximena Rojas	comunidad la vasquez	maria ximenarojas68 @gmail.com	984284408		Taller de participantes

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco

Fecha: 2 de agosto 2019 **Lugar:** Centro Cultural Camilo Mori

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
ALBERTO TAPIA G.	CONSEJO LOCAL DE SALUD DE EL QUISCO	alg_thin@yahoo.es	67285231		INVITACIÓN TELEFONICA PERSONALIZADA Y VIP
Nicanor Plaza	Sede Villa Nueva Instalaciones		994463898		Junta de Vecinos.
Cecilia Vega	Sede Villa Nueva Instalaciones	checki.vega.duarte@hotmail.com	987360948		Junta de Vecinos
Mario Pérez	Junta Vecinos Centro El Quisco	Mario.perez.elquisco@Hotmail	997081497		J. Vecinos
Elizabeth Pérez Urzúa	Punta de Tralca	elizabeth.p.urzua@hotmail.com	975902465		Centro C. Camilo Mori
Patricio Collao Ortiz	Piedra del Trueno Punta d'Tralca	patriciocollaos@gmail.com	967226616		Información Municipal.
Sandra Gallardo	Lonquinay	collardo.rojas.s@gmail.com	982552133		CENTRO Camilo Mori
Cristina Pardo	Isla Negra Unida Comunidad Hidalgueana	cristinapardoperez@hotmail.com	994776788		Llamado x Teléfono Internet
Francesca Cardoen	Fundación Cardoen	fcardoen@almagro.cl			invitación
Claudia Arana	Hotel Almagro	carana@almagro.cl			invitación

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco

Fecha: 2 de agosto 2019 Lugar: Centro Cultural Camilo Mori

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Johann Fonck	Punta de Tralca	—	9168907		Reunión Informativa
Paulina Tapia	Siempre Viva Punta de Tralca	—	96468970		Reunión Informativa
Clara Acevedo Ortiz	JV. N°1 Punta Tralca	cquee@hotmail.com	993480171		WAP
Jorge Allendes B	Parcela N°11 P. Tralca	962143483			x telefono
Alcalde Claudio	JJMMPPESTRELLAS	JV.PUNTADETRALCA@GMAIL.COM	932577272		WHSAP PRESIDENTA
GLADYS NUÑEZ	R.A.N., C.A.C. WTRALTUFE	Adista.labaja@hotmail.com	9.87757016		WHSAP
Felipe Muñoz	Comite Ambiental Comunal	Felipe.Munoz.Baeza@GMAIL.com	964016694		municipalidad

Registro Fotográfico:








Fotografías de 2° Taller Ciudadano Sector Isla Negra y Punta de Tralca,
Trabajo en mesa y algunas imágenes del plenario por mesa
Elaborado por Surplan.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.1.6.- Taller Ciudadano, Sector Quisco Centro

Tema: Selección de Alternativas de Estructuración

Fecha: lunes 5 de agosto 2019 Hora: 18:30 horas Lugar: Liceo Clara Solovera

Asistencia: A continuación, el detalle de los asistentes al taller e información sobre el medio de comunicación por el cual se informaron del taller.

Total asistentes registrado en lista	**39**
Femenino	13
Masculino	26
Procedencia	
JJ.VV.	2
Agrupaciones, Fundaciones, Organizaciones	10
Otros *	24
No contesta	3
Cómo se informó del taller	
Radio	0
Llamado telefónico	0
Whatsapp	11
Facebook/Instagram	1
Invitación a mano	3
Lo invitó un vecino	4
Afiche	6
Otro **	11
No responde	3

*La mayoría pertenece a Comité de Vivienda y a Junta de Adelanto

**La mayoría fue por correo electrónico

Los asistentes se dividieron en cinco grupos, cada uno trabajó en una lámina, a continuación, los principales resultados de las consultas realizadas.

Crecimiento y Densificación		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Se elige la opción por entregar mayor extensión para distintos sectores de la comuna. Se menciona que a pesar de que saca parte de los pulmones verdes esta situación se mitigaría con la alternativa escogida en áreas verdes.
Grupo 2	Alternativa A	Se menciona que es una alternativa que aprovecha los recursos del territorio, que entrega igualdad de oportunidades para aquellos residentes que requieren de viviendas y con esta opción se podrían regularizar terrenos.
Grupo 3	Alternativa A y B	Existe una opinión dividida, una fracción del grupo considera que la Alternativa A implica menos extensión de servicios e infraestructura pública y la otra parte cree que la Alternativa B permite más espacios para construir.
Grupo 4	Alternativa A	Esta opción protegería la flora y la fauna, en especial las aves y flora endémica. También se indica que al ampliar el radio urbano

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Crecimiento y Densificación		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
		podría llegar más población que aportaran a la generación de contaminación de la comuna.
Grupo 5	Alternativa B	La principal justificación se basa la necesidad de generar espacios para que nuevas generaciones puedan habitar la comuna y así poder convivir armónicamente con las antiguas generaciones, como ellos nombran "con sus abuelos y padres".

Áreas verdes y parques		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Se opta porque se ve mayor concentración de áreas verde en los distintos sectores de la comuna.
Grupo 2	Alternativa B	Se piensa que esta opción crea más lugares de esparcimientos que descentralizaría las playas, también se hace mención a que la alternativa permitiría a los adultos mayores tener más cerca de sus barrios sectores de áreas verdes.
Grupo 3	Alternativa A y B	Existe una opinión dividida, una fracción menciona que los barrios requieren de áreas verdes y el otro grupo considera mejor los ejes de áreas verdes y un gran parque.
Grupo 4	Alternativa B	Se inclinan por esta alternativa ya que los espacios verdes serían más relevantes, protegiendo así la flora y fauna, elementos primordiales para El Quisco.
Grupo 5	Alternativa A	Se prioriza por las áreas verdes más cerca de la comunidad y se sugiere incorporar a ésta el gran parque central propuesto en la Alternativa A.

Centralidades		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Esta alternativa permitiría mayor diversificación de opciones, permitiría entregar centros de comercio a sectores más aislados y descongestionaría el centro de la ciudad.
Grupo 2	Alternativa B	Se considera que esta opción volvería a la comuna más amigables ya que sería más accesible y también se hace hincapié en que se descentralizaría el comercio y los servicios situación que sería muy aprovechada por los vecinos.
Grupo 3	Alternativa B	Se sugiere crear más centralidades hacia la costa de la comuna
Grupo 4	Alternativa B	Se inclinan por esta opción ya que, según la realidad estival, aumento de población, se requiere de más centros urbanos para evitar aglomeraciones en el centro de la comuna.
Grupo 5	Alternativa B	Se opta por esta alternativa pensando en la ampliación urbana escogida en la dimensión de "crecimiento y densidad".

Conectividad y movilidad		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Se elige la alternativa señalada y se solicita incorporar de la alternativa A la conectividad de Isla Negra y Quisco Norte.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Conectividad y movilidad		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 2	Alternativa A	La opción descongestionaría la avenida principal y mejoraría los desplazamientos entregando mayor conectividad.
Grupo 3	Alternativa B	Esta alternativa permitiría mejor convivencia entre las opciones de movilización. También se agrega que se necesita una solución para el transporte público.
Grupo 4	Alternativa A	Se elige esta opción ya que sé que cree que al haber una circunvalación las redes viales de la comuna quedarían más conectadas, esto reduciría los tiempos y uniría nuevas zonas de la comuna.
Grupo 5	Alternativa B	Se cree que esta alternativa favorece a la comuna ya que generan nuevas vías. Se sugiere integrar el circuito proyectado en Isla Negra de la Alternativa A.

Alternativa Total		
Grupo	Alternativa Elegida	Fundamentos
Grupo 1	Alternativa B	Solo complementarla con las sugerencia de movilidad y conectividad señaladas.
Grupo 2	Alternativa A+B	Combinación de las dos alternativas (A-B-B-A)
Grupo 3	Alternativa A+B	Se consideran aspecto de ambas alternativas, generando por lo tanto otra alternativa.
Grupo 4	Alternativa A+B	Combinación de las dos alternativas (A-B-B-A)
Grupo 5	Alternativa B	Se selecciona esta alternativa ya que propone la expansión del límite urbano y se proyecta una planificación coherente con esta idea.

Resumen

Taller El Quisco Centro					
Grupo	**Crecimiento y densificación**	**Áreas Verdes y parque**	**Centralidades**	**Conectividad y movilidad**	**Alternativa Definitiva (según lo expresado en la lámina)**
Grupo 1	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B
Grupo 2	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa A	Alternativa A+B
Grupo 3	Alternativa A+B	Alternativa A+B	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa A+B
Grupo 4	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa A	Alternativa A+B
Grupo 5	Alternativa B	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa B	Alternativa B

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Elementos de valor patrimonial	
Grupo	Nombre
Grupo 1	<u>Sector El Quisco Centro</u> 1.Miramar 95 (Casa de1851) 2.Caleta de pescadores 3.Casa Alfonso Gondeck 4.Casa "Pepo" (Condorito) 5.Castillo Garafulic 6. Casa Juan Bas 7.Casa Isidoro Dubournais 8.Hotel Italia 9. "Pie Princesa" 10.Fachada Hotel (plaza) 11.Cerro Municipal <u>Sector Isla Negra y Punta de Tralca</u> 1.Cantalao 2.Piedra del trueno 3.Casa Neruda 4.Nave Imaginaria 5.Las Coincidencias 6.Casa Nicanor Parra 7.Casas viejas (conchales) 8.Plaza Eladio Sobrino 9.Casa Ejercicio (Punta de Tralca) 10.Sector familia Llanca
Grupo 2	<u>Sector El Quisco Centro</u> 1.Casa grande de piedra con arquitectura especial 2.Cúpula de vidrio, Club de yates 3.Casa tipo castillo <u>Sector Isla Negra y Punta de Tralca</u> 4.Proyeger flora y fauna 5.Proteger sector Piedra del trueno









E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Elementos de valor patrimonial	
Grupo	Nombre
Grupo 3	No se indica elementos
Grupo 4	El grupo señala lo siguiente: "Proteger la Quebrada Seminario, cuidarla de posibles incendios forestales, no permitir la edificación de viviendas y prohibir la tala de árboles, proteger la flora y fauna. Proteger y potenciar Punta de Tralca como foco turístico".
Grupo 5	Sector El Quisco Centro 1.Iglesia del Bosco 2.Casa del Torreón en la calle Orión 3.Casa de la Puntilla 4.Barrio Borde Costero 5. Club de Yates 6.Casa del buque en Isla Negra 

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Quisco

Fecha: 5 de agosto 2019 Lugar: Liceo Clara Solovera

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Ana F. Pacces G.	Puertas del Mar.		966086139		INVITACIÓN DE MANO
Erasmo Rojas V.	Puertas del Mar		922.99366		
Roque Elgueta		Roque.ne@Hotmail.com	989405523		Por AFICAE
Silvia Valenzuela		suslanzuelape@Gmail.com	983130933		Por AFICAE
Ignacio Gálvez	Vecino	— — —	965799191		Vía Vecino
Enrique Vargas Vega	Cosoc. I.V. Las Cruces	[illegible]	352477223 982529967		Vía Grupo W.S.
Hector Urbano Fuenzalida	Cámara Comercio El Quisco	comercioelquisco@gmail.com	[illegible]		Por Grupo WAISAP
Ignacio Olavarría	ADECTUR	[illegible]	95611419		Grupo whatsapp
Victor Abarca D.	ADECTUR	[illegible]	966672723		WhatsApp
Antonio Pardo	Municipalidad	[illegible]	99333922		—

E14066/2025
Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Quisco

Fecha: 5 de agosto 2019 **Lugar:** Liceo Clara Solovera

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		Mail Whatsapp
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		Whatsapp
[illegible]	[illegible]		[illegible]		Por difusión
[illegible]	[illegible]		[illegible]		Afiche
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		Whatsapp Afiche
[illegible]	[illegible]	[illegible]			Por invitación y prensa
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		WEB
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		WEB
[illegible]	[illegible]		[illegible]		WEB
[illegible]	[illegible]		[illegible]		WEB

+56950236 40

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Quisco

Fecha: 5 de agosto 2019 **Lugar:** Liceo Clara Solovera

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Jorge Muñoz Jara	Junta de Adelanto Comunidad los Yerbitos de Punta de Tralca PIBB	jaudes in) 69@gmail.com	98721847 2		Por Correo Electrónico
Hugo Reboledo Jara	Junta de Adelanto, Comunidad los yerbitos de Punta de Tralca PIBB	Hugo. Eleodor. Reb@gmail.com	96620080		Por Mensaje de Comunidad PIBB
Jorge Gálvez P.	JUNTA DE ADELANTO PARCELA 16 A PTA TRALCA	— o —	940398690		POR COMITE ADELANTO SUCEDIO CUMPLIDO
Aurora Cuda Vidal	Vecina del sector		985443106		Por mensaje de la comunidad
José M Cerda V.	Quisco Centro	J. cerdavi (email) @gmail.com	97729720 2		MARIA TERESA ROMERO
EDUARDO FERRY GONZÁLEZ	JUNTA DE ADELANTO COM. LA UNION	EDUARDO FERRY @GMAIL.COM	995876953		POR EL FACEBOOK
Hector Ortiz	Parcela 18 Junta de Adelanto P. de Tralca	—	997653277		Por Mensaje
CLARA ARDITTI	ARQUITECTA	arditiepulso-sa-cl	9-74953108		correo y web
Silia Alvarez	Cent de Y Cge		995392231		correo
JORGE GONZALEZ VERA	SILVA MARGARITA	SORREIOS2 @YAHOO.CL	98234 6474		CORREO

E14066/2025
Decreto
Alcaldicio
N°
1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Quisco

Fecha: 5 de agosto 2019 **Lugar:** Liceo Clara Solovera

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Marta Lamartine A.	Junta de A Roca de Lobos	Tatamarta 2005 @ gmail.com	940 411 766		correo electrónico
Juan Gutiérrez C.	J.V. Centro	juangutierrez 2018@hotmail.com	998713203		correo electrónico
Alan Stengel	Vecino Independiente	ALAN-KEN@HOTMAIL.COM	993066533		MAIL
Cristobal Tapia V.	CAC	cristobaltapia@outlook.com	—		AFICHE
Enrique Díaz	Parque Oceano Pacífico	ENRDIAZ_ASTORGUIZA @HOTMAIL.COM	992766833		WHATSAPP
Paula Miranda	Municipio	biodiversidad @ elquisco.cl	933757445		
Marcela Araya	Municipio	maraya@elquisco.cl	962073956		
Arnaldo Bezbaruah	Particular	arnaldo.bezbaruah @gmail.com	96606142		mail
Sergio Acuña	JUNTA DE ADELANTO		986047091		WHATSAP

Registro Fotográfico:



Fotografías de 2° Taller Ciudadano Sector El Quisco Centro, Elaborado por Surplan.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.1.7.- Taller Ciudadano, Sector Totoral

Tema: Selección de Alternativas de Estructuración

Fecha: martes 6 de agosto 2019

Hora: 18:30 horas

Lugar: Escuela El Totoral

Asistencia: A continuación, el detalle de los asistentes al taller e información sobre el medio de comunicación por el cual se informaron del taller.

Total asistentes registrado en lista	**54**
Femenino	29
Masculino	25
Procedencia	
JJ.VV.	29
Agrupaciones, Fundaciones, Organizaciones	4
Otros	14
No contesta	7
Cómo se informó del taller	
Radio	0
Llamado telefónico	7
Whatsapp	5
Facebook/Instagram	0
Invitación a mano	6
Lo invitó un vecino	21
Afiche	4
Otro	0
No responde	11

Observación de la jornada:

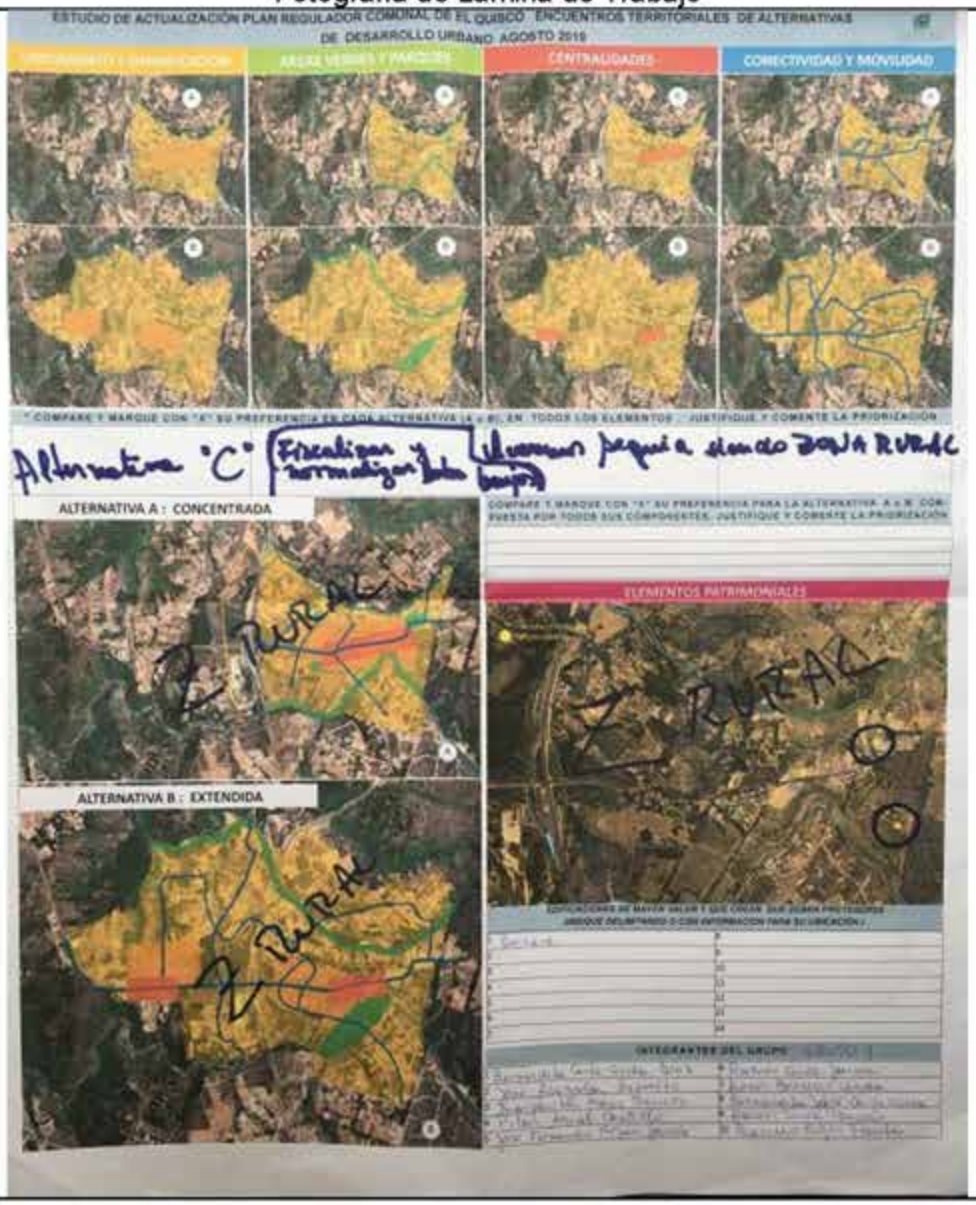
La jornada transcurrió con algunas interrupciones por parte de los asistentes, en una primera instancia cuando la jefa de estudio, Marjolaine Neely, explicaba los detalles de las propuestas fue interpelada por unos vecinos, alterando el ambiente en la sala, frente a las preguntas se les respondió cada una de manera clara y adecuada. Luego al momento de trabajar en grupo la encargada de participación ciudadana, Daniela Alvarado, comenzó a entregar las indicaciones para aplicar la metodología cuando, de manera intempestiva, los mismos vecinos que anteriormente interrumpieron la jornada comenzaron a alentar a los presentas a que no contestaran la lámina de trabajo y que si lo hacían indicaran que no estaban de acuerdo en pasar de rural a urbano.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Resultados obtenidos

Los asistentes se dividieron en cuatro grupos, cada uno trabajó en una lámina, a continuación, los principales resultados de las consultas realizadas.

Grupo 1
Fotografía de Lámina de Trabajo

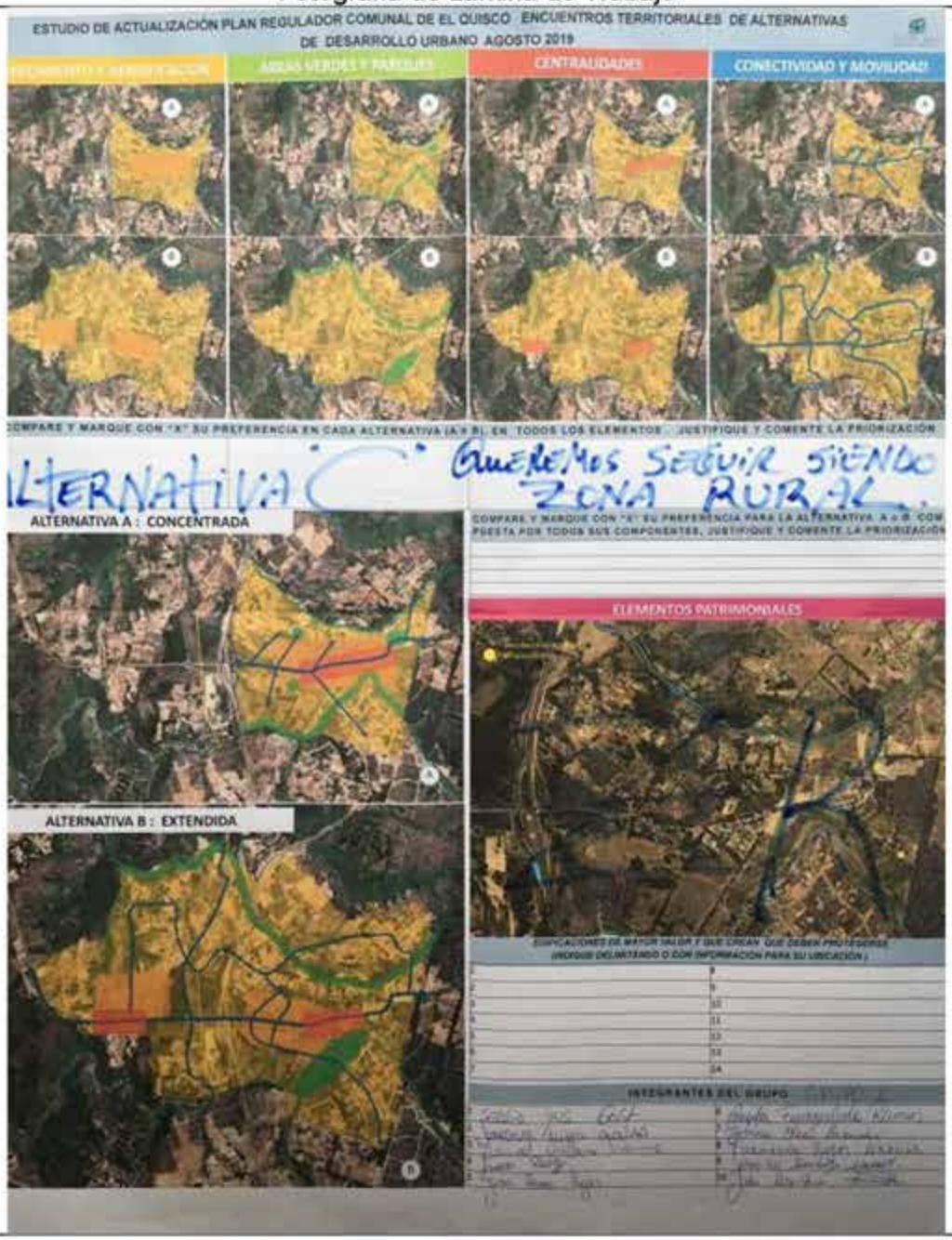


Observaciones presentadas de manera escrita en la lámina de trabajo:

El grupo determina que ninguna de las alternativas propuesta se adecua al deseo de los integrantes, proponen la Alternativa C que significa seguir siendo una localidad rural.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 2
Fotografía de Lámina de Trabajo

