



RESPUESTA OBSERVACIONES CONSULTA EAE – Edición 5 (aprobado)

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAPUDO
06 NOVIEMBRE 2020



ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
de Papudo



GOBIERNO
REGIONAL
Región de Valparaíso

CONTENIDOS



1. INTRODUCCIÓN	3
2. PULLALLY	8
3. PAPUDO	17
1. SECTOR LILÉN	17
2. SECTOR CAMPING	28
3. SECTOR EXTENSIÓN URBANA	38
4. SECTOR CLUB DE GOLF	57
5. SECTOR CENTRO	64
6. SECTOR PUNTA PUYAI	74
7. SECTOR ENTRE VILLAS	82
8. OTROS	93

1. INTRODUCCIÓN

Consulta pública del procedimiento EAE

La Ilustre Municipalidad de Papudo realizó la Consulta Pública de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del “Plan Regulador Comunal de Papudo”, de conformidad con lo establecido en el artículo 24° del Decreto N°32 de 2015 (D.O. 04.11.2015) del Ministerio de Medio Ambiente que aprobó el Reglamento para la EAE.

El Período de exposición al público de los antecedentes técnicos de la Actualización del Plan Regulador Comunal, y su respectivo Informe Ambiental por 30 días hábiles a partir del lunes 2 de diciembre de 2019 hasta el viernes 17 de enero de 2020 ambas fechas inclusive, de lunes a jueves de 8:30 a 13:30 horas y de 14:30 a 17:30 horas y los días viernes de 8.30 a 13.30 horas y de 14:30 a 16:30 horas, en dos recintos:

- Hall del Palacio Recart, Chorrillos 9, Papudo
- Hall de la Sede de Discapacitados Pullally, Av. Las Salinas S/N, Pullally

Durante el periodo se recibieron 562 observaciones totales. Hubo 533 observaciones de Papudo (478 observaciones de Papudo con folio recepcionadas por oficina de partes, 29 observaciones de Papudo sin folio, 26 observaciones de Papudo recibidas por correo electrónico), 96 observaciones de Papudo recibidas en blanco; y 29 observaciones de Pullally (27 observaciones de Pullally con folio, 2 observaciones de Pullally sin folio). Todas ellas fueron recibidas e incorporadas al proceso de Consulta.

El proceso de revisión de las observaciones por parte de la comisión del estudio del municipio y la consultora comenzó día 17 de marzo de 2020, en base a las propuesta de respuesta realizada por la consultora. A partir de una serie de reuniones fue elaborado la primera edición del documento RESPUESTA OBSERVACIONES CONSULTA EAE, entregado al concejo municipal el mes de mayo de 2020.

El proceso de revisión en reuniones de la Comisión de Inversiones del Concejo Municipal de Papudo comenzó el 19 de mayo de 2020. Como parte del procesamiento de la información y para la mejor comprensión de los temas, se agruparon las observaciones por sectores y temáticas comunes, las cuales reúnen gran parte de las observaciones realizadas. Este agrupamiento tiene como objetivo la categorización de las observaciones y clasificación a fin de facilitar la toma de decisión, poniendo a dialogar el contenido de las diferentes observaciones referidas a cada tema y en cada sector. Para contextualizar el marco normativo en que se toma decisión, fueron incorporados cuadros de síntesis de aclaración técnica.

A partir del 20 de julio de 2020 al 8 de octubre de 2020 hubo un período de revisión de la comisión técnica municipal, para retomar las reuniones con la Comisión de Inversiones del Concejo Municipal de Papudo. La aprobación de las respuestas de las observaciones de la Consulta EAE se realizó en Sesión Extraordinaria de día 6 de noviembre de 2020.

1. INTRODUCCIÓN

Consulta pública del procedimiento EAE



**Hall del Palacio Recart,
Chorrillos 9, Papudo**



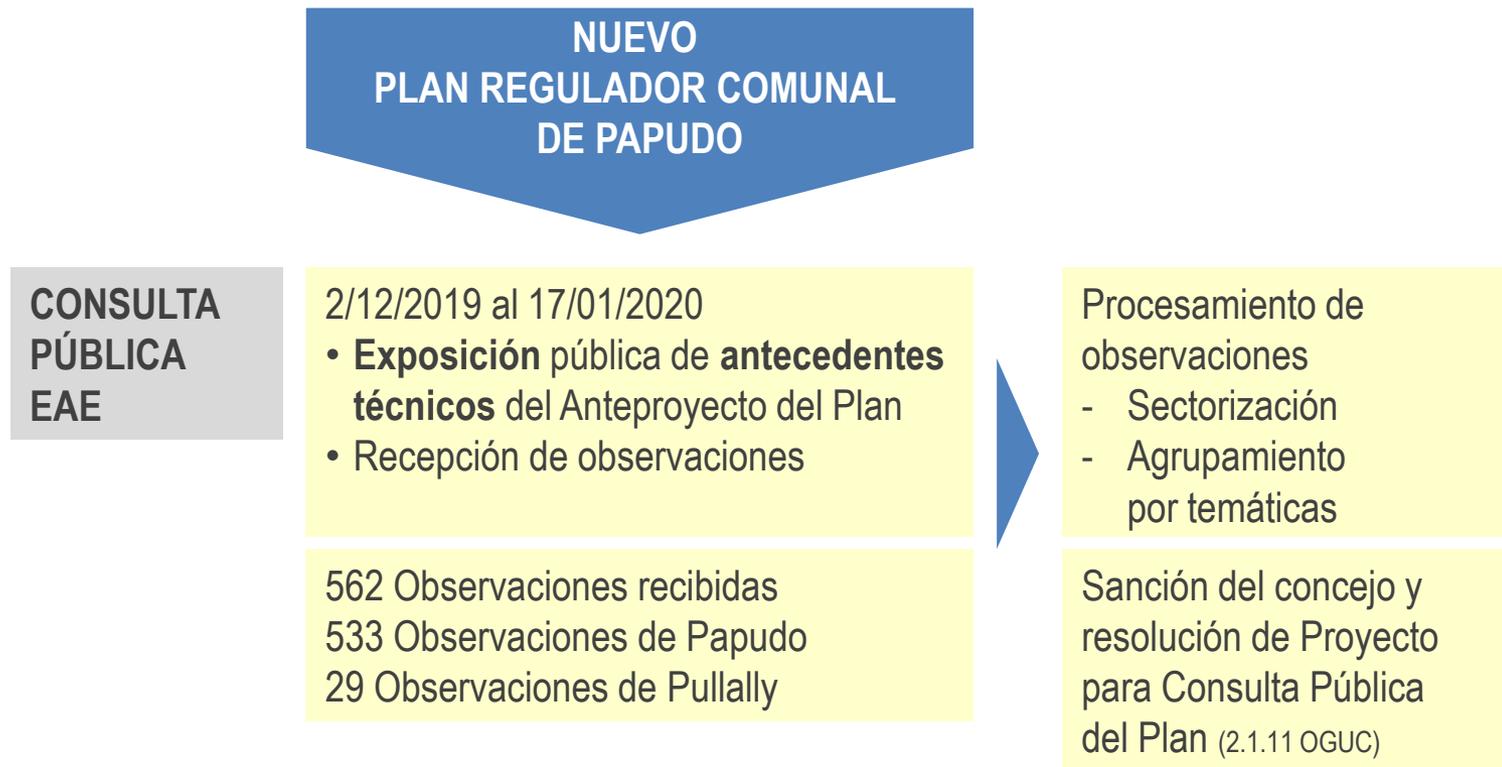
**Hall de la Sede de Discapacitados Pullally,
Av. Las Salinas S/N, Pullally**

1. INTRODUCCIÓN

Consulta pública del procedimiento EAE

De esta manera, el anteproyecto del nuevo Plan Regulador se sometió al proceso de Consulta Pública EAE. Las observaciones recibidas durante el periodo de exposición fueron sistematizadas de acuerdo a sector y agrupación temática.

La información organizada se encuentra contenida en el presente documento, el cual está elaborado para el desarrollo de la sanción de las respuestas de la consulta EAE y pronunciamiento de autorización del anteproyecto para la consulta pública del Plan (Art. 2.1.11. OGUC).



1. INTRODUCCIÓN

Consulta pública del procedimiento EAE

El contenido principal del presente documento corresponde a las respuestas a las observaciones de la Consulta EAE realizada. Estas respuestas se exponen por sector y agrupadas por temáticas comunes, configurando una lámina compuesta por los siguientes elementos:

Las observaciones sin temáticas afines se agruparon en un subcapítulo “otros”.

Título y código X.X correspondiente al sector

Subtítulo correspondiente a la agrupación temática

Síntesis de observaciones coincidentes en una temática específica

Número de folio de las observaciones coincidentes con la temática abordada por la observación

Recuadro resolutivo del acuerdo. En este texto se expone la respuesta acordada, en términos de:

“SE ACOGE”,
 “NO SE ACOGE” y
 “SE ACOGE PARCIAL”

3.2. PAPUDO: Camping

Terreno Camping

OBS1: se solicita mantener uso vigente o actualizarlo manteniendo carácter y uso recreativo zona área verde (14-30-73-98-157-167-169-176-188-190-195-199-211-215-217-223-238-244-252-262-279-289-298-316-343-354-365-374-380-389-397-410-416-444-465-467); y reevaluar asignación de este espacio, es uno de los únicos puntos donde se puede realizar un parque cercano al mar (61)

Acuerdo

NO SE ACOGE:

Zona acoge uso de camping en PRC vigente, no corresponde a un área verde. Por otra parte, el uso recreacional es un tipo de equipamiento.

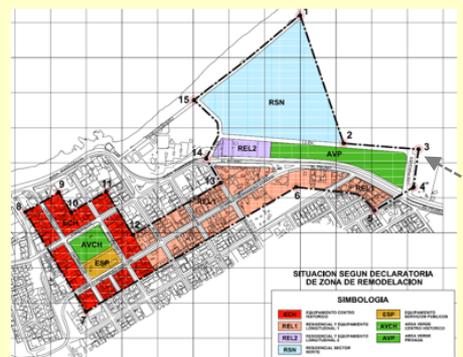
El plan considera zona ZPC para parques en situación de borde costero. No obstante, la necesidad de áreas verdes en el sector se cumple con el Parque Municipal y el cumplimiento del estándar SIEDU de superficie de área verde.

Por último, se debe tener en consideración los actos administrativos impulsados por el Municipio a la fecha para incorporar uso residencial en el polígono refrendo (Seccional Remodelación Sector Central).

Antecedentes previos

Plan Seccional de Remodelación:

El Estudio de Plan Seccional de Remodelación del Sector Central de Papudo, elaborado por el municipio de Papudo entre 2013 y 2015. Cumplió con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, no obstante, no culminó su tramitación por no ajustarse al marco jurídico vigente.



SITUACION SEGUN DECLARATORIA DE ZONA DE REMODELACION

SIMBOLOGIA

RSN	RESERVA DE SERVICIOS	ZPC	ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA
RELZ	RESERVA DE SERVICIOS	ZPC	ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA
RELZ	RESERVA DE SERVICIOS	ZPC	ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA
RSN	RESERVA DE SERVICIOS	ZPC	ZONA DE PROTECCIÓN COSTERA

Recuadro complementario, donde se expone información de **antecedentes previos**, como actos administrativos anteriores, informes técnicos, etc.; o **aclaramiento técnico**, correspondientes a aclaraciones de la aplicación de la Ley u Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

Ilustración o cuadro correspondiente a fuente secundaria

Número de página

2.PULLALLY

RESPUESTA OBSERVACIONES

2. PULLALLY

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
1	Victor Hugo Pacheco	El camino que se pretende hacer paralelo a la línea del ten pasa por mi casa. Este sector no requiere un camino
2	Álvaro Núñez	Propongo que se acoja la opción del plano N°2, la cual es menos invasiva y considera menos calles. Propongo que el mínimo para la subdivisión sea 600m2 en Santa Rosa. Propongo que se realice una campaña informativa potente.
3	María Loreto Flores	No estoy de acuerdo que se construye un camino paralelo a la línea férrea, por mi casa, plantaciones, animales, terreno para vivienda para mis hijos, la polvo afectaría mi panadería.
4	Teresa Saavedra Maureira	Existe una subdivisión de 600m2, por lo que optamos por la opción 2. Los sitios vecinos cuentan con servidumbre, por lo que nueva subdivisión afectaría. Se sugiere hacer participe a todos los integrantes de la comunidad.
5	Domingo Froilán Hernandez	Solicitamos que se disminuya los cortes en esta propiedad. No se encuentra coherencia en hacer camino en terreno del Río La Ligua.
6	Domingo Froilán Hernandez	Solicitamos que se disminuya los cortes en esta propiedad. La parcela se verá perjudicada debido a la gran cantidad de corte dentro del terreno, lo que como consecuencia traerá problemas con la actividad agrícola.
7	Pedro Pablo Cataldo Briceño	Solicito que se ratifique la opción 2 elegida por la mayoría. Menos aperturas de camino. Las calles y pasajes que no cumplan con la norma debiera ensanchar. Crear un puente salida al sur a la altura de 4 oriente (antiguo puente Los Porfiados)
8	Humberto del carmen Astudillo	Crear avenidas o pasajes entre calles 3 y 4 no es una necesidad puesto que existen pasajes, además causaría problemas
9	Berta Godoy Martínez	Rechazo la opción del plano, 2 nuevas calles pasan por mi terreno, y afecta al rubro de la agricultura.
10	Diego Alonso Marín	Se solicita considerar la opción del plano N° 2
11	Ana Arancibia Saavedra	No estoy de acuerdo que se estropee. Mi sitio de 700 m, ya que es lo único que poseo para otorgar a mis 2 hijas.
12	Tatiana de Las Mercedes Baez	Señalar las deficiencias institucionales de la municipalidad para dar a conocer la información. Inecesaria proyección del pasaje Rincón, perjudicando a habitantes. Señalar la importancia de la participación de la comunidad, las autoridades no han estado a la altura de generar mecanismos de comunicación.
13	María Rogelio Ojeda Godoy	No estoy de acuerdo que se realice la expropiación de los Pasaje Estero N° 82 - B28
14	Florencio Brito Beiza	Que el callejón sea pasaje. Mantener Parque Pullally y pavimentar Av. Las Salinas.
15	Ana Luisa Otarola Morales	Que el callejón sea pasaje. Mantener Parque Pullally y pavimentar Av. Las Salinas.

2. PULLALLY

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
16	Patricio Astudillo Brito	La opción N° 2 es la más asertiva para la comunidad. No estoy de acuerdo con la instalación de moteles, discoteques y centros nocturnos. Apertura de calles solo las necesarias. Resguardo del patrimonio histórico.
17	Ismael Astudillo Estay	Se solicita considerar la opción del plano N° 2, con menos calles y subdivisión 600m2. Se sugiere por los sitios mantener la actividad agrícola, la cual debe seguir potencial por INDAP.
18	Margarita del Carmen Brito	Sugiero la opción N° 2 del Plan Regulador. Mantener rubro agrícola, subdivisión de 600 m, no autorizar moteles, discoteques o centros nocturnos, analizar la apertura de nuevas calles.
19	Juan Osses - Bienes comunes	Proteger Bosques ZAV, reafirmar protección ante subdivisión, declarar paseo peatonal privado. Calle proyectada desde Bomberos con salida a 5 oriente, no se justifica. Calle proyectada entre callejon carabineros hasta sector detrás de antigua lechería, no se justifica. Se considera necesario proyectar o reconocer callejones en segunda fila calle que llega al llano. Se considera necesario proyectar o reconocer callejones en segunda fila calle que llega al llano. Se considera insuficiente mantener una sola salida o conexión con la 5 norte. Considera innecesaria la propuesta que atraviesa entre avenida salidas y pasaje lateral norte de carabineros.
20	Luis Valencia Vera	En zona de extensión baja ocupación Z3a. Solicito no gravar como apertura vial parte de la Nueva calle 7, que me divide el terreno en dos partes (ZAV), no considerar grabar la nueva calle 15, ya que por eso sector pasa un desagüe que se conecte con la quebrada que pasa por mi terreno.
21	María Cristina Valencia	Se solicita no gravar como apertura vial en PRC la nueva calle 7 que va desde el callejón (pasaje el Estero) hacia la nueva calle 15. ya que en ese sector se ubica la quebrada y me divide el terreno en dos parte. De igual forma en el sector se ubica una puntera que abastece de agua los siembres de la casa.
22	Barbara Chrystal Baez	Existen conexiones de pasajes que son descabellados, siendo que calles y salidas son suficiente
23	Manuel Silvia Baez	La cantidad de calles no tiene coherencia
24	Eugenia Vilma Baez	Recalcar lo innecesario de la creación de nuevos pasajes
25	María Felisa Garay	Seguir como pueblo rural. Que se proteja a través de ordenanza municipal la protección de la agricultura familiar cooperativa del sector
26	Aracelli Brito Chacana	Mi marido pertenece al programa de Prodesal, lo cual me gustaría que Pullally se siga manteniendo como zona rural para sembrar y seguir criando animales. Que se mantenga opción 2 y el mínimo de subdivisión sea 600m2.
27	Jose benavides	Surgieron no se haga la calle del Río pues con las calles existentes. En invierno se inhabilitará el camino. Sugiero la opción 2.
S/F 1	Patricia Rios Godoy	Me opongo al Plan Regulador porque me enteré que pasa por mi casa
S/F 2	Daniel Tapia Brito	Se solicita considerar los nombres originales, y la opción del plano N° 2 sin embargo hay exceso de calles. Solicito ampliar la consulta ciudadana para mayor información.

Correo

electrón SECPLAN
ico

se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad

2. PULLALLY

Disminución de afectaciones

OBS1: Considerar la opción del plano N° 2 (2-4-7-9-10-16-17-18-26-27-S/F 2); disminuya cortes a terrenos y calles innecesarias (1-3-6-7-8-9-11-12-13-16-19-20-21-22-23-24-S/F 1-S/F 2)

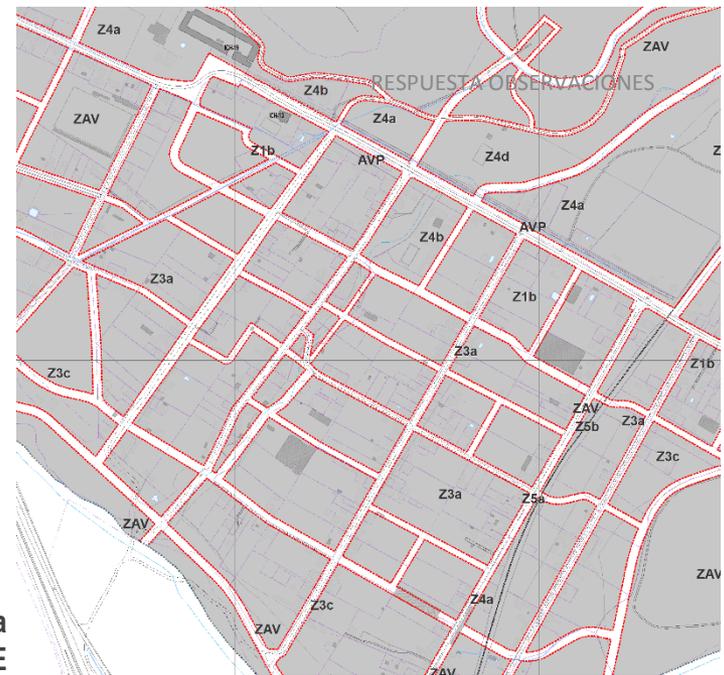
Propuesta de acuerdo

SE ACOGE:

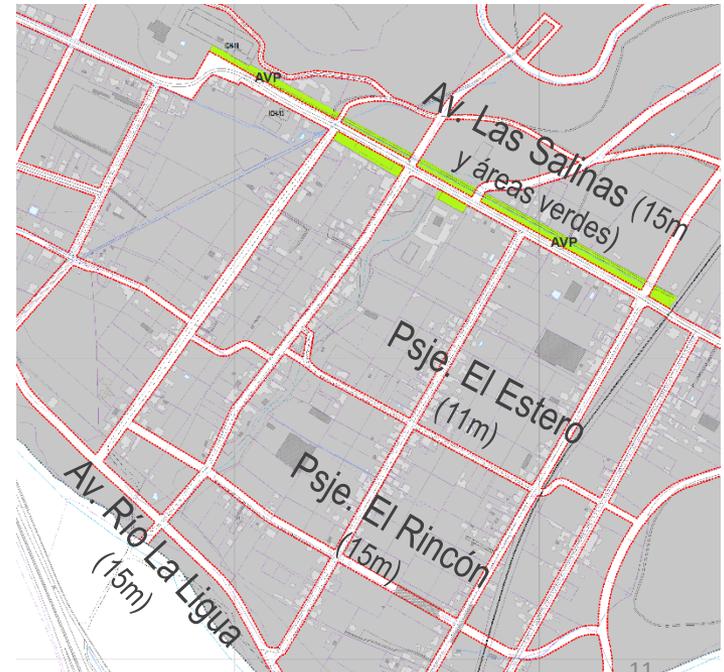
Se disminuye cantidad de aperturas viales, considerando de manera general las actuales servidumbres existentes y vías en sector no consolidado.

En el sector consolidado, esto se reduce a una Red vial compuesta por: la sucesión de 1 Oriente, 2 oriente, 3 Oriente, 4 Oriente y 5 Oriente; y las transversales Av. Las Salinas, Psje. El Estero y Psje. El Rincón. Todas estas existentes en la mayor parte de sus tramos. A estas se les suma la Av. Río La Ligua como vialidad de ribereña.

Situación sometida a Consulta EAE



Propuesta de ajuste adoptado



2. PULLALLY

Mantener la actividad agrícola

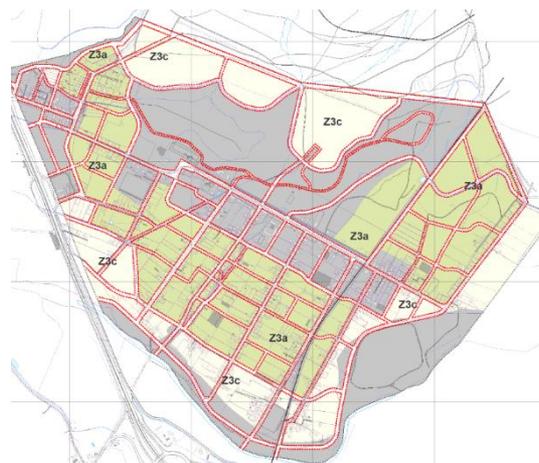
OBS2: La parcela se verá perjudicada, lo que como consecuencia traerá problemas con la actividad agrícola (2-6); afecta al rubro de la agricultura (9); se sugiere mantener la actividad agrícola, la cual debe seguir potencial por INDAP (17); Mantener rubro [agrícola], subdivisión de 600 m2 (18); que se proteja la agricultura familiar cooperativa del sector (25)

Acuerdo

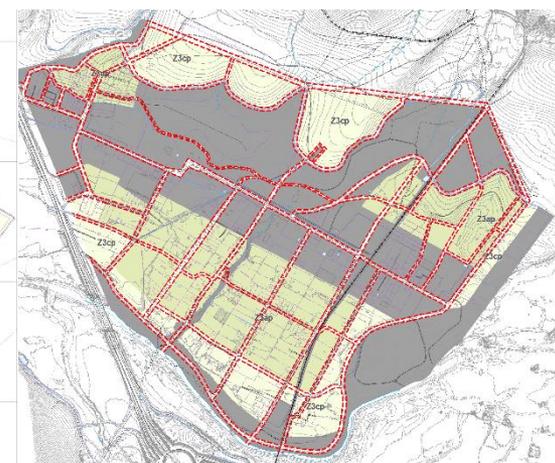
SE ACOGE:

Además de disminución de vialidad, se ajustan zonas Z3a y Z3c, zonas de vocación residencial de baja ocupación de suelo.

Estas zonas se proponen como una zona compatible con al voluntad de ciertos residentes por resguardar condiciones las condiciones para la agricultura familiar. Se ajustan las normas urbanísticas disminuyendo el coeficiente de constructibilidad de Z3c de 0,8 a 0,5, y se mantiene la subdivisión predial mínima y densidad existente



Zonificación sometida a Consulta EAE



Propuesta de ajuste adoptado

Cuadro normativo sometido a Consulta EAE

NORMAS URBANISTICAS – NORMA AJUSTADA									
ZONA	Superficie Predial Mínima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z3a	300	7	2	72	0,4	1	A	P	C
					120		300	Antejardín (m) 5	
Z3c	1000	7	2	40	0,2	0,8	A	P	C
					200		800	Antejardín (m) 5	

Propuesta de ajuste adoptado

Z3ap	300	7	2	72	0,4	1	A	P	C
					120		300	Antejardín (m) 5	
Z3cp	600	7	2	60	0,2	0,5	A	P	C
					120		300	Antejardín (m) 5	

2. PULLALLY

Mantener la actividad agrícola

OBS3: Disponer de terrenos bien localizados con condiciones normativas que permitan aplicar programas habitacionales (observación contraparte técnica municipal).

Acuerdo

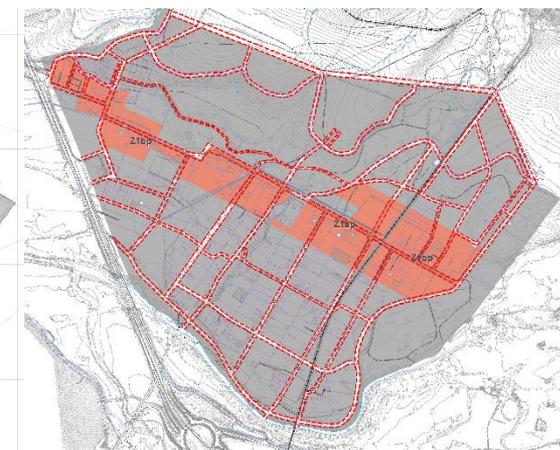
SE ACOGE:

Se aumenta la zona Z1b orientada para la concentración de comercio y posibilitar mayor densidad, menor subdivisión de suelo y mayor altura para equipamiento.

Se ajusta la norma de densidad a 180 hab/ha para acoger este tipo de proyectos, así como las otras normas urbanísticas para adecuarse a las condiciones de ocupación de la localidad.



Zonificación sometido a Consulta EAE



Propuesta de ajuste adoptado

Cuadro normativo sometido a Consulta EAE

NORMAS URBANISTICAS – CONSULTA EAE										
ZONA	Superficie Predial Mínima (m2)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Prof máx edif. Cont	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z1b	200	7	2	60%	100	0,7	1,5	A	P	C
						140	300	Antejardín (m)	N/A	

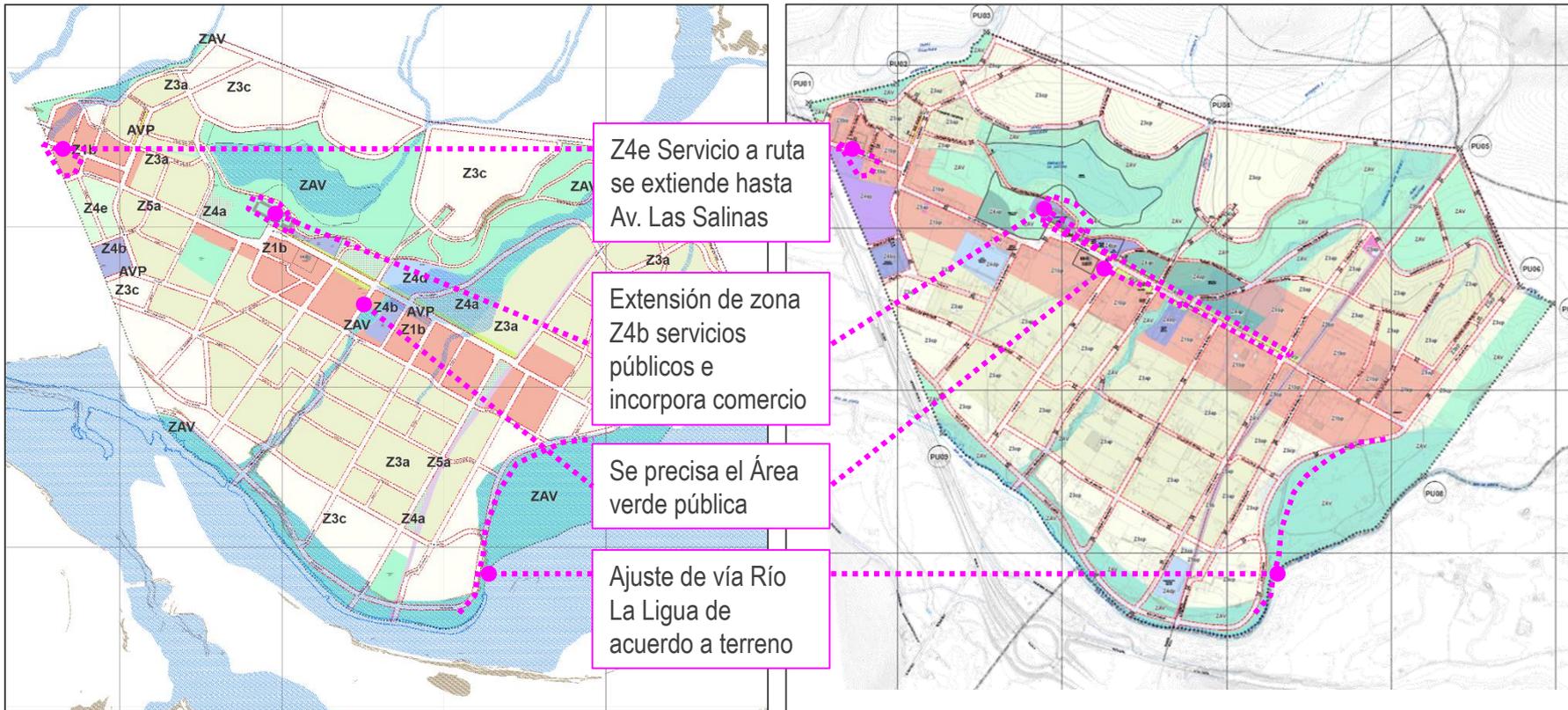
Propuesta de ajuste adoptado

NORMAS URBANISTICAS – NORMA AJUSTADA												
ZONA	Superficie Predial Mínima (m2)	Prof máx edif. Cont	Densidad (hab/ha)	Uso Residencial			Uso Equipamiento			Agrupación		
				Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Altura (m)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Altura (m)			
Z1bp	200	60%	180	0,5	1	7	0,8	1,5	10,5	A	P	C
				100	200		160	300		Antejardín (m)	N/A	

2. PULLALLY

Otras modificaciones generales

OBS4: se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Pullally (observación contraparte técnica municipal).

