



Municipalidad de Papudo
Secretaría Municipal

ACTA N° 002/ 2021 CONSEJO COMUNAL ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL COMUNA DE PAPUDO

FECHA : 14 de enero 2021
HORA : 19:00 horas

La sesión es presidida por la Vicepresidenta del COSOC, Sra. Patricia Araya Navarro y cuenta con la asistencia de los señores Consejeros que se indica;

SRA. VALERIA REINOSO FREDES
SRA. FELISA GARAY ASTUDILLO
SR. PABLO SANDOVAL CARRASCO
SR. MARIO PIÑA CÁRDENAS
SR. JOSÉ SALINAS GUTIÉRREZ
SRA. CATALINA PÉREZ GUERRA
SRA. PATRICIA ARAYA NAVARRO

SRA. MARITZA DURÁN MARTÍNEZ	AUSENTE
SR. ROBERTO PALMA PALMA	AUSENTE
SR. JUAN GALLARDO SAGREDO	AUSENTE
SR. MAURICIO SILVA MÉNDEZ	AUSENTE
SR. LUIS PALACIOS MORALES	AUSENTE

SECRETARIO MUNICIPAL

SR. ALEJANDRO OSORIO MARTINEZ

SECPLAN SRTA. MARÍA PIA ASPE COLOMA, DIRECTOR DE OBRA SR. JORGE RUBIO QUINTEROS, ADMINISTRADOR SR. CLAUDIO COFRÉ NUÑEZ.

Se da por iniciada la presente sesión ordinaria N° 002 del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de la Comuna de Papudo

PRIMER PUNTO DE TABLA:

PRESENTACIÓN ANTEPROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.
CONSULTORA: HABITERRA

Exponen representantes de la Consultora Habiterra Sr. Daniel Meza y Sr. Pablo Guzmán.

Proceden a presentar el anteproyecto de actualización del Pan Regulador comunal:



CONTENIDOS

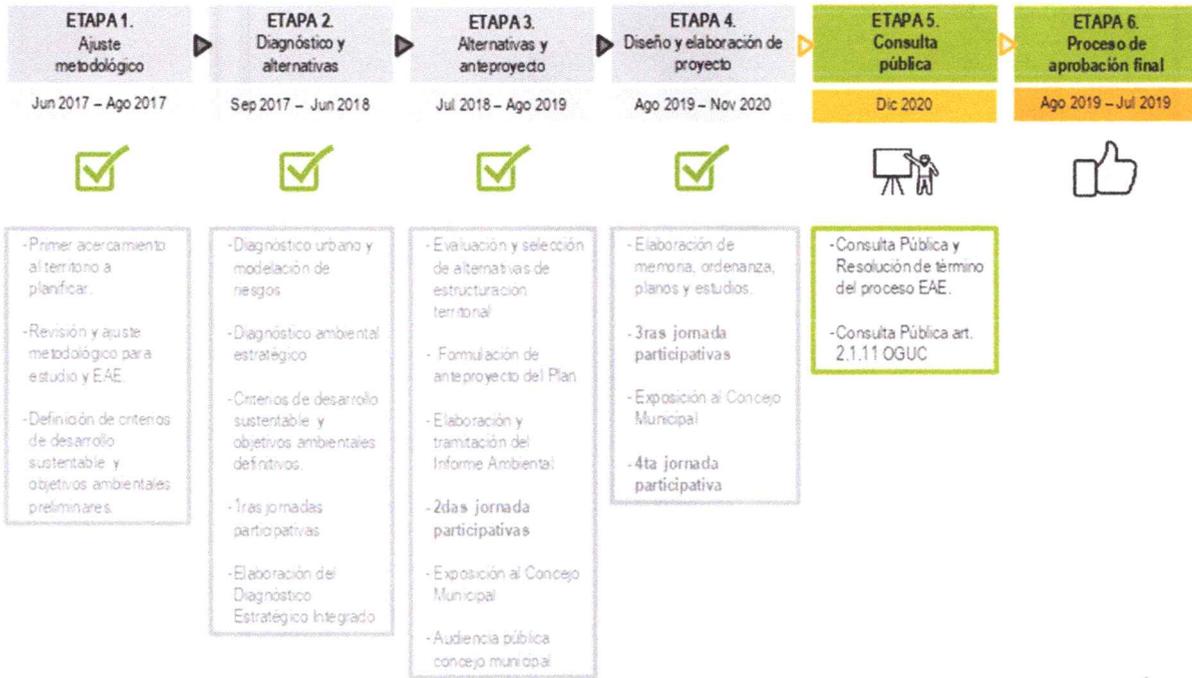
CONSULTA PÚBLICA



1. PROCESO DEL PLAN	3
2. CONSULTA	7
3. EXPEDIENTE	9
4. NORMA	10
1. LÍMITE URBANO	10
2. ZONIFICACION	11
3. AREAS VERDES	14
4. VIALIDAD Y CIRCULACIONES	15
5. ACUERDOS CONSULTA EAE	16
1. SECTOR LILEN	18
2. SECTOR CAMPING	19
3. SECTOR EXTENSIÓN URBANA	20
4. SECTOR CLUB DE GOLF	22
5. SECTOR CENTRO PAPUDO	23
6. SECTOR PUNTA PUYAI	24
7. SECTOR RESIDENCIAL ENTRE VILLAS	25
8. PULLALLY	27

1. PROCESO DEL PLAN

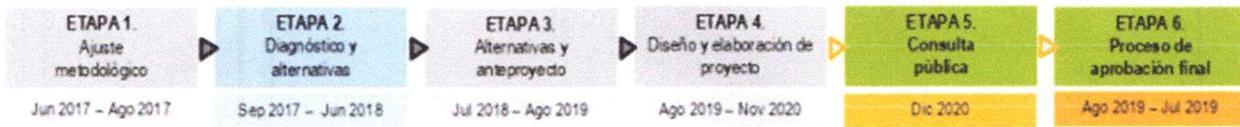
Procedimiento integrado



3

1. PROCESO DEL PLAN

Jornadas de participación



Primera jornada de participación: Diagnóstico

¿CÓMO SE HACE UN PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC)?

- ETAPA 1 AJUSTE METODOLÓGICO
Mayo-Agosto 2017
- ETAPA 2 DIAGNÓSTICO
Agosto 2017 – Enero 2018
- ETAPA 3 ALTERNATIVAS Y ANTEPROYECTO
Enero – Julio 2018
- ETAPA 4 PROYECTO
Julio-Noviembre 2018
- ETAPA 5 CONSULTA PÚBLICA
Noviembre 2018 – Marzo 2019
- ETAPA 6 APROBACIÓN DEL PLAN
Marzo – Septiembre 2019

¿CÓMO ES NUESTRA COMUNA?

- ZONA CENTRAL
- ZONA PERIFÉRICA
- CORREDOR VIAL
- ÁREAS DE RIESGO
- ÁREAS VERDES Y PARQUES

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC) DE PAPUDO

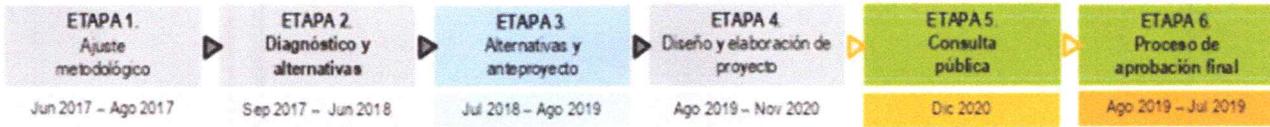
Pullially 20/09/17
17 asistentes

Papudo 21 y 23/09/17
68 asistentes

Actores económico productivos
28/09/17
16 asistentes

I. PROCESO DEL PLAN

Jornadas de participación



Segunda jornada de participación: alternativas

Tercera jornada de participación: alternativa elegida



Pullally 08/12/18
9 asistentes
Papudo 08 y 27/12/18
73 asistentes



Actores económico productivos
07/12/18
20 asistentes



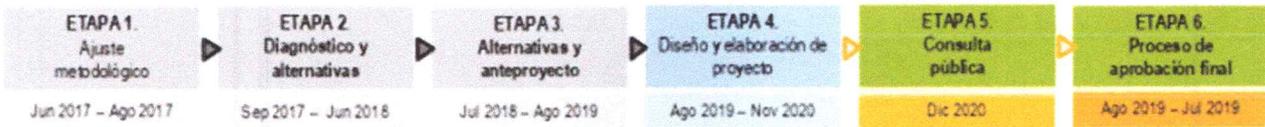
Pullally 09/03/19
35 asistentes
Papudo 09/03/19
93 asistentes



5

I. PROCESO DEL PLAN

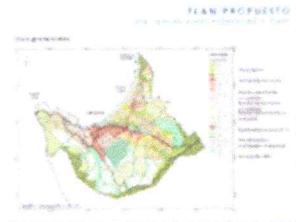
Jornadas de participación



Cuarta jornada de participación: anteproyecto



Pullally 30/11/19
14 asistentes
Papudo 30/11/19
37 asistentes



6

1. PROCESO DEL PLAN

Actos administrativos ejecutados



7

2. CONSULTA



8

2. CONSULTA

Procedimiento de exposición y consulta



I. Municipalidad de Papudo – órgano responsable del Plan

Dan inicio al proceso de exposición y consulta pública del Anteproyecto



Periodo de Exposición Pública

El expediente del plan estará disponible entre el **28 de diciembre de 2020 y el 28 de enero de 2021** de 10h a 17.30h en:



Hall de acceso del edificio consistorial de la Municipalidad de Papudo, Chorrillos n°9, Papudo

Oficina rural de Pullally, Avenida Las Salinas s/n



Periodo para hacer observaciones

Durante periodo de exposición y 30 días posteriores **28 de diciembre de 2020 y el 1 de marzo de 2021**

Además, toda la información estará disponible en la **página web: www.municipalidadpapudo.cl**

9

3. EXPEDIENTE

Contenido expuesto a consulta pública

CONSULTA PÚBLICA



1. Memoria Explicativa

- Anexo 1.1_Estudio de Riesgo Físico Natural
- Anexo 1.2_Estudio de Riesgo Incendios
- Anexo 2_Estudio Capacidad Vial
- Anexo 3_Estudio de Equipamiento Comunal
- Anexo 4_Estudio Patrimonio
- Anexo 5_Informes de Participación
- Anexo 6_Estudio espacios públicos, áreas verdes y parque urbano

2. Ordenanza

- Anexo 7_Estudio desarrollo habitacional

3. Planos

- Anexo 8_Informe Ambiental

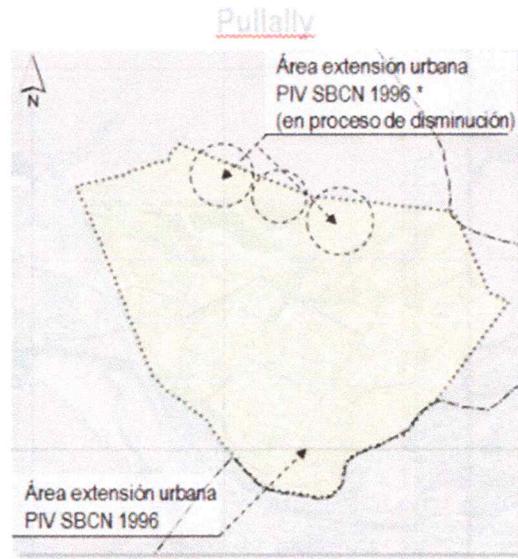
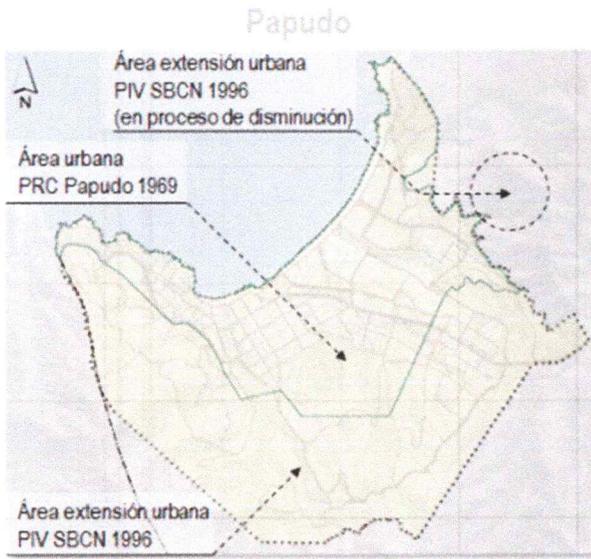
4. Estudio de Factibilidad Sanitaria

