

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDÍA
SECRETARÍA MUNICIPAL

**PONE TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA APLICADO
A LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I DEL PLAN
REGULADOR COMUNAL (PRC) DE PICHILEMU,
DIVERSOS SECTORES, SEGÚN SE INDICA.**

PICHILEMU, **27 MAR 2025**

CONSIDERANDO :

- El memorándum N.º 1896, de fecha 17.08.2022, del Sr. alcalde al Honorable Concejo Municipal enviando Resumen Ejecutivo de la "Modificación al PRC de Pichilemu, Diversos Sectores".
- Certificado de Concejo Municipal N.º 0228 de fecha 7 de septiembre de 2022, de la Secretaria Municipal, certificando que en Sesión Ordinaria de Concejo N.º 25 se aprueba en forma unánime la Imagen Objetivo de las Modificaciones al PRC de Pichilemu, en Diversos Sectores de la comuna.
- Decreto Exento N.º 3.112, de fecha 26 de septiembre de 2022, en el cual aprueba inicio Modificaciones Sustanciales Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Diversos Sectores.
- Decreto Exento N.º 1058 de fecha 7 de marzo de 2023, que determina el Inicio del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) referida a la Modificación Sustancial I del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, diversos sectores, según indica.
- Ord N.º 407 de fecha 20.03.2023, de la Municipalidad de Pichilemu a Seremi del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, informa sobre inicio del proceso de EAE, referida a la Modificación Sustancial I del PRC de Pichilemu, diversos sectores.
- Oficio Ord N.º 072 de fecha 24.03.2023, de la Seremi del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, responde a inicio del procedimiento EAE Modificación Sustancial J del PRC de Pichilemu.
- Decreto Exento N.º 1440, de fecha 30 de marzo, que deja sin efecto DE N.º 1158 de fecha 07.03.2023.
- Decreto Exento N.º 1441, de fecha 30 de marzo, que determina el Inicio del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) referida a la Modificación Sustancial I del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, diversos sectores, según indica.
- Oficio Ord N.º 525 de fecha 06 de abril de 2023, de la Municipalidad de Pichilemu a Seremi del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, determina inicio del procedimiento EAE Modificación Sustancial I del PRC de Pichilemu.
- Oficio Ord N.º 128 de fecha 26 de abril de 2023, de la Seremi del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, que toma conocimiento del inicio de la Modificación Sustancial I del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.
- Oficio Ord N.º 707 de fecha 28 de abril de 2023, de la Municipalidad de Pichilemu, que invita a reunión de trabajo.
- Oficio Ord N.º 169 de fecha 31 de enero de 2024, de la Municipalidad de Pichilemu, que ingresa Informe Ambiental de la modificación.
- Oficio Ord N.º 075 de fecha 19 de abril de 2024, de la Seremi del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, en que remite observaciones al Informe Ambiental.
- Oficio Ord N.º 859/2024 de 08 de mayo de 2024, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que solicita plazo adicional de 20 días hábiles.
- Oficio Ord N.º 129 de 24 de mayo de 2024, de la SEREMI del Medio Ambiente, región del Libertador General Bernardo O'Higgins, que responde a solicitud que indica.
- Oficio Ord N.º 1067 de 11 de junio de 2024, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que ingresa solicitud de prórroga de la modificación sustancial I.
- Oficio Ord N.º 1759 de 26 de septiembre de 2024, de la Municipalidad de Pichilemu, que ingresa Informe Ambiental Complementario de la Modificación Sustancial I.
- Oficio Ord N.º 269 de fecha 25 de noviembre de 2024, de la Seremi del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, en que remite observaciones y califica de manera favorable el Informe Ambiental Complementario



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDÍA
SECRETARÍA MUNICIPAL

(IAC) de la “Modificación Sustancial I del Plan Regulador Comunal de Pichilemu”.

- La publicación en: <https://diarioavisoslegales.cl/avisos/consulta-publica-evaluacion-ambiental-pichilemu>, de fecha 12 de enero de 2025, que da inicio al proceso de consulta pública del Informe Ambiental junto al Anteproyecto de Modificación Sustancial I del PRC de Pichilemu.
- El certificado de la secretaria municipal N° 66 de fecha 24.03.2025 que certifica el proceso publicación del instrumento, la difusión de la consulta pública, y el mecanismo de participación, se realizó de acuerdo al Art. 24 del Reglamento para la EAE.
- La necesidad del municipio de dictar una resolución de término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica aplicada a la Modificación Sustancial I del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, diversos sectores, de acuerdo a lo establecido en el Art. 26 del Reglamento para la EAE.
- Memorándum N°146 de fecha 27.03.2025, de la Directora SECPLAN (S).
- Memorándum N°683 de fecha 27.03.2025, del Sr. Alcalde (S) a Secretaría Municipal.

VISTOS :

- Lo establecido en los artículos 43 y 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N°458 de 1975).
- Lo establecido en el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General (DS N°47 de 1992), que reglamentan el proceso de elaboración y aprobación de modificaciones a los planes reguladores comunales.
- Lo dispuesto en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y sus modificaciones posteriores.
- El Decreto Supremo N°32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Las facultades que me confieren los artículos 56 y 63 letra i) de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Las facultades que me confiere el Art. 63, de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, texto refundido.

