



ANTEPROYECTO INFORME AMBIENTAL

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL DE EL QUISCO

MEMORIA : CAPÍTULO III: FORMULACION DE ANTEPROYECTO

VERSIÓN 01
MARZO 2021



TABLA DE CONTENIDOS CAPITULO III

CAPITULO III	FORMULACION DE ANTEPROYECTO	III-1
I.-	CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO	III-1
II.-	PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO.....	III-4
II.1	AMPLIACIÓN Y PROPOSICIÓN DE NUEVO LÍMITE URBANO.....	III-4
II.2	JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y SU NORMATIVA	III-5
II.3	ÁREAS VERDES PROPUESTAS Y SU JUSTIFICACIÓN	III-19
II.4	VIALIDAD ESTRUCTURANTE PROPUESTA Y SU JUSTIFICACIÓN	III-25
III.-	ANTEPROYECTO DE PLAN DE IMPLEMENTACION	III-30
III.1	INTRODUCCIÓN	III-30
III.2	INVERSIONES PÚBLICAS EN LA ACTUAL CARTERA DE PROYECTOS.....	III-30
III.3	PLAN COMUNAL DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO	III-32
III.4	INICIATIVAS ESPECÍFICAS ASOCIADAS AL PRC.....	III-33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura III-1	Gráfica de acuerdos de anteproyecto.....	III-2
Figura III-2	Propuesta preliminar para el proceso de participación ciudadana.....	III-2
Figura III-3	Anteproyecto versión preliminar	III-3
Figura III-4	Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana.....	III-3
Figura III-5	Límite urbano y ZEU PRIVSBCS.....	III-4
Figura III-6	Intensidades de ocupación según zonas.....	III-7
Figura III-7	Zonas con incentivos de aporte en áreas verdes.....	III-8
Figura III-8	Zonas con incentivos de integración social	III-10
Figura III-9	Zonas centrales y corredores de alta intensidad	III-13
Figura III-10	Zonas de baja intensidad y menor mixicidad.....	III-13
Figura III-11	Zonas residenciales	III-14
Figura III-12	Zonificación propuesta.....	III-15
Figura III-13	Densidades Censo 2017.....	III-16
Figura III-14	Ocupación de suelo actual.....	III-16
Figura III-15	Áreas verdes y de protección en PRIVSBCS y PRC vigente.....	III-19
Figura III-16	Zonas de áreas verdes y de protección ambiental propuestas en estudio 2007	III-20
Figura III-17	Propuesta preliminar de áreas verdes para el proceso de participación ciudadana.....	III-20
Figura III-18	Propuesta de Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana	III-21
Figura III-19	Elementos de análisis para el sistema de áreas verdes	III-22
Figura III-20	Propuesta de sistema de áreas verdes	III-23
Figura III-21	Zona de playa	III-24
Figura III-22	Propuesta preliminar de vialidad para el proceso de participación ciudadana	III-27
Figura III-23	Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana.....	III-27
Figura III-24	Propuesta de ciclovías para el proceso de participación ciudadana.....	III-28
Figura III-25	Propuesta de Anteproyecto de ciclovía y sendas peatonales	III-28
Figura III-26	Vialidad estructurante propuesta	III-29

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro III-1	Intensidades de ocupación según zonas.....	III-6
Cuadro III-2	Aplicación del incentivo 1	III-9
Cuadro III-3	Aplicación de incentivo para integración social.....	III-10
Cuadro III-4	Aplicación del incentivo 2	III-11
Cuadro III-5	Mixicidad según zonas.....	III-11
Cuadro III-6	Normas y cabidas.....	III-17

CAPITULO III FORMULACION DE ANTEPROYECTO

I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO

Las propuestas de imagen objetivo validadas en la etapa anterior sustentaron los siguientes lineamientos para el anteproyecto (en Acta de acuerdos del H.C.M).

- Modificación del límite urbano: LU Vigente: 1.450 has / LU propuesto: 2.273, 5 has:
 - este anteproyecto no modifica lo acordado
- respecto de la movilidad los requerimientos serán de acceso a borde costero / circuitos de vías intermodales / conectividad interior y hacia comunas vecinas, el anteproyecto implementa este acuerdo con las siguientes propuestas:
 - se implementa la continuidad de recorrido de borde costero, con tramos peatonales en sectores rocosos y prolongación de vías para acceso a la playa
 - se establecen circuitos para ciclovías
 - se aumenta considerablemente la red, reconociendo las actuales afectaciones de utilidad pública y complementado la continuidad de vías transversales
 - se establece en la medida de lo posible la conectividad hacia el norte y oriente, sin embargo la condición de Santuario de la Naturaleza del límite sur impide proponer conexiones nuevas hacia El tabo
- se plantea un sistema de áreas verdes en barrios y en áreas de valor ambiental , también se definen zonas de amortiguación entorno a áreas de valor ambiental, la propuesta incluye entonces:
 - áreas verdes y parques públicos existentes y propuestos con criterio de cobertura equitativa
 - zonas de área verde en sectores identificados en el proceso participativo como de valor ambiental y se incluye la zona playa
 - de acuerdo a topografía y nivel de consolidación una zonificación de menor intensidad en los entornos de quebradas y en el borde costero
- Las centralidades serán dispersas y complementarias a ejes de alta intensidad de uso, concordante a este lineamiento se proponen:
 - 3 centros de equipamiento en el sector alto de El Quisco y 3 centros sobre la Av. Dubournais , lo que permitirá una mayor autonomía de los barrios
 - Áreas de mayor intensidad de uso en el sector alto, concordante con las densidades del plan intercomunal, y disminuyendo la presión de uso en el borde costero cuyo paisaje urbano se desea preservar.
- Los lineamientos determinan distribución de intensidades de uso que el anteproyecto detalla en la siguiente distribución general:
 - muy baja (densidad: +/- 40 hab/ha) hacia limite urbano oriente y entornos de quebradas de límites comunales, aumentando gradualmente a intensidades bajas en áreas protegidas y borde costero de Punta de Tralca (40 – 100 hab/ha)
 - media (75 – 150 hab/ha) en mayor parte del área consolidada y media alta en sectores a densificar y asociados a centralidades (100 – 200 hab/ha), y un rango de alta intensidad en corredores (150 – 300 hab/ha)

La gráfica que resumió los acuerdos se compara en la página siguiente las propuestas preliminares expuestas en talleres con el anteproyecto, comprobando la concordancia:

Figura III-1 Gráfica de acuerdos de anteproyecto

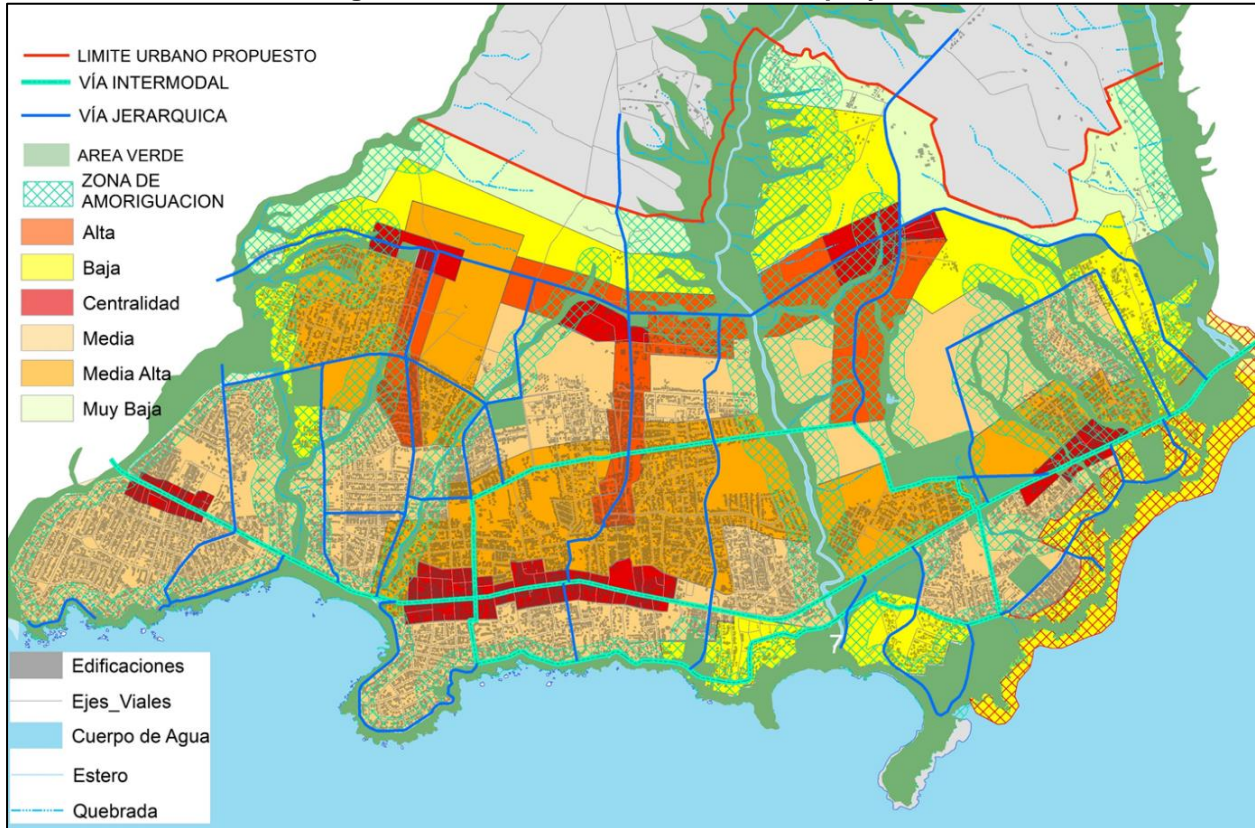


Figura III-2 Propuesta preliminar para el proceso de participación ciudadana

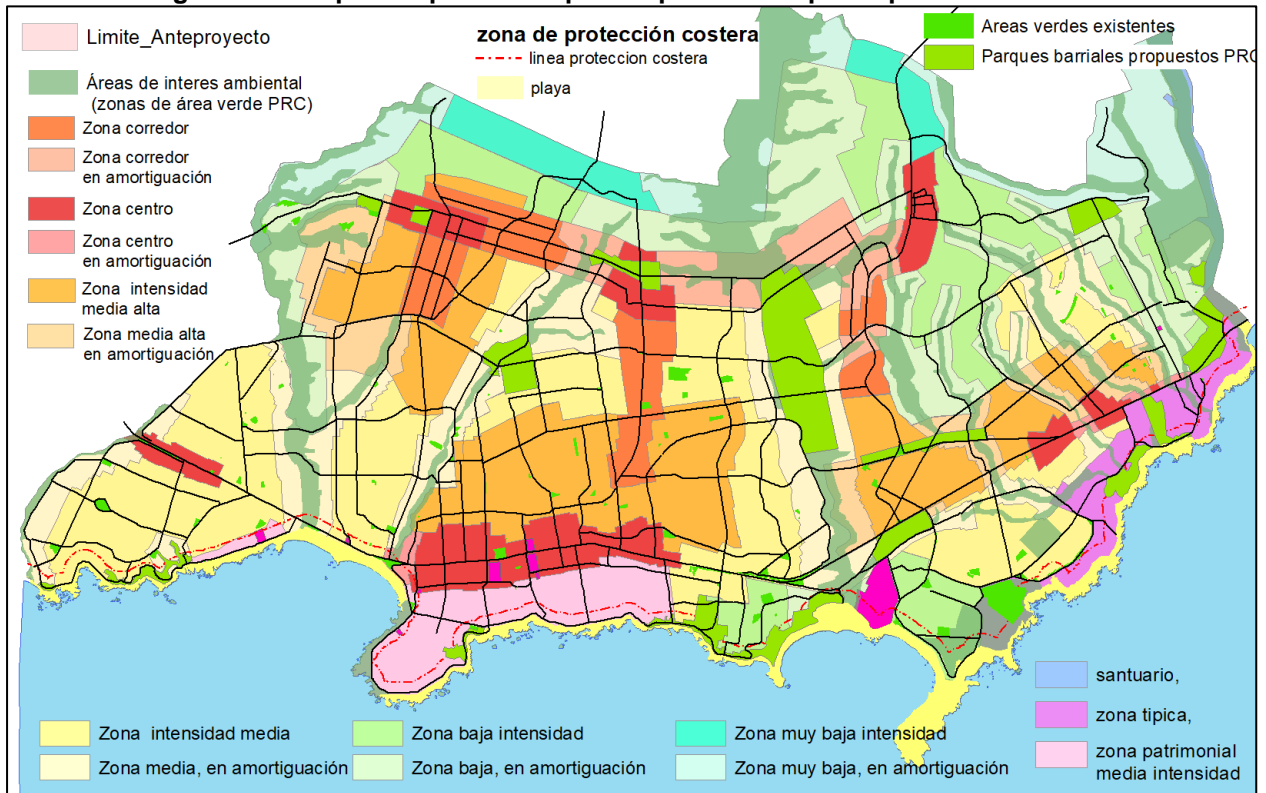


Figura III-3 Anteproyecto versión preliminar

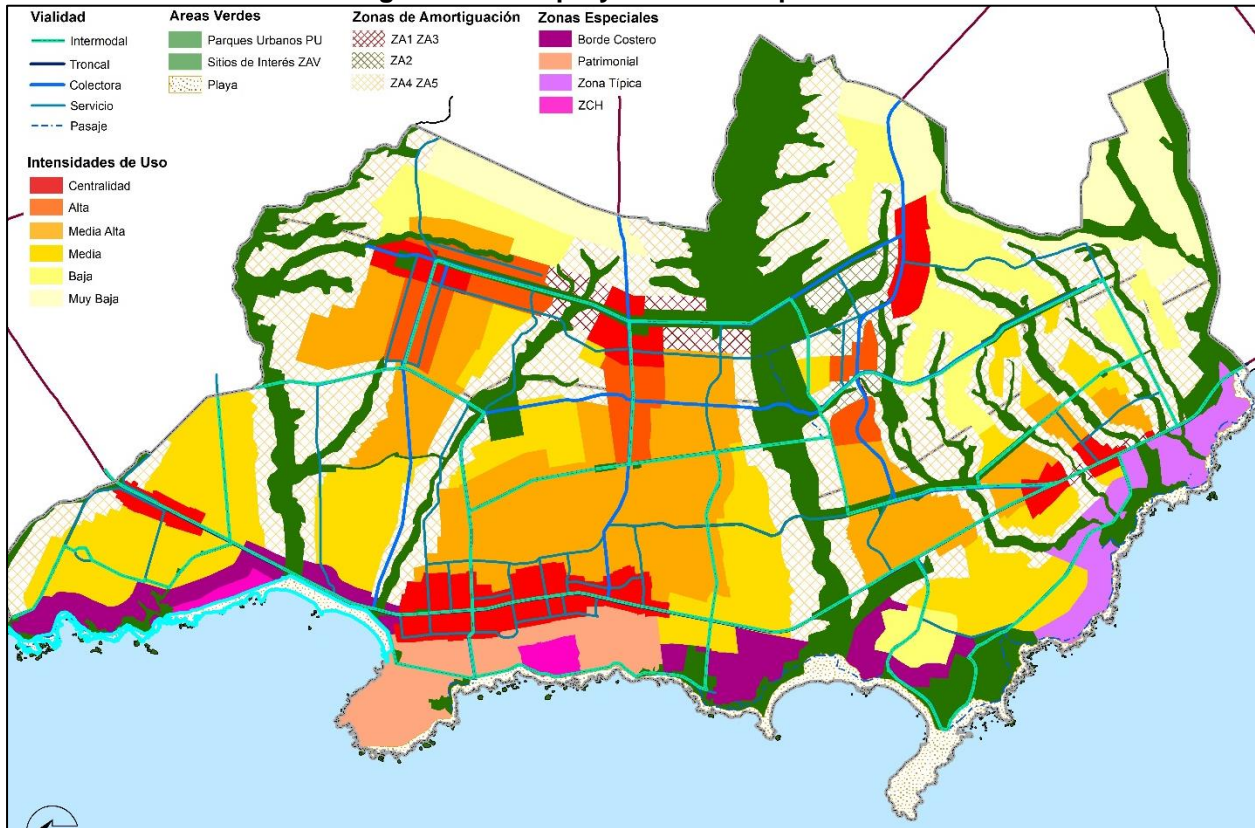
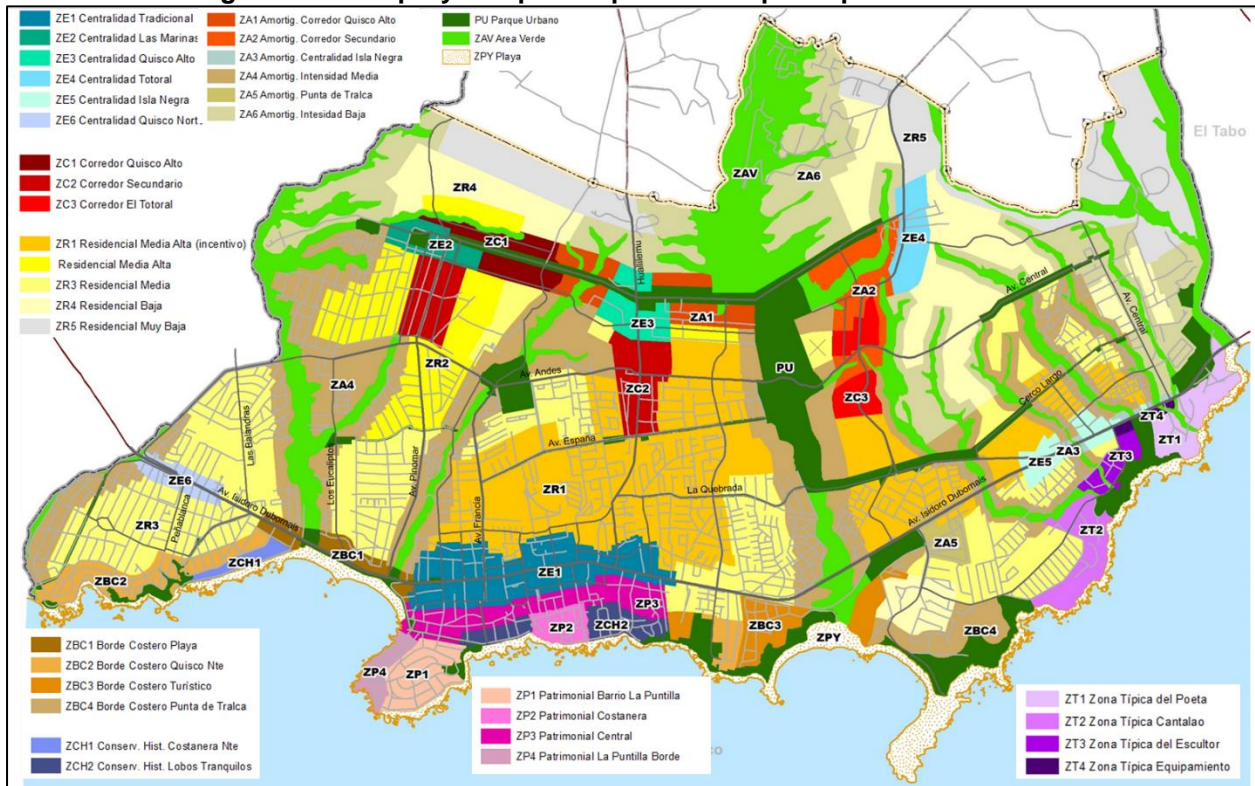


Figura III-4 Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana



II.- PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO

II.1 AMPLIACIÓN Y PROPOSICIÓN DE NUEVO LÍMITE URBANO

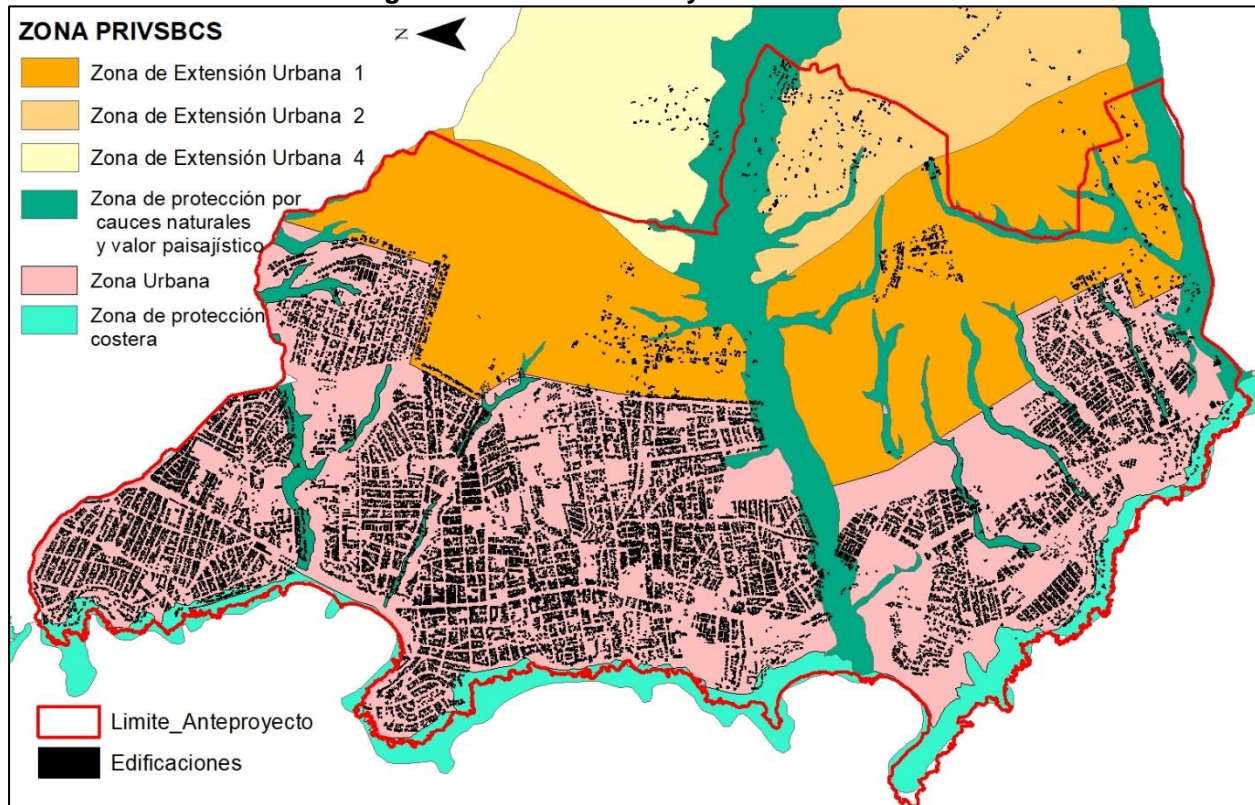
Como se indicó en el análisis de tendencias, el escenario es de aumento de los habitantes permanentes y mantención de demandas de aspiraciones por "veranear" en la costa. Esto, de no mediar una planificación que incorpore suelo regulado, provocará la sobresaturación del espacio dotado de valores paisajísticos, causando su deterioro, y aceleración de procesos de subdivisión de la propiedad en unidades "rurbanas" exentas de planificación.

Este diagnóstico sustenta objetivos de planeamiento orientados a prever que el nuevo límite urbano sea compatible con las capacidades de carga y con el resguardo de los atributos valorados. Para ello se desarrollaron 3 alternativas de extensión de límite urbano, dentro del marco de zonas de extensión del PRIVSBCS que factibiliza 3.060 há para incorporar al PRC, y el proceso de validación de la Imagen Objetivo arroja como acuerdo la adopción de una opción moderada de crecimiento urbano.

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

Figura III-5 Límite urbano y ZEU PRIVSBCS



II.2 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.

II.2.1.- Distribución de la zonificación

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. ZBC2 Borde Costero Quisco Norte y Tabulangue |
| B. ZC2 Corredor Secundario | H. ZBC3 Borde Costero turístico |
| C. ZC3 Corredor Secundario Camino El Totoral | I. ZBC4 Borde 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. ZBC1 Borde 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 Del Poeta | E. ZCH1 Conservación Histórica Costanera Norte |
| B. ZT2 Zona Típica Cantalao | F. ZCH2 Conservación Histórica Lobos Tranquilos |
| C. ZT3 Zona Típica Del Escultor | |
| D. ZT4 Zona Típica Equipamiento | |

Zonas de áreas Verdes (3 tipos)

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. ZAV De Área Verde | 3. ZPY De Playa Media |
| 2. PU Parques Urbanos | |

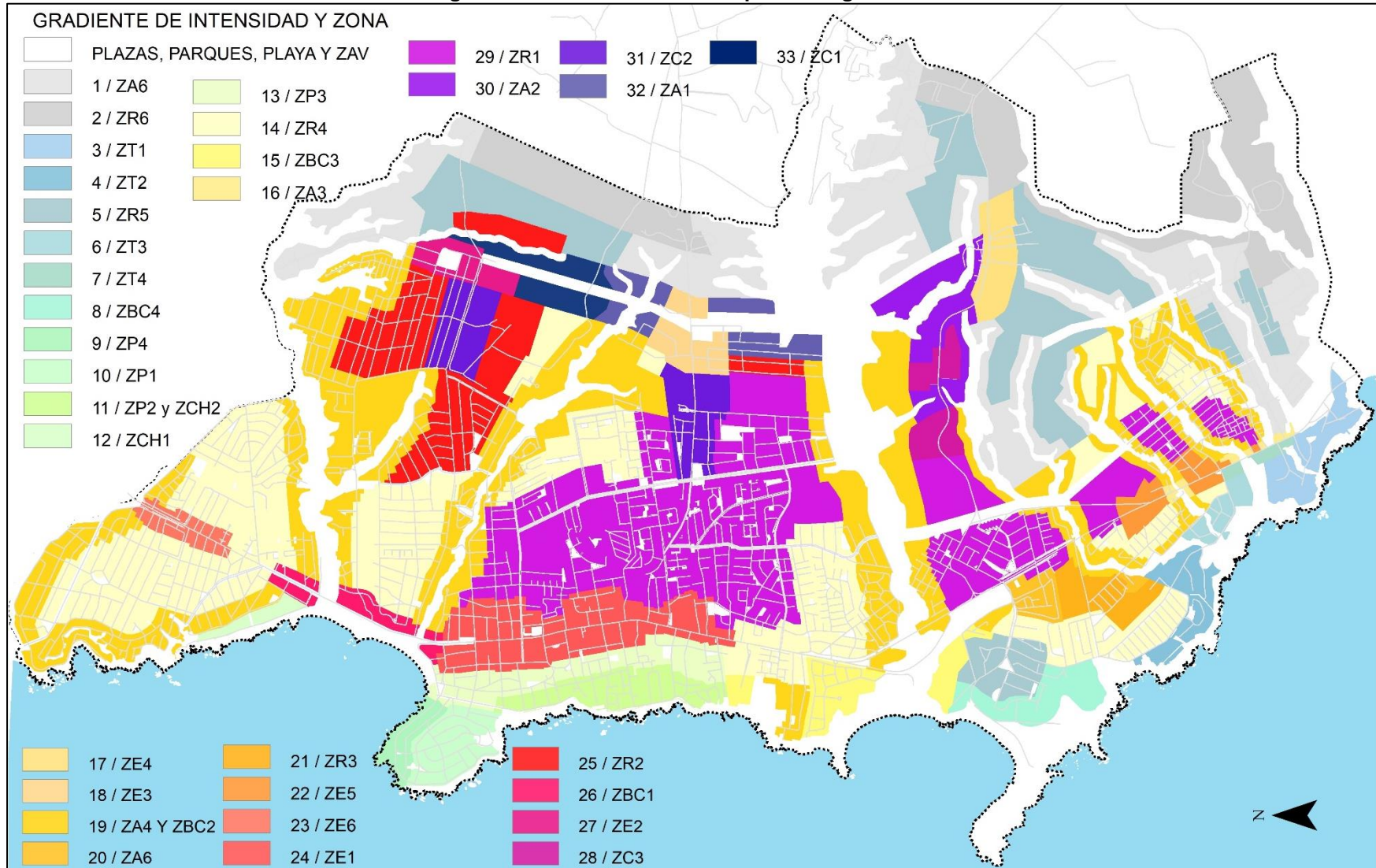
La zonificación se determina en base a los rangos de densidades acordados en el proceso de Imagen Objetivo y relacionando con las normas urbanísticas generales, arrojando la distribución de zonas indicadas en el cuadro siguiente:

Cuadro III-1 Intensidades de ocupación según zonas

		GRADI- ENTE	DENSIDAD	ALTURA (pisos)	ALTURA METROS	ÍNDICE OCUPA- CIÓN	ÍNDICE CONSTRUC- -TIBILIDAD	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 Del Poeta	3	40	3	10,5	0,30	1,00	1500
ZT2	Zona Típica 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 Del Escultor	6	40	3	10,5	0,50	1,50	500
ZT4	Zona Típica 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 Tabulanque	19	120	2	8,0	0,50	1,00	400
ZA5	Amortiguación Intensidad Media Punta 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

En la figura siguiente se ilustran las zonas de acuerdo a lo descrito.

