

# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINCHAO, PROVINCIA DE CHILOÉ, REGIÓN DE LOS LAGOS.



## EQUIPAMIENTO Y ÁREAS VERDES ANTEPROYECTO

DICIEMBRE 2024



## CONTENIDOS

1	EQUIPAMIENTO COMUNAL.....	3
1.1	Distribución y accesibilidad del Equipamiento comunal.....	4
1.1	Conclusiones Equipamiento comunal.....	9
2	ÁREAS VERDES .....	9
2.2	Propuesta del Plan Regulador .....	11
2	Bibliografía.....	14

## FIGURAS

Figura 1.	Predios con Equipamiento Localidad de Achao.....	5
Figura 2.	Accesibilidad a Equipamiento Educacional .....	6
Figura 3.	Accesibilidad a Equipamiento Salud.....	7
Figura 4.	Equipamiento deportivo .....	8
Figura 5.	Áreas verdes Achao.....	10
Figura 6.	Accesibilidad a Áreas Verdes.....	11
Figura 7.	Sistema de Áreas Verdes del Plan y Plazas Existentes .....	12
Figura 8.	ZAV de la propuesta de Anteproyecto del Plan .....	13

## 1 EQUIPAMIENTO COMUNAL

El equipamiento es parte del soporte de actuaciones y construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para asociar y esencialmente satisfacer los requerimientos complementarios a las actividades residenciales, recreativas y productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ella, sosteniendo la economía local y en algunos casos comunal dependiendo de la escala de éste y de la localización que disponga en el territorio, generando una malla de actividades en el paño que comprende la comuna, por lo que resulta importante para el análisis su distribución dentro del territorio y la cobertura de la escala de atención. Respecto a lo cual es posible la aplicación de estándares recomendables de cobertura, conforme a patrones del MINVU.

Para describir la oferta de equipamiento urbano se ha utilizado la clasificación descrita en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC, Artículo 2.1.33 y 2.1.36), en cuanto a la identificación de clases y escalas<sup>1</sup>. Allí se señala que las escalas de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones destino específico, según la medida del efecto que produzcan en materia de ruidos, flujos vehiculares y peatonales, de acuerdo al tipo de vía que enfrentan según su clasificación y sean existentes o proyectadas en un instrumento de planificación, al número de personas contemplado según carga de ocupación y a las condiciones sanitarias del proyecto.

En la tabla de la siguiente página se hace una primera aproximación, donde sólo se establece si existe el tipo de equipamiento dentro de la comuna y en que escala.

### a. Escala de Equipamiento Existente

En el cuadro siguiente se hace una primera aproximación, donde sólo se establece si existe el tipo de equipamiento dentro de la comuna y en que escala.

**Cuadro 1. Escala del Equipamiento Existente**

EQUIPAMIENTO	ESCALA			
	MAYOR	MEDIANA	MENOR	BÁSICA
CLASE				
<b>Científico</b>				
<b>Comercio:</b> centros y locales comerciales, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, etc.				
<b>Culto y Cultura:</b> templos; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de espectáculos, cines, teatros, auditorios, exposiciones o difusión de toda especie; medios de comunicación.				

1. **Equipamiento Mayor:** El que contempla una carga de ocupación superior a las 6.000 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
2. **Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas, troncales y colectoras.
3. **Equipamiento Menor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas, troncales, colectoras y de servicio.
4. **Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales

EQUIPAMIENTO	ESCALA			
	MAYOR	MEDIANA	MENOR	BÁSICA
<b>CLASE</b>				
<b>Deporte:</b> estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.				
<b>Educación:</b> educación técnica, media, básica, básica especial y prebásica, centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.				
<b>Esparcimiento:</b> parques de entretenimientos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.				
<b>Salud:</b> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios.				
<b>Seguridad:</b> unidades policiales y cuarteles de bomberos, o cárceles y centros de detención, entre otros.				
<b>Servicios:</b> servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.				
<b>Social:</b> sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.				

La tabla anterior aplica sobre aquellos equipamientos catastrados y analizados en las localidades del Sistema de Centros, incluyendo los usos mixtos, es decir aquellos predios que cuentan con edificación de más de un piso y que comparten usos residenciales y de equipamiento.

