



# EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

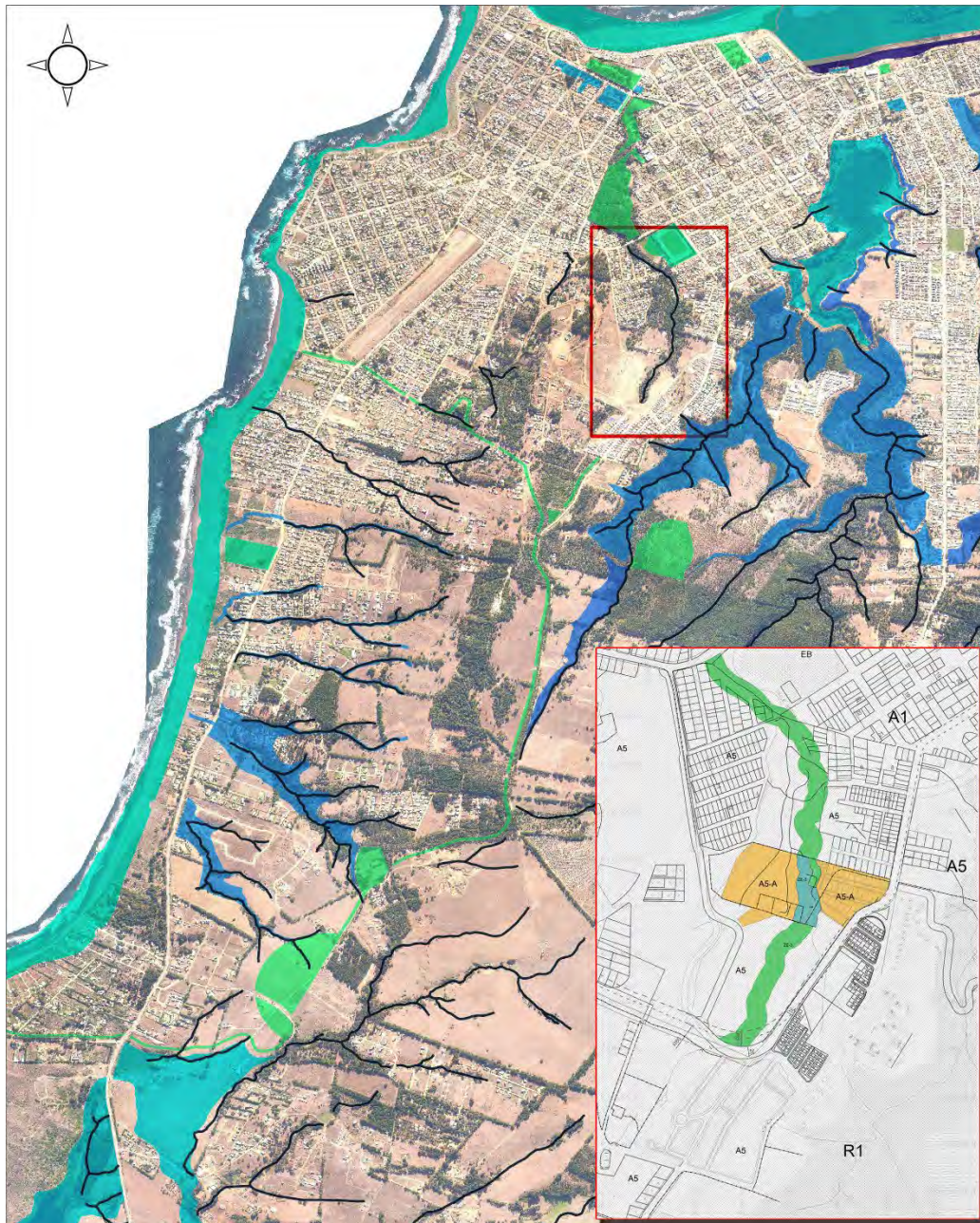
Informe Complementario

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

Julio 2022



*Secretaría Comunal de Planificación*

*Asesoría Urbana*



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**TABLA DE CONTENIDOS**

- 1. RESUMEN EJECUTIVO**
- 2. DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL**
  - 2.1 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SUS OBJETIVOS**
    - 2.1.1 OBJETIVO GENERAL**
    - 2.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**
  - 2.2 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE**
    - 2.2.1 PROYECTO HABITACIONAL COMITÉ "LEONARDO DA VINCI"**
    - 2.2.2 REPOSICIÓN DEL LICEO MUNICIPAL AGUSTÍN ROSS**
    - 2.2.3 ÁREAS VERDES**
    - 2.2.4 ASPECTOS NORMATIVOS**
- 3. LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO**
- 4. SU ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN**
- 5. POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE**
  - 5.1 POLÍTICAS DE ESCALA NACIONAL**
  - 5.2 POLÍTICAS DE ESCALA REGIONAL**
  - 5.3 DE CARÁCTER INTERNACIONAL**
- 6. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE SUS OBJETIVOS AMBIENTALES**
- 7. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE**
- 8. CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**
- 9. DESCRIPCIÓN ANALÍTICA Y PROSPECTIVA DEL SISTEMA TERRITORIAL**
  - 9.1 ANTECEDENTES GENERALES:**
  - 9.2 SISTEMA NATURAL**
    - 9.2.1 Clima**
    - 9.2.2 Temperatura y Precipitaciones:**
    - 9.2.3 Recursos hídricos**
    - 9.2.4 Quebradas y corredores fluviales.**
    - 9.2.5 Sistema Costero**
  - 9.3 SISTEMA URBANO**
    - 9.3.1 Crecimiento de la población y ocupación territorial**
    - 9.3.2 Evolución del Plan Regulador Comunal**
    - 9.3.3 Áreas Verdes Comunes**
  - 9.4 EL ESTADO ECOLÓGICO DEL SECTOR A MODIFICAR**
  - 9.5 VALORES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD**
  - 9.6 PROBLEMAS Y PREOCUPACIONES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD**
- 10. IDENTIFICACIÓN DE ACTORES CLAVE Y NECESIDADES DE PARTICIPACIÓN**
- 11. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN**
  - 11.1 PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD**
  - 11.2 MARCO DE EVALUACION ESTRATEGICO**
  - 11.3 NECESIDADES DE INFORMACIÓN ESPECÍFICA POR FCD**
  - 11.4 SÍNTESIS DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
    - 11.4.1 Caracterización y Tendencias de los Factores Críticos de Decisión:**
      - FCD1: Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable**
      - FCD2: Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal**
      - FCD3: Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación**
- 12. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO**
  - 12.1 Opción de Desarrollo Urbano 1: Intensificación de Uso de Suelo según Tendencia (Media densidad)**
  - 12.2 Opción de Desarrollo Urbano 2: Intensificación de Uso de Suelo duplicando Tendencia (Alta densidad)**
  - 12.3 Evaluación Ambiental de las Opciones de Desarrollo**
  - 12.4 Identificación de Riesgos y oportunidades según Opción de Desarrollo**
  - 12.5 Matriz de Coherencia de las Alternativas de Estructuración Territorial con los Criterios de Sustentabilidad**
  - 12.6 Matriz de Coherencia de las Alternativas de Estructuración Territorial con los Objetivos Ambientales**
  - 12.7 Evaluación Ambiental de Alternativas respecto a problemas ambientales del territorio**
  - 12.8 Opción de Desarrollo Seleccionada**
    - 12.8.1 Descripción del Anteproyecto**
- 13. RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**
  - 13.1 Taller de Organismos Públicos 20 de agosto del 2019**



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

- 13.2 Taller de Organismos Públicos 12 de septiembre de 2019
- 13.3 Reunión con Organismos del Estado: 25 de octubre de 2021
- 13.4 Constitución de Mesa de Trabajo sectorial OAE
- 13.5 Reunión 15 de noviembre de 2021
- 13.6 Recepción de observaciones por parte del MOP 6 de Diciembre
- 13.7 Con fecha 9 de diciembre de 2021 se efectúa reunión presencial
- 13.8 Vista a Terreno 16 de diciembre de 2021 por parte de Las Autoridades regionales que componen la Mesa de Trabajo
- 13.9 Recepción de Observaciones de los OAE posterior al ingreso del Informe Ambiental
- 14. RESULTADOS DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO)
  - 14.1 Trabajo Participativo junto al Comité Habitacional Leonardo Da Vinci
  - 14.2 Reunión de presentación Inicio EAE con la Asamblea del Comité Leonardo da Vinci 18-10-2021
  - 14.3 Reunión de Trabajo con la Directiva del Comité Leonardo da Vinci: 10-11-2021
  - 14.4 Reunión de Trabajo con la Directiva del Comité Leonardo da Vinci: 18.11.2021
  - 14.5 Reunión de presentación con la Asamblea del Comité Leonardo da Vinci: 19-11-2021
  - 14.6 Primera Audiencia Pública 10 de Julio del 2019
  - 14.7 Segunda Audiencia Pública 08 de agosto del 2019
  - 14.8 Audiencia Pública 24 de marzo de 2022
  - 14.9 Reunión COSOC 25 de marzo de 2022
  - 14.10 Audiencia Pública 27 de abril de 2022
- 15. MARCO DE GOVERNABILIDAD
  - 15.1 DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y GOVERNABILIDAD
  - 15.2 PLAN DE SEGUIMIENTO Y RETROALIMENTACIÓN PARA INTEGRACIÓN DEL PROCESO DE DECISIÓN Y RESULTADOS DE LA EAE

**BIBLIOGRAFÍA**

**ANEXOS**

- 1) Verificadores de Inicio del Proceso de Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5
- 2) Verificadores Proceso de Participación Ciudadana (Primera Instancia de EAE)
- 3) Verificadores Primera Instancia OAE
- 4) Inicio Del Proceso de EAE 13 de octubre de 2021
- 5) Difusión de Inicio Del Proceso de EAE 14 de octubre de 2021
- 6) Verificadores Proceso de Participación Ciudadana (Segunda Instancia de EAE)
- 7) Recepción de Observaciones por parte de la comunidad (Período Octubre – noviembre 2021)
- 8) Respuesta a Observaciones por parte de la comunidad (Período Octubre – noviembre 2021)
- 9) Verificadores Audiencia Pública 24 de marzo
- 10) Verificadores del proceso de trabajo con los Organismos de la administración del Estado





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

La presente propuesta de Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (PRC), tiene como objetivo: *“Generar condiciones normativas específicas en un sub sector de la Zona A5 del PRC de Pichilemu, que permita factibilizar un plan inversión de proyectos urbanos de interés social: vivienda, equipamiento educacional, vialidad, integrando áreas naturales disponibles como un objeto más de la planificación, desde patrones espaciales compactos”*. Con ello se pretende abordar los siguientes temas de base o preocupaciones de sustentabilidad que se desarrollarán más adelante:

- **Crecimiento Urbano Por Extensión;**
- **Crecimiento Horizontal Disperso;**
- **Restauración de Quebradas Urbanas.**

Estos problemas si bien se presentan en todo el territorio urbano de la comuna, la presente Modificación aborda un subsector de la Zona A5: Residencial Mixta, para definir normas urbanas que permitirán dar cabida a proyectos de:

- a) **Vivienda de Interés Público en Sectores Centrales;** en cuanto a las densidades máximas permitidas, superficies prediales mínimas y antejardines;
- b) **Equipamiento Educacional de Escala Media;** en cuanto a Usos de Suelo permitidos, coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación;
- c) **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;
- d) **Restauración de Quebradas Urbanas,** en las áreas naturales que cuenten con características geográficas y ambientales específicas de corredor biológico.

Los principales antecedentes que originan la presente Modificación se asocian con la obsolescencia del Plan Regulador Comunal, que se ha puesto de manifiesto con altas tasas de crecimiento demográfico intercensal, generando una nueva presión inmobiliaria y una nueva demanda por servicios urbanos, y en definitiva una mayor presión hacia condiciones normativas y hacia la conformación de una estructura urbana acorde a las tendencias de crecimiento y a los cambios de escala territorial que está sufriendo la comuna.

Su aplicación territorial abarca un polígono peri central con una superficie aproximada de 5há. En el ámbito temporal, si bien esta es una modificación parcial del PRC y con expectativas de consolidar un sector en estado de transición, éste nuevo escenario normativo se proyecta para cubrir un horizonte de desarrollo de al menos 10 años, en el marco de lo estipulado en la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), respecto a la actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

Las políticas de desarrollo sustentable que se han considerado como marco referencial, son principalmente las que aportan al reconocimiento por parte de los Instrumentos de Planificación Territorial respecto al valor de los ecosistemas y de la biodiversidad, como la matriz natural que permitirá amortiguar los efectos adversos del cambio climático sobre las comunidades humanas, la infraestructura y sobre los propios ecosistemas.

Se ha tomado como parte del Marco de referencia La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que en términos generales apuntan a “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, así como a la promoción de un uso racional del suelo a través de políticas de densidad que contribuyan al cumplimiento de metas sustentables. Se ha incluido la Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres, a fin de incorporar criterios de seguridad y medida frente a la necesidad de integrar quebradas urbanas a la planificación local.

Cabe señalar, que los instrumentos de planificación regional hacen alusión a que la comuna de Pichilemu posee gran cantidad de equipamiento e infraestructura vulnerable a la inundación por tsunamis; por lo que se requiere comenzar a planificar en función de zonas seguras. Así mismo, y en lo que refiere a la Ley de Recuperación del Bosque Nativo Ley N°20.283, esta permitiría categorizar la zona a modificar en cuanto a su cumplimiento con la condición de *“Bosque y Corredor Biológico”*. Se incorporan además políticas para la integración social urbana en cuanto a: garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana, el fomento de viviendas sociales en sectores con buena infraestructura, conectividad y equipamiento.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Dada su composición florística y por formar parte de una red de quebradas comunales, el Objetivo Ambiental se ha definido como: 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. Se pretende que mediante un marco regulatorio específico se fomente un desarrollo urbano compacto que integre zonas en deterioro, pero con alto potencial ecológico.

Con esta visión el Criterio de Desarrollo Sustentable CDS apunta a desarrollar 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 resguardada del Riesgo Antrópico.

La descripción analítica del sistema territorial, caracteriza los siguientes ámbitos territoriales que, en su conjunto y medida, van conformando las particularidades del territorio: En relación al Sistema Natural, Pichilemu cuenta con condiciones propias de la zona mediterránea de Chile central. Dada la ubicación geográfica de Pichilemu en el contexto regional, el recurso hídrico de la comuna se encuentra asociado al sistema de cuencas costeras; conformando cuerpos de agua que son de gran relevancia ambiental y paisajística para la comuna, pues son un factor determinante en la regulación del ciclo hídrico.

El sistema urbano del sector a modificar se caracteriza por una forma urbana dispersa, de bajas densidades y con una estructura vial que se ha vuelto insuficiente respecto a las crecientes demandas por equipamiento y servicios básicos que ha detonado el crecimiento demográfico de los últimos años. La Zonificación del Plan Regulador vigente no permite el desarrollo de un patrón compacto de crecimiento, que permita optimizar los usos de suelo en zonas segura y con cobertura de servicios. Respecto al estado ecológico de las quebradas urbanas se aprecia su condición de corredor biológico, determinado por su composición florística y su función ecológica en red con el sistema de humedales urbanos.

En este contexto, los Factores Críticos para la Decisión son los siguientes:

- Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable: en relación a la Capacidad de Carga de viviendas de la superficie a Modificar con Localización Favorable para intensificar Uso de Suelo; a las tendencias de crecimiento del parque habitacional; a la necesidad por nueva Vivienda de interés social en la comuna; a la capacidad normativa para instalación de Equipamiento de Escala Mediana
- Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal: en relación a la Presencia de Áreas Verdes comunales no protegidas por el PRC y que cuentan con características de corredor biológico.
- Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación: en relación a Proximidad de zonas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto del Encuadre de la Modificación.

A partir de los Factores Críticos de Decisión y el Análisis de Tendencias de desarrollo urbano de la Zona en Modificación, se han formulado las siguientes Opciones de Desarrollo:

Opción de Desarrollo Urbano 1: 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.

Opción de Desarrollo Urbano 2: Intensificación de Uso de Suelo duplicando Tendencia (Alta Densidad): Esta opción propone la Modificación del Plan Regulador Comunal de un Sector de la Zona A5, duplicando las tendencias de crecimiento del sector, con el objetivo de intensificar los usos de suelo, para los predios destinados a Vivienda y Equipamiento. Respecto a la quebrada, con el objetivo de conservar la baja intensidad de uso de suelo, se mantiene uso de Suelo ZA5.

Sometiendo a Evaluación ambas opciones se ha definido que la opción 1 cuenta con menos riesgos en cuanto al tratamiento de la quebrada. La Opción 2 en cambio, dada la alta densidad propuesta y la altura de edificación, podría afectar los servicios ecosistémicos de la quebrada por un aumento sobredimensionado de la carga de ocupación del territorio.

Todo este proceso ha sido avalado por los Organismos de la Administración del Estado involucrados en la gestión de los proyectos detonantes; así como por la comunidad vecina del sector, que ha contribuido a formular la mejor alternativa de desarrollo para la creación de un nuevo barrio.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**16. DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL**

**16.1 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SUS OBJETIVOS**

La presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, tiene como objetivo adecuar las condiciones normativas en 4 predios emplazados en una de sus Zonas Residenciales Mixtas (ZA5) para dar cabida a proyectos de:

- **Vivienda de Interés Público en Sectores Centrales;** según las densidades máximas permitidas en ZA5, para llevar a cabo un proyecto de vivienda de “Interés Social” para 30 familias de la comuna.
- **Equipamiento Educativo de Escala Media;** de acuerdo a la altura máxima de edificación, % ocupación de suelo y constructibilidad.

A su vez la modificación apunta a **resolver problemáticas de accesibilidad** para este nuevo equipamiento educativo, el cual, por superar una carga de ocupación de 1.000 personas, debe generarse un acceso desde una vía de 20m.

A partir de lo anterior, la presente modificación busca incorporar todas las variables presentes en el territorio que están contribuyendo en la conformación de un nuevo barrio, desde las condiciones normativas de base que determinan el cuerpo edificado, las condiciones espaciales de lo público, el trazado de nuevos perfiles viales y hasta el reconocimiento de zonas no aptas para edificar, ya sea por su valor ambiental o por los costos – sociales, económicos- que implicaría edificar en ellas.

**16.1.1 OBJETIVO GENERAL**

*Generar condiciones normativas específicas en un sub sector de la Zona A5 del PRC de Pichilemu, que permita factibilizar un plan inversión de proyectos urbanos de interés social: vivienda, equipamiento educativo, vialidad, integrando áreas naturales disponibles como un objeto más de la planificación, desde patrones espaciales compactos.*

**16.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- a. Modificar normativamente una subzona dentro de Z-A5 para promover la edificación de vivienda económica y equipamiento educativo de escala mediana, en concordancia con los principios urbanos de “ciudad compacta”.
- b. Establecer los Perfiles Viales Oficiales necesarios para integrar esta pieza urbana a la estructura preexistente, que permita mejorar las condiciones de desplazamiento y la integración funcional de los nuevos proyectos sobre los usos existentes.
- c. Generar nuevas condiciones normativas y criterios de distribución del espacio público, tanto del espacio vial circundante como del Área Verde interior, asociada a la quebrada, favoreciendo la accesibilidad desde y hacia la zona a modificar.

**16.2 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE**

EL PRC de Pichilemu se encuentra vigente desde febrero del año 2005, con un alto grado de obsolescencia, según Artículo 28° de la LGUC, el cual señala que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años. Dadas las modificaciones y cambio normativos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), transcurrido más de 15 años de la promulgación de un instrumento de planificación comunal, éste requiere ser actualizado.

Esta situación de obsolescencia se ha puesto de manifiesto durante el último período intercensal con una tasa de crecimiento demográfico del 32.30%, acentuándose en el último tiempo por efecto de la pandemia; lo cual se manifiesta en una nueva demanda por servicios urbanos, en suelo residencial para vivienda económica y de primera residencia, y en definitiva una mayor presión hacia condiciones normativas y hacia la conformación de una estructura urbana acorde a las tendencias de crecimiento y a los cambios de escala territorial que está sufriendo la comuna.

El borde costero y las quebradas urbanas han quedado interrumpidas por urbanizaciones y por zonas congeladas a un potencial desarrollo sustentable, (zonas de restricción y resguardo). A esto se suma una pérdida sistemática de áreas verdes y de acceso a las playas; provocando conflictos de conectividad y de libre circulación entre los bienes comunes ambientales.

A escala comunal requiere de un ordenamiento territorial, que permita un desarrollo en base a las necesidades actuales de crecimiento, que integre a la población residente y que se proyecte criteriosamente hacia un modelo de crecimiento sostenible, con nuevos enfoques de ciudad compacta, y a su vez desplazando





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

las densidades desde el borde costero hacia Zonas seguras, resguardando las dunas costeras como principal mitigador natural de la fuerza del mar. Se requiere una planificación urbana que logre integrar a los actores involucrados, que permita abordar con prontitud los compromisos que tiene respecto al saneamiento y movilidad de sus áreas consolidadas y que integre al sector privado en el proceso de crecimiento hacia las zonas de extensión propuestas por el Plan Regulador de Borde Costero; articulando el tejido interno de su Zona Urbana, fomentando usos mixtos y con mayores densidades.

Por esta razón el Municipio por solicitud de la Seremi de Vivienda y Urbanismo le ha transferido la responsabilidad a dicha Seremi de ser el Órgano Responsable (OR) para la actualización del instrumento, cuyo Estudio Básico se encuentra en proceso en el Banco Integrado de Proyectos.

No obstante, a lo anterior, puesto que el actual PRC ha presentado distintos problemas de aplicación, el municipio ha debido asumir modificaciones parciales de este instrumento, con el fin de ir regulando la creciente dinámica urbana de la comuna.

Mediante la presente modificación, la Municipalidad de Pichilemu, ha podido poner en discusión temas fundamentales para el desarrollo sustentable de la comuna; temas que, si bien serán aplicados en esta instancia a una escala acotada, se proyectan como principios básicos en las próximas formulaciones de procesos de planificación a una escala comunal.

Los principales temas que pretende abordar la presente Modificación se resumen en los siguientes:

- ✓ Densificación de Zonas Peri centrales
- ✓ Habitar zonas seguras desde la perspectiva del riesgo ante Tsunami desplazando las altas densidades habitacionales desde el centro hacia el peri centro.
- ✓ Optimizar el suelo con acceso a servicios básicos, apuntando a reducir los costos de extensión de redes, esto implica aumentar densidades, además de ampliar la cobertura y escala de los equipamientos básicos.
- ✓ Articular una Trama Vial de acuerdo a 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 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.

La trama urbana, resultante en primer lugar de parcelaciones agrícolas y posteriormente de procesos de desafectación y urbanización, hoy presenta conflictos de conectividad, discontinuidades en el BNUP y obstrucciones a la edificación producto de remanentes de Áreas Verdes que no fueron desafectadas, pero que por su escala ya no constituyen un potencial paisajístico por sí solas.

En la siguiente lámina se muestra en los planos superiores, la desafectación de la Zona E y su homologación con las zonas vecinas, asumiendo las condiciones urbanísticas de la Zona A5, lo que detonó un proceso de urbanización sin ningún tipo de resguardo. En las imágenes inferiores se realiza un recuento del proceso de urbanización que sufrió el sector desde su incorporación como área urbana el año 2005, y su posterior desarrollo urbano desde un patrón disperso y fragmentado.



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
 MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
 ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

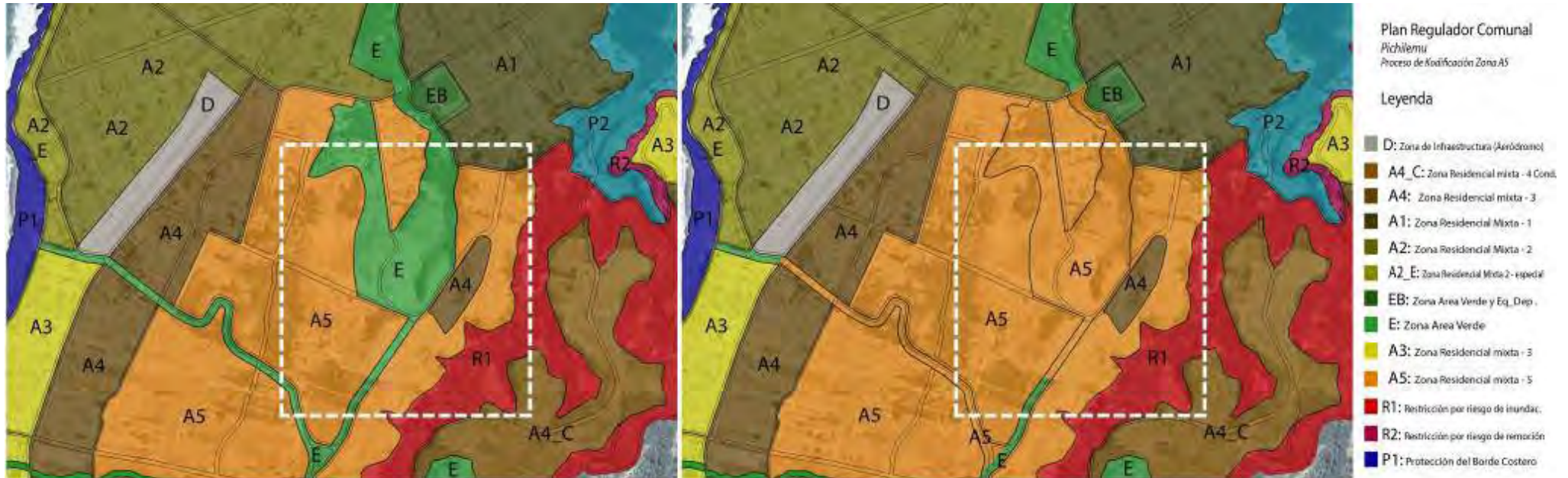


Imagen Izquierda: Zonas PRC 2005 / Imágen Derecha: Zonas PRC 2005 con Homologación de Zonas vecinas producto de la desafectación del año 2015 (Ley 20791)



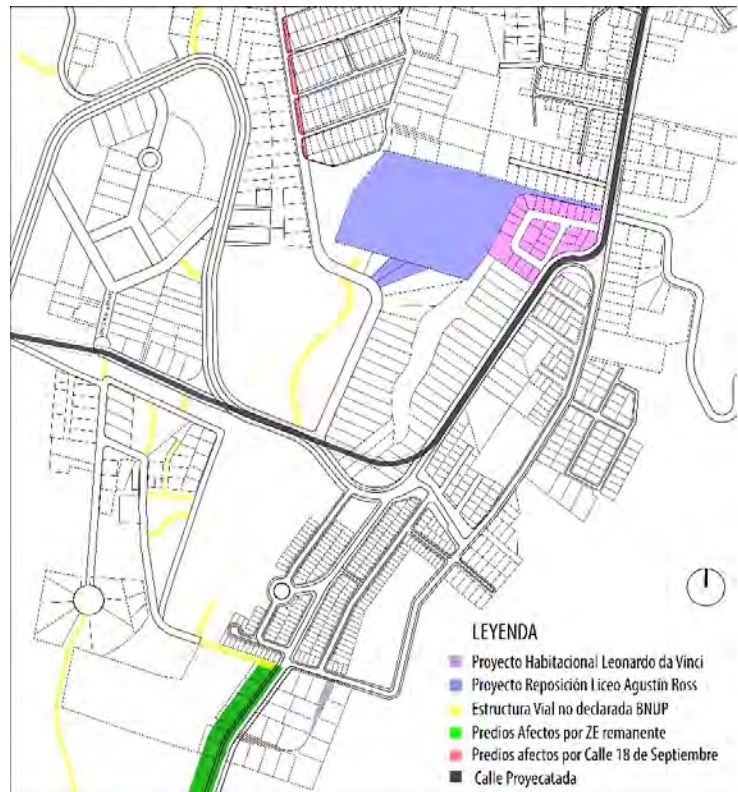
Procesos de transformación Zonas Residenciales Pichilemu. FUENTE: Elaboración Propia- SECPLAN, octubre 2021

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

En consecuencia, a la homologación de zona, se masificaron los loteos, a partir de una estructura urbana “espontánea” dada por las parcelaciones rurales que pasaron a ser urbanas.

Este crecimiento no planificado generó una serie de conflictos urbanos referidos al uso de la trama: necesidad de conectividad, reconocimiento del BNUP y remanentes de procesos de desafectación anterior.

De esta forma en el polígono de la modificación se comenzaron a adquirir terrenos para llevar a cabo proyectos urbanos necesarios para la comuna, tales como vivienda económica en el marco de la Política Habitacional y la Reposición del Liceo Municipal Agustín Ross, este último en fase de ejecución de la etapa de diseño, para la cual ha sido designada como Unidad Técnica la Dirección Regional de Arquitectura (MOP).



Además, se proyectó la Conexión Vial Los Aromos – Hermanos Carrera en Etapa de Prefactibilidad por parte del MOP, cuyo trazado afecta la Zona a modificar.

Plano Síntesis FUENTE: SECPLAN, I. Municipalidad de Pichilemu. Septiembre 2021

### 16.2.1 PROYECTO HABITACIONAL COMITÉ “LEONARDO DA VINCI”

El Proyecto Habitacional Comité “Leonardo da Vinci”; es un conjunto de viviendas desarrollado por la Entidad Patrocinante Municipal, en el marco del DS-49, el cual pretende beneficiar a 30 familias de la comuna. Este proyecto cuenta con Permiso de Anteproyecto de Edificación aprobado en diciembre del 2017, y con el Comité como propietario del terreno; sin embargo, no se ha logrado tramitar su Permiso de Edificación definitivo de Proyecto puesto que la Zona A-5 admite una densidad bruta de 40hab/ha, y el proyecto propone una densidad de 112hab/ha.



Anteproyecto de Loteo Leonardo da Vinci- FUENTE: Entidad Patrocinante Municipal, agosto 2021

No obstante, a la condición normativa de este polígono, los sectores aledaños han tenido una tendencia de ocupación de suelo superior a la densidad asignada, situación que refleja una discordancia entre una imagen objetivo proyectada por el PRC del 2005 y las tendencias reales de desarrollo del sector.

Frente a ello es que se requiere asumir y planificar sobre las proyecciones actuales de crecimiento en virtud de promover un acceso justo al suelo urbano y de proveer de servicios a un sector en proceso de consolidación desde un marco de referencia de ciudad compacta.

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

### 16.2.2 REPOSICIÓN DEL LICEO MUNICIPAL AGUSTÍN ROSS

El proyecto de Reposición del Liceo Municipal Agustín Ross, requiere ampliar y mejorar su actual dotación en relación al aumento de matrículas y cumplimiento de normativa de construcción que regula los establecimientos educacionales. Cabe mencionar que el Programa Arquitectónico visado por Ministerio de Educación obedece a los estándares de Liceos Obra Sello para el Fortalecimiento de la Educación Pública, dentro de los cuales se encuentra seleccionado el establecimiento, de acuerdo a lo señalado en ORD. N°1473, de fecha 23.10.2014.

Este proyecto educacional se emplaza inicialmente en el Lote contiguo al proyecto habitacional Leonardo Da Vinci y tuvo que adquirir dos lotes adicionales por Calle 18 de septiembre para factibilizar la accesibilidad al proyecto. Sin embargo, se encuentra con restricciones para la construcción de instalaciones deportivas proyectadas con 10,8m. Por otro lado, puesto que la carga de ocupación supera las 1.000 personas, el acceso principal debe ser por Calle con Perfil de 20m, por lo que es necesario reevaluar un acceso por el poniente.



Perfil de Proyecto Reposición Liceo Municipal Agustín Ross- FUENTE: SECPLAN Pichilemu agosto 2021.

### 16.2.3 ÁREAS VERDES

Respecto a la existencia de un área verde desafectada y con potenciales medioambientales se requiere que las nuevas condiciones normativas aseguren su puesta en valor y la protección de los atributos ecosistémicos, en beneficio del desarrollo urbano de un barrio.

A particular de lo anterior surge la necesidad de generar condiciones normativas específicas para promover el desarrollo de este sector, incorporando a la quebrada como una de las áreas naturales disponibles, definiéndola como un objeto más de la planificación, mediante mecanismos de resguardo a la edificación, en el proceso de consolidación de un barrio favorecido por la presencia de elementos de valor natural.



Vista desde Calle Hernando de Magallanes. FUENTE: SECPLAN, septiembre 2021

### 16.2.4 ASPECTOS NORMATIVOS

Las Modificaciones al Plan Regulador Comunal responde a una disposición legal contenida en el Artículo 28° y en el inciso primero del Artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en que las modificaciones son elaboradas por las Municipalidades y aprobadas por el Concejo Municipal respectivo.

De acuerdo a ello, éstas son aplicables en las siguientes materias:

- 1) Localización del equipamiento vecinal;
- 2) Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal;
- 3) Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización, dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Para efectos de la aplicabilidad de lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo que respecta a tramitar una Modificación, este trámite está claramente expresado en el Artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, señalándose en el inciso 13 que las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se sujetarán al mismo procedimiento señalado en el presente Artículo.

Por lo tanto, su tramitación se regirá fundamentalmente por lo expresado en el Artículo 2.1.11, que explica el procedimiento formal de aprobación de un PRC y que se aplicará al caso de “Modificación del Plan Regulador Comunal”. El Artículo 7° bis de la Ley N°19.300 establece dos niveles de aplicación de la EAE: - Facultativo, respecto de aquellas políticas y planes de carácter normativo general que la o el Presidente de la República decida, a proposición del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad; - Obligatorio, correspondiente a Instrumentos de Planificación y Ordenamiento Territorial, tales como: Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales, y Zonificaciones del Borde Costero, del territorio marítimo y Manejo Integrado de Cuencas. Asimismo, se entenderá por Modificación sustancial cuando se dé cualquiera de las siguientes situaciones: - Se incremente la densidad, el coeficiente de constructibilidad, y/o la altura por sobre las condiciones definidas en el Artículo 2.1.13 de la OGUC; - Se incorporen o modifiquen zonas destinadas a infraestructura y/o a actividades productivas; - Se permita el destino de viviendas en las zonas previamente mencionadas; - O cuando estas actividades aumenten el riesgo de su funcionamiento, conforme a la calificación que dispone el Artículo 4.14.2 de la OGUC. En sintonía con ello, la justificación para modificar el Plan Regulador Comunal de Pichilemu también responde a dar una respuesta concreta a la demanda habitacional, en el marco de la política habitacional y para dar cabida a la reposición del Liceo Agustín Ross, en el marco de una mejora sustancial del estándar de infraestructura educacional de la comuna. La zona A5, en la cual se emplazan ambos proyectos hoy no cuenta con las normas urbanísticas requerida en cuanto a densidad, altura de edificación, coeficiente de constructibilidad y superficies prediales mínimas. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 29° del Decreto 32 del Ministerio del Medio Ambiente, letra d) numerales ii y vi, las modificaciones propuestas son consideradas sustanciales, por lo que la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu” es de carácter sustancial, por lo que debe ser sometida a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), dado que adecuará tales normas urbanas en los Planos y Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

#### 17. LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO

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.

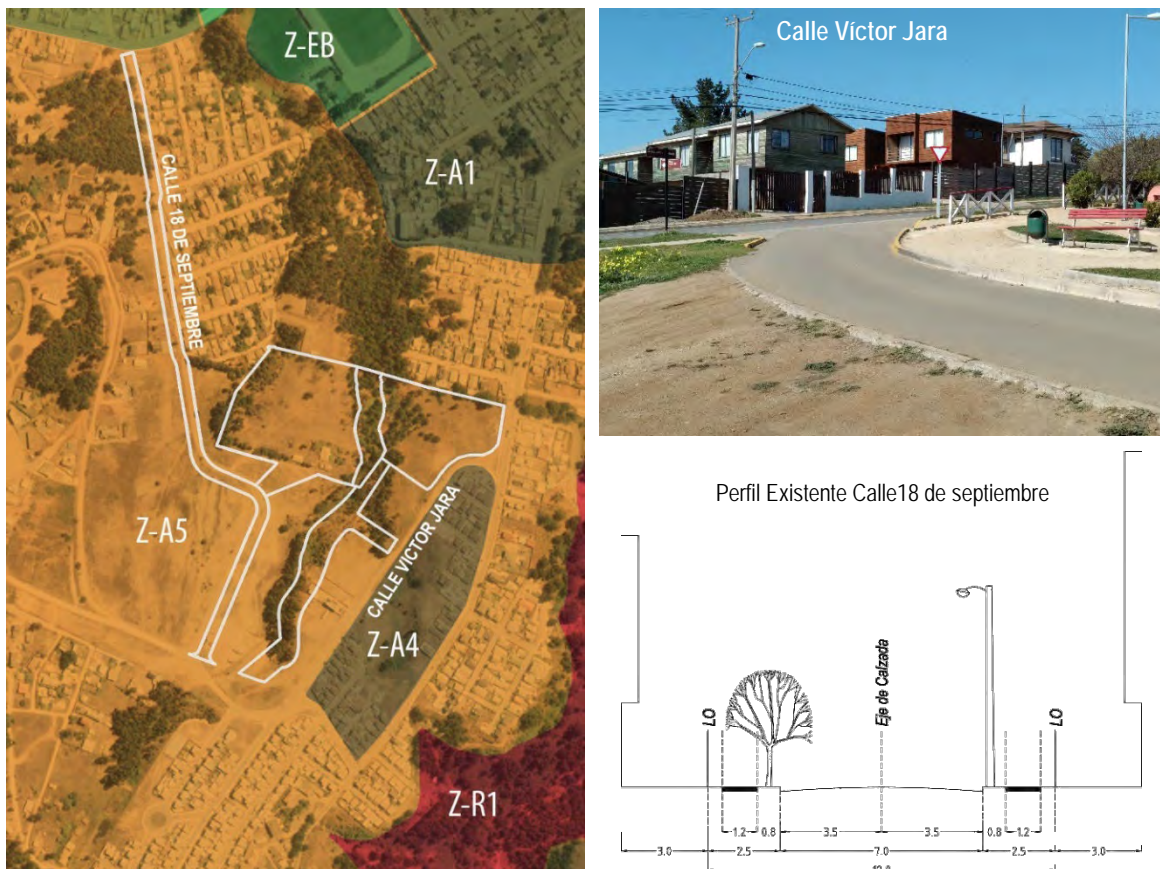
En definitiva, se plantea **modificar la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente**, en específico en el **Capítulo IV de su Artículo 23°**, en donde se establece la normativa para cada una de las Zonas.

En el cuadro siguiente se presentan las condiciones urbanas existentes de la Zona A-5.

NORMAS DE EDIFICACIÓN	ZONA A5
Usos de Suelo Permitidos	Residencial: Vivienda unifamiliar. Equipamiento: A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes. Áreas Verdes: Parques y plazas. Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.
Coeficiente de Constructibilidad	0,5
Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
Altura Máxima de Edificación	2 pisos más mas mansarda o 9m
Rasante	Según OGUC
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Cierros	60% mínimo de transparencia a la calle, 2m de Altura.
Tamaño Predial Mínimo	600m <sup>2</sup>
Densidad Bruta Máxima	40hab/ha
Antejardín mínimo	5m
Condiciones Especiales	No Contempla

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

En la imagen a continuación se presenta el encuadre de trabajo de la Zona A5: Residencial Mixta - 5, sobre la cual se emplaza presenta el territorio sujeto a modificación. Se presenta a la derecha la Calle Víctor Jara y el Perfil vial existente de la Calle 18 de Septiembre el cual es 12m, insuficiente para configurarse como acceso principal al Proyecto del Colegio Agustín Ross.



Condición Normativa Vigente del encuadre de la modificación. FUENTE: Elaboración Propia

Se pretenden generar condiciones normativas específicas sólo para los polígonos detonantes de la presente modificación, definiendo la Zona A5-A para los terrenos destinados al Colegio y para el Comité de Vivienda.

**Usos de Suelo:** Si bien la ZA5 admite el uso de suelo Equipamiento Educativo, se admite sólo a Escala Menor, es decir según Artículo 2.1.36 de la OGUC, es el que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas. La Reposición del Liceo Agustín Ross se proyecta con un aumento de matrículas que permita cubrir un horizonte de 20 años, es decir de al menos 1.180 Alumnos (dato obtenido en reunión con Organismos del Estado), por lo que requiere que la Zona admita también Equipamiento Mediano, es decir el que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas.