Figura III-6 Intensidades de ocupación según zonas



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

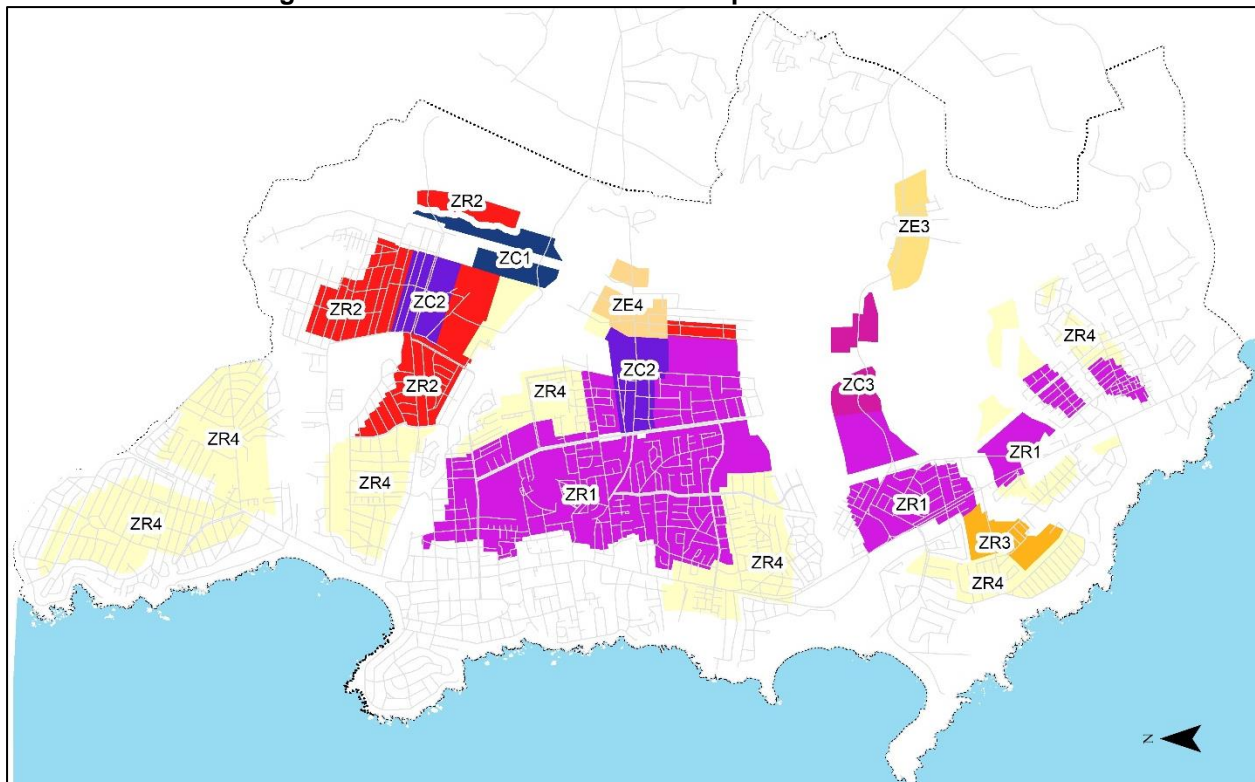
II.2.2.- Incentivos aplicables

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 1: 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 III-7 Zonas con incentivos de aporte en áreas verdes



La aplicación de este aumento de intensidad permite alcanzar los rangos acordados para estas 9 zonas y su aporte es amortizable por la ganancia de constructibilidad que se asigna, a la cual se indican máximos de tal forma que no se altere sustancialmente la morfología deseada. En cuadro de página siguiente se indican los máximos alcanzables y la cabida que genera.

Cuadro III-2 Aplicación del incentivo 1

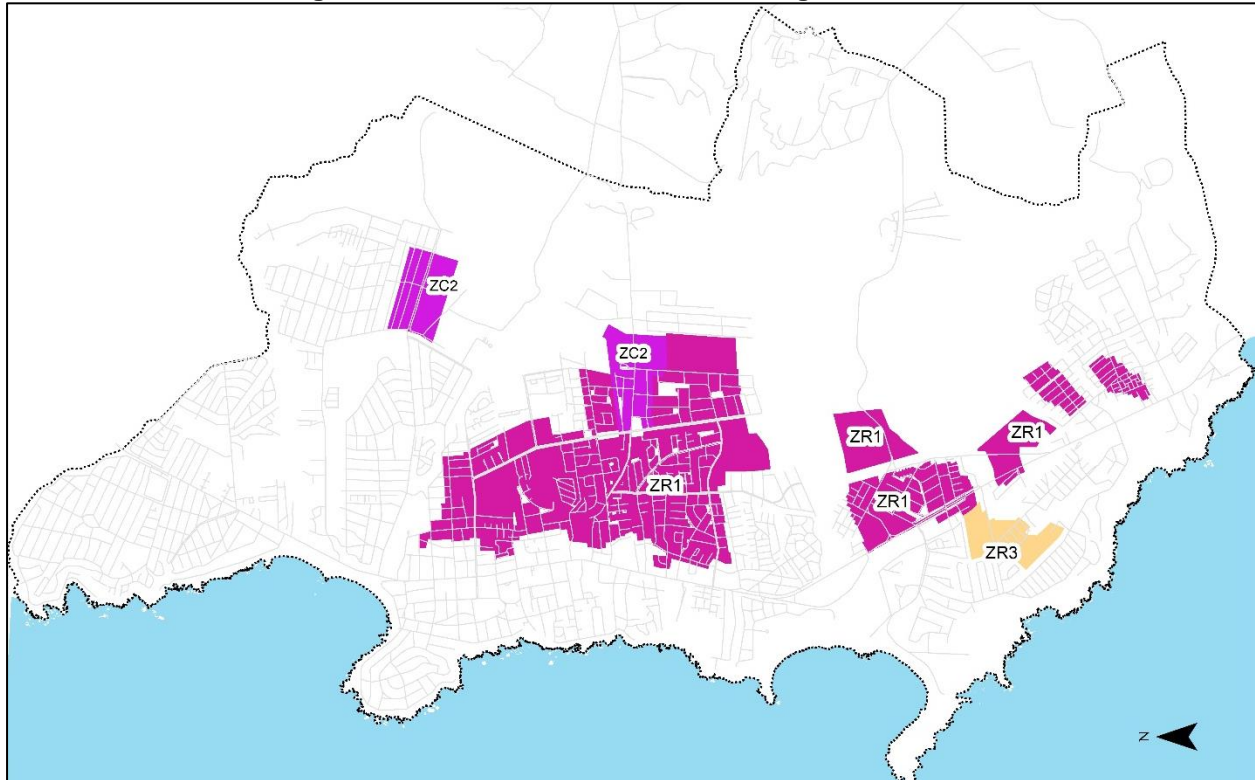
ZONA		norma urbanística				cabida por hectárea							
		DENSI-DAD	ALTURA (pisos)	ALTURA (metros)	CONSTRUC-TIBILIDAD	Vivi-endas	m2 a edificar	adicionales			m2 de AV		
								vivien-das*	m2	%construc-tibilidad	a habilitar	por vivienda*	
ZC1	Corredor Quisco Alto	200	6	21,0	3,50	50	24.500						
ZC1 (1)	Corredor Quisco Alto con incentivo 1 máximo	300	8	28,0	4,80	75	33.600	25	9.100	37%	18.200	728	
ZC3	Corredor Secundario Camino El Totoral	180	5	17,5	2,50	45	17.500						
ZC3 (1)	Corredor Secundario Camino El Totoral con incentivo 1 máximo	250	7	24,5	3,50	63	24.500	18	7.000	40%	14.000	800	
ZC2	Corredor Secundario	200	4	14,0	3,00	50	21.000						
ZC2 (1)	Corredor Secundario con incentivo 1 máximo	250	6	21,0	3,60	63	25.200	13	4.200	20%	8.400	672	
ZR1	Residencial Alta	200	3	10,5	2,00	50	14.000						
ZR1 (1)	Residencial Alta con incentivo 1 máximo	280	4	14,0	2,80	70	19.600	20	5.600	40%	11.200	560	
ZR2	Residencial Media Alta	130	3	10,5	1,80	33	12.600						
ZR2 (1)	Residencial Media Alta con incentivo 2 máximo	200	5	17,5	2,80	50	19.600	18	7.000	56%	14.000	800	
ZE3	Centralidad Quisco Alto	100	4	14,0	2,40	25	16.800						
ZE3 (1)	Centralidad Quisco Alto con incentivo 1 máximo	150	6	21,0	3,40	38	23.800	13	7.000	42%	14.000	1.120	
ZE4	Centralidad Totoral	100	4	14,0	2,40	25	16.800						
ZE4 (1)	Centralidad Totoral con incentivo 1 máximo	150	5	17,5	3,00	38	21.000	13	4.200	25%	8.400	672	
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	120	3	10,5	1,50	30	10.500						
ZR3 (1)	Residencial Media Punta de Tralca con incentivo 1 máximo	150	4	14,0	2,20	38	15.400	8	4.900	47%	9.800	1.307	
ZR4	Residencial Media	100	2	8,0	1,30	25	9.100						
ZR4 (1)	Residencial Media con incentivo 1 máximo	120	3	10,5	1,80	30	12.600	5	3.500	38%	7.000	1.400	

*Se ha desarrollado el ejercicio para viviendas, sin embargo el incentivo es aplicable a proyectos con cualquier destino permitido en la zona, para lo cual interesa la ganancia de superficie edificable, a la cual se aplicará la proporción de 2m2 de área verde a habilitar.

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 III-8 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:

Cuadro III-3 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

En el cuadro siguiente se indica el aumento que significa la aplicación de este incentivo en su límite máximo:

Cuadro III-4 Aplicación del incentivo 2

ZONA		norma urbanística					cabida por hectárea			
		DENSI- DAD	ALTURA		CONS TRUCTI- BILIDAD	SUP. PRE- DIAL	Vivi- endas	m2 a edificar	Art.6.1.8 (OGUC)	
			pisos	metros					DENSI- DAD	Vivi- endas
ZC2	Corredor Secundario	200	4	14,0	3,00	200	50	21.000	250	63
ZC2 (2)	Corredor Secundario con incentivo 2 máximo	320	7	24,5	4,00	120	80	28.000	400	100
ZR1	Residencial Alta	200	3	10,5	2,00	300	50	14.000	250	63
ZR1 (2)	Residencial Alta con incentivo 2 máximo	320	5	17,5	3,50	200	80	24.500	400	100
ZR3	Residencial Media Punta de Tralca	120	3	10,5	1,50	400	30	10.500	150	38
ZR3 (2)	Residencial Media Punta de Tralca con incentivo 2 máximo	200	5	17,5	3,00	200	50	21.000	250	63

II.2.3.- Usos de suelo

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. En el cuadro siguiente se indican los usos prohibidos (con valor 0) y los permitidos (con valor 1) sin embargo en este cuadro no se ha desarrollado el detalle de actividades a restringir expresamente:

Cuadro III-5 Mixicidad según zonas

ZONA	GRADIENTE DE INTENSIDAD	residencial			equipamiento									actividades productivas				infraestructura			PERMITIDOS	
		Vivienda	Hogares acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Industria	Grandes	Talleres	Bod. Industr.	Transporte	Sanitaria		Energética
ZE2	25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1	17
ZE3	24	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1	17
ZE4	23	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1	17
ZC1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	16
ZC3	31	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	16
ZC2	29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	16
ZE1	21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	1	16
ZE6	20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	1	16
ZE5	19	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	1	16

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ZONA	GRADIENTE DE INTENSIDAD	residencial			equipamiento									actividades productivas				infraestructura			PERMITIDOS
		Vivienda	Hogares acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Industria	Grandes	Talleres	Bod. Industr.	Transporte	Sanitaria	
ZA1	30	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	1	0	14
ZT4	7	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	0	1	14
ZR1	28	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	13
ZR2	27	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	12
ZA2	26	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	12
ZR4	19	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	10
ZR3	18	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	10
ZT2	4	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	10
ZP3	13	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	9
ZP4	9	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	9
ZT3	6	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	9
ZA3	15	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	8
ZBC1	22	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	7
ZBC3	14	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	7
ZCH1	12	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	7
ZP2	11	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	7
ZCH2	11	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	6
ZP1	10	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	6
ZT1	3	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6
ZBC2	16	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
ZBC4	8	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
ZA5	17	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
ZA4	16	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
ZR5	5	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3
ZR6	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3
ZA6	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

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. De tal forma las zonas de mayor mixicidad son las de desarrollo de equipamiento y de desarrollo mixto residenciales y equipamiento de mayor intensidad.