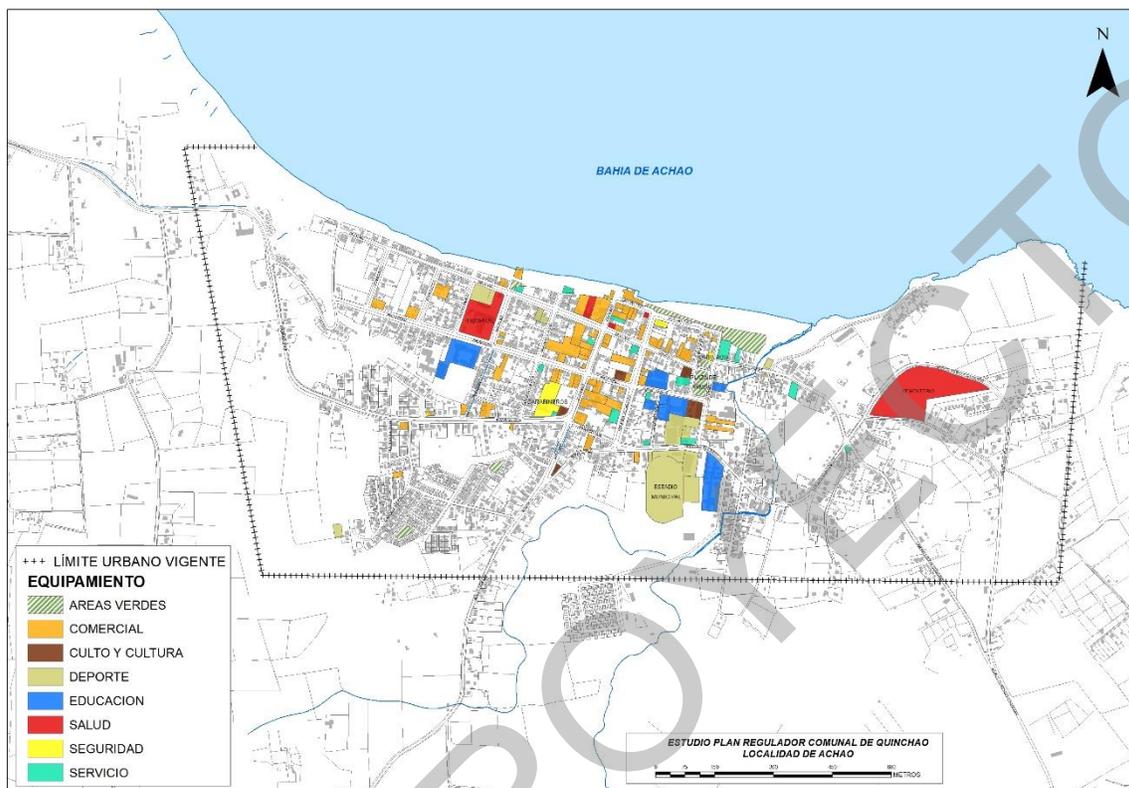
En la tabla se evidencia que las escalas mediana y mayor no se presentan en el equipamiento existente, excepto en educación (por el liceo); por su parte los equipamientos de escala menor se presentan con casos puntuales, como media luna, las iglesias y gimnasio; el resto corresponde a escala básica, es decir, de una carga ocupacional inferior a 250 personas. En el caso de equipamiento científico y esparcimiento, estos no se presentan en la comuna.

### 1.1 Distribución y accesibilidad del Equipamiento comunal

La localidad de Achao contiene la mayor oferta de equipamiento comunal, no solo en variedad y cantidad, sino en el nivel de éste, particularmente en los equipamientos de la labor social del Estado, como salud, educación, deportes y seguridad.

En la siguiente figura se mapea la localización de equipamiento, la que se representa por el predio ocupado; ello por cuanto se busca identificar la disponibilidad de suelo urbano con destino de equipamiento.

**Figura 1. Predios con Equipamiento Localidad de Achao**



Fuente: Elaboración propia

Según el Estudio de Estándares de Equipamiento realizado por el MINVU en conjunto con AC Consultores (1996), se analiza como equipamiento comunal aquel que aporta a la labor social del Estado, identificado también como “equipamiento público básico” y que comprende a los siguientes: deportivo, educacional, seguridad y salud.

En comunas de población reducida, tanto para área urbana como rural, las coberturas del equipamiento existente –al menos en lo que se refiere a los propios de la labor social del Estado– suelen ser suficientes por cuanto se tratan de instalaciones con proyecciones de desarrollo; Sin embargo, en la diversidad de la oferta de equipamiento, principalmente los que son de especialidades o de alto costo operacional públicos o privados, resulta más probable que estos no surjan hasta que la presión y volumen de la demanda local haga rentable su localización (hospitales, servicios financieros, centros de especialidades médicas, educación superior).

En consecuencia, Quinchao y particularmente su cabecera comunal, presenta una buena cobertura de equipamiento social e incluso privado (comercio, servicios), pero presenta déficit en equipamientos de nivel comunal e intercomunal, por los cuales la población debe trasladarse a Dalcahue o Castro. Esto indica que el tipo de equipamiento ausente es de una escala mayor al

