

MAT.: Complementa D.A. N°1688, de fecha 30.04.2025, que Promulga Actualización del PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO, según se indica.

VISTOS:

1. D.A. N° 5314 de fecha 06.12.2024, que asume el cargo de Alcalde de la I. Municipalidad de El Quisco Don José Antonio Jofré Bustos y en virtud de las facultades que confiere la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores;
2. Oficio Circular, N° 15.700, de 2012 de la Contraloría General de la República, que imparte instrucción en materia de registro de Decreto Alcaldicio;
3. La Resolución N°36 de 2024 de Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de Toma de Razón;
4. D.A. N°1688 de fecha 30.04.2025, que Promulga ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO;
5. Informe Ambiental, Estudio Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco;
6. Solicitud de complementación a través de Plataforma SGDOC E14066/2025.

CONSIDERANDO:

- a) Lo informado por profesional de SECPLA, mediante expediente N°14066/2025, quien señala que se omitió incorporar como parte integral de los antecedentes del D.A. N°1688 de fecha 30.04.2025, que Promulga ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO, el Informe Ambiental.

DECRETO:

- I. **COMPLEMENTÉSE**, D.A. N°1688 de fecha 30.04.2025, que Promulga ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO, incorporando en los antecedentes adjuntos al respectivo decreto y como parte integrante de los antecedentes que lo acompañan el ***“INFORME AMBIENTAL”, Estudio Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco.***
- II. Rija la presente resolución como parte integral de los actos administrativos ejecutados mediante D.A. N°1688/2025;
- III. Adopte la Secretaría Comunal de Planificación, las medidas pertinentes para dar cumplimiento a la presente Resolución;
- IV. Los antecedentes que respaldan la presente resolución se tuvieron a la vista, se anexan en fotocopia y pasarán a formar parte integral del presente decreto;
- V. **ANÓTESE, COMUNÍQUESE, DESE CUENTA Y ARCHÍVESE;**
- VI. ***FIRMA ELECTRÓNICA EN CONFORMIDAD AL ART. 2°, LETRA F Y G DE LA LEY 19.799.***



INFORME AMBIENTAL

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO



TABLA DE CONTENIDOS

I.- RESUMEN EJECUTIVO	4
II.- ACERCA DEL PLAN	7
II.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTES EN LA COMUNA.....	7
II.2 ÁREA DE ESTUDIO	12
II.3 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SUS OBJETIVOS Y ALCANCES 13	13
II.4 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN	16
II.5 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO	16
II.6 AMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN	17
III.- POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DEL PLAN	18
IV.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y ALCANCES.....	32
V.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE CONSIDERADOS EN EL PLAN.	34
VI.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD) 35	35
VI.1 COHERENCIA ENTRE OBJETIVOS AMBIENTALES, CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y FACTORES CRITICOS DE DECISIÓN	39
VII.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	41
VII.1 DESCRIPCIÓN ANALITICA Y PROSPECTIVA DEL SISTEMA TERRITORIAL	41
VII.2 DESCRIPCIÓN Y EXPLICACIÓN DE LOS PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.....	41
VII.3 IDENTIFICACIÓN DE ACTORES CLAVE DEL TERRITORIO	42
VII.4 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES	44
VII.5 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN Y SU TENDENCIA	44
VII.6 MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA	66
VIII.- LA IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO, SEÑALANDO LAS IMPLICANCIAS QUE CADA UNA DE ELLAS PUEDA GENERAR SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD.....	68
VIII.1 OPCIONES DE PLANIFICACIÓN	68
VIII.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO.....	70
VIII.3 OPCIÓN DE DESARROLLO SELECCIONADA	76
VIII.4 DESCRIPCIÓN DE ANTEPROYECTO	76
VIII.5 EVALUACIÓN DE ANTEPROYECTO	92
IX.- LOS RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	96
IX.1 MESA INTERSECTORIAL 1.....	96
IX.2 MESA INTERSECTORIAL 2.....	103



**X.- RESULTADOS DE INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA
104**

X.1	PROCEDIMIENTO DE INICIO EAE DEL PRC DE EL QUISCO	104
X.2	PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN	108

**XI.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO SEÑALANDO LAS
MEDIDAS PROPUESTAS POR EL INFORME AMBIENTAL AL PLAN REGULADOR
COMUNAL109**

XII.- ANEXOS.....123

XII.1	ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN PROCESO EAE.....	123
XII.2	DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES DE RIESGO Y PELIGRO DE INCENDIOS FORESTALES, PROVINCIA DE SAN ANTONIO. PERIODO 2020 – 2021. (CONAF)	127

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Zonificación de PRIVSBCS en El Quisco	8
Figura 2	Zonas de borde costero en PRIVSBCS	9
Figura 3	Zonificación PRC El Quisco vigente	10
Figura 4	Zonificación Seccional Isla Negra	11
Figura 5	Síntesis del diagnóstico	13
Figura 6	Visión de desarrollo para la comuna.....	13
Figura 7	Procedimiento para identificación de factores críticos de decisión.	35
Figura 8	Temas ambientales y de sustentabilidad presentados en Mesa Intersectorial 2.	36
Figura 9	Definición preliminar de FCD.	37
Figura 10	Bosque nativo y matorrales en la comuna de El Quisco.	45
Figura 11	Tendencia de Fragmentación Provincia de San Antonio.....	47
Figura 12	Cambios de uso de suelo en la comuna de El Quisco	48
Figura 13	Tendencia de cambios de usos de suelo asociados a bosque y matorral nativo (m2).	48
Figura 14	Quebrada con relleno de escombros.	49
Figura 15	Humedales de la comuna de El Quisco.....	51
Figura 16	Sectorización de servicios de alcantarillado en Litoral Sur.....	51
Figura 17	Territorio operacional ESVAL (2015).....	53
Figura 18	Tendencia de aumento de demanda de agua potable asociado a aumento de población.	55
Figura 19	Tendencia de demanda de caudales generados de aguas servidas. (l/s)	56
Figura 20	Disposición final de residuos sólidos domiciliarios.	56
Figura 21	Estimación de aumento de exposición de edificaciones en área urbana de El Quisco 2002 - 2019.	57
Figura 22	Equipamientos y centralidades en el área urbana de El Quisco	59
Figura 23	Patrones de asentamiento en el área urbana de El Quisco.	60
Figura 24	Tendencia de Volumen de tránsito vehicular en Ruta G - 954	61
Figura 25	Tendencia de Volumen de tránsito vehicular en Ruta G – 954 (Camino al Totoral)	62
Figura 26	Tendencia de Volumen de tránsito vehicular en Ruta G – 986 (Ruta de Los Poetas)	62
Figura 27	Zona típica Isla Negra	63
Figura 28	Tendencia de inversión de proyectos de espacio público y culturales (1997 - 2020).	65
Figura 29	Alternativas Crecimiento concentrado (CC) y de Crecimiento extendido (CE)	69
Figura 30	Alternativa Crecimiento moderado (CM).....	69
Figura 31	Límite urbano y ZEU PRIVSBCS	76
Figura 32	Intensidades de ocupación según zonas.....	79
Figura 33	Zonas con incentivos de aporte en áreas verdes	80
Figura 34	Zonas con incentivos de integración social	81
Figura 35	Zonas centrales y corredores de alta intensidad	82
Figura 36	Zonas de baja intensidad y menor mixicidad	83
Figura 37	Zonas residenciales	83



Figura 38. Zonificación propuesta	84
Figura 39. Propuesta de sistema de áreas verdes	86
Figura 40. Zona de playa.....	87
Figura 41. Propuesta de Anteproyecto de ciclovía y sendas peatonales	90
Figura 42. Vialidad estructurante propuesta	91
Figura 43 Afiche de apoyo a exposición de antecedentes.....	105
Figura 44 Calendario de exposición de antecedentes en Facebook	105

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Características de zonas de PRIVSBCS en El Quisco	7
Tabla 2 Objetivos de planeamiento para el área urbana de El Quisco.....	14
Tabla 3. Listado Marco de Referencia Estratégico.	18
Tabla 4. Objetivos ambientales preliminares y corregidos.....	32
Tabla 5. Criterios de desarrollo sustentable.....	34
Tabla 6. Factores críticos de decisión.....	38
Tabla 7. Coherencia entre OA, CDS Y FCD para El Quisco	39
Tabla 8 Listado de Organismos de la administración del Estado.	42
Tabla 9. Estanques de almacenamiento asociados a El Quisco.	52
Tabla 10. Datos de demandas y oferta del acuífero.	52
Tabla 11. Evolución de servicios de APR 2005-2010	53
Tabla 12 Marco de Evaluación estratégica para los FCD	66
Tabla 13. Evaluación ambiental de alternativas de El Quisco	71
Tabla 14. Síntesis de los resultados de alternativa CC	75
Tabla 15. Síntesis de los resultados Alternativa CE	75
Tabla 16. Síntesis de los resultados Alternativa CM.....	75
Tabla 17 Intensidades de ocupación según zonas	78
Tabla 18 Aplicación de incentivo para integración social.....	81
Tabla 19. Observaciones realizadas a Hoja de Consulta Mesa Intersectorial1.....	97
Tabla 20. Respuestas a través de oficios.	103
Tabla 21. Actividades de inicio del procedimiento de la EAE	104
Tabla 22. Directrices, criterios de seguimiento y rediseño.....	110



I.- RESUMEN EJECUTIVO

El informe ambiental que se presenta a continuación corresponde a la constatación del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco, que se inició el año 2019 y se encuentra en su fase final de desarrollo en el mes marzo del año 2021.

Los resultados se estructuran de acuerdo a las exigencias del D.S. 32 (2015) que aprueba el reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica. A continuación, se describen de forma sintética los principales resultados obtenidos y presentados en el Informe Ambiental:

- **Acerca del Plan.** Se abordan los instrumentos de planificación vigentes en la comuna, especialmente aquellos que tienen incidencia en las superficies urbanas vigentes y las posibles áreas de extensión del área urbana. Los instrumentos descritos son: Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, Plan Regulador Comunal de El Quisco vigente (1994) y el Plan Seccional de Isla Negra. Además, se aborda una descripción del área de estudio, donde se señala el área urbana de El Quisco y el sector de El Totoral, esto en relación a la definición establecida por el PRI, respecto de esta última localidad se decide finalmente de acuerdo a la opinión de la comunidad dejarlo fuera del ámbito de la planificación urbana.
- **Identificación y descripción de los objetivos de planificación.** Se proponen 8 objetivos de planificación como resultado del diagnóstico integrado del área urbana de El Quisco. Estos se ordenan a partir de 5 grandes temas: el sitio urbano, formas de crecimiento, funcionalidad, conectividad e identidad.
- **Descripción pormenorizada del antecedente o justificación.** La justificación principal se refiere a la desactualización del instrumento de planificación vigente, PRC del año 1994, lo cual genera una ausencia de normativas y ordenamiento acorde a las necesidades actuales del territorio urbano de El Quisco.
- **Identificación descripción pormenorizada de su objeto.** El objeto materia de la planificación corresponde al Plan Regulador Comunal, que en este caso se encuentra limitado a lo establecido por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur (PRIVSBCS). Los aspectos que aborda el Plan son: límite urbano, zonificación de usos de suelo (normas de usos de suelo y de edificación) y las vialidades.
- **Su ámbito territorial y temporal de aplicación.** El ámbito territorial corresponde a las áreas urbanas o de extensión urbana, y en términos temporales se considera un horizonte de planificación de 30 años con 10 años de revisión.
- **Políticas de desarrollo sustentable y medio ambiente que enmarcan la propuesta del Plan.** Se señalan las políticas, planes, informes y estrategias revisadas y aplicadas en el instrumento, entre ellas se mencionan a escala nacional: la Política Nacional de Desarrollo Urbano, a escala regional se encuentra la Estrategia de Desarrollo Regional y la Estrategia Regional de Biodiversidad (2005), el Plan de acción, sector turismo (2014 - 2018), y a escala comunal el PLADECO y el diagnóstico ambiental comunal (2015), además de los instrumentos de planificación vigentes como el PRC de El Quisco y Plan Seccional de Isla Negra.
- **Identificación y descripción de los objetivos ambientales.** Se proponen 4 objetivos ambientales, los cuales se describen reconociendo las metas ambientales que persiguen, como se traduce en el Plan o los mecanismos que utiliza, los alcances normativos y los



problemas ambientales actuales y/o potenciales y los valores e intereses a proteger. Los objetivos se orientan a las siguientes metas:

1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales,
 2. Disminuir la exposición de la población frente a amenazas naturales (tsunami, remoción en masa (flujos y desprendimiento) y humanas (incendios forestales),
 3. Aportar en la disminución de residuos reciclables, orgánicos e inorgánicos y
 4. Resguardar la historia cultural de El Quisco.
- **Identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable.** Se proponen 3 criterios los cuales fueron definidos a partir del marco de referencia o la revisión de antecedentes base siendo fundamental el PLADECO como instrumento orientador del desarrollo futuro de la comuna. Los criterios de desarrollo sustentable propuestos son:
- CDS 1. La comuna de El Quisco favorece el desarrollo de una imagen urbana, con resguardo de las vistas al mar, con un desarrollo sustentable, integrado y seguro,
 - CDS 2. El Quisco comuna turística que potencia sus atractivos naturales, culturales y patrimoniales, y
 - CDS 3. La comuna de El Quisco protege y conserva su medio ambiente.
- **Identificación y justificación de los factores críticos de decisión.** Se describe la forma como se llegó a la identificación de los factores críticos de decisión, que en primera instancia comprendió trabajo en gabinete con Municipio, y posteriormente con la mesa intersectorial 2. Los factores críticos de decisión (FCD) o temas clave identificados para la planificación de la ciudad de El Quisco son:
- FCD 1. Sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos,
 - FCD 2. Soluciones sanitarias y residuos domiciliarios en la ciudad,
 - FCD 3. Amenazas naturales,
 - FCD 4. Generar áreas conectadas e integradas y
 - FCD 5. Poner en valor el patrimonio local.

Además de la descripción de los factores en cada uno de ellos se realiza una identificación de los criterios de evaluación, que en definitiva permitirán poner un foco en la evaluación de las alternativas y del anteproyecto.

- **Diagnóstico ambiental Estratégico.** Se realiza una descripción analítica y prospectiva del sistema territorial donde destaca la visión de desarrollo del territorio comunal, con un fuerte rol turístico, y su posicionamiento como balneario del litoral sur de Valparaíso. Además, se señalan las problemáticas existentes, los actores claves identificados a lo largo del proceso y los conflictos socioambientales identificados, respecto de estos últimos los identificados son: el tema de los residuos sólidos domiciliarios y su disposición final y la presión ejercida por los turistas en el borde costero.

Como parte fundamental del diagnóstico se encuentra el desarrollo de una descripción de los factores críticos de decisión enfocándose en la identificación de los criterios de evaluación para cada uno de ellos, que son en definitiva los que permiten describir el factor y poner énfasis en aquellos aspectos de interés para el territorio. Aquí se muestran



las tendencias reconocidas en cada uno de los factores lo cual permitirá finalmente contar con parámetros a la hora de evaluar, es decir, determinar si las alternativas y anteproyecto generan cambio o no en la tendencia esperada.

- **Identificación y evaluación de las opciones de desarrollo.** Se proponen 3 alternativas de planificación: crecimiento concentrado, crecimiento extendido y crecimiento moderado, se realiza una descripción breve de las alternativas, debido a que ellas se encuentran expuestas en detalle en la memoria explicativa, a partir de las directrices consideradas en su definición que se refieren a: crecimiento y densificación, áreas verdes y parques, centralidades, y conectividad y movilidad.

La evaluación ambiental de las alternativas se realizó utilizando una matriz donde se evalúan las oportunidades y riesgos para cada uno de los factores críticos de decisión, evaluando su respuesta en razón del cambio de tendencia señalado para cada uno de los criterios de evaluación. La alternativa mejor evaluada ambientalmente es la alternativa Crecimiento Moderado debido a que contempla un límite urbano acorde al resguardo de los atributos naturales, propone movilidades diferenciadas en la ciudad, plantea sistemas de áreas verdes con la finalidad de proteger las áreas de valor ambiental, propone centralidades que permiten generar ofertas en otros sectores de la ciudad, fomentando con ello el crecimiento hacia el sector alto, considerando con ello el borde costero su valor paisajístico y natural, como elementos a resguardar. A partir de esta alternativa se comenzó a estructurar el anteproyecto, el cual se describe y se evalúa ambientalmente. Esta evaluación posee parámetros métricos para comparar debido a que cuenta con propuestas de superficies de zonas y vialidades precisas a diferencia de lo que ocurre con la evaluación de las alternativas de planificación.

- **Los resultados de la coordinación y consulta de los órganos de la administración del estado.** Se exponen las tres instancias de participación con los organismos de la administración del estado. En cada una de ellas se exponen los resultados obtenidos y la forma como fueron incorporados el instrumento.
- **Resultados de la participación ciudadana efectuada.** Se exponen los resultados de la fase inicial de la Evaluación ambiental estratégica referida al procedimiento de inicio, se señalan otras actividades realizadas en el procedimiento y se señala el Informe de Participación Ciudadana como uno de los insumos a revisar para reconocer el proceso de participación realizado.
- **Identificación de los indicadores de seguimiento señalando las medidas propuestas por el informe ambiental al Plan.** A partir de la evaluación del anteproyecto es posible identificar en las oportunidades y riesgos ciertas acciones o mecanismos necesarios de considerar para llegar a los objetivos definidos en la planificación, a partir de ello se identifican las directrices de gestión, planificación y gobernanza. El Plan de seguimiento se presenta en un cuadro resumen, el cual señala para cada uno de los factores críticos de decisión y sus criterios de evaluación las directrices involucradas en el seguimiento.

A modo de ejemplo, para el Factor crítico de: Resguardo de elementos naturales relevantes y servicios ecosistémicos se propone una directriz de gestión y planificación que se refiere a **entregar protección y resguardo a ambientes naturales en el área urbana** y aquí como criterios de seguimiento se señalan 3, uno de ellos dice relación con evaluar el **nivel de protección de los bosque en las áreas urbanas**, y para ello como indicador se utiliza el % de superficies protegidas (ZAV y/o PU) de ambientes de bosques y matorrales en quebradas, con ello es posible evaluar el estado de avance de la materialización, y por lo tanto la protección de las superficies de bosques que es parte de la meta que se busca con el objetivo ambiental 1.



II.- ACERCA DEL PLAN

La comuna de El Quisco pertenece a la provincia de San Antonio de la Región de Valparaíso, se localiza en el litoral sur de la región de Valparaíso y limita hacia el norte con la comuna de Algarrobo, al oriente con Casablanca y hacia el sur con El Tabo. La capital de El Quisco se encuentra a una distancia de 29 km al norte de San Antonio, y posee buena conectividad con la Región de Valparaíso y Metropolitana a través de la Ruta 68 y la Ruta 78 (Autopista del Sol), situación que incentiva la llegada de turistas, especialmente en temporada de verano.

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. 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.

El sistema de centros poblados de la comuna de El Quisco se caracteriza por la existencia de una sola ciudad que se estructura en un continuo por el borde costero y una serie de áreas pobladas menores que entran en la categoría censal de caseríos. El área urbana reconocida por el instrumento de planificación vigente (PRC) es el balneario de El Quisco, en el que es posible identificar sectores: Quisco Norte, Quisco Centro, Punta de Tralca e Isla Negra.

Las ocupaciones más comunes en El Quisco, según el número de trabajadores, son trabajadores de los servicios y vendedores de comercios y mercados, situación que evidencia el rol turístico que posee la comuna. Esta vocación se asocia a sus atractivos naturales (Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova, Geosítio Rocas de Punta de Tralca, humedales y quebradas, entre otros.) y la belleza escénica del área costera, asociadas a la recreación y el descanso.

II.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTES EN LA COMUNA

II.1.1.- Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur

La comuna de El Quisco se encuentra bajo el marco normativo intercomunal del PRIVSBCS, el que corresponde al marco general para la comuna, o de escala superior. Este instrumento 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.

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. Además de las áreas habitables, el instrumento reconoce y resguarda las quebradas y cursos de agua como Zona de protección por cauces naturales y valor paisajístico; 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 1 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 beneficios urbanos	75 Hab/há



SIGLA	NOMBRE	DESCRIPCION	DENSIDAD
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
ZPCB	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

Figura 1 Zonificación de PRIVSBCS en El Quisco



Fuente: Elaboración propia

La densidad promedio que establece en el área urbana corresponden a 28 hab /há, densidad que debería corresponder a las densidades establecidas por el instrumento comunal, con un tope de 600 hab/há para cada zona. Las normas urbanísticas supletorias que el PRIVSBCS asigna fuera del área urbana consolidada son permisivas en cuanto fomentan la subdivisión predial y la densificación del territorio (extensión 1 - 75, extensión 2 - 85 y extensión 3 - 50 hab/há) tradicionalmente rural con una densidad promedio superior a la misma área urbana. Llama la



atención, del mismo modo, la no asignación de densidades para la zona de extensión urbana 5 (ZEU 5), que corresponde al área circular asociada al poblado de El Totoral.

El PRIVSBCS identifica para El Quisco dos tipos de zonas de protección costera entre las playas de la comuna. En la figura siguiente se detalla la asignación de zonas de borde costero:

Figura 2 Zonas de borde costero en PRIVSBCS



Fuente: Elaboración propia

- 1.- 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, además del sector de playa las Ágatas en el límite comunal.
- 2.- La ZBC 3, 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 sector bajada la tortuga.

II.1.2.- Plan Regulador Comunal de El Quisco

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 posee una superficie de 1.450 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.

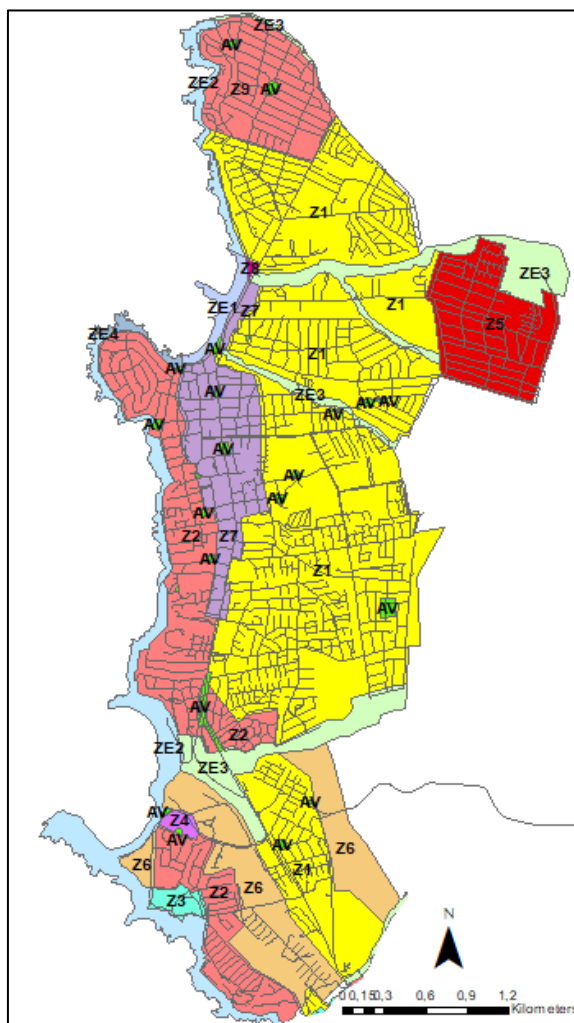


Esta estructura de zonificación básica se encuentra interceptada por franjas transversales de áreas verdes correspondientes a las principales quebradas y cursos de agua de la comuna.

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

Figura 3 Zonificación PRC El Quisco vigente

Zona PRC	% Superf. Urbana Total	DENSIDAD hab/há*	SUP. PREDIAL m2	ALTURA m	CONSTRUC-TIBILIDAD	OCUPACION DE SUELO
AV	0,51	No aplica				
Z1	45,68	100	400	8	0,4	40%
Z2	12,06	100	400	8	0,4	40%
Z3	0,54	40	1000	8	0,35	35%
Z4	0,24	No definida	300	8	0,6	60%
Z5	5,21	400	200	8	1	60%
Z6	7,53	40	2000	8	0,3	20%
Z7	5,67	No definida	400	14	2	100%
Z8	0,03	No aplica	400	0	0	0
Z9	5,40	100	400	8	0,4	40%
ZE1	0,62	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZE2	0,00	No aplica				
ZE3	1,66	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZE4	0,00	aplica	caso			



En la figura no se ha incorporado la zonificación del Seccional de Isla Negra (se expone en página siguiente).

Fuente: Elaboración propia

A partir de las normas urbanísticas 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.

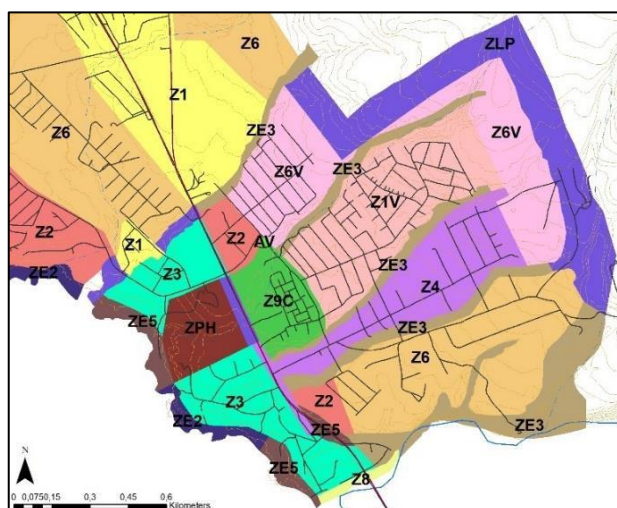
Además del PRC de 1994 se promulgaron dos seccionales que lo modifican:

1.- Seccional del sector de Tralcamahuida vigente del año 1995, el cual introduce una modificación parcial al Plan vigente del año anterior, elaborado por SERVIU para incorporar vivienda social en Villa Tralcamahuida, específicamente se define una nueva zona Z2-A en el sector Tralcamahuida entre la av. Costanera y av. Isidoro Dubournais.

2.- Seccional de Isla Negra del año 1998, y corresponde a una modificación sustancial del plan regulador del año 1994, ya que incorpora nuevas zonas en el sector de Isla Negra.

Figura 4 Zonificación Seccional Isla Negra

Zona Seccional Isla Negra	% Superficie Urbana	DENSIDAD hab/há*	SUP. PREDIAL m ²	ALTURA m	CONSTRU C.	TIBILIDAD OCUPAC. DE SUELO
Z1 V	2,28	100	400	8	0,4	40%
Z2	0,44	100	400	8	0,4	40%
Z3	1,76	40	1000	8	0,35	35%
Z4	1,64	No definida	300	8	0,6	60%
Z6	2,50	40	2000	8	0,3	20%
Z6V	2,48	40	2000	8	0,3	20%
Z8	0,02	No aplica	400	14	2	100%
Z9C	0,73	No aplica	400	14	1	40%
ZE2	0,00	La DOM define en cada caso (igual a ZE1 PRC 1994)				
ZE3	2,09	No aplica	La DOM define en cada caso			
ZE5	0,14					
ZLP	0,08	No definida				
ZPH	0,69					



Esta modificación define:

- dos zonas de vivienda ubicadas al oriente de la ruta G-98-F (Z1 V y Z2) que concentran las mayores densidades del seccional con 100 hab/há y tamaños prediales intermedios.
- Z4, identificada como de comercio y vivienda, tiene una densidad indefinida pero una superficie de subdivisión predial mínima menor.
- 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.
- ZPH como de parque habitacional, con usos mixtos en baja intensidad, con una superficie predial mínima de 2.000 m² y un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2.



- 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.

Como parte de la evaluación de los instrumentos de planificación vigente se reconocen las siguientes falencias:

- 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 reconocidos por el Plan, pero no cuentan con la zonificación consecuente con una estrategia que potencie su resguardo.**
- **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.
- 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 excluyente 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 técnicas 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.**
- Existen **incongruencias entre las densidades promedio** del área urbana vigente (92,3 hab/há) y las establecidas por el instrumento de escala superior PRIVSBCS (28 hab/há).

II.2 ÁREA DE ESTUDIO

El Plan Regulador Comunal establece un ordenamiento sobre superficies urbanas y actualmente se encuentra normada el área urbana definida e laño 1994, generándose un desfase temporal de la planificación urbana e intercomunal.

De acuerdo al diagnóstico territorial y al interés del Municipio por generar un ordenamiento de los sectores que presentan mayor dinamismo, por esto se consideró El Quisco como localidad principal, actualmente normada por el PRC vigente, además se consideró incorporar en el estudio a la localidad de El Totoral, que es reconocida por el PRIVSBCS como villorrio con posibilidades



de ser incorporada como urbana para generar un ordenamiento. Ambas localidades, representan el foco central de este estudio, poseen territorios con características distintas en relación a su ubicación dentro de la comuna como en su extensión y aptitudes. A continuación, se presenta una breve descripción de ambas:

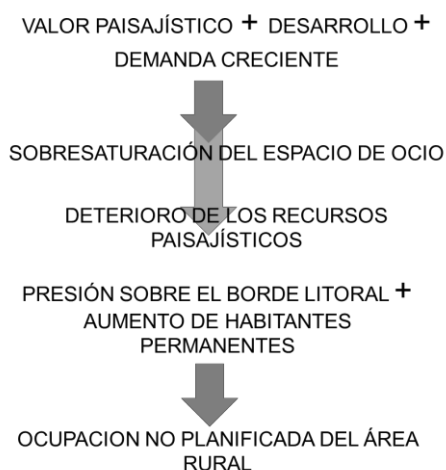
- El Quisco se ubica en toda la extensión del borde costero absorbiendo la mayor parte del crecimiento hacia las terrazas marinas más altas, se reconocen diferentes sectores: Quisco norte, Quisco centro, Quisco sur, Punta de Tralca e Isla Negra. Esta localidad se caracteriza por poseer servicios y comercio, enfocados principalmente al turismo de temporada estival, y una centralidad consolidada en torno a la ruta principal (Isidoro Dubournais),
- El Totoral, se ubica al interior de la comuna, en suelos con capacidades preferentemente forestales, se caracteriza por un poblamiento disperso e identidad de ruralidad. Ha experimentado un crecimiento importante asociado a la subdivisión de terrenos y ocupaciones al margen de la planificación.

Si bien la localidad de El Totoral fue contemplada en el estudio debido a su crecimiento y considerando que la normativa del PRIVSBCS no es suficiente para el resguardo de su identidad, finalmente no se incluye debido a lo expresado en las actividades de participación ciudadana realizadas en el sector. Es así que en la etapa de construcción de la imagen objetivo los participantes en talleres y luego en observaciones a consulta pública señalan que ven como amenaza la definición del Totoral como una zona urbana. A pesar de ser urbano actualmente de acuerdo al PRIBCS, el Concejo Municipal acuerda no incluir a esta localidad en la norma urbanística y es así que este informe ambiental se refiere únicamente al área urbana de El Quisco.

II.3 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SUS OBJETIVOS Y ALCANCES

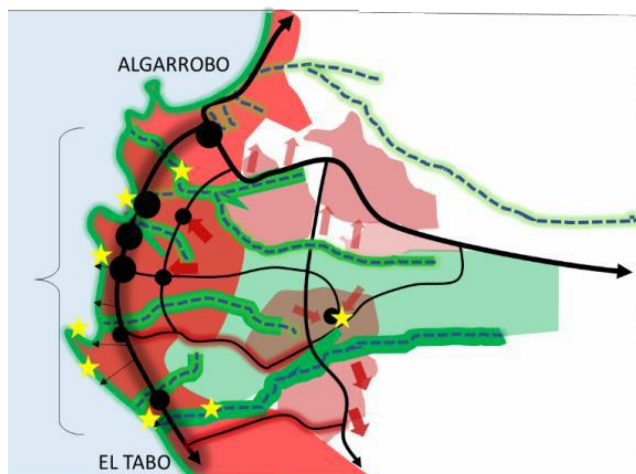
La definición de los objetivos de planificación fue resultado del análisis del diagnóstico territorial, que permitió identificar los valores paisajísticos en los cuales se ha apoyado el desarrollo urbano con vocación turística. Sin embargo, se observó una tendencia a la sobresaturación del espacio, y una tendencia al crecimiento podría llegar a un rango crítico de su capacidad. Sobre esa base se avanza hacia una visión de desarrollo, fundamentada en coherencia con el marco de referencia y los resultados del diagnóstico del territorio. Esta visión fue graficada en sus aspectos fundamentales en la imagen a continuación.

Figura 5. Síntesis del diagnóstico



Fuente: elaboración propia

Figura 6. Visión de desarrollo para la comuna
SITUACION DESEADA



La visión se expresa en el siguiente texto validado por el Concejo comunal: “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.”

Con respecto al área urbana a planificar, El Quisco, a continuación, se presentan los objetivos definidos para El Quisco.

Tabla 2 Objetivos de planeamiento para el área urbana de El Quisco

TEMA	RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO QUE RECONOCEN PROBLEMAS E INTERESES CON INFLUENCIA EN LA DECISIÓN	OBJETIVO DE PLANEAMIENTO (8)	ALCANCES
SITO 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 que en los entornos de sectores de valor natural y cultural minimice los impactos que la ocupación urbana pueda provocar (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)	- (1) El alcance que posee este objetivo en el PRC es establecer una zonificación (normas urbanísticas) que permita reconocer y resguardar el paisaje costero y las áreas de valor natural y cultural. - (2) En torno a las quebradas es posible establecer una zonificación que permita su resguardo, estableciendo restricciones a las edificaciones y usos permitidos.
FORMAS DE CRECIMIENTO	- 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 que en los entornos de sectores de valor natural y cultural minimice los impactos que la ocupación urbana pueda provocar (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 la escala barrial ni la identidad local. (5)	- (3) El reconocimiento implica establecimiento de áreas de riesgos de acuerdo al estudio fundado. Con ello se pueden establecer áreas menos expuestas a amenazas, donde es posible un poblamiento con mayor resguardo. - (4) Reconocer el poblamiento actual y proponer zonificación que permita resguardar a futuro los sectores poblados. - (5) Reconocimiento del límite urbano y generar un crecimiento integrado reconociendo centralidades y cercanía de nuevos equipamientos y servicios, evitando con ello el aislamiento de algunos sectores poblados.



TEMA	RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO QUE RECONOCEN PROBLEMAS E INTERESES CON INFLUENCIA EN LA DECISIÓN	OBJETIVO DE PLANEAMIENTO (8)	ALCANCES
FUNCIONALIDAD	- equipamientos que se complementan en el sistema urbano costero intercomunal. - 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 la escala barrial ni la identidad local. (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 considere las necesidades de los residentes (7)	- (6) Establecer en el área urbana zonas que permitan generar nuevas centralidades que abastezcan de servicios y comercio a los sectores poblados de la localidad. - (7) Proponer áreas verdes que reconozcan el borde costero y las quebradas, identificándose superficies de humedales, como elementos naturales de valor, con ello poder posteriormente tomar acciones que permitan su resguardo a través de ordenanzas locales.
CONECTIVIDAD	- 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 considerando la conectividad interna y externa y el factor estacional (8)	- (8) Proponer nuevas vialidades locales que permita generar mejoras en la conexión interna de la localidad.
IDENTIDAD	- 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 la escala barrial ni la identidad local. (5)	- (1) El alcance se refiere a la definición de una zonificación que permita el resguardo del borde costero, zonas acordes a la zona típica y además de la incorporación de áreas verdes asociadas a humedales, santuario de la naturaleza y quebradas. - (5) El alcance se refiere a las propuestas de zonificación diferenciada realizada al interior del área urbana, que pretende rescatar la imagen de los barrios existentes.

Fuente: elaboración propia



II.4 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

La justificación de realizar la modificación al PRC radica en la necesidad de contar con un instrumento de planificación actualizado, debido a que la comuna cuenta con un Plan vigente del año 1994, que por temas normativos, ambientales y por consecuencias propias del crecimiento se ha visto superado, sin dar respuesta a las necesidades de planificación que requiere la ciudad bajo un escenario distinto al propuesto hace 27 años.

El PRC vigente, cuenta con zonas mixtas, de protección ecológica, residenciales, comerciales turísticas, complementadas con zonas especiales en torno a esteros, quebradas y borde costero, áreas verdes de uso exclusivo y zonas de equipamiento. Pese a ello, existen dinámicas en el territorio que no fueron contempladas como escenario el año 1994, entre ellas:

- Existencia de loteos y urbanizaciones en sectores reconocidos por el PRIVSBCS en áreas rurales y en zonas de extensión urbana, con situaciones irregulares, las que pueden generar una clara sobre carga sobre la infraestructura de la ciudad, produciendo contaminación, riesgos para la población residente, problemas de conectividad, entre otros.
- Necesidad de reconocer la Zona Típica Isla Negra (2012) y elementos patrimoniales del área urbana de El Quisco, entre ellos el sector de la Puntilla, costaneras y conjuntos valorados por la comunidad.
- Una imagen de la comuna de acuerdo con el PLADECO, incorporando las principales ideas fuerza identificadas en la imagen objetivo, que proponen: mejorar la calidad de vida, amigable e inclusiva, desarrollo urbanístico sustentable, protege su patrimonio natural y cultural, territorio ordenado, apoya el desarrollo económico local y actividad turística sostenible.
- Requerimientos de condiciones para proyectos de vivienda social integrada, en diferentes sectores y de acuerdo a nuevos programas de incentivo a este tipo de proyectos.
- Nueva demanda turística especialmente en San Antonio y los balnearios principales, donde se encuentra el Quisco, poniendo exigencias mayores a la oferta actual de servicios turísticos. Esto se genera debido a la inversión realizada en el proyecto de Mega Puerto, lo que trajo consigo cambios respecto de la llegada de cruceros de diversas nacionalidades entre el periodo 2017 y 2018.

La necesidad de modificar el instrumento de planificación vigente se hace evidente para dar respuesta a estas nuevas dinámicas, con la finalidad de que el Municipio cuente con un instrumento eficiente, acorde a la realidad territorial, haciéndose cargo de las nuevas demandas de desarrollo asociadas a las actividades turística y a la población residente, orientando el crecimiento de forma ordenada acorde a la visión comunal, y con énfasis en la protección de elementos naturales y patrimoniales.

II.5 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO

El objeto materia de la planificación es el Plan Regulador Comunal (PRC), y por lo tanto los temas que se abordan en él, de acuerdo con la LGUC y la OGUC, son normas objeto de la planificación. El Plan debe normar tres temas principales:

- 1 **Limite Urbano:** El actual límite vigente norma 1.450 hectáreas, en su totalidad corresponden a las zonas Urbanas (ZU) establecida por el PRISBCS. Como se mencionaba con anterioridad existe una dinámica de crecimiento en sectores de extensión urbana y áreas con potencial urbano. Es necesario que el Plan evalúe las mejores condiciones, en términos normativos,



para favorecer un ordenamiento y evitar mayores impactos sobre la infraestructura existente producto del aumento de población de temporada y permanente.

2 Zonificación de usos de suelo: El Plan dentro de las áreas definidas como urbanas debe proponer zonas mixtas o exclusivas que permitan ordenar el territorio. Entre los usos que puede normar se encuentran:

- Usos de suelos residenciales en los cuales se favorece el uso residencial.
- Usos de equipamiento en los cuales se favorecen establecimientos de salud, seguridad, comercio y servicios, etc.
- Actividades productivas, aunque inofensivas, que permitan usos como bodegas entre otros,
- Áreas verdes que reconozcan las áreas verdes existentes y propongan nuevos espacios,
- Áreas de restricción de acuerdo con el art. 2.1.17 y zonas no edificables.

El PRC vigente reconoce zonas de uso mixto que favorecen el uso residencial, reconoce áreas especiales, o de restricción ajustándose a la denominación establecida por la OGUC vigente, estas áreas protegen las superficies de quebradas y borde costero.

3 Vialidades: El Plan debe reconocer y proponer nuevas vialidades, que permitan estructurar el área urbana y a la vez que permitan favorecer la conectividad interna de la comuna y en conexión con las comunas vecinas, de acuerdo con nuevos proyectos y proyecciones de vías requeridas para la comuna.

El PRC vigente reconoce vialidades existentes en los sectores altos, donde plantea dos vías con aperturas, y si bien se asumen problemas de conectividad en el sector alto, se plantean nuevos crecimientos de la ciudad sin alternativas a la Avenida Av. Isidoro Dubournais. Lo anterior evidencia un claro desfase y la necesidad de mejoras en la conectividad, además de la necesidad de entregar alternativas viales en sentido norte sur.

II.6 AMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación territorial del Plan Regulador Comunal del Quisco corresponde al área urbana de El Quisco, es decir las normas son aplicables solo a las unidades urbanas definidas, acorde a las zonas de extensión urbana fijadas por el PRIVSBCS.

El ámbito temporal o el horizonte de planificación es de 30 años, con revisión cada 10 años, esto debido a que las proyecciones a definir en el estudio tanto de población como de las dinámicas territoriales considerarán este periodo como límite para proyectar.



III.- POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DEL PLAN

A continuación, se presenta el marco de referencia estratégico o contexto de macro políticas que son incluidas en la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), las que entregan referencias y orientaciones a la evaluación ambiental estratégica del PRC de El Quisco.

El objetivo principal de presentar este marco es reconocer lineamientos y directrices establecidos a escala nacional, regional y comunal que permiten reconocer aportes a la planificación, en definitiva, representan las referencias al proceso de elaboración del instrumento de planificación. Su relevancia se asocia al reconocimiento de políticas, estrategias y planes que permiten identificar aspectos relevantes de la planificación y representan el soporte inicial al proceso de decisión, en ellos es posible identificar metas de la planificación urbana, objetivos para el territorio costero, vocación del territorio, perspectivas del desarrollo local, problemáticas asociadas al cambio climático y situación comunal, perspectivas del desarrollo turístico a escala nacional y regional, problemáticas ambientales locales, entre otras.

A continuación, se presenta el Marco de Referencia Estratégico del estudio el cual comprende políticas, estrategias, planes y estudios a escala Nacional, regional y local que permiten entregar un panorama de instrumentos que representan un marco de análisis para el PRC de El Quisco.

Tabla 3. Listado Marco de Referencia Estratégico.

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
Política Nacional de Uso del Borde Costero	La Política Nacional de Borde Costero se establece mediante Decreto Supremo N° 475 con fecha del 14 de diciembre del año 1994. Aquí se establecen definiciones de base respecto del borde costero, principios básicos de la política y objetivos, estos últimos de especial interés para la planificación ya que establece el rango de acción de la política, aquí se establecen 4 objetivos generales referidos a: 1.- Propender a una adecuada consideración de la realidad geográfica de cada uno de los sectores o áreas del litoral, que en algunos casos condicionan en forma determinante usos específicos, como es el caso de las bahías naturales, proximidad a centros poblados, condiciones meteorológicas locales, accesos, entre otras. 2.- Propender al desarrollo de los recursos y riquezas de los distintos sectores. 3.- Propender a la protección y conservación del medio ambiente marítimo, terrestre y aéreo, acorde con las necesidades de desarrollo y las demás políticas fijadas sobre tales materias. 4.- Propender a una adecuada compatibilización de las múltiples actividades que se realizan o puedan realizarse en el Borde Costero. 5.- Posibilitar y orientar el desarrollo equilibrado de las diferentes actividades, desde	La política nacional de uso de borde costero en la planificación urbana del territorio de El Quisco contemplando aspectos relacionados con los objetivos generales definidos en la política, abordados en la zonificación del Plan, entre estos: Objetivo 1. Considerando la realidad geográfica de cada uno del área litoral. Objetivo 3. En relación a la protección y conservación terrestre. Al momento de reconocer al borde costero con una zonificación específica orientada a mantener su uso como bien nacional de uso público, y reconociendo ambientes de humedales y quebradas como elementos relevantes para el territorio por su funcionalidad ambiental y ecosistémica. Objetivo 4 y 5. El Plan si bien no solo establece normativas en el borde costero, también reconoce los usos al interior de esta superficie que es considerada parte del territorio costero. Ahí se proponen usos de suelos acorde a las exigencias del territorio y su tendencia, los cuales mediante las normativas urbanas



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	una perspectiva nacional, acorde con los intereses regionales, locales y sectoriales. 6.- Contribuir a la identificación de las perspectivas y proyecciones futuras de cada una de las actividades que precisen ser ejecutadas en los espacios territoriales que conforman el Borde Costero, para evitar su uso inadecuado o inconveniente, tomando en consideración que éste constituye un recurso limitado. En esta política se define para la región de Valparaíso de forma preliminar áreas de acuerdo a las características y condiciones de las localidades ubicadas en el borde costero, para el caso de la comuna de El Quisco la sitúa dentro de las áreas preferentemente turísticas junto a Los Molles, Pichicuy, Papudo, Zapallar, Cachagua, Maitencillo, Horcón, Ritoque, Concón, Reñaca, Viña del Mar, Las Torpederas, Laguna Verde, Quintay, Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Las Cruces, San Sebastián, Cartagena y Santo Domingo. Además de su reconocimiento como áreas en las cuales existen asentamientos humanos y caletas de pescadores. En estas áreas destaca la importancia que adquiere San Antonio, centralidad principal del litoral sur, como área para actividades industriales, económicas y de desarrollo, reconociendo las plantas industriales procesadoras de productos del mar.	pretende generar un espacio de convivencia armónica. Por lo anterior la política de borde costero se encuentra alineada con las perspectivas de desarrollo planteadas por el instrumento y considera al borde costero como un área territorial fundamental para su desarrollo turística como es reconocido también en la política.
Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014)	La Política presenta sus postulados y propuestas a través de distintos ámbitos del desarrollo urbano. Las metas que persigue la política son: - Lograr una mejor calidad de vida para las personas, abordando de manera integral los aspectos que rigen la conformación de nuestras ciudades - Apoyar la descentralización del país, acercando las decisiones de carácter local a las personas, respetando a las comunidades y fortaleciendo la participación ciudadana. - Entregar un marco explícito que posibilite una reorganización institucional y ordene el accionar de los diversos organismos y actores públicos y privados que intervienen en las ciudades y el territorio - Dar sustento y un sentido de unidad y coherencia a la reformulación de los diversos cuerpos legales y reglamentarios que necesitan modernizarse y adecuarse a los nuevos requerimientos de la sociedad. - Generar certidumbres que favorezcan la convivencia de los ciudadanos en el territorio y posibiliten un ambiente propicio para el	La definición de los objetivos y la orientación de la planificación se orienta a los principios establecidos por la política Nacional de Desarrollo urbano. Principalmente orientando los objetivos de planificación a la mantención y mejoramiento del desarrollo económico a partir del reconocimiento de las principales fuentes económicas ligadas al turismo y a la facilitación de la integración social y el equilibrio territorial. Esto último también manifestado en la propuesta de centralidades que permiten generar zonas de servicios y comercio, especialmente necesario por la amplia superficie urbana y en relación con los suelos disponibles para nuevas viviendas sociales. En relación al equilibrio ambiental, en el diagnóstico y propuesta el plan señala ambientes naturales relevantes, reconociendo su funcionalidad ecológica, sectores de



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	desarrollo de la sociedad y para las iniciativas de inversión pública y privada. Los ámbitos sobre los cuales se centra la política son: Desarrollo económico, integración social, equilibrio ambiental e identidad y patrimonio. En cada uno de ellos se proponen acciones específicas que se orientan a velar por los objetivos generales de la política.	especial interés turístico; del mismo modo respecto de los temas patrimoniales el Plan en el diagnóstico reconoce la Zona Típica de Isla Negra y sectores dentro del área urbana con características patrimoniales con interés de resguardo. Por lo anterior, el Plan incluye los ámbitos señalados en la política de desarrollo urbano, desde el diagnóstico a la hora de formulación de propuestas.
Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sustentable (2014 - 2018).	El Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sustentable surge de la Agenda de Productividad, Innovación y Crecimiento impulsada por el Ministerio de Economía. El Plan busca: Impulsar el desarrollo sustentable del sector, mediante acciones en destinos turísticos priorizados del país, que permitan su reconocimiento interno como sector económico relevante y mejoren la posición competitiva de Chile. Junto a este objetivo, existen cuatro grandes desafíos que permitirán dirigir, coordinar y gestionar las acciones del plan: 1.-Desarrollar nuevas e innovadoras experiencias turísticas, que consideren elementos culturales e identitarios. 2.- Incentivar a que más chilenos y chilenas viajen, conozcan y disfruten Chile. 3.-Captar mayor valor por turista, mediante acciones de mejoramiento de la oferta y su promoción en mercados internacionales prioritarios. 4.- Fortalecer el desarrollo sustentable de destinos, a partir de un enfoque territorial integrado que promueva la articulación de actores locales y regionales. El Plan además propone los siguientes componentes a los que debe apuntar el desarrollo turístico: Diversificación de experiencias, desarrollo de destinos, fortalecimiento de la calidad y el capital humano, incentivo al turismo interno con enfoque inclusivo, promoción nacional e internacional.	Este Plan enmarca una de las actividades económicas principales de la comuna y a la que apunta potenciar a futuro. Por este motivo este marco entrega antecedentes generales referidos al turismo y el posicionamiento de la Región a escala nacional.
Plan Nacional de Adaptación Al Cambio Climático (2014). Ministerio de Medio Ambiente	El Plan de adaptación surge como resultado de los cambios climáticos observados y la gravedad de sus posibles impactos. Es así como a partir de las Naciones Unidas surgió una estructura de negociación coordinación e información. Desde el año 1990 el Panel Intergubernamental de Cambio Climático confirmó elementos científicos que permiten aseverar el cambio climático, y es a partir de ello que la Asamblea de las Naciones Unidas creó la convención marco sobre Cambio	El instrumento de planificación con la aplicación de la EAE es considerado un aporte en términos de la sustentabilidad de las ciudades. A partir de ello, este instrumento contempla una de las líneas de desarrollo del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, que corresponde a la L7. <i>Incorporación del Cambio climático en la gestión</i>



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	Climático (CMNUCC) en el año 1992, donde se suscribió Chile. A partir de ello se han tomado medidas a nivel nacional para poder enfrentar esta problemática a escala mundial, y así como a partir del año 2001 se estableció un programa de trabajo, en la COP 7, donde se incluye la creación de programas nacionales de acción a la adaptación al Cambio climático, llegando al 2010 y 2011 en la COP 16 y 17 a la definición de directrices iniciales para la formulación de planes nacionales de adaptación, que representa el origen de este Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático. El Plan manifiesta la necesidad de generar adaptación al cambio climático, por ello su objetivo principal se orienta a: <i>“Fortalecer la capacidad de Chile para adaptarse al cambio climático profundizando los conocimientos de sus impactos y de la vulnerabilidad del país y generando acciones planificadas que permitan minimizar los efectos negativos y aprovechar los efectos positivos, para su desarrollo económico y social y asegurando su sustentabilidad”.</i> Qué se pretenden materializar a partir de sus objetivos específicos: 1. Establecer el marco conceptual para la adaptación en Chile. 2. Establecer el marco institucional bajo el cual operará el Plan Nacional de adaptación y los planes sectoriales. 3. Establecer y actualizar los sectores que requieren planes de adaptación y establecer los criterios y lineamientos para su elaboración e implementación. 4. Definir las acciones transversales a los sectores, necesarias para la adaptación al cambio climático. El Plan propone 8 líneas de acción agrupadas en 4 grandes temas: T.1 Investigación científica L1 Marco de referencia científico en cambio climático L2 Fomento de la investigación científica en cambio climático L3 Difusión de resultados T.2 Comunicación y educación ambiental L4 Definir una Estrategia comunicacional L5 Educación y sensibilización ambiental T.3 Fortalecimiento institucional L6. Fortalecimiento Institucional L7. Incorporación del Cambio climático en la gestión ambiental a nivel regional y local. T.4 Reducción del riesgo de desastres (RRD) L8. Información para la toma de decisiones en el marco de la gestión del riesgo de desastres	<i>ambiental a nivel regional y local.</i> Aquí se incluyen como acción especial considerar la incorporación del concepto del cambio climático en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial. Desde el Diagnóstico ambiental Estratégico este instrumento incorpora temas referidos al cambio climático con los datos públicos disponibles para la comuna con la finalidad de caracterizar el área y exponer el nuevo escenario climático de la comuna, frente a lo cual principalmente los ambientes naturales, la disponibilidad de agua y los cambios en el paisaje son temas que se abordan en los factores críticos de decisión. Las tendencias a la hora de evaluar las opciones de desarrollo y en el anteproyecto también son aspectos considerados en el Plan, con la finalidad de poder incorporar seguimiento relacionado con la materialización de resguardo de ambientes, materias referidas a la cobertura sanitaria y la disponibilidad de agua para la localidad.



