



## ORDINARIO N° 545/2022

- 1.- Oficio Ordinario N° 198, de 11 de agosto de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Papudo que remite Informe Ambiental Corregido de la Actualización del “Plan Regulador Comunal de Papudo”.
- 2) Oficio Ordinario N° 659, de 10 de octubre de 2019, de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, que remite observaciones e informa que la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Papudo” aplicó adecuadamente la EAE.
- 3) Oficio Ordinario N° 170, de 06 de agosto, de la Ilustre Municipalidad de Papudo que envía Informe Ambiental de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Papudo”.
- 4) Oficio Ordinario N° 409, de 30 de agosto de 2017, de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, que responde inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Papudo”.
- 5) Oficio Ordinario N° 124, de 21 de agosto de 2017, de la Ilustre Municipalidad de Papudo que informa inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Papudo”.

MAT: Remite observaciones al Informe Ambiental Corregido de la Actualización del “Plan Regulador Comunal de Papudo”.

VALPARAÍSO, 05 de septiembre de 2022

DE: HERNÁN RAMÍREZ RUEDA  
SEREMI del Medio Ambiente - Región de Valparaíso

A: CLAUDIA ADASME DONOSO  
Alcaldesa de la I. Municipalidad de Papudo - Región de Valparaíso

Junto con saludar, le informamos que, atendido lo expuesto en los antecedentes, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el Decreto Supremo N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante, el “Reglamento”), esta Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (en adelante, “SEREMI”) toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental (IA) Corregido de la Actualización del “Plan Regulador Comunal de Papudo” (en adelante, “PRC” o “plan”).

Cabe señalar que el plan pretende transformar a Papudo en una unidad territorial integrada por todos los sectores, tanto urbanos como rurales, y ser destino principal como comuna turística de calidad con adecuado equipamiento, infraestructura vial y de servicios, considerando la capacidad sanitaria del sistema. Además, busca rescatar y mejorar su actual entorno urbanístico, medio ambiental y de paisajismo, con un crecimiento armónico y respetando las tradiciones históricas.

Se destaca que nuevos proyectos de alta densidad y altura se han ido incorporando al sector consolidado de Papudo, el cual dispone de una identidad y un valor patrimonial, situación que ha ido transformándose en una preocupación de la comunidad. La permisividad que supone la situación del PRC vigente no establece las condiciones necesarias para responder de buena manera a estas tendencias, tales como: altura de las edificaciones, quebradas y situaciones geomorfológicas que condicionan, desarrollo inmobiliario en el entorno del Estero Agua Salada, deterioro del centro histórico, fricciones entre el uso residencial con instalaciones de infraestructura y actividades productivas, consolidación de la localidad de Papudo como Balneario estival y de fin de semana.

En el caso de la localidad de Pullally, el tránsito actual de villorrio a una situación urbana no ha sido debidamente regulado por el Plan Regulador Intercomunal vigente, que define la localidad como área de extensión urbana. Existe una serie de subdivisiones y entrega de derechos de usos al interior de la localidad que han significado un incremento de la población sin la debida mejora de las normas urbanísticas.

En este sentido, el PRC se ha planteado equilibrar el crecimiento en sintonía con la capacidad de carga estival y las posibilidades sanitarias debido al interés turístico de diverso estándar. Lo anterior, considerando también la demanda habitacional, la definición de espacios públicos, la mejora de la conectividad interna y las condicionantes de peligro o amenazas de origen natural y antrópico presentes en la comuna.

Sobre el procedimiento de EAE, una vez realizada la evaluación de la alternativa seleccionada, el Órgano Responsable procedió a generar la propuesta de Anteproyecto del plan. Este Anteproyecto fue ajustado como resultado del proceso de consulta pública, en conformidad al cumplimiento de lo prescrito en el artículo 24 del Reglamento y el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, en el punto 9.5 del IA Corregido “Ajuste a la Opción de Desarrollo en Anteproyecto”, se describen las temáticas de mayor relevancia que fueron incorporadas, correspondientes a:

- Ajuste al límite urbano: mantiene parámetros de evaluación similares a la Opción de Desarrollo Seleccionada previa a la consulta pública, donde se precisaron los puntos coordinados de la interpretación de las áreas de extensión urbana que determinan el crecimiento del área urbana comunal. De esta manera, el Anteproyecto del plan considera un ajuste del límite urbano en el sector surponiente y suroriente de Papudo aumentando de un 63,5% a un 64,5% y en el sector oriente de Pullally una disminución de un 67,5% a un 64,5%.
- Ajuste de jerarquía de la vialidad estructurante: solo afectó a la localidad de Papudo. De acuerdo con los resultados se observa que la propuesta de Anteproyecto mejoró el porcentaje de vías existentes reconocidas en la vialidad estructurante pasando de un 36% a un 39%. No obstante, empeoró algunos aspectos de la evaluación en términos de disponer vías de mayor jerarquía para el desplazamiento interno, es decir la extensión de vías en categorías altas (hasta servicio) por superficie de área urbana (metros lineales/ha.), disminuyeron de un 74% en la Opción de Desarrollo Seleccionada de Anteproyecto a un 54% en la propuesta de Anteproyecto.

- Disminución de la vialidad estructurante: realizada en el Anteproyecto a la vialidad estructurante propuesta por la Opción Estratégica de Desarrollo consensuada respondieron a una disminución de la cantidad de vías proyectadas y vías existentes consideradas en la vialidad estructurante, desestimando la incorporación las vías de jerarquía local que no generan apertura o tienen un rol en el cumplimiento de los objetivos del plan; la eliminación de vías proyectadas al interior de condominios con recepción final y aquellas que no cumplen un rol prioritario en el plan de evacuación; y vías proyectadas sobre las servidumbres de paso en Pullally, respondiendo a las observaciones realizadas por vecinos durante las tres instancias de consulta pública del plan.
- Incorporación de incentivos normativos: esta modificación solo afectó a Papudo. De acuerdo con los resultados, se observa que la propuesta de Anteproyecto mejora algunos aspectos vinculados al paisaje y la identidad local, controlando la densidad en áreas sensibles. Es decir, en las áreas de interés relativo a Factores Críticos de Decisión, particularmente al FCD N°3 componentes de valor paisajístico e identidad local, y FCD N° 4 integración social y espacial de la población. La incorporación de incentivos normativos definió: un área del plan regulador considerada como de desarrollo controlado en sectores de ladera de Papudo, respondiendo a la alta valoración ambiental y paisajística, compuesta por la zona Z3c y Z3d; y un área orientada a la incorporación de proyectos de viviendas integradas o de interés público, considerada en la zona Z3b. En términos concretos, estas zonas incorporaron un cuadro normativo más restrictivo que el cuadro normativo propuesto en la Opción de Desarrollo Seleccionada, permitiendo alcanzar la norma máxima solo a través del cumplimiento de las condiciones asociadas a estos incentivos.
- Reconocimiento de área colocada bajo protección oficial, en calidad de humedal urbano: este cambio no altera indicadores asociados a los Factores Críticos de Decisión, Criterios e Indicadores, ya que los humedales habían sido considerados en zonas de uso área verde. En el marco de la entrada en vigencia de la Ley 21.202 de 2021, se efectuó la definición del Humedal Urbano Estero Agua Salada Res. Exenta N° 392 del 19/05/2022. Este elemento es incorporado como una nueva Zona de Valor Natural (ZVN), que comprende una superficie de 4,4 ha en el sector de Punta Puyai y que reemplaza áreas verdes propuestas en la Opción de Desarrollo Seleccionada.
- Ajustes a la densidad de zonas habitacionales: de acuerdo a los resultados de la evaluación se extrae que, en Papudo, los indicadores de sobrecarga, crecimiento, integración social y consideración del riesgo mejoraron en función de los cambios referidos a densidad habitacional. En términos generales estos consideraron una disminución en las áreas críticas donde los Factores Críticos de Decisión son más relevantes. Estos ajustes en Papudo se realizaron principalmente en zonas residenciales como la zona Z2b y las zonas asociadas al desarrollo controlado Z3c y Z3d, disminuyendo la proyección residencial.

Ahora bien, en Pullally la situación se observa desmejorada producto del incremento de un 50% de la densidad establecida para zonas residenciales periféricas de la localidad. Pese a ello, algunos de los factores son contrastados con otros ajustes asociados a la disminución de la zona residencial y del área urbana. Estos ajustes estuvieron referidos principalmente a aumentar de 40 hab/ha. a 60 hab/ha. la densidad proyectada para los



sectores periféricos de la localidad, manteniendo el parámetro actual establecido por el Plan Intercomunal Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIV-SBCN).

- Ajuste del área de riesgo de inundación litoral: de acuerdo con los resultados, y pese al aumento del área afecta a riesgo conforme al nuevo criterio adoptado, existe una mejora en la evaluación del Anteproyecto debido a la disminución de la superficie de zona residencial en el litoral (principalmente el sector Camping del PRC de 1969 en que ahora se prohíbe el uso residencial) y la disminución de la densidad máxima de la zona Z2b a 180 hab/ha, ya que en la Opción de Desarrollo Seleccionada previa a la consulta pública la densidad era de 220 hab/ha.
- Incorporación de Zona de Conservación Histórica: se identifica una mejora sustancial de los indicadores de la evaluación respecto al valor cultural y patrimonial. De acuerdo a un análisis más acabado del valor patrimonial y la valoración social, fueron definidas dos zonas de conservación histórica. Estas zonas corresponden a las Zona de Conservación Histórica - Centro y la Zona de Conservación Histórica - Recart, las cuales reconocen la morfología predominante en torno al espacio público de la plaza de Papudo y la calle Chorrillos.
- Cambio de uso de suelo de áreas verdes no recreativas: este cambio no interviene indicadores asociados a los Factores Críticos de Decisión. Corresponde a un cambio de alcance secundario, que no altera lo sustantivo de las anteriores áreas verdes en quebrada, cauces y laderas. De acuerdo, al artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que define el término de área verde en función de su carácter recreativo, se cambió el uso de suelo de las áreas verdes que tuvieran limitantes para el desarrollo efectivo como áreas recreativas. Entre estas se consideraron, las áreas de quebradas y cauces, donde existen limitaciones propias de pendiente, escorrentías y lo establecido en la ley de protección del bosque nativo, y en áreas periféricas de ladera y sectores altos con mayor susceptibilidad de riesgo de incendio. Con ello, las zonas de área verde pasan de 182 ha a 61 ha (-67%).
- Áreas verdes públicas: esta modificación solo afectó a Papudo. De acuerdo con los resultados, se observa que la propuesta de Anteproyecto aumenta las afectaciones de utilidad pública para nuevas áreas verdes en áreas de interés ambiental, paisajístico y recreativo. Esta específico, disminuye de 26 ha a 19 ha las áreas verdes públicas (-28%). Por su parte, las áreas verdes proyectadas del plan se incrementan por la incorporación de las Área verde proyectada - Subzona 2: corresponde a las áreas verdes declaradas de utilidad pública asociadas a áreas de preservación como parques (quebrada El Maqui, Quebrada El Francés y Quebrada Afluente 1 El Tigre), humedales urbanos catastrados en el inventario del MMA. En esta categoría se encuentran los siguientes humedales: Humedal Av. Punta Puyai (Papudo), Humedal sector estadio L. Jelves (Papudo), y Humedal Río Petorca- Río La Ligua (Pullally). Con esto se aumenta la superficie asociada a declaratoria de utilidad pública área verde de 22 ha a 66 ha (195%).

Por su parte, en los Cuadros 9.5-17 y 9.5-18 del IA Corregido se presentan los efectos ambientales negativos (riesgos) y positivos (oportunidades) de la versión final del Anteproyecto. Sin embargo, para los nuevos riesgos identificados no se formulan directrices, razón por la cual, se solicita expresamente al Órgano Responsable considerar

la incorporación de directrices o medidas de gestión, planificación y gobernabilidad para abordar la totalidad de los riesgos y oportunidades del Anteproyecto para las localidades de Papudo y Pullally.

De acuerdo a lo anterior, se deberá considerar la formulación de nuevos indicadores de seguimiento, ya que estos permiten ir estableciendo estándares de desempeño del plan y criterios de rediseño destinados a la evaluación de la necesidad de modificar o reformular el plan.

Sin perjuicio de lo previamente señalado, el artículo 27 del Reglamento establece que una vez dictada la Resolución de Término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, en este caso el Órgano Responsable elaborará el proyecto del PRC y dictará el acto administrativo que lo aprueba, una vez cumplidos los demás trámites que establece la normativa sectorial. Por lo anterior, se solicita que, habiendo dictado dicho acto administrativo aprobatorio, incorporando en este los contenidos establecidos en el Artículo 7° quáter de la Ley N° 19.300, se realice el envío de una copia a esta SEREMI para los fines legales pertinentes.

Finalmente, se informa que la profesional que estará apoyando este proceso, como encargada de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, es la Sra. Lorena Flores Toro, cuyo teléfono es el (32) 2517272 y su correo electrónico es [lflores@mma.gob.cl](mailto:lflores@mma.gob.cl).

Sin otro particular, saluda atentamente,



HERNÁN RAMÍREZ RUEDA  
SEREMI del Medio Ambiente  
Región de Valparaíso

HRR/LFT/lft  
Distribución: I.M. de Papudo  
cc: Archivo Unidad EAE  
Archivo SEREMI del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.