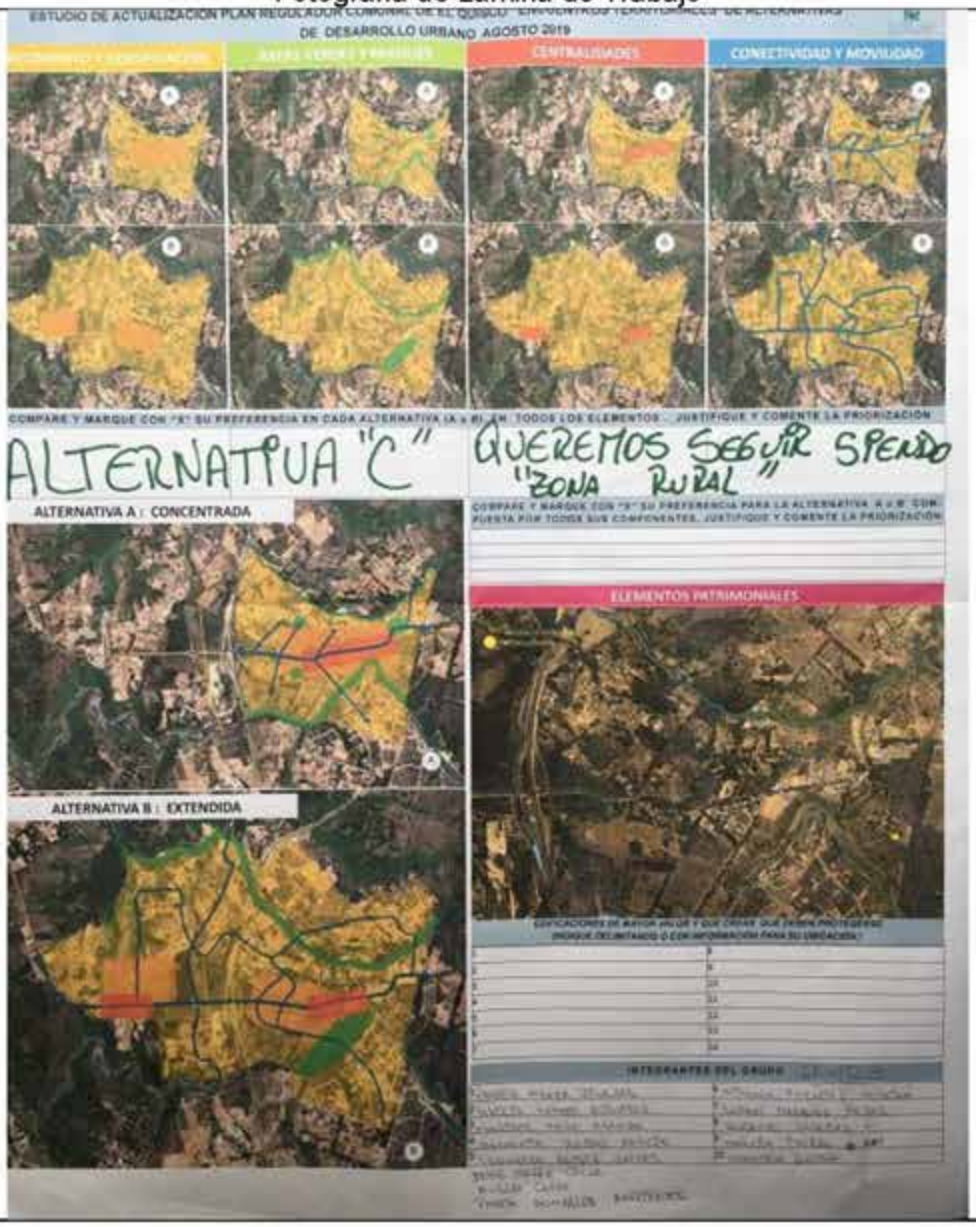


Observaciones presentadas de manera escrita en la lámina de trabajo:

El grupo determina que ninguna de las alternativas propuesta se adecua al deseo de los integrantes, proponen la Alternativa C, manifestando "Queremos seguir siendo zona rural".

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 3
Fotografía de Lámina de Trabajo



Observaciones presentadas de manera escrita en la lámina de trabajo:

El grupo determina que ninguna de las alternativas propuesta se adecua al deseo de los integrantes, proponen la Alternativa C, manifestando "Queremos seguir siendo zona rural". En este caso enumeran los principales argumentos que fundaron su respuesta.

-Porque queremos seguir teniendo autonomía en cuanto al agua (Comité de Agua Potable Rural)

-Nuestro comercio ya se restaurantes, almacenes, cabañas, artesanía y turismo (canopy y piscina) cuentan con permisos correspondientes.

-Vivimos todos en "familiaridad"

-Calidad de vida sana, tranquilidad y seguridad (mínima delincuencia)

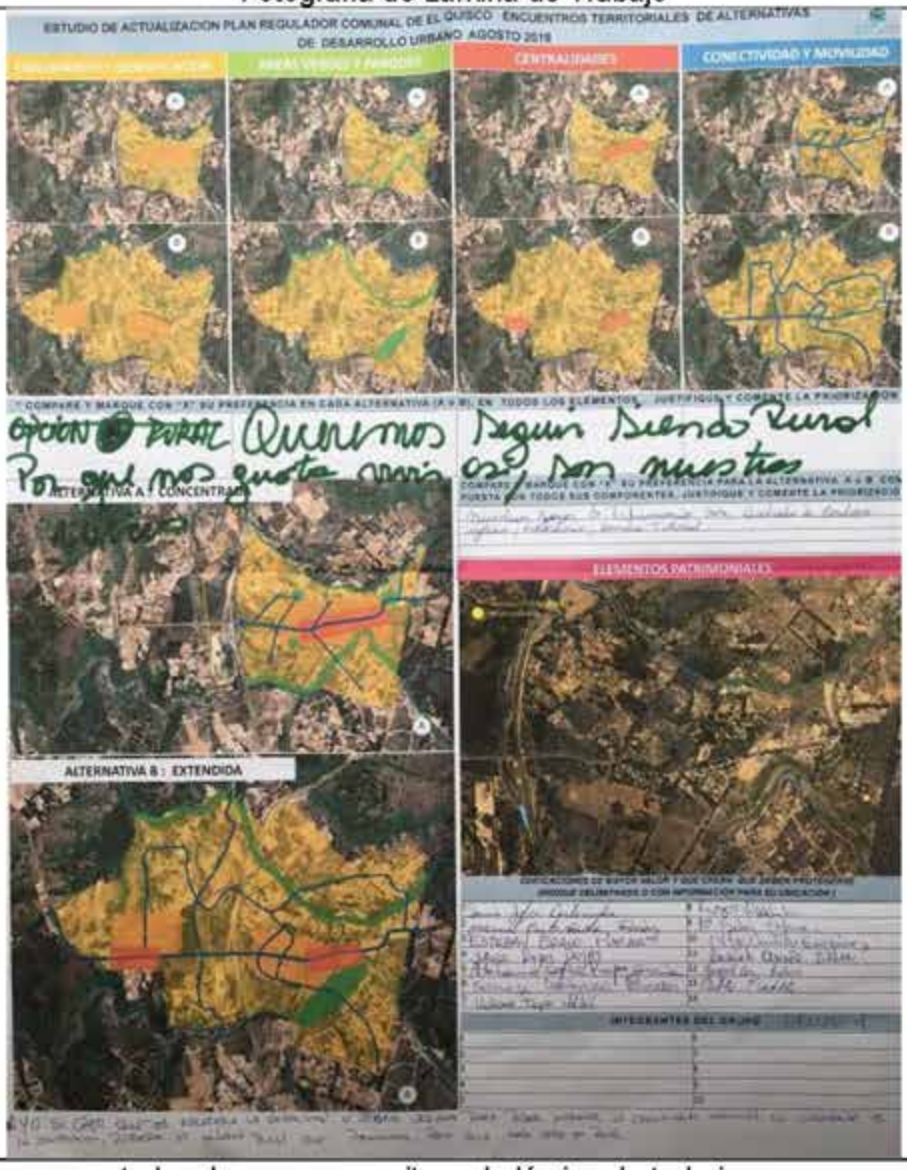
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

-No hay sobrepoblación

-Que nuestros niños sigan creciendo de manera sana y tranquila

-Es un pueblo de folclore y tradición.

Grupo 4
Fotografía de Lámina de Trabajo



Observaciones presentadas de manera escrita en la lámina de trabajo:

Los integrantes del grupo expresaron que "querían seguir siendo rural porque nos gusta vivir así, son nuestras raíces". Con respecto a la consulta por elementos patrimoniales fue el único grupo que señaló espacios de reconocimiento histórico, Quebrada de Córdova, iglesia, eremitorio y cancha Totoral.

Hubo una nota de disidencia que expresó lo siguiente, "Yo sí creo que es necesaria la extensión o zona urbana para poder normar el crecimiento comunal. Lo importante es la zonificación, respetar el entorno rural, que permanezca. Pero que todo esté en regla."

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Asistencia:

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Totoral

Fecha: 6 de agosto 2019 **Lugar:** Escuela El Totoral

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Vanesse Gómez Sepúlveda	Comunidad SEMEC	Vanesse.gomezsepulveda@gmail.com	9-58358333		Dejeron una volante en mi casa.
RAMON ROJAS	J.V. TOTORAL		972582829		
MARISOL TORO ARANDA	J.V. LAS PATAGUAS		989367624		volante.
Leonardo Gómez	JV Patagua	LFGvaldes@Gmail.com	997141809		Vecinos
Pamela Araya	JV. los Patagua	pamela@gabbla.cl	99058037		Vecino.
Alicia Tavajo			968472445		x Teléfono
Osvaldo Parra M.		fotofauna2@yahoo.com	983411631		Vecino
CARMEN ROJAS P.P. JOSE MORA			977981274		Vecino
José Abasolo	JV los patagua				Vecino
Margarita Arad	JV los patagua		988029730		Vecino

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Totoral

Fecha: 6 de agosto 2019 **Lugar:** Escuela El Totoral

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
José F. Rojas G.	J.V. Las Petaguas		964141915		x Vecinos
Pilar Rojas G.	J.V. Las Petaguas				x Vecinos
Wenceslao C.	J.V. Las Petaguas		947311692		x Vecinos
Leonel Bucheli G.	J.V. Las Petaguas	leonel.bucheli@gmail.com	995840189		J.V. las P.
Jeremias Muñoz	El Totoral 7200	jeremias@gmail.com	76564776		x Vecinos
Juan Pablo Rojas	J.V. Loma del medio	[illegible] juanpablo@gmail.com	98602154		Pobladora
Rosa Contreras	Comité Vivienda		99142175		No participa
Karen Cerda	Junta de Vec Las Patalguas	kcerda@hotmail.com	99088703		J. Vecinos
Marcelo Rojas	Junta de Vec Las Patalguas	[illegible]	994910341 994810314		J. Vecinos
Angela Tromgalidad P.	Junta de Vecinos Las Patalguas	secretosdel rancho@gmail.com	91840739		J. Vecinos

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Totoral

Fecha: 6 de agosto 2019 **Lugar:** Escuela El Totoral

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Manuel Rojas Garcia	junta de vecinos	@ gmail.com el mirador del totoral	989435020		municipio
Hector Sanhueza	club. dep EL total		87771 0791		
Luis Contreras	Junta V Rashoda		99334895		
Gustavo Soto Rojas	Junta Vecinos Totoral	g.soto.rojas@gmail.com	79011414		
Pablo Tudela	Los Pelicanos	Pablo_Tudela@hotmail.com	09779478		municipalidad
Patricio Gonzalez Barrera	JUNTA DE VECINOS LAS PATAGUAS Y COMITÉ DE AGUA POTABLE	marinatapia@hotmail.com	967332072		JUNTA DE VECINOS Y MUNICIPALIDAD
Rafael Contreras Rojas	JUNTA DE VECINOS LAS PATAGUAS	RAFAELPOZOTENAS@HOTMAIL.COM	978668328		JUNTA DE VECINOS
Marina Jeria M.	J.V. Las Patagua	marina.jeria@hotmail.com	983802258		Junta de Vecinos.
Ximena Fuentes	Loma del medio	xfuentes v@vtr.net	986453269		Junta vecinos.
Juan Donoso	Junta Vecinal Totoral	Jdonoso@grupodtg.com	98462376		Junta de vecinos

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Totoral

Fecha: 6 de agosto 2019 **Lugar:** Escuela El Totoral

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
JUVISSA OLEA LEMUNGUI	APR	juvisaolea@gmail.com	9 68035405		Whatsapps
FRANCISCO ROJAS ACUÑA	JUNTA VECINOS LOS PAYAGUES		994918816		Junta Vecinal
Sergio Ysus Gost	OAC. Jjvv Las Palmas	Sysgosto@gmail.com			
Bernardita Ytuo		Jotee Bernardita@gmail.com	78741052		
Bernardita Ladrón		✓	78651052		
Ana María Fernández Las Palmas		totopt310@hotmail.com	09032752		WSP
Juan Reig		jreigarnold@gmail.com	994759811		WSP
aurora Cerda Vidal	Vecina el Totoral		98544310		
José M. Cerda Vidal	Vecino Totoral	J.cevid@gmail.com	977297102		Municipio
Rosa Cadenado			91885998		

E14066/2025
Decreto
Alcaldicio
N°
1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Totoral

Fecha: 6 de agosto 2019 **Lugar:** Escuela El Totoral

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Vdesca Tapia V.	Vecina.	Vdesva.cr@gmail.com	78052332		whatsapp dirigente
Sonia Yañez C.	Vecina		78233063		Whatsap
Joven el Parcero.	Junta de Adelanto	Juvel9.quille@gmail.com	781741892		Por el teléfono
Sergio Solis S.	J. A. Villa Las Hortensias	Amapola 32 @ GMAIL.COM	979403434		Teléfono
Edith Astudillo C.	J.A. Lib. de Palabra	2.vero.edith@gmail.com	97564202		teléfono.
Ingrid Cea L.	Junta Adelanto Los Quilos	ingcea@gmail.com	46197783		Afiche.
Consuelo Quintero	Junta los Quilos	[illegible]	961080803		Afiche
Nitzia Antivo.	Junta los Quilos	antivo.nitzi@gmail.com	941345484		Afiche
Mª Belén Piñeiro R	Vecina	[illegible]	+56932260693		teléfono.
[illegible]	Vecina	[illegible]	+56978167174		teléfono

E14066/2025 Decreto Alcaldicio N° 1688/2025

Actividad: Taller de Alternativas de Estructuración, Estudio Plan Regulador de El Quisco, Sector El Totoral

Fecha: 6 de agosto 2019 Lugar: Escuela El Totoral

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA	CÓMO SE INFORMÓ DEL TALLER
Arianne Rojas Garcia	Junta de Vecinos El totoral	gatanciadeltotoral@gmail.com	982343670		Junta de Vecinos
ESTEBAN BRAVO POBLETE	JUNTA DE VECINOS LAS PATAGUAS	ESTEBANBRAVOSOTO@GMAIL.COM	984769349		J.V.V.
Juana Rojas	Junta de Vecinos Las Pataguas	juanacino@gmail	982156860		J.V.V.
Solange Contreras Bonilla	Junta de Vecinos Las Pataguas		972698120		Junta de Vecinos

Registro Fotográfico:







Fotografías de 2° Taller Ciudadano Sector El Totoral,
Elaborado por Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

I.2 REUNIÓN DE AVANCE

Se realiza el 01 de agosto de 2019, con la siguiente asistencia (se adjunta archivo .ppt)

FECHA: 1 AGOSTO 2019 LISTA DE ASISTENCIA
LUGAR: QUISCO 09:30 hrs
REVISIÓN FORMULACIÓN Y CONSULTA IMAGEN OBJETIVO - ACTUALIZACIÓN PRC EL QUISCO (ET. III)

NOMBRE	FIRMA
PABLO HURTADO GUERRERO (SEREMI MINVU)	
LUCÍA MOYANO CALATRONI (SEREMI MINVU)	
Gabriela Muñoz. P.	
María Paine Neely	
Roberto Pesce Stoppa	

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.- PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIONES

Previo a la jornada de participación se realizaron las labores de difusión a través de una Estrategia de Convocatoria, los contenidos fueron entregados de forma digital al Municipio, acuerdo que se llegó en reunión de organización entre contraparte municipal y Consultora Surplan realizada el día 19 de julio 2019 en las dependencias de la Municipalidad de El Quisco, quien se encargó de la distribución y de la convocatoria a los vecinos y vecinas de la comuna. Las tareas específicas para la consultora fueron las siguientes en esta ocasión fueron las siguientes:

- Provee computador, proyector y alargador.
- Prepara base para registro de asistencia con correo electrónico y casillero que indique *"cómo se enteró"* de la convocatoria.
- Prepara, imprime y envía las invitaciones: 1000 copias.
- Prepara, imprime y envía los afiches: 50 copias.
- Prepara y envía la cápsula radial.
- Envía además todo por correo electrónico a Alejandro Núñez

I.1.1.- Medio radial:

Se entregó el texto para la emisión de la capsula radial en la comuna.

Cápsula Radial 1 (Difusión de talleres con la ciudadanía):

La Ilustre Municipalidad de El Quisco tiene el agrado de invitar a la SEGUNDA JORNADA de Participación Ciudadana del ESTUDIO DE MODIFICACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL.

Taller 1 día viernes 2 de agosto desde las 18:00 horas en el Centro Cultural Camilo Mori. Localidades invitadas: Isla Negra y Punta de Tralca

Taller 2 día lunes 5 de agosto desde las 18:00 horas en el Liceo Clara Solovera. Localidad invitada: El Quisco

Taller 3 día martes 6 de agosto desde las 18:30 horas en la Escuela El Totoral. Localidad invitada: El Totoral

Los esperamos, tu presencia y participación es importante para construir un plan que refleje las aspiraciones de la comunidad en el desarrollo del territorio.

I.1.2.- Afiches:

Se le entregó al Municipio de El Quisco el material para que lo ubicaran en los lugares que creían pertinente. A continuación, el formato de éstos.

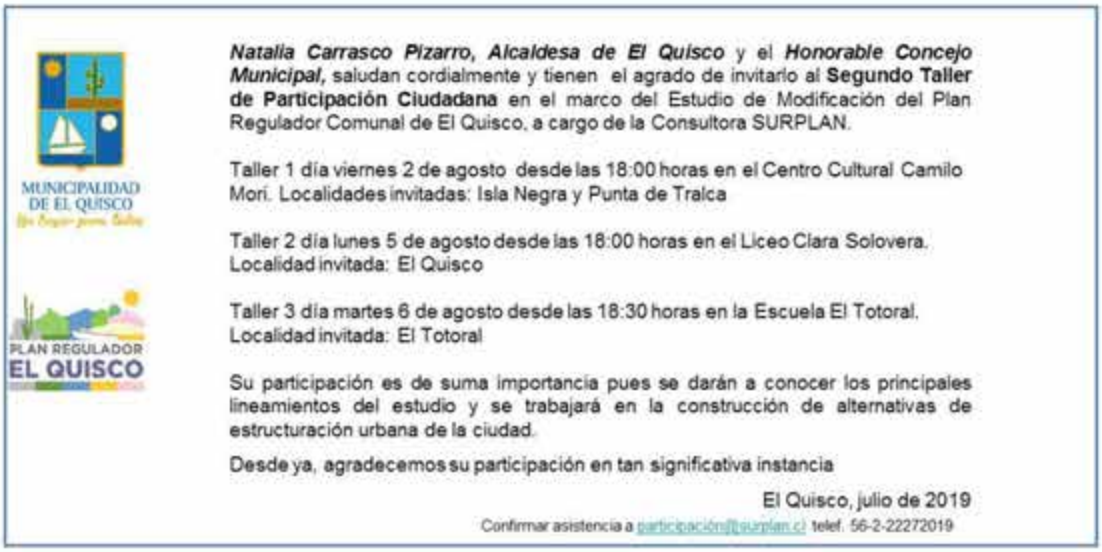
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Elaborado por Surplan

I.1.3.- Invitaciones

Los formatos de invitaciones a los Talleres Ciudadanos, fueron entregadas a la contraparte técnica municipal. El formato de invitaciones:



Elaborado por Surplan

I.1.4.- Plataforma digital Facebook:

Con el fin de informar, sensibilizar y movilizar los ciudadanos se crea esta red social para mantener el vínculo y la información con los usuarios de la zona en estudio. Con regularidad se pondrán fotos, informaciones, boletines, preguntas en estos perfiles. Se consideran estas plataformas como lugares privilegiados de dialogo donde las personas pueden cuando quieren

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

comentar, preguntar o entregar mayor información sobre algún tema. El fanpage se denominó "Juntos planificamos EL QUISCO".
El anuncio publicado en la plataforma, según las estadísticas que esta misma arroja, llegó a 2.149 personas y hubo 93 interacciones.



Elaborado por Surplan

I.1.5.- Instagram

Se utilizó la plataforma Instagram "SUR_PLAN" para promocionar la segunda jornada de participación ciudadana, a continuación, alguno de los posteos realizados para tal evento.



Elaborado por Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

CAPITULO III PARTICIPACIÓN CIUDADANA ETAPA DE ANTEPROYECTO

I.- INTRODUCCIÓN ATIVIDADES ETAPA 4

A continuación, presentaremos los registros de los encuentros generados en la Fase de Validación ciudadana, Etapa 4:

FASE II Construcción de Consensos	
ETAPA 4	3° Taller Técnicos Municipales
	3° Taller Ciudadano, Comunidad, sector Punta de Tralca e Isla Negra
	3° Taller Ciudadano, Comunidad, sector El Quisco
	3° Taller Ciudadano, Niñas y Niños
	3° Taller Ciudadano, Adolescentes

El contexto de crisis sanitaria modificó la propuesta inicial y adecuando la metodología a una interacción virtual, presentado como herramienta principal un modelo de trabajo en Software MURAL. Podemos señalar que la metodología se aplicó de manera exitosa en los cinco talleres realizados, teniendo altos grados de aceptabilidad por los asistentes.

II.- ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA ETAPA 4

II.1 REUNIÓN DE COORDINACIÓN CON CONTRAPARTE TÉCNICA

Tema: Preparación Jornada de Participación Ciudadana Fecha: 16 de octubre 2020

Hora: 18:00

Asistencia:

Municipalidad e invitados	Gabriel Reyes
	Pablo Zamorano
	Bruno Gonzalez
	Paula Reyes
	Jeni Molina
	Georgina Hidalgo
	Alejandro Tapia
Consultora	Raul Lobos José Manuel Cortinez
	Edna Rojas
	Marjolaine Nelly
	Daniela Alvarado

Temas tratados:

- -Preparación y organización de las jornadas virtuales de participación ciudadana, se dio a conocer la plataforma MURAL, entregando detalles de su funcionamiento.
- -La Consultora Surplan se compromete a entregar un instructivo guía para los funcionarios municipales o colaboradores externos que deseen ser monitores en los talleres que se realizarán.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- -Con respecto a los Talleres enfocados a niños y niñas y adolescentes se aconseja, de parte de los invitados externos, a tener ciertos criterios para que la conversación sea fluida y provechosa.



Jefa del Estudio, presentando formato de lámina a trabajar en actividades



Contraparte Técnica, visualizando metodologia a aplicar

II.2 TALLERES VIRTUALES CON LA CIUDADANÍA POR PLATAFORMA DIGITAL MURAL

II.2.1.- Objetivo

El objetivo de la actividad exponer las propuestas preliminares de Anteproyecto para el Plan Regulador Comunal y recibir opiniones y sugerencias por parte de los participantes a de las distintas instancias de encuentro.

II.2.2.- Temas tratados

Por medio de un video explicativo se dio a conocer los temas específicos que aborda el Plan Regulador Comunal, las maneras de participar en él y el marco legal de este.

Luego se realizó una presentación en power point que contenía las siguientes materias:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- Presentación de las etapas del estudio
- Principales temas de los procesos participativos ya realizados
- Acuerdos tomados para el Anteproyecto
- Propuesta de sistema de áreas verdes
- Propuesta de vialidad
- Propuesta de los criterios para las normas urbanísticas
- Propuesta de centralidades y corredores
- Propuesta General



Portada de presentación, Elaborada por Surplan.