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático en Ciudades (2018 - 2022) – en proceso de edición y diseño	A partir del convenio Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio climático y el protocolo de Kioto en el año 2002, se dio origen a la política de cambio climático y las medidas e instrumentos asociados, que originó el Plan de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades, que surge como un instrumento articulador de la Política. El objetivo del Plan es proponer lineamientos de adaptación climática para las distintas ciudades del país, presentando acciones que, esencialmente desde el sector público, se están impulsando, y que suponen un avance significativo para difundir un camino en materia de adaptación, con sus respectivas relaciones sinérgicas en el ámbito de la mitigación. Además, se espera que el Plan motive la definición de nuevas acciones y marcos estratégicos para responder al cambio climático desde las ciudades, en sus distintas escalas, apostando a que los niveles de administración regional y local atiendan las particularidades que este desafío plantea para cada territorio. Por medio de este Plan se busca entregar a las ciudades un documento de referencia que consolide y exponga las distintas acciones que desde el ámbito público se están impulsando para responder a la adaptación del cambio climático, ilustrando temáticas y contenidos que, vistos desde una perspectiva nacional, puede motivar y orientar el desarrollo de planes o acciones específicas desde los niveles de la administración regional y local. En base a ello el Plan fija 5 ejes estratégicos que corresponden a la base sobre la cual se sustentan las medidas y lineamientos fijados para generar a nivel de ciudades la adaptación al cambio climático. Estos ejes estratégicos son: 1.- Planificación urbana y ordenamiento territorial. La planificación urbana y el ordenamiento territorial cumplen un rol esencial para avanzar hacia el fortalecimiento de la capacidad de adaptación de las ciudades y el territorio frente al cambio climático, pudiendo responder a los desafíos presentes y futuros que este fenómeno plantea en sus distintos niveles. Los lineamientos abordados en este eje son: Instrumentos de planificación territorial, normas urbanas y movilidad urbana. 2.- Infraestructura y construcción sostenible. Este eje corresponde a la forma de integrar de mejor manera la movilidad urbana a la planificación, fomentando atributos urbanos que pueden contribuir a la sostenibilidad de los desplazamientos, la mixtura de usos de suelo, o la densificación armónica y de calidad. Entre los	Se incorpora información y antecedentes al diagnóstico ambiental estratégico asociado a los cambios reconocidos por el Plan y la base de antecedentes que entregan documentos complementarios. En este sentido la propuesta, y en particular la evaluación ambiental contempla aspectos asociados al cambio climático, que si bien muchos de sus aspectos no los puede trabajar únicamente el Plan contempla acciones adicionales a incorporar. Entre los aspectos relevantes incorporados se relacionan con la acción propia del plan de generar ordenamiento territorial, aunque en una escala local: aquí se reconocen los siguientes aspectos destacados en relación al cambio climático - Resguardo de ambientes naturales como: humedales, borde costero y quebradas. En ellas se reconocen servicios ambientales relevantes para la ciudad., como la protección de pequeños acuíferos y ambientes que permiten mantener la humedad frente a posibles impactos de la sequía en el área. - Aspectos referidos a la identificación de áreas de riesgos, y aquí destacan la protección de las quebradas y del borde costero afectado por amenazas de tsunami. - Temas asociados a la disponibilidad del recurso y el saneamiento del área. Ya que mediante la definición de límites claros se debe asegurar el suministro de agua potable y alcantarillado, sin embargo, es necesario incorporar seguimientos que permitan resguardar tal situación.



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	lineamientos se encuentran: infraestructura y construcción sostenible, inversión e infraestructura, espacios públicos, edificios públicos y viviendas. 3.- Reducción y gestión de riesgo de desastres asociados al cambio climático. Este eje corresponde a incorporar multidimensionalmente la gestión de riesgo de desastres. Entre los lineamientos a considerar se encuentran: reducción de riesgo de desastres y manejo de impactos. 4.- Gestión local y colaboración interinstitucional. Los impactos del cambio climático requieren de una institucionalidad capaz de establecer una coordinación intersectorial y en distintos niveles de acción en el territorio. Para hacer frente a este eje se consideran los siguientes lineamientos: generación de capacidades y colaboración, y Gestión. 5.- Difusión. Combatir el cambio climático requiere de la difusión de programas, campañas y recomendaciones para promover la sostenibilidad, la mitigación del riesgo, y el desarrollo de respuestas adecuadas frente a los impactos del cambio climático. Las líneas de acción enfocadas a este eje son: acciones de difusión.	
Elaboración de una base digital del clima comunal de Chile: línea de base (2010) y proyección al año 2050	Corresponde a un estudio que tiene como objetivo compilar información climática a escala comunal del país, con la finalidad de establecer una caracterización de las principales variables climáticas (precipitaciones y temperaturas) y en base a ellas proyecta las variables en un modelo de cambio climático. Los datos base que se utilizan para el promedio corresponden al periodo 1980 al 2010, y la proyección de los datos al año 2050.	Los datos presentados en el informe son un aporte al Plan debido a que aporta datos para la caracterización de las condiciones climáticas de la comuna y además entrega datos de los cambios esperados por el cambio climático en la comuna respecto de las variables de temperatura y precipitaciones. Estos datos climáticos junto a lo señalado por el Plan Nacional de Adaptación al cambio climático son un real aporte a los contenidos del diagnóstico, ya que evidencian los cambios especialmente respecto de los eventos extremos y la mayor frecuencia de fenómenos de sequía, lo que afectará las actividades desarrolladas e incluso la modificación del paisaje a causa de la adaptación a condiciones de mayor aridización. Para la comuna de El Quisco los datos revelan una disminución de las precipitaciones promedio de 80 mm, pasando de 479 mm promedio (1980 - 2010) a 399 mm (proyecciones al 2050), distinto a lo que ocurre con las



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
		temperaturas aumentando en 2 ° C en promedio, tal situación sin duda afectara tanto ambientes naturales como la forma de habitar el territorio por este motivo estos antecedentes se incorporaron en el Diagnóstico Ambiental Estratégico, específicamente en la descripción de las tendencias de los factores críticos, los que en definitiva permiten incorporar medidas o acciones en el seguimiento que permitan dar cuenta de aquellos mayormente afectados como es el caso de temas de disponibilidad del recurso hídrico y temas asociados al saneamiento de las localidades urbanas estudiadas.
Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial de la región de Valparaíso (Resolución de Calificación Ambiental N° 230 de fecha 13 de Agosto de 2007).	El Plan tiene por objetivo establecer un ordenamiento territorial de la Región de Valparaíso. De esta forma se busca establecer directrices regionales, que otorguen concordancia entre los distintos instrumentos de planificación territorial existentes al interior de la Región, contrastada con los dominios de decisión del PRDU, vale decir su ámbito de competencia específica. Este instrumento entrega antecedentes de un diagnóstico regional en tres dimensiones: dimensión urbano – territorial, dimensión económica – productiva y dimensión ambiental. La comuna en el PRDU se reconoce dentro de un grupo de comunas con roles urbano – turístico, se señala el incremento sustancial de la población en el periodo censal anterior (1992 - 2002), junto al envejecimiento de la población. La imagen objetivo de la dimensión urbano territorial del PRDU señala: la necesidad de optimizar el uso y las relaciones del espacio regional. Aquí se identifican territorios sobre los cuales se proponen perspectivas de desarrollo e inversiones asociadas a las características y vocaciones propias. La comuna de El Quisco pertenece al territorio litoral El Tabo – Algarrobo, este territorio se define a partir de las proyecciones de crecimiento demográfico y habitacional y el desarrollo de las actividades productivas asociadas al agro y al turismo del litoral central, por ello se contemplan proyectos de mejoramiento de incremento de estándar y coberturas de equipamientos e infraestructura pública, además de mejoramiento y ampliación de caletas pesqueras, y el potenciar el desarrollo de equipamientos y servicios	El Plan reconoce las dinámicas reconocidas en la región y en el territorio identificado para El Quisco. Por ello los antecedentes referidos a la dimensión territorial, productiva y ambiental son aspectos contemplados en el diagnóstico del PRC, sin embargo, es importante considerar que este instrumento posee un importante desfase temporal, por ello muchos de los antecedentes se encuentran desactualizados. Sin embargo, el reconocimiento del territorio de la comuna de El Quisco como una localidad urbana y turística, se relaciona con las perspectivas que se mantienen hasta el día de hoy en la comuna, y por lo tanto estos antecedentes respaldan el rol de la comuna y de las comunas cercanas en el litoral sur.



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	relacionados con las rutas turísticas del litoral central, como es el caso de la Ruta de Los Poetas.	
Estrategia Nacional de Biodiversidad (2017 - 2030)	Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030 constituye el instrumento integrador de los principales objetivos estratégicos, acciones y metas país en materia de conservación y uso sustentable de la biodiversidad. Tiene por objetivo Impulsar la conservación de la biodiversidad chilena, en todos sus niveles, en un marco de buena gobernabilidad territorial, que garantice el acceso justo y equitativo a los bienes y servicios ecosistémicos para las generaciones actuales y futuras, y fomenta las capacidades del país para resguardar, restaurar y usar sustentablemente este patrimonio y legado natural. Los objetivos estratégicos son: 1.-Promover el uso sustentable de la biodiversidad para el bienestar humano, reduciendo las amenazas sobre ecosistemas y especies. 2.-Desarrollar la conciencia, la participación, la información y el conocimiento sobre la biodiversidad, como base del bienestar de la población. 3.- Desarrollar una institucionalidad robusta, buena gobernanza y distribución justa y equitativa de los beneficios de la biodiversidad. 4.- Insertar objetivos de biodiversidad en políticas, planes y programas de los sectores públicos y privados. 5.- Proteger y restaurar la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. La perspectiva y visión de estos objetivos, supone que el bienestar ambiental, social y económico de la sociedad depende de su capacidad para gestionar, proteger y restaurar la biodiversidad y los servicios ecosistémicos que ella provee, dentro de márgenes ecológicos aceptables, además de las medidas directas de protección en los ecosistemas y especies. El Plan de acción contenido en la estrategia permite visualizar las acciones consideradas para lograr los objetivos propuestos, entre las cuales se encuentran insertar los objetivos de biodiversidad en políticas y planes de los sectores públicos y privados. Aquí las metas proponen al 2030 la incorporación de un 100% de los IPT's que habrán incorporado los criterios y objetivos de conservación de las especies nativas y la calidad de sus hábitats.	Comprende un marco general respecto de las materias de conservación y protección a nivel nacional entre ellas se encuentran: - Conservación de especies nativas. - Áreas protegidas. - Conservación y uso racional de los humedales. Respecto de estos tres puntos el PRC en su diagnóstico reconoce la presencia de bosque nativo, la presencia de áreas protegidas como es el caso de santuario de la naturaleza quebrada de Córdova y los humedales reconocidos en el borde costero, dentro de los ambientes naturales relevantes.
Política Nacional de protección de	La política busca contribuir a detener la pérdida y degradación de estos valiosos ecosistemas de	No se incluyen antecedentes de la Política Nacional de protección de humedales, sin embargo, se



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
humedales 2018 – 2022. Ministerio de Medio Ambiente	nuestro país. Entre los objetivos establecidos por la política se encuentran: •Proteger la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en áreas prioritarias de humedales, mediante la creación de categorías de áreas protegidas que garanticen su conservación y gestión a largo plazo. •Identificar y consensuar, con la información disponible, las áreas prioritarias de humedales a proteger por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) en el mediano y largo plazo, a escala regional y nacional. •Gestionar las solicitudes de creación de áreas protegidas, a objeto de someterlas a pronunciamiento del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad. Establece un total de 490 humedales a nivel nacional, sin reconocer humedales en el área comunal de El Quisco, sin embargo, reconoce el Humedal de Tunquén, el cual conforma un circuito de humedales en el borde costero.	reconocen humedales en la comuna los cuales son reconocidos como verdaderos corredores biológicos a lo largo del borde costero del litoral sur, con ello es posible aplicar la reciente Ley de humedales urbanos (Ley 21.202 con fecha del 23 de enero del año 2020) al encontrarse al interior del área urbana, generando atribuciones para el gobierno local en su protección y resguardo.
Política Nacional de Desarrollo Rural. 2014 - 2024	La Política Nacional de Desarrollo Rural es una política territorial, que se vincula a la Política Nacional de Desarrollo Urbano y a la Política Nacional de Desarrollo Regional, porque al conformar un conjunto de lineamientos estratégicos orientadores del accionar público, permitirán avanzar hacia un desarrollo territorial integrado del país que promueva el bienestar de todos sus habitantes, sin importar el lugar geográfico donde habitan. Esta Política se construye sobre la base de una resignificación y revalorización de lo rural, como parte relevante del desarrollo nacional, promoviendo el bienestar de la población a través del aprovechamiento de las potencialidades sociales, económicas y ambientales de los espacios rurales Por otro lado, la Política busca implementar un enfoque moderno de desarrollo rural asociado al nuevo paradigma rural , lo cual implica necesariamente un cambio cultural e institucional, que propicie una gobernabilidad transversal de múltiples niveles en el marco del proceso de descentralización del país. Los principios rectores de la política son: bienestar social, diversidad de oportunidades, equidad, integración territorial, identidad, descentralización, sustentabilidad, eficiencia, participación, resiliencia, gradualidad e integralidad.	La Política Nacional de Desarrollo Rural es considerada en el Plan Regulador Comunal que reconoce el entorno rural como lo contempla el PRIBCS, respetando con ello el valor de los terrenos rurales de la comuna. En etapa de construcción de la imagen objetivo surge desde la comunidad inquietud de mantener la ruralidad del sector, pese a ser urbana por la aplicación del PRIBCS que identifica un villorrio (ZEU5). Las características del entorno de ruralidad es lo que motiva la decisión de no normar la localidad de el Totoral.
Estrategia Regional de Desarrollo, región de	La Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) es un instrumento de planificación en el que el gobierno regional -a partir de un diagnóstico que considera las tendencias, características y/o dinámicas centrales de la región- construye un	En el PRC se incorporan antecedentes generales de la región en el diagnóstico, aspectos que permiten reconocer el posicionamiento de la comuna en la



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
Valparaíso 2012 – 2020	discurso estratégico compartido respecto a una imagen objetivo que se pretende lograr en un horizonte de tiempo determinado, definiendo las orientaciones estratégicas, los ejes y objetivos centrales para el desarrollo. La imagen objetivo definida en el proceso de elaboración de la estrategia es: “Una Región diversa con un desarrollo sostenible para el bienestar de sus habitantes” Esta imagen objetivo queda reflejada en un escenario referencial en el que la Región de Valparaíso ha alcanzado en el año 2020 una posición de avanzada en el país, logrando mayores niveles de crecimiento económico, de equidad social y de sustentabilidad ambiental, expresados en el mejoramiento de sus indicadores en innovación, productividad, competitividad y empleo, educación, salud, vivienda y medioambiente. En términos de la vocación de los territorios de la región, la comuna dentro del Litoral Sur es definido como: Litoral Sur, territorio que comprende las comunas de la provincia de San Antonio. Las principales actividades están relacionadas con el sector marítimo-portuario, con una importante actividad pesquera y turística y con un mayor desarrollo vitivinícola durante los últimos años. El turismo se estructura, fundamentalmente, en relación a sus atractivos naturales (playas, paisajes) y culturales (litoral de los poetas); la mayoría de sus visitantes provienen de la región Metropolitana y se concentran en los meses de verano, lo que además de los beneficios económicos produce una serie de externalidades negativas derivadas del incremento de población flotante en dicho periodo del año. La actividad pesquera artesanal es ejercida por las organizaciones de pescadores pertenecientes a las caletas de Algarrobo, El Quisco, Las Cruces, Cartagena y San Antonio, en torno a las cuales se concentran áreas de manejo.	región y sus perspectivas de desarrollo. Además, el reconocer el rol que posee el territorio litoral sur dentro del sistema regional permite poner en relevancia su vocación turística como fundamental para su desarrollo aspecto contemplado también en planes de escala local como el PLADECO, los cuales adquieren fuerza para la definición de criterios de desarrollo sustentable del PRC de El Quisco, destacando algunas ideas fuerza establecidas a nivel regional como a escala regional, asociadas a sus perspectivas de desarrollo futuro.
Estrategia Regional de Biodiversidad (Junio - 2005)	Los objetivos de la estrategia son: - Diagnosticar el estado de conservación, singularidad, integridad o fragmentación y representatividad en los SNASPE de la vegetación. - Mejorar el nivel de conocimiento sobre la diversidad biológica, los usos y las principales tendencias antrópicas negativas que afectan los sistemas ecológicos regionales.	Los antecedentes señalados en la estrategia fueron considerados en el diagnóstico del estudio, dentro de los elementos naturales relevantes, integrando a la quebrada de Córdova como un elemento natural y ecosistémico relevante para la comuna y el área urbana. Adicional a este elemento se incorporan las quebradas y humedales reconocidos



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	- Establecer prioridades de conservación de los ecosistemas regionales. - Evaluar el impacto de las especies exóticas de fauna en los ecosistemas regionales y establecer prioridades de control. - Establecer propuestas de líneas de acción en las temáticas: Impulso a la investigación, conservación in situ de ecosistemas y poblaciones, control de especies exóticas invasoras, fomento productivo del uso sustentable de los recursos naturales en los sectores agropecuario, forestal, acuícola, pesquero y turístico; conservación ex situ de especies nativas; educación y concienciación ambiental; recuperación de ecosistemas degradados y especies con problemas de conservación y fomento de la integración social para la prevención del deterioro Ambiental. En la estrategia de identifican sitios prioritarios de conservación entre ellos destacan para la comuna de El Quisco la Quebrada de Córdova, superficie declarada el año 2017 como Santuario de la Naturaleza, debido a la importancia del bosque nativo y relictual del área. Este sitio se clasifica como el N° 17 dentro de los sitios de prioridad 1. Aquí se señala la necesidad de implementar folletería, señalética y educación ambiental, necesidad de declarar zona de protección en el PRC, declarar santuario de la naturaleza, lo cual fue realizado el año 2017, establecer convenio de protección con propietarios, desarrollo ecoturismo, desarrollo de educación ambiental, implementar proyectos de reparación, y realizar asesoría de CONAMA a la Municipalidad, entidad actualmente inexistente pasando la responsabilidad al Ministerio de Medio Ambiente.	en el borde costero, ambientes actualmente bajo protección urbana. Si bien la Estrategia Regional se encuentra desactualizada, ésta da cuenta de aquellos elementos naturales identificados como valorados para la Región y, en particular para el área comunal. Que representan un punto de origen de la necesidad de protección que actualmente se han materializado, sin embargo, es importante abordar ahora desde la Política Nacional de Humedales, como un nuevo elemento a contemplar en los territorios con la finalidad de establecer protección en áreas urbanas, los cuales proveen de múltiples servicios ambientales.
Plan de Acción, sector turismo 2014 -- 2018, Región de Valparaíso	Este Plan comprende una serie de acciones para materializar la estrategia de Acción Regional, que pretende incentivar la competitividad y participación del sector privado, el fomento y diversificación de la oferta turística regional, la promoción y difusión de los destinos turísticos resguardando el desarrollo sustentable de la actividad; que benefician a los visitantes, nacionales y extranjeros, prestadores de servicios turísticos, comunidades y a la Región en su conjunto. La visión del turismo regional al año 2020 se definió como: “La Región de Valparaíso y sus territorios, que se extienden desde el mar hasta la Cordillera de Los Andes, y que se proyectan hacia el Océano Pacífico a través del Archipiélago de Juan	Se incorpora el Plan de acción reconociendo el diagnóstico y los antecedentes referidos al turismo en la región, que permiten caracterizar al litoral sur como el sector litoral Algarrobo – Santo Domingo. Se considera, como se ha señalado con anterioridad, el rol de la actividad que genera el turismo, y este Plan, propone zonas que permitan incorporar usos relacionados con el sector turismo y fundamentalmente que reconocen el atractivo del borde costero, como gatillante del interés turístico de la comuna.



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	Fernández y la Isla de Pascua, nos hemos consolidado como destinos turísticos con identidad, de jerarquía internacional, con planta e infraestructura turísticas de alta calidad, que hemos desarrollado gracias a las personas y al manejo sustentable de nuestro patrimonio natural, arqueológico, urbano y cultural.” Y en razón de ello los lineamientos estratégicos para la gestión del SENATUR se estructuran reconociendo los lineamientos de la estrategia regional, estos se refieren a: - Promoción Nacional e Internacional. - Desarrollo de Oferta de Actividades y Productos en Destino. - Puesta en Valor de Destinos e Infraestructura Habilitante. - Capital Humano.	
Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021, Región de Valparaíso. MOP	El PRIGRH tiene por objetivo fortalecer a través de la provisión y gestión de infraestructura un desarrollo sustentable para la Región de Valparaíso, que potencie su ubicación privilegiada en la macro zona central y la consolide como una región plataforma en el Pacífico Sur, además de poner en valor sus recursos naturales, con foco en aquellos ámbitos estratégicos como el logístico, el ámbito de los recursos hídricos y el adecuado desarrollo de sus ciudades y su patrimonio. El Plan reconoce la infraestructura de obras públicas en la región y la infraestructura hídrica, respecto de esta última establece brechas donde destaca brechas en infraestructura de recursos hídricos y gestión hídrica, este último asociado a las normativas nacionales vigentes. Respecto de las áreas urbanas y el borde costero se reconocen ciertas demandas específicas las cuales se definen en la cartera de iniciativas identificadas.	Se incorporan en el diagnóstico aspectos referidos a las brechas hídricas y aspectos referidos a la cartera de proyectos que involucran a la comuna, principalmente asociadas a proyectos de recuperación del borde costero.
Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur. Escala Comunal.	Instrumento vigente en el borde costero sur de la Región, que regula la provincia de San Antonio, donde se encuentra la comuna de El Quisco. Establece una zonificación para la comuna de El Quisco reconociendo el área urbana vigente, y propone zonas de extensión en su entorno, junto a ello reconoce villorrios entre los cuales se encuentra la localidad de El Ttotal.	El Plan Regulador Comunal debe reconocer su marco normativo superior, en este caso el PRIBCS. Por este motivo la propuesta del PRC debe estar sujetas a lo que establece el PRI.
“Modificación al plan regulador metropolitano de Valparaíso satélite borde costero sur: cartografía y estudio de	Estudio de riesgos desarrollado por la Universidad Católica donde se definen las superficies de riesgo de la intercomuna.	Se incorporan antecedentes de este estudio y la definición de áreas de riesgos al Informe de Riesgos del Plan a escala comunal.



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
Plan de Desarrollo Comunal de El Quisco.(vigente)	Instrumento de planificación comunal de tipo indicativo, en él se señalan las perspectivas de desarrollo de la comuna. Es así como se reconoce en este instrumento una síntesis de diagnóstico y la definición de imagen objetivo comunal, la cual sirvió de base para la identificación de ideas fuerzas que sustenten los criterios de desarrollo sustentable. La visión de desarrollo comunal definida en el PLADECO: “El Quisco, comuna con mejor calidad de vida, amigable e inclusiva, avanza hacia un desarrollo urbanístico sustentable, protegiendo su patrimonio natural y cultural, en un territorio ordenado, que apoya el desarrollo económico local y orienta su actividad turística de manera sostenible, y donde todos sus habitantes sean integrados”	Permitió a bordar algunos aspectos del diagnóstico comunal y entrega imagen objetivo que es la base para estructurar el PRC, especialmente los criterios de desarrollo sustentable que se proponen y los objetivos del Plan.
Diagnóstico de la Certificación Ambiental (2015)	El Diagnóstico Ambiental Comunal tiene por objetivo la elaboración de una estrategia ambiental comunal, la que corresponde a la directriz de la certificación ambiental. El documento de Diagnóstico presenta antecedentes referidos a una descripción general de: Antecedentes de la comuna físicos y antrópicos, análisis de encuestas a los funcionarios municipales sobre el funcionamiento interno de la Municipalidad según los requerimientos de certificación ambiental municipal, análisis de dinámicas participativas realizadas con el comité ambiental comunal y descripción del medio construido y consideraciones finales sobre antecedentes diferenciadores de la comuna de El Quisco.	Se contemplan en el diagnóstico algunos antecedentes, especialmente se utilizaron los análisis de la dinámica participativa para identificar problemáticas ambientales en la comuna, con la finalidad de proponer a partir de su reconocimiento en el inicio del procedimiento acciones ambientales u objetivos ambientales.
Estrategia Ambiental Comunal contenida en la Política Ambiental de la Comuna (4.02.2021)	La Política Ambiental Comunal de El Quisco se basa en seis principios básicos para ejercer su accionar en la administración local: Principio de Transparencia en el desarrollo e implementación de la política ambiental, Principio de participación ciudadana, El principio de cooperación, Principio de prevención, Principio de realismo y El principio de mejoramiento. La misión principal de la política ambiental es promover, programas, proyectos y acciones sustentables tendientes a mejorar la calidad de vida y el medio ambiente natural, mediante un trabajo colaborativo y de corresponsabilidad con los vecinos/as que conviven en la comuna de El Quisco, aportando al desarrollo social y gestionando para ello herramientas d educación, sensibilización ambiental y procesos participativos en conjunto con la comunidad. Durante el año 2014 dentro del proceso de Certificación Ambiental Municipal nivel básico, se desarrolló en conjunto con la comunidad la	Se incorpora al Plan los aspectos fundamentales de la estrategia, ya que se contempla en la propuesta las problemáticas diagnosticadas en la estrategia y los lineamientos principales se encuentran en coherencia a la propuesta ambiental.



INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	CÓMO FUE CONSIDERADO
	Estrategia Ambiental Comunal, cuyo documento ha sido un instrumento para abordar las principales problemáticas ambientales observadas por los vecinos dentro de la comuna. Estas problemáticas fueron abordadas en las líneas estratégicas o líneas de trabajo, las cuales se han desarrollado desde el año 2014 al 2020 para mejorar la calidad de vida de la comunidad y la protección del medio ambiente. Las líneas estratégicas son: 1.- propiciar estudios y análisis del medio ambiente 2.- proteger el recurso hídrico supervisando su administración, difundir nuevas tecnologías en la gestión del recurso hídrico y su uso eficiente. 3.- Generar condiciones adecuadas para el uso del espacio público, debidamente proyectados en torno al interés colectivo de los habitantes y dispuestos en función de su valor estético (parques, plazas y otros) 4.- Aumentar áreas verdes urbanas para esparcimiento de uso público, empoderando a la comunidad en el cuidado de los mismos. 5.- Mejorar el sistema de alumbrado público con criterios de ahorro y eficiencia energética 6.- mejoramiento de la gestión integral de residuos sólidos domiciliarios 7.- fortalecer la tenencia responsable de animales, salud pública y zoonosis 8.- Incrementar la educación ambiental comunal 9.- Normalización de los derechos de construcción y aseo en zona rural y zona de extensión urbana.	
Seccional Isla Negra – Punta de Tralca, 2012 (vigente).	Instrumento que norma el área urbana de El Quisco específicamente el sector de Isla Negra, estableciendo normativas que tienden a proteger la imagen característica del área.	Se incorpora reconociendo la normativa urbana y las características especiales edificatorias y del paisaje, las cuales son integrados como antecedentes de base al diagnóstico. A partir de ello la propuesta del Plan debe incorporar el reconocimiento de la normativa de la Zona Típica
Plan Regulador Comunal de El Quisco 1994 (vigente).	Instrumento regulador vigente de la comuna que establece zonificaciones y normas urbanísticas aplicables en la actualidad.	Corresponde al estudio de base el cual permitió establecer nuevos requerimientos para el área urbana, en razón de la definición del diagnóstico, Este estudio se incorpora como antecedente de base para el análisis de la modificación del PRC.

Fuente: Elaboración propia.



IV.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y ALCANCES

Los objetivos ambientales corresponden a acciones ambientales que pretenden alcanzarse a través del instrumento, en este caso con el Plan Regulador Comunal. Estos se definieron reconociendo al inicio del Plan las principales problemáticas ambientales o potenciales, e intereses o valores ambientales a proteger, siempre teniendo en cuenta el ámbito de acción del instrumento de planificación. La propuesta ambiental del Plan comprende 4 objetivos ambientales, los cuales fueron expuestos en actividades participativas a la comunidad y a los Organismos de la Administración del Estado, lo cual permitió corroborar algunos temas y ajustar la propuesta inicial.

Los objetivos ambientales, su alcance y a los problemas ambientales e intereses que responde se exponen en la tabla a continuación:

Tabla 4. Objetivos ambientales preliminares y corregidos

META AMBIENTAL	CÓMO SE TRADUCE EN EL PLAN	ALCANCE	PROBLEMAS AMBIENTALES ACTUALES –Y/O POTENCIALES / VALORES E INTERESES A PROTEGER
Objetivo ambiental 1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo y quebradas) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas.	Mediante la identificación de áreas litorales, todas las quebradas y humedales, y la propuesta de una zonificación de áreas verdes, zonas de playa y/o parques urbanos que favorezca su protección y el resguardo de los servicios ambientales que provee para la comuna y la localidad.	El alcance de este objetivo se refiere a la definición de zonificaciones que permitan ejercer el resguardo, las cuales necesariamente requerirán de acciones adicionales que permitan establecer condiciones en las superficies de resguardo (ordenanzas locales). Los humedales a resguardar son aquellos ubicados en: – desembocadura Quebrada Las Petras – sector calle Neptuno, – Desembocadura El Batro – La Marina Costanera Sur – Del ejercito costanera sur – Sector Banco Central, desde el curso de agua desde el puente hacia el sector de la laguna temporal que se forma en el sector de la playa. – Desembocadura Quebrada Seminario – sectores Cantalao, La Ranita – Las Conchitas en Quebrada de Córdoba.	<u>Problemáticas ambientales.</u> Presencia de microbasurales. Falta de protección y resguardo de las quebradas y ambientes de borde costero (humedales). <u>Valores a rescatar</u> Vistas a la bahía y paisaje costero del entorno Resguardo de ecosistemas costeros y del entorno natural.
Objetivo ambiental 2. Disminuir la exposición de la población frente a amenazas naturales	Mediante una zonificación y vialidades que favorezcan	El alcance se refiere a la definición en el área urbana de las áreas de riesgo, definidas por las normas urbanísticas,	<u>Problemáticas ambientales.</u> Exposición a amenazas naturales



META AMBIENTAL	CÓMO SE TRADUCE EN EL PLAN	ALCANCE	PROBLEMAS AMBIENTALES ACTUALES –Y/O POTENCISLES / VALORES E INTERESES A PROTEGER
(tsunami, remoción en masa (flujos y desprendimiento) y humanas (incendios forestales)	la evacuación y acción frente a desastres.	referidas a áreas de inundación por desborde de cursos de agua y tsunami y fenómenos de remoción en masa. Además, se incorporan los incendios forestales en relación a los antecedentes aportados por CONAF (identificación de sectores con mayores riesgos de incendios forestales, ver en Anexo) y otro de los temas se refiere a la definición de vialidad que favorezca la evacuación y que otorgue alternativas al borde costero.	Vulnerabilidad a incendios forestales, esto último en el sector alto de El Quisco y presencia de superficies forestadas con especies exóticas. Ocupación irregular de suelos.
Objetivo Ambiental 3. Aportar en la disminución de residuos reciclables, orgánicos e inorgánicos	Mediante la definición de zonas de equipamiento (ZE2, ZE3 y ZE4) con usos de infraestructura sanitaria para transferencia de residuos, apoyando con ello en el tratamiento de residuos comunales.	El alcance se refiere a establecer una zonificación de equipamiento con uso de infraestructura sanitaria para transferencia de residuos. Además, las propuestas de zonas de infraestructura sanitaria permiten incorporar nuevas superficies para el tratamiento de aguas u otros relacionados, evitando con ello que el proceso de urbanización propicie soluciones particulares por sobre las colectivas.	<u>Problemáticas ambientales</u> Microbasurales Residuos domiciliarios. Aumento de costos municipales por cierre de vertedero (17 de enero 2018). Disposición sustentable de residuos sanitarios de las áreas urbanas.
Objetivo ambiental 4. Resguardar la historia cultural de El Quisco.	Mediante el reconocimiento de recursos culturales con una zonificación de protección del patrimonio urbano existente, estableciendo normas urbanísticas concordantes con los valores patrimoniales, especialmente en la localidad de El Quisco.	El alcance se refiere al establecimiento de una zonificación con normas urbanísticas que permitan proteger aquellas superficies donde se reconozcan recursos culturales y patrimoniales de interés en las localidades.	<u>Problemáticas ambientales</u> Falta de reconocimiento de elementos patrimoniales, adicionales a los reconocidos en Isla Negra. <u>Valores a rescatar</u> Elementos valorados dentro de la ciudad como parte de patrimonio local e histórico de El Quisco.

Fuente: Elaboración propia.



V.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE CONSIDERADOS EN EL PLAN.

Los criterios de desarrollo sustentable corresponden a los principios de sustentabilidad bajo los cuales se estructurará el Plan, es decir se reconocen como las reglas de sustentabilidad sobre las cuales se sustenta el instrumento, con ellas es posible evaluar la coherencia de las propuestas de planificación.

Los criterios de sustentabilidad se definieron a partir de la identificación de aquellas ideas fuerza señaladas en la imagen objetivo del PLADECO (2017 - 2021) y los lineamientos principales orientados al desarrollo territorial. Estas ideas se refieren a:

- Desarrollo urbanístico sustentable
- Comuna amigable e inclusiva
- Territorio ordenado
- Mejora de la calidad de vida
- Habitantes integrados
- Protege su patrimonio natural y cultural
- Apoya el desarrollo económico local y actividad turística sostenible

A continuación, se presentan los criterios de sustentabilidad, su descripción y su relación con los objetivos de planificación propuestos.

Tabla 5. Criterios de desarrollo sustentable.

CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	DESCRIPCIÓN	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN EL QUISCO
Criterio de sustentabilidad 1. La comuna de El Quisco favorece el desarrollo de una imagen urbana, con resguardo de las vistas al mar, con un desarrollo sustentables, integrado y seguro	Descripción: Potenciando sus roles y carácter identitario, protegiendo y resguardando el entorno rural y su paisaje natural y construido, mejorando la conectividad, desarrollando equipamiento e infraestructura necesarias para el desarrollo local e incorporando los principios de la gestión del riesgo en su planificación.	- (1) 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. - (2) Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano. - (3) Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras. - (4) Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida. - (5) 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. - (6) Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda. - (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.
Criterio de sustentabilidad 2. El Quisco comuna	Descripción: Reconociendo el entorno rural como parte	- (1) Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y que en los entornos de sectores



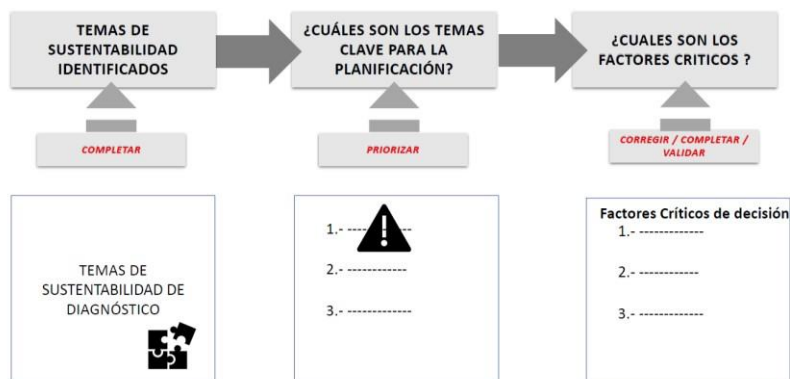
CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	DESCRIPCIÓN	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN EL QUISCO
turística que potencia sus atractivos naturales, culturales y patrimoniales.	de la tradición local, áreas patrimoniales ligadas al litoral de los poetas, su paisaje natural propio del entorno costero y su rol ligado a actividades propias del balneario de la zona central.	de valor natural y cultural minimice los impactos que la ocupación urbana pueda provocar.
Criterio de sustentabilidad 3. La comuna de El Quisco protege y conserva su medio ambiente.	Descripción: Especialmente las áreas marinas, borde costero y espacios naturales (quebradas, esteros y humedales), que conforman parte del ecosistema mediterráneo costero de la zona central.	– (1) 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. – (2) Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano.

Fuente: Elaboración propia.

VI.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD)

Los FCD se definen como temas claves, los que permiten identificar aquellos elementos necesarios de contemplar en la planificación del territorio urbano de El Quisco debido a que afectan el territorio directa o indirectamente, y son considerados elementos de éxito para obtener una planificación ambientalmente sustentable. Estos temas clave son fundamentales para evaluar las opciones de desarrollo, ellos se reconocen a partir de la identificación de los temas de sustentabilidad, reconocidos en el diagnóstico territorial, y las relaciones que se establecen entre ellos.

Figura 7. Procedimiento para identificación de factores críticos de decisión.



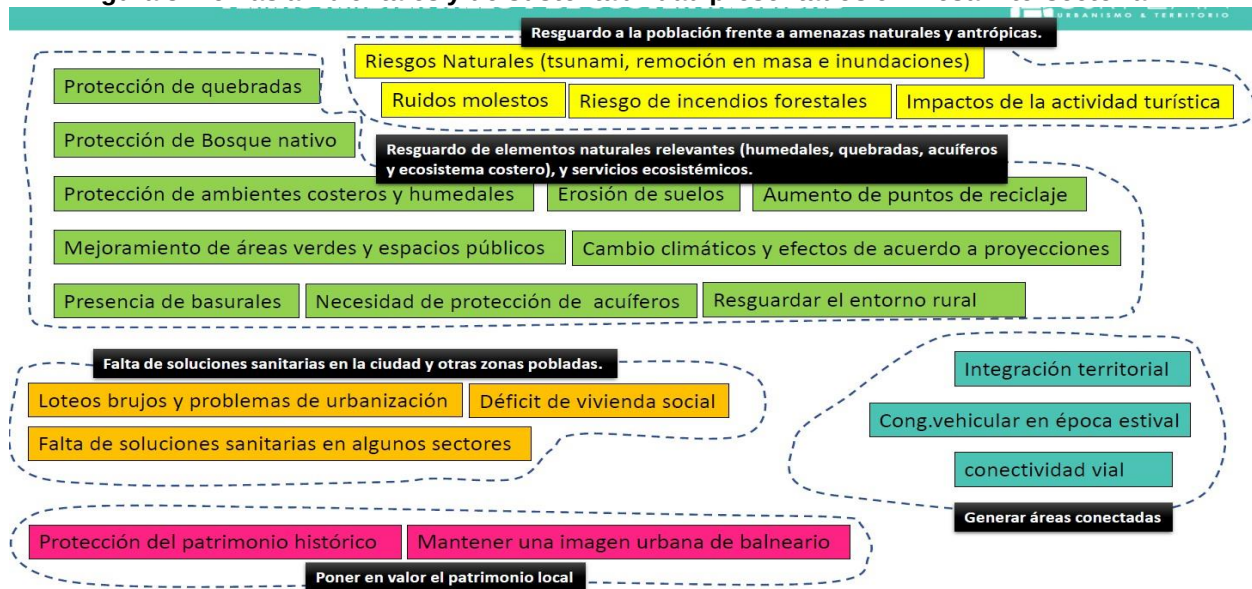
Fuente: Elaboración propia.



La identificación de los FCD¹ debe responder a la pregunta ¿cómo se focaliza en lo estratégico?, para ello se requiere de un análisis de los antecedentes que llevaron a tomar la decisión de modificar el Plan Regulador Comunal de El Quisco, con ellos es posible identificar las temáticas ambientales, sociales, económicas y urbanas que caracterizan el territorio y dan cuenta de la problemática, en definitiva, identificar los temas de sustentabilidad del territorio en estudio.

A continuación, se presenta una imagen con los principales temas trabajados en la mesa intersectorial 2:

Figura 8. Temas ambientales y de sustentabilidad presentados en Mesa Intersectorial 2.²



Fuente. Elaboración propia.

En resumen, la imagen anterior, exponen aquellos temas ambientales y de sustentabilidad que se extrajeron del diagnóstico y de la participación temprana en el inicio de la EAE, destacando 5 grandes temas referidos a: amenazas naturales, resguardo de elementos naturales relevantes, temas referidos a falta de soluciones sanitarias, generar áreas conectadas y poner el valor el patrimonio local. En color verde se encuentran aquellos temas relacionados con temáticas ambientales, en amarillo aquellos relacionados con seguridad y conflictos de uso (ruidos molestos por maquinarias y discoteque), en color naranja se exponen temas relacionados con temas urbanos, infraestructura y construcción, en color fucsia se encuentran aquellos temas ligados al patrimonio local y en color calpso temas referidos a la conectividad en las áreas urbanas.

Luego de identificarlos y tener un panorama del territorio en estudio se definen prioridades ambientales y de sustentabilidad, y así se obtiene un panorama de la situación actual del IPT, focalizado en aquellos valores, problemas o conflictos que se consideran importantes o prioritarios en virtud de los objetivos del Plan, los criterios de sustentabilidad y objetivos ambientales.

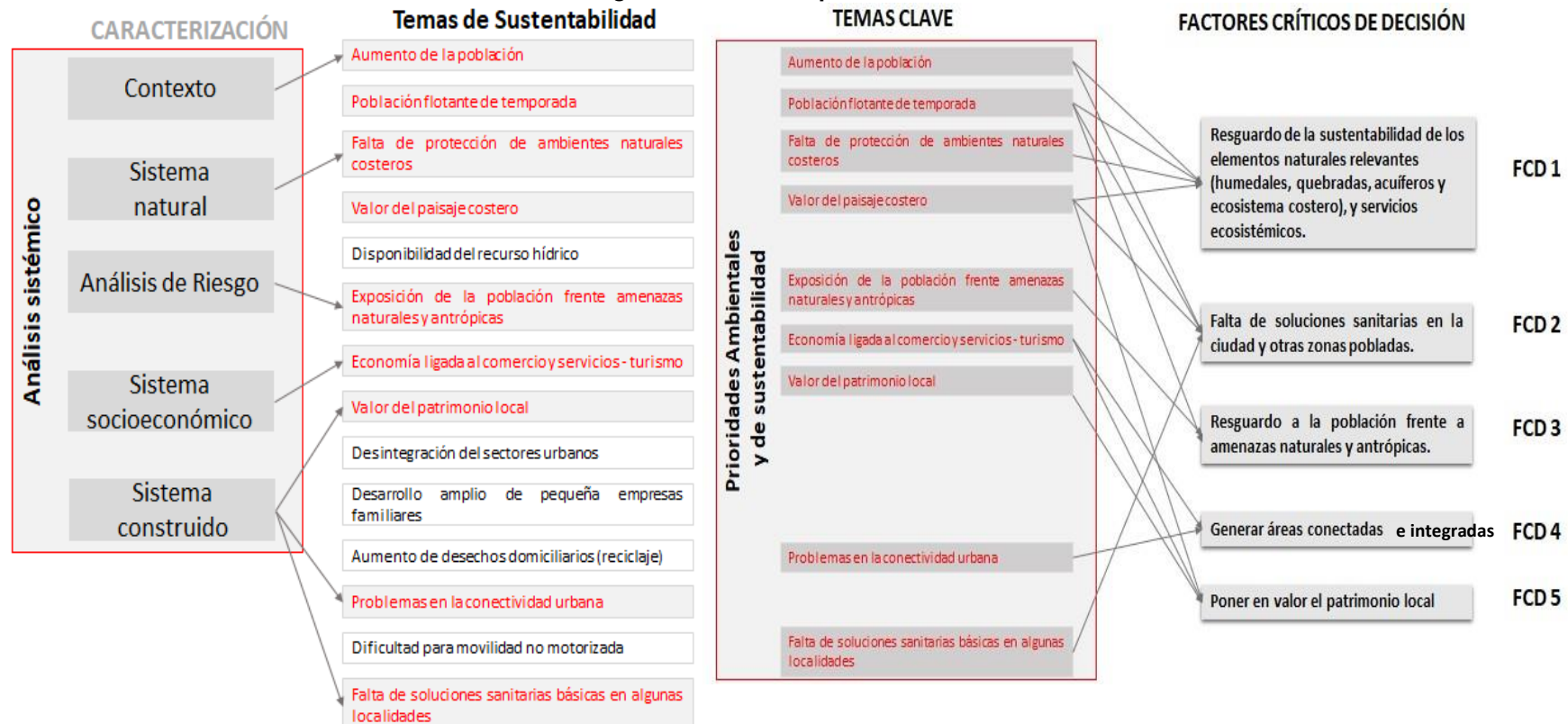
Para la obtención de los resultados que se exponen a continuación se trabajó en gabinete identificando: los temas de sustentabilidad, temas prioritarios y sus relaciones, para finalmente llegar a la definición de los factores críticos de decisión (FCD).