En oposición, se propone que en las zonas de borde costero y de amortiguación, relacionadas a áreas de valor ambiental se restrinjan usos que pudiesen generar impacto al paisaje o relacionados a instalaciones de seguridad, salud o educación que dadas las condiciones de amenazas naturales no se recomienda que allí se desarrollen. De acuerdo a la imagen objetivo acordada se desarrollan las zonas en los bordes del área urbana de baja intensidad y poca mixicidad de uso.

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 de Isla Negra se reconoce su conformación heterogénea en el borde costero, y la funcionalidad del sector en Av. Dubournais, subdividiéndola en 4 zonas.

Figura III-9 Zonas centrales y corredores de alta intensidad

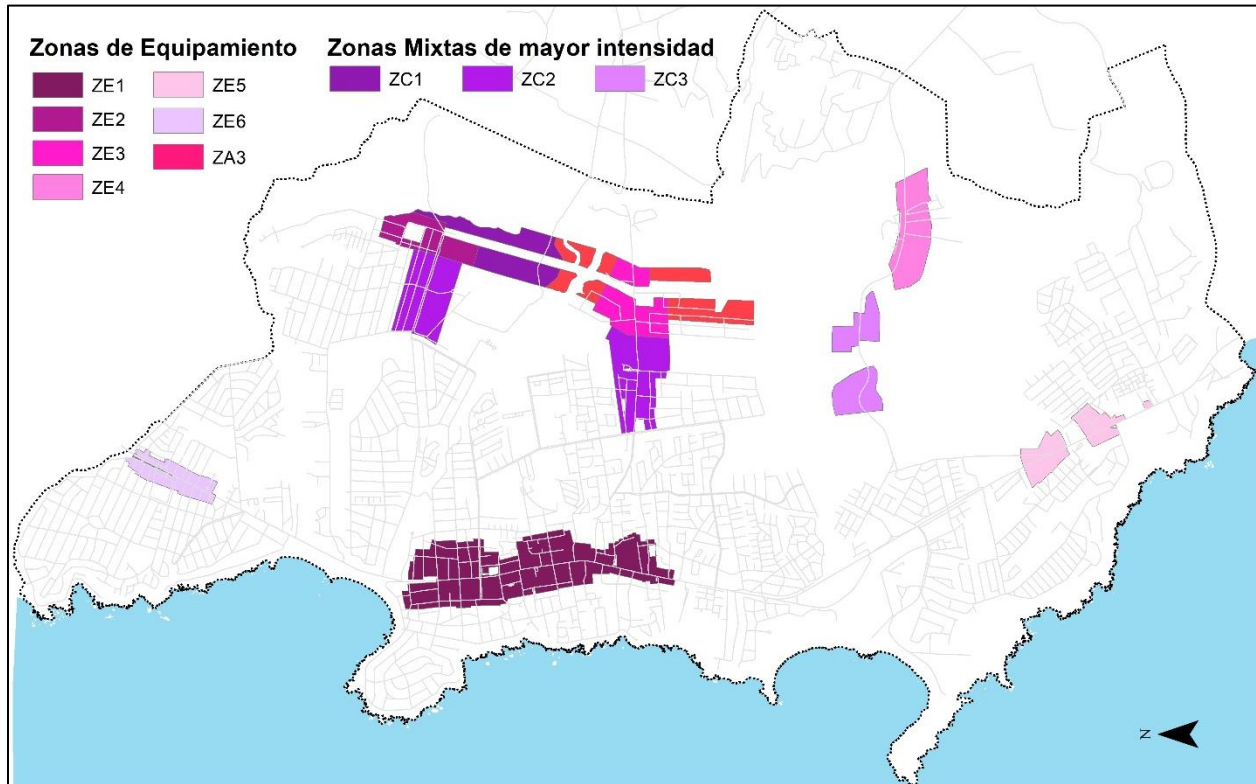
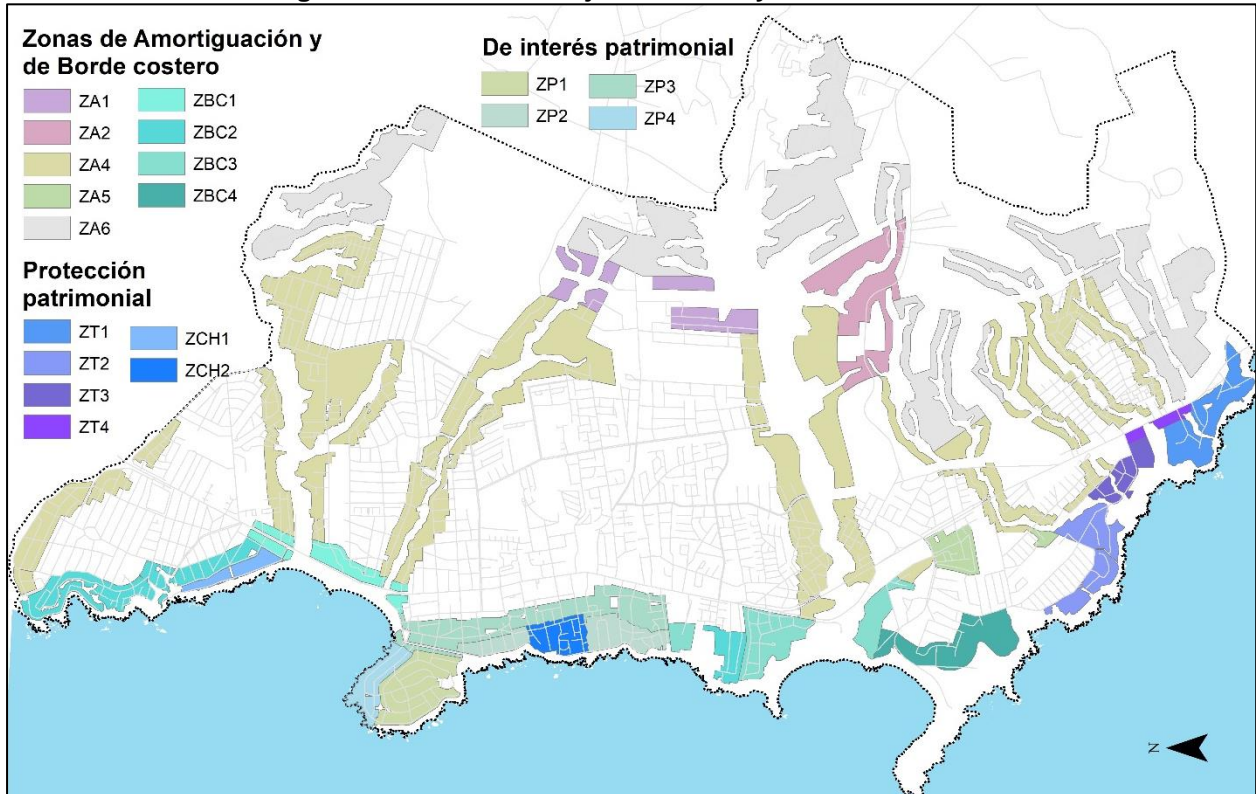


Figura III-10 Zonas de baja intensidad y menor mixicidad



Luego, en una gradiente de intensidad y mixicidad se agrupan zonas preferentemente residenciales, las que acogen densidades medias, que aumentan con el incentivo ante 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 III-11 Zonas residenciales

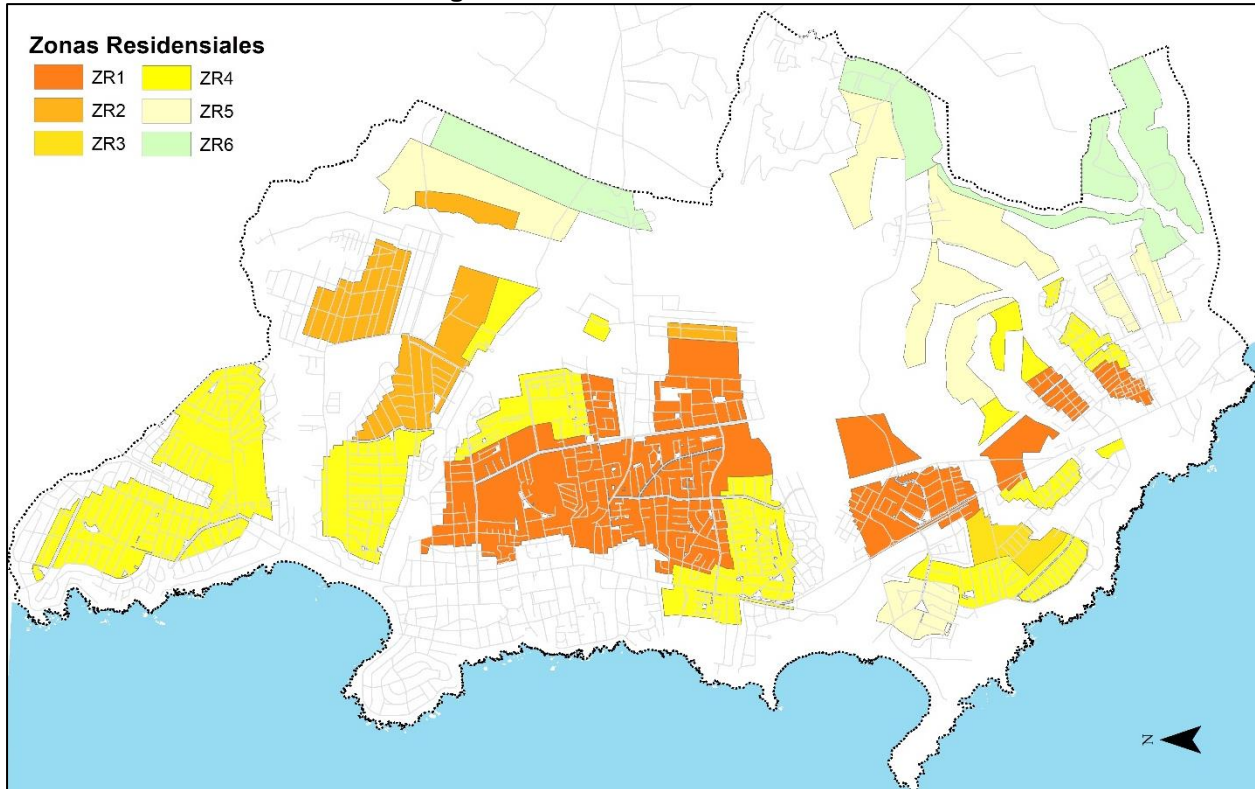
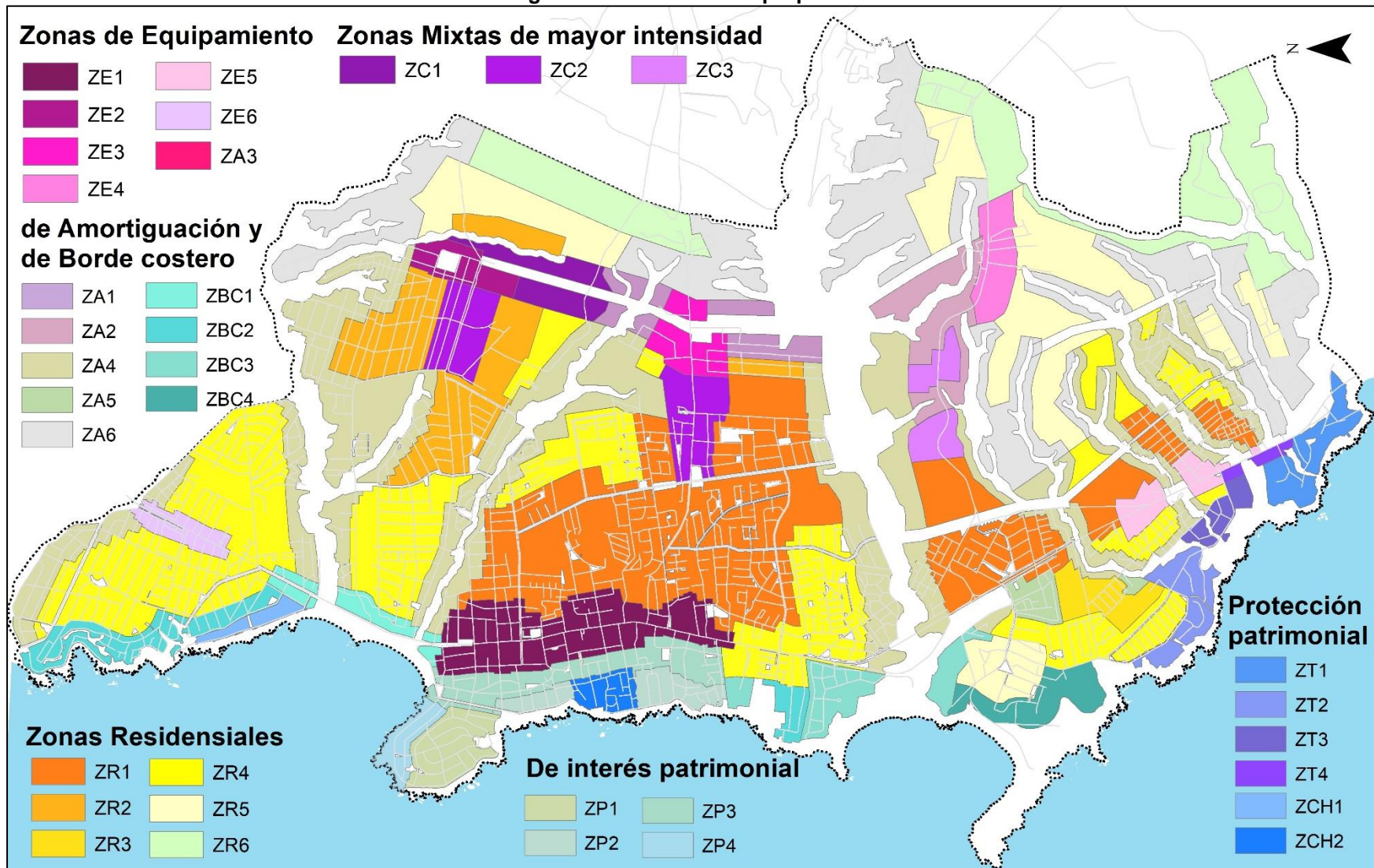


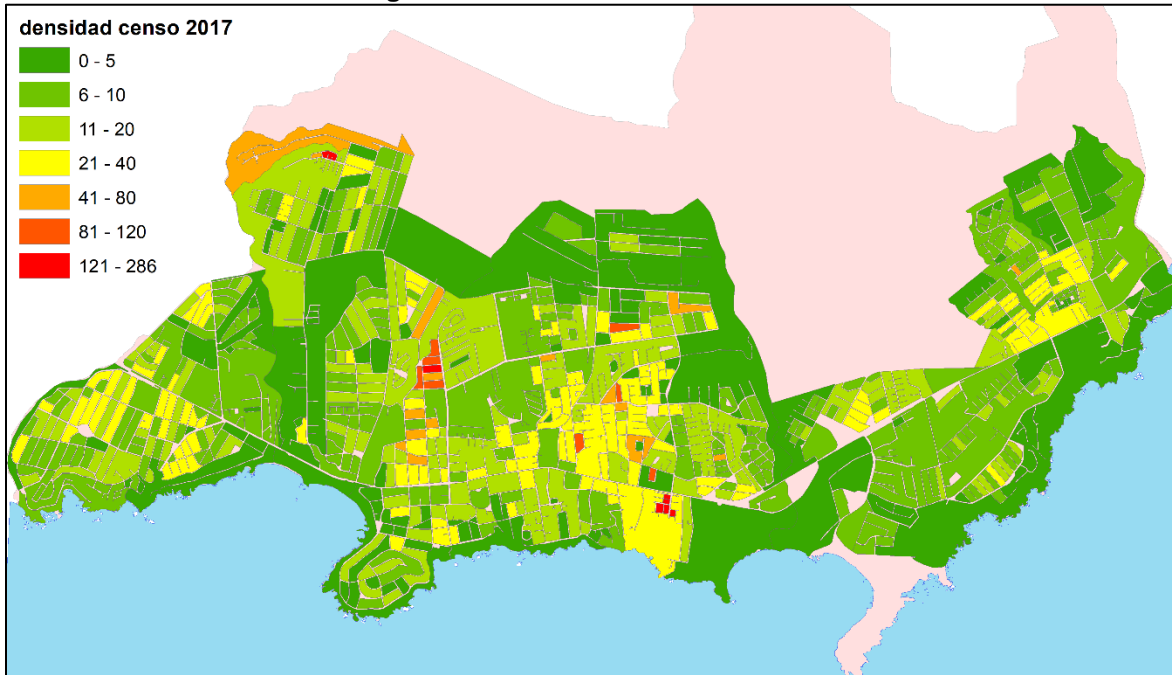
Figura III-12 Zonificación propuesta



II.2.4.- Normas propuestas y cabidas por zona

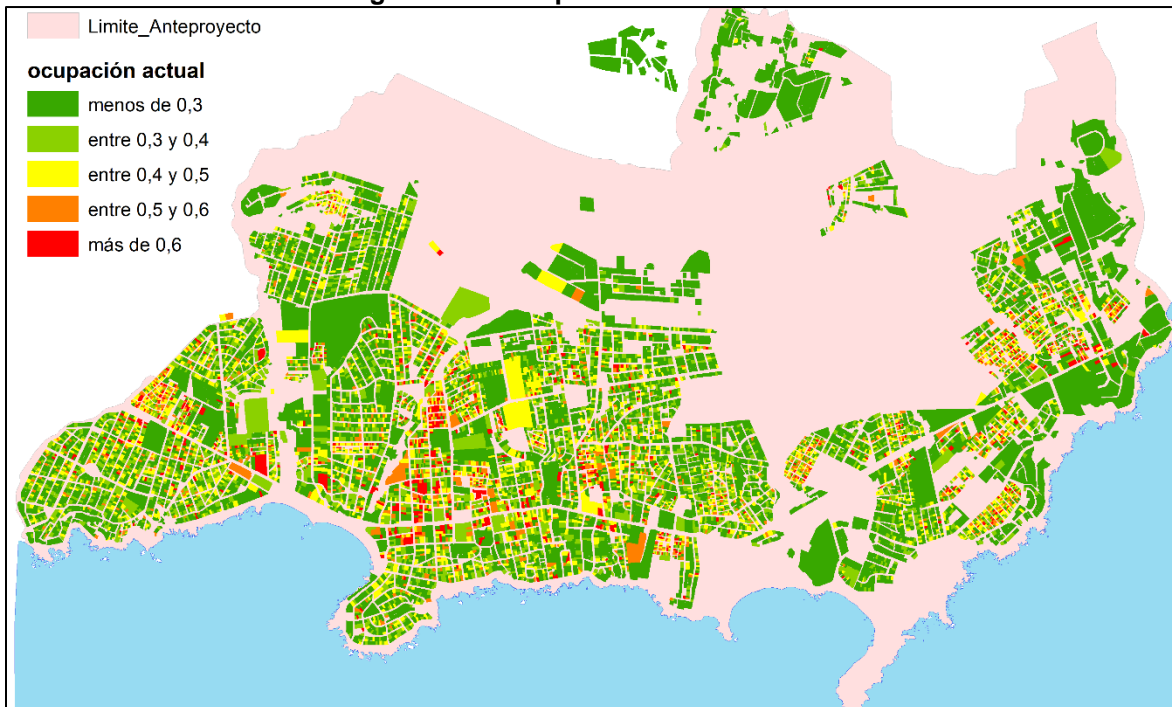
Las normas urbanísticas que definen las intensidades consideran las actuales densidades y ocupación de suelo en los sectores consolidados, ilustrado en gráficas siguientes, proponiendo cambios para consolidar la imagen objetivo acordada. Las normas propuestas implican las cabidas indicadas en el cuadro de página siguiente.

Figura III-13 Densidades Censo 2017



Elaboración propia en base a Censo 2017

Figura III-14 Ocupación de suelo actual



Elaboración propia en base a restitución 2018

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

Cuadro III-6 Normas y cabidas

ZONA	norma urbanística						cabida por hectárea				cabida por predio		Art.6.1.8 (OGUC)		
	DENSI- DAD	ALTURA (pisos)	ALTURA (metros)	OCUPA- CIÓN	CONSTRUC- TIBILIDA	SUP. PREDIAL	Vivi- endas	m2 edificación 1º piso	m2 edificación	m2 max por unidad	m2 edificación 1º piso	m2 edificación	DENSI- DAD	Vivi- endas	m2 lotes
ZA1	250	5	18	0,50	2,50	600	63	3.500	17.500	280	300	1500	312,5	78	90
ZA2	200	4	14	0,50	2,00	800	50	3.500	14.000	280	400	1600	250	63	112
ZA3	100	4	14	0,50	2,00	200	25	3.500	14.000	560	100	400	125	31	224
ZA4	120	2	8	0,50	1,00	400	30	3.500	7.000	233	200	400	150	38	187
ZA5	120	3	11	0,40	1,20	350	30	2.800	8.400	280	140	420	150	38	187
ZA6	20	2	8	0,20	0,60	2000	5	1.400	4.200	840	400	1200	25	6	1120
ZBC1	150	2	8	0,70	1,40	400	38	4.900	9.800	261	280	560	187,5	47	149
ZBC2	120	2	8	0,50	1,00	400	30	3.500	7.000	233	200	400	150	38	187
ZBC3	100	2	8	0,50	1,00	2000	25	3.500	7.000	280	1000	2000	125	31	224
ZBC4	60	2	8	0,50	1,00	300	15	3.500	7.000	467	150	300	75	19	373
ZC1	200	6	21,0	0,60	3,50	400	50	4.200	24.500	490	240	1400	250	63	112
ZC1 (1)	300	8	28,0	0,60	4,80	400	75	4.200	33.600	448	240	1920	375	94	75
ZC2	200	4	14,0	0,60	3,00	200	50	4.200	21.000	420	120	600	250	63	112
ZC2 (1)	250	6	21,0	0,60	3,60	200	63	4.200	25.200	403	120	720	312,5	78	90
ZC2 (2)	320	5	17,5	0,70	3,50	200	80	4.900	24.500	306	140	700	400	100	70
ZC3	180	5	17,5	0,50	2,50	400	45	3.500	17.500	389	200	1000	225	56	124
ZC3 (1)	250	7	24,5	0,50	3,50	400	63	3.500	24.500	392	200	1400	312,5	78	90
ZCH1	80	2	8	0,70	1,40	300	20	4.900	9.800	490	210	420	100	25	280
ZCH2	80	2	8	0,50	1,00	400	20	3.500	7.000	350	200	400	100	25	280
ZE1	120	4	14	0,80	3,00	300	30	5.600	21.000	700	240	900	150	38	187
ZE2	150	6	21	0,60	3,60	250	38	4.200	25.200	672	150	900	187,5	47	149
ZE3	100	4	14,0	0,60	2,40	400	25	4.200	16.800	672	240	960	125	31	224
ZE3 (1)	150	6	21,0	0,60	3,40	400	38	4.200	23.800	635	240	1360	187,5	47	149
ZE4	100	4	14,0	0,60	2,40	400	25	4.200	16.800	672	240	960	125	31	224
ZE4 (1)	150	5	17,5	0,60	3,00	400	38	4.200	21.000	560	240	1200	187,5	47	149
ZE5	120	4	14	0,50	2,00	400	30	3.500	14.000	467	200	800	150	38	187
ZE6	120	4	14	0,50	2,00	250	30	3.500	14.000	467	125	500	150	38	187
ZP1	80	2	8	0,40	1,00	400	20	2.800	7.000	350	160	400	100	25	280
ZP2	80	2	8	0,50	1,00	400	20	3.500	7.000	350	200	400	100	25	280
ZP3	80	3	11	0,60	1,80	350	20	4.200	12.600	630	210	630	100	25	280
ZP4	60	3	11	0,50	1,40	400	15	3.500	9.800	653	200	560	75	19	373

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ZONA	norma urbanística						cabida por hectárea				cabida por predio		Art.6.1.8 (OGUC)		
	DENSI- DAD	ALTURA (pisos)	ALTURA (metros)	OCUPA- CIÓN	CONSTRUC- TIBILIDA	SUP. PREDIAL	Vivi- endas	m2 edificación 1º piso	m2 edificación	m2 max por unidad	m2 edificación 1º piso	m2 edificación	DENSI- DAD	Vivi- endas	m2 lotes
ZR1	200	3	10,5	0,60	2,00	300	50	4.200	14.000	280	180	600	250	63	112
ZR1 (1)	280	4	14,0	0,70	2,80	300	70	4.900	19.600	280	210	840	350	88	80
ZR1 (2)	320	5	17,5	0,70	3,50	200	80	4.900	24.500	306	140	700	400	100	70
ZR2	130	3	10,5	0,60	1,80	400	33	4.200	12.600	388	240	720	162,5	41	172
ZR2 (1)	200	5	17,5	0,60	2,80	400	50	4.200	19.600	392	240	1120	250	63	112
ZR3	120	3	10,5	0,50	1,50	400	30	3.500	10.500	350	200	600	150	38	187
ZR3 (1)	150	4	14,0	0,60	2,20	400	38	4.200	15.400	411	240	880	187,5	47	149
ZR3 (2)	200	5	17,5	0,60	3,00	200	50	4.200	21.000	420	120	600	250	63	112
ZR4	100	2	8,0	0,60	1,30	400	25	4.200	9.100	364	240	520	125	31	224
ZR4 (1)	120	3	10,5	0,60	1,80	400	30	4.200	12.600	420	240	720	150	38	187
ZR5	40	3	11	0,40	1,50	700	10	2.800	10.500	1050	280	1050	50	13	560
ZR6	20	2	8	0,30	0,80	1400	5	2.100	5.600	1120	420	1120	25	6	1120
ZT1	40	3	11	0,30	1,00	1500	10	2.100	7.000	700	450	1500	50	13	560
ZT2	40	3	11	0,30	1,00	700	10	2.100	7.000	700	210	700	50	13	560
ZT3	40	3	11	0,50	1,50	500	10	3.500	10.500	1050	250	750	50	13	560
ZT4	40	3	11	0,60	2,00	400	10	4.200	14.000	1400	240	800	50	13	560

(1) con incentivo 1 máximo (2) con incentivo 2 máximo

II.3 ÁREAS VERDES PROPUESTAS Y SU JUSTIFICACIÓN

La definición de un sistema de áreas verdes que incorpore al borde costero, las quebradas y los sitios de interés como parte de la imagen objetivo es un desafío que involucra una porción no menor del suelo urbano. En el proceso de acuerdos para el anteproyecto se acoge la solicitud de incorporar los siguientes sitios de interés ambiental:

- 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 la conchitas frente a la bajada del banco central,
- Sector Rocas de Tabulanque,
- Dunas sector Rocas de Tabulanque,
- 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

Esta aspiración obedece a una valoración del paisaje expresada en diversos instrumentos, como son el PRIVSBCS, el PRC vigente y el estudio de PRC realizado en el año 2007, que se ilustran como referente a continuación:

Figura III-15 Áreas verdes y de protección en PRIVSBCS y PRC vigente

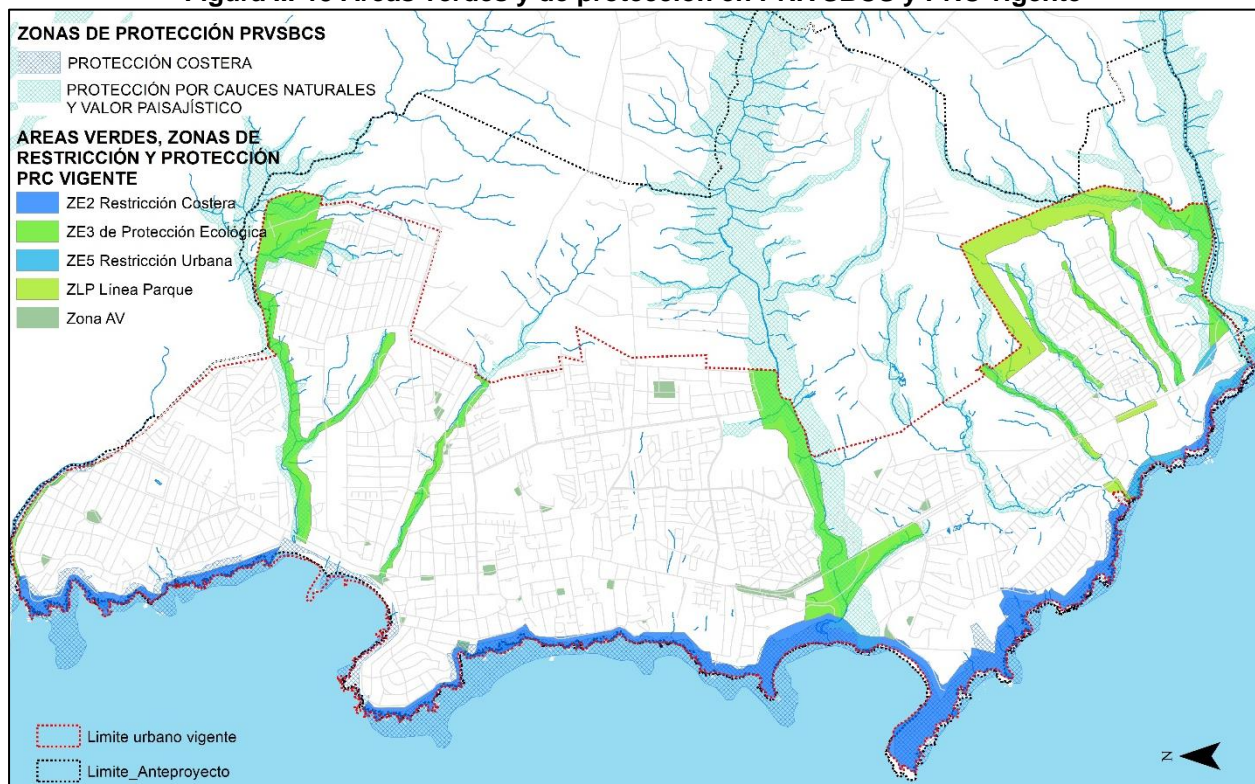
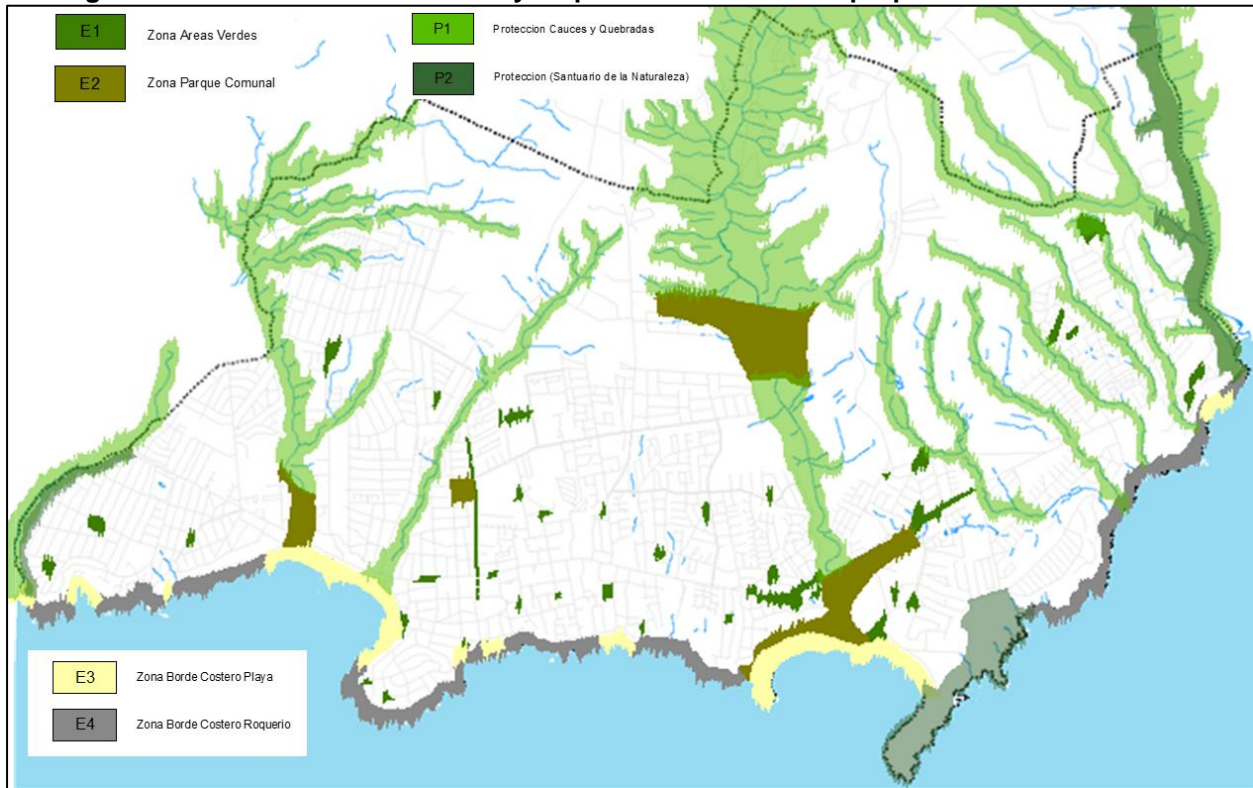


Figura III-16 Zonas de áreas verdes y de protección ambiental propuestas en estudio 2007



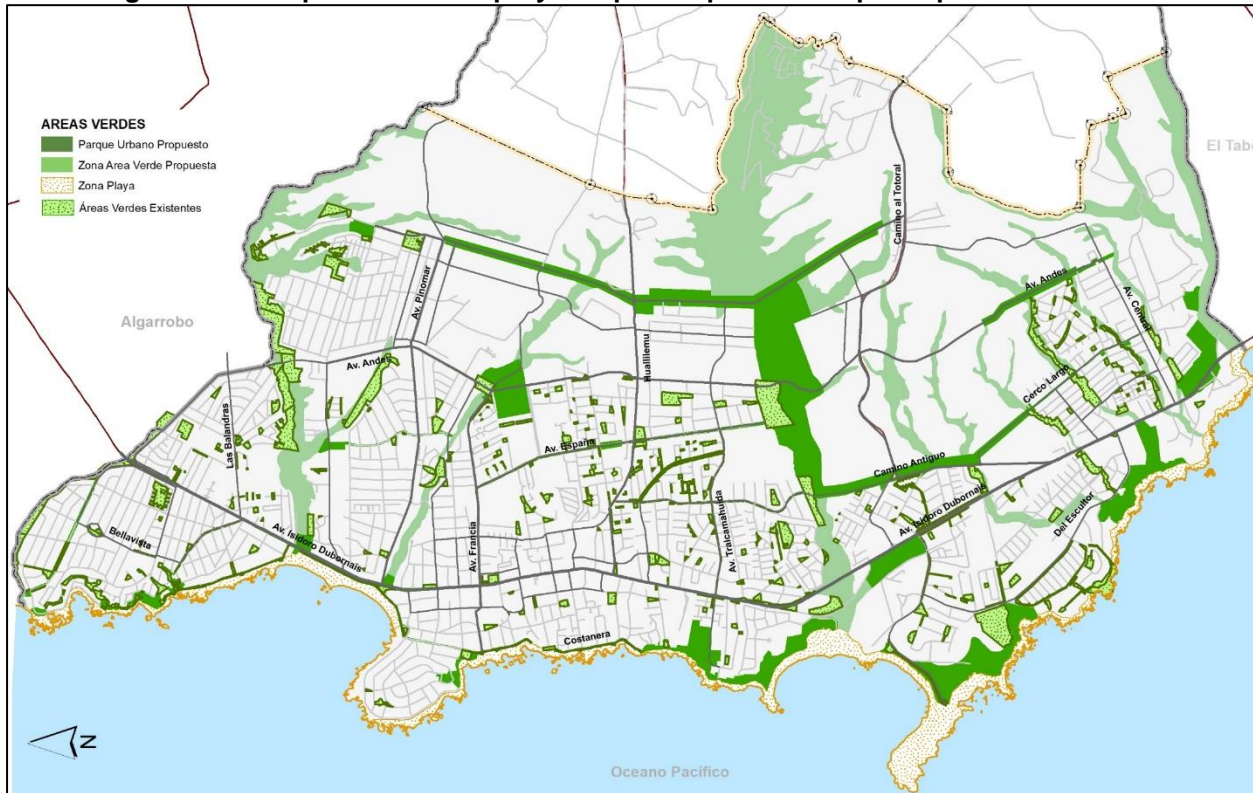
Se consensua incorporar al sistema de áreas verdes aquellas que constituyan parques barriales, por lo que se construye para el proceso participativo la propuesta siguiente:

Figura III-17 Propuesta preliminar de áreas verdes para el proceso de participación ciudadana



Esta propuesta se complementa de acuerdo a las observaciones de talleres, por lo que se refuerza la continuidad entre áreas verdes y se precisan las propuestas con la siguiente figura:

Figura III-18 Propuesta de Anteproyecto para el proceso de participación ciudadana



El municipio desarrolla un catastro de áreas verdes existentes distinguiendo áreas recepcionadas como bien nacional de uso público (46,4 hectáreas), áreas verdes en loteos no recepcionados (26,7 hectáreas) y sectores privados en condominios (11,6 hectáreas). De tal forma que en el anteproyecto se distinguen las áreas públicas y se ajustan las propuestas, tanto de zonas de áreas verdes como de parques urbanos a la existencia de sectores ya destinados a área verde.

Por otra parte la delimitación más detallada de las zonas de valor ambiental, particularmente las zonas de quebradas, determinan ajustes con respecto a la propuesta expuesta a los ciudadanos, realizando entonces ajustes. Estos se desarrollan con los siguientes criterios:

- Existencia de áreas verdes públicas y en loteos no recepcionados que se reconocen como bien nacional de uso público con uso de área verde (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 modificando el área verde propuesta en el plan regulador vigente para dar cabida a un mejor desarrollo de sectores de borde costero para el destino de parque.

Estos elementos y la propuesta de zonas de áreas verdes y parques se ilustran a continuación :