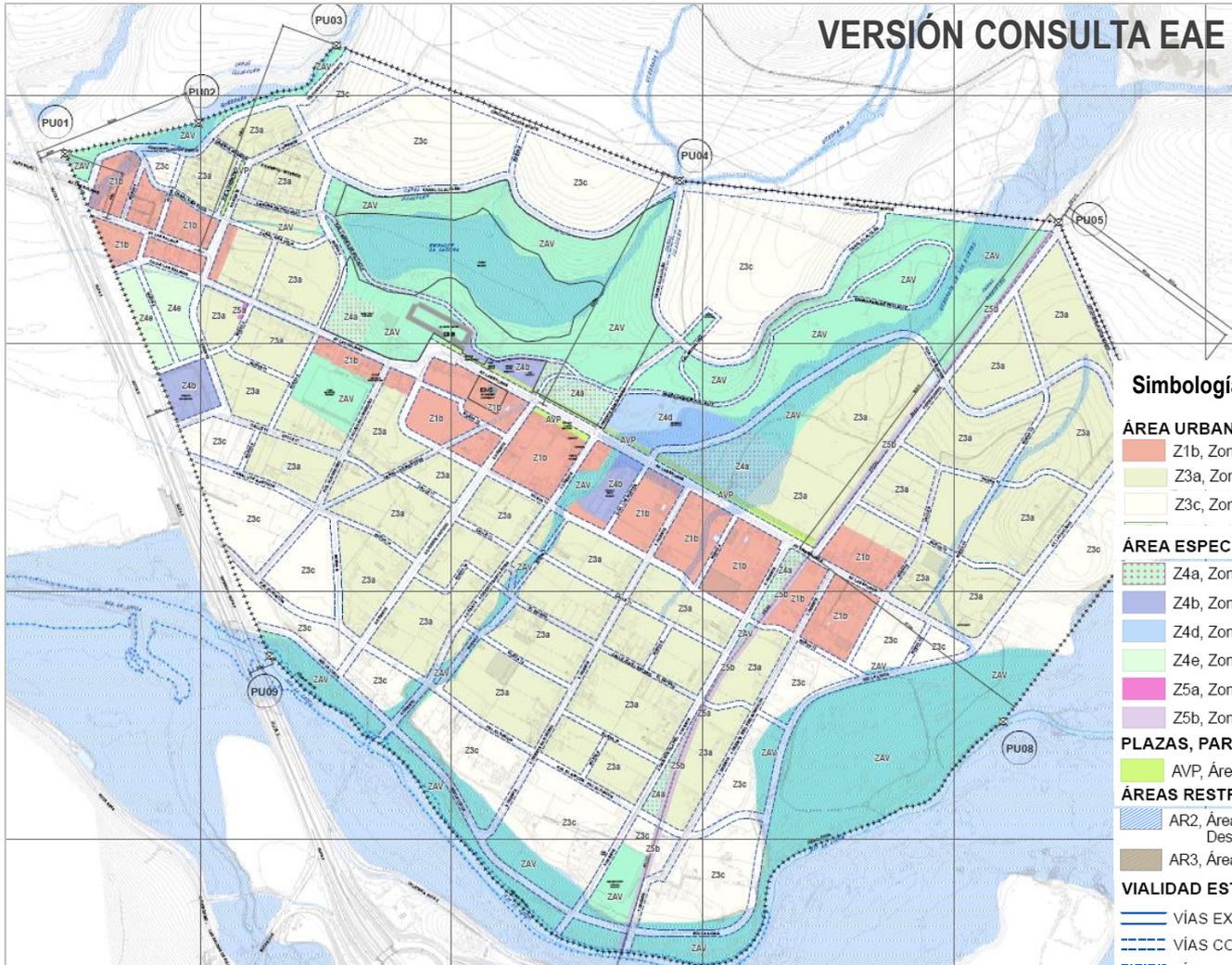


Situación sometida a Consulta EAE

Propuesta de ajuste adoptado

2.PULLALLY

VERSIÓN CONSULTA EAE



Simbología

ÁREA URBANIZABLE

- Z1b, Zona Equipamiento Mixto
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación

ÁREA ESPECIAL

- Z4a, Zona de Equipamiento Exclusivo
- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4d, Zona de Equipamiento Deportivo
- Z4e, Zona de Equipamiento Servicio a la Ruta
- Z5a, Zona de Infraestructura
- Z5b, Zona de Infraestructura Ferroviaria

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVP, Área Verde Propuesta

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

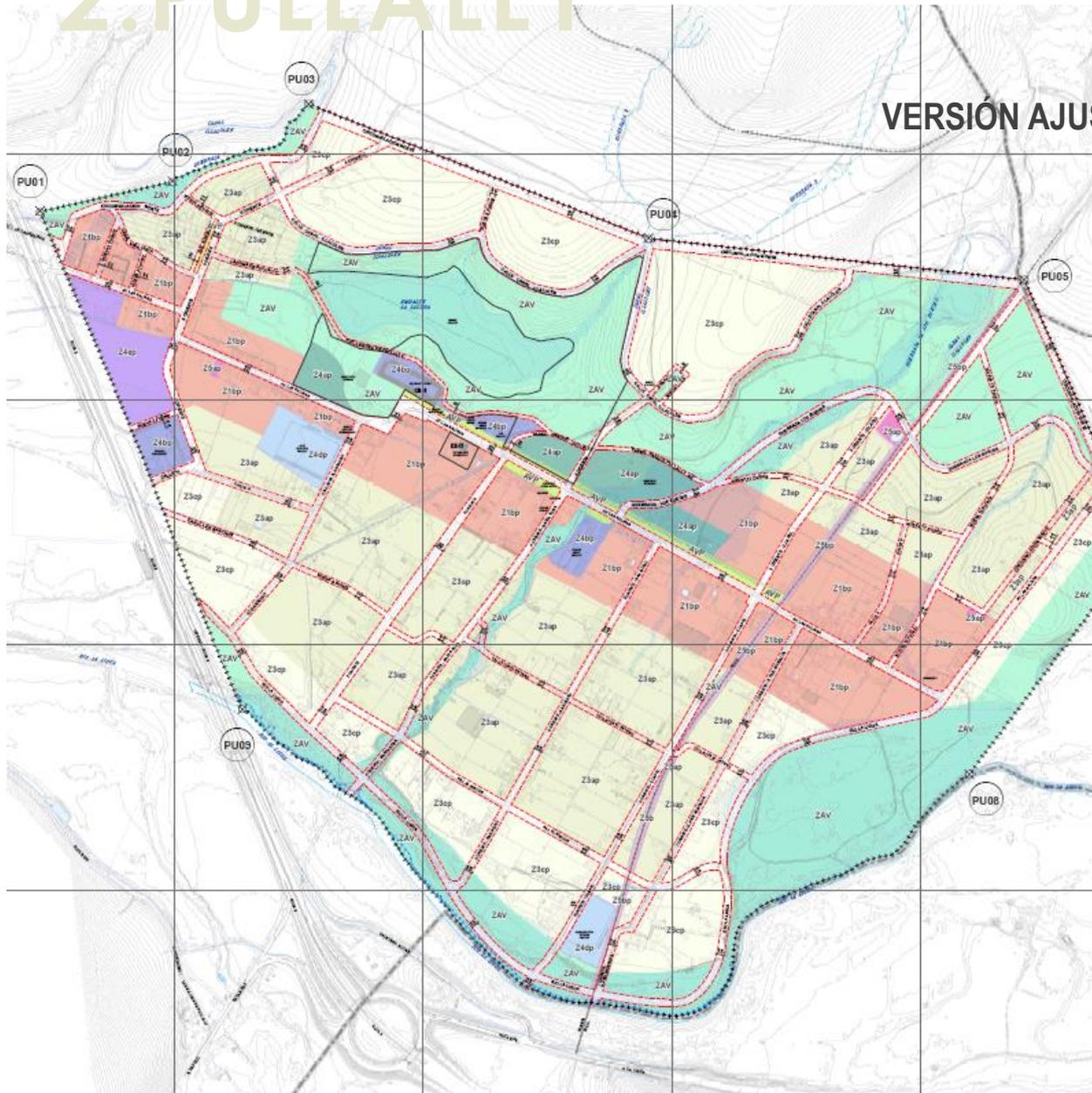
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS CON APERTURA
- VÍAS CON ENSANCHE

2. PULLALLY

VERSIÓN AJUSTADA



Simbología

ÁREA URBANIZABLE

- Z1b, Zona Equipamiento Mixto
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación

ÁREA ESPECIAL

- Z4a, Zona de Equipamiento Exclusivo
- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4d, Subzona de Equipamiento Deportivo
- Z5a, Zona de Infraestructura
- ZAV, Zona de Área Verde

ÁREAS DE PROTECCIÓN

Áreas de protección de recursos de valor natural

- ZPC, Zona de Protección Costera
- Z4c, Zona de Protección Costera con Equipamiento

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.1.PAPUDO: Lilén

3.1.PAPUDO: Lilén

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
57	Manuel Berrios Morales	Se solicita considerar como área verde en el sector alto de Lilén. Esta área verde servirá como lugar de evacuación en caso de tsunamis en el sector de Punta Puyai.
58	Manuel Berrios Morales	Se solicita considerar como área verde Faja de bosque Lilén, este sector es parte del Patrimonio Cultural Tangible de la Comuna.
32-33-38-43-46-62-65-79-92-111-164-166-178-192-193-213-225-242-250-260-287-296-314-357-363-368-376-378-387-395-409-414-439-442-454-470	Patricio Pentzke-Catalina Banas-Roberto Yanine Masse-Camila Henriquez-Paulina Arenas Bravo-Juan Sandoval-Elizabeth Reinoso-Andrea Espindola-Vanessa Porte Encina-Barbara Paredes -Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Ian Porte Cuevas-Margarita Sandoval-Danitza Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Marcela Gonzalez Barrientos-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Juan Perez Bassi-Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Marta Antonucci-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara- Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto - Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Beatriz Elena Riquelme Salas-Andrew Hodgkin -Sin información-Benedicto Guerra-Sergio Rebolledo	Estamos de acuerdo que sector Lilén es una zona de alto riesgo debido a que se encuentra en la falla geológica, lo que nos indica que no debiera existir edificaciones de ningún tipo. Se solicita eliminar la zonificación Z4C (Zona de Equipamiento de Borde Costero) y la vialidad propuesta para servir esta zona, y asignar zona área verde a toda la parte baja del cerro, ya que la presencia de vegetación constituye la solución adecuada a los problemas geólogos.

3.1.PAPUDO: Lilén

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
474	Gonzalo Fuenzalida	1. En zona Z4c incorporar uso hospedaje; 2.en zona AVPF incorporar uso deportivo; y 3. en zona Z2b aumentar densidad a 320 hab/ha en consideración que se dispone un 33% del terreno como área útil, contraviniendo la ley y eliminar calle nueva 5 y agregar Z2b.
Correo electrónico 17012020_6	Jordi Castellà	La zonificación y usos de suelo que se presentan en la presente versión del PRC, que no se condicen con los atributos y características que son expuestas en el Informe Ambiental. Bosque Lilén es un área natural valorada por la comunidad para caminatas, avistación de avifauna, un auténtico remanente de una plantación de más de 100 años. Se indica que es un sector que se considera como un activo para el desarrollo urbano de las localidades debido a su valor natural y paisajístico: 1. Es decir, terminan siendo una parte fundamental de la imagen y atractivo de la comuna. La intensidad de la ocupación propuesta (Zona Z2b, Zona 3a y vialidad) no se condice con el valor señalado, y finalmente hará desaparecer la misma razón que le da atractivo; 2. Construir edificaciones de 4 pisos en esa altura relativa hará que sean visibles desde toda la costa y Punta Puyai; 3. Quebrada El Maqui y su hábitat quedará vulnerable a la intervención antropogénica (erosión, degradación, incendios, etc); 4. Dado dificultades para la provisión de agua potable, no hace mucho sentido construir edificaciones de 4 pisos a esa altura; 5. No se ha profundizado en lo que significará para la duna relictas que sustentan el Bosque Lilén su activación al remover la vegetación que la fija (erosión y transporte eólico), y 6. Sector tiene una importante relevancia para la memoria colectiva de los papudanos, por lo que destruirlo es perder un importante patrimonio.
21	Bernardo Alamos	1. La ordenanza omite definición de la AVPF. En el caso del Lote F o cabaña Lilén la zona indicada AVPF no es periférica; 2. ¿Cuál es la definición de área verde?; 3. Sobre la afectación a área verde y vías de circulación; y 4. rechazamos el porcentaje de afectación del terreno.
Correo electrónico 17012020_8	Sergio Serrano	a. 1) Paseo Av del Mar en tramo entre nueva 7 debiera fundirse con calle Nueva 3, 2) la zona Z4c se debiera reubicar en un sector de mayor terreno de playa y alrededor de edificación existente, 3) eliminar vía borde cerro AVPF con Z2b y dar uso exclusivamente residencial, d. restituir zona residencial entre nueva 7 nueva 8 y nueva 31.
Correo electrónico	SECLAN	b. 4) Z4c Debe contemplar antejardín mayor que permita asociar terrazas hacia la costa, 5) señalar expresamente las actividades prohibidas en zona Z4c, y 6) fundir Av. Del Mar con calle nueva 3 y reemplazar Z4c por ZPC en Lilén se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad

3.1.PAPUDO: Lilén

Definición de área verde

OBS1: El área verde y circulación suponen una gran afectación del terreno (21)

Acuerdo

NO SE ACOGE:

Las circulaciones si corresponden a afectaciones, no obstante, la mayor parte del área verde no corresponde a una afectación de bien nacional de uso público.

La AVPF o ZAV del sector Lilén corresponde a zona con uso de suelo área verde, entendida como plaza, parque o área libre de acuerdo al Art. 2.1.31 OGUC, no afectación.

Las razones que justifican este tratamiento son:

- 1) Áreas de **riesgos** por pendientes e incendio.
- 2) Presencia boscosa de relevancia **ambiental y paisajística**.
- 3) Contienen un **sistema dunario**.

Si bien, sí se incorpora una nueva franja de utilidad pública AVP en torno a la proyección de Av. Glorias Navales, de acuerdo al rol público que tiene la playa.

Aclaración técnica

Tipos de área verde:

AVE

Artículo 2.1.30. El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de **bienes nacionales de uso público**.

AVP

Artículo 59°. Decláranse de **utilidad pública** todos los terrenos consultados en los planes reguladores y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas.

AVPF

Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que **no son Bienes Nacionales de uso público**, cualquiera sea su propietario, ya sea persona natural o jurídica, pública o privada.

ZAV

El tipo de uso Área Verde (...) que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea persona natural o jurídica, pública o privada.

En áreas verdes no materializadas, se podrá construir edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, en un máximo de 20% de la superficie del predio destinada a uso área verde (...) se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.

3.1.PAPUDO: Lilén

Definición de área verde

OBS2: zona indicada AVPF no es periférica (21)

Acuerdo

SE ACOGE:

Se cambia zona AVPF del sector Lilén a ZAV, en función de que ambas corresponden a zonas de uso área verde de acuerdo al Artículo 2.1.31 OGUC, y la nomenclatura AVPF suponía un área de contorno.

OBS3: Ampliar a zona alta bosque Lilén para evacuación y franja baja como patrimonio cultural (57 y 58)

Acuerdo

SE ACOGE:

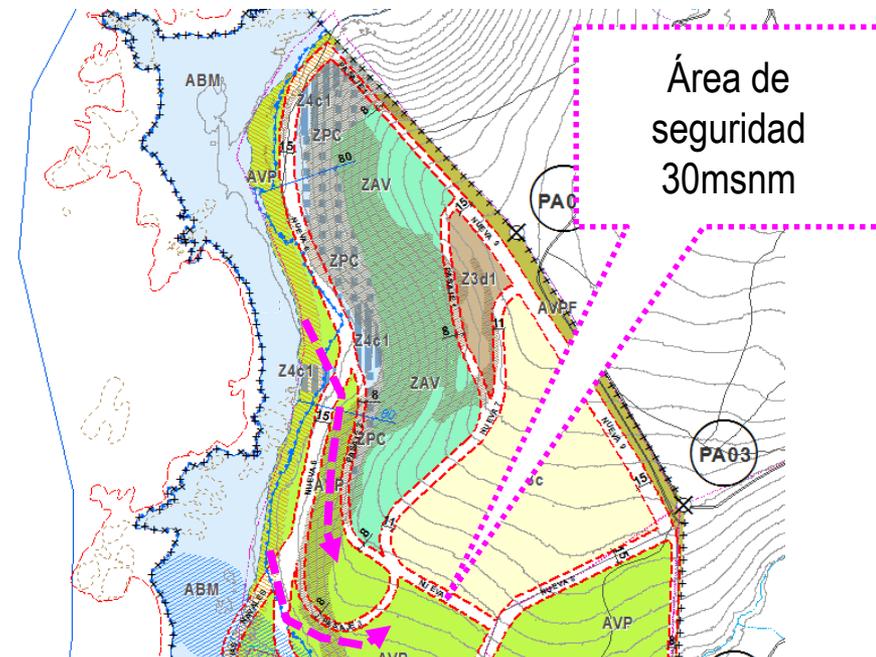
En función de la presencia de bosque nativo en el sector, se ajustó y amplió el área con afectación de utilidad pública de área verde, cumpliendo una doble funcionalidad.

OBS4: incorporar uso deportivo a AVPF (474)

Acuerdo

SE ACLARA:

El uso deportivo, en tanto sea complementario al uso área verde, se entiende admitido en una zona AVPF o ZAV (art. 2.1.31 OGUC), por lo tanto, ya está incorporado.



3.1.PAPUDO: Lilén

Sector Lilén alto

OBS5: Subir densidad bruta de zona Z2b a 320 hab/ha en consideración que se dispone un 33% del terreno (474)

Acuerdo

NO SE ACOGE

Considerando la condición boscosa del sector alto y la quebrada El Maqui, fue revisada la propuesta disminuyendo el impacto de la urbanización potencial.

En función de esto, se distancia el área urbanizable respecto la Quebrada El Maqui y se disminuye la intensidad de ocupación, pasando a la zona Z3c (8 hab/ha) y Z3d1 (4 hab/ha). No obstante, se otorga una norma con incentivos normativos que permite aumentar a 32 hab/ha y 16 hab/ha, respectivamente, condicionada a aportes a la sustentabilidad.

OBS6: Construir a 4 pisos de altura hará que sean visibles desde toda la costa y Punta Puyai (Correo electrónico 6)

Acuerdo

SE ACOGE:

Se disminuye la intensidad de ocupación para evitar impacto paisajístico y ambiental, otorgando zona Z3c.

OBS7: Eliminar vía borde cerro AVPF con Z2b. y dar uso exclusivamente residencial (Correo electrónico 8)

Acuerdo

NO SE ACOGE

Mantener distancia entre área boscosa y área residencial, por peligro de incendio. Tampoco se acoge uso exclusivo residencial según Art. 2.1.37 OGUC.

Aclaración técnica

Zonas de uso exclusivo:

Artículo 2.1.37. Los planes reguladores contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción.

3.1.PAPUDO: Lilén

Depósitos eólicos Lilén

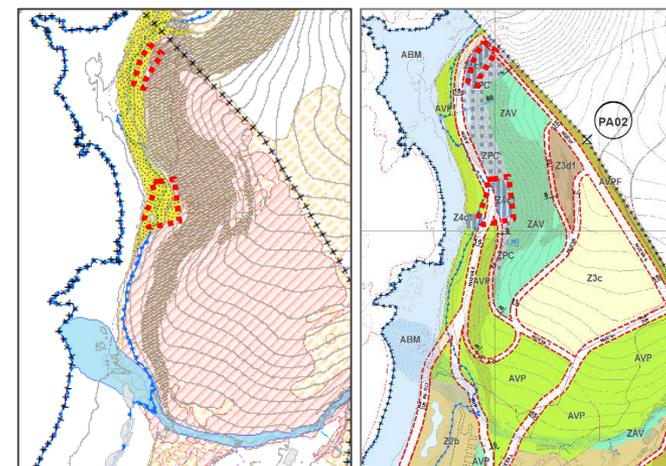
OBS8: No se ha profundizado en lo que significará para la duna relictas que sustentan el Bosque Lilén su activación al remover la vegetación que la fija (erosión y transporte eólico) (Correo electrónico 17012020_8); y asignar zona área verde a toda la parte baja del cerro, ya que la presencia de vegetación constituye la solución adecuada a los problemas geólogos (32-33-38-43-46-62-65-79-92-111-164-166-178-192-193-213-225-242-250-260-287-296-314-357-363-368-376-378-387-395-409-414-439-442-454-470)

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

El Estudio de Riesgos asociado al plan levantó la línea base geológica. Estas identifican el área de depósitos eólicos (duna) en Lilén.

En función de esto, se reconoce la protección costera, y se incorpora una subzona Z4c, que se integra a la Zona de Protección Costera, y que se acota a dos bolsones específicos: la cabaña y la punta de Lilén.



Simbología

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
 - AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
 - AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas
- Susceptibilidad de incendio forestal**
- Muy Alto
 - Alto
- Depósitos no consolidados**
- Depósitos eólicos

OBS12: fundir Av. Del Mar con calle nueva 3 y reemplazar Z4c por ZPC (Correo electrónico 17012020_8); y Existe duplicidad de vías (Correo electrónico 17012020_6)

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se funden calles y se establece la zona ZPC entre la línea de playa y 80 m al interior. No obstante, se mantienen bolsones en zona Z4c1 Subzona de Protección Costera con Equipamiento, considerando esta última como una subzona asociada a la zona ZPC. Se dispone vía local de 15 m, siguiendo la afectación de borde playa tránsito restringido de perfil predominantemente peatonal, ciclovia. Respecto a la ZPC bajo la línea de playa pasa a ser ABM, un área BNUP.

3.1.PAPUDO: Lilén

Zona de Protección Costera

OBS9: aumentar zona de protección costera

Acuerdo

SE ACOGE:

Establece la zona ZPC en función de ancho mínimo 80 m desde la línea de la playa establecido en el artículo 1.1.2 OGUC. De esta manera, la Zona de Protección Costera se extiende por playa de Lilén.

La Subzona Z4c1 se incorpora a esta zona de protección costera, incorporando usos específicos.

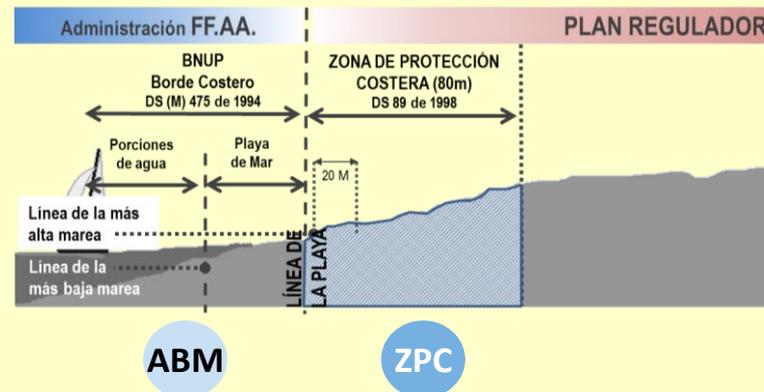
El resto, se reconoce el borde costero, entre la línea de playa y la línea de más baja marea, como un Área de borde mar ABM. Esta área corresponde a una faja de BNUP de acuerdo al DS 340 de 1960 y DS 475 de 1994.

Aclaración técnica

Zona de Protección Costera:

ZPC

Artículo 1.1.2. define «Zona de Protección Costera»: área de tierra firme de ancho variable, de **extensión mínima de 80 m** medidos desde la línea de la playa, en que se establecen **condiciones especiales para el uso del suelo**, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro.



Artículo 2.3.5. Cautelar que **vías expresas y vías de servicio** se emplacen a una **distancia mayor de 1.000 m y 80 m** respectivamente, desde línea de más alta marea, fijando las vías de penetración a la costa y contemplando un **área de estacionamiento** dimensionada según jerarquía de vía y capacidad de la playa. Asimismo, deberán contemplar una **faja no edificable de 20 m** de ancho mínimo, medidos desde la línea de más alta marea, para la circulación peatonal.

ABM

DFL 340 de 1960 Art. 2. Es facultad Subsecretaría de Marina (MD), conceder el uso particular de las playas y terrenos de playas fiscales, como asimismo la concesión de rocas, fondos de mar, porciones de agua dentro y fuera de las bahías.

DS 475 de 1994. Política Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral de la República, tiene aplicación sobre bordes costero del litoral, entendidos como terrenos de playa fiscales situados en el mar y la playa, bahías, etc.

3.1.PAPUDO: Lilén

Sector Lilén bajo

OBS10: Zona Z4c debe contemplar antejardín mayor que permita asociar terrazas hacia la costanera, retirando la edificación; **OBS11:** señalar expresamente las actividades prohibidas en zona Z4c1

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

De acuerdo a la disminución del tamaño de la zona Z4c1 para controlar el área construable, no se acoge aumento de antejardín y se elimina esta exigencia. En cuanto a la norma de uso de suelo, se señalan expresamente los destinos de los tipos de uso, similar a la zona Z4c, no obstante, eliminando el uso de equipamiento comercial tipo bares.

OBS13: incorporar uso hospedaje en zona Z4c (474)

Acuerdo

NO SE ACOGE

Esta subzona Z4c1 tiene riesgo muy alto por inundación litoral (tsunami).