- **Coefficiente de Constructibilidad:** Sobre esta Norma de edificación, es necesario aumentar en función de los requerimientos programáticos del Liceo, los cuales rodean los 12.000m<sup>2</sup>. Si bien el terreno total cuenta con 27.141m<sup>2</sup>, se debe ceder una porción de terreno para factibilizar un acceso vial de 20m desde Calle Hernando de Magallanes.
- **Altura Máxima de Edificación:** En este punto, las alturas máximas permitidas de hasta 9m, no permiten trabajar las alturas de las edificaciones destinadas para el equipamiento deportivo, como por ejemplo el Gimnasio, el cual por normativa del IND debe tener al menos 10,8m.
- **Cierros:** Puesto que se pretende incorporar el uso de área verde para el predio interior que abarca la quebrada, se estima pertinente aplicar esta condición a los predios que lo enfrentan, para evitar “espaldas prediales”, que puedan perjudicar los usos y la imagen urbana de este espacio verde.
- **Tamaño predial Mínimo:** Respecto al Proyecto habitacional, para poder darle factibilidad es necesario reducirla de 600m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup>.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

- **Densidad Bruta Máxima:** Respecto al Proyecto habitacional, para poder darle factibilidad es necesario aumentarla de 30hab/ha para integrarse a una escala territorial predominante del entorno, el cual ha desarrollado densidades cercanas a los 150hab/Ha.
- **Antejardines:** Para aprovechar las orientaciones, las mejores pendientes del terreno y las superficies prediales y de esta forma generar mejores condiciones de habitabilidad en las nuevas viviendas, se requiere disminuir los antejardines.

En relación a la quebrada, es necesario considerarla dentro del proceso de planificación puesto que cuenta con la misma normativa habitacional de ZA-5

**18. SU ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN**

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. A continuación, se detalla el polígono de la zona a modificar y en tabla adjunta el detalle de cada Lote:

TERRENOS SUJETOS A LA MODIFICACIÓN					
Lotes	Propietario	Proyecto Asociado	M2	ROL	Dirección
L1	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	25625	1130-2	Hernando de Magallanes 1705
L2	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	612	236-85	18 de septiembre 1618 LT2
L3	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	904	236-86	18 de septiembre 1631 LT3
L4	Comité Leonardo Da Vinci	Conjunto Habitacional 30 Flias.	10695	1130-85	Hernando de Magallanes 1733
L5	Particular (Luis Polanco)	Restauración de Quebrada	8110	S/ROL	Victo Jara S/N





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

En el ámbito temporal, si bien es una modificación parcial del PRC y con expectativas de consolidar un sector en estado de transición, éste nuevo escenario normativo se proyecta para cubrir un horizonte de desarrollo de al menos 10 años, en el marco de lo estipulado en la LGUC respecto a la actualización de los IPT.

Considerar que el Plan Regulador Comunal se encuentra ad portas de iniciar su actualización, proceso que se estima con una duración de 2 a 3 años; por lo que todo ordenamiento territorial de carácter parcial que se proponga en estas fases previas tiene la posibilidad de ser reevaluado en función de sus efectos y del manejo adaptativo que se produzca en el territorio a modificar a partir de la aplicación de las nuevas normas urbanas.

**19. POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE**

**19.1 POLÍTICAS DE ESCALA NACIONAL**

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN/MISIÓN/OBJETIVO	RELACIÓN CON EL OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL IPT
<b>Estrategia Nacional de Biodiversidad</b>	Impulsar la conservación de la biodiversidad chilena, en todos sus niveles, en un marco de buena gobernabilidad territorial, que garantice el acceso justo y equitativo a los bienes y servicios ecosistémicos para las generaciones actuales y futuras, y fomente las capacidades del país para resguardar, restaurar y usar sustentablemente este patrimonio y legado natural.	En cuanto a la aplicación permanente de políticas para conservar y usar sustentablemente la biodiversidad nacional y sus servicios ecosistémicos, principalmente en relación al desarrollo de acciones para la protección y recuperación de la biodiversidad en asentamientos urbanos y periurbanos, e implementación de infraestructura ecológica que la potencie.
<b>Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.</b>	Fortalecer la capacidad de Chile para adaptarse al cambio climático profundizando los conocimientos de sus impactos y de la vulnerabilidad del país y generando acciones planificadas que permitan minimizar los efectos negativos y aprovechar los efectos positivos, para su desarrollo económico y social y asegurando su sustentabilidad	En cuanto al reconocimiento por parte de los Instrumentos de Planificación Territorial del valor de los ecosistemas y de la biodiversidad, como la matriz natural esencial, para amortiguar los efectos adversos del cambio climático sobre las comunidades humanas, sobre la infraestructura y sobre los propios ecosistemas. Y en la incorporación del concepto de cambio climático en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, a través del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).
<b>Política Nacional de Desarrollo Urbano Minvu 2014</b>	El Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Este objetivo debe ser de prioridad nacional.	La presente modificación se enmarca dentro de las políticas para la integración social urbana en cuanto a: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos,</li> <li>▪ Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana, (...) el fomento de viviendas sociales en sectores con buena infraestructura, conectividad y equipamiento.</li> <li>▪ Establecer una política de suelo para promover la integración social, a través de mecanismos normativos y de gestión pública que aseguren la disponibilidad de suelo para la vivienda social (...), la incorporación a los Instrumentos de Planificación Territorial de la facultad de establecer "zonas de interés social", el establecimiento de medidas de equilibrio sobre la incorporación de conjuntos de viviendas sociales en las comunas, entre otros lineamientos de política de suelo.</li> </ul>
<b>Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)</b>	Contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.	En términos generales en cuanto a la Planificación Urbana Comunal como aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, (Artículo 41°); en cuanto a los documentos de componen los IPT (Artículo 42°); y respecto al procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes reguladores comunales.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

<p><b>Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones</b></p>	<p>Es el reglamento de la LGUC. Regula los procedimientos administrativos, la planificación urbana, la urbanización de los terrenos, la construcción y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en la urbanización y la construcción.</p>	<p>Principalmente respecto al procedimiento de aprobación del instrumento (Artículo 2.1.11); sobre el procedimiento que rige las modificaciones al PRC (Artículo 6.1.12)</p>
<p><b>Ley N°20.283, sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal.</b></p>	<p>Esta ley tiene como objetivos la protección, la recuperación y el mejoramiento de los bosques nativos, con el fin de asegurar la sustentabilidad forestal y la política ambiental.</p>	<p>Se vincula al IPT en cuanto a la definición del tipo de suelo a integrar como área verde. A partir del diagnóstico se establece en qué medida parte de la zona a modificar cumple con la condición de Bosque, y a su vez el tipo de criterio de intervención y normativo a aplicar.</p>
<p><b>Política Nacional de Parques Urbanos (PNPU)</b></p>	<p>En el panorama de cambio climático que enfrenta Chile y el mundo, los parques urbanos requieren ser parte de políticas públicas que busquen revertir y mitigar sus efectos.</p>	<p>Se vincula al IPT respecto a los siguientes lineamientos estratégicos de la Política:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Integración social y territorial:</b> Desarrollar una planificación integrada e intersectorial de los parques urbanos existentes y futuros, considerando su desarrollo continuo y gradual, articulando las inversiones públicas y privadas en materia de infraestructura, espacios públicos y habitacional, así como su integración en los Instrumentos de Planificación Territorial</li> <li>• <b>Bienestar, salud y seguridad:</b> Promover la vida al aire libre y el contacto de las personas con la naturaleza a través de los parques urbanos.</li> <li>• <b>Medioambiente, resiliencia y cambio climático:</b> Integrar los parques urbanos a la red de infraestructura ecológica de las ciudades y territorios.</li> <li>• <b>Sistema interconectado:</b> Articular y planificar un sistema de parques urbanos y áreas verdes interconectado con la infraestructura ecológica y el sistema natural del territorio: <u>Soluciones basadas en la naturaleza</u></li> <li>• <b>Restauración ecológica:</b> Identificar y potenciar parques urbanos que contribuyan a la restauración y/o recuperación ecológica de ambientes degradados o contaminados.</li> </ul>
<p><b>Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres</b></p>	<p>El enfoque contemporáneo para la comprensión integral del riesgo de desastres releva la importancia de las capacidades locales, sistémicas, comunitarias e individuales como un factor a considerar y fortalecer. Para esto, es necesario recoger los conocimientos tradicionales y ancestrales, así como habilidades y capacidades que subyacen en los territorios como elementos claves para aumentar la resiliencia.</p>	<p>El presente IPT se enmarca en el Eje N° 1: Este eje prioritario pretende recoger e impulsar aquellos aspectos necesarios para propiciar una cabal comprensión y entendimiento del riesgo de desastres en todos los niveles, y de manera transversal en el Estado, sector privado, sociedad civil, academia y comunidad en general. De la mano de la investigación, el conocimiento, el diálogo, la recuperación de la memoria histórica, la ciencia, innovación y tecnología, todos los actores de la sociedad deben ir fortaleciendo una fundada percepción del riesgo para fomentar con ello una cultura de prevención y auto aseguramiento. Esta apropiación requiere de un enfoque multidimensional, que reconozca el carácter multicausal del riesgo de desastres.</p> <p>RESULTADO ESPERADO AL 2030: Chile poseerá una estructura que le permita a la sociedad chilena comprender su entorno, el riesgo de éste y sus potenciales impactos, de forma prospectiva y multidimensional.</p>





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**19.2.POLÍTICAS DE ESCALA REGIONAL**

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN/MISIÓN/OBJETIVO	VINCULACIÓN CON LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL IPT
<p><b>Estrategia Regional de Desarrollo Región de O'Higgins</b></p>	<p>Corresponde a un instrumento orientador del proceso de desarrollo de la región mediante las siguientes dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DIMENSIÓN ECONÓMICO PRODUCTIVA</li> <li>▪ DIMENSIÓN SOCIOCULTURAL</li> <li>▪ DIMENSIÓN TERRITORIAL</li> <li>▪ DIMENSIÓN MEDIO AMBIENTE</li> <li>▪ DIMENSIÓN POLÍTICO INSTITUCIONAL</li> </ul>	<p>En el proceso de territorialización de la Estrategia la comuna se incluye dentro de la Unidad de Desarrollo Estratégico 2. Conformada por las comunas de Pichilemu, Marchigüe y Paredones.</p> <p>Este territorio se proyecta con un centro turístico consolidado y con un desarrollo forestal sustentable. Pichilemu reforzará su condición de cabecera provincial, reforzando su dotación de servicios que le permita ser el eje articulador del secano costero.</p> <p>Iniciativas Prioritarias:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mejoramiento y ampliación de la <b>red vial secundaria del territorio</b>.</li> <li>2. Formulación de un plan integral de mejoramiento de las condiciones de vida.</li> <li>3. <b>Actualización de Instrumentos de Planificación Territorial</b>.</li> </ol>
<p><b>Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT)</b></p>	<p>Se trata de un instrumento de ordenamiento territorial de mayor amplitud y generalización que los de planificación sectorial vigentes y a una escala que posibilitará orientar y compatibilizar los mismos –entre ellos–. Pone en el espacio los objetivos económicos, sociales, culturales y ecológicos de la sociedad, y tiene un horizonte temporal de mediano plazo (10 años).</p>	<p>El PROT hace alusión que Pichilemu posee gran cantidad de equipamiento e infraestructura vulnerable a la inundación por tsunamis; por lo que se requiere empezar a <b>Planificar en función de zonas seguras</b>.</p>
<p><b>Plan Regulador Intercomunal (PRI) de Borde Costero: Navidad, Pichilemu y Paredones</b></p>	<p>Es un instrumento de ordenamiento territorial, cuyo objetivo es regular de forma consensuada los espacios marítimos, fluviales y terrestres a través de una zonificación de usos preferentes y criterios de compatibilidad, orientando el uso del territorio costero.</p>	<p>De acuerdo a este IPT a zona a modificar se emplazaría dentro de la zona Urbana periférica, colindante a una Zona de Extensión Urbana, por lo que el área a modificar se proyecta como una futura zona de desarrollo con un rol peri central, en cuanto a conectividades, concentración de equipamientos de vivienda y servicios. Planteando los <b>resguardos necesarios para evitar riesgos a la población</b>.</p>
<p><b>Plan Regulador Comunal de Pichilemu</b></p>	<p>Vigente desde febrero del 2004, y tiene como objetivo establecer un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene, seguridad en los edificios y espacios urbanos, y sobre la relación funcional entre los diferentes usos de suelo.</p> <p>El PRC comprende Zonas Residenciales, de Equipamientos, actividades productivas e Infraestructura, Áreas Verdes, Deportivas y Recreativas, Zonas Restringidas, Protegidas y Especiales. <b>En su mayoría incorporan condiciones urbanísticas para favorecer la densificación en el uso habitacional y en algunos casos el equipamiento.</b></p>	<p>El territorio a Modificar está zonificado como ZA5, cuyas condiciones urbanísticas responden a un escenario de desarrollo de hace 15 años; por lo que se requiere modificarlo en función de las nuevas tendencias de crecimiento de la comuna y en función de los nuevos roles territoriales establecidos en los instrumentos de carácter intercomunal y regional, considerando zonas de riesgo, zonas de resguardo y la recuperación de corredores biológicos.</p>
<p><b>PLADECO Pichilemu</b></p>	<p>Como parte de la Imagen Objetivo de la comuna se establece como visión: "Pichilemu es una comuna turística que conserva su identidad cultural y patrimonial, valora y protege las condiciones de su medio natural, contando con urbanización sustentable, espacios públicos seguros y buena conectividad; haciendo de esta una comuna inclusiva, que brinda buena salud, educación y posibilidades para el desarrollo económico y social.</p>	<p>Dentro de los ejes fundamentales aplicables al territorio a modificar, se encuentra en primer lugar el Desarrollo Territorial con su imagen objetivo "<b>Pichilemu desarrolla infraestructura y equipamiento sustentable en sus entidades de manera equilibrada con el conjunto del territorio comunal</b>". Como segundo principio a considerar, se encuentra el Medio Ambiente con su imagen Objetivo "Pichilemu valora su gestión de residuos y protege sus recursos medio ambientales a</p>





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

		través de una gestión municipal efectiva y coordinada”.
<b>Estrategia Regional de Innovación (ERI)</b>	Su misión es “Apoyar la incorporación de valor, la sustentabilidad y la imagen región a través de Programas Territoriales que pongan en marcha proyectos integrales, colaborativos y con perspectiva a mediano y largo plazo”.	(Se plantean 3 ejes estratégicos para dar respuesta a las brechas alcanzar los objetivos planteados a la Estrategia)  <b>El Eje Cambio Climático y Sustentabilidad Ambiental</b> , responde a la notable incidencia del cambio climático en la Región, dada su vocación minera y agroindustrial, relevándose tanto los factores referidos a los productos y cultivos agropecuarios, como a la preservación y el uso de los recursos hídricos y energéticos. Se consideran también la trazabilidad y la seguridad alimentaria, como condiciones “sine qua non” en la producción de alimentos saludables.

**19.3 DE CARÁCTER INTERNACIONAL**

<b>La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible Una oportunidad para América Latina y el Caribe.</b>	La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados Miembros que la suscribieron y será la guía de referencia para el trabajo de la institución en post de esta visión durante los próximos 15 años.	La presente Modificación se enmarcaría dentro del Objetivo N°11 referido a “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.  Y a su vez se enmarca dentro de la Meta 11.3 referida a “De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países”
<b>Planeamiento Urbano para Autoridades Locales. (ONU HABITAT)</b>	Un planeamiento activo por parte de líderes locales tendrá un impacto positivo en habitabilidad y la competitividad de una ciudad a largo plazo. Aquellos tomadores de decisiones que se preparan para afrontar el crecimiento, han de planear con antelación y a escala suficiente para crear las condiciones de una estructura espacial compacta. Esta estructura estará alineada con las características de la ciudad, generando beneficios netos para el público en general y reduciendo al mínimo las externalidades negativas.	Se relacionan con el IOT en la promoción de un uso racional del suelo a través de políticas de densidad que contribuyen al cumplimiento de Metas sustentables; así como en la valoración que se le transfiere al diseño de calidad y sustentable del espacio público: de circulación, esparcimiento, encuentro social, etc. Ciudades con densidades apropiadas y usos de suelos mixtos, estructura vial y de espacios públicos bien diseñados, posibilitan la creación de barrios de calidad y ahorro de suelo destinado para vivienda, optimizando los recursos destinados a la infraestructura de redes, resguardando las áreas rurales circundantes.

**20. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE SUS OBJETIVOS AMBIENTALES**

Según la letra k) del Artículo 4° Decreto N°32, los Objetivos Ambientales, corresponden a “las metas o fines de carácter ambiental que buscan alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica” y, corresponden a los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del Artículo 21° del Decreto N°32.

Como se ha planteado en los puntos anteriores, la presente modificación tiene un alcance exclusivamente a los terrenos individualizados, que se encuentran sujetos la ejecución de los proyectos educacionales y residenciales ya identificados como proyectos detonantes. Se incluye la zona de quebrada con un criterio de resguardo y de restauración como corredor biológico urbano.

De esta forma la presente modificación responde a una necesidad prioritaria de articular un territorio cuyo rol ha ido cambiando desde la última actualización del PRC (año 2004), en que pasó de ser una zona rural, a





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

ser una zona urbana con destino Área Verde y posteriormente, a partir de un proceso de desafectación adoptó el uso residencial de sus zonas vecinas, sin prever los efectos ambientales de tales transformaciones.

**¿Qué es importante desde el punto de vista ambiental?**

El sector en Modificación tiene Uso de Suelo Residencial Mixto, aun cuando parte del paño forma parte de una quebrada natural con una plantación forestal, conformada por eucaliptus y pinos, principalmente. Bajo el dosel de ésta, se observa un bosque nativo del tipo renoval, compuesto por especies esclerófilas.

**Valor Ambiental:** Dada su composición florística y por formar parte de una red de quebradas comunales, se define como corredor biológico emplazado dentro del área urbana de la comuna de Pichilemu.

**¿Qué se pretende alcanzar?**

La restauración de un corredor biológico y la integración de la quebrada al desarrollo urbano como Infraestructura Verde. Se pretende que mediante un marco regulatorio se fomente un desarrollo urbano compacto que integre zonas en deterioro, pero con alto potencial ecológico.

**¿Cómo se logrará?**

Mediante normas urbanas de densificación y con restricción a la edificación en zonas de resguardo de la quebrada; incorporando la restauración de la misma y requiriendo obras de mitigación al riesgo dentro de la oferta programática del proyecto técnico del liceo.

**OBJETIVO AMBIENTAL**

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.

Con la generación de un buffer de 20 M como mínimo hacia ambos lados del eje de la quebrada, se definirá una faja de protección en caso de presencia de caudal y como un componente ecosistémico vital de la zona a modificar, lo cual involucrará una mejora del estándar del barrio, en cuanto a la calidad medioambiental que puede aportar la recuperación de un corredor biológico.

**21. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

Los criterios o reglas de sustentabilidad, establecidos por el Órgano Responsable, apuntan a generar condiciones que permiten – por ejemplo - garantizar a futuro la conservación o mejoramiento de la calidad ambiental, la calidad de vida y el desarrollo económico, del sistema territorial y de asentamiento humano.

**• ¿Qué aspectos de la sustentabilidad debe considerar el desarrollo de a presente Modificación?**

Como principal aspecto de sustentabilidad que aborda la presente Modificación hace referencia a un patrón de crecimiento espacial que va a guiar la forma urbana resultante del proceso de urbanización posterior a la planificación. Los patrones espaciales de planificación urbana pueden quedar establecidos por la densidad y la política de uso de la tierra. La combinación de estos atributos puede definir tres patrones espaciales:

- Un modelo disperso es generalmente de baja densidad, con un único uso del suelo,
- Un patrón fragmentado está formado por retazos de áreas construidas, de un solo uso, con grandes extensiones no utilizadas en zonas intersticiales;
- Un modelo compacto es más denso y el uso del suelo es mixto.** La elección del patrón espacial determina la cantidad de oferta de suelo que requiere la ciudad para acomodar el crecimiento, área que es mayor en los patrones dispersos que en los compactos (CEPAL, 2014).

Desde esta perspectiva, podemos ver que el Ordenamiento territorial de Pichilemu, en su proceso de expansión urbana ha desarrollado, tanto de manera planificada como espontánea, estos 3 patrones de



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

crecimiento; sin embargo, existen múltiples problemáticas espaciales, de conectividad y de conformación de sub centralidades, que han dificultado un desarrollo territorial equilibrado.

La zona de estudio requiere desarrollar un patrón compacto, que permita un uso intensivo del suelo, con densidades medias, y un uso de suelo mixto en relación a la incorporación de una mayor escala a los equipamientos de base; conformando un continuo, en donde el crecimiento de la ciudad se perciba como adyacente funcional y formal a la zona consolidada.



Esquema de trabajo de la Modificación + fotografías de los límites de la Zona a modificar. Fuente: Elaboración Propia

**22. CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	TEMAS DE BASE SUSTENTABLE	RELACIÓN CON EL OBJETIVO AMBIENTAL
<p><b>Barrios a escala humana y conectados a la trama, en el Peri centro del área Urbana</b>, 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 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimizar el suelo con acceso a servicios básicos, apuntando a reducir los costos de extensión de redes.</li> <li>Habitar zonas seguras desde la perspectiva del riesgo ante Tsunami desplazando las altas densidades habitacionales desde el centro hacia el peri centro.</li> <li>Articular una Trama Vial de acuerdo las nuevas necesidades de accesibilidad y movilidad.</li> <li>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.</li> </ul>	<p>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.</p>



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

• **¿Cómo se relacionan con los objetivos?**

A partir de un patrón compacto se pueden 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 puede fomentar por un lado el desarrollo del suelo vacío de las áreas urbanizadas peri centrales, 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.

Un patrón compacto además favorece el uso mixto del suelo. El uso del suelo de esta zona de estudio se ha desarrollado con un solo propósito, que a la larga puede inducir la fragmentación social. La separación de suelo por una escasa red vial o por discontinuidades de corredores verdes o por patrón de crecimiento disperso, puede promover el uso mono funcional mediante la separación de la vivienda de los lugares de trabajo y de los espacios comerciales y sociales. Las áreas residenciales han sido diseñadas también para grupos de ingresos homogéneos, fragmentando funcionalmente el territorio y segregándolo socialmente.

Este tipo de diseño tiene costos económicos, porque impide las sinergias y la estimulación mutua entre las actividades productivas. El *mono-propósito* conjuntamente con bajas densidades, estimula el uso de la movilidad individual y reduce la viabilidad de las redes de transporte público reforzando aún más la exclusión de los menos privilegiados. (RUEDA, 1996)

Permitir que usos compatibles coexistan, posibilitando un uso mixto del espacio no es un enfoque nuevo. Es la razón de ser de las aglomeraciones urbanas y era el paradigma de las ciudades antes de la llegada del automóvil y de la adopción de prácticas de planeamiento modernas. El término de uso mixto en general implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos. Eliminar las barreras de zonificación y adoptar usos múltiples compatibles puede generar los siguientes beneficios: (CEPAL, 2014)

- Beneficios económicos, aumentando el potencial del comercio y los negocios, ya que genera dinamismo entre diversas actividades lo que atrae a más clientes potenciales durante más horas al día.
- Beneficios de infraestructura, ya que el uso mixto atenúa la demanda general de transporte, acortando la distancia promedio de viaje y reduciendo el uso del automóvil. Además de minimizar los requerimientos de infraestructura vial y reducir la cantidad de suelo asignado para el estacionamiento, el uso mixto proporciona un mayor fundamento para el uso del transporte público, caminar y usar la bicicleta.
- Mejor accesibilidad, ya que reducen la necesidad de viajar y recorrer grandes distancias, y por lo tanto reducen la congestión y la contaminación; optimizan el costo de transporte de mercancías y mejoran el acceso a los servicios públicos.
- Menor costo de la infraestructura y un uso más eficiente de los servicios urbanos, lo que implica menores gastos para los gobiernos locales, residentes y desarrolladores.
- Menor consumo de los recursos de suelo para la agricultura, zonas verdes, el agua y el suministro de energía, ya que se necesitaría menos suelo para construir.
- Menor costo de las transacciones económicas, puesto que la proximidad reduce el costo para las partes que intervienen en dichas transacciones. Por ejemplo, cuando un mercado está cerca de sus clientes, se reducen los costos de transporte.

La planificación del espacio urbano mediante lineamientos más específicos de distribución de redes y servicios en torno a zonas urbanas consolidadas pueden mejorar la rentabilidad de la infraestructura. El costo del abastecimiento en materia de infraestructura troncal es particularmente sensible a la forma espacial de una ciudad. Las densidades más bajas generalmente implican mayores longitudes de tuberías de agua y alcantarillado. La reducción de la distancia de los centros de servicio acorta la longitud de la red de transmisión y por lo tanto reduce costos. (CEPAL, 2014)

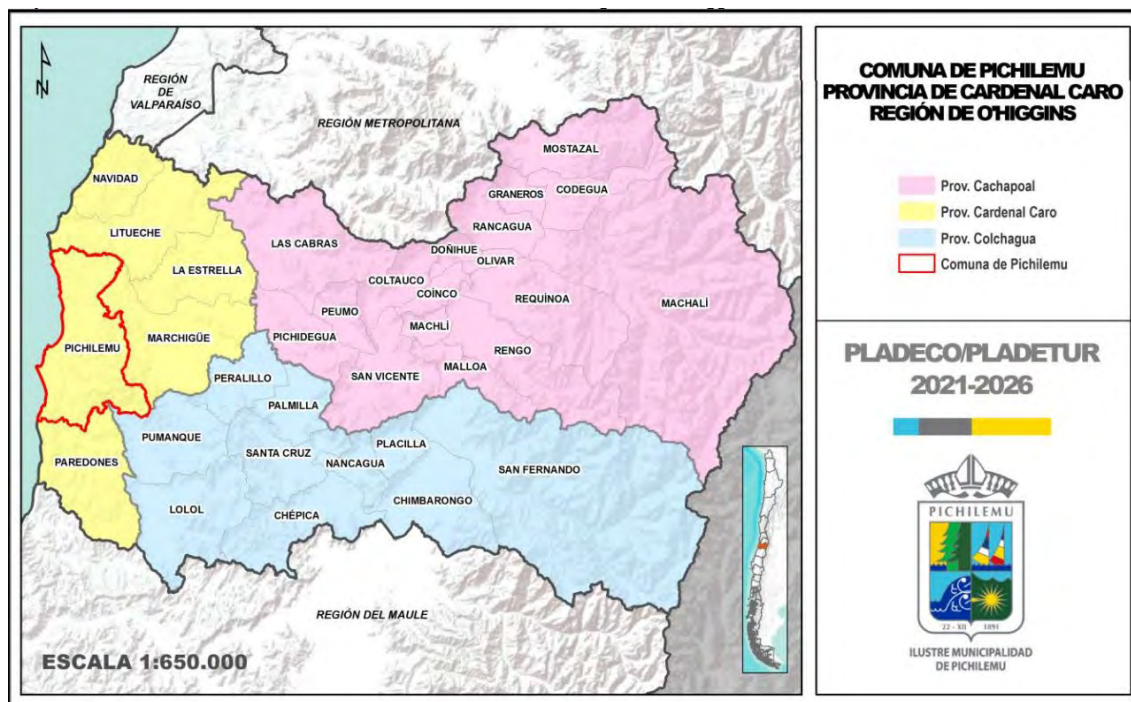


**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

### 23. DESCRIPCIÓN ANALÍTICA Y PROSPECTIVA DEL SISTEMA TERRITORIAL

#### 23.1 ANTECEDENTES GENERALES:

Pichilemu es una de las treinta y tres comunas que conforman la Región de O'Higgins. Administrativamente forma parte de la Provincia de Cardenal Caro, junto a las comunas de Navidad, Litueche, La Estrella, Marchigüe y Paredones. Se localiza en el extremo poniente del territorio regional, siendo una de las cuatro comunas costeras de la región. Su capital comunal es la ciudad de Pichilemu, la que además es la capital de la Provincia de Cardenal Caro, distante 176 kilómetros de la ciudad de Rancagua, la capital regional, y unos 209 kilómetros de Santiago, la capital nacional. Ocupa un rango latitudinal que va desde los 34°9'45,082" a los 34°34'27,9" de latitud sur y longitudinalmente desde los 71°44'35" a los 72°2'47" de longitud oeste, con una superficie de 715,7Km<sup>2</sup>, que representan el 4,38% del territorio regional y el 21,7% de la superficie de la Provincia de Cardenal Caro. Limita al norte con la comuna de Litueche, al oriente con las comunas de Marchigüe y Pumanque, al poniente con el Océano Pacífico y al sur con la comuna de Paredones.



Fuente: PLADECO 2021-2025

#### 23.2 SISTEMA NATURAL

##### 23.2.1 Clima:

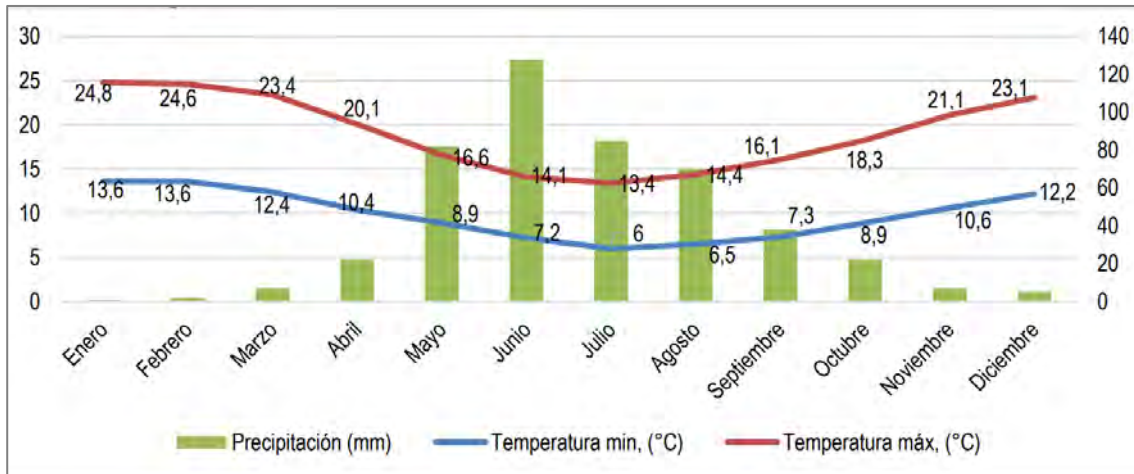
Emplazada en la zona bajo dominio del clima de tipo templado cálido, propio de la zona mediterránea de Chile central, la comuna de Pichilemu se caracteriza por la fuerte influencia marítima en sus temperaturas, que se manifiesta en bajas oscilaciones térmicas (acción termorreguladora del océano) entre el día y la noche, como así también entre el invierno y el verano. La estación seca es bastante prolongada (7 a 8 meses), mientras que en la estación lluviosa (de aproximadamente 4 meses) se registran abundantes precipitaciones. Característica de esta zona es la presencia además de una gran cantidad de nubosidad, debido a que en estas latitudes se deja sentir la persistencia del anticiclón del Pacífico, lo que, asociado a la nubosidad típica de la zona, provoca que ocasionalmente se presenten nieblas matinales y lloviznas débiles.

##### 23.2.2 Temperatura y Precipitaciones:

El régimen térmico presenta una temperatura media anual de 13,9°C; la temperatura máxima media del mes más cálido (enero) es de 24,8°C y la mínima media del mes más frío (julio) de 6 °C, además, su cercanía al Océano Pacífico amortigua las variaciones de temperatura, presentando una relativamente baja amplitud térmica diaria. La temperatura media mensual más baja del año alcanza valores por sobre los 8°C. Desde octubre hasta abril, se observa una escasa frecuencia de heladas, presentando un período libre de eventos que fluctúa entre 347 y 364 días. Respecto a la precipitación anual, el agua caída es de 469 mm, concentrada entre los meses de mayo y septiembre (período húmedo), donde precipita casi el 90% del agua caída en un año. El mes más lluvioso es junio, con un registro medio de 128 mm, mientras que el mes más seco es enero, donde prácticamente no se registran precipitaciones. Esta situación de prolongadas sequías, asociadas a precipitaciones de carácter torrencial tiene un efecto en la morfología del área, en tanto que ayuda a aumentar la probabilidad de erosión de suelos e inundaciones rápidas. La influencia del relieve de la cordillera de la Costa, aunque atenuado por su menor altura en la comuna, hace que en Pichilemu se registren mayores

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

precipitaciones hacia el sur poniente del territorio comunal, donde las alturas del relieve cordillerano costero son menores y donde, por tanto, la influencia marina se hace sentir con mayor fuerza.



Climograma localidad de Pichilemu. Fuente: Pladeco 2021-2026

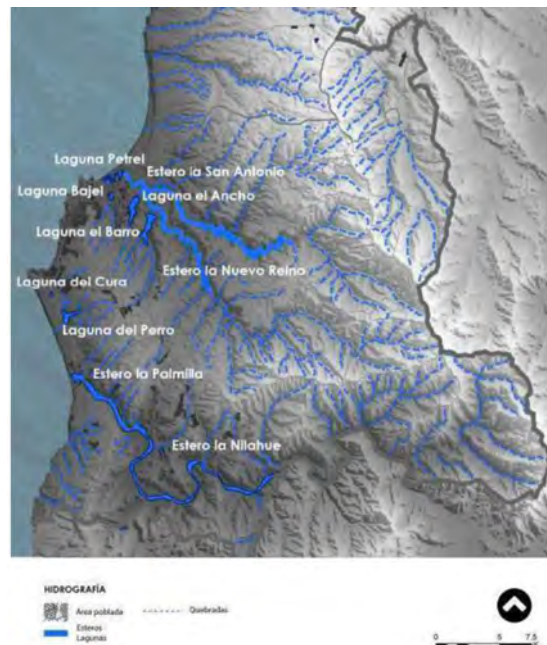
**23.2.3 Recursos hídricos**

Dada la ubicación geográfica de Pichilemu en el contexto regional, el recurso hídrico de la comuna se encuentra asociado al sistema de cuencas costeras, que corresponde a un sistema de pequeñas cuencas cerradas generadas al interior de la cordillera de la Costa, cuya principal característica es que sus regímenes son esencialmente pluviales, característicos de la zona de seco.

Uno de los principales escurrimientos en la comuna corresponde al Estero San Antonio de Petrel, que cruza por el norte da la localidad de Pichilemu, y antes de su desembocadura al mar, vierte sus aguas a la Laguna Petrel formando una barra que impide su libre escurrimiento hacia el mar.

Otro escurrimiento de importancia corresponde al Estero Nilahue, que vierte sus aguas en la Laguna Cáhuil, junto a la localidad del mismo nombre, antes de desembocar al mar, donde se genera una barrera arenosa. Su cauce de escaso caudal, excava extensas llanuras aluviales hacia el oriente, favoreciendo el desarrollo de terrenos salinos. Además de estos esteros, existe una serie de quebradas menores que disectan las terrazas litorales en toda la franja del borde costero que une las localidades de Pichilemu y Cáhuil.

También existe una serie de lagunas y humedales destacables tales como Cáhuil, Petrel, El Perro El Barro, El Bajel y El Ancho, todas ellas muy próximas a la zona urbana. Estos cuerpos de agua son de gran relevancia ambiental y paisajística para la comuna, pues son un factor determinante en la regulación del ciclo hídrico, constituyen importantes reservorios de agua y hábitats de flora y fauna, aportando a la productividad primaria de innumerables especies.



FUENTE: Quebradas en Red, 2017

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Los humedales han sido definidos como unidades de paisaje determinadas por un anegamiento permanente o estacional del suelo, cuyas aguas son someras, es decir, presentan escasa profundidad. Los ecosistemas de humedales están reconocidos como de alta fragilidad, y recientemente se ha promulgado una Ley de humedales costeros, que promueve el cuidado y gestión de estos cuerpos de aguas que tienen directa vinculación con las ciudades

#### 23.2.4 Quebradas y corredores fluviales.

Los cursos fluviales se consideran fundamentales en su papel ecológico y paisajístico a la hora de conectar distintos territorios y áreas que conforman la base para la Infraestructura Verde. Los principales ríos se encuentran en la zona centro sur de Pichilemu y se destacan por tener cauces permanentes durante todo el año. El Estero Nilahue, La Palmilla, Nuevo Reino y San Antonio se posicionan como los recursos fluviales más importantes de la comuna, emplazados en áreas de intensidad media de impacto urbano.

En cuanto a las quebradas, es importante recalcar el papel ecológico que representan al establecerse como zonas de gran valor ecosistémico, ya que éstas son parte de las cuencas hidrográficas que cubre la comuna, y cuya dinámica ecológica incluye las condiciones geomorfológicas, pendientes, clima y precipitación, tipos de suelo, acuíferos asociados, flora y fauna silvestres, sus hábitat y ecosistemas.



Plano de estructuración comunal a partir de Bienes Ambientales FUENTE: Quebradas en Red, 2017

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**23.2.5 Sistema Costero**

La comuna de Pichilemu está localizada en una extensa área de borde costero, con una compleja biodiversidad en fauna y avifauna marina. Las dunas forman parte esencial de las áreas litorales. Constituyen elementos que aportan equilibrio a las zonas costeras y se constituyen como la principal barrera natural frente a la fuerza del océano. Las dunas pueden verse como símbolos de dinamismo y fragilidad; como íconos de la diversidad de un rico capital natural y como auténtico banco generador de servicios gratuitos al servicio del bienestar humano.

Las dunas de Pichilemu son un bien ambiental poco reconocido como recurso turístico, pero que representan un recurso paisajístico que otorga una identidad a cada playa del borde costero. Es así, como cada playa contiene un sistema dunario propio, en algunas ocasiones con presencia de grandes dunas que conforman las espaldas de las playas y, en otros casos, pequeños grupos de dunas que conforman un perfil continuo de varios kilómetros longitudinales.

La ocupación humana y el incremento de población visitante en época estival, constituye un riesgo asociado a la degradación de este ambiente. En consecuencia, es necesario consolidar franja de protección de borde, más al interior respecto a la línea de costa y promover la densificación hacia sectores altos de la comuna.



Plano de Valores Ambientales en Borde Costero FUENTE: Quebradas en Red, 2017

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**23.3 SISTEMA URBANO**

**23.3.1 Crecimiento de la población y ocupación territorial**

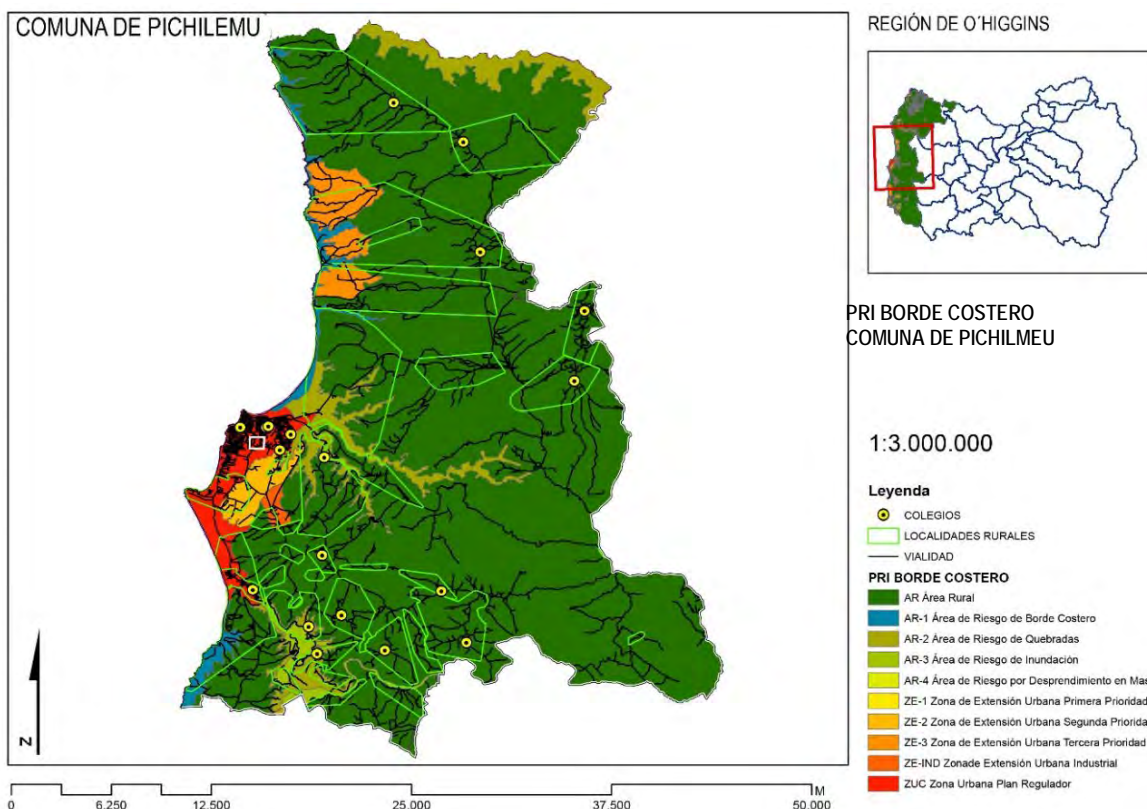
La población en la comuna de Pichilemu alcanza a las 16.394 personas, de acuerdo al CENSO del año 2017, las que representan el 1,79% de la población de la Región de O'Higgins y el 35,74% de la población de la Provincia de Cardenal Caro, de la cual es parte. Para el último período intercensal estudiado, 2002-2017, el crecimiento demográfico comunal muestra un ritmo mucho más acelerado, alcanzando una tasa de 32,30%, prácticamente doblando las cifras de los períodos intercensales anteriores, lo que se tradujo en un aumento de 4.002 personas en la comuna.

