



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDIA



ORD. : 527

ANT. : No hay.

MAT. : Informa Inicio proceso de Evaluación Ambiental Estratégica Modificación Plan Regulador Comunal, Zona A5 y adjunta Acto Administrativo de Inicio.

PICHILEMU, 30 MAY 2019

DE: ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

A: SR. RODRIGO LAGOS GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR BERNARDO O´HIGGINS

1. Por medio del presente y junto con saludarle, le informo que acorde a lo dispuesto en el Artículo N° 14 del DS N°32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica, el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano Responsable y una copia de dicho acto será remitida a la Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente.
2. En atención a lo indicado en el punto anterior, tengo a bien adjuntar copia del Decreto N° 1532 de fecha 29 de mayo de 2019 por medio el cual se ha dispuesto el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador comunal, Zona A-5, para su revisión, según lo establecido en el Artículo N°15 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Sin otro particular, se despide atte. de Ud.,



ROBERTO CORDOVA CARREÑO
Alcalde

RCC/ DGC/fbj
DISTRIBUCION:
- La indicada
C.c.
- SECPLAN (2)
- Of. de Partes
- Archivo



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDIA
SECRETARIA MUNICIPAL

**APRUEBA INICIO PROCESO DE EVALUACION
AMBIENTAL ESTRATEGICA DE LA
MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL
DE PICHILEMU, ZONA A5.**

PICHILEMU, 29 MAY 2019

- CONSIDERANDO** :
- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones
 - Decreto Alcaldicio N°2497, de fecha 6 de diciembre del 2016, Asume Alcaldía.
 - D.F.L N° 228-19.321 del 16.09.94 (Aprobación Planta Municipal).
 - Artículo 43 de la Ley de Urbanismo y Construcciones y el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - Ley N°19.300 de Bases del Medio Ambiente y Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica de fecha 4 de Noviembre de 2015.
 - El Memorándum N°354, de fecha 27.05.2019., de la Directora Secretaría Comunal de Planificación.
 - El Memorándum N°1469, de fecha 27.05.2019, del Alcalde.
- VISTOS** :
- Las facultades que me confiere los Artículos N°3, letra b, N° 5, letra k, de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, texto refundido.-
 - Lo dispuesto en el Artículo N°14 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica de fecha 4 de Noviembre de 2015.
 - Lo señalado en el Artículo 65 letra b), Artículo 5 letra k) y las facultades que me confiere el Artículo 63, ambos de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, texto refundido.
 - Decreto N°817, de fecha 7 de marzo de 2019, que Aprueba Inicio proceso Modificación Plan Regulador de Pichilemu, Zona A-5.

DECRETO EXENTO N° 1532 /

1. **APRUEBASE** en todas sus partes el inicio del procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal, Zona A5"** mediante el presente Acto Administrativo y acorde a los contenidos que se indican a continuación:

**ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA
MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU, ZONA A-5**

En el marco de la Ley 20.417, que modificó la Ley 19300 de Bases del Medio Ambiente, respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial, y del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) publicado en el Diario Oficial el 04 de noviembre del 2015, informo a Usted que se ha iniciado el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (E.A.E) del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A-5, exponiendo a continuación los contenidos solicitados, a fin de que esa Secretaría Regional Ministerial analice los antecedentes y se pronuncie respecto a la concordancia del contenido con el artículo 14° del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

**A. ANTECEDENTES DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL A
EVALUAR**

El actual Plan Regulador Comunal de Pichilemu, publicado el 26 de febrero de 2005, con casi 15 años de vigencia, presenta niveles importantes de obsolescencia tanto en sus normas como en las tendencias de desarrollo que ha adquirido la comuna. Por otro lado se encuentra completamente desactualizado respecto de las nuevas normas jurídicas que les son aplicables a los instrumentos de planificación territorial.