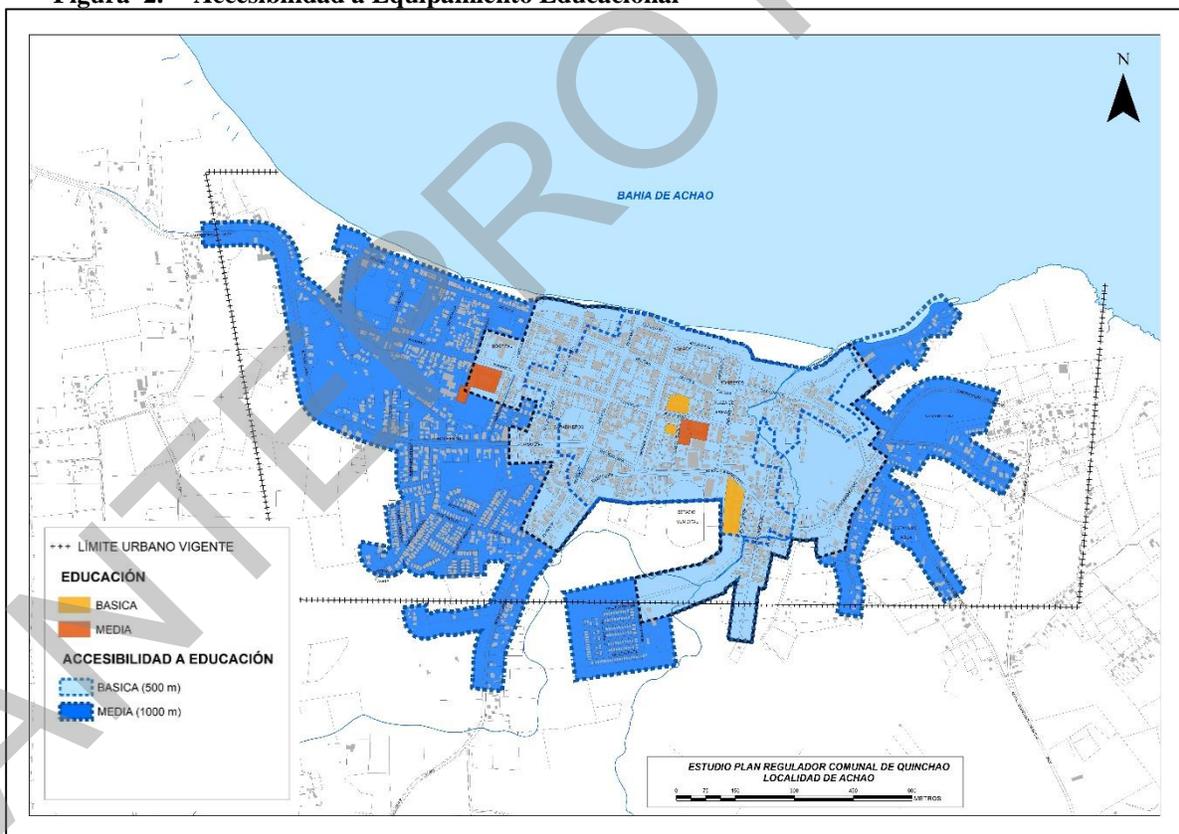
existente, por lo que resulta pertinente que el instrumento normativo planifique áreas para la localización preferencial de este tipo de edificaciones.

Bajo esta premisa, el presente estudio analiza la accesibilidad al equipamiento, esto con el objetivo de definir en qué sectores específicamente hay carencia del recurso para sus habitantes. La accesibilidad se analiza atendiendo algunos estándares propuestos en el Informe de Propuesta de Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano. CNDU (2018) y el Reporte N°1 “Zonas de Buena Accesibilidad (CPPUC, 2019) los que permiten definir áreas de cobertura bajo accesibilidad aceptable; permitiéndose con ello identificar áreas deficitarias o de baja accesibilidad.

Respecto al equipamiento educacional, a continuación se muestra una gráfica de localización, a la cual se le ha asignado un área de influencia (accesibilidad), basado en los tiempos de recorrido que se han estimados como aceptables para población infantil y adolescente:

- Acceso a Equipamiento de Educación Básica: 500 m
- Acceso a Equipamiento de Educación Media: 1.000 m