El territorio urbano de la ciudad de Pichilemu aglutina al 78,7% de toda la población comunal que alcanza los 12.903 habitantes, siendo este un claro ejemplo de la primacía de la ciudad principal respecto a los demás núcleos poblados de la comuna.

La zona se caracteriza por una belleza particular con condiciones físicas que favorecen las actividades turísticas estivales, asociadas a deportes náuticos, genera una fuerte presión sobre los servicios en época de verano, producto del explosivo aumento de la población, lo que trae la presión de ocupación de los espacios en la zona costera, incrementado la generación de residuos sólidos y líquidos que contaminan las principales cuerpos de agua en la ciudad, mermando la calidad de vida de la población y el territorio.

Respecto a la densidad, teniendo en cuenta que la superficie de la comuna es de 715,7Km<sup>2</sup>, la densidad de población en Pichilemu alcanza a los 22,9hab/Km<sup>2</sup>, cifra que se encuentra muy por debajo de la densidad media regional que es de 55,92hab/Km<sup>2</sup>. Lo anterior se explica principalmente por la gran extensión de territorio comunal, el cuarto más grande de la región, y su relativamente baja cantidad de habitantes a nivel regional.

La distribución de la población en el territorio comunal ha determinado que el Plan Regulador se estructure a partir de núcleos urbanos existentes, principalmente desde la conurbación entre Cahuil y Pichilemu, permitiendo de este modo la protección y mantención de suelos agrícolas al exterior del límite comunal y que se encuentra normado por el Plan Regulador de Borde Costero, el cual incluye las comunas de Navidad, Litueche, Pichilemu y Paredones.



Cartografía comunal: Plan Regulador Intercomunal de borde Costero + Capa de Colegios Pichilemu + Localidades Rurales. FUENTE: Elaboración Propia

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Por otro lado, a través de la publicación del PRI Borde Costero en el año 2010 se crean grandes zonas de extensión urbana, que a la fecha el municipio no ha incorporado al PRC de Pichilemu, creciendo de manera dispersa hacia zonas rurales, con escasos servicios de redes e infraestructura de base.

### 23.3.2 Evolución del Plan Regulador Comunal

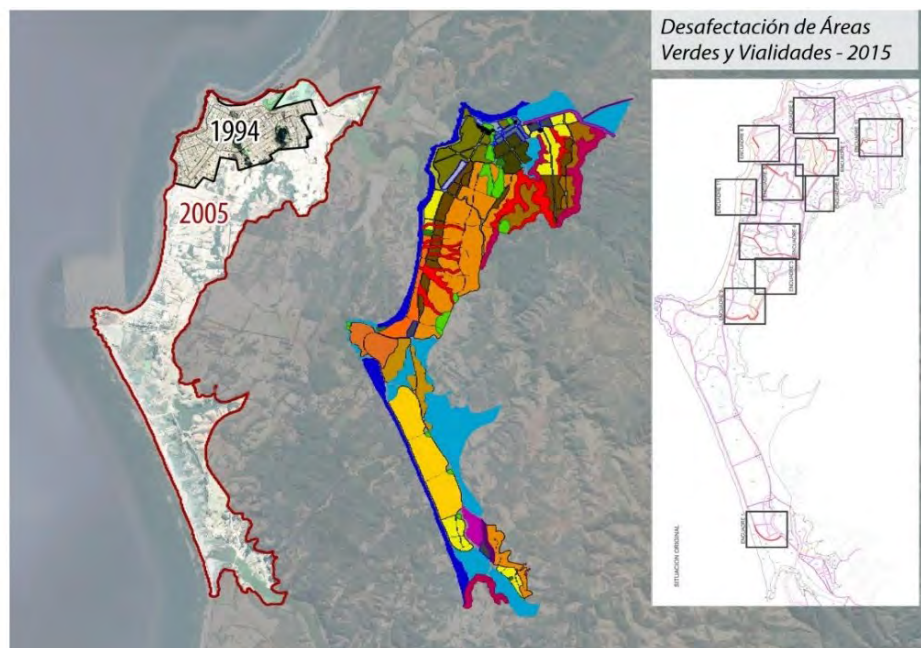
La zonificación del PRC del 2005, plantea el ordenamiento territorio comunal a partir de dos polos de desarrollo, en primer lugar, Pichilemu, con su centro histórico y sus nuevas zonas de expansión urbana hacia la zona de Pueblos de Viuda y Hacia Av. Comercio; y en segundo lugar a partir del poblado de Cahuil; conformando una conurbación con escasas vialidades intermedias, y con una alta dependencia del territorio respecto al centro histórico del Pichilemu. Este PRC plantea una zonificación por extensión urbana, de bajas densidades, con un sistema de corredores verdes que va a articulando el paisaje de bosque con el borde costero. Además, genera fajas de protección en el borde costero zonas con restricciones a la edificación en zonas de riesgo y humedales.

#### Evolución del PRC

- PRC 1994
- PRC 2005
- Modificaciones Diversas

#### LEYENDA PRC VIGENTE

- D: Zona de Infraestructura (Aeródromo)
- A4\_C: Zona Residencial mixta - 4 Cond.
- A4: Zona Residencial mixta - 3
- A1: Zona Residencial Mixta - 1
- A2: Zona Residencial Mixta - 2
- A2\_E: Zona Residencial Mixta 2 - especial
- EB: Zona Area Verde y Eq\_Dep.
- E: Zona Area Verde
- A3: Zona Residencial mixta - 3
- A5: Zona Residencial mixta - 5
- R1: Restricción por riesgo de inundac.
- R2: Restricción por riesgo de remoción
- P1: Protección del Borde Costero



Evolución Histórica del Plan Regulador Comunal. FUENTE: Elaboración Propia. SECPLAN 2021

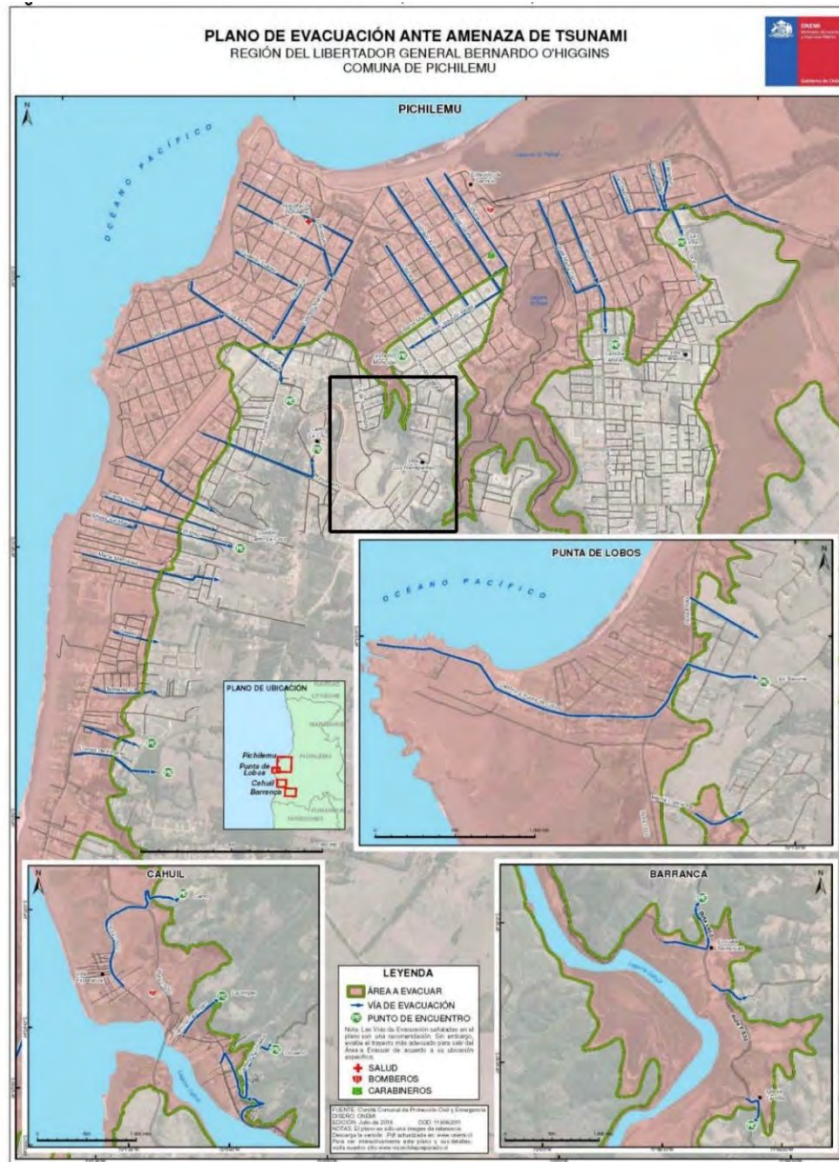
Este Plan Regulador cuadruplica la superficie urbana respecto al anterior PRC, y de esta forma el territorio que era rural se incorpora al área urbana con su propia morfología en algunas zonas y con la morfología propuesta en otras. Eso se ha traducido en la estructura vial proyectada por el PRC del 2005 ha quedado obsoleta en las zonas de extensión, generando problemas territoriales en cuanto a accesibilidades y de estructura urbana requerida para promover un desarrollo equilibrado del territorio, con vialidades necesarias para sostener equipamientos de escala media y mayor que puedan cubrir las necesidades de educación y salud, principalmente.

Otra de las limitantes del marco normativo vigente es que éstas no reflejan un criterio de intensidad de uso y son contradictorias entre sí, de tal forma que los índices de constructibilidad no permiten aplicar las otras condiciones, haciendo en la práctica que no se pueda construir a la altura señalada ni con la ocupación de suelo de la zona.

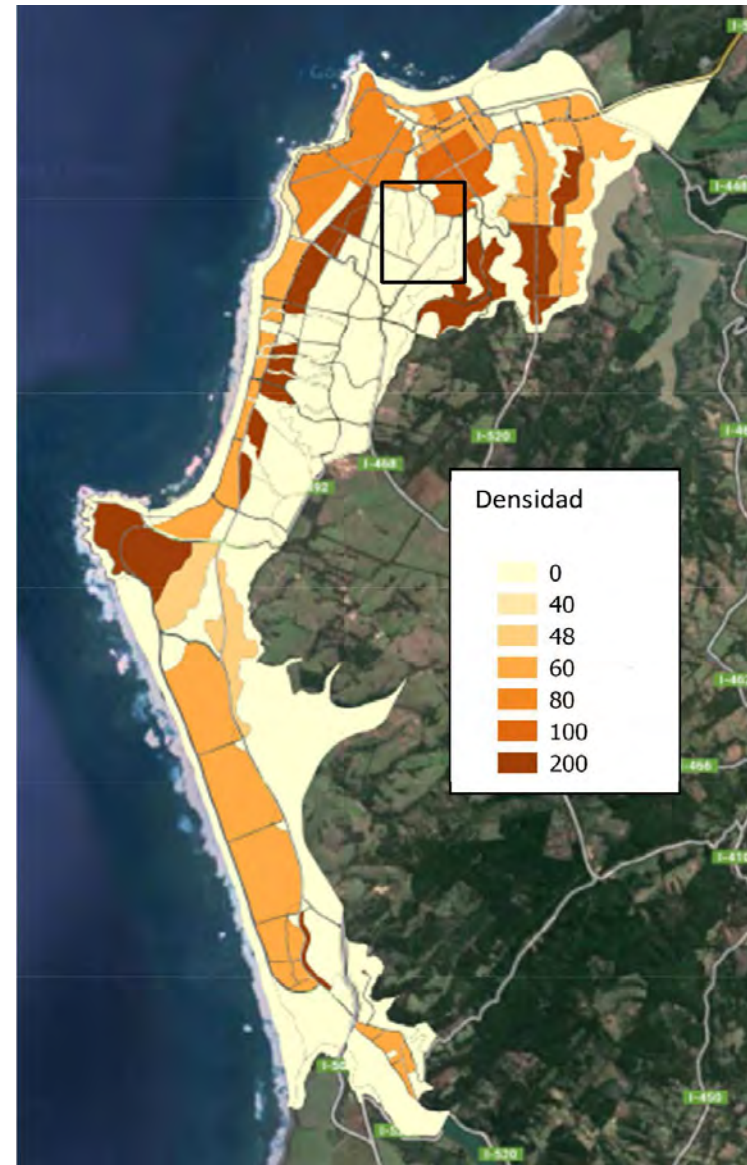
Por otro lado, el incumplimiento de las normas de edificación por parte del sector privado ha sido un tema que ha provocado un crecimiento urbano irregular, generando obstrucciones al espacio público, en especial de borde costero, edificando sobre zonas de riesgo y obstaculizando el sistema de circulaciones planteado originalmente por el PRC.

**Respecto a las densidades comunales**, el PRC vigente plantea una gradualidad que va desde una mayor densidad a lo largo del principal eje de conectividad norte sur Av. Comercio, a menor densidad hacia el interior de la comuna, generando una discordancia de criterios de concentración de población y de resguardo que debiera existir sobre el sistema natural de borde costero. Podemos ver en las siguientes imágenes que justamente las mayores densidades se concentran en la zona de riesgo por Tsunami que señalan las cartografías realizadas por el Comité Comunal de Protección Civil y de Emergencia de Pichilemu.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
 MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
 ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

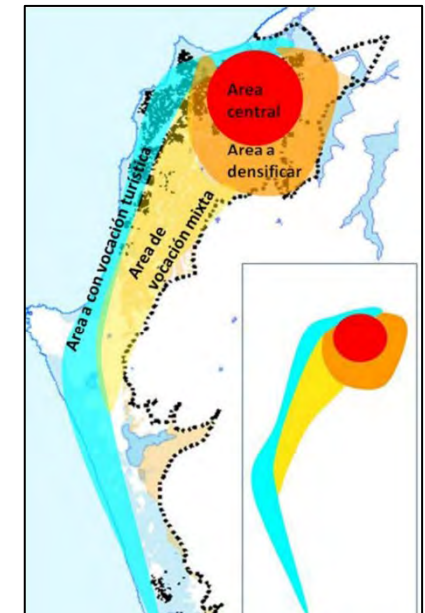


Fuente: Comité Comunal de Protección Civil y Emergencia, Municipalidad de Pichilemu, 2019.



Izquierda: *Plano de evacuación Ante la Amenaza de Tsunami.* FUENTE: Secplan 2019. Derecha: *Plano de densidades PRC Vigente.* Abajo: *Criterios de Densificación futuros.* Fuente: Secplan 2015.

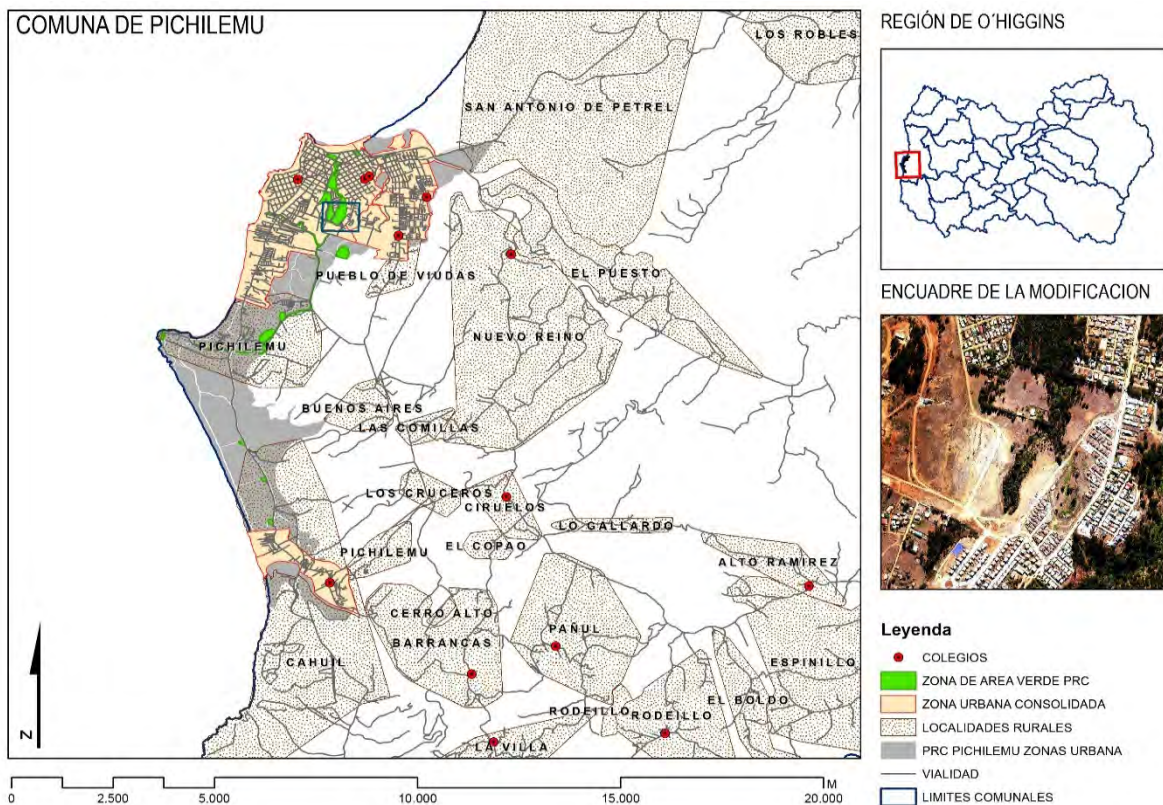
Como se visualiza en ambos planos, el sector de la Modificación (enmarcado en negro) se emplaza en Zona segura respecto al riesgo de Tsunami, pero con una de las densidades más bajas de la comuna (40 Hab /ha). En este contexto un aumento de densidad sería pertinente en la zona a modificar, intensifica el uso habitacional en torno al centro, y libera el borde de la presión inmobiliaria, promoviendo el resguardo del patrimonio natural asociado a las dunas costeras.



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**23.3.3 Áreas Verdes Comunes**

De acuerdo a la información validada por la Dirección de Aseo y Ornato, el total de metros cuadrados de áreas verdes de la comuna (entendiendo estas como “Espacio público, con mantención municipal o de otros organismos del estado, en donde predominan los elementos paisajísticos naturales acorde con la respectiva zona geográfica: arboles, pasto, maicillo, plantas, tierra, etc.”) que cuentan con mantención, alcanza la cifra de 32.071m<sup>2</sup>. Esta cifra se desglosa en un Parque Urbano y 15 plazas, alcanzando un estándar de 2m<sup>2</sup> por habitante; cifra inferior a lo que la OMS (Organización Mundial de la Salud) establece como cifra óptima de 9m<sup>2</sup> por habitante.



Cartografía de Áreas Verdes previo desafectación 2015 + Equipamiento educacional + Sistema Vial Comuna de Pichilemu. FUENTE: Elaboración Propia- SECPLAN, octubre 2021.



Parque Agustín Ross. FUENTE: <https://camaradeturismoruralpichilemu.cl/>

No obstante, a lo anterior, existen áreas verdes comunales que no han sido contabilizadas en esta medición, porque no se incluyen dentro de los planes de mantención, pero aún constituyen un gran valor paisajístico para la comuna. El “Bosque Municipal”, tiene un importante rol recreacional dentro del balneario. El Plan Regulador de Pichilemu reconoce las Áreas Verdes existentes Bajo la Zona “E”, sin embargo, agrega la Zona “EB” que resguarda la confluencia de áreas verdes con la existencia de equipamiento deportivo.

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

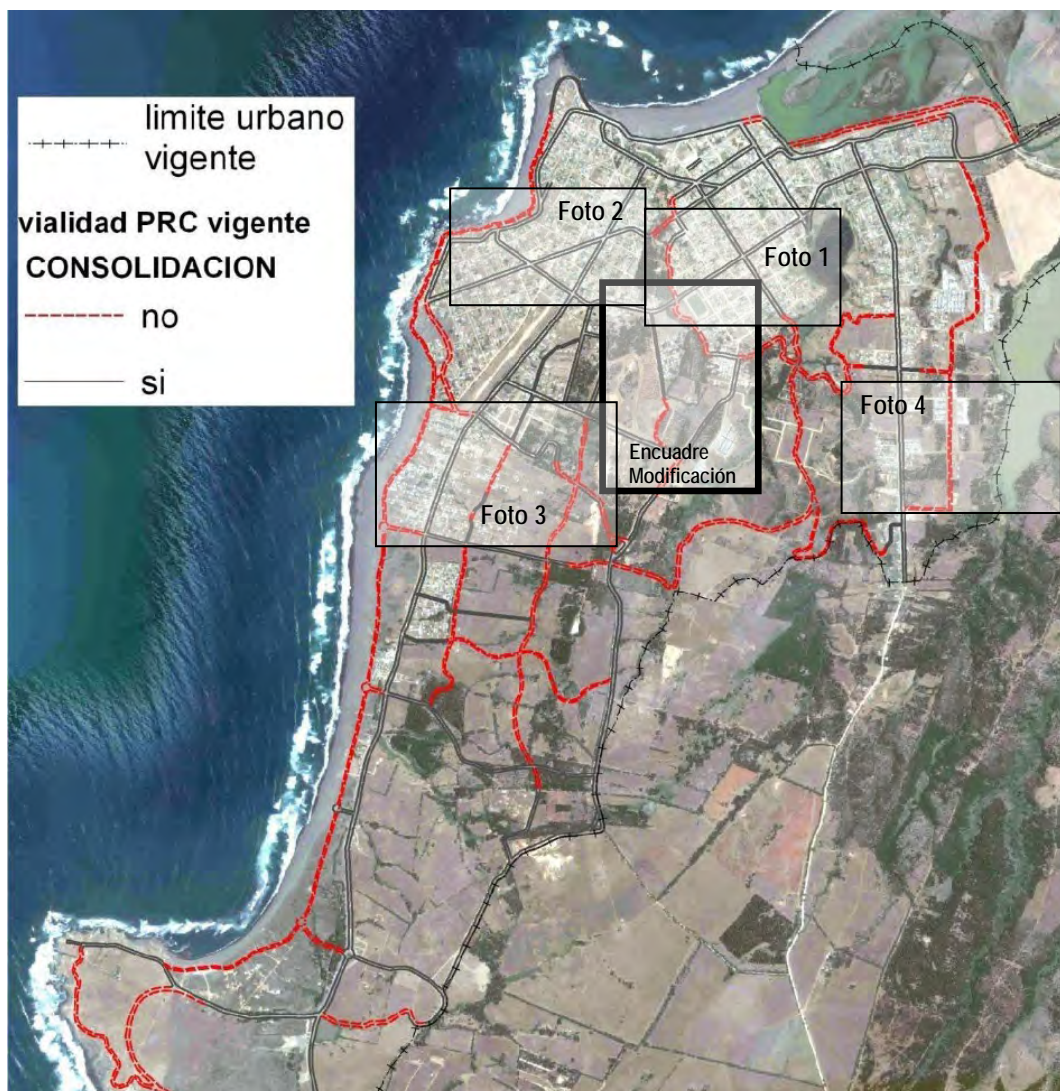
Resulta pertinente señalar que, aun cuando el indicador de metros cuadrados por habitante es insuficiente, los espacios públicos que vienen a suplir esta deficiencia son de gran relevancia urbana y de un importante valor ecológico y ambiental. Lo cual implica que el municipio debe hacer los esfuerzos necesarios para materializar las áreas verdes proyectadas en el instrumento de ordenamiento territorial, ya que su presencia va en directa relación con el bien estar de sus habitantes.

Por lo anterior, el desafío de los instrumentos de planificación local en el actual contexto de la comuna de Pichilemu, es planificar las zonas verdes de acuerdo a sus valores naturales y su rol en el sistema urbano. Las áreas verdes contribuyen a mejorar las condiciones ambientales mediante el aumento de la calidad del aire, la reducción del efecto invernadero y la captura de carbono. Los árboles pueden influir en el grado de radiación solar, el movimiento del aire, la humedad y la temperatura del aire y proporcionar protección frente a lluvias intensas. La vegetación en zonas urbanas densamente pobladas puede reducir el efecto de isla de calor producido por la concentración de los pavimentos y el concreto.

*“El espacio público es un componente vital de una ciudad de éxito. Los espacios públicos bien diseñados y administrados son un activo fundamental para una ciudad y tienen un impacto positivo en su economía. La inversión en el espacio público contribuye a mejorar la salud y el bienestar; reduce el impacto del cambio climático; anima a las personas a caminar y usar la bicicleta; aumenta la seguridad y reduce el temor a la delincuencia. El espacio público puede mejorar vecindarios residenciales, salvaguardar los valores de la propiedad, aumentar el atractivo para los turistas y aumentar la actividad comercial minorista.” (CEPAL, 2014)*

### 23.3.4 Respecto al sistema vial

La Vialidad comunal se encuentra en proceso de materialización y reestructuración de su trazado. En el plano siguiente se muestran en rojo todas las vías estructurantes del PRC vigente que no han sido consolidadas, y que se encuentran en fase de ser replanteadas con el fin de adecuarse a la situación existente y de minimizar procesos masivos de expropiación.



Vialidad Estructurante Comuna de Pichilemu. FUENTE: SECPLAN 2021

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Respecto a la morfología de la Malla Vial de la Zona Urbana de Pichilemu, se identifican las principales tipologías:

El centro, como zona fundacional se estructura sobre una base de cuadrícula ortogonal de damero, que ordena de manera eficiente las zonas de uso intensivo asociado a servicios de base, instituciones equipamientos y comercio; sin embargo, esta trama regular al encontrarse con quebradas naturales se ve interrumpida, generando zonas con mayor deterioro urbano. (Foto 1).

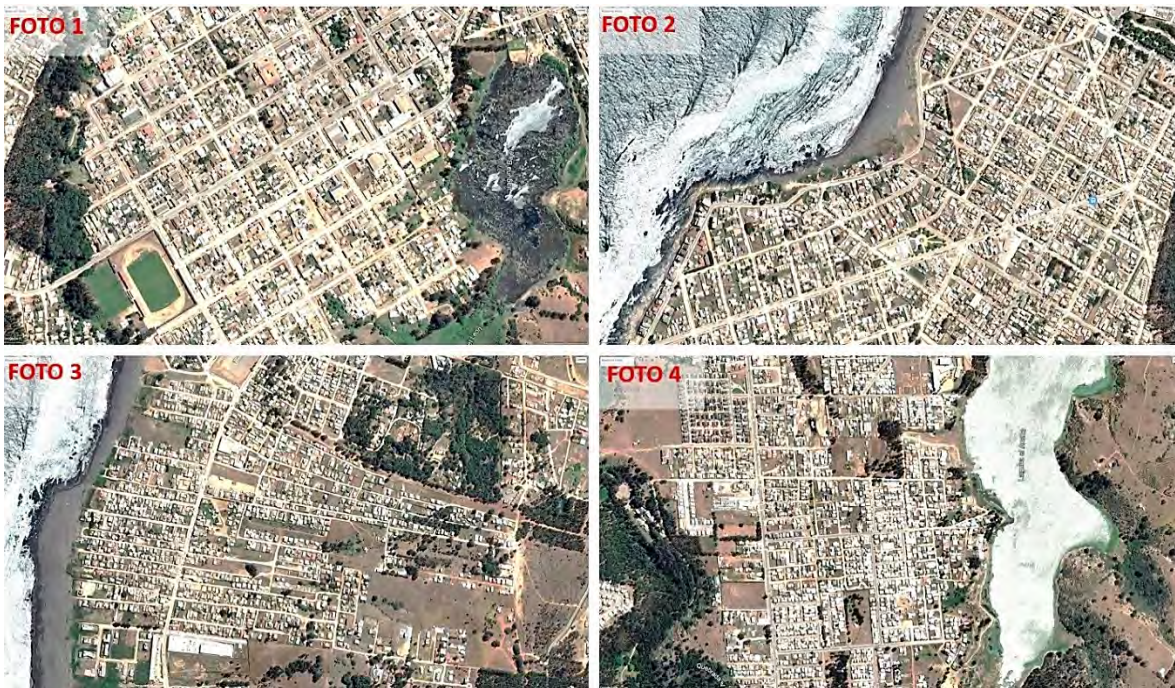
En el sector de Infernillo, se presenta una cuadrícula ortogonal que incorporó diagonales y poder abrir nuevas alternativas de conectividad. El principal desafío es materializar sus tramos no pavimentados y priorizarla respecto a la vialidad fundacional, mediante referencias visuales para generar un mayor impacto y orientación. (Foto 2).

Hacia el Sector de la Ballena y Punta de Lobos, con Calle Comercio como único eje estructurante, se presenta una trama vial de baja escala, con buena conectividad vial en temporada baja, sin embargo, con algunos puntos de conflicto, por no tener una red secundaria de apoyo, generando congestión que se agudiza en temporada de verano. (Foto 3).

Por otro lado, los perfiles viales perpendiculares a la Calle Comercio, son insuficiente para dotar de equipamiento, por lo que genera limitantes para instalación de servicios para la vivienda del sector. (Foto 3).

En torno a la Avenida Cáhuil, hacia el sector de Pueblo de Viuda, se ha configurado otro eje estructurante, para el uso habitacional, principalmente concentración de vivienda económica de alta densidad. (Foto 4).

Se han emplazado también equipamientos y áreas verdes, de escala menor. La extensión de la malla vial se ve condicionada por la presencia de elementos naturales que generan una trama vial desarticulada del total en el sentido oriente poniente. (Foto 4).



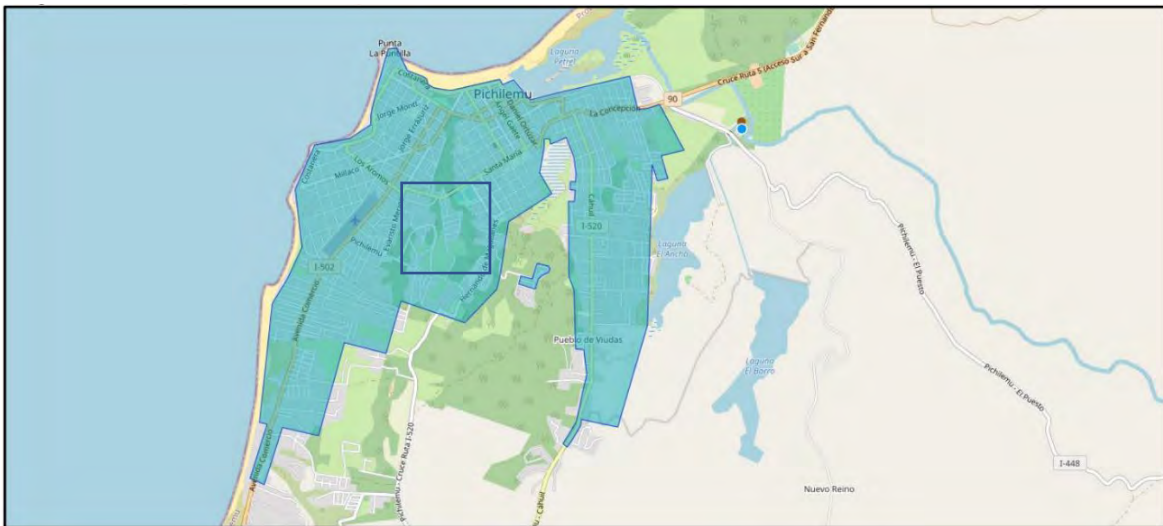
Tipos de Malla Vial Pichilemu. Fuente: Google Earth

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**Respecto a la dotación de servicios básicos**, dado el contexto de crecimiento demográfico, la presión por suelo urbano ha ido en aumento, y así mismo la dinámica constructiva, lo que se ha traducido en una fuerte presión por materializar el sistema vial estructurante, de ampliar la cobertura de servicios sanitarios, de agua potable y diversificar el suelo para la instalación de equipamiento a una escala mediana.

**Respecto a la infraestructura de Agua Potable**, el abastecimiento de agua se efectúa por la empresa ESSBIO en un área operacional que abarca 7.395.428,18m<sup>2</sup>. El resto de las localidades de la comuna se encuentra adscrito a comités o cooperativas de Agua Potable Rural (APR).

El área operacional de la empresa ESSBIO, en la cabecera comunal, es menor que el área urbana determinada por el Plan Regulador lo cual implica que gran parte del territorio urbano requiere, para su desarrollo, de la extensión de redes de agua potable y alcantarillado.



Área Operacional de la Empresa Sanitaria ESSBIO en la localidad de Pichilemu + Encuadre de la Modificación. FUENTE: PLADECO 20021-2025 + intervención propia

**Respecto a la Infraestructura de Alcantarillado de Aguas Servidas**, sólo el área urbana consolidada de Pichilemu cuenta con una red pública de alcantarillado de aguas servidas conectada a una Planta de Tratamiento. Esta red también se encuentra bajo la administración de la Empresa Sanitaria ESSBIO S.A., y como en el caso del agua potable, tampoco cubre toda el área urbana de la comuna.

El resto de las viviendas de la comuna usan sistemas particulares de incorporación de aguas servidas al subsuelo consistentes en Fosas sépticas y pozo absorbente o drenes. Estas soluciones, se encuentran aprobadas por la legislación vigente, sin embargo, son altamente contaminantes y conllevan problemas adicionales como la limpieza de fosas y la disposición final de los lodos extraídos de éstas.

Hoy el Municipio está ejecutando el proyecto de “Ampliación de Servicio de Agua Potable Sector Playa Hermosa Comuna de Pichilemu”, el cual obedece a la necesidad de dar respuesta al aumento exponencial que ha experimentado la densidad habitacional del sector de Playa Hermosa de la Comuna de Pichilemu, emplazado en la zona sur de la comuna de Pichilemu y dentro del territorio operacional de la Empresa ESSBIO.

Como se observa en el plano anterior, la zona en Modificación se encuentra cubierta en su totalidad por la empresa sanitaria. Cuenta con cercanía a servicios, por su altura respecto al nivel del mar, se encuentra en zona segura frente a Tsunami, y cuenta con proyectos viales en cartera, por lo que aumentar las condiciones de edificación en cuanto a densidades y alturas máximas de edificación, es una decisión sustentable y sostenible en el tiempo.

Los costos per cápita de la mayoría de los servicios urbanos aumentan si la densidad es baja. Una densidad poblacional más alta reduce los costos de capital y de operación de los servicios de recolección y eliminación de residuos, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de carabineros y de bomberos.

Los modelos de un solo uso y baja densidad, generalmente identificados como expansión descontrolada, tienden a consumir grandes cantidades de suelo per cápita, lo que genera mayores costos de instalación y mantenimiento de la infraestructura. Esto se debe a que las tuberías de agua y alcantarillado, y las líneas de suministro eléctrico tienen que ser extendidas a través de distancias más largas para llegar a un número relativamente menor de personas. Servicios tales como la recolección de residuos, carabineros y protección

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

contra incendios requieren un mayor gasto. El transporte público puede resultar inviable; los modelos de patrones dispersos dependen de medios de transporte individual, lo que requiere una mayor inversión pública en la malla vial, inversión que puede ser un 30 por ciento más alta que aquella en los modelos compactos. (CEPAL, 2014). La congestión tiene costos de productividad derivados de los tiempos de viaje más largos. El consumo extensivo del suelo a menudo cercena los hábitats naturales y puede dañar los ecosistemas sensibles.

*Una alta densidad ayuda a alcanzar economías de escala tanto en infraestructura troncal como en las plantas de tratamiento, y alcantarillado (...) Además, como el desarrollo de la edificación de alta densidad genera impuestos más altos, un modelo de este tipo permitiría una mejor capacidad de inversión en servicios. Como los valores de la propiedad son generalmente mayores en las áreas de alta densidad, su contribución a los ingresos públicos, a través de impuestos a la propiedad, puede permitir pagar los costes que la propia densidad puede generar. (CEPAL, 2014, pág. 38)*

**Respecto a la Presión Inmobiliaria**, la comuna ha presentado un aumento constante de población, y con ello una creciente presión inmobiliaria. Se identifica como un conflicto socio ambiental debido a que la presión inmobiliaria y la llegada de nuevos residentes genera cambios en la forma de habitar, además de generar una mayor presión de servicios urbanos (recolección de basura, alcantarillado, etc.) e impactos sobre el medio circundante, debido a que, en su forma de ocupar el territorio, va interrumpiendo la estructura ecológica de base, alterando con ello su función ecosistémica. Esta situación se agrava, porque acarrea un aumento del uso de vehículo en la ciudad, situación que implica zonas de congestión que antes no existían, sobre todo en la época en que la actividad turística es mayor: vacaciones y feriados.

### 23.4 EL ESTADO ECOLÓGICO DEL SECTOR A MODIFICAR

La realización del diagnóstico ecológico se realizó para evaluar la composición florística de la Quebrada La Cruz y su valoración como un componente de infraestructura verde, en el sector donde se emplazará el Liceo Agustín Ross Edwards. El estudio busca poner en relevancia en qué medida los componentes de infraestructura verde en dicho sector pueden constituir un hábitat para la biodiversidad de la zona y al mismo tiempo pueden aportar en la construcción de un establecimiento educacional modelo a nivel país.

El lugar de estudio corresponde a una quebrada natural con una plantación forestal, conformada por eucaliptus y pinos, principalmente. Bajo el dosel de ésta y de acuerdo a su estructura, se observa un bosque nativo del tipo renoval, compuesto por especies esclerófilas, tales como litres, boldos, molles, maquis, quilos, michay, mitiques, y quilas. Se presentan especies geófitas, tales como tahay, azulillo y alstroemerias. Dominan especies de origen introducido, tanto herbáceas como arbóreas.

**Se aprecia su condición de corredor biológico**, determinado por su composición florística y su carácter de quebrada. Se constata de avifauna, con especies tales como, tordos, peucos, queltehues, garzas, gorriones, entre otras. Se observa en su entorno inmediato la presencia de humedales no documentados oficialmente como urbanos, aunque con la potencialidad de ser declarados como tales. Esta zona de relleno, está conformada por material sólido no consolidado, lo cual implica un riesgo de aludes y deslizamiento de material ante eventos de precipitación abundantes. La presencia de cárcavas de profundidad media, es indicativo de ocurrencia de eventos de deslizamiento de material y pérdida de suelo. (Imagen derecha a continuación)



Humedal en Quebrada de Cerro La Cruz, ubicado en calle Víctor Jara.