DECRETO EXENTO N° 01224/

1.- Póngase término al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica aplicado a la Modificación Sustancial I Del Plan Regulador Comunal (PRC) De Pichilemu, diversos sectores, iniciado mediante Decreto Exento N.º 1058 de fecha 7 de marzo de 2023, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 7° bis y siguientes de la Ley 19.300 y lo establecido en el artículo 26 del Decreto Supremo N°32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, acorde a los contenidos que se indican a continuación:

I. Una Síntesis del objeto, causa y fines o metas del proceso de Modificación Sustancial I Del Plan Regulador Comunal (PRC) De Pichilemu, diversos sectores, y su ámbito de aplicación;

Síntesis del Objeto:

El presente instrumento corresponde una Modificación Sustancial al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, aplicada a 3 sectores de la comuna que presentan desactualizaciones normativas respecto a los temas de desarrollo sustentable de barrios, y de cambio climático.

Al ser una modificación del PRC a nivel comunal, el alcance normativo se encuentra regulado en los Art 2.1.10 y 2.1.10 (bis de la OGUC).

AMBITOS DE PLANIFICACIÓN	Sector laguna El Ancho	Sector Playa Hermosa	Sector Villa Esperanza Cahuil
Red vial del área urbana de la comuna	—	Definición de una nueva Calle Local, afecta a Utilidad Pública, desde el área de evacuación hacia zona segura.	Definición una nueva Calle Local, afecta a Utilidad Pública, desde el área de evacuación hacia zona segura.
Zonificación y Normas urbanísticas:	Asignación del Uso de Suelo A4©: Residencial Mixta 4 Condicionada; a los predios que cuenten con Estudios Geológicos y de Mitigación aprobados por Sernageomin.	Asignación del Uso de Suelo A9© Residencial Mixta Condicionada 9 al terreno zonificado como ZE: Área verde por antigua restricción de riesgo sanitario. Asignación del Uso de Suelo A4 (c) Residencial Mixta Condicionada 4 a los predios que cuentan con estudio Hidrológico y de mitigación aprobado por la DOH.	Asignación del Uso de suelo A5 Residencial Mixta 5, a los predios que cuentan con estudio Hidrológico y de mitigación aprobado por la DOH.
Reconocimiento de áreas verdes de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural	Definición de un nuevo polígono de borde al humedal El Ancho, en que se restringe el uso de suelo habitacional. Zonificado con Uso de Suelo ZE: Área Verde para la definición de Parque Inundable en los predios disponibles ribereños que no cuentan con estudios de mitigación ni construcciones por regularizar.	Aplicación de un buffer de protección de especies nativas de 20 M respecto al eje de la quebrada principal, reservando un área de bosque que, zonificada como ZE: Área Verde, se restringe el uso de suelo habitacional.	Definición de un nuevo polígono para área efectivamente Inundable, zonificado como ZE: Área Verde, en que se restringe el uso de suelo habitacional.

Causas:

La presente modificación se fundamenta en la discrepancia entre el Instrumento de Planificación y el crecimiento demográfico acelerado que ha experimentado Pichilemu en los últimos años. Esta situación ha generado múltiples problemas, como la sobrecarga de la infraestructura básica (equipamientos, vialidad y espacios públicos), especialmente en la temporada estival, además de un incremento en la demanda de suelo urbano y la necesidad de más y mejores servicios y equipamientos comunales.

La falta de un instrumento de planificación actualizado que respalde la expansión urbana y establezca criterios de desarrollo sustentable ha provocado un impacto negativo irreversible en el patrimonio natural de la comuna. Esto pone en riesgo la estabilidad del territorio en cuanto a sus recursos naturales, los servicios turísticos y ecosistémicos, así como el patrimonio geológico y arqueológico, afectando la calidad de vida de los habitantes.

La falta de concordancia entre el instrumento de planificación vigente y la necesidad de regularizar viviendas en zonas restringidas ha generado conflictos sociales (deterioro en la calidad de vida), medioambientales (fragmentación de áreas que absorben GEI, entre otros) y territoriales (dificultades en la movilidad). Estos problemas podrían resolverse mediante una actualización normativa en casos específicos.

El borde costero y las quebradas urbanas han sido intervenidos por urbanizaciones y áreas sujetas a restricciones para su desarrollo sustentable. A esto se suma la progresiva pérdida del sistema dunar, áreas verdes y accesos a la playa, lo que ha generado problemas de conectividad y libre circulación en espacios ambientales compartidos.

Considerando estos factores y la vulnerabilidad de Pichilemu debido a su ubicación costera de baja altitud, la comuna enfrenta riesgos como erosión costera y vulnerabilidad en infraestructura crítica debido a inundaciones y sequías estivales. Frente a ello, el actual proceso de planificación busca diseñar un Plan Maestro con unidades barriales en tres sectores de la comuna, aplicando medidas de mitigación y adaptación según el alcance del instrumento de planificación.

Problema de decisión:

La Modificación Sustancial I se enfoca en tres sectores urbanos priorizados por su proximidad a áreas naturales dentro de la zona consolidada. Estas áreas han sido catalogadas como Zona R (Riesgo), y en algunos casos han implementado medidas de mitigación, lo que permite su regularización bajo el artículo 2.1.17 de la OGUC.