Figura III-19 Elementos de análisis para el sistema de áreas verdes

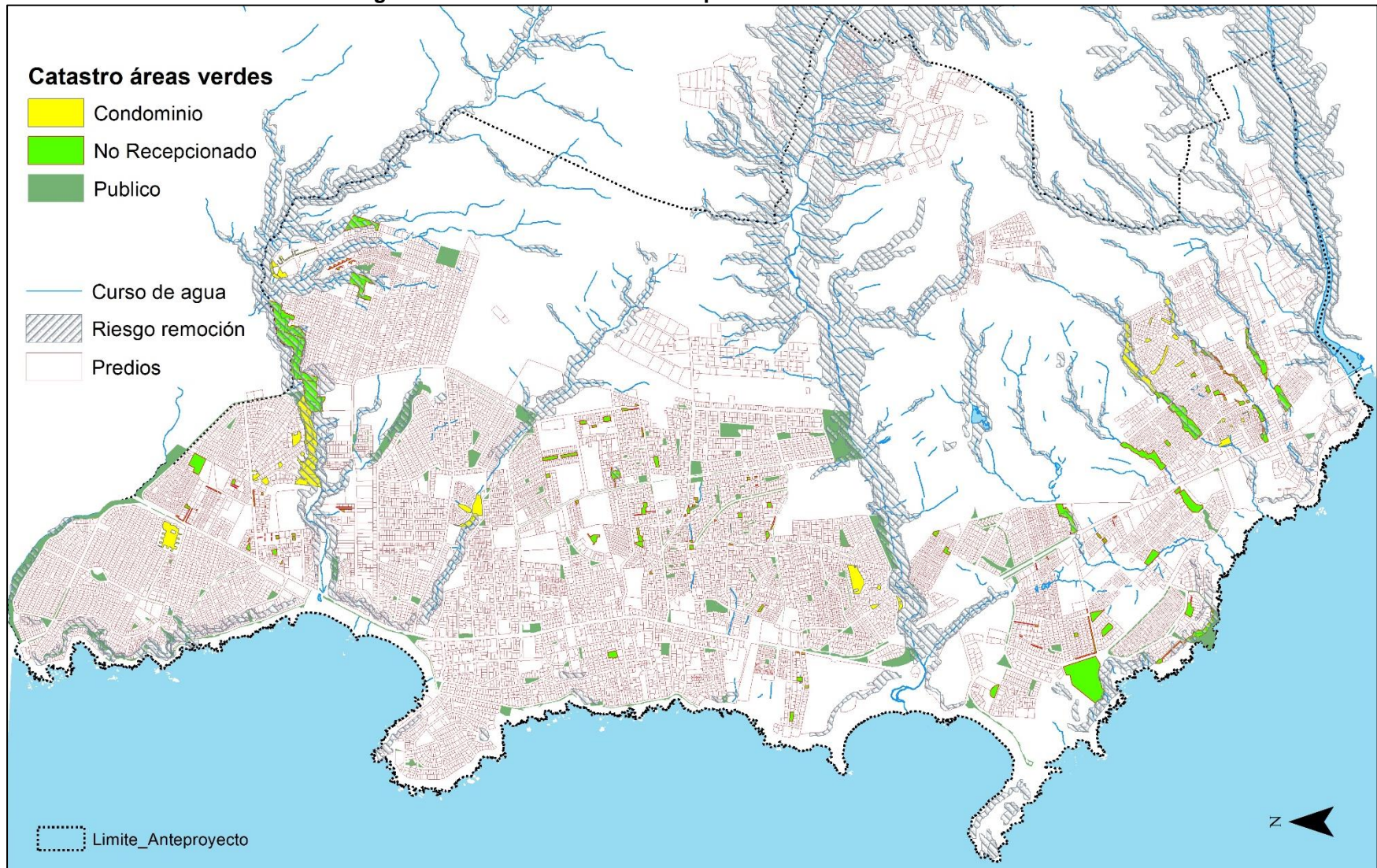
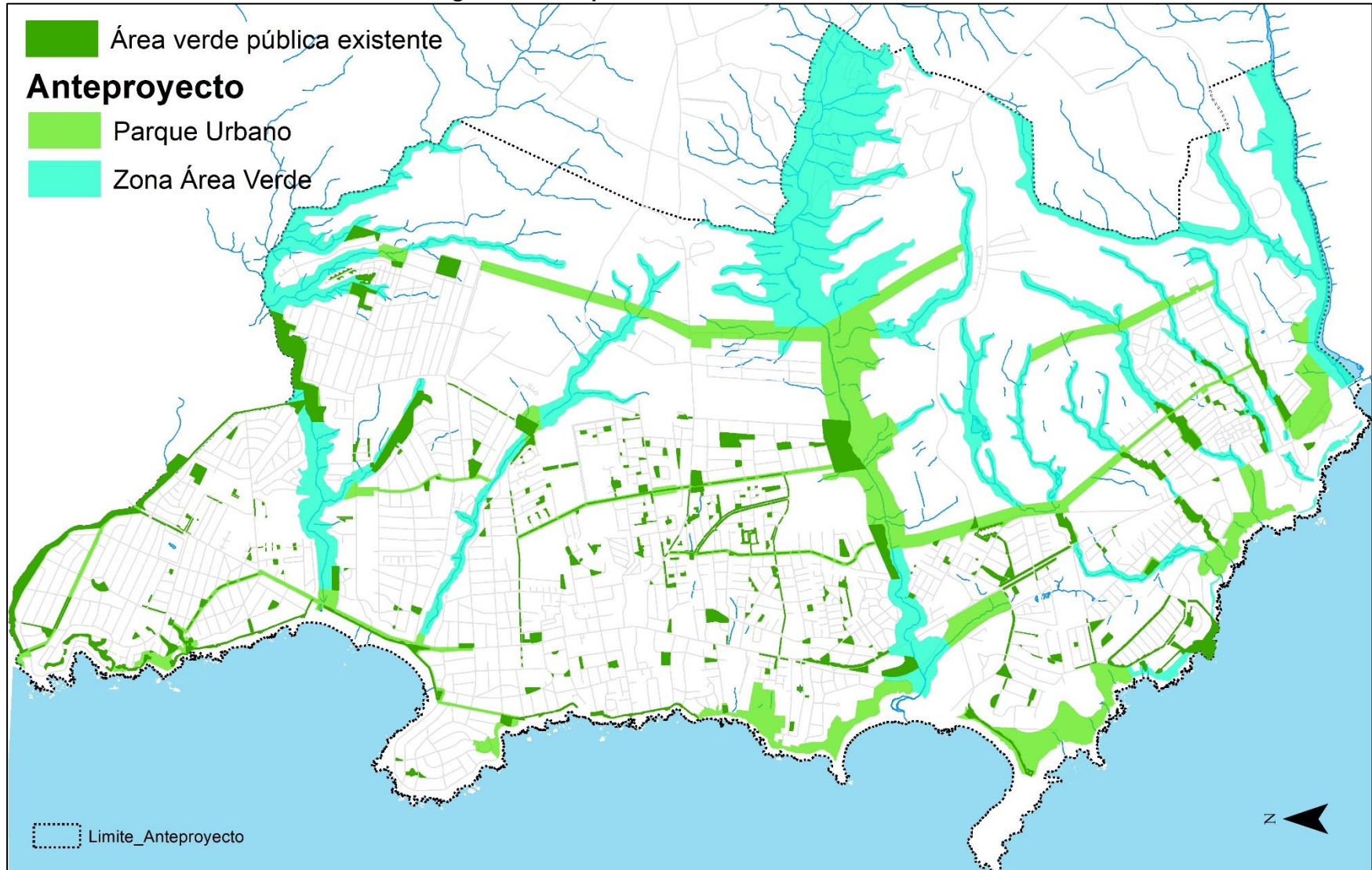


Figura III-20 Propuesta de sistema de áreas verdes



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 áreas 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 Tabulangue. La información fue incorporada al anteproyecto y se dibujó una línea de playa provisoria hacia el sur, siguiendo los criterios cartográficos del estudio de Geociencias. En la figura siguiente se ilustra en línea roja la línea de playa definida (en azul la baja marea) y la zona de playa del plan regulador, como bien nacional de uso público que se complementa con parques y zonas de área verde:

Figura III-21 Zona de playa



El sistema de espacios públicos costeros se inserta en una trama consolidada, no permitiendo fajas no edificables continuas tierra adentro de la línea de alta marea, sin embargo se plantea reforzar la vialidad existente, tanto de penetración hacia la costa como las calles costaneras, con una vía peatonal que recorre el borde costero, como se detalla en el punto siguiente.

II.4 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		
AVDA. ANDES	20	Existente	10 Sur	Camino a Huallilemu		

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

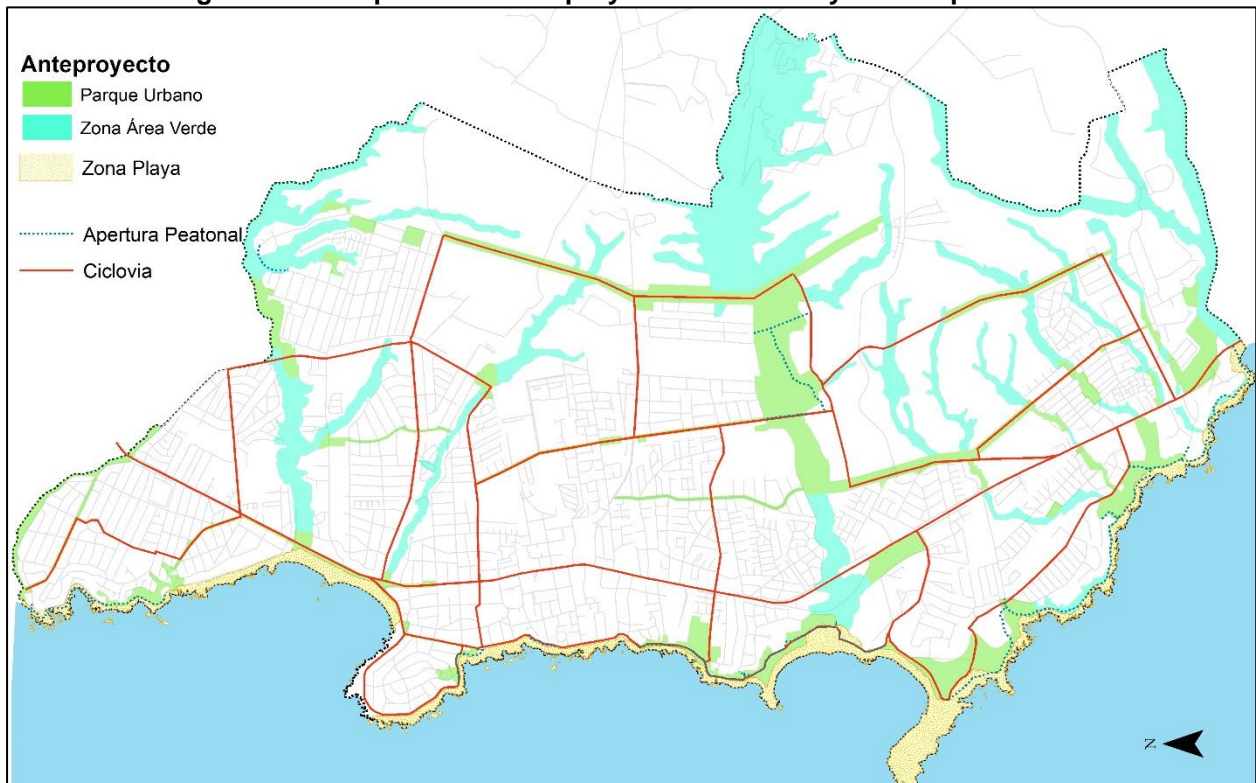
NOMBRE	ANCHO ENTRE L.O		TRAMO		EN ORD. Nº2119	COMEN-TARIOS
	m		Desde	hasta		
	20	Prolongación	Camino Huallilemu ^a	Victoria	SI	PARCIALMENTE
	20	Existente	Victoria	Pinomar		
AVDA. ESPAÑA	20	Existente	10 Sur	Avda. Francia		
10 SUR	20	Existente	Avda. Andes	Avda. España		
	20	Prolongación	Avda. España	proyectada 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 Álvares (ex Rocas de Algarrobo)	SI	
PEÑABLANCA	13	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Peñagris		
AVDA. ROCAS DE ALGARROBO	20	Existente	Avda. Isidoro Dubournais	Bellavista		

En página siguiente se ilustra sobre vialidad propuesta en la instancia participativa y el anteproyecto:

Figura III-24 Propuesta de ciclovías para el proceso de participación ciudadana

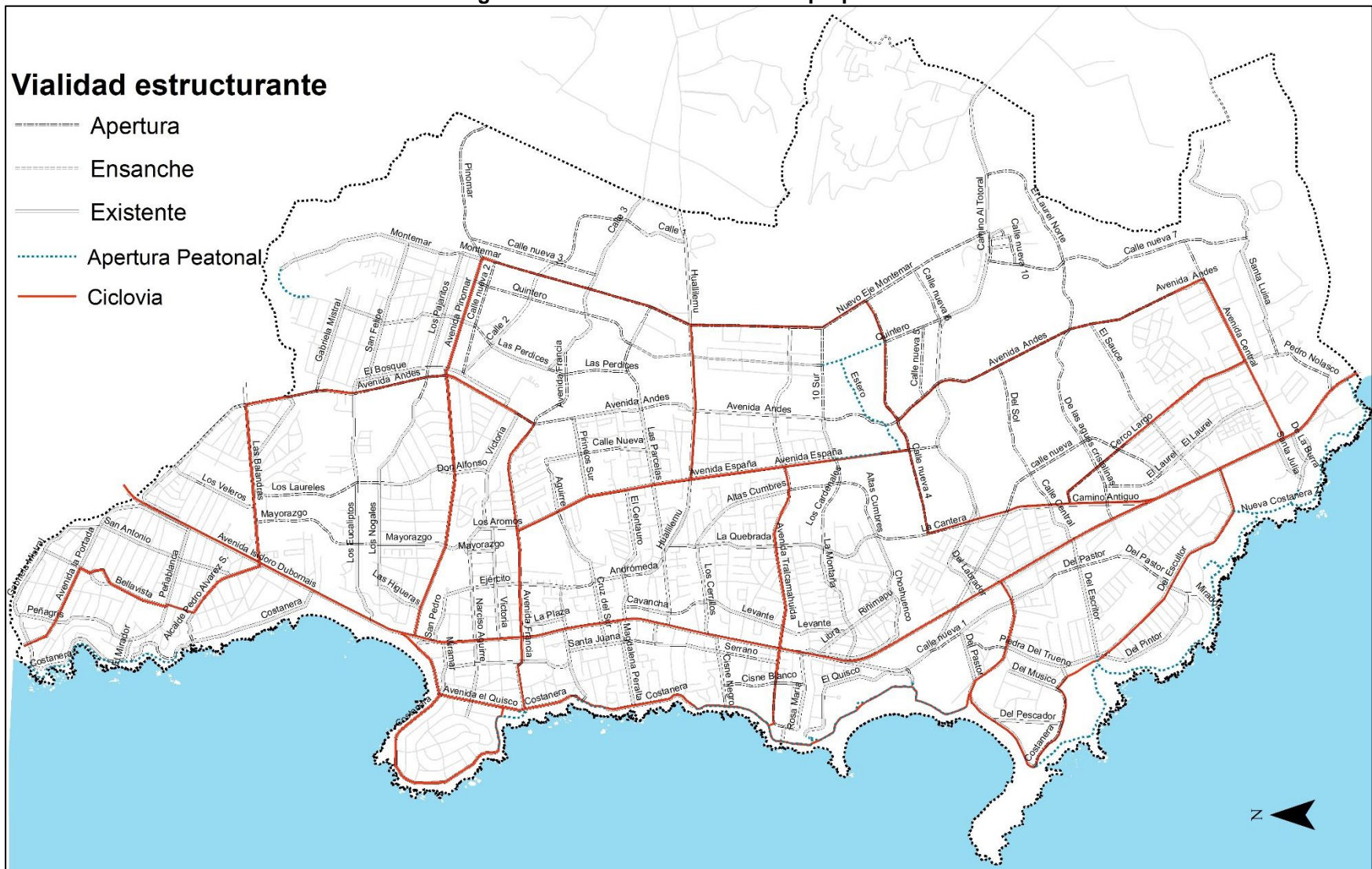


Figura III-25 Propuesta de Anteproyecto de ciclovía y sendas peatonales



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

Figura III-26 Vialidad estructurante propuesta



III.- ANTEPROYECTO DE PLAN DE IMPLEMENTACION

III.1 INTRODUCCIÓN

La Ordenanza y Planos del Plan Regulador son indispensables pero no suficientes para lograr que El Quisco evolucione según lo planificado. Más allá del encuadre normativo a establecer, es necesario un manejo activo de los objetivos de planeamiento urbano ya definidos en el IP.