(vi) **Z4c1. Subzona de Protección Costera con Equipamiento**

1+ Usos de suelo:

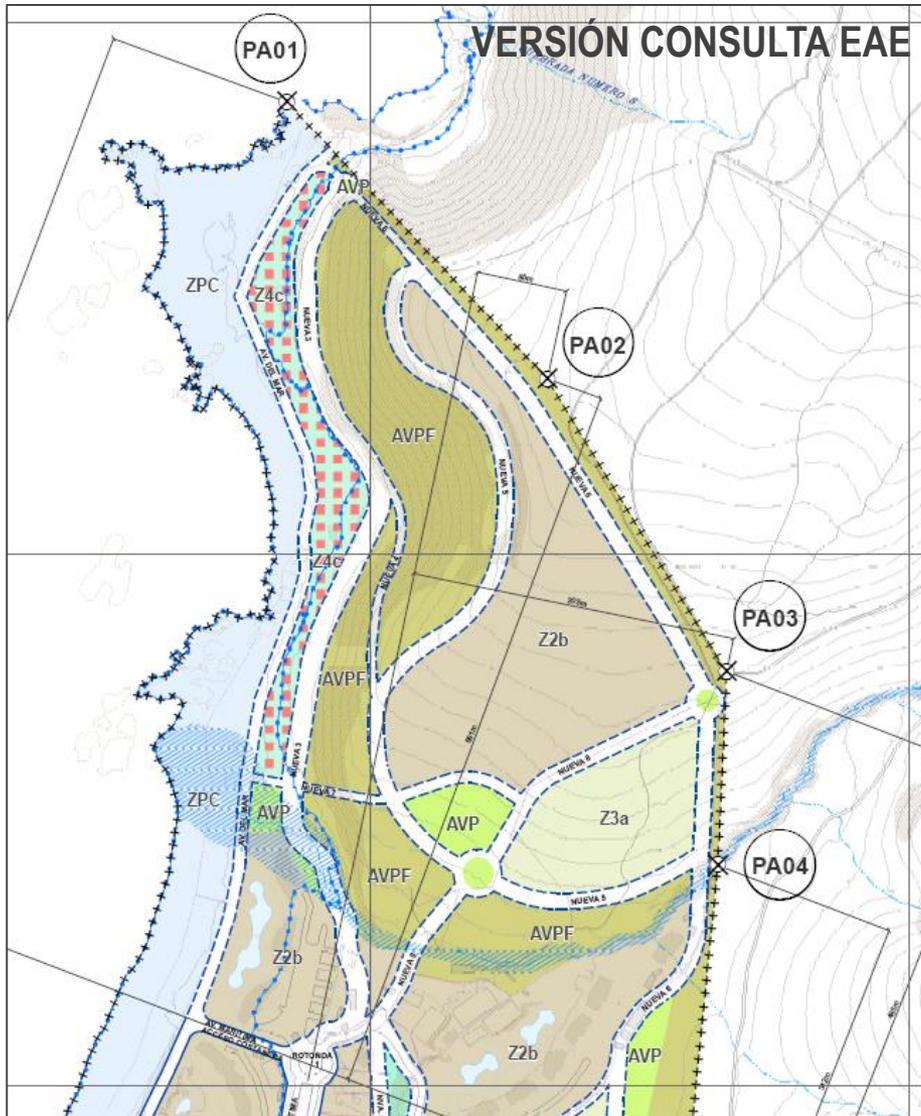
USOS DE SUELO	
USO/CLASE/DESTINO	Permitidos-Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido solo restaurantes, fuentes de soda
CULTO Y CULTURA	Permitido solo museos
DEPORTE	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS	Permitido solo oficina
SOCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	Prohibido
AREAS VERDES	Permitido
ESPACIO PÚBLICO	Permitido

2. Normas de subdivisión y/o edificación:

- a. Superficie de subdivisión predial mínima : 300 m²
- b. Sistema de agrupamiento : Aislado
- c. Coef. ocupación de suelo : 0,4
- d. Coef. constructibilidad : 0,4
- e. Altura máxima de edificación : 3,5 metros o 1 piso
- f. Antejardín: : no se exige

Propuesta de ajuste adoptado

3.1.PAPUDO: Lilén



Simbología

ÁREA URBANIZABLE

- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja

ÁREA ESPECIAL

- Z4c, Zona de Equipamiento Borde Costero

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVP, Área Verde Propuesta
- AVPF, Área Verde Periférica
- ZPC, Zona de Protección Costera

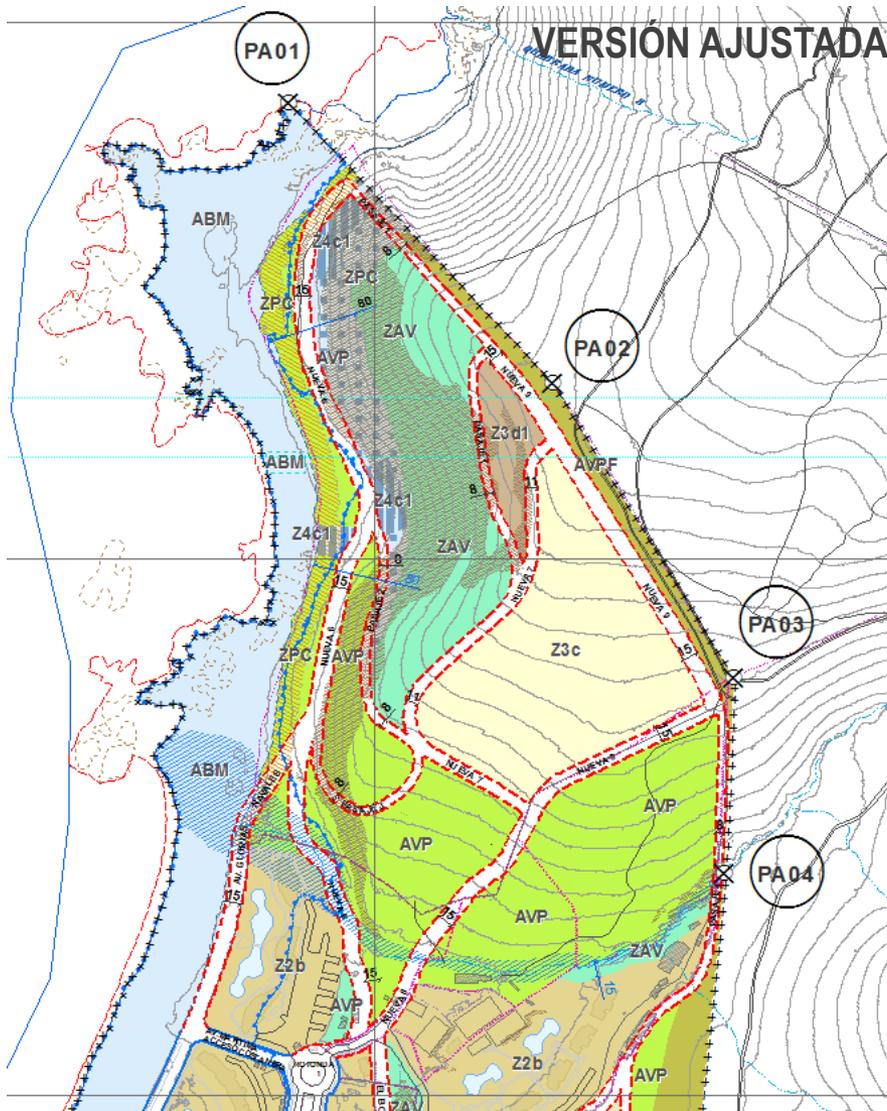
ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS CON APERTURA
- VÍAS CON ENSANCHE

3.1.PAPUDO: Lilén



Simbología

ÁREA URBANIZABLE

- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación
- Z3d1, Subzona Residencial en Extensión Muy Baja Ocupación 1

ÁREA ESPECIAL

- AVPF, Área Verde Periférica
- ZAV, Zona de Área Verde

ÁREAS DE PROTECCIÓN

Áreas de protección de recursos de valor natural

- ZPC, Zona de Protección Costera
- Z4c1, Subzona de Protección Costera con Equipamiento

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta
- ABM, Área de Borde Mar

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas
- ZNE1, Zona no edificable de la Zona de Protección Costera

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.2.PAPUDO: Camping

3.2.PAPUDO: Camping

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
15-30-73-98-157-167-169-176-188-190-195-199-211-215-217-223-238-244-252-262-279-289-298-316-343-354-365-374-380-389-397-410-416-444-465-467	Sergio Rebolledo-Juan Carlos Villalta-Andrea Espindola-Vanessa Porte Encina-Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Consuelo Olivares Ponce-Ian Porte Cuevas-Margarita Sandoval-Margarita Sandoval-Danitza Araya-Danitza Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Barbara Paredes -Barbara Paredes -Marcela Gonzalez Barrientos-Athenas Sara Elgueta Dedes-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Marta Antonucci-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara- Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Andrew Hodgkin - Omar Donoso Guerra-Pablo Gurruchaga	se solicita mantener uso vigente o actualizarlo manteniendo carácter y uso recreativo zona área verde
61	Manuel Berrios Morales	reevaluar asignación de este espacio, es uno de los únicos puntos donde se puede realizar un parque cercano al mar
158-172-179-187-202-210-216-222-245-253-263-280-285-290-349-358-381-390-398-411-417-437-450-472-	Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Ian Porte Cuevas-Margarita Sandoval-Danitza Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Barbara Paredes -Marcela Gonzalez Barrientos-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Karla Barnachea Vergara-Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Beatriz Elena Riquelme Salas-Cristian Vargas Diaz-Fernando Rodrigo Misle Astudillo-Patricia Araya Navarro	Mantener el uso de suelo de esta zona como área verde bosque según zonificación vigente
Correo electrónico 17012020_2	David Vargas	Dada importancia de bosque, función corta viento y barrera de mitigación en Tsunami, se solicita que mantenga su condición de área verde privada
Correo electrónico 17012020_5	Gonzalo Santolaya Martinez	En lugar de Nueva 1 se propone fortalecer Nueva Baquedano: 1) Acceso a la Playa ; 2) Acceso vehicular a Equipamiento (Z1c); 3) Estacionamiento vehicular; y 4) vía de evacuación más expedita sumar bosque en lote 90-6 de 10 m de ancho como mitigación
Correo electrónico 17012020_7	SECPLAN	Se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Papudo

3.2.PAPUDO: Camping

Terreno Camping

OBS1: se solicita mantener uso vigente o actualizarlo manteniendo carácter y uso recreativo zona área verde (14-30-73-98-157-167-169-176-188-190-195-199-211-215-217-223-238-244-252-262-279-289-298-316-343-354-365-374-380-389-397-410-416-444-465-467); y reevaluar asignación de este espacio, es uno de los únicos puntos donde se puede realizar un parque cercano al mar (61)

Acuerdo

NO SE ACOGE:

Zona acoge uso de camping en PRC vigente, no corresponde a un área verde, sino a un uso residencial de acuerdo a Dictamen 025744N17.

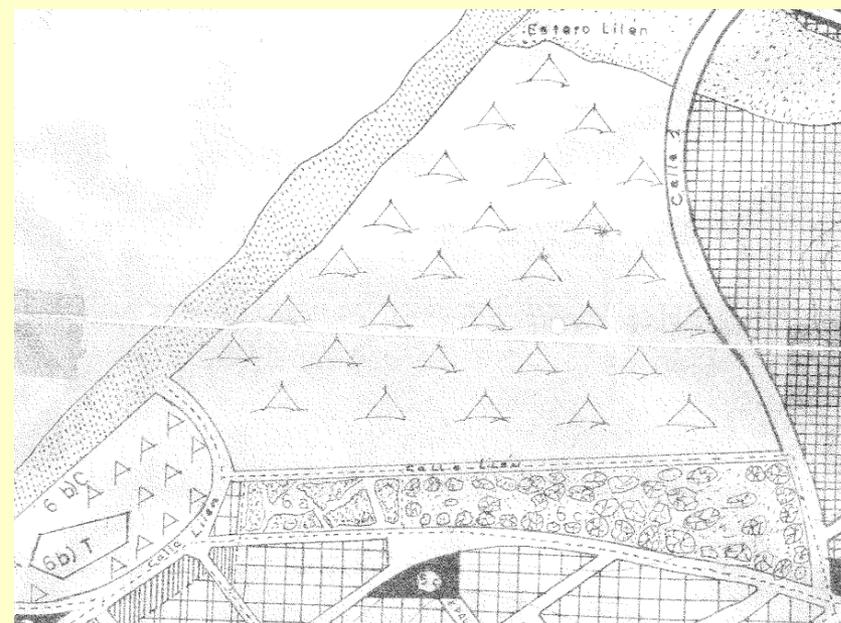
El plan reconoce la condición de área de borde costero, bajo la línea de playa, como área de borde mar ABM. Respecto a la demanda de áreas verdes en el sector, se estima cubierta por el Parque Municipal y el cumplimiento del estándar SIEDU.

Por último, se debe tener en consideración los **actos administrativos impulsados por el Municipio a la fecha** para incorporar uso residencial en el polígono referido (Seccional Remodelación Sector Central).

Antecedentes previos

Zona 7 Camping vigente:

El Título III Art. 10 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente define 7 zonas, de las cuales la número 7 corresponde a áreas de camping, las cuales se localizan exclusivamente en un sector frente a la Playa Grande. Este uso continua vigente, no obstante es incompatible con otras ordenanzas municipales.



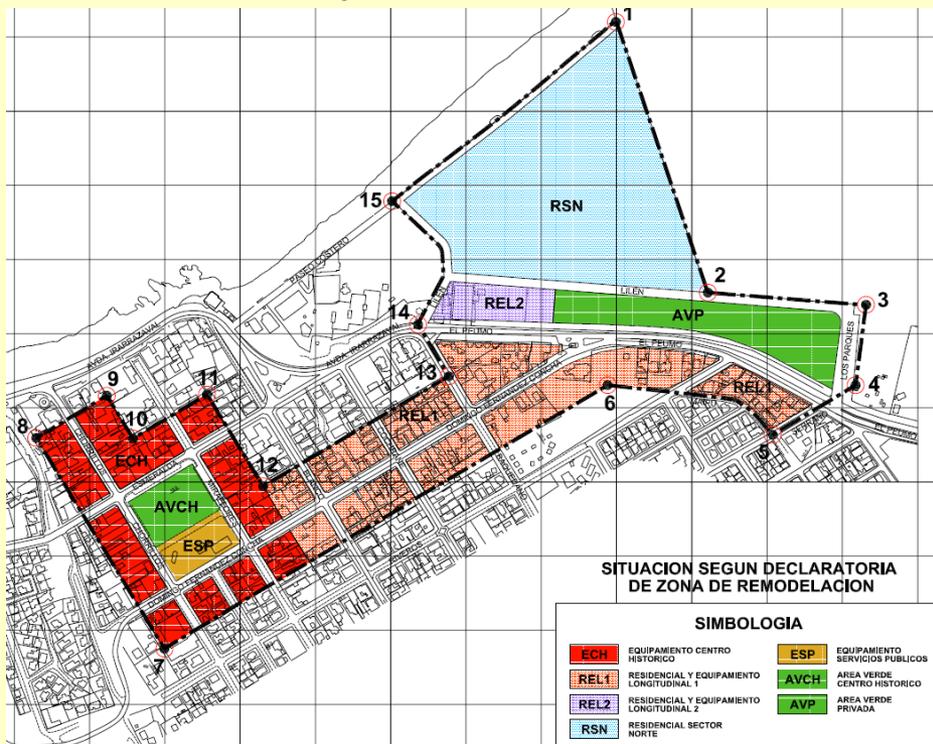
3.2.PAPUDO: Camping

Terreno Camping

Antecedentes previos

Plan Seccional de Remodelación:

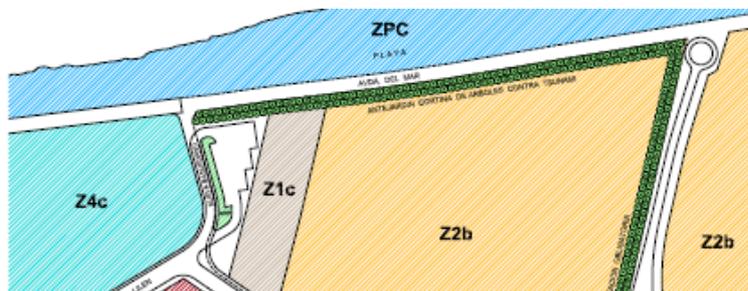
El Estudio de Plan Seccional de Remodelación del Sector Central de Papudo, elaborado por el municipio de Papudo entre 2013 y 2015. Cumplió con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, no obstante, no culminó su tramitación.



3.2.PAPUDO: Camping

Terreno Camping

OBS2: en lugar de Nueva 1 se propone fortalecer Nueva Baquedano permitiendo generar: 1) Acceso a la Playa ; 2) Acceso vehicular a Equipamiento (como zona Z1c); 3) Estacionamiento vehicular; y 4) vía de evacuación más expedita (Correo electrónico 17012020_5)



Antecedente adjunto a observación



Acuerdo de adopción parcial

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Considerando el ancho mínimo para el ZPC (80m), se estima que el área de borde costero es insuficiente para esta protección, por lo que se establece como una BNUP de área de borde mar ABM.

Por otra parte, importante cumplir criterio de distancia máxima entre atravesos de 200m (Art. 28 quarter LGUC), disponiendo una vía Nueva 1 entre nueva Baquedano y Los Parques, que asegure la evacuación expedita desde el sector de la playa.

Aclaración técnica

Distancia entre intersecciones:

Artículo 28 quáter. Estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal. Los instrumentos de planificación urbana comunal deberán ajustarse, en su elaboración o modificación, a: d) Una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales, con las excepciones que señale la Ordenanza General*, para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector.

* Excepciones referidas no ha sido especificadas en OGUC

3.2.PAPUDO: Camping

Parque Municipal y Protección Costera

OBS3: se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Papudo (Correo electrónico 17012020_7) en relación al parque municipal y proyectos de hospedaje

Acuerdo

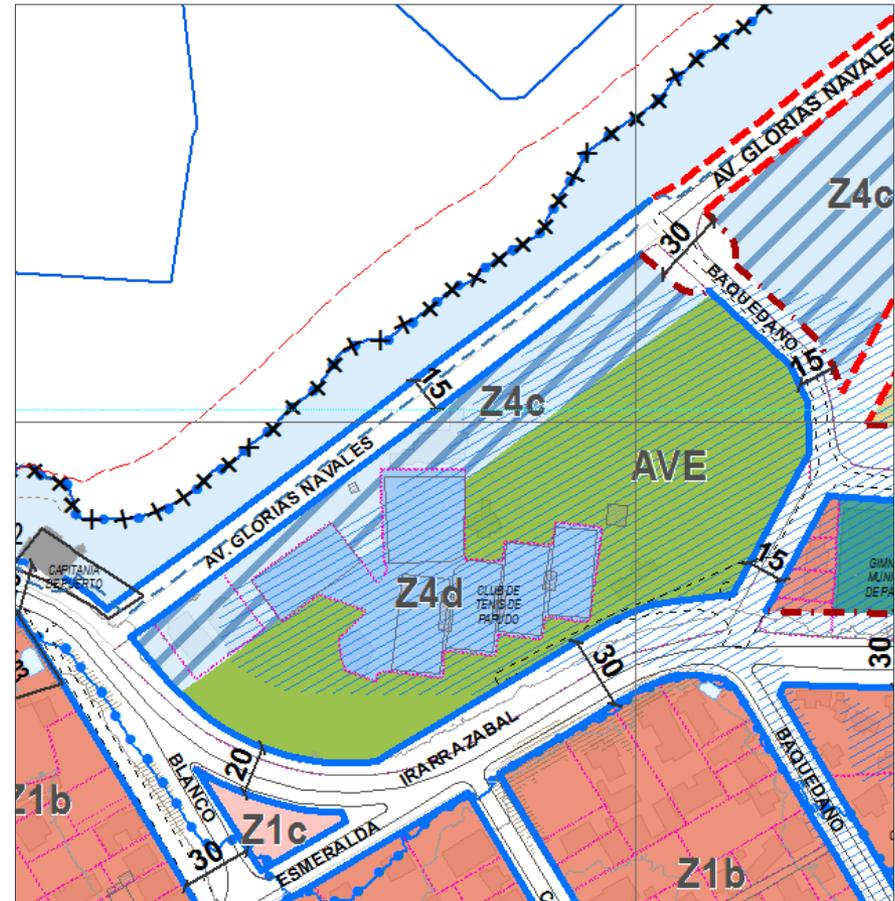
NO SE ACOGE:

El uso hospedaje dentro del predio del Parque Municipal no es compatible con la vocación del predio y sus posibilidades.

En reconocimiento de la situación costera y área libre de playa, y la voluntad de incorporar un área de borde mar ABM, similar a la ARBM o 6e del PRC vigente.

Enfrentado a esta ABM se dispone a una zona Z4c incorpora uso de equipamientos científico; deportivo; esparcimiento; comercial de tipo restaurantes, fuentes de soda y bares; y servicios de tipo oficina. Se reconoce el club de tenis como Z4d equipamiento deportivo.

El resto del área del parque municipal se establece como un área verde pública existente AVE.



3.2.PAPUDO: Camping

Parque Municipal y Protección Costera

OBS4: aumentar zona de protección costera; y sumar bosque en lote 90-6 de 10 m de ancho como mitigación (Correo electrónico 17012020_5)

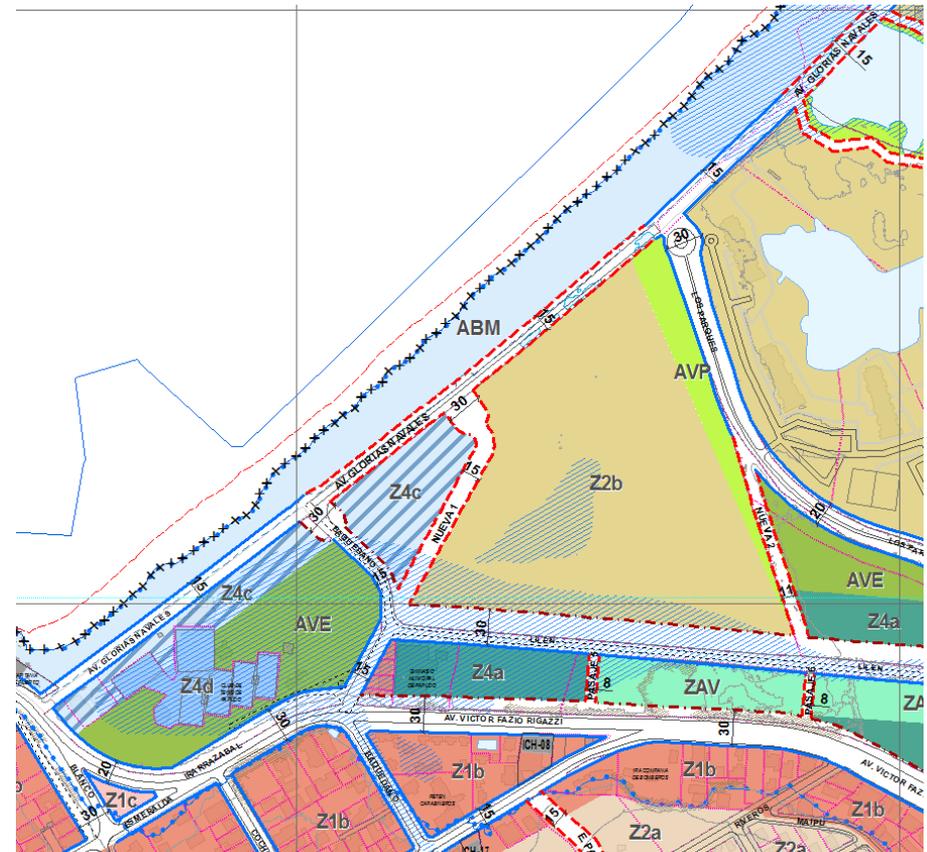
Acuerdo

NO SE ACOGE:

En este tramo de la Playa Grande no es posible incorporar una Zona de protección Costera ZPC, en función del ancho mínimo 80 m desde línea de la playa, debido a que la línea de la playa oficial se estableció en la Av. Glorias Navales.

Por lo tanto, se ajusta la definición considerando la actual ARBM del plan seccional de Punta Puyai. En este sentido, se establece una ABM Área de Borde Mar, correspondiente a un área de bien nacional de uso público que se encuentra entre la línea de costa y la línea de la playa oficial.

Considerando una diversificación del uso de suelo de la zona asociada a ABM, establecen zonas aledañas Z4c, que permiten equipamientos, incorporando además el equipamiento comercial tipo bares.



Ajuste de Área de Borde Mar y zonas asociadas Z4c

3.2.PAPUDO: Camping

Franja Área Verde

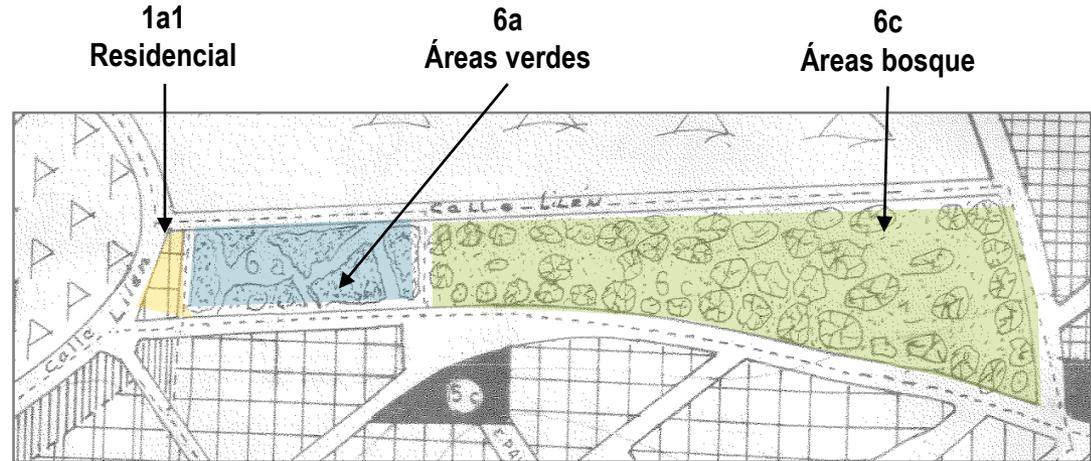
OBS5: mantener zona de parque y bosque vigente como zona de área verde en todo el polígono (158-172-179-187-202-210-216-222-245-253-263-280-285-290-349-358-381-390-398-411-417-437-450-472); y Dada importancia de bosque, función corta viento y barrera de mitigación en Tsunami, se solicita que mantenga su condición de área verde privada (Correo electrónico_2-_3)

Acuerdo

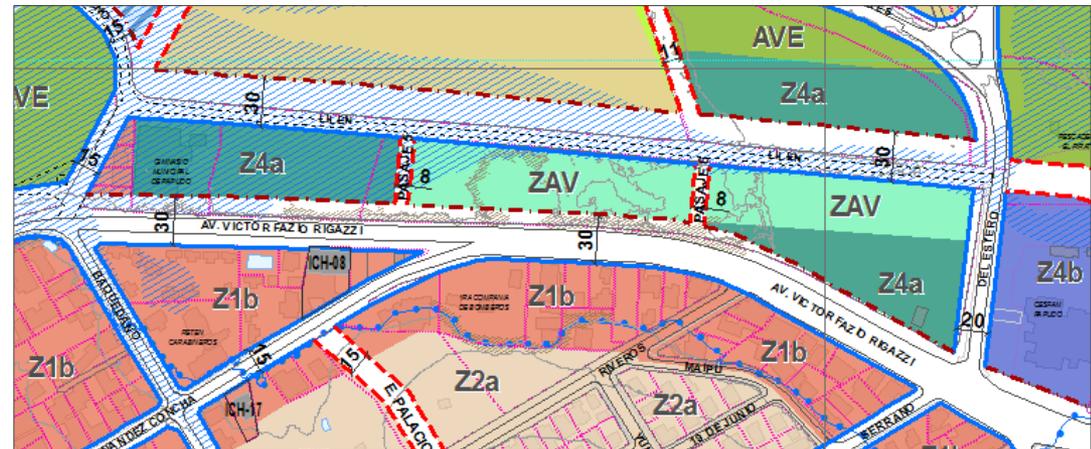
NO SE ACOGE:

Si bien, mantiene una parte mayor del área verde 6c vigente como ZAV, se mantiene el triángulo oriente como zona para equipamiento. Este último, se modifica zona Z1c de la versión del plano consultado por zona Z4a, a fin de disminuir intensidad de ocupación. Además, esta zona incorpora como usos permitidos el equipamiento comercial y deportivo.

Respecto a la zona 6a vigente, se mantiene la propuesta sometida a consulta de zonificar Z4a, en consideración a las cabañas existentes y el gimnasio municipal. Se reconoce también la zona residencial 1a1 como Z1b, en función de su consolidación.

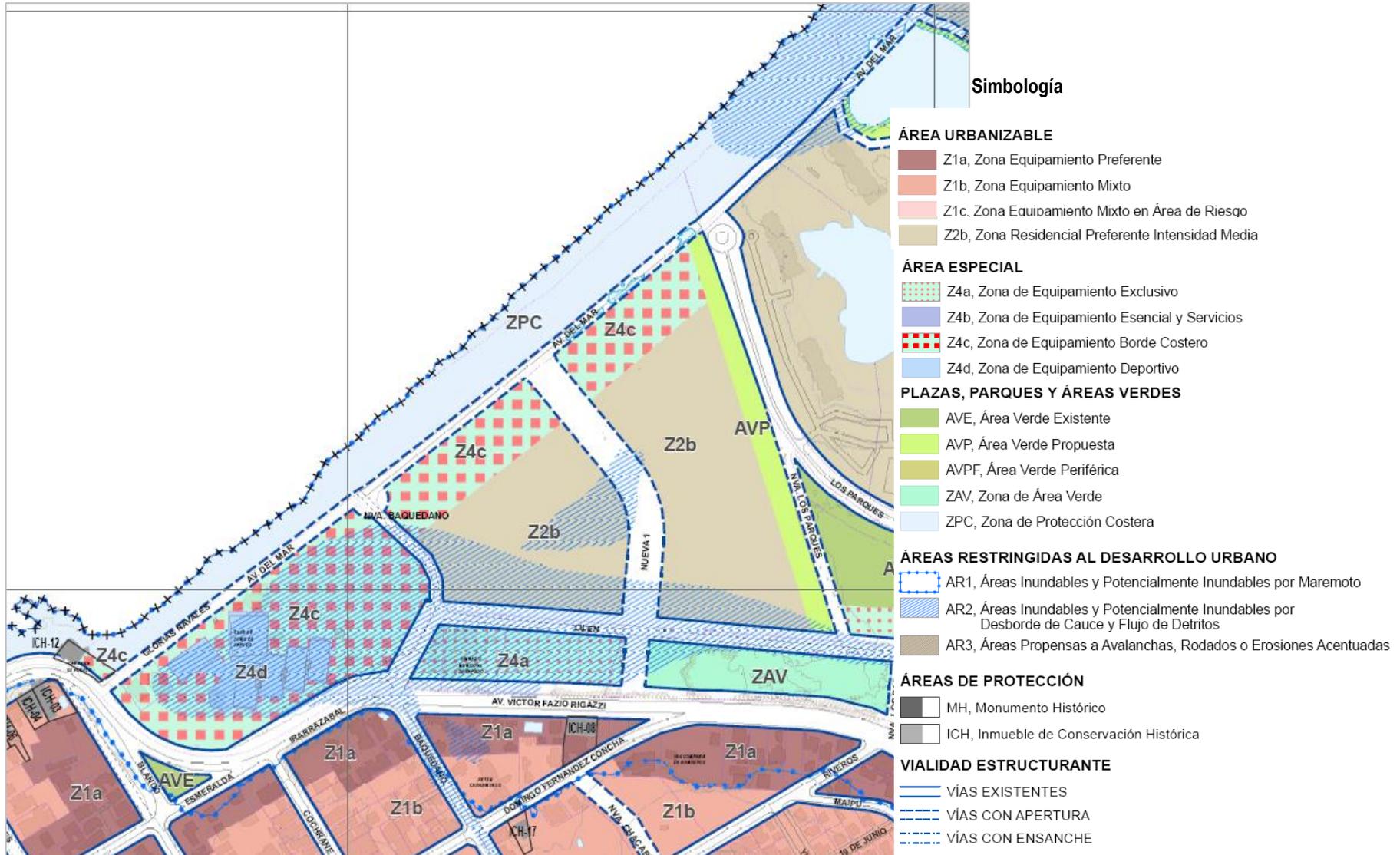


Plan regulador vigente

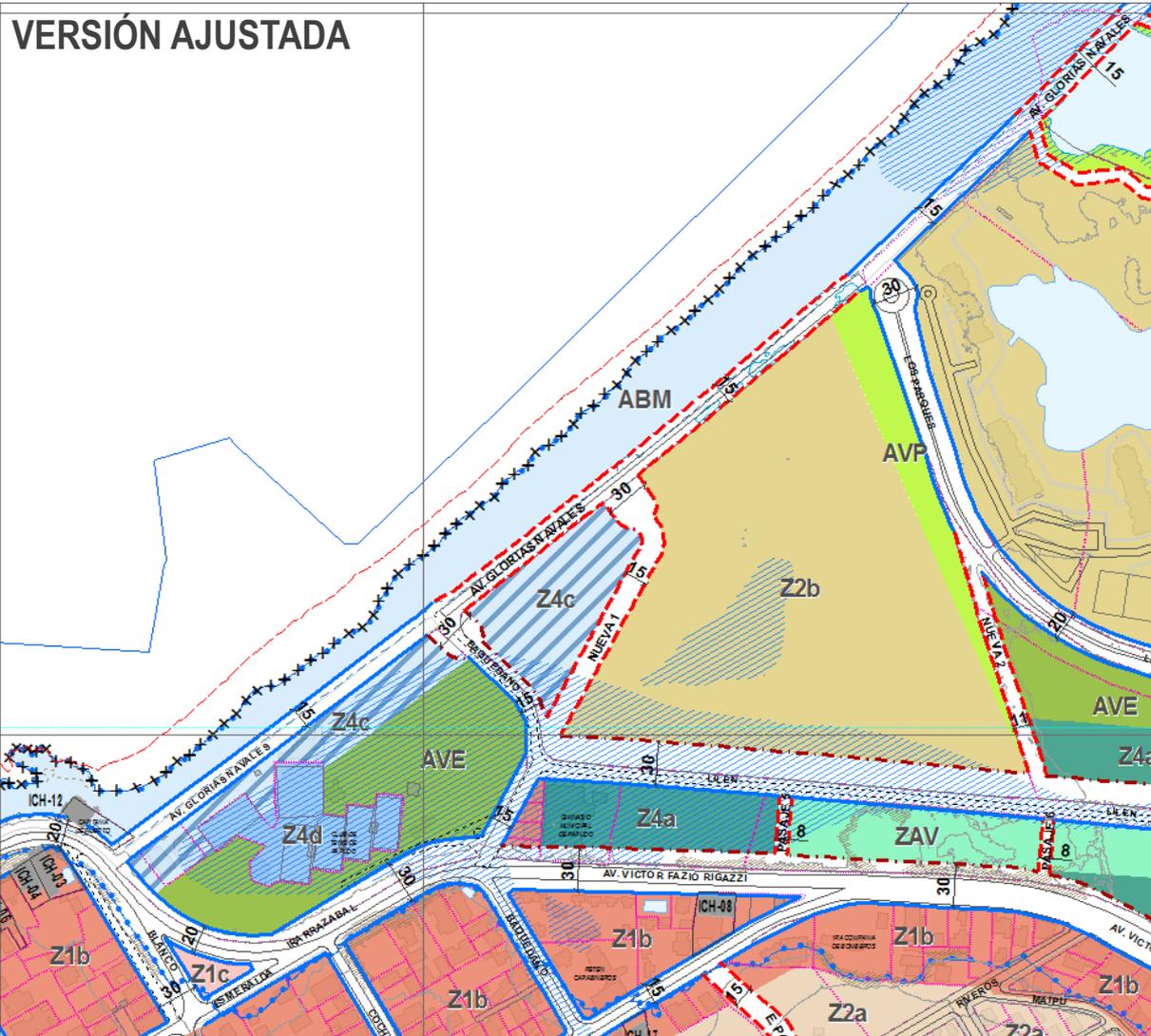


Propuesta de ajuste

3.2.PAPUDO: Camping



3.2.PAPUDO: Camping



Simbología

ÁREA URBANIZABLE

- Z1b, Zona Equipamiento Mixto
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja
- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media