La regularización de zonas residenciales cercanas a corredores biológicos permitirá redefinir los límites del riesgo con estudios técnicos y promover barrios resilientes al cambio climático mediante acciones de mitigación y protección de áreas ecológicas.

De acuerdo con el artículo 2.1.17 de la OGUC, las áreas de riesgo son aquellas donde, previo estudio técnico, se establecen restricciones a la construcción por razones de seguridad ante desastres naturales. Para desarrollar proyectos en estas zonas, se requiere un estudio especializado aprobado por la entidad competente, que determine las medidas necesarias para su implementación, incluyendo la Evaluación de Impacto Ambiental cuando corresponda.

Con la derogación del artículo 20 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, el PRC de la comuna ha quedado sin la posibilidad de aplicar el artículo 2.1.17 de la OGUC a las Zonas de Riesgo, lo que impide la regularización de viviendas existentes, aun cuando cuenten con estudios aprobados. Para solucionar esto, es necesario establecer normativas urbanísticas que permitan tramitar permisos de edificación respaldados por estudios técnicos conforme al procedimiento de la OGUC.

El artículo 2.1.17 no elimina automáticamente la categoría de área de riesgo en el Plan Regulador, sino que, a través de estudios técnicos, permite determinar si el riesgo se mantiene, se reduce o se elimina en un predio específico sujeto a solicitud de permiso de edificación o urbanización, en cumplimiento con la normativa vigente.

Según el artículo 21 del Reglamento EAE, existen antecedentes normativos que justifican la actualización del IPT, considerando que el PRC de Pichilemu está vigente desde 2004, superando el plazo de 10 años establecido en la LGUC. Esta obsolescencia es evidente en la cartografía de riesgo, movilidad urbana y zonificación del borde costero, que no incluyen áreas de evacuación ante tsunamis.

Además, desde una perspectiva de planificación territorial, se hace necesario ordenar el entorno del humedal El Ancho en consonancia con la Ordenanza de Humedales del municipio. También se requiere abordar los conflictos derivados del crecimiento de asentamientos en zonas de riesgo y aquellos que han surgido fuera de la planificación, sin haber sido tratados como problemáticas urbanas hasta ahora.

Por lo tanto, se plantea la necesidad de integrar de manera adecuada los factores de riesgo naturales y antrópicos, incorporando la perspectiva del cambio climático y reconociendo los corredores biológicos como elementos clave en la planificación urbana, dado su rol en la absorción de Gases de Efecto Invernadero.

Fines o Metas:

La Modificación Sustancial I busca actualizar la norma urbana en tres sectores de la comuna, reconociendo sus particularidades y su función en el contexto urbano actual. En general, busca resolver la problemática de áreas residenciales en zonas con restricciones obsoletas, mediante la asignación de Uso de Suelo Residencial, con estudios fundados y pronunciamientos favorables de los órganos competentes.

Los objetivos de planificación específicos para cada área de estudio son:

Área de Estudio 1: Ribereños Laguna El Ancho: Regularizar áreas pobladas zonificadas con ZONA R2, mediante el Art. 2.1.17 de la OGUC, para regularizar viviendas, normalizar sistemas sanitarios y reservar nuevas zonas para áreas verdes, contribuyendo a la restauración ecológica del borde del humedal.

Área de Estudio 2: Playa Hermosa:

O1: Regularizar áreas habitadas zonificadas con ZONA R1, mediante el Art. 2.1.17 de la OGUC, para integrar funcionalmente barrios residenciales al Área Urbana Consolidada y reservar ejes transversales de evacuación, resguardando la quebrada como corredor biológico.

O2: Actualizar la norma y función urbana de los predios colindantes al ex vertedero municipal, liberando restricciones de Área Verde que limitan el desarrollo de predios con potencial uso de suelo residencial en zona segura.

Área de Estudio 3: Villa Esperanza-Cáhuil: Regularizar el asentamiento de Villa Esperanza-Cáhuil, zonificado con ZONA R3, mediante el Art 2.1.17 de la OGUC, para diseñar barrios resilientes a eventos climáticos extremos, contribuir en reservas de áreas verdes y diseñar sistemas de evacuación más eficientes frente a la amenaza de tsunami.

Ámbito de Aplicación:

- Temporal: La Modificación tendrá vigencia hasta la próxima actualización del PRC de Pichilemu.
- Territorial:

Sector de la Laguna El Ancho: Zona de Riesgo R1 que afecta al sector ribereño, poblado por viviendas en situación de irregularidad.

Sector de Playa Hermosa: Zona de Riesgo R1 que afecta al condominio Quebrada Lobos, el buffer de protección en torno a la quebrada y polígonos con ZE: Área Verde por restricción asociada al antiguo vertedero.

Sector de Villa Esperanza-Cáhuil: Polígono en Zona de Riesgo R3 que afecta al sector de Villa Esperanza, la laguna de agua lluvia y el área de Restricción por faja R4 colindante al sector.

II. La indicación de sus objetivos ambientales;

Sector de la Laguna El Ancho: Promover la restauración ecológica del Humedal a través de normativa específica en cuanto al manejo de densidades máximas habitacionales y mediante la reserva de áreas verdes en torno el Humedal.

Sector de Playa Hermosa: Promover el resguardo de la Quebrada a través de un uso de suelo específico que permita su conservación como corredor biológico y el libre desplazamiento hacia zona segura.