II.2.3.- Metodología de trabajo

En esta oportunidad se trabajó con una herramienta de trabajo colaborativo llamado MURAL, por muchos expertos señalan que, hasta el momento, es la más avanzada, fácil de usar y con menos barreras de entrada para los usuarios, en especial, participantes ocasionales, permite trabajar de manera on line, con varios equipos de distintas cantidades.

El "MURAL" es una lámina interactiva donde todo el grupo trabajar, puede ser entendido como una pizarra, una mesa o un papelógrafo, en esta ocasión se utilizó como una lámina de trabajo. En la parte inferior izquierda tiene un zoom para poder ubicarse mejor en el encuadre y a la izquierda tiene un panel de herramientas, que permite el uso de papeles de notas (sticky notes), pegar diagramas básicos, pegar íconos, pegar bases de trabajo, pegar imágenes, pegar

archivos y dibujar con lápiz. En la parte superior está el nombre del mural (se recomienda incluir el nombre de la actividad o código, y el nombre o número del grupo).

Luego tiene un sistema de votación, un temporizador para llevar el tiempo de la sesión. A la derecha está el botón de compartir, para bajar el archivo en pdf, imagen o texto, chatear, dejar comentarios, llevar la secuencia de las acciones, administrar el trabajo con colaboradores, búsqueda y ayuda.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Y por último, todos los participantes podrán participar simultáneamente en la lámina de trabajo. Luego en el plenario el anfitrión podrá compartir pantalla y mostrar los resultados de cada grupo, o cada grupo compartir su pantalla.

Dado de que la metodología a emplear era nueva para los participantes, se elaboró un video explicativo para que los ciudadanos y ciudadanas supieran en detalle la forma en que se podía trabajar e interactuar y también se generó una guía de aplicación metodológica para cada uno de los guías de grupo dónde se entregaron las instrucciones detalladas para llevar de mejor manera la actividad. A continuación, se presentan los dos materiales.

- **Video y texto explicativo de metodología MURAL (se adjunta archivo)**

El video se subió a la web del Municipio, se adjuntó a las invitaciones envidas vía correo electrónico y se expuso al comienzo de cada uno de los talleres realizados con el objetivo de entregar la mayor claridad posible a todos los convocados y participantes.





Imágenes de Video Explicativo, Elaborado Surplan e Ilustre Municipalidad de El Quisco.

Dirección de YouTube de video explicativo: https://www.youtube.com/watch?v=n9HzjeH-st8

A continuación, el texto que acompañaba a la animación explicativa.

"*La plataforma mural nos permite trabajar simultáneamente con todos los vecinos sobre la misma lamina.*

Podemos acercarnos para ver el detalle de las diferentes secciones de la lámina, en este caso el plano general nos muestra en conjunto los diferentes componentes del anteproyecto propuesto, al cual podemos acercarnos aún más para ver el detalle de nombre de calles, de las zonas y la simbología para lograr una mejor comprensión del plano. De la misma manera, nos podemos acercar a las otras secciones de la lámina para evaluar cada uno de los componentes.

Tendremos la posibilidad de comentar sobre nuestras zonas de interés arrastrando con un clic los recuadros numerados hacia el plano e ingresando en el cuadro de texto el comentario correspondiente a nuestra observación. Así mismo ingresamos todos nuestros comentarios haciendo uso de la numeración establecida en la lámina para cada uno de los componentes. Recuerda que puede ser una validación, una objeción o una nueva idea a incluir.

De esta forma, podemos ingresar fácilmente nuestros comentarios en torno a las áreas verdes, la vialidad y la zonificación con sus normas urbanísticas."

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Una vez finalizada la exposición grupal en donde el jefe del proyecto expone los detalles de los componentes del anteproyecto a trabajar en el presente taller se dará un espacio para resolver dudas específicas sobre lo expuesto.

Posteriormente el anfitrión genera subgrupos de trabajo de forma aleatoria, estableciendo un monitor por grupo el cual se encargará de guiar la dinámica de trabajo y realizar las labores operativas que garanticen la fluidez del taller.

Para los líderes de grupo se comparten a continuación algunos lineamientos para conducir la actividad de participación ciudadana:

FASE PREPARACIÓN Y EXPLICACIÓN PREVIA:

1. Abrir el enlace de la plataforma *Mural* correspondiente al grupo que lidera y tenerla disponible en una pestaña del navegador para poder compartir dicha pantalla posteriormente. (a modo de ejemplo se muestran estos enlaces)

   GRUPO 1:
   https://app.mural.co/t/surplan1665/m/surplan1665/1602872059112/82d8c1f5ca85d78f0535a17ae2aa67efe9df53fd

   GRUPO 2:

   https://app.mural.co/t/surplan1665/m/surplan1665/1602598665865/85f2010c5f0d5acfd866620247f920a848944a87

   GRUPO 3:

   https://app.mural.co/t/surplan1665/m/surplan1665/1603112804319/7005f553c1dfdeeccf659afb54ee9ff843badc33

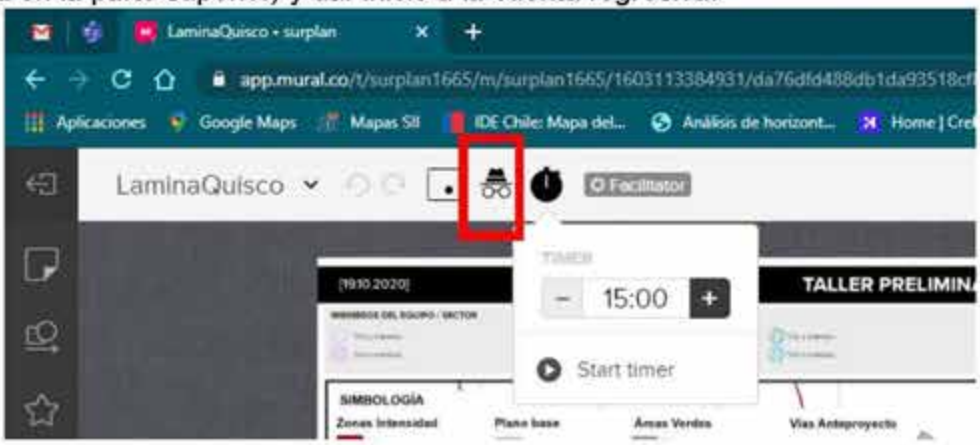
2. Presentación inicial del líder y el objetivo de la actividad, haciendo énfasis en la necesidad de hacer un trabajo colaborativo con discusión grupal. Dependiendo del tamaño del grupo, evaluar si es viable una presentación individual de cada uno de los participantes con el fin de familiarizar el grupo de trabajo.
3. Solicitar a los participantes que por un momento enciendan las cámaras para poder guardar una captura de pantalla como evidencia gráfica del listado de participantes de dicho subgrupo.
4. Compartir en pantalla la pestaña de la lámina en *Mural* con el fin de realizar la presentación general de las diferentes secciones de la lámina, explicando que para navegar se hace con el índice que se despliega al costado derecho o bien haciendo zoom con el mouse. Aclarar que por sección se tomarán máximo 15 minutos los cuales serán cronometrados directamente desde la plataforma Mural.
5. Mantener siempre a la vista paralelamente la pestaña de Zoom y de Mural con el fin de poder visualizar el trabajo en la lámina, pero también estar atentos al video y chat grupal.
6. Recomendar hacer el uso de la herramienta *levantar la mano* para poder establecer un orden de intervención de los participantes. El chat grupal de zoom también es una buena herramienta que puede ser utilizada para escuchar las observaciones y comentarios de quienes prefieran dicho método de comunicación.
7. Instruir a los participantes sobre la forma de operar para poder trabajar en la lámina: arrastrar con un clic los recuadros numerados hacia los puntos de interés en el mapa correspondiente y dar doble clic sobre los cuadros de texto para poder teclear el comentario al que hace referencia la observación del participante.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

8. Comunicar que el ingreso de la información puede hacerla directamente cada participante, aunque también existe la posibilidad de solicitar al líder de grupo el apoyo para que sea el quien ingrese las observaciones que el participante le indique. Aclarar que esta última opción es la única forma de participación que tendrán quienes se conecten desde un celular, por tanto, las personas que estén en esa modalidad deberán informarlo inmediatamente.

FASE DESARROLLO DEL TALLER:

9. Una vez aclarada la dinámica del taller debe compartir por medio del chat grupal el enlace de la lámina *Mural*. Debe asegurarse que las personas del grupo en su totalidad ingresen a la plataforma *Mural*.
10. Solicitar el ingreso de los nombres de los participantes del grupo, en caso de ser un listado amplio de participantes no será necesario diligenciar esa casilla de la lámina, con la captura de pantalla del NUMERAL 3 será suficiente.
11. Hacer énfasis en la necesidad de un trabajo ordenado y grupal. Como líder de equipo será el encargado de llevar a los participantes componente por componente y guiar una discusión colectiva recordando que los comentarios pueden validar lo propuesto, indicar su desacuerdo o incluir nuevas ideas.
12. Indicar a los participantes que se dirijan a la primera sección **Áreas Verdes** y explicar brevemente el plano correspondiente, haciendo énfasis en la simbología y lo que cada color representa.
13. Establecer el cronometro para el conteo de los 15 minutos correspondientes (este se encuentra en la parte superior) y dar inicio a la cuenta regresiva.



14. Faltando dos minutos para finalizar el tiempo cronometrado se debe informar a los participantes para que empiecen a cerrar la discusión grupal y todos logren ingresar a tiempo las observaciones.
15. Una vez culminados los primeros 15 minutos se guiará al grupo hacia la segunda sección **Vialidad**, explicando brevemente el plano correspondiente, haciendo énfasis en la simbología y lo que cada color representa. Se reinicia el cronómetro.
16. Culminados los 15 minutos se guiará al grupo hacia la tercera sección **Zonas**, explicando brevemente el plano correspondiente, haciendo énfasis en la simbología y lo que cada color representa. Además, se incluye la tabla de condiciones urbanísticas. Se reinicia el cronómetro, esta vez en 20 minutos.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

17. A lo largo de la dinámica es importante estar atentos a los elementos gráficos que por error son ingresados por los participantes. Es importante mantener la lámina libre de estos elementos indeseados que pueden distraer o inducir al error a los participantes.
18. Tener en cuenta que el líder de grupo es la primera instancia para la resolución de dudas técnicas que tengan los participantes, en caso de requerir apoyo del especialista debe dirigirse a la herramienta *ask for help* o pedir ayuda (icono ❓ en la barra inferior de zoom) y el jefe de proyecto ingresará temporalmente al grupo para resolver las preguntas técnicas.

Una vez finalizado el tiempo de 50 minutos los subgrupos automáticamente se cerrarán y todos los participantes de los diferentes grupos volverán a la misma sala de Zoom para cerrar con comentarios generales sobre la experiencia digital de participación ciudadana.

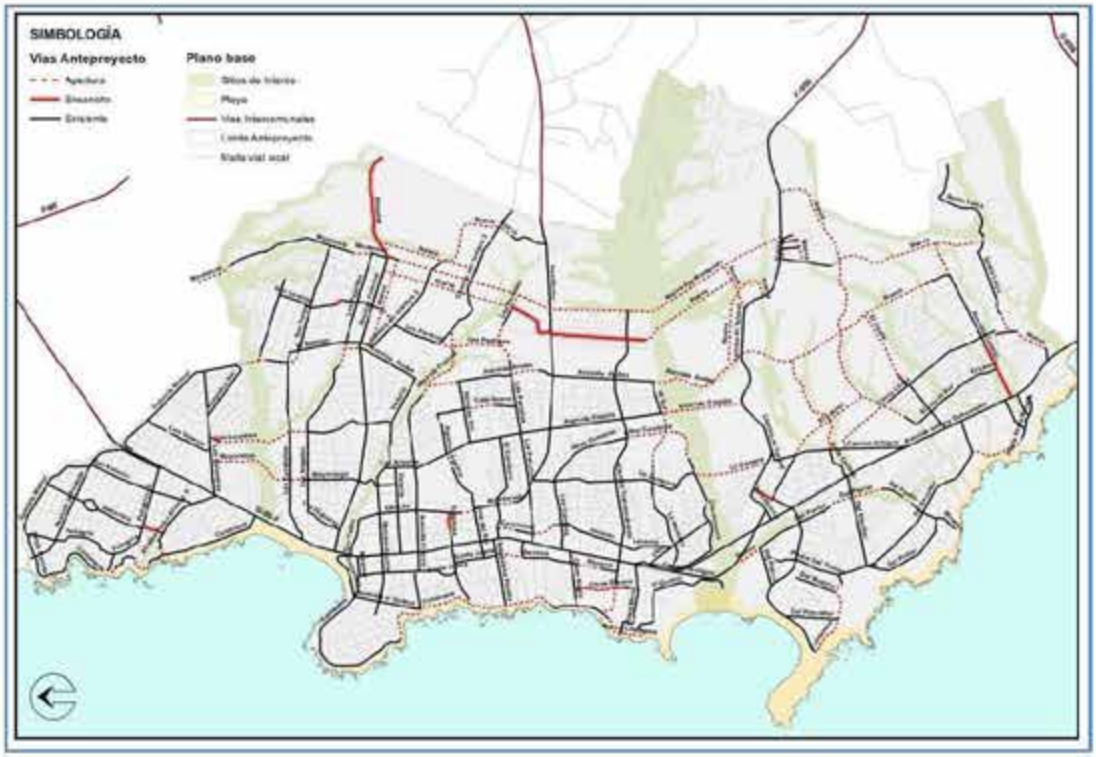
II.2.4.- Material entregado

La lámina trata los siguientes temas:
Propuesta de Sistema de Áreas Verdes: un sistema basado en barrios, en áreas de valor ambiental y define zonas de amortiguación entorno a áreas de valor ambiental. En color verde claro propuesta de anteproyecto.

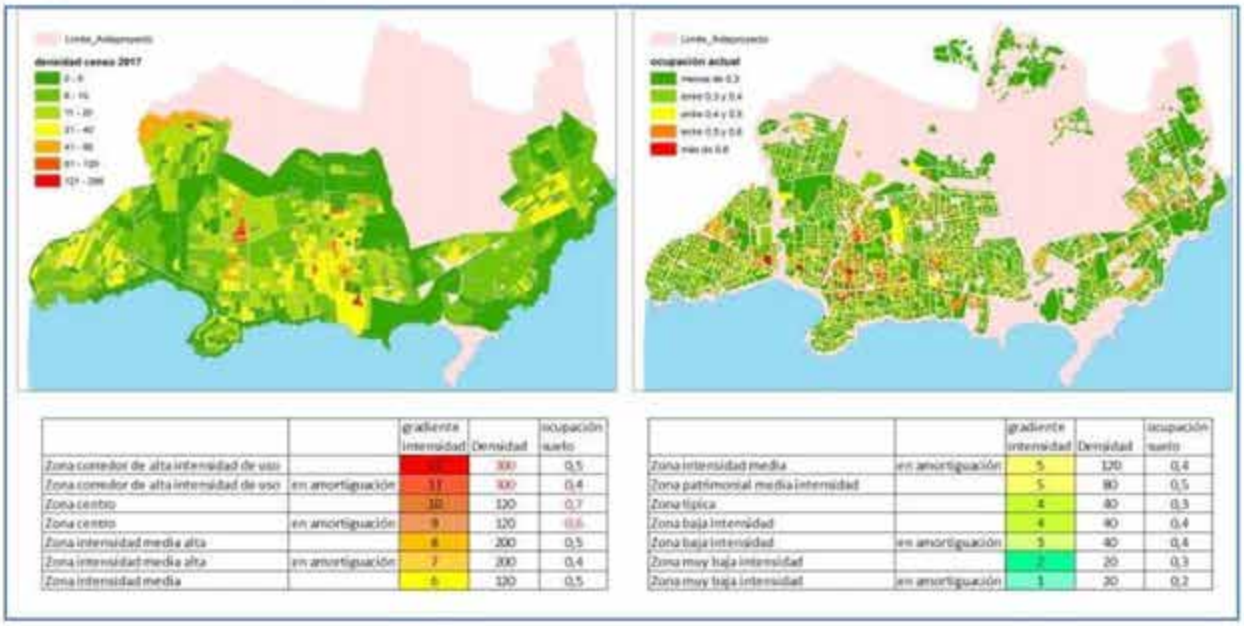


Propuesta de Vialidad: Establece criterios al respecto de la movilidad, acceso a borde costero, circuitos de vías intermodales y conectividad interior y hacia comunas vecinas. Se mantienen afectaciones vigentes para dar continuidad, se proponen vías en el sector consolidado que permita empalmar ejes existentes y se dota a la ciudad de una red que factibilice desplazamientos en paralelo a Isidoro Dubournais

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Propuesta de Criterios para normas urbanísticas:

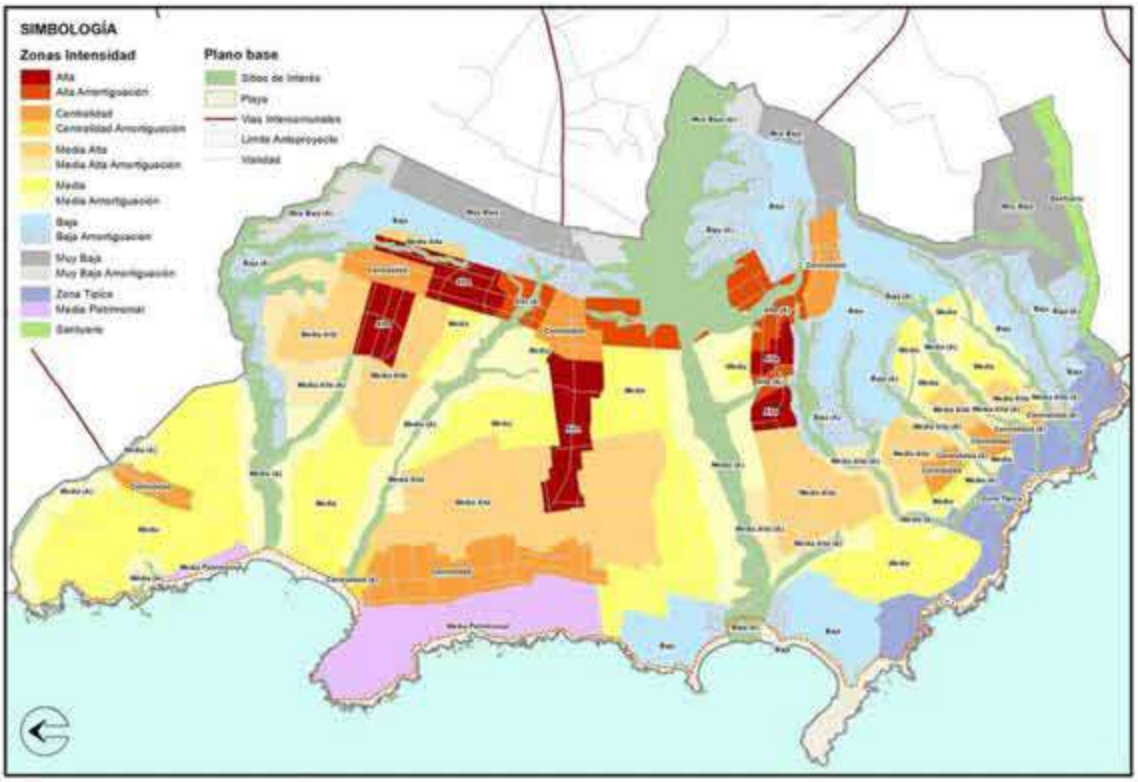


		gradiente intensidad	Densidad	ocupación suelo
Zona corredor de alta intensidad de uso		30	300	0,5
Zona corredor de alta intensidad de uso	en amortiguación	11	300	0,4
Zona centro		10	120	0,7
Zona centro	en amortiguación	9	120	0,6
Zona intensidad media alta		8	200	0,5
Zona intensidad media alta	en amortiguación	7	200	0,4
Zona intensidad media		6	120	0,5

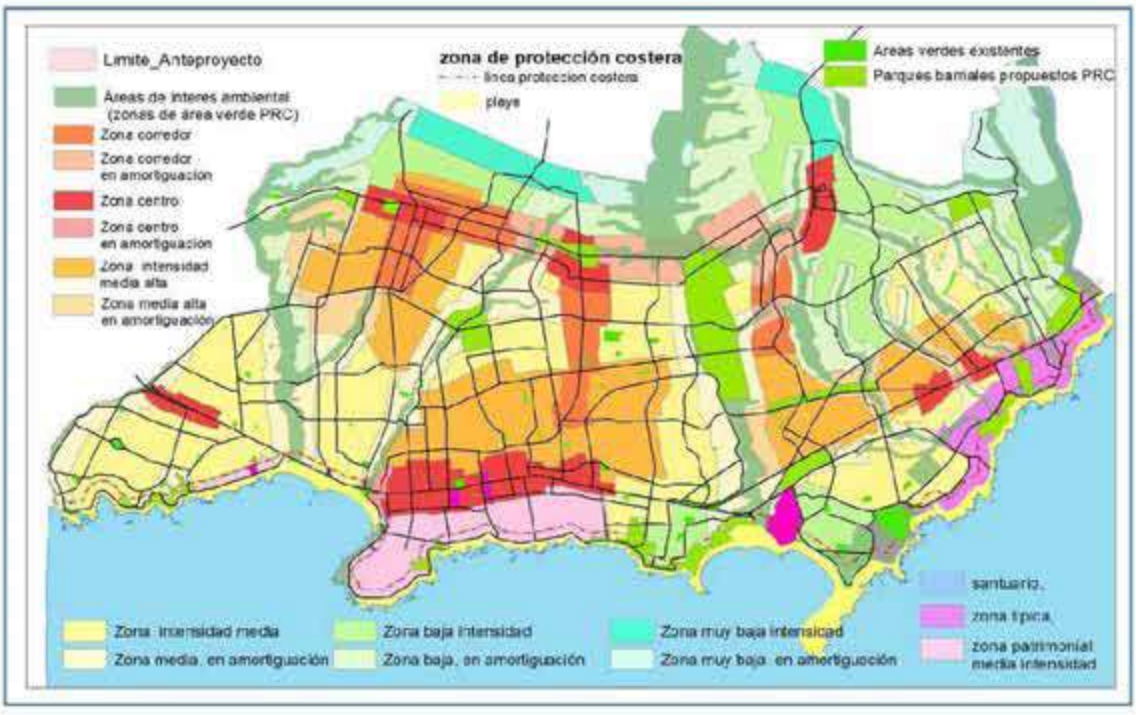
		gradiente intensidad	Densidad	ocupación suelo
Zona intensidad media	en amortiguación	5	120	0,4
Zona patrimonial media intensidad		5	80	0,5
Zona típica		4	40	0,3
Zona baja intensidad		4	40	0,4
Zona baja intensidad	en amortiguación	3	40	0,4
Zona muy baja intensidad		2	20	0,3
Zona muy baja intensidad	en amortiguación	1	20	0,2

Propuestas de Centralidades y Corredores: tres centros sobre Avenida Isidoro Dubournais, tres centros en la parte alta sobre corredor de alta intensidad de uso, tres Ejes de alta intensidad hacia el oriente, sobre Pinomar, Huallilemu y Camino a Totoral y un Eje superior transversal en prolongación de Montemar.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Propuesta General:



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.2.5.- Resultados de los talleres realizados

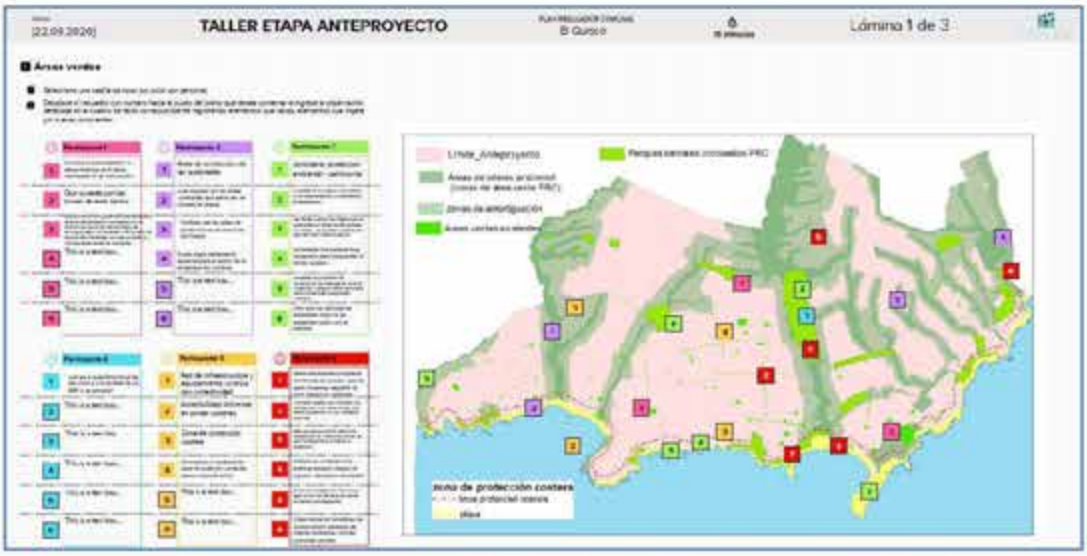
A.- Taller Técnicos Municipales

Tema: Propuesta de Anteproyecto y ajuste para propuesta de anteproyecto a Talleres Ciudadanos Fecha: 22 de septiembre 2020

Total asistentes	6

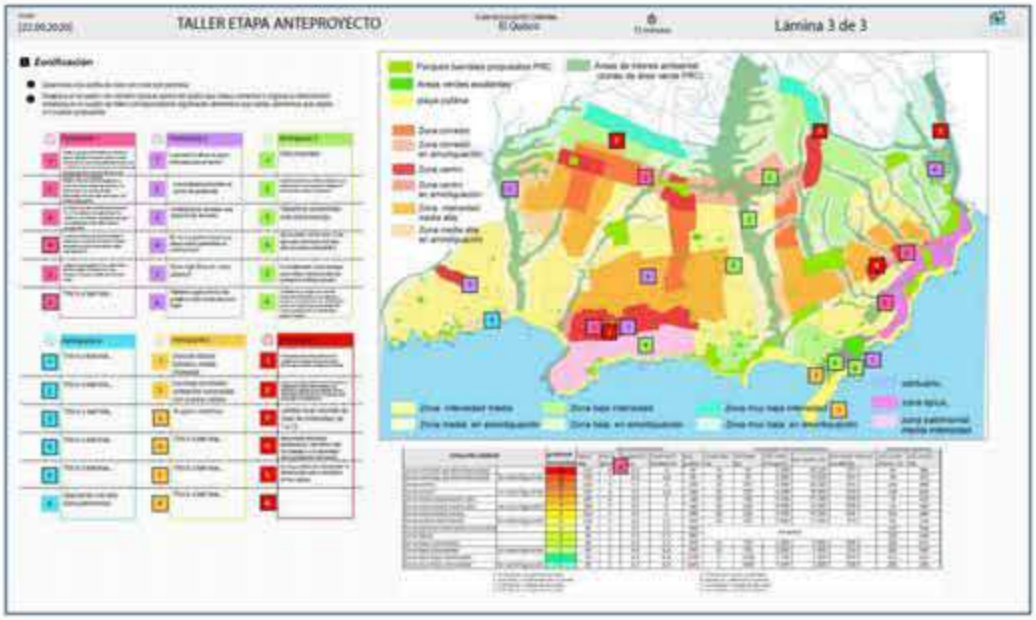
Se puede indicar que hubo un gran interés por parte de los funcionarios municipales en la actividad que se presentó, también fue en formato de plataforma digital MURAL. La presentación en power point fue más detallada en cuanto a contenidos y precisiones debido a la expertiz de los profesionales y a los ajustes que se debían realizar.

Registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" (se adjuntan archivos):





E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



A continuación, principales temas que se mencionaron en el encuentro:

Áreas Verdes	- Consolidación de Cantalao y Piedra del Trueno como parque costero, en estas zonas existen asentamientos irregulares.
	- Área de protección de quebradas especialmente en el sector de Isla Negra
Vialidad	- En algunos segmentos la calle de la costa no es viable por roqueríos
	- Conectar Padre Alvear y Las Marinas con loteos del sector Quisco Alto al oriente (peatonal y ciclovía)
	- Algunas vías aparecen como existentes en la propuesta planteada pero no es así, se debe revisar.
	- Considerar ensanche en calle Montemar
	- Propuesta de calle Avenida España se aprecia como poco realista porque requiere puente y está el de los Andes
	- Se extraña una propuesta Ciclorutas, al menos en paralelo Dubournais. Ej: Costanera, Av. El Quisco, Av. España y Montemar
	- Mejorar la conexión entre la ciudad y la salida de los balnearios
Zonificación	- Altura de 8 pisos es excesiva y violenta para el paisaje.
	- Zonas de amortiguación aún con menor intensidad y en función de las áreas de interés ambiental que resguardan y no en función de la intensidad de zonificación.
	- Alta intensidad en Isla Negra es problemática, tal vez intensidad 9. La subcentralidad no responde a necesidades reales.
	- Preocupación por gran tamaño de la centralidad de El Quisco.
	- Hay cambios muy fuertes de intensidades en polígonos vecinos, podría graduarse.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B.- Taller Ciudadano, enfocado a Público general de la comuna, focalizado en Isla Negra y Punta de Tralca

Tema: Propuesta de Anteproyecto Fecha: 19 de octubre 2020 Hora: 18:00

Asistencia:

Total asistentes inscritos en láminas *	9
Femenino	2
Masculino	7

*Solo dos grupos inscribieron en la lámina los integrantes, faltan dos grupos (se espera subsanar este tema)

A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por los 4 grupos que se conformaron en esta ocasión. Emitieron opiniones en los temas de áreas verdes, vialidad, intensidad de uso y solo el grupo 4 comentó acerca de la propuesta de norma urbanística y altura.

Áreas Verdes

Áreas Verdes	**Grupo 1**	Reforestar parques con flora nativa prioritariamente, Que todas tengan en mismo tratamiento
	Grupo 2	Área verde que incluya flora nativa al igual que las otras áreas verdes
		Debería incluir iluminación y mobiliario urbano que entregue seguridad a sus visitantes
		Instalación de señalética que permitan a turistas entender contexto histórico de esta zona
		Unificar quebradas para reconocerlas como corredores biológicos, área de importancia ecológica
		Aumentar presupuesto para conservación de la Quebrada Córdova con el propósito de hacer más atractiva su visita.
		Instalación de señaléticas, basureros, mobiliario urbano que le entreguen valor a la zona de conservación "Piedra del trueno".
		Humedal de desembocadura; este y Córdoba y parcela 6 y 5 humedal
	Grupo 3	Parque y zona deportiva en terreno municipal en Sector Aguas Claras
		Reforzar anterior iniciativa en ambos parques en sector de Isla Negra
		Geo sitio, parque geológico y arqueológico, Sector de Punta de Tralca
	Grupo 4	Lugar ceremonial indígena. Geo sitio. Gran cantidad de vestigios arqueológicos. Necesidad de resguardo con poca circulación. (Loberas y colonias de aves).
		Faldeos de Cantalao: Área de que no sostiene ningún tipo de densidad urbanística. Reserva natural de la biosfera. Lugar de vestigios arqueológicos cultura Bato y Llo lleo. Zona de amortiguación y corredor biológico.
		Protección de humedal pequeño. Estado actual deteriorado por impacto de caballos, Sector Isla Negra
		conservación de pequeño humedal entre av. el quisco frente a calle ana luisa calle sin salida
		Lugar de anidación de aves marinas. Campo dunario con plantas esclerófilas de alto interés ecológica. Zona de mitigación Zona de mitigación ecológica de alto impacto e interés (en sector marítimo, por fuera de PRC)

Vialidad

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Vialidad	**Grupo 1**	Andes puede ser buena vía alternativa a Dubornais.
		Montemar también sería adecuada pensando en el crecimiento de largo plazo Evitar excesivos cruces de la Quebrada Centenario
		Debe prolongarse una vía peatonal y ciclística a lo largo de todo el borde costero
	Grupo 2	establecer puente o camino que permita generar una conexión a la vía alternativa a la avenida Isidoro Dubournais.
		Establecer caminos peatonales que permitan el tránsito por toda la extensión de la costanera.
		Paseo Peatonal y ciclovía que una Punta Tralca con Isla Negra
		Considerar camino pavimentado como alternativa para conectarse con la carretera para evitar el tránsito por Isidoro Dubournais
		Estudiar posibilidad de establecer un camino que permita una salida a la carretera desde El Quisco, evitando desplazarse a Algarrobo. Evitando aglomeraciones en temporada alta.
		Eliminar estacionamientos y generar un paseo peatonal en la costanera de la playa Los Corsarios.
		Ensanchar avenida principal Isidoro Dubournais.
		Unificar veredas amplias para el libre tránsito de los peatones por toda la avenida principal de la comuna.
		Considerar Sobre Ancho de Av. Central Para considerar Zona de Estacionamiento
	Grupo 3	conectar con ciclovía piedra del trueno y del escritor
		Calle Del Escritor revisar perfil de calle para menor velocidad
	Grupo 4	Costanera, Actualizar la vía existente, parcialmente ya está construida. Parece problemático por cuestiones ambientales y de valor paisajístico. Sin acceso ni siquiera peatonal.
		Propuesta vía Mirador, Punto inseguro que da directamente hacia el roquerio. No se considera necesario.
		Extensión Avenida España, Ojo con cobertura vegetal existente. Buena solución de conectividad alternativa
		Posibilidad de poder establecer una Gran Costanera que una la Punta del El Quisco con Punta de Tralca e Isla Negra sin dejar de considerar el entorno de los elementos naturales. El valor de desarrollar un área turística y de servicios en esa Costanera de Los Poetas seria única e irrepetible en el Litoral y en Chile, es la gran Industria del El Quisco. Ideas al respecto se recogen sobre todos en el tratamiento del borde de mar en ciudades con balnearios en España.

Intensidad

Inten-sidad	**Grupo 1**	La zona alta densidad no debe prolongarse tanto hacia el centro
	Grupo 2	Zonas cercanas al Santuario deben ser zonas de densidad MUY BAJA
	Grupo 3	Sector de baja intensidad, cercano a sector de Punta de Tralca, evaluar dar lugar a loteos irregulares y evitar situaciones de exclusión y más densidad menos altura
		Sector Centralidad A, mayores condiciones de edificación para servicios hoteleros
		afectación a quebrada más cuidada ???
	Grupo 4	¿Hay zonas destinadas a viviendas sociales? de qué forma se garantizan espacios bien ubicados para este tipo de desarrollos de vivienda?

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Norma Urbanística y altura (solo presentó opinión en estos dos puntos el Grupo 4)

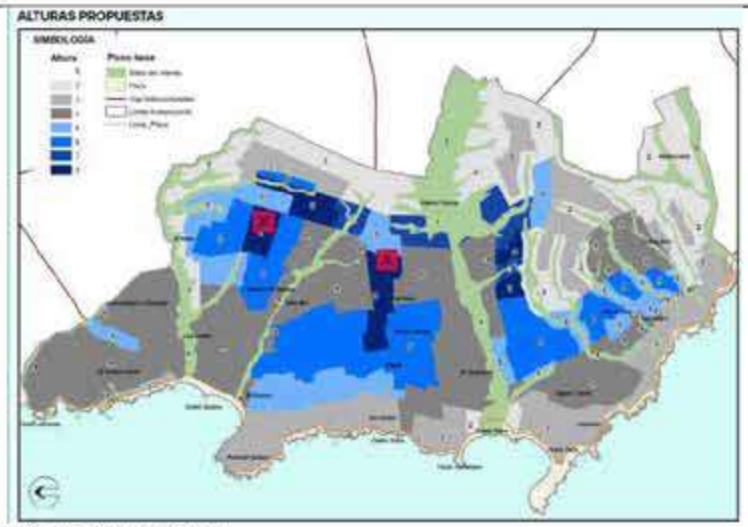
Norma — **Grupo 4**

COMENTARIOS A LA NORMATIVA PROPUESTA

ZONA PRELIMINAR		GRADIENTE INTENSIDAD	NORMA URBANISTICA					OPINIÓN
			CENSIDAD	ALTURA PISOS	OCUPACION SUELO	CONSTRUCTI BILIDAD	PREDIO MINIMO	
Corredor de alta intensidad		12	300	8	0,5	4	90	✗
Corredor de alta intensidad (A)	er amortiguación	11	300	7	0,4	2,8	90	✗
Centralidad		10	120	5	0,7	4	200	✗
Centralidad (A)	er amortiguación	9	120	4	0,6	2,4	200	✓
Intensidad Media Alta		8	200	5	0,5	3	140	✗
Intensidad Media Alta (A)	er amortiguación	7	200	5	0,4	2	140	
Intensidad Media		6	120	4	0,5	2	200	
Intensidad Media (A)	er amortiguación	5	120	4	0,4	1,6	200	
Patrimonial Media Intensidad		5	80	3	0,5	1,5	200	
Zona Tipica		4	40	3	0,3	0,9	400	
Baja intensidad		4	40	3	0,4	1,2	700	
Baja intensidad (A)	er amortiguación	3	40	2	0,4	0,8	700	
Muy Baja Intensidad		2	20	2	0,3	0,6	1400	
Muy Baja Intensidad (A)	er amortiguación	1	20	2	0,2	0,4	1400	

Opiniones:
-Las justificaciones de edificaciones en altura (8 pisos) por los urbanistas escapa a una idea de una ciudad habitable.
-Alturas tan exageradas parcelan la ciudad en guetos privados como sucede en Algarrobo.
-Mantener la escala de una altura media será un plus para la ciudad y única en el litoral.

Altura — **Grupo 4**

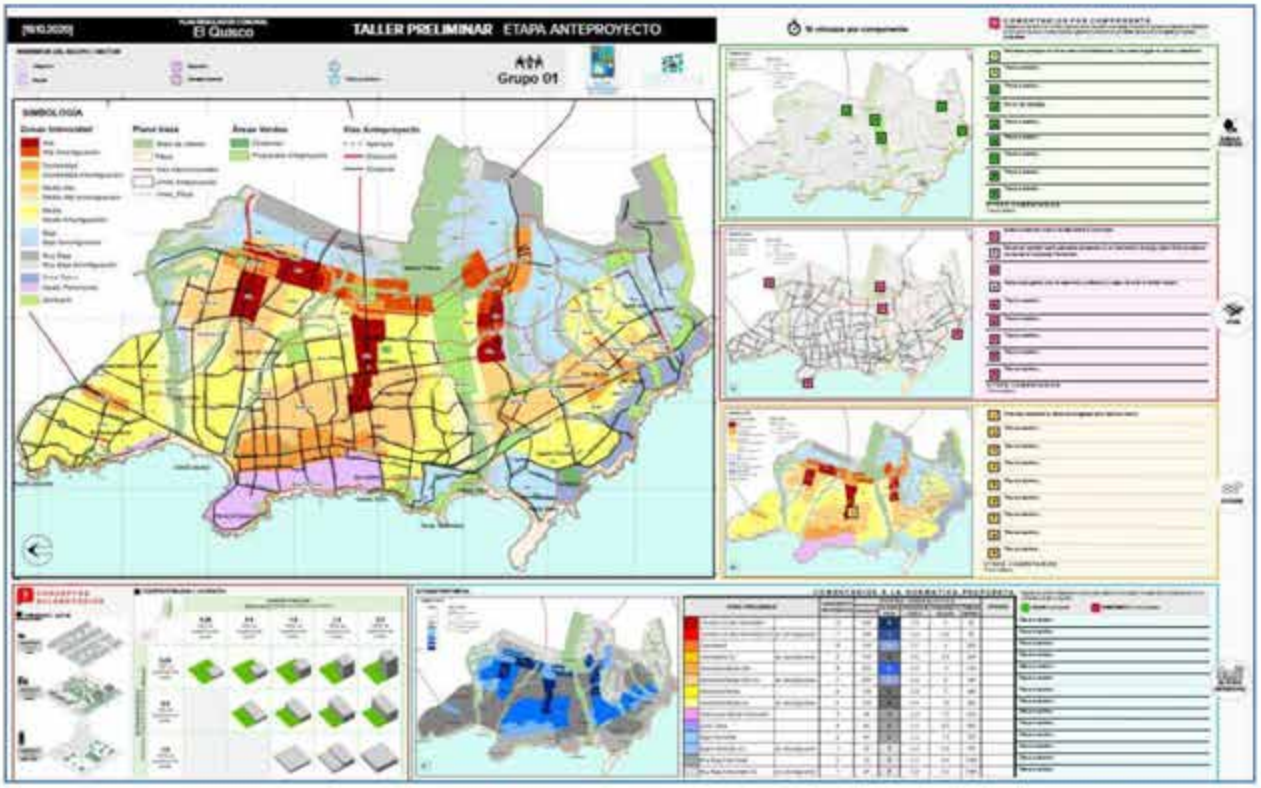


Sin opiniones ni comentarios.

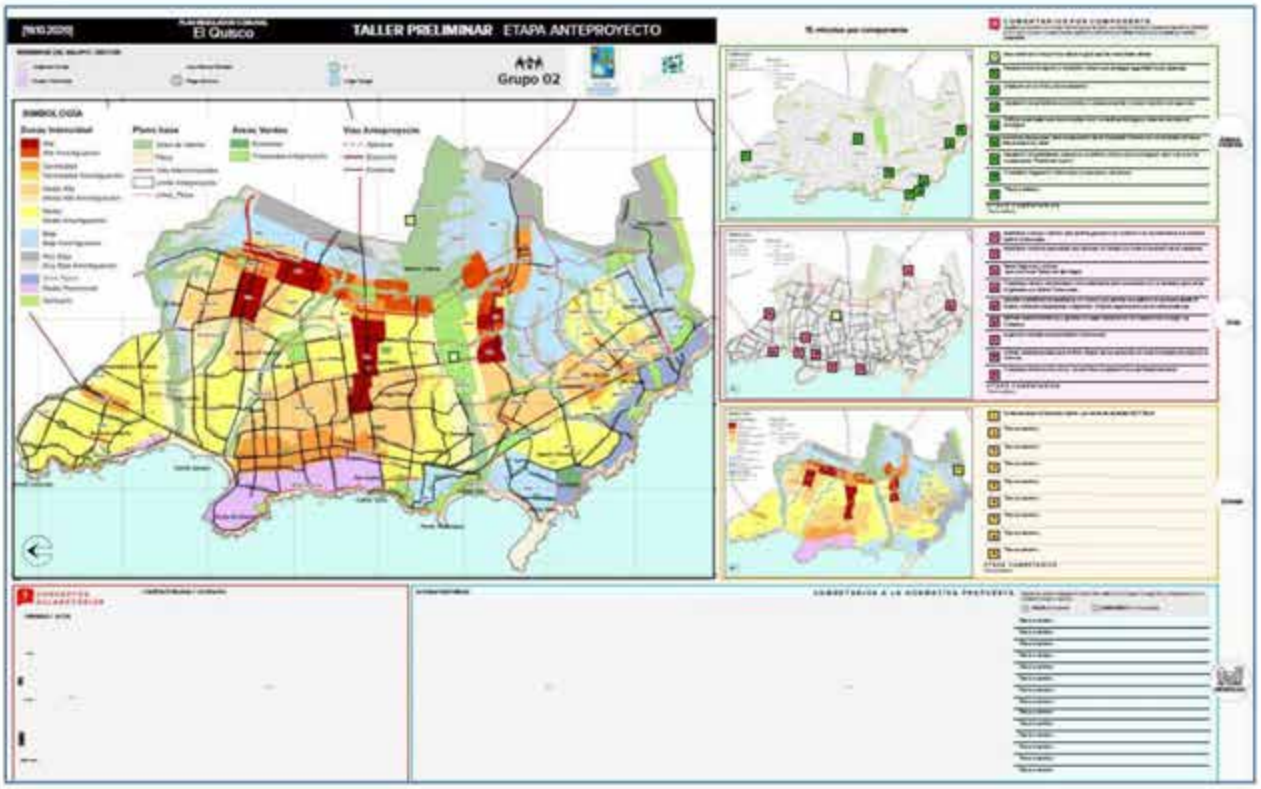
En páginas siguientes se ilustra sobre el registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" y se adjuntan archivos digitales para una mejor visualización:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 1

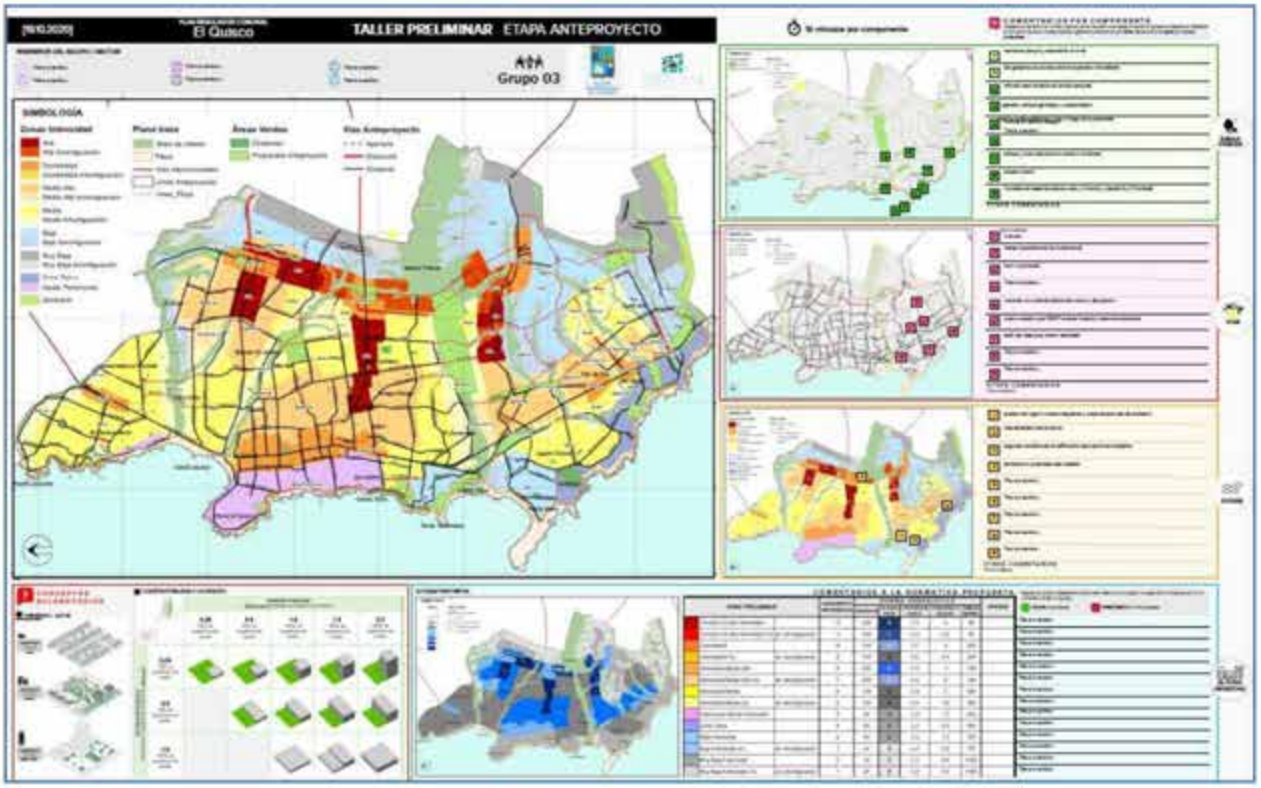


Grupo 2

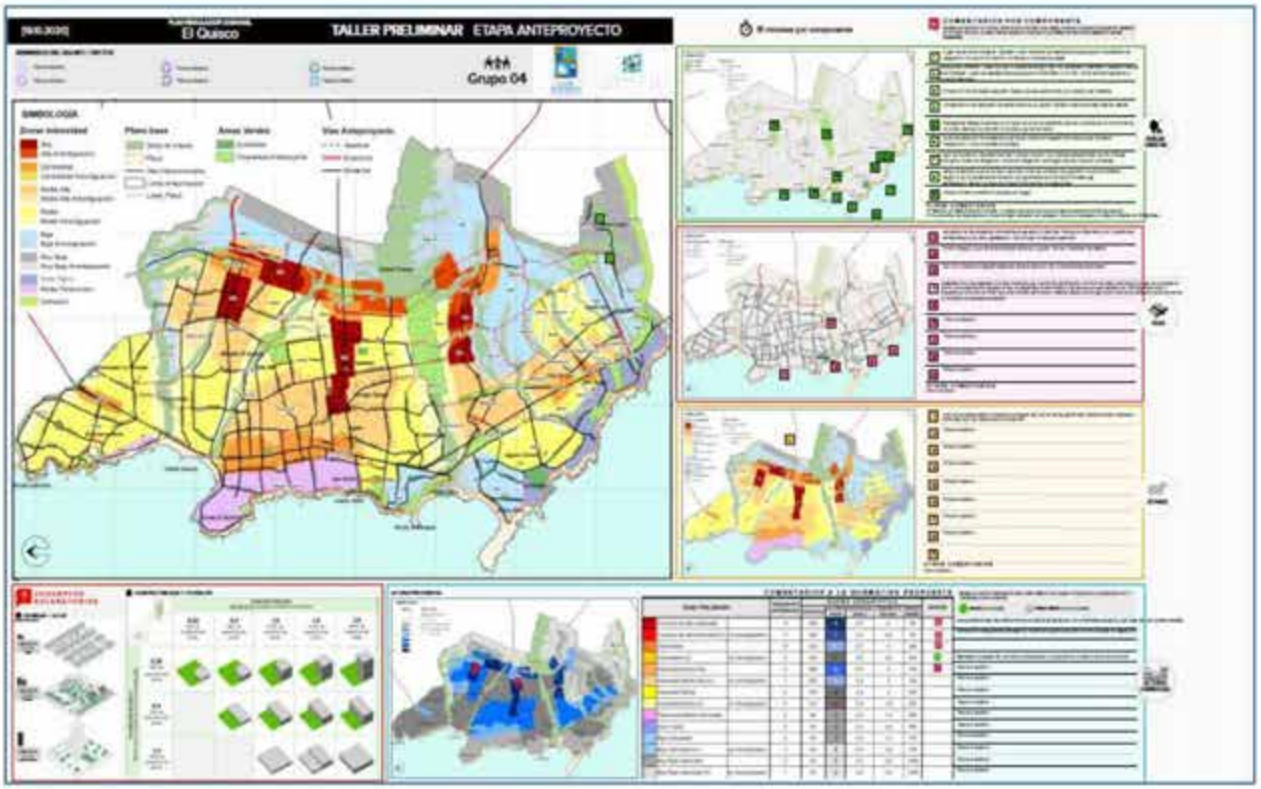


E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 3



Grupo 4



Láminas Taller Ciudadano Sector Isla Negra y Punta de Tralca, Elaborado por Surplan.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

C.- Taller Ciudadano, enfocado a Público general de la comuna, focalizado en El Quisco

Tema: Propuesta de Anteproyecto Fecha: 20 de octubre 2020 Hora: 18:00

Asistencia:

Total asistentes *	8
Femenino	4
Masculino	4

*solo lo que aparecen escritos en las láminas de trabajo. En el registro de asistencia a la plataforma se registraron 29 personas.

