



**Ilustre Municipalidad de Papudo
Secretaría Municipal**

**ACTA N° 01/2022
CONSEJO COMUNAL ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
COMUNA DE PAPUDO**

**FECHA : 04 de enero de 2022
HORA : 18:54 horas**

La sesión es presidida por la Alcaldesa Sra. CLAUDIA ADASME DONOSO y cuenta con la asistencia de los señores Consejeros que se indica;

**SRA. VALERIA REINOSO FREDES
SRA. PATRICIA ARAYA NAVARRO
SR. MARIO PIÑA CÁRDENAS
SR. PEDRO CÁRDENAS JIMENEZ
SR. ROBERTO PALMA PALMA**

SECRETARIA MUNICIPAL (S): SRA. BEATRIZ ROCO RAMIREZ

REPRESENTANTES DEL MUNICIPIO:

SR. PABLO OLIVARES COLLAO- ADMINISTRADOR DEL MUNICIPAL.

SR. CAMILO GARCIA ASENJO- SECRETARIO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL.



Primer Punto:

Exposición Plan Regulador Comunal.

Alcaldesa, siendo las dieciocho cincuenta y cuatro minutos, damos inicio a la sesión ordinaria del COSOC, para exposición de la consulta del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Papudo, le damos la palabra a Camilo García, encargado del proceso para que nos pueda explicar brevemente y después damos la palabra a Pablo Guzmán de la consultora Habiterra.

Secplan, buenas tardes, le vamos a dar la palabra a Pablo, quien nos va a mostrar el expediente final y procedimiento de la exposición.

Consultor, muchas gracias, vamos a hacer un breve relato previo, porque había otra presentación que se daba, para explicar cómo había sido el procedimiento anterior y como se relacionará ese procedimiento con éste. Básicamente, se tuvo una consulta pública el año pasado, en la cual se recibieron observaciones y a partir de esto, se elaboró un documento de respuestas de las observaciones, en las cuales algunas se acogían, otras no, otras se aclararon, vamos a ver un poco la presentación y a partir de ese procedimiento que lo dejó sancionado el Concejo, como último acto administrativo se procedió por parte de la Municipalidad a presentar todos esos antecedentes al nuevo Concejo y se entregó, para hacer finalmente todas las correcciones que procede a todo el Plan Regulador, a partir de todo lo que se resolvió en esta consulta.

Consejero Piña, disculpe la interrupción, este nuevo anteproyecto lo dejó el otro Concejo.

Consultor, continua a partir de esas observaciones, ahora el concejo se pronuncia solamente sobre las observaciones recibidas, no se podía pronunciar sobre la totalidad, porque se repite esta consulta pública, el Concejo Municipal anterior, en las respuestas de las observaciones incorporó nuevas afectaciones y gravámenes que no eran conocidos, por lo tanto, la ley lo que dice es, que cuando se produce esa situación, se generan nuevas afectaciones o gravámenes, se procede nuevamente a la consulta pública y eso es lo que actualmente estamos llevando a efecto, hay que volver a repetir esta consulta pública con todo este expediente finalmente corregido y esperamos ya en esta instancia poder ir resolviendo todas las últimas observaciones, que queden, y no generar nuevos gravámenes, para no volver a repetir la consulta, eso es un poco el criterio, su procedimiento de exposición es lo mismo que vimos el año pasado, de alguna forma, hay una exposición que se da inicio a partir de un mandato que hace el órgano responsable en este caso la Municipalidad, el expediente completo que fue corregido a partir de esos antecedentes se pone a disposición, hay un periodo de exposición pública que partió el veintinueve de diciembre, hasta el veintiocho de enero, estos antecedentes estarán a disposición en la Municipalidad, donde se incorporó un nuevo lugar.

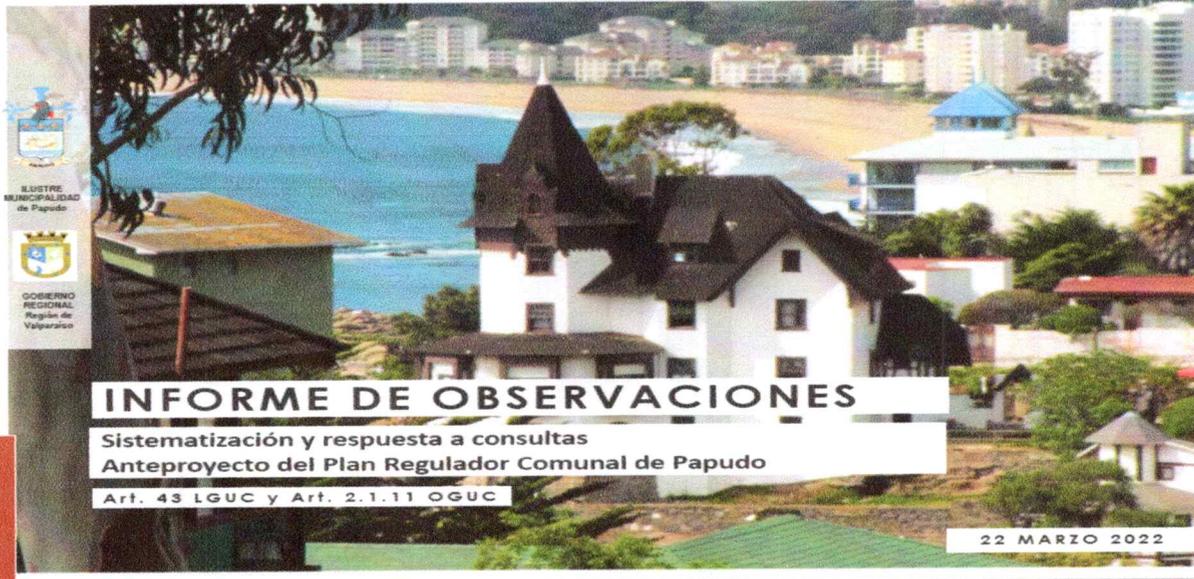


Secplan, sí, en el Centro de la Discapacidad de Pullally.

Consultor, hay un periodo para hacer las observaciones, la Ley dice que se debería hacer las observaciones después de treinta días, pero en general nosotros recomendamos que desde el momento que parte la exposición pública, las personas pueden hacer ingreso de sus observaciones, todas serán incorporadas dentro del expediente como se ha llevado a efecto, la presentación en todo caso está disponible en la página web. Terminado el periodo de recepción de las observaciones, el Concejo Municipal tiene sesenta días para pronunciarse, siguiendo el mismo procedimiento que habíamos efectuado anteriormente, por lo tanto, a partir de ese antecedente, estaríamos finalizando con todo el procedimiento en el mes de mayo, para que se tenga claridad, ahora esos treinta días son máximo, se puede pronunciar antes, si es que no son muchas las observaciones.

Esta exposición es netamente sobre los contenidos que tiene el expediente, este se compone de su memoria explicativa, un documento que sintetiza básicamente todos los elementos del plan, el capítulo más relevante diría yo para este efecto, es el que corresponde al capítulo final donde está la descripción del plan, se compone de una ordenanza que contiene todas las disposiciones regulatorias que rigen en el territorio, que finalmente se traduce en la publicación en el diario oficial, este es el documento formal y se compone de los planos, que en este caso, como ustedes saben son dos áreas urbanas, la de Papudo y Pullally, y cada una tiene sus planos, posteriormente viene un estudio de factibilidad sanitaria, hay un estudio de riesgo, de riesgo de incendio, de capacidad vial, uno de equipamiento comunal, patrimonio, informe en general de todos los procedimientos de participación, estudio de espacios públicos de áreas verdes y parques urbanos, estudio de desarrollo habitacional y un informe ambiental. El informe ambiental fue sometido a consulta, ha habido dos consultas previas, una consulta es el informe ambiental, y una consulta del artículo cuarenta y tres, que fue el año pasado, y esta sería la tercera que tendría este plan, una vez culminado el proceso completo de todas las consultas y sancionado el plan habría que elaborar el expediente final y el cierre de la evaluación ambiental estratégica a través de ese informe ambiental. Bueno este expediente consulta todos los elementos que están incorporados, a partir de los acuerdos del Concejo.

Voy a hacer una narrativa general, creo que todas estas cosas ustedes ya las han visto, pero por procedimiento nosotros tenemos que mostrarles estos antecedentes, la segunda parte de esta presentación se concentra fundamentalmente en aquellos puntos más relevantes que se modificaron del plan, no están todos, pero si los más relevantes, respecto a lo que se desarrolló el año pasado.



1.- INTRODUCCIÓN

1. CONSULTA

CONSULTA PÚBLICA

Procedimiento de exposición y consulta



I. Municipalidad de Papudo – órgano responsable del Plan
Dio inicio al proceso de exposición y consulta pública del Anteproyecto



Periodo de Exposición Pública
El expediente del plan estuvo disponible entre el **29 de diciembre de 2021 y el 28 de enero de 2022** de 10h a 17.00 hrs en:



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

Periodo para hacer observaciones - 30 días posteriores **29 de diciembre de 2021 y el 28 de febrero de 2022**
Revisión 30 días y presentación de respuestas (informe que sintetiza observaciones) **1 de marzo de 2022 y el 31 de marzo de 2022** (Entrega Consultora 15 de marzo)
Revisión 60 días Concejo municipal



1. CONSULTA

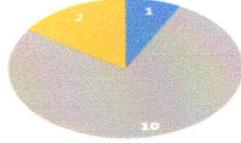
Observaciones recibidas

CONSULTA PÚBLICA

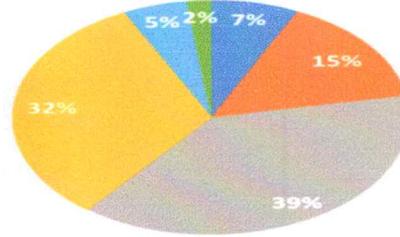
Total Cartas: 51
Total Observaciones: 153
Papudo: 140 **Pullally: 13**
 Acoge: 11 Acoge: 1
 Acoge parcialmente: 22 Acoge parcialmente: 0
 No acoge: 49 No acoge: 10
 Se aclara: 48 Se aclara: 2
 Otros (comentarios y pendiente): 7



Papudo



Pullally

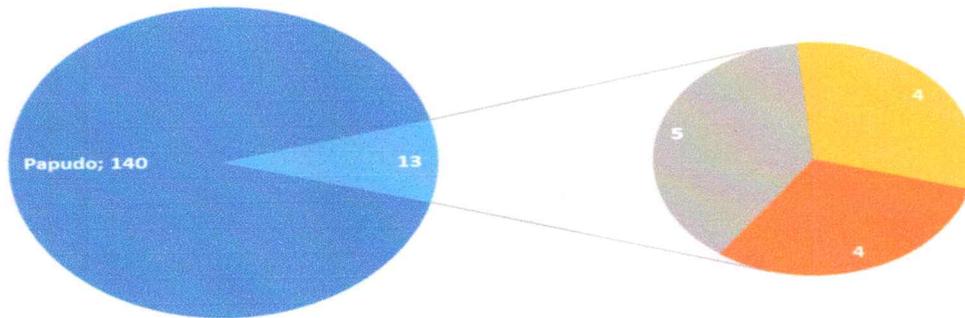


■ SI ■ PARCIALMENTE ■ NO
 ■ SE ACLARA ■ PENDIENTE ■ COMENTARIO

Total

1. CONSULTA

Pullally

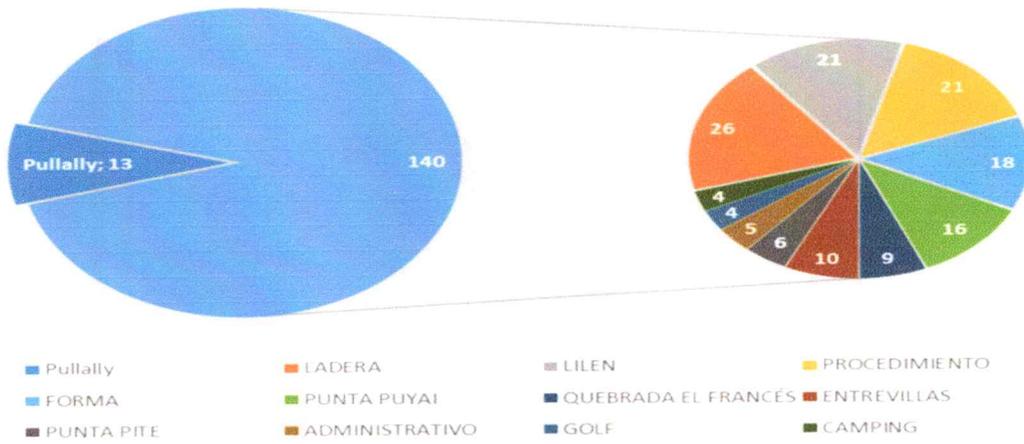


■ Papudo ■ Pullally general ■ AV. LAS SALINAS ■ SANTA ROSA



1. CONSULTA

Papudo



2.-DESCRIPCIÓN





2.1 Pullally - general

1. Bajar la sup. predial de 600m² a 300m²

RECOMIENDA NO ACOGER
Disminución de la subdivisión predial. La zona Z3a-2 de 300m², corresponde al reconocimiento del sector más consolidado de Pullally. Además, la densificación del poblado ha sido un tema objetado por la comunidad



2. Expansión urbana

RECOMIENDA NO ACOGER
Límite urbano se encuentra determinada por lo establecido en el instrumento de jerarquía superior: Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte vigente de 1996.



2.2 Pullally – Av. Las Salinas

1. Extender área comercial

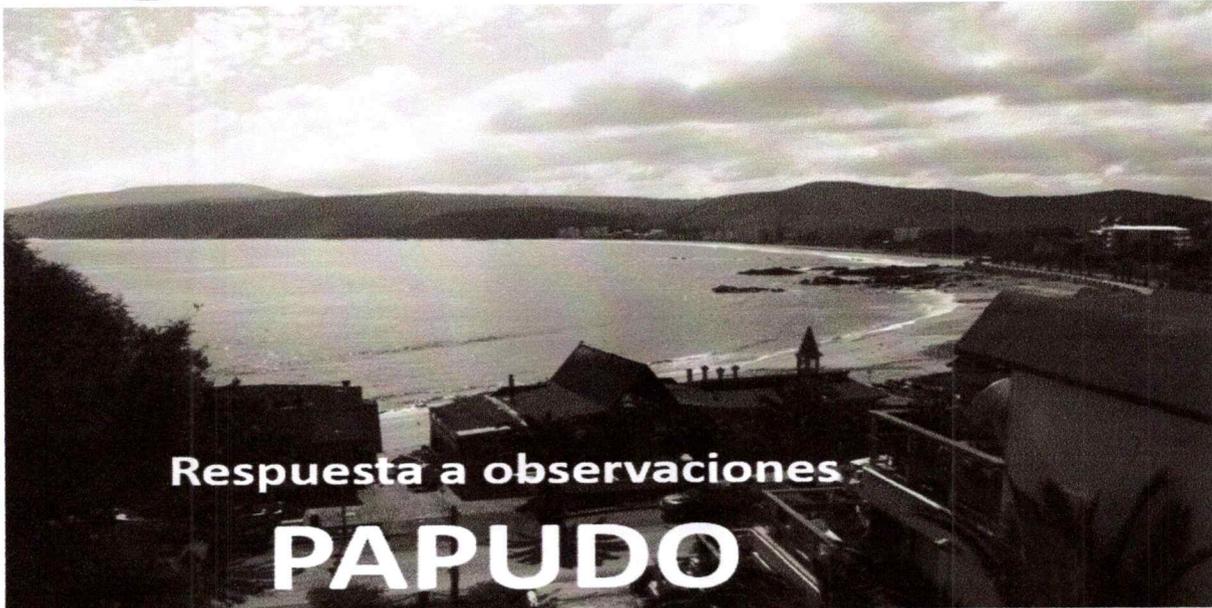
RECOMIENDA NO ACOGER
Se busca consolidar zona que acoge equipamientos, servicio, comerciales, salud y educación, entre otros. No obstante, se aclara que no se prohíbe el uso en el resto de Av. Las Salinas, sino que define mejores condiciones.



2. Ajuste área urbana

RECOMIENDA ACOGER
Interpretación realizada del área urbana puede ajustarse, acogiendo una mayor proporción del terreno. Este ajuste del límite urbano sería una precisión respecto de la interpretación de la SEREMI MINVU.





Respuesta a observaciones

PAPUDO

3.1 Papudo – Ladera

1. Zona 3c con altura máx 3,5m

RECOMIENDA NO ACOGER
Debido a pendiente, puede suscitar mayor altura.

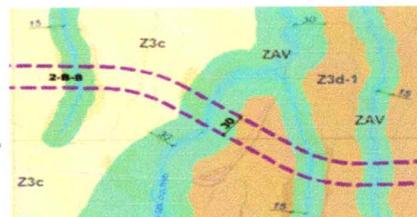
2. Regular riesgo y áreas verde en forma separada

RECOMIENDA NO ACOGER
Respecto de las áreas de usos de suelo área verde ZAV que reconoce el plan es posible encontrar diversas, y no solamente aquellas asociadas a factores de riesgos. Se recomienda trabajar con zonas especial periférica que restrinja la ocupación admitiendo dos tipos de uso: tipo equipamiento, de clase científico, culto y cultura, y esparcimiento (parques zoológicos); y tipo áreas verdes.)

3.1 Papudo – Ladera

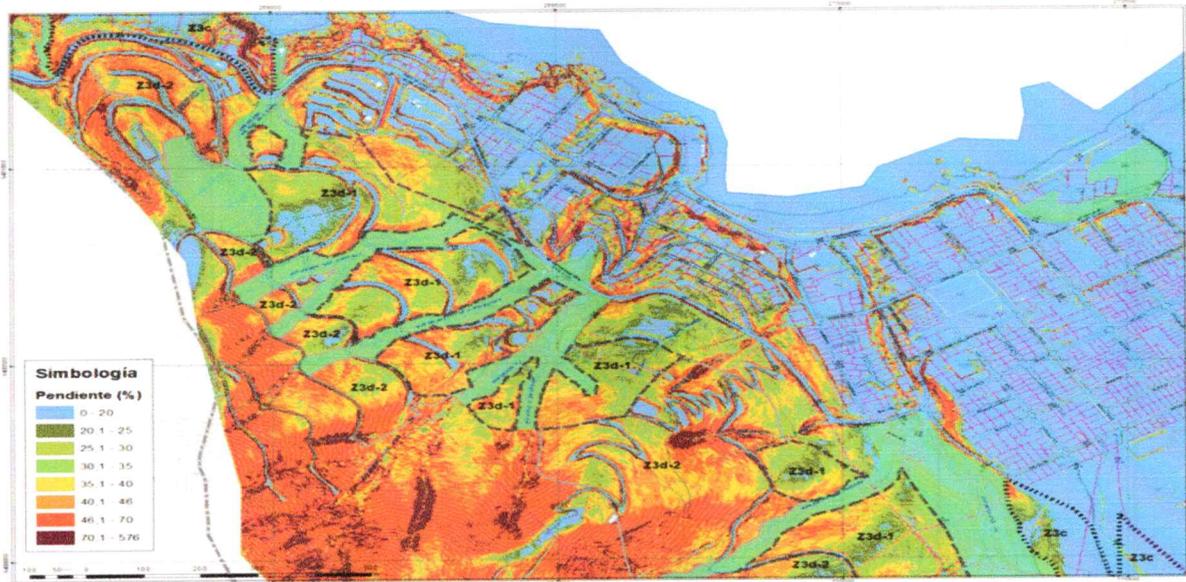
3. Aumentar/reducir anchos ZAV quebradas

RECOMIENDA NO ACOGER
Ni disminuir ni aumentar. Anchos se basan en Ley 20.283 del 30/07/2008 de Protección del Bosque Nativo y catastro de vegetación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal SECPLAN (2020). Eventualmente ajustes



4. Sup. Predial mayor a 2500m² en Z3c y Z3d

SE ACLARA y RECOMIENDA NO ACOGER
Art. 2.1.20 señala claramente cuáles son los casos en los cuales el Plan Regulador Comunal, puede establecer tamaños de subdivisión predial mayores condiciones que en los casos identificados se cumple.



3.1 Papudo – Ladera

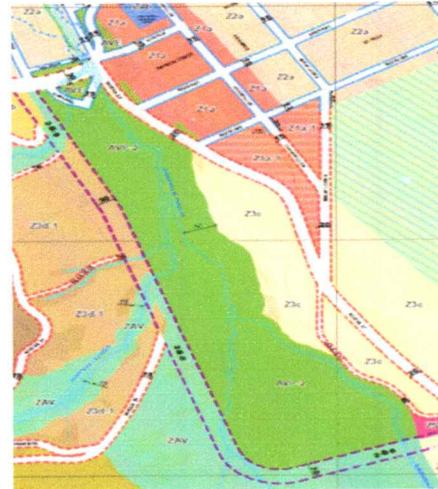
5. En vez de AVP2 (expropiación) ZAV

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE
De acuerdo a decisión del consejo, se debe mantener un área verde pública, pero se recomienda acoger para precisar y eventualmente acotar declaración de utilidad pública.

6. Disminuir/eliminar AVPF por zona residencial

RECOMIENDA NO ACOGER
Mantener criterio de vía cortafuego en sector alto.

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE
Respecto al cuestionamiento normativo de la zona como una zona de uso área verde, se recomienda acoger parcialmente y reorientar uso de suelo hacia zona especial periférica que admite dos tipos de uso: tipo equipamiento, de clase científico, culto y cultura, y esparcimiento (parques zoológicos); y tipo áreas verdes.)



3.1 Papudo – Ladera

7. Eliminar aperturas de pasajes en quebradas

RECOMIENDA ACOGER
Se recomienda eliminar pasajes 17 y 18, ya que en el transcurso de las modificaciones del anteproyecto han perdido posibilidades de conexión.

8. Eliminar nueva 31, nueva 27

RECOMIENDA NO ACOGER
Debido a que calle Nueva 31 corresponde a una vía privada que ya dispone de un nivel de materialización, y calle cortafuego guarda un criterio relacionado al riesgo de incendio



Elimina calles



3.1 Papudo – Ladera

9. Eliminar vías sobre cota 100msnm, nueva 37

RECOMIENDA ACOGER

Se acoge parcialmente eliminar Nueva 37 entre Nueva 27 y vía Troncal 2-B-8. Se recomienda no acoger disminuir vía a 15 m para que la vía cumpla rol de cortafuego y eventualmente acoja ajuste al proyecto de troncal.

10. Eliminar incentivos normativos para dejar norma base/aumentar norma base

RECOMIENDA NO ACOGER

Mantener criterio de aumento de densidad de manera controlada y generando mitigaciones a través de incentivos normativos para zona Z3c.

RECOMIENDA ACOGER

Eliminar incentivos de las zonas Z3d-2, considerando que está por sobre la curva de nivel 100 msnm y alta pendiente, dejando solo la norma base (más restrictiva).



3.1 Papudo – Ladera

11. Cambiar norma Z3d por Z3c

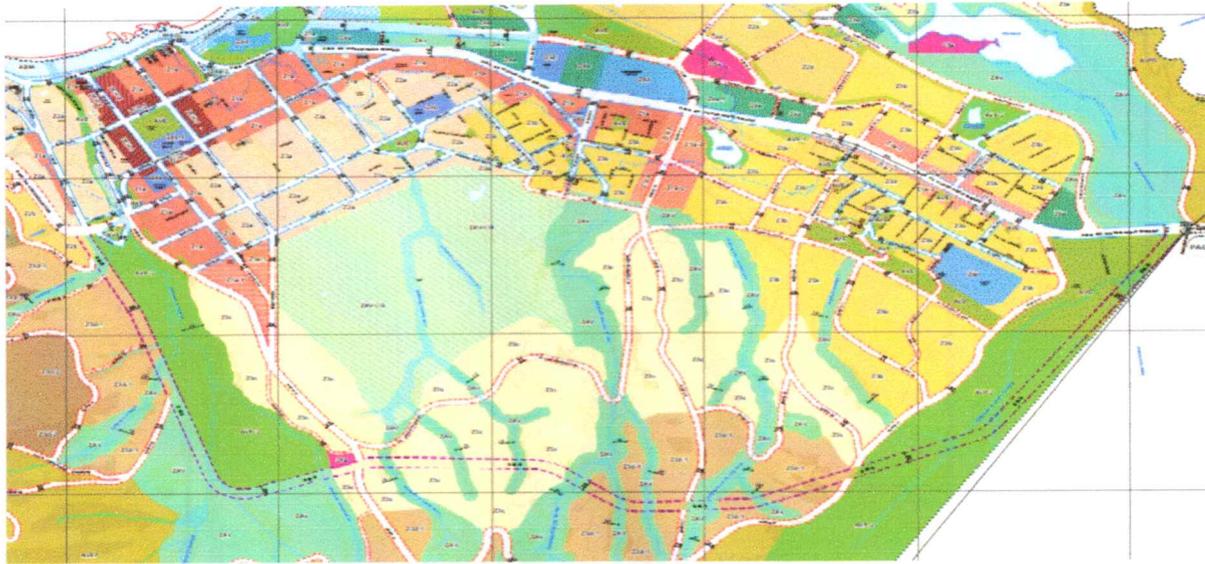
RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE

Cambiando en situaciones específicas (puntuales) de zona Z3d-1 que tienen condiciones de pendiente similares a zona Z3c, pero en general, mantener en el resto las zonas Z3d-1 y Z3d-2.

12. Eliminar Bypass

SE ACLARA

vía troncal se encuentra vigente y fue determinada por lo establecido en el instrumento de jerarquía superior: Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte vigente de 1996, precisado en el Ord. 118 del 20 de enero de 2021, la SEREMI MINVU de Valparaíso



Troncal PIV SBCN

3.2 Papudo – Lilén

1. Aumentar área verde Lilén y Q° El Maqui

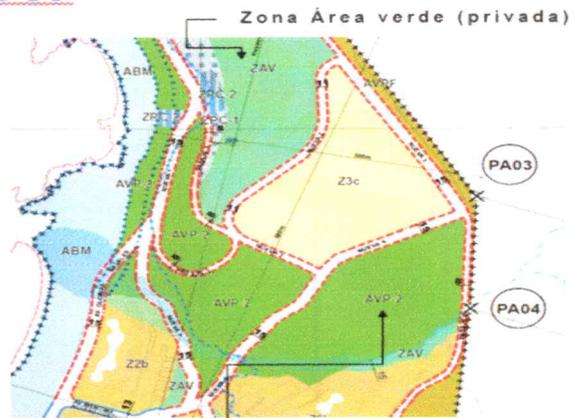
RECOMIENDA NO ACOGER

Se recomienda desestimar mayores afectaciones de utilidad pública en bosque Lilén, materia discutida, a partir de la cual se definió actual situación.

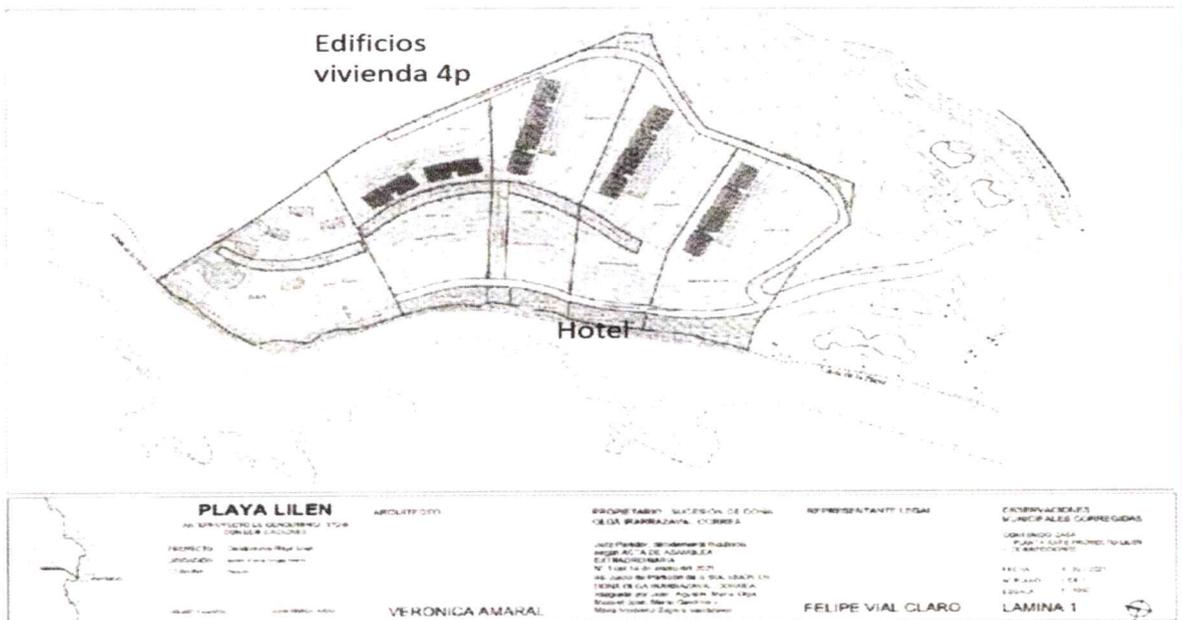
2. Ajustar PRC al límite comunal según PRI

RECOMIENDA NO ACOGER

No corresponde ajustar el área de planificación del Plan Regulador comunal al límite comunal en atención a que no corresponde al ámbito de competencia de los planes reguladores comunales planificar el territorio rural.



Quebrada El Maqui





3.2 Papudo – Lilén

3. Reemplazo zonas AVP1, AVP2, ZPC2, ZAV, Z2B, Z3c por Z1a1, z1a2 y z2a

RECOMIENDA NO ACOGER

En atención a los siguientes factores:

- 1) elementos naturales y paisajísticos reconocidos por la comunidad.
- 2) vegetación nativa y exótica de alta relevancia que se propone conservar, refuerza lo señalado ORD 46 de MINAGRI de fecha 3 de febrero de 2021.
- 3) áreas expuestas a susceptibilidad de riesgos.
- 4) carencia de servicios sanitarios, y de accesibilidad desde vías públicas.
- 5) sector con pendiente > 20% para controlar subdivisión predial (art 2.1.20 OGUC)

4. REEMPLAZAR Z3C Y Z3D POR Z2B (4 pisos)

RECOMIENDA NO ACOGER

La Zona 3C es un área de transición en la topografía con pendientes que promedian los 20%-25%, no cuenta con factibilidad sanitaria, se encuentra segmentado por quebradas que contienen área de riesgos. Las disposiciones normativas en concordancia con los establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC establece tamaños de subdivisión que supera los 2500 m² y disposiciones normativas de ocupación acorde con esta preceptiva.

3.2 Papudo – Lilén

5. Eliminar uso comercial ZPC2

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE

Coherente con la disponibilidad de infraestructura y riesgo, revisar reducir ZPC2 solo a inmuebles camarines

6. Declaratorias de vías en Lilén eliminar vías nueva 1, glorias navales, nueva 4, pje. 2 y 3

RECOMIENDA NO ACOGER

Se aclarar que áreas afectas a utilidad pública para calles y áreas verde (punto de encuentro para evacuación ante maremoto), que corresponden al 42% del lote. Se recomienda acoger parcial, considerando glorias navales pasaje al norte de Cond. Costa Punta Puyai. Por su parte, se considera disminuir ancho de faja asociada a vía nueva 1 para establecer esta vía como una vía local, orientada al tránsito peatonal. Se evalúa eliminar pasaje 3, manteniendo pasaje 2 para la evacuación.

Se recomienda no acoger, calle nueva 4 corresponde al único acceso con condiciones vehicular al norte.

3.3 Papudo – Punta Puyai

1. Calle nueva 8 en arboleda

SE ACLARA Y RECOMIENDA NO ACOGER declaratoria de utilidad pública para calle Nueva 8 contiene espacio para calzada, aceras a ambos costados y medianas o bandejón central

2. Eliminar calle Los Faldeos

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE eliminando calles menores, excepto Los Faldeos (aclarar situación BNUP al norte).





3.3 Papudo – Punta Puyai

7. Calles nuevas 10, 11, 12 y Los Suspiros

RECOMIENDA NO ACOGER

Se aclara que plano de la consulta fue ajustado al condominio, por lo que corresponde a una vía que atraviesa el condominio, pero no afecta edificios. Se recomienda mantener ya que es la única vía que permitiría sumar un acceso a Punta Puyai. De lo contrario, asumir una baja considerable de las densidades propuestas para dicha zona

8. Extender zona urbana al norte para AVP punto encuentro

RECOMIENDA NO ACOGER

desestimar extensión norte del límite urbano. Los puntos de encuentro deben estar por sobre la zota 30msnm, y el PRC estaría asegurando alcanzar dicha altura y en algunos casos incorporar áreas verdes para puntos de seguridad. El PREMVAl en actualización elimina esta extensión al norte.



3.3 Papudo – Punta Puyai

9. Eliminación de puente peatonal y av. Glorias navales

RECOMIENDA NO ACOGER

Ley 20791 de 2014 restituyó las afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores caducadas por la Ley 19.939 de 2004, a la que se hace referencia en el dictamen N° 48676 de la CGR.

Se recomienda no acoger, mantenimiento un sistema de vías para dar conexión a tres espacios públicos: playa de mar, Estero Aguas Saladas y Av. Marítima, e integrar la declaratoria de utilidad pública de Av. Paseo Punta Puyai. Confirmar con municipio los tramos de Av. Paseo Punta Puyai que han sido cedidas.

10. Mostrar servidumbre calle del Estero

SE ACLARA

plan regulador no considera servidumbres. Las vías expuestas corresponden a circulaciones BNUP o afectas a utilidad pública



3.4 Papudo – Q° El Francés

3. Reemplazar Z3c por Z1a1

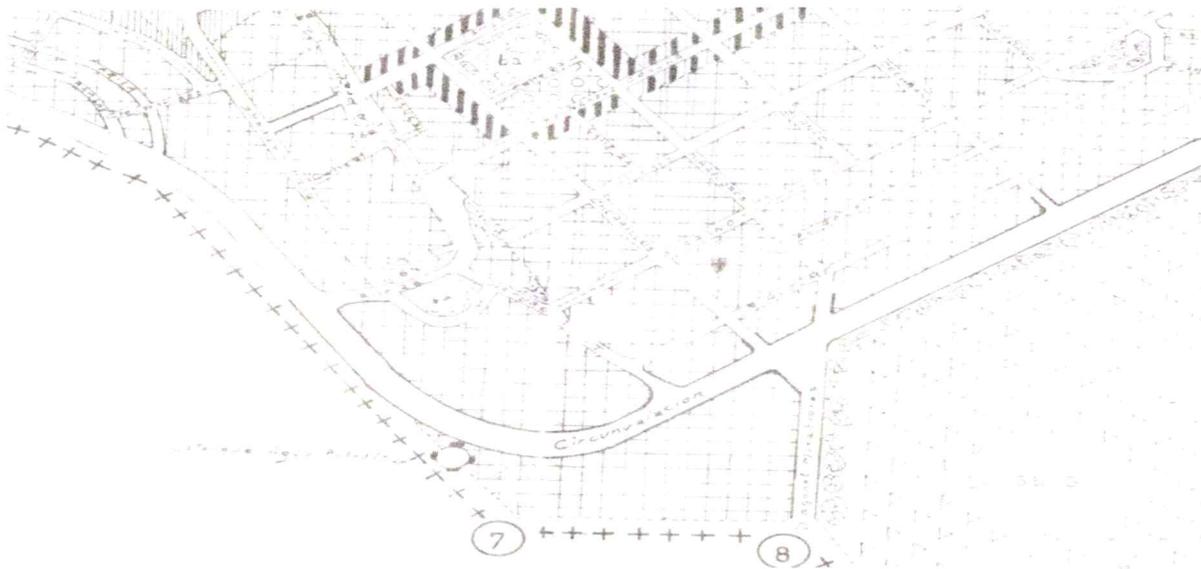
RECOMIENDA NO ACOGER

Zona 3C es transición en la topografía con pendientes que promedian los 20%-25%, no cuenta con factibilidad sanitaria, se encuentra segmentado por quebradas que contienen área de riesgos. Las disposiciones normativas en concordancia con los establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC establece tamaños de subdivisión que supera los 2500 m² y disposiciones normativas de ocupación acorde con esta preceptiva. La zona Z1a1 presenta condiciones de que incrementan la intensidad de ocupación que no se condice con la condición de resguardo señalada precedentemente.

4. Eliminar declaratoria Chorrillos (vigente)

SE ACLARA

La proyección de calle Chorrillos aparece reflejada en el PRC Vigente y presenta un cabezal ya materializado al sur de Calle Riquelme.



3.4 Papudo – Q° El Francés

5. Mejorar normas de Z3c y Z3d

RECOMIENDA NO ACOGER

corresponde a territorios localizados en laderas de cerros con exposición a riesgos de remoción en masa e inundación y flujos de barro y detritos, presenta pendientes que superan el 20% , el área no cuenta con vías de accesibilidad expedita materializadas y tampoco tiene dotación sanitaria. A lo anterior se añade la presencia de parques de vegetación y condiciones paisajísticas.

6. Eliminar calle Nueva 29

RECOMIENDA ACOGER

Se recomienda eliminar vía Nueva 29 entre Quebrada El Francés y Quebrada Charauellas, y evaluar la eliminación del polígono de Z3d-1 asociada, para consolidar el área de valor natural asociada.



Z3c

Anteproyecto versión 2020

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	5.000 m ²
Altura máxima de edificación (m)	7m - 2 pisos
Agrupamiento	Asiático
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	8 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,08
Coefficiente de constructibilidad	0,08
Adosamiento	20% del borde
Rasantes	40°
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Cerros	Los cerros de altas cumbres o propiedades abandonadas que entorpezcan espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m y máximo un 80% de transparencia.
Antejardín	7 m

Z3c

Anteproyecto versión 2022

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1)	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	5.000 m ²
Altura máxima de edificación (m)	7m - 2 pisos
Agrupamiento	Asiático
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	8 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,08
Coefficiente de constructibilidad	0,08
Adosamiento	20% del borde
Rasantes	40°
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Cerros	Los cerros de altas cumbres o propiedades abandonadas que entorpezcan espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m y máximo un 80% de transparencia.
Antejardín	7 m

Z3d

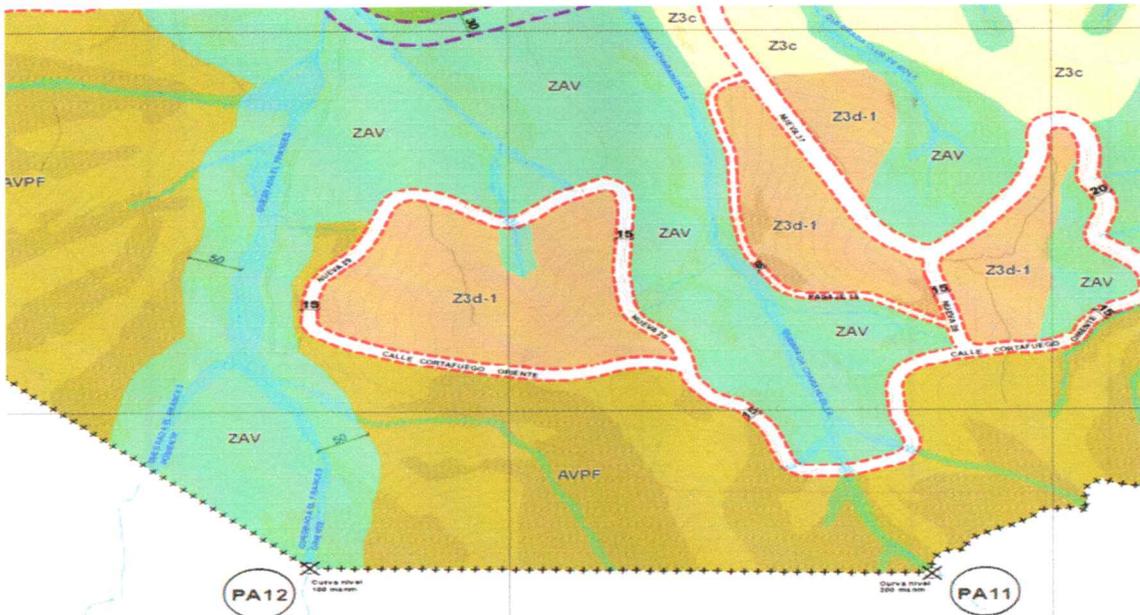
Anteproyecto versión 2020

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	10.000 m ²
Altura máxima de edificación (m)	7m - 2 pisos
Agrupamiento	Asiático
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	4 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,05
Coefficiente de constructibilidad	0,05
Adosamiento	20% del borde
Rasantes	40°
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Cerros	Los cerros de altas cumbres o propiedades abandonadas que entorpezcan espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m y máximo un 80% de transparencia.
Antejardín	20 m

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1)	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	10.000 m ²
Altura máxima de edificación (m)	7m - 2 pisos
Agrupamiento	Asiático
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	4 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,05
Coefficiente de constructibilidad	0,05
Adosamiento	20% del borde
Rasantes	40°
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.S.U.C.
Cerros	Los cerros de altas cumbres o propiedades abandonadas que entorpezcan espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m y máximo un 80% de transparencia.
Antejardín	20 m

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN		Z3d-1	Z3d-2
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	3.500 m ²	3.500 m ²	5.000 m ²
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	16 hab/ha	8 hab/ha	8 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,16	0,08	0,08
Coefficiente de constructibilidad	0,16	0,08	0,08

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1)		Z3d-1	Z3d-2
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	3.500 m ²	3.500 m ²	5.000 m ²
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	16 hab/ha	8 hab/ha	8 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,16	0,08	0,08
Coefficiente de constructibilidad	0,16	0,08	0,08



3.5 Papudo – Entrevillas

1. Eliminar AVP-2 Laguna el Totoral

RECOMIENDA NO ACOGER

Laguna El Totoral, es correspondiente en su denominación con el humedal Sector Estadio L. Jelves. Los antecedentes aportados por la municipalidad se encuentra en la nómina de humedales que fueron postulados como área de protección en el marco de la normativa relativa a humedales urbanos.

2. Eliminar AVP en Víctor Fazio

RECOMIENDA ACOGER

La zona AVP-1 establecida en Av. Víctor Fazio (perfil de 30m) está incluida en las observaciones revisadas por el Concejo y tiene como la finalidad consolidar un área de recreación, y facilitar la condición de atravesado y circulación en el sector a propósito del escaso perfil para dar continuidad a la circulación peatonal a nivel de predios.

Se recomienda revisar la situación del terreno, respecto al proyecto municipal de consolidar un área verde junto a Villa O'Higgins y evaluar eliminación de declaratoria de utilidad pública AVP-1.



3.7 Papudo – Golf

3. Mejorar normas urbanísticas Z3c y Z3d

RECOMIENDA NO ACOGER

Las zonas Z3c y Z3d corresponde a territorios localizados en laderas con exposición a riesgos y presencia de vegetación y condiciones paisajísticas. Por esta razón se establece disposiciones que limitan la ocupación condicionando la aplicación de beneficios e incentivos normativos que favorezcan medidas de sustentabilidad de acuerdo con lo señalado en el artículo 184 de la LGUC. Proponer una norma que ajuste la densidad predial a 200 hab/ha, no se condice con las características del sector.

4. Ajustar usos zona ZAV-CG con los usos según 2.1.31 OGUC

RECOMIENDA ACOGER

Se recomienda acoger, en términos de uso de suelo.

3.8 Papudo – Camping

1. Cambiar de forma de Zona Z4c equipamiento borde costero

RECOMIENDA NO ACOGER

corresponde a una propuesta desarrollada por el equipo técnico municipal en respuesta a observaciones recibidas en la consulta pública de EAE. Se debe advertir que los cambios de trazados de vías de apertura pueden significar nuevas afectaciones.

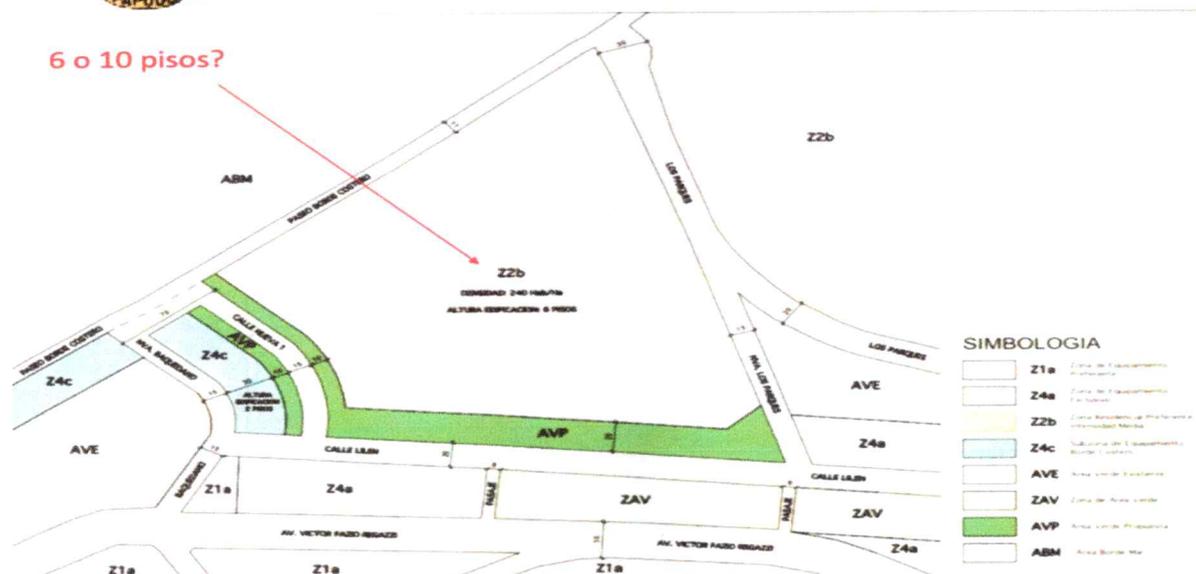
2. Eliminar ensanche al norte de Lilén entre Baquedano y Del Estero

RECOMIENDA NO ACOGER

Respecto del ensanche de calle Lilén en el tramo de calle Del Estero y Baquedano, cabe señalar que la propuesta planteada tiene como finalidad aumentar en un sector de alta concentración de vehículos que acceden a la playa en periodo de verano, generando amplia demanda de estacionamientos. Con relación a los parámetros del artículo 2.3.2 de la OGUC es menester recordar que estos son mínimos establecidos en relación con la clasificación de la vía, pudiendo una vía de menor categoría tener un ancho de perfil proyectado mayor.



6 o 10 pisos?



3.8 Papudo – Camping

3. Zona residencial a manera de compensación

RECOMIENDA NO ACOGER

Respecto de los antecedentes considerados:

- 1) En la actualidad los terrenos sujetos a declaratoria de utilidad pública AVP-1, se encuentran en estado rústico, tradicionalmente destinados a albergar actividades transitorias y estacionamientos.
- 2) Plan regulador vigente art 10 literal 7, lo considera área de camping, de carácter especial, asimilada a equipamientos complementario al área verdes
- 3) Área expuesta a muy alta susceptibilidad riesgo a maremoto e inundación
- 4) Municipalidad de Papudo impulsó un Plan Seccional de Remodelación en el año (2013-2020) que incorporaba normativa urbanística sobre el área, sin embargo, no fue aprobado por no ajustarse a condiciones establecidas para planes seccionales de remodelación.
- 5) Propuesta de anteproyecto de 2020 contemplaba un área Z2b, lo que fue observado por la ciudadanía y sancionado por Concejo, que dispuso la declaratoria de utilidad pública a través de una Zona AVP-1 y una zona Z4c.

Respecto de la propuesta presentada, excede los parámetros de altura y densidad proyectada, que se propusieron en la consulta anterior, lo que no resulta recomendable debido a las condicionantes de riesgos y carga en la red vial. No corresponde hablar de compensación a través de la normativa, por cuanto la condición vigente existente en el plan no permite el desarrollo de proyectos de uso residencial y una margen de ocupación de suelo equivalente a la propuesta presentada.

3.9 Papudo – Procedimiento

1. Aclarar nº acta ppronunciamientos del Concejo en sesión del 30 de mayo de 2022

PENDIENTE

Corresponde al 2021. No corresponde respuesta de parte del equipo consultor.

2. Eliminar declaratorias de utilidad pública según Art. 33 de Ley 18695 informando financiamiento y programa de expropiación

RECOMIENDA NO ACOGER

Los requisitos del artículo 33 de la Ley Organiza de Municipalidades, relativos a efectuar la provisión de fondos necesarios para proceder a la expropiación como condición para proceder a su declaratoria, solamente pesa para los actos que deriven de las atribuciones del Concejo a propuesta del alcalde, y no respecto de la declaratorias establecidas a través de aprobación del Plan Regulador. El artículo 51 de la Ley General de Urbanismo Construcciones refiere a la materialización de los trazados de los planes reguladores, distinguiendo tres actuaciones claramente diferenciadas, a su turno el artículo 59 que faculta a través de los instrumentos de planificación para establecer declaratorias de utilidad, no establece requisitos previos para su determinación, puesto que están sujetas al procedimientos de diseño y aprobación del Plan Regulador Comunal, y en el artículo 59 bis precisa las reglas que procede cumplir en tanto se procede a la expropiación de la parte afectada del inmueble.



3.9 Papudo – Procedimiento

3. Límite urbano no es coincidente con PIV SBCN precisado en 1999

SE ACLARA

Se aclara que el límite urbano del centro poblado contenido en el anteproyecto de PRC no coincide con el límite urbano del área de extensión urbana del PIV SBCN de 1996, incorporado al PREMVAL. Los planes reguladores comunales tienen como disposición definir el límite urbano de los centros poblados dentro del área urbana definida por la planificación intercomunal. En este caso, el límite del área de extensión urbana intercomunal fue precisada mediante Oficio de la SEREMI MINVU ORD 118 de 2021, el cual precisó el límite adoptado por el anteproyecto. Independiente de la precisión de la SEREMI, la municipalidad, como órgano responsable del PRC, tiene la facultad de definir al interior de esta área de extensión urbana el límite urbano del centro poblado y no se encuentra mandatada a adoptar la totalidad del área de extensión urbana.

3.10 Papudo – Forma

1. Ajustar Art. 13 áreas verdes eliminando ABM y reconocer elementos existentes

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE

Cambiando identificación de la Zona ABM en el artículo 13 de la OL. Establecer un Artículo para Zonas especiales o de desarrollo controlado, junto a la zona especial periférica (exAVPF).

Respecto a reconocer en listado de AVP-2 los elementos de quebrada El Maqui y Bosque Lilén luego de los humedales, la recomienda incorporar. Se aclara que las áreas forestadas no se consideran área verde por sí mismas. Estas se definen según Art. 1.1.2, 2.1.30 y 2.1.31 OGUC. Por último, no se recomienda extender el área verde pública bosque Lilén para no generar nueva afectación.

2. Incorporar elementos en plano cotas de ZAV en quebradas y cobertura base de vegetación

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE

Incorporando distancias de quebradas des de el eje, considerando máximos y mínimos, e incorporar cobertura vegetacional.

3.10 Papudo – Forma

3. Expresar superficie predial de AVE y AVP y usos permitidos de verde en ZAV

RECOMIENDA NO ACOGER

A que las AVE y AVP corresponden a zonas de uso espacio público que constituyen bienes nacionales uso público, por lo tanto no constituyen predio. Por su parte, las zonas de uso área verde (ZAV) se rigen por los usos del Art. 2.1.31 OGUC.

4. Incongruencia en la regulación de zona de protección costera

SE ACLARA

Se establece una zona de protección costera en Lilén, con la correspondiente ZNE.



3.10 Papudo – Forma

5. Incorporar Quebradas en Art. Sobre riesgos en Ordenanza

RECOMIENDA ACOGER

Se aclara que mención Q° Las Cenizas se eliminó porque ya no estaría dentro del límite urbano, se incorpora el resto.

6. Ajustar productos para hacer coherente con PIV SBCN

SE ACLARA

La municipalidad ha definido el límite de planificación comunal y ha solicitado pronunciamiento específico a la SEREMI MINVU. Estarse a lo señalado en el ORD N° 118 de 2021.

3.10 Papudo – Forma

7. Ajustar zonificación a la LGUC

RECOMIENDA NO ACOGER

La zonificación y normas del plan regulador se ajustan a lo señalado en la LGUC, sin perjuicio de los ajustes que proceda efectuar en el marco del ámbito propio y los alcances del presente proceso de aprobación.

8. Confirmar información PRC sobre ferrocarril e incentivos

SE ACLARA

Zona Z5 no hace mención a terrenos de ferrocarril, sino a infraestructura.

Por otra parte, los incentivos del folio 000.31 – 5 corresponde a Z2b. Ver documentos de la Consulta pública disponibilizados durante la exposición pública

3.11 Papudo – Administrativo

1. Municipio ausente en mantención de vía pública (Av. Marítima)

NO CORRESPONDE A CONSULTOR

2. Proceder congelamiento Art. 117 LGUC

NO CORRESPONDE A CONSULTOR

3. Materialización de vías de evacuación y pavimentación de entrada Punta Puyai

NO CORRESPONDE A CONSULTOR



Consultor, estamos hablando de uno de los planos reguladores más antiguos del país, del año sesenta y nueve, hay pocos. Entonces tenemos el área urbana de Papudo y la zona de extensión urbana del Plan Intercomunal, este dato es súper importante, este se obtuvo a partir de un pronunciamiento de la Seremi de Vivienda y Urbanismo que es la encargada de supervigilar la aplicación del Plan Intercomunal, el que mencionaba anteriormente, se le solicitó a la Seremi de Vivienda a propósito de varias observaciones que se recibieron, un pronunciamiento claro respecto a este límite de extensión urbana, que comprende a dos zonas la AEU cuatro y la AEU dos, importante que ustedes tengan a la vista que la AEU cuatro es una zona de extensión urbana que posibilitó el Proyecto Punta Pite, creo que es importante que ustedes tengan a la vista este antecedente, en este momento todo este territorio en la actualidad es un territorio que está en disposición para ser urbanizado, no habría ninguna limitación salvo las que le podría colocar el Plan Regulador Comunal, por lo tanto, es importante en este momento que, si se reciben anteproyectos o proyectos en esta área, no queda otra que aprobarlos, así como se aprobó Punta Pite que es en la zona AEU cuatro. Que nos dijo la Seremi, ésta nos mandó un pronunciamiento respecto al poligonal que constituye el límite de la zona de extensión urbana, es su interpretación respecto a lo que dice el Plan Intercomunal, por lo tanto, lo que se ha propuesto es avanzar por lo menos en un criterio similar, ustedes tienen una cartografía de mucho mayor detalle, que permite precisar mejor toda la ubicación de estos puntos, pero el criterio siempre va a ser tratar de abordar la totalidad de la zona de extensión urbana, para poder controlar la ocupación.



La AEU dos, tiene una superficie predial de seiscientos metros cuadrados permitida, prácticamente podría generar sesenta habitantes por hectárea, incluso hasta cien habitantes por hectárea, si se aplican algunos criterios de beneficios de incentivos normativos, podría permitir en la actualidad esa condición. La AEU cuatro, permite un poco menos, pero tiene una particularidad que es la más compleja, que he tratado de comunicarles a ustedes y que prácticamente la AEU2 no tiene límite de densidad, ósea puedo colocar la cantidad de viviendas que se desee.

Consejera Reinoso, consulta en altura igual.

Consultor, de altura no tiene tampoco, ósea no especifica.

Consejera Reinoso, ósea podría ir fácilmente quizás edificios, si es que llegara a presentarse un anteproyecto.

Consultor, claro no establece límites, la única de ocupación de suelo y constructibilidad.

Consejera Araya, Don Pablo una pregunta eso es de acuerdo al Plano Regulador Comunal vigente actual y el otro que se está haciendo, usted tiene la información de qué sería lo permitido.

Consultor, mire baja un poco y establece algunos criterios de control, pero no tanto más. Ahora precisamente a raíz de esa situación que usted menciona Sra. Patricia, que es sumamente importante, estamos en un periodo en el cual se está modificando, entonces cómo se está modificando, nosotros consultamos a la Seremi para que nos dijeran cual es el plan que íbamos a ocupar y ellos nos dijeron es el plan del año 96, ese es el pronunciamiento y eso es lo que tenemos mientras no se apruebe el nuevo Plan Intercomunal, nosotros no podemos ocupar las normas de ese plan, que está en proceso, estamos obligados a ocupar este.

Consejera Araya, Don Pablo cuando ustedes exponen en la memoria explicativa, en alguna parte dice que, para hacer este plano, ustedes proyectaban de acuerdo a los dos, pero eso cambió radicalmente con ese pronunciamiento.

Consultor, cuando nosotros empezamos Sra. Patricia, estaba en aprobación el Plan Intercomunal Comunal, en ese momento ya estaba en Contraloría para aprobarse, era obvio que íbamos a trabajar con ese, pero tuvimos la precaución de trabajar con los dos.

Estamos en esa situación, por lo tanto, esto es nuestro único elemento con el cual nosotros tenemos certeza legal, salvo que la Contraloría se pronunciara la próxima semana y dijera el nuevo plan es el otro, ahora están todos los antecedentes igual, pero de todas maneras para efecto de esta Consulta Pública, estamos trabajando con este criterio, del ordinario ciento dieciocho, que para nosotros es nuestro marco legal. Bueno, el caso de Pullalimpe es casi lo mismo, también el Plano Regulador Intercomunal vigente del año noventa y seis, fija un área urbana y este plan acoge la mayor parte



del área urbana, no todo porque hay zonas de riesgo, que están asociadas a algunas quebradas, se incorporan la mayor parte, importante señalar que, en el punto de vista de extensión urbana tenemos doscientas cincuenta y siete hectáreas y lo que se está proyectando en el anteproyecto es doscientos veintiséis. Se le pidió el mismo ejercicio, ellos hicieron su pronunciamiento y nos dijeron cuáles eran las condiciones de edificación, que establecieron la eliminación mediante el polígono, en el caso anterior el polígono es muy similar a pesar de que nosotros tenemos cartografía de mucho mejor detalle que ellos, pero nos apegamos bastante al mismo polígono, que ellos nos están señalando.

El Plan Regulador Intercomunal nuevo, que está en proceso de aprobación resta del límite urbano que está propuesto, resta toda la parte norte, por eso que nosotros advertimos en la memoria explicativa que hay un límite nuevo en el caso de Pullalí, si se llega a aprobar ese plan, habría que restar esa parte, si logramos aprobar quedaría como un área urbana y habría que resolverlo después jurídicamente, tendría que resolverlo con el Intercomunal, para que esa área urbana quede ratificada. En estricto rigor va a tener que ser mediante una enmienda o modificación del Plan Intercomunal, si se llega a aprobar con posterioridad.

Consejera Reinoso, consulta si es lo mismo que sucede con El Tome.

Consultor, no está en la planificación intercomunal, lo Planos Reguladores Intercomunales, pueden tener modificaciones, es deseable que las tengan, lo peor que le puede pasar a un plan es que, permanezca en el tiempo sin que se haga ninguna modificación.

Consejera Reinoso, la presión que hoy en día tiene El Tome, por la cantidad de gente.

Administrador Municipal, no creo que sea posible gestionarlo, con todo lo que implica un Plan Regulador Intercomunal, es muy amplio, por mucha presión que haya.

Consejero Palma, después tal vez se podría llegar a hacer un seccional.

Consultor, los planes seccionales son otra cosa, los Planes Seccionales son herramientas que, en el fondo, lo que hacen es especificar las normas de un Plan Regulador Comunal y lo que procede en el caso de incorporar un nuevo centro poblado sería una modificación del Plan Regulador, que es más simple que hacer un seccional.

Consejera Reinoso, disculpe que lo haya sacado un poco de lo que estamos hablando, porque igual uno tiene conocidos y la gente igual a uno le pregunta, porque ellos han formado Juntas de Vecinos, han tratado de contactarse con los concejales, con uno, que es miembro del COSOC, entonces igual es bueno preguntar para también después decirles, que no es que uno no haga nada por ellos, lamentablemente la administración pasada no tuvo ni siquiera el interés, de presentar en el Plan Regulador Intercomunal, de poder dejar este sector como área urbana.

Consultor, depende exclusivamente del Plan Intercomunal, que es del año noventa y seis.



Consejero Cárdenas, consulta el área especial en que consiste.

Consultor, equipamiento exclusivo, por ejemplo, equipamiento destinado para la construcción de servicios, que pueden ser deportivos, educacionales, por ejemplo, el Cesfam, varias cosas que son puntuales, que están distribuidas dentro del área urbana.

Administrador Municipal, un alcance los cuatrocientos diecinueve, además reconoce algunas zonas ya urbanizadas existentes.

Consultor, sí, todas.

Administrador Municipal, todo lo que es la zona residencial de las Villas.

Consultor, de hecho, las zonas residenciales pertenecen en extensión, podrían ser las que están urbanizadas.

Consejera Araya, Don Pablo en las áreas verdes, en las trecientas ochenta y tres hectáreas, eso está considerado todo lo que existe actualmente como parque, o lo que se proyecta como parque.

Consultor, está lo existente y lo proyectado, en eso hay que hacer la distinción porque, si ustedes se fijan, en la zonificación del plan, van a encontrar un sin número de tipos de zonas que están todas clasificadas de manera distinta.

Consejera Araya, lo que está en amarillo, que son las puntas de los cerros, ya después de lo que está proyectado como urbanizable, eso es privado.

Consultor, la mayor parte, es privado, es un parque que tengo que habilitar, para que se transforme posteriormente en un bien de uso público y la función del parque recreativo, es principalmente que las personas puedan estar en ese parque. Que es lo que ocurre con estos sectores, que están puestos como áreas verdes periferias, es que responden a dos criterios, el primero tiene que ver con riesgo, porque tiene muy alta pendiente y segundo es un sector que está muy expuesto, propenso al riesgo de incendios.

Consejera Araya, pero después, usted dice que se convierte en bien de uso público.

Consultor, cuando yo lo declaro.

Consejero Cárdenas, eso, si tengo las quebradas, como la Quebrada del Francés o la Quebrada del Tigre, y quiero declararlas parque natural.

Consultor, se declaran, pero eso le corresponde a otro organismo, no le corresponde a la Municipalidad, si se quiere declarar una zona, tenemos que solicitarlo a través del organismo de vinculación ambiental, para que ellos hagan la declaración.



Consejera Araya, por lo que yo entendía y pensaban en Pullally, de que si quitaban las vías tenían una mayor capacidad de extensión de terreno, cuál es el límite predial.

Consultor, el límite actual son 600, ósea estamos manteniendo criterios muy similares y la única diferencia es que los sectores que están mejor servidos serían los rojos.

Alcaldesa, señalar algo muy importante, que lo hemos conversado y que lo ha planteado Felisa, hoy día se viene un juicio particional en el sector El Llano, ustedes saben que los dueños son 120 en Pullally, hoy día van a un juicio particional, en donde estos terrenos van a ser entregados a sus dueños, eso a nosotros nos lleva a dos cosas, primero ver lo que va a pasar con el Intercomunal, porque hay que ver si va a ser aprobado, eso es un detalle, lo que no incorpora el tema de Pullally, entonces nosotros estamos a la espera, queremos trabajar para que esa línea se pueda correr, porque si no, esto se va transformar en un nuevo Tome, van a empezar a subdividir, y no van a cumplir con la norma, porque hoy no lo podemos considerar, porque no es parte del área urbana de la comuna.

Consultor, toda la parte que está por el norte es área rural normada, el Plan Intercomunal, por eso que no se pudo incorporar, ahora como dato, la ley contempla solicitudes de parte de particulares o de Municipios para modificar los planos, pero hay que seguir el procedimiento. Otro dato importante, los Planos Intercomunales pasan a tuición formal del Gobierno Regional, ahora es éste el que define las prioridades de los Planos Intercomunales, salió publicado el día tres.

Consejera Reinoso, consulta, antes no era así.

Consultor, no, antes la tuición estaba en el Ministerio de Vivienda, a través de la Seremi, ahora está en el Gobierno Regional, se publicó un decreto, que de alguna forma lo que hace es resolver respecto a la tuición que le corresponde al Gobierno Regional, en los Planes Intercomunales, por lo tanto, ahora esas solicitudes se van directamente al Señor Gobernador, para que lo tengan claro, porque creo que no va a ser el único municipio que va a solicitar ajustes, lo más probable es que el gobernador les diga aprobemos lo que hay y después hacemos todos los ajustes y modificaciones.

Consejero Piña, considerando toda la demora del anteproyecto, en el tiempo que pueda pasar se puede realizar un seccional, durante este proceso del Plan Regulador.

Consultor, hacer un Plan Intercomunal, ósea el concepto seccional es un nombre genérico, que está en la legislación, ese nombre genérico en la práctica es una modificación.

Consejero Piña, ósea se podría hacer una modificación en un sector, mientras estemos en este proceso.

Consultor, sí, siempre se pueden hacer modificaciones y ustedes lo pueden solicitar, ahora como les digo está este cambio de escenario, este cambio se publicó ayer, esta



resolución y eso le entrega definitivamente toda la tuición al Gobernador, por lo tanto, ahora hay que empezar a hablar con el Gobernador

Consejera Araya, como se llama la ley, donde lo podemos encontrar eso.

Consultor, es la Ley 21.074 de Regionalización y Traspaso de Competencia, ahí les pido por favor estar atentos con esto, porque esto reestructura completamente el sistema, a pesar de que sigue siendo la Seremi una Unidad Técnica de Apoyo, pero ahora se supedita al mandato del Gobierno Regional.

Consejera Araya, eso es un buen cambio para las regiones.

Consultor, todos los trámites igual van a pasar por ahí, seguramente, pero en la práctica, la que resuelve es la región.

Consejera Reinoso, que es bueno, porque son las regiones las que tienen que ver las modificaciones.

Consultor, las que definen las prioridades.

Consejera Reinoso, porque está todo muy centralizado, y nosotros las personas de regiones, sabemos lo que necesitamos.

Consultor, las zonas de áreas verdes privadas, que corresponden a las zonas de áreas verdes periféricas, todo lo que está en el borde, y que principalmente son las zonas de quebradas y algunos bordes importantes de la ladera y la subzona de áreas verdes que corresponde al campo de Golf, eso salió en las observaciones de la consulta anterior, el campo de Golf, dejaría de ser un equipamiento deportivo y pasa a ser una subzona de área verde, es privada.

Alcaldesa, la mayoría de lo que está ahí es privado, ósea en la comuna todo es privado.

Consultor, ahora la declaratoria de utilidad pública implica que yo solo le aviso al privado que esto está declarado, pero sigue siendo propiedad del privado, no cambia eso, hasta que no existan los fondos para expropiar, eso es importante, si no existen los fondos, jamás será público.

Consejera Reinoso, es como lo que dijo la Alcaldesa, hay que expropiarlo, que en el fondo es comprarlo

Consultor, el Bien Nacional de Uso Público se constituye cuando expropio, antes no, de hecho, la ley dice en el artículo cincuenta y nueve, en una declaratoria de utilidad pública, que puedo construir viviendas de hasta tres pisos.

Consejera Reinoso, cuando uno dice expropiémoslo, para hacerlo, la Municipalidad es la que tiene que comprar.



Consultor, el Estado, ya sea Municipal si es un área verde intercomunal de propiedad del Gobierno Regional, por eso que los parques, plazas que son Bienes Nacionales de Uso Público, uno tiene que ser medido en plantearlo, porque no todo, va a ser sujeto a expropiación, si no tengo la posibilidad de expropiarlo, lo más probable es que venga de vuelta un recurso de protección.

Consejera Reinoso, que presente la otra persona.

Consultor, el particular tiene todo el derecho de presentar un recurso de protección, está dentro de la legislación y lo puede hacer y ganar, entonces lo que debemos hacer, jurídicamente tener bien justificado que es lo que va a declarar como utilidad pública, teniendo claro que la declaratoria de utilidad pública de un parque, plaza, tienen fines recreativos, si el sector tiene altas pendientes, y no es posible cumplir con los fines recreativos, pueden impugnarlo.

Administrador Municipal, claro cuando vas declarando todo, se puede caer en el sin sentido, porque en el fondo esa declaración como dice Pablo, tiene que tener un criterio de razonabilidad y ese criterio se pierde cuando no se declara justificadamente.

Consejera Araya, me llamo la atención al analizar el plano que el Parque Municipal, viendo la proyección, no tenga acceso de las villas hacia el parque, porque hay una vía que los separa, el bypass y otro la circunvalación, estuvimos mirando harto el plano y nos dimos cuenta que casi todos los parques quedan como aislados, no queda fluido el tránsito a las personas, para poder disfrutar del parque.

Consejero Piña, sobre todo se aprecia en la interconexión arriba en el cerro, pero lo que se extraña es una interconexión de estos parques que pueda pasar por el centro, estoy hablando como a nivel de Las Terrazas o a nivel de la Cancha de Golf, y que se conecte hacia el humedal.

Consultor, claro porque esta es una zona de área verde privada.

Consejera Araya, pero la otra es municipal.

Consultor, no cumple la función recreativa, sino que cumple la función que está destinada al Club de Golf, que es una función más específica, que es un equipamiento más deportivo, fue declarado área verde porque en algún momento dejará serlo, porque están cerrando muchos por la crisis hídrica, que se viene fuerte.

Alcaldesa, pero el Club de Golf lo riegan con agua de una planta de tratamiento, tiene una conexión directa de la planta.

Administrador Municipal, claro, pero puede ser que en algún momento esa agua la tengas que utilizar para otros fines.

Consultor, pero independiente de eso, sigue siendo Club de Golf y está identificado como campo, el Club de Golf.



Consejera Araya, por eso la pregunta que le hacía, que este Parque Municipal queda aislado.

Consultor, este parque tiene una particularidad, toda la zona que está en el borde, el primer fragmento que es el Parque Municipal, está en un Proyecto Municipal que se quiere desarrollar, por lo tanto, todo lo que es accesibilidad, está puesto como criterio duro para poder trabajarlo, queda claro que de alguna forma se va transformar en Parque Municipal.

Consejera Araya, pero el acceso.

Consultor, queda resuelto, porque es un terreno municipal, es un bien fiscal que puede generar su acceso, no tengo dificultad de tener terreno privado, que impida que eso se pueda desarrollar con su acceso, va a depender de la gestión municipal, algo similar ocurre más allá del Parque Criollo.

Consejera Araya, donde está la Quebrada del Tigre.

Consultor, todo eso es fiscal, entonces rápidamente lo que es fiscal lo pasamos a área verde, porque no tiene los obstáculos que tiene el ser un terreno particular, que muchos de estos terrenos son del ejército.

Secplan, área verde recreativa.

Consultor, que cumple otra finalidad y este terreno es bastante más plano y tiene un acceso que probablemente se podría ocupar.

Consejera Reinoso, no sé si la Empresa Prohabit se contactó con ustedes, Administrador, Alcaldesa, sobre la Laguna de la Señora, por el tema que ellos van a hacer.

Administrador Municipal, por el cierre.

Consejera Reinoso, sí, bueno ellos a nosotros en la Villa nos hicieron llegar la información.

Administrador Municipal, pero ese terreno no es de Prohabit, ellos están como asociados, según lo que señalaron.

Consejera Reinoso, claro, pero sale como Prohabit, como en esos momentos yo era la presidenta de la Junta de Vecinos, me hicieron llegar, lo que ellos van a hacer, de hecho ya están trabajando, van a cerrar literalmente todo el predio que está a continuación de nosotros como Villa Los Héroes, incluye la Laguna de La Señora, pero tuve una conversación con el Encargado de Prohabit, y él me explicó mejor lo que mencionaban en la carta, donde ellos dicen que la Laguna de La Señora la van a cerrar donde termina la calle General Bernales, donde vive la vecina Ana Rosa, derecho hacia abajo, pero no van a cerrar por Pasaje Lautaro, por la sencilla razón que ellos no van a invertir plata, porque tienen claro que la gente va a cortar el



alambrado, lo que sea, también mandaron en la fotografía, el modelo de cómo será el cierre, pero él me explicó que hubo una reunión con el Consorcio, donde a ellos les llegó el rumor de que en el Plan Regulador, se estaba viendo la posibilidad de que la Laguna de La Señora, fuera declarada como parque. Entonces ellos están esperando cual va a ser la intervención de ustedes como Municipalidad.

Alcaldesa, ósea hay una solicitud de Declaratoria de Humedal Urbano, eso es otro punto.

Consejera Reinoso, esto es lo que me explicaron, resulta que ellos ya tienen proyectado continuar con más edificios, pero además tienen proyectado hacer un parque, entonces están esperando si somos nosotros como miembros de la comunidad, si no somos nosotros y no lo hacemos pronto, ellos lo van a hacer, el declararlo como parque.

Administrador Municipal, nosotros no declaramos parque, creo que Pablo lo ha explicado muy bien, el uso de suelo es lo que regula, y eso ya está considerado, la Declaración de Humedal va por otro camino, es por una Ley, son cosas que van en paralelo.

Consultor, la Declaratoria de Área Protegida, se superpone al Plan Regulador.

Consejero Piña, de hecho, eso va a estar antes de fin de año.

Consultor, nosotros estamos tratando que rápidamente se haga la declaratoria, cuando ya se establezca el área de protección, automáticamente el Plan Regulador tiene que asumir el área de protección.

Consejero Piña, aclarar que la Declaración no cambia el que sea un sector privado, la Declaración lo reconoce, pero aun así el dueño sigue siendo dueño del Humedal, si habrá ciertas restricciones.

Consejera Reinoso, para la gente de los alrededores y de nuestra villa, es como el lugar recreativo en tiempo de primavera y en vacaciones de verano, porque es un sector para la gran mayoría de la gente donde van a mirar, a pasear, a disfrutar, por eso todos estamos preocupados de saber que va a suceder con el sector.

Administrador Municipal, volvemos al mismo tema, porque el hecho que establezcas una condición en el Plan Regulador, no cambia que siga siendo un terreno privado y lo va a seguir siendo, independiente de la condición que le fije el Plan Regulador y es la misma situación que ocurre con el terreno que está frente al mar, que es un terreno de la Inmobiliaria Santolaya, ahí aclarar obviamente que las inmobiliarias tienen intereses y es legítimo.

Consultor, va a haber un acto administrativo que va a declarar esto, lo que estamos haciendo ahora, en este contexto, es solamente reconocer en el Plan Regulador el procedimiento que estamos llevando para declarar el recurso de protección, para que vayan a la par, yo no puedo declarar protección, porque no me corresponde, le



corresponde al Ministerio del Medio Ambiente y todos los órganos que tienen competencia sobre la materia, cuando se declara la protección estoy obligado a reconocerla, en el intertanto estamos reconociendo todo esto tal como se está tramitando, de manera tal que quede ya incorporado.

Consejera Araya, me queda una pregunta, lo que pasa que el Plano Intercomunal puede tener modificaciones y éstas se pueden solicitar, en este caso se podría pedir modificaciones.

Consultor, por supuesto, pero hay que hacer bien la solicitud, ver la ley, se prepara una carta con los antecedentes completos.

Consejera Reinoso, lo que entendí es que todo el sector que usted explicó, esta para recibir cualquier anteproyecto, ósea está listo y no tiene tope de densidad. Consulta, todo esto que usted nos esta mencionando es lo que aprobó el Concejo.

Consultor, el Concejo que lo reviso en el proceso de aprobación, lo que hizo es bajarla, estaba en treinta dos hectáreas, bajaron a dieciséis.

Consejera Araya, entonces en términos generales lo hicieron mal en el Concejo, creo que nos metimos poco en esa área nosotros, ósea no tenemos claro.

Consejero Piña, es que siempre se planteó en el nivel en el que estábamos, trabajar más la altura que la densidad y al parecer fue paralelo.

Consultor, se recibieron las observaciones por lado y lado, ósea el Concejo lo tuvo a la vista, fueron observaciones tanto de los vecinos como de los propietarios, entonces lo que tuvieron que hacer es tomar una decisión. Esto es lo que está actualmente en consulta, el plan está así en estas condiciones, y así quedó, me hago cargo de informarles lo que resolvió el Concejo y lo que revisó el Concejo nuevo cuando se le entregó el expediente.

Consejera Araya, y se podría modificar de alguna forma los incentivos o esos son todos.

Consultor, para eso es la consulta, y estamos en ese proceso de consulta.

Consejera Araya, me refiero a ese incentivo, técnicamente debe ser así, tal cual como esta propuesto o puede bajar la densidad.

Consejero Piña, consulta puede bajar a doce.

Consultor, se bajaron las densidades.

Consejero Cárdenas, se bajaron a la mitad.

Consejera Araya, consulta uno podría hacer una observación al incentivo.



Consultor, mientras no sea una modificación muy sustancial, por ejemplo: de dieciséis a doce o algo así.

Consejera Reinoso, y usted que entiende que sugiere.

Consultor, lo que planteé desde un comienzo, a través de una minuta que ingresé a la Municipalidad y al Concejo anterior, precisamente que en esta zona había que establecer algún grado de resguardo respecto de la zona de riesgo, me imagino que la minuta forma parte de una discusión. Esa minuta está incorporada en la redacción de la memoria explicativa.

Consejera Reinoso, una pregunta que es habitual y que se la hace la gente que está hoy en grupos de allegados y que están ansiosos por tener su vivienda, en el sector que está proyectado para viviendas sociales, que no sé qué altura o desnivel pueda tener, no hay ninguna posibilidad, que en ese terreno que va a ser de Bienes Nacionales o va a pasar a la Municipalidad, las familias tengan la opción de poder elegir que sus casas sean pareadas y no edificios.

Consultor, si está dentro de los programas habitacionales sí, el único problema que tiene, si es un terreno fiscal no estoy obligado a comprar el terreno, entonces elimino el factor compra del terreno del subsidio, si es un terreno particular lo tengo que comprar, que estoy haciendo con esto, me estoy liberando de la obligación de que el estado tenga que comprar el terreno.

Consejera Reinoso, suponiendo que el estado no tenga que comprar porque hubo una negociación, llamémoslo así, porque todo ese terreno es del Ejército o no.
Consultor, no estoy hablando en específico de ese terreno.

Consejera Reinoso, me expliqué mal, estoy hablando puntualmente del sector que se va a designar para las nuevas viviendas sociales, si ese sector no estuviera dentro de un predio privado, que es como lo que usted explicó, que hay que comprar, ahí podría estar la posibilidad de que no sean edificios.

Consultor, que es lo que va a ocurrir, el Estado tiene que comprar el terreno si es particular, y el Estado lo compra, le van a poner precio, por lo tanto, lo que va a tratar el Estado, es que le alcance el subsidio, lo que voy a comprar lo voy a optimizar al máximo, porque no tengo más plata que el subsidio que me están dando, que es lo que estamos diciendo nosotros, independiente que el Estado decida comprar una parte, podría ser una fracción del terreno, el resto si el privado lo quiere urbanizar, me tiene que garantizar el veinte por ciento para viviendas vulnerables.

Consejera Reinoso, que bueno que lo explicó, le voy a exponer el caso de nosotros en la Villa Los Héroes, bueno nosotros compramos de privado a privado, tuvimos la suerte de que Famae en ese minuto nos vendió a precio muy barato las nueve hectáreas, a cincuenta y cinco millones de pesos y tuvimos la dicha de que nuestras casas no son pareadas, con unos terrenos de diez por veinte, entonces la gente, que son muchos los que forman los grupos de allegados, ellos están anhelando de que pudiera ser así, e incluso están resignados de que pudieran ser viviendas pareadas,



pero no departamentos, porque el ejemplo bastante grande está en La Ligua, porque con el tiempo la gente va emigrando de los departamentos, porque vivir en departamento es como vivir hacinado.

Consultor, pero el privado va a tener siempre la posibilidad de construir a cuatro pisos y el Estado también. Pongámonos en el caso que el Estado compra, el Estado tiene la posibilidad de construir de dos a cuatro pisos y tiene otra forma de entender la realidad, el privado va tratar de rentabilizar al máximo, entonces lo que va a hacer es un edificio de cuatro pisos, para poder urbanizar el resto, la gracia que tiene para el privado esto, es que el no regala la vivienda, se las está entregando al Estado, para que éste las asigne, y el privado recibe el subsidio del Estado por haber construido esas viviendas.

Consejera Araya, le quería preguntar específicamente por la zona arqueológica, que va a significar eso.

Consultor, esa es una zona que tiene una subdivisión predial más grande, y menor densidad, la zona arqueológica se diferencia en dos tipos que son: los sitios arqueológicos monumentales y los que corresponden a vestigios, en general los monumentales no se pueden levantar, en cambio los otros que corresponden a osamentas, vestigios, generalmente se levanta y se traslada a un museo de sitio, esa es la gran diferencia que existe entre ambos.

Consejera Araya, consulta ahí se podría pensar en un museo de sitio.

Consultor, lo podrían llevar al museo de La Ligua, esa es la facultad que tiene el Concejo de Monumental Nacionales. Es un dato que se viene arrastrando de la consulta del dos mil diecinueve, el arqueólogo revisó ese estudio y es lo mismo. Aquí opera la Ley de Monumentos Nacionales, ni siquiera opera el Plan Regulador.

Consejera Araya, la última pregunta que me surgió, en la calle Miraflores, en la zona del casco histórico, donde se está proyectando el edificio de hartos pisos, el proyecto Miraflores cambió a favor de que no se construya.

Consultor, ese permiso si está aprobado con el plan anterior, no lo puedo modificar, todos los permisos de edificación ingresados y aprobados, previo a la aprobación de este plan y anteriores al congelamiento que tuvo este plan, son derechos adquiridos.

Consultor, pero ojo que esta zona permite baja altura, en el Plan Regulador propuesto.

Consejera Araya, pero está permitido, porque se ingresó antes.

Consultor, mientras eso se apruebe con el Plan Regulador vigente, no hay mucho que hacer, esa es la urgencia de cambiar esto.

Consejera Araya, agradece a Don Pablo y a todos los que asistieron a esta interesante y clarificadora explicación del Plan Regulador Comunal.



Siendo las 21:05 hrs, se da por terminada la Sesión Ordinaria de Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil.



BEATRIZ ROCO RAMIREZ
SECRETARIA MUNICIPAL (S)
Sesión Ordinaria N° 001 de fecha 04 de enero de 2022.

Documento firmado por Secretaria Municipal como Ministro de Fe