Sector de Villa Esperanza-Cáhuil: Disminuir los riesgos del área a través de usos de suelo específicos que permitan el desarrollo de infraestructura ecológica en la zona de amortiguación con un diseño vial que favorezca los tiempos de evacuación hacia zona segura.

III. La identificación de los criterios de desarrollo sustentable que deben incorporarse para su dictación;

Reconversión de normas urbanas en áreas con restricción, que consideren la densificación residencial equilibrada, acorde a los valores medioambientales de cada área de planificación.

IV. Los factores críticos para la decisión;

(FCD) Sistema Residencial de borde, en áreas con valor natural restringidas al Desarrollo Urbano.

Descripción del Alcance: Conocer los temas implicados en los procesos de urbanización de borde a un sistema natural urbano, en que el riesgo ha sido mitigado de acuerdo a estudios específicos, en el contexto local de cambio climático.

Justificación: Se justifica por la necesidad de regularizar una situación de hecho que es la presencia de vivienda en zonas restringidas al desarrollo urbano de acuerdo al PRC, ya sea por estar emplazada en Zona de riesgo por Remoción en masa o riesgo por inundación, o ya sea por la cercanía a una antigua zona de relleno sanitario. Esto permitirá mejorar los sistemas sanitarios, reducir los agentes contaminantes, aplicar planes de manejo en áreas con valor ecosistémico y reducir los riesgos a los habitantes del área.

Criterios de Evaluación:

- Cantidad de territorio urbano edificado con viviendas en zonas restringidas.
- Grado de exposición al cambio climático del territorio urbano edificado con viviendas en zonas restringidas.
- Impacto de los sistemas residenciales de borde en el estado ecológico de las áreas con valor natural adyacentes.

V. Una síntesis del diagnóstico comunal estratégico;

En este punto, se presentan las áreas restringidas al desarrollo urbano y las áreas residenciales que bajo diversas circunstancias se han ido emplazando en los bordes de ellas, aun cuando se encuentran restringidas al desarrollo urbano.

V.1. INDICADOR: Superficie de sistemas residenciales (aglomeraciones de 5 o más viviendas) en zonas restringidas.

La superficie del área urbana alcanza las casi 2150 Ha. De ellas 880 Ha corresponden a Zonas restringidas, es decir alrededor del 41% del Área Urbana se compone de Zonas Restringidas al desarrollo urbano.

De las 880 Ha que corresponden a Zonas Protegidas, 31, 4 Ha se encuentran ocupadas con sistemas residenciales de borde, alcanzando un 3,57% sobre el total de las áreas restringidas, los cuales se encuentran mayoritariamente en condición de irregularidad.

La mayor superficie edificada sobre áreas residenciales restringidas se encuentra sobre la zona R2: restricción por riesgo de remoción en masa, alcanzando un 13,53% de ocupación irregular de la Zona R2, la cual se concentra en el sector Ribereño al Humedal El Ancho.

La segunda mayor superficie sobre áreas residenciales restringidas se encuentra sobre la Zona R1: restricción por riesgo de inundación, alcanzando un 8,37% de ocupación irregular en la Zona R1.

Las Zonas E -1-2-3 (Áreas Verdes) y EB (Áreas Verdes y Equipamiento) se encuentran sin ocupación irregular, lo cual favorece el proceso de mantención y consolidación de los parques y bosques urbanos zonificados con el Uso de Suelo Área Verde.

V.2. INDICADOR: Aumento de variabilidad climática en la comuna

Pichilemu enfrenta una alta vulnerabilidad climática debido a la ocurrencia de sequías e inundaciones. La sequía hidrológica se caracteriza por un déficit extremo en variables hidrológicas, lo que reduce la disponibilidad de agua en la comuna.

En cuanto a eventos climáticos extremos, las inundaciones pueden producirse por:

- Precipitaciones: lluvias intensas sobrecargan los sistemas de drenaje, afectando zonas urbanas y rurales.
- Costeras: el aumento del nivel del mar intensificará su frecuencia y severidad.
- Urbanas: la escorrentía de aguas pluviales y el colapso del alcantarillado generan inundaciones en áreas densamente pobladas.
- Subterráneas: afectan zonas con niveles freáticos altos y suelos permeables.

En relación a la variabilidad climática futura, las proyecciones de ArClim (2035-2065) indican:

- Aumento en la frecuencia de sequías en un 21,25%.
- Incremento de temperaturas: los días más cálidos subirán 2,45°C, los más fríos 1°C y la temperatura media anual 1,33°C.
- Disminución de las precipitaciones intensas, con una reducción de 4,04 días para eventos intensos y 2,11 días para eventos muy intensos.

Las proyecciones climáticas futuras, se sintetizan en un aumento progresivo de los episodios de sequía, un aumento progresivo de las temperaturas y una disminución de los índices de precipitación intensa.

No obstante, a lo anterior, durante los últimos 2 años, se han experimentado en la región episodios climáticos extremos en cuanto a precipitaciones. El más importante recientemente registrado por la municipalidad y Senapred, fueron los temporales de agosto de 2023. Con ello se pudo registrar su alcance en el área urbana y su grado de influencia en las áreas residenciales de borde.

V.3. INDICADOR: Correspondencia entre las zonas afectadas con el último episodio climático extremo (agosto 2023), y la superficie edificada con viviendas en zonas restringidas.

