



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDÍA

Nº 0 18 3 6

ORD. N.º _____/



ANT:

1. Oficio Ord. Nº 1405 de fecha 4.10.2022, dirigido a la SEREMI del Medio Ambiente, región del Libertador Bernardo O'Higgins Informa sobre los resultados de la última consulta pública al Informe Ambiental complementario de la Modificación Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, Zona A5.
2. Oficio Ord. Nº 266, de 07 de septiembre de 2022, de la Seremi del Medio Ambiente región del Libertador Bernardo O'Higgins, Informa que la Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, Zona A5 ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.
3. Oficio Ord. Nº 213, de 19 de Julio de 2022, de la Seremi del Medio Ambiente región del Libertador Bernardo O'Higgins, que solicita copia digital de antecedentes y documentación que indica.
4. Oficio Ord. Nº 1000, de 13 de Julio de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que ingresa Informe Ambiental Complementario de la Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, Zona A5.
5. Oficio Ord. Nº 135 de 18 de mayo de 2022, de la Seremi del Medio Ambiente, región del Libertador Bernardo O'Higgins, que remite observaciones al Informe Ambiental de la Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, Zona A5.
6. Oficio Ord. Nº 553, de 25 de abril de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que solicita respuesta a Informe Ambiental.
7. Oficio Ord. Nº 243, de 21 de febrero de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que ingresa Informe Ambiental.
8. Oficio Ord. Nº 412, de 20 de octubre de 2021, de la SEREMI del Medio Ambiente, región del Libertador Bernardo O'Higgins, que responde al inicio del procedimiento.
9. Oficio Ord. Nº 1421, de 14 de octubre de 2021, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que invita a reunión de trabajo con los Organismos de la Administración del Estado, proceso de EAE.
10. Decreto Ex. Nº 1867, del 13 de octubre de 2021, Alcaldía de Pichilemu, Determina Inicio de proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.
11. Decreto Ex Nº 817, de 07 de marzo de 2019, Alcaldía de Pichilemu, Aprueba Inicio de Proceso de Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu.
12. Oficio Ord Nº 470, de 13 de mayo de 2019, de Alcalde de Pichilemu a Honorable Concejo Municipal, Informa Imagen Objetivo de Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

MAT.: Remite Decreto Exento

PICHILEMU, 21 DIC 2022

DE: ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
SR. CRISTIAN POZO PARRAGUEZ

A: SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
SRTA. GIOVANNA AMAYA PEÑA





**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ALCALDÍA**

Junto con tener mucho agrado en saludar, tengo a bien remitir a Ud., Decreto Exento N°4115, de fecha 14 de diciembre de 2022., que aprueba Resolución de Término del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu Zona A5.

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,



**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ
ALCALDE**

CPP/MSM/GFF/bcg

DISTRIBUCION:

- La indicada

C.c:

- Seremi de vivienda y urbanismo

- SECPLAN

- Of. de Partes

#ConstruyendoJuntos



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



**RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DEL PROCESO
DE EVALUACION AMBIENTAL
ESTRATEGICA (EAE), DE LA
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR
COMUNAL DE PICHILEMU ZONA A5.**

PICHILEMU, 14 DIC 2022

VISTOS:

1. Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, N°18575 del 13 de diciembre de 2000.
2. Ley N°19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
3. Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, N°18.695 del 26 de julio de 2006.
4. Ley de Bases Generales del Medio Ambiente N°19.300, del 9 de marzo de 1994, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y sus modificaciones.
5. Decreto N°32 del 17 de agosto de 2015 que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, del Ministerio del Medio Ambiente.
6. DFL N° 458 del 18 de diciembre de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcción.
7. Decreto N°47 del 16 de abril de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 2, i bis) de la ley 19.300 ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente; La Evaluación Ambiental Estratégica es el procedimiento realizado por el Ministerio sectorial respectivo, para la incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, al proceso de formulación de las políticas y planes de carácter normativo general.
2. Que según lo indicado en el Art 7 bis de la misma ley, se someterán a Evaluación Ambiental Estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales. Siendo los planes reguladores comunales instrumentos que deben someterse a este procedimiento.
3. Que el artículo 29 del Decreto N°32 del MMA señala lo que se deberá entender por modificaciones sustanciales de los instrumentos de ordenamiento territorial. Específicamente, en su literal d), señala que serán consideradas modificaciones sustanciales para los planes reguladores comunales o sus modificaciones, entre otras las siguientes: v) se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el Plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.
4. Que mediante Oficio Ord N° 470, de 13 de mayo de 2019, de alcalde de Pichilemu a Honorable Concejo Municipal, se Informa sobre la Imagen Objetivo de Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.
5. Que mediante Decreto Exento N°817, de 07 de marzo de 2019, Alcaldía de Pichilemu, se aprueba Inicio de Proceso de Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu.
6. Que mediante Decreto Exento N°1867, del 13 de octubre de 2021, Alcaldía de Pichilemu, determina Inicio de proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de la Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.
7. Que mediante Oficio Ord. N°1421, de 14 de octubre de 2021, la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, invita a reunión de trabajo con los Organismos de la Administración del Estado, proceso de EAE.
8. Que con fecha 18 de octubre de 2021 se publica en el Diario Oficial y en Diario regional el Rancagüino, un Extracto del Inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a DE 1867 del 13.10.2021
9. Que mediante Oficio Ord. N°243, de 21 de febrero de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, se ingresa Informe Ambiental y Anteproyecto de la Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.
10. Que mediante Oficio Ord. N°553, de 25 de abril de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu a MMA, se solicita respuesta a Informe Ambiental.
11. Que mediante Oficio Ord. N°135 de 18 de mayo de 2022, de la Seremi del Medio Ambiente, región del Libertador Bernardo O'Higgins, remite observaciones al Informe Ambiental de la Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, Zona A5.
12. Que mediante Oficio Ord. N° 1000, de 13 de Julio de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, se ingresa a la Seremi de MMA Informe Ambiental Complementario de la Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pichilemu, Zona A5.
13. Que mediante Ord N°266 de fecha 7 de septiembre de 2022, la SEREMI de Medio Ambiente, región del Libertador Bernardo O'Higgins, Informa que la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.
14. Que se efectuó una última consulta pública en función del ingreso del Informe Ambiental Complementario, la cual fue realizada de acuerdo a lo establecido por el artículo 24 del Decreto N°32 del MMA, siendo su fecha de



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

- ✓ Incorporación de una Zona de Quebrada al Desarrollo Urbano de la comuna
- ✓ En consideración de los riesgos naturales y antrópicos existentes.
- ✓ Resguardando el patrimonio natural y potenciando sus valores ecosistémicos mediante una normativa y planes de mantención que favorezcan el desarrollo de Infraestructura Verde.

La presente modificación se sitúa dentro la Zona A5, correspondiente a uno de los sectores residenciales del Cerro La Cruz, cuya morfología de base surge de parcelaciones agrícolas. Con el PRC del 2005 este sector se incorporó al área urbana como Área Verde, siendo desafectada en el marco de la aplicación de la Ley N°20.791; sin una evaluación de los valores ambientales existentes.

A partir de la desafectación, se sumaron estas áreas al PRC como suelos edificables, homologando las condiciones urbanísticas de las zonas vecinas, interrumpiendo continuidad de los corredores verdes planteados por el PRC del 2005, promoviendo un proceso de urbanización de todos estos sectores que conformaban un gran potencial paisajístico.

El objeto de la presente EAE corresponde a la Modificación del Actual Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en un subsector de la Zona A5 (Residencial Mixta) con el propósito de definir aquellas normas urbanas que permitirán dar cabida a proyectos de:

- **Vivienda de Interés Público en Sectores Centrales;** en cuanto a las densidades máximas permitidas, superficies prediales mínimas y antejardines.
- **Equipamiento Educativo de Escala Mediana;** referido a los Usos de Suelo permitidos, coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación.
- **Consolidación de Infraestructura Vial;** en relación a la regularización a la existente y la apertura de nuevas vías acorde a la nueva carga de ocupación de la zona.
- **Definición de Mecanismos de Resguardo de la Quebrada,** en los terrenos que cuenten con características geográficas y ambientales específicas.