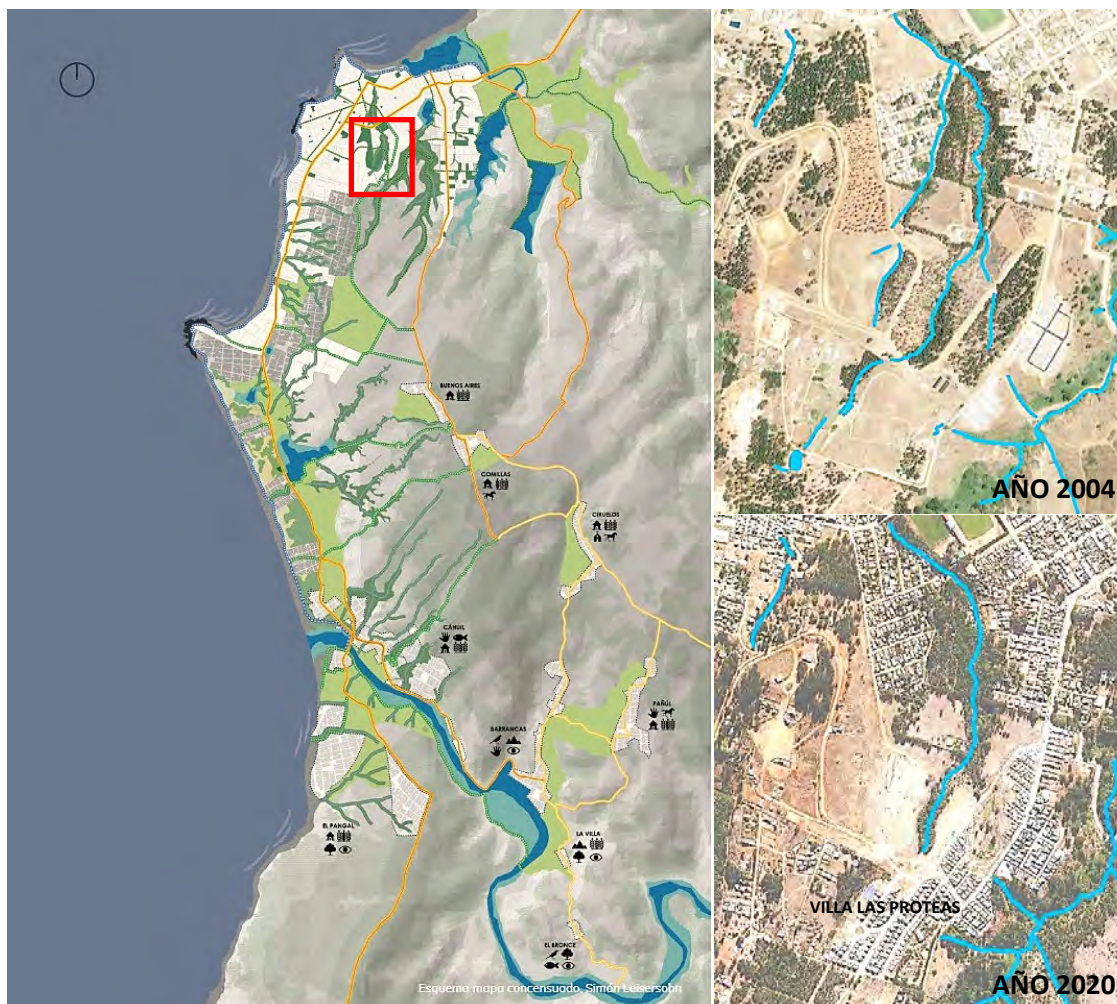


La cárcava es una zanja producto de la erosión que, generalmente, sigue la pendiente máxima del terreno y constituye un cauce natural en donde se concentra y corre el agua proveniente de las lluvias.

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Es necesario mencionar que Pichilemu posee una red de humedales, los cuáles no deben estudiarse como unidades independientes, puesto que hay migración e interrelación de especies entre estos.

Existen relaciones hidrológicas, ya que los cursos de agua de la Quebrada La Cruz son tributarios del Humedal Petrel dentro de la misma comuna. A su vez, en la Quebrada se observan humedales no tipificados como tales, en la cartografía comunal y que bien pudieran declararse como humedales urbanos.



Izquierda: Corredores Biológicos Pichilemu+ Zona de la Modificación. Fuente: Plan Infraestructura Verde, Corredores de Paisajes, Pichilemu 2018. Derecha: Pérdida de Cobertura Hidrográfica producto de la intervención humana 2004-2020: Fuente Elaboración Propia

En la imagen anterior se muestra el Plan de Infraestructura Verde realizado el año 2018 en el marco del Plan de Desarrollo Estratégico (PDE) de Pichilemu, en el cual se identifica el encuadre de la Modificación. En la parte derecha se comparan los cursos fluviales de la Zona a Modificar y que fueron afectados por el crecimiento urbano a partir del año 2004.

La Quebrada La Cruz conserva una importante biodiversidad en términos florísticos y pese a todas las influencias antrópicas, se mantienen formaciones vegetales riparianas, xerófitas y bosque esclerófilo; esto porque se inserta en espacio privado con un acceso restringido a la comunidad y corresponde a un sector urbanizado recientemente.

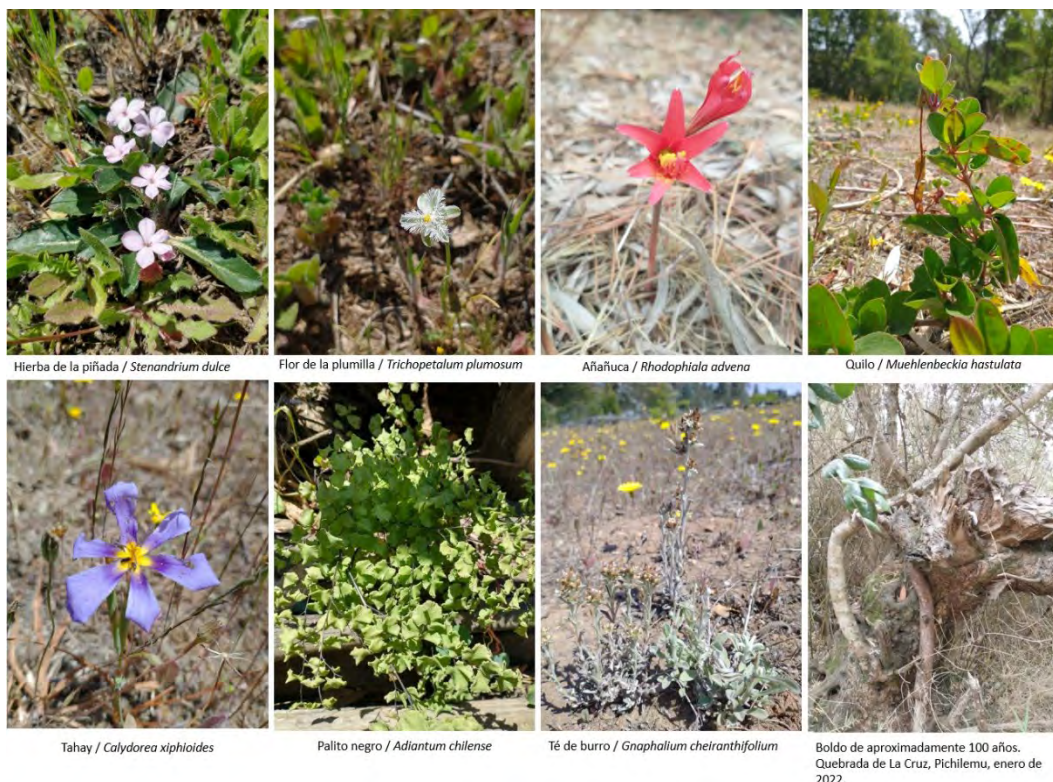
**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Estos datos no son menores, puesto que el bosque nativo, representa el 26,66% (19.093,73 ha) de la superficie comunal de Pichilemu y ésta no presenta unidades del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SIMEF, 2019). En esa línea, la Quebrada La Cruz contiene especies del tipo esclerófilas (tales como boldo, litre, y molle), las cuales conforman unidades de bosque nativo del tipo renoval y mixto. Adicionalmente, se observa en la imagen adjunta que hay regeneración en el bosque, con individuos esclerófilos de 2 a 10 cm de altura; quiere decir que el bosque está vivo, y que no está estancado del punto de vista biológico y no hay recesión.



Regeneración del bosque esclerófilo con individuos de molle (*Schinus latifolius*), creciendo bajo dosel de eucaliptus (*Eucalyptus alobulus*).

**Respecto al Catastro de Especies** (que se detalla en Anexo) se registraron 84 especies, para el período octubre - enero de 2022: un 23,8% correspondiente a especies nativas; un 21,42% corresponde a especies endémicas para la zona central de Chile; y un 54,72 % corresponde a especies introducidas con alto potencial invasor. Esta información es relevante, considerando que los estudios previos de la Laguna Petrel (Declarado como Humedal urbano), registran sólo un 29,82% de especies nativas y endémicas.



Síntesis fotográfica del catastro florístico desarrollado en terreno. FUENTE: Elaboración propia.

Las principales amenazas del sector han sido producto de su permanente alteración debido al desarrollo urbano. Dentro de las principales amenazas se mencionan en los siguientes:

El arbolado urbano se compone principalmente por especies exóticas y sin ninguna relación con el ecosistema en estudio, y, además, de altos requerimientos hídricos, tales como: césped, laurel de flor y liquidámbar, etc. Estas plantaciones, no colaboran en la restauración ecológica de un ecosistema fuertemente alterado, como la Quebrada de Cerro La Cruz. En lo que respecta al paisajismo local, se evidencia una ausencia de conocimiento aplicado respecto a la flora nativa y su potencial uso ornamental como infraestructura en áreas verdes.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Flora Introducida

La imagen de la izquierda muestra un Liquidámbur plantado en área verde de intersección de Calle Víctor Jara con Calle 18 de septiembre; corresponde a un árbol ampliamente utilizado en áreas verdes urbanas, pero de altos requerimientos hídricos al igual que césped. Dicha especie no cumple función de corredor biológico, exótica para bosque esclerófilo. La Imagen derecha muestra el área verde ubicada en intersección de Calles Víctor Jara con 18 de septiembre y Pasaje Peumayen. En la fotografía, se observa un área verde sin identidad territorial y sin conexión ecosistémica con el entorno de la Quebrada. A su vez, escasa biodiversidad, por lo cual, no cumple función de corredor biológico. Los requerimientos hídricos del césped corresponden a 3,21 litros por metro cuadrado diario (OCUC, 2009), lo cual resulta una desafortunado en contexto de sequía y cambio climático.

Por el contrario, árboles del bosque esclerófilo poseen hoja persistente, y esto indica, por tanto, que aportan oxígeno durante todo el año, mejorando la calidad del aire. Son especies que han evolucionado en este territorio y están adaptadas a sobrevivir con estación seca prolongada. El quillay es la única especie nativa observada en algunas plazas del sector.

El pastoreo de caballos, genera graves e irreparables daños en los ecosistemas, algo observado en lugares como humedales y bosque esclerófilo. Por ejemplo, las pisadas de caballos destruyen huevos de aves que nidifican el suelo. Asimismo, se ha constatado en terreno, que, algunos de estos animales no son alimentados por sus propietarios, dejándolos en abandono para que se alimenten en la quebrada y alrededores.

Esto se ha evidenciado en todo el período del estudio a la fecha. A su vez, el forraje de los fardos y las heces fecales de caballo, son reservorio de semillas con potencial invasor en ecosistemas tan frágiles como el de Quebrada La Cruz.

La dinámica habitacional implica una presión permanente de especies de plantas exóticas y que pueden tener potencial invasor alto, explicado en parte por las plantas de uso ornamental en jardines de las casas, siendo un reservorio de semillas y propágulos vegetativos importante.

Focos de basura y rellenos que se han realizado en sectores de la quebrada y alrededores, provoca fragmentación de la Quebrada La Cruz a través de caminos, como lo es Calle Víctor Jara, lugar donde se generó una discontinuidad del ecosistema señalado.



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



Pérdida Ecosistémica FUENTE: Estudio Florístico de la Quebrada

En la imagen se muestra la fragmentación del ecosistema de quebrada de Cerro La Cruz, donde se interrumpió el paso del agua y se generó discontinuidad de este importante corredor biológico emplazado en el plano urbano de la comuna de Pichilemu.

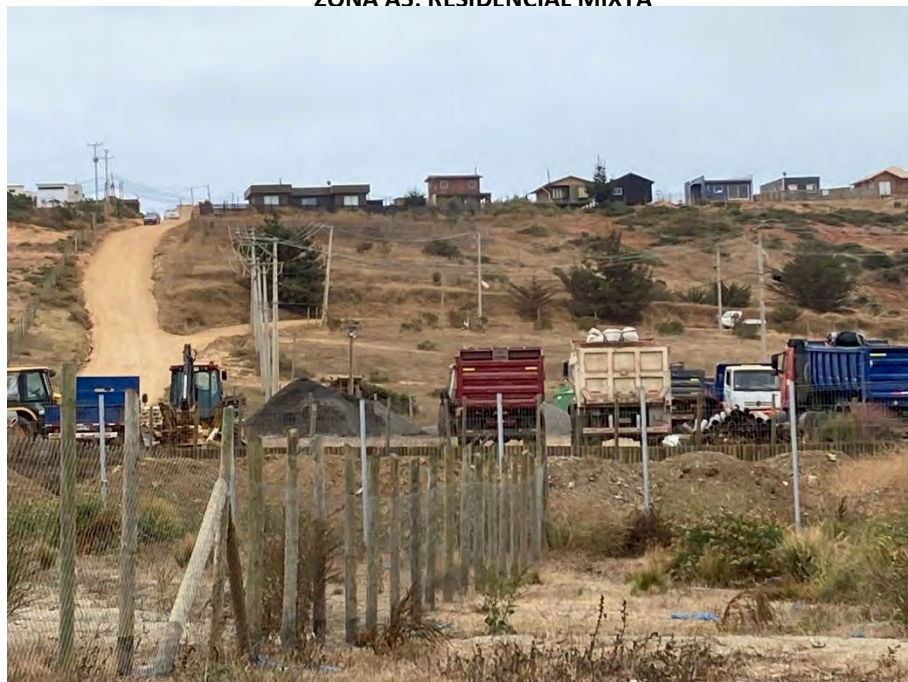


Contaminación de la Quebrada. FUENTE: Estudio Florístico de la Quebrada

En la imagen superior Izquierda se muestra material de relleno con escombros, realizado por un particular sobre humedal. Este cuerpo de agua, está siendo intervenido a tal punto, que presenta serios riesgos de desaparecer para siempre. En la imagen derecha se muestra relleno en base de basura, troncos de eucalipto, neumáticos, escombros y material de construcción, realizado sobre la Quebrada, manteniendo fragmentado dicho ecosistema. Sobre dicho relleno se encuentra la calle Víctor Jara, y funciona como dique, impidiendo el paso del agua y la formación de caudal ecológico.

En la imagen siguiente se observa maquinaria pesada, generando alto impacto en términos acústicos. Desde la perspectiva de la integración territorial, esta situación genera una brecha social en cuanto a la desigualdad, afectando negativamente los procesos de aprendizaje de una futura comunidad educativa en la cual, un 90% de sus alumnos y alumnas son vulnerables. La Organización Mundial de la Salud (OMS) ha sugerido un valor de ruido de 55 dB (A) como límite superior deseable en colegios (Lucic, 2009). El ruido puede ser mitigado con la plantación de especies nativas del tipo esclerófilas, tales como boldo, litre, molle, entre otras.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Urbanización y contaminación acústica asociada FUENTE: Estudio Florístico de la Quebrada

**23.5 VALORES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD**

En este punto se identifican aquellos temas ambientales de la Zona en Modificación que son considerados Como Valores Ambientales, validados por los actores claves, por los Órganos de Administración del Estado por los ciudadanos y a partir del catastro ambiental realizado en terreno.

Los principales aspectos del territorio considerados como valores ambientales son los siguientes:

VALOR AMBIENTAL	DESCRIPCION
Emplazamiento Pericentral favorable del Espacio a Modificar.	El sector se encuentra cercano al centro de Pichilemu (a menos de 1Km), con acceso a servicios básicos y con potencial para el desarrollo de proyectos de escala comunal, que permite abastecer a la Zona Norte de la Comuna en cuanto a Vivienda, Salud y Educación.
Emplazamiento en Zona Segura respecto al Riesgo de Tsunami.	El sector se encuentra en Zona Segura de acuerdo a las cartas de inundación por Tsunami elaboradas por el Comité Comunal de protección Civil y de Emergencia, factor que contribuye a la localización de viviendas y equipamientos de Escala Mediana.
Emplazamiento en Zona Segura respecto al Riesgo de Remoción en masa.	Aun cuando la zona presenta pendientes pronunciadas (entre un 5% y 10%), el sector se encuentra en Zona sin Riesgo de Remoción en masa de acuerdo a pronunciamiento recibido por Sernageomín en Oficio Ord N° 492 del 30 de Mayo de 2022.
Factibilidad en cuanto Infraestructura Sanitaria de base.	El sector se encuentra dentro del área de concesión de ESSBIO.
Se aprecia su condición de corredor biológico, determinado por su composición florística y su carácter de quebrada.	Se constata de avifauna, con especies tales como, tordos, peucos, queltehues, garzas, gorriones, entre otras. Se observa en su entorno inmediato la presencia de humedales no documentados oficialmente como urbanos, aunque con la potencialidad de ser declarados como tales.
El sector se encuentra en proceso de consolidación de su sistema vial estructurante	Existen conexiones oriente poniente proyectadas que mejorarán la accesibilidad, generando alternativas y detonando la conformación de una nueva subcentralidad en torno al Cerro La Cruz.
Áreas Verdes Potenciales a ser incorporadas dentro del Desarrollo Urbano de la comuna.	Existen espacios verdes a escala comunal que no forman parte del sistema de áreas verdes oficial, pero si se constituyen como un gran valor ecológico paisajístico para la comuna, con potencial de Infraestructura Verde como parte de los proyectos de inversión comunal con Rol Público.

A partir de los valores ambientales descritos anteriormente, se profundiza en la siguiente tabla sobre las principales ventajas, amenazas, mecanismos de prevención y de potenciación; lo que permitirá ir abordando y priorizando los temas ambientales que la presente Modificación abordará en el proceso de planificación urbana.



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

VALOR AMBIENTAL	Ventajas	Amenazas	Mecanismos de Prevención	Mecanismos de Potenciación
Emplazamiento Pericentral favorable del Espacio a Modificar.	La intensificación de Uso de Suelo en cuanto a densidades, escalas de equipamientos y alturas de edificación, permitirá ampliar el acceso a más cantidad de personas a bienes y servicios urbanos.	La excesiva actividad inmobiliaria con una normativa vigente que es que no está actualizada respecto a los cambios y necesidades urbanas, genera un amplio campo de acción por parte del privado que pone en riesgo un desarrollo equilibrado del territorio.	Definir una normativa específica que permita dar cabida a proyectos y valores urbanos que implican un beneficio para la comuna: Promoviendo el desarrollo de infraestructura verde en corredores biológicos e intensificando el uso de suelo en zonas pericentrales seguras.	Elaboración de Planes de Restauración de las Quebradas Urbanas, Desarrollo de Planes de Manejo Municipal de Áreas Verdes comunales con valor ecológico Desarrollo de Proyectos urbanos con Sello Sustentable que Incorporen dentro de su definición programática la Infraestructura Verde.
Emplazamiento en Zona Segura respecto al Riesgo de Tsunami.	Este factor contribuye a la localización segura de viviendas y equipamientos de Escala Mediana.	La red vial circundante es escasa para propiciar la evacuación desde el centro hacia el Cerro La Cruz. Los ejes viales 18 de septiembre y Víctor Jara son las principales vías de acceso desde el centro.	La consolidación de la red vial circundante al Cerro La Cruz permitirá mejorar la accesibilidad desde el centro urbano hacia este sector, favoreciendo la evacuación en caso de emergencia frente a Tsunami.	La generación de Vialidades secundarias potenciará aún más la red de Movilidad frente a la necesidad de evacuación hacia zonas seguras y Puntos de Encuentro.
Emplazamiento en Zona Segura respecto al Riesgo de Remoción en masa.	Este factor que contribuye a la localización de viviendas y equipamientos de Escala Mediana.	Si bien el sector no presenta riesgos en este ámbito, considerando la intervención antrópica a la cual ha sido sometida, se requiere construir obras de arte o efectuar canalizaciones en cada una de las zonas intervenidas, a lo largo de esta y en cada punto modificado.	Realización de Mecánica de Suelo con Estudio Hidráulico asociado que permita el diseño adecuado de las obras de arte según las condiciones actuales del terreno y el proyecto específico a ejecutar.	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 PCR Pichilemu.
Factibilidad en cuanto Infraestructura Sanitaria de base.	El sector a Modificar se proyecta como un lugar con condiciones favorables a la densificación, puesto que cuenta con acceso a sistema de agua potable y alcantarillado.	La pendiente es desfavorable para las obras de canalización de aguas servidas, puesto que deben conducirla en dirección contraria a la quebrada.	La factibilidad sanitaria se encuentra por calle Hernando de Magallanes, por lo que condiciona al colegio tener un acceso cercano, que permita viabilizar las obras de evacuación hacia este eje vial.	La generación de una vialidad secundaria desde el cerro hacia Hernando de Magallanes o Víctor Jara, promoverá la definición de una faja para la ejecución de la red sanitaria complementaria
Se aprecia su condición de corredor biológico, determinado por su composición florística y su carácter de quebrada.	Quebradas en buen estado y bien mantenidas brindan múltiples servicios ecosistémicos tales como soporte para la biodiversidad, regulación micro climática,	La fragmentación de una quebrada afecta directamente la funcionalidad de esta como corredor biológico y ecológico (agua, sedimentos y brisas entre otros), así como su capacidad de proveer servicios ecosistémicos (Vásquez, 2018). Por ejemplo,	Se torna importante la generación de conocimiento y conciencia con respecto al estado ecológico de las quebradas para contribuir a la planificación ecológica del territorio y propuesta de sistemas de infraestructura verde. En Chile,	La restauración ecológica de una quebrada urbana se desarrolla con el objetivo de mejorar el estado ecológico, y con esto recuperar algunas condiciones naturales, aumentando la heterogeneidad de hábitats, la conectividad entre ellos y su





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

	<p>regulación de los niveles de ruido propio de los sistemas urbanos y la disminución de la escorrentía superficial (Vásquez, 2016). Las quebradas, producto de su naturaleza lineal, son utilizadas como corredores biológicos por algunas especies (por ejemplo, la avifauna e insectos), ya que conectan bosques, humedales u otro tipo de ecosistemas que se encuentren aislados, y por lo tanto ayudan a reducir el efecto “isla”</p>	<p>precipitaciones de junio de 2020, ocasionaron inundaciones en sector Las Proteas (El Rancagüino, 2020), y eso responde a una planificación urbana que no tiene sintonía con la configuración del paisaje. Crawford, (2007) señala que el crecimiento de la población y el desarrollo de las ciudades en zonas costeras se presenta a un ritmo mayor que en otras regiones, lo que tiene importantes impactos sobre el paisaje de éstas. El mismo autor afirma que los cambios de usos y coberturas de suelo, debido al desarrollo de ciudades costeras, han contribuido al aumento de la superficie impermeable, alteración de los regímenes hidrológicos, empeoramiento de la calidad de las aguas y perturbación de los hábitats naturales propios de las zonas costeras. En este sentido las ciudades costeras han visto cómo sus áreas naturales y ecológicas han ido cambiando y desapareciendo como consecuencia del mercado, amenazando la sostenibilidad de las poblaciones (Crawford, 2007). De hecho, en Chile, las ciudades costeras se han desarrollado rápidamente en las últimas décadas amenazando las áreas de alto valor ecológico en que se localizan (Rojas et al., 2015). De forma preocupante, el desarrollo inmobiliario ha ocupado zonas de alto valor ambiental fundamentales para la conservación de la matriz de paisaje y la preservación de los servicios ambientales, que los ecosistemas costeros proveen para las comunidades humanas (Pino, 2018).</p>	<p>lentamente se le ha dado mayor prioridad a la restauración de quebradas, ejemplo de esto ha sido “Valparaíso H30” para la restauración de las quebradas urbanas con el objetivo de mejorar su estado ecológico y establecer una configuración de infraestructura verde en la matriz urbana (Magrini &amp; López Varela, 2016).</p>	<p>biodiversidad (Municipalidad de Bogotá, 2014), además de su funcionamiento hídrico, infiltración, erosión y tiempo de descarga (Paul &amp; Meyer, 2009).</p>
--	--	---	---	---





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

<p>El sector se encuentra en proceso de consolidación de su sistema vial estructurante</p>	<p>Con la Ejecución de las vías estructurantes proyectadas, mejorarán las condiciones de accesibilidad al sector, favoreciendo las condiciones de emplazamiento de un nuevo barrio con carácter de subcentro</p>	<p>La presencia de una quebrada en la Zona a Modificar complejiza la estructuración de una red secundaria, que sea funcional a lo proyectado y que al mismo tiempo no interrumpa la continuidad de la quebrada como corredor biológico</p>	<p>El trazado vial secundario a proyectar para el acceso al colegio deberá respetar la continuidad del corredor biológico de la Quebrada La Cruz, por lo que cualquier opción de trazado deberá priorizar una faja protección de la quebrada.</p>	<p>Generando un acceso vehicular complementario y de emergencia al Liceo por Calle 18 de septiembre, descomprimirá el flujo vehicular por Hernando de Magallanes y Vicor Jara, evitando atravesar la quebrada para acceder al Liceo en situaciones de emergencia.</p>
<p>Áreas Verdes Potenciales a ser incorporadas dentro del Desarrollo Urbano de la comuna.</p>	<p>Se observa en el sector la presencia de humedales de escala menor no documentados oficialmente como urbanos, aunque con la potencialidad de ser integrados al sistema de áreas verdes comunales por consolidar.</p>	<p>La Amenaza antrópica tiende a modificar rápidamente el contexto, por lo que la protección de espacios con valor natural en la Zona a modificar deberá ser prioridad en el proceso de planificación.</p>	<p>Grabar como Zona de Área verde el espacio asociado a la quebrada, para generar un mecanismo de protección de este espacio natural, y de consolidación como Parque Urbano.</p>	<p>Incorporar a la Quebrada La Cruz dentro de planes de mantención y manejo de especies nativas y endémicas a nivel interinstitucional (Conaf, Municipalidad)</p>





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**23.6 PROBLEMAS Y PREOCUPACIONES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD**

La ciudad de Pichilemu, desde su ampliación del límite urbano ha crecido por extensión desde el centro hacia la periferia, tomando como centro principal la zona urbana consolidada de Pichilemu.

El principal problema de este crecimiento de carácter *difuso* (RUEDA, 1996) es que implica un excesivo consumo de energía y de recursos naturales como el suelo, sin obtener un beneficio dado por *aumento de complejidad* equivalente a la cantidad de recursos consumidos; es decir el alto consumo de bienes materiales y energía provocados por urbanizar en extensión no se equilibra con el bien estar territorial.

Por otro lado, en Gobiernos Locales pequeños, como es el caso de Pichilemu, la planificación local no ha sido capaz de generar una cobertura de redes suficiente para la totalidad de su población. Podemos ver que sólo el 40 % de las viviendas de la comuna cuentan con factibilidad sanitaria y acceso al agua potable.

El problema del modelo de ciudad difusa, sin una forma planificada de ordenamiento territorial, con un tipo de crecimiento por extensión, se ha traducido para la comuna de Pichilemu en los siguientes problemas ambientales:

- Alto consumo de suelo para el sector residencial: el factor de la segunda vivienda ha sobreexplotado el recurso suelo de la comuna, generando alta presión por servicios básicos, el cual no ha sido posible solucionar a la fecha.
- El crecimiento por extensión ha implicado un mayor consumo de energía para incorporar el nuevo suelo urbanizado a la ciudad. Se observa una rápida obsolescencia de su red vial de transporte, con una geometría disfuncional, que a su vez han ido desestructurando el territorio y degradando el sistema ecológico de la ciudad.

Efectos adversos de este tipo de crecimiento urbano, se evidencian como una drástica e irreversible transformación de los ecosistemas naturales (Romero et al., 2001) y destrucción de éstos mismos. En consecuencia, uno de los principales efectos ha sido la importante sustitución de coberturas de suelo como bosques nativos, áreas agrícolas, plantaciones forestales, estructuras naturales del paisaje y lechos fluviales, por coberturas urbanas que limitan la capacidad de estos ecosistemas de sostener funciones y proveer servicios ecosistémicos a la población urbana (Romero et al., 2001). Por lo tanto, los ecosistemas están cada vez más amenazados ante el crecimiento acelerado de las ciudades, el que normalmente resulta tener efectos negativos sobre el recurso suelo, biodiversidad y sistemas hídricos (Cursach et al., 2012). Tal es el caso de la pérdida de especies de fauna silvestre como resultado de la degradación de los ecosistemas por el proceso de urbanización (Baños, 2009), y también deforestación, y consecuencia de esto, pérdida de flora nativa. Según Romero et al. (2001), la diversidad de especies, ecosistemas y comunidades naturales se ve simplificado producto de la creciente urbanización, generando múltiples paisajes ecológicos con una escasa riqueza biológica, prevaleciendo las especies cultivadas y domesticadas. Además, de especies introducidas que desplazan a las pocas especies nativas que logran sobrevivir en ecosistemas alterados.

La restauración ecológica de quebradas urbanas es una acción cada vez más presente en la planificación de las ciudades alrededor del mundo y que viene a ser una forma de solución a las preocupaciones ambientales que fundamentan la presente EAE. La urbanización como factor incidente en la impermeabilización, funcionamiento y estado ecológico de las quebradas urbanas, ha traído consigo el incremento de planes de manejo y restauración de éstas, dentro de programas de investigación e inversión a nivel internacional (Young, 2000). La restauración ecológica se define como “el proceso de ayudar al restablecimiento de un ecosistema que ha sido dañado o destruido” (Foroughbakhch et al., 2011). La restauración ecológica de una quebrada urbana se desarrolla con el objetivo de mejorar el estado ecológico, y con esto recuperar algunas condiciones naturales, aumentando la heterogeneidad de hábitats, la conectividad entre ellos y su biodiversidad (Municipalidad de Bogotá, 2014), además de su funcionamiento hídrico, infiltración, erosión y tiempo de descarga (Paul & Meyer, 2009). En Chile, lentamente se le ha dado mayor prioridad a la restauración de quebradas, ejemplo de esto ha sido “Valparaíso H30” para la restauración de las quebradas urbanas con el objetivo de mejorar su estado ecológico y establecer una configuración de infraestructura verde en la matriz urbana (Magrini & López Varela, 2016).

El estado ecológico se define como “una medida de la salud global del sistema. Es una expresión de la calidad de la estructura y el funcionamiento de los ecosistemas” (Corrochano, 2007). Resulta relevante mantener las quebradas con un buen estado ecológico, ya que constituyen componentes claves de cualquier sistema de infraestructura verde. Así, variados estudios señalan que, por ejemplo, existe una mayor densidad de aves en reproducción en quebradas (Granados-Sánchez et al., 2006) localizados en zonas ribereñas con un muy buen estado ecológico.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

A pesar de que en múltiples países se han empleado metodologías para medir el estado ecológico de las quebradas, en Chile existen un número reducido de investigaciones asociadas al tema, y más aún en sistemas de quebradas urbanas o periurbanas (Vásquez, 2018). Es por esto que se torna importante la generación de conocimiento y conciencia con respecto al estado ecológico de las quebradas para contribuir a la planificación ecológica del territorio y propuesta de sistemas de infraestructura verde.

Crawford, (2007) señala que el crecimiento de la población y el desarrollo de las ciudades en zonas costeras se presenta a un ritmo mayor que en otras regiones, lo que tiene importantes impactos sobre el paisaje de éstas. El mismo autor afirma que los cambios de usos y coberturas de suelo, debido al desarrollo de ciudades costeras, han contribuido al aumento de la superficie impermeable, alteración de los regímenes hidrológicos, empeoramiento de la calidad de las aguas y perturbación de los hábitats naturales propios de las zonas costeras. En este sentido las ciudades costeras han visto cómo sus áreas naturales y ecológicas han ido cambiando y desapareciendo como consecuencia del mercado, amenazando la sostenibilidad de las poblaciones (Crawford, 2007). De hecho, en Chile, las ciudades costeras se han desarrollado rápidamente en las últimas décadas amenazando las áreas de alto valor ecológico en que se localizan (Rojas et al., 2015). De forma preocupante, el desarrollo inmobiliario ha ocupado zonas de alto valor ambiental fundamentales para la conservación de la matriz de paisaje y la preservación de los servicios ambientales, que los ecosistemas costeros proveen para las comunidades humanas (Pino, 2018).

Como parte del Diagnóstico Integrado se reporta a continuación una síntesis de las problemáticas y preocupaciones detectadas durante la fase de caracterización y participación de los actores claves y organismos de la administración del Estado.

Como se detalla a continuación, las principales problemáticas devienen de una ausencia de planificación controlada en el sector que regule correctamente la ocupación de suelo en cuanto y ordenamiento territorial a partir de la existencia de valores ambientales

PROBLEMAS Y PREOCUPACIONES AMBIENTALES	DESCRIPCION
La presencia de la quebrada se considera como el principal obstáculo al proceso de planificación, su situación de abandono le ha generado una pérdida parcial de sus valores naturales.	Sin ser calificada por el PRC como Zona de Riesgo, por su pendiente y alteraciones antrópicas, se presenta como una zona con dificultades para la edificación, y por otro lado al estar dentro de un corredor biológico a escala comunal, adquiere un valor ecosistémico que debe ser considerado en el proceso de planificación local.
Ausencia de terrenos con capacidad normativa para la instalación de Equipamiento Mediano	Se refiere a las escasas alternativas de emplazamiento del proyecto del Liceo. El aumento de Matrículas proyectada por al Secretaría Regional Ministerial de Educación (SECREDOC) ha planteado la necesidad de tener un programa arquitectónico mínimo de 12.000 M2 aproximadamente, factor que requiere de un terreno no menos de 24.000 M2 que enfrente a una vía colectoras de 20m. La baja intensidad de ocupación de suelo (densidad y altura de edificación) del sector a Modificar reduce las posibilidades de generar nuevas sub centralidades acorde a las tendencias de desarrollo actual.
Alto crecimiento demográfico comunal y con ello una creciente demanda por suelo urbano/urbanizable	La comuna presenta uno de los crecimientos intercensales más grandes de la región, con una concentración urbana del 78%, la que se ha ido incrementando producto de una migración asociada a la pandemia, generando una fuerte presión sobre suelo urbano de la Comuna. La concentración de viviendas se encuentra en el área Urbana Consolidada de Pichilemu, puesto que tiene cobertura sanitaria y se encuentra cercana a los servicios urbanos existentes. Las tendencias de crecimiento hoy generan una fuerte presión por suelos peri centrales, generando nuevas concentraciones de vivienda asociados a conjuntos habitacionales de carácter social. Se necesita planificar desde criterios de ciudad compacta con usos de suelo mixtos, que proporcionen una mayor cantidad de servicios urbanos por superficie, que permitan un mejor acceso, contribuyendo al Bien Estar de sus residentes.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Falta de fomento a la construcción en densidad sigue promoviendo un patrón disperso de urbanización y con ello mayores esfuerzos para cubrir las necesidades de servicios básicos en extensión.	Las bajas posibilidades normativas dentro del perímetro urbano, (en cuanto a principios de ciudad compacta), han generado nuevas tendencias de crecimiento hacia las Zonas de Extensión Urbana del Plan Regulador Intercomunal (con normativa urbana transitoria), generando presiones para extensión de servicios básicos y redes hacia lugares donde no está proyectado aún por el Instrumento Vigente.
Crecimiento urbano peri central disperso con un trazado vial arbitrario, dado por subdivisiones rurales de origen, impide una óptima conectividad en el sector del Cerro La Cruz.	La zona a Modificar cuenta 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. Esta situación dificulta los desplazamientos y la accesibilidad al sector.

Respecto a los Conflictos Ambientales, éstos se resumen en los siguientes:

CONFLICTOS	DESCRIPCION
Falta de coherencia entre los instrumentos de planificación urbana y el crecimiento real de la ciudad,	Zonas con urbanizaciones insuficientes, construcciones irregulares (debido a malas prácticas de privados), en que la norma urbana pasa a ser un obstáculo más que un promotor de desarrollo sustentable.
Ausencia de criterios ambientales dentro de los procesos de planificación local.	Se ha fomentado una urbanización desregulada en corredores biológicos y urbanos, bloqueando la libre circulación de habitantes, bienes y servicios en la Zona a modificar.
La urbanización ha sido un factor incidente en la impermeabilización, funcionamiento y estado ecológico de las quebradas urbanas	La urbanización de quebradas ha generado la necesidad de crear planes de manejo y restauración de éstas, dentro de programas de investigación e inversión a nivel internacional.

El crecimiento del área urbana a partir de la última actualización del 2005 y sus posteriores modificaciones, detonó un proceso de crecimiento urbano de carácter disperso y de baja densidad, con vialidades insuficientemente planificadas; dejando de lado los valores naturales del paisaje y del medioambiente. Sumado a lo anterior, respecto a la aplicación del Instrumento de Planificación comunal, se han ido provocando discordancias entre lo que está normado y lo que está efectivamente construido, producto de una naturalización del sector privado para incumplir la norma y también debido a una insuficiente capacidad de fiscalizar el crecimiento del territorio por parte del Gobierno Local. En definitiva, las preocupaciones derivan principalmente de las tendencias de crecimiento de la población, que han generado nueva demanda por vivienda y equipamiento de escala mayor asociados a la educación y a la salud; sin embargo, la norma existente no posibilita el acceso a suelo con las características urbanas necesarias para desarrollarlos, en cuanto a densidades, alturas de edificación y estructura vial. Esto genera una brecha al desarrollo urbano sustentable de la comuna, puesto que aumentan los tiempos de inversión, se generan mayores costos de pre inversión y, en definitiva, el Estado se vuelve incapaz de atender las demandas urgentes de sus habitantes.

#### 24. IDENTIFICACIÓN DE ACTORES CLAVE Y NECESIDADES DE PARTICIPACIÓN

Respecto al presente proceso de Modificación, cabe señalar que éste comenzó el 7 de marzo del 2019, mediante Decreto Exento N°817, instancia en la que se realizó una primera EAE, iniciando en mayo de 2019, mediante Decreto Exento N°1.532. Respecto a la coordinación con los Organismos de la Administración del Estado, para efectos del diagnóstico se estimó relevante considerar estas instancias previas como antecedente a un nuevo proceso de coordinación de los OAE.

En el marco del actual proceso de elaboración de la EAE iniciado el 13 de octubre del 2021 mediante Decreto exento N° 1867, se desarrolló un proceso participativo que involucró por un lado a los Organismos de la Administración del Estado y por otro lado a la ciudadanía.

La ciudadanía consideró en primer lugar el Comité Habitacional Leonardo Da Vinci, compuesto por 30 familias. Con ellos se dio un trabajo fundamental, puesto que se logró formular la estructura predial y vial a partir de criterios comunes para la conformación de un nuevo barrio. A partir de este trabajo, que se dio principalmente con la Directiva, se definió el camino legal en términos de distribución de suelo, para optimizar su superficie en beneficio de los proyectos detonantes. Se decidió que la figura de la permuta permitiría factibilizar la propuesta.



### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

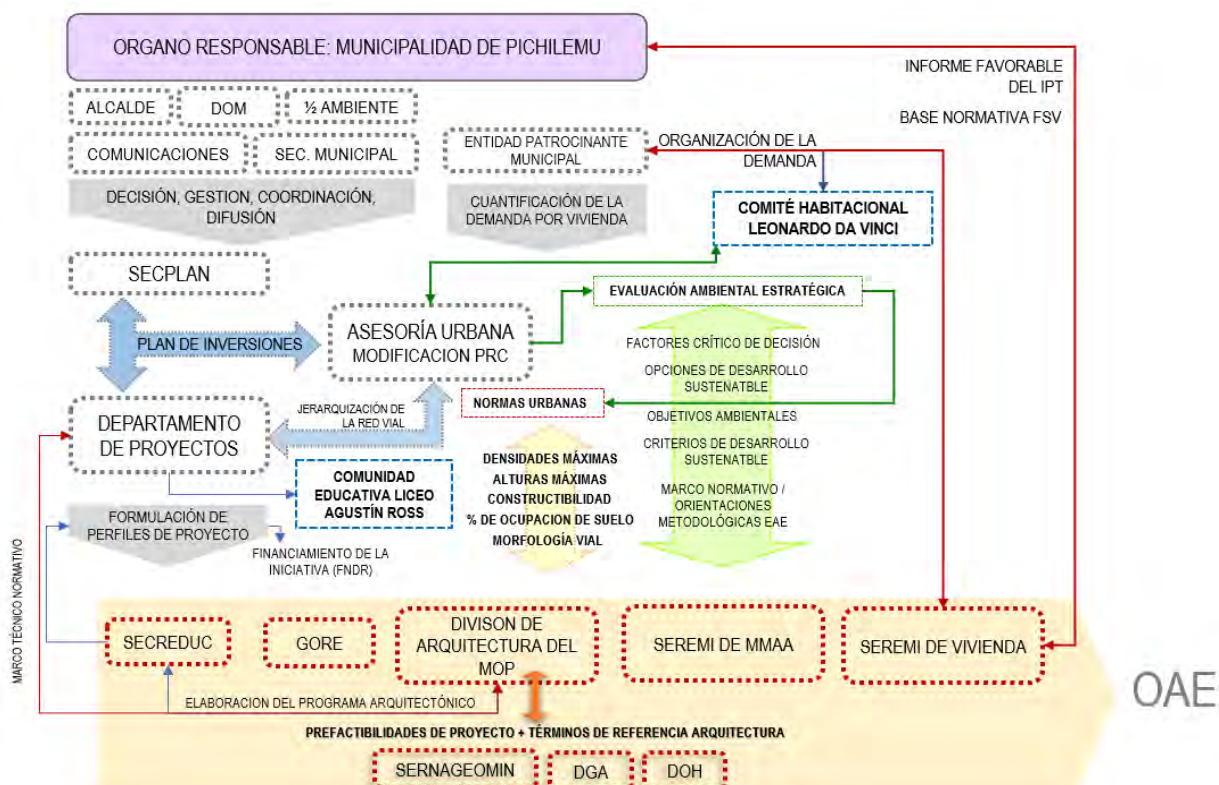
En segundo lugar, se manifestaron las Juntas de Vecinos del sector en relación a las modificaciones viales y ajustes geométricos propuestos por la Modificación. La Junta de Vecinos del Sector Santa Teresita (una de las primeras ocupaciones del sector) se manifiesta en relación a su proceso de regularización y saneamiento de loteos, proceso en curso. Además, se pronuncia respecto al ajuste geométrico de la Calle 18 de septiembre y en qué medida, esto podría afectarles.

En tercer lugar, se expresaron los profesores del Liceo Agustín Ross, quienes expresan la necesidad de ampliar la capacidad de la Infraestructura Educativa en cuanto a la cantidad de salas, aumento de dimensiones y diversificación de espacios para el mejor desempeño de su labor, en un contexto en que las matrículas han aumentarán al menos en un 50 % aprox. en los próximos 20 años.

Respecto a los Organismos de la Administración del Estado, se desarrolló un trabajo en primer lugar con las instituciones involucradas en la formulación del proyecto de Reposición del Liceo Agustín Ross: Gobierno Regional, Secretaría Regional de Educación y División de Arquitectura de MOP. En esta etapa se resolvió el programa arquitectónico y a partir de la adquisición de tres lotes del Cerro La Cruz con localización favorables en cuanto a riesgos naturales, se comenzaron a definir necesidades normativas en relación al aumento del requerimiento programático el cual va en directa relación con su proyección de matrículas.

En la segunda Etapa de los OAE, se realizaron estudios específicos, reuniones y visitas técnicas para definir mecanismos de resguardo de la quebrada. En esta instancia se realizó el Estudio de la Mecánica de Suelo y la actualización topográfica de la quebrada. Este insumo permitió establecer a través de reunión técnica y visitas a terreno junto al MOP, trazar un Buffer de protección en torno a la quebrada de al menos 20M hacia cada lado del eje la quebrada, que permitiera a partir de la definición de bosque, realizar Planes de manejo, de limpieza y de restauración de la misma. Se acordó junto a representantes de la División de Obras Hidráulicas, la División de Gestión de Aguas y la División de Arquitectura del MOP que todo estudio específico vendría asociado en la fase del proyecto de arquitectura del proyecto del Liceo.

Respecto a los representantes del Municipio que formaron parte del proceso se encuentran: Alcalde: quien otorgó sustento político al proceso de toma de decisiones; DOM, quien evaluó la estructura predial y vial trabajada con el Comité; Departamento de Medioambiente, quien guía la realización del catastro florístico de la quebrada; Secplan: Formulator del Perfil del Proyecto del Liceo, entrega directrices de las tendencias y necesidades urbanas; Secretaría Comunal, como ente validador de las instancias de participación del Concejo Municipal y el Concejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil; Departamento de Comunicaciones: Difusión de todas las instancias de participación en distintos medios: gráficos, redes sociales, radiales, página web; Departamento de Organizaciones Sociales: Difusión de las actividades participativas hacia las Organizaciones Vecinales; EGIS Municipal: vínculo con Comité Habitacional, entrega información técnica respecto a las características del Loteo.



Esquema Síntesis del Mapa de Actores que participan en el proceso de decisión. FUENTE: Elaboración Propia





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

## 25. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN

Corresponden a aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr con la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial, influyan en la evaluación. (Artículo 4° Reglamento EAE letra g).

De esta forma, los factores críticos han sido planteados como las temáticas más relevantes que se han puesto en discusión durante la fase de diagnóstico, es decir los nudos críticos que se constituyen como los principales desafíos de sustentabilidad a abordar por el instrumento de planificación.

### 25.1 PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD

A continuación, se presentan las principales prioridades ambientales y de sustentabilidad que se han ido trabajando en las instancias de participación y de síntesis diagnósticas expuestas en los puntos anteriores. Cabe señalar que el trabajo desarrollado con los Organismos de la Administración del Estado fue fundamental para priorizar los temas y tomar decisiones relevantes de planificación. Respecto a la Quebrada, el Estudio de Mecánica de Suelos y el pronunciamiento de Sernageomin, ha sido fundamental para ir precisando los criterios de protección e intervención de la misma. El rol de la División de Arquitectura del MOP es de complementar con estudios específicos los Términos de Referencia del Proyecto del Liceo, ya en el marco del diseño de las edificaciones que formarán parte del conjunto, en el cual la Quebrada forma parte, como espacio a resguardar y potenciar infraestructura verde.

En función de lo anterior, y tras un proceso de análisis, observación y diálogo con los distintos actores, se han identificado 3 Factores Críticos de Decisión. A continuación, se presentan y describen cada uno de ellos asociados a las prioridades ambientales y de sustentabilidad.

PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD	FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN
Emplazamiento Peri central favorable del Espacio a Modificar a cuanto a Centralidad.	<b>Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>
Emplazamiento en Zona Segura respecto al Riesgo de Tsunami.	
Emplazamiento en Zona Segura respecto al Riesgo de Remoción en masa.	
Factibilidad en cuanto Infraestructura Sanitaria de base.	
Ausencia de terrenos con capacidad normativa para la instalación de Equipamiento Mediano.	
Alto crecimiento demográfico comunal y con ello un alto crecimiento por suelo urbano/urbanizable.	
Falta de fomento a la construcción en densidad sigue promoviendo un patrón disperso de urbanización y con ello mayores esfuerzos para cubrir las necesidades de servicios básicos en extensión.	
Falta de coherencia entre los instrumentos de planificación urbana y el crecimiento real de la ciudad.	<b>Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>
Se aprecia su condición de corredor biológico, determinado por su composición florística y su carácter de quebrada.	
Áreas Verdes Potenciales a ser incorporadas dentro del Desarrollo Urbano de la comuna.	
La presencia de la quebrada se considera como el principal obstáculo al proceso de planificación, su situación de abandono le ha generado una pérdida parcial de sus valores naturales.	
Ausencia de criterios ambientales dentro de los procesos de planificación local.	
La urbanización ha sido un factor incidente en la impermeabilización, funcionamiento y estado ecológico de las quebradas urbanas.	<b>Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>
El sector se encuentra en proceso de consolidación de su sistema vial estructurante.	
Crecimiento urbano peri central disperso con un trazado vial arbitrario, dado por subdivisiones rurales de origen, impide una óptima conectividad en el sector del Cerro La Cruz.	



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

En relación a los alcances de los Factores Crítico de decisión, éstos se resumen en la tabla siguiente:

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	DESCRIPCIÓN
<b>Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>	Frente a la demanda por suelo urbano y las tendencias de localización de nueva vivienda, se reconoce la necesidad de aumentar la capacidad de suelo urbano con localización favorable, es decir libre de riesgos y con cercanía al centro de servicios.
<b>Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>	Se identifica la necesidad de resguardar una faja mínima de 40 M en torno al eje de la quebrada, a fin de potenciar los corredores biológicos y ecológicos de la comuna.
<b>Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>	En este contexto se identifica la necesidad de trazar una malla vial secundaria que contribuya a la accesibilidad de los nuevos equipamientos del sector sin interrumpir la continuidad de la Quebrada La Cruz.

**25.2 MARCO DE EVALUACION ESTRATEGICO**

El Marco de Evaluación Estratégica "está constituido por los FCD que, mediante los criterios de evaluación e indicadores y descriptores ambientales y de sustentabilidad, actúan como medios específicos para la evaluación". "Los criterios de evaluación definen el alcance de cada FCD, proporcionando detalles acerca de qué se entiende por cada uno de ellos. Mientras que "los indicadores ambientales y de sustentabilidad son la métrica de la evaluación y pueden ser cuantitativos o cualitativos".

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	INDICADORES
<b>Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>	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"> <li>- Que se encuentre dentro del área Operacional de Essbio.</li> <li>- Que se encuentre fuera de Zona de Evacuación frente al Riesgo de Tsunami.</li> <li>- Que se encuentre dentro de un radio de 2Km respecto al Centro de Servicios (Municipalidad).</li> <li>- Que cuente con una densidad inferior a la media Comunal (100 Hab/Há)</li> </ul>
	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.
<b>Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>	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.
<b>Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>	Proximidad de zonas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto del Encuadre de la Modificación.	Cantidad de Población próxima a Vialidad Estructurante.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**25.3 NECESIDADES DE INFORMACIÓN ESPECÍFICA POR FCD**

La información empleada para la caracterización y evaluación de tendencias debe ser validada por los actores clave y provenir de fuentes confiables. Por ello, es necesario recurrir a información publicada en las bases de datos de diferentes servicios y organismos públicos

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	TIPO DE INFORMACIÓN	FUENTE
<b>Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bases cartográficas georreferenciadas que indique Zona Operacional Essbio; Zona de Evacuación frente al Riesgo de Tsunami.</li> <li>- Localización del Centro de Servicios Respecto a la Zona en Modificación.</li> <li>- Zonas con densidades permitidas inferiores a 100 Hab/Há.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://geoportalonemi.maps.arcgis.com/">https://geoportalonemi.maps.arcgis.com/</a></li> <li>- Plan Regulador Comunal de Pichilemu.</li> </ul> Bases Shape INE con información de Localización de Equipamientos
	Cantidad de Viviendas construidas entre el año 2002 y 2017	PLADECO. En base a información entregada por Censo 2002 y 2017. GOOGLE EARTH: Aéreas Históricas.
	Déficit Cuantitativo Vivienda Social	PLADECO. Información sobre Vivienda Censo 2002 y 2017.
	Suelo disponible para emplazar Equipamiento de Escala Mediana	Plan Regulador Comunal de Pichilemu.
<b>Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bases cartográficas indicando Zonas de Áreas Verdes establecidas por el PRC.</li> <li>- Base cartográfica indicando corredores biológicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Regulador Comunal de Pichilemu.</li> <li>- Plan de Infraestructura Verde, Proyecto Quebradas en Red.</li> </ul>
<b>Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Base Cartográfica con Zonas Pobladas años 2005 y 2021.</li> <li>- Base cartográfica de Vialidad Estructurante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Levantamiento de Información en base a Google Earth.</li> <li>- Plan Regulador Comunal de Pichilemu.</li> </ul>

**25.4 Síntesis Diagnóstico Ambiental Estratégico**

**25.4.1 Caracterización y Tendencias de los Factores Críticos de Decisión:**

❖ **FCD1: Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable**

A partir de este Factor Crítico de Decisión se plantea un aumento en la intensidad de uso de suelo en cuanto a sus densidades, ocupación de suelo, alturas de edificación; considerando además un aumento en la escala del equipamiento en estas zonas seguras, a fin de poder contar con infraestructura de apoyo en situaciones de emergencia. Con ello se espera aumentar la capacidad del suelo disponible, y de esta forma aumentar la oferta de terrenos para vivienda y Equipamiento Mediano de interés social en lugares centrales, bien conectado, aprovechando las redes y servicios existentes.

Un patrón compacto va de la mano con un aumento de las densidades de las áreas urbanizadas existentes, respondiendo de mejor manera las necesidades habitacionales de la comuna. Mediante un aumento controlado de las densidades se puede fomentar por un lado el desarrollo del suelo vacío de las áreas urbanizadas existentes, y al mismo tiempo se controlan los límites de crecimiento mediante criterios equitativos de ocupación y distribución del suelo urbano.

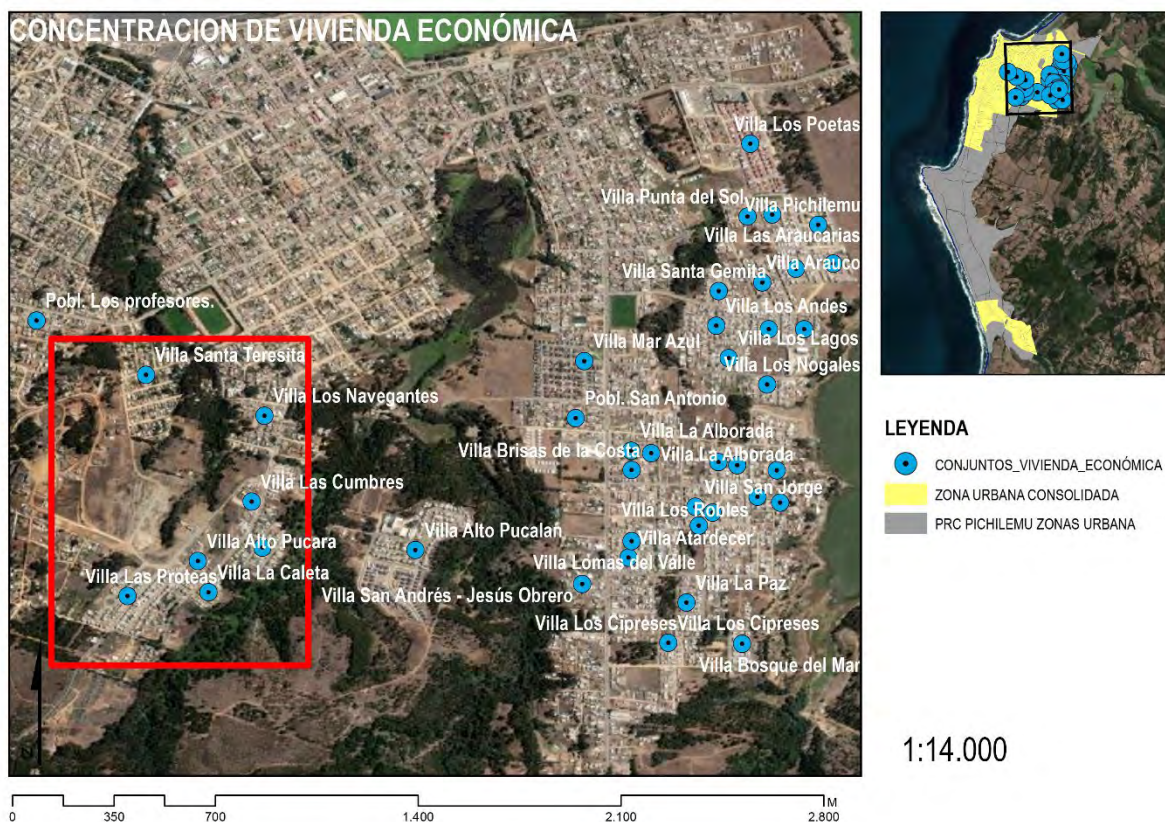


**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Las densidades más bajas generalmente implican mayores longitudes de tuberías de agua y alcantarillado. La reducción de la distancia de los centros de servicio acorta la longitud de la red de transmisión y por lo tanto reduce costos. (CEPAL, 2014)

Caracterización:

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 en proyectos de densificación. Durante los últimos años esta tendencia de localización de vivienda social se ha ido desplazando hacia el sector en Modificación, por lo que es pertinente comenzar a descomprimir en el sector de Av. Cahuil y visualizar nuevas zonas de densificación controlada.



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.



Barrio Cerro la Cruz con vivienda media-alta    Conjuntos de vivienda de subsidio  
Tendencia de localización de vivienda por nivel socioeconómico. FUENTE: Secplan 2019

Por otro lado, en esta zona se han proyectado una seria de inversiones públicas que la prospectan como un área central de la ciudad, por lo es imprescindible replantear su rol dentro del sistema urbano.

En primer lugar, se considera la consolidación del Eje Hernando de Magallanes como emplazador de actividades de equipamiento y comerciales, detonado por el futuro emplazamiento del nuevo Hospital de Pichilemu y la reposición del Liceo Agustín Ross. Por otro lado, mediante la gestión de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, se considera la ejecución de la denominada Conexión Vial “Los Aromos- Hermanos Carrera”, la cual consiste en una nueva vialidad Troncal de sentido Oriente Poniente.

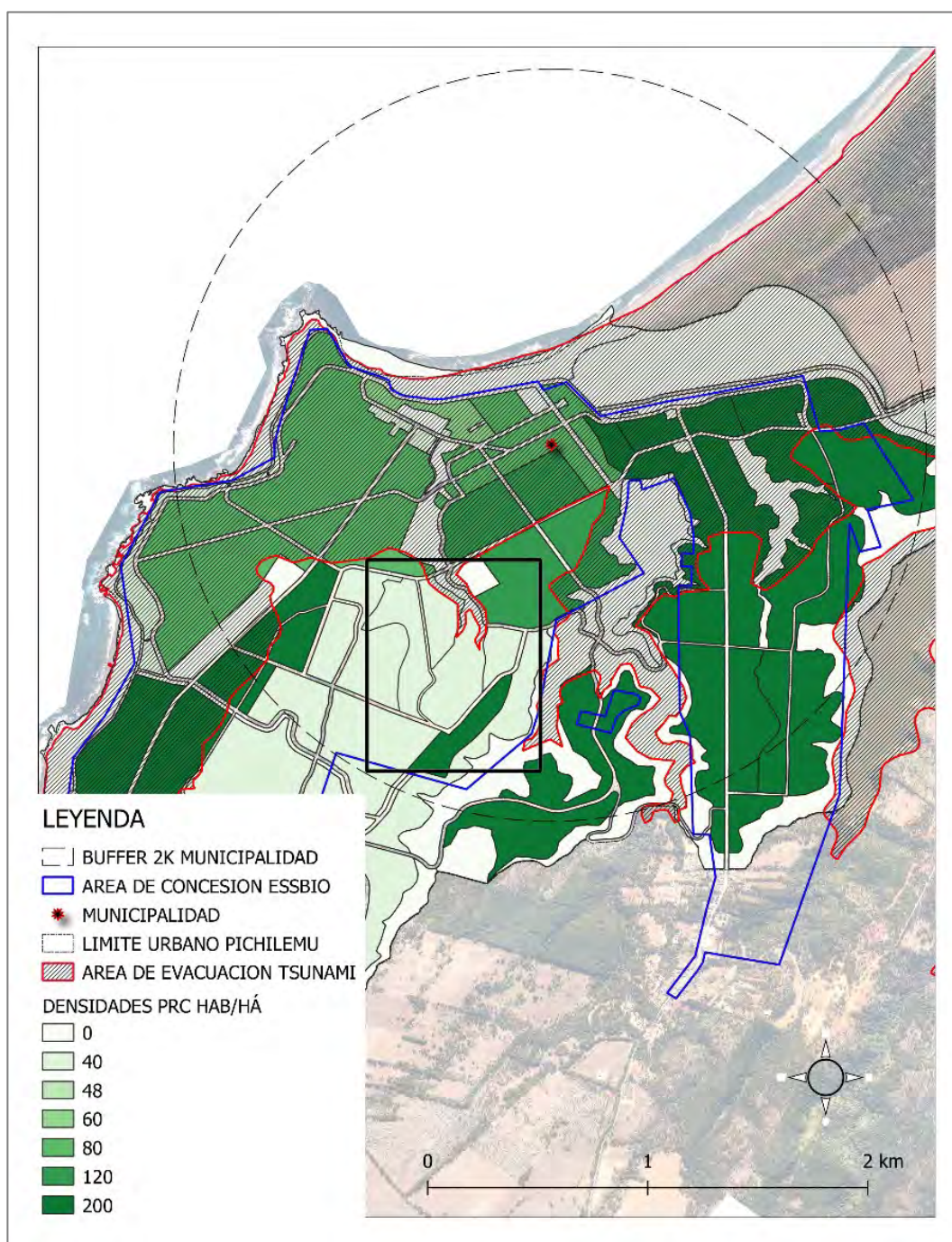
**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Tendencias de Áreas Densificables:

En este contexto a partir de la Fuentes señaladas, se ha realizado una sumatoria de variables que permitirá establecer un Polígono con condiciones favorables, que permita implementar medidas de intensificación de uso de suelo, que justifique una optimización de las normas urbanas en el contexto de la Modificación. Las siguientes características definirán el Polígono apto para una intensificación del Uso de Suelo:

- Que se encuentren en Zonas Habitacionales cuyas densidades máximas permitidas sean inferiores a la media comunal (100 Hab/Há)
- Que se encuentre dentro del Área Operacional de Essbio
- Que se encuentren emplazadas fuera de la Zona de Evacuación por Tsunami.
- Que se encuentran emplazadas dentro de un radio máximo de 2K respecto al Centro de Servicios (Municipalidad).

En el siguiente plano, se muestra la situación actual en cuanto a las Densidades Máximas permitidas según PRC en el Centro urbano de Pichilemu. Se grafica el área de evacuación de Tsunami, el radio de proximidad a 2K respecto al Centro de Servicios (Municipalidad), además de la Zona de Concesión Essbio. Podemos ver que el encuadre de la Modificación (rectángulo negro), siendo un lugar favorablemente emplazado, cuenta con las más bajas densidades comunales.

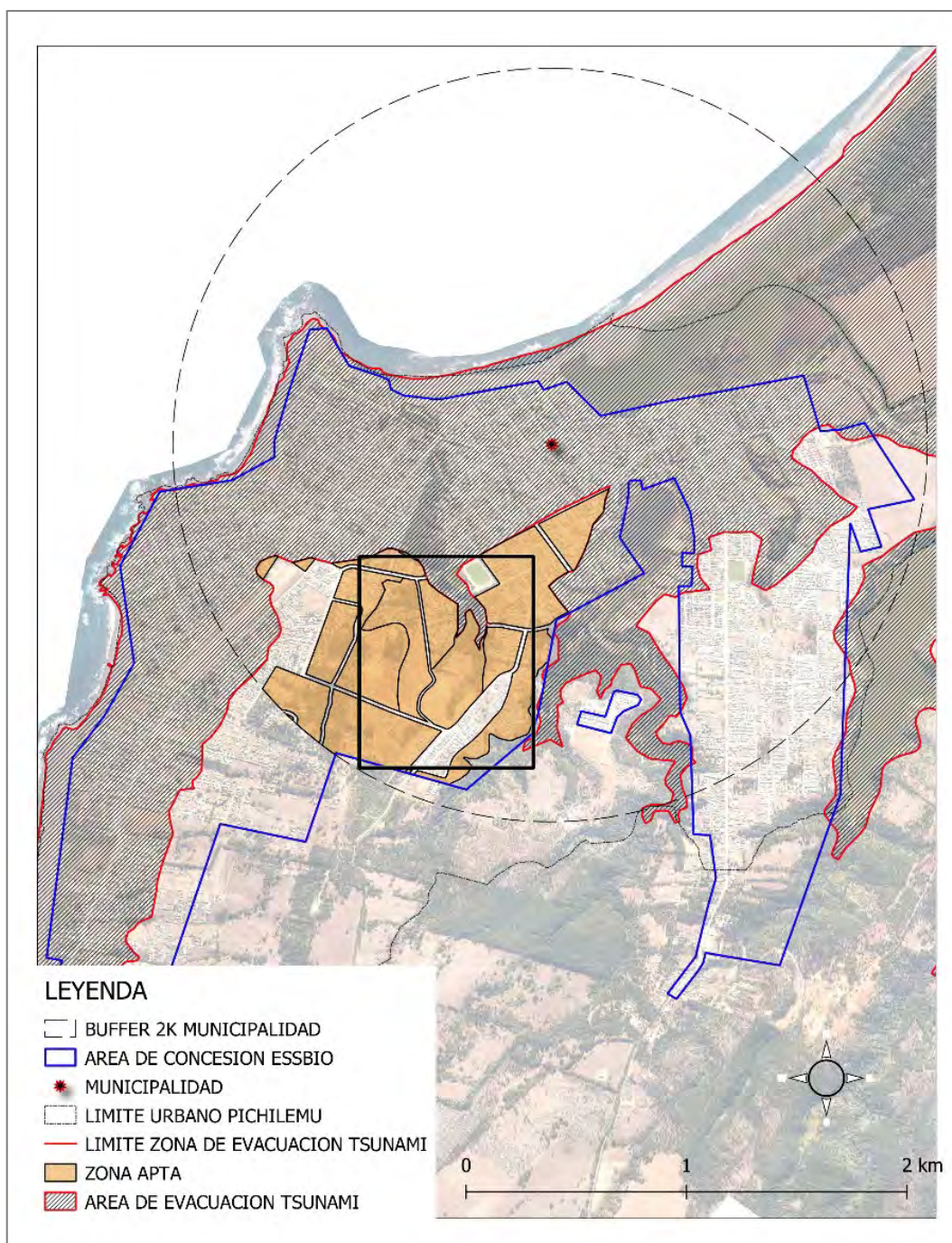


Plano De Densidades Predominantes Según PRC + Área de Concesión Essbio + Área De Evacuación Tsunami + Proximidad a Centro De Servicios (Municipio) Fuente: Elaboración Propia

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

En el siguiente plano se ha graficado el Polígono resultante del cruce de variables que en conjunto estarían definiendo una localización favorable tanto para vivienda como para Equipamiento comunitario.

Si bien hacia el oriente del Centro Urbano, es decir, hacia el sector aledaño de Av. Cahuil, también se presentan condiciones favorables de emplazamiento, este sector siendo Zonificado como ZA4, ya cuenta con condiciones de densificación superiores a la media comunal, cuestión que ha condicionado que los proyectos de interés social se concentren ahí.



Plano con Zona apta para aumento de Densidades Fuente: Elaboración Propia

#### Tendencias de crecimiento del Parque Habitacional:

Respecto al **desarrollo del parque habitacional de la comuna**, en la siguiente tabla se puede observar que el crecimiento intercensal del número total de viviendas en la comuna de Pichilemu 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, en dicho periodo. 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%.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Unidad Territorial	N° de viviendas		Variación % 2002-2017
	Censo 2002	Censo 2017	
País	4.399.928	6.499.355	47,7
Región de O'Higgins	232930	354.313	52,1
Pichilemu	6.228	12.056	93,6
Rancagua	60.482	90.043	48,9

Fuente: PLADECO 2021-2025

La comuna de Pichilemu presenta una concentración de sus viviendas en la zona urbana de su territorio, debido al carácter rural de la mayor parte del suelo comunal. El área urbana de Pichilemu, denominada por el INE como **área urbana consolidada**, presenta una superficie de 679,18 ha., con un total de 12. 903 habitantes. La cantidad de viviendas desocupadas es de un 47%, y la densidad poblacional del área urbana es de 16,82 habitantes por hectárea. Pichilemu urbano, debido al crecimiento inmobiliario experimentado en los últimos años se ha ubicado entre los principales asentamientos humanos de la Región de O'Higgins, donde figura en el 4° lugar entre los 44 asentamientos humanos de la Región.



Fotografía Área Urbana Consolidada de Pichilemu. FUENTE: Pichilemu TV 2021

Respecto a la vivienda social, se han ejecutado conjuntos, específicamente proyectos de vivienda colectiva en 2 pisos mayoritariamente. Por otro lado, en los últimos 10 años, se ha experimentado una proliferación de viviendas para clase media e ingresos medios altos y altos, asentándose en condominios cerrados mayoritariamente. Esto fenómeno responde al alza de mercado de la segunda vivienda, que ha implicado un encarecimiento del valor del suelo, especialmente en torno al borde costero de la comuna. Esto se constituye como una barrera de acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables de la población comunal.

Con respecto al déficit de vivienda en la comuna de Pichilemu, en la siguiente tabla se presenta la estimación del déficit habitacional cuantitativo elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con datos del CENSO 2017.

Nivel Territorial	Población	Total de Hogares	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Presentes	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados <sup>132</sup>	Núcleos allegados, hacinados e independientes <sup>133</sup>	Total requerimientos vivienda nueva (Déficit Habitacional Cuantitativo)
Total País	17.574.003	5.651.637	5.508.441	156.587	143.196	93.830	39.3613
O'Higgins	914.555	301.717	297.188	8.310	4.529	3.997	16.836
<b>Pichilemu</b>	<b>16.394</b>	<b>5.999</b>	<b>5.884</b>	<b>217</b>	<b>115</b>	<b>48</b>	<b>380</b>
Litueche	6.294	2.323	2.294	87	29	28	144
Marchigüe	7.308	2.584	2.555	100	29	20	149
Paredones	6.188	2.276	2.245	138	31	14	183

Tabla con Déficit Habitacional Cuantitativo, Comuna de Pichilemu. FUENTE: PLADECO 2021-2025

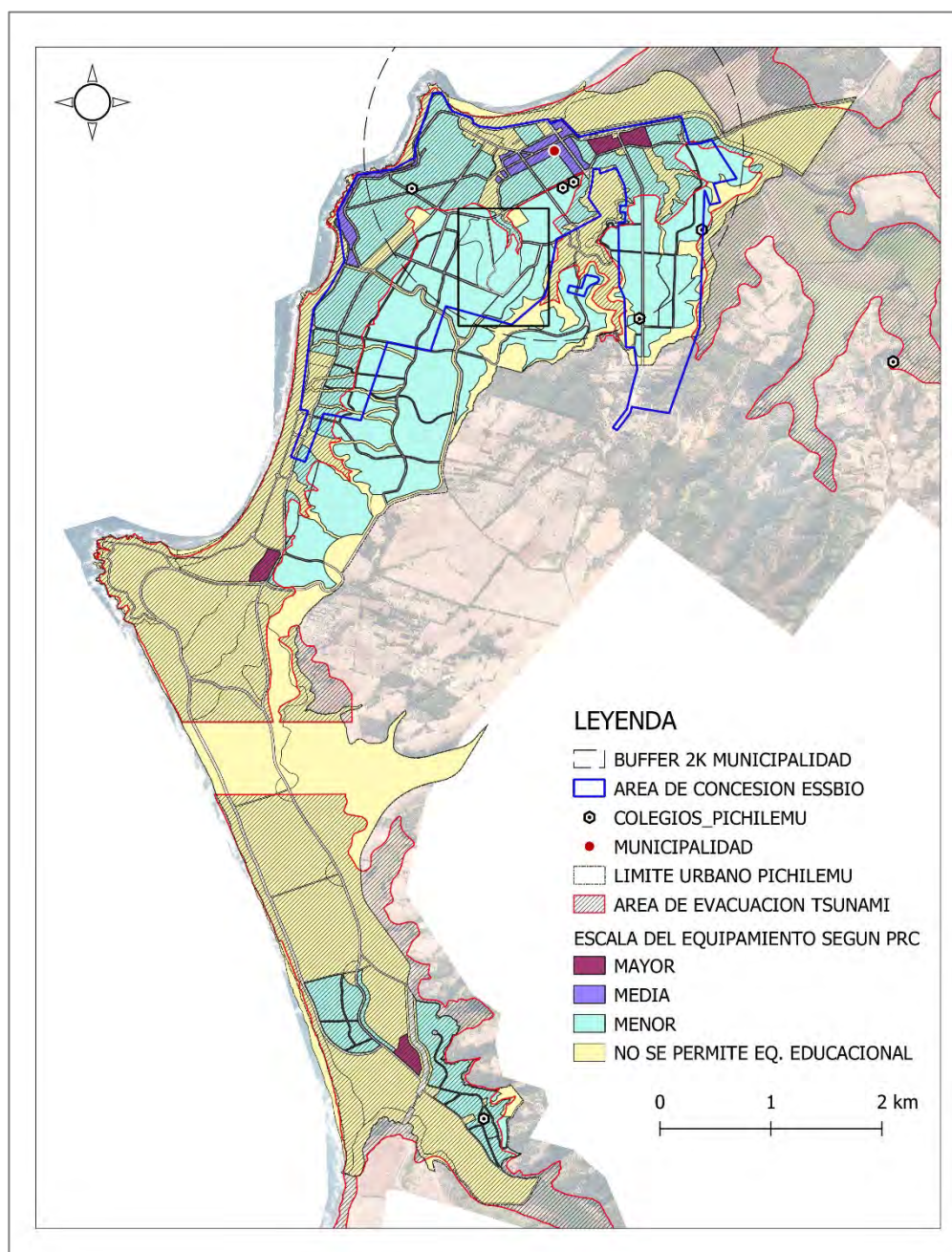
De acuerdo con los datos del CENSO de 2017, se puede observar en la tabla anterior que la Comuna de Pichilemu tiene un déficit de viviendas nuevas estimado en 380 unidades. Esta estimación se obtiene de la suma de las viviendas irrecuperables (217), hogares allegados (115) y núcleos allegados (48). La comuna de Pichilemu presenta un mayor déficit que sus comunas vecinas: Litueche (144); Marchigüe (149); Paredones (183).

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Respecto a las tendencias del déficit habitacional en Pichilemu su evolución ha sido la siguiente: Para el año 1992 la comuna poseía un déficit de viviendas considerado alto (entre 50 y 100 requerimientos por cada mil habitantes) pasando al CENSO del año 2002 a tener un déficit moderado (Entre 30 y 50 requerimientos por cada mil habitantes). Es decir, considerando que la Población era de 12.392 habitantes, el déficit era en el año 2002 de aproximadamente de 500 viviendas. Es decir, en el período inter censal hay una disminución aproximada del déficit en aproximadamente 120 viviendas.

#### Tendencias de Escala y Localización del Equipamiento Educacional.

Otro de los temas que determina la presente Modificación es un aumento de escala para el Uso de Suelo Equipamiento permitido para la Zona A5, el cual según Art. 23 de la Ordenanza, sólo se permite de Escala Menor, es decir de acuerdo al Art 2.1.36 de la OGUC, es *“El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas”*. Como se ha visto en los Antecedentes de la Modificación, el proyecto Reposición del Liceo Agustín Ross se programa con una Matrícula que sobrepasa los 1000 alumnos, por consecuencia entra en la categoría de Escala Mediana, es decir: *“El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas”*. Como se aprecia en el siguiente Plano la Zona a Modificar no admite equipamiento de escala Mediana. Sólo algunos terrenos emplazados en la zona de borde costero, admiten Equipamiento de Escala Mediana y Mayor, por lo que resulta indudable la necesidad de adecuar la capacidad Normativa en la Zona de Estudio.



Plano de Densidades Predominantes PRC + Zonas de Equipamiento Mediano PRC+ Zona de Evacuación Tsunami + Colegios Existentes. FUENTE: Elaboración Propia.

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Respecto a esto última, las Zonas con Uso de Suelo en que se permite equipamiento de Escala Media en el PRC vigente, son solamente tres, la ZONA A2-e: Zona Residencial Mixta 2 – especial, La Zona B1: Equipamiento-1 y Zona BCD: Equipamiento – Actividades Productivas- Infraestructura (graficados en el plano anterior en color morado y burdeo). Sin embargo, 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.

En este contexto, existe un déficit comunal respecto a las Zonas destinadas a Equipamiento Mediano que estén emplazadas en Zona Segura. En el Plano anterior se grafica la distribución Zonas para Equipamiento según su escala dentro del área de Seguridad frente al riesgo de Tsunami.

En definitiva, se puede apreciar que la Zona en Modificación va sumando condicionantes favorables para intensificar su Uso de Suelo en cuanto a densidades y escalas de la Infraestructura.

### ❖ FCD2: Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal

Resulta relevante mantener las quebradas con un buen estado ecológico, ya que constituyen componentes claves de cualquier sistema de infraestructura verde. Así, variados estudios señalan que, por ejemplo, existe una mayor densidad de aves en reproducción en quebradas (Granados-Sánchez et al., 2006) localizados en zonas ribereñas con un muy buen estado ecológico. La restauración ecológica se define como “el proceso de ayudar al restablecimiento de un ecosistema que ha sido dañado o destruido” (Foroughbakhch et al., 2011). La restauración ecológica de una quebrada urbana se desarrolla con el objetivo de mejorar el estado ecológico, y con esto recuperar algunas condiciones naturales, aumentando la heterogeneidad de hábitats, la conectividad entre ellos y su biodiversidad (Municipalidad de Bogotá, 2014), además de su funcionamiento hídrico, infiltración, erosión y tiempo de descarga (Paul & Meyer, 2009).

De acuerdo al Libro de la Política Nacional de Parques Urbanos resulta fundamental ir “*promoviendo parques que consideren criterios de pertinencia territorial y estén vinculados al paisaje y patrimonio natural del lugar donde se emplazan*”



PLANO ESQUEMATICO: Estructura Urbana (Vial + Predial) + Capa de Vegetación. Fuente: Elaboración Propia

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.

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Quebradas en buen estado y bien mantenidas brindan múltiples servicios ecosistémicos tales como soporte para la biodiversidad, regulación micro climática, regulación de los niveles de ruido propio de los sistemas urbanos y la disminución de la escorrentía superficial (Vásquez, 2016). Las quebradas, producto de su naturaleza lineal, son utilizadas como corredores biológicos por algunas especies (por ejemplo, la avifauna, anfibios e insectos), ya que conectan bosques, humedales u otro tipo de ecosistemas que se encuentren aislados, y por lo tanto ayudan a reducir el efecto “isla” (Naiman et al., 1993).

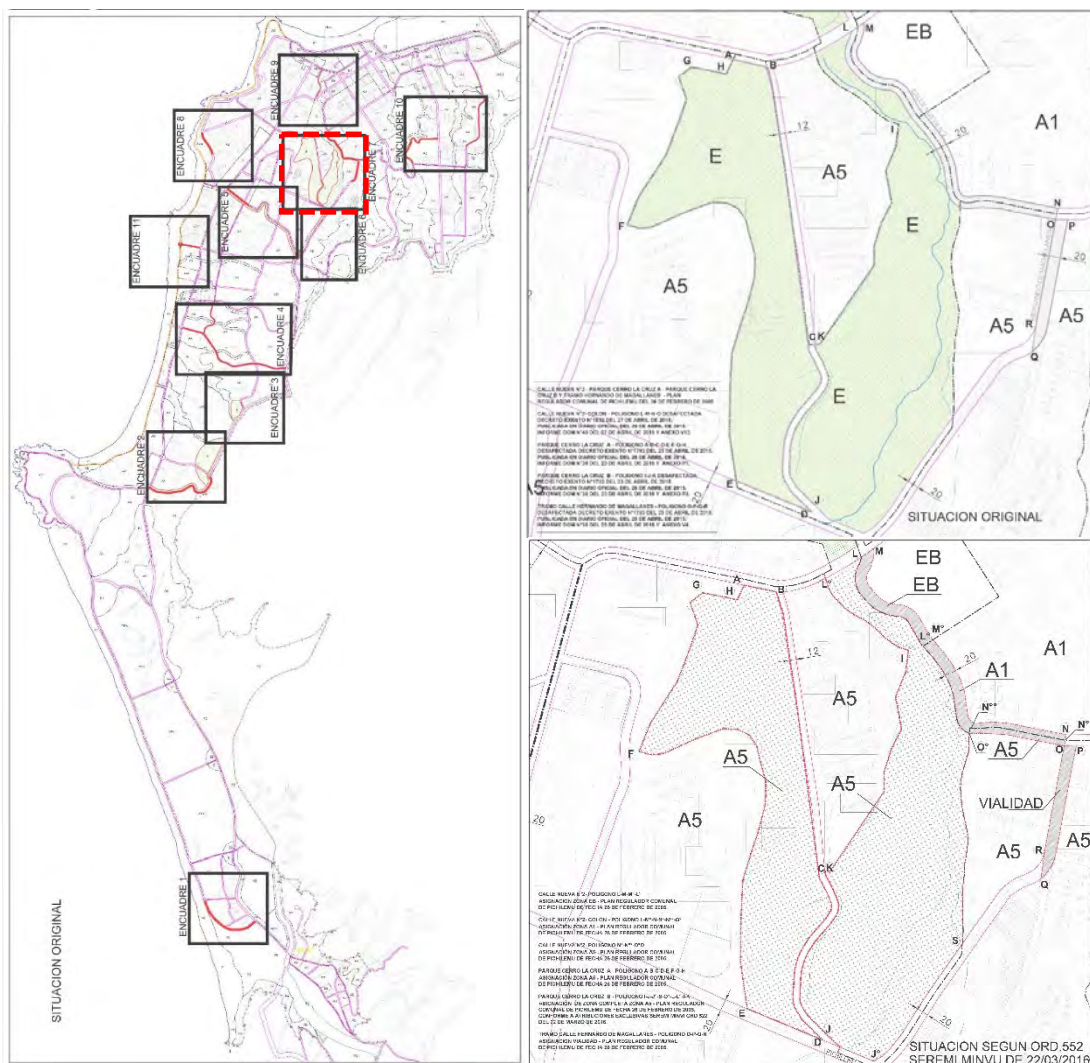
Es por esto que la fragmentación de una quebrada afecta directamente la funcionalidad de esta como corredor biológico y ecológico (agua, sedimentos y brisas entre otros), así como su capacidad de proveer servicios ecosistémicos (Brun et al., 2018). En Pichilemu, las quebradas no han sido incluidas dentro de la planificación urbana, y se observa una fragmentación progresiva y pérdida de biodiversidad en las Quebradas del León, El Hoyo y La Cruz.