La presente modificación parcial del Plan Regulador Comunal de Pichilemu se realiza en atención de requisitos particulares para el desarrollo urbano y social del área de la modificación, conforme a objetivos de la política habitacional del municipio, lo cual resulta de vital importancia se resuelva de manera anticipada a una futura reformulación del Plan Regulador, debido al necesario cumplimiento de plazos de postulación a subsidio habitacional de familias de un proyecto.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

La política habitacional del municipio comparte los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, relacionados con la equidad a los bienes urbanos y la integración social, incentivando el desarrollo de sectores centrales con buena accesibilidad y servicios.



Fig.1. Polígono Modificación PRC Zona A-5

El área de la modificación se localiza en Zona A5 del actual Plan Regulador, en un polígono definido entre las calles Hernando de Magallanes por el oriente, 18 de Septiembre por el sur y poniente y Santa Teresita por el Norte, el cual tiene una superficie de 16,4 hectáreas, lo que representa un 0,6% de la superficie urbana comunal.

En atención al interés social que debe primar en la administración de territorio, la modificación al Plan Regulador comunal pretende lograr nivelar la situación normativa de sectores ya consolidados con otros vecinos que presentan similares condiciones de accesibilidad, factibilidad sanitaria y centralidad, pero que no tienen el potencial de desarrollo de ellos, específicamente para resolver el problema de accesibilidad a la vivienda.

En particular se pretende resolver dos casos:

Asentamiento irregular Santa Teresita

Este asentamiento que data del año 2003 de alrededor de 49 familias con más de 235 habitantes, emplazadas en un terreno de algo más de 2 hectáreas y no ha podido ser regularizado ya que la norma vigente lo impide.

Loteo Leonardo da Vinci, del comité del mismo nombre, que está con asignación de subsidios con 30 familias.

I) Objetivos del Plan Regulador

El proyecto de modificación Zona A-5 tiene como objetivo generar un uso más eficiente del suelo en el área especificada en un área total de 16,4 hectáreas, a través de una subzona denominada Z-5A, para su destinación en uso mixto en vivienda social y vivienda media, por lo anterior, se propone aumentar la densidad habitacional y el índice de constructibilidad para dar una mejor cabida a tales proyectos y hacer factible su realización, en una normativa de excepción para conjuntos de vivienda social y evitar que el mero aumento de densidad sólo sea ocupado para la subdivisión de los lotes disponibles para vivienda de nivel medio y medio alto que ya se localizan en su entorno.

El objeto de este proceso de planificación está relacionado con una política de uso del suelo urbano que propicia la integración social, en un sector central y bien conectado, evitando el crecimiento en extensión de la ciudad con los beneficios que esto produce, mejorando la calidad de vida de sus futuros residentes.

II) Antecedente o Justificación que determina la necesidad de desarrollar el Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

El Plan Regulador de Pichilemu, que data del año 2005, no ha tenido modificaciones tendientes a permitir procesos de integración social ni densificación, producto de lo anterior, la densidad real promedio de su área urbana consolidada es de entre 25 hab/ha y 40 hab/ha, lo cual claramente constituye un problema en el acceso a los bienes urbanos, incentivando el crecimiento por extensión de ella.

En particular, existe la oportunidad de postulación a subsidio de un Comité de Vivienda que ya posee un terreno en el polígono de la modificación, a lo que se suma las gestiones municipales para la eventual compra de un lote vecino para generar una reserva de suelo para la conformación de otro futuro conjunto.

M



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

En tercer lugar, se constató la existencia de un asentamiento irregular denominado Santa Teresita, al norte del polígono de la modificación, anterior a la formulación del actual Plan Regulador, el cual carece de factibilidad de saneamiento producto del incumplimiento de la densidad máxima permitida en la zona.

La modificación del Plan Regulador de Pichilemu, Zona A-5 considera un incremento de densidad desde 40 hab/ha a 120 hab /ha, en una norma de excepción, restringida exclusivamente a conjuntos de vivienda acogido a subsidio, lo cual constituye un crecimiento del 300% de este parámetro, lo que implica una modificación sustancial según lo especificado en el Artículo N°29 inciso vi).

Se pretende que las modificaciones del resto e las normas urbanísticas no superen los límites establecidos en el artículo ya indicado.