A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por los 2 grupos que se conformaron en esta ocasión. Emitieron opiniones en los temas de áreas verdes, vialidad, intensidad de uso y solo un grupo, el número 2 comentó acerca de la propuesta de norma urbanística y altura.

Áreas Verdes

Área Verde	**Grupo 1**	Frente a propuesta de AV en Estero Totoral, preocupa que las AV estén en quebradas de difícil acceso
		Definir áreas verdes en términos de superficie por habitante
		Valoración de parques cerca del borde costero
		Entre sector Los Lobos y Villa Mar falta un parque en este sector
		Frente a propuesta de AV en sector de Isla Negra, eliminar "quiebre", solo dejar predio grande.
	Grupo 2	Mantener más silvestre, cerca del sector roca de los lobos, sin vehículos ni peatones por su valor ambiental y paisajístico.
		Protección ambiental para mantener su estado natural. Junta de vecinos solicita que se conserve como zona natural. Segmento entre puntos 2-2. Belleza escénica. Todo el frente a zona patrimonial.
		Esta plaza debería ser más verde, con césped y no tan árida como está ahora. Es la llegada de humedal (llegada Pinomar) que en algún momento se rellenó. Recuperar ambientalmente.
		Reconocer como área verde la continuación de Vista Hermosa (sector del santuario)
		Frente a propuesta de AV en Estero Totoral, su gran tamaño es contraproducente para el mantenimiento. Tal vez pensar en áreas de menor tamaño.
		Bandejón de las vías es importante y pueden activarse como áreas verdes.
		Hay muchas de las plazas existentes que están abandonadas y sin mantención. Deberían incluirse como proyectos bien dotados en lugar de sumar AV nuevas, mejorar las que hay.

Vialidad

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Vialidad	**Grupo 1**	Evaluar el impacto que podría generar la apertura de calle entre el escultor y el entorno de la casa de Neruda. En el caso de que se haga una apertura debería ser un camino de bajo impacto (caminata). Se piensa que el impacto sería negativo y más en época estival.
		Considerar vía par poniente para evitar congestión en Dubournais.
		Callejón Mirador, es un foco de delincuencia de robos y drogas. Qué hace el municipio con esta realidad, todo el entorno ha sido víctima de robos. A qué corresponde esa apertura, no se entiende el sentido de esta propuesta, es una consulta generalizada del grupo.
		Sobre propuesta de apertura de Costanera, frente mar con acceso por sectores (pequeñas salidas). No como frente continuo, resguardar los frentes rocosos, que no son lo mismo que los frentes de playa.
		Ver continuidad de nueva Montemar hacia El Tabo. Si no considera 2 puente continua congestión en avenida central
		Considerar Andes como continuidad fluida hacia El Tabo
		Frente a propuesta de ensanche de Av. Central, revisar ensanche por baja ocupación propuesta.
	Grupo 2	Frente a propuesta de apertura de Costanera, Toda esta vía debe ser de naturaleza peatonal por su impacto ambiental en la playa. Su valor silvestre se debe rescatar. No es viable vía vehicular.
		Propuesta de ensanche en vía Pinomar, conexión con una ruta intercomunal porque actualmente resulta como calle sin salida.
		Posible conexión de Av. España con Cerco Largo.
		Avenida Andes puede ser redundante, muy cerca de Avenida España.
		Aprovechar la costanera como una oportunidad de desarrollo turístico respetando el paisaje y la playa adyacente, con una vía peatonal y de vehículos ocasional donde se desarrollen cafés, restaurantes con altura máxima de 2 pisos y terrazas que expandan el área de circulación.

Intensidad

Intensidad	**Grupo 1**	Se valora baja intensidad en borde costero
		Agrandar zona patrimonial a todo el borde costero para evitar edificios altos
		Agrandar hasta Algarrobo, reconocimiento tradicional y natural
		¿Es posible que la península de Punta de Tralca sea considerada como área verde en vez de playa? ¿También considerar el cerro cántala o como área protegida para conservación de flora y fauna nativa?
		Continuar zona de protección al oriente de Alcalde M. Godoy y Santa Juana
	Grupo 2	Las centralidades propuestas son una buena idea así distribuidas
		Potenciar el concepto de santuario. ¿A qué se refiere? ¿Como revitalizar su valor ambiental? ¿Es posible ampliar el concepto a otras zonas de la comuna?
		¿El concepto de zona patrimonial toma criterios urbanísticas solamente? o se extiende a criterios ecológicos? Es importante incluirlos por ejemplo como el derecho a las vistas e inserción en el paisaje.
		Borde costero que puede ser recuperado, en coherencia con el siglo XXI y no el XIX. Para recuperar el entorno ambiental. Potencial del Quisco diferente a lo que sucedió en Algarrobo. Preservar el modo de habitar en baja altura.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Norma urbanística y alturas (solo presentó opinión en estos dos puntos el Grupo 2)

Grupo 2

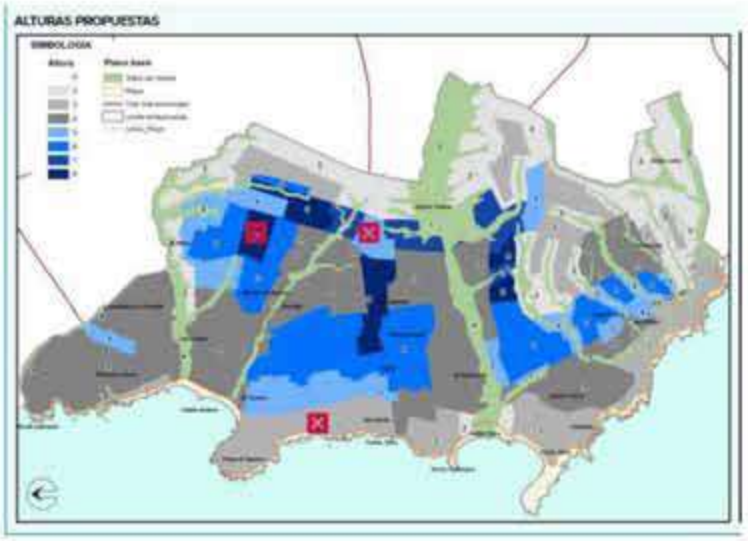
Norma

COMENTARIOS A LA NORMATIVA PROPUESTA

ZONA PRELIMINAR		GRADIENTE INTENSIDAD	NORMA URBANISTICA					OPINIÓN
			DENSIDAD	ALTURA PISOS	OCUPACION SUELO	CONSTRUCTIBILIDAD	PREDIO MINIMO	
Corredor de alta intensidad		12	300	8	0,5	4	90	✗
Corredor de alta intensidad (A)	en amortiguación	11	300	7	0,4	2,8	90	✗
Centralidad		10	120	5	0,7	4	200	✓
Centralidad (A)	en amortiguación	9	120	4	0,6	2,4	200	✓
Intensidad Media Alta		8	200	6	0,5	3	140	
Intensidad Media Alta (A)	en amortiguación	7	200	5	0,4	2	140	
Intensidad Media		6	120	4	0,5	2	200	
Intensidad Media (A)	en amortiguación	5	120	4	0,4	1,6	200	
Patrimonial Media Intensidad		5	80	3	0,5	1,5	200	✗
Zona Tipica		4	40	3	0,3	0,9	400	
Baja Intensidad		4	40	3	0,4	1,2	700	✗
Baja Intensidad (A)	en amortiguación	3	40	2	0,4	0,8	700	
Muy Baja Intensidad		2	20	2	0,3	0,6	1400	
Muy Baja Intensidad (A)	en amortiguación	1	20	2	0,2	0,4	1400	

Observaciones:
-Cinco como máxima altura permitida, mas es demasiado y se pierde la escala humana de la comuna.
-Predio mínimo es muy pequeño, mantenerlo en 400 a lo menos. Evaluar el impacto de predios tan pequeños.
-Borde costero con tres pisos es mucho, dos es suficiente.

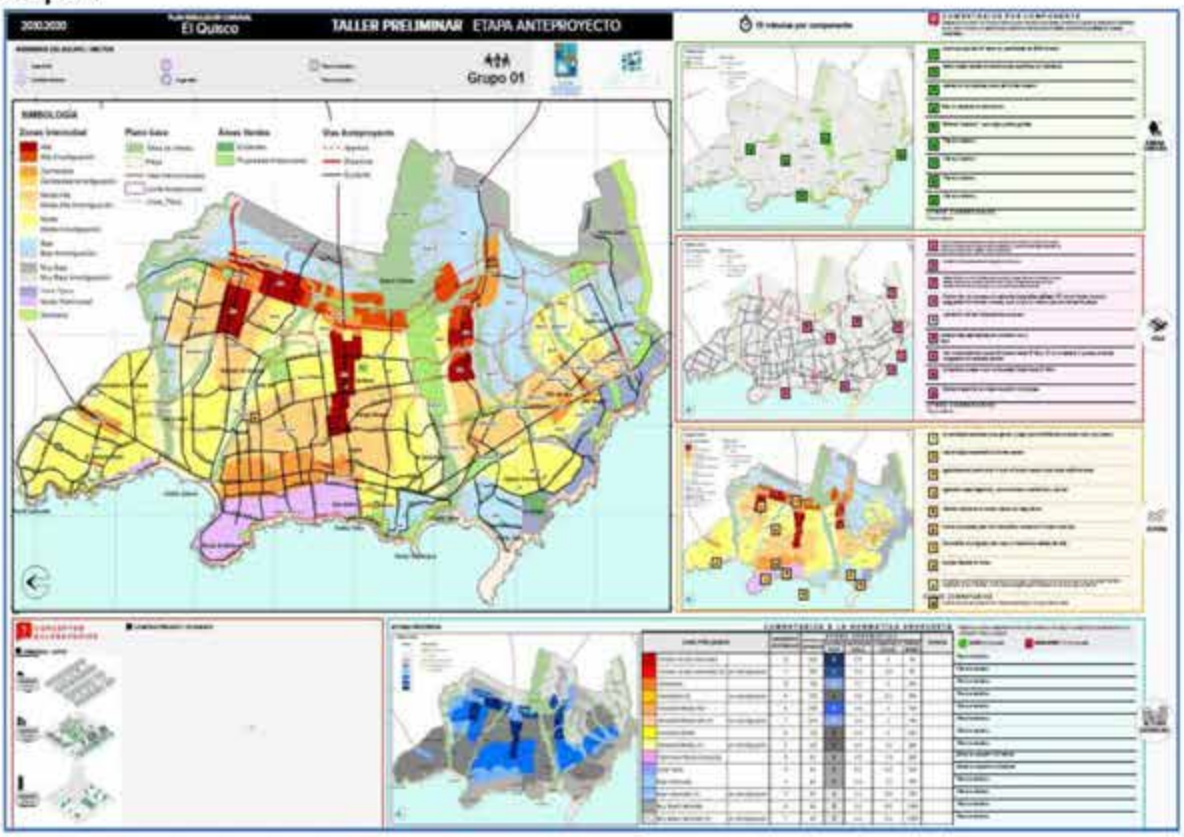
Altura



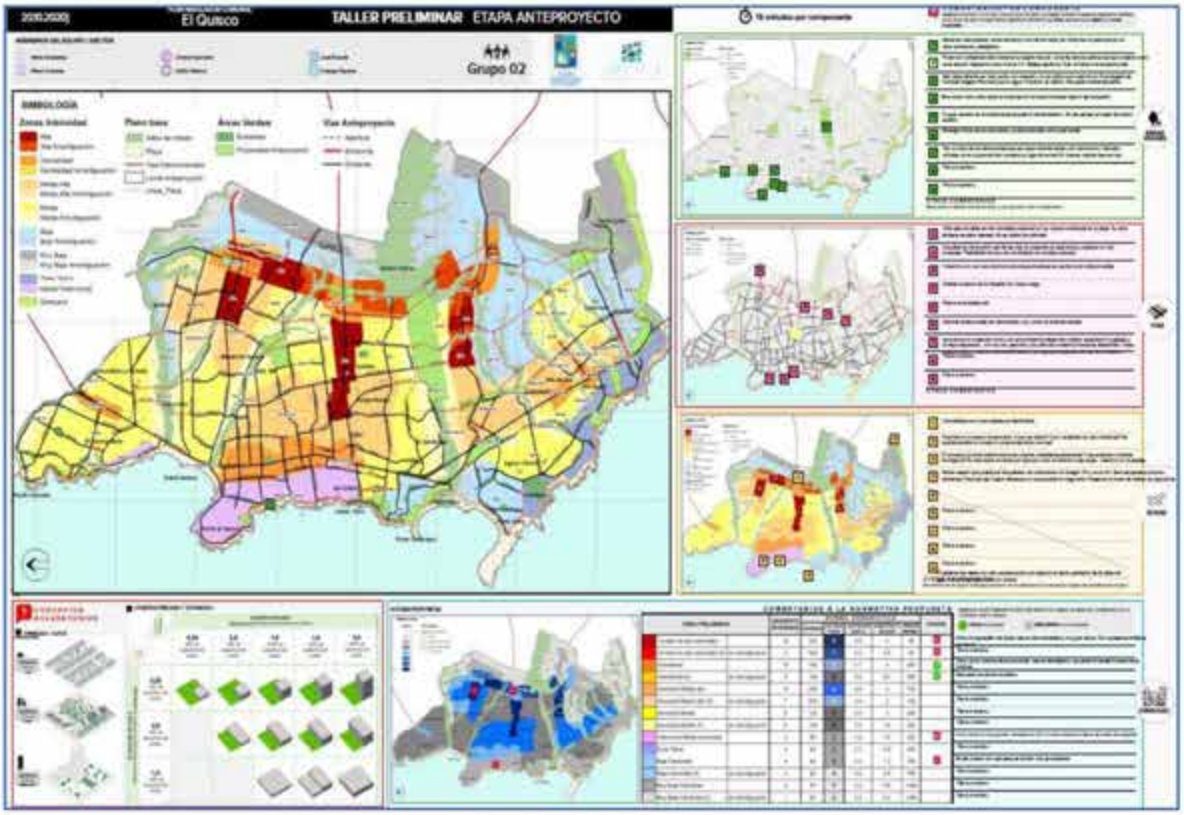
En páginas siguientes se ilustra sobre el registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" y se adjuntan archivos digitales para una mejor visualización:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 1



Grupo 2



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

D.- Taller Ciudadano, enfocado en Niños y Niñas

Tema: Propuesta de Anteproyecto Fecha: 20 de octubre 2020 Hora: 11:30

Asistencia:

Total asistentes	15
Femenino	5
Masculino	10

Resultados obtenidos

A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por el grupo que se conformó en esta ocasión, fueron niñas u niños de distintos sectores de la comuna, principalmente de Escuela El Quisco y Escuela Totoral. Emitieron opiniones principalmente en temas de áreas verdes.

Áreas Verdes	Agrandar las propuestas de parques costeros, especialmente el Cantalao.
	Sobre propuesta de Parque de Estero Totoral, buena idea de parque.
	Todos los lugares que se creen como áreas verdes deben tener lugares para mantenernos en forma como gimnasios.
	Sobre propuesta de AV en el sector de Montemar, muy bueno pues el sector tiene pocas áreas verdes.
	Buena idea crear parques de borde urbano.
	Resguardar que en zonas que se proponen AV son zonas de accidentes, como por ejemplo en quebradas en Marinas.
	Al final de Pino Mar hay harto terreno vacío y no hay nada allí podrían construir áreas verdes.

Se debe destacar la participación de este sector de la población, sus comentarios fueron grandes aportes y dentro de la conversación se notó entusiasmo y puntos de vistas interesantes sobre la lectura que poseen de su ciudad. La idea es seguir trabajando con ellos en las próximas etapas del estudio y profundizando en algunas áreas.

Registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" (detalle tema trabajado)



Fotografía Taller Ciudadano Niñas y Niños Elaborado por Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

E.- Taller Ciudadano, enfocado en Jóvenes

Tema: Propuesta de Anteproyecto Fecha: 21 de octubre 2020Hora: 17:00

Asistencia:

Total asistentes *	9
Femenino	5
Masculino	4

*solo lo que aparecen escritos en las láminas de trabajo. En el registro de asistencia a la plataforma se registraron 24 personas.

A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por los 3 grupos que se conformaron en esta ocasión. Emitieron opiniones en los temas de áreas verdes, vialidad, intensidad de uso y solo un grupo, el número 2 comentó acerca de la propuesta de normativa urbanística.

Áreas Verdes

Áreas Verdes	**Grupo 1**	Extender la propuesta a Cantalao hacia el norte, impedir que en esa zona se construya
		Extender las AV propuesta en el sector Caleta Talca uniéndolos
		Hacer más parques o zonas verdes ya que así se crea un ambiente más cómodo y lindo
		En AV propuesta en sector de Camino Antiguo valorizarlo como sector importante y agrandarlo, iluminarlo, darle importa como acceso a El Totoral
		Más parques en el sector Loma Alta
		Se usa como paseo familiar y sería importante armarlo como parque; hoy se usa mal, se ensucia
		Eje Av. Isidoro, espacios públicos menos para usos específicos y por edades: fomentar su desarrollo
	Grupo 2	Sector de Isla Nagra, Disponer de áreas verdes de menor tamaño, donde hay mucha naturaleza. Mas arriba donde pueden ser más cuidados, no tanto en el borde costero.
		Quisco Norte requiere más áreas verdes
		Eje Av. Isidoro (Principal que viene de Algarrobo hacia Isla Negra) podría ser una arbolada como un área verde lineal a lo largo de la comuna.
		Frente a propuesta de AV en Estero Totoral, buena idea de parque pero es importante que no atente contra la naturaleza del lugar de la quebrada y su estero. Mejorar su cobertura vegetal. Este lugar podría estimular el turismo.
		Conectar playa de Punta de Tralca y el estero Seminario para hacer un parque a lo largo de la quebrada. Valor paisajístico y potencial senderismo.
		Posibilidad de incluir cobertura vegetal (palmeras) en área de playa punta de Tralca donde hay zonas de permanencia.
	Grupo 3	Frente a propuesta de AV en Estero Totoral, buena idea y la centralización podría ser relevante
		Frente a la propuesta de AV en Isla Negra ¿esta zona no pasaría a llevar el centro de isla negra?
		Frente a la propuesta de AV en el sector de Punta Taulanque y Caleta Talca, que se utilice vegetación que mitigue los riesgos propios del borde costero (tsunami) ejemplo)

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Vialidad

Vialidad	**Grupo 1**	Sobre Propuesta de Nuevo Eje Montemar, aprueba nuevas calles para descongestionar el centro.
		Sector Av. España, favorecer las ciclovías en toda la comuna para fomentarlas como medio de traslado no sólo deportivamente hablando.
		Sector Del Pescador, sólo peatonal y vehículos no motorizados: bicicletas principalmente; no alterar flora y fauna del sector.
		Borde costero peatonal; las vías vehiculares dividen la playa de la ciudad y entorpecen la accesibilidad.
		Huallilemu, debiera estar abierto al uso público... permite acercarse a El Totoral y tener contacto con la naturaleza; debiera ser multimodal y convertirse en alternativa al actual acceso a El Totoral.
	Grupo 2	Muchas calles en esta zona que están atravesando el parque grande que se propone.
		Las propuestas de extensión de Av. España, Altas Cumbres y 10 Sur Muchas calles en esta zona que están atravesando el parque grande que se propone.
		¿Qué pasa con la conexión con las comunas vecinas? ¿Deben bajar de nuevo hacia Avenida principal para lograr conexión?
		en propuesta de ensanche de Huallilemu ¿Cómo se vincula esta propuesta con las futuras ciclovías?
		Propuesta apertura de sector Costanera, necesaria esta conectividad vial porque actualmente está discontinua y es importante por su relación con el tema turístico, el valor paisajístico.
		Poner una costanera en isla negra ya que hay mucha gente que quiere bajar y se le complica el acceso a la playa.
	Grupo 3	Positivo que haya acceso a todo el borde costero
		Tener cuidado con los caminos que crucen las quebradas para protección del medio ambiente.