- En relación con las áreas de Riesgo definidas por el PRI, de los 113 casos de puntos críticos, 16 de ellos, es decir un 14% se encuentran dentro de la Zona AR-3: Área de Riesgo por Inundación; y 11 puntos críticos, es decir un 9,7% se emplazan en la Zona AR-2: Área de Riesgo de Quebradas.
- En relación con las áreas restringidas del PRC, de los 113 casos de puntos críticos, 2 de ellos se encuentran en P2: protección por Interés Paisajístico, 1 caso en E2: Parque Comunal Ex Estación de Ferrocarriles, 1 caso en R1: Restricción por riesgo de inundación y 1 caso en E: Área Verde.
- En relación a las Áreas residenciales de Borde, de los 113 casos críticos, sólo 1 de ellos se registró dentro (Caso en R1) y fue con daño menor. No se emplaza dentro de los casos del presente Plan.

La mayor cantidad de los casos críticos dentro del área urbana se registró en el sector del “bajo estación”, zonificado actualmente como Zona Residencial Mixta, quedando fuera del área de planificación del presente instrumento.

V.4. INDICADOR: Correspondencia entre las zonas urbanas afectadas con el fenómeno de la erosión costera, y la superficie edificada con viviendas en zonas restringidas

No existe correspondencia, sin embargo, Pichilemu enfrenta una progresiva erosión de sus playas, con tasas de hasta 1.3 metros por año en sectores vulnerables como Playa Hermosa y Punta de Lobos. Para finales de siglo, se estima un retroceso significativo de la línea de costa, lo que podría afectar tanto ecosistemas naturales como infraestructuras turísticas.

V.5. INDICADOR: Impacto de los sistemas residenciales de borde en el estado ecológico de las áreas con valor natural adyacentes

Los ecosistemas de humedales están amenazados por la expansión urbana y la contaminación.

- El caso del El Humedal El Ancho presenta signos de eutrofización debido a la acumulación de nutrientes en el agua, afectando su biodiversidad.
- En el caso de la Quebrada Lobos, se mantiene un ecosistema con alta biodiversidad gracias a la gestión comunitaria, aunque su fragmentación podría reducir su capacidad de conservación.
- En el sector de Villa Esperanza Cahuil, la acumulación de aguas lluvias ha generado un humedal temporal que cumple un rol ecológico clave. Sin embargo, enfrenta amenazas como la contaminación, la urbanización descontrolada y los efectos del cambio climático.

VI. Criterios de Indicadores de Seguimiento y Rediseño del Diagnóstico Ambiental Estratégico

VI.1. Indicadores de Seguimiento para Evaluar la Eficacia

Los indicadores de eficacia están diseñados para medir el cumplimiento de los objetivos de planificación y ambientales en cada área de estudio.

- Sector de la Laguna El Ancho:

Objetivo de Planificación: Regularizar áreas pobladas en zona de restricción R2 con estudios fundados.

Indicador: Porcentaje de viviendas regularizadas en R2.

Criterio de seguimiento: Si menos del 20% de viviendas se regulariza en 5 años, se requiere rediseño.

Objetivo Ambiental: Restauración del humedal mediante manejo de densidades habitacionales y reserva de áreas verdes.

Indicador: Calidad del agua del humedal.

Criterio de seguimiento: Si la mejora en la calidad del agua es inferior al 5% en un año, se requiere rediseño.

- Sector de Playa Hermosa:

Objetivo de Planificación: Regularizar áreas en zona R1 con estudios fundados.

Indicador: Porcentaje de viviendas regularizadas en R1.

Criterio de seguimiento: Menos del 20% de viviendas regularizadas en 5 años implica necesidad de rediseño.

Objetivo Ambiental: Protección de la quebrada como corredor biológico.

Indicador: Diseño de infraestructura verde de evacuación.

Criterio de seguimiento: Si no hay diseños en un año, se requiere rediseño.

- *Sector de Villa Esperanza-Cáhuil*: Objetivo de Planificación: Regularización de asentamientos en zona R3 con estudios fundados.
Indicador: Metros lineales de ejes de evacuación viales habilitados.
Criterio de seguimiento: Si menos del 25% de expropiaciones para nuevas vías de evacuación se concreta, se requiere rediseño.
Objetivo Ambiental: Disminuir riesgos mediante infraestructura ecológica y evacuación eficiente.
Indicador: Diseño de infraestructura verde para acumulación de aguas lluvias.
Criterio de seguimiento: Si no se inicia el diseño de un proyecto en 2 años, se requiere rediseño.

VI.2. Criterios de Rediseño

Los criterios de rediseño establecen los límites mínimos de cumplimiento de los indicadores y las condiciones en las que las estrategias deben reformularse.

- Criterios generales de rediseño:
- Regularización de viviendas: Si menos del 20% de viviendas se regulariza en el plazo de medición.
 - Mejora en calidad del agua: Si el progreso anual es menor al 5%.
 - Infraestructura verde: Si no se diseñan proyectos en 1-2 años.
 - Vías de evacuación: Si menos del 25% de las expropiaciones necesarias se concreta en el período establecido.