En términos concretos las nuevas normas de la presente modificación consisten en adecuar las condiciones urbanísticas sólo para los proyectos que han detonado la presente Modificación: El proyecto habitacional del Comité Leonardo Da Vinci, y la Reposición del Liceo Agustín Ross.

Respecto a su ámbito de aplicación territorial, éste abarca un polígono definido entre las calles Hernando de Magallanes por el oriente, calle Pichilemu por el Sur, 18 de septiembre por el poniente (con un Perfil proyectado de 15M y la Villa Santa Teresita por el norte, abarcando una superficie aproximada de 5há

B. La indicación de sus objetivos ambientales;

Potenciar la Restauración de una quebrada urbana que se encuentra amenazada por un desarrollo urbano disperso, mediante la aplicación de un marco normativo específico que posibilite un patrón de crecimiento compacto en armonía con la red de corredores biológicos existentes en la comuna.

El alcance de este objetivo ambiental; es decir la relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y sustentabilidad; tiene que ver con que el sector de la quebrada al encontrarse zonificado como Zona Residencia Mixta, se encuentra expuesta a los efectos de la urbanización, altamente modificado debido a la acción antrópica y quedando disponible para el acopio de basura y otros usos. Al no contar con un marco regulatorio apropiado, ni mecanismos de resguardo, ni usos de borde que activen programáticamente el lugar, se encuentra en estado de abandono y con un alto grado de deterioro.

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

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	TEMAS DE BASE SUSTENTABLE	RELACIÓN CON EL OBJETIVO AMBIENTAL
Barrios a escala humana y conectados a la trama, en el Peri centro del área Urbana, con características favorables para intensificar su uso de suelo y conformar un Sector Residencial Mixto con baja exposición a Riesgos Naturales, con Factibilidad Sanitaria, y con acceso a Infraestructura Verde protegida y	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimizar el suelo con acceso a servicios básicos, apuntando a reducir los costos de extensión de redes. ▪ Habitar zonas seguras desde la perspectiva del riesgo ante Tsunami desplazando las altas densidades habitacionales desde el 	Potenciar la Restauración de una quebrada urbana que se encuentra amenazada por un desarrollo urbano disperso, mediante la aplicación de un marco



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

<p>resguardada del Riesgo Antrópico.</p> <p><i>“Un patrón compacto se caracteriza por un uso intensivo del suelo, con densidades medio-altas y políticas de uso mixto, lo que conforma una huella continua en donde el crecimiento es adyacente a las zonas consolidadas. Los modelos compactos pueden mejorar la accesibilidad, inducir a un uso más rentable de la infraestructura y los servicios urbanos, reducir la erosión de los recursos naturales, reducir costos comerciales y fomentar la igualdad social. (CEPAL, 2014)</i></p>	<p>centro hacia el peri centro.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Articular una Trama Vial de acuerdo las nuevas necesidades de accesibilidad y movilidad. ▪ Incorporación de una Zona de Quebrada al Desarrollo Urbano de la comuna, en consideración de los riesgos naturales y antrópicos existentes, resguardando el patrimonio natural. 	<p>normativo específico que posibilite un patrón de crecimiento compacto en armonía con la red de corredores biológicos existentes en la comuna.</p>
---	---	--

A partir de un patrón compacto se tiende a intensificar las densidades de las áreas urbanizadas existentes, respondiendo de manera más óptima a las necesidades habitacionales de la comuna. Mediante un aumento controlado de las densidades se fomenta por un lado el desarrollo del suelo vacío de las áreas urbanizadas pericentrales, y al mismo tiempo se descomprime la ocupación de borde costero, favoreciendo la presencia de las dunas frente a crecidas del mar por un lado y optimizando el suelo en Zona Segura frente al Riesgo de Tsunami.

D. Los factores críticos para la decisión;

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	INDICADORES
Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.	Capacidad de Carga de viviendas de la superficie a Modificar con Localización Favorable para intensificar Uso de Suelo.	Superficie del área a Modificar que cuenta con condiciones favorables para intensificar su Uso de Suelo, en relación a 3 aspectos de Localización: <ul style="list-style-type: none"> - Que se encuentre dentro del área Operacional de Essbío. - Que se encuentre fuera de Zona de Evacuación frente al Riesgo de Tsunami. - Que se encuentre dentro de un radio de 2Km respecto al Centro de Servicios (Municipalidad). - Que cuente con una densidad inferior a la media Comunal (100 Hab/Há)
	Tendencias de crecimiento del parque habitacional	Aumento del número de viviendas
	Necesidad por nueva Vivienda de interés social en la comuna	Variación de la Demanda por Vivienda Social.
	Capacidad normativa para instalación de Equipamiento de Escala Mediana.	Presencia de terrenos destinados a Equipamiento de Escala Mediana en Zonas Peri centrales y Fuera de Riesgo.
Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.	Presencia de Áreas Verdes comunales no protegidas por el PRC y que cuentan con características de corredor biológico.	Variación de Superficie de Áreas Verdes naturales con características de corredor biológico, con asignación de uso de suelo Residencial.
Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.	Proximidad de zonas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto del Encuadre de la Modificación.	Cantidad de Población próxima a Vialidad Estructurante.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

E. Una síntesis del diagnóstico ambiental estratégico;

El Diagnóstico Ambiental Estratégico es consecuencia de un análisis multicriterio formulado desde los Factores Críticos de Decisión, como temas claves que orientaron el proceso, y que se fueron priorizando gracias al aporte de los organismos del Estado, la participación de la comunidad y el involucramiento de distintas unidades del Municipio.

FC1: Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable	
Indicadores	Síntesis del Estado y Tendencia
<p>Superficie del área a Modificar que cuenta con condiciones favorables para intensificar su Uso de Suelo, en relación a 3 aspectos de Localización:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que se encuentre dentro del área Operacional de Essbío. - Que se encuentre fuera de Zona de Evacuación frente al Riesgo de Tsunami. - Que se encuentre dentro de un radio de 2Km respecto al Centro de Servicios (Municipalidad). - Que cuente con una densidad inferior a la media Comunal (100 Hab/Há) 	<p>En el período comprendido entre el 2005 y el 2020, el principal sector en el que se ha emplazado vivienda de interés social en Pichilemu es en torno al Avenida Cahuil, al Nororiente de la Zona Urbana, puesto que la Zonificación predominante es A4: Residencial Mixta 4 que admite una densidad máxima de 200 Hab/há.</p> <p>Durante los últimos años esta tendencia se ha ido desplazando hacia el sector en Modificación, por lo que es pertinente descomprimir en el sector de Av. Cahuil y visualizar nuevas zonas de densificación controlada.</p> <p>En este sector confluyen desarrollos inmobiliarios de diferente perfil socioeconómico, así entonces se constatan que hacia el lado oriente del área de la modificación, existen conjuntos de vivienda con interés social en diferentes modalidades y hacia el poniente está en desarrollo en barrio Cerro la Cruz, que se ha transformado en un nuevo barrio emergente de nivel medio-alto, con viviendas aisladas unifamiliares en terrenos de entre 600 m2 y 1.000 m2.</p> <p>Respecto al análisis realizado de áreas óptimas para intensificar el uso de suelo el sector en Modificación se encuentra con la localización más favorable dentro de la Zona Urbana Consolidada para intensificar controladamente su uso de suelo; sin embargo, cuenta con las más bajas densidades comunales.</p>
Aumento del número de viviendas.	Respecto al desarrollo del parque habitacional de la comuna, el crecimiento intercensal del número total de viviendas fue de 93,6%, es decir, entre el año 2002 y el 2017 se construyeron 5.828 viviendas nuevas, lo que representa un promedio de cerca de 389 viviendas nuevas al año. Es preciso señalar que la cobertura de alcantarillado alcanza a un 60% del sector urbano, agua potable un 80% y electrificación corresponde a un 100%.
Variación de la Demanda por Vivienda Social.	De acuerdo con los datos del CENSO de 2017, la Comuna tiene un déficit de viviendas nuevas estimado en 380 unidades.
Presencia de terrenos destinados a Equipamiento de Escala Mediana en Zonas Peri centrales y Fuera de Riesgo.	Según la zonificación vigente del PRC existe un déficit comunal respecto a las Zonas destinadas a Equipamiento Mediano que estén emplazadas en Zona Segura.
	La Zona a Modificar no admite equipamiento de escala Mediana. Escasos terrenos emplazados en la zona de borde costero, admiten Equipamiento de Escala Mediana y Mayor; éstos son de superficie muy acotada y se emplazan dentro de la Zona de evacuación frente a la amenaza de Tsunami; por lo que emplazar el Liceo en estas zonas de Equipamiento, lo descarta como Infraestructura de apoyo frente a posibles catástrofes. Resulta indudable la necesidad de adecuar la capacidad Normativa en la Zona de Estudio.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

FC2: Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.