Intensidad

Intensidad	**Grupo 1**	Mantener baja intensidad en borde costero; además baja altura para no perder vistas del borde; valor al paisaje.
		Muy importante no tapar el mar: mantener baja intensidad.
		Validan concentrar intensidades en las zonas más altas eso ayuda a descongestionar el centro.
		Validan servicios en zona alta para evitar viajes al centro ya que vive harta gente en la zona alta.
	Grupo 2	Centralidades muy concentradas en la parte alta, no están tan repartidas. Podrían distribuirse mejor.
		Edificios que están cerca de las quebradas y bosques deben estar de acuerdo con su valor paisajístico.
		La altura máxima en la parte continua del borde costero debe ser máximo de 3 pisos.
		Torres de 8 pisos podrían ser viables en algunos sectores de la parte alta para que queden espacios libres y se hagan más áreas verdes.
		Este sector con altura de 8 pisos podría generar problemas a las viviendas de 5 y 4 pisos de las zonas de su entorno.
		Es importante garantizar una conexión (transporte publico personalizado de El Quisco con micros locales) entre las distintas centralidades para que la gente no tenga que usar su vehículo privado. En forma de circuito.
		Garantizar zonas de viviendas sociales en este sector para que queden cerca de los equipamientos y centralidades.
	Grupo 3	Sin Comentarios.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Norma Urbanística

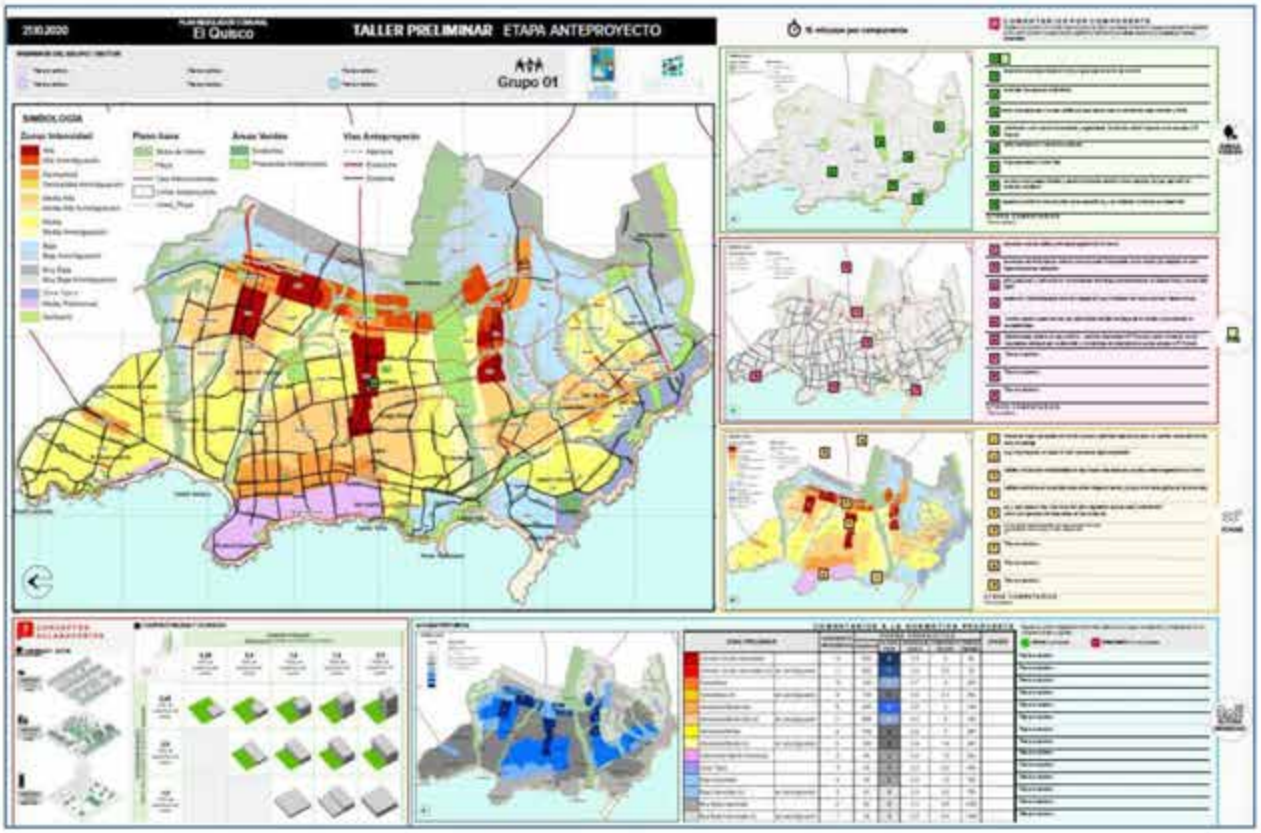
Norma Urbanística	**Grupo 2**	COMENTARIOS A LA NORMATIVA PROPUESTA

ZONA PRELIMINAR		GRADIENTE INTENSIDAD	NORMA URBANISTICA DENSIDAD	ALTURA PISOS	OCUPACION SUELO	CONSTRUCTIBILIDAD	PREDIO MINIMO	OPINIÓN
Corredor de alta intensidad		12	300	8	0,5	4	90	☒
Corredor de alta intensidad (A)	en amortiguación	11	300	7	0,4	2,8	90	
Centralidad		10	120	5	0,7	4	200	
Centralidad (A)	en amortiguacion	9	120	4	0,6	2,4	200	
Intensidad Media Alta		8	200	6	0,5	3	140	
Intensidad Media Alta (A)	en amortiguación	7	200	5	0,4	2	140	
Intensidad Media		6	120	4	0,5	2	200	
Intensidad Media (A)	en amortiguacion	5	120	3	0,4	1,6	200	
Patrimonial Media Intensidad		5	80	3	0,5	1,5	200	
Zona Tipica		4	40	3	0,3	0,9	400	
Baja Intensidad		4	40	3	0,4	1,2	700	
Baja Intensidad (A)	en amortiguación	3	40	2	0,4	0,8	700	
Muy Baja Intensidad		2	20	2	0,3	0,6	1400	
Muy Baja Intensidad (A)	en amortiguacion	1	20	2	0,2	0,4	1400	

Observación
- Ocho pisos son mucho, la máxima debería ser entre cuatro a cinco.

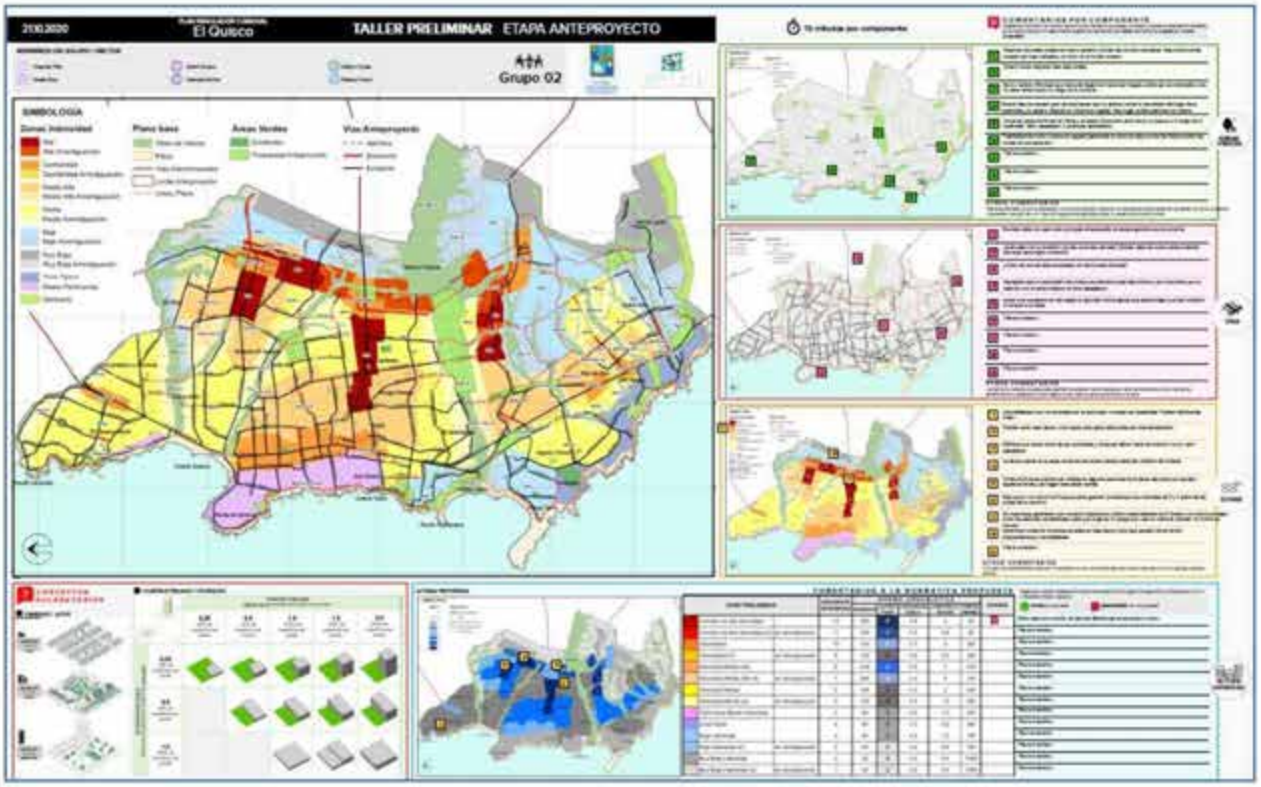
Se ilustra sobre el registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" y se adjuntan archivos digitales para una mejor visualización:

Grupo 1

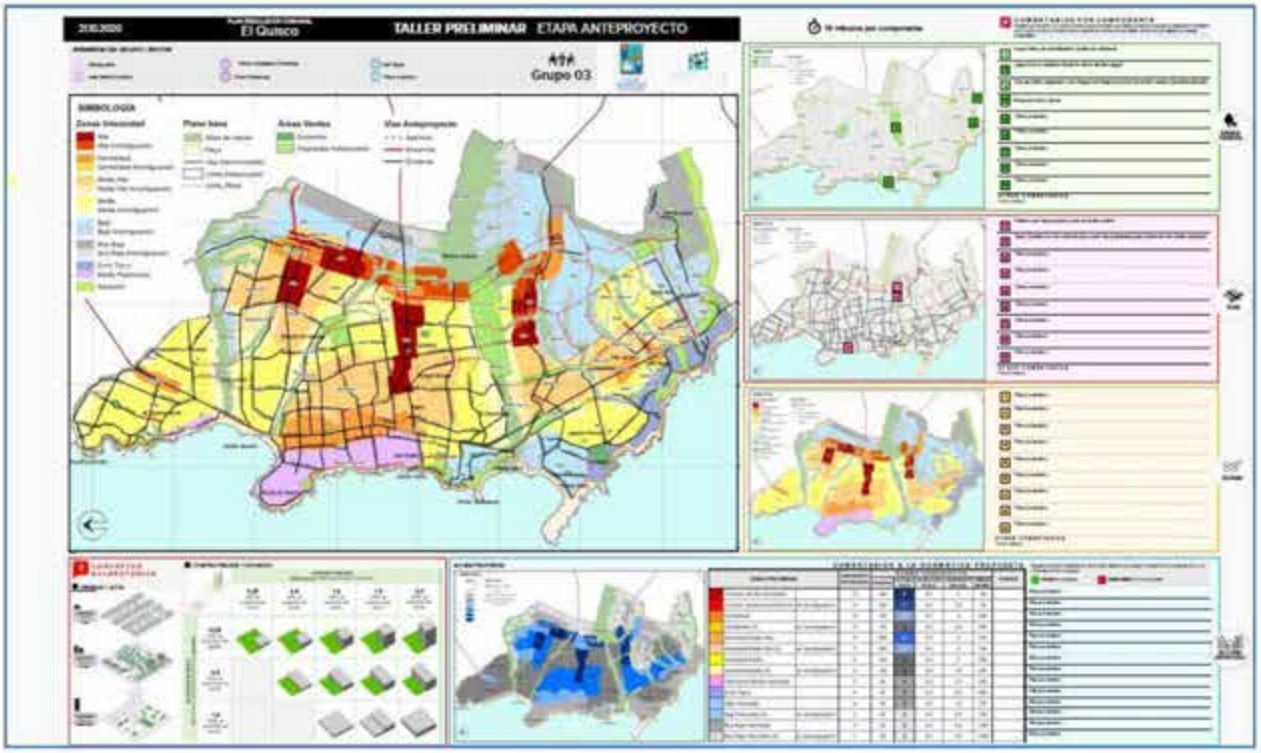


Grupo 2

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Grupo 3



Taller Ciudadano de Jóvenes. Elaborado por Surplan

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

II.2.6.- Principales temas abordados en los Talleres Ciudadanos

Podemos indicar que hubo 35 puntos que se repitieron en las distintas instancias, ideas que se nombraron más de una vez y que fueron un aporte al momento de desarrollar el Anteproyecto.

Principales puntos con respecto a la propuesta de áreas verdes, resumido en 11 items:

- **Más oferta de áreas verdes:** la oferta de áreas verdes propuestas parece muy poca y además debe distribuirse en todo el territorio. Se indica la importancia de la relación de m2 por habitantes.
- **-Zonas con cobertura vegetal**, se indica que los arques propuestos deben tener alta cobertura vegetal (no plazas), principalmente en las desembocaduras de las quebradas (Totoral, Córdoba, Pinomar)
- **Sector Cantalao:** se propone ampliar áreas verdes en sector Cantalao hacia el norte (faldeos) debido al valor ambiental y arqueológico que esta zona posee.
- **Incluir Piedra del Trueno y Punta de Tralca como área verde:** su valor geositio, ambiental, loberas y arqueológico deben ser protegidos.
- **Densidad versus áreas verdes:** se propone que en áreas con propuesta de alta densidad se incluya más zonas de áreas verdes.
- **Propuesta parque Estero Totoral:** se indica disminuir tamaño de área verde y distribuir mejor esos m2 en áreas verdes de tamaño medio. Pero también se indica que la idea de una gran área verde en el centro de la comuna resulta un potencial turístico importante.
- **Borde Costero:** a lo largo del borde costero se propone áreas verdes más amplias, conectadas y numerosas, aprovechando las desembocaduras de las quebradas. También se puede pensar como una manera de tratar posibles tsunamis.
- **Sin propuestas:** se indica que localidades más consolidadas como Pino Mar, Los Lobos y Quisco norte no incorporan propuestas de áreas verdes y se considera importante estas zonas tenga espacios verdes.
- **Bandejones viales**: como posibilidad de áreas verde lineales tipo arboladas en la avenida principal y Calle Alcalde Pedro Álvarez en sector Quisco Norte.
- **Aguas Claras:** se plantea que terreno municipal en Aguas Claras podría pensarse como una propuesta de área verde.
- **Corredores Biológicos:** necesidad de vincular los esteros como corredores biológicos en el sistema de áreas verdes que se propone.

Principales puntos con respecto a la propuesta de vialidad, , resumido en 8 items:

- **Actualizar**: Actualizar información de vías existentes, especialmente el sector de Punta El Quisco donde ya existe un segmento vial que aparece en plano como propuesta.
- **Veredas:** Ensanchar Av. Isidoro para lograr veredas más amplias.
- **Restricciones en sectores:** en contra de la propuesta de vía de borde en roquerio del extremo sur de la Punta El Quisco, por su valor ambiental y paisajístico este frente rocoso debe quedar aislado con un carácter más silvestre, aunque algunos indican que al menos con paso peatonal. Igual que Callejón Mirador en Isla Negra, no se considera necesario.
- **Incluir ciclovías y paseos peatonales:** se echa de menos la inclusión de red de ciclovías asociadas a la vialidad propuesta, así como senderos o caminos peatonales. Propuesta

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

de un borde costero para peatones, bicicletas y comercio por sus valores paisajísticos al que se llega en vehículo perpendicularmente.

- **Sector Estero Totoral:** Excesivos cruces viales en estero Totoral lo cual podría afectar ambientalmente las zonas arboladas de la quebrada y además fragmentar la propuesta de gran área verde. Validan en mayoría la continuidad de Montemar y Andes y/o España aunque esta última no tenga continuidad hacia el sur.
- **Necesaria Costanera:** en sector de Los Poetas entre Puntal El Quisco, Punta de Tralca e Isla Negra, sector turístico y de valor ambiental. Necesidad de más accesos hacia playa Punta de Tralca.
- **Necesidad de conexión intercomunal alternativa**: se indica que es necesaria porque la propuesta soluciona solamente la movilidad interna y sigue obligando a bajar al eje principal para movilizarse hacia Algarrobo o El Tabo. Calle Pinomar, Montemar, Las Balandras en el norte, Avenida Huallilemu hacia El Totoral y Nueva Avenida hacia el Tabo.
- **ciclovías:** vía nueva en Cantalao solamente para bicicletas o peatones al igual que Vía Poeta Pablo Neruda. Por su valor ambiental debe evitarse el paso vehicular.

Principales puntos con respecto a la propuesta de zonificación, , resumido en 4 items:

- **Áreas de amortiguación**: Las construcciones de las áreas de amortiguación deben ir con relación a unas condiciones de base por su valor ambiental y el paisaje y no solo con la propuesta de zonificación aledaña.
- **Sector de Santuario:** se sugiere disminuir a muy bajas todas las áreas vecinas al Santuario y evaluar la extensión de la zona de amortiguación hacia el oriente.
- **Avenida Hualillemu**: se menciona que sería adecuado disminuir el corredor en Avenida Huallilemu porque se extiende demasiado hacia el poniente.
- **Zona Típica:** se solicita agrandar Zona Patrimonial del Quisco Norte hacia Algarrobo a lo largo del borde costero. Y la ZT principal hacia el oriente Calle Santa Juana y Alcalde Godoy.

Principales puntos con respecto a la propuesta de condiciones, , resumido en 5 items:

- **Altura de construcciones nuevas**: se indica que ocho pisos es demasiado y atenta contra la imagen del Quisco de ciudad media altura. No desean proyectos en altura tipo guetos privados como en Algarrobo. Altura máxima de 5 pisos para mantener escala humana. Altura promedio 4-3 pisos.
- **Altura para algunos proyectos con condiciones de áreas verdes:** algunos indican que podría restringirse los 8 pisos solamente a zonas muy específicas de la parte alta y garantizar que estos proyectos generen grandes AV en el sector para contrarrestar su impacto. Proyectos en el sector Copihues puede tener más altura por su ubicación en topografía más alta.
- **Altura Borde Costero:** se indica que todas las zonas del borde costero con altura máxima de dos pisos. Prevalece el valor paisajístico del sector.
- **Zona Patrimonial:** debe tener predios mínimos más grandes, los 200m2 propuestos fragmentan mucho. Mantenerlos en 400m2 es la propuesta.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

- **-Criterios de sustentabilidad:** se sugiere que todas las construcciones deben estar sujetas a condiciones de sustentabilidad como paneles solares, captación de aguas lluvias, especialmente en el sector de amortiguación.

Todos los puntos señalados anteriormente se revisarán y se estudiará la factibilidad de su aplicación o no en el territorio. Se dará cuenta en la próxima etapa el por qué algunos puntos fueron aceptados y otros rechazados.

II.3 REUNIÓN DE EXPOSICIÓN ETAPA 4

Fecha: 20 de noviembre 2020 Medio: Plataforma zoom

Se adjunta a continuación los medios de verificación que dan cuenta de la reunión efectuada el día 20 de noviembre que tuvo como tema central la exposición de la etapa 4 del estudio.





E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

III.- PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIONES

La estrategia de difusión se tuvo que adecuar al contexto de la crisis sanitario, recurriendo a medios digitales para dar a conocer fechas, temas y metodología a aplicar, se utilizó página web, correo electrónico, Instagram. Se tuvo que focalizar más la invitación sin prejuicio de ello todos los talleres fueron abiertos. A continuación, el material que se utilizó:

III.1 AFICHE

Material para que lo ubicó en medios digitales. A continuación, el formato de éste.



Formato de afiche, Elaborado por Surplan

III.2 INVITACIONES

Los formatos de invitaciones a los Talleres Ciudadanos, fueron enviadas de manera virtual por la contraparte técnica municipal y la Consultora Surplan la envió a los asistentes de anteriores encuentros. El formato de invitaciones:

Participación ciudadana temprana.
Proceso de formulación del *"Anteproyecto"* para la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.
Las reuniones se realizarán mediante la plataforma Zoom. De preferencia utilizar computadores, aunque se puede participar a través de teléfonos móviles "inteligentes".

Día	Fecha	Hora	Público objetivo (no excluyente)	ENLACE ZOOM

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Lunes	19 de octubre de 2020	18:00	Público general. Toda la comuna, focalizado en Isla Negra Punta de Tralca	https://us02web.zoom.us/j/82774686900?pwd=TWFUK2dlRTZmK3FJTjhZYzhTT0dzdz09 ID de reunión: **827 7468 6900** Código de acceso: **4fnrWY**
Martes	20 de octubre de 2020	11:30	Niñas y niños	https://us02web.zoom.us/j/83038897618?pwd=QlZyN01QNkd3RmFqTW80dVYzTFNidz09 ID de reunión: **830 3889 7618** Código de acceso: **3LczDv**
Martes	20 de octubre de 2020	18:00	Público general El Quisco. Toda la comuna, focalizado en El Quisco	https://us02web.zoom.us/j/84422370169?pwd=MVY2bkgrUEQwTXhoMGwrbWxpako0QT09 ID de reunión: **844 2237 0169** Código de acceso: **4JWrXZ**
Miércoles	21 de octubre de 2020	17:00	Jóvenes	https://us02web.zoom.us/j/87049743804?pwd=Y2RQRzVXM1JzSEFFNHFwYUlxSVJ3Zz09 ID de reunión: **870 4974 3804** Código de acceso: **5FD76A**

III.3 INSTAGRAM

Se utilizó la plataforma Instagram "SUR_PLAN" para promocionar la tercera jornada de participación ciudadana, a continuación, la imagen de la publicación.



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

IV.- INTRODUCCIÓN ATIVIDADES ETAPA 5

A continuación, presentaremos los registros de los encuentros generados en la Fase de Validación ciudadana, Etapa 5, que surgen como actividades adicionales, no contempldas originalmente en la oferta:

FASE IV Validación Ciudadana	
ETAPA 5	4° Taller Ciudadano, Tema Zonificación
	4° Taller Ciudadano, Espacio Público
	4° Taller Técnicos Municipales

Al igual que las actividades realizadas en la etapa anterior tuvieron que ser modificadas producto del contexto de crisis sanitaria, cambiando la propuesta inicial y adecuando la metodología a una interacción virtual, presentado como herramienta principal un modelo de trabajo en Software llamado MURAL, esta herramienta se utilizó en etapa anterior se comprobó que era adecuada, cómoda y dinámica para el trabajo de los participantes. Finalmente podemos indicar que la metodología se aplicó de manera exitosa en los tres talleres realizados.

V.- ACTIVIDADES DE PARTICIPACION CIUDADANA DE LA ETAPA 5

V.1 REUNIÓN DE COORDINACIÓN CON CONTRAPARTE TÉCNICA

Tema: Organización de Talleres
Dia: 12 de enero 2021 Plataforma digital: Zoom

Acuerdos entre contraparte técnica y Consultora Surplan.

- Se realizarán 2 talleres por temas separados para la comunidad debido a la larga duración que pueden tener si se hace una sola instancia. Si bien ofrecimos 4 (2 por tema) en dicha reunión se nos indicó que sería suficiente 2 (1 por tema)
- Talleres Comunidad, las fechas serán miércoles 24 y jueves 25 de febrero para la y sugerimos a las 17:30 horas. Un taller será sobre vialidad y áreas verdes y el otro sobre zonificación y norma urbanística, en base a láminas diferentes para cada día.
- Taller con técnicos, fecha 24 de febrero, será uno con los 2 temas

Con respecto a difusión e invitaciones se sugiere que el video que creo la municipalidad es aplicable para estos talleres y acuerda que las invitaciones las realice el Municipio.

Se entregan los enlaces para las invitaciones:
Link para taller del día miércoles:

https://us02web.zoom.us/j/86281407303?pwd=cll3YVNML0wxQ0RSODc4ejQ4NGE4UT09

Link para taller del día jueves

https://us02web.zoom.us/j/89183925734?pwd=T253eS85WHpHSU9wRWVaNmJQMmd1UT09

Link para jornada equipo municipal

https://us02web.zoom.us/j/86492702823?pwd=Z3FtYXFpRDdnOWNWUCt3NFBHRThNZz09

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

V.2 TALLERES CON LA CIUDADANIA POR PLATAFORMA DIGITAL MURAL

V.2.1.- Objetivo

El principal objetivo de estos encuentros fue exponer las propuestas y componentes detallados del PRC en su etapa de Anteproyecto. Se dividió la participación en dos días, en la primera jornada se abordaron temas de zonificación y normativas urbanas y en la segunda jornada temas de vialidad y espacios verdes.

V.2.2.- Temas tratados

En las dos instancias se presentó un video explicativo donde se exponen los temas específicos que aborda el Plan Regulador Comunal, las maneras de participar en él y el marco legal de este.

Luego se realizó una presentación en formato power point a cargo de la Consultora Surplan, donde los contenidos fueron similares, pero se hizo más énfasis en los temas que se abordarían con más profundidad en la etapa de trabajo MURAL.