VI.3. Medidas para Mejorar la Eficacia del Seguimiento

- Regularización de densidades en zonas residenciales de borde con informes técnicos favorables.
- Asignación de suelo para áreas verdes en sectores con valor ecológico.
- Fortalecimiento de fiscalización ambiental y articulación interinstitucional.
- Aplicación de criterios de sustentabilidad en programas de vivienda.
- Desarrollo de infraestructura pública para captación y almacenamiento de aguas lluvias.

Estos criterios y medidas permitirán evaluar y reformular estrategias en caso de que los indicadores no reflejen mejoras ambientales y urbanas en Pichilemu.

VII. La opción de desarrollo escogida;

ÁREA DE ESTUDIO 1: Ribereños Laguna El Ancho		Opción de Desarrollo 2: Restauración del borde del Humedal y regeneración urbana <u>incluyendo</u> el uso de suelo residencial condicionado de baja densidad en los sistemas residenciales de borde que cuentan con estudios de mitigación.
MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	Recuperación del Humedal El Ancho mediante la aplicación del Área de amortiguación o Zona E: Áreas Verdes; y mediante la asignación de uso de suelo residencial de baja densidad para la aplicación del Artículo 2.1.17 de la OGUC y mediante normativa vigente de vivienda y barrios del MINVU.	Incorporar el uso de suelo habitacional A4(c), residencial condicionado, en torno al Humedal El Ancho, con el objeto de regularizar todas aquellas viviendas que cuenten con estudios de Mitigación respecto a la zona de Riesgo R2: por remoción en masa. Modificación parcial al uso de suelo del borde del Humedal de R1 a Área Verde (E) en un ancho variable, para la conservación de la biodiversidad en torno al cuerpo de agua. Priorizar dentro de la Egis Municipal, polígonos de mejoramiento, regularización y construcción de la vivienda (Comité El Diamante) para la aplicación de estándares de construcción con criterios de sustentabilidad definidos por el MINVU.
MEDIDAS DE MITIGACION	Mejoramiento del sistema de circulación en torno al humedal, estableciendo un límite físico de protección del humedal y de uso	Incorporar el uso de suelo de E: Área Verde, en los predios identificados como “disponibles” que se emplazan en zona R2 para destinarlo a un parque urbano y de esta forma interrumpir la posibilidad

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDÍA
SECRETARÍA MUNICIPAL

	de borde. Mejoramiento del sistema de integración barrial de borde.	de regularización en otros sectores en o próximos a la Laguna El Ancho.
	Reducción de la contaminación del Humedal, mediante el reemplazo de los sistemas sanitarios de las viviendas emplazadas en el borde del humedal.	Iniciar un proceso de <u>regeneración urbana</u> a todas aquellas viviendas que no cuenten con permisos de edificación dentro de un área de influencia de 35 M desde el límite del humedal, priorizando los sistemas sanitarios en peores condiciones.

ÁREA DE ESTUDIO 2: Playa Hermosa		Opción de Desarrollo 2: Desarrollo de barrios Resilientes al Cambio Climático, de baja densidad.
MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	Conservación de la Quebrada mediante la aplicación del Área de amortiguación o Zona E: Áreas Verdes; y mediante la asignación de uso de suelo residencial de baja densidad para la aplicación del Artículo 2.1.17 de la OGUC y mediante normativa vigente de vivienda y barrios del MINVU.	Incorporar el uso de suelo habitacional A4(c), Residencial Condicionada, en torno a la Quebrada lobos, específicamente en los predios mitigados frente al riesgo de inundación (R1). Incorporar el uso de suelo A2, en los predios radiales colindantes al exvertedero municipal. Esto permite consolidar un borde de quebrada que ya cuenta con obras de mitigación frente a escenarios pluviales extremos (a 100 años), favoreciendo la creación de barrios resilientes en cumplimiento con la normativa de riesgo respectiva.
MEDIDAS DE MITIGACION	Creación de un marco normativo para posibilitar proyectos de evacuación hacia Zona Segura mediante la liberación de una faja pública.	Aplicar el Uso de Suelo EC: Área Verde de Conservación al área de quebrada zonificada con Riesgo (R1), para reservarla como zonas de sumidero, promoviendo su recuperación, mediante la plantación de especies endémicas, que fomenten la creación de Parque Urbanos y el desarrollo de infraestructura que sirve para disminuir emisiones GEI y disminuir las islas de calor urbanas. Consolidar un barrio estructurado vialmente a partir de un eje de evacuación expedito vial y peatonal hacia zona segura con un ancho entre Líneas Oficiales de 15 M.

ÁREA DE ESTUDIO 3: Villa Esperanza Cáhuil		Opción de Desarrollo 2.: Desarrollo de barrios Resilientes al Cambio Climático, de baja densidad.
MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	Habilitación normativa de Zona no inundable, actualmente restringida al uso habitacional, respaldada por Estudio fundado de Riesgo Hidrológico para la conformación de barrio resiliente, de acuerdo al Art. 2.1.17	Incorporar el uso de suelo habitacional A4(c), residencial condicionado, en el sistema residencial de borde a la laguna temporal Villa Esperanza, con el objeto de regularizar todas aquellas viviendas que cuenten con estudios de Mitigación respecto a la zona de Riesgo R3: por inundación con usos turísticos.
MEDIDAS DE MITIGACION	Creación de un marco normativo para posibilitar proyectos de evacuación hacia Zona Segura mediante la liberación de una faja pública.	Además, se propone modificar la Zona R4: Restricción por Infraestructura Vial, suprimiendo su condición de indivisibilidad, a fin de consolidar un barrio estructurado vialmente a partir de un eje de evacuación expedito vial y peatonal hacia zona segura con un ancho entre Líneas Oficiales de 15 M.