Indicadores	Síntesis del Estado y Tendencia
Variación de Superficie de Áreas Verdes naturales con características de corredor biológico, con asignación de uso de suelo Residencial.	<p>El proceso de urbanización de la Quebrada La Cruz, sumado a las condiciones naturales particulares del lugar, han generado una estructura poco funcional para el desarrollo urbano que está experimentando el sector, sin consideración de la quebrada como un corredor biológico a escala comunal, que podría constituirse como infraestructura verde de base para la configuración de una espacialidad urbana eficiente y sostenible.</p> <p>Con el PRC del 2005 este sector se incorporó al área urbana como Área Verde, siendo desafectada mediante Decreto Exento N°1783 del 2015 el cual aprobó nómina de declaratorias de utilidad pública de circulaciones, parques y plazas del Plan Regulador Comunal de Pichilemu que quedaron sin efecto según Ley N°20.791.</p> <p>A partir de la desafectación, se sumaron estas áreas al PRC como suelos edificables, homologando las condiciones urbanísticas de las zonas vecinas sin tipo de resguardo en la quebrada, interrumpiendo continuidad de los corredores verdes planteados por el PRC del 2005 y promoviendo un proceso de urbanización de todos estos sectores que conformaban un gran potencial paisajístico. En el Cerro La Cruz se desafectaron 230.000 M2 de Superficie destinadas a Áreas Verdes para convertirlas en Zona Residencial Mixta -5.</p>

FC3: Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.

Indicadores	Síntesis del Estado y Tendencia
Cantidad de Población próxima a Vialidad Estructurante.	<p>La zona a Modificar se encuentra en sector en pleno desarrollo, con un trazado vial en proceso de conformación. Como Ejes estructurantes Norte Sur, por el Oriente se encuentran La Calle Hernando de Magallanes y la Calle Víctor Jara. Por el Sur, la Calle Pichilemu, que se encuentra en proceso de Modificación de su trazado. Por el oriente, se encuentra la Calle 18 de septiembre, sin pavimentar y con necesidad de replantear su Perfil Oficial.</p> <p>Las tendencias de poblamiento del sector se han realizado de manera dispersa y sin un ordenamiento respecto a una Malla vial planificada. Esto ha generado un desequilibrio territorial en cuanto accesibilidad a las zonas pobladas. Sumado o a ello, existen interrupciones en la Red Vial estructurante y consolidada. La geometría de la Vía 18 de septiembre proyectada por el PRC no coincide con el uso y desarrollo del lugar. Finalmente, el polígono poniente sujeto a la Modificación, se encuentra con dificultades de accesibilidad por una Vía Troncal.</p>

- F. La identificación de los criterios e indicadores de seguimiento destinados a controlar su eficacia, así como los criterios de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de los mismos, así como las medidas señaladas en el Informe Ambiental;

A continuación, se presentan las directrices de seguimiento, para cada factor crítico, en base a los riesgos y oportunidades identificados.

Factor Crítico De Decisión	Riesgos	Oportunidades	Directrices
Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.	No presenta riesgos	Consolidar un barrio mediante una intensidad y escala de usos de suelo de acuerdo a las tendencias de crecimiento del sector, dentro del área operacional sanitaria y próximo al centro urbano y de servicios.	<p><u>Directriz de Planificación y Gestión:</u> Promover un desarrollo urbano continuo y compacto respecto a las áreas urbanas consolidadas.</p> <p><u>Directriz de gobernabilidad:</u> Regulación de cumplimiento de las</p>



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

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

			condiciones urbanas propuestas en el sector en cuanto a Criterios de Sustentabilidad
Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.	Al ser un porcentaje de suelo de propiedad privada, queda expuesto a ser un espacio residual sin conformarse como Área Verde, pudiendo generar problemas colaterales de uso, apropiaciones indebidas, acopio de residuos, etc.	Un área verde planificada otorga beneficios en la calidad de vida de los residentes del sector, regula la temperatura ambiental, purifica el aire y se recupera un corredor biológico desestimado a escala comunal. Se integra como un aporte a la planificación local al considerar un área natural dentro de la arquitectura de los proyectos detonantes.	<u>Directriz de Planificación y Gestión:</u> Articulación de la gestión multisectorial para la materialización de proyectos de infraestructura verde a partir del sistema de corredores biológicos existentes. <u>Directriz de gobernabilidad:</u> Gestión Institucional para la implementación de Planes de Manejo que se haga cargo de la limpieza periódica de las quebradas y la restauración de ellas.
Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.	No presenta riesgos	Mediante Criterios de Resguardo de la Quebrada, mejora accesibilidad y conectividad al Barrio. Al priorizar la Calle 18 de septiembre como eje estructurante, apalancaría recursos en un corto/mediano plazo para obras de pavimentación y redes. Respecto al trazado de una nueva vía permite el diseño de un espacio público de acceso con un perfil vial que posibilita la convivencia entre peatones, ciclistas y vehículos. Se genera un acceso peatonal exclusivo al colegio, una zona calma y segura para los residentes del sector. La permuta favorece un aumento de las superficies prediales resultantes a fin de mejorar el estándar de la vivienda.	<u>Directriz de Planificación y Gestión:</u> Ejecución de las vialidades estructurantes priorizadas para permitir la accesibilidad a los proyectos propuestos. <u>Directriz de gobernabilidad:</u> Implementación de ciclovías, y elementos de seguridad vial que complementen el diseño vial propuesto a fin de resguardar la seguridad a una escala barrial desde el concepto de "Zonas Calmas"

Plan de Seguimiento y retroalimentación para Integración del proceso de decisión y resultados de la EAE

FCD: Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable				
<u>Directriz de Planificación y Gestión:</u> Promover un desarrollo urbano continuo y compacto respecto a las áreas urbanas consolidadas.				
Indicador	Descripción	Formula	Plazo de Medición	Fuente de Información
N° permisos de edificación para construir	Se contabiliza el N° de permisos de edificación destinados a	N° de permisos de edificación aprobados desde la entrada en vigencia del Plan	ANUAL	DOM/SECPLAN

7



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

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

viviendas y equipamiento en sitios de estudio.	vivienda y equipamiento en el área de modificación desde su entrada en vigencia			
Porcentaje de superficie ocupada para uso residencial y equipamientos	Se calcula la superficie ocupada en los sitios de estudio para viviendas y equipamientos	(M2 de superficie ocupada para uso residencial y equipamiento/superficie habilitada para uso residencial y equipamiento en los sitios de estudio) *100	ANUAL	DOM/SECPLAN
Directriz de Planificación y Gestión: Regulación de cumplimiento de las condiciones urbanas propuestas en el sector en cuanto a Criterios de Sustentabilidad				
Cantidad de Viviendas y Equipamiento construidas con Certificación Sustentable	Se contabiliza el N° de permisos de edificación destinados a vivienda y equipamiento con Certificación Sustentable en el área de modificación desde su entrada en vigencia	N° de permisos de edificación con Certificación Sustentable aprobados desde la entrada en vigencia del Plan.	ANUAL	DOM/SECPLAN/MINVU
FCD Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.				
Directriz de Planificación y Gestión: Articulación de la gestión multisectorial para la materialización de proyectos de infraestructura verde a partir del sistema de corredores biológicos existentes.				
Cantidad de M2 de Infraestructura Verde ejecutada en torno al eje de la quebrada	Se contabilizan los m2 ejecutados de proyectos de Infraestructura Verde	M2 de superficie de Infraestructura Verde ejecutada en la Quebrada la Cruz a partir de la entrada e vigencia del Plan	ANUAL	DOM/SECPLAN/DEPTO DE ASEO Y ORNATO
Directriz de gobernabilidad: Gestión Institucional para la implementación de Planes de Manejo que se haga cargo de la limpieza periódica de las quebradas y la restauración de ellas.				
Cantidad de M2 de Infraestructura Verde con Mantenimiento Municipal en torno al eje de la quebrada	Se contabilizan los m2 con Mantenimiento Municipal de Infraestructura Verde	M2 de superficie de Infraestructura Verde con mantenimiento Municipal en la Quebrada la Cruz a partir de la entrada e vigencia del Plan	ANUAL	DOM/SECPLAN/DEPTO DE ASEO Y ORNATO
FCD Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.				
Directriz de Planificación y Gestión: Ejecución de las vialidades estructurantes priorizadas para permitir la accesibilidad a los proyectos propuestos				
Metros lineales de construcción de vialidad estructurante	Se contabilizan los Metros Lineales de Vialidad Ejecutada una	Metros Lineales de Vialidad ejecutada a partir de la puesta en marcha del Plan	ANUAL	DOM/SECPLAN/MINVU



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

proyectada	vez puesto en marcha el Plan			
Directriz de gobernabilidad: Implementación de ciclovías, y elementos de seguridad vial que complementen el diseño vial propuesto a fin de resguardar la seguridad a una escala barrial desde el concepto de "Zonas Calmas"				
Metros lineales de construcción de vialidad estructurante ejecutada con ciclovías y elementos de seguridad vial	Se contabilizan los Metros Lineales de vialidad estructurante ejecutada con ciclovías y elementos de seguridad vial	Metros Lineales de Vialidad ejecutada con ciclovías y elementos de seguridad vial a partir de la puesta en marcha del Plan	ANUAL	DOM/SECPLAN/MINVU/DEPTO DE TRANSITO/DEPTO DE ASEO Y ORNATO

G. La opción de desarrollo escogida: Intensificación de Uso de Suelo según Tendencia (Media Densidad)

Esta opción propone la Modificación del Plan Regulador Comunal de un Sector de la Zona A5, según las tendencias de crecimiento del sector, con el objetivo de intensificar los usos de suelo, para los predios destinados a Vivienda y Equipamiento. Genera además dos Subzonas de Áreas Verdes, para promover proyectos de Infraestructura Verde asociada a los proyectos detonantes.

OPCION 1

Lotes	Propietario	Proyecto Asociado	M2	Zonificación Vigente	Zona Propuesta
Lote Liceo	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	20720	Z-A5	Z-A5A
Lote Comité	Comité Leonardo Da Vinci	Conjunto Habitacional 30 Flías.	10695	Z-A5	Z-A5A
Lote Quebrada Liceo	Municipalidad de Pichilemu	Bosque Educativo	6421	Z-A5	Z-E3
Lote Quebrada Privado	Particular (Luis Polanco)	Área Verde	8110	Z-A5	Z-E

NORMAS DE EDIFICACIÓN	ZONA A5-A	OBSERVACIONES
Usos de Suelo Permitidos	Se Incorpora el uso de Equipamiento Educativo de Escala Mediana	Se Incorpora el uso de Equipamiento Educativo de Escala Mediana
Coefficiente de Constructibilidad	0,7	Aumento de 40% en función de los requerimientos programáticos del Equipamiento Educativo
Coefficiente de Ocupación de Suelo	50%	Aumento de 25% en función de los requerimientos programáticos del Equipamiento Educativo
Altura Máxima de Edificación	3 pisos o 12,5 m	Aumento de 33% en función de la Edificación de la Infra. Deportiva del Equipamiento Educativo
Rasante	Según OGUC	Sin Modificación
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Sin Modificación
Cierros	60% mínimo de transparencia al BNUP, 2m de Altura	Se propone incorporar condición de cierre, para predios que enfrenten cualquier tipo de BNUP (Calle, Plaza o Parque)
Tamaño Predial Mínimo	200m ²	Disminuye en relación al desarrollo predominante del sector
Densidad Bruta Máxima	120hab/ha	Aumento de 300 % en función del Conjunto de Vivienda Social
Antejardín mínimo	3m	Disminuye en relación al desarrollo predominante del sector
Condiciones Especiales	No Contempla	Sin Modificación



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

NORMAS DE EDIFICACIÓN	Zona E: Áreas Verdes
Usos de Suelo Permitidos	Equipamiento: de escala menor de: Deportes Áreas verdes Plazas, Parques, Áreas verdes y áreas recreativas al aire libre. Infraestructura: Sanitaria: redes de distribución, Energética: redes de distribución
Coefficiente de Constructibilidad	0,02
Coefficiente de Ocupación de Suelo	2%
Altura Máxima de Edificación	1 piso o 3,5m para áreas verdes
Rasante	Según OGUC
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máxima
Tamaño Predial Mínimo	5000m ²
Densidad Bruta Máxima	N/A
Antejardín mínimo	N/A
Condiciones Especiales	Las Edificaciones que se proyecten en las áreas verdes serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas: quioscos para ventas de diarios, revistas y confites; juegos infantiles, piletas y similares. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El Municipio podrá autorizar la instalación por un período determinado de tiempo de cuyas estructuras sean de carácter temporal, como son ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares. Las estructuras/o construcciones temporales que dichas actividades requieran estarán sujetas a las normas de edificación de esta zona.
NORMAS DE EDIFICACIÓN	Zona E3: Áreas Verdes Equipamiento
Usos de Suelo Permitidos	Equipamiento: de escala menor y mediana de: Educación, Cultura, Deportes, Áreas Verdes, Plazas, Parques. Infraestructura: Sanitaria: redes de distribución, Energética: redes de distribución soterrada. Se permitirá el uso de suelo comercial de escala menor complementario al uso predominante. Todos los proyectos deben contar con la Certificación de Edificio Sustentable (CES) al menos en proceso
Coefficiente de Constructibilidad	0,2
Coefficiente de Ocupación de Suelo	10% en primer piso (hasta los 3,5 metros); en segundo piso hasta alcanzar constructibilidad (edificando sobre los 3,5 metros)
Altura Máxima de Edificación	2 pisos o 7 metros.
Rasante	Según OGUC
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Cierros	Cierros: 90% Mín. de transparencia al Bien Nacional de Uso Público, 2 metros de altura máx.
Tamaño Predial Mínimo	5000m ²
Densidad Bruta Máxima	N/A
Antejardín mínimo	N/A
Condiciones Especiales	Los proyectos que no cuenten con la CES se aplicarán las normas urbanas de ZONA E: Zona Área Verde . En este caso las edificaciones que se proyecten serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas de acuerdo a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El terreno del colegio que se encuentre afectado por la quebrada se le asignará como Zona E-3, con condiciones urbanas específicas que propicien el desarrollo de Infraestructura Verde.

El aumento de Escala de la Zona A5-A a Equipamiento Mediano obliga al terreno a enfrentar una Vía de 20 M. Por lo tanto, desde la perspectiva de accesibilidad, la Opción 1 incorpora esta vía de acceso de 20 M, que permitirá factibilizar este aumento de Escala. Esta Vía no considera el atraveso Motorizado de la Quebrada, se plantea como un acceso peatonal que forma parte del Parque Educativo asociado a la Quebrada La Cruz. La calle 18 de septiembre se proyecta como la principal alternativa de acceso vehicular para ingresar al recinto educativo.

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



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

Como primera instancia se tomaron los Hitos más relevantes del proceso de elaboración de la EAE anterior, que han sido incluidos como base al presente Informe Ambiental, en cuanto a la definición de los límites y alcances de la zona a modificar.

En este contexto se realizaron dos talleres y a partir de ellos, se hizo consulta formal a los servicios públicos para su opinión y comentarios respecto del anteproyecto del Plan:

1.1 Taller de Organismos Públicos 20 de agosto del 2019

1.2 Taller de Organismos Públicos 12 de septiembre de 2019

Si bien el municipio desistió del proceso de EAE anterior, por recomendación de la Seremi de MMAA, debido a que los plazos de trabajo del Informe Ambiental fueron superados, se considera importante no desestimar los resultados del proceso de participación, tanto de la ciudadanía, como de los Órganos de la Administración del Estado que fueron convocados y que en su momento manifestaron sus apreciaciones respecto a esta modificación, y que en definitiva fueron perfilando los Factores Críticos de Decisión.

Por lo anterior se han revisado los resultados de estos primeros talleres y algunas temáticas se han reevaluado en la tercera columna en función del presente proceso:

INSTITUCIÓN/ TEMA A CONSIDERAR	RESPUESTA EN EL MARCO DE LA ANTERIOR EAE.	INCORPORACIÓN AL PLAN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
<p>CONAF / Respecto a la Zona de intervención, el representante de CONAF expresa la necesidad de considerar la situación de bosque de pino existente en el área norte de la modificación. Por un lado, es necesario proteger la ladera que es susceptible a la erosión, la presencia de vegetación evita los escurrimientos violentos de agua lluvia; y por otro lado es necesario generar un control sobre la misma, con el fin de prevenir riesgos ante incendios.</p>	<p>Se estima que la posibilidad de densificación de esta área no es recomendada, pues, con la densidad existente (40hab/ha y lotes de 600m2) resultan un escenario más favorable para la preservación de estas masas arbóreas. Se indica que se considerará complementar a la normativa una restricción asociada a este tema.</p> <p>Respecto al riesgo de incendios, se indica que lamentablemente el instrumento de plan regulador no tiene competencias directas en su acción.</p>	<p>Se confirma en esta instancia que el área norte a la modificación no debiera ser susceptible a un aumento de densidad, por lo que se descarta su inclusión en procesos de densificación.</p> <p>Respecto a posibles medidas de protección de la ladera frente a escurrimientos de agua e incendios forestales, el municipio ha realizado una mecánica de suelos, cuyos resultados indican la inexistencia de caudal (Mayo 2022). Por otro lado, mediante Ord. 492 de fecha 1/06/2022 se recibe un pronunciamiento por parte de Sernageomin que señala los siguiente:</p> <p><i>“Este Servicio considera, basado en los antecedentes proporcionados por el solicitante, y atendiendo a sus competencias, que la modificación propuesta no presentaría peligro geológico de remociones en masa asociadas a la existencia de la Quebrada La Cruz y su escorrentía natural. Es más, a la fecha no se cuentan con antecedentes de eventos de remoción en masa registrados en el sector, lo cual apoyaría lo antes propuesto.”</i></p>
<p>Superintendencia de Servicios Sanitarios/ El representante SISS consulta si la modificación propuesta implica aumento del área operacional de la Concesionaria ESSBIO. Para efectos de que se hubiera aumentado, se informa que debiera</p>	<p>Se informa que la totalidad del área en estudio está dentro del área operacional.</p>	<p>Se mantiene respuesta</p>



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

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

<p>en el proceso solicitar formalmente la ampliación de esta área.</p>		
<p>Servicio Agrícola Ganadero / El representante SAG indica que al ser actualmente ser zona urbana, se abstiene de emitir opinión, ya que no existe suelo agrícola que preservar</p>	<p>Se indica que efectivamente el área a modificar ya ha sido incorporada al área urbana mediante Plan Regulador del año 2005.</p>	<p>Se mantiene respuesta</p>
<p>Seremi de Salud / Consulta si la modificación considera actividades productivas, que requieran ser calificadas técnicamente por la Unidad de Salud. De ser así, si se han evaluado las condiciones ambientales asociadas al espacio físico para evaluar su emplazamiento.</p>	<p>Se informa que la Modificación en comento no considera la incorporación de actividades productivas.</p>	<p>Se mantiene respuesta</p>
<p>Dirección de Obras Hidráulicas, Región del Libertador Bernardo O'Higgins MOP /</p>	<p>Mediante Ord.520 de fecha 19 de diciembre de 2019, responde adjuntando minuta de revisión, la cual indica que: "Relacionado con la definición del área de análisis se ha considerado una superficie la cual considera un radio de cobertura de 1,2Km de cuyo centro corresponde al Estadio Municipal, Al respecto dicha superficie involucra no tal solo zonas clasificadas como o A5, sino también zonas tipo R1 de Restricción por cursos de agua (Inundación). Se entiende conforme a lo indicado en el Ord. 1.88 de fecha 11 de octubre re de 2019 que la modificación de este radio de cobertura solo afectaría a la Zona A5 y se mantendría vigentes las zonas A2 y A1, en su condición sin modificación conforme está establecido en el Plan Regulador comunal de Pichilemu. Conforme a lo expuesto este servicio respecto de la modificación de la zona A5 no tiene observaciones.</p>	<p>Sin comentarios adicionales</p>

Respecto a este nuevo proceso de EAE, éste fue iniciado el 13 de octubre del 2021 y publicado en el Diario Oficial del 18 de octubre del 2021. A partir de ello se realiza la convocatoria para formar parte de una Reunión de trabajo, la cual se efectuó el 25 de octubre del 2021 de manera telemática y presencial en el Auditorio Municipal.

A esta instancia fueron convocadas mediante ORD N° 1421 del 14.10.21 y mediante ORD N° 1439 del 18.10.21 a los siguientes Organismos Regionales de O'Higgins para hacerlos partícipes del proceso de elaboración de Objetivos Ambientales, Criterios de Desarrollo Sustentable y para la definición de las Alternativas de Desarrollo:

- a. Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo: En su calidad de supervisor y coordinador de la planificación territorial regional, le corresponde velar por la correcta ejecución de los Planes Reguladores y sus modificaciones.
- b. Servicio Agrícola Ganadero (SAG): Como administrador de tierras con aptitud agrícola.
- c. Secretario Regional de Educación: Como ejecutor del Perfil del proyecto "Reposición del Liceo Agustín Ross", el cual se emplazará en la Zona en estudio.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

- d. Servicios de Vivienda y Urbanismo (SERVIU): En su calidad de ejecutor de la Política Habitacional Ministerial del MINVU.
- e. Director Regional de CONAF: En su calidad de administrador de la Política Forestal de la Región.
- f. Secretario Regional Ministerial de Agricultura: Como agente orientador sobre el manejo de recursos del suelo agrícola en el territorio.
- g. Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales: En caso de existir inmuebles y territorios que sean propiedad estatal, se debe pronunciar acerca del impacto de la modificación normativa sobre ellas.
- h. Consejo de Monumentos Nacionales: En caso de existir consideraciones particulares de este Servicio, dada su relación directa con la presencia de una Zona Típica en territorio circundante.
- i. Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas: Dada su relación con la elaboración de Bases Técnicas para el proyecto del Liceo.
- j. Dirección Regional de Obras Hidráulicas: Para la definición de Criterios de Intervención de cauces.
- k. Dirección Regional de Aguas: Para la definición de usos y límites de las zonas de cauces naturales.
- l. Dirección Regional de Vialidad, en su aporte para definir su vialidad enrolada y las normas asociadas a ellas.
- m. Secretaría Regional Ministerial de Salud: En su calidad de Autoridad Sanitaria, para que entregue su opinión técnica respecto a las condiciones requeridas para la correcta convivencia de usos.
- n. Secretaría Regional Ministerial de Planificación: Para la integración de inversiones planificadas en la comuna, para su correcta inserción en el ordenamiento del territorio.
- o. Secretaría Regional Ministerial de Economía: Para entregar directrices respecto al incentivo y promoción de actividades productivas como el turismo.
- p. Secretaría Regional Ministerial de Minería: Para entregar directrices respecto de las actividades extractivas potencialmente superpuestas con las áreas urbanas, trato de zonas de extracción de áridos, etc.
- q. Dirección Regional SERNAGEOMÍN: Para incorporar información geológica relevante.
- r. Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones: Para la confrontación de los criterios y planes de transportes en las localidades y de preservación y cuidado de redes de comunicación.
- s. Gobierno Regional de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins: En su calidad de organismo coordinador de la inversión pública en infraestructura de la región.
- t. Director Regional ONEMI: Como órgano coordinador de los recursos públicos y privados destinados a la prevención y atención de emergencias y desastres de origen natural o antrópico.
- u. Superintendencia de Servicios Sanitarios: Para evaluar factibilidad sanitaria del sector.
- v. Municipalidad de Pichilemu: Se citó a las unidades municipales Secplan, Dirección de Obras Municipales, Egis Municipal y Departamento de Medio Ambiente.

En el marco del nuevo proceso de EAE, se realizaron las siguientes reuniones, que permitieron ir precisando la Imagen Objetiva, mediante la formulación de las opciones de desarrollo y sus implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

1.3 Reunión con Organismos del Estado: 25 de octubre de 2021

INSTITUCIÓN/ TEMA A CONSIDERAR	INCORPORACIÓN AL PLAN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
<p>SAG/Si bien esta zona está inserta dentro de los límites urbanos del PRC, no siendo una zona administrada por el SAG, se realizó una observación respecto a la categoría de lugar en el cual entra la quebrada en el marco de la aplicación de la ley de bosques.</p> <p>Se pide evaluar en función de sus dimensiones, cauce y pendientes.</p>	<p>Durante el proceso de la EAE la quebrada fue catastrada en cuanto a su composición florística; además se realizaron estudios topográficos y de Mecánica de suelos. De acuerdo al análisis florístico y en el contexto de la ley de bosques, la zona de quebrada estaría definida como Bosque Mixto (Renoval en ciertos aspectos). Sobre los estudios de suelo, la mecánica de suelos detecta sólo dentro de faja de la quebrada la presencia de aguas subterráneas a 3 metros bajo el terreno natural.</p> <p>En el marco de la presente Modificación y con el fin de generar una zona de resguardo se genera un Buffer de 15m para ambos lados del eje de la quebrada y se graba como Área Verde en todo este predio central de la manzana. En consecuencia, la zona de quebrada queda restringida a la edificación.</p>



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

<p>Roberto Soto del MOP/ En relación a los requerimientos programáticos del proyecto de Reposición del Liceo Agustín Ross, y de acuerdo a última versión recibida por parte de la SECREDUC, el programa está diseñado para una carga de ocupación de 1180 alumnos, con aproximadamente 12000m² de construcción.</p>	<p>Esto implica factibilizar un acceso principal, desde una vía de 20M, cuestión que ya no se podría resolver mediante la Calle 18 de septiembre, puesto que está proyectada con un ancho entre Líneas Oficiales de 15m. Aumentar a 20m tendría costos económicos y costos sociales que obligan a trabajar otras alternativas.</p> <p>Por lo anterior se trabaja la alternativa de generar una apertura Vial por Calle Víctor Jara hasta el frente de predial de acceso al colegio sin intervenir la quebrada, (de 20m entre LO). Esta opción implica subdividir y permutar terrenos con el Comité Leonardo Da Vinci.</p> <p>Para formular esta opción se trabajó en distintas opciones de loteo junto a la directiva del Comité y se llegó a un nuevo trazado, en el cual además de factibilizar la Calle requerida por el Liceo, se replantean los lotes y se aumentan en aprox. 40m²C/u. Se acoge la observación.</p>
<p>Patricio Bustos /Jefe Regional del SISS. Consulta respecto a la factibilidad de servicios sanitarios; puesto que si se plantea por Calle 18 de septiembre habría que ampliar la cobertura para generar nuevos empalmes por esta vía. Se sugiere dotar de factibilidad cercana a la Calle Hernando de Magallanes.</p>	<p>Se enmarca dentro de la misma respuesta respecto a la posibilidad de generar un acceso oficial desde una Calle de 20m. Con el desarrollo de una nueva alternativa de acceso al Colegio por Calle Víctor Jara, se acercan las conexiones a servicios por Hernando de Magallanes, debiendo cubrir una distancia aproximadamente de 130m</p>
<p>SEREMI DE MEDIOAMBIENTE OHIGGINS /Señala que existen problemas metodológicos en el proceso de elaboración de la EAE, en la construcción de la Imagen Objetivo y en el planteamiento de los objetivos de la EAE. Señala que es necesario generar ciertas certezas antes de iniciar nuevamente el proceso de la EAE.</p>	<p>Se señala que, si bien pueden existir insuficiencias metodológicas, el órgano responsable debe ser quien defina las directrices de sus procesos de planificación. La realidad es dinámica y las necesidades por desarrollar proyectos de interés social se han vuelto urgentes para la comuna.</p> <p>Por lo tanto, se requiere mayor flexibilidad a la hora de evaluar la EAE, puesto que, aun existiendo problemas metodológicos en la propuesta, la necesidad de planificar es bastante concreta y no cambiará por generar variaciones en el la redacción de textos. Con el fin de generar un documento solvente en cuanto a los conceptos y los criterios de desarrollo sustentable a abordar por la presente modificación, la primera entrega del Informe Ambiental se profundizó en el diagnóstico de la quebrada, se ajustaron los objetivos y la presentación de la problemática a fin de destrabar un proceso de planificación que ha estado congelado desde el año 2019 y que se vuelve prioritario para la planificación local.</p>

1.4 Constitución de Mesa de Trabajo sectorial OAE

La mesa de trabajo se compone por la División de Arquitectura del Ministerio Obras Públicas, el Gobierno Regional, la Secretaría Regional Ministerial de Educación y la Municipalidad de Pichilemu.

Si bien los terrenos destinados al proyecto de Reposición del Liceo Agustín Ross ya fueron transferidos al municipio, existe un convenio que condiciona su uso exclusivo para este fin. Por esta razón fue necesario realizar una consulta al GORE para validar la opción de redefinir límites prediales a fin de gestionar de mejor forma los terrenos a intervenir:

1.5 Reunión 15 de noviembre de 2021

A partir de esta consulta se plantea una respuesta favorable por parte del GORE para replantear el terreno destinado al Colegio y proponen validar jurídicamente la redistribución espacial de lotes mediante la figura de la *Permuta*, y de esta forma no se requiere traspaso del terreno del Comité Habitacional al municipio.

1.6 Recepción de observaciones por parte del MOP 6 de diciembre

Las observaciones son respecto a la redistribución predial del conjunto y la propuesta formal de permuta trabajada con el Comité. Corregir geoméricamente el diseño que permita efectuar una rotonda de acceso peatonal al Liceo y que posibilite además la accesibilidad universal. Proponen una zona de estacionamiento por el acceso de Calle 18 de septiembre para potenciar el carácter peatonal del Acceso propuesto por Víctor Jara. Respecto a las normas de edificación se solicita además aumentar la altura a 12 M, aumentar también

14



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

el % de ocupación de suelo al menos al 50% y la constructibilidad aumentarla al 70% para optimizar el terreno con menores pendientes.

1.7 Reunión presencial 9 de diciembre de 2021

La reunión es realizada entre autoridades de la Municipalidad de Pichilemu, el GORE, La SECREDUC, la división de arquitectura del MOP; para evaluar la aplicabilidad de la permuta, la normativa requerida en función del programa arquitectónico del Liceo, los costos de inversión para obras de mitigación de la quebrada y temas asociados a la elaboración de los Términos de Referencia para el diseño del proyecto del Liceo.

1.8 Vista a Terreno 16 de diciembre de 2021 por parte de Autoridades Regionales

Se plantean las opciones de acceso al terreno, y se acuerda generar el acceso vehicular de emergencia por Calle 18 de septiembre y el acceso secundario por calle Víctor Jara. Este último acceso no tendrá un atraveso a la quebrada, tendrá un retorno para no afectar la continuidad de ésta

Se acuerda realizar una Mecánica de Suelos que pueda entregar principios estructurales, y que permita estimar un global de costos de inversión asociado a la canalización de las aguas lluvias y a la pavimentación de una calle, además de los costos de inversión para una arquitectura que debe adecuarse a las pendientes del terreno.

A partir de esta instancia el Municipio impulsa las gestiones para la Licitación de la Mecánica de Suelos del terreno. Los resultados se obtienen el 20 de mayo del 2022 y el Informe enviado a la División de Arquitectura del MOP para su evaluación técnica, mediante Ord. N° 735 del 24 de Mayo del 2022

Las siguientes instituciones se pronunciaron sobre la Modificación de la Zona A5, en específico se refieren a la intervención de la Quebrada La Cruz. Estos comentarios complementan el proceso y colaboran en la generación de criterios técnicos para la inclusión de dicha quebrada al desarrollo urbano de manera pertinente y sustentable. Se busca que a través de los Términos de Referencia del Diseño de Arquitectura del Liceo se aborden los estudios específicos requeridos.

INSTITUCIÓN/ TEMA A CONSIDERAR	APLICACIÓN A LA EAE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
<p>ORD N°1016 DEL 1/03/2022. CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES / "(...) Cabe señalar, que, si bien la zona consultada se encuentra fuera de los límites de protección de la Ley N° 17.288, se hace presente la preocupación en relación al aumento de la densidad habitacional en la zona de la quebrada, en consideración a que esta desemboca en el Bosque Municipal, perteneciente a la ZT Sector de Pichilemu. El área presenta significativos problemas sanitarios por descargas irregulares de aguas servidas de viviendas aledañas que están degradando sustantivamente la calidad del suelo y el ambiente; que afecta en consecuencia el Bosque Municipal, componente sustancial de la ZT. Por lo anterior se solicita infirmar si se contempla la extensión de alcantarillado público para esta zona o si se han considerado medidas para subsanar la presente situación (...)</p>	<p>Como se muestra en la Imagen siguiente, la zona a intervenir se encuentra fuera de la Zona Típica (protegida mediante el DS N° 1097 de 2004, del Ministerio de Educación.) No obstante, a ello, respecto a la preocupación manifestada sobre los procesos de urbanización que ha sufrido el sector y las consecuencias sanitarias reflejadas en la quebrada, estarían asociadas a la Villa Santa Teresita, ocupación que se viene desarrollando desde los años 80-90 y se encuentra en proceso de regularización en el marco la Ley N°20.234. En relación a su sistema de evacuación de aguas servidas, este sector se encuentra incluido dentro del proyecto de Construcción de Casetas Sanitarias de la Zona Urbana de Pichilemu Cod BIP N°: 30275874, financiando por el FNDR.</p>
<p>ORD N°252 del 27.04.2022. DGA / "Cabe tener presente que toda obra o labor que se desee efectuar dentro de los límites determinados para la Quebrada la Cruz, es aplicable lo establecido en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas. El Artículo 41 señala que: "El proyecto y construcción de las modificaciones que fueren necesarias realizar en cauces naturales o artificiales que pueden causar daño a la vida, salud o bienes de la población o que de alguna manera alteren el régimen del escurrimiento de las aguas, serán de responsabilidad del interesado y deberán ser aprobadas previamente por la Dirección General de Aguas de conformidad con el procedimiento establecido en el párrafo 1</p>	<p>Con fecha 6 de Junio del presente se envía esta observación a la División de Arquitectura del MOP, Región de O'Higgins, con el fin de transferir este estudio específico a la Etapa de Diseño del Liceo Agustín Ross, el cual debe ser incluido en los términos de referencia. En reunión efectuada ese mismo día con Guido Silva del MOP, se tomó el acuerdo de efectuar este estudio durante la fase de diseño.</p>



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

<p>del Título 1 del Libro Segundo del Código de Aguas. La Dirección General de Aguas determinará mediante resolución fundada cuáles son las obras y características que se encuentran o no en la situación anterior". Agrega, que "Se entenderá por modificaciones no solo al cambio de trazado de los cauces, su forma o dimensiones, sino también la alteración o sustitución de cualquiera de sus obras de arte y la construcción de nuevas obras...", complementando lo anterior, el artículo 171 del mismo cuerpo legal señala que "Las personas naturales o jurídicas que desearan efectuar las modificaciones a que se refiere el artículo 41 de este Código, presentarán los proyectos correspondientes a la Dirección General de Aguas, para su aprobación previa, aplicándose a la presentación el procedimiento previsto en el párrafo 1º de este Título".</p>	
<p>ORD N°492 de fecha 30.05.2022. SERNAGEOMIN / "Este servicio considera, basado en los antecedentes proporcionados por el solicitante, y atendiendo a sus competencias, que la modificación propuesta no presentaría peligro geológico de remoción en masa asociadas a la existencia de la Quebrada La Cruz y su escorrentía natural. Es más, a la fecha no se cuentan con antecedentes de eventos de remoción en masa registrados en el sector, lo cual apoyaría lo antes propuesto.</p> <p>Sin embargo, se sugiere adoptar las siguientes medidas para no afectar a la circulación natural de aguas a lo largo de la Quebrada La Cruz.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Considerando la intervención antrópica a la cual ha sido sometida, se sugiere construir obras de arte o efectuar canalizaciones en cada una de las zonas intervenidas, a lo largo de esta y en cada punto modificado. • Asegurar el monitoreo y limpieza constante de la quebrada, evitando la acumulación de elementos que pudiera impedir la circulación natural de agua por esta zona. Se debe tener especial cuidado con el subsector analizado, planteado en la presente modificación del PRC Pichilemu. 	<p>Respecto a las medidas sugeridas para no afectar la circulación natural del caudal a lo largo de la Quebrada La Cruz, y según lo acordado entre el Municipio y la División de Arquitectura del MOP, todo estudio técnico complementario que se requiera realizar en el terreno que contiene la quebrada, estará a cargo del proyecto de arquitectura del Liceo Agustín Ross.</p> <p>Los estudios y propuestas de mitigación, obras de arte, etc, deben ser de acuerdo al proyecto de arquitectura específico.</p>

- i) Un resumen de la Consulta Pública y de otras instancias de participación ciudadana efectuadas.

En forma paralela a la Conformación de la Mesa de Trabajo con los OAE, se desarrolló un trabajo participativo con la directiva del Comité y la Entidad Patrocinante Municipal, a fin de aunar criterios respecto al sistema vial articulador de la nueva zona a urbanizar-

Trabajo Participativo junto al Comité Habitacional Leonardo Da Vinci

El principal interés de la Directiva frente a este proceso, es en primer lugar que la Modificación asegure la cabida en el terreno para las 30 familias que decidieron adquirirlo hace 11 años atrás. En segundo lugar, el interés de la comunidad es que también se asegura una vecindad armónica con el colegio; por lo que fue necesario incorporar lineamientos generales de diseño urbano que aseguren un funcionamiento autónomo de la trama urbana para cada uso, sin bloquear la libre circulación por el espacio público vehicular:

Reunión de presentación Inicio EAE con la Asamblea del Comité Leonardo da Vinci 18-10-2021

Durante esta asamblea se exponen los alcances generales de este nuevo proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, se expone el Decreto de Inicio y la Carta Gantt preliminar.

Reunión de Trabajo con la Directiva del Comité Leonardo da Vinci: 10-11-2021

Con la presencia de la Directiva del Comité y mediante una presentación se revisan 3 alternativas de subdivisión y de redistribución predial, en las cuales se definen nuevas vialidades y nuevas superficies para los 30 lotes, la reserva para equipamiento y áreas verdes.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

La directiva se pronuncia favorable por alternativa que resguarda mayor su privacidad y la que genera un aumento sustancial en la superficie predial. Se requiere por parte de la directiva que el flujo vehicular que se dirige al colegio no interfiera con la vida cotidiana de barrio que se quiere resguardar del conjunto.

Reunión de Trabajo con la Directiva del Comité Leonardo da Vinci: 18.11.2021

Se expone la tercera alternativa trabajada en función de los requerimientos de la directiva. Se acuerda abrir la consulta a la asamblea ampliada. En esta instancia, luego de haber consultado la factibilidad de fusionar y subdividir el terreno del colegio frente a la Unidad Jurídica del GORE para factibilizar una vía de acceso; se propone por parte del Gobierno Regional realizar una permuta, lo cual no implica fusionar ni transferir el terreno al municipio, lo cual factibiliza aún más esta opción frente al Comité.

Cabe destacar que esta opción además recoge la intención por parte de la SECPLAN de unificar las áreas verdes en torno a la quebrada, por lo que esta opción también recoge las necesidades municipales de planificación local integrada de este barrio. Se busca unificar morfológicamente el barrio a través de una geometría común.

1.9 Reunión de presentación con la Asamblea del Comité Leonardo da Vinci: 19-11-2021

En esta instancia se expone la alternativa trabajada con el comité, se muestra la operatoria de la permuta mediante imágenes y se reciben algunas consultas respecto al emplazamiento de las viviendas cercanas a la quebrada. Se aclara que ninguna quedará dentro del Buffer de protección realizado a 15 M respecto al Eje de la quebrada, porque todas las viviendas quedarán bajo este criterio de resguardo. La Asamblea se expresa conforme respecto a la alternativa de subdivisión trabajada.

Respecto a las **Audiencias Públicas** también han sido consideradas las realizadas en el proceso de EAE anterior porque en su momento aportó temas relevantes que aportaron a la Imagen Objetivo. En la instancia pasada se realizaron dos audiencias:

1.10 Primera Audiencia Pública 10 de Julio del 2019

1.11 Segunda Audiencia Pública 08 de agosto del 2019

A modo de síntesis, los principales temas que se rescatan de la primera instancia de EAE son los siguientes:

- Se descarta la inclusión del Loteo Santa Teresita como parte de la zona a modificar. Se deja fuera del polígono para que siga por su proceso independiente de regularización en el marco de la Ley N°20.234.
- Se descarta la inclusión de los Lotes al sur de los terrenos destinados para el Liceo Agustín Ross y del Comité Habitacional Leonardo Da Vinci, puesto que no forman parte de los objetivos de la modificación, y su inclusión podría detonar procesos especulativos ajenos a la Imagen Objetivo que se quiere lograr.
- Se descarta la posibilidad de atravesar la Quebrada por una Vialidad. El acceso al Colegio por la Calle Nueva, se proyecta peatonal; y el acceso por Calle 18 de septiembre será vehicular y de emergencia.
- Respecto a la inclusión de la quebrada como zona de Área Verde, se plantea que puede ser un aporte significativo al instrumento de planificación. Completa la triada de sustentabilidad y contribuye a la recuperación de un corredor biológico subvalorado hasta el momento, por la planificación urbana vigente.

En relación al actual proceso de la EAE, se realizó una exposición al público que se inició el 18 de octubre hasta el 18 de noviembre del 2021. Esta exposición se realizó en el Hall de la Municipalidad y en el Hall del Centro Cultural mediante una exhibición de láminas con una síntesis de la Imagen Objetivo, y su publicación en el Diario Oficial. También se expuso el proceso de inicio en la página de la Municipalidad.

Durante la Exposición de Inicio del Proceso que duró desde el 25 de octubre al 25 de noviembre del 2021; se recibieron las siguientes observaciones por parte de la comunidad:



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

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

FECHA	ORGANISMO	NOMBRE DEL CONSULTANTE	CONSULTA	ACLARACIÓN
19-10-2021	Comité Leonardo Da Vinci	Ismael Cartagena	Surgen dudas respecto a la modificación de la Zona A5 y su ámbito de aplicación respecto a la definición de una subzona A5-A	Se aclara que la Modificación corresponde a un sector menor de la Zona A5, correspondiente a los terrenos en que se emplazará el Liceo Agustín Ross, El proyecto de Vivienda Leonardo Da Vinci, el Eje Vial 18 de septiembre y el sector de la Quebrada.
			Dudas sobre si la modificación condiciona o no la aplicación del subsidio habitacional del DS_49. Y si es posible acceder al subsidio habitacional en otras modalidades como el de clase media DS-1 u otro	Se aclara que la modificación no es condicionante al tipo de subsidio a postular. La modificación es normativa y se aplica sólo a las condiciones urbanísticas del terreno. El terreno es de propiedad del Comité y el proyecto puede ser ejecutado bajo cualquier modalidad y tipo de subsidio.
09-11-2021	Comunidad Vecina de la Vila Santa Teresita	Ana Aravena	Transmite su preocupación respecto a la regularización de la Calle 18 de septiembre, puesto que tienen el temor de estar en riesgo de afectaciones que puedan comprometer sus viviendas. Solicitan desplazar la faja hacia el sector Sur Oeste con el fin de no comprometer sus viviendas.	Se acoge la Observación y se aclara que esta modificación no expropiará ninguna vivienda de ese sector.
12-11-2021	Propietario Vecino a la Modificación	Carlos Polanco	Solicita que a los Lotes 25 y 29, del permiso de fusión y subdivisión aprobado el 26.12.2017 por la DOM se les asigne un uso comercial	No se acogen estas solicitudes, puesto que los predios en comento se encuentran fuera del perímetro establecido para la presente modificación. No obstante, a ello y considerando la dinámica de crecimiento del sector, y las necesidades de generar una mayor mixtura en el uso de suelo del sector, se evaluará su incorporación como parte del proceso de Modificación del Trazado Vial "Conexión Vial Los Aromos Carrera" que está en Etapa de Prefactibilidad.
12-11-2021	Propietario Vecino a la Modificación	Octavio Polanco	Solicita que a los Lotes 1,5,10,11,12,15,17,26,28,37, del permiso de fusión y subdivisión aprobado el 26.12.2017 por la DOM se les asigne un uso comercial	
12-11-2021	Propietario Vecino a la Modificación	Sergio Rebolledo Lizana	Solicita que a los Lotes 19,20,21 y 22, del permiso de fusión y subdivisión aprobado el 26.12.2017 por la DOM, se les asigne un uso comercial	
12-11-2021	Propietario Vecino a la Modificación	Isabel Polanco Parraguez	Solicita que a los Lotes 6,7,16 y 30, del permiso de fusión y subdivisión aprobado el 26.12.2017 por la DOM, se les asigne un uso comercial	
12-11-2021	Propietario Vecino a la Modificación	Isabel Polanco Parraguez	Solicita que a los Lotes 6,7,16 y 30, del permiso de fusión y subdivisión aprobado el 26.12.2017 por la DOM, se les asigne un uso comercial	

En el marco del proceso de aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal se estimó conveniente la realización de 2 audiencias adicionales, además de la realización de una reunión extraordinaria con el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE PICHILEMU

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDIA SECRETARIA MUNICIPAL

Para ello se realizó la difusión en Diario de circulación Local, comunicando fechas de Audiencias Públicas y de publicación del Instrumento y del Informe Ambiental en la página de la Municipalidad. Desde el 24 de marzo hasta el 12 de mayo se extendió el nuevo proceso de recepción de observaciones, sin embargo, en esta oportunidad no se recibieron observaciones.

- 1.12 Audiencia Pública 24 de marzo de 2022
- 1.13 Reunión COSOC 25 de marzo de 2022
- 1.14 Audiencia Pública 27 de abril de 2022
- 1.15 Exposición Pública del 28 de Agosto al 28 de Septiembre de 2022
- 1.16 Audiencia Pública 26 de octubre de 2022: Término de la EAE

ANOTESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHIVASE



GONZALO VÁSQUEZ CALDERÓN
Secretario Municipal (S)

CPP/GVC/MSM/GFF/bcg

Distribución:

- SECPLAN
- DOM

C.c:

- SEREMI del Medio Ambiente, Región de O'Higgins
- Archivo



CRISTIAN POZO PARRAGUEZ
Alcalde