El marco normativo del Plan Regulador Comunal (Ley General de Urbanismo y Construcciones, OGUC) en tiempos recientes ha logrado eliminar serias limitaciones que afectaban al instrumento, permitiendo ahora que éste pueda contemplar aspectos que inciden en el desarrollo urbano, como la arborización, así como la formulación de incentivos al mejoramiento de espacios públicos e integración social, a través de la Ley 21.078. Es de esperar que, en el futuro, la planificación urbana se pueda acompañar de planes de inversión y gestión más integrales, que contemplen diversas iniciativas que, en su conjunto, hagan confluir normas y recursos para conformar en el tiempo la ciudad que se planifica.

Previo a identificar algunas iniciativas complementarias a las disposiciones normativas del PRC, se examinará la cartera de iniciativas de inversiones públicas que contempla el Banco Integrado de proyectos para El Quisco, en función de identificar prioridades o inversiones complementarias a promover para abordar los principales desafíos del desarrollo urbano de El Quisco. Luego de eso, se propondrán ideas de proyecto a ser desarrolladas como iniciativas adicionales con el mismo objetivo.

III.2 INVERSIONES PÚBLICAS EN LA ACTUAL CARTERA DE PROYECTOS.

Al examinar los proyectos y estudios básicos postulados en 2020 al Banco Integrado de Proyectos para ejecutar en la comuna, tanto por la Municipalidad como por organismos sectoriales, se observa que, de un total de 17 iniciativas de inversión (16 proyectos, 1 estudio básico), casi la mitad (8, en blanco en el cuadro de la página siguiente) busca proporcionar o mejorar servicios que seguramente aportarán a la calidad de vida que ofrece la ciudad a sus habitantes, pero no incidirán en la conformación de una nueva estructura urbana. Algunos por definición no tienen una implantación territorial (clínica veterinaria móvil, camiones aljibe). Otros tienen un carácter necesariamente local y disperso, como los jardines infantiles. Pero, pensando a futuro, el emplazamiento de algunos servicios de escala comunal (Cesfam, por ejemplo) puede ser muy importante en función de materializar (o desdibujar) la propuesta de centralidades que está contenida en el PRC, especialmente de aquellas que hoy no existen realmente y sólo están planeadas, por lo que requieren de una orientación planificadora para su localización.

Del resto de la cartera (9 proyectos), la mayoría tiene algún impacto territorial, pero de carácter sólo local y más bien en función de cubrir un déficit que de incidir en la estructura urbana de la ciudad (en gris en el cuadro). Es el caso de los 3 proyectos de construcción de plazas y del mejoramiento del barrio Tralcamahuida.

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

Por lo tanto, de las 17 iniciativas de inversión, sólo 3 contribuyen a conformar el futuro de El Quisco o al menos a prefigurarlo: mejoramiento costanera Poza Azul, mejoramiento y pavimentación Av. Pinomar y Caleta de Pescadores (para estos efectos, los 2 proyectos asociados a la caleta de pescadores se consideran uno), aunque no es evidente que en el programa de este último proyecto esté presente el impacto potencial de las instalaciones para los residentes y el turismo, además de los requerimientos internos de los destinatarios.

La conclusión de este ejercicio es la necesidad de incorporar los objetivos de planificación que han guiado el PRC en los criterios para priorizar la cartera de proyectos a postular, así como en el diseño de las características de los proyectos y su localización.

CÓDIGO BIP	INICIATIVA DE INVERSIÓN	TIPOLOGÍA	SECTOR	RATE	ETAPA ACTUAL
30061523-0	MEJORAMIENTO COSTANERA POZA AZUL	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	RS	EJECUCION
30078493-0	MEJORAMIENTO CALETA DE PESCADORES	PROYECTO	PESCA	RS	EJECUCION
30436672-0	CONSTRUCCION CUARTEL PRIMERA COMPAÑIA DE BOMBEROS	PROYECTO	SEGURIDAD PÚBLICA	RS	EJECUCION
30440576-0	SALA CUNA Y NIVEL MEDIO EL MIRADOR	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	RS	EJECUCION
30466383-0	SALA CUNA Y NIVEL MEDIO TRALCAMAHUIDA	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	RS	EJECUCION
40006542-0	PLAN MAESTRO DE RECUPERACION BARRIO TRALCAMAHUIDA	ESTUDIO BASICO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	RS	EJECUCION
40012075-0	CONSTRUCCION PLAZA SERRANO	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	FI	PERFIL
40017798-0	ADQUISICION CLÍNICA VETERINARIA MÓVIL	PROYECTO	MULTISECTORIAL		PERFIL
40018139-0	REPOSICION SUBCOMISARIA EL QUISCO	PROYECTO	SEGURIDAD PÚBLICA	RS	PERFIL
40019037-0	CONSTRUCCION PLAZA AGUAS CLARAS	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	FI	PERFIL
40019042-0	CONSTRUCCION PLAZA LOS COPIHUES	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	FI	PERFIL
40020247-0	AMPLIACION MUELLE PESCADORES CALETA EL QUISCO	PROYECTO	PESCA	FI	PERFIL
40021497-0	CONSERVACION ESCUELA POETA NERUDA DE ISLA NEGRA	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO		PERFIL
40021540-0	ADQUISICION Y REPOSICIÓN CAMIONES ALJIBE	PROYECTO	RECURSOS HÍDRICOS		PERFIL
40023786-0	MEJORAMIENTO BARRIO VILLA TRALCAMAHUIDA	PROYECTO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	RS	PERFIL
40027863-0	CONSERVACION SALA CUNA Y JARDIN INFANTIL VILLA MARINA	PROYECTO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO		PERFIL

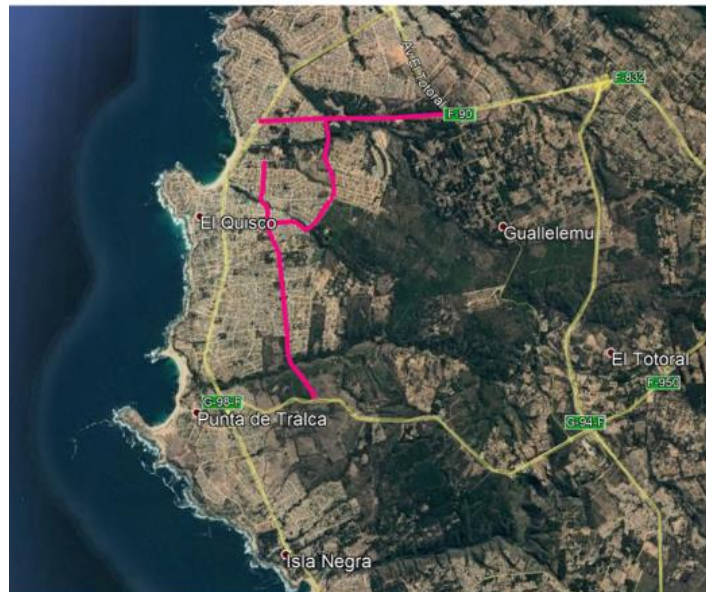
Fuente: elaboración propia sobre datos del Banco Integrado de Proyectos, MIDESO.

III.3 PLAN COMUNAL DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

De manera indicativa, se requiere identificar e impulsar iniciativas complementarias al IPT que actúen en función de los mismos objetivos de desarrollo urbano y territorial, de manera de cubrir aspectos que éste no puede regular o promover por sí mismo. En ese marco cabe explorar la dictación de Ordenanzas Municipales en diversas materias. Y si bien el instrumento no va asociado a un plan de inversiones que garantice la materialización, por ejemplo, de nuevos parques, vías y áreas de equipamientos consideradas en el PRC. a partir de la dictación de la Ley 20.958 (2016) de Aportes al Espacio Público, es posible incorporar estas iniciativas de inversión en un plan adicional que permitirá financiar obras asociadas a emprendimientos privados, más allá de las fuentes habituales de recursos públicos para iniciativas locales de inversión, con lo que el municipio podrá desarrollar el plan de obras que priorice.

Como se señala en dicha ley, ésta operará como una vía específicamente destinada al financiamiento de proyectos que formen parte de un plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público asociadas al instrumento de planificación territorial. La inexistencia de un plan de inversiones de esta índole inhabilitará la captación de los recursos previstos en la ley y no permitirá aplicar los incentivos normativos que puede establecer el Plan Regulador Comunal para materializar proyectos de movilidad, de áreas verdes o de integración social.

Para dimensionar la importancia de este plan de inversiones, cabe mencionar la importancia que tienen en el PRC las vías alternativas a Dubournais en cotas superiores, o, más en general, constituir una red vial en el sector alto, lo que exige pasar sobre quebradas (para unir Av. España con la ruta F-950, por ejemplo, o Las Balandras y su posible extensión hasta la ruta F950, con Av. El Bosque, ver imagen). La factibilidad de estas propuestas de planificación se incrementará significativamente integrando recursos públicos y privados que se incorporen a través de este mecanismo.



Los efectos de la Ley de Aportes serán muy limitados en la mayoría de las comunas del país, puesto que no son muchas aquellas que concentran condiciones y un interés inmobiliario para invertir en proyectos de densificación que tendrán como contrapartida un aporte al desarrollo de obras de interés público local. Si bien El Quisco ha resuelto no densificar las áreas de mayor

interés inmobiliario (las más cercanas al borde costero), sin duda su localización costera privilegiada le permitirá recibir proyectos inmobiliarios que deberán aportar al mencionado plan de inversiones. Por lo tanto, la formulación de un plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público debe ser primera prioridad para el municipio una vez aprobado el Plan Regulador Comunal.

III.4 INICIATIVAS ESPECÍFICAS ASOCIADAS AL PRC

III.4.1.- Construcción de sendero peatonal costero



III.4.2.- Polo gastronómico en Isla Negra

El PRC propone el desarrollo de sub centralidades para descongestionar la actividad que se centra a lo largo de Dubournais y la dependencia respecto del área céntrica de El Quisco. Una de estas sub centralidades se propone en el tramo inicial de Avenida Central, hacia el oriente. Tiene la ventaja de emplazarse al centro de la localidad pero fuera de la Zona Típica, lo que entrega más flexibilidad para su desarrollo, pero la dificultad de no cumplir prácticamente otra función que la residencial en la actualidad. Una forma de enriquecer la actividad de la zona y prefigurar su carácter mixto, es promover la instalación allí de un conjunto de pequeños emprendimientos asociados a productos gastronómicos, los que hoy se encuentran (aún en número reducido) en la comuna y que seguramente seguirán llegando junto con la migración de nuevos residentes a la costa.

Existen numerosos restaurantes típicos en la comuna, pero esto más bien se refiere a la pequeña oferta de productos gourmet que, agrupada en un mismo sector, puede beneficiarse de la mutua vecindad y de su proximidad a un público cercano con interés por productos gastronómicos más sofisticados, lo que también puede ayudar a brindarle identidad al sector y a atraer nuevas actividades. Esto no implica, al menos centralmente, inversiones de la Municipalidad (salvo, probablemente, en el aseo y heroseamiento de la vía pública), pero en cambio le exige jugar un rol de gestión imprescindible para agrupar a los emprendedores que existen, para promover la idea y para buscar apoyos de organismos públicos que contribuyan a materializarla (SERCOTEC, en primer lugar).

III.4.3.- Pleno aprovechamiento y protección de recursos naturales de la comuna.

En El Quisco existen numerosas asociaciones relacionadas con la conservación y disfrute de la naturaleza: una coordinación con estas entidades puede derivar en un conjunto de proyectos específicos a impulsar en conjunto: ruta guiada de avistamiento de fauna y flora costera, algo similar para diversos tipo de recorridos en las quebradas, tanto para reconocer flora como hongos (ver ejemplo de Parque Etnobotánico Omora en Navarino). También en este caso el rol de la Municipalidad será principalmente de gestión, en la convocatoria y en la búsqueda de recursos de apoyo, como los de SERNATUR.

Se creará así una red de servicios asociados a un ecoturismo de intereses especiales que contribuirá a enriquecer la imagen comunal y a la protección del medio silvestre de la costa y las quebradas.

El gran parque de la quebrada Seminario exigirá, para su habilitación, combinar los espacios de recreación habituales con sectores que se reserven para estos circuitos de avistamiento de vida silvestre. Un tipo de actividad intermedia puede ser la de prácticas deportivas “outdoors”, donde se habiliten senderos y rutas con ese fin, combinando la práctica recreacional y deportiva con el cuidado de la naturaleza. El trabajo conjunto con agrupaciones ambientalistas de la zona puede alimentar el diseño de este parque.