¹ De acuerdo a indicaciones señaladas en la DDU 430.

² La imagen corresponde a una construcción inicial de los temas clave, entendiéndolo como un proceso de construcción constante a lo largo de proceso. La tabla 6 corresponde a la definición definitiva de los FCD.



Figura 9. Definición preliminar de FCD.



Fuente. Elaboración propia.

Como resultado de la Mesa Intersectorial 2 con los organismos de la administración del estado, se obtuvieron opiniones que permiten corroborar y precisar la definición de los Factores críticos anteriormente trabajados con el Municipio (Ver anexo. Reunión con Municipio para determinar los factores críticos de decisión), obteniendo así una definición consensuada con los actores participantes. Sólo se precisó la definición de los factores entendiéndolos como temas claves y no como aspectos negativos o problemáticas a considerar en el Plan.

Es importante destacar que la imagen anterior corresponde a una imagen preliminar que con el proceso participativo y en el desarrollo del proceso fue complementado incluso agrupando temas, como es el caso de residuos domiciliarios como otro de los temas relevantes para la ciudad, integrándose con las soluciones sanitarias, con la finalidad de dar cuenta de la importancia y relevancia de este tema para la ciudad y su mantenimiento a futuro.

Los factores críticos de decisión (FCD) finalmente definidos son:



Tabla 6. Factores críticos de decisión

FCD	DESCRIPCIÓN DE ALCANCE
1. Sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos.	Este factor se refiere a la valoración y protección de los ambientes naturales en el área urbana, y los servicios ecosistémicos. Pone énfasis en aquellos elementos que favorecen la evacuación de aguas, infiltración y protección de acuíferos. Entre los elementos naturales se encuentran: borde costero, quebradas (bosque nativo) y humedales. Es relevante considerar estos ambientes para la sustentabilidad de las localidades urbanas por los servicios ecosistémicos que proveen, además de ser elementos atractivos y vinculados con la actividad turística.
2. Soluciones sanitarias y residuos domiciliarios en la ciudad	Uno de los aspectos importantes reconocidos para poder contar con localidades urbanas sustentables, se refiere a la definición a las soluciones, ya que con ello se disminuye la posibilidad de contaminación del suelo, agua y el mar. Es de suma relevancia reconocer este tema debido a la importancia que adquiere la contaminación y el deterioro en el paisaje natural y en el mar, principales atractivos turísticos de la comuna. Este factor se relaciona con la disponibilidad de aguas en los acuíferos y al recurso asociado a la disponibilidad en empresa concesionaria y las cooperativas de agua potable rural, resulta ser fundamental para la provisión del recurso en las localidades urbanas a futuro, más aun considerando las proyecciones estimadas del cambio climático para la comuna y la extracción de recursos de agua de la cuenca del Maipo, cuenca exógena al área y afectada por situación de escasez y déficit hídrico. Por lo anterior, la disponibilidad del agua es fundamental para reconocer la sustentabilidad del sistema, más aún reconociendo el aumento de población de temporada. Además, este factor incorpora una problemática ambiental de gran preocupación Municipal los residuos domiciliarios, debido al constante aumento de la población, por lo tanto, mayor generación de residuos y las dificultades locales para su gestión (disposición final) y los costos que implica, por este motivo y considerando la importancia del tema de los residuos y su gestión en las ciudades es que se incorporó esta temática para su consideración en la propuesta ambiental del Plan.
3. Amenazas naturales	Este tema aborda principalmente la exposición de la población frente a peligros naturales, entre ellos se reconocen: tsunami, inundación por desborde de cauces y fenómenos de remoción en masa. Se considera esencial considerarlos a la hora de planificar el territorio debido a la importancia que adquieren en términos de su expresión espacial en la localidad urbana, abordando prácticamente todo el territorio costero por el área urbana, y los impactos que generan estos fenómenos en la población que puede verse afectada.
4. Generar áreas conectadas e integradas	Se reconoce como un tema clave la necesidad de generar áreas conectadas dentro de la ciudad sobre todo considerando el aumento de población de temporada. El incorporar mejoras en la conectividad favorece la movilidad y el acceso a servicios y comercio de la población residente y de temporada, generando mejoras para la calidad de vida de los habitantes y en su entorno. Además, se considera clave analizar la integración de la ciudad en la actualidad considerando no únicamente temas de conectividad sino también el acceso a servicios, equipamientos y espacios públicos, especialmente teniendo en cuenta las áreas residenciales y el déficit de viviendas existente. La cercanía a servicios y comercio de áreas residenciales amplias debe contemplar cercanías a centralidades.
5. Poner en valor el patrimonio local	Se reconoce como un aspecto fundamental la identidad local e histórica de las localidades urbanas, debido a la importancia que adquiere en las áreas urbanas para el reconocimiento de los valores locales de la comunidad y su historia.

Fuente: Elaboración propia.



VI.1 COHERENCIA ENTRE OBJETIVOS AMBIENTALES, CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

La coherencia entre los aspectos básicos de la EAE es fundamental para la ejecución de una evaluación ambiental coherente del instrumento, por este motivo a continuación se presenta una tabla con la relación de coherencia entre los objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y los factores críticos de decisión.

Tabla 7. Coherencia entre OA, CDS Y FCD para El Quisco

OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN	OBJETIVOS AMBIENTALES	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN
(1) 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. (2) Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano. (3) Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras. (4) Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida. (5) 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. (6) Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda. (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.	Objetivo ambiental 1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas. Objetivo ambiental 2. Disminuir la exposición de la población frente a amenazas naturales (tsunami, remoción en masa (flujos y desprendimiento)) y humanas (incendios forestales) Objetivo Ambiental 3. Aportar en la disminución de residuos reciclables, orgánicos e inorgánicos	Criterio de sustentabilidad 1. La comuna de El Quisco favorece el desarrollo de una imagen urbana, con resguardo de las vistas al mar, con un desarrollo sustentables, integrado y seguro	FCD 1. Sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos. FCD 2. Soluciones sanitarias y residuos domiciliarios en la ciudad FCD 3. Amenazas Naturales FCD 4. Generar áreas conectadas e integradas



OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN	OBJETIVOS AMBIENTALES	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN
(1) 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.	Objetivo ambiental 1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas. Objetivo ambiental 4. Resguardar la historia cultural de El Quisco.	Criterio de sustentabilidad 2. El Quisco comuna turística que potencia sus atractivos naturales, culturales y patrimoniales.	FCD 1. Sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos. FCD 5. Poner en valor el patrimonio local
(1) 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. (2) Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano.	Objetivo ambiental 1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas.	Criterio de sustentabilidad 3. La comuna de El Quisco protege y conserva su medio ambiente.	FCD 1. Sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos.

Fuente: Elaboración propia.



VII.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

VII.1 DESCRIPCIÓN ANALÍTICA Y PROSPECTIVA DEL SISTEMA TERRITORIAL

Las perspectivas de desarrollo de la comuna, y en particular del área urbana de El Quisco, se manifiestan en la visión de desarrollo elaborada a partir de los resultados del diagnóstico, la que expresa la meta de mantenerse como una comuna balneario característico de la zona central, aunque enfatiza en las formas de poblamiento permanente generando mayores accesos de forma equitativa. La visión indica:

“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.”

VII.2 DESCRIPCIÓN Y EXPLICACIÓN DE LOS PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES

Entre las problemáticas ambientales reconocidas se encuentran las siguientes:

- Falta de protección y resguardo de las quebradas y ambientes de borde costero (humedales). La ocupación de quebradas genera impactos ambientales referidos al deterioro de las superficies de bosque y matorrales que cobijan y a la vez expone a peligros asociados a inundaciones y fenómenos de remoción en masa a la población asentada.
- Exposición a amenazas naturales especialmente referidas a tsunamis, inundaciones por desborde de cauces y fenómenos de remoción en masa.
- Vulnerabilidad a incendios forestales, sector alto de El Quisco y presencia de superficies forestadas con especies exóticas. De acuerdo a CONAF³ los sectores que constituyen riesgo para la seguridad de la población y sus bienes en la comuna de El Quisco son: Fundo Huallilemu, Camino antiguo Huallilemu, Fundo Maquihuano, Quebrada sector el Triángulo (al este del puente seminario) y Tralcamahuida. (Ver Anexo. Diagnóstico de las condiciones de riesgo y peligro de incendios forestales, provincia de San Antonio, periodo 2020 – 2021 / CONAF).
- Ocupación irregular de suelos, lo cual genera mayores demandas a la infraestructura y servicios de la ciudad y con ello mayores exigencias a la gestión local. Entre los temas que destacan se encuentran aquellos referidos a la basura y su recolección.
- Residuos domiciliarios. Por una parte, aumentó el costo por cierre de vertedero (17 de enero 2018), y por otra se reconocen 331 microbasurales en la comuna.
- Falta de protección de elementos patrimoniales, adicionales a la Zona Típica de Isla Negra ya que en el centro de la localidad de El Quisco la comunidad reconoce aspectos necesarios de resguardar dentro de la imagen de la ciudad.
- Falta de tratamiento de aguas servidas que descargan al mar, lo que genera contaminación de las aguas costeras con efectos difusos, al existir un aumento de la población, como el que se estima, podría generar episodios de contaminación no eventuales deteriorando la imagen del balneario.

³ Diagnóstico de las condiciones de Riesgo y Peligro de Incendios Forestales, Provincia de San Antonio, periodo 2020 – 2021.



VII.3 IDENTIFICACIÓN DE ACTORES CLAVE DEL TERRITORIO

Los actores clave del territorio fueron identificados reconociendo a los Organismos de la Administración el Estado (OAE), entre ellos a Seremis y servicios públicos involucrados en el tema de sustentabilidad a escala nacional, regional, y aquellos que poseen representación en el territorio comunal y local. El listado a continuación muestra los organismos convocados a talleres intersectoriales, considerados actores claves representantes de los organismos de la administración del estado. A ellos se consultó respecto de: objetivos ambientales, criterios de sustentabilidad y factores críticos de decisión a lo largo del estudio en distintas instancias participativas.

Tabla 8 Listado de Organismos de la administración del Estado.

	ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE)	MOTIVO DE LA CONVOCATORIA
CONSEJO DE MINISTROS POR LA SUSTENTABILIDAD	MEDIO AMBIENTE	Encargado de la revisión y apoyo en el procedimiento de la EAE.
	AGRICULTURA	Seremi vinculado con temáticas agropecuarias y posee relación con los cambios de usos de suelo. Ministerio que conforma parte del Consejo de Ministros por la sustentabilidad.
	HACIENDA	Existe exigencia del reglamento de EAE respecto de su convocatoria. Ministerio conforma parte del Consejo de Ministros por la sustentabilidad.
	SALUD	Existe exigencia del reglamento de EAE respecto de su convocatoria. Ministerio conforma parte del Consejo de Ministros por la sustentabilidad.
	ECONOMÍA	Existe exigencia del reglamento de EAE respecto de su convocatoria. Ministerio conforma parte del Consejo de Ministros por la sustentabilidad.
	ENERGÍA	Organismo relacionado materias energéticas, para elaborar y coordinar los distintos planes, políticas y normas para el desarrollo del sector energético del país.
	OBRAS PÚBLICAS	Organismo relacionado con materias de inversión de infraestructura pública.
	VIVIENDA Y URBANISMO	Organismo relacionado con temas de ciudad y planificación territorial.
	TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	Organismo que propone políticas nacionales en materias de transportes y telecomunicaciones. Por lo tanto, se relaciona con la movilidad interna de la comuna e intercomunal. Posee conocimientos respecto de planes, programas y proyectos en la comuna.
	MINERÍA	Existe exigencia del reglamento de EAE respecto de su convocatoria. Ministerio conforma parte del Consejo de Ministros por la sustentabilidad.
ORG.S DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.	DESARROLLO SOCIAL	Organismo cuyo objetivo es proponer políticas, planes y programas en materia de desarrollo social. Se convocan debido a los conocimientos que poseen en materia social y a aquellos relacionados con la inversión pública, específicamente relacionado con el Banco Integrado de proyectos.
	SERVIU	La razón de la convocatoria se relaciona con los datos e información de proyectos habitacionales en la comuna e inversiones en espacios públicos.
	SAG	Servicio dependiente de Ministerio de Agricultura. Su convocatoria se relaciona con el reconocimiento de las áreas de valor ambiental de la comuna y suelos agrícolas, aunque estos últimos no representan gran relevancia.



	ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE)	MOTIVO DE LA CONVOCATORIA
	BIENES NACIONALES	Se convoca por su incidencia y conocimientos respecto de territorios fiscales.
	DGA – MOP	Dirección encargada de materias ligadas al agua, por lo anterior el motivo de su convocatoria se refiere a la obtención de datos climáticos, caudales, y consultas respecto de la escasez hídrica.
	DOH – MOP	Dirección relacionada con estudios e inversión pública en infraestructura hidráulica.
	VIALIDAD – MOP	Dirección relacionada con estudios e inversiones de la red vial nacional y regional.
	MINISTERIO DE LAS CULTURAS, LAS ARTES Y EL PATRIMONIO	Su convocatoria se orienta a los aportes que pueden realizar en relación al valor patrimonial de la comuna.
	CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES	Su convocatoria se orienta a los aportes que pueden realizar en relación al valor patrimonial de la comuna y a las zonas protegidas
	GOBIERNO REGIONAL	La convocatoria del Gobierno regional se refiere en específico al sector de planeamiento quienes poseen antecedentes e información respecto de la planificación regional.
	CONAF	La incorporación se relaciona por su función como fiscalizador de la legislación ambiental y específicamente relacionada con los recursos vegetaciones. En la comuna existen remanentes de bosque en torno a quebradas, tanto en la sección del borde costero como en sus partes altas. Además, la corporación posee antecedentes respecto de incendios forestales y provee de informes referidos a esta amenaza para la comuna.
	ONEMI	Es convocado debido a la importancia de la oficina nacional de emergencia como organismo técnico del estado encargado de planificar y coordinar la prevención de emergencias y desastres naturales y humanos. En vista de que la comuna se ubica en el borde costero, su exposición frente a tsunamis como la mayor parte de las zonas costeras es alta y frente a ello se requiere de su participación al momento de planificar el área urbana de El Quisco.
	DIRECTEMAR. GOBERNACIÓN MARITIMA SAN ANTONIO (Alcaldía de mar El Quisco)	Se convoca debido a su injerencia en la administración del borde costero, esto debido a que el área urbana incluye gran parte del borde costero.
	SERVICIO HIDROGRÁFICO Y OCEANOGRÁFICO DE LA ARMADA (SHOA)	Se convocan como organismo técnico asociado a temas oceanográficos, especialmente en lo referido a la información asociada a tsunamis.
	SERNATUR	El turismo es una actividad que posee un desarrollo actual y potencial para la comuna, por este motivo se convocan, debido a los conocimientos y aportes sectoriales que posee el servicio en la materia.
	SERNAPESCA	Se convoca al proceso debido a la importancia que posee el servicio en temas productivos locales.

Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente a los Organismos de la Administración del Estado (OAE) se identificaron en el inicio de la EAE organismos no gubernamentales dentro de los actores clave, los cuales fueron incluidos en las instancias de participación ciudadana para la elaboración del diagnóstico



especialmente, en entrevistas ligadas a temas ambientales y en las convocatorias de talleres de participación ciudadana. El listado de actores clave no gubernamentales, señalados en el decreto de inicio fueron: Fundación Eladio Sobrino (a cargo de proyecto Quebrada de Córdova), Comité de sustentabilidad (conformado por la Certificación Ambiental) y Unión Comunal de Junta De Vecinos y la Unión comunal de junta de vecinos.

VII.4 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES

La **generación de basura en la comuna y su disposición final** es considerada un conflicto socioambiental debido al incremento de residuos domiciliarios tanto en áreas urbanas como rurales, especialmente en temporada estival, lo cual en ocasiones genera un colapso del sistema de camiones disponibles y de los lugares de disposición, esto genera la presencia en ocasiones de microbasurales o basurales en sitios eriazos, debido a la lejanía de la ruta frecuente de camiones o por depósitos de residuos voluminosos de los cuales los camiones recolectores no se pueden hacer cargo.

La comuna cuenta con recolección periódica de residuos domiciliarios, los cuales eran transportados al vertedero Alto de Cartagena, donde llegaban los residuos de las 6 comunas de la provincia, y también hacia la planta de trasvase ubicada en la localidad de Bellavista, la cual fue superada por la demanda y tipologías de residuos que llegan. Actualmente los residuos son recibidos por la planta de trasvase ubicada en la localidad de Bellavista para luego trasladarlos al Vertedero Los Molles, hacia donde se transportan la basura domiciliaria de la provincia de San Antonio (6 comunas).

La estadística municipal de residuos registra en el 2016 un aumento positivo de 4,2%, lo cual se espera continúe en aumento debido al constante aumento de población, el cual es incluso mayor en la temporada de verano. La generación anual de basura es de 10.151 toneladas, recibiendo importantes aportes de la época estival (meses de enero y febrero) debido al aumento sustancial de la población, con cerca de 200 toneladas diarias de basura.

Resultado de la alta generación de residuos se producen microbasurales asociados a sitios eriazos, pequeñas quebradas y caminos de tierra poco transitados. Esta situación genera riesgos por focos de insalubridad e incluso de quemas, que considerando su proximidad con quebradas detonan incendios forestales. Este conflicto está siendo abordado por el Municipio en su estrategia Ambiental, con intenciones de reducir el volumen de basura local, fomentando el compostaje casero y el reciclaje, y generando mecanismos de recolección de otro tipo de desechos con la finalidad de disminuir los efectos ambientales negativos.

Otro de los conflictos identificados se refiere a **la presión sobre la zona costera asociada a la visita de turistas**, esta situación genera presión sobre ambientes vulnerables como es el caso de los humedales, los cuales conforman parte de un corredor biológico de la provincia de San Antonio, el cual permite albergar especies locales e incluso aves que provienen de distancias lejanas para anidar y reproducirse. La presión se ve manifestada especialmente en temporada estival, con la presencia de gente en las playas, desechos en el borde costero, paso en áreas de anidación de aves en sectores de dunas y humedales lo cual deteriora el hábitat de las especies que habitan permanente o temporalmente en ellos, presencia de perros abandonados y el ataque a aves y deterioro de sus ambientes, entre otros.

VII.5 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN Y SU TENDENCIA

A continuación, se exponen antecedentes del estado de cada uno de los factores críticos de decisión identificados y su tendencia, en función de datos e indicadores que permiten explicar su evolución, los cuales son profundizados en el marco de evaluación.

1) FCD 1. Resguardo de la sustentabilidad de los elementos naturales y servicios.

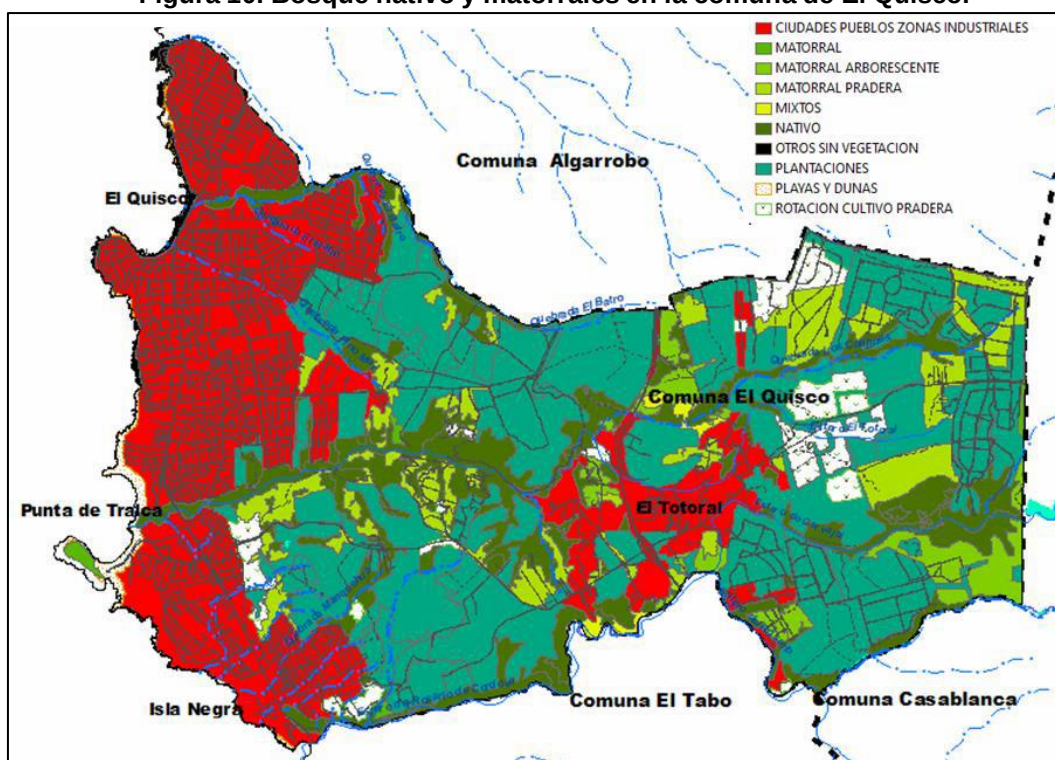


La comuna de El Quisco se reconoce dentro de un sistema ambiental de zona costera de Chile central, entendiéndolo, así como un conjunto de paisajes entre ellos: Playas, dunas, acantilados y humedales, que son espacios de interacción con el mar y las cuencas hidrográficas. De acuerdo a Pino K. (2018)⁴ el litoral sur de San Antonio, conforma parte de un sistema ambiental mayor, donde existe constantes relaciones entre los sistemas naturales, situación por la cual el enfoque de planificación para esta zona debiera considerar un lenguaje común, reconociendo aquellos elementos de especial interés ambiental y su conexión.

De acuerdo a lo anterior, en la comuna se reconocen los siguientes elementos naturales característicos:

- **Matorral y Bosque Nativo.** De acuerdo a antecedentes del Catastro de Bosque Nativo en la comuna existen cerca de 740 hectáreas de bosque nativo lo cual representa un 15% de la superficie comunal.

Figura 10. Bosque nativo y matorrales en la comuna de El Quisco.



Fuente: Catastro de Bosque Nativo (CONAF, 2013)

El Bosque nativo se localiza principalmente en torno a las superficies de quebradas, ambientes aptos para su sobrevivencia debido a la mayor concentración de humedad y a la menor ocupación residencial en estos espacios. Estos ambientes son reconocidos como corredores vegetacionales, en la comuna destacando la quebrada de Córdova, El Batro y Seminario siendo la primera la más relevante debido a la presencia de bosque relictos, los cuales se encuentran puntualmente distribuidos en la provincia.

Como se observa en la imagen la mayor parte de la superficie comunal se encuentra intervenida, por la extensión de la superficie urbana, como por la presencia de plantaciones

⁴ "Metropolización sobre zonas costeras: Criterios de ordenamiento para la conservación de los sistemas ambientales". Tesis para optar a título de Magister en Urbanismo. Karla Pino Rojas, Octubre 2018.



forestales y suelos agrícolas, lo cual ha generado una reducción de las superficies de bosque y matorrales, generando un confinamiento hacia los sectores de quebradas.

Los servicios ambientales que proveen los ambientes de matorrales y bosque nativo se relacionan con: el control de la erosión, hábitats para especies silvestres, liberación de oxígeno, áreas recreativas y de contemplación, entre otras.

- **Playas.** Ambientes intermitentes a lo largo de la costa de la comuna, que representan el principal atractivo para los turistas. Estos paisajes solo se ven interrumpidos por acantilados rocosos en el sector norte y por la presencia de afloramientos rocosos en la costa. No existen superficies dunares amplias en la comuna como las reconocidas en la provincia en Algarrobo (Tunquén), El Tabo (Las Salinas), San Antonio (dunas de Lolleo) o en Cartagena (playa Grande). Las playas reconocidas en la comuna se encuentran: Los clarines, El Batro, Los Corsarios, Hanga Roa, Las Conchitas, La Poza Azul, Punta de Tralca, Las Conchitas, Del Poeta y La Ágatas.
- **Sistemas hidrográficos:** En la comuna se identifican 9 quebradas, 6 de ellas (Las Petras, Carvajal, El Batro, Pinomar, El Totoral o Seminario y de Córdova) adquieren mayor relevancia en el territorio debido a su extensión y profundidad, en estas últimas existe presencia de bosque nativo e incluso en dos de ellas es posible encontrar especies relictas e incluso bosque relicto en el caso del Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova.

Estos ambientes prestan servicios ambientales principalmente referidos a la evacuación de las aguas a las localidades del área urbana, ya que cruzan de oriente a poniente la ciudad, desaguando algunas de ellas en pequeños humedales en el borde costero. Además, en ellos se encuentra la mayor proporción de especies nativas de la comuna, representantes del matorral y del bosque esclerófilo. Dentro de estos sistemas se identifican 2 estuarios o humedales costeros en la comuna: asociado a la Quebrada de Córdova y Quebrada de Carvajal, que adquieren relevancia regional, según Pino. K. (2018), debido a que son ambientes únicos, son altamente dinámicos y tienden a concentrar grandes poblaciones de aves y peces, debido a su alta productividad, su distribución a lo largo de la costa, no solo en la comuna de El Quisco sino también en otras de la provincia permiten configurar un corredor biológico, entregando cobijo (descanso y alimentación) a aves migratorias.

De acuerdo al Inventario de Humedales del Ministerio de Medio Ambiente del año 2015 en la comuna se identifican 3 humedales dos de ellos en el borde costero, en las quebradas de El Batro y de Córdova, y otro en el sector alto en la Quebrada el Membrillo. Sin embargo, al identificar en terreno estos ambientes uno de ellos no adquiere relevancia, lo cual también fue corroborado por el municipio, por este motivo se reconoce el humedal asociado a la Quebrada de Córdova, reconocido por Pino K. como ambiente estuarino, y el sector alto de la Quebrada el Membrillo. Pese a ello en el sector de Punta de Tralca se reconoce ambiente de humedal, aunque de temporada, el cual se asocia a la Quebrada Seminario, el cual se encuentra fuertemente intervenido, al igual que las superficies dunarias existentes.

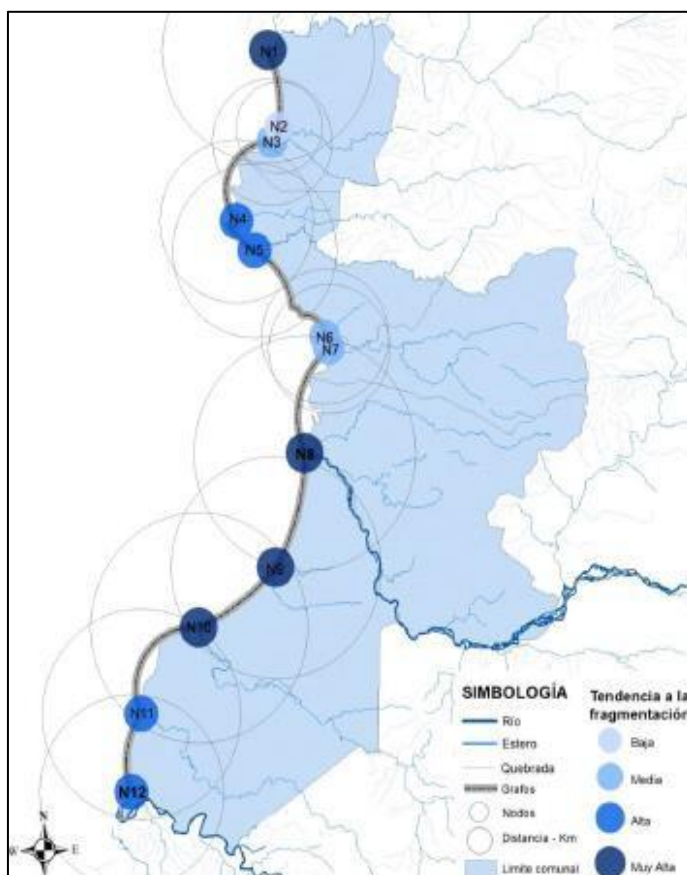
Los ambientes de humedales, así como las quebradas, proveen de servicios ambientales entre ellos: recarga de acuíferos, control de inundaciones, estabilización de la línea costera y control de la erosión, áreas recreativas, hábitat para la vida silvestre, entre otros.

Los estuarios a escala regional representan hábitats esenciales que sirven al corredor migratorio del Pacífico, esenciales para la conectividad. En razón de ello el estudio de Pino K. (2018) identificó la distribución y distanciamiento de los estuarios, estableciendo mayores posibilidades de fragmentación en relación a las distancias que se encuentran unos de otros, aquí destacan los humedales de Tunquén, desembocadura del Río Maipo, Tricao y El Yali.



Figura 11. Tendencia de Fragmentación Provincia de San Antonio.

También se reconocen, aunque en menor medida posibilidades de fragmentación del estero Carvajal (N°4 en imagen siguiente) y de Córdova (N° 5 en imagen siguiente), ambos pertenecientes a la comuna, por ello es tan relevante su resguardo y protección, más aún reconociendo la vegetación nativa existentes en ellas.



Fuente: Tesis Karla Pino (2018).

Tendencia:

Bosque y matorral nativo.

Como es reconocido en el PLADECO (2017) y en los aportes realizados por la comunidad en la instancia de participación temprana del inicio de la EAE, se reconoce que existe un deterioro de estos ambientes naturales debido al crecimiento de la ciudad y a la ocupación indebida, especialmente de las quebradas. Respecto de estas últimas, existen graves alteraciones por su ocupación y relleno con materiales de desecho, si bien solo una de ellas presenta esta situación, al no existir un control respecto de los residuos voluminosos y escombros podría generarse un colapso de la ciudad frente a lluvias intensa debido a que los evacuadores naturales no aportarían su función actual.

Lo anterior es posible corroborarlo con datos de CONAF respecto del cambio de uso de la tierra entre el periodo 2013 – 2017, donde se reconocen cambios de uso de suelo asociado a deforestación del bosque nativo y matorral arborescente y degradación del bosque nativo pasando a plantaciones forestales. Las superficies involucradas en los cambios que se asocian a deforestación del bosque y matorral nativo corresponden a 7 hectáreas concentrándose los cambios asociados a los matorrales (5,2 hectáreas).

Los cambios en los usos de suelos en la comuna se encuentran registrados no solo para el periodo señalado sino también para los periodos 1997- 2001, 2001 - 2013 y 2013 - 2017. En razón de las superficies afectadas, no existe un claro aumento entre los periodos a excepción del periodo 2001 – 2013. Al contemplar la disminución de las superficies acumuladas de bosque y



matorral, es posible reconocer un aumento en la pérdida de bosque y matorral por deforestación y por degradación de bosques por plantaciones forestales.

El porcentaje de disminución de la superficie de bosque y matorral nativo en la comuna comprende 2.066,58 hectáreas entre el año 2001 y el 2017, lo cual implica una disminución de 0,1% de las superficies de bosque y matorral en 16 años, frente a lo cual se esperaría una disminución de 4000 hectáreas para un periodo de cerca de treinta años.

Categoría	1997 - 2001	2001 - 2013
Deforestación del Bosque	0	12,29
Deforestación del matorral	3	33,9
Degradación de bosque a matorral	0	7,29
Degradación de bosque a plantación	2,3	21,2
Degradación de matorral a plantación	0	6,6

La tendencia expresada en los periodos señalados muestra un deterioro y pérdida de superficies de bosques y matorrales nativos, desde el periodo 1997 – 2001 al 2013 – 2017, y junto a ello una disminución de los hábitats asociados al bosque y matorral esclerófilo de la zona costera. Es relevante señalar que respecto del bosque relicto no existen registros de ocupación de su superficie, sin embargo, se registran denuncias ciudadanas respecto de la presencia de focos

contaminantes basurales en áreas cercanas a la Quebrada de Córdova, además de intervención de quebradas menores.

Como se señalaba con anterioridad, la concentración de la mayor parte del bosque nativo de la comuna en las quebradas se asocia a la menor intervención, a la profundidad de ellas a la acumulación de humedad, lo cual favorece la supervivencia de especies nativas, incluso relictas, de continuar el aumento en de la deforestación y degradación de los bosques y matorrales es probable que disminuya la vegetación nativa en las superficies de quebradas, generando impactos en relación a los servicios ecosistémicos que provee a la ciudad como: aumento de sedimentación asociada a la erosión de las cuencas debido a la deforestación lo que podría generar una mayor colmatación de las desembocaduras, disminución de la biodiversidad local, debido a que el bosque y el matorral, representan hábitats para algunas especies locales y visitantes, disminución de superficies naturales de atractivo del paisaje costero, entre otras.

En la imagen a continuación se ilustra una quebrada menor cercana a Quebrada Seminario, que ha sido modificada ya que los flujos que escurrían por ella actualmente escurren en la superficie acumulándose en áreas pavimentadas o escurriendo hacia otros sectores más planos, generando mayor escorrentía y arrastre de sedimentos. Por lo cual el servicio que prestaba la quebrada como evacuador de aguas lluvias se perdió parcialmente en ese sector.

Figura 14. Quebrada con relleno de escombros.



Fuente: Imagen de Google Earth.

Sistemas hidrográficos:

EL área litoral que es donde se localiza una de las localidades urbanas en estudio, El Quisco, es un ambiente complejo, el cual posee múltiples interacciones, al relacionarse múltiples variables y a su dinamismo. En la zona litoral se reconoce formas litorales actuales y heredadas, dentro de las primeras se reconoce a las playas, estas últimas corresponden a áreas en que la topografía débilmente inclinada favorece la acumulación de sedimentos, mientras q en las segundas se reconoce la planicie litoral como el rasgo característico de la morfología del litoral.

La planicie litoral corresponde a la morfología que prima en la comuna, que comprende desde las playas a las superficies de terrazas marinas más altas, estas superficies revelan la acción marina en su formación y por el levantamiento del bloque costero, las cuales se ven alternadas por



acantilados rocosos en la comuna, como ocurre en el Quisco norte (pie de la princesa) y sector de Isla Negra (sector Cantalao). El material granítico es el que prima en ellas, con afloramientos rocosos puntuales, por la vulnerabilidad de los materiales y la acción erosiva del agua, es que se ve una fuerte erosión, lo cual es corroborado por datos de CIREN, donde se reconoce categorías de erosión muy severa en el contorno del área urbana.

Las playas, es una formación de depósitos sedimentarios, en la comuna de El Quisco son arenosas y presentan cambios diarios y de temporada, por ello es un ambiente dinámico, y es uno de los principales atractivos de la comuna. Los ambientes de dunas, con relación a la provincia, no presentan grandes formaciones sino más bien en playas amplias y ventosas se observan cordones dunarios, como es el caso de Punta de Tralca.

En la comuna además se reconocen humedales⁵, en sectores de desembocaduras de las quebradas, de suma relevancia para la biodiversidad de la zona del Borde Costero, ambientes de recreación y a la vez generan múltiples beneficios a los habitantes del borde costero, como es la disminución o atenuación de impactos frente a tsunami.

Los ambientes señalados anteriormente, se encuentran ampliamente afectados por las actividades antrópicas, ya que ellas se desarrollan en la mayor parte de la superficie litoral (área urbana) esta situación junto con la llegada masiva de visitantes en temporada estival. Los rasgos reconocidos de los impactos de la acción antrópica son la deforestación, aumento de superficies de erosión (regueros y cárcavas) debido a la disminución de cubierta vegetal, obstrucción de quebradas (desagües naturales), contaminación, presencia de microbasurales, lo cual afecta a la fauna que se alberga en estos ambientes, especialmente en los humedales, intervención de las dunas, contaminación de las aguas con desechos líquidos y sólidos domiciliarios, entre otros. Todo lo anterior afecta fuertemente los paisajes naturales y su biodiversidad, principal atractivo turístico del litoral central.

En la actualidad de la totalidad de humedales reconocidos por el Municipio (10 humedales. Ver en imagen a continuación), se encuentra solo reconocido uno desde el año 2017, la Quebrada de Córdova como elemento único de la provincia, declarándose Santuario de la Naturaleza por la presencia de bosque relicto que ha quedado confinado en la Quebrada.

El escaso reconocimiento, con más de 23 años sin protección de ambientes naturales (bosque nativo y humedales), muestra el desinterés de su protección pese a que en ellos se reconocen múltiples *servicios ecosistémicos*⁶ que aportan al territorio, a escala local e incluso provincial, reconociendo la relaciones de conexión que poseen los humedales costeros (estuarios y lagunas costeras) en la zona del borde costero, como hábitats de paso y de refugio para la reproducción de aves locales y migratorias. Es relevante señalar que estos ambientes se encuentran dentro de las áreas urbanas establecidas por el PRIBCS, por ello la importancia de establecer un resguardo y protección frente al crecimiento de las superficies urbanas y sus actividades, debido a la fragilidad de estos ambientes.

Recientemente entró en vigencia una de las herramientas que entrega protección a estos ambientes, la Ley 21.202 de Humedales Urbanos, la cual identifica las superficies en instrumentos del Plan Regulador Comunal y permite definir una zonificación específica, la cual debería estar

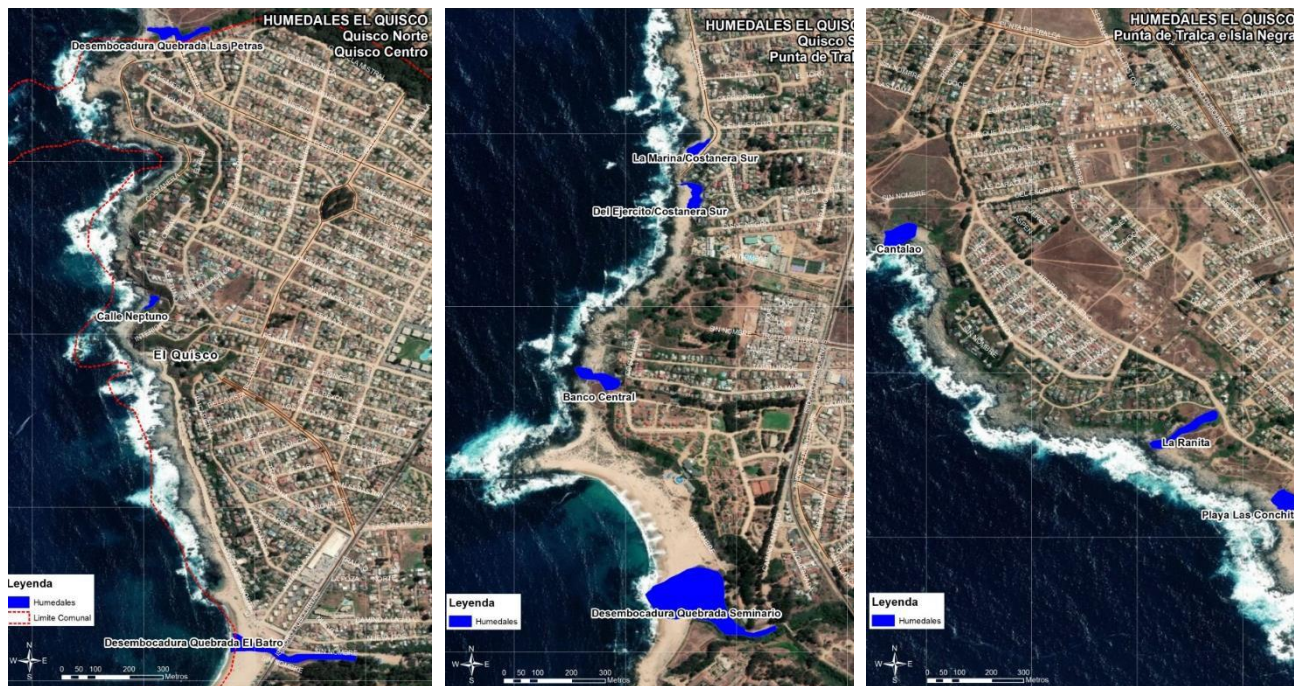
⁵ Son ecosistemas acuáticos que sostienen la biodiversidad, nos proveen importantes elementos para la vida, los podemos encontrar a lo largo de toda la costa, como estuarios, lagunas costeras o marismas, a lo largo de la Cordillera de los Andes, como salares, lagunas salobres, bofedales, vegas, ríos, lagos y lagunas... En Chile somos excepcionalmente diversos en estos ambientes. (Web: MMA)

⁶ Entre los servicios ecosistémicos que se reconocen por RAMSAR se encuentran: control de inundaciones, reposición de aguas subterráneas, estabilización de costas y protección contra tormentas, retención y exportación de sedimentos y nutrientes, depuración de aguas, reservorios de biodiversidad, productos de los humedales, valores culturales, recreación y turismo y mitigación de cambio climático y adaptación a él.



contenida en el Reglamento que la acompañe. Este reglamento sin duda es un avance en materias de la protección ambiental desde la planificación urbana, debido a que el instrumento por sí solo no tiene las facultades (OGUC - LGUC) para llegar a proteger realmente estos ambientes.

Figura 15. Humedales de la comuna de El Quisco



Fuente: Registro de la Municipalidad de El Quisco.

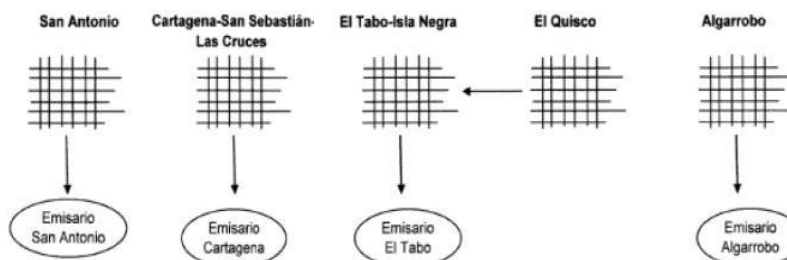
2) FCD 2. Soluciones sanitarias y residuos domiciliarios en la ciudad.

Soluciones sanitarias:

Este factor se define a partir de dos aspectos: por un lado referido a la sustentabilidad de las áreas urbanas considerando la disponibilidad de agua potable y, por otro, a las soluciones sanitarias disponibles y esperadas para el sistema, ya que la posibilidad de contaminación del mar resulta de un fuerte impacto para las localidades costeras por temas sanitarios y por los efectos que generan sobre el entorno, pudiendo afectar la actividad turística, la cual se proyecta como la principal para la mayor parte de las comunas del litoral.

El servicio de alcantarillado en la comuna posee una configuración en 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 16. Sectorización de servicios de alcantarillado en Litoral Sur.



Fuente: Plan de Desarrollo ESVAL.



Disponibilidad de agua potable: de acuerdo al Informe de Factibilidad Sanitaria de esta modificación de PRC, la empresa sanitaria concesionaria ESVAL posee 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 menor significación distribuidos en su cabecera norte.

El “Estudio hidrológico de fuentes superficiales y subterráneas de ESVAL -Cuenca del río Maipo” 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. De ese total de 2505 l/s sólo 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 Plan de Desarrollo 2015 el contar con derechos de agua por 4.152 l/s y opción de captar 1038 l/s en el distante río Rapel, aún no ejercidos.

El Estudio de Capacidad de Fuentes (SISS, 2016) establece disponibilidad de caudales en las dos principales fuentes con derechos de captación para la planta de San Juan de LloLleo, sin considerar las otras dos fuentes que podrían aportar 505 l/s adicionales una vez que sean materializadas las acciones pendientes para su utilización. De acuerdo a los caudales superficiales en 2017 se aprecia que ESVAL dispone de hasta 1505 l/s desde las fuentes superficiales del río Maipo.

En cuanto a las fuentes subterráneas, ESVAL posee derechos de extracción por 424 l/s en el sector de San Juan de LloLleo, pero poseen limitaciones técnicas de no sobrepasar los 183 l/s para evitar posible contaminación por intrusión al acuífero. Contemplando los caudales disponibles superficiales y subterráneos es posible establecer que existe disponibilidad, como lo señala ESVAL, considerando que la demanda urbana de agua potable propia de la comuna de El Quisco, no excedería de 275 l/s hacia 2050, es una fracción menor de las disponibilidades de ESVAL para el Litoral Sur (1094 l/s señalados el Plan de Desarrollo), tanto en derechos que pueden considerarse entre un mínimo de 1500 l/s y un máximo de 7437.5 l/s.

Se dispone de 23.700 m³ de volumen de estanques distribuidos desde San Juan a Punta de Tralca, Isla Negra y El Quisco, y se tiene programada una unidad de 500 m³ en Punta de Tralca. La infraestructura de agua potable presenta seguridad de servicio en términos de infraestructura, aunque la planta de LloLleo ha presentado problemas asociado al sistema de desinfección generando problemas de salud a la población del litoral sur.

Tabla 9. Estanques de almacenamiento asociados a El Quisco.

San Juan Viejo, 1000 m ³	La Viuda Alto 2, 1100 m ³	La Virgen alto, 1000 m ³
San Juan Nuevo, 2000 m ³	Villa Italia bajo, 4000 m ³	El Quisco Bajo, 1000 m ³
LloLleo, 1000 m ³	Viva Italia Alto, 1000 m ³	El Quisco Alto, 2000 m ³
La Viuda Bajo, 4000 m ³	Hospital, 1000 m ³	El Quisco Los Copihues, 1400 m ³
La Viuda Alto N° 1, 200 m ³	La Virgen, 2000 m ³	Punta de Tralca e Isla Negra, 1000 m ³

Fuente: Plan de Desarrollo Litoral Sur.

Localmente en los sectores rurales existe abastecimiento desde el acuífero asociados a los principales cursos de agua, uno de ellos asociado a la cuenca del estero Quebrada de Córdova como el principal. De acuerdo con el estudio “evaluación de los recursos subterráneos de las cuencas costeras de la Vª Region” (2004) caracteriza a la región y sus acuíferos principales de las zonas costeras, en la comuna de El Quisco se reconoce como acuífero principal el estero El Rosario o Quebrada de Córdova, donde el balance es positivo sin existir problemas escasez.

Tabla 10. Datos de demandas y oferta del acuífero.

ACUÍFERO	OFERTA	DEMANDA
Esteros El Rosario	186 l/s	149,9 l/s

Fuente: DGA (2004).



En lo que respecta a los servicios de Agua Potable Rural, solo se tiene una única localidad que actualmente participa del Programa respectivo de la DOH/MOP, aunque está definida como villorrio por el PRI: 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 sondeo y reportada por estudio regional de la DGA es excepcionalmente buena.

Tabla 11. Evolución de servicios de APR 2005-2010

Servicio	Año puesta en marcha	Número Arranques 2005	Población estimada 2005	Número Arranques 2010	Población estimada 2010
Comité El Totoral	2001	109	660	119	452

Fuente: DOH/MOP- DGA

No se cuenta con antecedentes de derechos de agua de la APR, los registros de la DGA no registran la APR El Totoral con recursos, sin embargo, es posible que existan antecedentes en otros sistemas. No se cuenta con antecedentes de sondeos ni la cantidad de recursos demandado en el área.