Expediente contempla los ajustes acordados por el Concejo Municipal en el marco de la Consulta EAE

10

4. NORMA

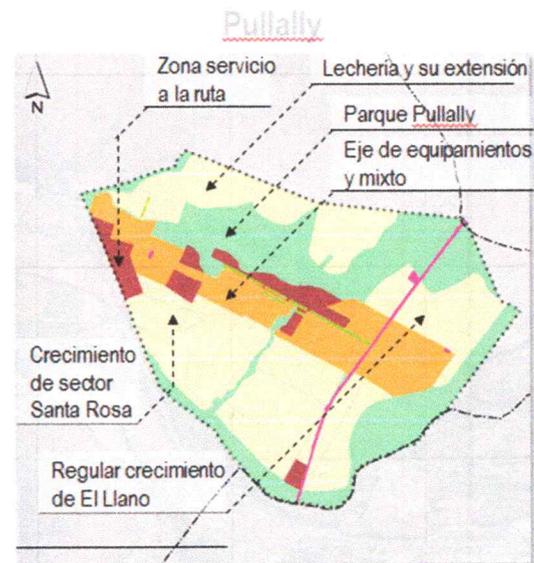
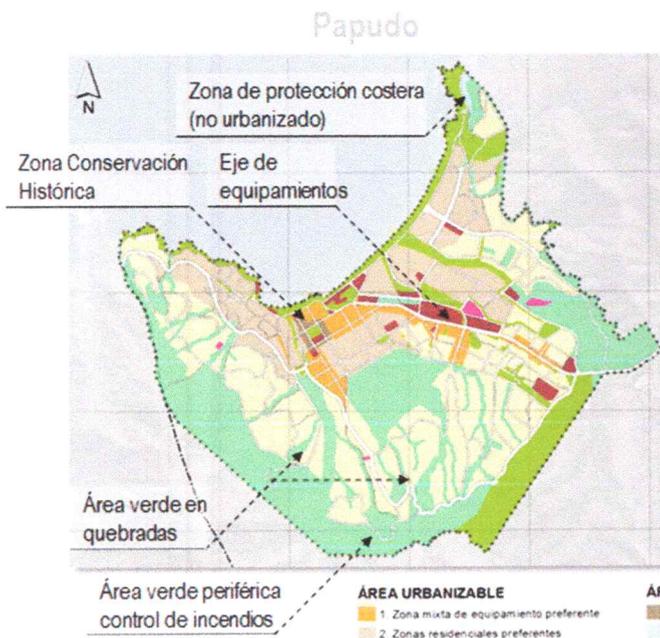
Límite urbano



11

4. NORMA

Zonificación



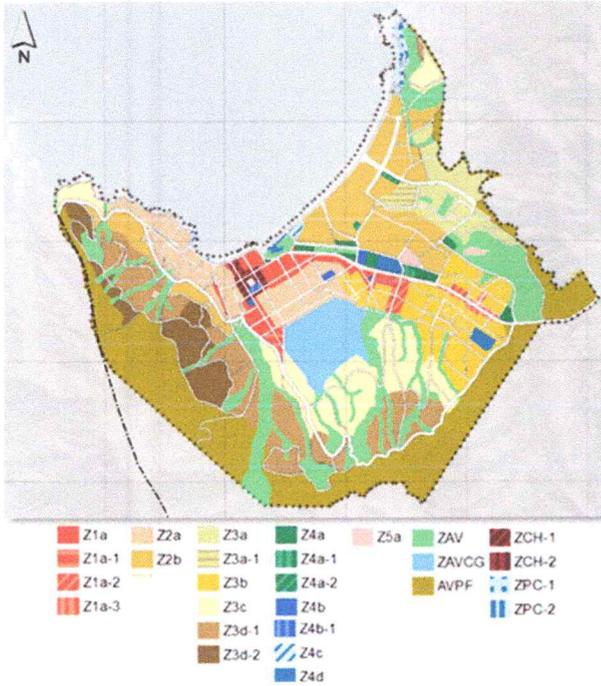
- | | |
|--|--|
| <p>ÁREA URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Zona mixta de equipamiento preferente 2 Zonas residenciales preferentes 3 Zonas residenciales preferentes en extensión <p>ÁREA ESPECIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 Zonas de equipamiento exclusivo 5 Zona de infraestructura | <p>ÁREA PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 Áreas de protección de recursos de valor cultural 7 Áreas de protección de recursos de valor natural en zonas de protección costera <p>PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público 9 Zonas de área verde públicas o privadas |
|--|--|

12

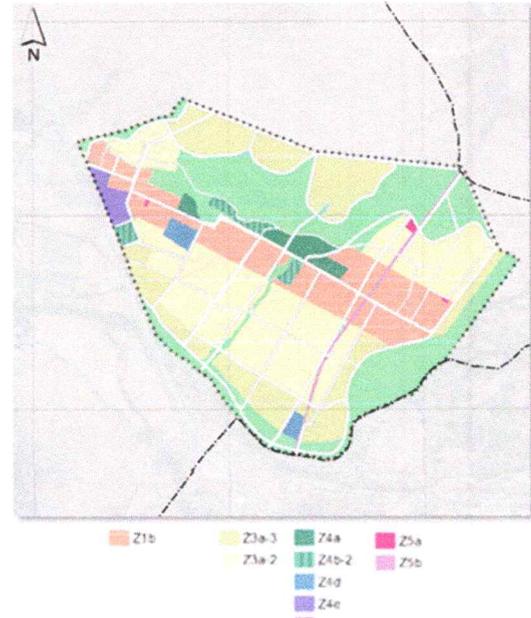
4. NORMA

Zonificación - zonas y subzonas

Papudo



Pullalilv

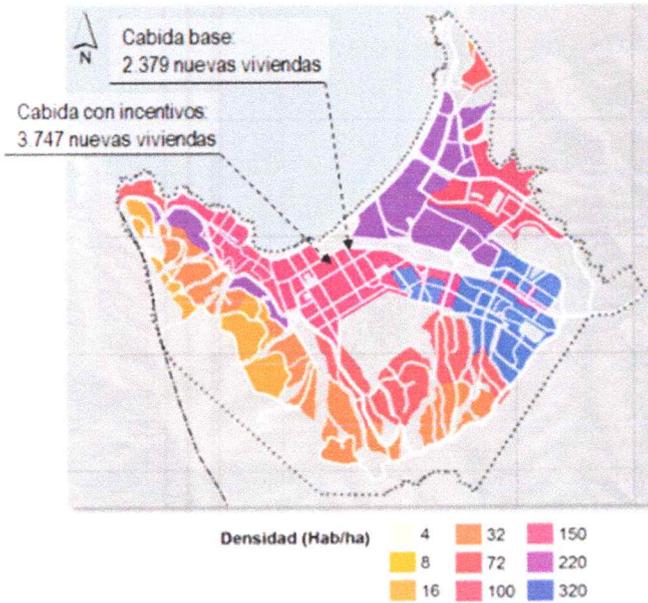


13

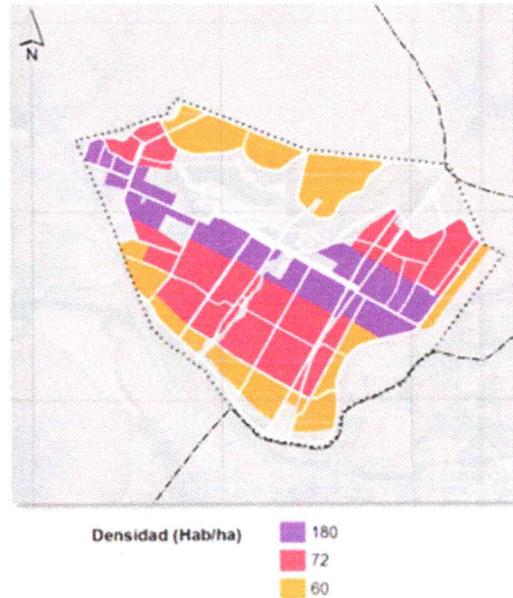
3. NORMA

Zonificación - densidad

Papudo



Pullalilv



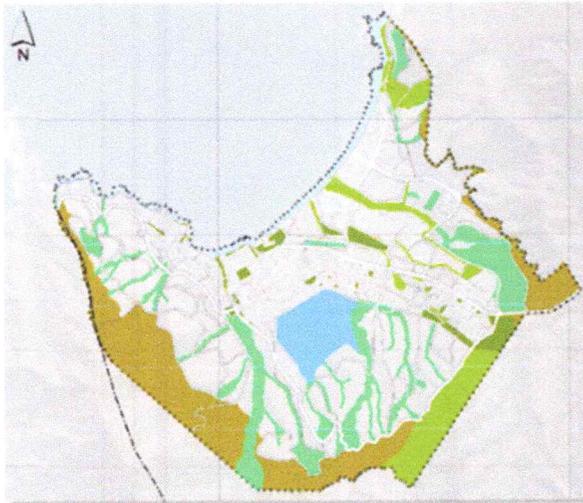
14



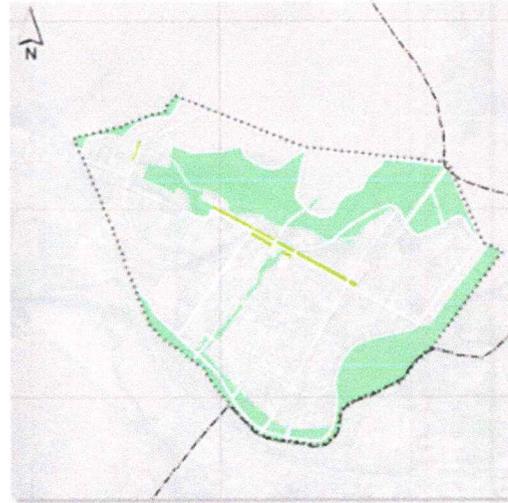
4. NORMA

Área verde - espacio público y privadas

Papudo



Pullalilí



8 Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público 9 Zonas de área verde públicas o privadas 8 Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público 9 Zonas de área verde públicas o privadas