- Presentación de las etapas del estudio
- Principales temas de los procesos participativos ya realizados
- Acuerdos tomados para el Anteproyecto
- Vialidad y áreas verdes propuestas
- Propuestas de zonificación de Anteproyecto
- Acuerdos respecto a intensidades de uso y propuestas de gradientes de intensidad
- Acuerdos respecto a centralidades y propuestas de centralidades y ejes (*)
- Propuestas de condiciones urbanísticas e intensidades (*)
- Propuestas de usos de suelo (*)

(*) estos temas no se abordaron en la Segunda Jornada de vialidad y espacios verdes.



Portada de presentación, Elaborada por Surplan.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

V.2.3.- Metodología de trabajo

Como señalamos anteriormente se trabajó en estas jornadas con una herramienta de trabajo colaborativo llamado MURAL, para muchos expertos, hasta el momento, es la más avanzada, fácil de usar y con menos barreras de entrada para los usuarios, en especial, participantes ocasionales, permite trabajar de manera on line, con varios equipos de distintas cantidades, esto lo pudimos comprobar en la etapa anterior donde realizamos talleres con esta misma técnica.

Podemos indicar que esta herramienta llamada "MURAL" es una lámina interactiva donde todo el grupo trabajar, puede ser entendido como una pizarra, una mesa o un papelógrafo, en esta ocasión se utilizó como una lámina de trabajo. En la parte inferior izquierda tiene un zoom para poder ubicarse mejor en el encuadre y a la izquierda tiene un panel de herramientas, que permite el uso de papeles de notas (sticky notes), pegar diagramas básicos, pegar íconos, pegar bases de trabajo, pegar imágenes, pegar archivos y dibujar con lápiz. En la parte superior está el nombre del mural (se recomienda incluir el nombre de la actividad o código, y el nombre o número del grupo).

Luego tiene un sistema de votación, un temporizador para llevar el tiempo de la sesión. A la derecha está el botón de compartir, para bajar el archivo en pdf, imagen o texto, chatear, dejar comentarios, llevar la secuencia de las acciones, administrar el trabajo con colaboradores, búsqueda y ayuda. Todos los participantes puende participar simultáneamente en la lámina de trabajo. Luego en el plenario el anfitrión podrá compartir pantalla y mostrar los resultados de cada grupo, o cada grupo compartir su pantalla.

La mayoría de los participantes ya habían aplicado la metodología en la etapa anterior así que no fue necesario el video explicativo y se dejó en manos de los anfitriones grupales las explicaciones específicas para la interacción en la lámina durante los talleres.

A continuación, se presentan el Instructivo para cada uno de los monitores/Anfitriones de los Talleres de Anteproyecto.

Una vez finalizada la exposición grupal en donde el jefe del proyecto expone los detalles de los componentes del anteproyecto a trabajar en el presente taller se dará un espacio para resolver dudas específicas sobre lo expuesto.

Posteriormente el anfitrión generará subgrupos de trabajo de forma aleatoria, estableciendo un monitor por grupo el cual se encargará de guiar la dinámica de trabajo y realizar las labores operativas que garanticen la fluidez del taller.

Para los líderes de grupo se comparten a continuación algunos lineamientos para conducir la actividad de participación ciudadana:

Fase preparación y explicación previa:

1. Abrir el enlace de la plataforma *Mural* correspondiente al grupo que lidera y tenerla disponible en una pestaña del navegador para poder compartir dicha pantalla.
2. Presentación inicial del líder y el objetivo de la actividad, haciendo énfasis en la necesidad de hacer un trabajo colaborativo con discusión grupal.
3. Compartir en pantalla la pestaña de la lámina en *Mural* con el fin de realizar la presentación general de las diferentes secciones de la lámina. Aclarar que por sección se tomarán máximo 20 minutos los cuales serán cronometrados por el monitor. Dejando 5 minutos para comentarios de cierre al final de la actividad grupal.
4. Solicitar a los participantes que enciendan las cámaras para poder guardar una captura de pantalla como evidencia gráfica del listado de participantes de dicho subgrupo. Pedir la

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

presentación de los participantes con el fin de familiarizar el grupo de trabajo y el líder irá rellenando en la lámina los campos de nombre y agrupación según corresponda.

5. Mantener siempre presente la pestaña de Zoom con el fin de estar atentos al video y chat grupal.
6. Recomendar hacer el uso de la herramienta *levantar la mano* para poder establecer un orden de intervención de los participantes. El chat grupal de zoom también es una buena herramienta que puede ser utilizada para escuchar las observaciones y comentarios de quienes prefieran dicho método de comunicación.
7. Informar a los participantes sobre la forma en que se registrará la información en la lámina: situando los recuadros numerados hacia los puntos de interés en el mapa correspondiente e ingresando en los recuadros de texto el comentario al que hace referencia la observación del participante.
8. Comunicar que el ingreso de la información puede hacerla directamente cada participante si así lo quisiera y solo si se encuentra conectado desde un computador. No obstante, en primera instancia será el monitor de grupo quien ingrese las observaciones que los participantes le indiquen con el fin de favorecer la discusión grupal.

Fase desarrollo del taller:

9. Una vez aclarada la dinámica del taller debe compartir por medio del chat grupal el enlace de la lámina *Mural* aclarando que va dirigida para quienes deseen ingresar los comentarios directamente en la lámina. Debe asegurarse que las personas interesadas en trabajar directamente sobre la lámina puedan ingresen a la plataforma *Mural* satisfactoriamente.
10. Hacer énfasis en la necesidad de un trabajo ordenado y grupal. Como líder de equipo será el encargado de llevar a los participantes componente por componente y guiar una discusión colectiva recordando que los comentarios pueden validar lo propuesto, indicar su desacuerdo o incluir nuevas ideas.
11. Se guiará al grupo hacia la primera sección, explicando brevemente el plano correspondiente, haciendo énfasis en la simbología y lo que cada color representa. Establecer el cronometro para el conteo de los 20 minutos correspondientes por sección y dar inicio a la cuenta regresiva.
12. Faltando dos minutos para finalizar el tiempo cronometrado se debe informar a los participantes para que empiecen a cerrar la discusión grupal y todos logren expresar a tiempo sus observaciones.
13. Una vez culminados los primeros 20 minutos se guiará al grupo hacia la segunda sección, explicando brevemente el plano correspondiente, haciendo énfasis en la simbología y lo que cada color representa. Se reinicia el cronómetro.
14. A lo largo de la dinámica es importante estar atentos a los elementos gráficos que por error son ingresados por los participantes que han manipulado la lámina. Es importante mantener la lámina libre de estos elementos indeseados que pueden distraer o inducir al error a los otros participantes.
15. Tener en cuenta que el líder de grupo es la primera instancia para la resolución de dudas técnicas que tengan los participantes, en caso de requerir apoyo del especialista debe dirigirse a la herramienta *ask for help* o pedir ayuda (icono en la barra inferior de zoom) y el jefe de proyecto ingresará temporalmente al grupo para resolver las preguntas técnicas.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Una vez finalizado el tiempo de 45 minutos los subgrupos automáticamente se cerrarán y todos los participantes de los diferentes grupos volverán a la misma sala de Zoom para cerrar con comentarios generales sobre la experiencia digital de participación ciudadana.

V.2.4.- Resultados de los talleres realizados

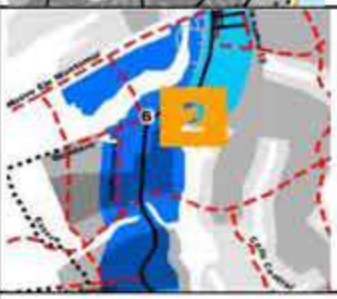
A.- Taller ciudadano de temas de zonificación y normativas urbanísticas

Fecha: miércoles 24 de febrero 2021 Hora: 17:50

Asistencia:

Total asistentes inscritos en láminas	21
Femenino	14
Masculino	7

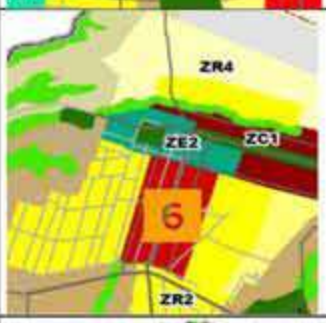
A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por los 3 grupos que se conformaron en esta ocasión.

Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
Alturas máximas propuestas	Grupo 1		No comentario.
	Grupo 2		Desacuerdo con altura de 5 pisos ya que el sector de atrás tiene 4 y existiría un conflicto por la vista al mar.
			De acuerdo con el crecimiento hacia Totoral y la parte alta rural donde hay lotes y espacio para crecer.
	Grupo 3		No comentario.
Gradiente de Intensidad propuesta	Grupo 1		De acuerdo con la protección de borde costero y quebradas, revisar la intensidad en los bordes de quebradas asociado a ejes y centralidades para disminuirlas.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
	Grupo 1		Bien estructurado y coherente en sus condicionantes.
			Sector La Puntilla, se considera acertado lo propuesto.
	Grupo 2		Se consulta por qué hay intereses de alta densidad en esa zona, es muy cerca del eje principal y no soporta más carga.
	Grupo 3		Se propone mantener la intensidad de uso de la centralidad de Isla Negra. Se solicita bajar las alturas para mantener visibilidad al mar, pero mantener intensidad.
			Generar un gradiente de alturas de edificaciones de menor a mayor desde el mar. En la zona ZR1se propone disminuir un piso para tal fin. También se propone para todo el Quisco.

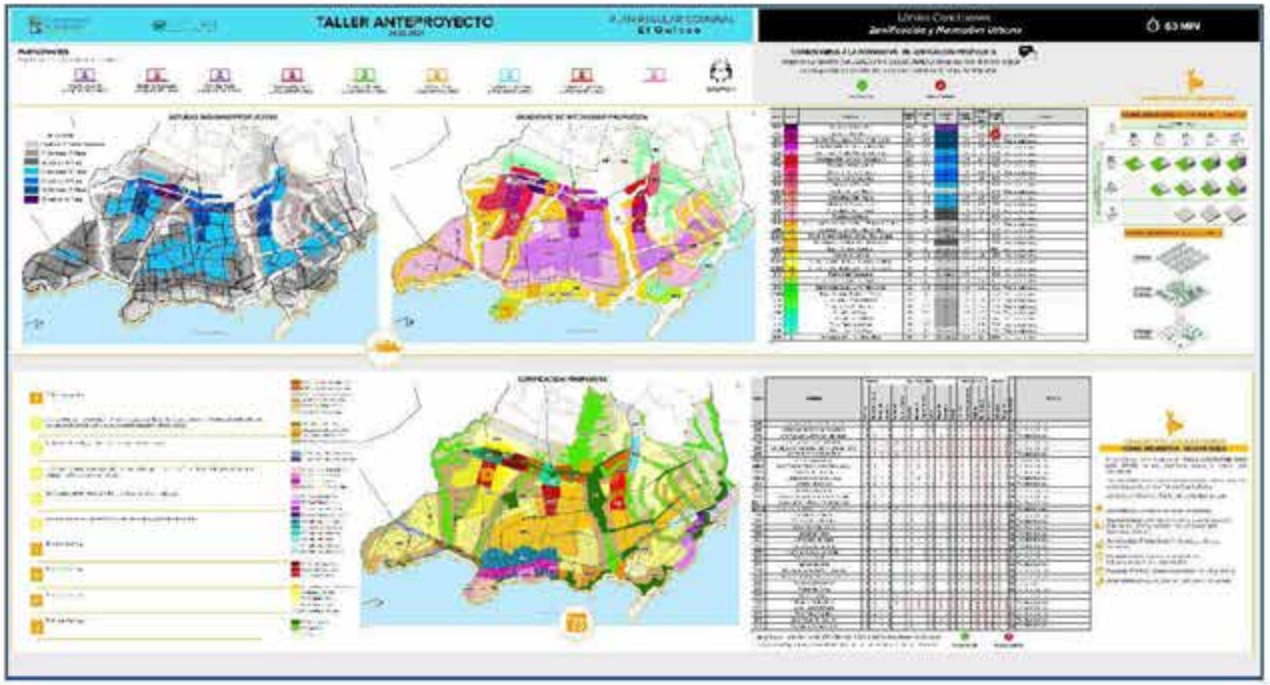
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
Zonificación	Grupo 1		Preocupación por conectividad hacia sector alto propuesto.
			Aparece como muy pequeña y mucha densidad.
	Grupo 2		Como se viabilizan los nuevos subcentros para evitar que se empiecen a construir las zonas residenciales sin que estos se desarrollen generando así la dependencia de las centralidades ya existentes que están bastante congestionadas. Es necesario evaluar los incentivos para poder comentar al respecto.
			ZP1 tiene comercio hoy día, ¿por qué se prohíbe en la propuesta?
	Grupo 3		No comentario

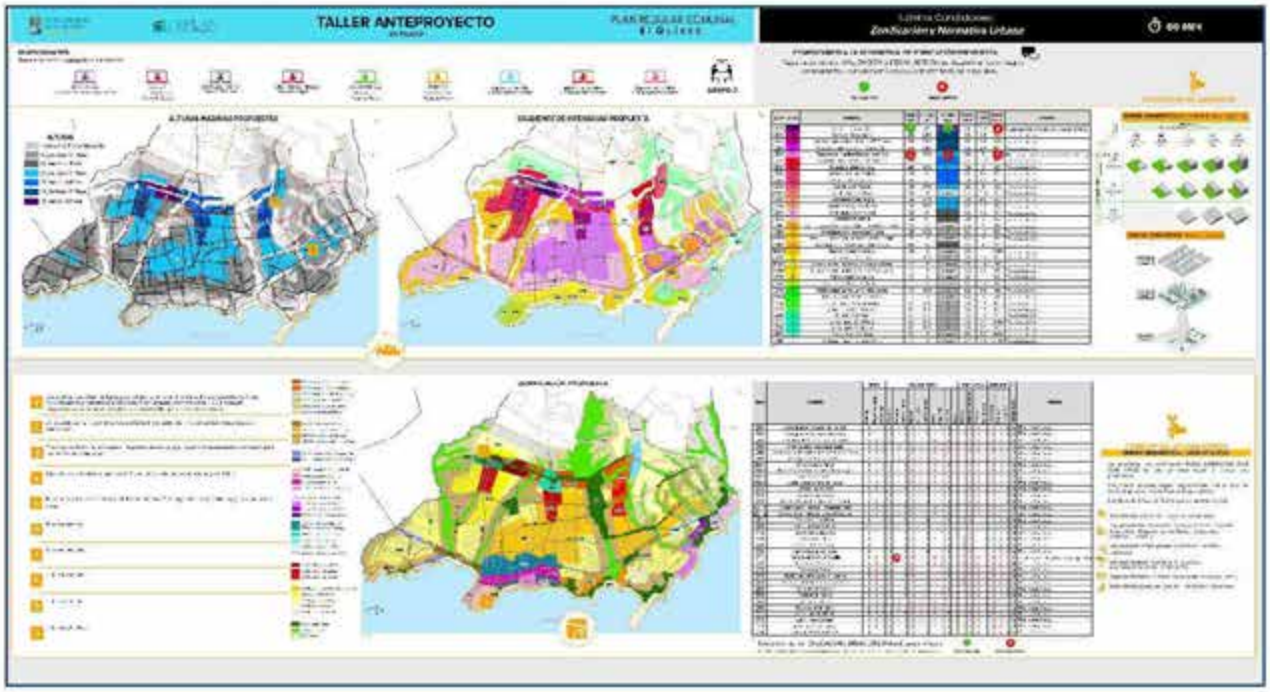
A continuación, el registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" y se adjuntan archivos digitales para una mejor visualización:

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 1

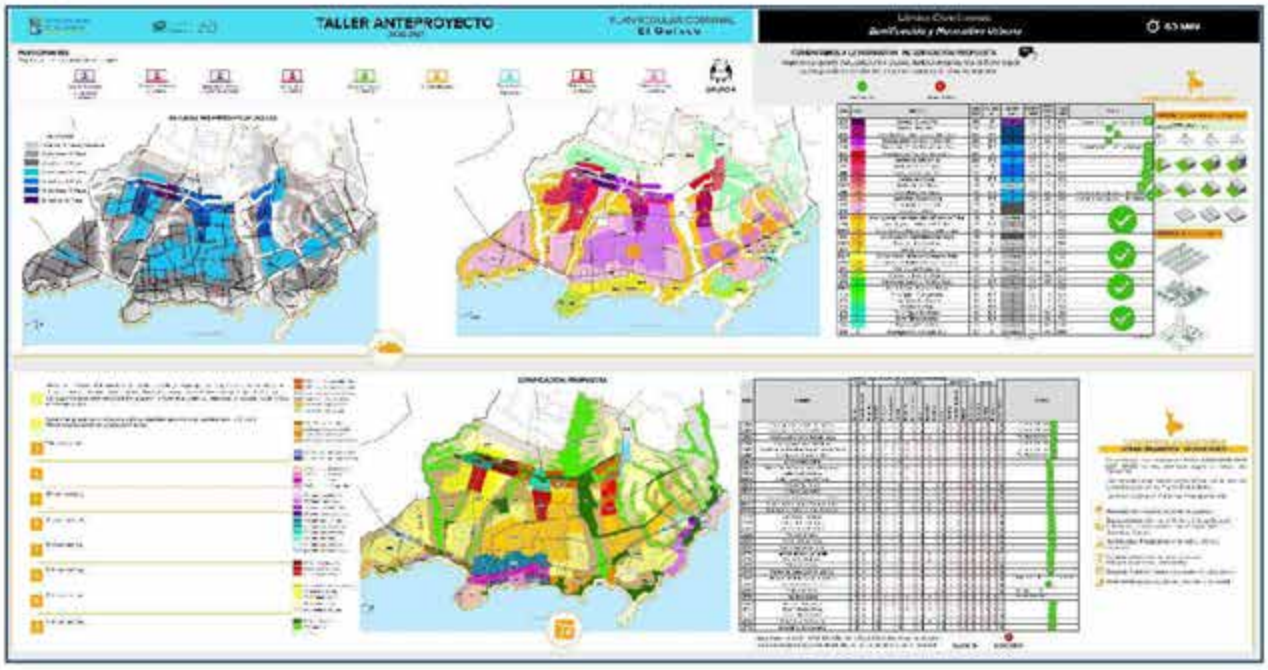


Grupo 2



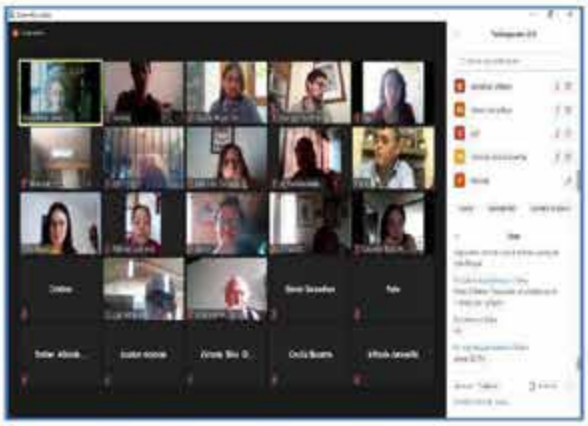
E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 3



Registro fotográfico:





Elaborado por Surplan.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

B.- Taller ciudadano de temas de vialidad y áreas verdes

Fecha: miércoles 25 de febrero 2021 Hora: 17:30

Asistencia:

Total asistentes inscritos en láminas	16
Femenino	10
Masculino	6

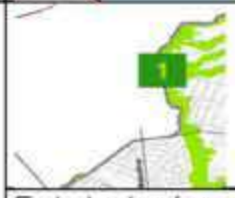
A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por los 3 grupos que se conformaron en esta ocasión.

Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
Vialidad	Grupo 1		Considerar perfiles de avenidas principales con parques (bandejones centrales, por ejemplo).
			Considerar las rutas de transporte colectivo, para determinar perfiles de vialidad.
			Considerar condiciones para que sea posible incentivar el uso periférico de automóviles con cambio modal al interior de la ciudad.
			Revisar nombres de calles "El Laurel" y "Cerca Lago", aparentemente están asignados al revés.
	Grupo 2		Preocupación por un borde costero peatonal a lo largo de la comuna. Esto se asocia a problemas de seguridad y aseo por la falta de control, es mejor mantener la idea de accesos perpendiculares a la playa que generen playas aisladas. Insisten en que se abordó el tema en el taller pasado.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
	Grupo 2		Paso a comuna del Tabo requiere al menos un ensanche o si es posible mejor una apertura que de posibilidades para mitigar la congestión alta en esta zona.
			Evaluar la posibilidad de la continuidad de la Av. España, parece una mejor opción por su configuración más regular y en una etapa de crecimiento a mediano plazo. Los Andes es muy arriba y es muy irregular.
	Grupo 3		Materialización de senderos angostos que respeten la topografía y vegetación, mejorar acceso a mirador y se sugiere pasarelas de madera en sector de humedales.
ciclovías	Grupo 1		Evaluar ciclovía alternativa a Dubournais que evite las congestiones de ésta.
			Preocupación de la asignación de recursos para la implementación.
	Grupo 2		Posible conflicto de la ciclovía proyectada ya que su perfil sería muy angosto y podría afectar el comercio del sector porque dejaría sin estacionamientos a un sector de comercio, el perfil no da ni siquiera para ensanche de vereda.
			Es necesario una ciclovía sobre el eje principal, una ciclovía Provincial que se proyecte desde El Yeco hasta San Antonio, esta es una petición de comités ambientales desde hace muchos años.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

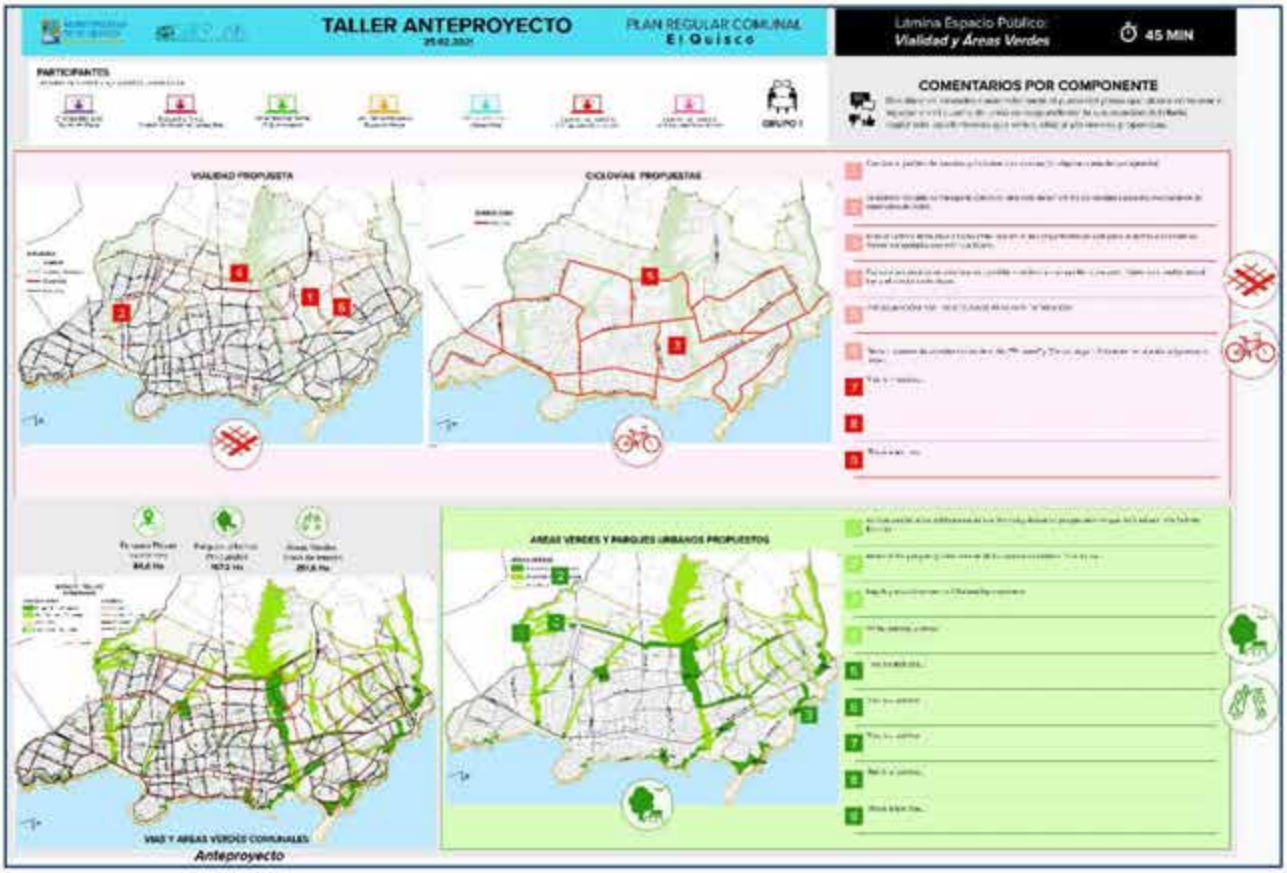
Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
	Grupo 3		Diseño de ciclovías en relación a la normativa de imagen urbana de la ciudad.
			Evaluar pendiente en ciclovías, proponer más ciclovías en vías paralelas a Dubournais ya que son más factibles de transitar debido a las pendientes.
Áreas Verdes y parques urbanos propuestos	Grupo 1		Se pide evaluar incorporar un parque urbano cerca de las poblaciones La Marina y Alvear ya que se cree que sería más fácil de financiar.
		En todas las áreas verdes que se proyecten en la comuna.	Se solicita incorporar en todas las áreas verdes flora nativa.
			En Challamillay considerar estacionamientos.
			Parque Urbano en Las Marinas y Alvear.
	Grupo 2		Gran afectación a predios privados por AV y PU. ¿Qué tipo de compensación se propone? ¿Qué tipos de incentivos hay para estos predios?
			El sistema de áreas verdes ¿qué tipo de garantía genera para la mantención y protección de las Quebradas?