**Figura 2. Accesibilidad a Equipamiento Educacional**

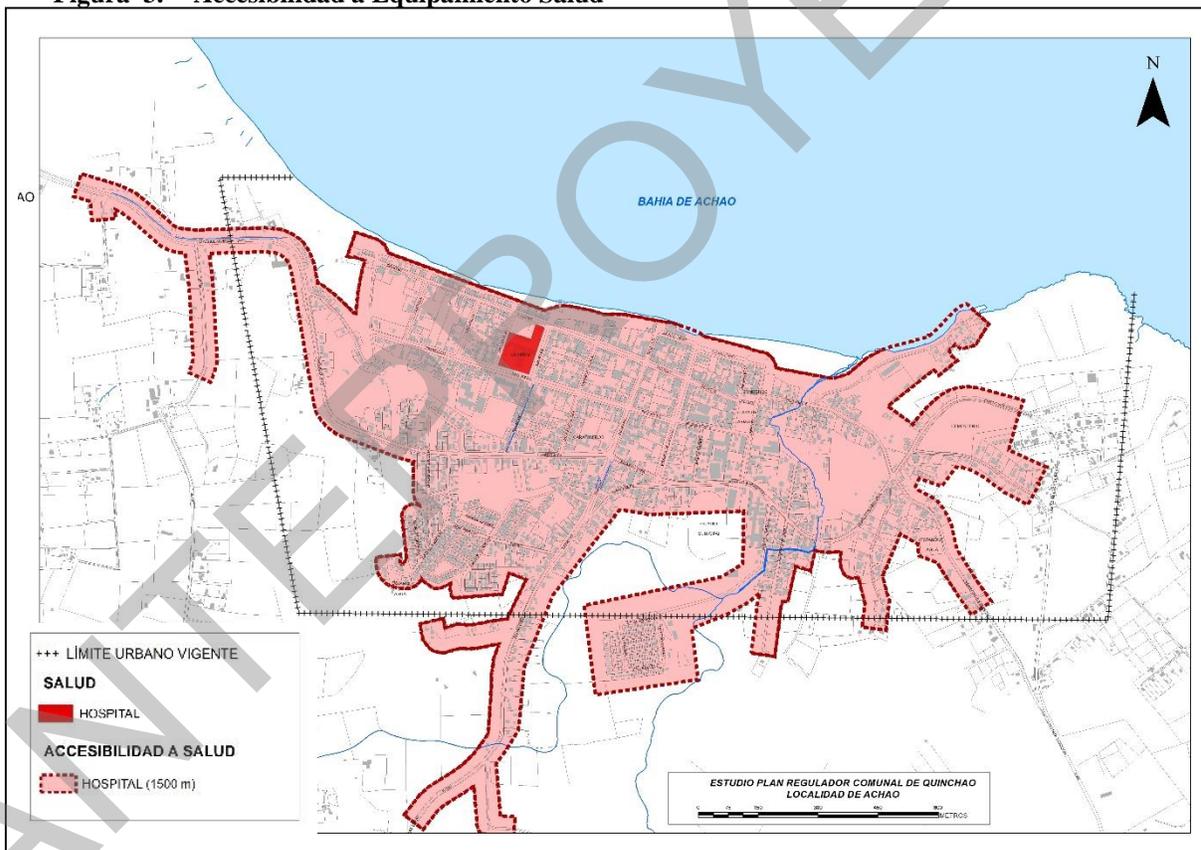


Fuente: Elaboración propia

La accesibilidad se mide a partir de las vías que permiten a los habitantes llegar a los centros educacionales. Del diagnóstico se puede afirmar que la educación media es la que tiene mejor accesibilidad ya que cubre más de un 70% del territorio urbano. En cuanto a la educación básica, ésta se concentra mayoritariamente en el sector centro y oriente; el hecho de que ésta no esté dispersa en el territorio hace que la accesibilidad sea menor. Esto resulta problemático ya que no hay acceso igualitario al recurso para todos los habitantes del sector, para solventar esta situación el plan debe considerar incorporar establecimientos educacionales de educación básica en los sectores sur, oriente y poniente.

La accesibilidad a equipamiento de salud se analiza en base al Reporte N°1 “Zonas de Buena Accesibilidad (CPPUC, 2019) que establece un radio de 1.500 metros el cual se determina a partir de los límites del terreno de cada establecimiento, para este análisis se consideraron las vías a través de las cuales las personas pueden llegar al hospital.

**Figura 3. Accesibilidad a Equipamiento Salud**



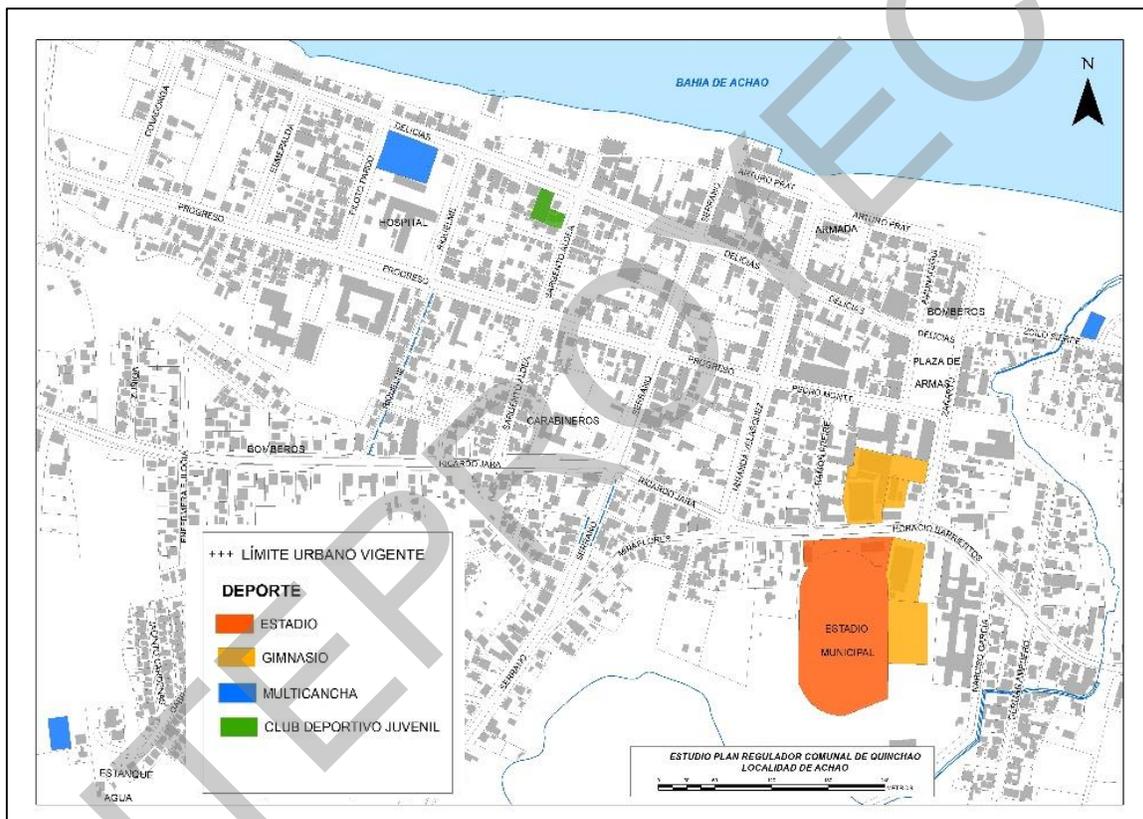
Fuente: Elaboración propia

En la cabecera comunal, el equipamiento de salud se presenta a través del hospital. La accesibilidad al recurso abarca una gran parte del territorio urbano actual, sin embargo, la incorporación de nuevos sectores residenciales a través del PRC requerirá la incorporación de