ÁREA ESPECIAL

- Z4a, Zona de Equipamiento Exclusivo
- ZAV, Zona de Área Verde
- Z4c, Zona de Borde Costero con Equipamiento
- Z4d, Zona de Equipamiento Deportivo

ÁREAS DE PROTECCIÓN

Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

- ICH, Inmueble de Conservación Histórica

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta
- ABM, Área de Borde Mar

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
3-4-16-28-29-77-83-84-86-97-124-125-126	Sergio Rebolledo-Juan Carlos Villalta-Andrea Espindola-Rodrigo Morgado-Vanessa Porte Encina-Barbara Paredes	Asignar a lo largo de la quebrada Zona de Área Verde con un ancho de 200 m para conservación de las zonas de mayor densidad ambiental en las áreas de extensión urbana de baja densidad
156-177-212-224-243-251-261-278-288-297-315-353-364-367-375-379-388-396-408-415-438-443-455-471	Paula Orchard Vergara-Ian Porte Cuevas-Maria Jose Sanchez Jasen-Marcela Gonzalez Barrientos-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Marta Antonucci-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara-Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Beatriz Elena Riquelme Salas-Andrew Hodgkin -Salvador Zamora-Benedicto Araya Guerra	En quebradas fijar área verde (ZAV) una franja de 100 metros para cada lado y largo
5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-22-23-24-25-26-27-31-34-35-36-39-40-41-42-48-49-50-51-52-53-54-55-66-67-68-69-70-71-72-74-76-78-80-81-87-89-91-93-94-95-96-103-104-105-106-107-110-115-116-117-118-119-120-121-122-123-136-137-139-140-141-142-143-144-145-181-182-183-196-197-198-204-205-227-228-229-230-231-232-233-235-236-431-432-433-434-435--	Sergio Rebolledo-Juan Carlos Villalta-Patricio Pentzke-Catalina Banas-Roberto Yanine Mase- Roberto Yanine Mase-Camila Henriquez-Paulina Arenas Bravo-Jose Pablo Larrain-Jorge Pavlovic Vaccaro-Jorge Pavlovic Vaccaro-Yerko Pavlovic Ruiz-Mirko Pavlovic Ruiz-Maria Soledad Ruiz Daniel Figueroa Estrada-Juan Donoso Perez-Javiera Navarro Olivares-Edin Urria Poblete-Paula Garcia Ruiz-Tatiana Campos Encina-Barbara Paredes-Manuel Elgueta Dedes-Italo Porte-Danitz Araya-Athenas Sara Elgueta Dedes--Beatriz Elena Riquelme Salas	En quebradas fijar área verde (ZAV) una franja de 100 metros para cada lado y largo
102	Juan Irarrazaval	ZAV : se solicita acotar la protección a un ancho de 30 m totales (15 a cada lado) e, y en las zonas de mayor densidad boscosa, así como en la quebrada del francés ampliar 40 m (20 a cada lado)
1	Pablo Lamarca	Cuántos metros quedarán, no construible al borde de las quebradas, preocupa que estás zonas y bordes ecológicos se degraden. Calle H, pasa por mi casa que pasará?, preocupado de que más vivienda en alturas densas copen la zona
Correo electrónico 17012020_8	Sergio Serrano	Quebradas cumplen la función de ser alimentadoras de sedimentos. nueva zona con un uso de suelo Área Verde y vialidad peatonal para garantizar que no sean urbanizados. Contar con red de senderos para hacer caminatas (trekking) y bicicletas en sectores de interés natural y paisajístico Eliminar red vial dentro de predio ex hacienda Pullally, LT B,C,D,E; aprovechar caminos existentes Corresponde a ladera de cerro de pendiente pronunciada. La tendencia para terrenos en pendiente es opuesto a lo que pretende la zona Z2b a mayor superficie predial y menor densidad a mayor pendiente. Solicita incorporar normativa contenida en el plan intercomunal referida a cortes y rellenos en terrenos así como las disminuciones de ocupación de suelo de edificaciones en terrenos con pendiente.

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
299-317-445	Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Andrew Hodgkin	Se solicita mantener el uso de suelo de esta zona como área verde bosque según zonificación vigente
19	Bernardo Alamos	Definición de área verde, pues afectación para área verde y vías sería de 35,8%. Zona ZAV está sobredimensionada ya que curso de agua que pasa no sobrepasan 3 a 4 m.
Correo electrónico 170320	Leonardo Olivares Bugueño Ingeniero Agrónomo - Profesional Secplan Unidad de Gestión Ambiental Municipal	Dibujar área verde por densidad boscosa, con anchos variables, protegiendo de mejor manera, sin aumentar la superficie de área verde, ajustando a sitios y fondos de quebrada y mayor masa boscosa.
Correo electrónico	SECPLAN	se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad
85-113-159-170-174-186-201-209-221-246-254-264-281-291-300-318-347-350-359-373-382-391-399-406-418-436-446-452-458-Sin folio (correo electrónico)	Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Ian Porte Cuevas-Margarita Sandoval-Danitza Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Barbara Paredes -Marcela Gonzalez Barrientos-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Karla Barnachea Vergara-Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Beatriz Elena Riquelme Salas-Cristian Vargas Diaz-Fernando Rodrigo Misle Astudillo-Patricia Araya Navarro	Reubicar área verde periférica en zona céntrica
Correo electrónico 17012020_7	Juan Irrarrazaval	<p>El proyecto contiene gravámenes sobre 84 há sin sustento técnico, ambiental, urbanístico, ni legal. La densificación de las áreas aprovechables no permiten desarrollar un proyecto sustentable para la expansión urbana de Papudo proyectada en el Plan Intercomunal.</p> <p>1.1.1. aumento de la zona z2b por z3c; 1.1.2. aumento de Z3c ocupando Z3d;</p> <p>1.1.3. aumentar z3d en zonas AVPF; 1.1.4. aumento de Z3b sobre Z3a; y 1.1.5. aumento de Z3a sobre Z3c ; 1.2 Área verde periférica: se solicita eliminar zona AVPF; 1.3 ZAV : se solicita acotar la protección a un ancho de 30 m totales (15 a cada lado) e, y en las zonas de mayor densidad boscosa, así como en la quebrada del francés ampliar 40 m (20 a cada lado</p> <p>1.4 Red vial: la vialidad considera un gravamen total de 24 ha del predio y un tramado carente de sentido urbanístico y de conservación de la riqueza ambiental, además de algunos tramos con riesgos técnicos viales por altas pendientes.</p> <p>1.4.1 eliminar la red vial planteada dentro del predio</p> <p>1.4.2 aprovechar los caminos existentes en el predio como base de futura red, evitando trazados paralelos y nuevas aperturas con calles con pendientes sobre 20% que no cumplan con las recomendaciones técnicas REDEVU</p> <p>1.4.3 nueva vialidad debe irse definiendo de acuerdo al desarrollo del predio y definiéndose en conjunto entre el desarrollador urbanístico y la dirección de obras municipales en la medida que se vayan definiendo loteos concretos</p>

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

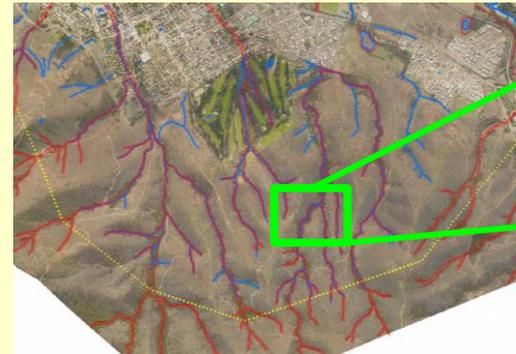
Área Verde Quebradas

OBS1: Asignar a lo largo de la quebrada Zona de Área Verde con un ancho de 200 m para conservación de las zonas de mayor densidad ambiental en las áreas de extensión urbana de baja densidad (3-4-16-28-29-77-83-84-86-97-124-125-126) asignar área verde (ZAV) una franja de 100 metros para cada lado y largo (5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-22-23-24-25-26-27-31-34-35-36-39-40-41-42-48-49-50-51-52-53-54-55-66-67-68-69-70-71-72-74-76-78-80-81-87-89-91-93-94-95-96-103-104-105-106-107-110-115-116-117-118-119-120-121-122-123-136-137-139-140-141-142-143-144-145-181-182-183-196-197-198-204-205-227-228-229-230-231-232-233-235-236-431-432-433-434-435) (156-177-212-224-243-251-261-278-288-297-315-353-364-367-375-379-388-396-408-415-438-443-455-471); quebradas cumplen la función de ser alimentadoras de sedimentos. Disponer de nueva zona con un uso de suelo Área Verde y vialidad peatonal para garantizar que no sean urbanizados por sus propietarios (Correo electrónico 8);

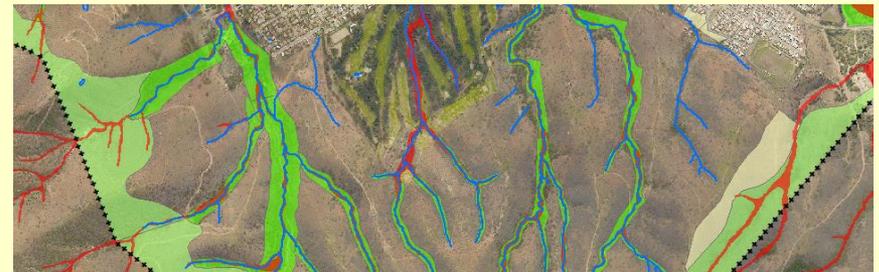
Antecedentes previos

Zona ZAV Quebradas propuesta:

El anteproyecto consideraba un criterio general de contener las áreas susceptibles a inundación y flujo de barro y/o detritos en fajas regulares de 20 o 30 m; y una franja AVPF continua, en torno al límite urbano, disminuyendo riesgo de incendio del área de contacto con sector rural.



Muy Alta y Alta
Susceptibilidad
inundación y flujos

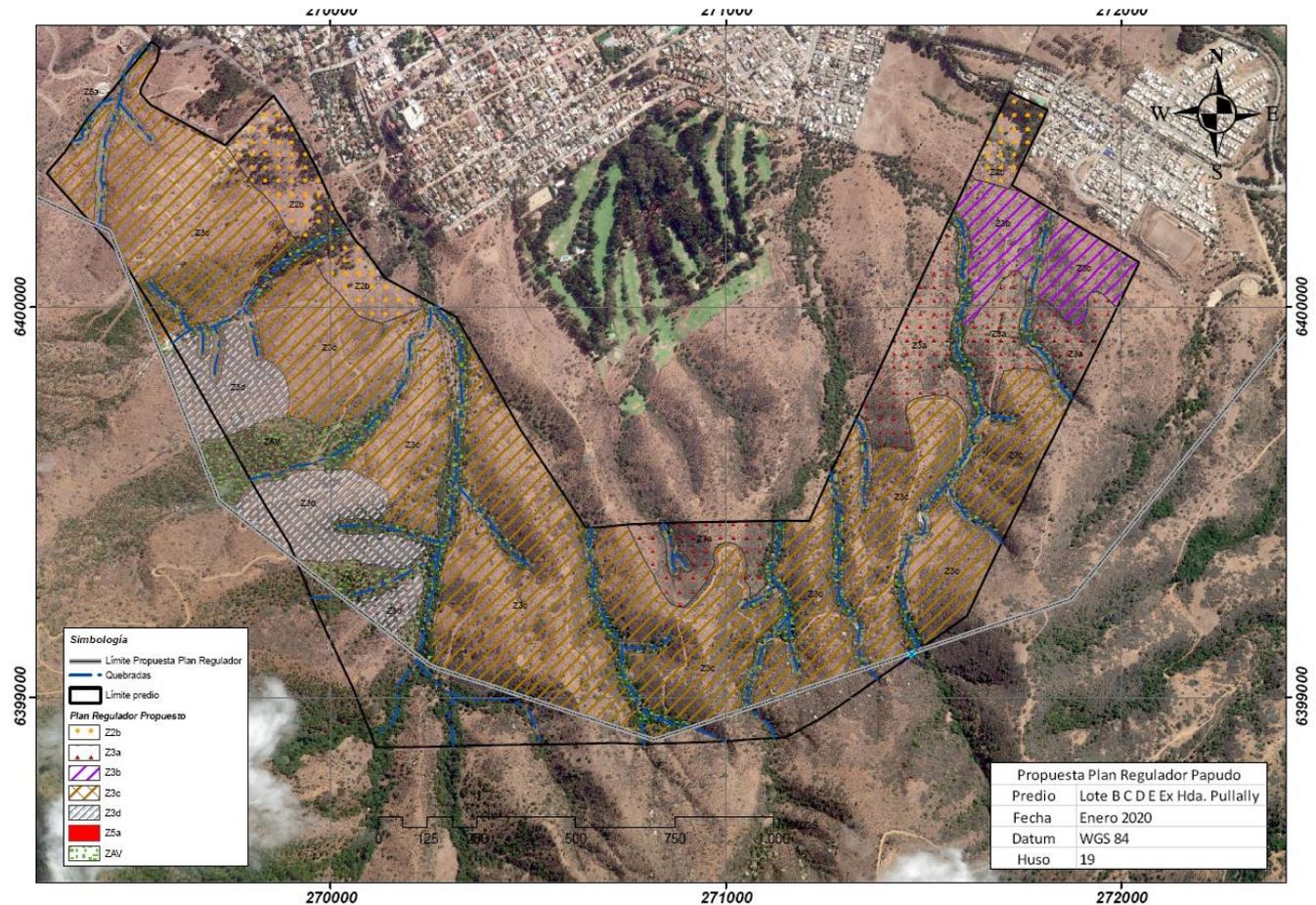


Propuesta de ZAV quebradas y área verde periférica

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Área Verde Quebradas

OBS1 (cont.): ZAV : se solicita acotar la protección a un ancho de 30 m totales (15 a cada lado), y en las zonas de mayor densidad boscosa, así como en la quebrada del francés ampliar a 40 m (20 a cada lado) (102); y Las Áreas verdes de quebradas no debiesen dibujarse considerando los criterios legales (Minagri DS 82, y plan intercomunal) que definen anchos desde los 5m, según sección de cauce, 15m o 30m según tipo de escurrimiento y los 50m para la quebrada del francés del intercomunal; y dibujar el área verde por densidad boscosa, esto determinaría anchos variables (Correo electrónico 170320)



Antecedente Observación N°102 . Se solicita ajustar a criterio de establecer distancia regular de 15m a cada lado y 20 m en el caso de la Quebrada El Francés.

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Área Verde Quebradas

Aclaración técnica

Tipos de área verde:

AVE

Artículo 2.1.30. El uso Espacio Público se refiere a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de BNUP.

AVP

Artículo 59°. Decláranse de utilidad pública los terrenos consultados en planes reguladores destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos ensanches, en las áreas urbanas.

AVPF

Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que **no son Bienes Nacionales de uso público**, cualquiera sea su propietario, ya sea persona natural o jurídica, pública o privada.

ZAV

En **áreas verdes no materializadas** como tales, se podrá construir **edificios de uso público** o con destinos complementarios al área verde, en un **máximo de 20%** (incluida vialidad interna) de la superficie del predio destinada a uso área verde (...) comprometiendo la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a **4 veces la superficie utilizada** por el proyecto.

Artículo 1.1.2. Edificios de uso público: equipamiento cuya carga de ocupación total es superior a 100 personas; y **Destinos complementarios al área verde:** construcciones complementarias a la recreación que no generan m² construidos (pérgolas, miradores, juegos infantiles, quioscos).

Aclaración técnica

Ley 20283 de 2008

Ley sobre recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal (Ley 20.283 del 30/07/2008) MINAGRI.

Artículo 8: establece prohibición de “intervención de árboles y arbustos nativos en los terrenos aledaños a manantiales, cuerpos y cursos naturales de agua, en las distancias que se señalan a continuación, medidas en proyección horizontal en el plano”:

a) Cauces permanentes: 25 metros.

b) Cauces no permanentes en zonas áridas o semiáridas de caudal medio anual mayor a 0,08 m³ por segundo: 15 metros.

Reglamento de suelos, aguas y humedales (Decreto 82 del 11/02/2011) MINAGRI.

Establece prescripciones específicas a materias de Ley 20.283, relativas a suelos, aguas y humedales.

Artículo 2: define **Zona de protección de exclusión de intervención:** 5 m a ambos lados de cursos naturales de agua, cuya sección de cauce, delimitada por la marca evidente de la crecida regular, es superior a 0,2 m² e inferior a 0,5 m². En cursos naturales de agua de sección de cauce mayor a 0,5 m², el ancho de esta zona será de 10 m a ambos lados de éste.”

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Área Verde Quebradas

Antecedentes previos – Contraparte municipal

Tipo de cobertura vegetal en quebradas:

El anteproyecto consideraba un criterio general de contener las áreas susceptibles a inundación y flujo de barro y/o detritos en fajas regulares de 20 o 30 m; y una franja AVPF continúa, en torno al límite urbano, disminuyendo riesgo de incendio del área de contacto con sector rural.

Quebrada	Escorrentía	cobertura vegetal	origen	tipo	criterio de protección desde el eje	Observación
Caleta pobre	baja	nula	nativa	matorral	5 metros a cada lado	fuertemente intervenida por loteo
Piedra del agua	baja	nula	nativa	matorral	5 metros a cada lado	fuertemente intervenida por loteo
Los Canelos	media	nula	nativa	matorral	10 metros a cada lado	fuertemente intervenida por loteo
Vicuña Mackenna	media	escaza	nativa	matorral	15 metros a cada lado	fuertemente intervenida por loteo
21 de mayo	media	escaza	nativa	matorral	15 metros o menos a cada lado	sin observaciones
Chorrillos	media	alta	exotica	bosque pino radiata	15 metros a cada lado + zona boscosa parte alta por traslape con AVPF	se amplian zonas edificables a ambos lados del eje,
La Zanja	alta	alta	nativa	bosque esclerofilo	15 metros a cada lado desde nacimiento en el frances + zona boscosa parte alta por traslape con AVPF	se amplian zonas edificables a ambos lados del eje, calle J se desplaza a camino existente.
Frances y aportantes	alta	alta	nativa	nativo	50 metros a cada lado + zona boscosa parte alta por traslape con AVPF- quebradas laterales (2) aportantes lado poniente 30 metros desde el eje, quebrada lateral aportante lado poniente 15 metros desde el eje.	Se elimina calle quebrada del Francés en toda su extensión
Charaguilla	alta	alta	nativa	nativo	30 metros desde el eje a cada lado desde nacimiento del francés + zona boscosas parte alta por traslape con AVPF	Se elimina calle al oriente y se continúa camino existente desde subestación
Club de Golf y aportantes club de golf (2)	baja	media	nativa	nativo	15 metros a ambos lados	se elimina calle M

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Área Verde Quebradas

Antecedentes previos – Contraparte municipal

Tipo de cobertura vegetal en quebradas (cont.)

Quebrada	escorrentía temporal	cobertura vegetal vegetación	origen	tipo	criterio de protección desde el eje	observacion
Del Cultivo y aportantes	alta	alta	nativa	nativo	15 metros desde el eje partiendo desde calle Nueva Iquique en toda su extensión., quebradas superiores (2) aportantes 15 metros a cada lado del eje, parte superior traslape con AVPF	Se elimina calle Nueva maiten
Los Apestados y aportantes	alta	alta	nativa	nativo	15 metros desde el eje a cada lado, en toda su extensión , aportantes 15 metros a cada lado, parte superior traslape con AVPF	Modificación calle O por camino existente
Quebrada n°2	baja	media	nativa	nativo	15 metros a cada lado del eje	
Aportante del tigre (parque criollo)	baja	media	nativa	nativo	15 metros a cada lado del eje	en terreno fiscal
Tigre y Estero agua Salada dentro del radio urbano (tranque Esval)	alta	alta	nativa	nativo	30 metros a cada lado del eje antes del cruce ruta F30, después del cruce y en tranque de Esval 15 metros desde el borde de riberas sur y norte.	idealmente dejar sendero peatonal por ribera norte tranque Esval que conecte aguas abajo con sendero estero agua salada y hacia arriba con sendero de quebrada del tigre
Agua Salada y Humedal	alta	alta	mixta	mixto	20 metros desde el borde a cada lado	idealmente dejar sendero peatonal paralelo al cauce en ambas riberas
Belloto y otras al norte del eje estero agua salada	media	alta	nativa	nativo	15 metros	
El Maqui	alta	alta	nativa	nativo	15 metros + zona boscosa limite urbano	

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Área Verde Quebradas

OBS1: cont.

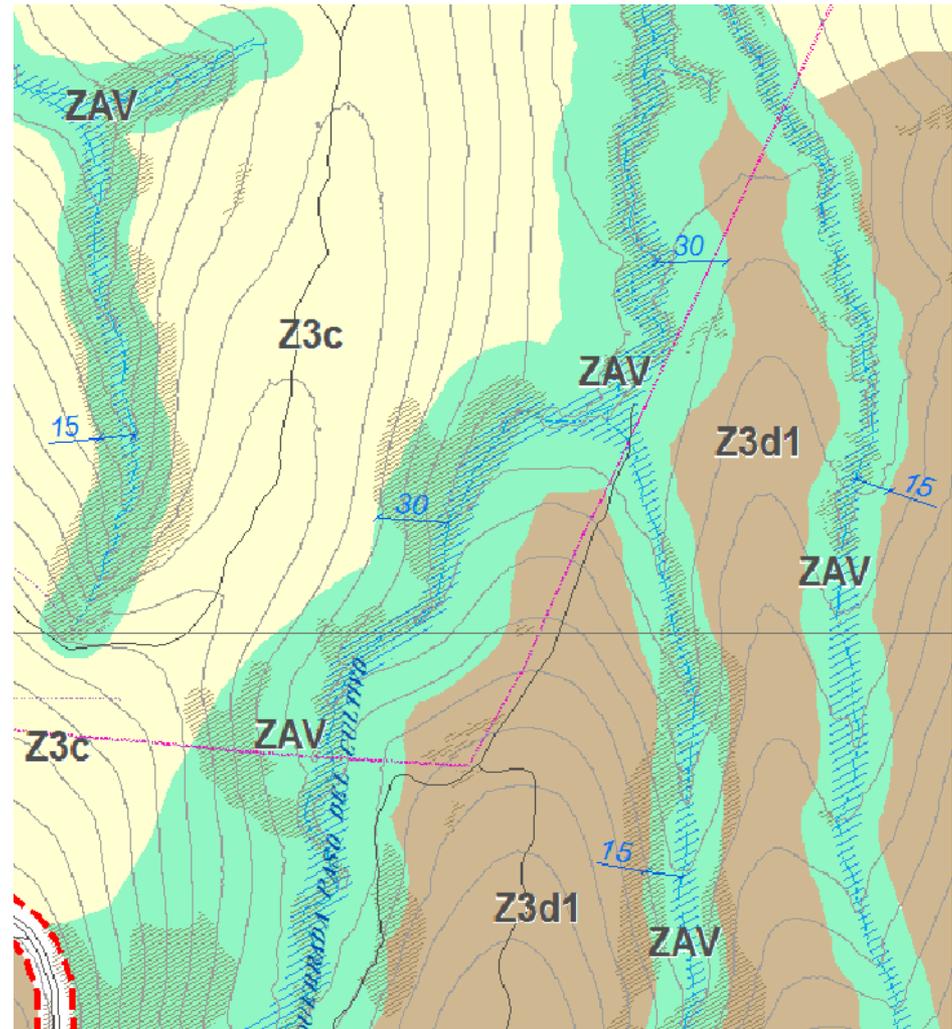
Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se consensua considerar como ZAV de quebradas las fajas y áreas generadas a partir de tres criterios:

1. Áreas de riesgo de inundación o flujo de detritos ya consideradas en las áreas de riesgo AR1 y AR2;
2. Anchos regulares asociados a cauces no permanentes según Ley 20283 (15 m);
3. Áreas de alta densidad de vegetación identificados según Antecedente contraparte técnica municipal; y
4. Se mantiene dimensión de la Quebrada El Francés, en función del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Norte.

De esta manera, se ajustan las quebradas de acuerdo a la tabla entregada por la contraparte técnica, considerando ancho mínimo de 15 m a ambos lados del área de escurrimiento.

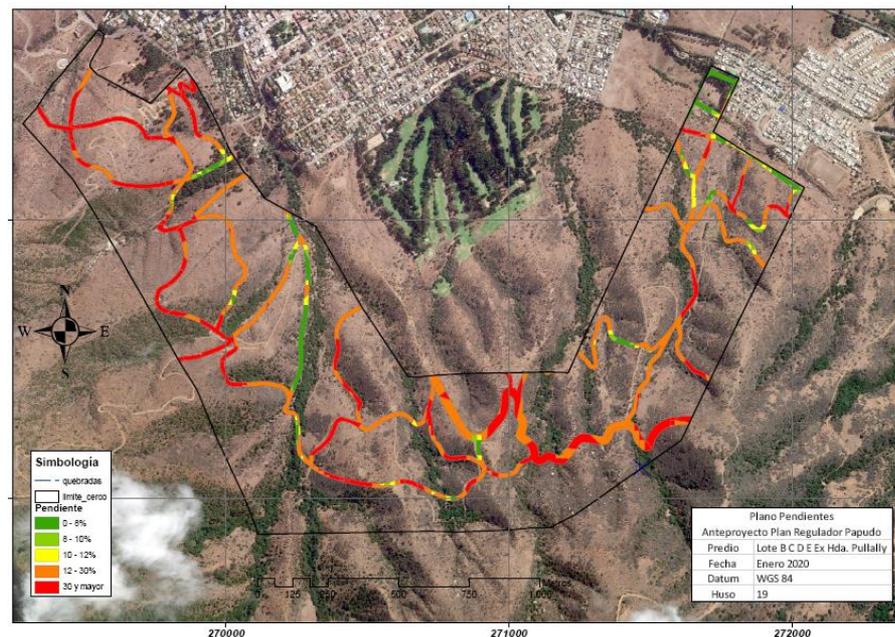


3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Red vial entre Quebradas

OBS3: Red vial considera gravamen total de 24 ha del predio y un tramado carente de sentido urbanístico y de conservación de la riqueza ambiental, además de tramos con riesgos técnicos viales por alta pendiente. Eliminar red vial dentro de predio ex hacienda Pullally, LT B,C,D,E; aprovechar caminos existentes, evitando trazados paralelos y nuevas aperturas con calles con pendientes sobre 20%, nueva vialidad debe irse definiendo en conjunto con desarrollador urbanístico y la dirección de obras municipales (102); vialidad propuesta se ubica al costado de cauces, en ladera de quebradas. impactarán irreversiblemente a las quebradas cuyos cauces se deben proteger por cuanto deben ser reemplazados por trazados que se alejen de los cauces para no afectar las quebradas y sus ecosistemas: Calle J, Calle C, Calle I, Calle N, Calle O, Qda Paso del Cultivo, Calle Q, Calle R, Nueva Los Pescadores y Calle K (Correo electrónico 17012020_8); uno de los atributos de Papudo es contar con una red de senderos para hacer caminatas (trekking) y bicicletas por sectores de interés natural y paisajístico. La propuesta de Plan Regulador debiera reconocer estos senderos asegurando su calidad de uso público (Correo electrónico 17012020_8); se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Papudo de acuerdo a Acta 18 del 19/08/2019 (Correo electrónico 17012020_7); y vialidad propuesta afectaría fuertemente las quebradas al ser muy extensa y con marcadas pendientes, lo que significaría que para lograr fajas de 15 metros, mucho corte y relleno, esto

esto significaría una fuerte alteración de los escurrimientos superficiales de agua, (...) En los cerros existe una red vial de caminos en tierra que puede ser usada como base sin proyectar nuevos caminos, Usar la red de caminos existentes como base. En la propuesta esta red se usa en parte, y en otras partes se descarta, además El bypass de vialidad constituye una intervención demasiado fuerte que se suma a la red planteada, y que no sabemos si será viable o no. (Correo electrónico 170320)



Antecedente Observación N°102 . Se solicita ajustar a criterio de establecer distancia regular de 15m a cada lado y 20 m Q° El Francés.