	Desarrollo de Infraestructura Pública para captación, acumulación y distribución de Aguas Lluvias para consumo.	Aplicar el Uso de Suelo EPH: Áreas Verdes para la protección de Humedales a la zona efectivamente inundable de Villa Esperanza para desarrollar infraestructura pública dentro de un marco técnico y normativo que factibilice la utilización de las aguas lluvias para consumo. Aplicar el Uso de Suelo E: Área Verde en el Área de Riesgo remanente, para asegurar un distanciamiento mínimo entre el área residencial de baja densidad y los elementos de mayor fragilidad presentes en el lugar como el humedal temporal y su biodiversidad.
--	---	---

VIII. La identificación de los Órganos de la Administración del Estado que fueron convocados a participar en el proceso y de aquellos que efectivamente participaron, y un resumen de la coordinación y consultas efectuadas.

Convocatoria Inicial: Mediante oficios alcaldicios se invitaron a los organismos de la administración del Estado para reunión de trabajo. Se convocó a los siguientes organismos para participar en el proceso:

Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
Secretario Regional de Educación, Región del Libertador Bernardo O'Higgins
Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS)
Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)
Director Regional de CONAF, Región del Libertador Bernardo O'Higgins
Secretario Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo
SEREMI de Agricultura
SEREMI de Bienes Nacionales
SEREMI de Medio Ambiente
SEREMI de Obras Públicas
Director Regional de Obras Hidráulicas
Director Regional de Aguas
Director Regional de ONEMI
SEREMI de Desarrollo Social
SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones
Secretario Regional de Planificación del Transporte (SENTRA)
Director Regional del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
SEREMI de Economía
SEREMI de Energía
Secretario Ejecutivo de Monumentos Nacionales
Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)
Director Regional del Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)

Órganos que Participaron Efectivamente_ Coordinación y Consultas Realizadas:

- **Recordatorio de Participación:** El 15 de mayo de 2023 se envió correo masivo recordando la convocatoria para reunión de trabajo.
- **Reunión de Trabajo:** Se realizó el 16 de mayo de 2023 en modalidad presencial y telemática. Dentro de los asistentes presenciales se registraron los representantes de los siguientes Organismos: SENAPRED, Superintendencia de Servicios Sanitarios, Seremi de Desarrollo Social, UGAT Seremi MOP. En la modalidad telemática se incorporó Seremi del Medioambiente, Seremi MINVU, Seremi de Energía y Concejo de Monumentos.
- **Seguimiento y Envío de Información:** Luego de la reunión, a solicitud de los asistentes, se enviaron antecedentes complementarios mediante correo electrónico.
- **Respuestas y Observaciones:** Se recibieron comentarios oficiales, entre ellos:
 1. **Oficio Ord. N.º 230** del 14 de junio de 2023 de la Dirección General de Aguas (DGA) Rancagua. En relación a la laguna El Ancho, se sugiere disminuir la ampliación de esta área de expansión, hasta el punto de inflexión de la pendiente, poniendo el límite oriente de este sector desde donde la

pendiente se quiebra y comienza a ser más pronunciada hasta llegar al espejo de agua. Con el objetivo de proteger la ribera de la laguna y humedal El Ancho, evitando una fragmentación de la orilla. En relación a la Quebrada Lobos se sugiere que sea protegida mediante un instrumento de ordenamiento territorial que puede ser un buffer o un área de protección entre 10 a 20 metros medidos a cada lado desde el eje hidráulico de la quebrada, donde se restrinja todo tipo de edificaciones, que tenga un uso pasivo recreacional con una estricta normativa municipal frente a daños o contaminación y que se permitan y promuevan acciones ambientales regenerativas

2. **Oficio Ord. N.º 159** del 5 de junio de 2023 del Ministerio de Obras Públicas (MOP), hace hincapié a la realización de los correctos análisis pluviales según períodos de retorno que incorporen el cambio climático para asegurar la protección de la población.
3. Mediante correo electrónico de fecha 23.05.23, la jefatura regional de la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) solicita al municipio información referida a las áreas de planificación, a fin de llevar al análisis las redes de agua proyectadas por el PRC, y con ello solicitar la consideración del requerimiento de cobertura a ESSBIO, en cuanto a la captación de fuentes y ampliación de la planta de tratamiento de aguas servidas

En conclusión, el proceso contó con una convocatoria amplia y se realizaron esfuerzos por incorporar al proceso de planificación todas las observaciones de los actores participantes en las etapas de coordinación mediante reuniones y comunicaciones posteriores.

IX. Un resumen de la Consulta Pública y de otras instancias de participación ciudadana efectuadas.

La presente modificación se inicia a partir de solicitudes de la comunidad y desde necesidades internas tanto de la Dirección de Obras como de la Secretaría Comunal de Planificación, lo que lleva a formular un primer Resumen Ejecutivo que es enviado al Concejo Municipal mediante Memorandum N.º 1896 de fecha 17 de agosto de 2022 desde el alcalde al Concejo Municipal.