otros centros de atención de salud tanto en las zonas oriente y poniente ( donde en la actualidad hay baja accesibilidad) y en la zona sur (sector con nuevos proyectos habitacionales).

En cuanto al equipamiento deportivo no existen estándares de accesibilidad definidos pero es importante para el equipamiento ya que es también un espacio recreacional. En Achao, la distribución del equipamiento deportivo se reparte en el territorio, la mayor concentración es en el sector donde se localiza el estadio donde además se localizan los gimnasios. El resto de los recintos se encuentran en las zonas centro, oriente, sur y son en su mayoría multicanchas.

**Figura 4. Equipamiento deportivo**



Fuente: Elaboración propia

### **1.1 Conclusiones Equipamiento comunal**

El equipamiento en la actualidad cubre un gran porcentaje del territorio, sin embargo siguen existiendo sectores que quedan desprovistos de recursos de salud y educación como lo son las zonas sur, oriente y poniente. En base a los resultados del análisis de accesibilidad el plan establece zonas de equipamiento exclusivo en dichas áreas con el fin de mejorar las condiciones actuales y prever el crecimiento y necesidades futuras ante el desarrollo de la ciudad.

El plan propone la incorporación de aproximadamente 10 há de equipamiento exclusivo, lo que considera tanto la futura demanda de equipamiento como los problemas en cuanto a accesibilidad existentes actualmente.