#### CARACTERIZACIÓN Y TENDENCIAS: Áreas Naturales Urbanas sin resguardo al Riesgo Antrópico

La presente modificación se emplaza en uno de los sectores residenciales de la Quebrada La Cruz. 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.

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.

La siguiente imagen muestra el plano de desafectaciones que modificó el Plan Regulador del 2005, el cual levantó afectaciones en 11 encuadres de la comuna. El encuadre N°7 corresponde a la Quebrada La Cruz, y contiene el encuadre correspondiente a la presente modificación.



Izquierda: Plano de Situación Original; Derecha: Encuadre Cerro La Cruz; Arriba: Situación Existente; FUENTE: SECPLAN Pichilemu 2015.

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

En el encuadre descrito anteriormente se desafectaron 230.000 M2 de Superficie destinadas a Áreas Verdes para convertirlas en Zona Residencial Mixta -5 con la normativa urbana ya expuesta anteriormente.

Esta información comparada con el proyecto de Quebradas en Red realizado el año 2018 por parte del Grupo de Paisaje Facultad de Arquitectura de Urbanismo de la Universidad de Chile, La Asociación Territorios Solidarios de Suiza en convenio con la Municipalidad de Pichilemu, respecto al potencial de los corredores biológicos existentes en la comuna como Infraestructura Verde, da cuenta la necesidad de recuperar la Quebrada del Cerro La Cruz para reconstituir la continuidad que se perdió con la desafectación del año 2015.

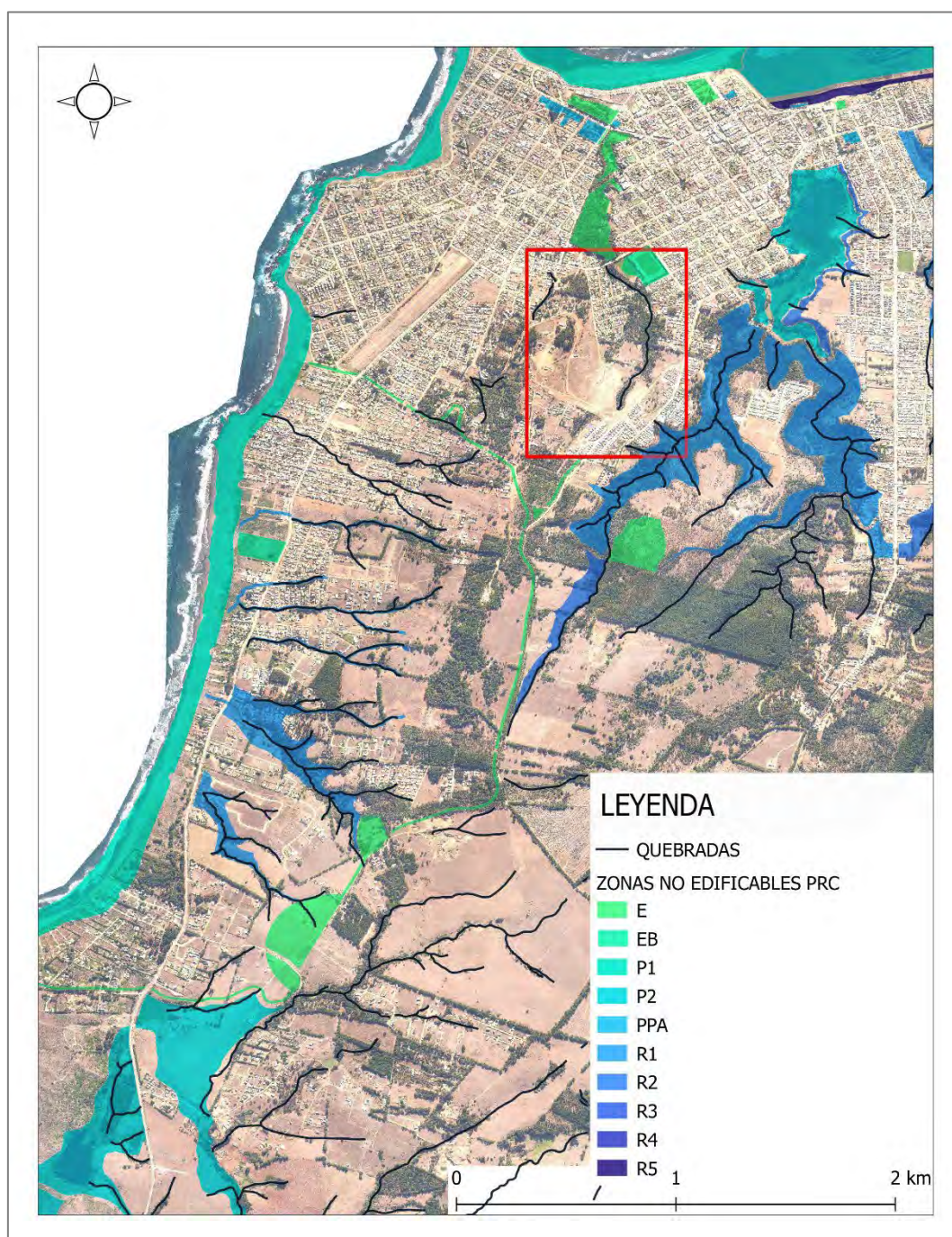
Según el Plan Regulador Comunal, las Zonas no Edificables serían las siguientes:

**1. Áreas Verdes, Deportivas y Recreativas.**

Zona E: Áreas Verdes. Zona EB: Áreas Verdes y Equipamiento Deportivo.

**2. Zonas Restringidas.** Zona R1: Restricción por cursos de agua (inundación) Zona R2: Restricción por pendientes fuertes (remoción) Zona R3: Restricción por inundación – con uso turístico temporal. Zona R4: Restricción por faja vial. R5: Ex estación de Ferrocarriles (desaparece desde el año 2019)

**3. Zonas Protegidas.** Zona P1: Protección del borde costero. Zona P2: Protección por interés paisajístico.

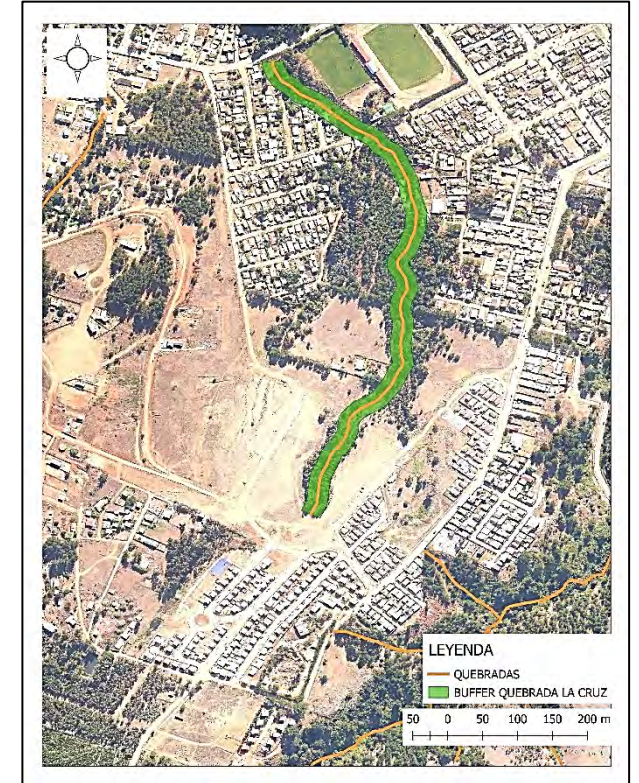
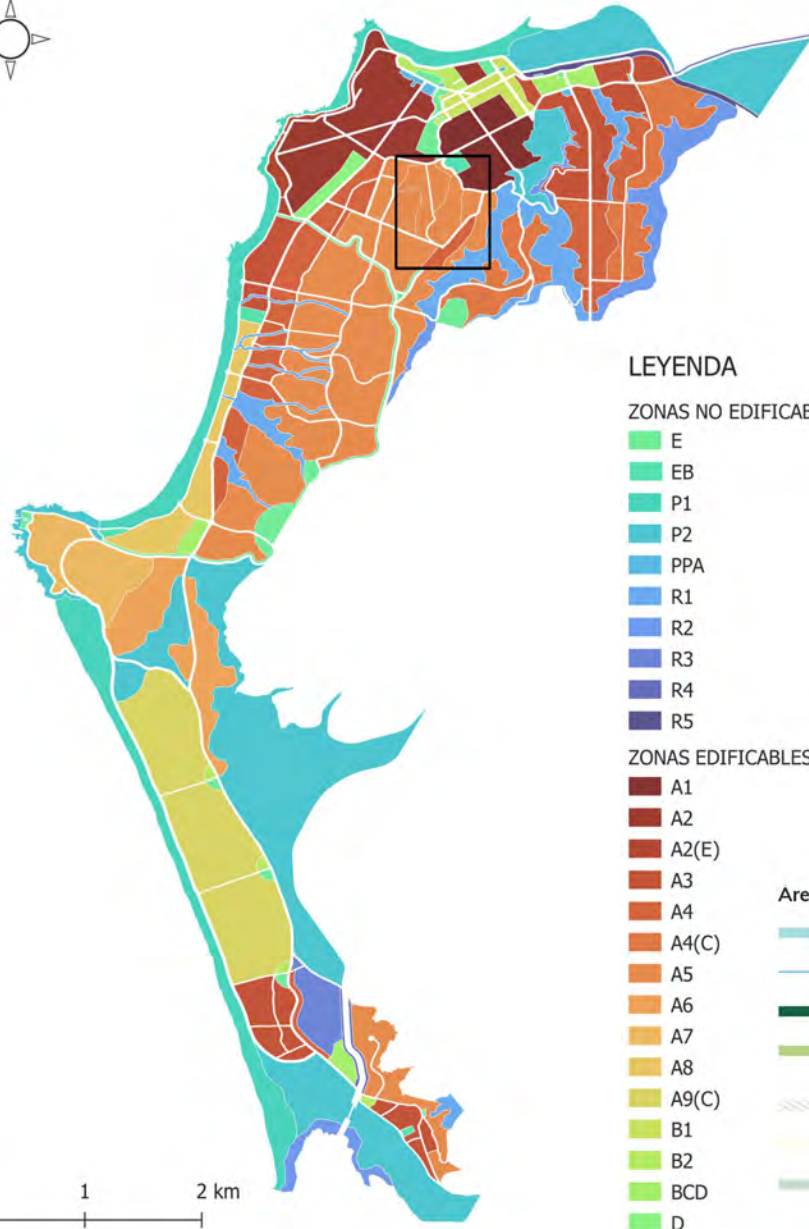


Plano de Zonas No Edificables según PRC + Quebradas + Encuadre de la Modificación.

FUENTE: Elaboración Propia



### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



**TENDENCIAS:** Superficie de Áreas Verdes naturales con características de corredor biológico, con asignación de uso de suelo residencial.

Izquierda: Zonas Edificables/No Edificables según PRC.

Centro: Áreas de Interés Natural Proyecto Quebradas en Red.

Derecha encuadre de la Modificación: En verde (Buffer Quebrada La Cruz) se señala la superficie Zonificada Actualmente como ZA5 y que será Modificada como Área Verde en el contexto de la presente Modificación.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

❖ **FCD3: Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación**

Las calles son la forma más importante de espacio público.

La proporción de espacio vial del total del suelo urbano es determinante en la eficacia del desarrollo urbano. Las ciudades que no cuentan con suficiente espacio público están expuestas a una transformación más lenta y a una más difícil modernización. Muchos de los procesos de reestructuración de éxito se han centrado principalmente en la entrega de una nueva estructura de espacio público. Las ciudades con altas densidades particularmente necesitan espacio público y espacio vial para dejar espacio suficiente para la interacción social, la circulación y el tendido de la infraestructura. (CEPAL, 2014).

Dentro de los factores que inciden en que una calle sea de alta calidad son: las aceras con dimensiones suficientes para los usuarios, organizando las posibles obstrucciones fuera de la ruta accesible. Debe tener cruces suficientes y en lugares adecuados; con el tráfico regulado, con espacios públicos laterales, bien iluminados, señalizados, con amplitud visual, con equipamiento de base (escaños, basureros) con mantención permanente, superficies lisas y con drenajes adecuados. Fuente: CABE (2007) Pavimentadas con oro: el valor real de un buen diseño de la calle. Disponible: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/archivos/pavimentada-con-oro-summary.pdf> consultado el 5 de junio de 2012.

Una malla bien conectada facilita el transporte público y disminuye la congestión. En la expansión de las zonas urbanas, los planes deben crear una red de calles con vías arterias y calles secundarias que estén bien comunicadas a través de intersecciones. Las vías arteriales son generalmente planificadas aproximadamente a un kilómetro de distancia entre sí, mientras que las calles secundarias proporcionan enlaces entre ellas. Una vía arterial cada 1 o 1,5 kilómetros es considerada adecuada, siempre que las calles secundarias proporcionen vínculos entre sí. La malla debe conectar orígenes y destinos mediante múltiples rutas alternativas, evitando callejones sin salida. Las intersecciones cada 100 metros hacen la malla más ágil y amable para los peatones. (CEPAL, 2014)

**CARACTERIZACION: Respecto a la vialidad del encuadre a Modificar**, la malla vial ha sido el resultado de una superposición de geometrías y de subdivisiones prediales rústicas que dieron origen a las primeras ocupaciones formales del lugar. En la medida que comenzó a avanzar la ciudad hacia el Cerro La Cruz, pasaron a configurar la forma urbana del sector.

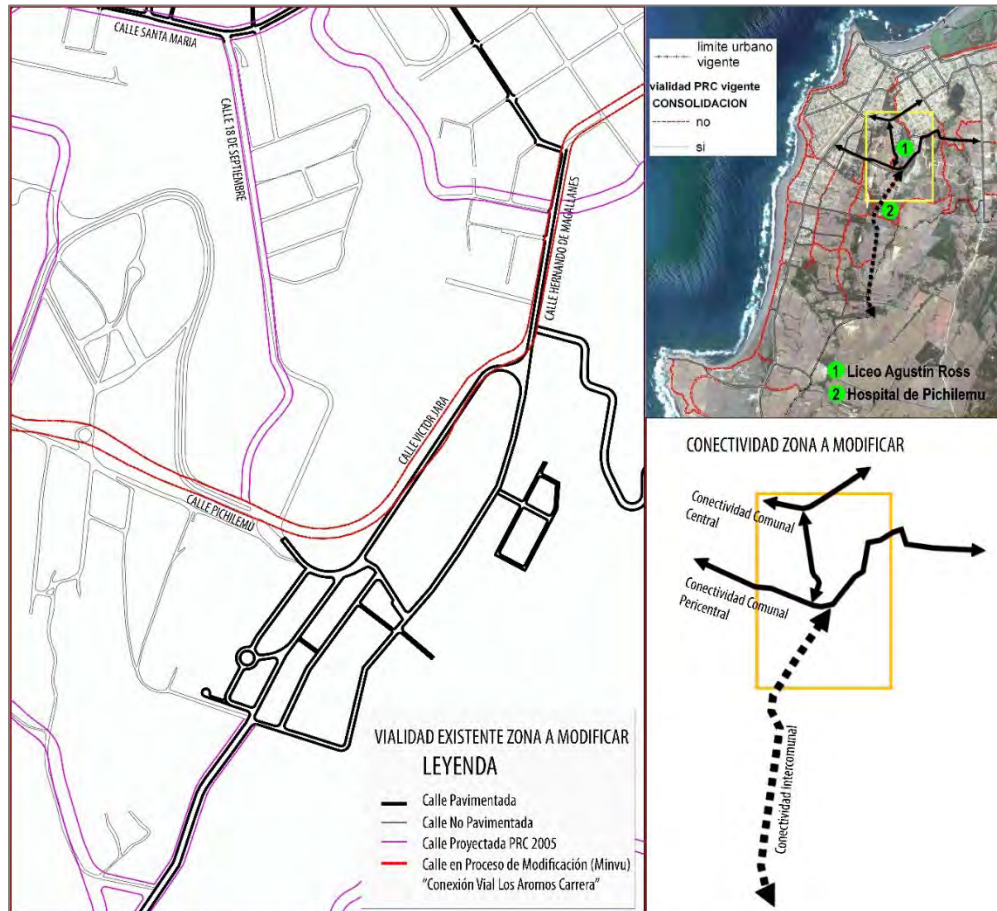
Este proceso, sumado a las condiciones naturales particulares del lugar, han generado una estructura poco funcional para el desarrollo urbano que se está experimentando, sin consideración de la quebrada como un corredor biológico a escala comunal, que podría constituirse como infraestructura verde de base para la configuración de una espacialidad urbana eficiente y sostenible.



Fotografía desde Calle Víctor Jara hacia la Quebrada.

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.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

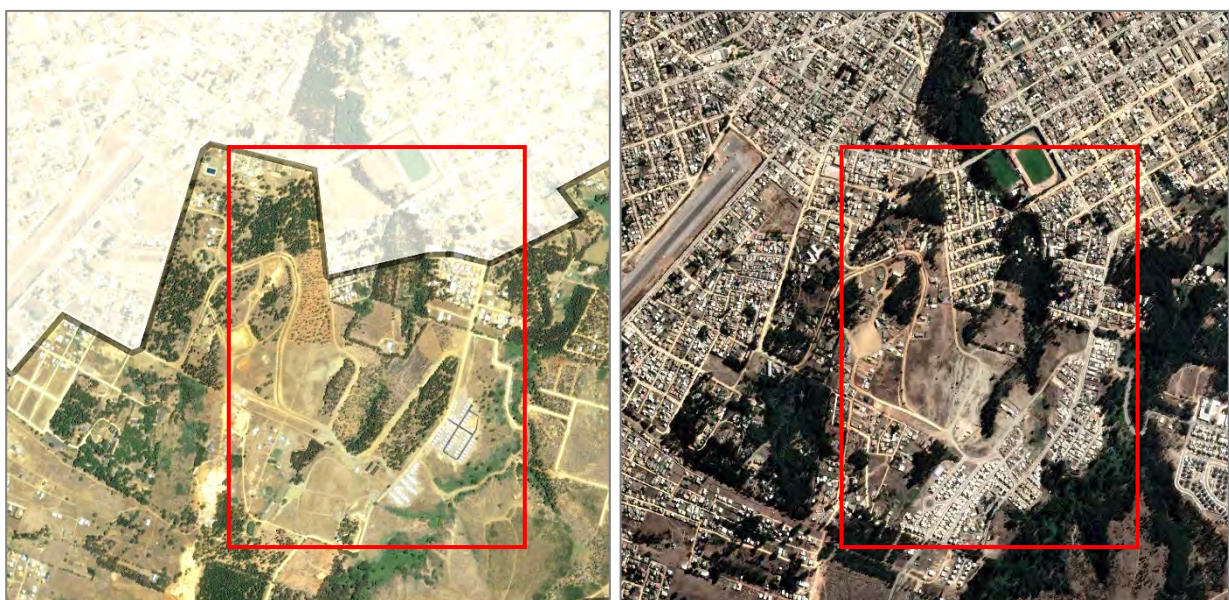


Planos y Esquemas de conectividad de la Zona a Modificar con Equipamientos proyectados.  
FUENTE: Elaboración Propia

Como se aprecia en el plano anterior, la zona a modificar se encuentra en un área de convergencia de Vial de Ejes estructurantes a escala comunal (Central y Pericentral), además de un Eje de conectividad a Escala Intercomunal. Junto a ello es necesario consolidar una red secundaria a escala barrial que permita graduar las escalas viales de la Zona a Modificar.

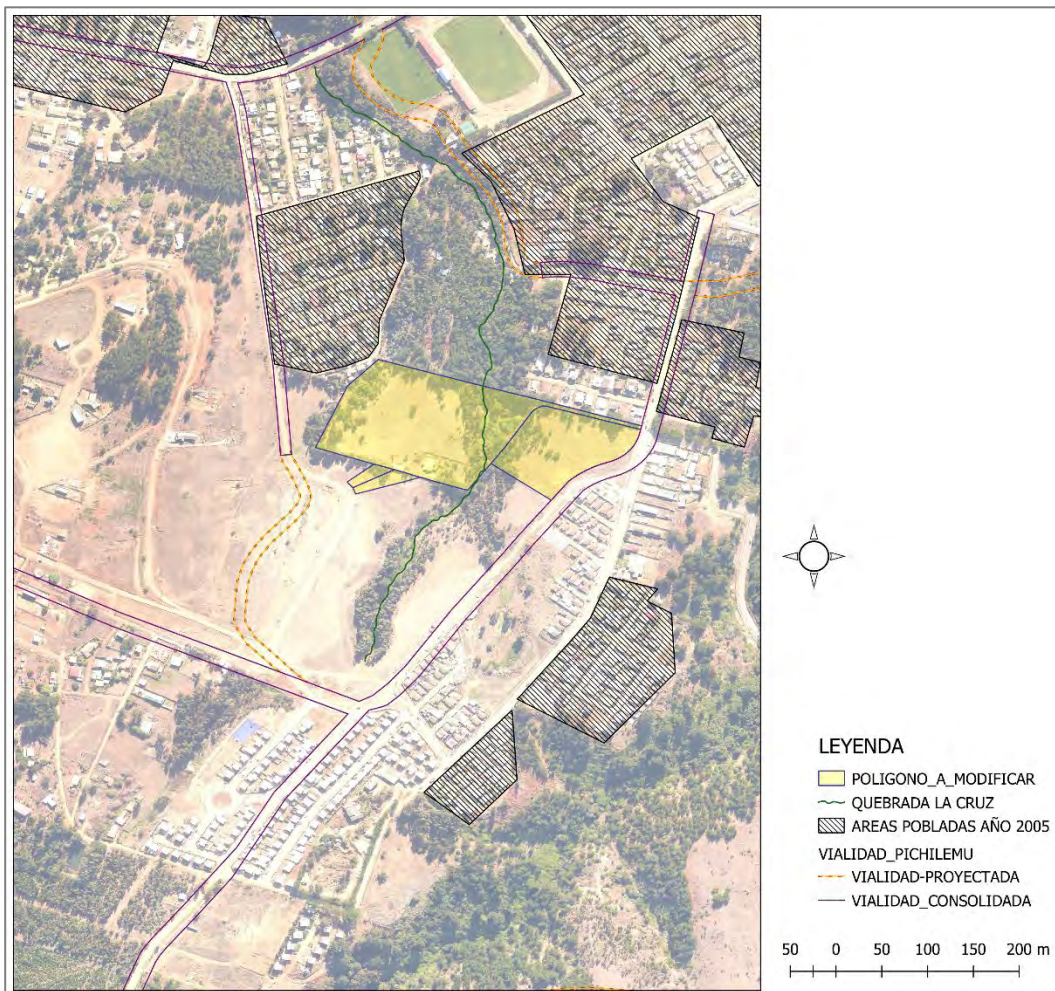
**TENDENCIAS:**

Respecto a la necesidad de generar una Estructura Vial acorde a las necesidades del lugar, a partir de las imágenes Satelitales de Google Earth, se ha hecho un levantamiento de las Zonas Pobladas el año 2005 (año de aprobación del Plan Regulador Comunal, en que se incluye esta Zona como Área Urbana) y del año 2021, para identificar tendencias de crecimiento y necesidad de accesibilidad a Vías Estructurantes.

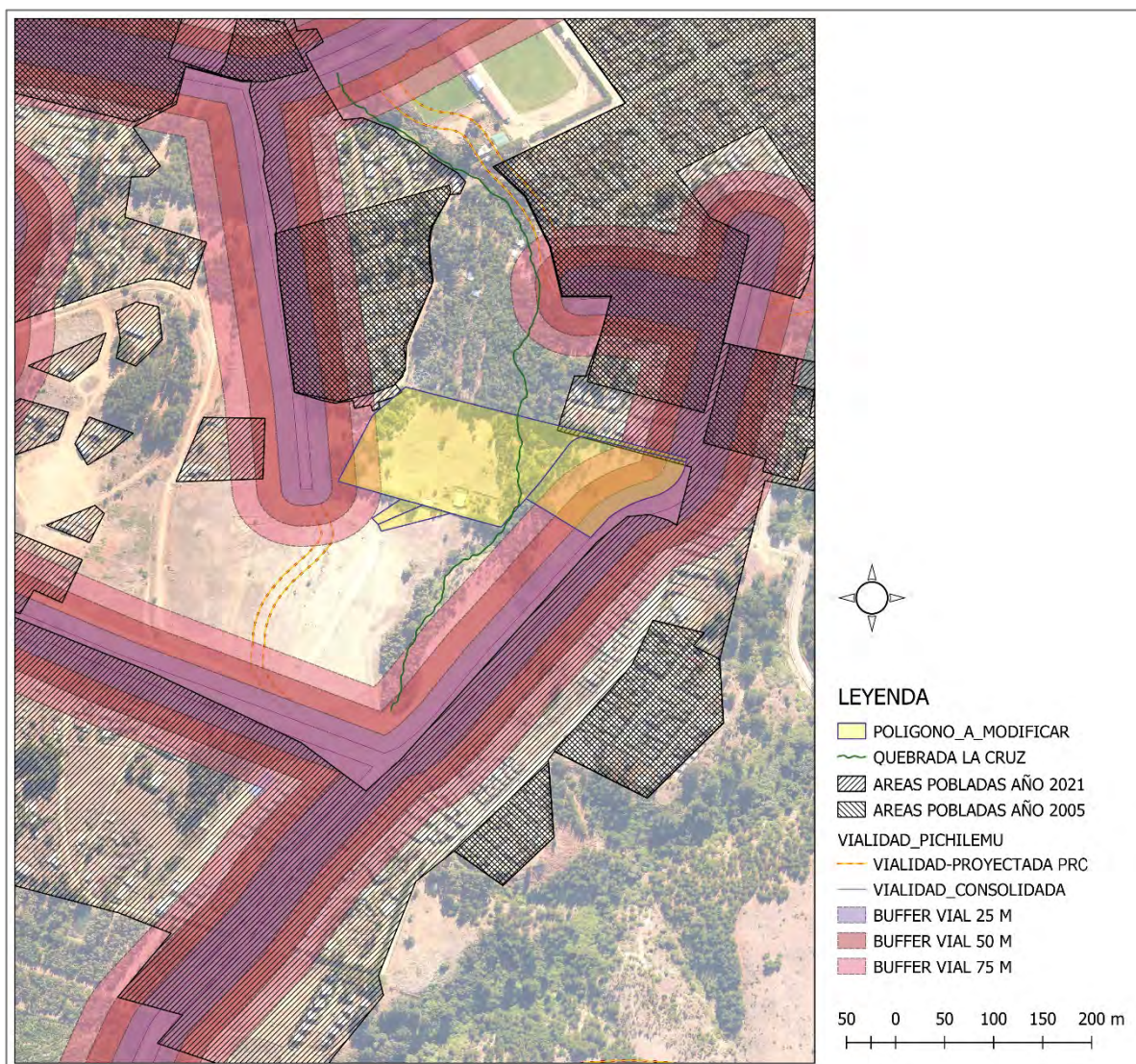


Tendencias de Poblamiento entre los años 2005 y 2021 área a Modificar. FUENTE: Elaboración Propia

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Como se aprecia en los planos anteriores, las tendencias de poblamiento del lugar 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. Como se muestra en el plano, el polígono poniente sujeto a la Modificación, se encuentra con dificultades de accesibilidad por una Vía Troncal.

## 26. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Las opciones de desarrollo se han formulado en base a los aspectos que podrían variar en función del cumplimiento de los objetivos ambientales. De acuerdo al contexto del proceso de decisión, hemos visto que los proyectos detonantes son los que definen densidades y alturas de edificación específicas, no se han planteado alternativas posibles, puesto que en este caso la norma se adaptará a lo requerido por cada proyecto.

A través del estudio del estado del arte sobre el tema se concluye que el regreso a la ciudad compacta es la alternativa para un posible desarrollo sustentable en las ciudades intermedias de América Latina. (Hermida et al., 2015)

Si bien en el área del urbanismo sustentable se han desarrollado modelos de cálculo para densidades óptimas según criterios de economía energética, y de aprovechamiento de los recursos medioambientales de cada localidad, para que se equilibre el diseño urbano con las variables climáticas, topográficas y específicas de cada municipio, etc., (Mesa&Gómez, 2017) para el caso de la presente modificación, se ha considerado que el terreno del Comité Leonardo Da Vinci tiene 10.000m<sup>2</sup> aproximados, y se compone de 30 familias, la densidad requerida será de 120hab/ha.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Lo mismo ocurre para la estimación de alturas máximas; puesto que se requiere adoptar a los requerimientos programáticos del proyecto del Liceo el cual requiere de una altura mínima de 12m.

Por lo anterior es que las condiciones urbanísticas asociadas a: Densidades Máximas y Alturas Máximas de más específicos que serán abordados durante la próxima actualización del PRC. En este sentido, la incorporación de estrategias bioclimáticas en el diseño es fundamental para mejorar la eficiencia de la ciudad a nivel energético. (Mesa&Gómez, 2017).

No obstante, ello la propuesta conserva las tendencias del barrio y establece un marco de desarrollo compacto para una zona peri central. Muchos autores abordan el desarrollo urbano sostenible desde distintas perspectivas, pero todos convergen en que las principales características son: la compacidad, la eficiencia, la cohesión social, la complejidad, la caminabilidad, la conectividad, el espacio público y la equidad. (Mesa&Gómez, 2017).



“Patrones de ordenamiento de la ciudad compacta y difusa. FUENTE:<https://www.redalyc.org/journal/3692/369251998002/html/>”

Un sistema vial bien diseñado, puede generar grandes beneficios en la forma urbana, favorece el flujo de servicios públicos que una ciudad necesita para funcionar; conforma el corazón de “lo público” y se constituye como un factor clave en la calidad de vida de una ciudad. Permiten el desplazamiento y comunicación de personas y son conductos para los negocios y el intercambio de bienes y servicios. Las calles bien planificadas pueden convertirse en el símbolo de una ciudad. (CEPAL, 2014).

Las calles son la forma más importante de espacio público.

La proporción de espacio vial del total del suelo urbano es determinante en la eficacia del desarrollo urbano. Las ciudades que no cuentan con suficiente espacio público están expuestas a una transformación más lenta y a una más difícil modernización. Muchos de los procesos de reestructuración de éxito se han centrado principalmente en la entrega de una nueva estructura de espacio público. Las ciudades con altas densidades particularmente necesitan espacio público y espacio vial para dejar espacio suficiente para la interacción social, la circulación y el tendido de la infraestructura. (CEPAL, 2014).

Edificación; para efectos de la presente modificación se definen en base a la cartera de proyectos específica. Se requiere del análisis a una escala comunal para evaluar tendencias y fijar densidades en base a estudios

Dentro de las variables que determinan las opciones de desarrollo que son realmente posibles para lograr los objetivos estratégicos planteados en la decisión de la presente modificación, se encuentran los componentes de Estructura Vial y la Planificación de las Áreas Verdes.

A continuación, se presentan las opciones de desarrollo sustentable en estas materias:

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

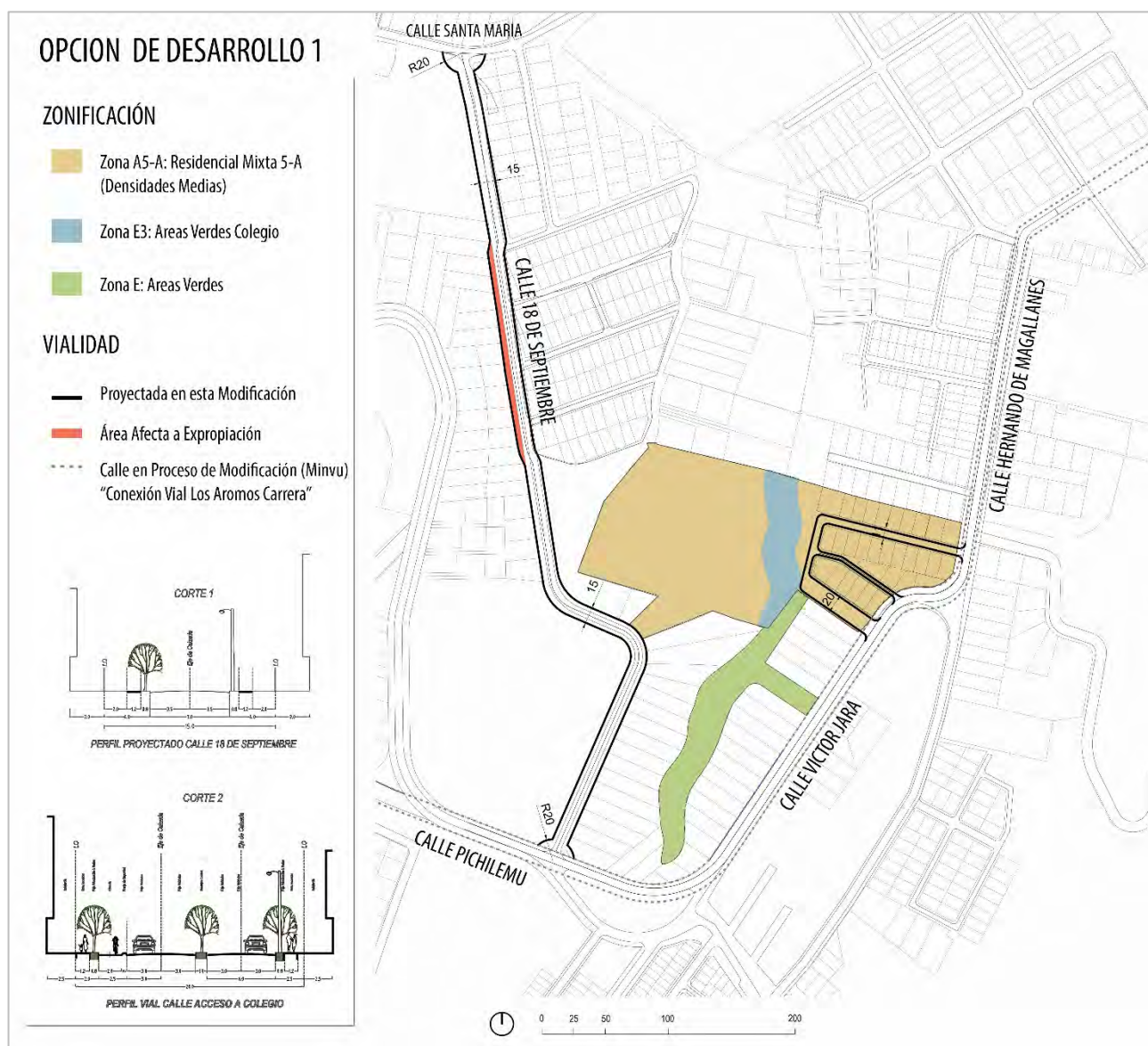
**26.1 Opción de Desarrollo Urbano 1: Intensificación de Uso de Suelo según Tendencia (Media Densidad)**

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 Flias.	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

A continuación, se presentan los predios individualizados según Zonificación especificada en el cuadro anterior. Para el caso de la Calle 18 de septiembre, ésta será proyectada con un ancho entre LO de 15m, medida desde los cercos existentes de la Villa Santa Teresita hacia el poniente.





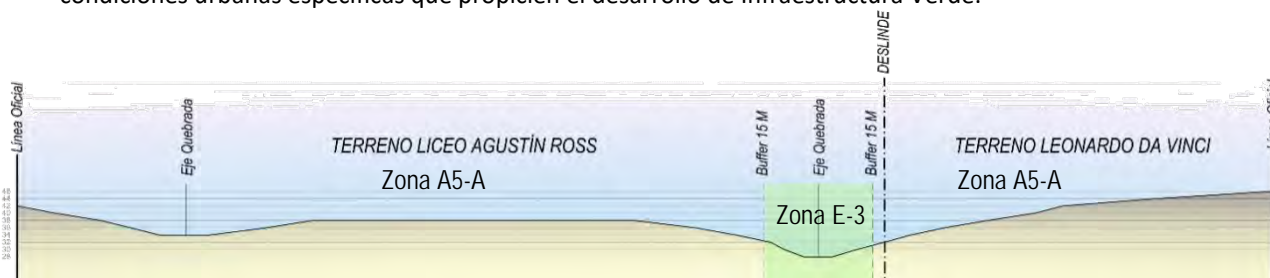
**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

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 <sup>2</sup>	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
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>Zona E: Áreas Verdes</b>	
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 <sup>2</sup>	
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.	
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>Zona E3: Áreas Verdes Equipamiento</b>	
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 <b>Certificación de Edificio Sustentable (CES) al menos en proceso</b>	
Coefficiente de Constructibilidad	0,2	

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

<b>Coefficiente de Ocupación de Suelo</b>	10% en primer piso (hasta los 3,5 metros); en segundo piso hasta alcanzar constructibilidad (edificando sobre los 3,5 metros)
<b>Altura Máxima de Edificación</b>	2 pisos o 7 metros.
<b>Rasante</b>	Según OGUC
<b>Sistema de Agrupamiento</b>	Aislado
<b>Cierros</b>	Cierros: 90% Mín. de transparencia al Bien Nacional de Uso Público, 2 metros de altura máx.
<b>Tamaño Predial Mínimo</b>	5000m <sup>2</sup>
<b>Densidad Bruta Máxima</b>	N/A
<b>Antejardín mínimo</b>	N/A
<b>Condiciones Especiales</b>	Los proyectos que no cuenten con la CES se aplicarán las normas urbanas de <b>ZONA E: Zona Área Verde</b> . 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.

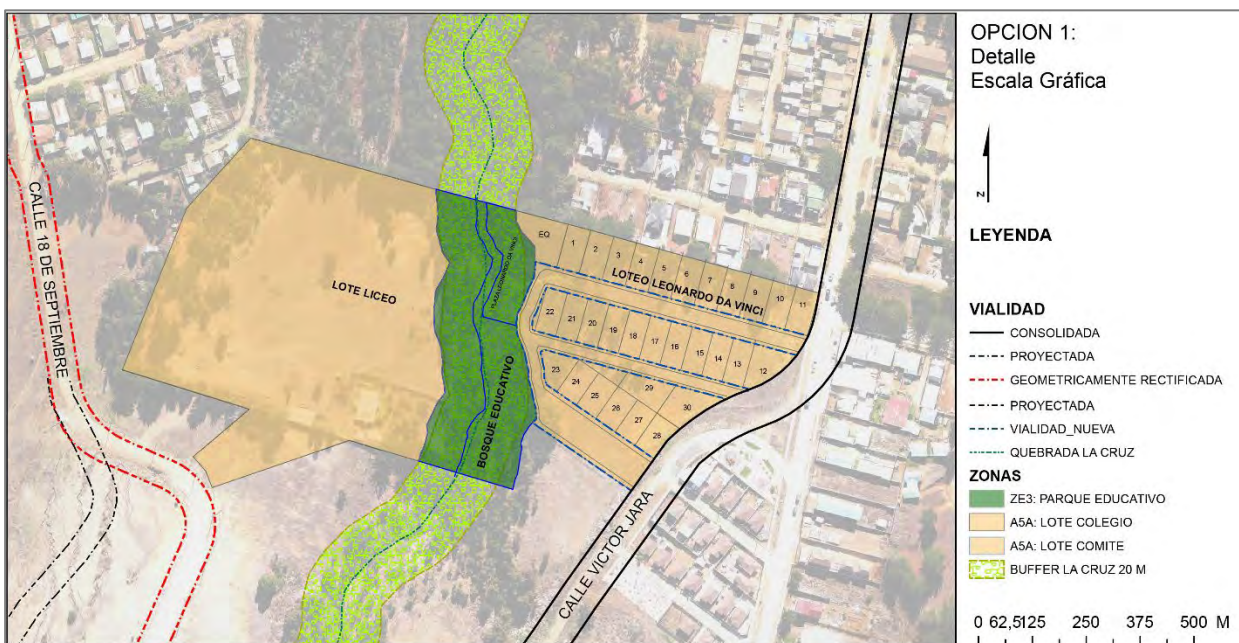
El terreno del colegio que se encuentre afectado por la quebrada se le asignará como Zona E-3, con condiciones urbanas específicas que propicien el desarrollo de Infraestructura Verde.



Modificación propuesta en sección transversal terrenos Colegio, Quebrada, terreno Comité Leonardo Da Vinci. FUENTE: Elaboración Propia

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.



Detalle Opción 1

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

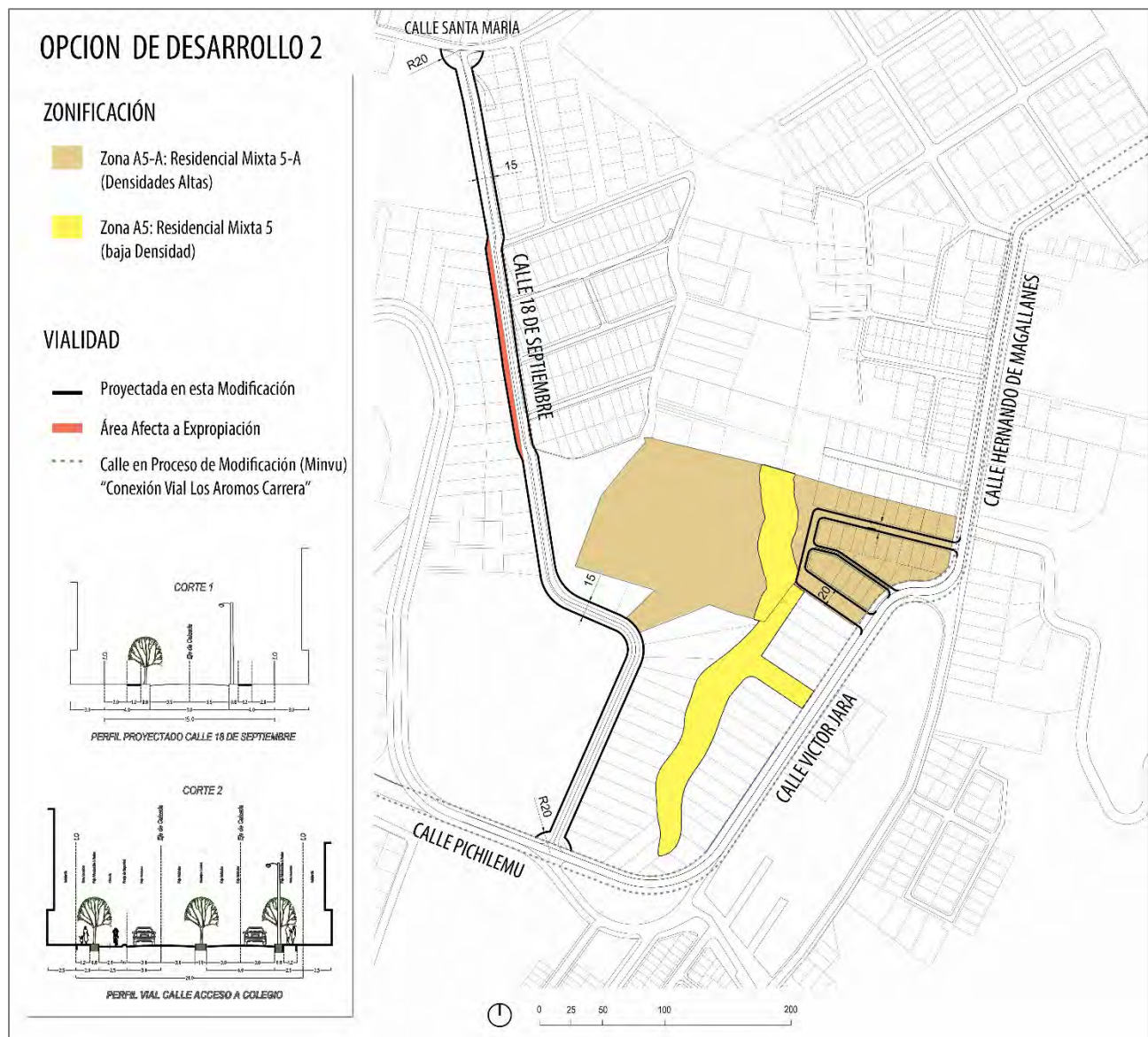
**26.2 Opción de Desarrollo Urbano 2: Intensificación de Uso de Suelo duplicando Tendencia (Alta Densidad)**

Esta opción propone la Modificación del Plan Regulador Comunal de un Sector de la Zona A5, duplicando las tendencias de crecimiento del sector, con el objetivo de intensificar los usos de suelo, para los predios destinados a Vivienda y Equipamiento. Respecto a la quebrada, con el objetivo de conservar la baja intensidad de uso de suelo, se mantiene uso de Suelo ZA5.

**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 Flias.	10695	Z-A5	Z-A5A
Lote Quebrada Liceo	Municipalidad de Pichilemu	-	6421	Z-A5	Mantener Z-A5
Lote Quebrada Privado	Particular (Luis Polanco)	-	8110	Z-A5	Mantener Z-A5

A continuación, se presentan los predios individualizados según Zonificación especificada en la tabla anterior. Para el caso de la Calle 18 de septiembre, ésta será proyectada con un ancho entre LO de 15m, según señala el plano, desde los cercos existentes actualmente de la Villa Santa Teresita hacia el poniente.



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

A continuación, se presenta el recuadro con la descripción de las nuevas condiciones urbanas por Zona:

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	0,9	Aumento de 40% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
Coefficiente de Ocupación de Suelo	60%	Aumento de 50% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
Altura Máxima de Edificación	3 pisos o 15 m	Aumento de 66% en función de la Edificación de la Infra. Deportiva del Liceo Agustín Ross
Rasante	Según OGUC	Sin Modificación
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Sin Modificación
Cierros	60% mínimo de transparencia al BNUP, 2m de Altura	Sin Modificación
Tamaño Predial Mínimo	200m <sup>2</sup>	Disminuye en relación al desarrollo predominante del sector
Densidad Bruta Máxima	240 hab/ha	Aumento de 600 % en función del Loteo Leonardo Da Vinci
Antejardín mínimo	3m	Disminuye en relación al desarrollo predominante del sector
Condiciones Especiales	No Contempla	Sin Modificación

Para la faja de quebrada se mantiene la Zonificación actual que promueve un Uso de Suelo de Baja Intensidad.



Modificación propuesta en sección transversal terrenos Colegio, Quebrada, terreno Comité Leonardo Da Vinci. FUENTE: Elaboración Propia

El aumento de Escala de la Zona A5-A a Equipamiento Mediano determina que el terreno deba enfrentar una Vía de 20 M. Por lo tanto, desde la perspectiva de accesibilidad, la Opción 2 al igual que la anterior, incorpora esta vía de acceso de 20 M, que permitirá factibilizar este aumento de escala. En esta segunda opción, la Vía si considera el atraso Motorizado de la Quebrada. La calle 18 de septiembre que se plantea en esta opción como la alternativa secundaria de acceso vehicular al área de equipamiento.



Detalle Opción 2



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**26.3 Evaluación Ambiental de las Opciones de Desarrollo**

Comparación de Alternativas en relación a los aspectos normativos que se proponen en cada una:

ASPECTOS NORMATIVOS QUE SE MODIFICAN	Alternativa 1	Alternativa 2
<b>Usos de Suelo Permitidos</b>	Incorpora Equipamiento Educativo de Escala Mediana.	Incorpora Equipamiento Educativo de Escala Mediana
<b>Coefficiente de Constructibilidad</b>	Aumento de 20% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.	Aumento de 40% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
<b>Coefficiente de Ocupación de Suelo</b>	Aumento de 20% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.	Aumento de 50% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
<b>Altura Máxima de Edificación</b>	Aumento de 33% en función de la Edificación de la Infra. Deportiva del Liceo Agustín Ross	Aumento de 66% en función de la Edificación de la Infra. Deportiva del Liceo Agustín Ross
<b>Cierros</b>	Se propone incorporar condición de cierre, para predios que enfrenten cualquier tipo de BNUP (Calle, Plaza o Parque)	Esta opción conserva la condición de cierre de ZA5
<b>Tamaño Predial Mínimo</b>	Disminuye de 600 m2 a 200 m2 en relación al desarrollo predominante del sector	Disminuye de 600 m2 a 200 m2 en relación al desarrollo predominante del sector
<b>Densidad Bruta Máxima</b>	Aumento de 300 % en función del Loteo Leonardo Da Vinci (de 40 Hab/Ha a 120 Hab / Ha)	Aumento de 600 % en función del Loteo Leonardo Da Vinci (de 40 Hab/Ha a 240 Hab / Ha)
<b>Antejardín mínimo</b>	Disminuye de 5 M a 3 M en relación al desarrollo predominante del sector	Disminuye de 5 M a 3 M en relación al desarrollo predominante del sector
<b>Tratamiento de la Quebrada</b>	Modifica su Uso de Suelo a Área Verde (ZE) y Área Verde Equipamiento (ZE3)	La Mantiene en Zona Residencial Mixta A-5 (de baja densidad)

En el siguiente apartado, se evaluarán las 2 Opciones de Desarrollo planteadas, en función del riesgo y oportunidad que presentan, a fin de reconocer y establecer posibles Efectos Ambientales.

Según la letra f) del artículo 4 del Decreto N°32/2015 del MMA, los efectos ambientales corresponden a “implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las Opciones de Desarrollo planteadas por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica”.

En primer lugar, se incorpora una “Matriz de evaluación de Riesgos y Oportunidades” para cada una de las Opciones de Desarrollo en función de los Factores Críticos de Decisión. En segundo lugar, se plantean dos evaluaciones para cada Opción de Desarrollo; “Matriz de coherencia entre los Objetivos Ambientales” y, “Matriz de coherencia Criterios de Desarrollo Sustentable. En ambos casos, la Matriz de coherencia, se evalúa según grado de coherencia: **Coherente, Medianamente Coherente y Sin Coherencia.**

**26.4 Identificación de Riesgos y oportunidades según Opción de Desarrollo**

A continuación, se evalúan los riesgos y oportunidades de las Opciones de Desarrollo en función de los Factores Críticos de Desarrollo.

<b>OPCION DE DESARROLLO 1:</b> Esta alternativa 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. Respecto a la Zona de quebrada (Buffer) genera dos Subzonas de Áreas Verdes, para promover proyectos de Infraestructura Verde asociada a los proyectos detonantes.		
<b>Factor Crítico De Decisión</b>	<b>Riesgos</b>	<b>Oportunidades</b>
<b>Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>	No presenta riesgos	Consolidar un barrio mediante una intensidad y escala de usos de suelo de acuerdo a las tendencias de crecimiento del





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

		sector, dentro del área operacional sanitaria y próximo al centro urbano y de servicios.
<b>Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>	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.
<b>Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>	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.

**OPCION DE DESARROLLO 2:** Esta opción propone la Modificación del Plan Regulador Comunal de un Sector de la Zona A5, duplicando las tendencias de crecimiento del sector, con el objetivo de intensificar los usos de suelo, para los predios destinados a Vivienda y Equipamiento. Respecto a la Zona de quebrada (Buffer), con el objetivo de conservar la baja intensidad de uso de suelo, se mantiene uso de Suelo ZA5.

<b>Factor Crítico De Decisión</b>	<b>Riesgos</b>	<b>Oportunidades</b>
<b>Intensificación del Uso de suelo en espacios con Localización Favorable</b>	La alta densidad propuesta y la altura de edificación, podría afectar los servicios ecosistémicos de la quebrada por un aumento sobredimensionado de la carga de ocupación del territorio.	Consolidar un barrio mediante una intensidad y escala de usos de suelo que duplican las tendencias de crecimiento del sector, maximizando su favorable localización respecto a la totalidad del área urbana.
<b>Protección de Corredor Biológico (Cerro La Cruz) no identificado como tal en el PRC</b>	La mantención de una baja densidad en torno a la quebrada, expone este espacio a la presión inmobiliaria y al Riesgo Antrópico sobre una extensa superficie de área con valor ambiental.	La mantención de una baja densidad en torno a la quebrada, le genera un plusvalor negativo para un uso habitacional; lo cual al encontrarse fuera del Área de evacuación frete a posible Tsunami, puede constituirse como oportunidad para la instalación de equipamiento público de Escala Menor: guarderías, sedes sociales, consultorios, etc.; que dialogue con los recursos ecosistémicos del lugar.
<b>Implementación de Estructura Vial de apoyo a los proyectos detonantes</b>	El trazado vial de acceso al terreno destinado al Liceo, no da respuesta a la principal amenaza antrópica del lugar, relacionada con la fragmentación de la quebrada, afectando directamente la funcionalidad de ésta como corredor biológico y	Mejora la 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





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

	ecológico (agua, sedimento, brisas, entre otros)	acceso con un perfil vial que posibilita la convivencia entre peatones, ciclistas y vehículos. <u>Se genera un acceso vehicular directo al predio del colegio</u> , una zona con alta accesibilidad para los residentes del sector. La permuta favorece un aumento de las superficies prediales resultantes a fin de mejorar el estándar de la vivienda.
--	--	--

**26.5 Matriz de Coherencia de las Alternativas de Estructuración Territorial con los Criterios de Sustentabilidad**

CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	Alternativa 1	Alternativa 2
<b>Planificación De Patrones Espaciales Compactos.</b> 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 resguardada del Riesgo Antrópico.	<b>COHERENTE</b> en relación a los criterios de desarrollo sustentable, en cuanto al tipo de patrón compacto que propone, puesto que posibilita barrios a escala humana, dialoga en forma armónica con el desarrollo del entorno, potencia un vacío urbano que cuenta con condiciones favorables de localización y logra integrar el entorno natural, mediante la asignación de un Buffer en torno a la quebrada, al cual se le asigna una Zonificación especial de Área Verde para potenciarla como corredor biológico.	<b>MEDIANAMENTE COHERENTE</b> en cuanto al desarrollo de un patrón compacto que posibilite barrios a escala humana. Se proyecta como la Zona más densa de la comuna, potenciando la urbanización un vacío urbano con una las mejores condiciones de emplazamiento del Área Urbana en cuanto a seguridad, acceso a redes y servicios. En relación al tratamiento de la Quebrada, incorpora un Buffer en torno a su eje para Mantener el Uso Residencial A5 de baja densidad (40 Hab/ha) para no sobre explotarla con densidades superiores a la actual.

**26.6 Matriz de Coherencia de las Alternativas de Estructuración Territorial con los Objetivos Ambientales**

OBJETIVO AMBIENTAL	Alternativa 1	Alternativa 2
<b>Potenciar el desarrollo de Barrios a escala humana intensificando el uso de suelo actual en sectores vacíos y bien localizados,</b> en relación a proximidad al centro, acceso a servicios básicos, fuera de Zonas de Riesgo Natural y que además incorpore el entorno natural, mediante la aplicación de un marco normativo específico que posibilite un patrón de crecimiento compacto en armonía con la red de corredores biológicos de la comuna.	<b>COHERENTE</b> en relación al Objetivo Ambiental, puesto que contribuye el desarrollo de barrios a escala humana en un modelo compacto respecto a las condiciones normativas que propone en densidades, y alturas de edificaciones; permitiendo la optimización de suelo bien localizado para el desarrollo de proyectos de interés social, integrando el entorno natural como parte del proceso de planificación para potenciarlo como Infraestructura Verde.	<b>MEDIANAMENTE COHERENTE</b> en relación al Objetivo Ambiental, ya que potencia el desarrollo de barrios en un modelo compacto con uso intensivo del suelo para promover proyectos de interés social; bien conectado a redes y servicios, con localización central y libre de riesgos naturales. No obstante, a diferencia de la Alternativa 1, al mantener el Uso de Suelo Residencial Mixto en la Zona de Quebrada, aunque sea de baja intensidad, desprotege la Quebrada frente al Riesgo Antrópico, y no promueve su consolidación como infraestructura verde, ni como corredor biológico.

**26.7 Evaluación Ambiental de Alternativas respecto a problemas ambientales del territorio**

La evaluación ambiental de alternativas se ha realizado a partir de lo señalado en la “Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile”. Las opciones de desarrollo se han analizado en





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

términos de los riesgos y oportunidades para el ambiente y la sustentabilidad inherentes a cada Opción de Desarrollo, sobre la base de los Factores Críticos de Decisión.

Para lograr una ponderación fundada que permita definir la Alternativa de Desarrollo más conveniente en el marco de la EAE, se ha aplicado un modelo simplificado de evaluación multicriterio denominado “Mapa Semáforo”, el cual se representa a través de una matriz que considera por cada Factor Crítico de Decisión sus Criterios e Indicadores de evaluación, asignándole un valor a cada Opción de Desarrollo Sustentable. La valoración de los indicadores previamente presentados se realiza mediante una escala (-1, 0, 1) y colores semáforo según los siguientes criterios:

- En el caso de que el atributo de la Opción de Desarrollo representa oportunidades para la decisión de planificación en relación a la medida o acción planteada para el FCD, la valoración es 1 y se asocia con el color verde.
- Cuando el atributo de la Opción de Desarrollo es neutral en cuanto a riesgos y oportunidades para la decisión de planificación en relación a la medida planteada para el FCD, la valoración es 0 y se asocia con el color amarillo. En este caso de planificación no se han presentado atributos neutrales.
- Cuando el atributo de la Opción de Desarrollo implica riesgos para la decisión de planificación en relación a la medida planteada para el FCD, la valoración es -1 y se asocia con el color rojo.

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	INDICADORES	Atributos		Evaluación	
			OD1	OD2	OD1	OD2
<b>FCD1: Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>	Capacidad de Carga de viviendas en la superficie a Modificar con Localización Favorable para intensificar Uso de Suelo.	Superficie (M2) del área a Modificar que cuenta con condiciones favorables para intensificar su Uso de Suelo, en relación a los 3 aspectos de Localización.	45946	45946	1	1
	Tendencias de crecimiento del parque habitacional	Aumento potencial del número de viviendas (Densidad propuesta/4 personas)	30	60	1	1
	Necesidad por nueva Vivienda de interés social en la comuna	Variación de la Demanda por Vivienda Social (Nº)	350	320	1	1
	Capacidad normativa para instalación de Equipamiento de Escala Mediana.	Presencia (Cant.) de terrenos destinados a Equipamiento de Escala Mediana en Zonas Peri centrales y Fuera de Riesgo.	1	1	1	1
<b>FCD2: Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>	Presencia de Áreas Verdes comunales no protegidas por el PRC y que cuentan con características de corredor biológico.	Superficie (M2) de Áreas Verdes naturales con características de corredor biológico, con asignación de uso de suelo Residencial.	0	37927	1	-1
	Acceso de la población a corredores biológicos protegidos normativamente	Cantidad de Población próxima a Infraestructura Verde	120	0	1	-1
<b>FCD3: Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>	Proximidad de zonas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto del Encuadre de la Modificación.	Cantidad de Población próxima a Vialidad Estructurante.	120	240	1	1



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**26.8 Opción de Desarrollo Seleccionada**

De acuerdo a la Evaluación realizada, la Opción de Desarrollo que mas Coherencia tiene con los Objetivos, Criterios de Sustentabilidad y menos riesgo tienes en relación a las medidas planteadas por los Factores Críticos de Decisión, es la Opción de Desarrollo 1: Intensificación de Uso de Suelo según Tendencia (Media)

**26.8.1 Descripción del Anteproyecto**

Según lo propuesto en la Ordenanza del anteproyecto de la Modificación del Plan Regulador de Pichilemu, Zona A5, se presenta a continuación las Zonas propuestas para el desarrollo sustentable del sector:

**Zona A5-A: Zona Residencial Mixta de Densidades Medias**

▪ **USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Residencial:	Vivienda unifamiliar.
Equipamiento:	A escala Mediana de: Educación, esparcimiento, deportes.
Áreas Verdes:	Parques y plazas.
Infraestructura Sanitaria:	Estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.

▪ **USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

▪ **NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

- Densidad (bruta promedio): 120 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad: 0,7
- Coeficiente de Ocupación de Suelo: 50%
- Altura máxima: Tres pisos más mansarda o 12,5 mts
- Rasante: Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento: Aislado.
- Antejardín mínimo 2,5 M
- Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo 200 m<sup>2</sup>

▪ **CONDICIONES ESPECIALES:**

No contempla.

**Zona E3 Áreas Verdes Colegio**

▪ **USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Equipamiento: A escala 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.**

▪ **USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

▪ **NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

- Densidad (bruta promedio) ---.
- Coeficiente de Constructibilidad 0,2
- Coeficiente 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 2 pisos o 7 metros.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

- Rasante Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento Aislado.
- Cierros: 90% Mín. de transparencia al Bien Nacional de Uso Público, 2 metros de altura máx.
- Tamaño predial mínimo: 5.000 m<sup>2</sup>
- **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.

Todo proyecto deberá incluir la materialización del área verde restante a la edificación, la que debe considerar los siguientes criterios de diseño y de Tratamiento de la Quebrada:

Criterios de Proyecto:

- Construcción de senderos interpretativos, inclusivos para el desarrollo de educación ambiental, afectando mínimamente lo existente.
- Promover la realización de actividades que no alteren las características naturales del lugar, ya sean investigaciones científicas, educación ambiental, etc.
- Fomento de actividades turísticas, educativas/ambientales; mejorando los senderos existentes en el área, despejando y eliminando la flora introducida y microbasurales; incorporando fiscalización permanente del municipio en este último punto.
- Instalación de señaléticas que orienten al usuario a realizar correctamente las actividades como prohibición de la caza y realización de fogatas,
- Consideración de Punto limpio de reciclaje y basureros en lugar establecido.
- Conservación de zonas prioritarias, considerando su valor en biodiversidad, como ecoturismo, educación ambiental, actividad física al aire libre (trekking), recreación, investigación o monitorización ambiental.

Criterios de Tratamiento de la Quebrada:

A la solicitud de Permiso de Edificación se debe adjuntar un proyecto de paisajismo que considere:

- Anillado gradual de especies de uso forestal, tales como pino, eucaliptus y aromos.
- Programa para la reproducción de las especies nativas: mediante un aumento de la vegetación autóctona, implementando la forestación de las especies nativas o endémicas que existen en el lugar. En ese sentido, prevalecerán las semillas y propágulos vegetativos que se recolecten en la zona prioritaria de conservación. Este proceso será gradual, entendiéndose que mucha de la flora introducida sirve de refugio y alimento para aves nativas. A continuación, se señala la época de recolección y forma de propagación según especie:

Nombre científico	Nombre común	Época de recolección	Forma de propagación	Época de siembra
<i>Peumus boldus</i>	Boldo	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Lithraea caustica</i>	Litre	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Schinus latifolius</i>	Molle	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Podanthus mitiqui</i>	Mitique	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Aristotelia chilensis</i>	Maqui	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Calydorea xiphioides</i>	Tahay	enero – abril	Semillas y cormo	mayo
<i>Pasithea caerulea</i>	Azulillo	enero – abril	Semillas	mayo
<i>Alstroemeria ligtu</i> spp. <i>ligtu</i>	Flor de la culebra	enero – abril	Semillas	mayo

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**27. RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**

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:

- 27.1 Taller de Organismos Públicos 20 de agosto del 2019**
- 27.2 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:



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

INSTITUCIÓN/ TEMA A CONSIDERAR	RESPUESTA EN EL MARCO DE LA ANTERIOR EAE	INCORPORACIÓN AL PLAN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
<p><b>CONAF</b> / 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: <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><b>Superintendencia de Servicios Sanitarios/</b> 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 en el proceso solicitar formalmente la ampliación de esta área.</p>	<p>Se informa que la totalidad del área en estudio está dentro del área operacional.</p>	<p>Se mantiene respuesta</p>
<p><b>Servicio Agrícola Ganadero /</b> 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><b>Seremi de Salud /</b> 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><b>Dirección de Obras Hidráulicas, Región del Libertador Bernardo O'Higgins MOP /</b></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,</p>	<p>Sin comentarios adicionales</p>



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

	<p>sino también zonas tipo R1 de Restricción por cursos de agua (Inundación).</p> <p>Se entiende conforme a lo indicado en el Ord. 1.88 de fecha 11 de octubre 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>	
--	--	--

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.
- 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.



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

- 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 Objetivo, mediante la formulación de las opciones de desarrollo y sus implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

**27.3 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. 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>
<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 12000m<sup>2</sup> 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. 40m<sup>2</sup>/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>



## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

### 27.4 Constitución de Mesa de Trabajo sectorial OAE

Posterior a la reunión presencial del 25 de octubre del 2021 se constituye una Mesa de Trabajo específicamente en torno al proyecto de Reposición del Liceo Agustín Ross, para acordar alternativas de Accesibilidad Vial por una calle de 20 M (por superar la carga de ocupación de 1000)

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.

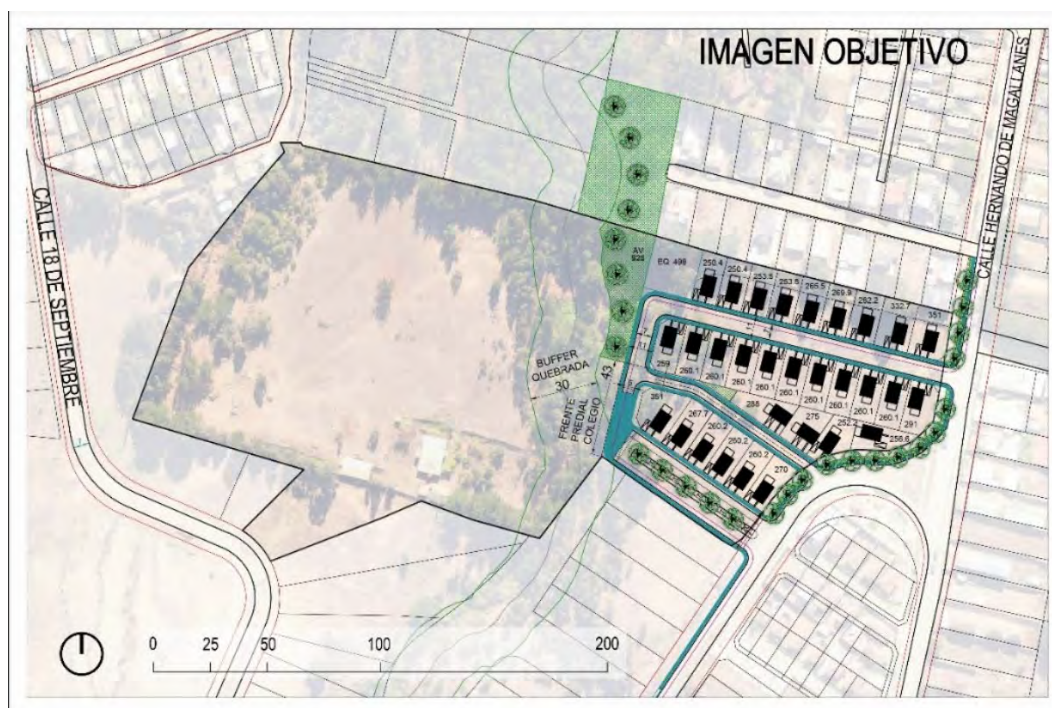
Si bien los terrenos destinados al proyecto de Reposición del Liceo Agustín Ross ya fueron transferidos al municipio, existe un convenio que condiciona su uso exclusivo para este fin. Por esta razón fue necesario realizar una consulta al GORE para validar la opción de redefinir límites prediales a fin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

### 27.5 Reunión 15 de noviembre de 2021

En modalidad telefónica con la presencia de Marcia González, SECPLAN(S) de Pichilemu; Gabriela Faúndez, Asesora Urbanista de Pichilemu; Rosa Rubios, Jefa(S) del Departamento de Inversiones del GORE; Johana Méndez jefa(S) de División del Depto. de Inversiones y Verónica García, ejecutiva de proyectos del GORE.

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.

A partir de esta información se realizan varias jornadas de diseño junto a la directiva del Comité Leonardo Da Vinci (descritas en el punto: Participación de Organismos no pertenecientes a la Administración del Estado) en las que se define el trazado vial del conjunto:



Diseño Vial Resultante del Trabajo con el Comité Leonardo Da Vinci. FUENTE. Elaboración Propia

### 27.6 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. Las observaciones sin menores: sugieren corregir geométricamente 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.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Respecto a las normas de edificación se solicita además aumentar la altura a 12 M, aumentar también el % de ocupación de suelo al menos al 50% y la constructibilidad aumentarla al 70% para optimizar el terreno con menores pendientes.

**SITUACIÓN RESULTANTE**

Terreno Colegio 24048

11788 Terreno Comité Leonardo Da Vinci

2000 Validad

CALLE 10 DE SEPTIEMBRE

CALLE HERNANDO DE MAGALLANES

0 25 50 100 200

CAMBIA NO DEJA ESCALA MAYOR Y MEDIANA

JUNTA A 0,70

SUBIR A 90% (POR SU TOPOGRAFIA SE PUESE AUMENTAR TERRENO POR GRABANA Y PUEBLOS PERDIDOS)

ZONIFICACION PROPUESTA

EL OTRO PUNTO ES EL AREA DE ESTACIONAMIENTO VEHICULARES QUE PODRIA ESTAR X 10 DE SEPTIEMBRE

DEBERIAMOS CONSIDERAR UNA ESPECIE DE ROTONDA PARA EL GIRO DE LOS VEHICULOS

BUSES ESCALARES Y OTROS.

TOMA Y DESCARGA DE PASAJEROS Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

PROGRAMA Arquitectónico 10.022 M<sup>2</sup>

Residuos 800 M<sup>2</sup>

APX. 10.822 M<sup>2</sup> que PODRIA AUMENTAR segun las PROPUESAS DE LOS CONSULTOS

Coefficiente 0,6 → 14.420 M<sup>2</sup>

Coefficiente 70 ocup. suelo 40% → 9.619 M<sup>2</sup> (TERRENO PLANO O C/til APROX. 20% = 6.733 M<sup>2</sup> DESCONTAR SUPERFICIA)

**De:** Guido Silva Perez (Arquitectura) <guido.silva@mop.gov.cl>  
**Enviado el:** lunes, 6 de diciembre de 2021 15:30  
**Para:** gfaundez@pichilemu.cl  
**CC:** 'Guillermo Pulgar Navarro Profesional Secplan I. Municipalidad de Pichilemu' <gpulgarn@pichilemu.cl>; Roberto Soto Cisternas (Arquitectura) <roberto.soto@mop.gov.cl>; Yasna Cardenas Cordova (Arquitectura) <yasna.cardenas@mop.gov.cl>  
**Asunto:** RV: Alternativas Modificación PRC Pichilemu\_ Zona A5\_Sector Liceo PICHILEMU

Estimada Gabriela, junto con saludar se agradece el envío del documento lo revisamos por lo cual adjunto nuestros comentarios, saludos  
 Atte.-

**Guido Dennis Silva Pérez**  
 Jefe Unidad de Proyectos  
 VI Región  
 Dirección de Arquitectura  
 Ministerio de Obras Públicas | Gobierno de Chile  
 +56 722 582261  
 +56 722 582249

**De:** gfaundez@pichilemu.cl [mailto:gfaundez@pichilemu.cl]  
**Enviado el:** lunes, 06 de diciembre de 2021 12:27  
**Para:** Guido Silva Perez (Arquitectura)  
**CC:** 'marcia gonzalez'  
**Asunto:** Alternativas Modificación PRC Pichilemu\_ Zona A5\_Sector Liceo

Estimado Guido; de acuerdo a lo conversado adjunto propuesta que hemos estado trabajando para factibilizar el acceso del Liceo por una vía de 20 M.  
 Como se ve en la propuesta, la mejor alternativa (que ya se acordó con el Comité) es generar un acceso por la Calle Víctor Jara que al igual que Hernando de Magallanes es de 20 MTS. Las factibilidades eléctricas y sanitarias serían desde Hernando de Magallanes, que se encuentra a una distancia aprox. de 130 M.  
 Quedo atenta a tus comentarios.  
 Saludos cordiales,

**GABRIELA FAUNDEZ FRIGONE**  
 ASESORA TERCERISTA (S)  
 Ángel Gastañón 305  
 72.2 976 5540 / 72 2 976 5600 María Corral  
 Pichilemu / Chile

Observaciones recibidas del MOP 6 de diciembre de 2021 FUENTE. Secplan 2021

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**27.7 Con fecha 9 de diciembre de 2021 se efectúa reunión presencial**

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 (en función de un Diseño Urbano ya validado por el Comité Habitacional), 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. En esta instancia se discutieron temas de pertinencia sobre la adquisición del terreno y surge la necesidad de reunirse en terreno, para visualizar la situación de la quebrada y las acciones a seguir para ir perfilando de manera más precisa los costos asociados al proyecto y sus obras asociadas.

**27.8 Vista a Terreno 16 de diciembre de 2021 por parte de Las Autoridades regionales que componen la Mesa de Trabajo**

En la primera parte de la jornada se realiza una presentación en el auditorio municipal y en la segunda instancia se realiza la ida a terreno. Se plantean las opciones de acceso al terreno, y se acuerda que la mejor alternativa es 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

Esta última es que la que permitirá empalmar el proyecto con las conexiones eléctricas y sanitarias ubicadas por Hernando de Magallanes, a una distancia de 130 M aproximadamente. No obstante, a lo anterior 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.



Registro Fotográfico presentación modificación Zona A5\_ sector Liceo\_ Jornada auditorio 16 de diciembre de 2021



Registro Fotográfico presentación modificación Zona A5\_ sector Liceo\_ Jornada de terreno 16 de diciembre de 2021

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

**27.9 Recepción de Observaciones de los OAE posterior al ingreso del Informe Ambiental (ingresado a la Seremi de MMAA el 21 de febrero 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.



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

INSTITUCIÓN/ TEMA A CONSIDERAR	APLICACIÓN A LA EAE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
<p>ORD Nº1016 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 Nº 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 Nº 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 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 Nº20.234. En relación a su sistema de evacuación de aguas servidas, este sector se encuentra incluido dentro del proyecto de <b>Construcción de Casetas Sanitarias de la Zona Urbana de Pichilemu Cod BIP Nº: 30275874, financiando por el FNDR</b>. En la imagen siguiente se grafica la situación descrita.</p>
<p>ORD Nº252 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 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>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>
<p>ORD Nº492 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. 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"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<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>

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Área de Influencia proyecto “Construcción de Casetas Sanitarias de la Zona Urbana de Pichilemu Cod BIP N°: 30275874”, financiando por el FND. FUENTE SECPLAN 2022

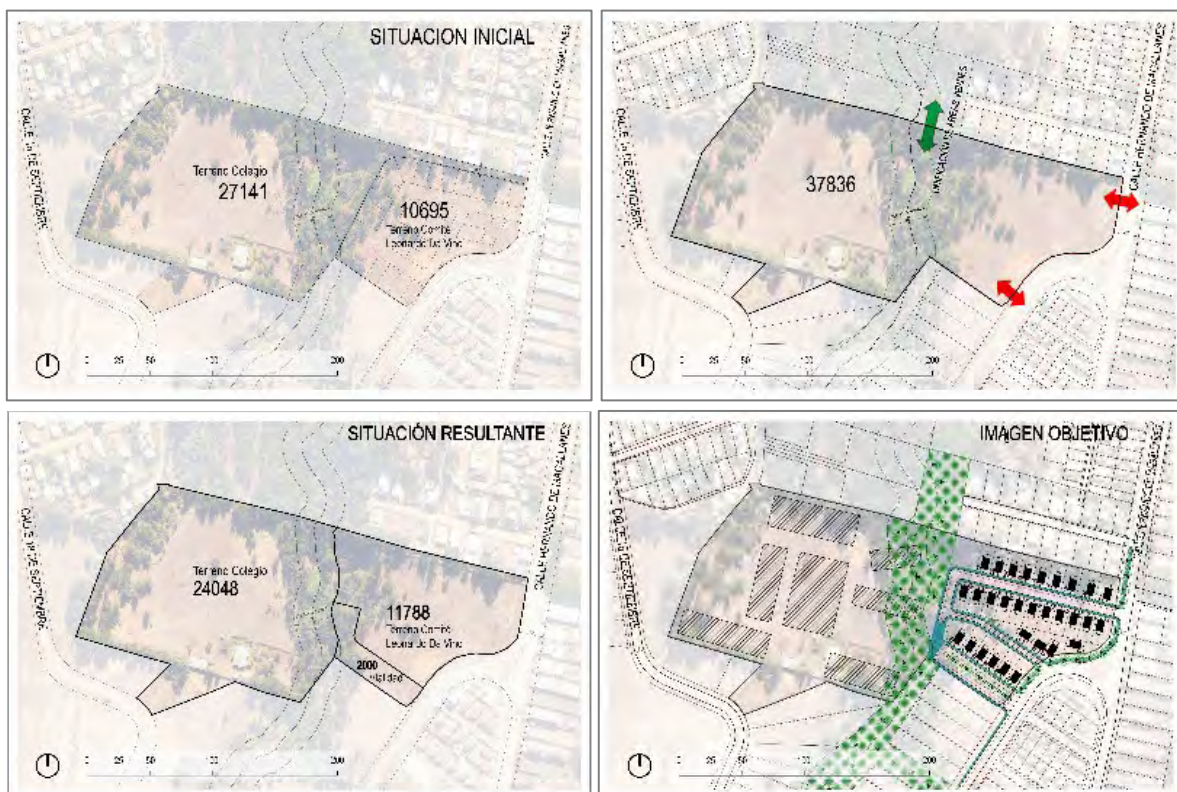
## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

### 28. RESULTADOS DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO)

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, puesto que, siendo vecinos con el terreno destinado para a reposición del Liceo, toda configuración espacial de lo público, determinará las formas de habitar del entorno inmediato.

#### 28.1 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:



Síntesis del proceso participativo trabajado con el Comité habitacional Leonardo da Vinci.

#### 28.2 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. Se acuerda generar una próxima Asamblea para exponer avances en 1 mes posterior.

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

Con la presencia de la Directiva del Comité se evalúan 3 alternativas de loteo en base a una posible fusión de los lotes correspondiente al terreno de Liceo y del Comité. Esta opción implicaría la transferencia del terreno a la Municipalidad, quien mediante su Entidad Patrocinante municipal debiera desarrollar el Loteo definitivo junto al proyecto técnico.

Esta opción posibilita al grupo postular a un proyecto de integración enmarcado en el DS-19, lo cual permitirá incorporar a socios que han quedado excluidos del proceso por su variación del puntaje de caracterización social, cuando se incorpora el Registro Social de Hogares (RSH) como sistema de calificación socioeconómica. Considerar que este comité tiene más de 10 años de antigüedad, sus realidades familiares y económicas han

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

cambiado, puesto que en su mayoría son profesionales que han aumentado sus ingresos en el transcurso de los años. 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. A continuación, se presentan las láminas expuestas durante la reunión de trabajo:

**Justificación:**

Puesto que la carga de Ocupación del proyecto del Liceo Agustín Ross supera a los 1000 Hab, se requiere acceso mediante vía de 20 M (Dato que emerge en última reunión con Organismos del Estado del 25\_10\_2021).  
Con el fin de evitar procesos masivos de expropiación por Calle 18 de Septiembre (Con perfil Actual de 12 M), es necesario evaluar alternativas de accesibilidad al Colegio por calle Hernando de Magallanes.

**Propuesta:**

Mediante la fusión de lotes, se busca en primer lugar habilitar un acceso vial al Colegio por Calle Hernando de Magallanes.