III) Temáticas que abordará el proceso de planificación y los mecanismos mediante los cuales se llevara a cabo.

Las temáticas que abordará el proceso de planificación, corresponden a las competencias propias que le asignan la L.G.U.C y la O.G.U.C, a los Planes Reguladores comunales, que son las siguientes:

- Definición de límite urbano de sus centros poblados
- Definición de vías estructurantes de la comuna en relación a las vías colectoras y de servicio con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación.
- Zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna, en base a las siguientes normas urbanísticas: uso de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes, superficie de subdivisión predial mínima, densidades máximas, alturas de cerro, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones, áreas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso
- Zonas o inmuebles de conservación histórica.
- Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

En el caso de la modificación especificada en este documento, en particular se considera la modificación de las normas urbanísticas de densidades y coeficientes de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo, además de revisar la necesidad de incorporar normativa asociada a riesgos.

Las temáticas que abordará el Plan se llevaran a cabo en 5 etapas del estudio (ver cronograma) terminando el proceso del Estudio el año 2019, incluida la aprobación del Concejo Comunal.

IV) Ámbito de aplicación territorial y temporal

En el Plan Regulador vigente, en su zona A 5 se puede evidenciar que en el área adyacente a calle Hernando de Magallanes, no fue considerado todo el contexto existente; efectivamente se puede constatar que hay una serie de conjuntos de vivienda aprobados y recepcionadas con anterioridad a su promulgación y que tienen condiciones urbanísticas muy por sobre la normativa asignada.

BZ



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL



Área propuesta para la modificación 16,41 has área susceptible a densificar 9,41 has eje estructurante Hernando de Magallanes

De esta manera se puede observar que existen conjuntos de vivienda con superficies promedio de 160 m², siendo que el lote mínimo según la actual normativa es de 600 m² y densidades efectivas de 220 hab/ha versus la densidad planificada vigente de 40 hab/ha.

Horizonte de desarrollo del Plan

Según lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, los planes comunales determinan un plazo de 10 años de vigencia de los planos reguladores y a partir de este periodo se consulta la necesidad de su reformulación y actualización.

B. LAS POLITICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL

Las Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que inciden en el Instrumento de Planificación Territorial son las siguientes:

Política Nacional de Desarrollo Urbano

Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero

Plan de Desarrollo Comunal de Pichilemu

Estrategia Regional de Desarrollo 2011-2020, División de Planificación y Ordenamiento Territorial, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Política Ambiental de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

C. OBJETIVOS AMBIENTALES

Los Objetivos Ambientales corresponden a las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan Regulador comunal sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. De acuerdo con lo estipulado en el Artículo N°14 del Reglamento EAE dichos objetivos deben estar relacionados con los objetivos propios del Plan Regulador, los cuales han sido descritos en el pto. A i)





**I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDIA
SECRETARIA MUNICIPAL**

Objetivo Ambiental	Relación con el objetivo de planificación
Incentivar un equilibrio entre la intensidad de ocupación de suelo y las condiciones ambientales del entorno construido.	Propender un modelo de crecimiento , densidad habitacional y ocupación de suelo , que permita un uso eficiente de las capacidades de infraestructura y servicios instalados en un barrio y entorno consolidado,

D. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo N°4 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica, el Criterio de Desarrollo Sustentable es aquel que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado.

Los Criterios de Desarrollo Sustentable otorgan el marco y las reglas de sustentabilidad dentro de las cuales se manejan las decisiones de planificación y centran la evaluación de las opciones estratégicas de desarrollo, las descripciones de ellas se presenta en el siguiente cuadro haciendo uso de la herramienta metodológica que entrega la guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica de Chile

Criterio de Desarrollo Sustentable	Descripción	Objetivos
Calidad urbana y ambiental para la población mediante la integración social y funcional del Sector Hernando de Magallanes – Cerro La Cruz	Aplicación de normas urbanísticas adecuadas en función de la infraestructura, entorno edificado y crecimiento máximo planificado.	Revisar las densidades máximas y demás normas urbanísticas acordes a la capacidad de carga del territorio y las condiciones del sistema construido existente.