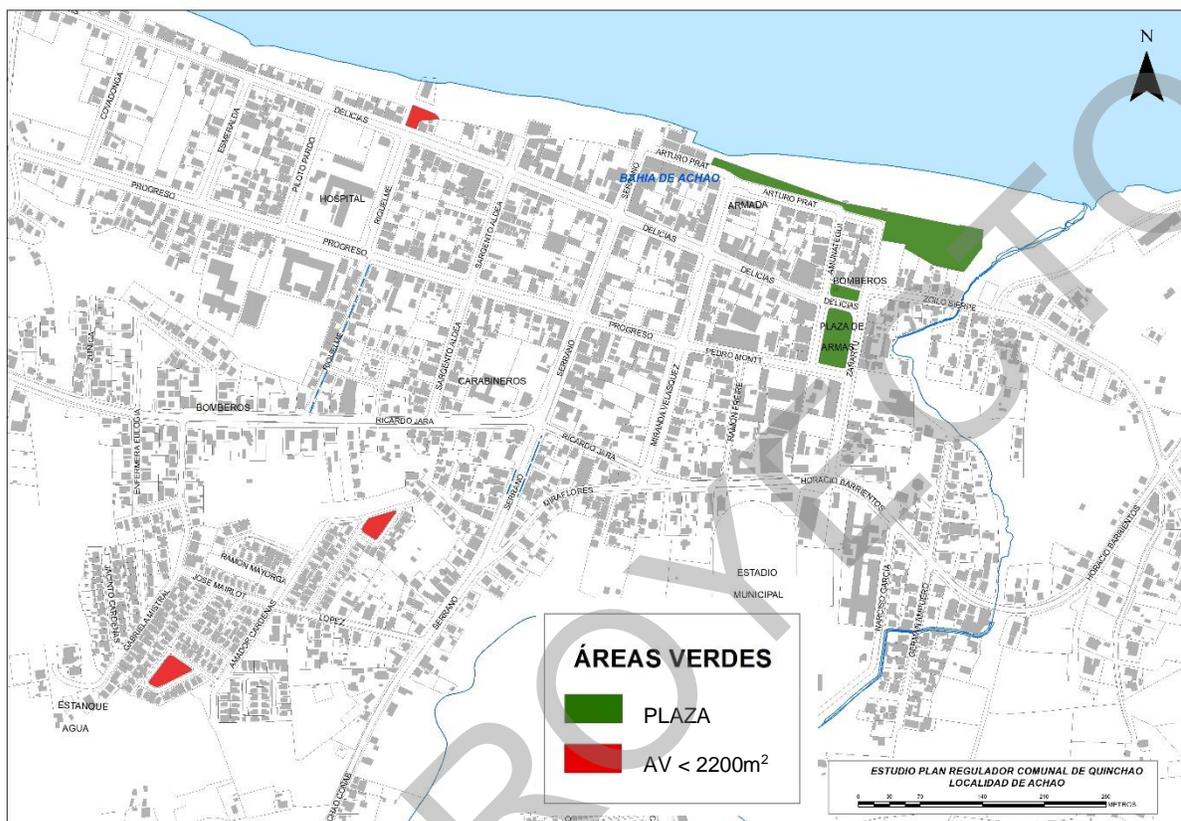
## **2 ÁREAS VERDES**

Si bien las áreas verdes no constituyen equipamiento comunal, su condición de recurso complementario necesario en la calidad de vida de las personas y la responsabilidad que el Estado debe tener en la provisión de garantías para la localización y concreción de éstos, motiva a que se realice también un análisis de suficiencia del recurso, orientado a dar una respuesta integral y centralizada para alcanzar estándares aceptables en el desarrollo urbano comunal. Ello se ve refrendado por la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que motivó el establecimiento de estándares de áreas verdes para la población urbana través del desarrollo del Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano (CNDU, 2018), los cuales han sido incorporados a este Estudio.

La normativa chilena no contempla estándares de áreas verdes por habitantes, a pesar de ello, algunos instrumentos establecen indicadores propios o sugieren el alcance de algunas metas, tal es el caso del Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano (CNDU, 2018) que establece 10m<sup>2</sup> de área verde por habitante como un estándar aceptable. Sin embargo, es importante destacar que la suficiencia de áreas verdes es relativa en aquellas ciudades que cuentan con superficies de borde costero lacustre o fluvial pública, ya que recreacionalmente son homologables, al igual que la presencia de quebradas naturales, en relación al aporte a la descontaminación del aire, que en áreas de alta ventilación tampoco es un problema latente.

En cuanto a la clasificación de las áreas verdes, el presente análisis Áreas Verdes en la ciudad de Achao se basa en la escala local, por lo que serán consideradas plazas aquellas que tengan superficies desde 2.200m<sup>2</sup> lo que corresponde a las dimensiones de la Plaza de Armas.