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Red vial entre Quebradas

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

El Criterio anterior contemplaba:

1. Vialidad junto a quebradas definiendo macromanzanas.
2. Definición de una circulación o calle cortafuego en torno al límite urbano.

Considerando las observaciones, y en **atención a la disminución de la densidad propuesta para las zonas de extensión**, se **disminuye la cantidad de red vial estructurante** y se consideran circulaciones peatonales (trekking), por lo cual, de acuerdo a los criterios ajustados se considera lo siguiente:

1. Vialidad básica por caminos existentes parte alta
2. Circulación peatonal por caminos junto a quebradas
3. Definición de una circulación o calle cortafuego en torno al límite urbano
4. Y clara separación entre sector poniente y oriente de la Quebrada El Francés.



3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Respecto de Trazado de Bypass

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

El Criterio anterior contemplaba incorporar la Alternativa Estudio de Bypass MOP (mayo 2019)

En función de las observaciones, recibidas y considerando que el mencionado proyecto de Bypass propuesto por el MOP corresponde a un estudio de prefactibilidad, cuya opción de desarrollo escogida está sujeta a evaluación, se considera los siguientes aspectos a tener en consideración:

- 1) La propuesta de trazado desarrollada por el MOP no se ajusta al trazado establecido por el instrumento de nivel intercomunal, por lo que correspondería a la SEREMI de vivienda de la región de la Valparaíso su homologación.
- 2) La propuesta de trazado desarrollada por el MOP no se conforman como bypass para el área urbana proyectada, segmentando el territorio.
- 3) Dado lo anterior se sugirió cambiar ostensiblemente la velocidades de diseño con el objeto de que su trazado sea una vía de características urbanas.
- 4) El trazado propuesto considera importantes afectaciones en términos de cortes y derrames que derivan del estándar de diseño.

Propuesta de cambio.

Se recomienda que el plan regulador propuesto, considere un trazado de una vía de clasificación no superior a colectora o vía de servicio con ancho proyectado, entre 15 y 20 m. que considere velocidades de diseño entre 30 y 40 km/hr.

(Ver Minuta 19/10/2020)

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Intensidad de la ocupación

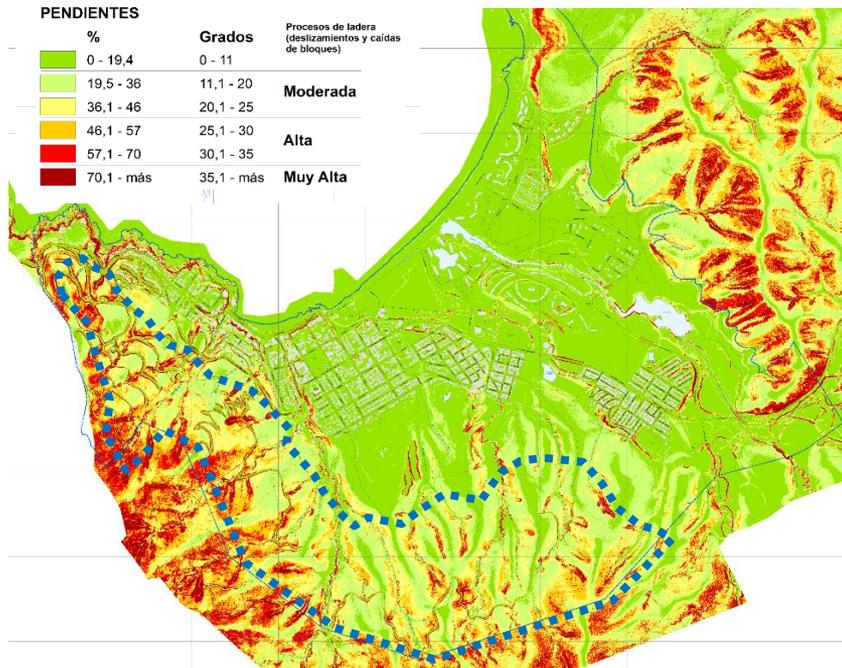
Considerando

Considerando los antecedentes de riesgos y las condiciones de pendientes observadas en la mayor parte de los sectores localiza:

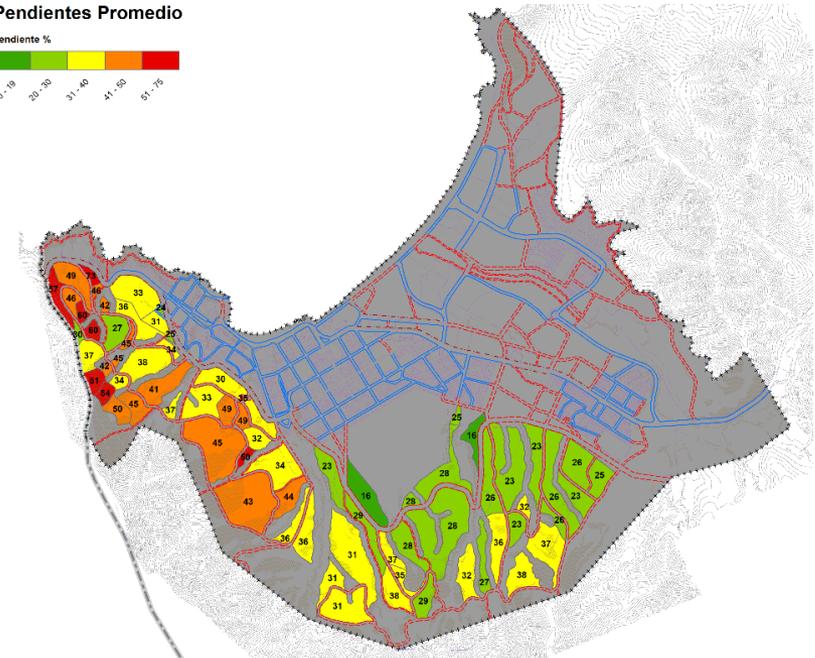
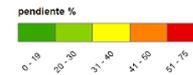
- 1) El estudio fundado de riesgos señala como criterio que los procesos de laderas se asocian entre otras cosas a la presencia de pendientes superiores a 25 ° que equivale a 46%.
- 2) Artículo 2.1.20 de la OGUC, señala que la superficie de subdivisión que pueden establecer los PRC es inferior a 2500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



Estas circunstancias se cumplen en el territorio de extensión urbana sur oriente



Pendientes Promedio



3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Intensidad de la ocupación

Aclaración técnica

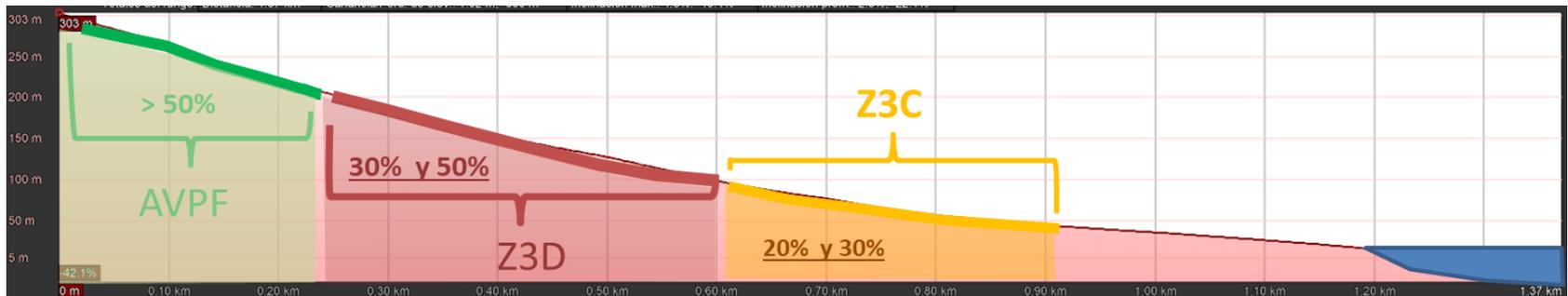
Considerando los criterios expuestos y en atención a las observaciones recibidas y los criterios técnicos, se evaluaron tres opciones:

Opción N° 1: Posibilidad de establecer zonas de área verdes o zonas especiales de equipamiento complementario al área verdes.

Opción N° 2: Posibilidad de establecer zonas de desarrollo controlado con muy bajo nivel de uso y ocupación.

Opción N° 3: Posibilidad de establecer zonas de desarrollo controlado con la posibilidad de incrementar la habilitación, condicionada a la implementación de medidas ambientales.

Una vez analizadas las tres opciones se procedió a establecer como criterio de zonificación la gradualidad en la intensidad de ocupación en directa relación con las pendientes promedio observadas, en cada fragmento de zona, que incluyen zonas de desarrollo controlado y zonas de áreas verdes.



3.3.PAPUDO: Extensión urbana

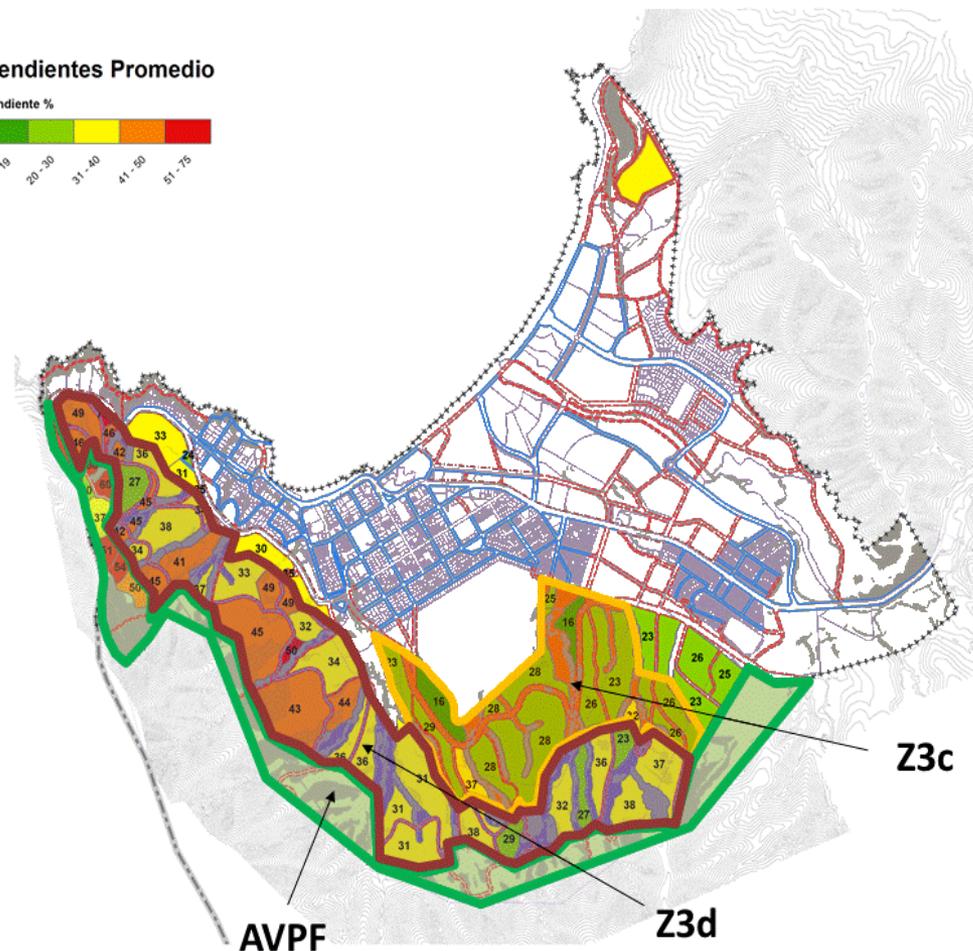
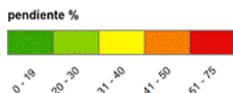
Intensidad de la ocupación

CRITERIOS PARA EL AJUSTE DE LA ZONIFICACIÓN SECTOR SUR ORIENTE DE PRC PAPUDO

Considerando un cálculo de pendientes promedio sobre los fragmentos de la zonificación del plan, se establecen los siguientes criterios de gradualidad para zonificar.

- **Z3c:** Corresponde a los sectores de expansión urbana (incluidas las área de extensión del PRI vigente), que presentan pendientes promedios entre 20% y 30%, donde se establecen condiciones de ocupación controladas de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.20 de la OGUC.
- **Z3d:** Corresponde a los sectores de extensión urbana (incluidas las área de extensión del PRI vigente). que presentan pendientes promedios entre 30% y 50% (podría ser 46%), donde se establecen condiciones de ocupación controladas de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.20 de la OGUC.
- **AVPF:** Zona de área verde periférica, o de equipamiento complementario al área verde corresponde a sectores que presentan pendientes promedio superiores a **50%**, lo que determina alto o muy alto riesgo de procesos de laderas, alta exposición a riesgo de incendio.

Pendientes Promedio



3.3.PAPUDO: Extensión urbana

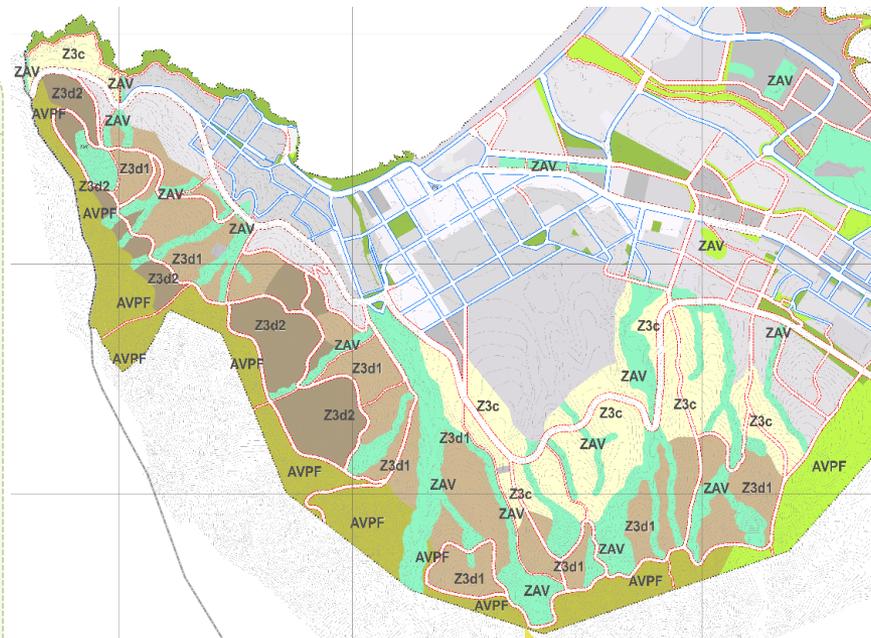
Intensidad de la ocupación

Acuerdo

SE PRECISA:

En conformidad con las observaciones recibidas, los antecedentes relativos a riesgos y pendientes observadas en el sector sur oriente de la localidad de Papudo, se propone adoptar un criterio de desarrollo controlado con incentivos condicionados, estableciendo un criterio de gradualidad en la intensidad de ocupación, que incluya exigencias ambientales para su habilitación, supeditadas a incentivos y beneficios normativos contenidos en el artículo 184 de la LGUC.

La opción de desarrollo controlado y condicionado (incentivos condicionados) fue ratificada por votación en Concejo Extraordinario del día 06/11/2020.



Zona 3d (d1 y d2) ➡ Normas sin incentivo

Zona 3c ➡ Normas sin incentivo

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie	Altura máx	Altura N°Pisos	Prof máx	Densidad	Ocupación	Constructibilidad	Agrupación	
Z3c	5.000	7	2	N/A	8	0,08	0,08	A	P C
						400	400	Antejardín (m) 20	

Zona 3c +i (Incentivos art 184 LGUC)

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie	Altura máx	Altura N°Pisos	Prof máx	Densidad	Ocupación	Constructibilidad	Agrupación	
Z3c + i	2.500	7	2	N/A	32	0,15	0,15	A	P C
						375	375	Antejardín (m) 10	

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie	Altura máx	Altura N°Pisos	Prof máx	Densidad	Ocupación	Constructibilidad	Agrupación	
Z3d	10.000	7	2	N/A	4	0,05	0,05	A	P C
						500	500	Antejardín (m) 20	

Subzona Z3d1 (Incentivos art 184 LGUC)

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie	Altura máx	Altura N°Pisos	Prof máx	Densidad	Ocupación	Constructibilidad	Agrupación	
Z3d1 + i	3.500	7	2	N/A	16	0,1	0,1	A	P C
						350	350	Antejardín (m) 15	

Subzona Z3d2 (Incentivos art 184 LGUC)

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie	Altura máx	Altura N°Pisos	Prof máx	Densidad	Ocupación	Constructibilidad	Agrupación	
Z3d2 + i	5.000	7	2	N/A	8	0,08	0,08	A	P C
						400	400	Antejardín (m) 20	

3.3.PAPUDO: Extensión urbana

Intensidad de la ocupación

Acuerdo

SE PRECISA:

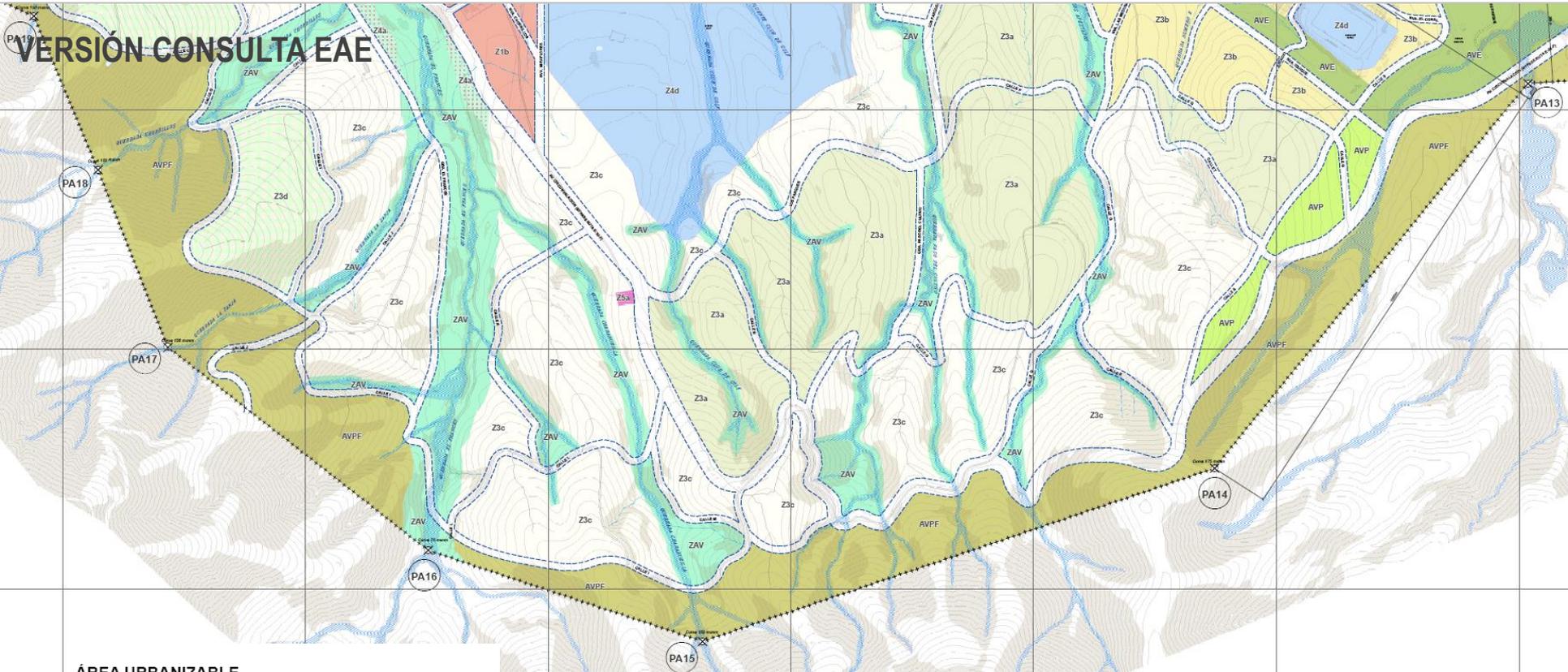
Los requisitos de sustentabilidad para aplicar incentivos se asocian a las acciones que preserven el valor natural y paisajístico, como área verde. En este sentido, se señalan similar al condicionamiento establecido para desarrollar equipamientos en zonas de uso área verde, contenidos en el Art. 2.1.31 OGUC, en terrenos no consolidados con norma urbanística de uso área verde. De esta manera, el texto del incentivo señalaría lo siguiente:

Los proyectos de construcción y/o urbanización que no ocupen más del 20% de la superficie total del predio, - incluidas en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial- que consideren medidas de recuperación, reforestación y mantención de la vegetación en toda el área libre de los respectivos predios.

La recepción del proyecto deberá contemplar conjuntamente las edificaciones y el paisajismo que se pretende ejecutar, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto, de acuerdo a un proyecto de paisajismo, el que deberá contemplar al menos la forestación con especies autóctonas. Las plazas o parques que contemple el proyecto, podrán ser imputados dentro del porcentaje exigido de áreas verdes que se deben materializar en el resto del predio.

Las autorizaciones y construcciones podrán obtenerse y ejecutarse en forma parcial y sucesiva, siempre que la suma de ellas no sobrepase en total, el porcentaje máximo señalado en el inciso segundo precedente. El proyecto se puede localizar concentrado o disperso en el terreno (esto último puede ser evaluado en razón a la densidad)

3.3.PAPUDO: Extensión urbana



VERSIÓN CONSULTA EAE

ÁREA URBANIZABLE

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

ÁREA ESPECIAL

- Z4d, Zona de Equipamiento Deportivo
- Z5a, Zona de Infraestructura

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta
- AVPF, Área Verde Periférica
- ZAV, Zona de Área Verde

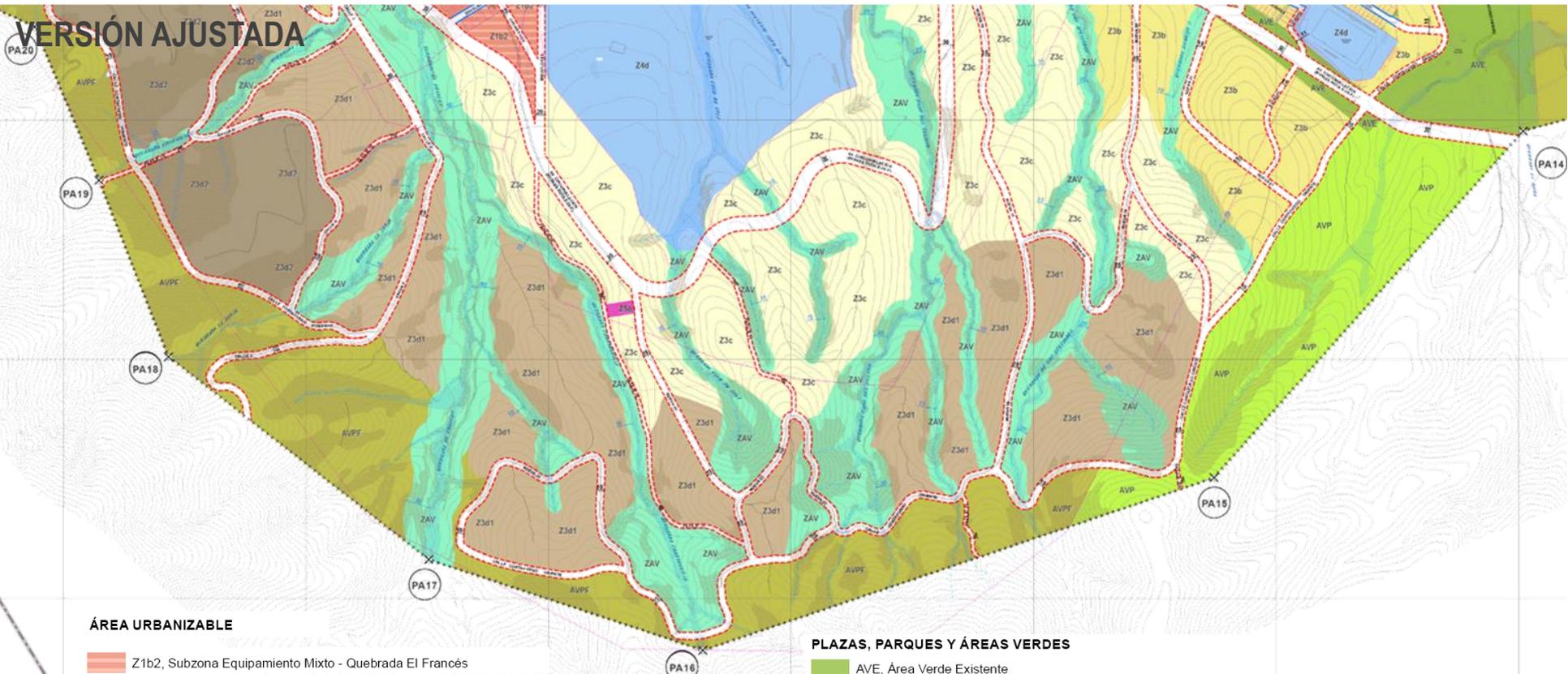
ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS CON APERTURA
- VÍAS CON ENSANCHE

3.3.PAPUDO: Extensión urbana



ÁREA URBANIZABLE

- Z1b2, Subzona Equipamiento Mixto - Quebrada El Francés
- Z3b, Zona Residencial en Extensión Intensidad Media
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación
- Z3d1, Subzona Residencial en Extensión Muy Baja Ocupación 1
- Z3d2, Subzona Residencial en Extensión Muy Baja Ocupación 2

ÁREA ESPECIAL

- Z4d, Subzona de Equipamiento Deportivo
- Z5a, Zona de Infraestructura
- AVPF, Area Verde Periférica
- ZAV, Zona de Área Verde

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.4.PAPUDO: Club de golf

3.4.PAPUDO: Club de golf

N° Folio	Nombre del solicitante	
2-37-44-45-60-63-82-99-112-155-163-180-191-214-226-241-258-259-286-295-313-344-356-366-369-377-386-403-412-413-440-441-453-473	Sergio Rebolledo-Roberto Yanine Masse-Camila Henriquez-Paulina Arenas Bravo-Manuel Berrios Morales-Juan Sandoval-Andrea Espindola-Vanessa Porte Encina-Barbara Paredes -Maria Encina-Paula Orchard Vergara-Italo Porte-Margarita Sandoval-Maria Jose Sanchez Jasen-Marcela Gonzalez Barrientos-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Juan Perez Bassi-Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Marta Antonucci-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara- Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Beatriz Elena Riquelme Salas-Andrew Hodgkin -Maria Nelly Arenas -Benedicto Guerra	Se solicita no modificar el uso de suelo de la zona tipificada "Área Verde Deportiva" zona sur, zona 6b. G. Esta zona es importante para el desarrollo urbano y turístico de Papudo
90-114-160-165-175-189-200-208-220-237-247-255-265-277-282-292-348-351-360-372-383-392-400-407-419-456-457	Andrea Espindola-Barbara Paredes -Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Ian Porte Cuevas-Margarita Sandoval-Danitza Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Marcela Gonzalez Barrientos-Athenas Sara Elgueta Dedes-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Marta Antonucci-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara- Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Ricardo Lopez Caffarena-Paulina Viancos Gumucio	Se solicita que las nuevas áreas verdes sean localizadas en zonas céntricas y cercana a los barrios residenciales existentes, con fácil acceso peatonal y procurando que dichas áreas verdes puedan contribuir a la imagen paisajística natural característica de Papudo y al desarrollo de turismo de naturaleza, propiciando además una Red Integrada de Áreas Verdes capaz de englobar y proteger los principales patrimonios naturales de Papudo como lo es la quebrada del Francés y el Club de Golf.
475	Gonzalo Fuenzalida	Se solicita mayor intensidad en zonas. Zona Z3a no se condice densidad con la división predial, propone densidad de 132 hab/ha, Z3c cruce de quebradas aumenta valor de las propiedades, por lo que se pide aumentar densidad a 80 hab/ha
Correo electrónico 17012020_1	David Vargas	no es entendible o justificable cambio de destino del club de golf desde área verde a zona de equipamiento deportivo pues esta nueva destinación pone en riesgo la pérdida de área silvestres, así como el parque municipal, bosque al costado de la ruta F-30
18	Bernardo Alamos	Corregir la densidad a las condiciones de subdivisión mínima para permitir al menos 1 casa por cada lote en las zonas Z1b y Z3a, 2. Disminuir la superficie predial mínima de 1000m2 a 500 m2, lo que conlleva un aumento en densidad de 40 hab/ha a 80hab/ha, y eliminar Nueva Miraflores entre Nueva Chorrillos y Riquelme, ya que no se justifica (...) [y] se estaría afectando el ingreso al Club de Golf de Papudo.