- | | |
|-----|-------|
| ABM | ZAV |
| AVE | ZAVCG |
| AVP | AVPF |

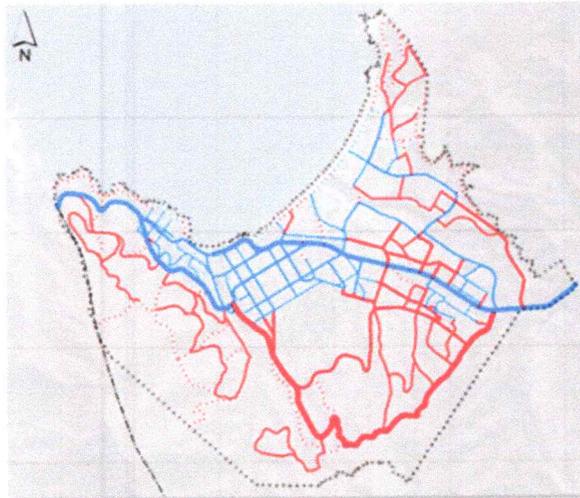
- | | |
|-----|-----|
| AVP | ZAV |
|-----|-----|

15

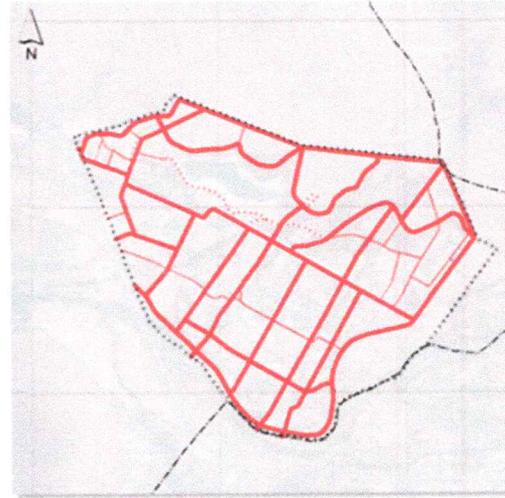
4. NORMA

Vialidad y Circulaciones

Papudo



Pullalilí



- | Existente | Proyectada |
|-------------|-------------|
| Circulación | Circulación |
| Local | Local |
| Servicio | Servicio |
| Colectora | Colectora |
| Troncal | Troncal |

- Vialidad Proyectada**
- | |
|-------------|
| Circulación |
| Local |
| Servicio |

16





CONSULTA PÚBLICA

Acuerdos adoptados por el Concejo Municipal en relación a sectores y materias relevantes

Respuesta a observaciones Consulta EAE



4. ACUERDOS CONSULTA EAE

Proceso de respuesta observaciones

CONSULTA PÚBLICA

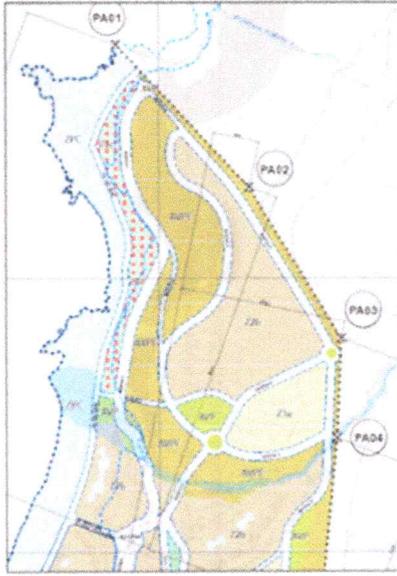


Hall del Palacio Recart,
Chorrillos 9, Papudo



Hall de la Sede de Discapacitados Pullally,
Av. Las Salinas S/N, Pullally

1. **I. Municipalidad de Papudo realizó Consulta Pública EAE del Plan**
Art. 24° Decreto N°32 de 2015 Ministerio de Medio Ambiente
2. **Periodo de exposición pública y recepción observaciones**
2 de diciembre 2019 – 17 de enero 2020
3. **Cierre consulta con más de 562 observaciones**
Más de 533 en papudo y 29 en Pullally.
4. **Consultora entrega a fines de febrero primer informe**
Sugerencia de resolución de principales temas
5. **Comisión técnica municipal inicia a mediados de marzo revisión**
Inicia serie de reuniones de revisión consultora y comisión técnica
6. **Comisión técnica entrega en mayo informe a Concejo Municipal**
Inicia serie de reuniones de revisión consultora, concejo y comisión técnica
7. **Aprobación de acuerdos por parte del Concejo Municipal**
6 de noviembre de 2020



Simbología

AREA URBANIZABLE

- Z1b. Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3a. Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja

AREA ESPECIAL

- Z4c. Zona de Equipamiento Borde Costero

PLAZAS, PARQUES Y AREAS VERDES

- AVP. Área Verde Propuesta
- AVPP. Área Verde Periférica
- ZPC. Zona de Protección Costera

Versión 2019

Cambia denominación
Zona área verde (privada)

Protección costera
y subzona protección
costera con equipamiento

Precisar BNUP
definido por SHOA

Protección costera
desde línea playa

Protección costera
con equipamiento

Disminuye área
urbanizable e intensidad

Área verde pública
Parque Q° El Maquis

Simbología

AREA URBANIZABLE

Zonas residenciales preferentes

- Z1b. Zona residencial preferente intensidad media

Zonas residenciales preferentes en extensión

- Z3a. Zona residencial en extensión baja ocupación
- Z3a-1. Subzona residencial en extensión muy baja ocupación - Ladera

AREA PROTECCIÓN

Áreas de protección de sectores de valor natural en zonas de protección costera

- ZPC-1. Subzona protección costera - Subzona 1
- ZPC-2. Subzona protección costera - Subzona 2

PLAZAS, PARQUES Y AREAS VERDES

Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público

- AVP. Área Verde Propuesta
- AVPP. Área Verde Periférica
- ZAV. Zona de Área Verde

Zonas de área verde públicas o privadas

- AVP. Área Verde Propuesta
- ZAV. Zona de Área Verde

Versión 2020

Elimina zona Z3c

Circulación no vehicular



Simbología

AREA URBANIZABLE

- Z1a. Zona Equipamiento Preferente
- Z1b. Zona Equipamiento Mixto
- Z1c. Zona Equipamiento Mixto en Área de Riesgo
- Z2b. Zona Residencial Preferente Intensidad Media

AREA ESPECIAL

- Z4a. Zona de Equipamiento Exclusivo
- Z4b. Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4c. Zona de Equipamiento Borde Costero
- Z4d. Zona de Equipamiento Deportivo

PLAZAS, PARQUES Y AREAS VERDES

- AVP. Área Verde Propuesta
- AVPP. Área Verde Periférica
- ZAV. Zona de Área Verde
- ZPC. Zona de Protección Costera

Versión 2019

Área borde marítimo
(BNUP)

Ensanche parque

Mantene residencial

Se concentra área equipamientos

Se reconoce zona residencial vigente

Se reconoce parque existente

Se concentra área equipamientos

Se elimina calle

Disminuye área de equipamiento

AREA URBANIZABLE

Zonas de equipamiento preferente

- Z1a. Zona mixta de equipamiento preferente

Zonas residenciales preferentes

- Z2b. Zona residencial preferente intensidad media

AREA ESPECIAL

Zonas de equipamiento exclusivo

- Z4a. Zona de equipamiento exclusivo
- Z4b. Zona de equipamiento esencial y servicios
- Z4c. Zona de equipamiento borde costero
- Z4d. Zona de equipamiento deportivo

PLAZAS, PARQUES Y AREAS VERDES

Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público

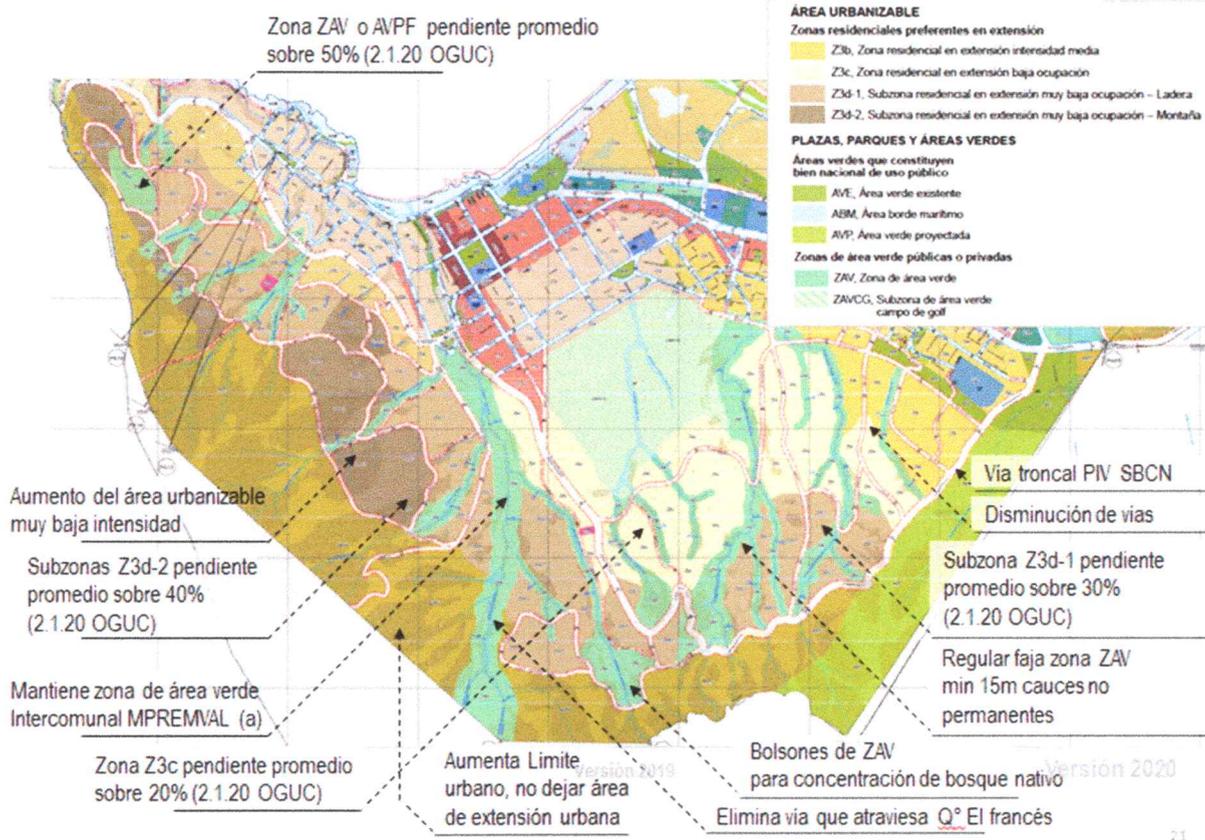
- AVP. Área Verde Propuesta
- AVPP. Área Verde Periférica
- ZAV. Zona de Área Verde

Zonas de área verde públicas o privadas

- AVP. Área Verde Propuesta
- ZAV. Zona de Área Verde

Versión 2020

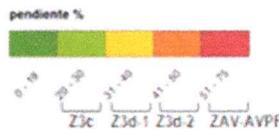




Considerando

- El estudio de riesgos reconoce procesos de laderas se asocian a pendientes superiores a 25 ° que equivale a 46%
- Artículo 2.1.20 de la OGUC, señala que la superficie de subdivisión que pueden establecer los PRC es inferior a 2500 m² con excepción de los territorios que presenten las siguientes circunstancias:
 - Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural.
 - Considerar terrenos con pendiente promedio superior al 20%; y
 - Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación.

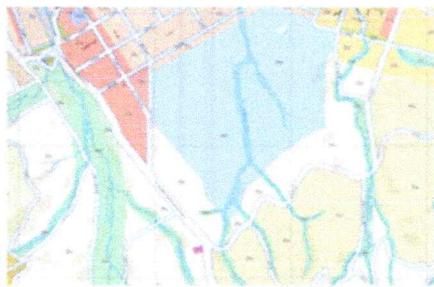
Pendientes Promedio



3 Estrategias:

- Acoitar a zona de áreas verdes o equipamiento
- Establecer zonas de desarrollo controlado con muy bajo nivel de uso y ocupación.
- Establecer zonas de desarrollo controlado condicionado, con la posibilidad de aumentar norma mediante incentivos normativos condicionados a aportes a la sustentabilidad

	Norma base				Norma con incentivos			
	Subdivisión predial mínima (m ²)	Densidad bruta máxima (hab/ha)	Coefficiente máximo de ocupación de suelo	Coefficiente máximo de construcción	Subdivisión predial mínima (m ²)	Densidad bruta máxima (hab/ha)	Coefficiente máximo de ocupación de suelo	Coefficiente máximo de construcción
Z3b	5.000	8	0,08	0,08	2.500	32	0,15	0,15
Z3c-1	10.000	4	0,05	0,05	3.500	16	0,1	0,1
Z3d-2	10.000	4	0,05	0,05	5.000	8	0,08	0,08



Version 2019

Simbología

AREA URBANIZABLE

- Z1b, Zona Equipamiento Medio
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
- Z3b, Zona Residencial en Extensión Intensidad Media
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación
- Z3d, Zona Residencial en Extensión Muy Baja Ocupación

AREA ESPECIAL

- Z4a, Zona de Equipamiento Exclusivo
- Z4d, Zona de Equipamiento Deportivo

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Externo
- AVP, Área Verde Propuesta
- AVPE, Área Verde Periferia
- ZAV, Zona de Área Verde
- ZPC, Zona de Protección Costera

AREA URBANIZABLE

Zonas de equipamiento preferente

- Z1a, Zona mixta de equipamiento preferente
- Z1a-1, Subzona mixta de equipamiento preferente - Quebrada El Francés

Zonas residenciales preferentes

- Z2a, Zona residencial preferente intensidad baja

Zonas residenciales preferentes en extensión

- Z3c, Zona residencial en extensión baja ocupación
- Z3c-1, Subzona residencial en extensión muy baja ocupación - Ladera
- Z3c-2, Subzona residencial en extensión muy baja ocupación - Montaña

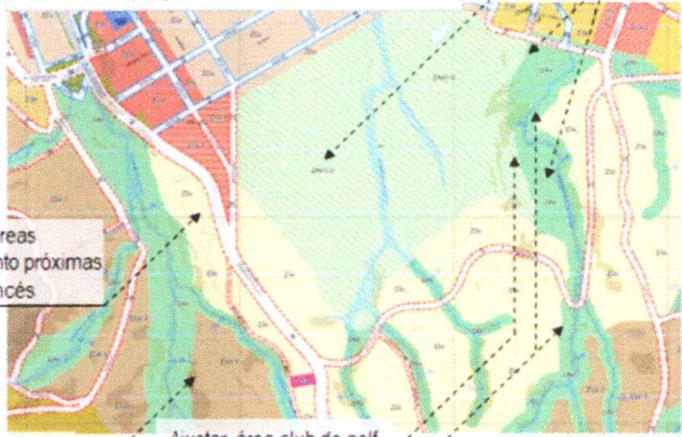
PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

Zonas de área verde públicas o privadas

- ZAV, Zona de área verde
- ZAVCG, Subzona de área verde campo de golf

Quitar condición de zona equipamiento por área verde Subzona ZAV-CG

Aumenta ZAV según vegetación



Version 2020

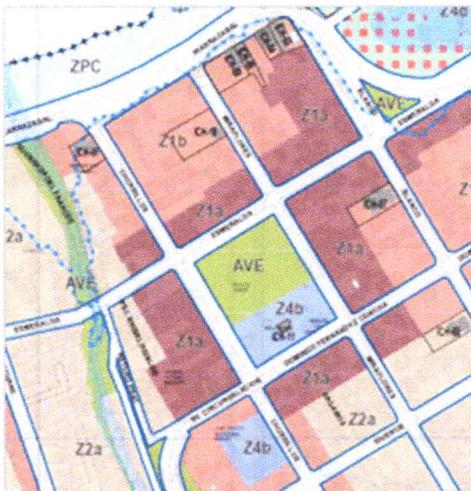
Disminuir áreas equipamiento próximas a Q^o El Francés

Eliminar atravesos Q^o El Francés

Ajustar área club de golf

Disminuir vialidad

23



Version 2010

Simbología

AREA URBANIZABLE

- Z1a, Zona Equipamiento Preferente
- Z1b, Zona Equipamiento Medio
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja

AREA ESPECIAL

- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4c, Zona de Equipamiento Bordo Costero

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Externo
- ZPC, Zona de Protección Costera

AREA URBANIZABLE

Zonas de equipamiento preferente

- Z1a, Zona mixta de equipamiento preferente

Zonas residenciales preferentes

- Z2a, Zona residencial preferente intensidad baja

AREA ESPECIAL

Zonas de equipamiento exclusivo

- Z4b, Zona de equipamiento esencial y servicios
- Z4b-1, Subzona de equipamiento esencial y servicios - Consistorial

AREA PROTECCIÓN

Áreas de protección de recintos de valor cultural

- ZCH-1, Zona de conservación histórica - Centro
- ZCH-2, Zona de conservación histórica - Recart

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público

- AVE, Área verde externo
- ABM, Área bordo marítimo

Zona de conservación histórica - Recart

Zona de conservación histórica - centro

Subzona equipamiento Consistorial

Fijar altura máxima 2 pisos en general

Version 2020

24



SECTOR PUNTA PUYAI

CONSULTA PÚBLICA



Versión 2019

ÁREA URBANIZABLE	
Zonas residenciales preferentes	
Z2b	Zona residencial preferente intensidad media
Zonas residenciales preferentes en extensión	
Z3a	Zona residencial en extensión intensidad baja
Z3a-1	Subzona residencial en extensión intensidad baja - Punta Puyai
ÁREA ESPECIAL	
Zonas de equipamiento exclusivo	
Z4a-2	Subzona de equipamiento exclusivo - subzona 2
PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES	
Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público	
ANM	Área borde marítimo
AVP	Área verde proyectada
Zonas de área verde públicas o privadas	
AVV	Zona de área verde pertenencia
ZAV	Zona de área verde

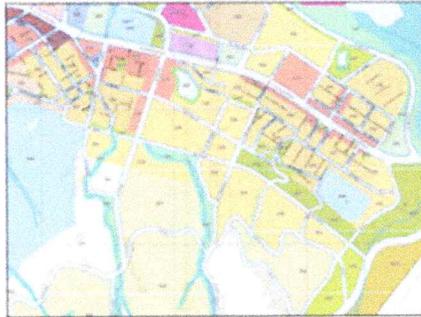
Simbología	
ÁREA URBANIZABLE	
Z1c	Zona Equipamiento Mixto en Área de Riesgo
Z2b	Zona Residencial Preferente Intensidad Media
Z3a	Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES	
AVE	Área Verde Existente
AVP	Área Verde Propuesta
AVV	Área Verde Pertenencia
ZAV	Zona de Área Verde
ZPC	Zona de Protección Costera



25

SECTOR RESIDENCIAL ENTRE VILLAS

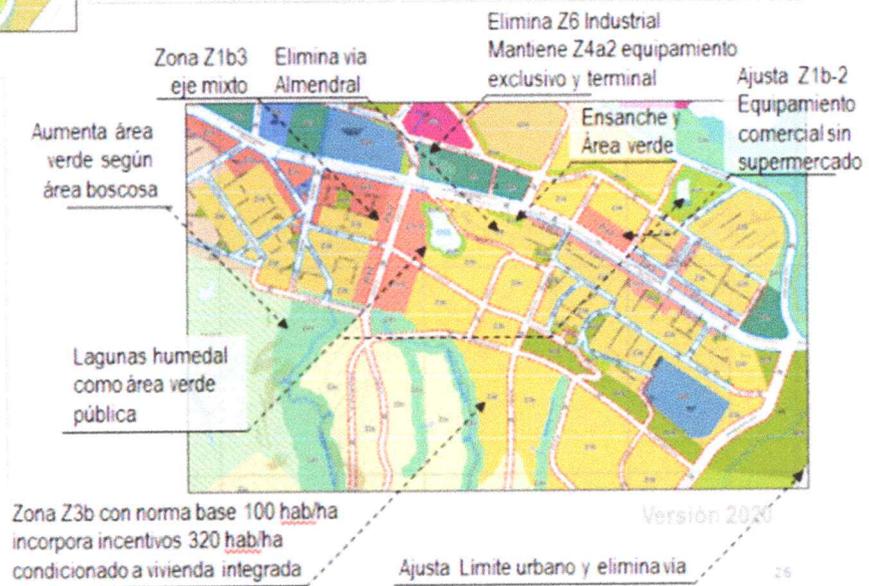
CONSULTA PÚBLICA



Versión 2019

ÁREA URBANIZABLE	
Zonas de equipamiento preferente	
Z1a	Zona mixta de equipamiento preferente
Z1a-2	Subzona mixta de equipamiento preferente - Subcentro
Z1a-3	Subzona mixta de equipamiento preferente - Villas
Zonas residenciales preferentes	
Z2b	Zona residencial preferente intensidad media
Zonas residenciales preferentes en extensión	
Z3b	Zona residencial en extensión intensidad media
Z3c	Zona residencial en extensión baja ocupación
ÁREA ESPECIAL	
Zonas de equipamiento exclusivo	
Z4a	Zona de equipamiento exclusivo
Z4a-1	Subzona de equipamiento exclusivo - subzona 1
Z4d	Zona de equipamiento deportivo
PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES	
Áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público	
AVE	Área verde existente
AVP	Área verde proyectada
Zonas de área verde públicas o privadas	
ZAV	Zona de área verde
ZAVCG	Subzona de área verde campo de golf

Simbología	
ÁREA URBANIZABLE	
Z1b	Zona Equipamiento Mixto
Z2b	Zona Residencial Preferente Intensidad Media
Z3a	Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
Z3b	Zona Residencial en Extensión Intensidad Mix
Z3c	Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación
ÁREA ESPECIAL	
Z4a	Zona de Equipamiento Exclusivo
Z4b	Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
Z4d	Zona de Equipamiento Deportivo
Z5a	Zona de Infraestructura
Z6	Zona Industrial Industrial
PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES	
AVE	Área Verde Existente
AVP	Área Verde Propuesta
AVV	Área Verde Pertenencia
ZAV	Zona de Área Verde



26

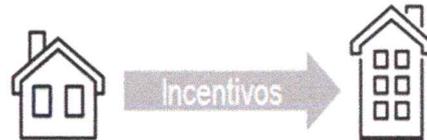
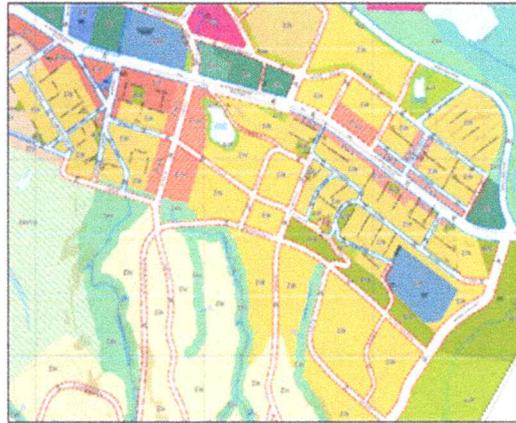
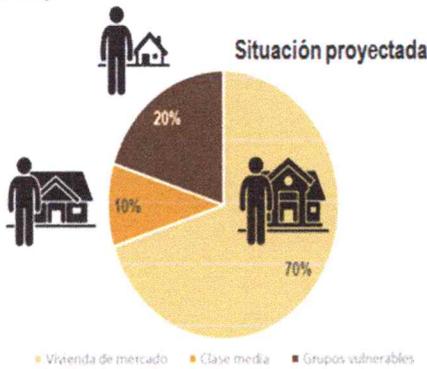


Zona Z3b para la integración social

Para asegurar que cada nuevo proyecto de vivienda genere un stock de **viviendas integradas** para la población permanente de sectores vulnerables y clase media.



La aplicación de incentivos normativos permitiría incorporar más de 416 viviendas sociales y 208 viviendas para clase media (38 ha no urbanizadas).



	Subdivisión predial mínima (m ²)	Altura máxima edificación (pisos)	Agrupamiento	Densidad bruta máxima (hab/ha)	Coefficiente máximo ocupación del suelo	Coefficiente máximo de constructibilidad
Z3b	350	2	A-P-C	100	0,6	0,8
+ INCENTIVO	180	4	A-P-C	320	0,7	1

27

Consejero Piña pregunta cuál es el porcentaje de la constructibilidad en los cerros.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que van a revisar la pregunta y que en el transcurso de la presentación harán entrega de la respuesta.

Consejera Reinoso pregunta si se contempló en el anteproyecto cuáles serán las áreas recreativas que va a tener la comuna para la cantidad de personas que son. Además consulta si en el Plan Regulador están contempladas las áreas construibles para viviendas sociales.

También consulta cuáles son los lugares para los jóvenes que realizan deporte en diferentes áreas y señala que hay muchos jóvenes que desarrollan un deporte y hoy no se les ha dado el espacio que ellos necesitan.

Por otro lado pregunta si en el nuevo plan regulador comunal la municipalidad le habrá informado a la consultora la cantidad de grupos de allegados que hay en la comuna y que también es muy importante darles solución y un lugar para construir viviendas sociales.

Representante de la consultora Habiterra Sr. Guzmán menciona que en el transcurso de la presentación se responderá cada una de las preguntas realizadas.

Consejera Araya pide la palabra y pregunta respecto a la densidad, la construcción de viviendas y la cantidad de habitantes, también señala que le surgieron varias dudas en el anexo 1.7, en donde se mencionan los estudios de acuerdo al Censo del 2012, 2015 y 2017, corroborando que la investigación comenzó con los datos obtenidos del Censo del año 2012 y luego del 2015 y 2017 el abreviado.

Además consulta a cuantas hectáreas corresponde lo referido al color azul, lo cual es para las viviendas sociales

Representante consultora Habiterra Sr. Guzmán menciona que para responder esa pregunta se tendrán que saltar la presentación.

Consejera Araya insiste que solo necesita saber el número aproximado.

Representante Consultora Habiterra Sr. Meza señala que hay 38 hectáreas no consolidadas, es decir disponibles.

Consejera Araya indica que la consultora presenta un estudio de vivienda del Censo del año 2017, por lo cual estarían proyectando 2.359 nuevas viviendas.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que eso es en condición base y que después hay 3.747 viviendas con incentivo o beneficio.

Consejera Araya señala que ha extraído los siguientes datos del anexo 7, viviendas Censo año 2017, ocupadas con moradores 1.937, ocupadas con moradores ausentes 90, desocupadas 232, desocupadas por temporada 3.555 y viviendas colectivas 9. Además pregunta si eso es lo que había en la comuna, antes que la consultora hiciera la propuesta, por otro lado indica que al estudiar la cantidad de personas se cuestiona si hay un error en el anexo 7 o si ella no lo entendió, ya que en la memoria explicativa señalan que el Censo del año 2017 en Papudo, es de 5.823, pero la realidad es que en el Censo son 6.356 habitantes, por lo que las cifras no calzan.

Además señala que los datos del Censo no son validantes para la propuesta, ya que el Censo del año del 2015 fue un fiasco y el del 2017 un maquillaje, por lo que indica que no son datos reales y debido a esto solicita a los representantes de la Consultora Habiterra que puedan responder sus inquietudes en el transcurso de la presentación.

Por otro lado señala que en la encuesta Casen del año 2015 y en el Censo abreviado del año 2017, existen 1.856 hogares, 50 hogares de allegados, 109 núcleos allegados y hacinados, lo que considera un total de 159; del mismo modo la Consejera consulta las proyecciones para el 2020, 2021, 2030. Insiste que le llama la atención los datos mencionados, pues no calzan con la realidad de Papudo, ya que hay una población que está siendo negada en Papudo, la cual es toda la población que se fue al Tome, Aire Mar, es por esto que pregunta si esa población fue Censada en el año 2015 y 2017.

Consejera Reinoso referente a lo que señala la Consejera Araya, indica que en el recuadro dice calidad base 2.379 nuevas viviendas y pregunta si en el análisis realizado están incluidas las nuevas viviendas, además de las segundas viviendas de los veraneantes. También señala que si están incluidas las segundas viviendas de los veraneantes, considera que lo mencionado está enfocado en la segunda vivienda de los veraneantes, más que a la cantidad de gente que no tiene casa en Papudo, ya que los allegados son muchísimos.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que precisamente por esa razón están poniendo cuotas, porque ellos a través del plan regulador, no pueden discriminar si es una primera o segunda vivienda ya que la Ley no lo permite, pero si permite realizar el sistema de cuotas antes mencionado, es decir, que el porcentaje total de viviendas señalando se encuentre en algunas zonas del plan que tienen mayor disponibilidad para establecer los beneficios que se han denominado de integración social. Esos beneficios se pueden colocar en distintas zonas del plan, no necesariamente en el marco azul; en este caso se ha consolidado ese sector ya que tiene condiciones de factibilidad sanitaria para poder extender la red, tiene accesibilidad y se le está insertando un stock de área verde, pero insiste en que no es el único lugar.

También indica que respecto a las diferencias que se establecen en las poblaciones, señaladas por la Consejera Araya, agradecería que se revisara con precaución si los datos son comunales o urbanos.

Consejera Araya señala que ella estudió los comunales.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que ellos trabajan con los datos urbanos, si bien el comunal está en el informe, les interesa fundamentalmente cuando se refieren a los datos de vivienda existentes, ya que son todos los que están dentro del área urbana, por eso se produce la diferencia entre 5.000 y 6.000, y en este caso, cuando se refieren a Papudo, se están refiriendo a la localidad de Papudo, porque no deben olvidar que también está Pullally, por lo que también hay otro número importante y es por eso que deben tener mucho cuidado cuando revisen ese tipo de información ya que definitivamente se puede hacer una confusión entre lo que son datos comunales, respecto a lo que son los datos urbanos.

También indica que otro de los temas mencionados por la Consejera Araya será visto en el transcurso de la presentación, por lo que pide continuar con la exposición.

Antes de continuar, menciona que para la tranquilidad de la Sra. Araya, dado que hizo observaciones que son muy atendibles respecto al Censo, la consultora no solo ha trabajado con el Censo, sino que también con los datos del Servicio de Impuestos Internos, que tienen un catastro mucho más detallado del número de viviendas, no se refiere a población.

Consejera Araya pregunta si eso se encuentra en la memoria explicativa.

Representante consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que sí está en la memoria explicativa y hay datos de vivienda, los cuales son extraídos de la base de datos del

Servicio de Impuestos Internos, pero que lamentablemente el SII, no reporta población, por lo que se calibra lo que dice el censo, con los datos trabajados del SII.

También señala que hay un dato bien acabado en el plan, que forma parte de los antecedentes entregados como sistema de información geográfica, referenciado a todos los predios con su número de vivienda, para que así los señores consejeros lo tengan en consideración.

Representante consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que continuará con la presentación.

Consejera Garay interviene y señala que cuando el representante de la Consultora Habiterra estaba hablando sobre los datos de la densidad, mencionaría algo respecto a la localidad de Pullally, pero que fue interrumpido y que no lo mencionó.

Representante consultora Habiterra Sr. Guzmán agradece la observación y señala que en Pullally hay rangos de densidad que van de 60 a 72 y 180 habitantes por hectárea y que el criterio utilizado en Pullally establece una suerte de gradiente. Además comenta que respecto a los datos que aparecen reportados, en el informe están separados tanto para la localidad de Pullally como para la localidad de Papudo, lo cual es independiente de lo que ocurre en el sector rural.

Por otra parte señala que lo mencionado por la Consejera Araya, referente a los sectores rurales, a las personas que se han localizado y a algunos asentamientos irregulares, loteos o parcelas de agrado, es una población que no entra en el área urbana, sino que está contabilizada en el área rural y en ese sentido señala que no tienen respuesta si se hizo un Censo en los sectores mencionados por la Consejera Araya, ya que es compleja la situación.

Sr. Guzmán asume y concuerda con la Sra. Araya que a la situación de asentamientos irregulares en Chile se le debe poner mucha atención, pues claramente está significando un concepto que la legislación identifica como asentamiento urbano al margen de la planificación.

Representante consultora Habiterra Sr. Meza añade que el INE en la publicación ciudades, pueblos y aldeas del año 2019, hace alusión a un poblado que está situado en el sector de Él Tome, no le llama Él Tome propiamente tal, pero si señala que se estaría conformando un poblado. Además menciona que es un censo que se hizo en el año 2017 y que es posible que un número importante de la población haya llegado antes del año 2017.

Consejera Araya pregunta si se consideran caminos o senderos peatonales para llegar a los parques públicos, que estarán ubicados alrededor del pueblo, casi en el cerro.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que se reconoce una serie de circulaciones que se encuentran ubicadas en la parte alta y que algunas también cumplen el rol de ser corta fuegos.

Consejera Araya menciona que es de su interés saber si los caminos llegarán a las zonas de las villas, para que las personas que viven en ese sector puedan hacer caminatas o trekking para llegar a esos lugares.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán indica que se pueden visualizar las vías públicas y las circulaciones, además señala que a través de una vía pública están obligados a generar una vereda, ya que todas las vías públicas deben tener veredas y pasos peatonales.

Por otro lado menciona que al revisar la memoria explicativa se puede ver que las vías públicas también pueden contener ciclo vías, por lo que a través del Plan Regulador señala que no puede ser modificado, esto quiere decir, que no serán vehiculares y que podría haber una circulación restringida para vehículos de emergencia ya que siempre es necesario, pero la idea es que la dirección de tránsito no las habilite para circulación vehicular y eso es lo que se está señalando en el Plan Regulador.

Consejera Reinoso hace referencia a los colores que aparecen en la imagen y pregunta si el color verde está contemplado como parque municipal, al cual hoy no se le da utilidad de parque, sino que de estacionamiento. Luego pregunta si en el cuadro azul C4, está ubicado el sector dónde están los arriendos de caballos y también consulta si el sector donde está el color café 2B, es donde está Papudo laguna.

Sr. Olivares señala que el sector 2B no corresponde a Papudo laguna sino que al terreno grande que está sin construcción entre el parque y la laguna.

Consejera Pérez se dirige a la Consejera Reinoso e indica que es el sitio eriazo que está frente al gimnasio municipal.

Consejera Reinoso respecto al sitio que se encuentra frente al gimnasio municipal señala creer que es privado y pregunta cómo quedó modificado el sector y cómo se contemplará ya que el sector es inundable, es decir no construible.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán indica que el área inundable aparece señalada en el plano.

Consejera Reinoso cuestiona la utilidad que se le dará al sector.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que el sector 2-B quedó tal como estaba planteado en el anteproyecto anterior, ya que es una zona residencial con una densidad de 220 habitantes por hectárea.

Consejera Reinoso pregunta si al ser con alta densidad se van a construir más edificios.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que se podrían construir hasta cuatro pisos.

Consejera Reinoso señala que serán más edificios, pese a que es un sector inundable.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que el sector inundable que aparece tiene que estar sujeto a medidas de mitigación.

Consejera Araya pregunta sobre las medidas de mitigación, ya que el sector es inundable desde las quebradas y también con riesgo de tsunami. Además indica que Papudo se encuentra en una zona volcánica de terremotos, pues es el centro de los terremotos, es por eso que pregunta por qué se mantiene e insiste la indicación de constructibilidad en esa zona.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que los antecedentes están puestos en la respuesta de la consultora de EAE, además indica que hay un proceso previo de discusión respecto al seccional de modificación del Plan Regulador Comunal.

Sr. Guzmán comenta a los Consejeros que pueden incorporar sus observaciones al respecto.

Consejera Reinoso reitera que al sector se le dio una altura producto de relleno, pero que siempre se ha sabido que es inundable y que es un sector perdido, ya que el parque que se determina cómo área verde, no tiene funcionalidad de parque, pues nadie va a recrearse ahí y es por eso que considera que ese sector daría muchas posibilidades para la existencia de un parque de recreación con áreas de equipamiento deportivo.

Por otra parte indica que si se permite construir edificios en un sector que es inundable se pregunta dónde estuvo la observación de darle a la comuna más recreación antes que seguir construyendo edificios.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que es parte de las materias que se tienen que revisar en el plan regulador, además añade que el seccional anterior fijaba como área urbanizable el sector, el cual no fue aprobado y fijaba una altura de 27 metros.

Consejero Sandoval pregunta si se podría expandir la zona Z4C hacia la zona de Z2B.

Representante Consultora Habiterra Sr. guzmán señala que es parte de las materias que los consejeros tienen que plantear en sus observaciones.

Consejero Sandoval pregunta que dice la Gobernación Marítima acerca del área de avance de un tsunami y cuáles son las delimitaciones que tiene ese sector.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que hay dos líneas de delimitación y una de ellas es coincidente con la línea del SHOA que es la demarcada con color azul. Además añade que todo lo que está en color azul corresponde a las áreas de alto y muy alto riesgo de tsunami.

Por otra parte el Sr. Guzmán señala que al revisar el estudio de riesgo, se encontrará zonas de alto y muy alto riesgo de tsunami, también encontrarán las áreas de evacuación que están sobre la cota 30, las cuales son las zonas de seguridad.

También señala que lo que comprende las zonas de riesgo por tsunamis y el borde costero en general hace señalar medidas de mitigación o de evacuación, pero son materias que los Consejeros pueden hacer llegar a través de observaciones para que estas sean discutidas, y añade que la consultora como antecedentes y como respuesta a las consultas anteriores tiene que ver con el desarrollo del plan seccional, pero evidentemente el plan debe ser observado por todos los habitantes.

Consejera Pérez pregunta si el área Z2B es un sector privado.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que sí es un área privada.

Consejera Pérez pregunta sobre las posibilidades de plantear un parque en la zona.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que los parques y las declaratorias de utilidad pública, se pueden establecer mediante una fundamentación para poder generar la afectación. En el caso que se puede apreciar en la imagen, hay una franja de ABP que amplía un sector de área de evacuación, lo que justifica él porqué está en el borde, también señala que es importante y que los consejeros deben tener en consideración, es que las afectaciones de la declaratoria de utilidad pública son para materializar a futuro expropiaciones, las cuales van a ser transformadas en parques urbanos, es por eso que se debe tener una precisión de cuáles serán los parques que se van a materializar.

Consejera Reinoso pregunta si esa zona se puede expropiar para parques

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que todo terreno se puede expropiar para parques, pero lo importante es no generar una afectación sin fundamento. Además señala que en general las áreas verdes públicas que sirven para generación de parques tienen como finalidad materializar algo que se transforme finalmente en parque, también indica que las otras posibilidades tienen relación con generar zonas de baja ocupación o controles de ocupación que son los que se están manejando en el resto del plan, Sr. Guzmán insiste en que todas las materias se pueden observar, ya que para eso es la consulta pública.

Consejera Pérez indica que cómo está planteado quedaría como un condominio cerrado al igual que Papudo Laguna

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán indica que potencialmente la norma establece que todo el sector es un área urbanizable.

Consejera Araya consulta sobre cuáles son los respaldos para que el Municipio a través de la consultora realice la propuesta y también sobre cuáles son las normas que priman para proponer lo expuesto.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que el Artículo 1.17 de la ordenanza general de urbanismo y construcciones dice que en las áreas de riesgo que declaran los planes reguladores y en los proyectos que se emplacen, deberán contemplar las medidas de mitigación de vías, sin perjuicio de ello el plan regulador puede establecer restricciones a la ocupación en determinados lugares, donde suceden mayores niveles de riesgo, en estricto rigor, lo que se debe hacer es siempre adoptar un criterio que sea uniforme y claramente fundamentado.

Consejera Pérez señala que respecto al plano del sector camping, no se presenta un sector de estacionamiento.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que los planos reguladores establecen obligaciones de estacionamiento a todos los proyectos, de hecho, parte de las medidas que se han adoptado del Plan Regulador, están estableciendo las exigencias para que todos estos proyectos contemplen sus cantidades de estacionamientos. Además añade que respecto a los estacionamientos para personas de afuera, que accederán a la playa, hay dos medidas importantes que se irán adoptando, una ellas es el ensanche de la vía que está ubicada en la llegada a la playa y la otra medida son las zonas que pueden ser acogidas como equipamiento, las cuales que pueden acoger determinados niveles de requerimientos de estacionamientos públicos.

Consejera Pérez pregunta cuáles serán los requerimientos

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que son todos los bienes nacionales de uso público e indica que en el plano hay una franja de 30 metros, con un ancho que puede posibilitar la localización estacionamientos, además de eso añade que están contemplados los equipamientos para cada una de las construcciones que se vayan a hacer.

Consejera Pérez menciona que la zona demarcada en color café en el mapa, actualmente se utiliza de estacionamiento y que además se estacionan frente al borde costero, por lo que pregunta si eso se podrá hacer.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que hoy el sector es un estacionamiento habilitado ya que pertenece a un privado, pero indica no tiene el conocimiento de lo que ocurre entre el privado y el estacionamiento, por lo que menciona que es tema importante y puede ser planteado en una observación.

Consejera Pérez considera que actualmente al transitar por la calle Irarrázaval o por cualquier calle de Papudo, un fin de semana o en el verano, es complicado transitar, ya que se utilizan ambos lados de la calle para estacionamiento, por lo que su preocupación son los accesos de bomberos, ambulancias, entre otros, pues las calles quedan muy angostas para el paso de un auto.



Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que todo lo que aparece con color rojo en el mapa, son aperturas que no estaban anteriormente, por lo tanto indica que todas esas aperturas debieran ser bienes nacionales de uso público. También indica que lo que se encuentra con color azul son vías existentes y que lo que aparece con color rojo son aperturas de vialidades que no estaban contempladas anteriormente y que incluso en la propuesta anterior esas vialidades eran bastante más angostas, pero insiste que es parte de las materias que pueden ser observadas.

Consejera Araya pregunta si plantar un árbol nativo es la mitigación.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que es una de las exigencias de la mitigación, e indica que la primera medida es que no se puede edificar más del 20% de toda el área y además expresa que se incrementa que el área libre que no está edificada tendrá que proceder a lo que son las medidas de reforestación.

Consejera Araya señala que es muy poco un árbol nativo cada 500 metros cuadrados.

Representante Consultora Habiterra Sr. Meza señala que respecto a lo señalado por la Consejera Araya se presenta una contraposición de criterios, ya que lo ideal sería reforestar más, pero que no se debe sobrecargar o estresar hidricamente el sector, pues es un sector de ladera alta, por lo que llevar agua a ese sector será complejo.

Consejera Araya, menciona que habrán vía pavimentadas e indica que sus padres tiene casa en calle Serrano, la cual ya se ha inundado por aguas lluvias que corren desde el sector el Golf, por lo que pregunta cómo se protegerá el sector, ya que la medida de mitigación es poca y al no haber árboles, pero sí vías pavimentadas no se protegerá el suelo ni tampoco las direcciones del agua que están todos los inviernos.

Consejera Reinoso indica que en la ladera mencionada, irá cada 500 metros un árbol nativo, por lo que pregunta si las construcciones que ya tienen los permisos, serán de vivienda o de edificio.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán, indica que solo están permitidas alturas de edificaciones de hasta dos pisos y que son viviendas familiares.

Consejera Reinoso Señala que al construir deberán modificar el surco de las aguas, pues estas bajan por las quebradas buscando su cauce y una vez que se le da paso a la edificación.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que en cada una de las quebradas, se están determinando franjas de área verde con un ancho de resguardo, ya que son zonas en las que no se puede construir y que quedan contenidas dentro de franjas de áreas verdes. También menciona que es importante que los Consejeros tengan estas opiniones a la vista y que lo recuerden al momento de hacer sus observaciones, pues todo el sector que se encuentra en la parte alta es una extensión de la zona urbana que está dividida en dos zonas, la zona mayoritaria de ese sector, permite una subdivisión de acuerdo al actual plan intercomunal vigente de 600 metros cuadrados y una densidad de 40 habitantes por hectárea. Por otra parte indica que lo que existía anteriormente es una

situación bastante más ventajosa y que está vigente en la actualidad, es por eso que el Plan Regulador trata de establecer el desarrollo controlado, el cómo se hará, es una materia que se está discutiendo y que es parte de la consulta pública la cual se presenta mediante la propuesta.

Consejera Reinoso pregunta respecto a qué le llama subdivisión el Sr. Guzmán.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que es el tamaño de subdivisión predial mínimo autorizado, es decir el Plan Regulador establece el tamaño del predio mínimo al cual se puede subdividir. Es por esto que señala que la norma base establece que la subdivisión mínima de la zona predial 3C es de 5.000 metros cuadrados y que en la zona 3D1 Y 3D2, es de 10.000 metros cuadrados, lo cual es una hectárea de subdivisión, siendo muy similar a las normas establecidas en el territorio rural.

Por otra parte señala que si cumple determinados requisitos, que principalmente están establecidos por temas de reforestación, se podría acceder a un mejoramiento de la norma que llegaría a 2.500 metros cuadrados, 3.500 y 5.000 metros cuadrados de subdivisión, además recuerda a los Consejeros que el Plan Intercomunal fija 600 metros cuadrados, es decir todas las zonas que se encuentran en el plano están más altas, ya sea en su norma base como en su subdivisión predial. También señala que los Consejeros deben considerar la densidad, ya que esta indica cuántas personas puede haber por hectárea.

Finalmente menciona que en normas con incentivo se reduce la subdivisión predial a 3.500 o a 5.000 y aumente la densidad a 16 y 8 habitantes por hectárea, lo que sería 4 viviendas por hectárea e indica que siempre serán múltiplos de 4.

Consejera Reinoso señala que en el casco antiguo hay dos posibilidades de llegar a la playa, una de ellas es por Chorrillos, dónde está ubicado el Recart y la otra opción es por calle Miraflores, dónde está ubicado el mirador, por lo que pregunta si en el sector que está ubicado arriba del monumento se pueden construir edificios.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que no, ya que la zona 1A es una zona con baja altura.

Consejera Pérez señala tener entendido que en el sitio de la familia Pérez se construirá un edificio de 12 pisos y que está autorizado.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán indica que lamentablemente aún no está aprobado el Plan Regulador en el que están trabajando, pero que una vez aprobada la norma del Plan Regulador, bajarán bastante las normas de edificación de todo el centro.

Consejera Pérez pregunta qué pasará con ese edificio, si ya está aprobado y si de todas formas se edificará.

Director de Obras indica que hay un anteproyecto que fue rechazado y no hay permiso de edificación en el sector

Consejera Pérez reitera su pregunta respecto a la construcción del edificio de la familia Pérez, para tener en consideración si este será o no construido.

Director de Obras señala que él espera que no y comenta que se encuentran en un juicio con la familia, pero hasta el momento no ha prosperado y que como municipio continúan con la idea de que no se lleve a cabo ese proyecto.

Consejera Pérez señala que su preocupación es porque esa calle es muy angosta, dónde se estacionan vehículos por ambos lados y no puede transitar un vehículo de emergencia, por lo que, si se permite la construcción de un edificio de 12, 8 o 5 pisos, no habrá como evacuar la zona. Además, pregunta cómo se puede ayudar a proteger la zona.

Sr. Olivares señala que actualizando el Plan regulador y eliminando las normas de edificio que permiten la actual.

Consejera Pérez señala estar de acuerdo con lo mencionado por Leonardo, pero que ya entiende que está aprobado y que hay un tema al respecto en la corte.

Director de Obras insiste en que no está aprobado por la Municipalidad y que el anteproyecto fue rechazado.

Consejera Pérez insiste en que están con una demanda.

Director de Obras señala que eso significa que no está aprobado.

Consejera Pérez señala que quiere que el tema quede muy claro y reitera su pregunta, respecto a si se va a construir el edificio en la zona mencionada.

Director de Obras señala que se espera que los abogados defiendan al máximo la postura de la Municipalidad, que rechazó el anteproyecto.

Administrador aclara lo preguntado por la Consejera Pérez y señala que respecto al tema hay un hecho litigioso, el cual consiste en que una parte quiere construir un edificio y la otra parte, que es el municipio dice que no, tal como lo mencionó el Director de Obras en la sesión.

Por otra parte, señala que el municipio se niega a la construcción del edificio y que la contraparte recurrió a tribunales, es por eso que indica que el Director de Obras, ha sido cuidadoso en decir que espera que no se edifique, pues quien decidirá ante el hecho litigioso es el tribunal. Agrega que el municipio ha participado de todas las instancias y aclara a los consejeros, que la Municipalidad y la actual administración municipal, no otorgará permiso para la construcción de ese edificio pero si en el futuro un tribunal de justicia establece que el municipio debe otorgar el permiso, no se puede hacer lo contrario que dicte el tribunal.

Para finalizar indica que actualmente y según criterio del municipio no corresponde la construcción de ese edificio, exponiendo todas las instancias inclusive en la contraloría.

Consejera Reinoso señala entender lo explicado por el administrador municipal y pregunta si es factible que se deje estipulado en el Plan Regulador que no se puede construir, en todo el sector que abarca el terreno de la familia Pérez.

Administrador pide respuesta a lo señalado por la Consejera Reinoso a la Consultora y al Director de obras. Además indica que como norma general no se puede legislar a futuro,

ya que se legisla con el presente, es decir importa la Ley que existe al momento de la controversia y por lo tanto cómo está judicializado, se debe esperar que termine la controversia con la Ley vigente.

Por otra parte señala que la situación sería diferente si cambia el Plan Regulador, e indica que actualmente hay normas que se está solicitando a quien está entregando el proyecto, a quienes se informó que no corresponde.

Consejera Pérez indica que lo señalado por el Administrador queda muy claro y pregunta sobre la fecha que da la contraloría y la corte suprema para litigar sobre el tema.

Administrador señala que la corte suprema no tiene fechas, ya que para que se vean los expedientes hay un orden, habiendo unas con más urgencias que otras, por lo tanto dependerá de cuando se coloque en tabla para ser alegada por las partes y a un posterior análisis de los magistrados por los ministros de la corte, es decir no hay un tiempo para ello.

Consejera Pérez pregunta si el municipio está pendiente de la situación y si tiene el compromiso de seguir hacia adelante con el juicio.

Administrador señala que la administración actual seguirá adelante con el mismo propósito que ha tenido el director de obras, pues los abogados de la empresa que quiere desarrollar el proyecto, ha atacado judicialmente al Director de obras para conseguir su propósito.

Consejera Pérez pregunta si existe la posibilidad de reunir firmas de los vecinos o de hacer algo más.

Administrador señala que eso siempre se puede hacer, pero que es una solución social – política respecto del tema e indica que no tienen conocimiento si los ministros de la corte lo tomarán en cuenta. Por otra parte señala que los argumentos jurídicos que ha entregado el municipio han sido contundentes para ir escalando, ya que si la inmobiliaria hubiese tenido la razón, hubiesen desechados todos los argumentos entregados por el municipio desde un principio.

Consejero Palma pregunta si los sectores dónde está el edificio de la familia Pérez, la escalera de Miraflores hasta Chorrillos y el sector dónde está ubicado el monumento a los héroes y un monumento al Padre Ignacio Díaz, pertenece a las familias Pérez, Guerra y Escala.

Director de Obras interfiere y señala la importancia de la aprobación del Plan Regulador, ya que si este es aprobado, el anteproyecto que desean realizar en el sector, solo podría contemplar un máximo de 4 pisos. Por otra parte señala que el Plan Regulador, actualizará las normas de un plan regulador que tiene 50 años y que integra zonas intercomunales que son beneficiosas para las inmobiliarias.

Consejero Palma señala que el Plan Regulador durante 50 años estuvo vigente e indica que actualmente urge la necesidad de trabajar en el Plan Regulador y salvar el patrimonio

que queda en la comuna, pues no sería agradable que la familia Pérez eche abajo el monumento, porque el terreno de ellos llega hasta el borde de la calle.

Consejera Reinoso respecto a lo señalado por el Director de obras indica que es importante evaluar y ver el nuevo Plan Regulador para dejar específico los lugares construibles y los no construibles, además reitera que el casco antiguo de Papudo no debería ser construible ni para 4 pisos, pues es lo más antiguo que le queda a la comuna. Por otra parte señala que quedan pocas zonas rescatables en la comuna, ya que dentro de la ignorancia, muchos de los Papudanos crecieron creyendo que la mayoría de los sectores de Papudo eran de la Municipalidad o que eran libres.

También indica que muchos lugares son construibles para el hambre que hoy tienen las inmobiliarias de construir, es por eso que indica que deben ser muy inteligentes y analizar en qué lugares no se puede construir, rescatar y resguardar el sector, pues si se les permite construir, aunque sean 4 pisos, la inmobiliaria va a entorpecer.

Consejera Araya pregunta respecto a la zona Z1A por qué no se pensó como un tema de conservación histórica, todo lo que rodea a Miraflores, Esmeralda y el Mirador, pues indica que es curioso que esa zona se haya dejado con otro concepto si también es parte de la identidad de la comuna.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que es importante hacer la distinción de lo que son las zonas de conservación histórica y las zonas cualquiera e indica que las zonas de conservación histórica no obstante la altura, que son dos pisos lo que más se permite, establecen requisitos adicionales a la constructibilidad que establece el Plan Regulador Comunal y que tiene que ver con la búsqueda de ciertos patrones morfológicos que forman cierta calidad en los espacios que circunda, por ejemplo en el sector de la plaza y la bajada de Chorrillos.

Además añade que la norma urbanística puede tener las características que se deseen, solo que en el caso de las zonas de conservación histórica, se exigirá un compromiso adicional desde el punto de vista de lo que es la materialización de una forma determinada. También indica que el resto de la zona 1A o 2A, tienen inmuebles que están aislados, pues no están conformando un conjunto y lo que se busca que se desarrolle es un plano de detalle de la zona de conservación histórica que precise otros aspectos que no precisa el Plan Regulador, como por ejemplo aspectos estilísticos de fachadas, cornisas, elementos de techumbres, entre otros.

También agrega que el resto de las zonas que es la 1A o la 2A tienen normas urbanísticas que resguardan ciertos elementos morfológicos, por lo que es importante que los consejeros revisen cada una de esas zonas, pues a veces no es necesario establecer toda una zona de conservación histórica, si no que basta con lo señalado por las normas urbanísticas.

Indica lo ocurre con las zonas de conservación histórica y con los inmuebles de conservación histórica y señala que si una persona es propietaria en el sector, tendrá que solicitar un permiso adicional en consulta a la Seremi de Vivienda, en el cual tendrá una condición adicional, incluso para ampliaciones o mejoramientos de la construcción existente, es por eso que las zonas de conservación histórica deben estar claramente precisadas y el resto de la zona se debe manejar con adecuada norma urbanística.

Representante Consultora Habiterra Sr. Meza precisa que las edificaciones tendrán un máximo de 4 pisos, que es la altura máxima en el plan, lo cual se indica en la zona Z2B. Además especifica que la zona 1A tiene dos pisos al igual que la zona de conservación histórica y que inclusive se planteó que la antigua zona 1a, tuviera un máximo de 3 pisos y eso se volvió atrás, dejando todo en 2 pisos, la diferencia es que en algunas se puede una mayor ocupación de suelo y en otras una menor.

También indica que respecto a la precisión de la zona de conservación histórica en la etapa 3 se discutieron 2 o 3 alternativas, dónde se rescataba lo comentado por los consejeros, que son los sectores de Esmeralda o el frente de la playa chica. Además añade que producto de la respuesta a la consulta que tenía que ver con la reincorporación de esa zona de conservación histórica por acuerdo de concejo, se llegó al esquema en el entorno de la plaza y en la bajada por calle Chorrillos.

Consejera Araya señala que si se quiere resguardar la zona Z1A y que no se construya ningún tipo de edificio con alguna altura determinada, sería mejor resguardarlo como zona de conservación histórica.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán se dirige a la Consejera Araya y aclara que la zona de conservación histórica no implica que no se pueda construir, sino que tiene reglas adicionales.

Consejera Araya pregunta respecto a la página 54 de la memoria explicativa, que menciona como altura máxima de edificación 8 pisos.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que la página 54 hace alusión a una fase, por la cual se establecen las recomendaciones e indica que la norma final, se encuentra en el capítulo final. Agrega que la memoria explicativa cuenta un proceso y que luego define en el capítulo final.

Consejera Reinoso pregunta si al estar evaluándose el Plan Regulador se ha realizado una proyección del colapso al transitar en vehículo.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que sí se ha realizado.

Consejera Reinoso cuestiona si se ha realizado un catastro de la conectividad y del flujo que habrá de vehículos, contemplando el tiempo que tomará llegar a la plaza en una posible construcción del edificio.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que lo preguntado por la Consejera Reinoso se encuentra en el estudio de capacidad vial y que para llevarlo a cabo se realizó una modelación de tránsito proyectada en función de la capacidad del Nuevo Plan Regulador.

También añade que muchas de las medidas que se adoptaron, de bajar las densidades, tienen que ver con lo señalado por la Consejera Reinoso, e indica que por esa razón las

propuestas iniciales, son mucho más extensivas, pues el estudio de capacidad vial arroja datos que permiten recomendar la rebaja en cuanto a lo que son las densidades y las ocupaciones.

Por otra parte, señala que en la etapa de consulta anterior se redujo muchas calles, por lo tanto, todo el flujo se concentrará en las calles que quedaron, es por eso que se requiere ser cauteloso para que no aumente la densidad, por lo que se ha propuesto el desarrollo controlado y se han disminuido las densidades.

Además indica que en el estudio de capacidad vial se encuentran las vías que más se congestionan, con una medición en verano y que se cargó con las cantidades de viviendas propuestas por el Plan Regulador, para luego establecer las medidas. Pero indica que el problema que se presenta y que pasa con todas las vialidades nunca se resolverá, pues lamentablemente la única solución es bajarse del vehículo y para que eso suceda hay que ofrecer buena circulación peatonal y ciclo vías. Menciona que en el capítulo final del Plan Regulador, pueden encontrar una red de ciclo vías y deja claro que esa red tiene las limitaciones dependientes que tienen todos los ciclistas.

Consejera Reinoso señala que le interesa bastante el tema del Humedal de la Laguna la Señora, por lo que pregunta cual es la dimensión que tendrá el parque de la Laguna de la Señora y también si está contemplado el deslinde con el cuál quedará resguardado.

Representante Consultora Habiterra Sr. Meza, señala que el deslinde del oriente, tiene que ver con el deslinde de la Villa los Héroes, por lo que es la única vía que se encuentra en el sector.

Consejera Reinoso señala saber que la Laguna de la Señora es un humedal, que está fuera de la villa y que pertenece a un terreno de privados, por lo que pregunta dónde será el deslinde que corta con el terreno privado y que permitirá que ya no pertenezca a privados.

Representante Consultora Habiterra Sr. Meza señala que la proyección de la villa al oriente, sería la última vía de la Villa los Héroes e indica que cercano se encuentra el paseo Punta Puyai y que lo demás son calles.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que se generará un parque más grande que la Laguna.

Consejera Reinoso señala que vive al frente de la Laguna de la Señora, por lo que conoce bien el lugar e indica que se dio cuenta que ambas calles marcadas en el recuadro quedarán conectadas con el camino de Punta Puyai.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que hay una existente e indica que es la de color azul, la cual se encuentra por el oriente y que está proyectada de esa forma. Además añade que la otra es una apertura y que es la presentada en color rojo.

Consejera Reinoso pregunta si la calle existente es la que se encuentra en la entrada de Punta Puyai y vuelve a señalar que ella vive en la Villa y que no hay ninguna conexión existente con Punta Puyai que permita que la gente de la Villa los Héroes transite por esa calle, ya que el camino está por fuera.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que está contemplada en los planos de loteo.

Consejera Reinoso pregunta cuál será la calle que tendrá la conexión con el camino de Punta Puyai.

Consejero Palma, señala que será la calle en que vive la Consejera Reinoso e indica conocer el lugar y que la Calle en que vive la Consejera está cortada y que hoy no tiene acceso al camino de Punta Puyai.

Consejera Reinoso señala que para poder hacer una conectividad de donde ella vive con el camino de Punta Puyai, tendrían que hacer un trabajo enorme, ya que ellos quedan arriba de la calle de Punta Puyai.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que lo que declara el Plan Regulador es una faja e indica que no dice explícitamente si la faja será una escalera o una vía.

Consejera Reinoso señala que anteriormente mencionaron que sería una calle y que por esa razón realiza su consulta.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que en el mapa está proyectada como calle.

Consejera Reinoso pregunta cual vía está proyectada como calle, si la de color rojo o la de color azul.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala la única que está proyectada es la de color rojo.

Consejera Reinoso indica que se presenta un error, ya que en el mapa aparece que la vía que se encuentra de color azul estaría conectada actualmente con el camino de Punta Puyai.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán solicita a la Consejera Reinoso que realice la observación si considera que es pertinente.

Consejera Reinoso indica que claramente es un error y pregunta si la calle que conectará Punta Puyai marcada en color rojo, será la calle donde finaliza General Bernales, donde limita el terreno perteneciente a la familia Walker.

Representante Consultora Habiterra Sr. Meza señala que lo mencionado por la Consejera Reinoso es lo que se proyecta.

Consejera Reinoso pregunta si ese sería el deslinde que separaría la Laguna de la Señora del terreno privado.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que la proyección tiene una cierta curvatura, pues lo dibujado en la laguna es todo el borde que está proyectado de área inundable, por lo tanto toda el área verde incluye los bordes potencialmente inundables. Además añade que debe haber una medida de resguardo del humedal y no solamente del cuerpo de agua, si no que toda el área aledaña.

Consejera Reinoso pregunta si cuando hicieron la observación para dejar el marco y la conectividad de Punta Puyai se acercaron a ver la zona para saber cómo quedará la proyección realizada, o por lo menos para conocer el lugar.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que han estado muchísimas veces en el sector e indica que entre los años 2019 y 2020, no hay mucha variación ya que siempre han trabajado con el área que está señalada.

Además añade que lo importante son dos criterios, uno de ellos es el que corresponde al cuerpo de agua, que es la parte dónde aparece en blanco en la figura y el área inundable o potencialmente inundable que tenía alrededor, que es un área base alrededor de la laguna, a eso se agrega un área verde completa que será un parque alrededor de la laguna.

Consejera Reinoso pregunta si eso será en donde está el bosquecito existente.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que eso es lo que se está declarando.

Por otra parte señala que es una medida otorgada y que no solamente tiene que ver con la laguna, sino que también agrega otros espacios que resguardan la laguna y que habilita espacios que pueden ser incorporados. También añade que en la continuación de la calle, hay un área verde proyectada, la cual está situada en el borde de la calle.

Consejera Reinoso pregunta si el área verde es la que existe hoy en día.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que no existe hoy en día y que estará a continuación de la línea roja, hacia el poniente.

Consejera Reinoso señala que hay un área verde que comienza y termina, por lo que indica creer que esa era el área verde proyectada.

Además añade que es importante saber la cantidad de espacio que tendrá el área verde mencionada, ya que al analizar el recuadro de las villas, aparte del parque criollo, que es un bien de uso público en fiestas de 18 de septiembre, y de la laguna de la señora, no

existirán más lugares recreativos para las villas, por lo que solicita considerar que sea un lugar espacioso, con acceso libre y conectividad, ya que a la Laguna de la Señora, en septiembre, concurre gente de las otras villas hacia el sector.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que por esa razón es que están proyectadas las vías.

Consejero Sandoval, pregunta sobre la cantidad de metros que contempla el ABP alrededor de la Laguna de la Señora.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala no tener los datos en el momento, pero que los pueden entregar de forma específica en las observaciones, pese a eso indica un aproximado, que correspondería a 3 hectáreas.

Consejera Araya, menciona que en el chat un consejero pregunta si la sesión se extenderá aún más y si es posible que se pueda dividir en dos partes.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que queda poco para finalizar la presentación.

Consejera Pérez señala que no han hablado sobre Pullally.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que quedan pocas observaciones e indica que hay otra sesión programada para el COSOC y que se puede seguir viendo en detalle el tema.

Consejero Palma señala que el tema del Plan Regulador es importante para el COSOC, por lo que se debe trabajar con detención y de forma aparte a otras cosas que deben ver en la comuna.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que no sólo es una sesión obligatoria, sino que son dos por lo cual indica que lo que quede pendiente se puede revisar en próxima sesión obligatoria.

Consejera Pérez, pregunta cuándo será la siguiente sesión.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que los Consejeros son los encargados de fijar la fecha, dentro de los plazos de la consulta pública.

Consejera Pérez señala que llevan 2 horas 40 minutos en la reunión.

Consejera Araya señala que la reunión ha sido extensa y que sería bueno dejar todo lo que corresponde a la localidad de Pullally para la próxima sesión.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán indica que agradecería el poder continuar en otra sesión.

Consejera Araya menciona que si la asamblea se corta, posteriormente se realice una continuación y que no se utilice el tiempo de lo que corresponde a la segunda sesión obligatoria.

Consejera Pérez pregunta la opinión respecto al tema a todos los consejeros.

Consejera Reinoso indica que todos están un poco cansados y que sería positivo que cortaran la reunión, pero que quedara pendiente el punto del sector residencial de las villas y Pullally, ya que este no se le ha dado el tiempo de observación.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán solicita a las Consejeras Araya y Reinoso que vean el tema respecto a la normativa, ya que lo que no se puede hacer es obviar la otra reunión que se realizará entre el 27 y 28 de enero aproximadamente.

Consejera Pérez señala que se debe hacer lo antes posible.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán recomienda a los consejeros que se pongan de acuerdo entre ellos y que se comuniquen con el municipio para establecer la fecha.

Consejera Araya pregunta si el canal oficial es el Sr. Osorio y si le deben escribir para solicitar la fecha.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que pueden hablar con Don Claudio o con Don Alejandro, pero que debe ser con el municipio y no con la Consultora, pues Habiterra no es la encargada de definir las fechas ya que está para exponer y presentar los temas relacionados con el Plan Regulador.

Consejera Araya pregunta si está presente Don Claudio o Don Alejandro para que puedan responder respecto a la fecha de la continuación de la sesión.

Administrador señala que efectivamente el canal oficial es el Secretario Municipal, pero para darle continuidad al tema, no habrá problema que lo realice con el Administrador o con Secplan e indica entender que ellos están solicitando algo y que ellos lo pueden ver con el Secretario, por lo que no se presentan inconvenientes al respecto.

Consejera Araya señala que los consejeros se coordinarán y que buscarán un día para realizar la continuación lo antes posible.

Administrador solicita que no sean los días miércoles ya que es el día del Concejo Municipal y el Secretario debe estar presente en esas sesiones.



Consejera Garay indica saber que se continuará en la siguiente sesión, pese a eso pide dejar preguntas pendientes respecto a lo señalado del área de extensión urbana fijada en el año 1996, ya que se mencionó que está en proceso de disminución, por lo que expresa preocupación del cómo se va a disminuir si actualmente aumentó la población.

Por otra parte muestra interés en saber de forma específica las coordenadas de los límites de extensión urbana en la localidad de Pullally, pues la gente que vive en Pullally desea extenderse a la zona que se encuentra arriba de la lechería.

Además indica que les gustaría que el parque sea protegido para que nadie pida partición en las vías de apertura y para que no se construyan casas, también pregunta si es factible la Ley N° 20.930 del Derecho de la Conservación para realizar la protección y si es así, cómo se puede hacer.

Representante Consultora Habiterra Sr. Guzmán señala que responderá las consultas de la Consejera Garay, pero que de todas formas se verá la localidad de Pullally en detalle, ya que el principal sentido de dividir la sesión es dedicar más tiempo a Pullally, es por eso que indica que no se extenderá demasiado, para que los consejeros puedan continuar con su sesión y aclara que la reducción que aparece señalada en el mapa es una especie de advertencia para comunicar a los habitantes de la localidad de Pullally que el Plan Intercomunal que está en proceso de aprobación, plantea una reducción de la zona de extensión urbana que tenía el Plan Intercomunal del año 1996, además agrega que la voluntad de la Municipalidad y de la actual administración siempre ha sido mantenerse desde el punto de vista de lo que señala el Plan Intercomunal vigente. Por otra parte indica que si se aprueba el nuevo Plan Intercomunal, habrá una situación que tendrá que resolver la Seremi, ya sea modificando el Intercomunal que se encuentra en proceso de aprobación o resolviendo desde el punto de vista jurídico como se plantea y añade que la Consultora se rige por el Plan Regulador Vigente.

Consejera Araya señala que tal como acordaron, se finaliza la primera parte de la sesión e indica que solicitarán la fecha de la continuación, además agradece la participación de los Consejeros y la paciencia de los Consultores.

Siendo las 21:50 horas, se da por finalizada la primera parte de la presente sesión ordinaria del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil.



**Sesión Ordinaria N° 002 de fecha 14 de enero de 2021
(Primera parte)**

Documento firmado por Secretario Municipal como Ministro de Fe.