Figura 5. Áreas verdes Achao



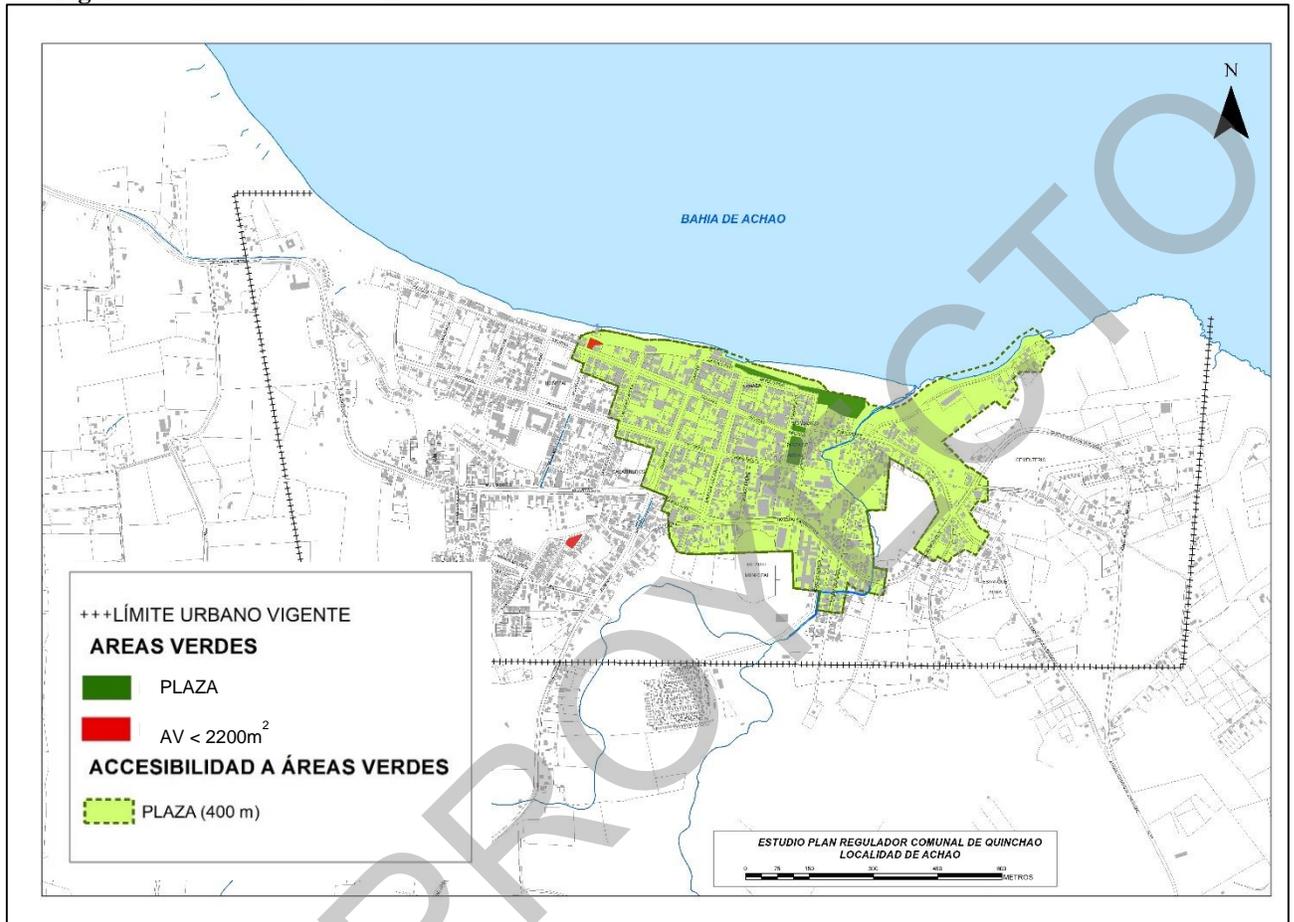
Fuente: Elaboración propia

Con el objetivo de conocer la necesidad de incorporar áreas verdes en la actualización del PRC se realiza el análisis de la suficiencia de áreas verdes, éste se hace con un sentido de distribución espacial del recurso en relación con la población residente. Y en términos cuantitativos, con la información contenida en el catastro se puede obtener si existe déficit o superávit de áreas verdes.

El cálculo realizado con el catastro de áreas verdes, arroja que la cabecera comunal tiene un índice de 3,4 m<sup>2</sup> de área verde por habitante esto da cuenta de un estándar debajo de lo óptimo (10m<sup>2</sup>/hab). Sin embargo, es importante considerar que la ciudad cuenta con borde costero, lo que puede suplir la función recreacional y ambiental de las áreas verdes.

El análisis de accesibilidad a áreas verdes se realizó en base al Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano (CNDU, 2018) que considera una distancia de 400m a plazas. En cuanto a los parques se establece una distancia de 800m que representa aproximadamente 20 minutos caminando a una velocidad de 4km/h.

**Figura 6. Accesibilidad a Áreas Verdes**



Fuente: Elaboración propia

En base al estudio de accesibilidad a áreas verdes, se puede afirmar que menos de un 50% de los habitantes de la cabecera comunal tienen acceso a áreas verdes, lo que se condice con el déficit que resulta del análisis de suficiencia del recurso.

## 2.2 Propuesta del Plan Regulador

La propuesta de Anteproyecto de PRC incorpora 9 há de nuevas áreas verdes en el territorio para cumplir con los siguientes objetivos:

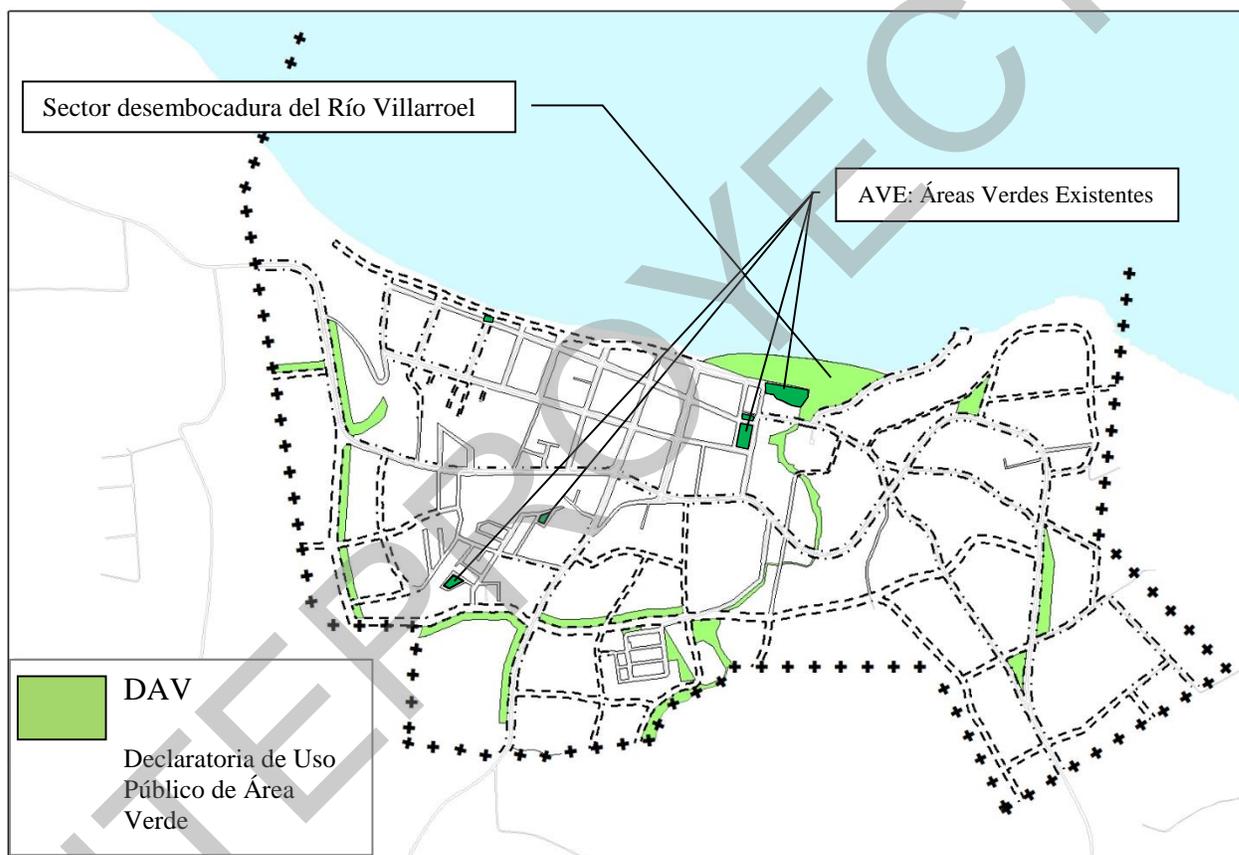
- Mejorar la accesibilidad
- Disminuir el déficit actual.