3.4.PAPUDO: Club de golf

Extensión del Club de golf

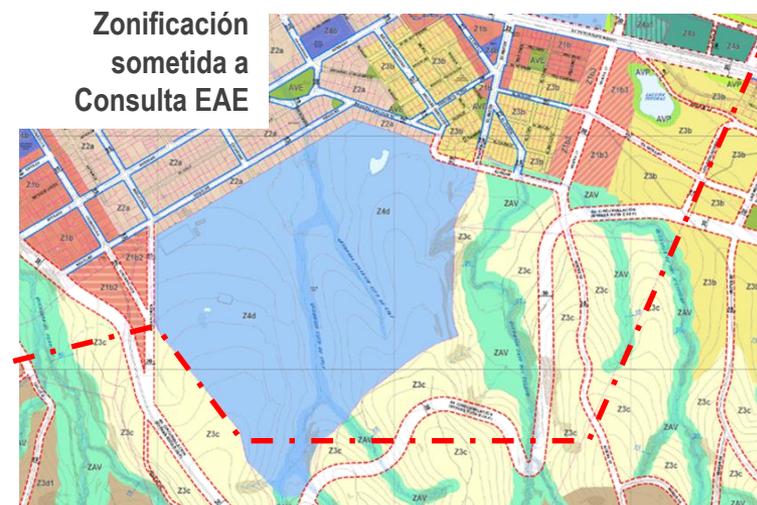
OBS1: Se solicita no modificar el uso de suelo de la zona tipificada "Área Verde Deportiva" zona sur, zona 6b. G. Esta zona es importante para el desarrollo urbano y turístico de Papudo. (2-37-44-45-60-63-82-99-112-155-163-180-191-214-226-241-258-259-286-295-313-344-356-366-369-377-386-403-412-413-440-441-453-473); y no es entendible o justificable cambio de destino del club de golf desde área verde a zona de equipamiento deportivo pues esta nueva destinación pone en riesgo la pérdida de área silvestres, así como el parque municipal, bosque al costado de la ruta F-30 (Correo electrónico 17012020_1).

Acuerdo

NO SE ACOGE:

La zona 6bG corresponde a las áreas verdes y paseos de tipo parques deportivos, donde se permiten plazas y juegos infantiles, y pequeños edificios complementarios, cuyo sufijo G es asociado en el plano al Club de Golf.

En función de antecedentes DOM sobre el club de golf, se señala que la situación actual de materialización total del club de golf hace desestimar la extensión del área verde deportiva golf, debido a que ya no tendría fundamento para un área extendida de área verde para el Club de Golf. La nueva zona 4d corresponde a una zona que acoge equipamiento deportivo, acotándose al área consolidada por el Club de Golf.



3.4.PAPUDO: Club de golf

Sector alto del club de golf

OBS2: Se solicita mayor intensidad en zonas. Zona Z3a no se condice densidad con la división predial, propone densidad de 132 hab/ha, Z3c cruce de quebradas aumenta valor de las propiedades, por lo que se pide aumentar densidad a 80 hab/ha. (475); y Corregir la densidad a las condiciones de subdivisión mínima para permitir al menos 1 casa por cada lote en las zonas Z1b y Z3a, 2. Disminuir la superficie predial mínima de 1000m2 a 500 m2, lo que conlleva un aumento en densidad de 40 hab/ha a 80hab/ha, y eliminar Nueva Miraflores entre Nueva Chorrillos y Riquelme, ya que no se justifica (...) [y] se estaría afectando el ingreso al Club de Golf de Papudo. (18)

Acuerdo

NO SE ACOGE:

De acuerdo a las condiciones de pendientes y la revisión de las situaciones de urbanizaciones en esta condición, se elimina la zona Z3a de este sector. Por el mismo motivo, que se expresa de manera más desarrollada en el sector anterior, se disminuyen las condiciones normativas de la zona Z3c.

Respecto la zona Z1b, se acota la extensión de la zona z1b, se establece ésta como una subzona Z1b2, y se le otorgan condiciones normativas de subdivisión predial mínima más altas. Respecto a la vialidad, se mantienen proyección de Chorrillos y Miraflores, posibilitando la conectividad con el sector de laderas.



Cuadro normativo sometido a Consulta EAE

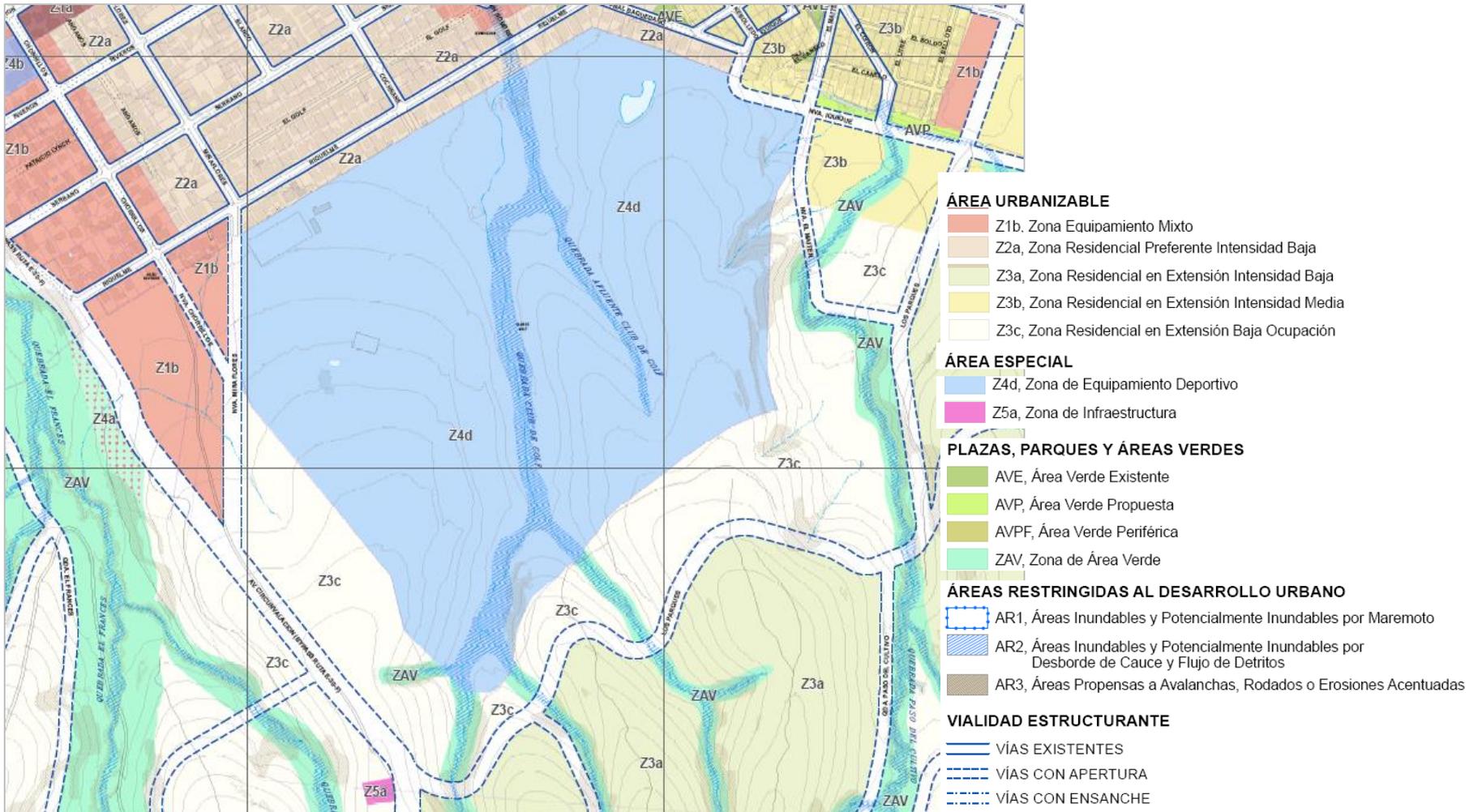
NORMAS URBANISTICAS – CONSULTA EAE									
ZONA	Superficie Predial Mínima (m2)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z1b	200	7	2	100	0,8	1,5	A	P	C
					160	300	Antejardín (m) N/A		
Z3a	300	7	2	72	0,4	1	A	P	C
					120	300	Antejardín (m) 5		
Z3c	1000	7	2	40	0,2	0,8	A	P	C
					200	800	Antejardín (m) 5		

Propuesta de ajuste adoptado

NORMAS URBANISTICAS – CONSULTA EAE									
ZONA	Superficie Predial Mínima (m2)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z1b2	350	7	2	100	0,8	1,5	A	P	C
					160	300	Antejardín (m) N/A		

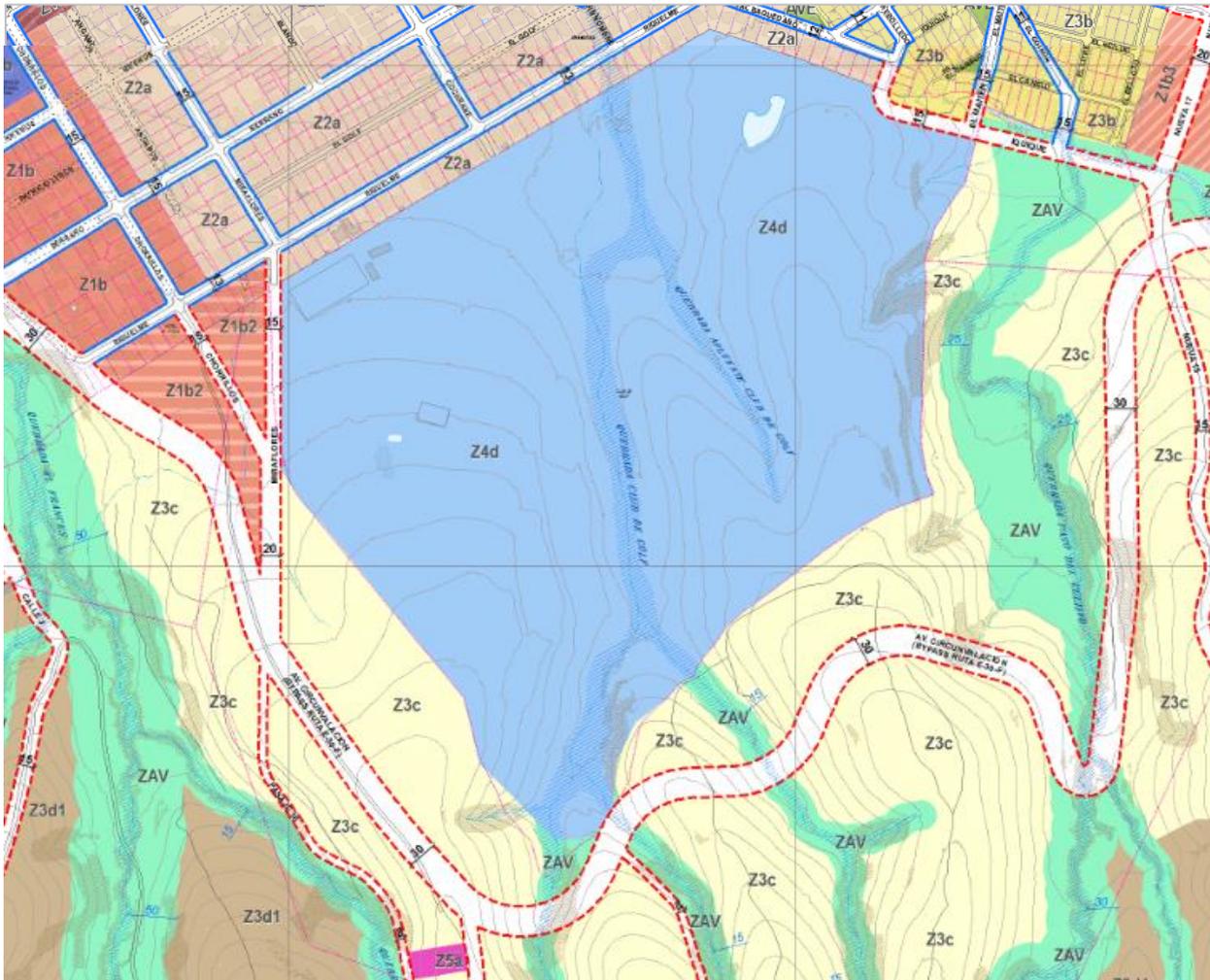
3.4.PAPUDO: Club de golf

VERSIÓN CONSULTA EAE



3.4.PAPUDO: Club de golf

VERSIÓN AJUSTADA



3.5.PAPUDO: Centro

3.5.PAPUDO: Centro

N° Folio	Nombre del solicitante	
75-108-161-168-173-185-203-207-219-240-248-256-267-283-293-301-302-319-320-346-352-361-371-384-393-401-405-420-447-448-466-468	<p>Andrea Espindola-Barbara Paredes -Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Ian Porte Cuevas-Margarita Sandoval-Danitza Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Marcela Gonzalez Barrientos-Athenas Sara Elgueta Dedes-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Marta Antonucci-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara- Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Andrew Hodgkin -Jose Ignacio Rios Verdugo-Pamela José Gatica Romero</p>	<p>Se solicita asignar zona de Conservación Histórica - Centro al sector alrededor de la Plaza de Papudo entre calle Irrarázabal, Quebrada del Francés, Blanco y Riveros, manteniendo la zonificación propuesta por la Consultora Habiterra en la Alternativa 3. Se solicita mantener una altura maxima de edificación de 7 metros / 2 pisos en dicha zona.</p>
Correo electrónico 17012020_8	Sergio Serrano	<p>Pasar a ZAV terreno municipal próximo a la plaza debido a que acoge subdivisión para conformar unidad</p> <p>El terreno actualmente utilizado como especie de plazoleta no corresponde a un AVE ya que no figura en el PRC vigente. Ya que se trata de un terreno que recibirá proyectos relacionados con náutica o turística es que será oportuno determinar un uso de suelo compatible con ello.</p>
17	Cecilia Ostornol	<p>Considerar zona Z2a con antejardín menor de 5 m, debiera ser 3m; permitir adosamiento de 40% en terrenos 400 o remanentes; y permitir eliminar antejardín en situaciones con edificaciones sin antejardín</p>
Correo electrónico	SECPLAN	se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad

3.5.PAPUDO: Centro

Zona de Conservación Histórica

OBS1: se solicita asignar zona de Conservación Histórica - Centro al sector alrededor de la Plaza de Papudo entre calle Irarrázabal, Quebrada del Francés, Blanco y Riveros, manteniendo la zonificación propuesta por la Consultora Habiterra en la Alternativa 3. (75-108-161-168-173-185-203-207-219-240-248-256-267-283-293-301-302-319-320-346-352-361-371-384-393-401-405-420-447-448-466-468)

Aclaración técnica

¿Qué es una ZCH?

Ley General de Urbanismo y Construcción (DFL N° 458 de 1975) establece que:

Artículo 60: El Plan Regulador señalará los Inmuebles de conservación histórica y **zonas de conservación histórica**, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Se aclara que, en caso de obra nueva, no se requerirá autorización de la SEREMI, sino solo de la DOM.

Aclaración técnica

¿Qué conserva ZCH?

Artículo 1.1.2: «Zona de conservación histórica»: sector identificado en Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones a preservar.

Artículo 2.1.18. Los instrumentos de planificación territorial deberán definir o reconocer áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. Corresponde a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador y monumentos nacionales, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento.

Artículo 2.1.43. Para declarar zona como de "conservación histórica", será condición que se cumplan cualquiera de las siguientes características:

- Sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una Localidad
- Sectores urbanísticamente relevantes en que demolición genere un grave menoscabo a la zona o conjunto
- sectores relacionados con Monumentos Nacionales

3.5.PAPUDO: Centro

Zona de Conservación Histórica

Aclaración técnica

¿Cómo se trata una ZCH?

Artículo 2.1.18. Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, el plan regulador deberá **establecer las normas urbanísticas aplicables** a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones. Estas normas deberán ser compatibles con la protección.

Artículo 28 ter. (LGUC) A través de planos de detalle subordinados a los PRC, podrán **fijarse con exactitud** el diseño de **espacios públicos**, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores, el **agrupamiento de edificios** y las **características arquitectónicas** de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con **MN**, en **ICH** o **ZCH** o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo de fachadas.

Aclaración técnica

¿Qué excepciones se ofrecen a ZCH?

Artículo 2.1.38. El DOM podrá autorizar cualquier solicitud en edificaciones declaradas, sin que les sean aplicables **normas de seguridad OGUC**. En su lugar, estudio de seguridad que señale las condiciones

Artículo 2.4.1. Todo edificio deberá proyectarse con dotación mínima de estacionamientos. **Tratándose de ZCH** o ICH, o al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales, **DOM deberá autorizar excepciones.**

¿Cómo financiar ZCH?

Para el municipio, MINVU dispone diversos programas asociados a la protección patrimonial:

- Programa Recuperación o Mejoramiento de Barrios
- Programa de Espacios Públicos
- Programa Actualización de Instrumentos de Planificación Territorial, para el tratamiento de sectores de valor patrimonial en **Planos de Detalle**

Para beneficiarios subsidio de clase media (DS 1) título II (viviendas hasta 2200 UF), se otorga monto adicional para adquisición de vivienda económica que se origine de la rehabilitación de inmueble en ZCH o se trate de ICH.

Para propietarios se han realizado llamados especiales al subsidio PPF (DS 252) que ofrece hasta 255 UF para reparación en ZCH, que hoy son parte del Programa de Mejoramiento de Barrios.

3.5.PAPUDO: Centro

Zona de Conservación Histórica

OBS1: Cont.

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se reincorpora una zona ajustada de ZCH (menor por el sur y poniente), considerando el sector de mayor valor patrimonial asociado al centro.

Si bien, en jornadas de participación, hubo vecinos propietarios del sector que declararon sus apreensiones respecto al establecimiento de ZCH, se sopesaron oportunidades y amenazas.

Simbología

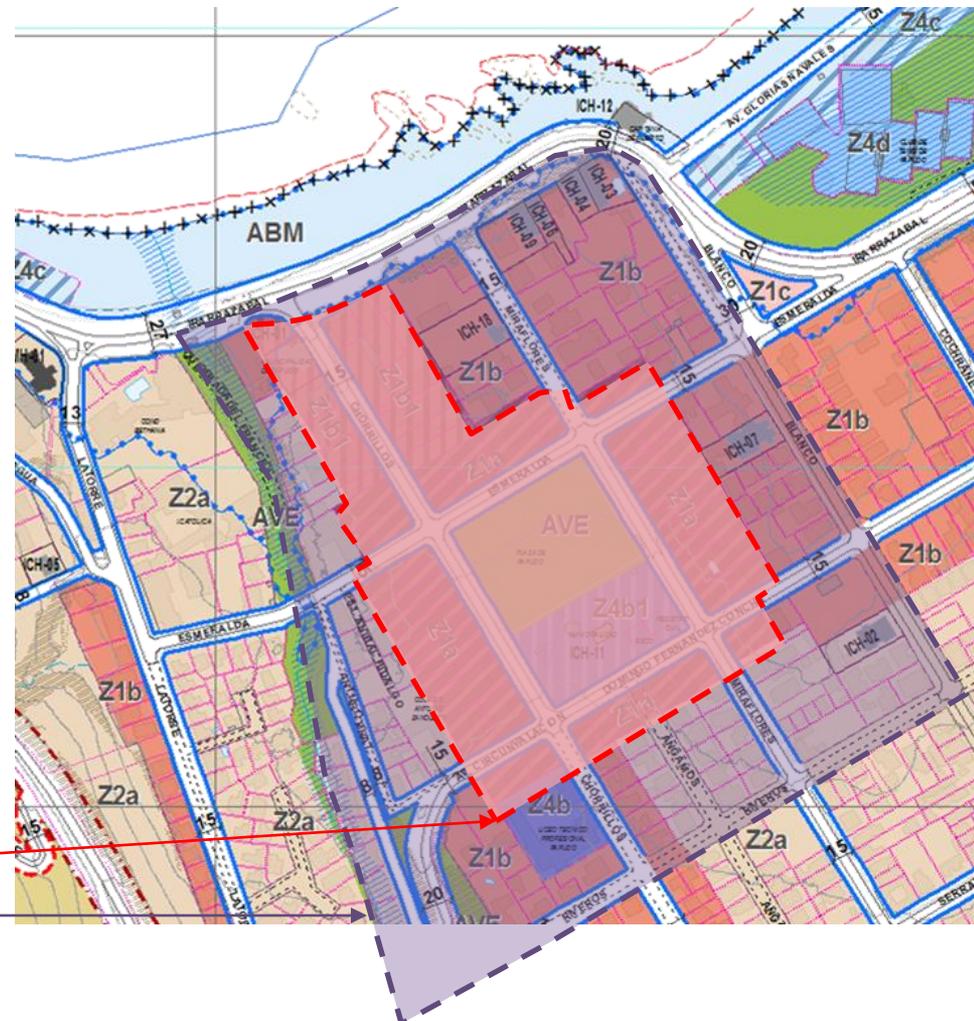
 ICH, Inmueble de Conservación Histórica (propuesto)

 MH, Monumento Histórico

Zona de Conservación Histórica (propuesta)

 ZCH - Respuesta Concejo

 ZCH - Propuesta en observación



3.5.PAPUDO: Centro

Alturas de edificación

OBS2: Se solicita mantener una altura máxima de edificación de 7 metros / 2 pisos en dicha zona. (75-108-161-168-173-185-203-207-219-240-248-256-267-283-293-301-302-319-320-346-352-361-371-384-393-401-405-420-447-448-466-468); se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad (Correo electrónico)

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Acoger parcialmente la observación. Se ajusta la extensión de la zona Z1a, confinándola al sector en torno a la Plaza de Papudo.

En cuanto a altura, se establece una altura máxima en pisos de 2 pisos para ambas zonas.

Cuadro normativo sometido a Consulta EAE

NORMAS URBANISTICAS										
ZONA	Superficie Predial Minima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Prof máx edif. Cont	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupamiento		
Z1a	300	10,5	3	60%	100	0,8	2,5	A	P	C
						240	750	Antejardín (m)		0
Z1b	200	7	2	60%	100	0,7	1,5	A	P	C
						140	300	Antejardín (m)		N/A

Propuesta de ajuste adoptado

NORMAS URBANISTICAS										
ZONA	Superficie Predial Minima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Prof máx edif. Cont	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupamiento		
Z1a	300	7	2	60%	100	0,8	2,5	A	P	C
						240	750	Antejardín (m)		0
Z1b	200	7	2	60%	100	0,7	1,5	A	P	C
						140	300	Antejardín (m)		N/A

3.5.PAPUDO: Centro

Edificaciones aisladas

OBS3: Considerar zona Z2a con antejardín menor de 5 m, debiera ser 3m; permitir adosamiento de 40% en terrenos 400 o remanentes; y permitir eliminar antejardín en situaciones con edificaciones sin antejardín (17)

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

La zona Z2a debe considerar antejardín para mantener morfología, no obstante puede disminuir a 3 m.

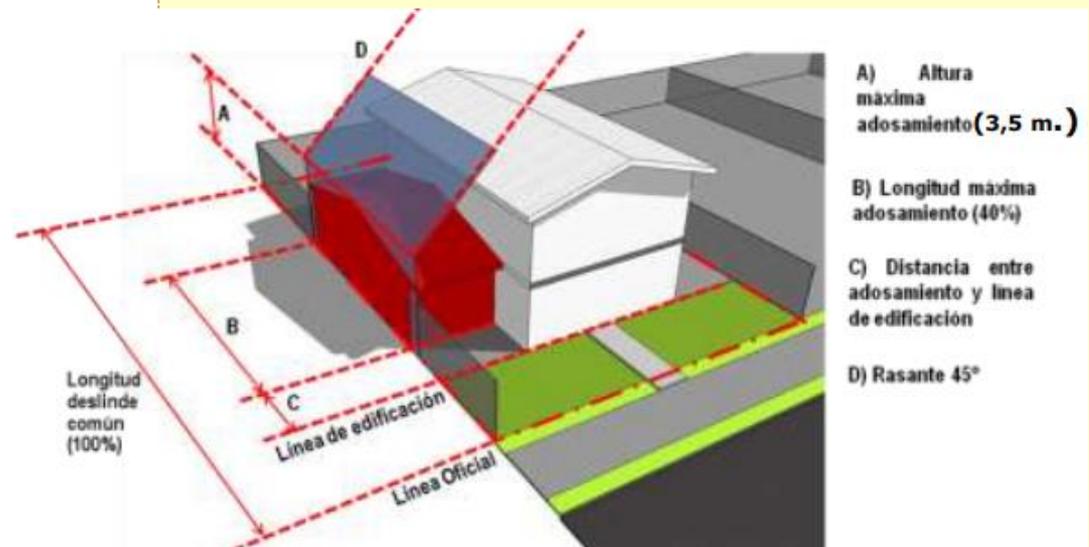
El adosamiento regido para las zonas es según artículo 2.6.2. OGUC, el cual corresponde a un máximo del 40% de la longitud del deslinde con el predio vecino.

Por último, no se acoge situación referida a predios entre construcciones sin antejardín, debido a que no se identifica una condición representativa de un área para establecer una zona o subzona. De otra manera no es posible normar.

Aclaración técnica

Adosamiento

Según el artículo 2.6.2 OGUC, corresponde a una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento establecidos en el artículo 2.6.1 OGUC: aislado, pareado, continuo. Por definición, el adosamiento corresponde a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente generada a partir de la altura de 3,50 metros dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el **deslinde común**, desde la citada altura máxima y **siempre que no exceda el 40%** de la longitud total del deslinde común con el vecino. (Circular DDU 398).



3.5.PAPUDO: Centro

Dependencias municipales plaza de Papudo

OBS4: Pasar a ZAV terreno municipal próximo a la plaza debido a que acoge subdivisión para conformar unidad (Correo electrónico 17012020_8)

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se recomienda mantener zona Z4b, condicionar terreno a través de una norma específica de una subzona Z4b1 con subdivisión predial mínima de 2500 m2.

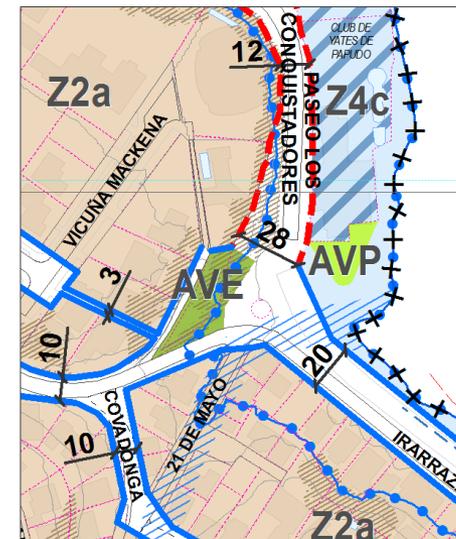
Se especificar la norma de uso de suelo sobre equipamiento de tipo de **servicios**, solo a destino servicios públicos, y se elimina el tipo de equipamiento educación y salud.

OBS 5: El terreno actualmente utilizado como especie de plazoleta no corresponde a un AVE ya que no figura en el PRC vigente. Ya que se trata de un terreno que recibirá proyectos relacionados con náutica o turística es que será oportuno determinar un uso de suelo compatible con ello.

Acuerdo

SE ACLARA:

Corresponde a un área de vocación pública de la playa Chica, que se reconoce externo al terreno del Club de Yates.

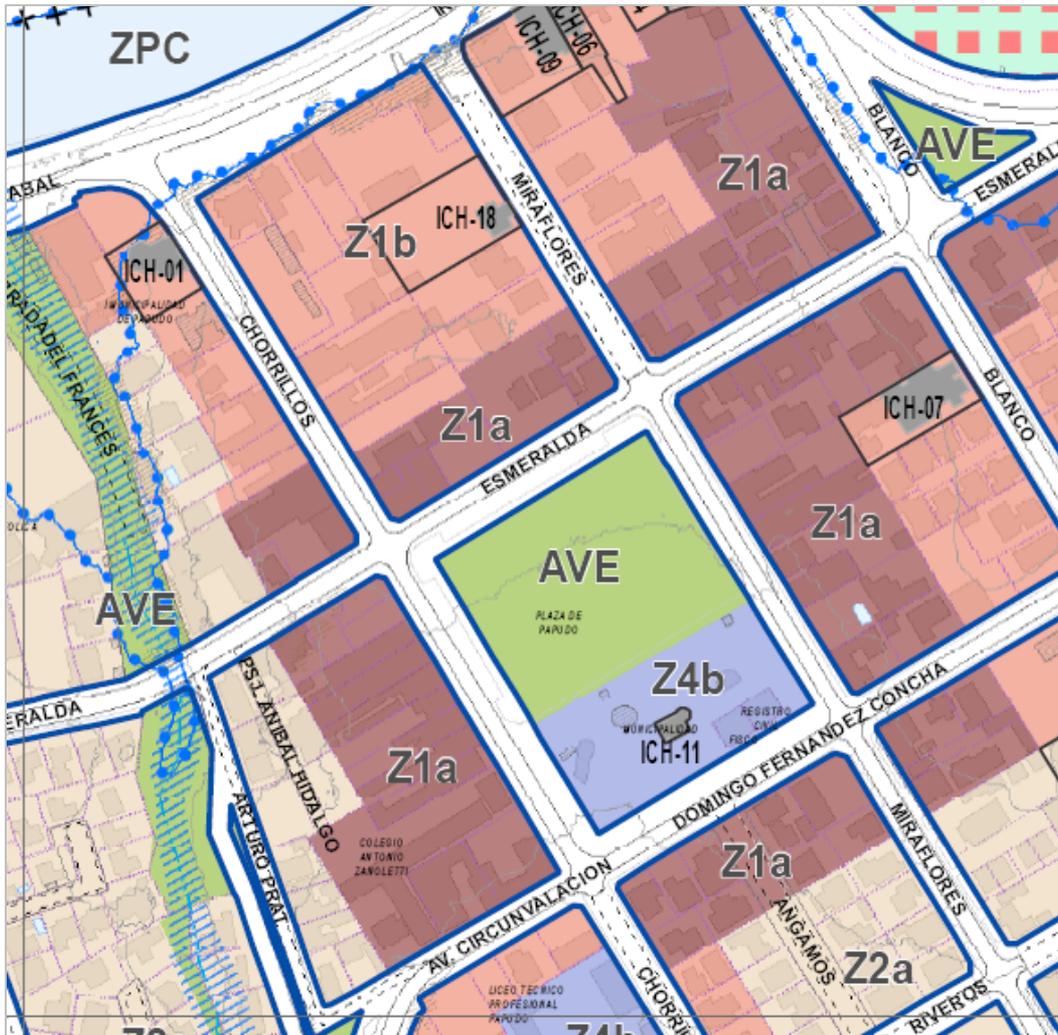


Cuadro normativo sometido a Consulta EAE

NORMAS URBANISTICAS										
ZONA	Superficie Predial Minima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Prof máx edif. Cont	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z4b	300	7	2	N/A	0	0,6 240	1 600	A	P	C
Propuesta de ajuste adoptado										
Z4b1	2500	7	2	N/A	0	0,8 240	2 600	A	P	C

3.5.PAPUDO: Centro

VERSIÓN CONSULTA EAE



ÁREA URBANIZABLE

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

ÁREA ESPECIAL

- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

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

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

ÁREAS DE PROTECCIÓN

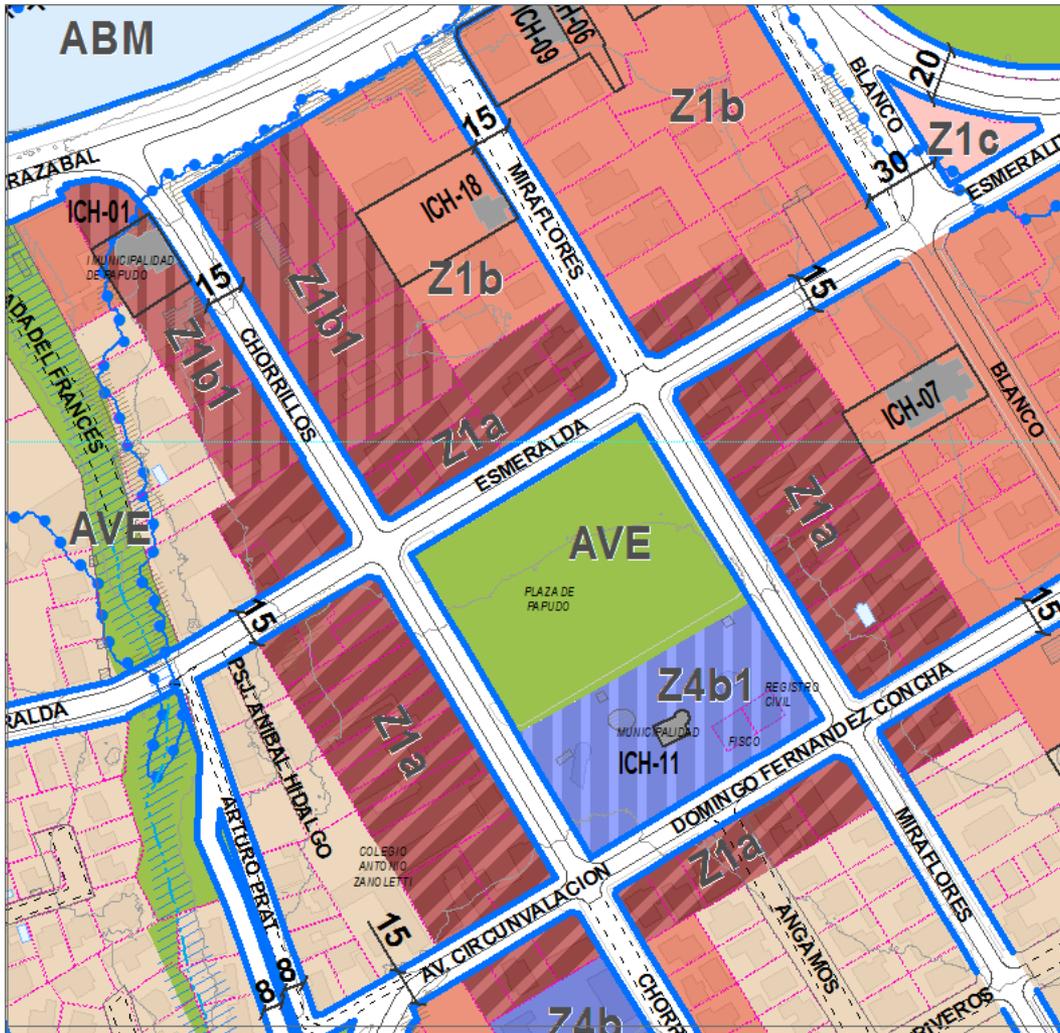
- MH, Monumento Histórico
- ICH, Inmueble de Conservación Histórica

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS CON APERTURA
- VÍAS CON ENSANCHE

3.5.PAPUDO: Centro

VERSIÓN AJUSTADA



ÁREA URBANIZABLE

- Z1b, Zona Equipamiento Mixto
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja

ÁREA ESPECIAL

- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4b1, Subzona de Equipamiento Consistorial

ÁREAS DE PROTECCIÓN

Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

- Z1a, Zona de Conservación Histórica
- Z1b1, Zona de Conservación Histórica - Recart

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

N° Folio	Nombre del solicitante	Observaciones
101	Juan Carlos Latorre	<p>a) Se propone optimizar la ruta conectando actual calle El Bosque directamente con calle propuesta Costa Punta Puyai</p> <p>b) no considerar ensanche de av. Los Faldeos (actual 12 m y propuesta 35 m)</p> <p>c) Nueva Los Faldeos ; Nueva 9 y Nueva Las Violetas parecen calles de escaso uso, muy poca conectividad</p> <p>d) Eliminar Nueva El Estero como conector puente ya que se contrapone al esfuerzo de establecer Av. Marítima como eje conductor. Eliminar nueva Las Docas y Nueva 9 por su conexión oriente a calle privada y por reemplazar proyecto de circulación de bicicletas y paseo</p> <p>1) Convertir el sendero de paso provisorio desde la calle El Bosque a través de los Lotes ECO 1 y ECO 2 hacia el punto de encuentro en una vía pública con estándar Serviu</p>
Correo electrónico 17012020_3	David Vargas	<p>Permitir que el proyecto que se desarrollará en el Lote MLP 3 A tenga construcciones de mediana altura con un zócalo inundable (101); En relación al LT MLP 3: 1. considerar zona de valor arqueológico de Punta Puya, 2. uso compatible y de baja ocupación, 3. empresas constructoras involucradas en el daño generado en los sitios ya intervenidos, compensen el daño provocado</p> <p>4. Que se instalen señaléticas e infografías para informar sobre área sensible</p>
Correo electrónico 17012020_8	Sergio Serrano	<p>se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Papudo</p> <p>Cuesta imaginar que esta zona que preferentemente se ubica en la área de riesgo de Puyai tenga sitios de 200 m2. Respecto del sistema de agrupamiento, la ordenanza indica continuo, aislado sobre continuo y la ficha indica aislado, al parecer debiera ser aislado para vivienda colectiva.</p> <p>También considerar que el coeficiente de constructibilidad es muy alto teniendo en consideración los múltiples usos admitidos ya que un proyecto podrá usar en 4 pisos el total de viviendas y además tendrá superficie sobrante para emplazar proyectos que no requieran de densidad.</p>
Correo electrónico	SECPLAN	se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

Vialidad evacuación

OBS1: Se propone optimizar la ruta conectando actual calle El Bosque directamente con calle propuesta Costa Punta Puyai. Esta vía vendría a complementar otras vías alternativas de emergencia, pero peatonales, como son las propuestas a través por una servidumbre por el condominio Brisas de Puyai y senderos peatonales propuestos por el nuevo PRC como son Nueva 6 y camino ecuestre. (101); no considerar ensanche de av. Los Faldeos (actual 12 m y propuesta 35 m); y Nueva Los Faldeos ; Nueva 9 y Nueva Las Violetas parecen calles de escaso uso, muy poca conectividad (101)

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se incorpora vía de evacuación materializada en el sector, se incorpora como afectación servidumbre de Condominio Brisas de Puyai, se disminuye la jerarquía y el ancho de diversas vías, dejando un circuito de vías de circulación peatonal.

Con esto, se deja un sector alto mayormente compuesto por circulaciones de peatonales.

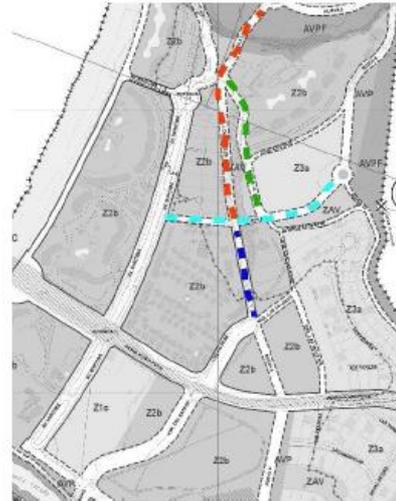


Lámina 10: Anteproyecto de Modificación al PRC. Calle El Bosque y Los Faldeos



Lámina 14: Anteproyecto de Modificación al PRC.

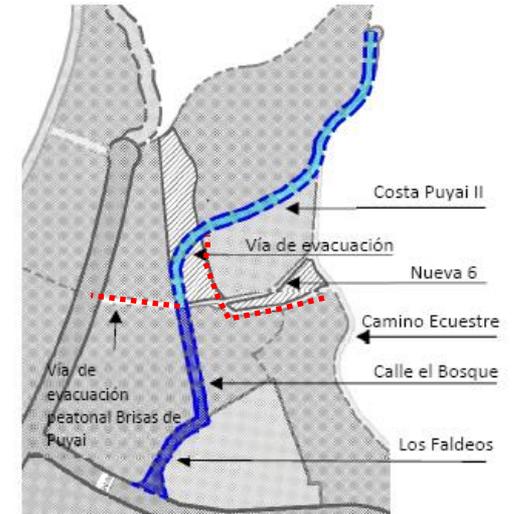


Lámina 11: Propuesta a Modificación PRC Calle El Bosque y Los Faldeos hacia el norte



Lámina 15: Propuesta

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

Vialidad evacuación

OBS2: Eliminar Nueva El Estero como conector puente ya que se contrapone al esfuerzo de establecer Av. Marítima como eje conductor. Eliminar nueva Las Docas y Nueva 9 por su conexión oriente a calle privada y por reemplazar proyecto de circulación de bicicletas y paseo; Permitir que el proyecto que se desarrollará en el Lote MLP 3 A tenga construcciones de mediana altura con un zócalo inundable (101);

Acuerdo

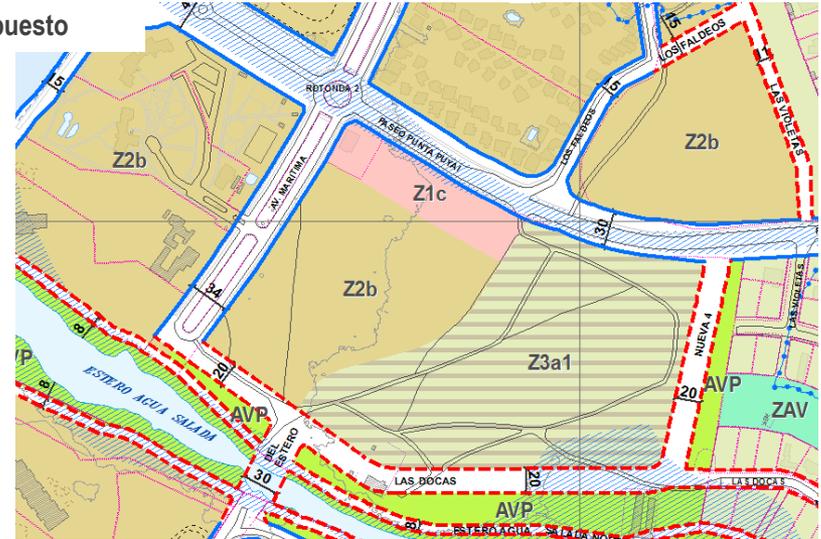
SE ACOGE PARCIAL:

Se elimina calle Nueva El Estero por lote MLP3, no obstante se mantiene circuito perimetral, a fin de ofrecer alternativas de circulación a un sector denso que se estaría densificando aún más.

El área verde proyectada se mantiene de acuerdo a condiciones de terreno, resguardando el borde del Estero Aguas Salada.

Por último, la zona Z1c del lote MLP3 se ajusta el área en torno a la Av. Paseo Punta Puyai, como zona en que se promueve la concentración de equipamientos.

Ajuste propuesto



Antecedente observación
Someteo a consulta EAE



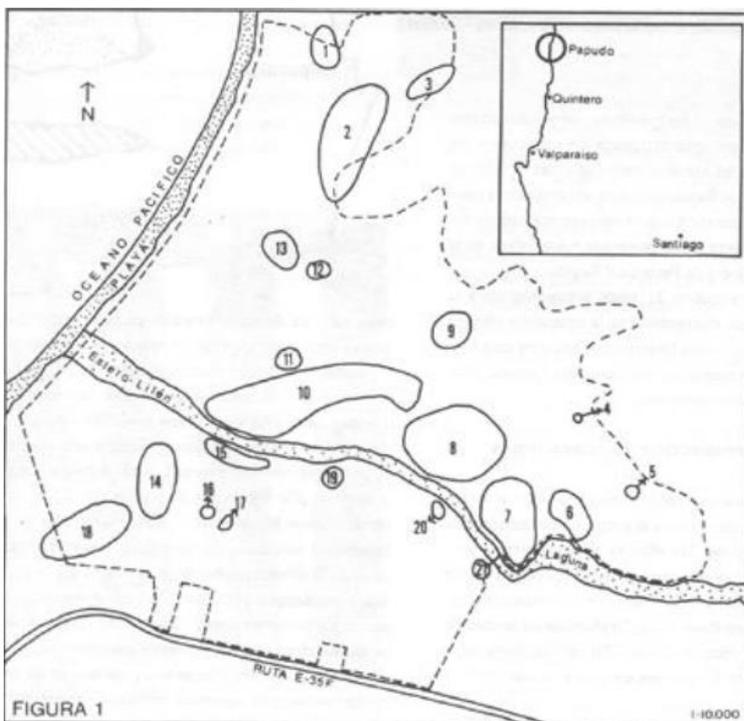
Lámina 15: Anteproyecto de Modificación PRC. Puente del Estero Avda Marítima

Lámina 16: Propuesta de Modificación PRC Papudo Conectividad Zona de Edificación de Altura Media y Parque

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

Valor Arqueológico

OBS3: En relación al LT MLP 3: 1. considerar zona de valor arqueológico de Punta Puya, 2. uso compatible y de baja ocupación, 3. empresas constructoras involucradas en el daño generado en los sitios ya intervenidos, compensen el daño provocado
 4. Que se instalen señaléticas e infografías para informar sobre área sensible (Correo electrónico 17012020_3); y se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Papudo (Correo electrónico)



Fuente: Avalos, H. y Román A.

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se incorpora una consideración de la situación arqueológica, disponiendo una subzona Z3a1 de menor intensidad, aumentando la superficie predial mínima.

Situación sometida a Consulta EAE

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie Predial Mínima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z3a	300	7	2	72	0,4	1	A	P	C
					120	300	Antejardín (m)		5

Propuesta de ajuste adoptado

NORMAS URBANISTICAS									
ZONA	Superficie Predial Mínima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación		
Z3a1	800	7	2	72	0,4	1	A	P	C
					120	300	Antejardín (m)		5

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

Ajuste de normas

OBS4: Cuesta imaginar esta zona en la área de riesgo de Puyai tenga sitios de 200 m². Respecto del agrupamiento debiera ser aislado para vivienda colectiva.

También considerar que el coeficiente de constructibilidad es muy alto, ya que un proyecto podrá usar en 4 pisos el total de viviendas y emplazar proyectos que no requieran de densidad. (Correo electrónico 17012020_8)

Acuerdo

SE ACOGE:

La zona Z2b ajusta aumentando la norma urbanísticas de subdivisión predial a 2000m², el sistema de agrupamiento solo a agrupamiento continuo.

Además se ajusta la constructibilidad a un coeficiente de 1, la ocupación de suelo a 0,2.

Situación sometida a Consulta EAE

NORMAS URBANISTICAS							
ZONA	Superficie Predial Minima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación
Z2b	200	14	4	220	0,4	2	A P C
					80	400	Antejardín (m) 5

Propuesta de ajuste adoptado

NORMAS URBANISTICAS							
ZONA	Superficie Predial Minima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	Agrupación
Z2b	2000	14	4	220	0,2	1	A P C
					300	1500	Antejardín (m) 5

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

VERSIÓN CONSULTA EAE



ÁREA URBANIZABLE

- Z1c, Zona Equipamiento Mixto en Área de Riesgo
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja
- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta
- AVPF, Área Verde Periférica
- ZAV, Zona de Área Verde

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

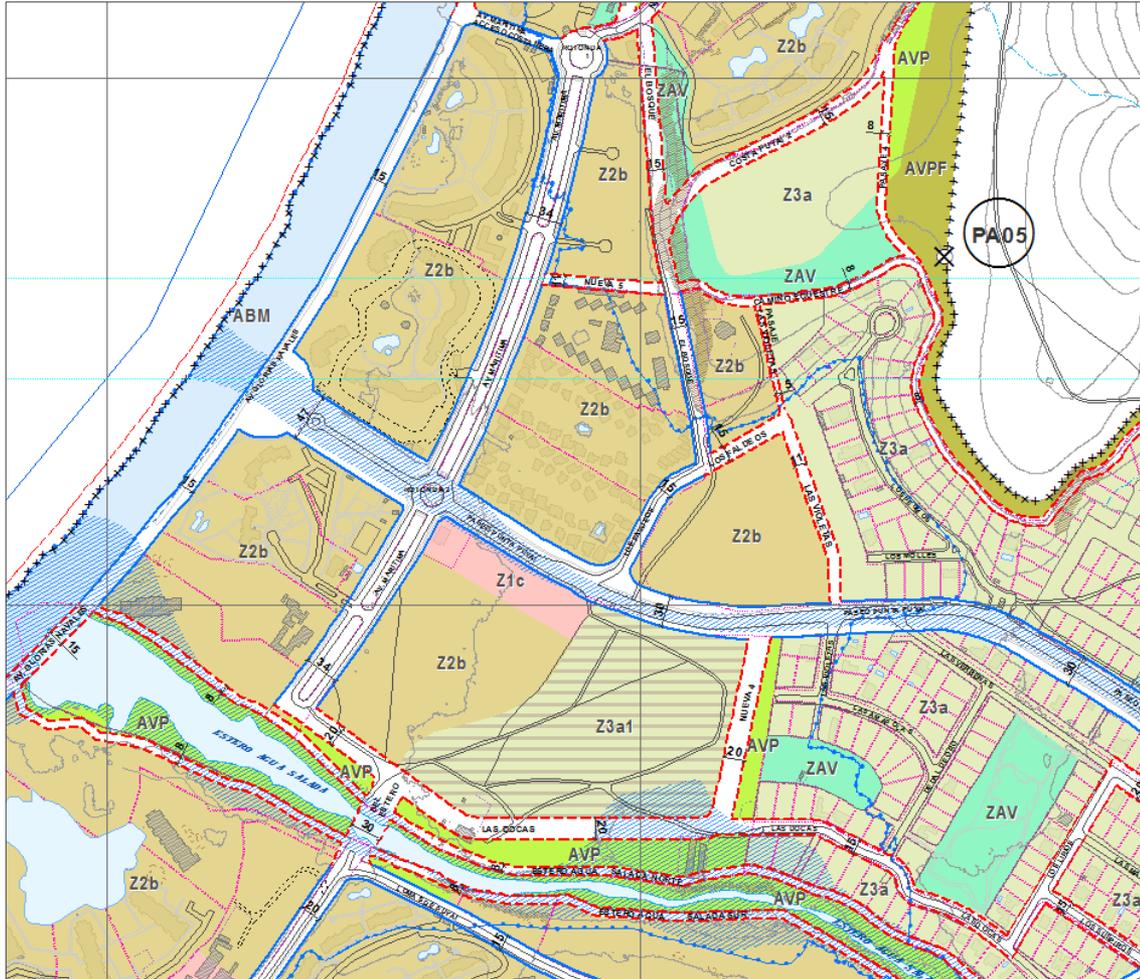
- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS CON APERTURA
- VÍAS CON ENSANCHE

3.6.PAPUDO: Punta Puyai

VERSIÓN AJUSTADA



ÁREA URBANIZABLE

- Z1c, Zona Equipamiento Mixto en Área de Riesgo
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja
- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
- Z3a1, Subzona Residencial en Extensión Intensidad Baja - Punta Puyai

ÁREA ESPECIAL

- AVPF, Área Verde Periférica
- ZAV, Zona de Área Verde

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta
- ABM, Área de Borde Mar

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.7.PAPUDO: entre villas

3.7.PAPUDO: entre villas

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
88-109-138-162-171-184-194-206-218-239-249-257-266-284-294-303-321-345-355-362-370-385-394-402-404-421-449-451-469	Andrea Espindola-Barbara Paredes -Manuel Elgueta Dedes-Paula Orchard Vergara-Consuelo Olivares Ponce-Margarita Sandoval-Danitz Araya-Maria Jose Sanchez Jasen-Marcela Gonzalez Barrientos-Athenas Sara Elgueta Dedes-Francisca Espinoza Diaz-Ana Maria Rodriguez Vigo-Nelson Rebolledo Ribotta-Paula Rivera Luque-Juan Perez Bassi-Marta Antonucci-Magdalena Moreno Garcia-Marcela Valdivieso Fadic-Patricia Araya Navarro-Karla Barnachea Vergara- Rony Goldschmied Neger-Gino Antonio Encina Cueto -Sergio Rebolledo -Sergio Raul Melnick Israel -Omar Donoso Guerra-Luis Berrios-Carmen Guerra Marin-Maria Alejandra Elgueta Astaburuaga-Andrew Hodgkin	se solicita una aclaración publica antes de la aprobación de la presente fase del Proceso de Elaboración del Nuevo Plan Regulador de Papudo donde se exponga debidamente a la comunidad las características de esta zona dirigida a satisfacer la demanda habitacional de los sectores más vulnerables. Las zonas se contradice en sus informaciones en superficie predial mínima, sino también en lo respecto a las densidades
20	Bernardo Alamos	AVP espejo de agua ubicada contiguo a Villa Almendral se detectó una sobredimensión, por lo tanto se solicita dejar como máximo 5.040 m2 Reemplazar Z1b por Z1a debido a futuros proyectos de vivienda proyectados y su ubicación en el acceso oriente de la comuna lograría desarrollo armónico de proyectos inmobiliarios de vivienda y comercio Vías de circulación: eliminar el peumo, 3.2 eliminar lagunillas eliminar Nueva El Maitén, y ajustar Nueva el Quillay a subdivisión de lotes sitio 2 y 3
64	Manuel Berrios Morales	Considerar la integración social según lo mandata el Plan Nacional de Desarrollo Urbano
476	Gonzalo Fuenzalida	terreno entre villas está subdividido en 4 lotes, siendo que el sitio 4 está destinado a una población de viviendas sociales, por donación del propietario al Municipio. La calle Nueva El Maitén no se justifica, ni no, por el contrario separa esta propiedad de las canchas de Golf, lo que podría tomarse como una discriminación con las personas vulnerables. Además le disminuye su terreno apto para construir. Creo que eta calle más que un beneficio es un daño, por lo que propongo eliminarla
478	Francisco Walker Prieto	Se solicita permitir uso de equipamiento destino supermercados y grandes tiendas respaldado por Anteproyecto de edificación 03/2019
Correo electrónico 17012020_8	Sergio Serrano	Debido a que la actividad industrial correspondiente a fábrica de conservas se encuentra mal emplazada, solicita reemplazar zona Z6 en manzana comprendida entre calles, el Peumo; Nva Gral Bernaldes; Victor Fazio y Los Parques por un uso de suelo de equipamiento que traiga incentivos a su propietario para una relocalización
Correo electrónico	SECPLAN	se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad

3.7.PAPUDO: entre villas

Laguna Totoral, zonas y vialidad asociada

OBS1: AVP espejo de agua ubicada contiguo a Villa Almendral se detectó una sobredimensión, por lo tanto se solicita dejar como máximo 5.040 m² (20).

Acuerdo

NO SE ACOGE:

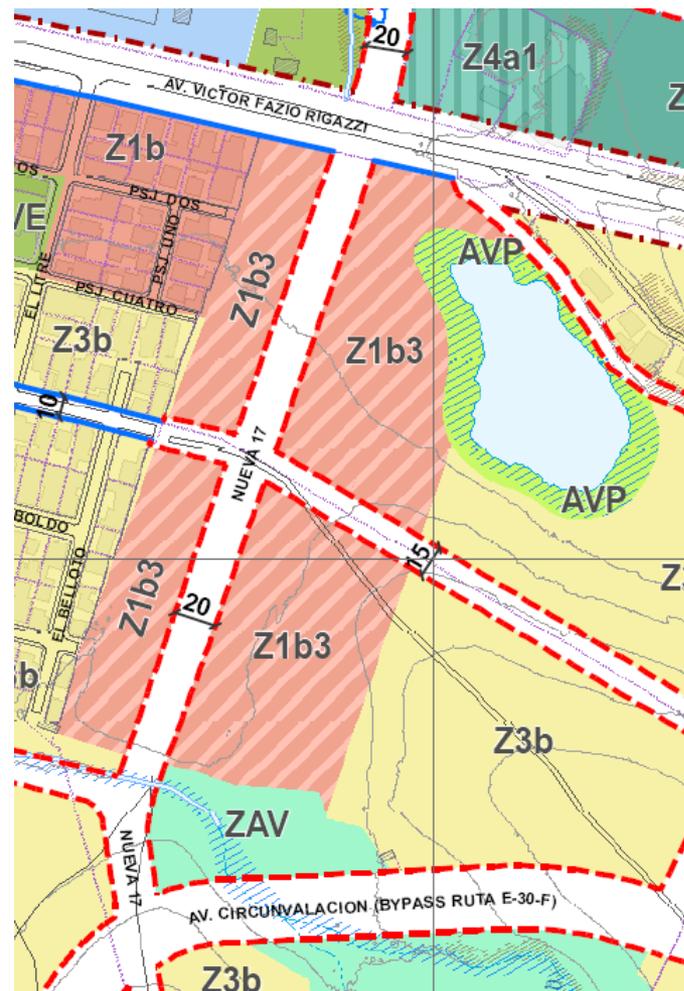
Mantener superficie de la laguna Totoral arrojada por el estudio fundado de riesgo. Se mantiene su condición de afectación de utilidad pública AVP.

OBS2: Reemplazar Z1b por Z1a debido a futuros proyectos de vivienda proyectados y su ubicación en el acceso oriente de la comuna lograría desarrollo armónico de proyectos inmobiliarios de vivienda y comercio (20).

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se desestima la adopción de Z1a debido a que esta última corresponde a una zona exclusiva del centro de Papudo, que contempla una ocupación de suelo alta, no obstante se ofrece una subzona Z1b3 con mayor diversidad de usos equipamiento comercial.



Propuesta de ajuste adoptado

3.7.PAPUDO: entre villas

Laguna Totoral, zonas y vialidad asociada

OBS3: Vías de circulación: eliminar el peumo, 3.2 eliminar lagunillas eliminar Nueva El Maitén, y ajustar Nueva el Quillay a subdivisión de lotes sitio 2 y 3 (20); La calle Nueva El Maitén no se justifica, separa esta propiedad de las canchas de Golf, lo que podría tomarse como una discriminación con las personas vulnerables, disminuye su terreno apto para construir, es un daño (32); se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad.

Acuerdo

SE ACOGE PARCIAL:

Se ajusta Nueva El Maitén hasta Nueva Iquique, y se ajusta Nueva El Quillay. Se elimina calle de Condominio El Almendral, generando área verde en el sector colindante con villa O'Higgins, en función de proyecto municipal de pasarela sobre la Ruta F-30-E.

Se mantiene Lagunillas, siendo una circulación no estructurante, que mantiene la circulación informal que se realiza entre Villa Marina al poniente, pudiendo conectar dicho sector, la laguna Totoral, y la Av. Víctor Fazio Rigazzi.



Propuesta de ajuste adoptado

3.7.PAPUDO: entre villas

Proyectos de integración

OBS4: Considerar la integración social según lo mandata el Plan Nacional de Desarrollo Urbano. (64); y se solicita una aclaración publica antes de la aprobación de la presente fase del Proceso de Elaboración del Nuevo Plan Regulador de Papudo donde se exponga debidamente a la comunidad las características de esta zona dirigida a satisfacer la demanda habitacional de los sectores más vulnerables. Las zonas se contradice en sus informaciones en superficie predial mínima, sino también en lo respecto a las densidades (88-109-138-162-171-184-194-206-218-239-249-257-266-284-294-303-321-345-355-362-370-385-394-402-404-421-449-451-469)

Acuerdo

SE ACLARA:

Que la norma urbanística base establecida contemplaba el uso del Art. 6.1.8 OGUC. Por su parte, se aclara que la densidad normada es de 320 hab/ha.

No obstante, para la debida aplicación del objetivo de integración Social, otorgar las condiciones de mayor densidad (320 hab/ha) solo como incentivo de norma condicionada al mejoramiento de la integración social, como se propone:

Aclaración técnica

Excepción de norma vivienda económica

Artículo 6.1.8. A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos planes reguladores:

- Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto
- Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Plan regulador
- Zonas de riesgo.
- Uso de suelo.
- Dotación de estacionamientos.
- **Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.**
- Vialidad.

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **No sobrepasar los cuatro pisos**, con una altura máxima de edificación de 14 m.
- No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menor, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.
- Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m² por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.

3.7.PAPUDO: entre villas

Proyectos de integración

OBS4: Cont.