De acuerdo a la DDU N.º 481 de fecha 13 de junio del 2023, el régimen de exigencias de la Ley N.º 21.078 y del DS N.º 57 de fecha 6 de abril de 2023 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los IPT que se iniciaron entre el 15 de agosto de 2018 y el 6 de abril de 2023, les serán exigibles las normas contenidas de la Ley N.º 21.078, mas no aquellas contenidas en el DS 57 que sean adicionales a lo que ya incorporó esa Ley, o que estaban supeditadas a su regulación en la OGUC.

De esta forma en sesión de Concejo del 6 de septiembre de 2022, se aprueba la formulación de la Imagen Objetivo de acuerdo al Artículo 28 octies, y mediante Decreto Exento N.º 3113 de fecha 26 de septiembre de 2022 se aprueba Inicio de Modificaciones No Sustanciales al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Diversos Sectores.

Posterior al Acto de Inicio se realiza un primer proceso de Consulta Pública de acuerdo al siguiente calendario:

- Envío de Invitaciones a Organizaciones comunales mediante correo certificado para difusión del proceso participativo: el 18 de octubre de 2022.
- Publicación Avisos de Prensa en medios de difusión local: 20 y 24 de octubre de 2022.
- Inicio de Consulta Pública: 26 de octubre de 2022.
- Primera Audiencia pública (Modalidad Presencial): 26 de octubre de 2022
- Segunda Audiencia pública (Modalidad Presencial): 30 de noviembre de 2022.
- Cierre proceso de Consulta Pública: 15 de diciembre de 2022.

A partir de las observaciones recibidas (14), se amplía el área de influencia de la Modificación al PRC, se agrupan las Modificaciones en Sustanciales y en No Sustanciales y se realiza un ajuste a la Imagen Objetivo.

De esta forma, en sesión N.º 36 del Concejo Municipal del 20 de diciembre de 2022, y en sesión de Concejo N.º 1 del Concejo Municipal del 3 de enero del 2023, se aprueba la Imagen Objetivo de las Modificaciones al Plan Regulador de la siguiente forma:

- Modificación No Sustancial I: Diversos Sectores
- **Modificación Sustancial I: Designación de Normas Urbanas para la aplicación del Art. 2.1.17**
- Modificación No Sustancial II: Definición de Zona de Conservación Costera (en proceso de aplicación del Art. 117 de la LGUC)

4

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

ALCALDÍA

SECRETARÍA MUNICIPAL

- Modificación Sustancial II: Incorporación de la Zona de Extensión Urbana de Segunda Prioridad del Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero al Área Urbana.

A partir del ajuste de la Imagen Objetivo, se desarrolla el Informe Ambiental y el 31 de enero de 2024, se ingresa a la Seremi del Medio Ambiente, en abril se reciben observaciones y en septiembre de 2024, de la Municipalidad de Pichilemu, ingresa Informe Ambiental Complementario de la Modificación Sustancial I. Mediante Oficio Ord N.º 269 de fecha 25 de noviembre de 2024, la Seremi del Medio Ambiente, Región de O’Higgins, remite observaciones y califica de manera favorable el Informe Ambiental Complementario (IAC) de la “Modificación Sustancial I del Plan Regulador Comunal de Pichilemu”.

Finalmente, y de acuerdo al artículo 24 del Reglamento se da inicio al proceso de consulta pública del Anteproyecto de Modificación Sustancial I del PRC de Pichilemu, diversos sectores, el cual se desarrolló entre el 12 de diciembre del 2024 y el 12 de enero del 2025, período en el cual se recibieron las siguientes observaciones. Estas fueron acogidas en la medida que no afectan las áreas de planificación respectivas.

OBSERVACION	RESPUESTA
Ingreso V-252 del 9.01.2025. Agrupación de Adelanto Ribereños Laguna El Ancho	Oficio Ord N.º 449 de fecha 17 de marzo de 2025, de alcalde a Agrupación de Adelanto Ribereños de la Laguna El Ancho.
Ingreso V-290 del 10.01.2025. Presidente Junta de Vecinos N° 2 Infiernillo.	Oficio Ord N.º 485 de fecha 19 de marzo de 2025, de alcalde a Presidente Junta de Vecinos N° 2 Infiernillo.
Ingreso V-303 del 13.01.2025. Claudio Leiva Ugalde	Oficio Ord N.º 484 de fecha 19 de marzo de 2025, de alcalde a Claudio Leiva Ugalde
Ingreso V-359 del 10.01.2025. Daniel Palominos	Oficio Ord N.º 481 de fecha 19 de marzo de 2025, de alcalde a Daniel Palominos
Ingreso V-359 del 13.01.2025. Gestora Cultural, Forjadora Ambiental, Carmen Solís Echeverría.	Oficio Ord N.º 482 de fecha 19 de marzo de 2025, de alcalde a Gestora Cultural, Forjadora Ambiental, Carmen Solís Echeverría.

2.- Remítase copia del presente decreto a la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio del Medio Ambiente de la Región del Libertador Bernardo O’Higgins.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE. -



FANNY REBOLLEDO LIZANA
Secretaria Municipal



DANIEL ARAVENA CARREÑO
Alcalde (S)

DAC/MCG/GFF/bcg.-
DISTRIBUCIÓN:
- SECPLAN
- Archivo