E. LAS IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARIAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo son las siguientes:

- Aumento de la intensidad de uso del lugar
- Mejoramiento de la superficie destinada a áreas verdes por la incorporación de normativa afín.
- Resguardo de áreas con riesgo de remoción en masa y de inundación por cauce.

F. LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACION DEL ESTADO QUE SE CONVOCARAN A FIN DE GARANTIZAR UNA ACTUACIÓN COORDINADA EN LA ETAPA DE DISEÑO DE LA POLITICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Los Órganos de la Administración del Estado, que serán convocados a participar en la etapa de diseño del Instrumento de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

- Servicio Agrícola Ganadero (SAG)
- Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS)
- Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)
- Director Regional de CONAF del Libertador Bernardo O'Higgins
- Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región Del Libertador Bernardo O'Higgins.
- Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región del Libertador Bernardo O'Higgins
- Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región del Libertador Bernardo O'Higgins
- Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente Región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas Región del Libertador Bernardo O'Higgins
- Asesor Regional del Libertador Bernardo O'Higgins de Hacienda, Región del Libertador Bernardo O'Higgins.
- Director Regional de Obras Hidráulicas Del Libertador Bernardo O'Higgins
- Director Regional de Aguas del Libertador Bernardo O'Higgins
- Director Regional ONEMI del Libertador Bernardo O'Higgins
- Director General Aeronáutica Civil
- Secretario Regional Ministerial de Desarrollo Social
- Secretario Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones
- Secretario Regional de Planificación del Transporte (SECTRA)
- Secretario Regional Ministerial de Minería Región del Libertador Bernardo O'Higgins
- Director Regional del Servicio Nacional de Turismo de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

**I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDIA
SECRETARIA MUNICIPAL**

- Secretario Regional Ministerial de Salud Región Del Libertador Bernardo O'Higgins
- Secretario Regional Ministerial de Economía, Región Del Libertador Bernardo O'Higgins
- Secretario Regional Ministerial de Energía Región Del Libertador Bernardo O'Higgins
- Secretario Ejecutivo Monumentos Nacionales. Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Director Regional SEA, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Director Regional SERNAGEOMIN, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

G. LA IDENTIFICACION DE ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACION DEL ESTADO O REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMEN CLAVES PARA EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA Y LA FORMA DE INCORPORARLOS AL MISMO.

Los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estimen claves para el procedimiento de Evaluación Ambiental son los siguientes:

- Concejo Municipal de I. Municipalidad de Pichilemu
- Concejo de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC).
- Organizaciones territoriales legalmente constituidas
- Comités de Vivienda de la Comuna.

La convocatoria de los actores locales la realizará la Municipalidad a través del DIDECO, quien invitará a los actores territoriales a participar en las reuniones del Plan, que se realizarán en las distintas etapas del estudio.

H. EL CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA ELABORACIÓN DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El cronograma estimativo para la elaboración del Estudio Plan Regulador Comunal de Pichilemu Sector Zona A-5 es el siguiente:

Etapas	meses											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Diagnóstico	■											
Alternativas y Anteproyecto		■										
Aprobación Informe Ambiental			■	■	■	■						
Aprobación Concejo Comunal							■	■	■			
Informe Favorable Seremi Minvu										■	■	

2. **DESPACHESE** oficio con copia del presente decreto a Secretaría Regional del Medio Ambiente informando el inicio del procedimiento.
3. **PUBLIQUESE** un extracto del presente Decreto en el Diario Oficial, sitio Web municipal y diario o periódico de circulación masiva acorde al Artículo N°16 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



FANNY REBOLLEDO LIZANA
Secretaria Municipal



ROBERTO CORDOVA CARREÑO
Alcalde

RCC/FRL/FBJ/DGC/apm

DISTRIBUCION:

- SECLAN

C.c:

- Secretaría Regional del Medio Ambiente.

- Archivo