Además, es importante destacar que el borde costero de Achao tiene un rol fundamental como espacio natural para la recreación, por lo que si bien no se cuantifica si se considera al momento de planificar.

De acuerdo al levantamiento y análisis general de las áreas verdes de la comuna, el proyecto de Plan Regulador Comunal de Quinchao, propone la incorporación de nuevas áreas verdes que se clasifican en dos tipos, implementación de vías parque (ZAV) y declaratorias de áreas verdes (DAV)

Las DAV, proponen un sistema integrado de corredores, ampliando la accesibilidad a los sectores que carecían de áreas verdes en el sector poniente de la localidad

**Figura 7. Sistema de Áreas Verdes del Plan y Plazas Existentes**

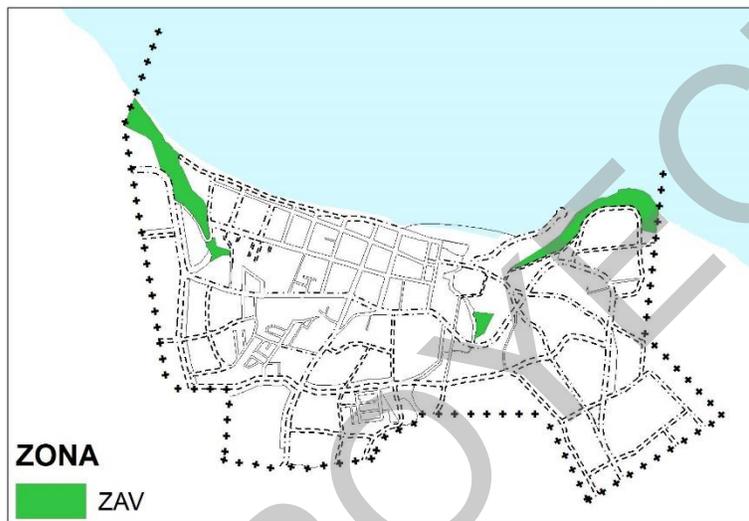


Fuente: Elaboración propia sobre base de Anteproyecto PRC.

Con respecto a la accesibilidad de las áreas verdes proyectadas, se consideró una distancia de 400 m al sistema propuesto según el estándar de la CNDU (2018), dando cumplimiento total al estándar evaluado; lo que significa que la propuesta otorga una accesibilidad a áreas verdes en un tiempo no mayor a 6 minutos.

Además de las áreas verdes mencionadas anteriormente (DAV), se proponen ZAV que corresponden a áreas sin declaratoria de uso público, destinadas a usos recreacionales complementarios al sistema de áreas verdes, como comercio, cultura y servicios profesionales y artesanales, hasta dos pisos.

**Figura 8. ZAV de la propuesta de Anteproyecto del Plan**



Fuente: Elaboración propia sobre base de Anteproyecto PRC.

Tanto las áreas ZAV como las DAV, buscan el cumplimiento de los dos objetivos antes mencionados, pero no constituyen la consolidación efectiva de las plazas o parques.

### 2.3 Conclusiones Áreas Verdes

La propuesta de anteproyecto para la Actualización del Plan Regulador de Quinchao, es sensible al déficit actual de áreas verdes presente en la comuna. Según los datos evaluados de lo existente y tomando además en consideración la escasa presencia de parques urbanos, se propone un sistema de áreas verdes que tanto a nivel privado como público, genera un sistema de red, el cual propone una continuidad de áreas verdes con un alto nivel de accesibilidad y diversificación de las existentes tipologías de áreas verdes.

La diversificación e inclusión de extensiones de áreas verdes similares a una plaza mayor o bien un parque urbano, permite incrementar la utilidad recreacional y responder a demandas futuras que permite promover la integración y mixtura social, constituyendo a futuro un gran aporte a la comunidad.

## 2 Bibliografía

AC Consultores (1996) Estudio de Estándares de Equipamiento del MINVU.

Centro UC Políticas Públicas (2019). Ciudad Con Todos – Reporte N.1 | Zonas de Buena Accesibilidad

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2018) Informe de Propuesta de Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano.

Fundación Mi Parque (2017) “Área de Influencia de Plazas en Barrios de Nivel Socioeconómico D”

Gobierno Regional Metropolitano de Santiago (2014). Política Regional de Áreas Verdes, Región Metropolitana; (aprobada 2013, publicada 2014); Instituciones Participantes: SEREMI RMS Medio Ambiente (Ex-CONAMA), CONAF RMS, SEREMI Vivienda y Urbanismo RMS, Parque Metropolitano de Santiago; Equipo Profesional GORE RMS; Consultores PULSO SA.

Instituto Nacional de Estadísticas (2017). Censo de Población y viviendas.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones