



**Ilustre Municipalidad de Papudo
Secretaría Municipal**

**ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA N°001/2022
CONSEJO COMUNAL ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD
CIVIL COMUNA DE PAPUDO**

**FECHA: 09 de diciembre de 2022
HORA : 18:54 horas.**

La sesión es presidida por la Vicepresidenta Sra. PATRICIA ARAYA NAVARRO y cuenta con la asistencia de los señores Consejeros que se indica;

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

SECRETARIO MUNICIPAL (S): PABLO OLIVARES COLLAO.

REPRESENTANTES DEL MUNICIPIO:

**SR. PABLO OLIVARES COLLAO- ADMINISTRADOR MUNICIPAL.
SR. CAMILO GARCIA ASENJO- DIRECTOR DE SECPLAN.**



Primer Punto:

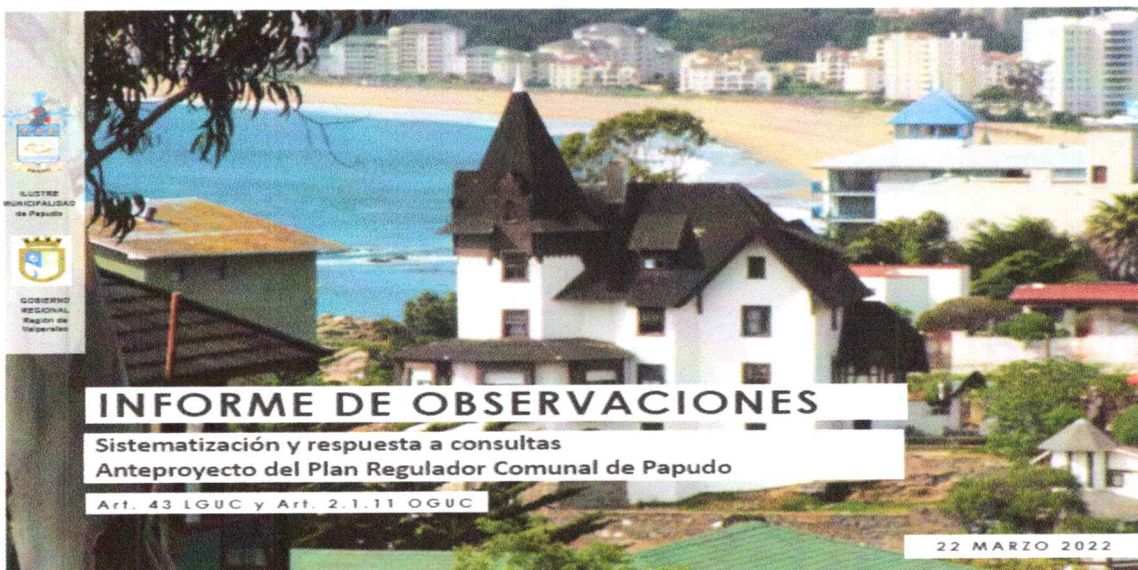
Exposición de la Consulta del Anteproyecto del Plano Regulador Comunal de Papudo.

Alcaldesa, le damos la palabra a Camilo García, encargado del proceso para que nos pueda explicar brevemente, después le damos la palabra a Pablo de la consultora.

Director de Secplan, hola, buenas tardes a todo el Cosoc, menciona que como la semana pasada no hubo cuórum, decidimos repetir el punto, el cual el consultor de Habiterra don Pablo Guzmán, trae el procedimiento de la exposición y el expediente final, ahora dejo a don Pablo Guzmán para la exposición.

Expone Consultora Habiterra
Sr. Pablo Guzmán.

Pablo Guzmán, hola buenas tardes a todos. Indica que se hará un breve relato previo, porque había otra presentación que se da para explicar cómo había sido el procedimiento anterior y como se realizará ese procedimiento con este, prácticamente se tuvo una consulta pública el año pasado, cuenta pública que se recibieron sus observaciones a partir de eso se elaboró un documento de respuesta de las observaciones, por las cuales se acogían algunas y otras no, otras se aclararon, ahora vamos a ver un poco la presentación y a partir de ese procedimiento que lo dejó sancionado el Concejo Municipal, como último acto administrativo se procedió por parte de la Municipalidad a presentar todos esos antecedentes al nuevo Concejo Municipal, se entregó los antecedentes para a hacer finalmente las correcciones que procede a todo el plan regulador a partir de todo lo que se resolvió en esta consulta.





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

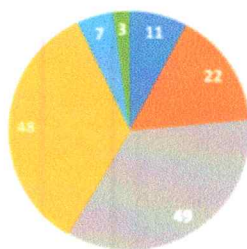
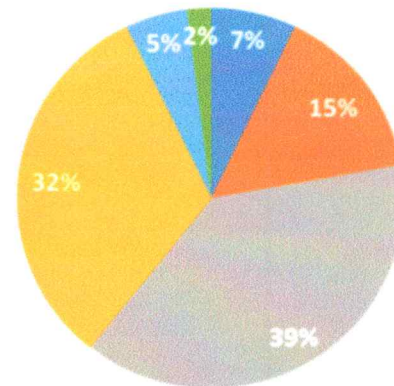
No acoge: 49

No acoge: 10

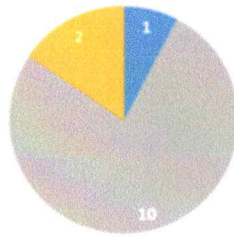
Se aclara: 48

Se aclara: 2

Otros (comentarios y pendiente): 7



Papudo



Pullally

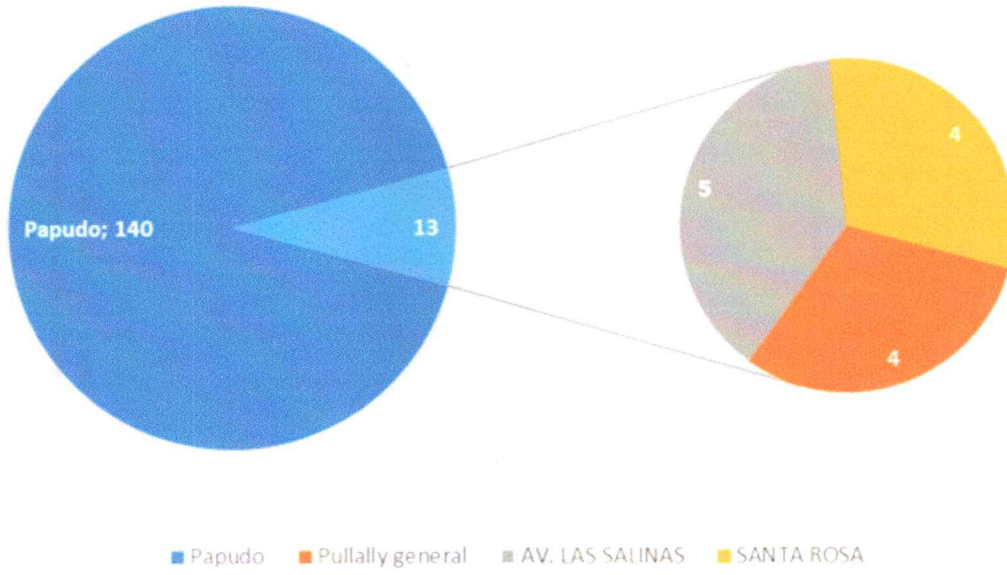
■ SI ■ PARCIALMENTE # NO
 ■ SE ACLARA ■ PENDIENTE ■ COMENTARIOS

Total



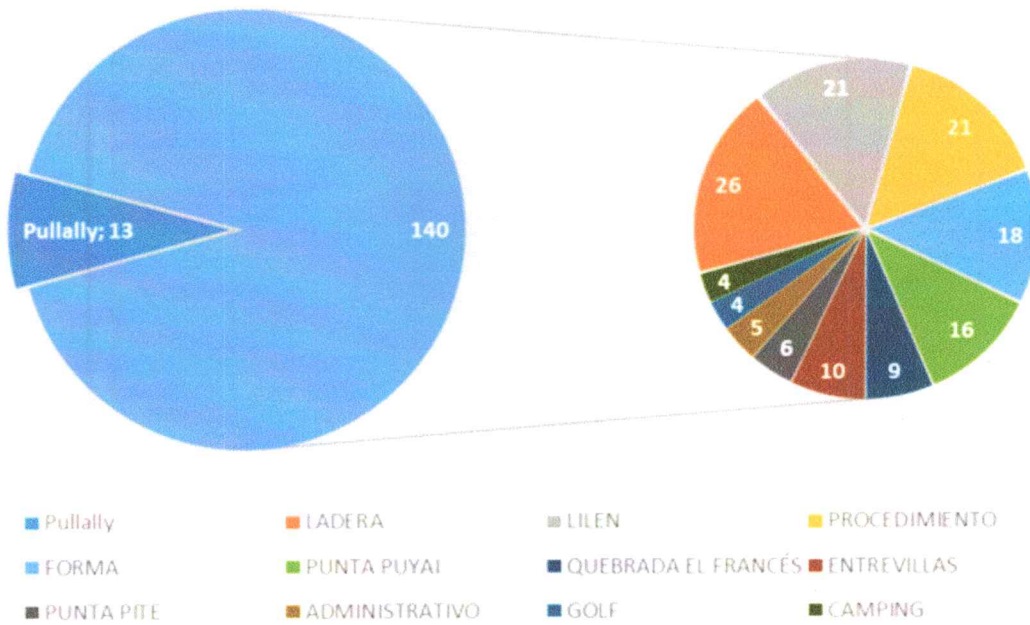
1. CONSULTA

Pullally



1. CONSULTA

Papudo





Respuesta a observaciones **PULLALLY**

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

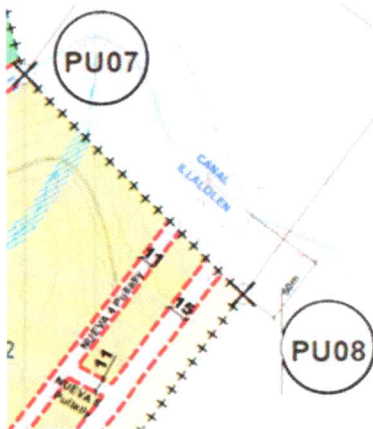
RECOMIENDA ACOGER
Interpretación realizada del área urbana puede ajustarse, acogiendo una mayor proporción del terreno. Este ajuste del límite urbano sería una precisión respecto de la interpretación de la SEREMI MINVU.



2.2 Pullally – Av. Las Salinas

3. Apertura de calle

SE ACLARA
No existe afectación, salvo por asimilación de vía a calle local



Mi Sii Servicios online Ayuda Contacto

open Digital

Catálogo Mapas

Regresar Buscar Colecciones Buscar Revisión Buscar Dirección Buscar Rol

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna **Rol Predial**
PAPUDO **912-14**

Dirección o Nombre de la Propiedad
PS 2 LT A-2 K PULLALLY RES 026/2011

Ubicación **Revaluación**

EXTENSION **RAV SNE 2022**

URBANA **Destino**

Área Homogénea **SITIO FRIAZO**

988660

Catastro Valorizado

Avalúo Total \$6.306.600

Avalúo Afecto \$6.306.600

Avalúo Exento \$0

Análisis en línea de SEREMI MINVU, No. 06/19/19, 14/01/2022

El avalúo indicado en este sistema es el resultado del proceso de valoración de la parcela de acuerdo a las características de la parcela y la legislación vigente y los valores corresponden a una valoración comercial de la propiedad.

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2022 (+)

Áreas Homogéneas RAV 2022 SNE (+)

Consultar

Coord. Dirección UTM: Huso 12 Sur, 17 Sur, 19 Sur según corresponda. Fue generada por EIREN a partir de los planos analógicos del Sii sobre

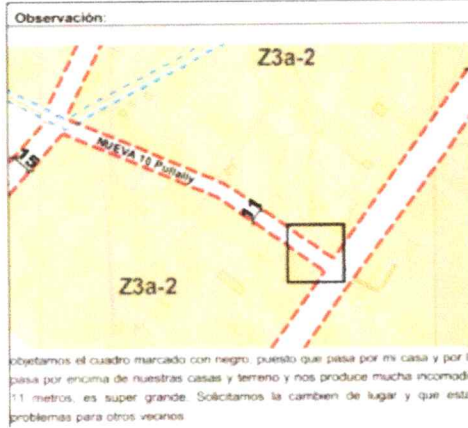


2.3 Pullally – Santa Rosa

1. Apertura de calle entre 5 Oriente y Algarrobo

RECOMIENDA NO ACOGER
Evaluar disminuir tramo inicial a pasaje de 8m, manteniendo al menos una conexión a nivel peatonal.

RECOMIENDA NO ACOGER
No se identifica exactamente el Sitio 13B de pje. Algarrobo. Se estima que pueda ser indirectamente afectado por calle Nueva 10 Pullally. Se recomienda no eliminar calle 10



DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
DISTRITO	981-287
Dirección o Nombre de la Propiedad	
ALCA PULLALLY 17 11 C	
Ubicación	
RURAL	Reavalo
	RIV NO AGRICOLA
	3322
Destino	
HABITACIONAL	Área Homogénea
	402000

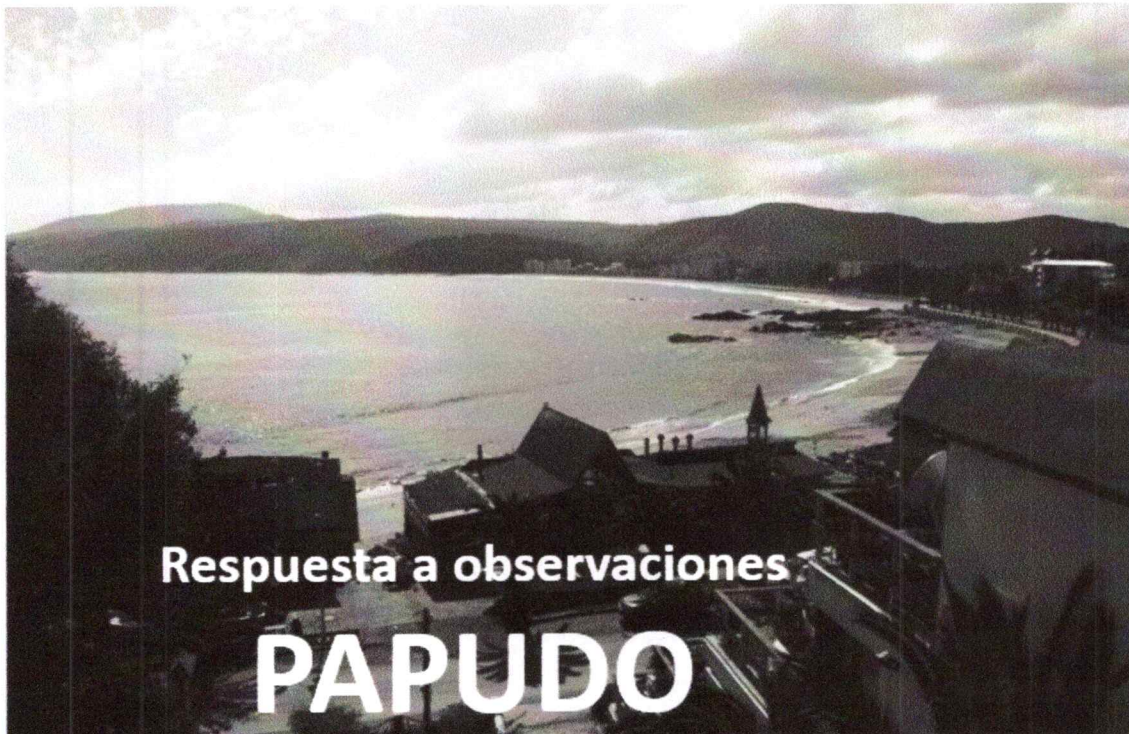
Catastro Valorizado

Avaluo Total	\$1.550.000
Avaluo Afecto	\$0
Avaluo Exento	\$1.550.000

Traslado de parcelas del TERRENO NO COTIZADO 2012

El avalúo resultante, para cada bien inmueble, según el sistema de avalúo con fines catastrales, se basa en el sistema de avalúo de acuerdo a la legislación vigente y con el fin de contribuir a la transparencia y equidad en el proceso de avalúo.

Área Municipalidad de PAPUDO





3.1 Papudo – Ladera

1. Zona 3c con altura máx 3,5m

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

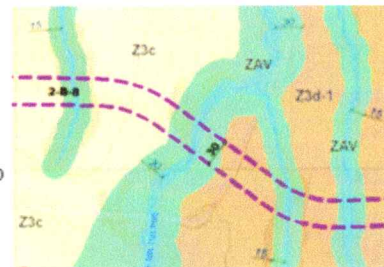
2. Regular riesgo y áreas verde en forma separada

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

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

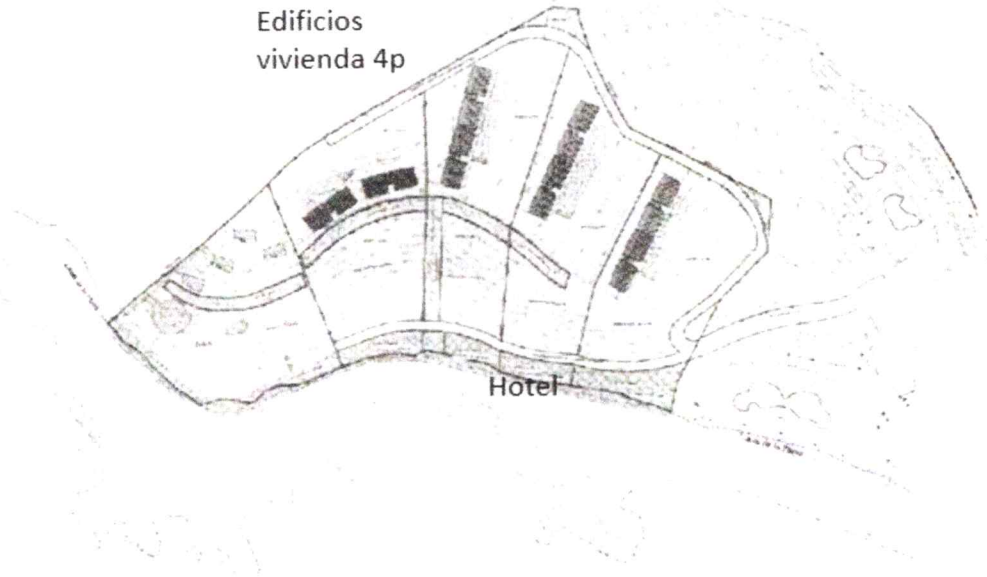
RECOMIENDA NO ACOGER

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.





Edificios
vivienda 4p



	PLAYA LILÉN MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DE LOS BAÑOS (CORREGIMIENTO)	ARQUITECTO VERÓNICA AMARAL	DIFUSION TABLA: SUCESSION DE COLOS (DE LA MANRIAZANA, C. 2000)	REPRESENTANTE LOCAL FELIPE VIAL CLARO	CATERINACORREA MUNICIPALES CORREGIMIENTOS CORREGIMIENTO PLAN Y LOTE PROYECTO URBANO Y AMBIENTAL FECHA: 1. 2021 N.º PLAN: 1. 58 ESCALA: 1: 1000 LAMINA 1
	PROYECTO: Desarrollo Urbanístico UBICACIÓN: San Antonio de los Baños CANTÓN: Papudo	Jefe Proyecto: Verónica Amaral Ing. Arq. A. G. AGUIRRE E. P. INGENIERÍA N.º 1 de la 1.ª etapa del 2021 No. Cédula de Profesional: 11. 004. 004. 01 TÍTULO DE LA SUBDIVISIÓN: División de Loteos por José Agustín María López Mónica José María García María Victoria Eugenia Rodríguez			

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

3. Zona Z1c equipamientos en Punta Puyai

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE
Se aclara que zona Z4a-2 permite equipamiento comercial. Se recomienda revisar los usos permitidos, prohibiendo bares y discotecas.

4. Parque Puyai (privado)

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE e incorporar orientar incentivo normativo de Z2b a la materialización del parque, en cuyo caso debiera ser público. Mantener propuesta de calles para no generar afectaciones desconocidas.

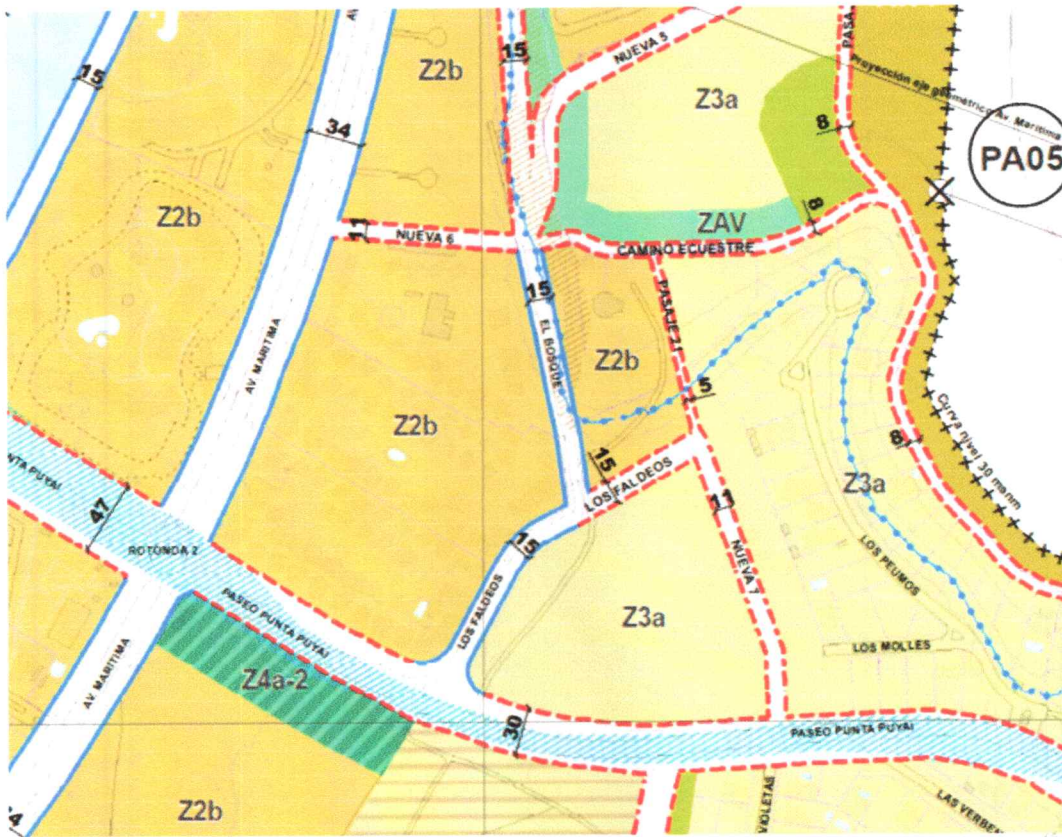
3.3 Papudo – Punta Puyai

5. Eliminar calles evacuación Nueva 5 y otras vías de evacuación

RECOMIENDA NO ACOGER
Se aclara que otras declaratoria de utilidad pública para vías de evacuación por vías internas de condominios fueron eliminadas en consulta pública anterior. Se recomienda mantener al menos como pasaje (considerar que distancia tiene 110m)

6. Eliminar calles secundarias Las Violetas y Camino Ecuestre

RECOMIENDA ACOGER
extendiendo las zonas aledañas. En el caso de Camino Ecuestre, la Zona especial periférica (ex AVPF), la cual no considera uso residencial.



3.3 Papudo – Punta Puyai

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

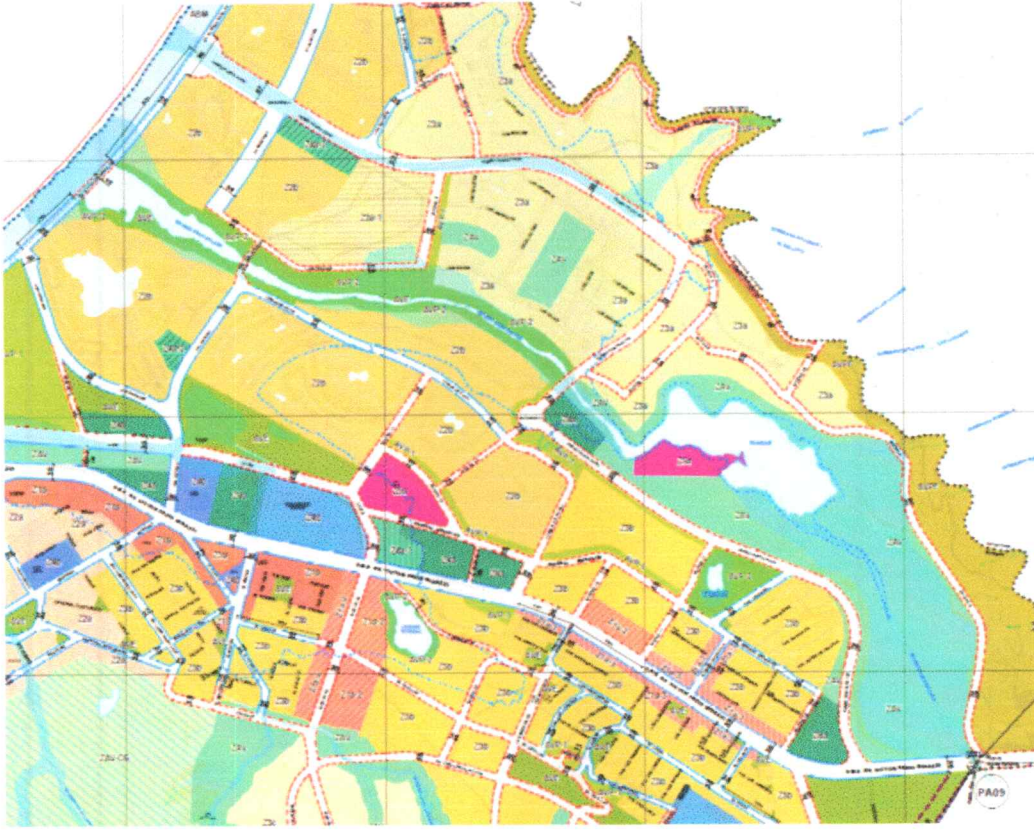
RECOMIENDA NO ACOGER

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

desetimar 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

1. Reducir extensión ZAV Quebradas

SE ACLARA

Los criterios señalados para la definición de las zonas áreas verdes (ZAV) , correspondientes a quebradas no se remiten a factores de riesgos

2. Reducir AVP-2 Quebrada

RECOMIENDA NO ACOGER

AVP2 de La Quebrada El Francés ha sido reconocida en distintas instancias por su valor ambiental, al punto que se encuentra delimitada en la propuesta de modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso satélite costero Norte como un área verde de nivel intercomunal. Vistos los antecedentes el Concejo acogiendo una solicitud de incorporar medidas de mayor resguardo ambiental y paisajístico, acordó incorporar una zona AVP2 correspondiente a una declaratoria de Parque que no se reduce solamente a las áreas de riesgos, por cuanto este factor no incorpora otras variables ambientales y ecosistémicas que se requiere resguardar.





3.4 Papudo – Q° El Francés

3. Reemplazar Z3c por Z1a1

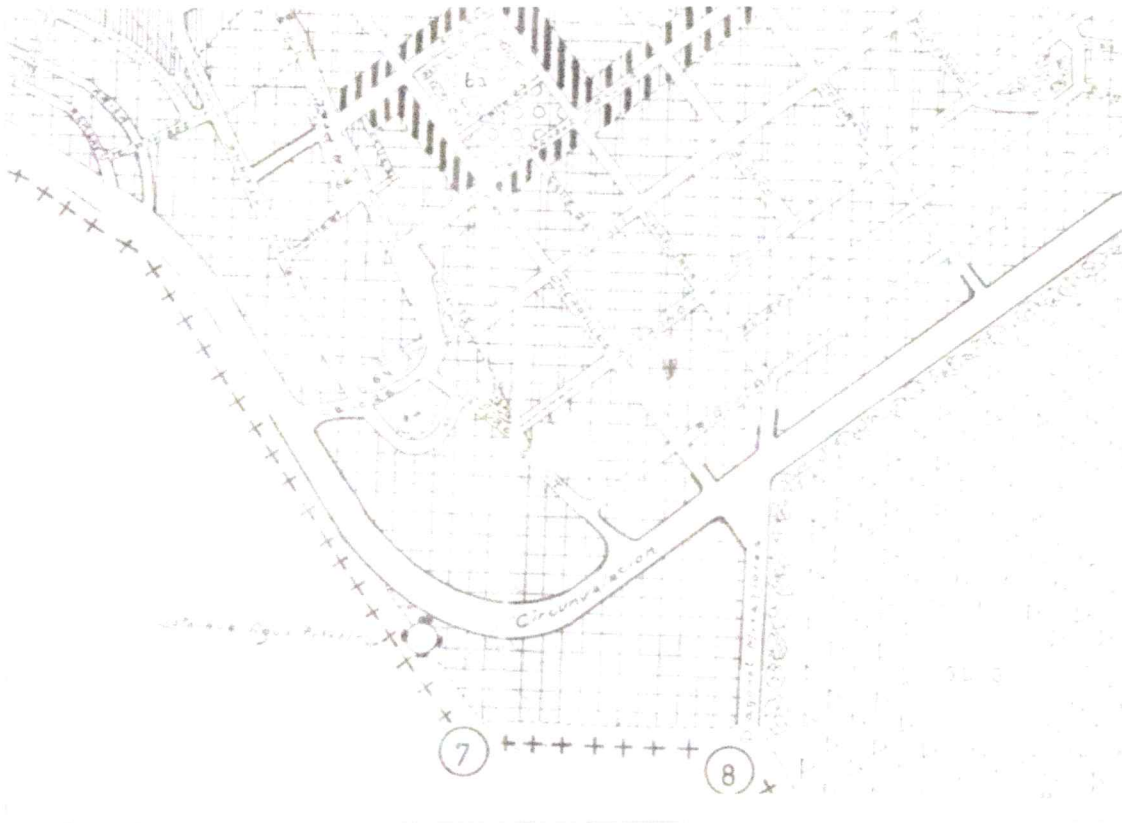
RECOMIENDA NO ACOGER

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

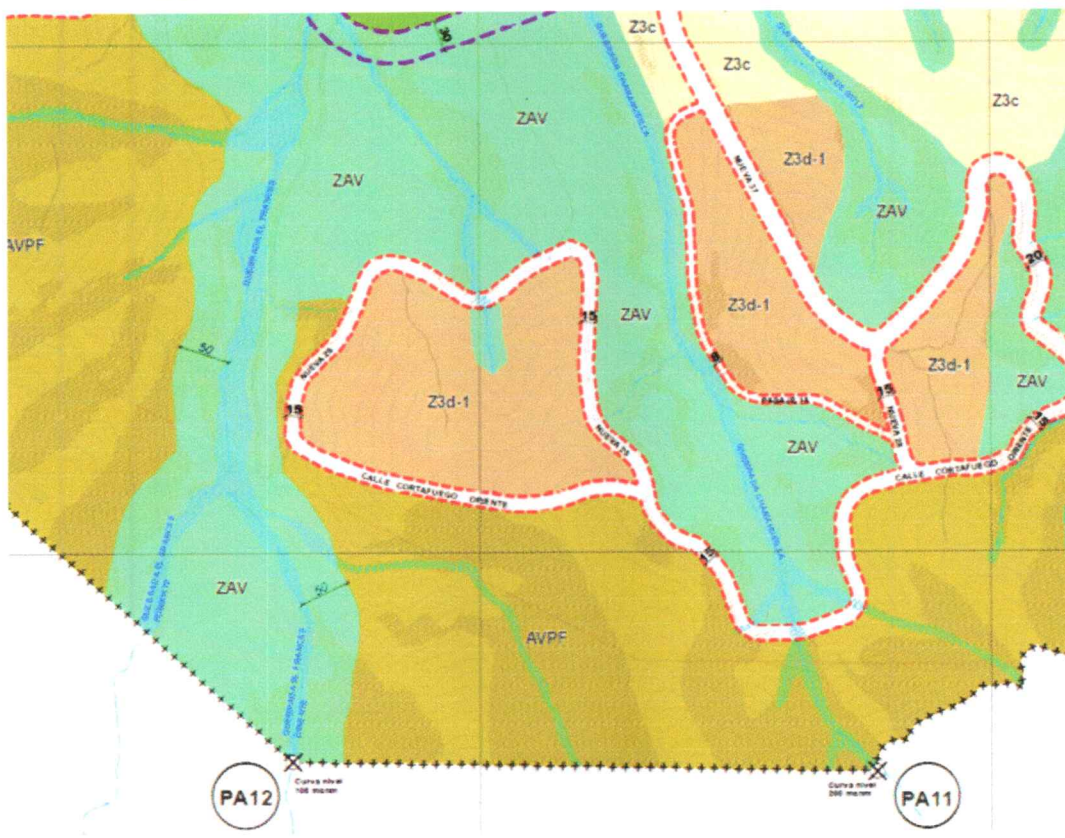
corresponde a territorios localizados en laderas de cerros con exposición a riesgos de remoción en masa e inundación y flujos de barro y detritos, presenta pendientes que superan el 20% , el área no cuenta con vías de accesibilidad expedita materializadas y tampoco tiene dotación sanitaria. A lo anterior 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		Z3c Anteproyecto versión 2022	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²) 1.500 m ² Altura máxima de edificación (m) 7m - 2 pisos Agrupamiento Anulado Densidad Bruta Máxima (hab/ha) 4 hab/ha Coeficiente de ocupación de suelo 0,08 Coeficiente de constructibilidad 0,08 Adosamiento 20% del terreno Rasantes 60° Distanciamiento Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Ochoavo Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Cielos Los cerros de alto estrato o propiedades abandonadas que entorpecen espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m, y mínimo un 80% de transparencia Antejardín 7 m		NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1) Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²) 1.500 m ² Altura máxima de edificación (m) 7m - 2 pisos Agrupamiento Anulado Densidad Bruta Máxima (hab/ha) 4 hab/ha Coeficiente de ocupación de suelo 0,08 Coeficiente de constructibilidad 0,08 Adosamiento 20% del terreno Rasantes 60° Distanciamiento Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Ochoavo Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Cielos Los cerros de alto estrato o propiedades abandonadas que entorpecen espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m, y mínimo un 80% de transparencia Antejardín 7 m	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²) 2.500 m ² Densidad Bruta Máxima (hab/ha) 32 hab/ha Coeficiente de ocupación de suelo 0,15 Coeficiente de constructibilidad 0,15		NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1) Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²) 2.500 m ² Densidad Bruta Máxima (hab/ha) 32 hab/ha Coeficiente de ocupación de suelo 0,15 Coeficiente de constructibilidad 0,15	
Z3d Anteproyecto versión 2020		Z3d Anteproyecto versión 2022	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²) 10.000 m ² Altura máxima de edificación (m) 7m - 2 pisos Agrupamiento Anulado Densidad Bruta Máxima (hab/ha) 4 hab/ha Coeficiente de ocupación de suelo 0,05 Coeficiente de constructibilidad 0,05 Adosamiento 20% del terreno Rasantes 60° Distanciamiento Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Ochoavo Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Cielos Los cerros de alto estrato o propiedades abandonadas que entorpecen espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m, y mínimo un 80% de transparencia Antejardín 20 m		NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1) Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²) 10.000 m ² Altura máxima de edificación (m) 7m - 2 pisos Agrupamiento Anulado Densidad Bruta Máxima (hab/ha) 4 hab/ha Coeficiente de ocupación de suelo 0,05 Coeficiente de constructibilidad 0,05 Adosamiento 20% del terreno Rasantes 60° Distanciamiento Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Ochoavo Según lo dispuesto en el D.S. N° 011-2011 Cielos Los cerros de alto estrato o propiedades abandonadas que entorpecen espacios públicos deberán tener una altura no inferior a 3m, y mínimo un 80% de transparencia Antejardín 20 m	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN		NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN (1)	
	Z3d-1	Z3d-2	Z3d-2
Superficie de Subdivisión Predial Máxima (m ²)	1.500 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	4 hab/ha	4 hab/ha	4 hab/ha
Coeficiente de ocupación de suelo	0,08	0,08	0,08
Coeficiente de constructibilidad	0,08	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.



3.5 Papudo – Entrevillas

3. Proyecto de viviendas sociales

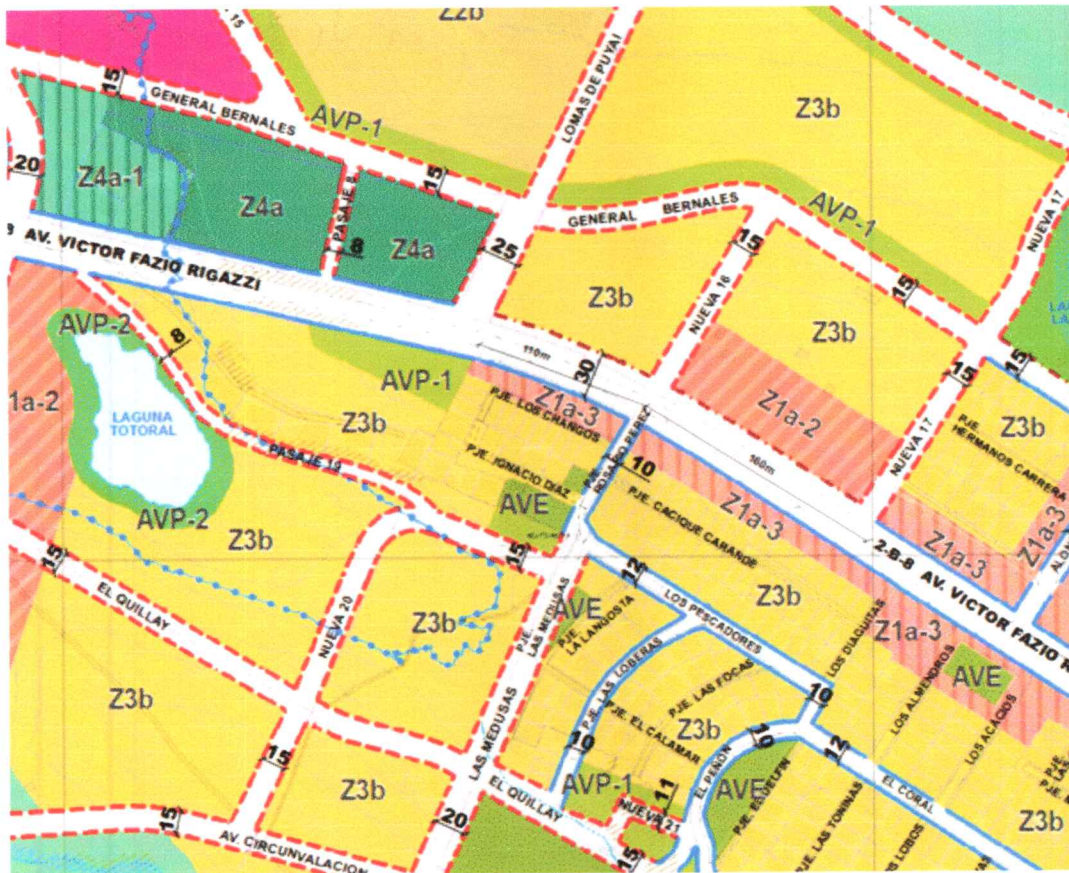
SE ACLARA

Norma de zona Z3b es compatible con la construcción de viviendas sociales en 4 pisos siempre que consideren las condiciones requeridas para alcanzar el incentivo normativo, particularmente las cuotas de 20% mínimo destinado a la aplicación de programas para sectores vulnerables, del 40% más vulnerable según el Registro Social de hogares de acuerdo a aplicación del Art. 184 LGUC.

4. Proyecto supermercado

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE

Se aclara que el PRC no puede normar escala de equipamientos, ya que está depende de la vialidad a la que enfrenta. Por otra parte, los equipamientos comerciales prohibidos en el anteproyecto de PRC corresponden a: Centros comerciales, Grandes Tiendas, Supermercados, Estaciones o centro de servicio Automotor, y discotecas; por lo que se subentiende permitidos todos destinos señalados en el Art. 2.1.33. OGUC. Se recomienda acoger parcialmente la observación, en lo que refiere a la ampliación del polígono con zona Z1a-2 para que pueda acoger terminales y locales comerciales ya que polígono actual es acotado, pensado solo para actividad comercial. No obstante, respecto al resto se recomienda no acoger cambio a zona Z4a-1, ni acoger supermercado, considerando las decisiones tomadas en las dos consultas públicas anteriores.





3.5 Papudo – Entrevillas

5. Incentivo de vivienda social

RECOMIENDA ACOGER PARCIALMENTE

Bajo el criterio de priorización de la comunidad local y teniendo en consideración los nuevos proyectos en construcción, se recomienda acoger aumento a 50% de viviendas destinadas a programas de subsidio, con un 30% mínimo de viviendas para los programas de subsidio destinado para las familias del 40% más vulnerable. De esta manera, y considerando el proyecto de vivienda social en desarrollo en zona Z3b, esta modificación elimina la condición obligatoria de cuota mínima de vivienda para los programas de subsidio de clase media, que podrán considerarse dentro de las cuotas de vivienda subsidiada.

3.6 Papudo – Punta Pite

1. Límite área urbana

RECOMIENDA NO ACOGER

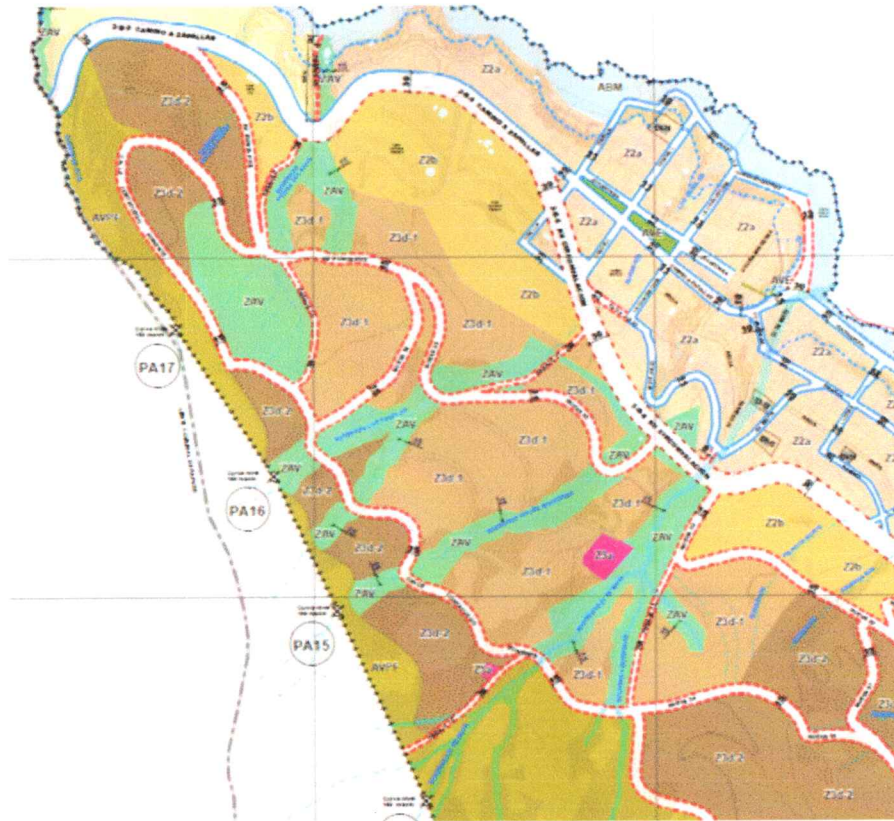
Se aclara que la norma del PRC no es retroactiva, no afecta derechos adquiridos.

Se recomienda no acoger, debido a que la zona ZVPP busca configurar una protección respecto al riesgo de incendios referido en el Estudio de Riesgo de Incendio de los anexos de la memoria explicativa.

2. Ajustar zonas ZAV quebradas al proyecto

RECOMIENDA NO ACOGER

Se recomienda no modificar, debido a que las áreas verdes expresadas responden al criterio considerado por la ley 20283, sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, considerada en general para las quebradas de Papudo.



3.6 Papudo – Punta Pite

3. Reemplazar zonas Z3d-1 y Z3d-2 por Z2b ajustada a 32 hab/ha

RECOMIENDA NO ACOGER

Existe condición de riesgo, pendiente promedio superior al 20% y carecer dotación de infraestructura sanitaria. Se recomienda no cambiar las zonas a Z2b por las razones antes expuestas y, por lo tanto, mantener las normas urbanísticas de la zona.

Cabe mencionar que la carta no hace mención a los incentivos normativos que permitirían aumentar la densidad alcanzando hasta 16 hab/ha. En la versión de 2020, la zona Z3c alcanzaba los 32 hab/ha, y por acuerdo de concejo se disminuyó a 16 hab/ha.

4. Eliminar circulaciones previstas

RECOMIENDA ACOGER

Se recomienda acoger observación, eliminando la afectación de utilidad pública dentro del condominio, en situaciones que ya se encuentra acogido como régimen de copropiedad, siguiendo así el criterio utilizado en el condominio Flores de Puyai y en función de mantener el control en la densidad y ocupación de las laderas de Papudo. No serían vías esenciales para la conectividad y evacuación.



3.7 Papudo – Golf

1. Reemplazar Z3c por Z1a1

RECOMIENDA NO ACOGER

Zona 3C es un área de transición en la topografía con pendientes que promedian los 15°-25°, no cuenta con factibilidad sanitaria, se encuentra segmentado por quebradas que contienen área de riesgos. La zona Z1a1 presenta condiciones de que incrementan la intensidad de ocupación

2. Reducir ZAV según riesgo y dar Z1a1

RECOMIENDA NO ACOGER

Zona 3C es un área de transición en la topografía con pendientes que promedian los 15°-25°, no cuenta con factibilidad sanitaria, se encuentra segmentado por quebradas que contienen área de riesgos. La zona Z1a1 presenta condiciones de que incrementan la intensidad de ocupación





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

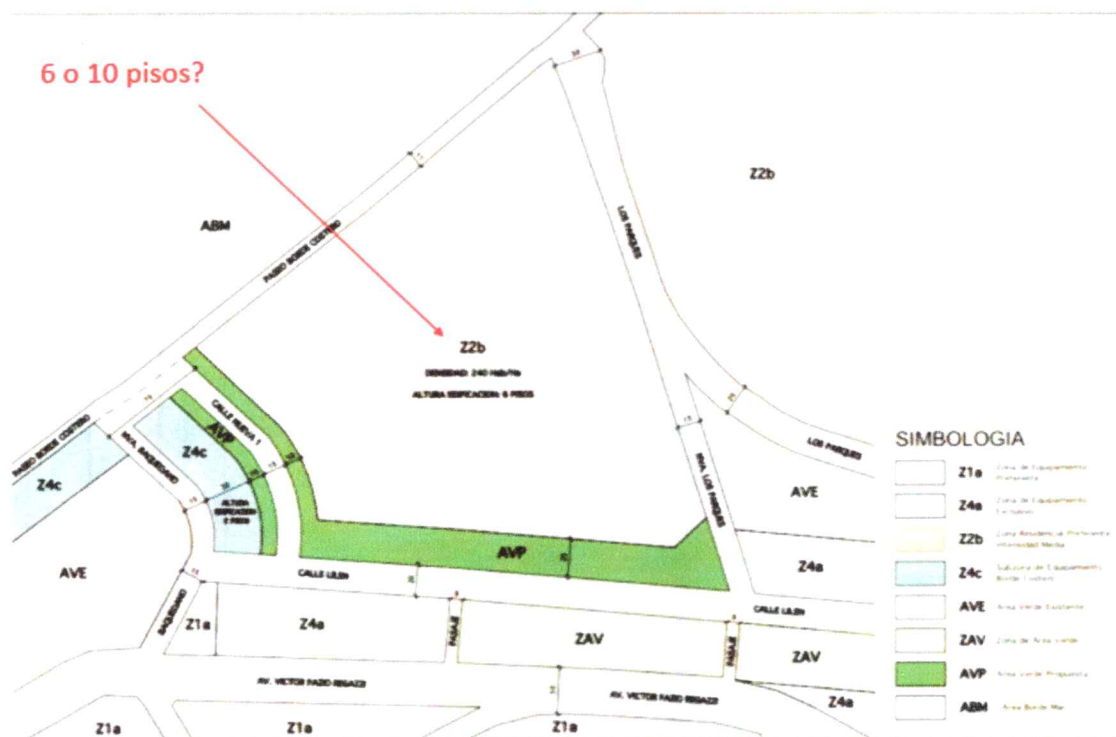
RECOMIENDA NO ACOGER

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.



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.

62

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 recomendación es 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 desde 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





Consejero Piña, disculpa que lo interrumpa, este nuevo anteproyecto lo dejó el otro Concejo Municipal.

Alcaldesa, es el proceso que participativo con ustedes

Pablo Guzmán, continúa a partir de esas observaciones, solamente se pronuncia sobre las observaciones recibidas, no se podía pronunciar digamos a la totalidad a pesar de que porque se repite esta consulta pública. El Concejo Municipal anterior, en las respuestas a las observaciones incorporo nuevas afectaciones y gravámenes que no eran conocidos, y por lo tanto la Ley lo que dice cuando se produce esa situación cuando se genera nuevas afectaciones y gravámenes evidentemente se tiene que proceder a la consulta pública y eso lo que actualmente estamos llevando efecto, volver a repetir esta consulta pública con todo este expediente finalmente corregido y esperamos ya esta instancia poder ir resolviéndolas, eso es un poco el criterio. En la consulta y su procedimiento de la exposición ya 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 digamos que fue corregido a partir de esos antecedentes se pone a disposición, hay un periodo de exposición pública, que partió el 29 de diciembre, hasta el 28 de enero, estos antecedentes van a estar a disposición en la Municipalidad, se incorporó un nuevo lugar.

Secplan, si, en la sede de la discapacidad de la localidad de Pullally.

Pablo Guzmán, se habilito totalmente ese lugar, además hay un periodo de observaciones. La ley dice, que hay un periodo después de los primeros 30 días para a hacer observaciones, pero en general recomendamos que del momento de que parte la exposición pública, ya las personas puedan a hacer ingreso de sus observaciones y todas esas van a hacer incorporadas dentro del expediente y así ver como se ha llevado a efecto.

Consejera Araya, una pregunta. Eso es de acuerdo al plano regulador intercomunal vigente actual y el otro que está en proceso.

Pablo Guzmán, el otro no está aprobado.

Consejera Araya, sé que no está aprobado. Usted tiene la información de cuales serían lo permitido en ese.

Pablo Guzmán, menciona que baja un poco y establece algunos criterios de control, pero no es tanto más de lo que se produce. Ahora, precisamente a raíz de esa situación como lo que usted menciona Consejera Araya, que es súper importante estamos en un periodo en el cual se está modificando el plano, entonces como se está modificando el plano, nosotros nos fuimos de consulta a la Seremi para que nos digiera cuál era el plan que íbamos a ocupar y ellos nos dijeron el plano del año 96 y este pronunciamiento y es lo que tenemos,



mientras no se apruebe el plano intercomunal, nosotros no podemos ocupar las normas de ese plan que está en proceso de aprobación.

Consejera Araya, disculpe que lo interrumpa de nuevo. Cuando ustedes exponen en la memoria explicativa, en alguna parte dice que para a hacer este plano ustedes proyectaban de acuerdo a los dos, pero eso cambió radicalmente con ese pronunciamiento

Pablo Guzmán, cuando nosotros empezamos Consejera Araya, cuando estaba en aprobación el Plan Regulador Comunal, usted comprenderá que en ese momento estaba en Contraloría listo, era obvio que íbamos a trabajar en el otro, pero tuvimos la precaución de trabajar con los dos y eso quedó demostrado en finalmente, este ordinario N° 118/2021, nosotros les pedimos a ellos que nos verificaran con cual íbamos a trabajar, porque como estábamos en un momento de aprobación que estaba en Contraloría y no salía, ustedes saben ahora que volvió a salir rechazado.

Consejera Reinoso, sí, ese día en la Escuela Básica lo explico.

Pablo Guzmán, entonces estamos en esa situación, por lo tanto, este es el único elemento por él nos da una certeza legal, salvo que Contraloría se pronunciara la próxima semana y nos digiera 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 en el ordinario N°118, que para nosotros es nuestro marco legal.

Administrador Municipal, Pablo. Un alcance las 419, además reconoce algunas zonas ya urbanizadas existentes.

Pablo Guzmán, si, todas.

Administrador Municipal, todas las que son residencial de las villas.

Pablo Guzmán, de hecho, en las zonas residenciales pertenecen en extensión digamos podrían ser las que no están urbanizadas.

Consejera Araya, en las áreas verdes, en las 383 hectáreas, eso está considerado todo lo que ya existe eventualmente como parque o lo que se proyecta como parque.

Pablo Guzmán, esta lo existente y lo proyectado, las dos cosas, menciona que hay que a hacer la distinción porque si ustedes se fijan cuando van a la zonificación del plano van a encontrar un sin número de tipos de zonas que están todas clasificadas de manera distintas.

Consejera Araya, lo que yo entendía don Pablo, que ellos pensaban en Pullally, si quitaban las vías, tenían mayor capacidad de tener extensión de terreno, pero eso no significa el limite predial de allá cual es.



Pablo Guzmán, el límite predial actualmente son 600 metros.

Consejera Araya, cuánto sería lo propuesto.

Pablo Guzmán, el criterio es muy similar y la única diferencia es que los sectores que están mejores servidos los rojos que están acá podrían llegar a 200 metros dependiendo.

alcaldesa, señalar algo que lo hemos conversado y también lo ha planteado la Consejera Garay, acá se viene un juicio particional en el sector El Llano, ustedes saben que en Pullalí son 120 los dueños, van a un juicio particional donde estos terrenos van a hacer entregados a sus dueños, pero no sé por cuántos terrenos, eso a nosotros nos lleva a ver que va a pasar con el intercomunal, porque hay que ver si se cae o si se va a hacer aprobado, ese es un detalle. Lo que no incorpora el tema de Pullalí, nosotros estamos a la espera si este intercomunal se cayera, nosotros queremos trabajar para que esa línea se pueda correr, porque si no esto se nos va a transformar a modo El Tome y van a empezar a suplir a más de 200 metros y no van a cumplir con la norma porque nosotros no lo pudimos considerar, hoy porque no lo podemos considerar, porque no es parte del área urbana de la comuna, eso quiero que lo sepan ustedes, porque es un tema que se viene un juicio particional en Pullalí y que se va a hablar, porque hoy nosotros no lo podemos hacer cargo como municipio, porque hoy es parte del intercomunal y no lo considera el plano regulador comunal ese detalle yo quería señalarlo, porque es un tema que en algún momento la Consejera Garay lo va a levantar acá en el Cosoc,

Pablo Guzmán, menciona que toda la parte que está por el norte es área rural normada del plano intercomunal, por eso que no se puede incorporar. Un dato para que ustedes lo tengan claro, la Ley contempla solicitudes de parte de particulares o de municipios para modificar los planes, pero hay que seguir el procedimiento, es decir esta zona se quiere incorporar, con todos los datos y se ingresa.

Por otro lado, dato reciente, los planes intercomunales pasa a tuición del Gobierno Regional, ahora es él quien decide las probabilidades de los planes reguladores.

Consejera Reinoso, pregunta que antes no era así.

Pablo Guzmán, responde que no, antes la tuición estaba radicada en el ministerio de vivienda, a través de la Seremi, ahora está radicada en el gobierno regional.

Consejero Piña, considerando la demora de los anteproyectos, por el tiempo que puede pasar, se puede realizar un excepcional durante este proceso del plan regulador.



Pablo Guzmán, a ver el concepto excepcional, es un nombre genérico que está en la legislación, tiene que ver como cuando yo hago un detalle dentro del área regulada por el plano regulador comunal, ese nombre genérico en la práctica es una modificación y eso es más fácil, en la práctica lo que tú dices, estas en lo correcto porque un excepcional es agarrar un pedazo del territorio y modificarlo, pero el procedimiento legal se denomina modificación.

Consejero Piña, se podría hacer una modificación a un sector.

Pablo Guzmán, siempre se pueden a hacer la modificación y ustedes lo pueden solicitar. Ahora, como les digo esta este cambio de escenario se publicó ayer 3 esta resolución se traspasa al gobernador, por lo tanto, ya hay que empezar a hablar con el gobernador.

Consejera Araya, como se llama la Ley y donde la podemos encontrar.

Pablo Guzmán, es la ley N° 21.074, de regionalización y traspaso de competencias, que modifica la Ley del Gobierno Regional. Yo, ahí les pido por favor estar atentos con esto porque es la estructura completamente todo el sistema a pesar que la seremi sigue siendo una unidad técnica de apoyo, pero ahora se mandata al gobierno regional, eso es importante.

Consejera Reinoso, pero privada.

Pablo Guzmán, es privada, claro.

Alcaldesa, la mayoría lo que está ahí es privado y no tenemos dinero para expropiarla.

Pablo Guzmán, menciona que la declaratoria de utilidad pública, implica que yo solamente le aviso al privado que esto está declarado, pero sigue siendo privado, no va a cambiar eso, hasta que no existan los fondos para expropiarla, eso es constante, si no existen los fondos jamás va a hacer pública.

Consejera Reinoso, es como lo que menciono la alcaldesa, no hay dinero para expropiarlo y tratar de comprarlo.

Pablo Guzmán, señala que el bien de uso público, se constituye cuando yo expropio, ahí se constituye el bien de uso público, antes no, dentro de la Ley dice, en el artículo N° 59, en una declaratoria de utilidad pública yo puedo construir viviendas hasta 3 pisos.

Consejera Reinoso, perdón, cuando uno dice expropiémoslo, claro para expropiar un terreno, la Municipalidad tiene que comprar, ósea el Estado.

Pablo Guzmán, por eso que los parques, las plazas, son de bienes de uso público, tiene que ser mesurado donde plantearlos, no todo va a hacer sujeto de expropiación.



Administrador Municipal, que es lo que indico consultor Pablo, al final como una sugerencia que era muy razonable.

Pablo Guzmán, si tengo la posibilidad de expropiarlo lo más probable que venga de vuelta un recurso de protección, yo se los voy a explicar de otra forma para que lo entendamos, es muy fácil que yo les diga, voy a declarar una utilidad pública, pero cuando le toca en los zapatos a uno, cambia la actitud, si yo le amplio una calle y limito 2 metros de su terreno, tengo que decirle que no, así mismo lo que pasa en los otros casos, porque eso se constituye en un gravamen o en una afectación. Los gravámenes y las afectaciones tienen que estar muy bien justificados, porque, porque existe la posibilidad de que presente un recurso de protección el particular tiene el derecho de presentar un recurso de protección, está dentro de la legislación y lo puede hacer y lo puede declarar, lo cual sería desastroso, entonces uno lo que tiene que hacer es jurídicamente tener muy bien justificado que es lo que va a declarar como utilidad pública, teniendo claro, que la declaratoria de utilidad pública de un parque, plaza, tiene fines recreativos, y si él me dice a mí, usted no puede acceder a ese lugar, porque todo esto es privado y además tiene altas pendientes, yo no puedo en alta pendiente a hacer juegos recreativos, es una forma de impugnarlo.

Administrador Municipal, pero lo que tu señalabas ese día y lo recuerdo muy bien, en el sentido de que fuera la definición en la ordenanza general de urbanismo y construcciones el 1.1.2, en que se entiende y señala justamente lo que se entiende como el concepto de parque es la expresión, cuando tú vas declarando parque y todo puede caer en el sin sentido y no se justifica porque en el fondo esa declaración como dice Pablo tiene que tener un criterio de razonabilidad y ese criterio de razonabilidad lo vas declarando a tonta y a locas se pierde.

Pablo Guzmán, yo les voy a dar un ejemplo, que nos ha pasado que establecen recurso de protección un tema súper simple, yo tengo un área declarada de utilidad pública que no tiene acceso, porque tiene todos estos terrenos privados, entonces el recurrente lo que hace y dice, usted está declarando utilidad pública un parque que no tiene acceso.

Consejera Araya, ahí quería hacerle una pregunta, me llamo la atención al analizar el plano el que tiene más colores, hay un parque que es municipal, y viendo la proyección, no hay acceso desde las villas hacia el parque, porque hay una vía que lo separa el baipás y el otro, circunvalación me parece que es el otro, estuvimos el otro día con el Consejero Piña, mirando hartos el plano y nos dábamos cuenta de que casi todos los parques quedan como aislados, no quedan fluidos el tránsito de las personas para disfrutar del parque.

Consejero Piña, disculpa Pablo, se aprecia la interconexión arriba en el cerro, pero lo que se extraña son la interconexión de estos parques que puedan pasar



por el centro, estoy hablando como niveles de terrazas, como al nivel de las canchas de golf, como de ese nivel, que ese conectase con el humedal.

Pablo Guzmán, esta es una zona verde privada.

Consejera Araya, pero la otra es municipal.

Pablo Guzmán, no cumple la función recreativa, si no que cumple una función que está destinada al club de golf, que tiene una función específica.

Consejera Reinoso, yo lamento no haber traído, menciona que la empresa Prohabit, como presidenta de la junta de vecinos, nos hicieron llegar un documento de lo que van a hacer en la laguna de la señora, ellos van a cerrar literalmente todo el previo que está a continuación de nosotros como villa de Los Héroes, pero yo tuve una conversación con el encargado de Prohabit y el me explico ya mejor como lo mencionaban en el documento, donde ellos me dicen que la laguna de la señora la van a cortar, la van a cerrar, que quiero decir, la van a cerrar donde termina la calle General Bernales, derecho hacia abajo, pero ellos no van a cerrar el cierre que da hacia la calle Lautaro, por la sencilla razón que ellos mencionan al cerrar ellos dicen que no van a invertir y gastar plata, porque están claro que la gente va a cortar el alambrado, pero él me explico que va a ver una reunión con el consorcio, donde a ellos le llego el rumor de que en el plan regulador se estaba viendo la posibilidad que la laguna de la señora fuera declarada como parque, entonces ellos están con las antenas bien pendiente y están atentos, porque están esperando la intervención de ustedes como municipalidad.

Administrador Municipal, es que esta es la intervención.

Consejera Reinoso, aquí va lo que ellos me explicaron, resulta que ellos ya tienen proyectado continuar más edificios, pero ellos también tienen proyectado a hacer un parque, entonces están esperando quien gana más rápidamente declararlo si somos nosotros como miembro de la comunidad, si nosotros no somos y no lo hacemos pronto, ellos lo van a hacer.

Administrador Municipal, la consulta concreta Consejera Reinoso, cual es.

Consejera Reinoso, si uno se puede apurar antes de que lo hagan ellos, se puede declararlo como parque ese sector.

Administrador Municipal, el uso de suelo lo que regula y eso está hoy considerado y la declaración de humedal va por otro camino, es por una ley, son cosas que van en paralelo que conversan lo uno con lo otro, pero en el sentido que el otro se superpone a lo que es la declaratoria de humedales se superpone al plan regulador.



Pablo Guzmán, cuando ya establece el área de protección, automáticamente el plan regulador tiene que asumir el área de protección.

Consejero Piña, ojo que la declaración no quita que sea privado el humedal es tuyo y puedo a hacer lo que quiera, esta declaración lo reconoce, pero aun así al propietario él es dueño de ese terreno y sigue siendo dueño del humedal, si van a ver como ciertas restricciones.

Consejera Reinoso, menciona que la mayoría de los vecinos que viven alrededor nuestro, la laguna de la señora es el lugar recreativo llámeme los así, en tiempos de primavera y ahora en tiempos de vacaciones de verano, la gran mayoría de la gente va a ese sector a pasear, señala que todos están preocupados al no saber qué va a suceder con ese sector.

Administrador Municipal, volvemos al mismo tema, el hecho, que tú establezcas una condición del plan regulador no le quita que siga siendo un terreno privado, va a seguir siendo un terreno privado independiente de la condición que le fije el plano regulador, es la misma situación que ocurre con el terreno de que esta frente al mar que es de la inmobiliaria Santolaya, aclarar como dijo la Alcaldesa, las inmobiliarias como tienen intereses y le tocan el bolsillo, ellos también tienen intereses y eso también es legítimo es parte de las construcciones de los planos reguladores.

Consejero Cárdenas, ellos pueden dejar algún acceso o pueden a hacer gestiones, la buena voluntad.

Pablo Guzmán, va a ver un acto administrativo, que va a declarar lo que estamos haciendo ahora en este contexto que es solamente reconocer en el plan regulador el procedimiento que se está llevando para declararlo protección, para que valla a la par, yo no puedo declarar protección, porque no me corresponde declararlo, le corresponde al Ministerio del Medio Ambiente y todos los órganos que tienen competencias con la materia.

Consejera Araya, entonces porque uno prefiere ese con incentivos y no este.

Pablo Guzmán, porque el incentivo le permite aumentar la densidad y reducir la superficie, puedo sacar más lotes dentro del predio.

Consejera Araya, pero tengo que dejar más extensión libre y plantar más árboles, en este caso yo puedo a hacer una casa en 5.000 metros cuadrados, ahí voy a hacer mucha menos densidad.

Pablo Guzmán, para que no se confundan, en las viviendas social, siempre se puede construir de 4 piso, independiente del plan regulador, es una decisión del proyecto de cómo se haga eso, siempre va a poder a hacerlo, yo no puedo a través del plan regulador decir ustedes pueden construir solo viviendas sociales de 2 pisos, porque la normativa lo que hace es beneficiar la posibilidad de construir viviendas sociales.



Consejera Araya, ósea en la base podrían ser 4 pisos.

Pablo Guzmán, menciona que no en la normativa del plan regulador comunal, si no que en la normativa de urbanismo y construcciones nacionales.

Consejera Araya, en este caso podrían poner los 4 pisos.

Pablo Guzmán, podrían poner igual los 4 pisos.

Consejera Reinoso, don Pablo, yo quisiera a hacerle una pregunta que es habitual que se hace la gente que está hoy en día en los grupos de allegados, que están ansioso por tener su vivienda. En el sector que está proyectada para las viviendas sociales que altura y nivel deben tener, no hay ninguna posibilidad que ese terreno de bienes nacionales llámeme los así o que va a pasar a la municipalidad, que las familias tengan la opción de tener casas sean pareadas y que no sean edificios, existe esa posibilidad.

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

Consejera Reinoso, el sector donde se van a hacer las viviendas sociales, si estuviera en predio privado, como lo que usted explico que hay que entrar a comprar, podría estar la posibilidad que sean edificios, si no es privado está la posibilidad de que sean casas pareadas, porque la gente no quiere que sean departamentos.

Pablo Guzmán, lo que va a ocurrir que el estado, tiene que comprar el terreno si es particular, si el estado lo compra le van a poner precio, por lo tanto, lo que va a hacer el estado evidentemente a hacer que le alcance el subsidio, porque el subsidio es uno solo, lo que yo voy a comprar voy a tener que optimizarlo al máximo, que decimos nosotros, independiente que el estado decida comprar una parte, voy a hacer una fracción de este terreno, el resto si el privado lo quiere urbanizar, me tiene que garantizar 20% de viviendas vulnerables.

Consejera Reinoso, que bueno que usted lo haya explicado, por ejemplo, la villa de los héroes, nosotros compramos de privado a privado, que tuvimos la suerte que en ese minuto lo vendió a costo muy bajo las 9 hectáreas a 55 millones de pesos y tuvimos la dicha que hasta el minuto va a hacer la última villa que sus casas no son pareadas, con unos terrenos de 10 x 20, las personas que son más 300, que conforman los grupos de allegados, ellos están anhelando de que pusiera ser así e incluso están ya resignados que puedan ser viviendas pareadas, pero viviendas no departamentos.



Consejero Palma, si tú me preguntas, por ejemplo, yo que estoy en grupo, no queremos departamentos en Papudo, pero como lo que usted explica no es una decisión nuestra es algo de la Ley de urbanismo y construcción.

Consejera Araya, que significa don Pablo que se va a considerar el área arqueológica, que significa exactamente.

Pablo Guzmán, las zonas arqueológicas se diferencian en 2 tipos, en sitios arqueológicas monumentales y los sitios arqueológicos que corresponden a vestigios; en general los monumentales no se pueden levantar, no puedo levantar un sitio monumental tiene que quedar en el lugar, en cambio los otros corresponden a osamentas, vestigios, generalmente se levantan, se trasladan al museo vecinos, esa es la gran diferencia entre los 2.

Consejera Araya, y ahí podríamos pensar en un museo de sitio.

Pablo Guzmán, puede ser que se lleve al museo de La Ligua, eso es una facultad que tiene Consejo Monumental.

Pablo Guzmán, hay un anteproyecto ingresado aprobado, les aviso, por eso yo hoy le había pedido a el Director de Secplan Camilo García, que trajera los permisos de los anteproyectos, hay un permiso ingresado que es con el plan regulador vigente, está el permiso de edificación, yo les pido ahí que pregunten.

Consejera Araya, y si se aprueba el plan regulador eso ya no corre.

Pablo Guzmán, yo estoy haciendo las observaciones del permiso otorgado, la verdad que el plan regulador comunal vigente es muy malo y es bien complicado, este permiso de anteproyecto tiene a favor un pronunciamiento de Contraloría y quiero hacer hincapié en esto, este permiso se ingresó y se aprobó en julio del año pasado, no hubo ninguna posibilidad de rechazarlo, evidentemente está el pronunciamiento de Contraloría, se está viendo una pila de cosas si hay inicio de forma etc.

Consejera Reinoso, porque no hubo una posibilidad de rechazarlo.

Pablo Guzmán, porque ahora rige el plan regulador comunal vigente, por eso es que yo quiero a hacer hincapié en la importancia que tiene que esto se apruebe de una vez, ya perdimos 1 año.

Consejera Araya, pero no estábamos en etapa de restricción por el Covid-19.

Pablo Guzmán, porque el congelamiento de permiso de edificación, es un congelamiento que tiene que ver con el área urbana fundamentalmente, tienen un tiempo y tiene un límite de altura, ahora se permiten permisos de edificación dentro de esa zona, la limitación de altura es de 4 pisos para arriba, ahí no se



permite nada, se permite hasta 4 pisos, con la norma del plan regulador vigente.

Consejera Araya, el estado de excepción no sirvió de nada.

Pablo Guzmán, alargó lo que más se pudo, porque el proyecto que se ingresó cumple con el requisito de congelamiento.

Consejera Araya, la última pregunta que me surgió, acá en Miraflores, en la zona del casco histórico, aquí cambio donde se está proyectando ese edificio de hartos pisos, el proyecto de Miraflores, nos dimos cuenta que algo había cambiado, cambio a favor para que no se construya.

Pablo Guzmán, todos los proyectos de edificación ingresados y aprobados, previo a la aprobación de este plan y anteriores al congelamiento que tuvo este plan, son derechos adquiridos.

Consejera Araya, Siendo las 21:05 Horas, damos termino a la sesión de Consejo de la Sociedad Civil.



PABLO OLIVARES COLLAO
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

Sesión Extraordinaria N° 001 de fecha 09 de diciembre 2022

Documento firmado por Secretario Municipal como Ministro de Fe