Acuerdo

Se incorpora el siguiente texto de incentivos normativos en Ordenanza, diferenciando norma base y norma con incentivos:

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se establece el siguiente incentivo de norma:

1. Incentivo de Integración Social

*Dirigido a proyectos de viviendas integradas que consideren un porcentaje mínimo de **viviendas destinadas a la aplicación de subsidios habitacionales de 30%, considerando un mínimo de 2/3 de vivienda dirigida al 40% más vulnerable de la población según el Registro Social de Hogares.** Estos proyectos podrán acceder a un aumento del coeficiente de constructibilidad; coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores; densidad máxima; altura máxima de edificación; y superficie de subdivisión predial mínima del proyecto, según los valores que se disponen en el cuadro de incentivos normativos para la zona Z3b del PRC establecidas en el Artículo 11 de la presente ordenanza.*

Aclaración técnica

Incentivo condicionado integración social

Artículo 184 LGUC. Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio **condicionados** al desarrollo o mejoramiento de **espacios públicos o equipamientos públicos**, instalación de **obras de arte** o al **cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en mejorar los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.**

Artículo 6.1.2. OGUC. Define tipos de vivienda que podrían

- Vivienda económica: según DFL. N° 2 de 1959, menos de 140 m².
- Vivienda Social: vivienda económica valor de tasación bajo las 400 UF.
- **Proyecto de viviendas integradas:** proyecto residencial que mejora los niveles de **integración social urbana**, conformado por **viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado** o que contempla el **porcentaje mínimo de tales viviendas.**

Artículo 6.6.1. Podrá establecerse beneficios de normas urbanísticas a predios para **proyectos de viviendas integradas**, correspondientes a:

1. **Proyectos destinados a familias vulnerables** en postulación colectiva al DS N° 49 de 2011 Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
2. **Proyectos que postulan al Programa de Integración Social y Territorial** DS N° 19 de 2016, cumpliendo % de viviendas para familias vulnerables y sectores medios según el llamado correspondiente.
3. **Proyectos que contemplan viviendas destinadas a la aplicación de subsidios habitacionales**, mínimo 20% de las viviendas destinadas beneficiarios de subsidio, de las cuales la mitad deberá corresponder a 40% más vulnerable según el Registro Social de Hogares.

3.7.PAPUDO: entre villas

Proyectos de integración

OBS4: Cont.

Cuadro normativo
sometido a Consulta EAE

Propuesta de ajuste

ZONA	NORMAS URBANISTICAS							Agrupación		
	Superficie Predial Mínima (m)	Altura máx (m)	Altura N°Pisos	Densidad (hab/ha)	Ocupación de Suelo	Constructibilidad	A	P	C	
Z3b	200	10,5	3	320	0,6 120	2 400	A	P	C 3	
Z3b BASE	350	7	2	100	0,6	1 350	A	P	C 3	
Z3b CON INCENTIVO	180	14	4	320	0,7 126	2 360	A	P	C 2	

Aclaración técnica

Programas Habitacionales asociados

DS N°49 de 2011. Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Dirigido a familias del 40% más vulnerables de la población, no propietarias de vivienda, para acceder a un apoyo estatal para comprar una casa o departamento que no supere las 950 UF, acreditando un ahorro mínimo de 10 UF, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales, integrarse a una postulación colectiva o a las iniciativas de proyectos habitacionales del SERVIU.

DS N°19 de 2016 Programa de Integración Social y Territorial. Permite a diferentes estratos socioeconómicos acceder a proyectos habitacionales en barrios bien localizados, ofreciendo un bono aplicado a la compra de la vivienda: hasta 240 UF para los sectores vulnerables y hasta 300% para sectores medios..

DS N°1 de 2011. Subsidio habitacional para familias de sectores medios. Dirigido a familias de sectores medios no propietarias de vivienda, con capacidad de ahorro y posibilidad de adquirir crédito hipotecario. Se distinguen tres segmentos:

Grupos emergentes tramo 1, subsidio máximo de 500 UF para familias de hasta el 60% más vulnerable que accedan a viviendas de hasta 1000 UF con un ahorro mínimo de 30 UF;

Grupos emergentes tramo 2, subsidio máximo de 516 UF para familias de hasta el 80% más vulnerable que accedan a viviendas de hasta 1400 UF con un ahorro mínimo de 40 UF;

Y el **Segmento de sectores medios,** subsidio máximo de 125 UF para familias de hasta el 90% más vulnerable que accedan a viviendas de hasta 2200 UF con un ahorro mínimo de 80UF.

3.7.PAPUDO: entre villas

Uso industrial

OBS6: Debido a que la actividad industrial correspondiente a fábrica de conservas se encuentra mal emplazada, solicita reemplazar zona Z6 en manzana comprendida entre calles, el Peumo; Nva Gral Bernales; Victor Fazio y Los Parques por un uso de suelo de equipamiento que traiga incentivos a su propietario para una relocalización (Correo electrónico 17012020_8); y se requiere revisar en detalle zonificación y vialidad de Papudo (Correo electrónico 17012020_7)

Acuerdo

SE ACOGE:

Eliminando el uso de actividad productiva al interior de la localidad de Papudo, por lo que la industria referida se entenderá como actividad congelada (Art. 62), pudiendo mantener el uso sin aumentar su construcción.

En su lugar se zonifica con subzona Z4a1 como equipamiento exclusivo que permita infraestructura terrestre, siendo uno de los terrenos de interés para estos fines.

Queda como posibilidad del municipio, previo informe del Servicio de Salud, declararla como industria mal ubicada. No obstante, dicha industria también podría asimilarse a equipamiento comercial o servicio, siempre que sea calificada como actividad inofensiva por la SEREMI de Salud.

Aclaración técnica

Congelamiento del uso industrial

Artículo 62 LGUC. Los terrenos cuyo uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán **congelados**. En consecuencia, **no podrá aumentarse en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso** de suelo. Sin embargo, los aumentos que tengan por objeto mitigar impactos ambientales o mejorar su calidad arquitectónica, no estarán afectos a dicho congelamiento.

Las **industrias mal ubicadas, que causen molestias o daños al vecindario, deberán trasladarse dentro del plazo que les señale la Municipalidad** (mínimo un año), previo informe del Depto. de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud y de la SEREMI MINVU.

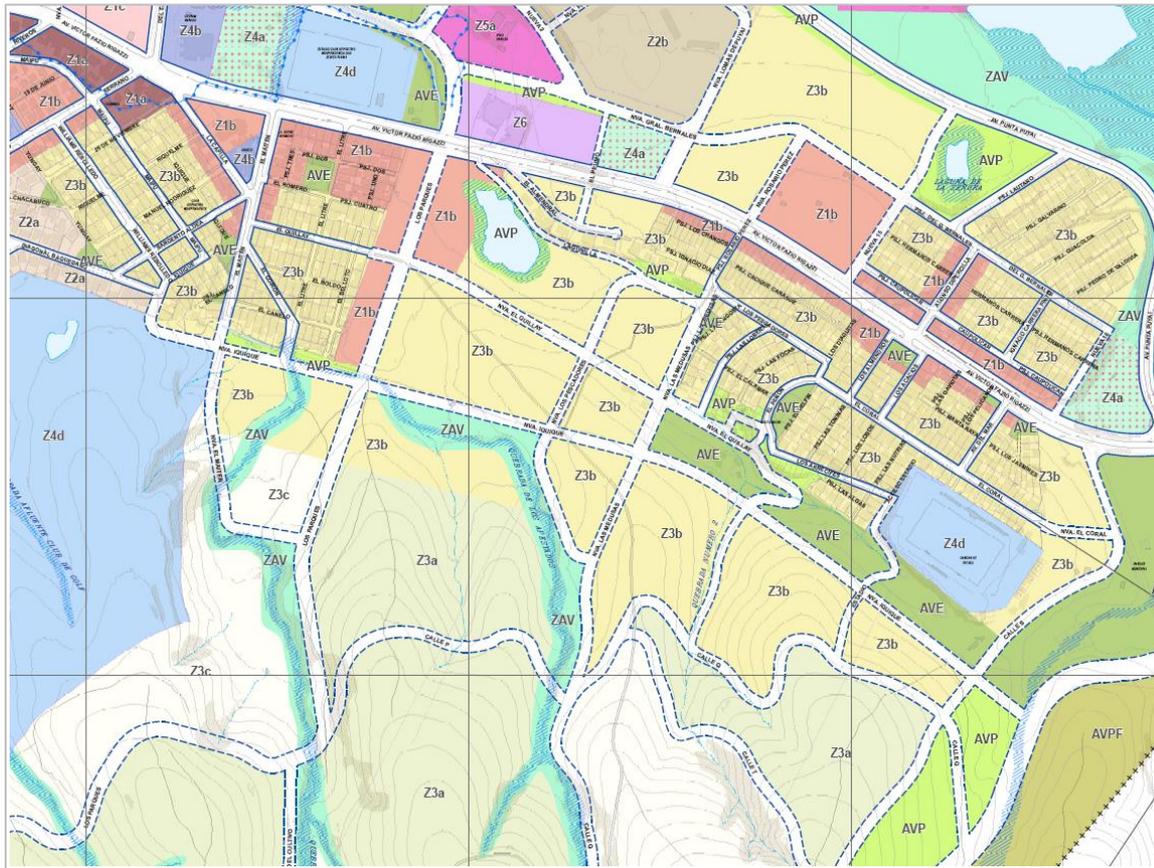
Permanencia industria inofensiva

Artículo 2.1.28 OGUC. PRC podrá limitar la instalación de actividad productiva, sin perjuicio de las normas ambientales.

Estas actividades pueden ser calificadas como **inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas** por la SEREMI de Salud. Aquella que califique como **inofensiva podrá asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios**, cuando se acredite que no producirá molestias al vecindario.

3.7.PAPUDO: entre villas

VERSIÓN CONSULTA EAE



ÁREA URBANIZABLE

- Z1b, Zona Equipamiento Mixto
- Z2a, Zona Residencial Preferente Intensidad Baja
- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3a, Zona Residencial en Extensión Intensidad Baja
- Z3b, Zona Residencial en Extensión Intensidad Media
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación

ÁREA ESPECIAL

- Z4a, Zona de Equipamiento Exclusivo
- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4d, Zona de Equipamiento Deportivo
- Z5a, Zona de Infraestructura

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta
- AVPF, Área Verde Periférica

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

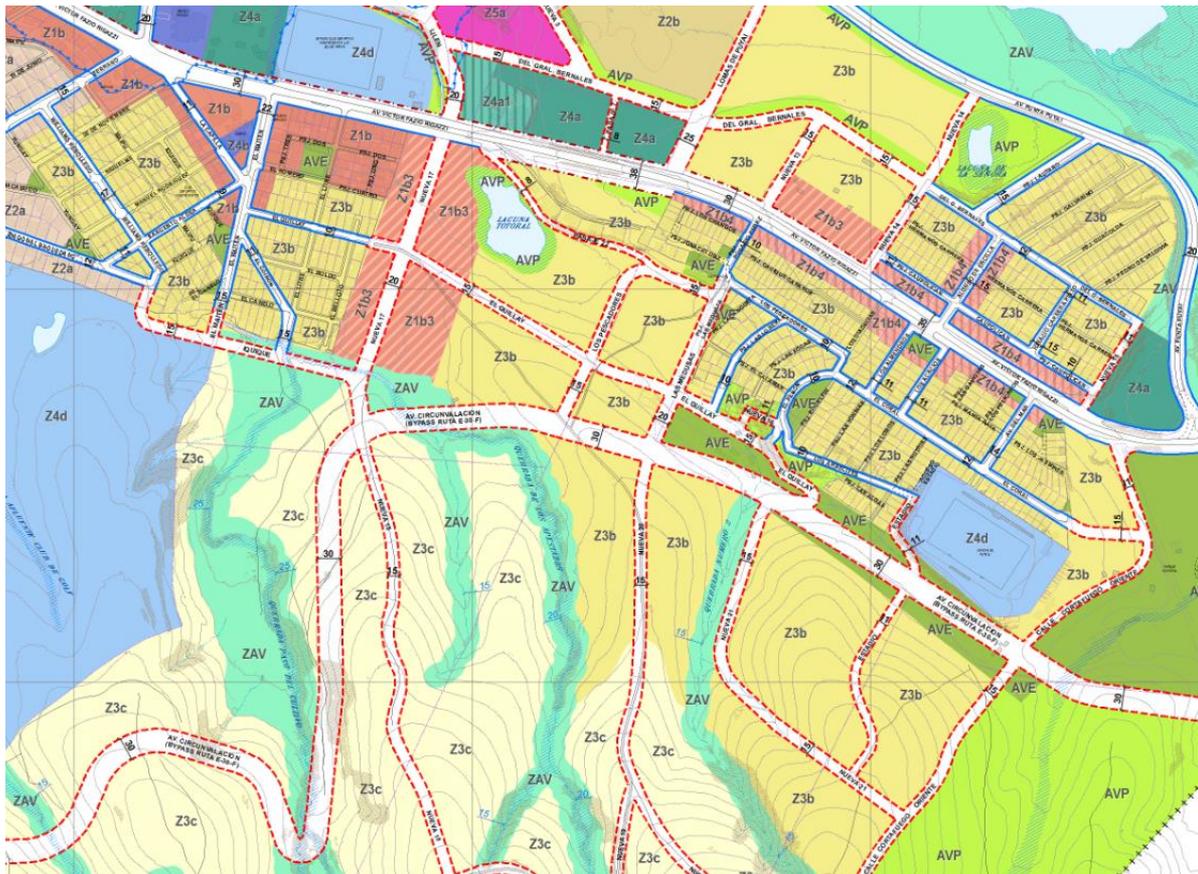
- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS CON APERTURA
- VÍAS CON ENSANCHE

3.7.PAPUDO: entre villas

VERSIÓN AJUSTADA



ÁREA URBANIZABLE

- Z1b3, Subzona Equipamiento Mixto - Villas
- Z1b4, Subzona Equipamiento Mixto - Subcentro
- Z2b, Zona Residencial Preferente Intensidad Media
- Z3b, Zona Residencial en Extensión Intensidad Media
- Z3c, Zona Residencial en Extensión Baja Ocupación

ÁREA ESPECIAL

- Z4a, Zona de Equipamiento Exclusivo
- Z4a1, Subzona de Equipamiento Exclusivo Terminal
- Z4b, Zona de Equipamiento Esencial y Servicios
- Z4d, Subzona de Equipamiento Deportivo
- Z5a, Zona de Infraestructura
- AVPF, Área Verde Periférica
- ZAV, Zona de Área Verde

PLAZAS, PARQUES Y ÁREAS VERDES

- AVE, Área Verde Existente
- AVP, Área Verde Propuesta

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- AR1, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Maremoto
- AR2, Áreas Inundables y Potencialmente Inundables por Desborde de Cauce y Flujo de Detritos
- AR3, Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Erosiones Acentuadas

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Vías existentes
- Vías con apertura
- Vías con ensanche

3.8.PAPUDO: otros

3.8.PAPUDO: otros

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
56	Manuel Berrios Morales	Considerar la problemáticas que trae el cambio climático (cambios de temperatura, precipitaciones, eventos climáticos extremo, biodiversidad, etc.) que pueden traer graves problemas en el futuro.
59	Manuel Berrios Morales	Mejorar la distribución y cantidad de metros de las áreas verdes de la comuna que garanticen el acceso de los vecinos a áreas de esparcimiento familiar, según SEIDU
333	Jimena Jacoby	Áreas verdes. Con qué agua?
477	Gonzalo Fuenzalida	Considerando que ya existe una zona que se adecúa a los propositos del Nuevo PRCP, debiera continuar con la misma densidad y altura que el condominio inmediatamente vecino denominado vista mar.
Sin folio 13/01/2020	Diego Errázuriz Zañartu -	1. Definición geométrica de área verde sobre terreno. Solicitamos ajustar la propuesta del PRC en esta área verde para que sea consistente en forma y superficie con aquella aprobada por este mismo municipio en febrero de 2019 en permiso de edificación aprobado N° 09/2019. 2. se grafica sobre una quebrada una zona denominada AR3 área propensa a avalanchas, rodadoso erosiones acentuadas. Solicitamos ajustar el área AR3 al polígono que indica el estudio de riesgo pertinente que aportamos
17012020_11	Sergio Serrano	2 Incorporar al PRC área de protección de valor natural en sectores en que existan zonas o elementos protegidos por el ordenamiento juridico vigente
17012020_12	Sergio Serrano	3 Considerando la normativa de área de riesgo, se debe revisar la norma urbanística en área de riesgo y la ordenanza deberá citar este artículo a objeto que los proyectos cumplan con las exigencias.
17012020_14	Sergio Serrano	5 ACTUAL CALLE 19 y 20, ensanches proyectados
17012020_15	Sergio Serrano	6 Solicita incorporar normativa contenida en el plan intercomunal referida a cortes y rellenos en terrenos así como las disminuciones de ocupación de suelo de edificaciones en terrenos con pendiente.
17012020_16	Sergio Serrano	7 El terreno actualmente utilizado como especie de plazoleta no corresponde a un AVE ya que no figura en el PRC vigente. Ya que se trata de un terreno que recibirá proyectos relacionados con náutica o turística es que será oportuno determinar un uso de suelo compatible con ello.
17012020_17	Sergio Serrano	8 La quebrada Los Canelos descarga sedimentos hacia la playa Las Conchitas por lo cual es importante impedir la urbanización de sus costados para no empobrecer dicha playa.
17012020_18	Sergio Serrano	9 Uno de los atributos de Papudo es contar con una red de senderos para hacer caminatas (trekking) y bicicletas por sectores de interés natural y paisajístico. La propuesta de Plan Regulador debiera reconocer estos senderos asegurando su calidad de uso público para preservar esta red de vialidad peatonal y accesibilidad pública. Estos senderos deben tener una porción de terreno a sus costados con uso de suelo área verde actividades prohibidas para evitar su urbanización.

3.8.PAPUDO: otros

N° Folio	Nombre del solicitante	Observación
17012020_19	Sergio Serrano	10 vialidad propuesta se ubica al costado de cauces, en ladera de quebradas. impactarán irreversiblemente a las quebradas cuyos cauces se deben proteger por cuanto deben ser reemplazados por trazados que se alejen de los cauces para no afectar las quebradas y sus ecosistemas: Calle J, Calle C, Calle I, Calle N, Calle O, Qda Paso del Cultivo, Calle Q, Calle R, Nueva Los Pescadores y Calle K
17012020_20	Sergio Serrano	11a Existe duplicidad de calles en sector Lilen Paseo Av del Mar en tramo entre nueva 7 debiera fundirse con calle Nueva 3 ya que el emplazamiento del paseo resta superficie de playa 11b La estrechez de un tramo de playa entre pasaje Nueva 7 hasta pasado la construcción existente hace inviable cualquier edificación por lo que la zona Z4c se debiera reubicar en un sector de mayor terreno de playa y alrededor de edificación existente, que evite las construcciones que restarán superficie útil de playa (arena) a la comunidad perdiendo atributo turístico. 11c eliminar via borde cerro AVPF con Z2b es posible que los proyectos en zona superior resuelvan la vialidad interna. y dar uso exclusivamente residencial 11d restituir zona residencial entre nueva 7 nueva 8 y nueva 3
17012020_21	Sergio Serrano	12 Corresponde a ladera de cerro de pendiente pronunciada. Para esta zona en el PRC vigente la sup predial mínima es 400 m2, lo propuesto baja a 200 m2. La tendencia para terrenos en pendiente es opuesto a lo que pretende la zona Z2b, en cuanto normalmente la planificación reconoce mayor superficie predial y menor densidad a mayor pendiente.
17012020_22	Sergio Serrano	13 Cuesta imaginar que esta zona que preferentemente se ubica en la área de riesgo de Puyai tenga sitios de 200 m2. Respecto del sistema de agrupamiento, la ordenanza indica continuo, aislado sobre continuo y la ficha indica aislado, al parecer debiera ser aislado para vivienda colectiva. Tambien considerar que el coeficiente de constructibilidad es muy alto teniendo en consideración los multiples usos admitidos ya que un proyecto podrá usar en 4 pisos el total de viviendas y además tendrá superficie sobrante para emplazar proyectos que no requieran de densidad.
17012020_23	Sergio Serrano	14 Debido a que la actividad industrial correspondiente a fábrica de conservas se encuentra mal emplazada, solicita reemplazar zona Z6 en manzana comprendida entre calles, el Peumo; Nva Gral Bernales; Victor Fazio y Los Parques por un uso de suelo de equipamiento que traiga incentivos a su propietario para una relocalización.

3.8.PAPUDO: otros

Cambio climático, áreas verdes y protección ambiental

OBS1: Considerar la problemáticas que trae el cambio climático (cambios de temperatura, precipitaciones, eventos climáticos extremo, biodiversidad, etc.) que pueden traer graves problemas en el futuro. (56)

Acuerdo

SE ACLARA:

En consideración de Cambio Climático, el estudio no se realizó una especial consideración, no obstante el estudio de los fenómenos de riesgos consideran eventos de desastre con periodo de retorno de hasta 100 años, los cuales, bajo el contexto de cambio climático podrían volverse más recurrentes, por lo que es importante definir áreas de riesgos de acuerdo al Art. 2.1.17 OGUC.

Entre estos, el área de riesgo AR2 del estudio de riesgo físico considera flujo de detritos es una materia fundamental debido a que es un fenómeno particularmente sensible a las variaciones en las precipitaciones.

OBS2: Áreas verdes. Con qué agua? (333)

Acuerdo

SE ACLARA:

La zona área verde corresponden al Art 2.1.31 OGUC, el tratamiento de estas áreas parque podrá ser paisajístico o mantener su condición rústica.

OBS3: Mejorar la distribución y cantidad de metros de las áreas verdes de la comuna que garanticen el acceso de los vecinos a áreas de esparcimiento familiar, según SEIDU (59)

Acuerdo

SE ACLARA:

Se desestima mayor superficie de área verde para cubrir requerimientos SIEDU (10 m²/hab) de plazas y parques públicos por habitante. Sumando las áreas verdes existentes y proyectadas, el área verde pública alcanzaría 48,7 ha, 43,7 m²/hab, para los 12.896 hab proyectados por el plan.

OBS4: Incorporar al PRC área de protección de valor natural en sectores en que existan zonas o elementos protegidos por el ordenamiento jurídico vigente) (17012020_11)

Acuerdo

SE ACLARA:

En el área urbana de Papudo no existen áreas de protección legal de valor natural.

3.8.PAPUDO: otros

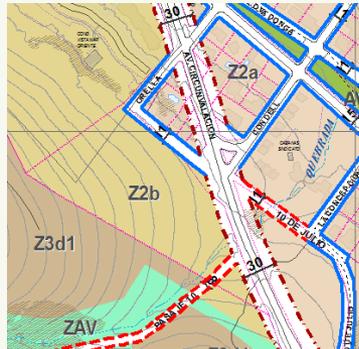
Lotes particulares

OBS5: Lote L. Considerando que ya existe una zona que se adecúa a los propósitos del Nuevo PRCP, debiera continuar con la misma densidad y altura que el condominio inmediatamente vecino denominado vista mar. (477)

Acuerdo

SE ACLARA:

Se estima que el referido vecino "Vista mar" dispone de 205 viviendas en un terreno de 4,8 ha, lo cual arroja una densidad de 170 hab/ha, inferior a los 220 hab/ha normado actualmente en la zona Z2b establecido para el terreno referido.



En cuanto a la altura, se identifica que la altura del bloque regular del condominio Vistamar es de 5 pisos, un piso más que la norma propuesta. No obstante, los mecanismos de conjunto armónico contenidos en la ordenanza general permitirían aumentar la altura, llegando a 5 pisos.

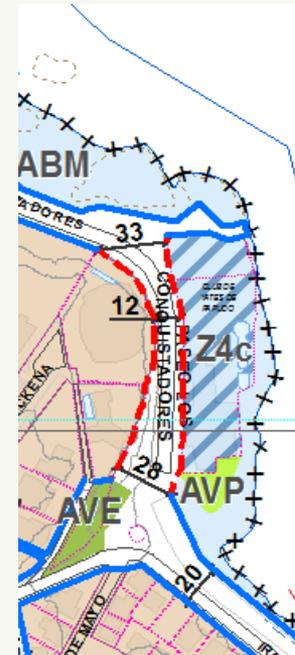
OBS6: ACTUAL CALLE 19 y 20, ensanches proyectados, en terrenos de Ferronor

Acuerdo

SE ACLARA:

Respecto, la DOM señala que “Se ha tenido a la vista el plano del año 1953 mencionado, que consiste en la Subdivisión de un paño de terreno que segrega 3 lotes, uno de estos es, el terreno donde actualmente se emplaza el club de yates, otro lote, que es el actual emplazamiento del edificio Marina Club, con la calle N° 19 de por medio, que indica que es de propiedad de Ferrocarriles del Estado.

Además como antecedente esta la escritura de donación de los terrenos de las calles de parte de la Familia Irrazabal del año 1910, que no menciona la calle N° 19 asignada por el PRC vigente del año 1969, por lo que podemos deducir que esta no pertenecía a la sucesión Irrazabal.”



3.8.PAPUDO: otros

Lotes particulares

OBS7: 1. Definición geométrica de área verde sobre terreno. Solicitamos ajustar la propuesta del PRC en esta área verde para que sea consistente en forma y superficie con aquella aprobada por este mismo municipio en febrero de 2019 en permiso de edificación aprobado N° 09/2019.

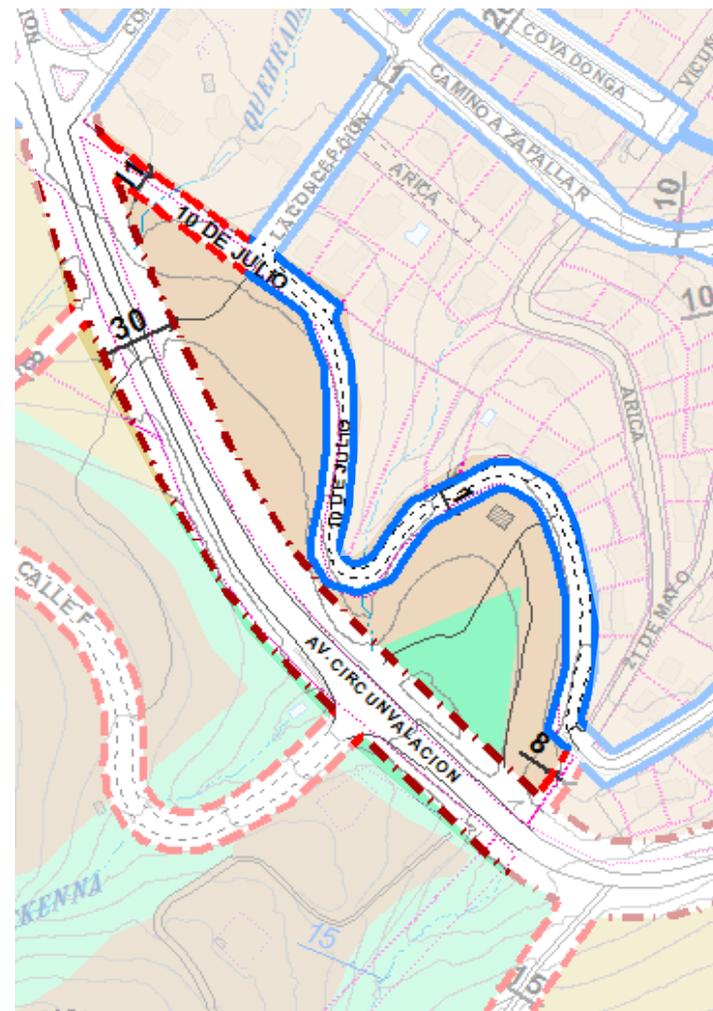
2. se grafica sobre una quebrada una zona denominada AR3 área propensa a avalanchas, rodados erosiones acentuadas. Solicitamos ajustar el área AR3 al polígono que indica el estudio de riesgo pertinente que aportamos (sf)

Acuerdo

SE ACLARA:

Respecto, la DOM señala que “al área verde graficada en el PRC vigente denominada 6 a , se señalo en el CIP N° 126 de fecha 14/07/2017, y corresponde a un área verde privada que se considera en la aprobación del proyecto de vivienda.” por lo que se ajusta geometría.

Respecto al área de riesgo “AR3 área propensa a avalanchas, rodados erosiones acentuadas”, estas corresponden en específico a áreas de escarpe. El estudio de riesgo referido no contiene el análisis de dicha materia, más bien se trata de un estudio de escurrimiento e inundación de la quebrada. Se debe informar sobre las obras de habilitación del terreno para tratar las condiciones de pendiente del terreno, para ser incorporado al análisis del especialista.



3.8.PAPUDO: otros

Áreas de riesgo

OBS9: Considerando la normativa de área de riesgo, se debe revisar la norma urbanística en área de riesgo y la ordenanza deberá citar este artículo a objeto que los proyectos cumplan con las exigencias. (17012020_12)

Acuerdo

SE ACLARA:

Se ha realizado una definición normativa según la tabla de criterios para la zonificación expuesta en el informe ambiental. A esta tabla se hicieron ajustes en función de criterios de la ley de bosque nativo (15 m a ambos costados de quebradas), y densidades y superficie prediales menores en función de la condición de pendiente, como se señala en la sección extensión urbana..

Cuadro 5.3-3: Criterios para el reconocimiento de las áreas de riesgo en el plan

Áreas de Riesgo	Tipos de peligro	Susceptibilidad	Criterios de zonificación	
			Área no consolidada	Área consolidada
AR 1 Zonas inundables o potencialmente inundables asociadas a maremoto.	Inundación litoral por maremoto.	Muy alta y Alta.	Uso residencial media densidad y equipamiento no esencial o crítico. Apertura de vías de evacuación	
AR 2 Zonas inundables o potencialmente inundables asociadas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.	Inundaciones por desborde de cauces Flujo de barro y/o detrito Inundaciones por anegamiento.	Muy alta y Alta.	Área verde en fajas quebrada de 20, 30 y 50 m según área de riesgo	Mantener uso e intensidad existente 2.1.17 OGUC-
AR 3. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.	Remoción en masa (proceso de ladera).	Muy alta.	Densidad máxima de 40 hab/ha	Uso existente con Art. 2.1.17 OGUC.
		Alta.		

Fuente: elaboración propia

OBS10: La quebrada Los Canelos descarga sedimentos hacia la playa Las Conchitas por lo cual es importante impedir la urbanización de sus costados para no empobrecer dicha playa.

Acuerdo

SE ACLARA:

Tal situación se reconoce en las áreas de riesgo, y de acuerdo a la tabla de criterios para fijar la normativa en área de riesgo, se considera un área consolidada donde opera el Art. 2.1.17 OGUC para asegurar las condiciones de consideración del riesgo en nuevos proyectos.