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Tema	Grupo	Figura graficada	Comentario Grupal
	Grupo 2		Revisar shape de Quebradas, hay algunas faltantes como por ejemplo El Culebrón en Punta de Tralca, Manquehuano en Isla Negra y otra no identificada ahí mismo.
	Grupo 3		Área verde en Avenida Costanera hacia el oriente, extender zona de área verde de jurisdicción municipal por sobre zona de tuición de la Marina para su mantenimiento, sector más importante Punta de Tralca.

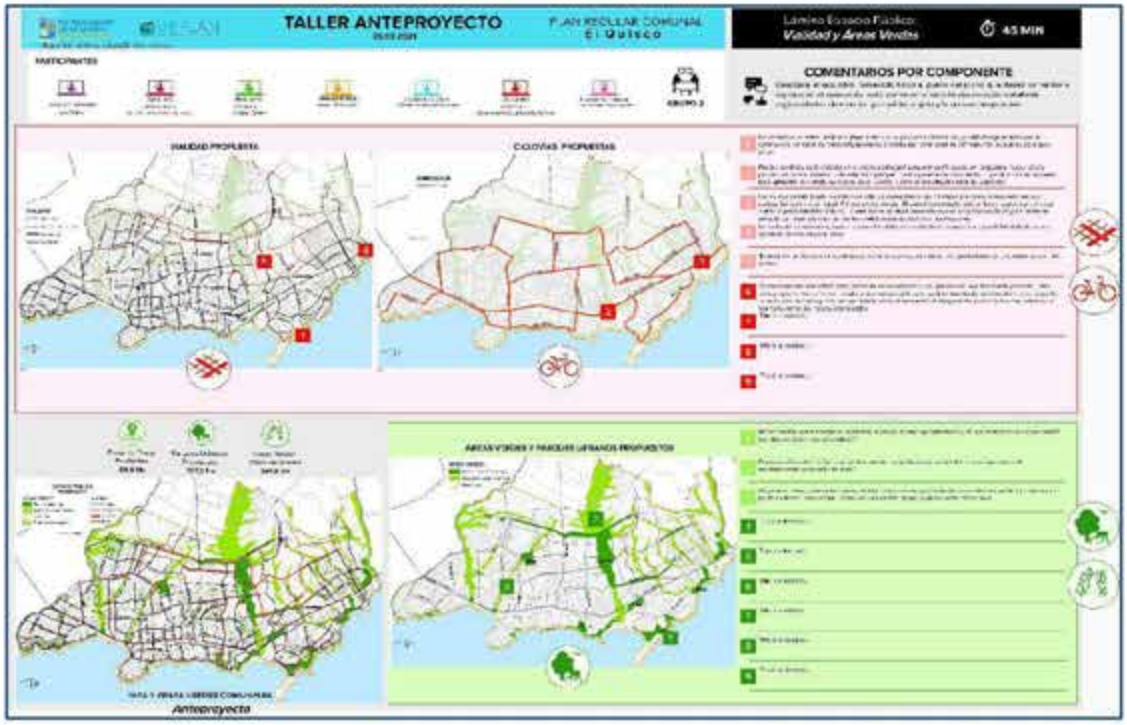
A continuación, el registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" y se adjuntan archivos digitales para una mejor visualización:

Grupo 1

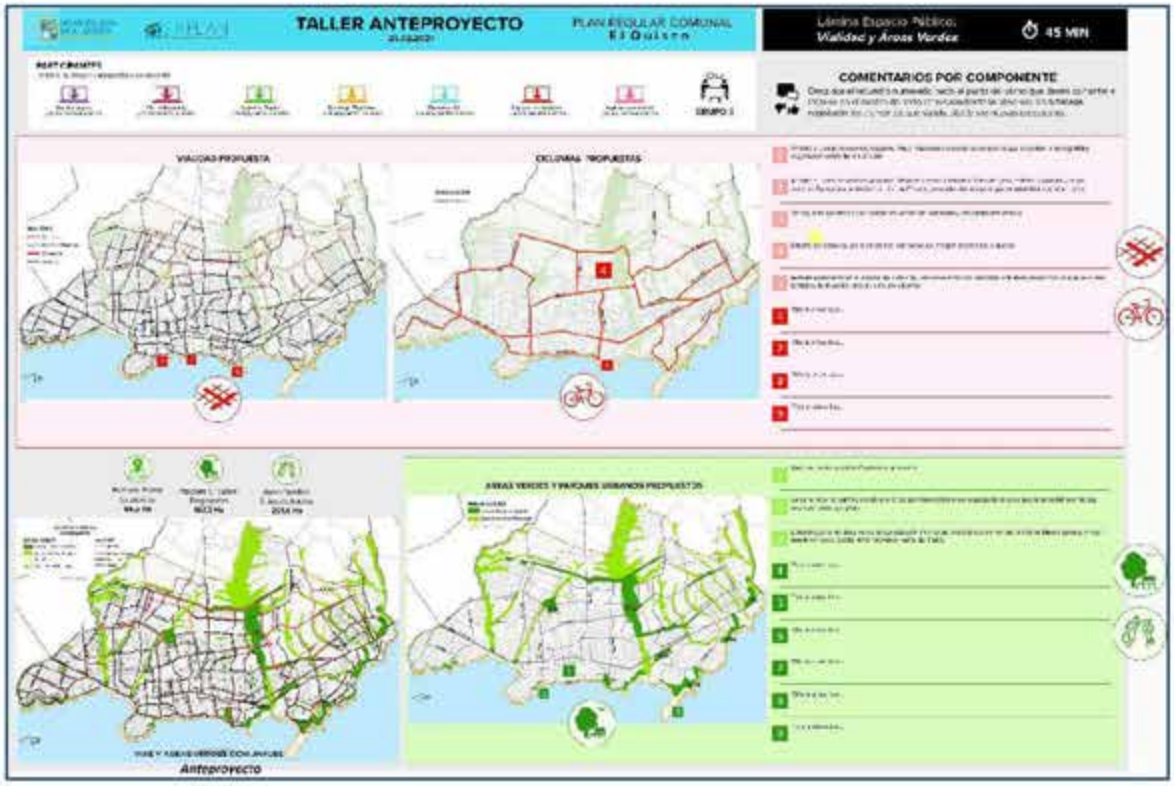


E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Grupo 2



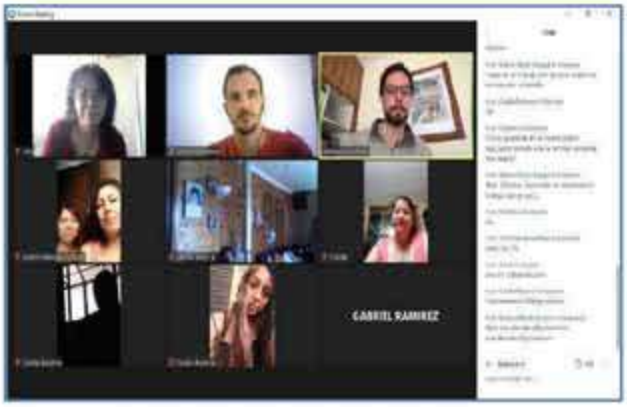
Grupo 3



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

Registro fotográfico:





Elaborado por Surplan.

C.- Taller con técnicos municipales

Fecha: miércoles 25 de febrero 2021 Hora: 10:00

Asistencia:

Total asistentes inscritos en láminas	6
Femenino	2
Masculino	4

A continuación, presentaremos la sistematización de las opiniones obtenidas por el grupo conformado por los técnicos profesionales del Municipio de El Quisco.

Tema	Figura graficada	Comentario Grupal
Alturas máximas propuestas		No comentario
Gradiente de Intensidad propuesta		Casa Glenda (rol 167-17) en Serrano no aparece incluida en ZP3.
		Podría incorporarse incentivo de densidad en esta zona
		Revisar con DOM proyecto aprobado por si afecta lo proyectado.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

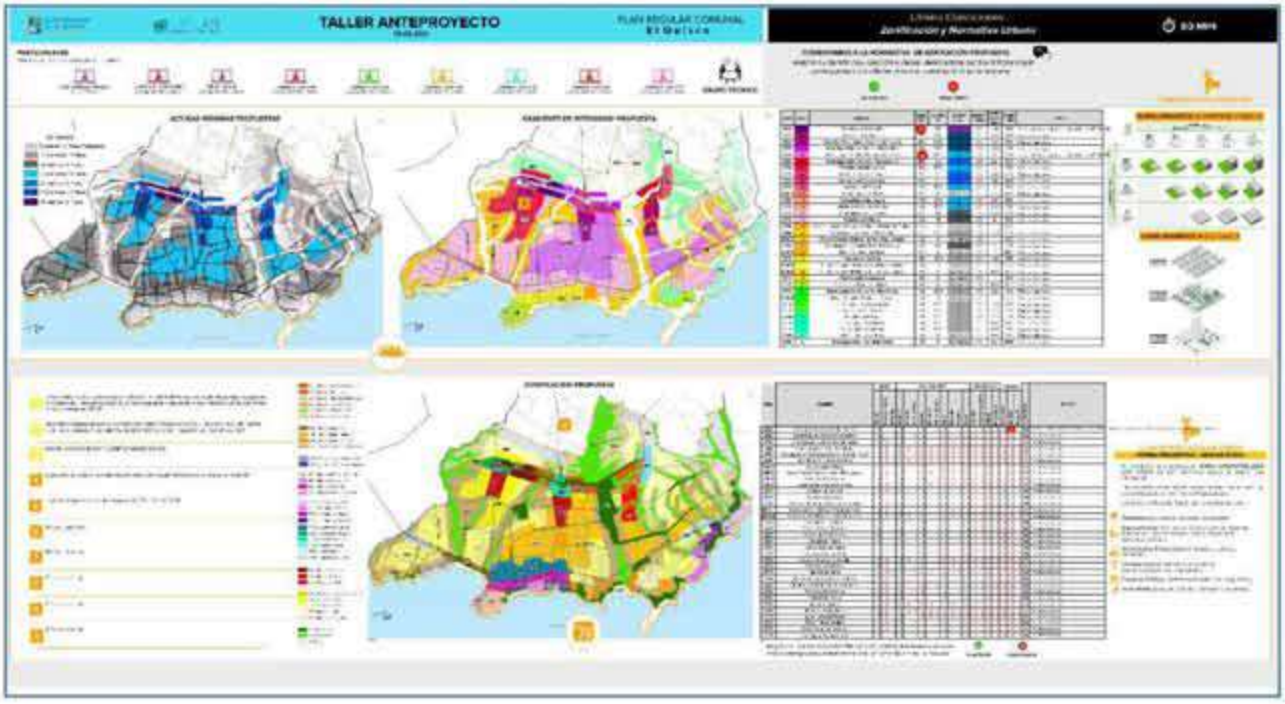
Tema	Figura graficada	Comentario Grupal
		Es posible en esta zona proyectar parques industriales y/o plantas generadoras de energías renovables.
Vialidad		Evaluar zona de protección de borde costero para facilitar vialidad.
		Apertura peatonal en quebrada Honda, Padre Alvear y Las Marinas.
		Hay preocupación por ¿cómo funcionaria la red vial norte sur complementaría a Isidoro Dubournais?
		Serrano (ambos lados) y Cosne Blanco son propiedades consolidadas, requieren expropiación, aunque es una buena alternativa se considera poco factible.
Ciclovias		Factibilidad de dar cobertura peatonal y ciclovía a esta zona como elemento turístico.
		Extender ciclovía a la Puntilla.
Áreas Verdes y parques urbanos propuestos		Revisión del artículo 2.3.5 OGUC como protección del borde costero.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

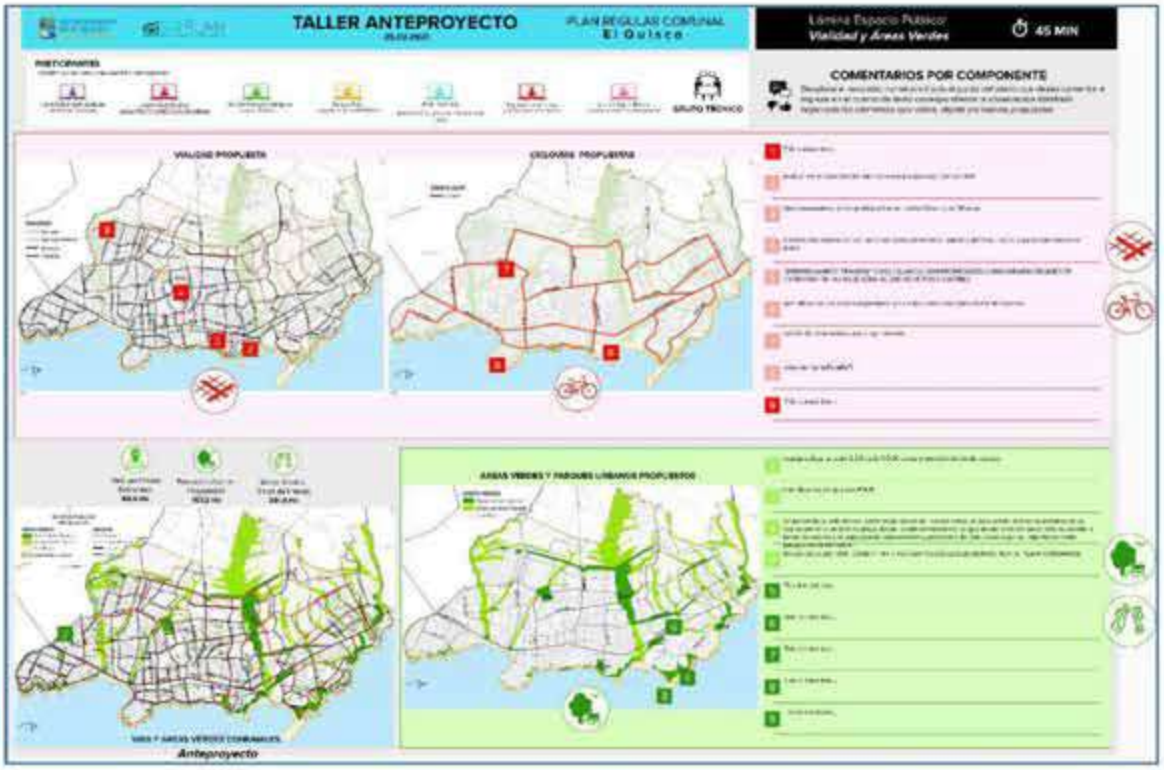
Tema	Figura graficada	Comentario Grupal
		
		Diferenciar en shape AV existentes lo que efectivamente son BNUP.
		Se propone la Península Piedra del Trueno como Parque Urbano y no playa. Gestión de la Municipalidad para su conservación y protección como valor paisajístico.

A continuación, el registro del material trabajado, "Láminas de MURAL" y se adjuntan archivos digitales para una mejor visualización:

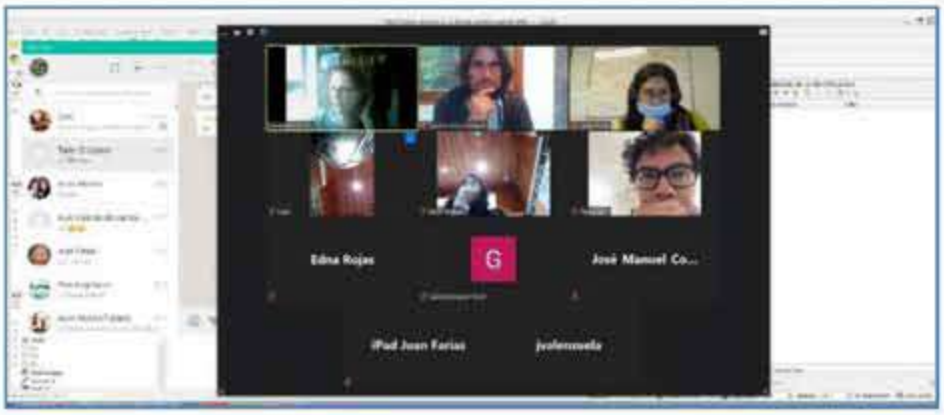
Grupo 1



E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025



Registro fotográfico:



Elaborado por Surplan.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

V.2.5.- Sintesis de resultados

A modo de resumen presentamos una tabla con las principales observaciones, comentarios, aportes de los participantes de las tres jornadas realizadas en el contexto de la presente etapa.

Síntesis de los principales aportes entregados en las tres jornadas de PPC
Vialidad
1. Perfiles de vías principales más amplias, con veredas grandes y bandejones tipo parque lineal. Especialmente para las vías nuevas de la extensión urbana.
2. Estudiar las rutas de transporte colectivo para generar posibles ensanches viales como por ejemplo Los Eucaliptos.
3. Ciclovia en via principal es deseada (proyecto ciclovia provincial) pero parece poco realista; preocupa el conflicto por el perfil vial pequeño, comercio intenso, pendientes y congestión actual. Es necesario revisar la compatibilidad de espacios. Tal vez generar un par vial entre Dubornais y Laurel, así se alivia la carga y da espacio para la ciclovia.
4. La propuesta vial debe incentivar el uso de auto en partes periféricas permitiendo cambio modal hacia el interior de la ciudad.
5. Conflicto con la identificación de calles Laurel y Cerco Largo, parecen nombradas al revés.
6. Preocupación por un borde costero peatonal a lo largo de la comuna. Esto se asocia a problemas de seguridad y aseo por la falta de control, es mejor mantener la idea de accesos perpendiculares a la playa que generen playas aisladas. Insisten en que se abordó el tema en el taller pasado.
7. Paso a comuna del Tabo requiere al menos un ensache o si es posible mejor una apertura que de posibilidades para mitigar la congestión alta en esta zona.
8. Evaluar la posibilidad de la continuidad de la Av. España, parece una mejor opción por su configuración más regular y en una etapa de crecimiento a mediano plazo. Los Andes es muy arriba y es muy irregular.
9. Apertura peatonal en Quebrada Honda en Padre Alvear con Las Marinas.
10. Completar la ciclovia en Playa de Punta de Tralca como alternativa a la avenida principal. Importante como garantizar que el paso de la ciclovia no afecta el borde costero.
11. Propuesta de ciclovia por Pino Mar y La Puntilla.
Áreas Verdes y Parques urbanos
12. En el sector Las Marinas y Alvear hay posibilidad de establecer un Parque Urbano.
13. Necesidad de establecer desde el PRC la implementación de Flora Nativa en el sistema de áreas verdes propuesto.
14. En PU Isla Negra se parece interrumpir el estacionamiento Challamillay.
15. Gran afectación a predios privados por AV y PU. ¿Qué tipo de compensación se propone? ¿Qué tipos de incentivos hay para estos predios?
16. El sistema de áreas verdes ¿qué tipo de garantía genera para la mantención y protección de las Quebradas?

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

17. Revisar shape de Quebradas, hay algunas faltantes como por ejemplo El Culebrón en Punta de Tralca, Manquehuano en Isla Negra y otra no identificada ahí mismo.
18. Península Piedra del Trueno como PU y no playa. Gestión de la Muni para su conservación y protección como valor paisajístico.
19. Revisión del artículo 2.3.5 OGUC como protección del borde costero.
20. Diferenciar en shape AV existentes lo que efectivamente son BNUP.
21. Revisar Z8 del PRC 1994. (Quisco Norte y Playa Corsarios).
22. Recursos para implementación ¿de dónde? Parece importante establecer la relación con incentivos de mejoramiento del espacio público.
Zonificación
1. Disminuir la intensidad de uso en las áreas de mitigación de quebradas de centralidades y equipamientos en la propuesta de la parte alta de extensión.
2. Sector ZR1 desde triangulación de Camino Antiguo hacia el sur no es viable, parece incongruente el incentivo porque el sector está muy congestionado. No hay propuesta de vías nuevas y además la altura propuesta para esta zona entra en conflicto con el área de atrás que tiene menor altura.
3. Como se viabilizan los nuevos subcentros para evitar que se empiecen a construir las zonas residenciales sin que estos se desarrollen generando así la dependencia de las centralidades ya existentes que están bastante congestionadas. Es necesario evaluar los incentivos para poder comentar al respecto.
4. Incluir incentivo de densidad en corredor Pinomar.
5. Casa Glenda (rol 167-17) en Serrano no aparece incluida en ZP3.
6. ZC2 corredor Pinomar presenta densidad muy alta y la subdivisión predial mínima está muy baja.
7. ZP1 tiene comercio hoy día, ¿por qué se prohíbe en la propuesta?
8. Se propone subdivisión predial de 200m2 en ZC1.
9. Mejorar gradientes de altura desde el mar, se propone: ZC1: 7, ZR1: 4, ZE5: 4, ZE6: 4
10. ZR3 y ZR4 incluir deportes, y en ZR1 incluir esparcimiento
11. Densidad en ZC1 y ZR1 debe ser mayor para albergar vivienda social.
12. Revisar la posibilidad de infraestructura sanitaria según sectores para posibilidad nuevas tecnologías de reutilización de aguas.

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

VI.- DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓNES

Las invitaciones fueron distribuidas de manera interna por los profesionales del Municipio.

Participación ciudadana temprana.				
Proceso de formulación del *"Anteproyecto"* para la actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.				
Las reuniones se realizarán mediante la plataforma Zoom. De preferencia utilizar computadores, aunque se puede participar a través de teléfonos móviles "inteligentes".				
Día	**Fecha**	**Hora**	**Público objetivo (no excluyente)**	**Enlace**
Miercoles	24 de febrero de 2021	17:30	Público general. Toda la comuna, Tema Zonificación	https://us02web.zoom.us/j/86281407303?pwd=cll3YVNML0wxQ0RSODc4ejQ4NGE4UT09 ID de reunión: 862 8140 7303 Código de acceso: 9g6ubS
Jueves	25 de febrero de 2021	17:30	Público general. Toda la comuna, Tema Áreas Verdes y Vialidad	https://us02web.zoom.us/j/89183925734?pwd=T253eS85WHpHSU9wRWVaNmJQMmd1UT09 ID de reunión: 891 8392 5734 Código de acceso: 7WTkkC
Jueves	25 de febrero de 2021	9:00	Técnicos Municipales	https://us02web.zoom.us/j/86492702823?pwd=Z3FtYXFpRDdnOWNWUCt3NFBHRThNZz09 ID de reunión: 864 9270 2823 Código de acceso: 2XH7a0

E14066/2025
Decreto Alcaldicio
N° 1688/2025

JOSÉ ANTONIO JOFRÉ BUSTOS
ALCALDE
UNIDAD DE ALCALDIA

YOLANDA MARLENE CATALÁN MARÍN
SECRETARIO MUNICIPAL
UNIDAD DE ALCALDIA

JJB / YCM / vrp

Distribución:

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley Nº 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a:
http://sgdoc.elquisco.cl/exedoc/rest/api/utils/descargarFirma/280089