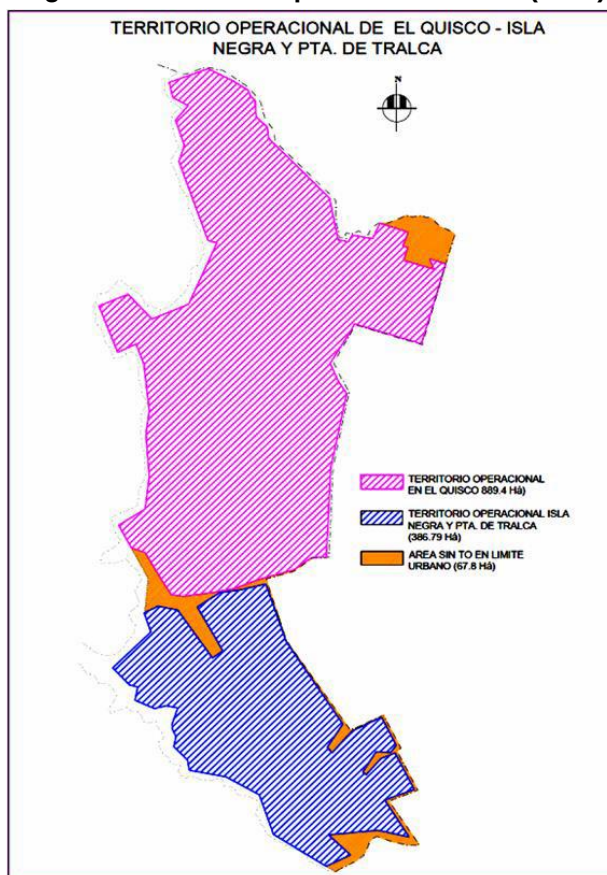
Área concesionada: Actualmente el área urbana del PRC de 1994 se encuentra prácticamente cubierto por el territorio operacional de la empresa ESVAL, este territorio comprende una superficie de 1.276 hectáreas conformada por 2 sectores con 386, 79 hectáreas que reúnen a punta de Tralca e isla negra al sur, y 889,4 hectáreas de El Quisco. Lo cual equivale a una superficie de cobertura del 95% del límite urbano vigente.

Pese a lo anterior existen pequeños retazos (67,8 hectáreas) de superficies que están excluidas del territorio operacional, las cuales se muestran en la imagen que sigue. Según el Plan de desarrollo las metas de cobertura de 100% en Agua Potable se alcanzarían 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.

Se desprende que el abastecimiento de aguas de aquellos sectores no cubiertos por el área operacional funciona mediante camiones aljibe, o desde norias donde hay condiciones favorables.

Esta condición podría afectar la calidad de vida y salubridad de los ahí residentes, tanto permanentes como transitorios, y representa una oportunidad de desarrollo de la infraestructura sanitaria en estos terrenos.

Figura 17. Territorio operacional ESVAL (2015)



Fuente: PD ESVAL 2015.



Los sectores sin cobertura son:

- nororiente del Territorio Operacional dentro del Límite Urbano vigente para El Quisco un área excluida del Territorio Operacional que presenta un grado menor de avance de edificaciones, con aproximadamente 21.2 Hás de superficie.
- área intermedia entre el Territorio Operacional correspondiente a Punta de Tralca e Isla Negra y el Territorio Operacional de El Quisco, más el área intermedia entre el límite sur del Territorio Operacional de Isla Negra y el Límite Urbano al sur de la comuna, con un total de 46.6 Hás, pero que en este caso corresponden a quebradas sin ocupación significativa.

Se considera un tema fundamental la **cobertura de servicios tanto en el área urbana** de El Quisco como en el caso de El Totoral, debido a que ello cubre a la mayor parte de la población comunal, y por lo tanto los impactos que tiene sobre el medio ambiente pueden ser dañinos, como se ha registrado en algunos sectores por el Municipio⁷. Esta situación de contaminación, que afecta a los suelos y a los acuíferos en El Totoral, y al mar y humedales costeros en el caso de El Quisco, genera problemáticas ambientales y sanitarias que impiden la sustentabilidad a largo plazo de las áreas urbanas. Por este motivo es un tema fundamental a considerar en la planificación urbana, especialmente relacionando la cobertura y oferta de agua potable y alcantarillado. Respecto de este último tema resulta fundamental considerar nuevas infraestructuras para el tratamiento de las aguas previo a enviarlas al emisario, sobre todo considerando la importancia del atractivo turístico y la biodiversidad que cubre el área.

Residuos sólidos domiciliarios

La comuna cuenta con recolección periódica de residuos domiciliarios, los cuales eran transportados al vertedero Alto de Cartagena, donde llegaban los residuos de las 6 comunas de la provincia, y también hacia la planta de trasvase ubicada en la localidad de Bellavista, la cual fue superada por la demanda y tipologías de residuos que llegan. Actualmente los residuos son recibidos por la planta de trasvase ubicada en la localidad de Bellavista para luego trasladarlos al Vertedero Los Molles, hacia donde se transportan la basura domiciliar de la provincia de San Antonio (6 comunas).

Tendencia:

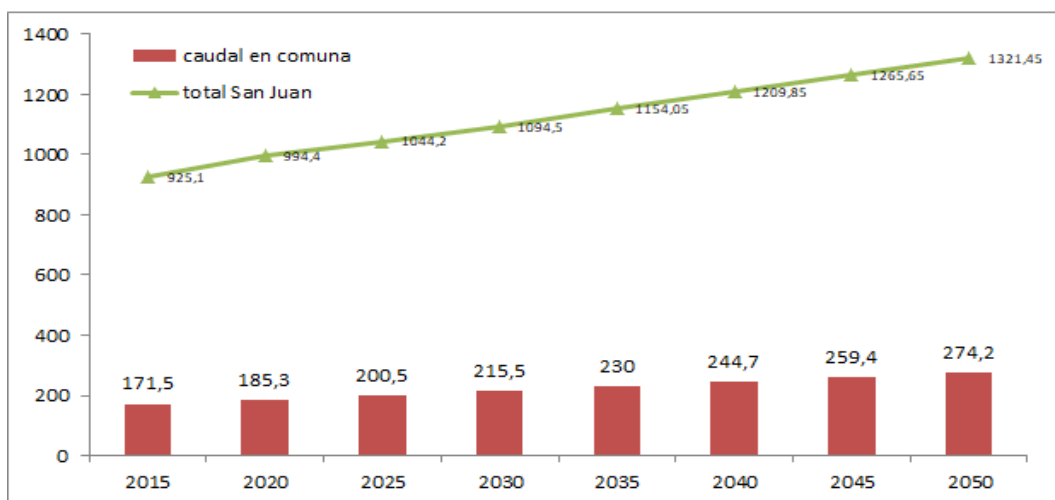
Soluciones sanitarias

Las demandas de agua potable van en constante aumento y la tendencia de las demandas va al alza, sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad del recurso existe disponibilidad y una brecha favorable para el abastecimiento de la comuna. Sin embargo, es importante tener en consideración la importancia de la sequía prolongada experimentada por la zona central de Chile y junto a ello las proyecciones estimadas del cambio climático al 2050, donde se pronostica una disminución de las precipitaciones promedio de 80 mm para la comuna situación que sin duda afectará la disponibilidad de agua.

El agua para abastecimiento de la comuna depende principalmente de la cuenca del Maipo, cuenca que está siendo afectada fuertemente por la sequía extendida que ha experimentado la zona central. Si bien los recursos están garantizados por los derechos de agua de la empresa, es importante evaluar la disponibilidad de agua desde el Río Maipo en la actualidad y proyectarlo considerando la disminución de caudales asociado al cambio climático (cabecera de la cuenca).

⁷ Afloramiento de aguas servidas en sector costero (registros de PLADECO).



Figura 18 Tendencia de aumento de demanda de agua potable asociado a aumento de población.

Fuente: Antecedentes en informe de factibilidad sanitaria.

Un aspecto importante de considerar tanto en la disponibilidad del agua potable como respecto del aumento de demandas de aguas servidas para la localidad urbana, es contemplar la **variación de población flotante** a lo largo del año, asociado a su importante aumento en la época estival. Es importante destacar que la comuna como se señala en el PLADECO (2019 - 2022), experimenta un importante cambio demográfico de carácter estacionario asociado a su carácter de balneario, especialmente en los meses de enero y febrero, cuya estimación ronda las 250 mil personas, de acuerdo a cifras entregadas por Carabineros de Chile⁸, incluso se estima que estos valores pueden ser mayores de acuerdo al Plan de cultura del Municipio, el cual ronda entre los 350 a 400 mil personas, y al informe SPINCAM que estima una población flotante⁹ anual sobre los 2.500.000 en 2013 lo cual es corroborado con datos anuales de SERNATUR para el año 2018¹⁰, existiendo un estimado de 2.851.181 personas. De acuerdo a esto tanto las tendencias de demandas de aguas como respecto de las aguas servidas requiere integrar los datos de población flotante para que la ciudad mantenga estándares de sustentabilidad incluso en las fechas de mayor demanda. Esta situación no ha sido considerada en la tendencia de demandas de agua potable y demanda de caudales de aguas servida en la comuna por la empresa ESVAL, situación que genera un potencial riesgo para la comuna.

El gráfico a continuación muestra **la tendencia de aumento que se espera para la demanda de caudales generados de aguas servidas**, lo cual fue calculado en función del aumento constante de población, incorporando desde el año 2021 a Isla Negra dentro del sistema, como lo señala en el Plan de Desarrollo. Se espera un constante aumento de caudales generados por aguas servidas, las cuales evidencian montos mayores en la localidad urbana de El Quisco en comparación con Isla Negra y Punta de Tralca, e incluso que la localidad de El Tabo.

⁸ Carabineros de Chile, Subcomisaría El Quisco. Informe Cuenta Pública año 2015. (Dato Extraído de PLADECO)

⁹ La población turística corresponde a suma de pernoctaciones en: establecimientos turísticos, en segunda residencia, casa/departamento arrendado y en casa de familiares y amigos y flujo de excursionistas (visitas diarias)

¹⁰ SERNATUR Ord. 423 - 29 de junio 2016. Listado de nombres de comunas balnearios u otras que reciban un flujo significativo. De acuerdo con población estimada para el 2017. Disponible en línea: [www.sinim.gov.cl > download > BASE_TECNICA_FCM_...XLS](http://www.sinim.gov.cl/download/BASE_TECNICA_FCM_...XLS)



El Aumento anual en la localidad urbana de El Quisco es de casi 1 l/s, en Punta de Tralca de 0,2 y en el caso de Isla Negra de 0,1 l/s. Es importante destacar que los caudales de aguas servidas se unen con la localidad de El Tabo y son enviados al emisario, por lo tanto las aguas no poseen un tratamiento previo al mar, solamente un filtro que evita la que pasen elementos voluminosos por el emisario.

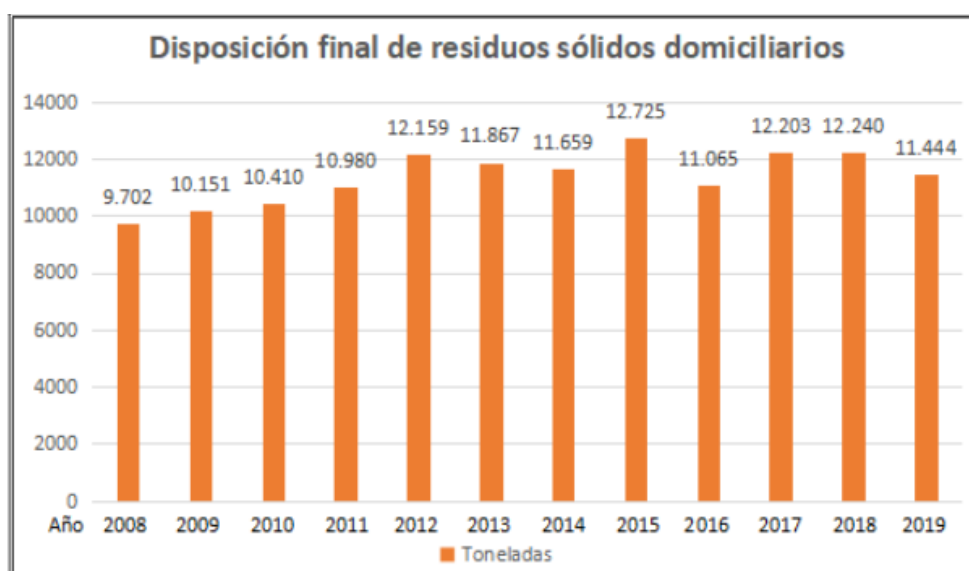
Figura 19. Tendencia de demanda de caudales generados de aguas servidas. (l/s)



Fuente: Elaboración propia.

Residuos domiciliarios en la ciudad

Figura 20. Disposición final de residuos sólidos domiciliarios.



Fuente: Plan de Gestión de residuos sólidos domiciliarios de la comuna de El Quisco.

La estadística de disposición final de los residuos municipal registra en el periodo 2008 - 2019 una tendencia de aumento, la cual se puede calcular en promedio como 158 toneladas de diferencia, con periodos intermitentes de disminución como es el caso de los años: 2013, 2014 y 2016. De acuerdo a lo anterior se espera que a futuro continúe con un aumento de desechos y residuos sólidos, frente a lo cual el Municipio debe hacer frente a los costos que implica su



disposición y tratamiento ¹¹, por este motivo el Municipio se ha movilizó como se señala en el Plan de Gestión para realizar acciones locales que permitan la disminución de los residuos como compostaje domiciliario, y en locales comerciales y educacionales, reciclaje y valorización de los residuos.

3) FCD 3. Amenazas naturales

Otro de los aspectos considerados relevantes para la planificación del área urbana de El Quisco son las amenazas naturales, debido a la identificación de variados peligros a los que se encuentra expuesta la localidad.

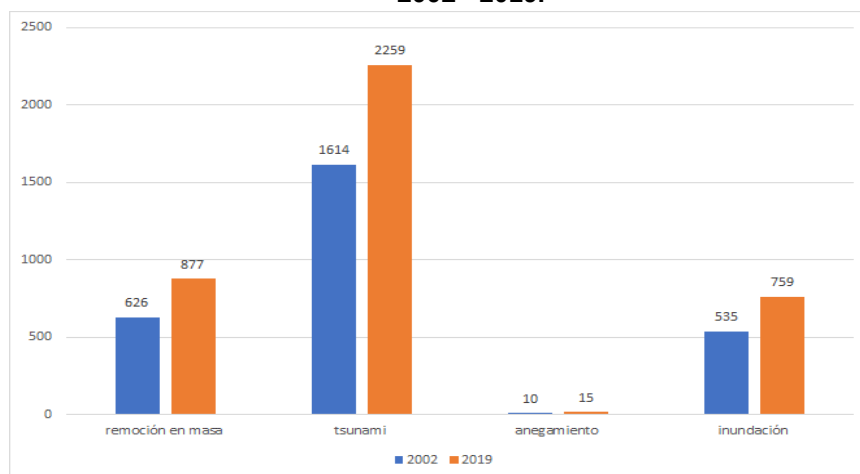
Entre los peligros o amenazas identificadas se encuentran:

- Inundaciones por tsunamis. La totalidad de la superficie urbana y comunal se encuentra expuesta a este tipo de amenazas, ya que uno de sus límites comprende la línea de costa.
- Remociones en masa. Estos fenómenos se asocian a flujos aluvionales y a procesos de laderas (desprendimientos, caídas de bloques) los cuales son identificados en las quebradas de la localidad.
- Inundaciones y anegamientos. Las primeras se identifican en superficies de quebradas debido al aumento de caudales principalmente. En cuanto a los anegamientos estos se reconocen en superficies cercanas a las costas (humedales) principalmente., corresponden a suelos saturados que por lo general son comunes en superficies de desembocaduras de quebradas.

Tendencia

De acuerdo a los antecedentes del crecimiento de viviendas en la comuna, especialmente en el área urbana, es posible estimar un aumento de estas entre el periodo 2002 al 2017, este aumento se estima en un 40%.

Figura 21. Estimación de aumento de exposición de edificaciones en área urbana de El Quisco 2002 - 2019.



Fuente: elaboración propia.

Las estimaciones permiten dar cuenta de las diferencias entre el periodo 2002 al 2019 respecto de las edificaciones en el área urbana. Donde se registra mayor incidencia de exposición

¹¹ Los costos que implican para el Municipio el sistema de recolección y transporte de acuerdo con SUBDERE (2018) es de \$ 564.199.398 anuales y de \$ 47.016.617 mensuales, esto en relación con el costo de toneladas el 2017 (\$46.234). Disponible en: http://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/4.7_region_de_valparaiso_agosto_2018.pdf



corresponde a inundación por tsunami, lo cual se relaciona con la tendencia de mayor ocupación del borde costero, luego es seguido por los fenómenos de remoción en masa asociado a las superficies de quebradas y por último a la inundación por desborde de cauces y anegamiento.

Tomando en cuenta estos antecedentes es posible estimar proporcionalmente las diferencias en términos de la cantidad de edificaciones existentes en el área urbana considerando como base el reconocimiento de las edificaciones expuestas a peligros en el año 2019.

De acuerdo a lo anterior se espera que, a futuro, de acuerdo al crecimiento experimentado por el área urbana en 15 años, es posible que continúe un crecimiento de las edificaciones en las áreas urbanas, lo que puede generar incluso un aumento de la exposición de la población frente a amenazas naturales.

4) FCD 4. Generar áreas conectadas e integradas

Conectividad al interior de la ciudad

Se reconoce como un tema clave la conectividad al interior de la ciudad, sobre todo considerando el aumento de la población en temporada estival y reconociendo los problemas viales existentes en la actualidad asociados a la falta de conectividad. Es primordial para el desarrollo urbano considerar la conectividad y los requerimientos para acceder y conectar los distintos puntos de la ciudad, considerando la importancia que adquiere para una ciudad y su sustentabilidad.

La comuna de El Quisco 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.

El Plan Nacional de Censos de Vialidad, que permite analizar la demanda anual del sistema vial de El Quisco, indica que la comuna presenta una razonable conectividad a nivel regional, pero con un deteriorado nivel de servicio a nivel local en época de verano. Entre los aspectos que inciden en este servicio deficiente se destaca:

- La existencia de un único eje articulador, Isidoro Dubournais, que además conecta a todas las localidades costeras del litoral central.
- Las conexiones transversales con el eje longitudinal se desarrollan en cruces a nivel donde se verifican conflictos, producto de la elevada demanda en época de verano.

Frente a este escenario han existido inversiones municipales para implementar mejoramientos de nuevos ejes longitudinales, que coadyuven al eje longitudinal principal. Es así como 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. Sin embargo, como resultado del diagnóstico vial se reconoce la necesidad de prolongar su trazado tanto hacia el sur como hacia el norte, de tal forma de lograr una adecuada conectividad para los viajes intercomunales siendo una alternativa de movilidad a Isidoro Dubournais.

En la localidad se reconoce una jerarquía vial, que distingue vías primarias, secundarias y locales en función de las características de desplazamiento y conectividad.

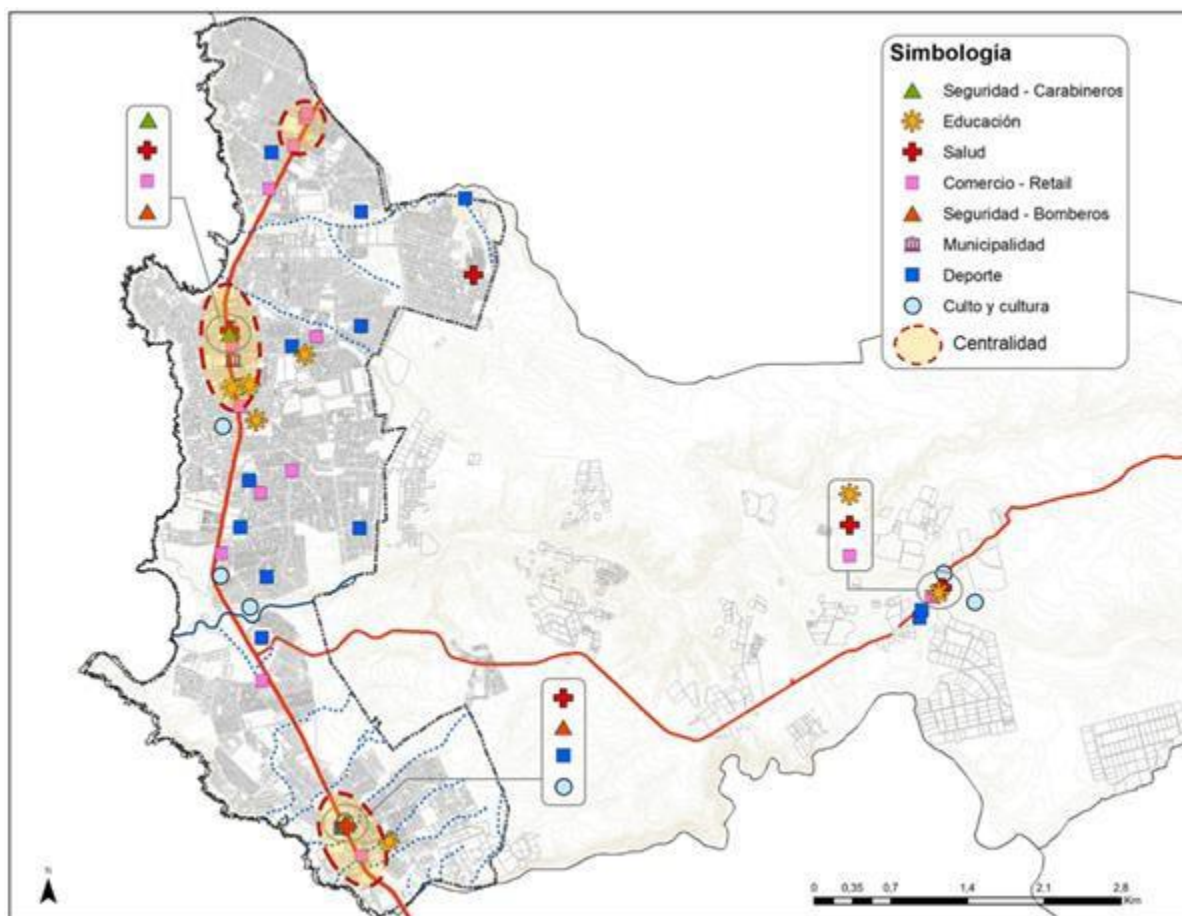
Integración en la ciudad

Otro tema relevante a considerar en este factor se refiere a la integración referida al acceso a servicios y comercio de los distintos barrios y poblaciones, complementando el punto de vista de la conectividad. La importancia de este tema se refiere a la relevancia de contar con una población que, sin importar su distribución en la ciudad, tenga buen acceso a servicios y comercio, que estos estén cercanos y conectados a su lugar de residencia.



En la actualidad en el área urbana se reconoce una centralidad extendida en distintos focos alrededor de la Avenida Isidoro Dubournais, se puede identificar en el sector de La Portada, en el Quisco norte, sector céntrico de El Quisco, en las cercanías de Huallilemu y en el sector de Isla Negra. En el sector de El Quisco centro es donde se concentran los servicios y comercio principales de la comuna, por lo tanto, la movilidad interna en la ciudad se concentra en el área céntrica de El Quisco y en torno a la Avenida Isidoro Dubournais debido a la dependencia de la comuna con San Antonio, capital provincial que concentra la mayor parte de los servicios y comercios de la provincia.

Figura 22. Equipamientos y centralidades en el área urbana de El Quisco



Fuente: diagnóstico PRC de El Quisco.

Los patrones de asentamiento urbanos, señalados en el diagnóstico del Plan, corresponden a formas específicas en que se ha materializado la urbanización dentro del área urbana y permiten identificar las formas de poblamiento y estimar los movimientos en relación a sus centralidades, con ello es posible estimar además sectores con condiciones de mayor aislamiento, asociado a la distancia de los principales centros y con ello situaciones de segregación espacial al interior de la ciudad.

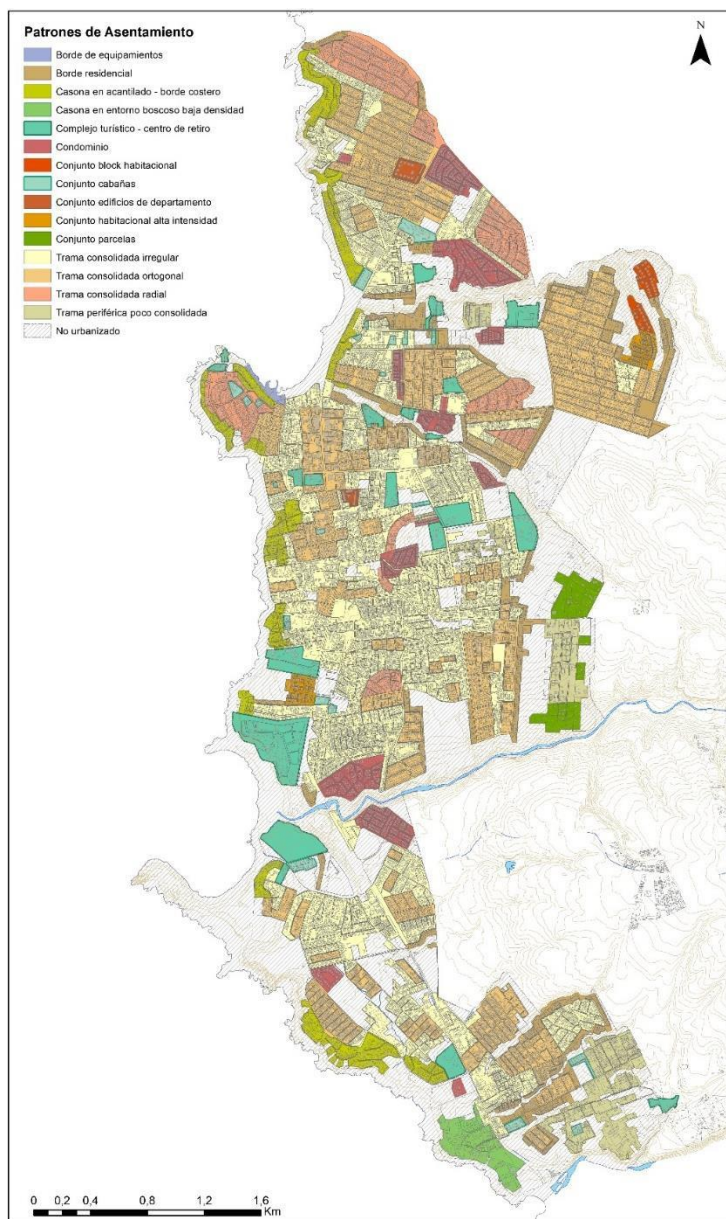
La mayor parte de los patrones reconocidos corresponde a patrones de trama urbana consolidada irregular, la mayor parte de la trama urbana de media y baja intensidad, expresada en conjuntos habitacionales, condominios, conjuntos turísticos y áreas residenciales.



Figura 23. Patrones de asentamiento en el área urbana de El Quisco.

Solamente existe un sector con características distintas a las anteriormente expuestas, el sector de las Marinas, ubicado en el sector nororiente de la localidad con conjuntos de blocks con intensidades de uso mayores ya que corresponden a viviendas sociales. Este sector se localiza aproximadamente a 4 kilómetros de la centralidad principal, los conjuntos uno y dos de la Villa Las Marinas fueron entregados el año 2010, se entregaron un total de 294 viviendas, pese a ser una solución habitacional en relación a las demandas de viviendas, su distancia a la centralidad principal y la mayor dificultad de acceso a servicios y comercio, genera una disparidad en la ciudad, especialmente en este sector que acoge viviendas sociales en la ciudad y una segregación del acceso a la centralidad de este sector.

La muestra de esta situación de segregación en el sector de Las Marinas se evidencia en el tipo de poblamiento, las condiciones socioeconómicas que agrupa, con el agrupamiento de viviendas sociales, el escaso acceso a equipamientos, servicios y comercio y la falta de diversidad de medios de transporte en el lugar.



Fuente: Diagnóstico Plan Regulador Comunal de El Quisco

Tendencia:

Conectividad al interior de la ciudad

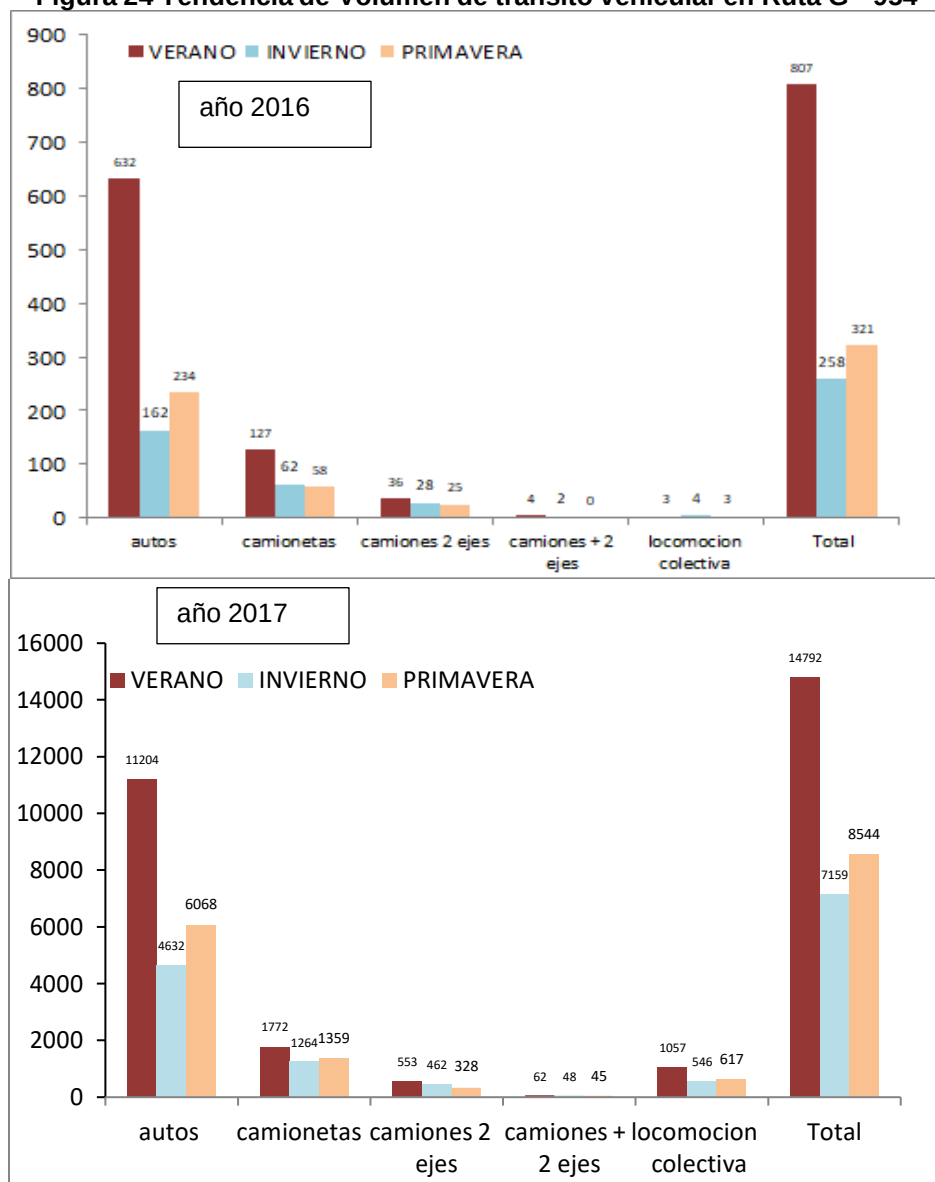
De acuerdo a los datos del Plan Nacional de Censos el volumen de tránsito vehicular entre el año 2019 y el periodo anterior registra un claro aumento en una de las rutas más transitadas de la comuna, Ruta G – 954 o camino al Totoral y la ruta G – 986 que conecta las localidades desde San Sebastián a Algarrobo.

La información en los gráficos siguientes muestra una **clara tendencia de aumento en la temporada de verano**, especialmente de vehículos particulares, destacando por sobre todo un aumento de flujo en la Ruta principal. Esto resulta de vital importancia considerando la debilidad



de la conectividad interna de la localidad, sobre todo en relación a rutas o vialidades longitudinales y paralelas a la Ruta Principal G-986, de vital importancia para el litoral y cada una de las localidades que se desarrollan en torno a ella.

Figura 24 Tendencia de Volumen de tránsito vehicular en Ruta G - 954

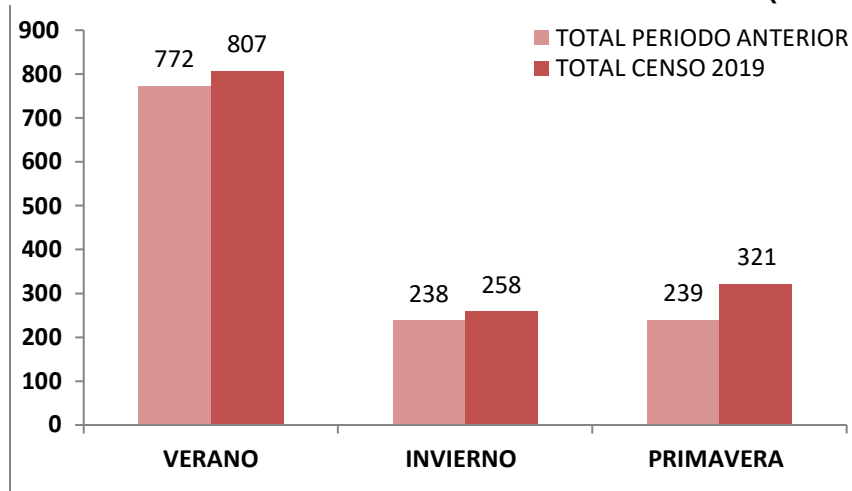


Fuente: Censo Volumen de tránsito

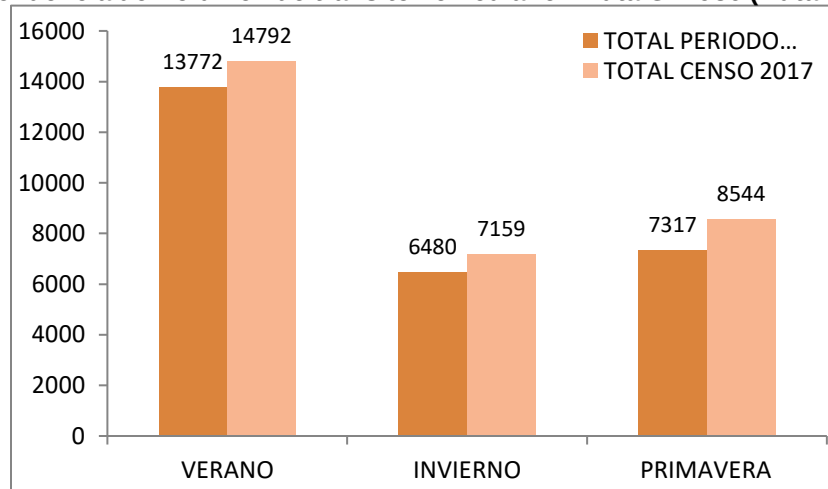
De acuerdo al Censo del 2019 existe un crecimiento o incremento en el volumen de vehículos en ambas rutas, la ruta G – 954 respecto del periodo anterior que corresponde a una tasa de crecimiento de 14,15, que corresponde a un aumento en cerca de 46 vehículos promedio en las temporadas señaladas.

La ruta G – 986 presenta una disminución en temporada de verano, sin embargo, en el resto del periodo existe un aumento de cerca de 1000 vehículos adicionales respecto del periodo anterior de medición con una tasa de crecimiento general de 8,4.



Figura 25. Tendencia de Volumen de tránsito vehicular en Ruta G – 954 (Camino al Totoral)

Fuente: Censo Volumen de tránsito año 2019 y periodo anterior (año 2017)

Figura 26. Tendencia de Volumen de tránsito vehicular en Ruta G – 986 (Ruta de Los Poetas)

Fuente: Censo Volumen de tránsito año 2017 y periodo anterior.

Integración en la ciudad

Si bien en el área urbana de El Quisco existe solo esta situación de segregación, en la actualidad existen demandas de viviendas debido a las condiciones de hacinamiento (2,5 a 5 personas por dormitorio), tal situación genera demandas de suelos en la actualidad que no han podido ser concretadas en proyectos habitacionales debido a las condiciones urbanísticas actuales de la comuna, y las condiciones que se establecen en relación al número de viviendas, para que los proyectos constructivos sean rentables. Se reconocen un total de demanda de viviendas de 292 para el año 2017, menor al déficit habitacional identificado en el año 2002 con 307 viviendas esto debido al número de viviendas irrecuperables (211).

La tendencia de posible ocupación en sectores que permitan potenciar una segregación de la ciudad, relacionado con el valor de los suelos principalmente (a más distancia de la costa los suelos tienden a ser más económicos), y por lo tanto podrían existir proyectos con estas características en los sectores altos debido a la demanda de vivienda existente y replicarse la experiencia de la Villa Las Marinas. La preocupación existente respecto de esta situación es la falta de centralidades en el área urbana, debido a que, si bien las condiciones permitan la



Este factor se relaciona con el valor y la identidad del patrimonio local lo cual reconoce la identidad local, arqueológica, geológica e histórica de las localidades urbanas, este se considera un aspecto fundamental en la planificación debido a la importancia que adquiere la imagen local, reconociéndose como un desafío para la planificación y la gestión urbana.

Este factor se relaciona con zonas con características especiales ya reconocidas por la planificación en el área urbana, por el interés de generar un resguardo de elementos patrimoniales de la ciudad reconocidos por la comunidad¹², y por el reconocimiento de sitios arqueológicos y de carácter geológico que escapan a las atribuciones de la planificación urbana, sin embargo, se consideran relevantes de contemplar debido al carácter estratégico de la evaluación, pudiendo contemplar medidas complementarias desde la administración local y regional para su resguardo.

PLANO DE LÍMITES
ESCALA GRAFICA

Memoria Explicativa del Polígono de Límites
1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 1

Trazo: Descriptores

- 1 - 2 Límite noroccidente, línea desde punto 2 hasta línea de más baja marea
- 2 - 3 Límite norte, línea de solera sur de camino existente sin pavimentar.
- 3 - 4 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar.
- 4 - 5 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 5 - 6 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 6 - 7 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 7 - 8 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 8 - 9 Límite norte, línea de solera sur de camino existente sin pavimentar.
- 9 - 10 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 10 - 11 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 11 - 12 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 12 - 13 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 13 - 14 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 14 - 15 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2
- 15 - 1 Límite noroccidente, línea de solera noroccidente de calle El Pinar y su proyección hasta la calle Calle 2

Coordenadas Topométricas (Septiembre 2011)

Punto	Este (x)	Norte (y)
1	352 842.14	6 202 148.33
2	352 810.53	6 202 175.83
3	352 894.39	6 202 179.31
4	353 039.23	6 201 966.26
5	353 436.74	6 202 201.10
6	353 583.60	6 202 462.36
7	353 714.30	6 202 412.36
8	354 059.44	6 206 352.32
9	354 162.54	6 206 999.40
10	354 442.62	6 206 452.74
11	354 574.19	6 206 363.15
12	354 577.10	6 206 403.15
13	354 940.26	6 206 528.53
14	355 162.75	6 206 243.74
15	354 628.44	6 205 905.34

PLANO DE LÍMITES
ESCALA GRAFICA

0 200 400 600 800 m

En la comuna se reconoce la Zona Típica de Isla Negra la cual se fundamenta como entorno a Monumento Histórico, la casa de Pablo Neruda (Decreto Nº569 de 1990). Esta zona fue declarada por decreto nº 1187 (1997) incluyendo el año 2012 una ampliación de límites por decreto nº 364.

¹² En los talleres de diagnóstico y en la fase inicial de la EAE se recibieron opiniones de la comunidad organizada referidas a la necesidad de contemplar posibilidad de resguardo de inmuebles en las cercanías del sector céntrico del área urbana de El Quisco.



Se caracteriza por la armonía de sus construcciones con el paisaje, rusticidad, dando como resultado una comunión entre lo construido y la naturaleza. La iniciativa para resguardar esta zona surge desde la junta de vecinos N° 2 de Isla Negra en conjunto con organizaciones sociales y culturales, en atención a ello el Consejo de Monumentos Nacionales declaró al sector costero de Isla Negra como Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica.

En cuanto al patrimonio arqueológico, los sitios arqueológicos se encuentran protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. En la comuna se registran sitios precolombinos datados del periodo alfarero temprano, entre ellos destacan:

- Sitio Arqueológico Banco Estado: se ubica en las nuevas construcciones turísticas de Banco estado construidas en 1997, en la zona céntrica alta de la ciudad, sobre suaves lomajes 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 basurífero.
- Sitio Arqueológico Escuela de Isla Negra: Se encuentra en las cercanías de la ribera norte de la Quebrada de Córdova, corresponde a un sitio habitacional y de enterratorios, se encontraron varios esqueletos, que desaparecieron, el sitio se adscribe por la cerámica encontrada en el lugar.
- Sitios Arqueológicos 1 y 2 de la Quebrada de Córdova: Se localiza en una quebrada tributaria de la quebrada de Córdova en el límite de la conocida parcela Las Coincidencias y en la parcela de propiedad de los Sres. Díaz (carnicería en Isla Negra). Corresponde a 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 de San Antonio.
- Sitio arqueológico Punta de Tralca: 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.

También se reconoce un geositio¹³ denominado Rocas de Punta de Tralca de acuerdo a lo que se define en la Ficha N° 88 del registro de la Sociedad Geológica de Chile. Este sitio corresponde a 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. Este macizo está muy marcado por diaclasas que lo surcan. También se observa el desarrollo de cavidades o tafoni, productos de la erosión por sales marinas (hialoclastismo) y el viento.

En el diagnóstico del Estudio de Patrimonio de esta actualización del PRC se reconoce el patrimonio urbano como aspecto fundamental la identidad local, lo cual sustenta la imagen y resguarda aquellos elementos presentes de la historia e identidad local. El PRIVSBCS, excediendo su ámbito de acción, contempla una sub área de protección del patrimonio cultural que incorpora elementos no protegidos como patrimonio arquitectónico, histórico y cultural (plaza de artesanos, caleta de pescadores, punta rocosa y convento Punta de Tralca e Iglesia antigua y caserío de El Tortal).

Se identifican 4 sectores con una imagen urbana identitaria ligada a la imagen de turismo estival que caracteriza a la comuna, en términos generales estos son:

¹³ Geositio se entiende un afloramiento, o varios afloramientos vecinos, que contienen un objeto geológico de valor, que vale la pena preservar. El valor puede ser de muy diversa naturaleza: estrictamente geológico, mineralógico, paleontológico, estructural, petrológico, paisajístico, geomorfológico, etc. Su identificación y posterior preservación contribuirá a la difusión de los valores de la ciencia geológica en el país, y a preservar para generaciones futuras sitios importantes para la ciencia, la cultura y la sociedad. (Sociedad Geológica de Chile)



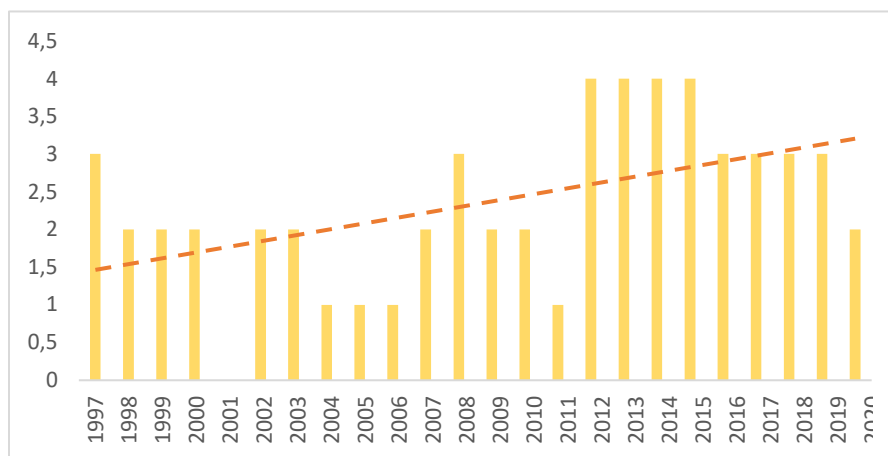
- Barrio costanera centro: Esta zona se localiza al poniente de la avenida Isidoro Dubournais, aproximadamente desde la calle Santa Juana hasta la costanera; al norte limita con la caleta, y al sur con la calle Lobos Tranquilos. Las edificaciones de este sector tienen mayor antigüedad, por lo que se podría considerar como la zona de veraneo histórica de El Quisco.
- Sector costero: se localiza 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.
- Barrio la Puntilla: 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.
- Zona costanera Quisco Norte: Se ubica en torno a 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. Considerar como zona de conservación.

Las medidas o indicadores que permiten evidenciar la tendencia respecto de la protección y resguardo del patrimonio son su reconocimiento normativo, la inversión en materias patrimoniales y el resguardo de la imagen urbana local.

Tendencia

A continuación, se presenta la tendencia del reconocimiento y resguardo normativo, referido a la planificación, de los elementos patrimoniales mencionados. La tendencia de reconocimiento y protección evidencia solamente dos hitos referidos a la declaratoria de Zona Típica Sector Costero de Isla Negra en el año 1997 y su modificación el año 2012. Lo anterior evidencia en relación a la planificación urbana un reconocimiento de elementos identitarios de Isla Negra por la importancia que adquiere el monumento nacional reconocido ahí, sin embargo, se reconoce un desfase de 15 años para modificaciones o revisión de la zona situación que evidencia clara desactualización de la normativa que permite proteger el valor patrimonial de esta área.

Figura 28. Tendencia de inversión de proyectos de espacio público y culturales (1997 - 2020).



Fuente: Consulta BIP – comuna de El Quisco.



En cuanto a la inversión en temas vinculados con patrimonio y la imagen comunal, esta última especialmente expresada en las inversiones asociadas al espacio público. Es así como reconociendo inversiones públicas (BIP) y las del SEA se identificaron un total de 44 proyectos con RS entre los años 1997 y 2020, con una tendencia de aumento en la inversión en el mismo periodo.

Tal situación evidencia un aumento en la inversión pública en el espacio público en promedio de 2 proyectos anuales, entre ellos se reconocen: mejoramientos de veredas, arreglos en costaneras, mejoramiento de la caleta, mejoramiento de edificios sociales y equipamientos comunales, entre otras. Si bien no corresponden únicamente a inmuebles patrimoniales contribuyen a proyectar una imagen asociada a la localidad vinculada al turismo y a la identidad local.

VII.6 MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA

El marco de evaluación estratégica está constituido por los Factores Críticos de Decisión que, mediante los criterios de evaluación e indicadores y descriptores ambientales y de sustentabilidad, actúan como medios específicos para la evaluación, ya que permiten medir de qué forma, cuantitativa o cualitativa, la tendencia expresada en el diagnóstico ambiental estratégico es modificada por el instrumento de planificación.

Para poder tener un ordenamiento de los conceptos y reconocer la información necesaria para monitorear el comportamiento de los temas claves en el tiempo, a continuación, se presenta un listado de los temas clave y los criterios de evaluación, los cuales permiten evidenciar el alcance de cada FCD proporcionando detalles acerca de qué se entiende por cada uno de ellos.

En definitiva, expresan la definición presentada en el diagnóstico ambiental estratégico respecto de la tendencia, reconociendo la información disponible.

Tabla 12 Marco de Evaluación estratégica para los FCD

FCD	CRITERIO	INDICADOR
Resguardo de la sustentabilidad de los elementos naturales y servicios	Disminución del bosque y matorral nativo en la comuna	Indicador: Cambios de uso de suelo del bosque y matorral nativo en la comuna en el periodo 1997 – 2001 / 2001 – 2013 / 2013 – 2017.
		Fórmula de cálculo: % de superficie bosque nativo y matorrales en relación a la superficie total de bosque y matorral reconocido en la comuna para el 2017.
	Desprotección de humedales en área costera	Indicador: Protección formal de los humedales en la planificación en el periodo 1994 – 2020.
		Fórmula de cálculo: % de humedales protegidos en el área urbana / en razón del reconocimiento de humedales en el área urbana.
FCD	CRITERIO	INDICADOR
Amenazas naturales	Exposición de la población frente a amenazas naturales	Indicador: Aumento de edificaciones estimativo entre 2002 y 2019.
FCD	CRITERIO	INDICADOR
Soluciones sanitarias en la ciudad y residuos domiciliarios	Disponibilidad de agua potable	Indicador: Disponibilidad de caudal productivo para el abastecimiento del área urbana en relación a la demanda periodo 2015 y proyecciones al 2050.
		Fórmula de cálculo: Reconocimiento de caudal productivo disponible para las demandas.



FCD	CRITERIO	INDICADOR
	Cobertura de concesión sanitaria	Indicador: Superficie urbana con cobertura de concesión sanitaria
		Fórmula de cálculo: % de superficie urbana con cobertura sanitaria.
	Producción de residuos sólidos domiciliarios	Indicador: Aumento promedio de residuos sólidos periodo 2008 – 2019 (toneladas)
		Fórmula de cálculo: (diferencia entre años)/11años
FCD	CRITERIO	INDICADOR
Generar áreas conectadas e integradas	Dependencia de vialidades estructurantes únicas en la ciudad	Indicador: Vialidades estructurantes alternativas a las vías norte – sur y transversales principales.
		Fórmula de cálculo: N° de vialidades alternativas a las rutas principales (G 954 camino a El Totoral y G- 986 Ruta de Los Poetas)
	Aumento de volumen de tránsito	Indicador: Volumen de vehículos en rutas principales de acceso a las localidades (G 954 camino a El Totoral y G- 986 Ruta de Los Poetas)
		Fórmula de cálculo: N° de vehículos totales entre periodos 2017 – 2019 y 2015 - 2017 para las rutas principales de acceso a la ciudad (G- 986 Ruta de Los Poetas)
	Falta de integración de proyectos de Vivienda en la ciudad.	Indicador: Reconocimiento de la situación normativa del área urbana que permita mayor accesibilidad a servicios y comercio.
		Fórmula de cálculo: Existencia o no de normativa que acerque a las áreas residenciales que entregan acogida a viviendas sociales al acceso a servicios y comercio cercanos (1 km).
FCD	CRITERIO	INDICADOR
Poner en valor el patrimonio local	Reconocimiento de protección del elementos patrimoniales e identitarios del área urbana.	Indicador: Evolución de la inversión (BIP) en espacio público y equipamientos culturales con RS en el periodo 1997 – 2020.
		Fórmula de cálculo: N° de proyectos con RS en materias de espacio público y equipamientos culturales en el área urbana.

Fuente: Elaboración propia.



VIII.- LA IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO, SEÑALANDO LAS IMPLICANCIAS QUE CADA UNA DE ELLAS PUEDA GENERAR SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD.

VIII.1 OPCIONES DE PLANIFICACIÓN

Las alternativas para el área urbana de El Quisco se construyen considerando los alcances de los FCD para los objetivos de planeamiento, lo que se expresa a continuación:

FCD	Alcances de FCD	CONTENIDO EN OBJETIVO PARA EL QUISCO:
1	Considerar la sustentabilidad de los elementos naturales relevantes (humedales, quebradas, acuíferos y ecosistema costero), y servicios ecosistémicos.	– 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 (1) – Considerar las quebradas como elemento diferenciador del balneario y que dan sustentabilidad al sistema urbano (2) – 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)
2	Planificar considerando la falta de soluciones sanitarias en la ciudad	– Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida (4)
3	Resguardar a la población frente a amenazas naturales y antrópicas.	– Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras (3)
4	Generar conexiones e incorporar condiciones que faciliten la caminata y la bicicleta como modos de movilidad.	– 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 considerando la conectividad interna y externa y el factor estacional (8)
5	Poner en valor el patrimonio local, relevando sus atributos identitarios y diferenciadores	– 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 (1) – Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder la escala barrial ni la identidad local. (5).

Preliminarmente se plantean 2 alternativas: de **Crecimiento concentrado (CC)** y de **Crecimiento extendido (CE)**, y luego se desarrolla la Alternativa **Crecimiento moderado (CM)** como resultado de los talleres de participación ciudadana, extrayendo de ellos los factores ambientales y componentes de estructuración mejor ponderados en ambas evaluaciones para reflejarlos en esta variante.



Figura 29. Alternativas Crecimiento concentrado (CC) y de Crecimiento extendido (CE)

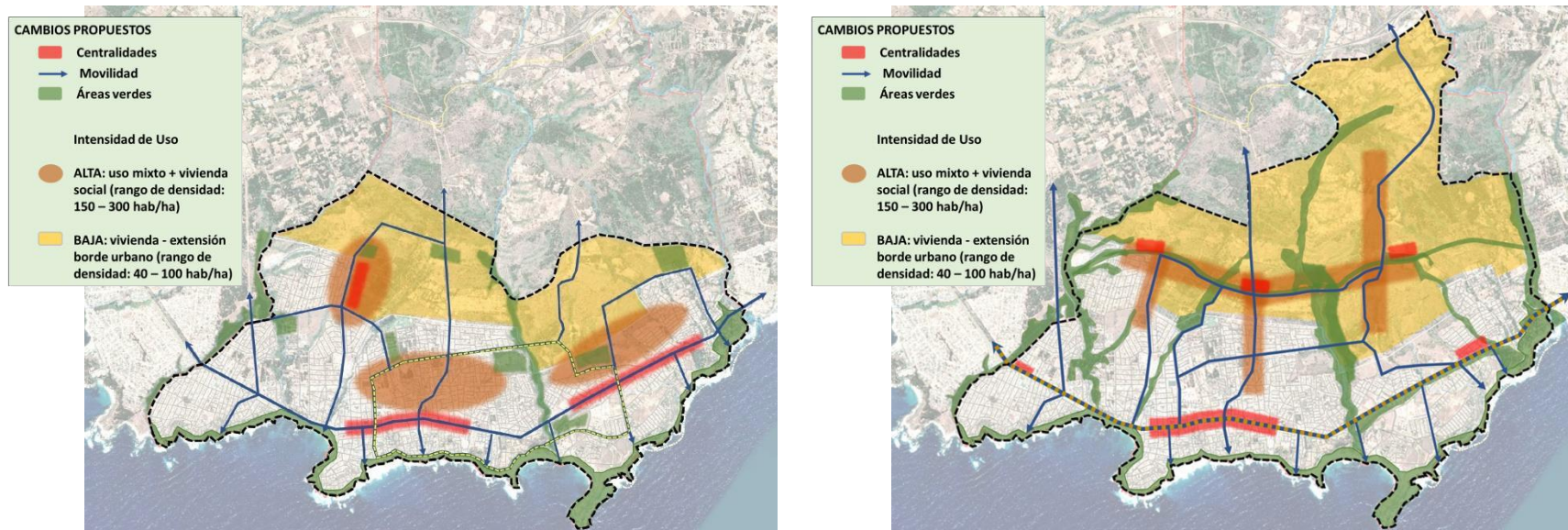
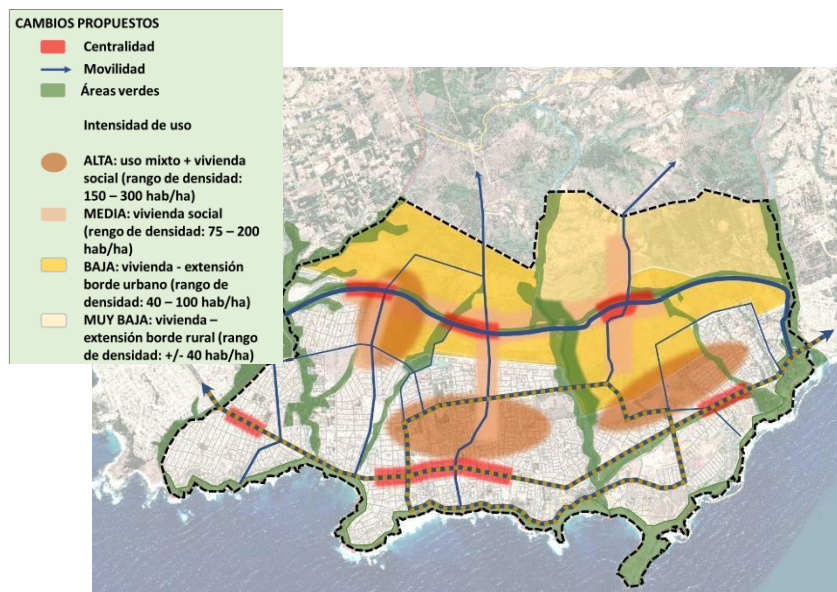


Figura 30. Alternativa Crecimiento moderado (CM)



Crecimiento y densificación: Alternativa CC propone una densificación mayor, restringiendo su extensión y CE corresponde a un crecimiento extendido y densificado por ejes. La alternativa CM propone un crecimiento moderado en variadas intensidades y densificando por zonas y corredores.

Áreas Verdes y Parques: CC propone áreas dispersas por barrios y CE propone áreas verdes lineales y conectadas. La alternativa CM propone áreas verdes lineales y conectadas.

Centralidades: CC propone centralidades concentradas y especializadas y CE las propone dispersas y jerarquizadas. CM propone centralidades en función de ejes transversales principales, tanto en el área consolidada como en la de crecimiento.

Conectividad y movilidad: CC propone conectividades radiales y ciclovías en circunvalación central y CE tramas lineales y eje en Dubournais multimodal. CM con dos ejes principales transversales, eje multimodal en Dubournais y en circunvalación central.



VIII.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

La metodología utilizada en la evaluación de las alternativas corresponde a aquella señalada por Partidario (2012), donde las opciones de desarrollo se evalúan en términos de los riesgos y oportunidades para el ambiente y la sustentabilidad; lo que busca ayudar más eficazmente en el desarrollo de las decisiones evaluadas.

La definición de los riesgos y oportunidades se hace sobre la base de los FCD previamente identificados, lo cual facilita la selección de la opción preferente para el proceso de decisión que se está evaluando.

En relación a lo anterior, para evaluar las opciones de desarrollo de las localidades en estudio se elaboró una matriz que permite hacer el cruce de cada uno de los factores críticos de decisión o también denominados temas claves con cada una de las alternativas, específicamente en ellas se debe señalar las oportunidades o aspectos positivos y los riesgos o aspectos negativos de la decisión.

La matriz de evaluación será la siguiente.

FACTORES CRÍTICOS DE DECISION	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B	
	OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS
FCD1				
FCD2				
FCD3				

Fuente Elaboración propia.

Como resultados se tendrá la respuesta de cada una de las alternativas en relación a los temas claves. Con la finalidad de presentar gráficamente los resultados se presenta en cada uno de los recuadros colores que expresan lo siguiente:

Verde	Se evalúa positivamente
Rojo	Se evalúa negativamente
Blanco	No presenta beneficios ni riesgos

Como lo señala la Guía de la EAE (2015), la decisión final para la selección de una de las opciones de desarrollo se debe definir en relación a lo siguiente:

- Las ventajas ofrecidas por las distintas opciones para abordar los riesgos y las oportunidades.
- Las barreras existentes para abordar las diversas oportunidades y riesgos.
- La opción de desarrollo con mayor facilidad de actuación ante los riesgos y oportunidades.

Se evalúan las tres alternativas identificadas en las tablas como:

- CC: Crecimiento Concentrado
- CE: Crecimiento Extendido
- CM: Crecimiento Moderado



A.- Localidad de El Quisco

A continuación, se exponen los resultados de la evaluación ambiental de las alternativas propuestas para la localidad de El Quisco.

Tabla 13. Evaluación ambiental de alternativas de El Quisco

FC D	Crite- rio	ALTERNATIVA CC		ALTERNATIVA CE		ALTERNATIVA CM	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS
Resguardo de la sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos	Disminución del bosque y matorral nativo en la comuna	Se reconoce la definición de corredores que permiten proteger las quebradas, que albergan bosque nativo y además favorecen la evacuación de las aguas. Por otra parte, se valora de forma positiva la incorporación de áreas de extensión urbana de baja densidad, las cuales favorecen condiciones de infiltración y por ende mejoran la alimentación del acuífero.	El proponer áreas verdes dispersas como parques y plazas, no favorece la conexión y la mantención de corredores biológicos, situación similar a la existente.	Se reconoce la definición de corredores que permiten proteger las quebradas, que albergan bosque nativo y además favorecen la evacuación de las aguas. Además, propone parques lineales que ayudan a configurar corredores biológicos que permiten mantener, y preservar elementos de valor.	Se debe tener en cuenta los recursos municipales para mantener y construir las superficies de áreas verdes que conectan las superficies de quebradas.	Se reconoce la definición de corredores que permiten proteger las quebradas, que albergan bosque nativo y además favorecen la evacuación de las aguas. Además, propone parques lineales que ayudan a configurar corredores biológicos que permiten mantener, y preservar elementos de valor.	Se debe tener en cuenta los recursos municipales para mantener y construir las superficies de áreas verdes que conectan las quebradas.
	Desprotección de humedales e área costera	Propone un Sistema de áreas verdes que protege el borde costero, donde se localizan los humedales.	El proponer áreas verdes dispersas como parques y plazas, no favorece la conexión y la mantención de corredores biológicos, situación similar a la existente.	Propone un Sistema de áreas verdes que protegen el borde costero, donde se localizan los humedales.	Se debe tener en cuenta los recursos municipales para mantener y construir las superficies de áreas verdes que conectan las quebradas.	Propone un Sistema de áreas verdes que protegen el borde costero, donde se localizan los humedales.	Se debe tener en cuenta los recursos municipales para mantener y construir las superficies de áreas verdes que conectan las quebradas.



FC D	Crite- rio	ALTERNATIVA CC		ALTERNATIVA CE		ALTERNATIVA CM	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS
Soluciones sanitarias y residuos domiciliarios en la ciudad	Disponibilidad de agua potable	Propone un área de extensión menor en relación a las demás alternativas (547 has), lo cual entrega mayores posibilidades de reforzar la red actual de agua y alcantarillado.	Las áreas que se proponen de extensión, principalmente de baja intensidad, requerirán de servicios que no se encuentran en el Plan de Desarrollo de la empresa sanitaria.	Propone una extensión hacia sectores donde se está experimentado un crecimiento que requiere soluciones sanitarias a futuro.	Posee amplias superficies de extensión (1300 has), las cuales incluso contemplan áreas de alta intensidad, que no se encuentran en el Plan de Desarrollo de la empresa sanitaria.	Propone áreas de extensión intermedia (940 has) entre la alternativa CC y CE, con densidades bajas a muy bajas, lo cual entrega mayores posibilidades de complementar la red actual de agua y alcantarillado.	Las áreas que se proponen de extensión, principalmente de baja intensidad, requerirán de servicios que no se encuentran en el Plan de Desarrollo de la empresa sanitaria.
	Cobertura de concesión sanitaria						
	Producción de residuos sólidos domiciliarios	Propone zonas mixtas que permiten incorporar usos de acopio de residuos no molestos.	-	Propone zonas mixtas que permiten incorporar usos de acopio de residuos no molestos.	-	Propone zonas mixtas que permiten incorporar usos de acopio de residuos no molestos	-
Amenazas naturales	Exposición de la población frente a amenazas naturales	Se proponen en torno a las quebradas superficies de áreas verdes, con lo cual se impide la localización de áreas residenciales. Además, se propone en torno al borde costero un reconocimiento de toda su extensión.	-	Se proponen en torno a las quebradas superficies de áreas verdes, con lo cual se impide la localización de áreas residenciales. Además, se propone en torno al borde costero un reconocimiento de toda su extensión.	Propone áreas de alta intensidad lineales las cuales cruzan algunas superficies de áreas verdes en torno a las quebradas, con ello no se refleja la intensidad de resguardo de la población ni el resguardo de áreas naturales.	Se proponen en torno a las quebradas superficies de áreas verdes, con lo cual se impide la localización de áreas residenciales. Además, se propone en torno al borde costero un reconocimiento de toda su extensión.	Propone áreas de alta intensidad lineales las cuales cruzan algunas superficies de áreas verdes en torno a las quebradas, con ello no se refleja la intensidad de resguardo de la población ni el resguardo de áreas naturales.



FC D	Crite- rio	ALTERNATIVA CC		ALTERNATIVA CE		ALTERNATIVA CM	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS
Generar áreas conecta-das e integradas	Dependencia de vialidades estructurantes únicas en la ciudad.	Propone conectividades radiales en el área céntrica y en el sector de Isla Negra, lo cual disminuye el flujo en Av. Isidoro Dubournais y junto a ello ciclovías en el sector céntrico. Desde este punto de vista permite integrar los sectores más alejados, y más aun reconociendo centralidades en el sector alto.	Propone solo tres sectores con opciones o alternativas de conexión en el sector alto. quedando el sector sur de El Quisco igualmente desconectado.	Propone vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais Al ser lineales, permite extender la conectividad y por lo mismo propone mayor número de centros sobre todo en los sectores de crecimiento en el sector alto.	-	Propone vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais Algunas lineales que permiten extender la accesibilidad a los sectores de crecimiento en el alto y conectividades radiales, complementando la movilidad con ciclovías.	Se debe tener en cuenta los recursos municipales para mantener y construir las superficies de áreas verdes que conectan las superficies de quebradas.
	Aumento de volumen de tránsito.	Propone conectividades radiales en el área céntrica y en el sector de Isla Negra, lo cual disminuye el flujo en Av. Isidoro Dubournais y junto a ciclovías en el sector céntrico. Permite integrar los sectores más alejados reconociendo centralidades en el sector alto. .	Propone solo tres sectores con opciones o alternativas de conexión en el sector alto. quedando el sector sur de El Quisco igualmente desconectado.	Propone vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais Al ser lineales, permite extender la conectividad y por lo mismo propone mayor número de centros en los sectores de crecimiento en el sector alto.	-	Propone vialidades alternativas a Av. Isidoro Dubournais Algunas lineales que permiten extender la accesibilidad a los sectores de crecimiento en el alto y conectividades radiales, complementando la movilidad con ciclovías.	-.
	Falta de integración de proyectos de Vivienda en la ciudad	Propone tres centralidades y áreas de mayor intensidad de ocupación en torno a ellas, lo que permite disminuir el distanciamiento de la oferta de servicios.	La propuesta de centralidades contempla solo los sectores actuales, dejando fuera el sur oriente donde se propone crecimiento	Propone múltiples centros distribuidos en toda el área urbana, lo cual favorece la cobertura a la mayor parte de la ciudad.	Falta de comercio y servicios instalados en las centralidades propuestas.	Propone múltiples centros distribuidos en toda el área urbana, lo cual favorece la concentración de comercio y servicios surtiendo de ellos a la mayor parte de la ciudad y sus barrios.	Falta de comercio y servicios instalados en las centralidades propuestas.



FC D	Crite- rio	ALTERNATIVA CC		ALTERNATIVA CE		ALTERNATIVA CM	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS
Poner en valor el patrimonio local	Reconocimiento de protección del elementos patrimoniales e identitarios del área urbana.	Propone un resguardo del borde costero considerado un valor ambiental y patrimonial para la comuna, principal atractivo turístico. Además, propone una ruta de ciclovías en el sector sur de El Quisco que puede ayudar a potenciar el valor local de los barrios.	-	Propone un resguardo del borde costero considerado un valor ambiental y patrimonial para la comuna, principal atractivo turístico. Las áreas verdes lineales permiten dar continuidad a los barrios identificados parte del patrimonio local.	La propuesta de linealidad en la definición de intensidades puede atentar en el resguardo de las características de los barrios.	Propone un resguardo del borde costero considerado un valor ambiental y patrimonial para la comuna, principal atractivo turístico. Además, propone una ruta de ciclovías en el sector sur de El Quisco que puede ayudar a potenciar el valor local de los barrios.	

Fuente: Elaboración propia.

La alternativa CC se evalúa positivamente en relación a las soluciones sanitarias debido a que propone una superficie de extensión menor, situación que es más abordable para la ampliación de la red sanitaria. Por otra parte, se considera positivo el resguardo de la población frente a amenazas debido a que plantea áreas de alta intensidad puntuales las cuales no generan intervención en el entorno a las quebradas a diferencia de los ocurre con la alternativa CE. Se considera un aporte en términos de la valoración del patrimonio local debido a que protege el borde costero y propone ciclovías que pueden ayudar a potenciar rutas patrimoniales.

La alternativa CE en cuanto a la propuesta de resguardo de los elementos naturales existentes se evalúa positivamente, debido a la propuesta de áreas verdes lineales que conectan con las quebradas. Además, es bien valorada la generación de áreas integradas y conectadas mediante vialidades en el sector alto, que a la vez conectan con centralidades pequeñas, lo que ayuda a beneficiar el acceso a servicios y comercio. Se valora positivamente la linealidad de las áreas verdes como un aporte al patrimonio local, sin embargo, la propuesta de intensidades mayores en algunas linealidades puede generar una alteración de los barrios actuales.

Para la alternativa CM se evalúa de manera positiva el factor de resguardo de los elementos naturales existentes ya que propone áreas verdes que conectan las quebradas, el borde costero y un parque de 25 has en el centro del área urbana. Las soluciones sanitarias se ven facilitadas porque el área de expansión de la localidad (950 has) es normada con bajas densidades, aumenta la posibilidad de dar cobertura de infraestructura y servicios a los habitantes que residan allí. Se evalúa positivamente también, la idea de generar áreas integradas y conectadas, debido a que se proponen vialidades en el sector alto que a la vez conectan con centralidades pequeñas, y circuitos radiales en el área céntrica de El Quisco y en el sector de Isla Negra con la incorporación de ciclovías, lo que ayuda a beneficiar el acceso a servicios y comercio en los múltiples centros propuestos.



Tabla 14. Síntesis de los resultados de alternativa CC

FACTOR	EVALUACIÓN	OBSERVACIÓN
Resguardo de la sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos	NEGATIVO	Se evalúa de forma negativa debido a que propone áreas verdes dispersa que no favorecen mejoras en la conectividad de ambientes.
Soluciones sanitarias en la ciudad.	POSITIVO	Propone una superficie concentrada.
Amenazas naturales	POSITIVO	Reconoce áreas de borde costero y quebradas como superficies de áreas verdes.
Generar áreas conectadas e integradas	NEGATIVO	Existe problemas con la conectividad ya que genera alternativas a Av. Isidoro Dubournais parciales en algunos sectores
Poner en valor el patrimonio local	POSITIVO	Se reconoce el borde costero como un valor a conservar y proteger reconociendo que forma parte del patrimonio local.

Tabla 15. Síntesis de los resultados Alternativa CE

FACTOR	EVALUACIÓN	OBSERVACIÓN
Resguardo de la sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos	POSITIVO	Se evalúa positivo debido a la generación de redes y posibilidad de contribuir a la biodiversidad a través de los corredores biológicos.
Soluciones sanitarias en la ciudad.	NEGATIVO	Propone una amplia zona de extensión lo que dificulta la entrega de servicios.
Amenazas naturales	NEGATIVO	Propone áreas de alta intensidad cercana a superficies de quebradas.
Generar áreas conectadas e integradas	POSITIVO	Propone mejoras en la conectividad y mayor número de centralidades en torno a las principales centralidades.
Poner en valor el patrimonio local	NEGATIVO	La propuesta de mayores intensidades lineales puede atentar contra alguna definición de barrios actuales.

Tabla 16. Síntesis de los resultados Alternativa CM

FACTOR	EVALUACIÓN	OBSERVACIÓN
Resguardo de la sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos	POSITIVO	Se evalúa positivo debido a la generación de redes y posibilidad de contribuir a la biodiversidad a través de los corredores biológicos continuos.
Soluciones sanitarias en la ciudad	POSITIVO	Propone un área de ampliación moderada con posibilidad de incorporarse a la red de servicios en su totalidad
Amenazas naturales	POSITIVO	Reconoce áreas de borde costero y quebradas como superficies de áreas verdes protegiendo a la población de asentamientos riesgosos.
Generar áreas conectadas e integradas	POSITIVO	Propone redes de conectividad en sentido longitudinal y radial mejorando la vinculación del sector de borde de costero y del alto, incorporando tramos de ciclovía y mayor número de centralidades en torno a las principales centralidades.
Poner en valor el patrimonio local	POSITIVO	Se reconoce como un valor protegido debido a que reconoce el borde costero, que conforma parte del patrimonio local.



VIII.3 OPCIÓN DE DESARROLLO SELECCIONADA

La opción mejor evaluada ambientalmente corresponde a la Alternativa de Crecimiento Moderado. Esta alternativa también fue validada por la comunidad en la consulta de la imagen objetivo. Entre las características de la alternativa seleccionada se encuentra:

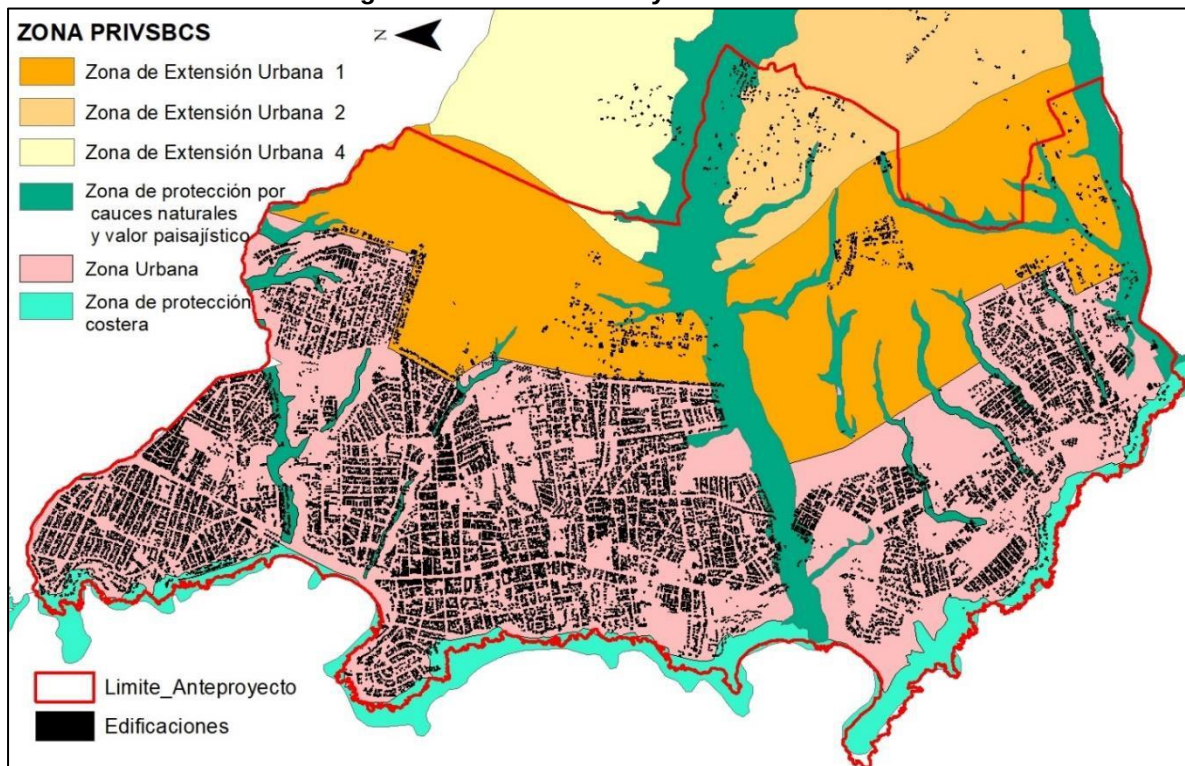
- El límite urbano es compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados.
- Se plantea considerar acceso al borde costero / circuitos de vías intermodales / conectividad interior y hacia comunas vecinas, que permitan mejorar la movilidad interna de la ciudad.
- Se plantea 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.
- Las centralidades se encuentran dispersas en la ciudad y serán complementaras a ejes de alta intensidad de uso.
- Los lineamientos determinan la distribución de intensidades de uso altas en torno a las centralidades principales, y propone zonas de crecimiento hacia el sector alto, que actualmente no se encuentra poblado.

A continuación, se presenta en detalle la descripción del anteproyecto y su evaluación.

VIII.4 DESCRIPCIÓN DE ANTEPROYECTO

A.- Límite urbano

Figura 31. Límite urbano y ZEU PRIVSBCS



El nuevo límite agrega 823,5 Há actualmente en zona de extensión, lo que sumado a las 1.450 Há urbanas actuales arroja una nueva área urbana consolidada de 2.273,5 Há, la que se



despliega sobre el territorio planificado por el PRIVSBCS incorporando mayoritariamente un sector en ZEU 1, como se ilustra en página siguiente. Las condiciones de las zonas de extensión incorporadas son las siguientes:

- ZEU 1, Zona de Extensión Urbana 1 densidad 75 Hab/há
- ZEU 2, Zona de Extensión Urbana 2 densidad 85 Hab/há
- ZEU 4, Zona de Extensión Urbana 4 densidad 50 Hab/há

B.- 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 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. Estas directrices determinan una distribución gradual de las intensidades, 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. Se definen las siguientes zonas:

Zonas de desarrollo de Equipamiento (7 tipos)

- | | |
|--------------------------------|---|
| A. ZE1 Centralidad Tradicional | E. ZE5 Centralidad Isla Negra |
| B. ZE2 Centralidad Las Marinas | F. ZE6 Centralidad Quisco Norte |
| C. ZE3 Centralidad Quisco Alto | G. ZA3 Amortiguación Centralidad Isla Negra |
| D. ZE4 Centralidad Totoral | |

Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento (son 13 tipos)

- | | |
|--|--|
| A. ZC1 Corredor Quisco Alto | G. ZBC2Borde Costero Quisco Norte y Tabularque |
| B. ZC2 Corredor Secundario | H. ZBC3Borde Costero turístico |
| C. ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral | I. ZBC4Borde Costero Punta de Tralca |
| D. ZA1 Amortiguación Corredor Quisco Alto | J. ZP1 Patrimonial Barrio La Puntilla |
| E. ZA2 Amortiguación Corredor Secundario | K. ZP2 Patrimonial Costanera |
| F. ZBC1Borde Costero Playa | L. ZP3 Patrimonial Central |
| | M. ZP4 Patrimonial Barrio La Puntilla Borde |

Zonas de desarrollo residencial (son 9 tipos)

- | | |
|--|---|
| A. ZR1 Residencial Alta | F. ZR6 Residencial Muy Baja |
| B. ZR2 Residencial Media Alta | G. ZA4 Amortiguación Intensidad Media |
| C. ZR3 Residencial Media Punta de Tralca | H. ZA5 Amortiguación Intensidad Media Punta de Tralca |
| D. ZR4 Residencial Media | I. ZA6 Amortiguación Intensidad Baja |
| E. ZR5 Residencial Baja | |

Zonas de Protección patrimonial: Zona Típica y Zonas de Conservación Histórica (6 tipos):

- | | |
|--|--|
| A. ZT1 Zona Típica sector costero de Isla Negra subzona Del Poeta | D. ZT4 Zona Típica sector Costero de Isla Negra subzona Equipamiento |
| B. ZT2 Zona Típica sector costero de Isla Negra subzona Cantalao | E. ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte |
| C. ZT3 Zona Típica sector Costero de Isla Negra subzona Del Escultor | F. ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquillos |

Zonas de áreas Verdes (4 tipos)

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| A. ZAV De Área Verde | C. ZPY De Playa |
| B. PU Parques Urbanos propuestos | |
| D. AV Áreas verdes existentes | |



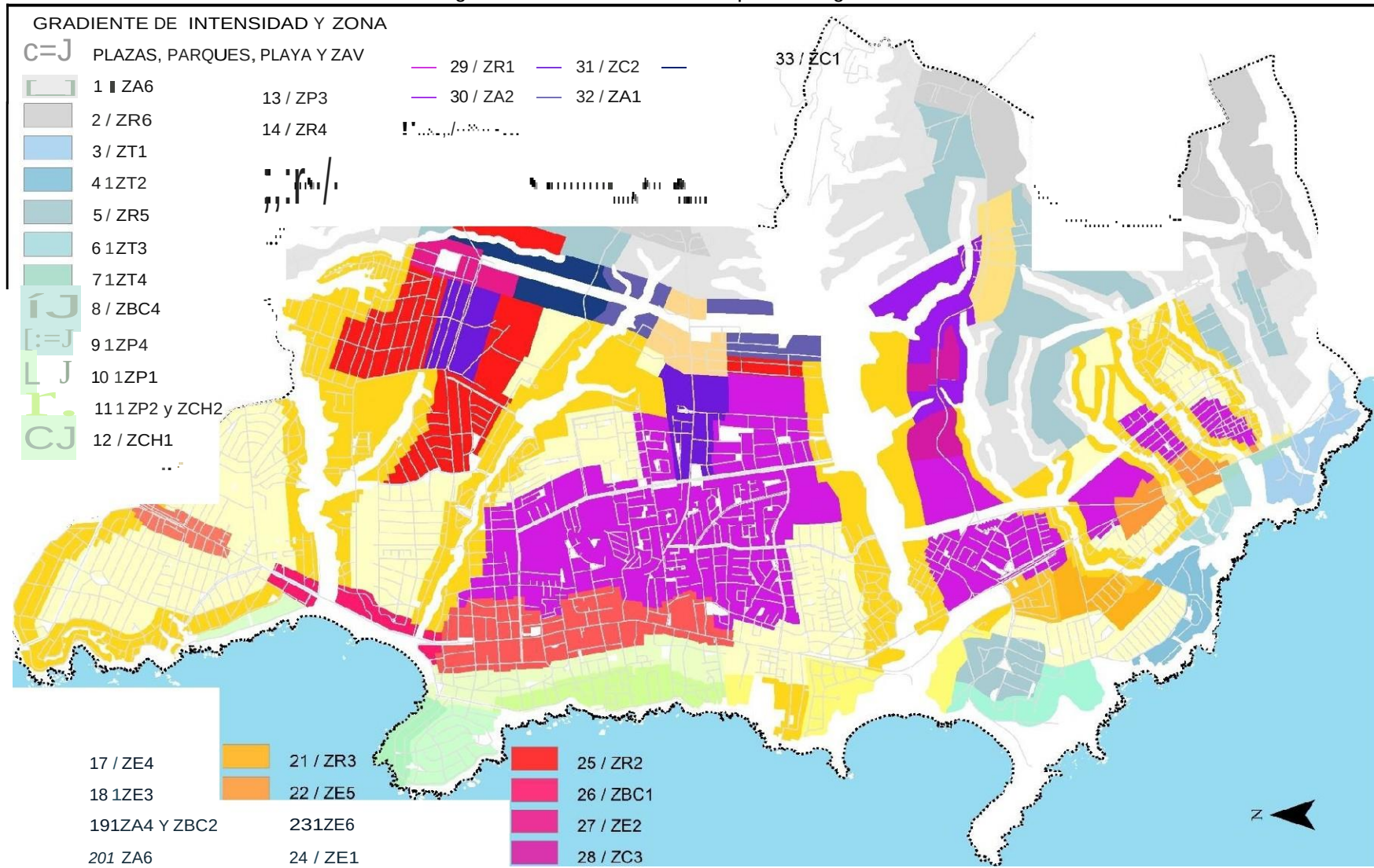
La zonificación se determina en base a los rangos de densidades acordados en el proceso de Imagen Objetivo y relacionando con las normas urbanísticas generales, arrojando la distribución de zonas indicadas en el cuadro y figura siguientes:

Tabla 17 Intensidades de ocupación según zonas

		GRADI- ENTE	DENSI- DAD	ALTURA (pisos)	ALTURA METROS	ÍNDICE OCUPA- CIÓN	ÍNDICE CONSTR UC.	SUP. PREDIAL
ZA6	Amortiguación Intensidad Baja	1	20	2	8,0	0,20	0,60	2000
ZR6	Residencial Muy Baja	2	20	2	8,0	0,30	0,80	1400
ZT1	Zona Típica Costero de Isla Negra subzona Del Poeta	3	40	3	10,5	0,30	1,00	1500
ZT2	Zona Típica Costero de Isla Negra subzona Cantalao	4	40	3	10,5	0,30	1,00	700
ZR5	Residencial Baja	5	40	3	10,5	0,40	1,50	700
ZT3	Zona Típica Costero de Isla Negra subzona Del Escultor	6	40	3	10,5	0,50	1,50	500
ZT4	Zona Típica Costero de Isla Negra subzona Equipamiento	7	40	3	10,5	0,60	2,00	400
ZBC4	Borde Costero Punta de Tralca	8	60	2	8,0	0,50	1,00	300
ZP4	Patrimonial Barrio La Puntilla Borde	9	60	3	10,5	0,50	1,40	400
ZP1	Patrimonial Barrio La Puntilla	10	80	2	8,0	0,40	1,00	400
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	11	80	2	8,0	0,50	1,00	400
ZP2	Patrimonial Costanera	11	80	2	8,0	0,50	1,00	400
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	12	80	2	8,0	0,70	1,40	300
ZP3	Patrimonial Central	13	80	3	10,5	0,60	1,80	350
ZR4	Residencial Media	14	100	2	8,0	0,60	1,30	400
ZBC3	Borde Costero turístico	15	100	2	8,0	0,50	1,00	2000
ZA3	Amortiguación Centralidad Isla Negra	16	100	4	14,0	0,50	2,00	200
ZE4	Centralidad Totoral	17	100	4	14,0	0,60	2,40	400
ZE3	Centralidad Quisco Alto	18	100	4	14,0	0,60	2,40	400
ZA4	Amortiguación Intensidad Media	19	120	2	8,0	0,50	1,00	400
ZBC2	Borde Costero Quisco Norte y Tabulangué	19	120	2	8,0	0,50	1,00	400
ZA5	Amortiguación Intensidad Media Pta de Tralca	20	120	3	10,5	0,40	1,20	350
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	21	120	3	10,5	0,50	1,50	400
ZE5	Centralidad Isla Negra	22	120	4	14,0	0,50	2,00	400
ZE6	Centralidad Quisco Norte	23	120	4	14,0	0,50	2,00	250
ZE1	Centralidad Tradicional	24	120	4	14,0	0,80	3,00	300
ZR2	Residencial Media Alta	25	130	3	10,5	0,60	1,80	400
ZBC1	Borde Costero Playa	26	150	2	8,0	0,70	1,40	400
ZE2	Centralidad Las Marinas	27	150	6	21,0	0,60	3,60	250
ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	28	180	5	17,5	0,50	2,50	400
ZR1	Residencial Alta	29	200	3	10,5	0,60	2,00	300
ZA2	Amortiguación Corredor Secundario	30	200	4	14,0	0,50	2,00	800
ZC2	Corredor Secundario	31	200	4	14,0	0,60	3,00	200
ZA1	Amortiguación Corredor Quisco Alto	32	200	5	17,5	0,50	2,50	600
ZC1	Corredor Quisco Alto	33	200	6	21,0	0,60	3,50	400



Figura 32 Intensidades de ocupación según zonas



Las zonas de áreas verdes, parques y plazas, existentes y propuestos, tienen una intensidad de 0, ya que no permiten viviendas.



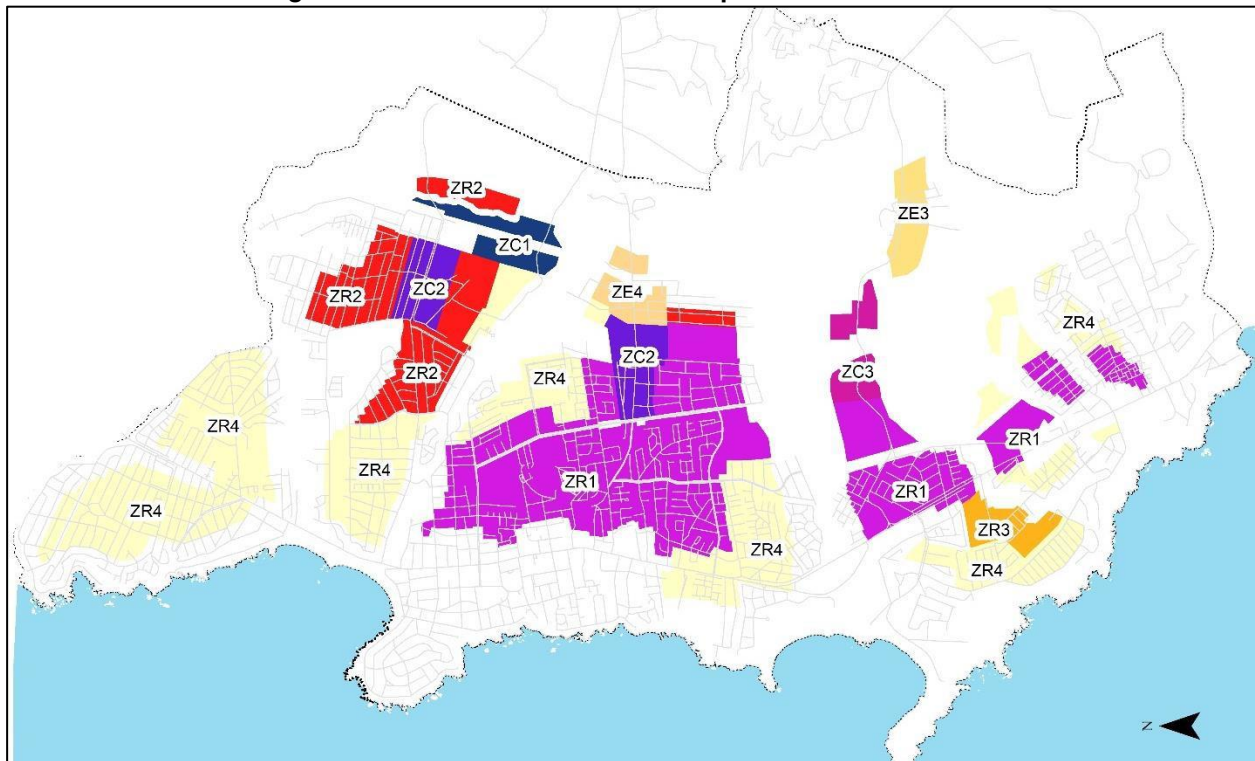
Incentivos aplicables

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.

Incentivo 1¹⁴: Tal como se describe en el sistema de áreas verdes propuesto, este incluye al borde costero, quebradas y sitios de interés, así como plazas y parques existentes que involucran 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 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. Las zonas donde esto se podrá aplicar se ilustran a continuación y son:

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

Figura 33 Zonas con incentivos de aporte en áreas verdes



La aplicación de este aumento de intensidad permite alcanzar los rangos acordados en el proceso de construcción y consulta de la imagen objetivo. Es así que para estas 9 zonas se condiciona un aporte amortizable por la ganancia de constructibilidad que se asigna y a la cual se indican máximos de tal forma que no se altere sustancialmente la morfología deseada.

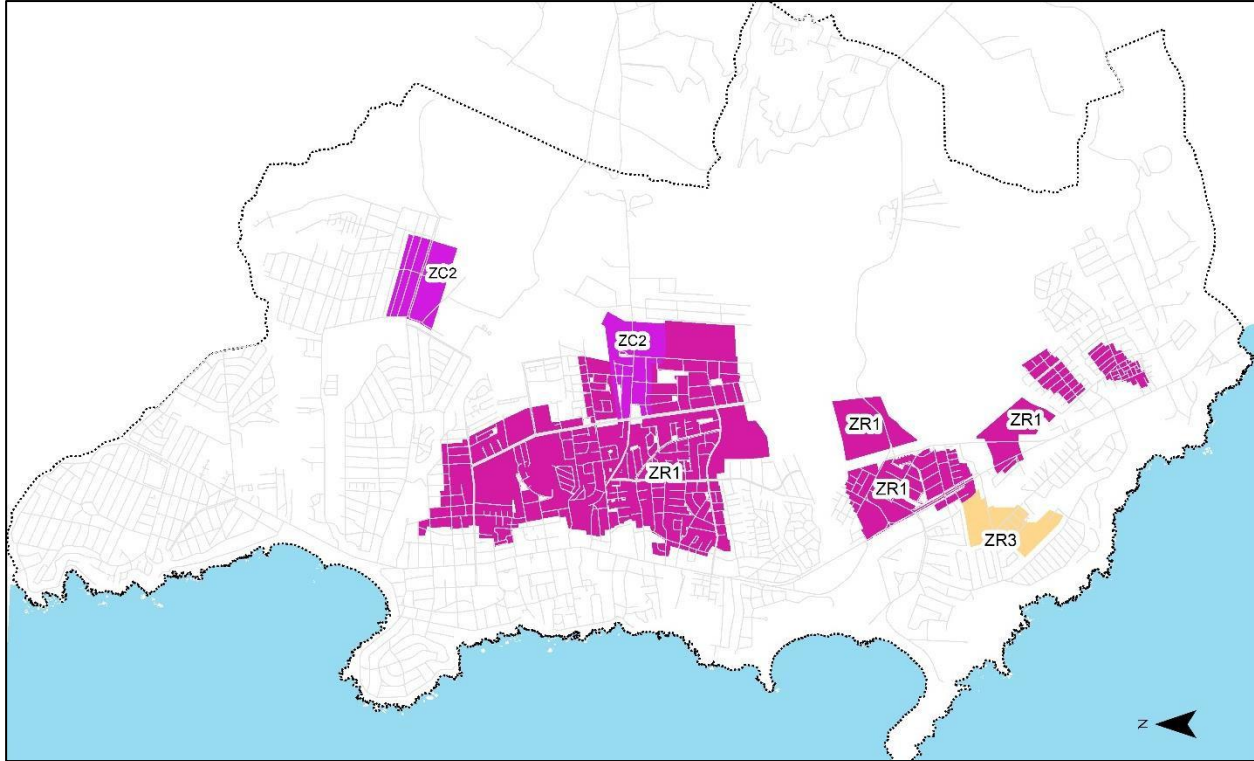
¹⁴ Para mayores antecedentes revisar memoria explicativa y ordenanza del Plan.



Incentivo 2: 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.

Figura 34 Zonas con incentivos de integración social



Se propone que las normas urbanísticas varíen condicionadas al % de viviendas sociales que se propongan 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:

Tabla 18 Aplicación de incentivo para integración social

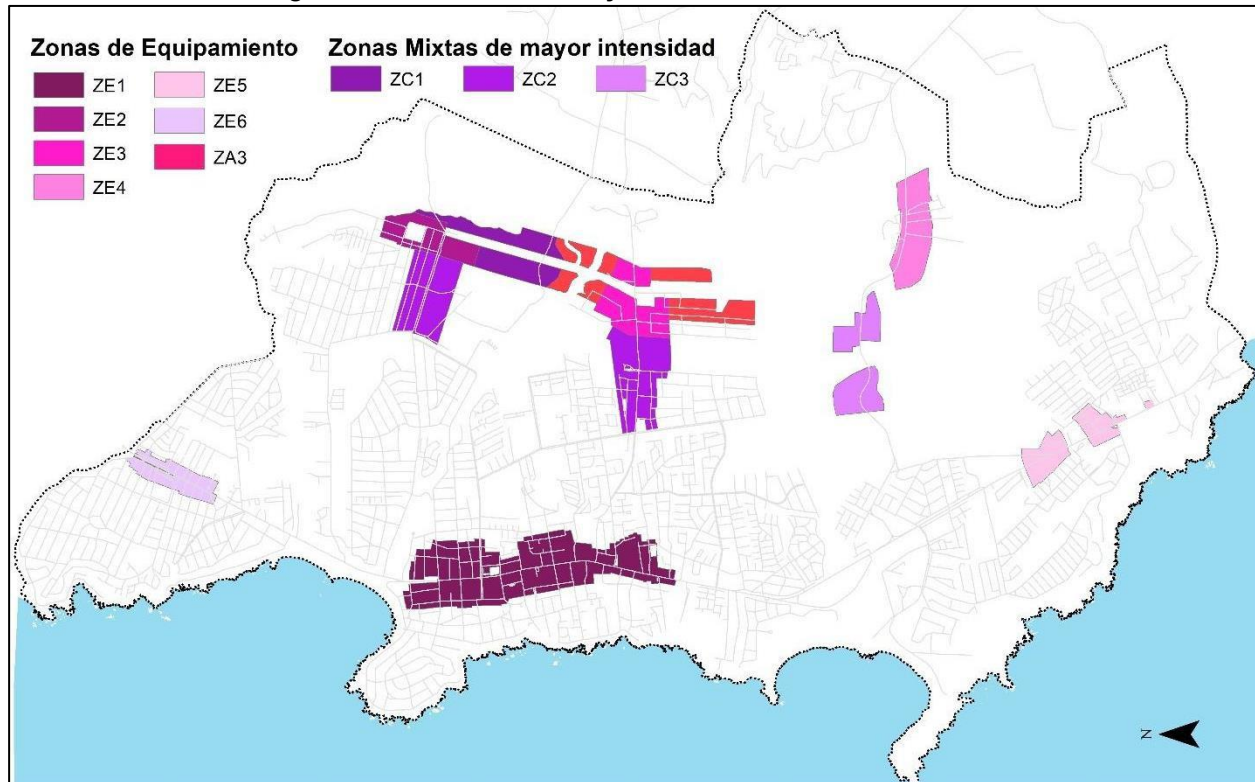
ZO-NA	MÁS DE 20% DE VIV. SOCIAL	norma urbanística									
		DENSIDAD		ALTURA (pisos)		ALTURA (metros)		SUP. PREDIAL		CONSTRUC-TIBILIDAD	
		desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta
ZC2	20%	200	240	5	6	17,5	21,0	200	120	3,0	3,50
	n%		200+ (200 x n%)		7		24,5				4,00
	max		320		7		24,5				4,00
ZR1	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
ZR3	20%	120	150	3	4	10,5	14,0	400	200	1,5	2,00
	n%		120+ (200 x n%)		5		17,5				2,40
	max		200		5		17,5				2,40



C.- Mixicidad de usos

Las gradientes de intensidad se complementan con la mixicidad, que materializa la imagen objetivo acordada en cuanto a centralidades, asignando los usos en mayor cantidad de tipos permitidos en las zonas de equipamiento y corredores de alta intensidad. Las zonas de mayor mixicidad se ilustran a continuación:

Figura 35. Zonas centrales y corredores de alta intensidad



La normativa propuesta define sectores de equipamiento con vocación **para reforzar las centralidades** de barrio y en Av. Dubournais y **áreas con más densidad distribuidas en corredores de mayor intensidad de uso.**

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. En la misma situación de amenaza de tsunami se encuentran las zonas costeras en sus diferentes tipos, incluyendo **zonas de interés patrimonial**, y de acuerdo al estudio de patrimonio, 2 Zonas de Conservación Histórica. Por otra parte, para la **Zona Típica sector Costero de Isla Negra** se reconoce su conformación heterogénea en el borde costero, y la funcionalidad del sector en Av. Dubournais, subdividiéndola en 4 zonas.

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.** Estos sectores de baja intensidad se ilustran en página siguiente.

Luego, en una gradiente de intensidad y mixicidad (Ver imagen zonas residenciales) se agrupan **zonas preferentemente residenciales**, las que acogen densidades medias, que aumentan con el incentivo antes descrito, y que se extienden mayoritariamente en el área consolidada, y



sectores de baja y muy baja densidad hacia el oriente del área consolidada, en sectores que actualmente no están en el límite urbano.

Estas tipologías se ilustran a continuación, por separado y luego en su totalidad:

Figura 36. Zonas de baja intensidad y menor mixicidad

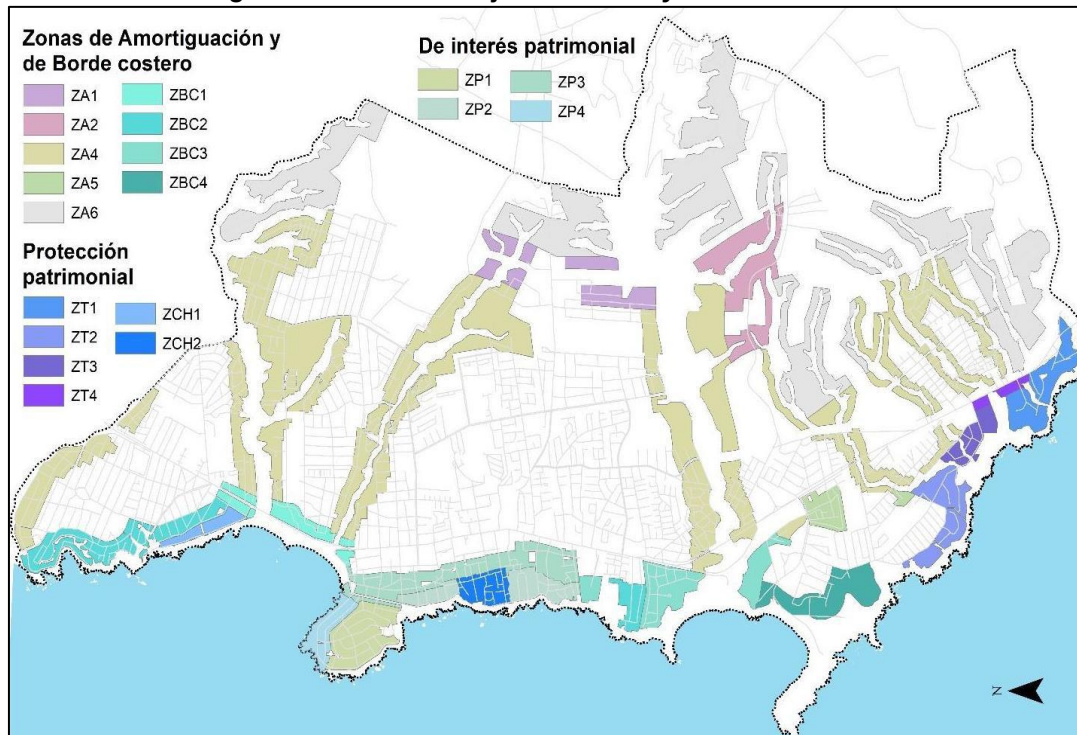


Figura 37. Zonas residenciales

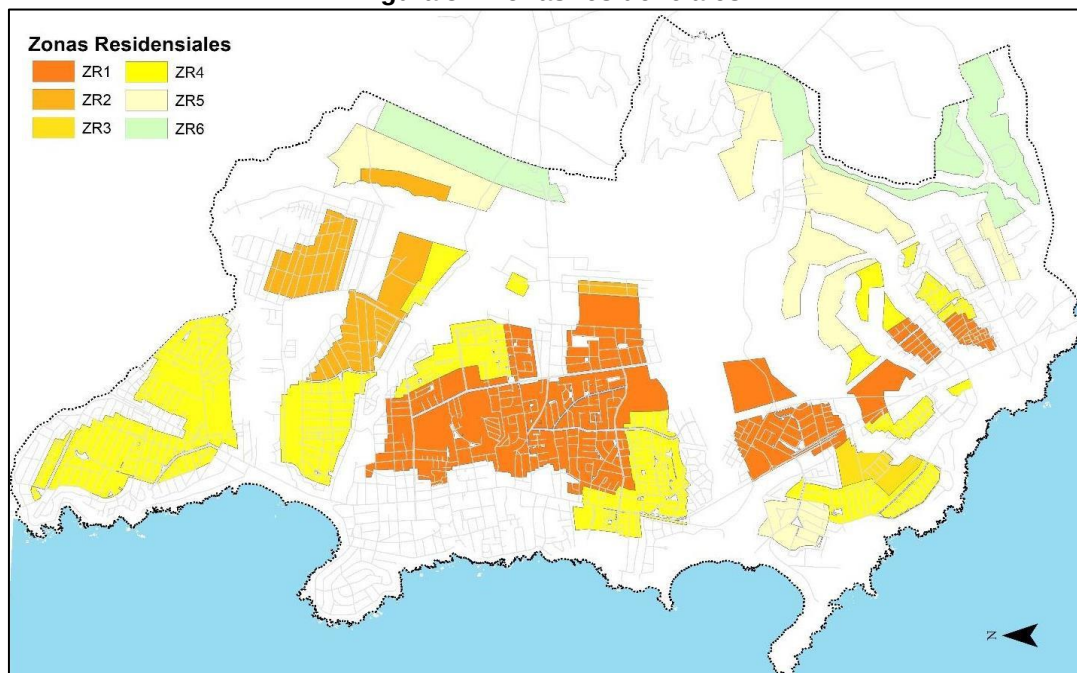
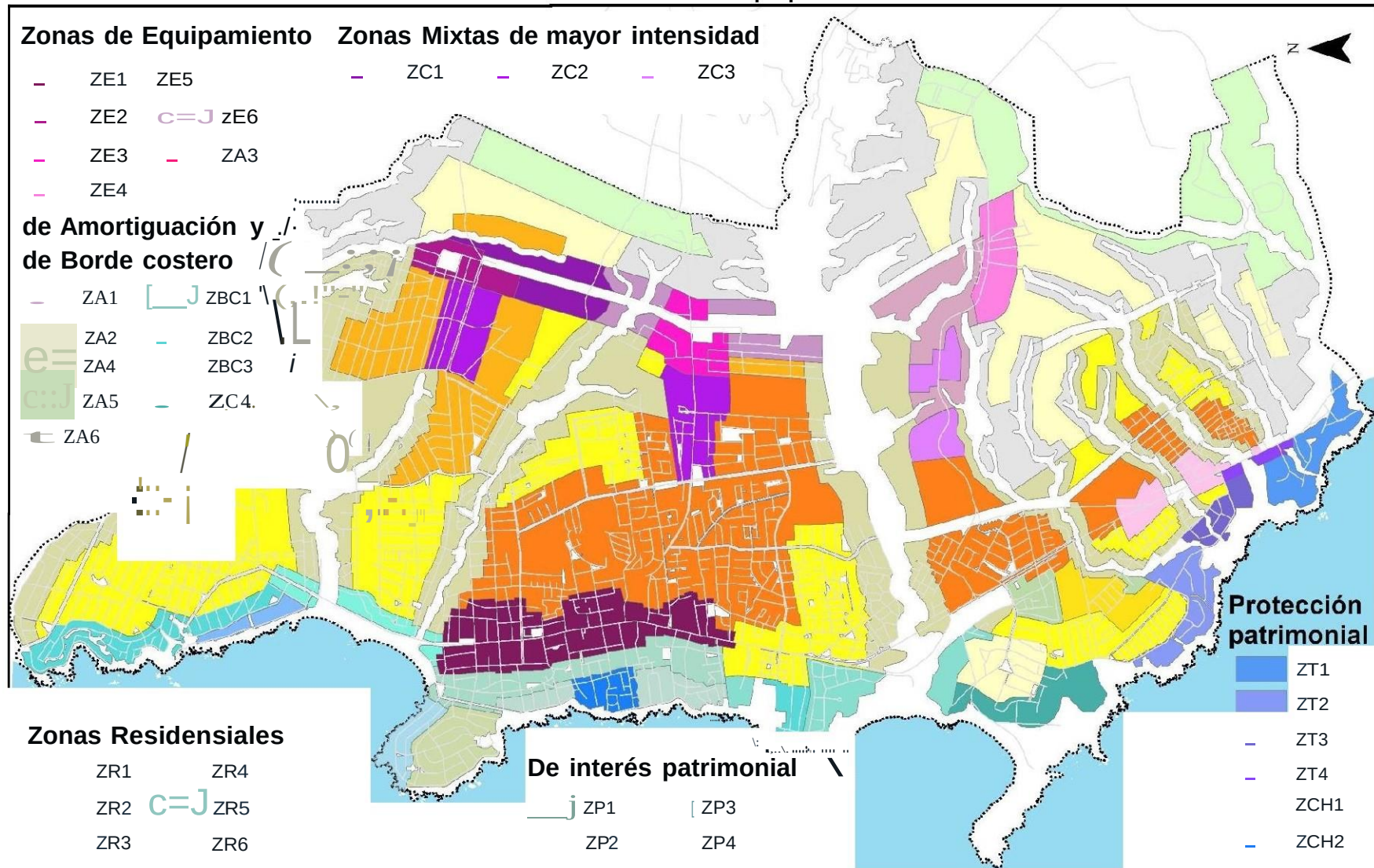


Figura 38. Zonificación propuesta



D.- Sistema de áreas verdes.

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:

- La Puntilla-Playa Hanga Roa,
- Sector borde costero desde el borde sur de la Poza Azul hasta la playa del resort Riu tai,
- Sector roquerío y playa de las conchitas frente a la bajada del banco central,
- Sector Rocas de Tabulunque,
- Dunas sector Rocas de Tabulunque,
- Sector playa Banco Central,
- Desembocadura del estero Totoral,
- Quebrada Seminario y
- Estero Totoral,
- Geosítio de Punta de Tralca y
- Sector Piedra del Trueno,
- Cantalao y sectores aledaños,
- Quebrada El Batro (Las Balandras),
- Quebrada Manquehuano (Isla Negra),
- Quebrada Las Petras;
- Quebrada Córdova;
- Sector Casas Viejas (Isla Negra).
- Terreno parque esculturas
- Quebrada Huallilemu
- Terreno estacionamiento "frente a Cava de Pablo"
- Quebrada Las Petras,
- La Princesa, incluidos el roquerío costero del pie de La Princesa.
- Quebrada Pinomar

De acuerdo al proceso participativo se decide constituir parques barriales y la continuidad de las áreas verdes, especialmente en las quebradas. Por ello la propuesta final comprende tanto las superficies de áreas verdes existentes públicas y aquellas propuestas por el Plan.

El municipio desarrolló un catastro de áreas verdes existentes distinguiendo áreas recepcionadas como bien nacional de uso público (46, 4 hectáreas), áreas verdes en loteos no recepcionados (26,7 hectáreas) y sectores privados en condominios (11,6 hectáreas). Con esto existe mayor claridad respecto de las áreas realmente propuestas por el Plan y aquellas existentes previamente.

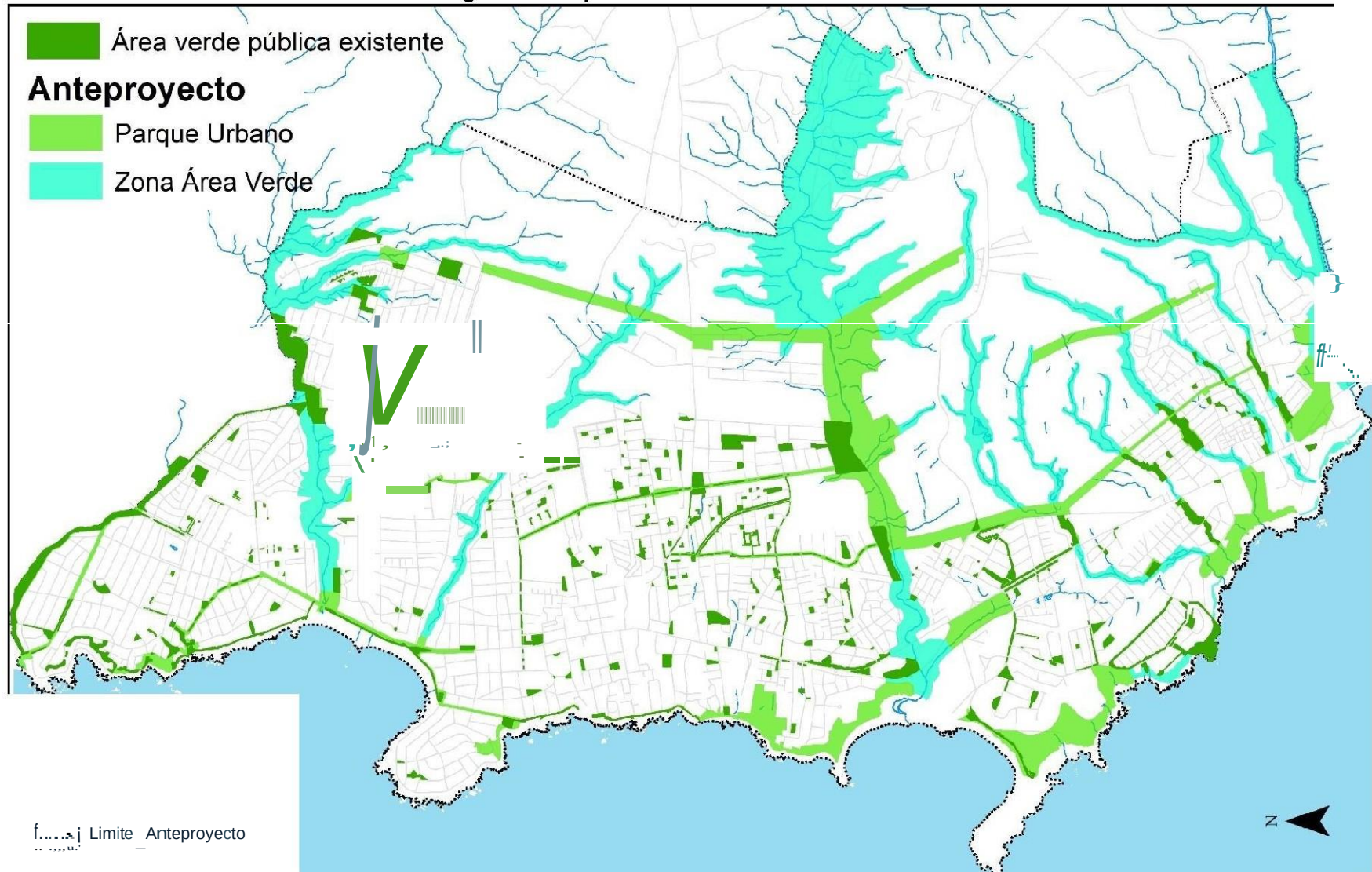
Como una forma de precisar también las zonas valor ambiental en las quebradas, se realizó una precisión de las superficies en función de los siguientes criterios:

- Existencia de áreas verdes públicas y en loteos no recepcionados que se reconocen como bien nacional de uso público con uso de área verde (73,1 hectáreas)
- 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 para dar cabida a un mejor desarrollo de sectores de borde costero para el destino de parque.



Figura 39. Propuesta de sistema de áreas verdes



Las zonas de áreas verdes suman 269,2 hectáreas y los parques propuestos arrojan una superficie de 137,3 hectáreas, lo que se sumará a las 73,1 hectáreas existentes.



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. N°09/03) 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 Tabulante. 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:

Figura 40. 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 de vialidad.



E.- Vialidad estructurante propuesta y su justificación

La vialidad propuesta considera la red estructurante vigente y sus afectaciones, para lo cual se analiza el ORD. N° 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 vigente:

NOMBRE	ANCHO ENTRE L.O		TRAMO		EN ORD. N°2119	COMEN-TARIOS
	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	INDICADA EN 12 M
	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	SOLO FALTA TRAMO FINAL
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		



ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

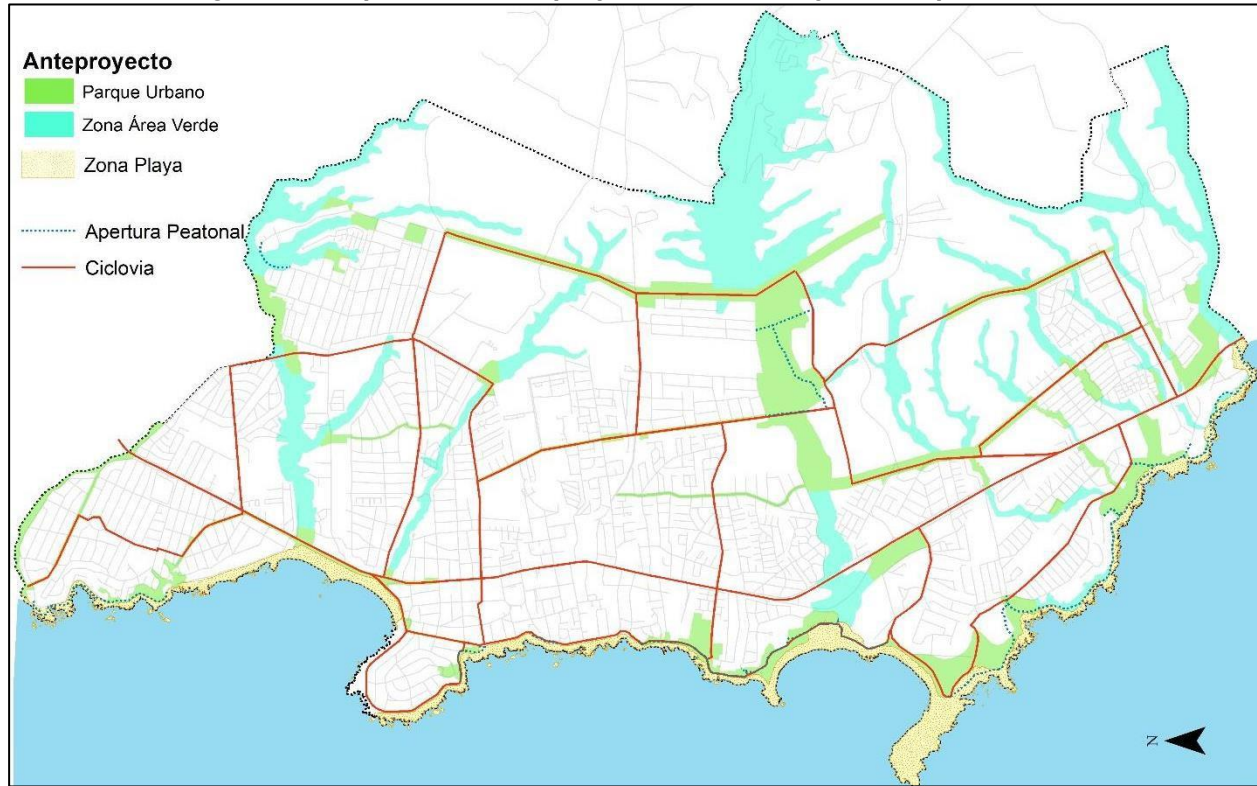
NOMBRE	ANCHO ENTRE L.O		TRAMO		EN ORD. N°2119	COMEN-TARIOS
	m		Desde	hasta		
AVDA. ANDES	20	Existente	10 Sur	Camino a Huallilemu		
	20	Prolongación	Camino a Huallilemu	Victoria	SI	PARCIALMENTE
	20	Existente	Victoria	Pinomar		
AVDA. ESPAÑA	20	Existente	10 Sur	Avda. Francia		
10 SUR	20	Existente	Avda. 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	
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 hasta	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 Álvarez (ex Rocas de Algarrobo)	SI	
PEÑABLANCA	13	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Peñagris		



NOMBRE	ANCHO ENTRE L.O		TRAMO		EN ORD. N°2119	COMEN-TARIOS
	m		Desde	hasta		
AVDA. ROCAS DE ALGARROBO	20	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Bellavista		

En página siguiente se ilustra sobre vialidad propuesta del anteproyecto:

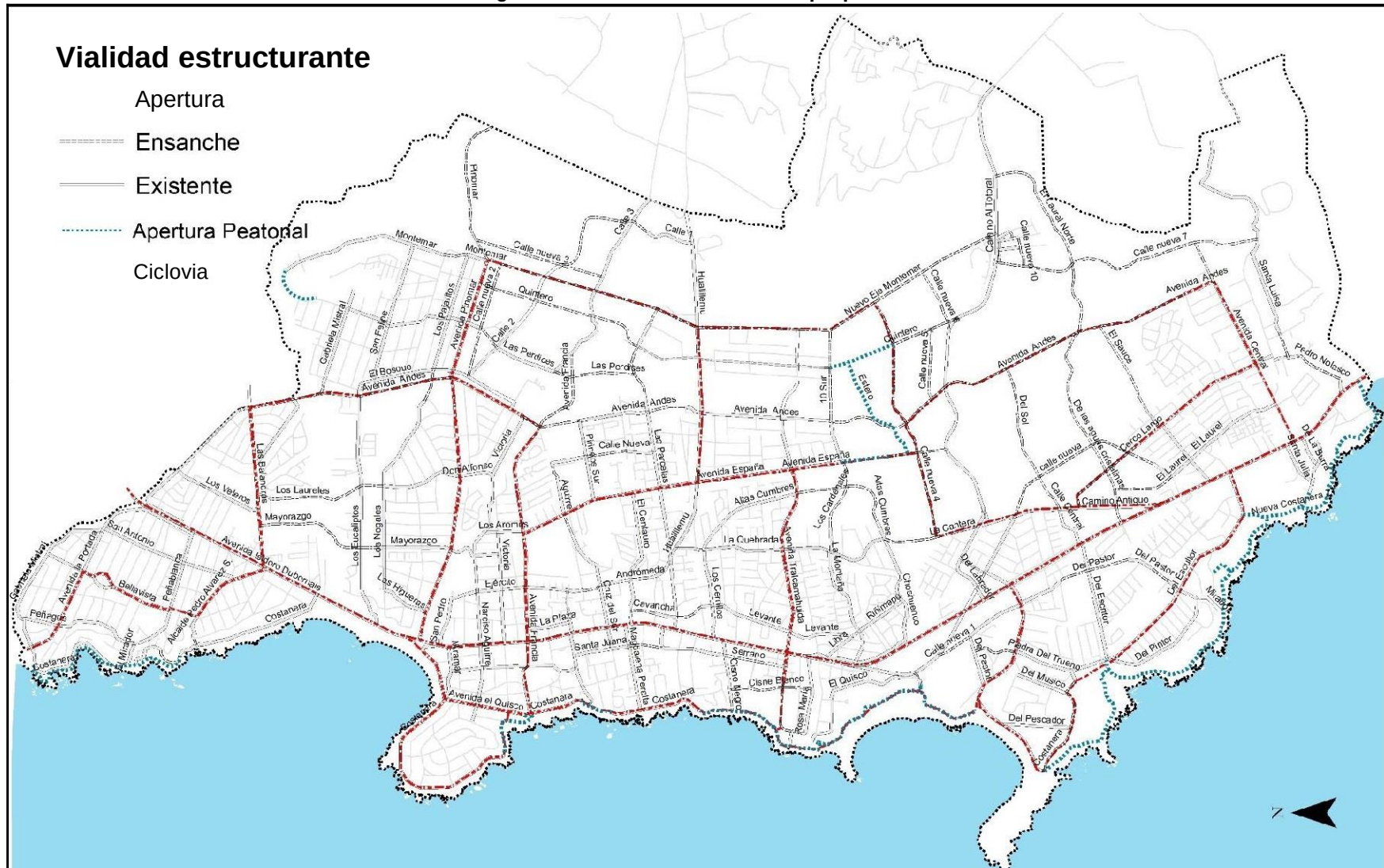
Figura 41. Propuesta de Anteproyecto de ciclovia y sendas peatonales



En estudio de capacidad vial se analiza en detalle la suficiencia y a continuación se ilustra la propuesta.



Figura 42. Vialidad estructurante propuesta



VIII.5 EVALUACIÓN DE ANTEPROYECTO

A continuación se presenta la evaluación ambiental del anteproyecto del Plan.

FCD	CRITERIO DE EVALUACIÓN	ANTEPROYECTO	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS
Resguardo de elementos naturales relevantes y servicios ecosistémicos.	Disminución del bosque y matorral nativo en la comuna	Se reconoce un cambio en la tendencia debido a que se propone el reconocimiento y protección de las superficies de quebradas, ambientes que concentran el bosque nativo y matorral, y por lo tanto cambiara la tendencia de disminución de estas superficies. Reconoce las superficies de quebradas, como áreas de valor ambiental, donde se concentran y mantienen en la actualidad superficies de bosque y matorral nativo al interior de la ciudad. El anteproyecto propone protección de quebradas: mediante la definición de 269,2 hectáreas de zonas de áreas verdes y parques urbanos con una superficie de 137,3 hectáreas. Además de lo anterior se proponen áreas de amortiguación (274 hectáreas) las cuales pretenden disminuir los impactos de áreas residenciales en los entornos a las quebradas. Se propone intensidades de uso de 120 habitantes/ hectáreas, con un coeficiente de ocupación de un 40%, lo que permite disminuir impactos de zonas residenciales contiguas como las zonas de media y alta intensidad, generando una gradualidad en el uso, lo cual pretende proteger las quebradas y los servicios que provee a la comunidad.	Falta de herramientas que permitan el resguardo real de las zonas de áreas verdes y Parques Urbanos que cobijan quebradas y bosques en el área urbana. Falta de materialización de las áreas verdes y parques en función de los objetivos de resguardar el bosque nativo y matorral característicos de la zona.
	Desprotección de humedales en área costera	Cambiaría la tendencia de desprotección de los humedales, debido a que reconoce los humedales identificados en el área urbana, un total de 10, que se encuentran reconocidos principalmente en las zonas de parque Urbanos y zonas de playa en el Borde Costero, con lo cual se pretenden proteger mediante el reconocimiento de la Ley 21.202.	Desfase entre la aprobación del Plan y definición de ordenanza de humedales urbanos en la comuna de acuerdo a lo establecido en la Ley 21.202 de Humedales urbanos, generando falta de protección de estos ambientes. Materialización de proyectos de protección de humedales sin considerar consideraciones básicas acerca de su mantenimiento. Falta de fiscalización y control de ambiente de humedales desde el Municipio.
Sol. sanitarias en la ciudad	Disponibilidad de agua potable	De acuerdo al Estudio de factibilidad sanitaria del Plan, la demanda global del litoral sur al año 2030 está estimada en 1.094,5 l/s en el Plan de Desarrollo vigente, y se dispondrá entonces de una capacidad de producción de 1205 l/s, por lo cual se entiende que un nuevo límite urbano acoge nuevas demandas cubiertas con la infraestructura y es una oportunidad para ampliar el Territorio operacional.	Posible aumento de costos del agua, debido a su escasez y asociado a su traslado desde el sector de San Juan. Si bien se señala que técnicamente puede existir una cobertura en función de los caudales disponibles para la empresa ESVAL, puede existir un déficit hídrico en función del cambio climático.



FCD	CRITERIO DE EVALUACIÓN	ANTEPROYECTO	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS
Soluciones sanitarias en la ciudad	Cobertura de concesión sanitaria	La definición de un límite urbano con 2.273 hectáreas permite dar cabida a la proyección de población estimada. Con esto la empresa sanitaria debería ampliar su cobertura hacia las superficies no cubiertas (996,81 hectáreas) entregando el servicio a toda el área urbana tanto de agua potable como de alcantarillado. Se reconoce la tendencia de crecimiento del área urbana y sus necesidades de saneamiento.	Desfase temporal entre la propuesta y el avance en la cobertura sanitaria de las nuevas áreas residenciales, lo cual no permitiría generar una ciudad sustentable. Falta de inversión en infraestructura ligada a saneamiento con la finalidad de generar tratamiento de aguas previo a la descarga.
	Producción de residuos sólidos domiciliarios	Se proponen zonas mixtas donde se permite uso de infraestructura sanitaria, la cual puede incorporar actividades ligadas al reciclaje. Estas zonas son: ZE2, ZE3 y ZE4. Con ello se reconoce el constante aumento de la producción de residuos y por lo tanto la necesidad de entregar espacios para su transferencia y posterior tratamiento.	Posibles conflictos con sectores residenciales.
Amenazas naturales	Exposición de la población frente a amenazas naturales	Se estima como una oportunidad debido a que cambiaría la tendencia de aumento de exposición de la población frente a amenazas , debido a que el anteproyecto identifica las áreas de riesgo y establece para nuevos permisos de construcción. Además, el anteproyecto define: - zonas de áreas verdes en torno a quebradas (269,2 hectáreas), - parques urbanos en sectores de quebradas y borde costero (164 hectáreas) - zona de playa en el sector costero, que resguarda la línea de baja y alta marea (77,52 hectáreas), - zonas de borde costero (79,42 hectáreas) que corresponde a borde costero punta de Tralca, Quisco Norte y Tabulenque, y costero turístico y en la sub zona de la zona típica ligadas al borde costero como en Isla Negra, la zona típica denominada del poeta con una superficie de (15,98 hectáreas) aquí se prohíbe instalaciones de tipo salud, seguridad y educación debido a las amenazas a las cuales se encuentra expuestas. - zonas de amortiguación (intensidades bajas) en torno a quebradas con la finalidad de disminuir la construcción en áreas expuestas a riesgo y evitar impactos en su entorno. Suman una superficie de 449,55 hectáreas.	Construcción en sectores bajo amenaza , pese a la normativa establecida, en áreas de riesgos. Falta de un estudio de gestión de riesgos en la comuna, y especialmente orientado al área urbana, enfocando la gestión también a la presencia de turistas.
áreas conectadas e integradas	Dependencia de vialidades estructurantes únicas en la ciudad.	El anteproyecto trata de cambiar la tendencia de dependencia de la ciudad respecto de una sola vialidad, ya que propone nuevas opciones hacia el sector medio y alto de la ciudad. Se proponen nuevas aperturas un total de 33,94 kilómetros lineales, las cuales pretenden en su mayoría dar alternativas de circulación interna y mejorar la conectividad en los sectores altos de El Quisco. Entre las vialidades más importantes se encuentran Av. Andes, Av. Montemar, La Cantera y cruces en la quebrada El Batro calle Mayorazgos y Los Laureles.	Falta de priorización de proyectos viales y de su materialización respecto del horizonte de planificación propuesto.



FCD	CRITERIO DE EVALUACIÓN	ANTEPROYECTO	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS
Generar áreas conectadas e integradas	Aumento de volumen de tránsito.	El Anteproyecto reconoce la tendencia de aumento de volumen vehicular y propone nuevas opciones de movilidad al interior de la ciudad, lo cual se detalla a continuación. El anteproyecto previendo el aumento de vehículos propone un total de 143 aperturas viales que pretenden entregar alternativas de circulación en el área urbana, sin depender exclusivamente de la Ruta principal Isidoro Dubournais. Entre las vialidades más relevantes se encuentran: Nuevo eje Montemar, aperturas en Avenida Andes al sur y en algunos tramos al norte que permiten conectar con Avenida Francia, Continuación de calle Mayorazgos al Norte y también Los Laureles siendo ambas alternativas de conectividad en el sector Norte de El Quisco. Las distancias que consideran las fajas viales propuestas como aperturas sumen un total de 33.94 kilómetros de vialidades. La propuesta de nuevas aperturas permite reconocer en la ciudad los flujos y poder generar control en las vías de mayor tránsito. Además de proponer nuevas alternativas viales el Plan propone: - 18 aperturas peatonales que pretenden generar especialmente en el borde costero paseos peatonales, apoyando otros tipos de movilidad en la ciudad, aunque focalizado en el borde costero aprovechando el valor del paisaje y reconociendo las condiciones propias de balneario y sector turístico. La distancia lineal que abarca las aperturas peatonales es de 10 kilómetros. - se propone aperturas de ciclovías, que comprende prácticamente toda el área urbana generando un recorrido en torno a los principales barrios de la comuna tanto en los sectores altos como en el sector costero. La distancia lineal que comprenden las ciclovías es de 41,38 kilómetros.	Falta de priorización de proyectos viales, caminos peatonales y ciclovías. y de su materialización respecto del horizonte de planificación propuesto. Falta de una ordenanza de tránsito que ordene adecuadamente las condiciones de transporte en el área urbana, con la idea de disminuir impactos del tránsito vehicular en sectores residenciales.
	Falta de integración de proyectos de Vivienda en la ciudad	El anteproyecto reconoce la falta de integración existente en algunos sectores de la ciudad, por este motivo propone nuevas centralidades (ZE1, ZE2, ZE4, ZE5 y ZE6) con la finalidad de entregar oferta de servicios y comercio en algunos sectores, cambiando con ello la tendencia de segregación existente en la actualidad. Además, incorpora en la zonificación incentivos de integración social, esto quiere decir que se propone que las normas urbanísticas de las zonas determinadas varíen condicionadas al % de vivienda social que se proponga incluir, incorporando incrementos a partir de un 20% de viviendas sociales y se aumentará con un tope del incremento. Las zonas que incorporan este incentivo de integración son: ZC2 (Zona corredor secundario), ZR1 (Zona residencial alta) y ZR3 (residencial media Punta de Tralca).	Falta de materialización de las zonas de centralidades (ZE1, ZE2, ZE4, ZE5 y ZE6) con usos de servicios y comercio que permitan configurar una centralidad. Falta de materialización de proyectos de vivienda social en las zonas con incentivos. Materialización de proyectos de vivienda social fuera de los límites urbanos.



FCD	CRITERIO DE EVALUACIÓN	ANTEPROYECTO	
		OPORTUNIDADES	RIESGOS
Poner en valor el patrimonio local	Reconocimiento de protección del elementos patrimoniales e identitarios del área urbana.	El anteproyecto favorece a mantener la tendencia de aumento constante de inversión en temas relacionados con espacio público y patrimonio, debido a que propone: - Kilómetros lineales asociados a espacio para peatones (10 km lineales) y ciclistas (41,38 km lineales), - Propone zonas patrimoniales (ZP1, ZP2, ZP3 y ZP4) espacios en los cuales se pueden implementar proyectos que permitan orientar y reforzar las zonas patrimoniales reconocidas en la ciudad. - Propone amplias superficies de áreas verdes (283 hectáreas) y parques urbanos (164 hectáreas), principalmente en las quebradas y en sectores del borde costero que pretenden proteger ambientes de humedales, playas y dunas, en las cuales se debe generar proyectos de inversión para lograr proteger los ambientes señalados. - Reconoce zonas de protección patrimonial, la zona típica y 2 de conservación histórica, con ello se reconoce el valor de la imagen local con la finalidad de preservarla y por lo tanto la inversión en las zonas protegidas debe relacionarse con los requerimientos normativas propios de la zona. Los elementos señalados, se consideran una oportunidad para preservar una imagen características del paisaje de El Quisco.	Falta de materialización de proyectos vialidad peatonal y ciclista en el horizonte de planificación del Plan. Falta de materialización de las áreas verdes y parques urbanos en función de los objetivos de resguardo de ambientes naturales (bosque nativo y matorral característicos de la zona, y humedales) en el horizonte de planificación del Plan. Falta de inversión y mantención de espacios públicos, lo cual podría generar una imagen deteriorada de las zonas señaladas.



IX.- LOS RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

A lo largo de la elaboración del instrumento de planificación se desarrollaron 2 instancias de consulta a los organismos de la administración del estado asociadas a dos materias en particular:

- una de ellas con el objetivo de exponer y validar los criterios de desarrollo sustentable y objetivos ambientales, consideraciones iniciales para comenzar a estructurar el diseño del instrumento los cuales se definen al inicio y luego son precisados posterior al desarrollo del diagnóstico territorial.
- La otra instancia participativa se asocia con la exposición y validación de los factores críticos de decisión o temas clave, esto se realizó mediante trabajo en grupos de trabajo en láminas con la finalidad de establecer los temas relevantes que afectan directa y/o indirectamente a la planificación.

Estas instancias permitieron complementar las consideraciones ambientales y temas clave definidos inicialmente en la planificación de El Quisco. Además, respecto de las consideraciones iniciales la primera instancia participativa (mesa intersectorial 1) permitió definir los objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable los cuales además fueron expuestos a la comunidad (Ver título procedimiento de inicio EAE del PRC de El Quisco) desde quienes también se recibieron aportes y observaciones que permitieron corroborar las principales ideas.

En cuanto a los temas clave es esencial en su definición la socialización y la definición, como se señala en la Guía de EAE (2015) por este motivo la instancia 2 (mesa intersectorial 2) se realizó con la finalidad de trabajar con los OAE en ellos, luego de haber trabajado con la comisión municipal respecto de los factores y acordado su definición.

A continuación, se presenta en detalle de cada una de las instancias de participación con los organismos de la administración del estado.

IX.1 MESA INTERSECTORIAL 1

La mesa intersectorial 1 fue realizada el 16 de mayo del año 2019 en dependencias del Municipio. Esta instancia tenía por objetivo exponer el inicio del procedimiento de la EAE, especialmente respecto de la justificación que motiva realizar la actualización del instrumento, los principales problemas de decisión, los problemas e intereses ambientales, los objetivos ambientales, las ideas fuerza que sustentan los criterios de desarrollo sustentable que se reconocieron mediante la revisión de antecedentes o del marco de referencia estratégico.

A esta instancia se convocó a los actores claves referidos a los organismos de la administración del estado expuestos con anterioridad y señalados en el documento de inicio decretado por el Municipio de El Quisco. Se obtuvo un total de 33 asistentes entre los cuales se encontraban tanto servicios públicos como técnicos municipales. (Ver Anexo: Listado de asistencias Mesas Intersectoriales)

Con la finalidad de recabar antecedentes se entregó hoja de consulta a los participantes con la finalidad de obtener su opinión respecto de los objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad definidos.

Como respuestas a ello se resume en la tabla a continuación las observaciones realizadas y la forma como fueron incorporadas al estudio.



Tabla 19. Observaciones realizadas a Hoja de Consulta Mesa Intersectorial1

SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
OBJETIVOS AMBIENTALES		
GORE VALPARAISO María Paz Campos Rodrigo Mondaca	Objetivo Ambiental 1. Valida. Consideramos que el objetivo plantea lo que se busca proteger del instrumento, pero es necesario incorporar el concepto de conservar dentro de su definición. Objetivo Ambiental 2. Valida. Considera los puntos de evacuación por tsunami en las señaléticas, y estableciendo con claridad las vías de evacuación en la normativa respectiva. Difundir esta temática en una página web del Municipio creada especialmente para este proceso. Objetivo Ambiental 3. Valida. Establecer zonas de puntos limpios, considerar además las zonas de acopio de residuos voluminosos y escombros. Objetivo Ambiental 4. Valida. Considerar las figuras de protección de estas áreas, equipamiento turístico que consideren, como paletas informativas puntos de información, entre otros.	Objetivo 1. La conservación de los ambientes naturales excede las atribuciones del instrumento por ello no se incorpora. Objetivo 2. Las materias señaladas no corresponden a atribuciones normativas del instrumento sino más bien a aspectos de gestión municipal, necesarios de considerar en las acciones a considerar. Objetivo 3. Las zonas de puntos limpios escapan al ámbito de acción del instrumento. Objetivo 4. La señalética turística corresponde a temas de gestión no a materias del instrumento de planificación, sin embargo, son materias necesarias de contemplar en las acciones complementarias al Plan.
	Objetivo Ambiental 1. Valida. Considerar el tema del calentamiento global que finalmente afectara estas zonas, salvo sectores especiales. Objetivo Ambiental 2. Valida. Este problema trae como consecuencias el control que se debe realizar a la urbanización de lugares rurales que están intervenidos en predios frutales. Objetivo Ambiental 3. Valida. Excelente medida. Objetivo Ambiental 4. Valida. En el sector comercial se hace necesario normar en cuanto a materiales entre otros, que ayuda a que la infraestructura tenga un valor agregado para el turista.	Objetivo 1. Al identificar los objetivos ambientales, desde el diagnóstico ambiental se reconoce la proyección del cambio climático como una condicionantes que impactará sobre la disponibilidad del agua e incluso sobre el paisaje natural. Al considerar la protección de los servicios ambientales se entiende que hace frente a las proyecciones del cambio climático. Objetivo 2. Se señala dentro de la problemática a las cuales responde el objetivo ambiental el tema referido a la ocupación irregular. Objetivo 3. No existe observación. Objetivo 4. El instrumento PRC no define materiales de edificación La definición específica de normas para la zona típica permitirá en algunos casos dar pie a planes seccionales, como aquellos que el Municipio tiene contemplados en su carpeta de inversión, en el sector de El Totoral y Punta de Tralca, ordenanza que podrá establecer temas normativos asociados a la materialidad.



SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
SEREMI SALUD Natalia Vargas Juan Pablo Vargas	Objetivo Ambiental 1. Valida. Objetivo Ambiental 2. Replantea. En relación con las amenazas de origen antrópico se consideran las carreteras y el movimiento de cargas peligrosas (puntos críticos) actividades primarias agrícolas que pudieran desarrollarse en sectores rurales. Objetivo Ambiental 3. Replantea. Considerar que estas acciones tienen que estar de acuerdo a la normativa sanitaria y que dentro del objetivo se consideran las proyecciones de generación de residuos conforme al crecimiento poblacional. Objetivo Ambiental 4. Valida.	Objetivo Ambiental 1. No hay observación Objetivo Ambiental 2. Las áreas que norma el instrumento se refieren a áreas urbanas. Las áreas rurales no se encuentran dentro de la planificación por lo tanto no es posible establecer acciones ambientales desde el PRC. Objetivo Ambiental 3. El aporte referido a materias de disminución de residuos se relaciona con la posibilidad de establecer zonificación que permita establecer zonas no molestas para el tratamiento de residuos. Objetivo Ambiental 4. No hay observación
SAG María Cristina Ayala	Objetivo Ambiental 1. Valida. Definir claramente los límites de los ecosistemas costeros y humedales y el área de transición a objeto de establecer sus usos y especificaciones acorde al lugar. Objetivo Ambiental 2. Valida. Objetivo Ambiental 3. Valida. Definir un área de acopio y reglamentación para que no ocurra lo que ocurrió en San Antonio que se transformó en microbasurales. Objetivo Ambiental 4. Valida.	Objetivo Ambiental 1. La zonificación establecerá las zonas específicas a proteger. Un avance respecto a ello es la definición de áreas de humedales trabajados por el Municipio. Objetivo Ambiental 2. Valida. Objetivo Ambiental 3. Al establecer la zonificación que de cabida a usos de infraestructura sanitaria se establecen normas específicas en el ámbito de la normativa urbana. De acuerdo a lo señalado se considera relevante contemplar acciones complementarias para su fiscalización y buen uso. Objetivo Ambiental 4. Valida
MUNICIPIO Cristian Lobos SENDA PREVIENE	Objetivo Ambiental 1. Valida. Objetivo Ambiental 2. Valida. Objetivo Ambiental 3. Valida. Objetivo Ambiental 4. Valida.	-
MUNICIPIO Alejandra Lizama Encargada de Cultura	Objetivo Ambiental 1. Valida. Objetivo Ambiental 2. Valida. Objetivo Ambiental 3. Valida. Objetivo Ambiental 4. Valida.	-
SERNAPESCA Gestión Ambiental Carolina Saez Felipe Barrera	Objetivo Ambiental 1 Valida. Considerar áreas de manejo decretadas para el Quisco. Objetivo Ambiental 2. Valida. Considerar el impacto de las quebradas, no es recomendable habitarlas por la escasez hídrica. Objetivo Ambiental 3. No opina. Objetivo Ambiental 4. Valida.	Objetivo Ambiental 1 Valida. Las áreas de Manejo o AMERB se encuentran fuera del área de estudio (áreas urbanas), fuera de esta área no es posible establecer propuestas. Objetivo Ambiental 2. Por este motivo se propone una zonificación específica que permita protegerlas como se señala en el objetivo1. Objetivo Ambiental 3. No opina. Objetivo Ambiental 4. No hay observaciones.



SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
SEREMI MMA Gerardo Patricio Jara	Objetivo Ambiental 1. Sólo tener presente la consideración antes señalada. Si es posible asociar el objetivo con aspectos locales específicos y su toponimia. Objetivo Ambiental 2. sólo tener presente la consideración antes señalada y precisar lo que se detalla a continuación. Se consulta al órgano responsable explicar en términos prácticos cómo se disminuirá la exposición de la población a los riesgos naturales y antrópicos, en lo que respecta a la definición de la zonificación. Objetivo Ambiental 3. Respecto del Objetivo ambiental 3, sólo tener presente la consideración antes señalada. Objetivo Ambiental 4. la meta ambiental debe ser clara en cuanto a definir cómo se materializará el reconocimiento de los recursos culturales. El objetivo ambiental que se ha formulado debe reflejarse en las opciones de desarrollo.	Objetivo Ambiental 1. El mencionar uno a uno los humedales serían muy extenso, de todas maneras, estos son señalados en una descripción más detallada del objetivo en su respectivo título. Objetivo Ambiental 2. Se acogen observaciones referidas a la definición establecidas en la GUÍA EAE. Objetivo Ambiental 3. Se acogen observaciones referidas a la definición establecidas en la GUÍA EAE. Objetivo Ambiental 4. Se especifica de qué manera el instrumento en su normativa incorpora la protección del patrimonio, lo cual es mediante el reconocimiento de zonas homogéneas que permitan incluir normas que mantengan la imagen urbana a resguardar.
CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS)		
GORE VALPARAISO María Paz Campos Rodrigo Mondaca	CDS 1. Valida. Incorporar a este criterio de desarrollo sustentable el concepto de paisaje dentro del desarrollo y la normativa urbana costera. CDS 2. Valida. Incorporar a este criterio de desarrollo sustentable con actividades sustentables, que resguarden el medioambiente y su patrimonio. CDS 3. Valida. Incorporar en este criterio el concepto de conservar el medio ambiente.	CDS 1. Se incorpora en la descripción el concepto de paisaje natural y construido. CDS 2. Se agrega en la descripción la incorporación de actividades ligadas a su rol de balneario. CDS 3. Se incorpora en la definición entendiendo que su definición abarca acciones más amplias que incluso pueden incorporar acciones complementarias al instrumento, relacionadas con la gestión y normas específicas, no solo urbanísticas.
MUNICIPIO Sara Rubio Biblioteca	CDS 1. Valida. Todo el sector comercial pudiese desarrollar una unidad que favorezca el desarrollo sustentable de la comuna. CDS 2. Valida. Atractivo también considerar el comercio y los comercios instalados por años. CDS 3. Valida.	CDS 1. Corresponden a acciones específicas que se contemplan en las propuestas de zonificación urbana. De hecho, se relaciona con objetivos de planificación referidos a: 6) Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda. CDS 2. La propuesta de zonificación que responde a este criterio se refiere principalmente al resguardo del paisaje lo cual es expresado en los objetivos de planificación. CDS 3. No hay observación
SEREMI SALUD Natalia Vargas	CDS 1. Valida. CDS 2. Valida. CDS 3. Valida.	-



SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
Juan Pablo Vargas		
SAG María Cristina Ayala	CDS 1. Valida. Planificar en terrazas CDS 2. Valida. Considerar en el diseño baños en todos los diseños de circuitos, áreas con información y dispositivos para basuras. CDS 3. Valida. Concepto de “que protege”.	CDS 1. Se contempla el reconocimiento de las condiciones geográficas existentes, lo cual se expresa en el primer objetivo de planificación: 1) Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural CDS 2. Los temas señalados escapan a la planificación urbana. Pueden contemplarse en ordenanzas locales específicas. CDS 3. No hay observaciones.
MUNICIPIO Cristian Lobos SENDA PREVIENE	CDS 1. Valida. CDS 2. Valida. CDS 3. Replantea. En el sector de El Totoral se observaron microbasurales en comunidades privadas los tachos de basura no dan abasto considerando que por las ofertas de loteos hay un crecimiento importante de la población.	CDS 1 y CDS 2. No hay observaciones CDS 3. Se reconoce dentro de las problemáticas el crecimiento o expansión urbana, incluso con características irregulares, como lo señalado en el sector de El totoral. Si bien no corresponde a acciones específicas de la planificación su control, el establecer un área de crecimiento, permite controlar el crecimiento, incorporando fiscalizaciones en el sentido en el cual avanza el Programa de contención de procesos irregulares de crecimiento urbano, en cartera en el PLADECO.
MUNICIPIO Alejandra Lizama Encargada de Cultura	CDS 1. Valida. CDS 2. Replantea. Creo que la frase debe incluir “potenciar sus atractivos naturales, culturales y patrimoniales” CDS 3. Valida.	CDS 1 y 3. No hay observaciones CDS 2. Se incluyo la frase.
SERNAPESCA Gestión Ambiental Carolina Sáez Felipe Barrera	No opinan	-
SEREMI MMA Gerardo Patricio Jara	Se debe efectuar la descripción del CDS2. El órgano responsable debe verificar y asegurar que el CDS establecido se refleje en las opciones de desarrollo. Para mayor comprensión del alcance del CDS, tal como lo señala la Guía MMA (2015) en su página 40 considere la descripción del CDS y el o los objetivos que se pretenden alcanzar con el criterio de desarrollo sustentable. Cabe señalar que los CDS generan el marco y las reglas de sustentabilidad dentro de las cuales se deben manejar y centrar la evaluación y el proceso de decisión. Los CDS	Se desarrolla en descripción del CDS 2 como sigue a continuación: “Reconociendo el entorno rural como parte de la tradición local, áreas patrimoniales ligadas al litoral de los poetas, su paisaje natural propio del entorno costero y su rol ligado a actividades propias del balneario de la zona central.”



SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
	ayudan a establecer el aporte esperado desde la EAE al problema de decisión. Estos criterios deben ser identificados y validados en conjunto con los actores clave del proceso de evaluación. Los CDS formulados en el inicio de la EAE pueden ser replanteados en la Etapa de Contexto y Enfoque pues como lo señala la Guía, estos pueden provenir del Marco de Referencia Estratégica como del marco del Problema de decisión.	
TEMAS DE SUSTENTABILIDAD		
GORE VALPARAISO María Paz Campos Rodrigo Mondaca	Los temas señalados de relevancia para la planificación del territorio son. 1.- Integración territorial con el resto de la provincia 2.- Falta de soluciones sanitarias en algunos sectores 3.- Mejoramiento y ampliación de la conectividad vial 4.- Resguardo en el entorno rural y natural 5.- loteos irregulares y problemas de urbanización 6.- impactos de la actividad turística	En síntesis, los temas de mayor relevancia expresados por las observaciones de los OAE son: 1.- Tema sanitario que refleja el déficit existente en el sector de El Totoral. 2.- Protección de ecosistemas costeros, especialmente de humedales 3.- Imagen e identidad local. Estos aspectos fueron contemplados en la definición preliminar de los factores críticos de decisión los cuales fueron trabajados de forma específica en la mesa intersectorial 2.
MUNICIPIO Sara Rubio Biblioteca	Se consideran tres temas de sustentabilidad relevantes: 1.- Desarrollo de la imagen urbana 2.- Desarrollo y potenciar atractivos turísticos 3.- Proteger el medio ambiente	
SEREMI SALUD Natalia Vargas Juan Pablo Vargas	Se consideran los siguientes temas de sustentabilidad relevantes: 1.- Resguardar el recurso hídrico 2.- Falta de soluciones sanitarias 3.- Resguardar el recurso hídrico subterráneo 4.- Protección de elementos naturales 5.- Manejo de residuos	
SAG María Cristina Ayala	Se consideran los siguientes temas de sustentabilidad relevantes: 1.- Ordenanza municipal que incorpore los objetivos en este plan 2.- caracterización de cada ecosistema y humedal para acotar y definir que se va a proteger y cómo.	
MUNICIPIO Cristian Lobos SENDA PREVIENE	Se consideran los siguientes temas de sustentabilidad relevantes: 1.- Alcantarillado El Totoral 2.- Zonificación estratégica en caso de tsunami	



SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
	3.- Fortalecer protección de humedales	
MUNICIPIO Alejandra Lizama Encargada de Cultura	Se consideran los siguientes temas de sustentabilidad relevantes: 1.- Proteger las áreas litorales, quebradas, humedales y bosques 2.- Ampliar la zona típica de Isla Negra (hacia bosque este) 3.- Mantener la altura de construcciones. Resguardar las vistas al mar 4.- Ver la capacidad sanitaria para la extensión urbana.	
SERNAPESCA Gestión Ambiental Carolina Sáez Felipe Barrera	Se consideran los siguientes temas de sustentabilidad relevantes: 1.- Altura 2.- Mar	
SEREMI MMA Gerardo Patricio Jara	Se informa al órgano responsable que al efectuar la lectura de la presentación no se presenta ningún subtítulo que identifique las prioridades ambientales y de sustentabilidad	La presentación enviada corresponde a un resumen de los antecedentes.

Fuente: Elaboración propia.

Además, señalan en la hoja de consulta la siguiente información para consultar:

SERVICIO	INFORMACIÓN	REVISIÓN
GORE VALPARAISO María Paz Campos Rodrigo Mondaca	Inventario Patrimonial Regional Propuesta de Zonificación de Borde Costero Sitios de Alto Valor natural Incendios Forestales Residuos Sólidos Proyecto de Punto Limpio	Se revisaron antecedentes públicos en IDE.
MUNICIPIO EL QUISCO Sara Rubio / Biblioteca	Libro memoria oral de El Totoral	Se revisaron antecedentes.
SEREMI SALUD Natalia Vargas / Juan Pablo Vargas	Consulta OIRS denuncias ambientales	Se realizó consulta a OIRS. Código de consulta: 1331258
SERNAPESCA Gestión Ambiental Carolina Sáez / Felipe Barrera	AMERB. Información digital	Se revisaron los antecedentes señalados.
SEREMI MMA Gerardo Patricio Jara	Registro Nacional de Área Protegida Estrategia regional de Biodiversidad y sus sitios prioritarios Plan Nacional de protección de humedales 2018 - 2020 Plan de Acción Nacional de Cambio Climático 2017-2022 Datos de línea base y proyección por comuna al 2050	Se incorporan antecedentes en el marco de referencia estratégica y como antecedentes de diagnóstico ambiental del estudio.

Fuente: Elaboración propia.



IX.2 MESA INTERSECTORIAL 2

La mesa intersectorial 2 se realizó el día 20 de agosto del año 2019 en el auditorio municipal. Esta actividad tenía por objetivo exponer los resultados obtenidos en el desarrollo del proceso y realizar consulta de los factores críticos de decisión o temas clave, para ello se realizó trabajos grupales en mesas donde se trabajó en la priorización de los temas de sustentabilidad expuestos, extraídos del diagnóstico del estudio, y la definición de temas claves para la planificación de El Quisco.

La convocatoria a la mesa intersectorial se realizó, de la misma forma que en la primera instancia incluyendo a todos los actores clave de los organismos de la administración del estado reconocidos en el documento de inicio de la EAE. Se obtuvo una asistencia de 19 participantes, incluyendo entre ellos a técnicos municipales (7 asistentes) y organismos de la administración del estado (12 asistentes). Las observaciones realizadas junto al trabajo en láminas permitieron corroborar los 4 factores críticos de decisión anteriormente definidos. Se recibieron 2 respuestas a través de oficio desde SEREMI Transporte y Telecomunicaciones y SHOA a continuación se detallan sus aportes y la forma como fueron considerados:

Tabla 20. Respuestas a través de oficios.

SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
SEREMI TRANSPORTE Y TELECOMU- NICACIONES (Oficio N° 1721 29 de Agosto del 2019 en respuesta a solicitud Municipal a través de oficio N° 0552)	Envía antecedentes que detalla sugerencias inherentes a tránsito para la actualización del Plan: 1.- Dentro de la infraestructura a proyectar para el transporte público mayor y menor en general para la comuna se debe considerar en más de una zona la posibilidad de incorporar equipamiento que permita poder construir terminales de transporte contemplados en el decreto 47/1993 del Minvu. El objetivo de lo planteado es proyectar una óptima operación de servicios, especialmente desde aquellas zonas donde se proyecta la incorporación de viviendas sociales, además de favorecer la adecuada conectividad de la comuna. 2.- Con el objetivo de evitar a posible polución y/o congestión, se sugiere que el Estudio de factibilidad considere medidas o elementos d seguridad vial horizontal y vertical de las vías, basado en el manual de señalización de tránsito MINTRTEL. Lo anterior aplicable a para aquellas vías que concentren un gran porcentaje de producción de viales, o se proyecte problemas de congestión. 3.- ... es de interés que en términos generales que haya correspondencia entre la definición de usos de suelo y oferta de transporte, entendiendo que oferta no solo la vialidad sino también la oferta de modos de transporte público, siendo de interés reservar espacios para modos más sustentables (ciclovías, veredas, buses, paradas para transporte público, etc.) 4.- Se envían antecedentes de transporte público, y programas de servicios subsidiados de transporte terrestre, dado que en la actualidad no se cuenta con mayores antecedentes o proyectos que aporten en la construcción de opciones de planificación en la comuna de El Quisco.	Los antecedentes señalados son incorporados en el estudio de capacidad vial del PRC. La propuesta del anteproyecto considera como base la estructura vial existente, frente a lo cual los antecedentes de recorridos de transporte son de suma relevancia para la definición de nuevos equipamientos señalados en el punto 1 y 3.



SERVICIO	OBSERVACIÓN	CÓMO SE INCORPORA AL ESTUDIO
SHOA (Respuesta a consulta a través de oficio enviado por el Municipio N° 593)	Señala imposibilidad de asistencia a la actividad y solicitud de antecedentes del Plan.	El anteproyecto y su informe ambiental se enviará junto a otros servicios.

Fuente: Elaboración propia.

X.- RESULTADOS DE INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA

A continuación, se presentan las instancias participativas relacionadas con la evaluación ambiental estratégica y en la obtención de corroboración de consideraciones ambientales del Plan.

X.1 PROCEDIMIENTO DE INICIO EAE DEL PRC DE EL QUISCO

Con fecha del 25 de enero del 2019 se ingresó a la Seremi de Medio Ambiente el Decreto Municipal que da inicio al procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica para el Plan Regulador Comunal de El Quisco, que comprende en su fase de inicio la publicación de un extracto del documento de inicio y la exposición de antecedentes a la comunidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16¹⁵ y 17¹⁶ del Reglamento de la EAE. En concordancia con los plazos establecidos en el marco normativo, a continuación, se describen las actividades y se señala su cumplimiento.

Tabla 21. Actividades de inicio del procedimiento de la EAE

ACTIVIDAD	FECHA	PLAZO *	COMENTARIOS
Ingreso Documento de Inicio EAE a SEREMI de Medio Ambiente.	25 – 01 – 2019	No se establece.	Se encuentra acorde a la elaboración del Plan.
Publicaciones en: diario oficial, de circulación local y página web municipal.	30 – 01 - 2019	10 días después del ingreso.	Con la finalidad de evitar retrasos en el plazo se publicó incluso previo al plazo límite.
Exposición de antecedentes a la comunidad y recepción de observaciones.	30 – 01 – 2019 Al 14 – 03 – 2019	30 días hábiles desde la publicación.	El Municipio estableció 8 lugares dentro de la comuna con la finalidad de exponer antecedentes y recibir observaciones. Cada uno de los locales contaba con personas capacitadas para incentivar la participación y orientar a la comunidad respecto del proceso. Los lugares donde se realizó la participación fueron: CECOSF Isla Negra, Sede Comunitaria Aguas Claras, Biblioteca Municipal, Edificio consistorial Municipalidad de El Quisco, Oficina DIDECO, Sede Comunitaria Los Pingüinos, Posta El Totoral y Gimnasio Municipal.

*Según reglamento artículo 16 y 17. Fuente: Elaboración propia.

Con la finalidad de informar respecto de la exposición de antecedentes se elaboró material de apoyo, un afiche que contiene información expuesta en el extracto de inicio publicado, en él se

¹⁵ Art. 16. Difusión del inicio del procedimiento.

¹⁶ Art. 17. De la participación Ciudadana en la etapa de diseño.



señala de forma sintética en que consiste la evaluación y el plan regulador comunal, y además se señala en la forma como participar.

Figura 43 Afiche de apoyo a exposición de antecedentes

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

PROCESO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE).

¿Qué es la Evaluación Ambiental Estratégica ?

- Entrega enfoque ambiental a instrumentos.
- Permite conocer tempranamente las limitantes territoriales.
- Generar un pensamiento estratégico en la toma de decisión.
- Garantiza procesos transparentes y participativos.

CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

¿QUÉ ASPECTOS DEBEEN CONSIDERARSE EN EL PLAN PARA CONSTRUIR UNA CIUDAD SUSTENTABLE?

- Criterio 1 – Crecimiento:** La comuna de El Quisco favorece el desarrollo de las localidades urbanas sustentables, integradas y seguras.
- Criterio 2 – Turismo:** El Quisco comuna turística que potencia sus atractivos naturales y patrimoniales.
- Criterio 3 – Naturaleza:** La comuna de El Quisco protege su medio ambiente, especialmente las áreas marinas, borde costero y espacios naturales (quebradas, esteros y humedales).

OBJETIVOS AMBIENTALES

¿CÓMO INCORPORAR ACCIONES AMBIENTALES AL PLAN?

Objetivo ambiental 1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo) que forman parte del paisaje urbano propuesta de una zonificación que favorezca su protección y el resguardo de los servicios ambientales que provee para la comuna y la localidad.

Objetivo ambiental 2. Evitar la exposición de la población frente a amenazas naturales (tsunami, remoción en masa (flujos y deslizamiento) y humanas (incendios forestales) estableciendo una zonificación y vialidades que favorezcan la evacuación en caso de desastres.

Objetivo Ambiental 3. Aportar en la disminución de residuos reciclables, orgánicos e inorgánicos, mediante la definición de una zona de infraestructura sanitaria que permita almacenar y/o procesar.

Objetivo ambiental 4. Resguardar la historia cultural de El Quisco, mediante el reconocimiento de recursos culturales, la inclusión de medidas específicas de protección del patrimonio urbano existente y estableciendo normas urbanísticas concordantes.

IMPORTANCIA DE SU PARTICIPACIÓN

A PARTIR DE HOY USTED PODRÁ PARTICIPAR DURANTE TODO EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL. EN ESTA PRIMERA ETAPA SE RECOGERÁ SU OPINIÓN EN EL AMBITO AMBIENTAL.

- Aportes antecedentes: Relevantes para la elaboración del Plan Regulador Comunal.
- Formular observaciones al proceso de evaluación estratégica: a sus Criterios de Sustentabilidad y a los objetivos ambientales.

Revisa mayores detalles del inicio de la evaluación ambiental estratégica del Plan Regulador en el DOCUMENTO DE INICIO.

Haga llegar su opinión y/o aportes por escrito en los puntos establecidos por la Municipalidad de El Quisco o a través del correo: planreguladorelquisco@elquisco.cl

Fuente: Elaboración propia.

Figura 44 Calendario de exposición de antecedente en Facebook

Además de lo anterior con la finalidad de incentivar la participación a través del Facebook del Municipio se expusieron durante el mes de enero, febrero y marzo un afiche informativo señalando los lugares de exposición de antecedentes en la comuna junto con señalar la importancia de la participación para construir el Plan Regulador Comunal de El Quisco.

Se obtuvo un total de 296 observaciones desde la comunidad, lo cual refleja un amplio proceso participativo incentivado por el Municipio de El Quisco.

A continuación, se expone una sistematización de las observaciones y antecedentes proporcionados en la instancia de participación temprana.

¡JUNTOS! PLANIFICAMOS El Quisco

Desde el 31 de enero hasta el 14 de marzo

CALENDARIO DE EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Sede	Dirección	Fecha y horario
Centro Comunitario de Salud Familiar (CECOSF)	Isidoro Dubournauld #4100, Isla Negra	Martes y Jueves de 11:00 a 16:00 hrs.
Sede Comunitaria Aguas Claras	Isidoro Dubournauld con Aguas Claras, Punta de Traica	Jueves de 13:00 a 16:00 hrs.
Biblioteca Municipal de El Quisco	Isidoro Dubournauld #2021	Lunes de 09:30 a 14:00 hrs.
Edificio Consistorial Municipalidad El Quisco	Av. Francia #011	Martes, miércoles y Jueves de 09:00 a 14:00 hrs.
Oficina DIDECO	Regidor Pulvio Giglio #290 con Alcalde Raúl Romero Erazo	Lunes a viernes de 09:00 a 14:00 hrs.
Sede Comunitaria Los Pingüinos	Calle Los Pingüinos con San Antonio, Quisco Norte	Viernes de 13:00 a 16:00 hrs.
Posta El Totoral	Camino Al Totoral s/n	Jueves de 09:00 a 12:30 hrs.
Gimnasio Municipal	Av. Francia #360	Lunes a viernes de 09:00 a 14:00 hrs.

☎ 35 2456181 (Secal)
 ☎ 35 2456134 (Medio Ambiente)
 🌐 planreguladorelquisco@elquisco.cl
 🏠 Municipalidad de El Quisco
 🐧 @ElQuiscoMuni
 🐧 @ElQuiscoMuni

MUNICIPALIDAD DE EL QUISCO
Un lugar para todos

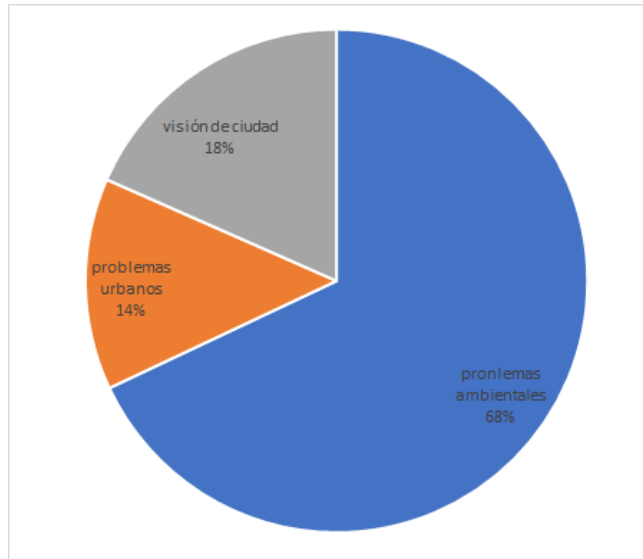


X.1.1.- SISTEMATIZACIÓN DE OBSERVACIONES Y ANTECEDENTES. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN ETAPA DE DISEÑO

Gráfico 1 Temas reconocidos en las observaciones

Los resultados de las observaciones realizadas se agruparon con la finalidad de obtener de forma más sintética aquellas observaciones y aspectos ambientales de interés.

A continuación, se presentan gráficos que describen los resultados. Estos se dividieron en dos aristas una de ellas se refiere a aquellos aspectos que dicen relación con las problemáticas ambientales y urbanas (82%) y las otras se refieren a la visión de desarrollo de la comuna (18%).

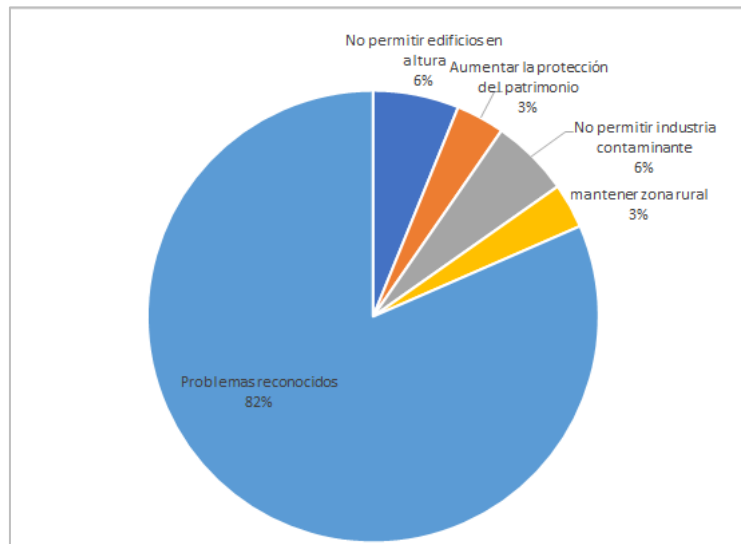


Fuente: Elaboración propia.

1. **Visión de la comuna.** De acuerdo a las observaciones realizadas existen 4 temas observados por la comunidad donde se reconoce: querer proteger la zona rural, no permitir la construcción en altura, no permitir industria contaminante en el área urbana y aumentar la protección del patrimonio considerando la zona típica e incluso señalando la necesidad de reconocer otros sectores con identidad local en la ciudad.

Respecto de la totalidad de las observaciones los temas relacionados con la visión de la comuna representan un 18%, de ellas las más relevantes corresponden a no permitir edificios en altura (6% del total), no permitir la instalación de industria contaminante (6% del total), aumentar la protección del patrimonio (4% del total) y mantener y proteger el área rural (3% del total).

Gráfico 2 Visión de la comuna respecto del total

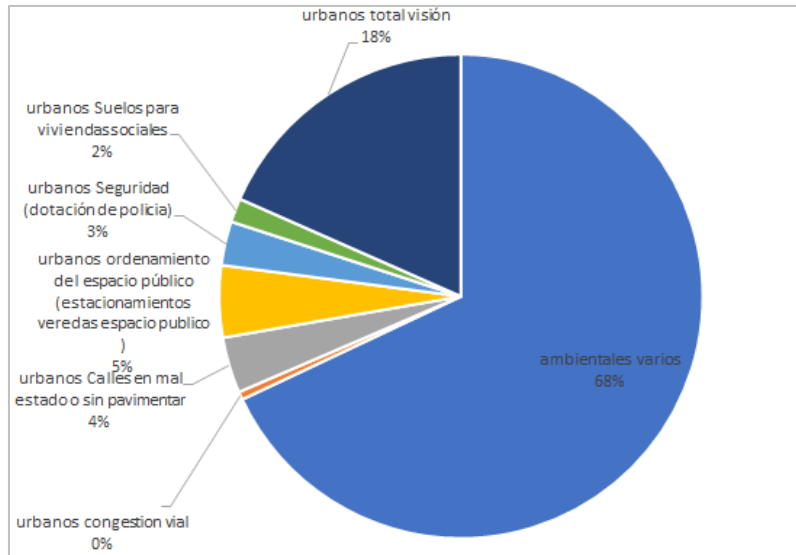


Fuente elaboración propia.



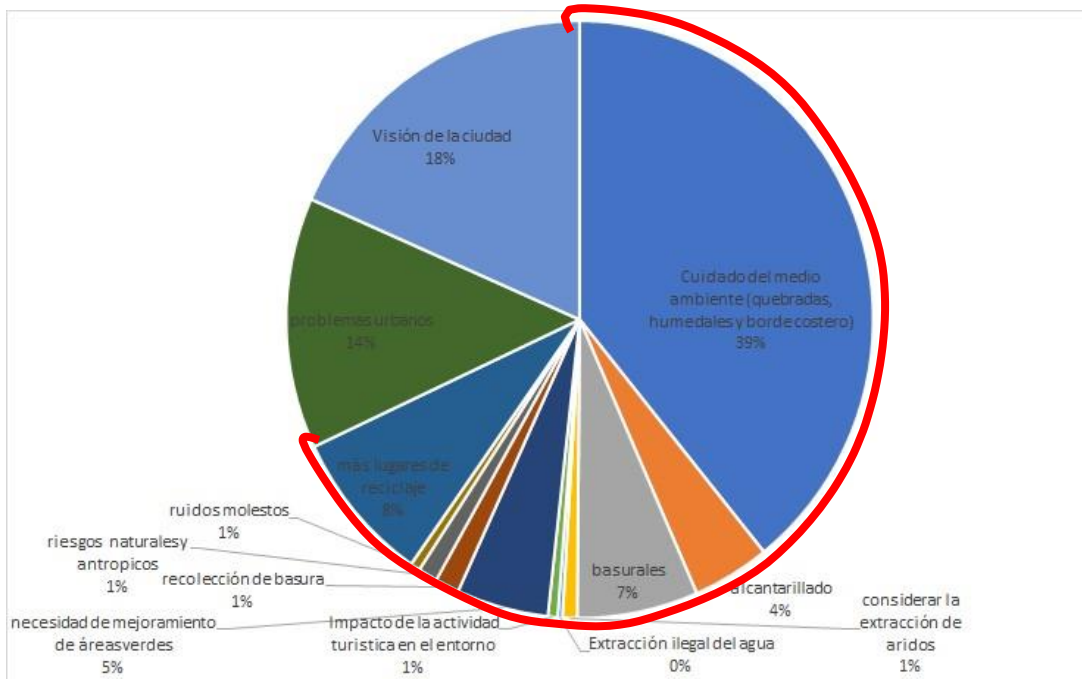
2. **Los problemas reconocidos** en la comuna representan un 82% de las observaciones. Se identificaron dos categorías, una de ellas se refiere a problemas urbanos ligados con: la congestión, problemas de pavimentación, la necesidad de suelos para viviendas sociales y temas relacionados con el espacio público, principalmente relacionado con los estacionamientos y la necesidad de mantención de veredas y calles.

Gráfico 3. Problemas reconocidos porcentajes sobre la temática ambiental



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 4. Problemáticas ambientales.



Fuente: Elaboración propia.

El resto de las problemáticas corresponde en su mayoría a temas ambientales, donde destacan: la necesidad de proteger las quebradas, humedales y el borde costero (39%), entre los



humedales se señala el humedal la ranita en el sector de Isla Negra; también se señala la necesidad de mayor cantidad de lugares de reciclaje (8 %), la presencia de basurales (7%) y la falta de saneamiento y de alcantarillado de algunos sectores (4%). El resto de las observaciones realizadas poseen escasa representatividad, sin embargo, es importante señalar temáticas que no se reconocían con anterioridad como, por ejemplo: la problemática de extracción de áridos en una de las quebradas de la comuna, la extracción de agua y los problemas que genera la falta de alcantarillado.

Los antecedentes presentados permitieron contar con un panorama inicial de las percepciones de la comunidad respecto de la visión de desarrollo de la comuna y las principales problemáticas locales. La mayor parte de ellas permiten corroborar y precisar los criterios de sustentabilidad definidos y los objetivos ambientales, incluso muchos de ellos se encuentran relacionados con temas de interés en la planificación, entre ellos:

- protección de quebradas, que es abordado tanto en los objetivos ambientales como en los factores críticos, lo cual se ve reflejado también en la zonificación del anteproyecto.
- vivienda social; abordado dentro de los factores críticos referido a la integración de la ciudad, y el plan propone incentivos para lograr la inclusión de viviendas sociales
- residuos: abordado tanto en los objetivos ambientales como en los factores críticos de decisión reconociendo la necesidad de contar con espacios de transferencia
- tema sanitario: abordado desde el punto de vista de la disponibilidad del recurso como en relación a la cobertura y la inversión relacionada.

X.1.2.- OTRAS ACTIVIDADES REALIZADAS

A continuación, se detallan las actividades realizadas con equipo Municipal, contraparte técnica y encargado de EAE de la SEREMI de Medio Ambiente:

- Reunión con oficina de Medio Ambiente del Municipio en una oportunidad con la finalidad de acordar los contenidos principales del decreto de inicio de la EAE. Esta actividad se llevó a cabo el jueves 18 de octubre del 2018. Como resultado de esta instancia se realizaron correcciones a los objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable, que fueron aquellos acordados e ingresados a través del Decreto Municipal N° 3962 con fecha del 20 de noviembre.
- Reunión informativa realizada por el Municipio con la Unión Comunal de la Junta de Vecinos el miércoles 8 de mayo del 2019, cuyo objetivo fue explicar en qué consiste el instrumento, el proceso del Plan Regulador y de la Evaluación Ambiental Estratégica y de las instancias de participación disponibles para participar.
- Reunión con Gerardo Jara, encargado de EAE de la Seremi de Medio Ambiente. Se realizó el día 30 de Julio del 2019. El objetivo de la reunión es informar sobre el avance del proceso, las actividades realizadas y las respuestas de los Organismos de la Administración del Estado con competencia en el tema, además de conversar respecto a las observaciones que hubo al inicio del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Reunión con contraparte técnica para abordar los factores críticos de decisión, se realizó el martes 6 de agosto del año 2019. Aquí se presentaron los factores críticos trabajados en gabinete, las observaciones realizadas permitieron precisar los factores críticos y a corroborar los temas clave señalados.

X.2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN

Ver informe de participación ciudadana.



XI.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO SEÑALANDO LAS MEDIDAS PROPUESTAS POR EL INFORME AMBIENTAL AL PLAN REGULADOR COMUNAL

Con la finalidad de mantener un seguimiento constante del comportamiento de la sustentabilidad del instrumento, la EAE incorpora en su elaboración un Plan de seguimiento donde se definen los criterios e indicadores que permiten evaluar la evolución de los riesgos y oportunidades del anteproyecto del Plan, con la finalidad de tomar medidas que permitan mejorar la situación reflejada por los indicadores, incluso evaluando la posibilidad de un rediseño del instrumento.

En el Plan de Seguimiento se diseña un conjunto de indicadores contemplando las directrices, los criterios de seguimiento y criterios de rediseño. En relación a ello, se presenta a continuación una tabla que resume los directrices de gestión, gobernabilidad y planificación, identificadas a partir de la evaluación del anteproyecto, junto a los criterios de seguimiento, los cuales nos permiten evaluar la eficacia del Plan, y los criterios de rediseño, los que permiten evidenciar la necesidad evaluar un nuevo instrumento.



Tabla 22. Directrices, criterios de seguimiento y rediseño.

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y/O GOBERNABILIDAD	CRITERIO DE SEGUIMIENTO	CRITERIO DE REDISEÑO
RESGUARDO DE ELEMENTOS NATURALES RELEVANTES Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS	Disminución del bosque y matorral nativo en la comuna	Directriz de Gestión y Planificación: Entrega de protección y resguardo a ambientes naturales en el área urbana.	Nivel de protección de bosque y humedales en áreas urbanas.	-
	Desprotección de humedales en área costera		Avance en la normativa de ordenamiento y especificación paisajísticas para la protección de ambientes (bosques y humedales).	-
			Evaluación del estado de humedales urbanos y bosques de quebradas.	Mal estado de los humedales y quebradas.
SOLUCIONES SANITARIAS Y RESIDUOS DOMICILIARIOS EN LA CIUDAD	Disponibilidad del recurso hídrico	Directriz de Gobernabilidad: Enfoque de inversión destinada a soluciones sanitarias para el área urbana.	Instancias de coordinación con ESVAL, respecto de territorio operacional e infraestructura existente.	Falta de cobertura (agua potable y alcantarillado).
	Cobertura de concesión de agua potable y alcantarillado	Directriz de planificación: Condiciones de saneamiento de las áreas urbanas.	Cobertura de servicio sanitario en el área urbana.	
	Producción de residuos domiciliarios.	Directriz de gestión y planificación: Oferta de espacios para transferencia de residuos.	Ocupación de sectores con uso para transferencia de residuos en beneficio del tratamiento de residuos locales	Conflictos con áreas residenciales
AMENAZAS NATURALES	Exposición de la población frente a amenazas naturales	Directriz de Gestión y Planificación: Reconocimiento de la Gestión de Riesgos de desastres en la comuna.	Bases para la gestión del riesgo en el área urbana, contemplando población flotante.	No contar con una base para la gestión del riesgo en la comuna.



FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y/O GOBERNABILIDAD	CRITERIO DE SEGUIMIENTO	CRITERIO DE REDISEÑO
		Directriz de Gobernabilidad: Comunicación continua con organismos especialistas en las materias de gestión de riesgos.	Instancias de coordinación con ONEMI para evidenciar necesidades y nuevos proyectos relativos al Plan de Emergencia en el marco del Plan Regional.	
			Fiscalización de la construcción en áreas de riesgo	-
GENERAR ÁREAS CONECTADAS E INTEGRADAS	Dependencia de vialidades estructurantes únicas en la ciudad.	Directriz de Gestión: Priorización y materialización de vialidades propuestas.	Avances de la materialización de inversión propuesta de vialidades del PRC.	Falta avances en la materialización de la inversión propuesta para vialidades del PRC
	Aumento de volumen de tránsito.	Directriz de Gestión: Generar un ordenamiento del tránsito vehicular en función de los usos planificados.	Ordenamiento actualizado de la normativa de tránsito urbano.	
			Cumplimiento de ordenanza de tránsito	Incumplimiento de normas de tránsito.
	Falta de integración de proyectos de vivienda en la ciudad.	Directriz de Planificación: Fortalecer la integración e la ciudad	Avance en la configuración de centralidades.	Falta de ocupación con usos relacionados con comercio y servicios locales.
			Proyectos de vivienda social	Falta de materialización de proyectos de vivienda social en el área urbana.



FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y/O GOBERNABILIDAD	CRITERIO DE SEGUIMIENTO	CRITERIO DE REDISEÑO
PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL LOCAL	Deterioro de las edificaciones con valor patrimonial y/o zonas con valor patrimonial e identitario.	Directriz de Gobernabilidad: Comunicación con servicios públicos y la comunidad en temas relacionados con patrimonio.	Instancias de coordinación con SEREMI de la Cultura y las Artes, MOP y MINVU para abordar temas de inversión patrimonial en las áreas planificadas.	-
			Instancias de coordinación con organizaciones ciudadanas locales ligadas al patrimonio edificado para abordar aspectos de fomento, educación, difusión del patrimonio.	

Para mayor detalle se presentan a continuación las directrices junto a los criterios de seguimiento identificados, en ellos señalan los objetivos de planificación y ambientales involucrados en su reconocimiento, indicadores, descripción, fórmula de cálculo, plazo de seguimiento, parámetros de medición, fuente de información y responsable del seguimiento.

Es importante señalar que el seguimiento se realizará por el municipio, órgano responsable del instrumento en estudio, quien asignó responsables en cada una de las variables de seguimiento. Para llevar a cabo el seguimiento se recomienda mantener posterior a la aprobación del Plan Regulador Comunal una ficha o cronograma con los plazos de medición del Plan de seguimiento con la finalidad de realizar las actividades de forma periódica y dentro de los plazos establecidos, y además de ello un responsable del Plan de seguimiento del Informe Ambiental que realice el seguimiento de los indicadores en base a los datos levantados por los responsables establecidos.



DIRECTRIZ DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN: ENTREGA DE PROTECCIÓN Y RESGUARDO A AMBIENTES NATURALES EN ÁREA URBANA.
Objetivos de Planificación:

- 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)
- 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)

Objetivo Ambiental OA1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas.

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: NIVEL DE PROTECCIÓN DE BOSQUES Y HUMEDALES EN ÁREAS URBANAS

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de superficies protegidas (ZAV y/o PU) de ambientes de bosques y matorrales en quebradas	El indicador pretende dar cuenta de las superficies de bosque nativo reconocidas como ZAV y PU por el instrumento, lo cual considera una normativa asociada a su protección y mantenimiento.	(superficies de bosque nativo protegidos el área urbana / superficie de bosque reconocida por el Plan)*100	Cada 2 años.	Considerando el horizonte de planificación de 20 años, se considera: Malo: bajo un 50% de superficies protegidas. Bueno: sobre el 50% de superficies protegidas.	- SIG del PRC - Registro de áreas verdes reconocidas en el Plan.	DOM ¹⁷ DMAO ¹⁸	-
% de humedales protegidos en el área urbana	Este indicador permite reconocer los humedales urbanos protegidos, enfatizando en aquellos que poseen medidas de manejo	(Nº de humedales con protección oficial (reconocimiento y medidas de manejo) /10 humedales) *100	Cada 2 años.	Al 2º año debería contemplar un 20% de los humedales con reconocimiento y manejo.	- SIG del PRC - Registro de Parques Urbanos reconocidas en el Plan.	DOM DMAO	-



¹⁷ DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

¹⁸ DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE ASEO Y ORNATO

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: AVANCE EN LA NORMATIVA DE ORDENAMIENTO Y ESPECIFICACIONES PAISAJÍSTICAS PARA LA PROTECCIÓN DE AMBIENTES (BOSQUES Y HUMEDALES)							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
Aprobación de ordenanza de áreas verdes y parques urbanos, y humedales	Este indicador consiste en revisar las actividades que permitan elaborar y aprobar las ordenanzas de áreas verdes y humedales. La aprobación final de las ordenanzas por parte del Municipio es la actividad final.	(N° de actividades realizadas para elaboración de ordenanza / N° de actividades programadas para elaboración de ordenanza) *100	6 meses	Malo: Si a los 3 años desde que se aprueba el Plan aún no existe aprobación de la ordenanza. Bueno: Si se aprueba la ordenanza previa a los 3 años.	Acta de aprobación para la elaboración de ordenanza de áreas verdes.	DOM DMAO	Falta de ordenanzas que regulen los humedales y las áreas verdes, y parques urbanos. Falta de ordenanza aprobada a los 3 años de aprobado el Plan. Si no existe ordenanza estudiar formas de mantención de ambientes naturales al interior del área urbana.
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: EVALUACIÓN DEL ESTADO DE LOS HUMEDALES URBANOS.							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% que refleja el estado de los humedales anualmente	Consiste en un control del estado de los humedales, considerando la situación base. El estado del ecosistema se evaluará considerando parámetros biológicos y ambientales de calidad ambiental. Para ello se deben	(N° de Inspecciones favorables realizadas a los humedales/N° Inspecciones totales realizadas a humedales) *100	Anual	Mantener un control a través de la inspección generando antecedentes de su estado. Si existe más de un 50% de inspecciones desfavorables para un humedal se requiere tomar medidas	DMAO	DMAO	Humedales en estado de deterioro. Si al tercer año más del 50% de los humedales se encuentran en estado deteriorado debe considerarse la posibilidad de cambio o rediseño del Plan en áreas aledañas



	realizar inspecciones en terreno que servirán como antecedentes para elaborar un informe respecto del estado de los humedales, para ello se debe fijar un N° de inspecciones anuales. Se considera necesario como mínimo realizar 4 inspecciones al año en distintas temporadas.			acciones que permitan mejorar la situación actual (restricciones de circulación, educación ambiental, señalización, fiscalización, etc.)			implementación de medidas de acción adicionales.
--	--	--	--	---	--	--	--

DIRECTRIZ DE GOBERNABILIDAD: ENFOQUE DE LA INVERSIÓN DESTINADA A SOLUCIONES SANITARIAS PARA EL ÁREA URBANA							
Objetivos de Planificación: Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida (4)						Objetivo Ambiental: -	
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: INSTANCIAS DE COORDINACIÓN CON ESVAL RESPECTO DE TERRITORIO OPERACIONAL E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPON-SABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de respuestas favorables respecto de la ampliación del territorio operacional (T.O)	Muestra de las comunicaciones favorables mantenidas con la empresa ESVAL respecto de la necesidad de ampliación del T.O.	(N° de respuestas favorables / N° de solicitudes enviadas a ESVAL por requerimientos de ampliación) *100	5 años	Bueno: > 20% de respuestas favorables al año Malo: < al 20% de respuestas favorables al año	Registro de solicitudes y respuestas de ESVAL.	SECPLA ¹⁹ ALCALDIA ADMINIS-TRACIÓN MUNICI-PAL	Falta de saneamiento (agua potable y alcantarillado) Si al 5to año aún existe falta de saneamiento se debe estudiar posibilidades para implementar soluciones o estudiar límite urbano.



DIRECTRIZ DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN: CONDICIONES DE SANEAMIENTO DEL ÁREA URBANA.

Objetivos de Planificación: Determinar soluciones paliativas para los efectos de la consolidación actual, asumiendo una condición base de cobertura restringida(4)

Objetivo Ambiental:
-

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: COBERTURA DE SANEAMIENTO DEL ÁREA URBANA (alcantarillado y agua potable)

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de cobertura sanitaria	Este indicador pretende medir el avance en la cobertura sanitaria en el área urbana, las cuales permiten alcanzar el desarrollo más sustentable de la ciudad, disminuyendo las posibilidades de contaminación.	(superficie con cobertura del área urbana al 5to año/superficie urbana (2273 hectáreas)) *100	5 años	Existe una falta de cobertura de un 44%. Reconociendo esto, los parámetros de medición serían: Bueno: Deberían existir al año 5 una falta cobertura de un 10% de la superficie del área urbana. Considerando que al año 20 debería estar al 100% Malo: Inferior al 30% con falta de cobertura.	-Informe Ambiental. - SISS	SECPLA	Falta de cobertura (agua potable y alcantarillado) en áreas urbanas. Si al año 5 existe menos de un 10% de cobertura sanitaria, adicional al ya existente, se debe estudiar mecanismos o acciones que permitan alcanzar hacia una mayor cobertura, ya que no se estaría considerando la sustentabilidad de la ciudad.

DIRECTRIZ DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN: OFERTA DE ESPACIOS PARA TRANSFERENCIA DE RESIDUOS**Objetivos de Planificación:**

Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder la escala barrial ni la identidad local. (5)

Objetivo Ambiental:

-Objetivo Ambiental 3. Aportar en la disminución de residuos reciclables, orgánicos e inorgánicos

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: OCUPACIÓN DE SECTORES DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS EN BENEFICIO DEL TRATAMIENTO DE LOS RESIDUOS LOCALES

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
Presencia o ausencia de usos	Este indicador pretende dar cuenta de la existencia o no de actividades o usos	Presencia o ausencia de usos relacionados	5 años	Bueno: permisos de usos en zonas permitidas para la	-DOM permisos de uso de suelo referido a	DIMAO	Conflictos de actividad con sectores residenciales.



relaciona dos con la transferencia de residuos sólidos	relacionados con transferencia de residuos en el área urbana	con la transferencia de residuos sólidos domiciliarios en las zonas ZE2, ZE3 y ZE4		transferencia de residuos sólidos. Malo: Sin uso referidos a transferencia de residuos sólidos.	transferenci a de residuos en zonas ZE2, ZE3 y ZE4.		
--	--	--	--	---	---	--	--

DIRECTRIZ DE GESTIÓN: RECONOCIMIENTO DE LA GESTIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES EN LA COMUNA
Objetivos de Planificación:

Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras (3)

Objetivo ambiental
-Objetivo ambiental 2. Disminuir la exposición de la población frente a amenazas naturales (tsunami, remoción en masa (flujos y desprendimiento)) y humanas (incendios forestales)

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: BASES PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO EN LA COMUNA, ENFOCADA A LOCALIDADES EN PLANIFICACIÓN.

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
Informe de Plan de gestión de riesgos aprobado	Este indicador se refiere a un producto que se requiere como parte de la gestión de desastres a escala local.	(N° de actividades realizadas/ N° de actividades totales contempladas para la elaboración del Informe) *100	3 años (Antes del 5to año debe estar aprobado)	Bueno: implementación de 50% de detalle señalado al 3er año Malo: < 50% de implementación del Plan al 3er año.	Antecedentes del informe. Antecedentes del PRC y SIG.	Encargado de emergencia DOM Dirección de seguridad pública SECPLA	Falta de Plan de gestión de riesgos y su implementación.

DIRECTRIZ DE GOBERNABILIDAD: COMUNICACIÓN CONTINUA CON ORGANISMOS ESPECIALISTAS EN LAS MATERIAS DE GESTIÓN DE RIESGO
Objetivos de Planificación:

Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras (3)

Objetivo ambiental
-Objetivo ambiental 2. Disminuir la exposición de la población frente a amenazas naturales (tsunami, remoción en masa (flujos y desprendimiento)) y humanas (incendios forestales)


CRITERIO DE SEGUIMIENTO: INSTANCIAS DE COORDINACIÓN							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de actividades realizadas avaladas por ONEMI reconocidas en el Plan de emergencia del Plan de gestión de riesgos.	Avance en actividades programadas en plan de emergencia.	(Nº de actividades realizadas avaladas por ONEMI / en relación a la totalidad de actividades contempladas en el Plan de emergencias) *100	5 años	La totalidad de las instancias de coordinación deberían cumplirse al momento de aprobación del Plan de gestión de desastres (5 años). Bueno: el 100% de las instancias deberían cumplirse al año 5. Malo: Contar con menos de 50% de instancias de coordinación con ONEMI.	Actas de acuerdos de reuniones	Encargado de emergencia de DOM	-
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: FISCALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS DE RIESGOS							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de fiscalización en áreas bajo amenazas con presencia de edificaciones posteriores a la aprobación del Plan	Este indicador permite conocer las fiscalizaciones realizadas por el Municipio en áreas de riesgo, con la finalidad de evitar instalación irregular de edificaciones, y junto con ello evitar la exposición de población frente a amenazas.	(Fiscalizaciones con presencia de edificaciones en áreas bajo amenaza/ fiscalizaciones totales en áreas bajo amenaza) *100	5 años	Bueno: No existen registro de edificaciones en 5 años en áreas bajo amenazas. Malo: Identificación de edificaciones en áreas bajo amenazas. Frente a ello se debe considerar medidas para la relocalización.	- Fiscalizaciones DOM. - Antecedentes del PRC y SIG.	DOM	-



DIRECTRIZ DE GESTIÓN: GENERAR UN ORDENAMIENTO DEL TRÁNSITO VEHICULAR EN FUNCIÓN DE LOS USOS PLANIFICADOS.							
Objetivos de Planificación: 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 (8) Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda (6)						Objetivo Ambiental: -	
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: ORDENAMIENTO ACTUALIZADO DE LA NORMATIVA DE TRÁNSITO URBANO.							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPON-SABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
Aprobación de Ordenanza de gestión de tránsito actualizada	Este indicador muestra el avance en la obtención de la ordenanza de tránsito en las zonas urbanas, las cuales pretenden ordenar el flujo de vehículos, con la finalidad de disminuir impactos en el entorno residencial.	(N° de actividades realizadas / en función de las actividades a realizar para la Aprobación de Ordenanza de gestión de tránsito actualizada) *100	1 año	Bueno: al primer año debería contar con un avance del 30% Malo: que al primer año posea un avance inferior al 30%. Considerar que al tercer año debería contar con aprobación de ordenanza, en función se establece el % de avance.	PRC	Dirección de Tránsito.	-
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: CUMPLIMIENTO DE ORDENANZA DE TRÁNSITO							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPON-SABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de fiscalizaciones que generen incumplimiento o de las normas establecidas por la ordenanza de tránsito	El indicador muestra las fiscalizaciones con incumplimiento en las normas de tránsito fijadas en ordenanza. Esto con la finalidad de evidenciar el cumplimiento de la gestión del tránsito en el área urbana.	(N° de fiscalizaciones que generen incumplimiento de las normas establecidas por la ordenanza de tránsito / en razón del N° total de fiscalizaciones	1 año	Bueno: Que no existan fiscalizaciones con incumplimiento. Malo: Existan al año 1 un registro sobre el 20% de fiscalizaciones con incumplimiento.	-PRC -Registros de fiscalizaciones de dirección de tránsito en el año.	Dirección de Tránsito	% de fiscalizaciones con Incumplimiento de normas de tránsito. Si existe más de un 20% de fiscalizaciones con incumplimiento se debe estudiar forma de capacitar sobre normas de tránsito



		realizadas al año) *100					
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: AVANCE DE LA MATERIALIZACIÓN DE INVERSIÓN PROPUESTA DE VIALIDADES DEL PRC.							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
Porcentaje de materialización de inversión de vialidades	Este indicador pretende mostrar el avance en la materialización de vías propuestas como apertura. Es importante considerar una priorización en la ejecución de proyectos, entregando importancia a aquellas rutas de mayor relevancia para la ciudad, como aquellas señaladas en la evaluación (Avenida Andes, Montemar, Los Laureles y Mayorazgos)	(Faja de apertura materializadas/ fajas de apertura propuesta) *100	2 años	A los 2 años debería existir una materialización de 20% de la propuesta vial, considerando un horizonte de planificación de 20 años.	Vialidad propuesta por el PRC.	SECPL A	Falta avances en la materialización de la inversión propuesta para vialidades del PRC contemplando el porcentaje fijado en el plazo de medición.
DIRECTRIZ DE GESTIÓN: FORTALECER LA INTEGRACIÓN DE LA CIUDAD							
Objetivos de Planificación: Conducir el crecimiento hacia una forma urbana continua, integrada socialmente y funcional, sin perder la escala barrial ni la identidad local. (5) Promover el desarrollo de centralidades que redistribuyan los equipamientos y permitan descongestionar las actuales zonas con alta demanda (6)						Objetivo Ambiental: -	
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: AVANCE EN LA CONFIGURACIÓN DE CENTRALIDADES							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE EDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPONSABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
Evaluar el ivance de	Este indicador se refiere al estado de	(Superficie de ocupación por usos	3 años	Si al tercer año no existe una ocupación de los	Permisos de	DOM	Falta de ocupación con usos



ocupación por servicios y comercio en las zonas de centralidades Las zonas de centralidades son: ZE1, ZE2, ZE4, ZE5 y ZE6	avance de la ocupación de las zonas de centralidades y corredores propuestas en el Plan, en relación a los servicios y comercio.	de comercio y servicios /superficies de zonas) *100		servicios y comercio en el área, se considera necesario replantear la definición o generar incentivos adicionales Malo: Si al tercer año no existe una ocupación de usos superior al 10% se considera un indicador malo.	edificación y patentes		relacionados con comercio y servicios locales.
---	--	---	--	---	------------------------	--	--

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPON-SABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de materialización de proyectos de vivienda social en zonas con incentivos (ZC2, ZR1 Y ZR3)	Este indicador muestra la materialización de viviendas sociales en las zonas con incentivos normativos.	(Nº de proyectos materializados/proyectos ingresados a tramitación para proyectos que incluyan vivienda social) *100	5 años	Si existe materialización de obras al 5to año se considera bueno , en vista de las necesidades de viviendas en la actualidad en la comuna.	Permisos de edificación Obras recepcionadas	DOM	Falta de materialización de proyectos de vivienda social en el área urbana se identifica como un criterio para rediseñar el Plan y su normativa respecto de este tema.

DIRECTRIZ DE GOBERNABILIDAD: COMUNICACIÓN CON SERVICIOS PUBLICOS Y COMUNIDAD EN TEMAS PATRIMONIALES**Objetivos de Planificación:**

Definir una forma de ocupación que resguarde el paisaje costero y los entornos de sectores de valor natural y cultural (1)
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 (1)

Objetivo Ambiental:

OA4. Resguardar la historia cultural de El Quisco.

CRITERIO DE SEGUIMIENTO: INSTANCIAS DE COORDINACIÓN CON SEREMI DE LA CULTURA Y LAS ARTES, MOP Y MINVU PARA ABORDAR TEMAS DE INVERSIÓN PATRIMONIAL EN LAS ÁREAS PLANIFICADAS.

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPON-SABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
-----------	-------------	-----------------------	-------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------	----------------------



% de sesiones realizadas ligadas a temas patrimoniales / se considera 1 sesión anual	Este indicador permite evidenciar instancias o reuniones concretadas con SEREMI Minvu, MOP y de la cultura y las artes. Estas instancias tienen por objetivo abordar problemáticas actuales ligadas a patrimonio local, postulación a fondos que permitan mejorar el estado de algunos sectores y exponer inquietudes.	(Acuerdos materializados / acuerdos obtenidos de instancias de coordinación) *100	5 años (1 sesión anual)	A los 5 años se debería contar al menos con un 25% de los acuerdos materializados. Esto contemplando un horizonte de 20 años de planificación.	Actas de acuerdos.	SECPLA	-
CRITERIO DE SEGUIMIENTO: INSTANCIAS DE COORDINACIÓN CON ORGANIZACIONES CIUDADANAS LOCALES LIGADAS AL PATRIMONIO EDIFICADO PARA ABORDAR ASPECTOS DE FOMENTO, EDUCACIÓN, DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO.							
INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA DEL INDICADOR	PLAZO DE MEDICIÓN	PARÁMETROS DE REFERENCIA / META	FUENTE DE INFORMACIÓN	RESPON-SABLE	CRITERIO DE REDISEÑO
% de actividades de coordinación con organizaciones ciudadanas concretadas	Este indicador permite evidenciar las instancias o reuniones concretadas con organizaciones ciudadanas. Estas instancias se tratarán los temas referidos a: las nuevas zonas del Plan que pretende proteger la imagen local de la ciudad, informar respecto de iniciativas de inversión en estos sectores y conocer problemáticas locales.	(N° de actividades concretadas / en relación al N° de instancias de coordinación definidas) *100	5 años (1 sesión anual)	A los 5 años se debería contar al menos con un 25% de los acuerdos materializados. Esto contemplando un horizonte de 20 años de planificación. Estas actividades se deben definir una vez aprobado el Plan. La coordinación de actividades con organizaciones debe ser organizada por departamento de cultura en conjunto con SECPLA.	Actas de acuerdos.	SECPLA	-



XII.- ANEXOS**XII.1 ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN PROCESO EAE.**

1. Reunión con Municipio para determinar los factores críticos de decisión.

Actividad: Reunión Factores críticos de decisión EAE - PRC El Quisco.
 Fecha: 9 de Agosto 2019 Lugar: Municipio Don.

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
Patricio Rojas S.	Municip.	greyci@elquisco.cl	994090465	<i>Patricio Rojas</i>
Andrés Vidal	municipalidad	RRPP@ElQuisco.cl AVidal@ElQuisco.cl	965797493	<i>Andrés Vidal</i>
Marcela Araza R.	Municipio	maraza@elquisco.cl	962073956	<i>R.</i>
Maria Soñi Canto R.	Depto. Social - Municipalidad	marceto@elquisco.cl	995386012	<i>Soñi Canto</i>
Daniel Bravo López	Muni. Tránsito	dtránsito@elquisco.cl	966066545	<i>Daniel Bravo</i>
José Manuel Rodríguez	División de Obras	J.molina@elquisco.cl	91831395	<i>José Manuel</i>



2. Mesa Intersectorial 1 con Organismos de la Administración del Estado

Actividad: Taller de Organismos de Administración del Estado (EAE del PRC El Quisco).
 Fecha: 10 de Mayo 2017 Lugar: Auditorio Municipal - El Quisco.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
1.	Rodrigo Muñoz V.	Profesional CARRERA	rodrigo.munoz@corpoelquisco.cl	32-2655326	[Firma]
2.	Maria Paz Campos González	Profesional CORE	maripaz.campos@corpoelquisco.cl	32-2655319	[Firma]
3.	Ricardo Cortés Ayala	SAG-San Antonio	ricardo.cortes@rep.gov.cl	35-2231201	[Firma]
4.	Felipe Pizarro Soto	SERNAPESCA Ejecutivo P.A.	felipe.pizarro@sermapesca.cl	35-2288843	[Firma]
5.	Carolina Sáez I.	SERNAPESCA Gerente Subregional	carolina.saez@sermapesca.cl	-	[Firma]
6.	Rodrigo Ríos Núñez	Arzobispado de Chile	rodrigo.rios@arch.cl	35-2483993	[Firma]
7.	Roberto Rojas Strapp	Municipalidad de El Quisco Alcalde	roberto.rosas@elquisco.cl	9-9409.0405	[Firma]
8.	Juan Carlos Engalder	Refe Provincial Unidad San Antonio M.O.P.	juan.engalder@rep.gov.cl	35-2352502	[Firma]
9.	Maria Teresa Mañón Rojas	Municipalidad de El Quisco Alcalde	maria.teresa@elquisco.cl	352456116	[Firma]
10.	César Lobo Toro	Parque Nacional SERNATUR	cesar.lopez@sernatu.cl	954110963	[Firma]

Actividad: Taller de Organismos de Administración del Estado (EAE del PRC El Quisco).
 Fecha: 10 de Mayo 2017 Lugar: Auditorio Municipal - El Quisco.

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
1.	Marcela Araja Rebolledo	Medio Ambiente Municipal	marcela.ara@elquisco.cl	962073956	[Firma]
2.	Esteban Vázquez Rojas	Alcaldía y Obras	esteban.vazquez@elquisco.cl	968488261	[Firma]
3.	Andrea Pizarro Harper	Oficina de la Mujer (Tec. Adm.)	andrea.15@hotmail.com	950942587	[Firma]
4.	Maria Inés Abeto Figueroa	Psicóloga Oficina de la Mujer	marie.abetof@gmail.com	974430615	[Firma]
5.	Sandra Teller Almonacid	Archivos J.B. de San Antonio de El Quisco	sandra.teller@elquisco.cl	942482916	[Firma]
6.	VIVIANA CELIS	I.M. EL QUISCO JEFE TRANSITO	viviana.celis@elquisco.cl	156991832732	[Firma]
7.	Enric Ampuero V.	SERNATUR	enric.ampuero@sernatu.cl	322882285	[Firma]
8.	Alfonso Brachmann	Oficina de Cultura/Mujer	alfonso.brachmann@elquisco.cl	993498070	[Firma]
9.	Fernando Loraña U.	Refe Provincial SERVIU PAVARCO	fernando.lorana@minvu.cl	988507878	[Firma]
10.	Natali Vargas Soto	Secretaría de Salud	natali.vargas@salud.gov.cl	(035) 2206013	[Firma]



Fecha: TALLER DE ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (EAE) DE EL QUISCO
 Lugar: 10 Mayo 2019
Auditorio Municipal - El Quisco

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
1.	M ^a Pía González S.	Consejo Monumentos Nacionales - Arquitecta X Región	mpgonzalez@monumentos.cl	32 222 8461	M ^a Pía
2.	Luis Beltrán	Seguridad Pública	LBeltran2046@telecom.cl	973072888	Luis Beltrán
3.	Gabriel Haldonado V.	Seguridad Pública	gmaldonado@quisco.cl	9-56 981191	Gabriel
4.	Alina Acosta Alvarado	Seguridad Pública	VAZOCAR@ELQUISCO.CL	992903848	Alina
5.	Sebastián Rojas V.	D.O.M.	SHROJAS@ELQUISCO.CL	971301450	Sebastián
6.	Carolina Vargas Azócar	D.O.M.	cgvargas@elquisco.cl	976272954	Carolina
7.	Pablo Hurtado G	SEREMI MINVU	phurtado@minvu.cl		Pablo
8.	Iván Moyano Celis	SEREMI MINVU / Contratación	imoyano@minvu.cl	32-2186857	Iván
9.	FELIPE ZAHR V	" "	fzahr@minvu.cl	32-2186837	Felipe
10.	Jana Rubio	Biblioteca Central	rubio@elquisco.cl	33-2873978	Jana

Fecha: Taller de Organos de Administración del Estado (EAE) DE EL QUISCO
 Lugar: 10 de Mayo 2019
Auditorio Municipal - El Quisco

Nº	NOMBRE	INSTITUCIÓN / CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
1.	JUAN PABLO VARGAS C	SEREMI DE SALUD X Región / Encargado de Salud	jpablo.vargas@redsalud.gob.cl	33-2206021	Juan Pablo
2.	Gerardo Jara Flores	SEREMI MMA VALPO Profesional EAE	gjara@mma.gob.cl	32-2517264	Gerardo
3.	Pablo Zetina Arriaga	GESTORA TERRITORIAL	pablozeta@regiones.gob.cl	9-65004804	Pablo
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					



ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

3. Mesa Intersectorial 2 con Organismos de la Administración del Estado.

Actividad: Mesa Intersectorial 2. Pre el Quisco (1)
 Fecha: 20 de Agosto 2019 Lugar: Auditorio Municipal

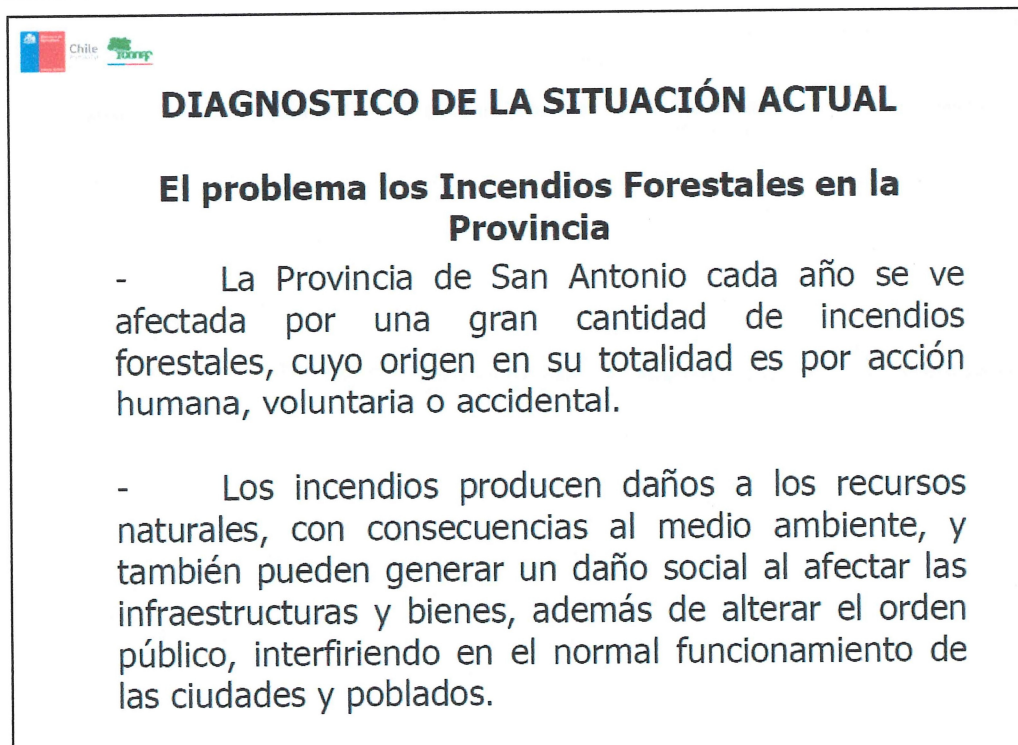
NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
Eduardo Jara F.	SEREMI MMA VALPO	gjara@mma.gob.cl	32-2517264	<i>[Firma]</i>
Isidro Moyano C.	SEREMI MINUVU	imoyano@minvu.cl	32-2186837	<i>[Firma]</i>
Pablo Hurtado G.	"	phurtado@minvu.cl	"	<i>[Firma]</i>
Felipe Soto A.	SEREMI N. Transportes y Telecomunicaciones	FUSOTA@MT.GOB.CL	2514689	<i>[Firma]</i>
FRANCISCA VIDAL U.	ARMADA	FVIDAL@DETA.CL		<i>[Firma]</i>
ANDRÉS FLORES	COMAF	andres.flores@conf.cl	352483993 35-2442772	<i>[Firma]</i>
Erpio Enciso A.	SENERE Agropecuario	erpio.enciso@seren.cl	33-2310453	<i>[Firma]</i>
Ninosha Gubandey	SAB	ninosha.gubandey@seg.gob.cl	33-2311479 35-2231201	<i>[Firma]</i>
María Cristina Jofe	SAB	maria.cristina.jofe@seg.gob.cl		<i>[Firma]</i>
Valentina Moreno	SAB	valentina.moreno@seg.gob.cl	9-82298157	<i>[Firma]</i>

Actividad: MESA INTERSECTORIAL PRE EL QUISCO (2)
 Fecha: 20 AGOSTO 2019 Lugar: AUDITORIO MUNICIPAL

NOMBRE	AGRUPACIÓN/ ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	FIRMA
ORIANA VARGAS	SERVU	oriana.vargas@minvu.cl	322145559	<i>[Firma]</i>
Marcela Queja	Municipalidad Medio Ambiente	marcela.queja@elquisco.cl	352456134	<i>[Firma]</i>
Daniel Bravo	I.M. El Quisco Distribución	daniel.bravo@elquisco.cl	352456140	<i>[Firma]</i>
Natalia Carrasco P.	Municipalidad	natalia.carrasco@elquisco.cl	9-6845878	<i>[Firma]</i>
Antonio Pinochet	"	antonio.pinochet@elquisco.cl	993339221	<i>[Firma]</i>
Isami Molina	Municipalidad	isami.molina@elquisco.cl	991831395	<i>[Firma]</i>
Paula Miranda	"	paola.miranda@elquisco.cl	933757445	<i>[Firma]</i>
Carmen J. Paez	Municipalidad Medio Ambiente	carmen.j.paez@elquisco.cl	9915623394	<i>[Firma]</i>
SERGIO HERNANDEZ	SERVU	sergio.hernandez@minvu.cl	322163500	<i>[Firma]</i>



XII.2 DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES DE RIESGO Y PELIGRO DE INCENDIOS FORESTALES, PROVINCIA DE SAN ANTONIO. PERIODO 2020 – 2021. (CONAF)





DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El problema los Incendios Forestales en la Provincia

- Hoy en día los incendios forestales no solo afectan directamente a los bosques, sino que se han transformado en un problema de gran impacto social, que incluso genera la pérdida de vidas humanas y que comprometen el orden y seguridad interior del Estado.



Objetivo

El presente diagnóstico pretende identificar algunos sectores, y en los que al momento de la elaboración de este documento*, la vegetación asociada a áreas pobladas constituyan riesgo para la seguridad de la población y sus bienes a fin de que los organismos responsables de la protección civil procuren las medidas e implementen las acciones de mitigación sobre el problema.

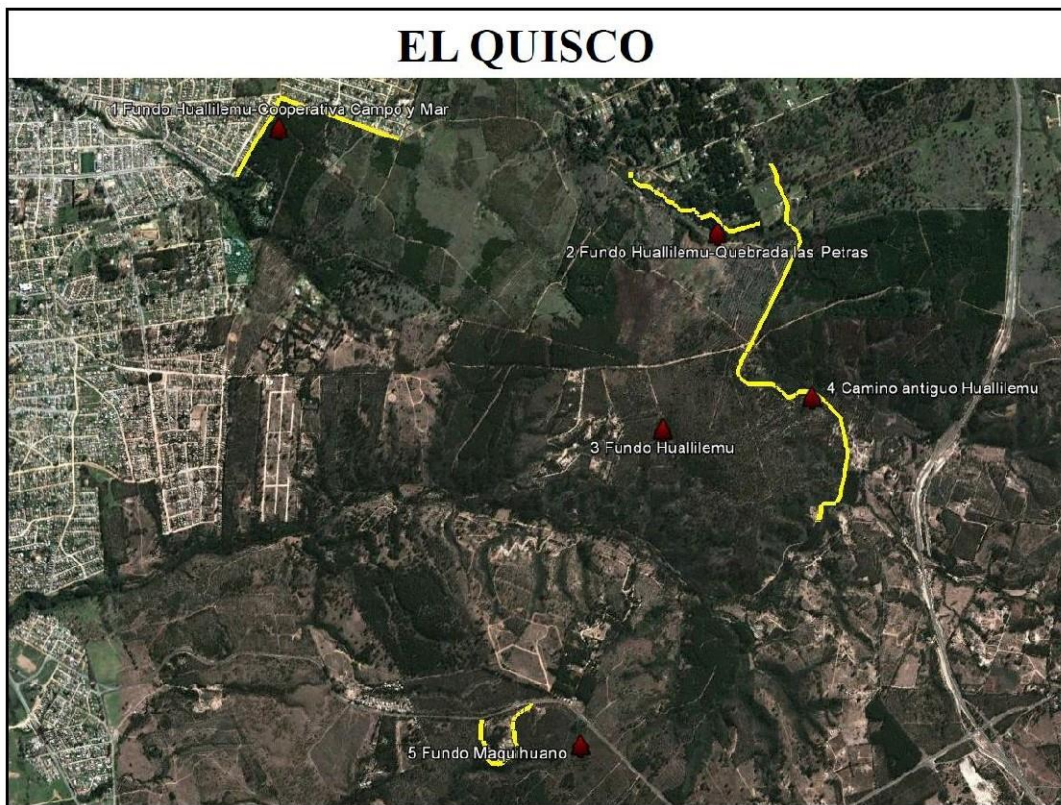
* Debido al crecimiento exponencial de la población existen sectores que cambian su conformación territorial en un corto período de tiempo.



COMUNA DE EL QUISCO			
NOMBRE DEL SECTOR	UBICACIÓN	ACCION DE MITIGACION	LONGITUD (mts)
FUNDO HUALLILEMU	Deslinde oeste con Cooperativa Campo y Mar	- Construcción de cortafuego, - Poda de ramas de eucaliptos - Retirar desechos Pino - Desmalezado - Retiro de desechos y basura - Carta de recomendación a propietarios	1.200
	Deslinde norte con Quebrada Las Petras Los Pinares de Algarrobo	- Construcción de cortafuego - Eliminar desechos de pino - Limpiar Quebrada las Petras - Retiro de desechos - Carta de recomendación a propietarios	850
	Deslinde Este Sector con Casas	- Construcción de cortafuego - Retiro de desechos y malezas - Carta de recomendación a propietarios	400
CAMINO ANTIGUO HUALLILEMU	Ruta F-950 hasta la Ruta F-960	- Desmalezado faja fiscal - Retiro de desechos, malezas y basura	5000
FUNDO MAQUIHUANO	Deslinde con Santa Luisa y Santa Julia	- Construcción de cortafuego - Desmalezado - Retiro de desechos	750

COMUNA DE EL QUISCO			
NOMBRE DEL SECTOR	UBICACIÓN	ACCION DE MITIGACION	LONGITUD (mts)
Quebrada sector El Triángulo	Al Este del Puente Seminario	- Retiro de desechos, malezas y basura a un costado de casas desde calle Del Labrador	400
Tralcamahuida	Al Sur de calle Tralcamahuida, entre calles España, 10 Sur y Los Andes	- Construcción de cortafuego - Desmalezado - Retiro de desechos	1600
TOTAL LONGITUD			10.200





ORDINARIO N° 386 / 2021

ANT: 1) Oficio Ordinario N° 214, de 19 de abril de 2021, de la Ilustre Municipalidad de El Quisco que envía Informe Ambiental del “Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco”.

2) Oficio Ordinario N° 47, de 01 de febrero de 2019, de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, que responde inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del “Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco”.

3) Oficio Ordinario N° 009, de 09 de enero de 2019, de la Ilustre Municipalidad de El Quisco que informa inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del “Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco”.

MAT: Informa que la “Actualización del PRC de El Quisco” ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

VIÑA DEL MAR, 16 de junio de 2021

DE : M. VICTORIA GAZMURI MUNITA
SEREMI del Medio Ambiente Región de Valparaíso

A : NATALIA CARRASCO PIZARRO
Alcaldesa I. Municipalidad El Quisco

Junto con saludarle cordialmente y a través del presente, en atención a lo informado en el ANT., y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el Decreto Supremo N° 32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que “Aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica” (en adelante, el “Reglamento”), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco” (en adelante, “PRC” o “plan”).

De la revisión del citado documento, la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (“SEREMI”) considera que los antecedentes entregados en el proceso dan cuenta de la aplicación adecuada de la Evaluación Ambiental Estratégica (“EAE”).

Para contextualizar lo anteriormente descrito, es relevante señalar que el “Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco” pretende que las áreas urbanas de la comuna se desarrollen 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. Además, de que El Quisco se posicione como balneario y lugar de residencia con características propias y una funcionalidad resuelta.



El sistema de centros poblados de la comuna de El Quisco se caracteriza por la existencia de una sola ciudad que se estructura en un continuo por el borde costero y una serie de áreas pobladas menores que entran en la categoría censal de caseríos. El área urbana reconocida por el instrumento de planificación vigente es el balneario de El Quisco, en el que es posible identificar los siguientes sectores: Quisco Norte, Quisco Centro, Punta de Tralca e Isla Negra. El rol turístico que posee la comuna se asocia a sus atractivos naturales (Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova, Geositio Rocas de Punta de Tralca, humedales y quebradas, entre otros) y la belleza escénica del área costera, asociadas a la recreación y el descanso.

La necesidad de realizar el plan, radica en contar con un instrumento de planificación actualizado, debido a que la comuna cuenta con un Plan vigente del año 1994, que por temas normativos, ambientales y por consecuencias propias del crecimiento se ha visto superado, sin dar respuesta a las necesidades de planificación que requiere la ciudad bajo un escenario distinto al propuesto hace 27 años.

El PRC vigente, cuenta con zonas mixtas, de protección ecológica, residenciales, comerciales turísticas, complementadas con zonas especiales en torno a esteros, quebradas y borde costero, áreas verdes de uso exclusivo y zonas de equipamiento. Pese a ello, existen dinámicas en el territorio que no fueron contempladas como escenario el año 1994, entre ellas:

- Existencia de loteos y urbanizaciones en sectores reconocidos por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PRIVSBCS) en áreas rurales y en zonas de extensión urbana, con situaciones irregulares, las que pueden generar una clara sobrecarga sobre la infraestructura de la ciudad, produciendo contaminación, riesgos para la población residente, problemas de conectividad, entre otros.
- Necesidad de reconocer la Zona Típica Isla Negra (2012) y elementos patrimoniales del área urbana de El Quisco, entre ellos el sector de la Puntilla, costaneras y conjuntos valorados por la comunidad.
- Una imagen de la comuna de acuerdo con el PLADECO, incorporando las principales ideas fuerza identificadas en la imagen objetivo, que proponen: mejorar la calidad de vida, amigable e inclusiva, desarrollo urbanístico sustentable, protege su patrimonio natural y cultural, territorio ordenado, apoya el desarrollo económico local y actividad turística sostenible.
- Requerimientos de condiciones para proyectos de vivienda social integrada, en diferentes sectores y de acuerdo a nuevos programas de incentivo a este tipo de proyectos.
- Nueva demanda turística especialmente en San Antonio y los balnearios principales, donde se encuentra El Quisco, poniendo exigencias mayores a la oferta actual de servicios turísticos. Esto se genera debido a la inversión realizada en el proyecto de Mega Puerto, lo que trajo consigo cambios respecto de la llegada de cruceros de diversas nacionalidades entre el periodo 2017 y 2018.

Además, la necesidad de modificar el instrumento de planificación vigente se hace evidente para dar respuesta a estas nuevas dinámicas, con la finalidad de que el Municipio cuente con un instrumento eficiente, acorde a la realidad territorial, haciéndose cargo de las nuevas demandas de desarrollo asociadas a las actividades turísticas y a la población residente, orientando el crecimiento de forma ordenada acorde a la visión comunal, y con énfasis en la protección de elementos naturales y patrimoniales.

En este sentido, el plan ha trazado generar un crecimiento integrado reconociendo centralidades, soluciones sanitarias, cercanía de nuevos equipamientos y servicios, evitando con ello el aislamiento de algunos sectores poblados, junto con promover el resguardo del paisaje costero y las áreas de valor natural y cultural. Además, de establecer nuevas vialidades que permitan la mejora de la conectividad interna y establecer áreas menos expuestas a amenazas, donde es posible un poblamiento con mayor resguardo.



De acuerdo a los antecedentes expuestos y en función de lo que el plan espera lograr, el Órgano Responsable estableció los siguientes **Objetivos de Planificación**:

- 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.
- 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.

Los objetivos de planificación enmarcaron el diseño del instrumento evaluado, y permitieron al Órgano Responsable plantear **cuatro (4) Objetivos Ambientales** que buscan:

1. Proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo y quebradas) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas. El alcance de este objetivo se refiere a la definición de zonificaciones que permitan ejercer el resguardo, las cuales necesariamente requerirán de acciones adicionales que permitan establecer condiciones en las superficies de resguardo (ordenanzas locales). Los humedales a resguardar son aquellos ubicados en:
 - Desembocadura Quebrada Las Petras.
 - Sector calle Neptuno.
 - Desembocadura El Batro.
 - La Marina Costanera Sur.
 - Del Ejercito Costanera Sur.
 - Sector Banco Central, desde el curso de agua desde el puente hacia el sector de la laguna temporal que se forma en el sector de la playa.
 - Desembocadura Quebrada Seminario.
 - Sectores Cantalao, La Ranita.
 - Las Conchitas en Quebrada de Córdova.
2. Disminuir la exposición de la población frente a amenazas naturales (tsunami, remoción en masa (flujos y desprendimiento)) y humanas (incendios forestales). El alcance se refiere a la definición en el área urbana de las áreas de riesgo, definidas por las normas urbanísticas, referidas a áreas de inundación por desborde de cursos de agua y tsunami y fenómenos de remoción en masa. Además, se incorporan los incendios forestales en relación a los antecedentes aportados por CONAF, y otro de los temas se refiere a la definición de vialidad que favorezca la evacuación y que otorgue alternativas al borde costero.



3. Aportar en la disminución de residuos reciclables, orgánicos e inorgánicos. El alcance se refiere a establecer una zonificación de equipamiento con uso de infraestructura sanitaria para transferencia de residuos. Además, las propuestas de zonas de infraestructura sanitaria permiten incorporar nuevas superficies para el tratamiento de aguas u otros relacionados, evitando con ello que el proceso de urbanización propicie soluciones particulares por sobre las colectivas.
4. Resguardar la historia cultural de El Quisco. El alcance se refiere al establecimiento de una zonificación con normas urbanísticas que permitan proteger aquellas superficies donde se reconozcan recursos culturales y patrimoniales de interés en las localidades.

Se hace presente que entre los objetivos ambientales y los objetivos del plan existe una coherencia, dadas las metas y elementos valorados. Así por ejemplo, “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” se relaciona con el objetivo ambiental de proteger los ambientes naturales (ecosistema costero, humedales, bosque esclerófilo y quebradas) que forman parte del paisaje urbano y a la vez proveen al área de servicios ambientales como: evacuadores de aguas lluvias, áreas de infiltración, protección de acuíferos y microcuencas, espacios de recreación, ambientes naturales particulares como las áreas silvestres protegidas.

Para lograr estos objetivos se establecieron los **Criterios de Desarrollo Sustentable (“CDS”)** que generan el marco dentro de los cuales se debe manejar el plan. Estos ayudan a establecer el contexto de las reglas de sustentabilidad, entre las cuales destacan:

- Desarrollo de una imagen urbana, con **resguardo de las vistas al mar**, con un desarrollo sustentable, integrado y seguro.
- Comuna turística que **potencia sus atractivos naturales, culturales y patrimoniales**.
- La comuna de El Quisco protege y conserva su medio ambiente.

A partir de la justificación del plan, los objetivos y criterios de desarrollo sustentable, el Órgano Responsable presenta **cinco Factores Críticos de Decisión (“FCD”)**. Dichos temas integrados consideran elementos como:

1. Sustentabilidad de los elementos naturales y servicios ecosistémicos. Este factor se refiere a la valoración y protección de los ambientes naturales en el área urbana, y los servicios ecosistémicos.
2. Soluciones sanitarias y residuos domiciliarios en la ciudad. Uno de los aspectos importantes reconocidos para poder contar con localidades urbanas sustentables, se refiere a la disponibilidad de aguas en los acuíferos y al recurso asociado a la disponibilidad en la empresa concesionaria. Además, este factor incorpora los residuos domiciliarios, debido al constante aumento de la población, por lo tanto, mayor generación de residuos y las dificultades locales para su gestión (disposición final).
3. Amenazas naturales. Este tema aborda principalmente la exposición de la población frente a peligros naturales, entre ellos se reconocen: tsunami, inundación por desborde de cauces y fenómenos de remoción en masa.
4. Generar áreas conectadas e integradas. Se reconoce como un tema clave la necesidad de generar áreas conectadas dentro de la ciudad sobre todo considerando el aumento de población de temporada.
5. Poner en valor el patrimonio local. Se reconoce como un aspecto fundamental la identidad local e histórica de las localidades urbanas, debido a la importancia que adquiere en las áreas urbanas para el reconocimiento de los valores locales de la comunidad y su historia.



A modo de caracterizar y justificar los FCD, el Órgano Responsable presentó el **Diagnóstico Ambiental Estratégico** (“DAE”), el que contiene un análisis de los siguientes temas relevantes para la EAE del plan: cambios de usos de suelo asociados a bosque y matorral nativo, playas, sistemas hidrográficos (quebradas con relleno de escombros), humedales, soluciones sanitarias, disponibilidad de agua potable, áreas concesionadas (empresas sanitarias), cobertura de servicios sanitarios, residuos sólidos domiciliarios, tendencia de aumento de demanda de agua potable asociado a aumento de población, variación de población flotante, exposición a amenazas naturales, conectividad al interior de la ciudad, integración en la ciudad, tendencia de volumen de tránsito vehicular, patrimonio local, zona típica Isla Negra, tendencia de inversión de proyectos de espacio público y culturales, entre otros.

Además, se identificaron los problemas ambientales, los que están en concordancia con el objetivo del plan, que tiene relación con la propuesta del modelo de ordenamiento territorial para el PRC de El Quisco.

Los **problemas ambientales** incorporados por el DAE guardan relación directa con los FCD caracterizados, y se relacionan con:

- Falta de protección y resguardo de las quebradas y ambientes de borde costero (humedales).
- Exposición a amenazas naturales especialmente referidas a tsunamis, inundaciones por desborde de cauces y fenómenos de remoción en masa.
- Vulnerabilidad a incendios forestales, sector alto de El Quisco y presencia de superficies forestadas con especies exóticas.
- Ocupación irregular de suelos, lo cual genera mayores demandas a la infraestructura y servicios de la ciudad y con ello mayores exigencias a la gestión local.
- Residuos domiciliarios. Por una parte, aumentó el costo por cierre de vertedero (17 de enero 2018), y por otra se reconocen 331 microbasurales en la comuna.
- Falta de protección de elementos patrimoniales, adicionales a la Zona Típica de Isla Negra.
- Falta de tratamiento de aguas servidas que descargan al mar, lo que genera contaminación de las aguas costeras con efectos difusos.

Respecto de la relación entre factores críticos y los problemas ambientales antes expuestos, la opción seleccionada, denominada “Alternativa Crecimiento Moderado (CM)”, propone alcanzar los objetivos de planificación respondiendo de mejor manera que las restantes 2 opciones (Crecimiento Concentrado y Crecimiento Extendido), frente al análisis de riesgos y oportunidades que definirán las implicancias que puedan generar sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

Además, la Opción de Desarrollo seleccionada da cuenta de metas ambientales relacionadas directamente a los objetivos de planificación, estableciendo:

- El límite urbano compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados.
- Acceso al borde costero / circuitos de vías intermodales / conectividad interior y hacia comunas vecinas, que permitan mejorar la movilidad interna de la ciudad.
- 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.
- Áreas integradas y conectadas, debido a que se proponen vialidades en el sector alto que a la vez conectan con centralidades pequeñas, y circuitos radiales en el área céntrica de El Quisco y en el sector de Isla Negra.



- Los lineamientos determinan la distribución de intensidades de uso altas en torno a las centralidades principales, y propone zonas de crecimiento hacia el sector alto, que actualmente no se encuentra poblado.

Por otra parte, la “Alternativa Crecimiento Moderado (CM)” propone el reconocimiento y protección de las superficies de quebradas, ambientes que concentran el bosque nativo y matorral, y que por lo tanto cambiará la tendencia de disminución de estas superficies. Además, reconoce los humedales identificados en el área urbana, un total de 10, que se encuentran principalmente en las zonas de parque urbanos y zonas de playa en el Borde Costero, con lo cual se pretenden proteger mediante el reconocimiento conforme a lo establecido en la Ley N° 21.202 que Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos. La definición de un límite urbano con 2.273 hectáreas permite dar cabida a la proyección de población estimada. Con esto la empresa sanitaria debería ampliar su cobertura hacia las superficies no cubiertas. Además, se proponen zonas mixtas donde se permite uso de infraestructura sanitaria, la cual puede incorporar actividades ligadas al reciclaje y cambiaría la tendencia de aumento de exposición de la población frente a amenazas, debido a que el anteproyecto identifica las áreas de riesgo.

Sumado a lo anterior, la zonificación de este anteproyecto es consecuente con los acuerdos 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 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. Estas directrices determinan una distribución gradual de las intensidades, obedeciendo al resguardo del paisaje, pero en equilibrio con los requerimientos funcionales, por una parte, y dotando por otra, al área urbana de espacios para viviendas en una intensidad adecuada para proyectos de vivienda de interés social.

Cabe anotar sin embargo que, en algunos temas, la “Alternativa Crecimiento Moderado (CM)”, también presenta riesgos al desarrollo urbano, lo cual se relaciona: con la falta de herramientas que permitan el resguardo real de las zonas de áreas verdes y parques urbanos que cobijan quebradas y bosques en el área urbana; desfase temporal entre la propuesta y el avance en la cobertura sanitaria de las nuevas áreas residenciales; construcción en sectores bajo amenaza, pese a la normativa establecida, en áreas de riesgos; falta de materialización de proyectos de vivienda social en las zonas con incentivos, entre otros.

Por otro lado, se presentaron los indicadores de seguimiento para el Plan Regulador Comunal de El Quisco, los cuales permiten ir estableciendo estándares de desempeño del mismo y criterios de rediseño que corresponden a aquel conjunto de elementos de análisis, derivados de los criterios de seguimiento, destinados al conocimiento de los riesgos identificados en cada una de las opciones de desarrollo seleccionadas y por consiguiente la evaluación de la necesidad de modificar o reformular el plan.

En síntesis, la opción de desarrollo de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco” incorpora las consideraciones ambientales analizadas bajo el procedimiento de EAE, incluyendo la participación de los Órganos de la Administración del Estado (OEA) que, en el contexto del plan, resultó participativa e inclusiva. Esta participación constituyó la base para validar la coherencia entre el plan y otros instrumentos estratégicos existentes, garantizando una actuación organizada de las entidades públicas involucradas en las acciones propuestas. Los resultados de la coordinación y consulta a los Órganos de la Administración del Estado, se encuentran presentes en el numeral IX del IA, a partir de la página 96 y los correspondientes medios de verificación (listas de asistencia) se ubican en el Anexo XII.1 del IA, a partir de la página 123.

Todo lo anterior, permite a esta SEREMI considerar que el Informe Ambiental de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de El Quisco”, contiene los aspectos conceptuales y metodológicos para incorporar, en la toma de decisión las consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable en la planificación, siendo posible señalar que la formulación del plan ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.



Una vez realizada la Consulta Pública del Informe Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300 y el artículo 24 del Reglamento, en concordancia con el principio de coordinación consagrado en el artículo 11 del mismo cuerpo reglamentario, se solicita al Órgano Responsable que se remitan a esta SEREMI los antecedentes de dicha consulta. Se hace presente que, de acuerdo al artículo 24 del Reglamento, la Consulta Pública del Informe Ambiental debe realizarse una vez concluida la etapa de observaciones por parte del Ministerio del Medio Ambiente, y el plazo para ella es de al menos treinta días contados desde la publicación en su sitio electrónico institucional y en un periódico de circulación nacional, regional o local, según corresponda.

Asimismo, de acuerdo al artículo 27 del Reglamento, una vez dictada la Resolución de Término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, el Órgano Responsable elaborará el proyecto del Plan Regulador de El Quisco y dictará el acto administrativo que lo aprueba, una vez cumplidos los demás trámites que establece la normativa sectorial. Por lo anterior, se solicita que habiendo dictado dicho acto administrativo aprobatorio, incorporando en este los contenidos establecidos en el Artículo 7° quáter de la Ley N° 19.300, se realice el envío de una copia a esta SEREMI para los fines legales pertinentes.

Finalmente, se informa que ante cualquier consulta de este proceso, el profesional encargado de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, es el Sr. Alejandro Villa Vidal, cuyo correo electrónico es avilla@mma.gob.cl.

Sin otro particular, se despide atentamente,

 
M^{te} VICTORIA GAZMURI MUNITA
SEREMI del Medio Ambiente
Región de Valparaíso

MVGM/SAR/AVV
GESTIONDOC 4.324/2021
c.c.: Archivo Seremi
Archivo Unidad EAE





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. N° 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 N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores;
2. La Resolución N° 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. N°458 (V. y U.) del 18.12.75, publicada en el Diario Oficial N°29.431 del 13.04.76) y sus modificaciones posteriores;
9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°47 (V. y U.) del 16.04.92, publicada en el Diario Oficial N°34.270 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 AMPLIACIONES 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 N°20.417, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10; y publicada en el Diario Oficial N°39.570 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 N°19.300 de fecha 1 de marzo de 1994, publicada en el D.O. N°34.810 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. N°95 del 21.08.98 (D.O. N°37.428 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 N°617 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 N°78.815 de fecha 28 de diciembre de 2010 de la Contraloría General de la República – Evaluación Ambiental Estratégica;
24. Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley N°18.695 de fecha 29.03.1988, publicada en el D.O. N°33.035 del 31.03.88 Orgánica Constitucional de Municipalidades LOCM, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. N°1 del 05.05.06 de la SUBDERE;
25. Ley N°19.925, sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas de fecha 19.12.03 D.O. N°37.763 del 19.01.04 Min. INT. SUBSECR. INT.;
26. D.S. N°2.385 del 30.05.96 (D.O. N°35.620 del 20.11.96) Fija texto refundido y sistematizado del Decreto Ley N°3.063, de 1979, (D.O. N°30.551 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 Ministerial 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 Alcaldicio 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 Alcaldicio 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 (PIVCBS), 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 Alcaldía 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



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



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 N°3 ZE1	16



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 N°3 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 N°1 ZE3	20
Cuadro 14 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo N°3 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 N°1 ZE4	22
Cuadro 18 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo N°3 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 N°3 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 N°3 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 N°1 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 N°1 ZC2	31
Cuadro 33 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo N°2 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 N°1 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 N°3 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 N°3 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 N°3 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 N°3 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 N°1 ZR1	50
Cuadro 66 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo N°2 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 N°1 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 N°1 ZR3	54
Cuadro 73 Normas de Subdivisión y Edificación con Incentivo N°2 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 N°1 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 101 Normas 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 N°3 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



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

PUN- TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRA- MO	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 límite 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 quebrada 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



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 cota 125 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 Tabulangué
- 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 transparencia.

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 N°12 Zonas de desarrollo de equipamiento, N°13 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y N°14 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 N°2

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 N°3

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 del cerco 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 N°13 Zonas de desarrollo de equipamiento, N°14 Zonas de desarrollo mixto residenciales y equipamiento y N°20 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 N°1 y N°2 no serán sumables en las zonas donde estos apliquen, pudiendo aplicarse el incentivo N°3 sumado optando en ese caso por lo indicado en el Artículo N°13 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 N°3 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 sombrero 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	
	VEHICULARES	BICICLETAS
RESIDENCIAL		
Vivienda de superficie edificada inferior a 140 m ²	1 por vivienda	
Vivienda de superficie edificada superior a 140 m ²	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 m ² de superficie edificada	2 por cada estacionamiento de vehículo.
COMERCIO		
- Supermercados	1 por cada 25m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
Mercado y Locales Comerciales, minimercados	1 por cada 50m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
- Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m ² de superficie edificada	2 por cada estacionamientos de vehículos.
- Grandes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 50 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
- Restaurante, Bar, Pub	1 cada 20 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamientos de vehículos.
- Discoteca	1 cada 25 m ² 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		
- Entretenimientos al aire libre, (m2 de predio)	1 cada 100 m ² de predio	4 por cada estacionamiento de vehículos.
- Entretenimientos en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
- Casinos	1 cada 40 m ² 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 m ² de superficie edificada	1 por cada 2 estacionamiento de vehículos.



USOS DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO	VEHICULARES	BICICLETAS
- Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	1 por cada estacionamiento de vehículos.
SEGURIDAD		
- Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m ² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
- Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	4 por cada estacionamiento de vehículos.
SERVICIOS		
- Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 50m ² 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 30m ² de superficie edificada	cada 3.000m ² 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 entretenimientos, 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 N°3 ZE1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 entretenimientos, 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 N°3 ZE2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 entretenimientos, 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 N°1 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 N°3 ZE3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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(m ²)	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 N°1 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 N°3 ZE4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 entretenimientos, 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 N°3 ZE5

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 entretenimientos, 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 N°3 ZE6

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 entretenimientos, 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(m ²)	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 N°1 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 entretenimientos, 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(m ²)	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 N°1 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 N°2 ZC2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A % VIVIENDA SOCIAL			
	Desde 20%	n%	Máximo
Superficie de subdivisión predial mínima(m ²)	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 entretenimientos, 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(m ²)	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 N°1 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 entretenimientos, 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(m ²)	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(m ²)	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 N°3 ZM1

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 N°3 ZM2

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 N°3 ZM3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 N°3 ZM4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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 N°1 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 N°2 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.		



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 N°1 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.		



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 N°1 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 N°2 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(m ²)	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 N°1 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



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:



- 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. N° 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



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



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 N° 1187 (1997) y Decreto N° 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



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
Coefficiente de ocupación de suelo	0,30
Coefficiente 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 101 Normas de Subdivisión y Edificación ZT3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coficiente de ocupación de suelo	0,50
Coficiente 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(m ²)	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 N°3 ZT4

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN EN PROPORCIÓN A ANTEJARDIN PARA 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.



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



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.



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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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
		Pacifico	40m al oriente del eje de Pacifico	13	15	Ensanche ambos costados
Servicio	Victoria	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
		Peatonal 9	Avda. El Quisco	11		Vía existente con ancho variable desde 11m a 15m
Local	Costanera Hanga Roa	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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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		



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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	Pacífico norte	14	15	Ensanche costado norte
		Pacífico 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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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



PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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





- 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





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 N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a:
<http://sgdoc.elquisco.cl/exedoc/rest/api/utis/descargarFirma/280089>





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 N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a:
<http://sgdoc.elquisco.cl/exedoc/rest/api/utls/descargarFirma/280796>