Con ello se logra además:

- Optimizar la superficie de vialidad para ambos proyectos,
- Integrar las zonas remantes (Faja de 6 Mts terreno colegio),
- Plantear un acceso común para el Colegio y el proyecto habitacional,
- Unificar criterios respecto al emplazamiento de áreas verdes del sector,
- Mejorar las superficies prediales del Comité y aumentar la constructibilidad del Colegio

SITUACION INICIAL

FUSION DE LOTES

**Situación Existente**

LOTE	INICIAL
1	209,31
2	204,75
3	204,75
4	204,75
5	207,9
6	208,13
7	214,5
8	214,5
9	214,5
10	214,5
11	214,5
12	214,5
13	214,5
14	214,5
15	214,5
16	214,5
17	214,5
18	214,5
19	216
20	219,85
21	222,08
22	224,04
23	224,25
24	224,25
25	227,07
26	236,6
27	265
28	247,4
29	287,06
30	311,91
TOTAL LOTES	6713,05
VIALIDAD	2755,95
AREA VERDE	896,1
EQUIPAMIENTO	330,8

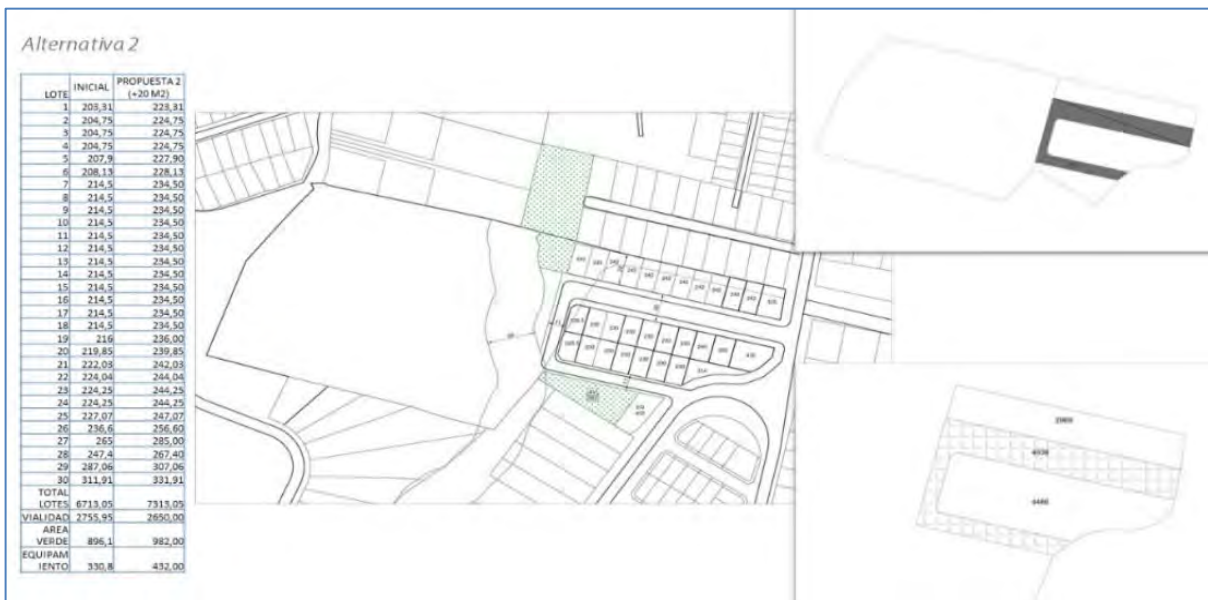
SITUACION INICIAL

FUSION DE LOTES

**Alternativa 1**

LOTE	INICIAL	PROPUESTA 1 (+5,89M2)
1	209,31	207,11
2	204,75	208,55
3	204,75	208,55
4	204,75	208,55
5	207,9	211,70
6	208,13	211,95
7	214,5	218,30
8	214,5	218,30
9	214,5	218,30
10	214,5	218,30
11	214,5	218,30
12	214,5	218,30
13	214,5	218,30
14	214,5	218,30
15	214,5	218,30
16	214,5	218,30
17	214,5	218,30
18	214,5	218,30
19	216	219,80
20	219,85	223,65
21	222,08	225,85
22	224,04	227,85
23	224,25	228,05
24	224,25	228,05
25	227,07	230,87
26	236,6	240,40
27	265	269,80
28	247,4	251,20
29	287,06	290,88
30	311,91	315,71
TOTAL LOTES	6713,05	6827,05
VIALIDAD	2755,95	2787,00
AREA VERDE	896,1	850,00
EQUIPAMIENTO	330,8	325,00

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



La directiva se pronuncia favorable por la Alternativa 3, la que resguarda mayor su privacidad y puesto que además 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. No obstante, a lo anterior, la posibilidad de tener que efectuar el traspaso del terreno al municipio, les genera dudas y se oponen, aun cuando esta opción implica la inclusión de socios que no se ajustan al RSH requerido para postular el FSV.

La Directiva solicita rectificar esta tercera alternativa con el fin de mejorar una vialidad independiente respecto a la del colegio, considerando la alta actividad y afluencia de público que tiene un colegio con esta carga de ocupación.

Por parte del Órgano Responsable, se aclara que estas opciones son preliminares, que deben ser desarrolladas por la Entidad Patrocinante en conjunto con la asamblea ampliada del comité.

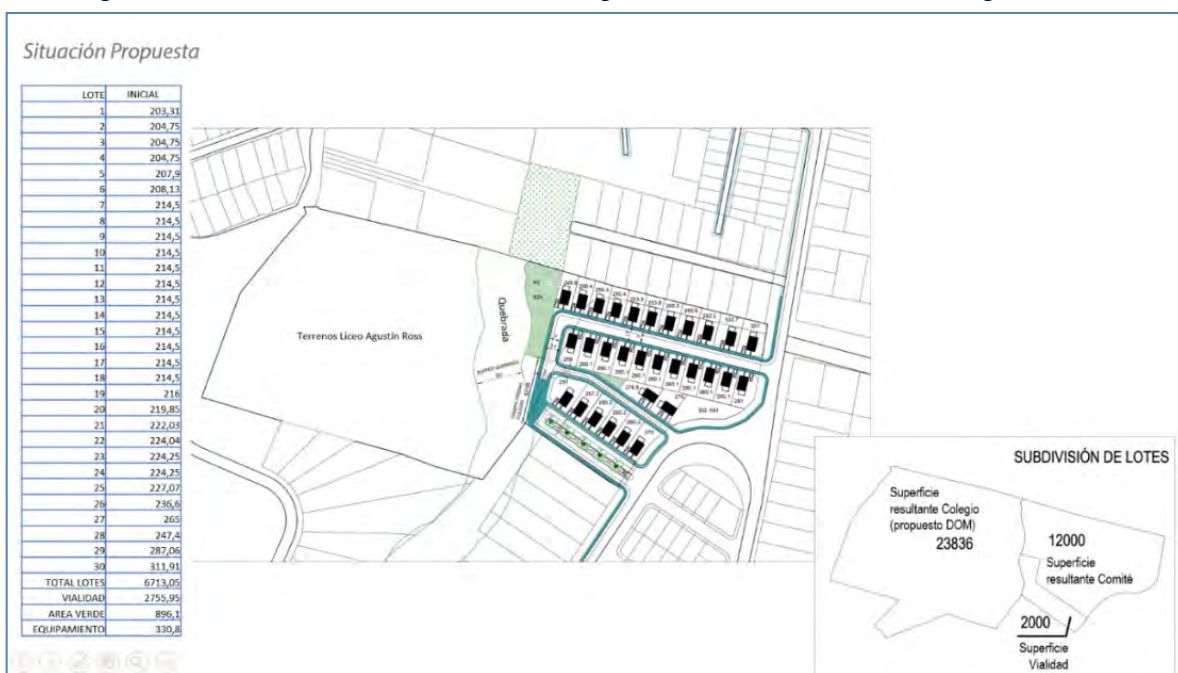
**28.4 Reunión de Trabajo con la Directiva del Comité Leonardo da Vinci: 18.11.2021**

En esta segunda instancia se expone por parte del Órgano Responsable la tercera alternativa trabajada en función de los requerimientos de la directiva. Se expone y se acuerda junto a la directiva abrir la consulta a la asamblea ampliada.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

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. Fue bien recibida por parte de la Directiva y se decide exponer la opción trabajada en Asamblea.

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.



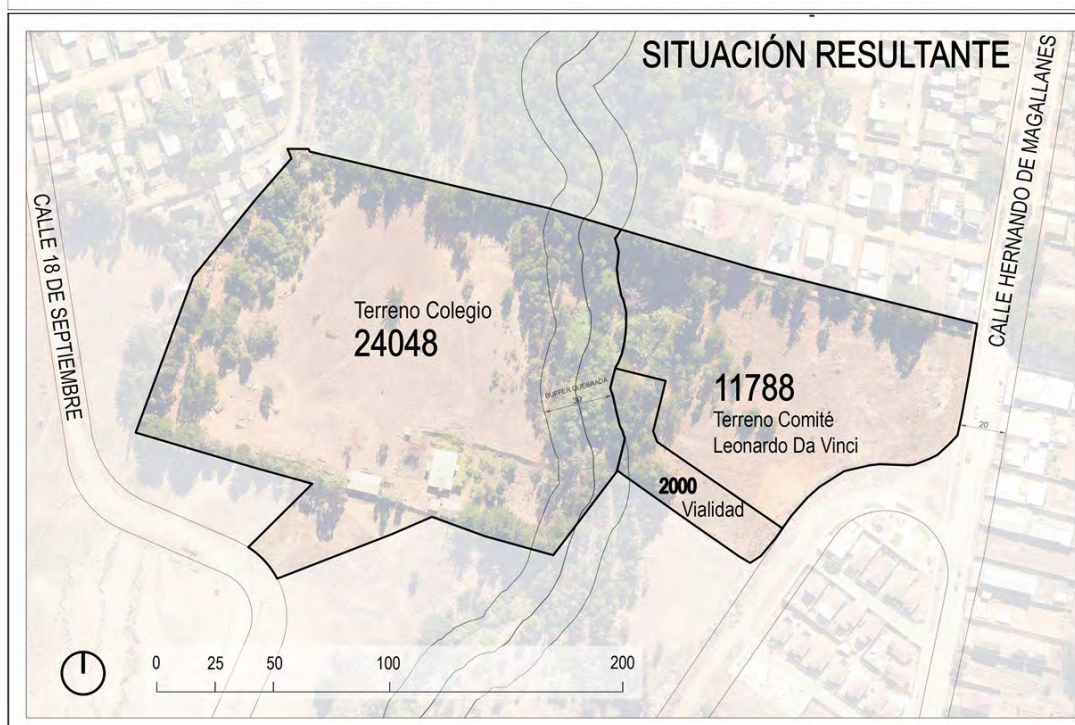
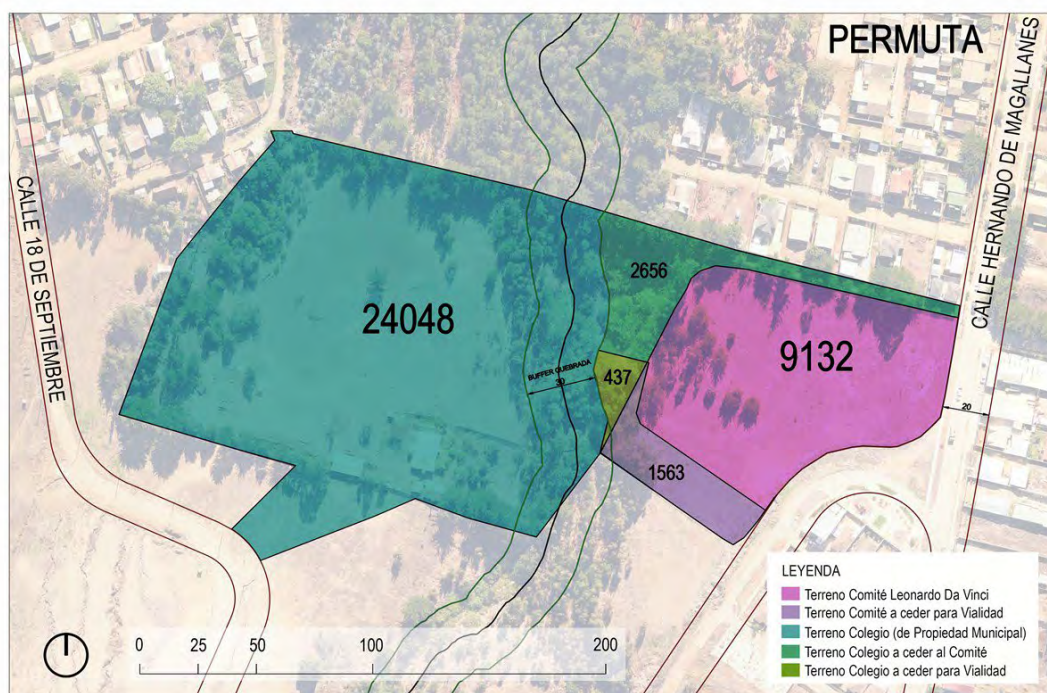
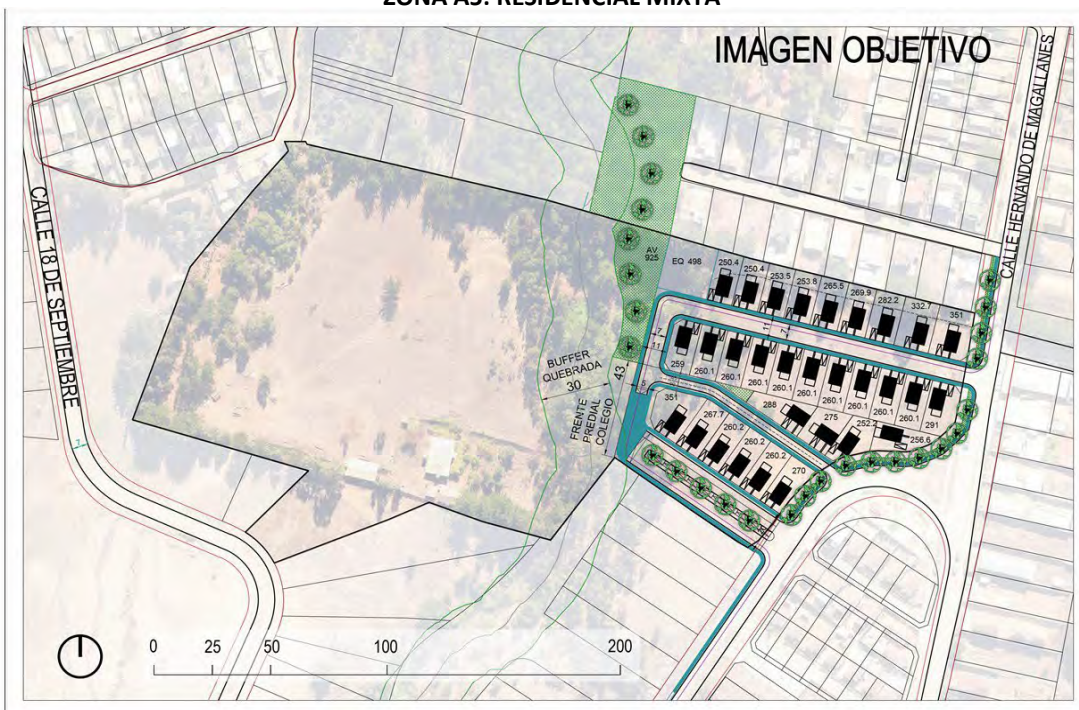
Alternativa de Loteo aprobada por Directiva del Comité Leonardo da Vinci 18 de noviembre de 2021

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

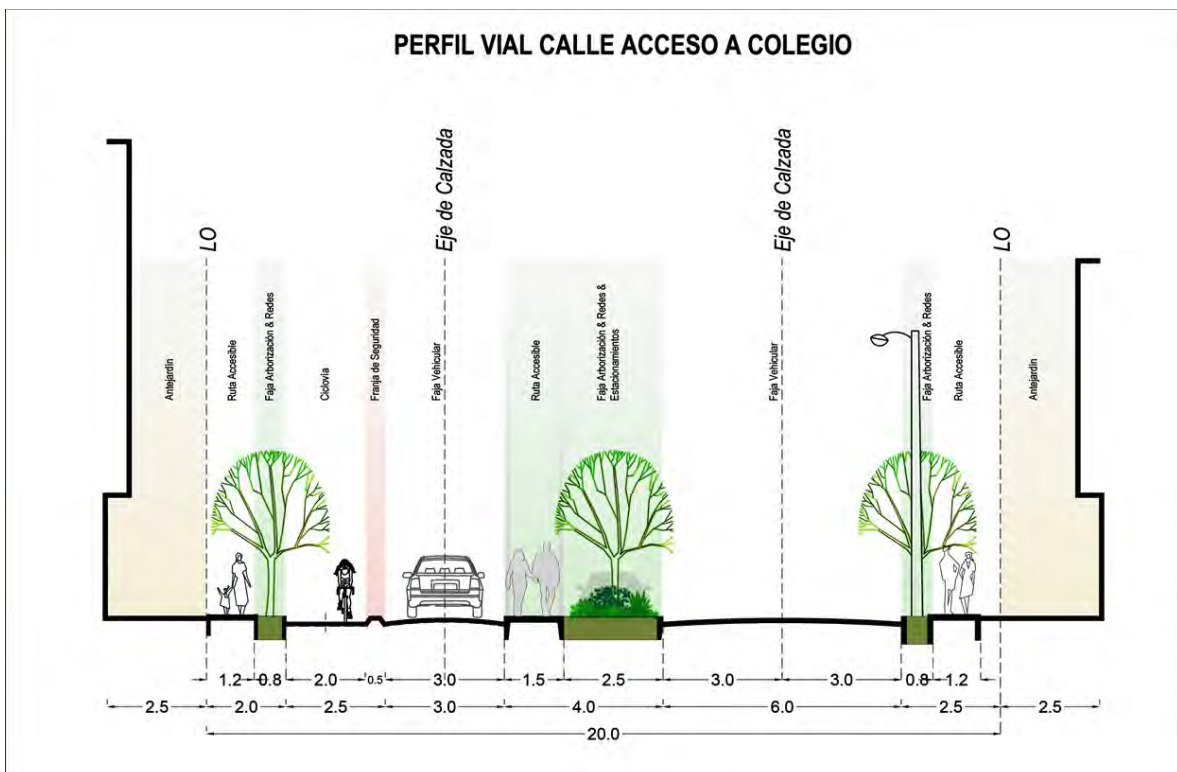
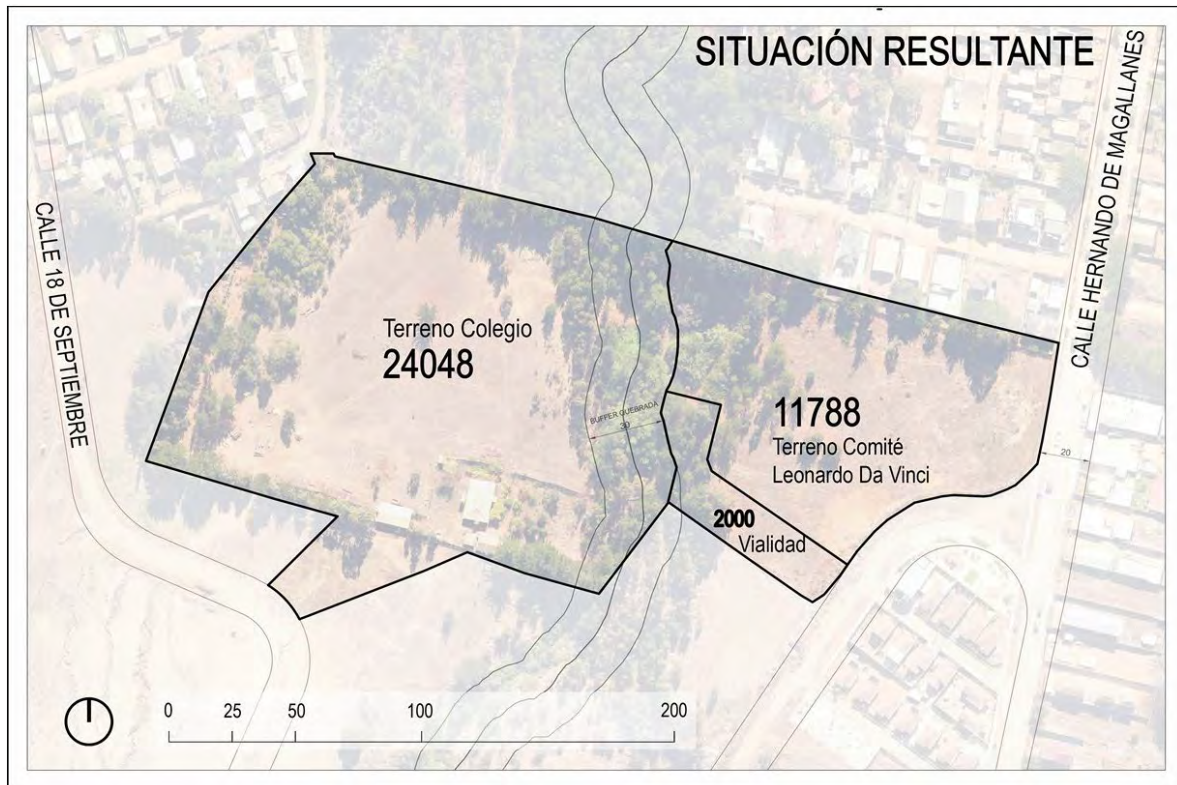
En esta instancia se expone la alternativa trabajada con el comité, se muestra la operatoria de la permuta mediante imágenes y se reciben algunas consultas respecto al emplazamiento de las viviendas cercanas a la quebrada. Se aclara que ninguna quedará dentro del Buffer de protección realizado a 15 M 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. A continuación, se muestran las imágenes presentadas en Asamblea:



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



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:

**28.6 Primera Audiencia Pública 10 de Julio del 2019**

**28.7 Segunda Audiencia Pública 08 de agosto del 2019**

En el cuadro siguiente se resumen las observaciones recibidas, en la segunda columna se muestra la respuesta entregada en tal instancia por parte del Órgano Responsable; y en la tercera fila se vincula la observación al contexto de la actual EAE



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

INSTITUCIÓN/ CONSIDERAR	TEMA A	A	RESPUESTA EN EL MARCO DE LA ANTERIOR EAE.	VINCULACIÓN CON LA ACTUAL EAE
En reunión de trabajo se especifica que la vialidad poniente de la modificación no es coincidente con la vialidad existente en la realidad.			Se indica que, como parte del proceso de modificación, se ajustará al trazado existente.	Se mantiene respuesta
Se solicita poder incorporar la alternativa de trazado de vialidad oriente poniente, de categoría local, que ayude a generar una			Se indica que se acoge la propuesta y el anteproyecto considerará una vialidad local, que asegure accesibilidad no solo en el sentido oriente – poniente del área de modificación, sino también colabore en entregar accesibilidad a un lote interior que puede ser potencialmente adquirido para inversión social.	<b>Frente el levantamiento ambiental realizado en la Quebrada, se cancela la posibilidad de atravesar con una vialidad el polígono de intervención en esta modificación.</b> Dentro de las alternativas de solución, se plantea una nueva vía de ancho entre LO 20m por Calle Víctor Jara, que permita acceder al nuevo equipamiento educacional desde Calle Víctor Jara <b>sin atravesar la quebrada</b> . A su vez se establecen principios geométricos para definir la red vial secundaria en función del nuevo conjunto habitacional.
Representantes del Comité de Vivienda Leonardo da Vinci pregunta si esta modificación sustenta un proyecto de vivienda social para 29 familias en un lote de 1ha.			Se informa que la densidad asociada a su proyecto es de 116hab/ha y que la modificación efectivamente permite en terrenos de 1 ha la densificación a 120hab/ha (30 viviendas), por lo tanto, es completamente coherente.	Se mantiene respuesta
Se consulta respecto de generar área verde dentro del área de la modificación.			Esta solicitud, sin perjuicio resultaba muy interesante, se tuvo que desarticular ya que la zonificación original de esta zona, hasta el año 2015 correspondió a Zona E (Área Verde), la cual fue desafectada por la aplicación del Artículo transitorio de Ley N°20.971, siendo condición futura obligatoria no poder ser zonificado nuevamente con ese uso.	<b>En esta segunda instancia de EAE, se Zonifica como Área Verde el predio en el cual se emplaza la quebrada,</b> tanto para su conservación como para su protección frente a posibles riesgos. Respecto a la zona de quebrada que está inserta dentro del predio del colegio, se le asignará la normativa de área verde, sólo para un primer nivel de edificación, liberando de esta restricción a los pisos superiores sobre los 3m edificados.
El representante de Villa santa Teresita indica que están en un proceso de saneamiento del loteo, amparado en la Ley N°20.234. Y pregunta si esta modificación ayuda o entorpece esta alternativa. Complementa el DOM presente, informando que efectivamente ya está ingresado el expediente y no se requeriría de ninguna modificación normativa para su regularización, ya que es una ley de excepción y permite hacer salvedades respecto de las densidades existentes de proyectos y las permitidas por el IPT.			Se recomienda estudiar de manera detallada la real conveniencia de incorporar esta zona, ya que la normativa de excepción propuesta no ayudaría a regularizar la situación existente. Más aun cuando está en proceso de saneamiento.	Este Loteo ya ha sido saneado, por lo que no se ve afectado en ningún aspecto por esta modificación.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

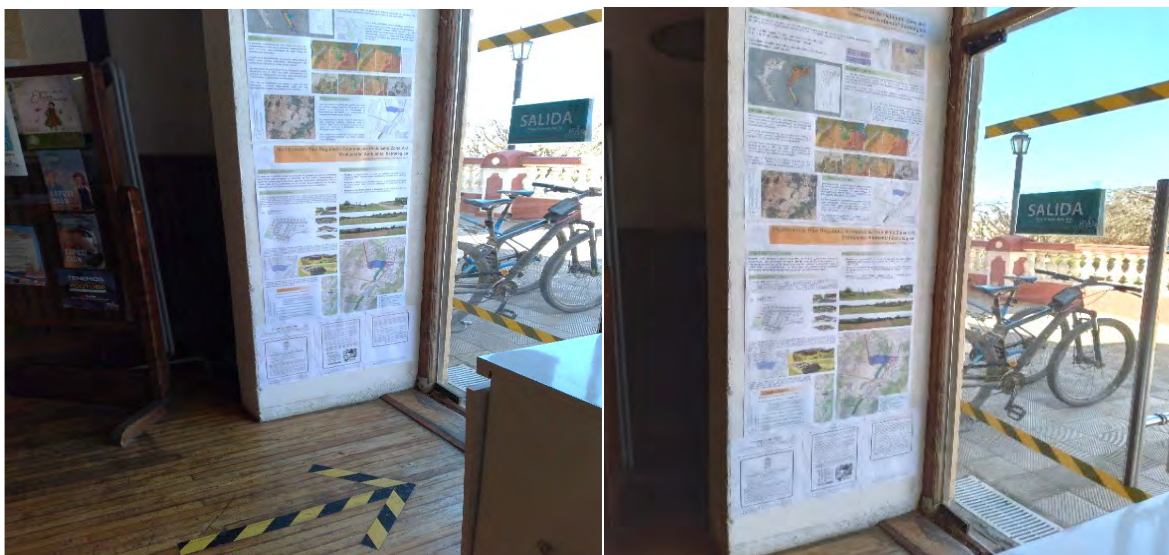
<p>Representante de la Junta de Vecinos Santa Teresita, expone que este lugar es un foco de problemas para la comunidad, en cuanto a que presenta micro basurales y al no estar iluminada representa un riesgo en la noche por los asaltos.</p>	<p>Este problema ambiental ya había sido constatado, se ratifica. Se indica que el desarrollo de esta zona implicaría lograr darle usos y continuidad al territorio, lo que evitaría los inconvenientes derivados a los terrenos eriazos al interior de la ciudad.</p>	<p>La intensificación y diversificación de usos de suelo, acompañado de una red vial con un diseño apropiado (Iluminación, equipamiento), sumado a espacios públicos de calidad, se proyectan detonantes para promover un cuidado y una vigilancia natural del espacio.</p>
<p>Representante de los propietarios del sector sur del área de estudio, informan que esperaran esta modificación para coordinar eventuales gestiones con comités de vivienda, ya que en las actuales condiciones normativas no ha habido interés de compra por ninguna inmobiliaria.</p>	<p>Se indica que esta modificación mejora la posibilidad de venta a proyectos de vivienda social, en consecuencia, se acoge.</p>	<p><b>En el actual proceso, no se consideran estos lotes por no ser partícipe de los objetivos principales de la modificación. Este proceso se enmarca en la Ley N°21.078 Sobre Transparencia del Mercado del Suelo, para evitar efectos especulativos en zonas de crecimiento urbano.</b></p>

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 Objetiva 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 Objetiva, y su publicación en el Diario Oficial. También se expuso el proceso de inicio en la página de la Municipalidad.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Registro fotográfico del proceso de Exposición Pública Láminas Inicio EAE. Formato 90\*60. Fuente: Elaboración Propia / SECPLAN, octubre 2021



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

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:

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 Lizana Rebolledo	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	

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

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.

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.

**28.8 Audiencia Pública 24 de marzo de 2022**

En esta oportunidad, se desarrolló la tercera audiencia pública del proceso con la presencia de 38 asistentes. En esta instancia se expuso todo el trabajo desarrollado con los Organismos de la Administración del Estado respecto a la situación de la Quebrada, se expuso el trabajo desarrollado junto al Comité Leonardo da Vinci, y se expuso el Catastro Florístico de la quebrada realizado por Gonzalo Arancibia, el agrónomo a cargo del estudio. En esta instancia no se reciben observaciones adicionales.

**28.9 Reunión COSOC 25 de marzo de 2022**

Como parte de las instancias aprobatorias, se presenta en reunión extraordinaria del COSOC el Informe Ambiental y el Proyecto final de la Modificación. Se entregan las fechas relevantes del proceso y no se reciben nuevas observaciones.

**28.10 Audiencia Pública 27 de abril de 2022**

Esta se realiza como instancia aprobatoria por parte de la comunidad, y se informa a los presentes respecto a las fechas relevantes del proceso. Se abre la posibilidad de emitir observaciones, sin embargo, en esta instancia no se reciben nuevas opiniones. Se informa respecto al proceso de observaciones, que culminó el 12 de mayo, sin observaciones adicionales.



Registro Fotográfico Audiencia Pública 24 de marzo de 2022



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

## 29. MARCO DE GOBERNABILIDAD

Respecto a las capacidades institucionales disponibles para llevar a cabo el proceso de EAE, se encuentra en primer lugar como Órgano Responsable a la Municipalidad de Pichilemu, quien a través del Departamento de Asesoría Urbana ha planificado y formulado todas las etapas del proceso. Para evaluar las condiciones naturales de base en relación a la quebrada, que permitieron generar el Criterio de intervención en relación a los aspectos naturales de la zona de intervención, se contó con el apoyo de un profesional agrónomo, quien realizó un diagnóstico de la situación ecológica de la quebrada, con un levantamiento de especies, además de recabar información sobre los valores ambientales que deben ser incorporados al proceso de planificación.

Cabe señalar que el área de Asesoría Urbana mantuvo contacto permanente con el Departamento de Proyectos, dependiente de la SECPLAN, quien entrega las prioridades y los requerimientos urbanos a incorporar en los instrumentos de planificación. La unidad de Medioambiente también ha entregado apoyo a la definición de los valores ambientales de escala comunal, colaborando en el Desarrollo del Diagnóstico, aportando en información en la cuantificación y caracterización de las áreas verdes, aclarando el déficit real en función de las áreas verdes disponibles en la comuna que son efectivamente mantenidas por el municipio.

En el Marco del Trabajo con los Organismos de la Administración del Estado se desarrolló una coordinación entre las instituciones involucradas en el proceso de Diseño y ejecución del Proyecto:

ACTORES INSTITUCIONALES	INTERESES
<b>Gobierno Regional de O'Higgins</b>	Financiamiento del terreno para la ejecución del Liceo Agustín Ross con categoría de Edificio "Sello" que permita acoger la creciente matrícula de Pichilemu, proyectada a 20 años.
<b>Secretaría Regional Ministerial de Educación</b>	Definición del Programa Arquitectónico para obedecer a los estándares de Liceos Obra Sello en el Fortalecimiento de la Educación Pública, dentro de los cuales se encuentra seleccionado el establecimiento de la Comuna, de acuerdo a lo señalado en ORD. N°1473.
<b>Ministerio de Obras Públicas Región de O'Higgins</b>	Elaboración de los Términos de Referencia para la Licitación y Contratación del Proyecto de Arquitectura y Especialidades del Liceo. Definir criterios normativos del terreno para factibilizar técnica, económica y legalmente el terreno con estos fines.
<b>Secretaría Comunal de Planificación-Asesoría Urbana</b>	Articulador de los actores, formulador de las alternativas de solución, y Órgano Responsable del proceso de Modificación del IPT

Si bien la Mesa de trabajo institucional se conformó al principio de esta etapa de la Modificación, el proceso de toma de decisiones se desarrolló una vez que se tomó acuerdo con el Comité respecto a la forma urbana predominante del Conjunto. Con este acuerdo preliminar se pudo evaluar y acordar en la Mesa de Trabajo Institucional que la mejor manera de factibilizar esta alternativa era mediante una subdivisión de ambos terrenos y posteriormente mediante la figura de la Permuta se canjean los terrenos según el diseño desarrollado con el Comité, con el fin de optimizar las zonas edificables y de resguardar la faja de la Quebrada.

Con la visita a terreno efectuada el 16 de diciembre por parte de las Autoridades Regionales que componen la Mesa de Trabajo, se acordó llevar a cabo estudios más específicos, en principio una Mecánica de Suelos.

A partir de aquello el Municipio desarrolla el proceso de Licitación de la Topografía y la Mecánica de Suelos para evaluar los costos asociados a las obras de mitigación que implicará la ejecución del Liceo.

Los resultados de este Estudio se obtuvieron el 20 de mayo del 2022 y los resultados fueron enviados a la División de Arquitectura del MOP mediante Ord N° 735 de fecha 24 de mayo de 2022; a Sernageomin mediante correo electrónico y a la Dirección General de Aguas, en respuesta a sus observaciones recibidas mediante Ord N° 252 del 27 de abril de 2022.

En definitiva, se estima pertinente que toda observación respecto a las factibilidades técnicas del terreno se asuma en la etapa del proyecto de arquitectura del Liceo de esta forma toda obra de arte será diseñada acorde al proyecto específico. De esta forma se avanzará en el presente proceso de Planificación.





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**29.1 DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y GOBERNABILIDAD**

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

Factor Crítico De Decisión	Riesgos	Oportunidades	Directrices
<b>Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable.</b>	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.	<u>Directriz de Planificación y Gestión:</u> Promover un desarrollo urbano continuo y compacto respecto a las áreas urbanas consolidadas. <u>Directriz de gobernabilidad:</u> Regulación de cumplimiento de las condiciones urbanas propuestas en el sector en cuanto a Criterios de Sustentabilidad
<b>Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>	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.
<b>Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>	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”



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**29.2 PLAN DE SEGUIMIENTO Y RETROALIMENTACIÓN PARA INTEGRACIÓN DEL PROCESO DE DECISIÓN Y RESULTADOS DE LA EAE**

<b>FCD: Suelo Habitacional con alta densidad en espacios con Localización Favorable</b>				
Directriz de Planificación y Gestión: Promover un desarrollo urbano continuo y compacto respecto a las áreas urbanas consolidadas.				
<b>Indicador</b>	<b>Descripción</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Plazo de Medición</b>	<b>Fuente de Información</b>
N° permisos de edificación para construir viviendas y equipamiento en sitios de estudio.	Se contabiliza el N° de permisos de edificación destinados a vivienda y equipamiento en el área de modificación desde su entrada en vigencia	N° de permisos de edificación aprobados desde la entrada en vigencia del Plan.	ANUAL	DOM/SECPLAN
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
<b>FCD Corredores Biológicos Protegidos Normativamente en el Plan Regulador Comunal.</b>				
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 en 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 Mantención Municipal en	Se contabilizan los m2 con Mantención Municipal de Infraestructura Verde	M2 de superficie de Infraestructura Verde con mantención Municipal en la Quebrada la Cruz a	ANUAL	DOM/SECPLAN/DEPTO DE ASEO Y ORNATO





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

torno al eje de la quebrada		partir de la entrada en vigencia del Plan		
<b>FCD Acceso de áreas pobladas a Vialidad Estructurante en el contexto de la Modificación.</b>				
<u>Directriz de Planificación y Gestión:</u>				
Ejecución de las vialidades estructurantes priorizadas para permitir la accesibilidad a los proyectos propuestos				
Metros lineales de construcción de vialidad estructurante proyectada	Se contabilizan los Metros Lineales de Vialidad Ejecutada una vez puesto en marcha el Plan	Metros Lineales de Vialidad ejecutada a partir de la puesta en marcha del Plan	ANUAL	DOM/SECPLAN/MINVU
<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"				
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





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**BIBLIOGRAFÍA**

- CEPAL. (2014). *Planeamiento Urbano para Autoridades Locales*. Bogotá, Colombia: ONU HABITAT.
- Hermida et al., H. C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE (Santiago) vol.41 no.124 Santiago*.
- Mesa&Gómez. ( 2017). Determinación de densidades urbanas sostenibles en base a metodología relativa al acceso solar: caso área metropolitana de Mendoza, Argentina. *Revista de Urbanismo N°36, Departamento de Urbanismo. FAU Universidad de Chile. Junio*.
- PNUMA. (2010). *Plan Estratégico para la Diversidad Biológica 2011-2020 y las Metas de Aichi, "Viviendo en armonía con la naturaleza"*. Montreal, Quebec: Secretaría del Convenio sobre la Diversidad Biológica.
- RUEDA, S. (1996). *La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa*. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU. (2021). PLADECO PLADATUR 2021-2026. Disponible en: <https://www.pichilemu.cl/wp-content/uploads/2021/04/PLADECO-2021-2026.pdf>
- Pino, K. (2018). Metropolización sobre Zonas Costeras: Criterios de ordenamiento para la conservación de los sistemas ambientales. Tesis de Postgrado. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago, Chile. 122p.
- PNDU. (2014). *Hacia una Nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano: Ciudades Sustentables y Calidad de Vida*. Santiago, Chile.
- MINISTERIO DE MEDIOAMBIENTE (2017). *Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030*
- MINISTERIO DE MEDIOAMBIENTE (2014). *Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático*.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. (Publicado en abril de1976. Última versión enero 2020) *Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)*
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. (Publicado en abril de1992. Última versión agosto 2021) *Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. (OGUC)*
- SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO. (2011) *Estrategia Regional de Desarrollo Región de O'Higgins período 2011-2020*
- GOBIERNO REGIONAL DE O'HIGGINS. (2012) *Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT)*
- SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O-HIGGINS. (2021) *Plan Regulador Intercomunal (PRI) de Borde Costero: Navidad, Pichilemu y Paredones*.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU. (2005). *Plan Regulador Comunal de Pichilemu*
- ACNUR. (2020). *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible Una oportunidad para América Latina y el Caribe*.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LITUECHE (DICIEMBRE 2021), *Informe Ambiental Complementario, Evaluación Ambiental Estratégica, Modificación Plan Regulador Comunal De Litueche*.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA (OCTUBRE 2019), *Informe Ambiental, Evaluación Ambiental Estratégica, "MODIFICACIONES PUNTUALES AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA"*.
- MINVU (2020) *Política Nacional de Parques Urbanos (PNPU)*
- GORE REGIÓN DE O'HIGGINS (2021) *Estrategia Regional de Innovación (ERI)*
- ONEMI (2020) *Política Nacional para la Gestión de Riesgos de Desastres, 2020-2030*



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

ANEXOS

11) Verificadores de Inicio del Proceso de Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5

**ACTA N° 24/2019 CONCEJO MUNICIPAL**

**SESION ORDINARIA.** En Pichilemu, a 20 días del mes de agosto de 2019 siendo las 09:15 hrs., se da inicio a la sesión del Concejo Municipal, presidida por el Alcalde Sr. Roberto Córdova Carreño y con la asistencia de los Concejales Sres.: Hugo Toro Galaz; José L. Cabrera Jorquera; Pedro A. Polanco Contreras; Verónica Ramírez Tapia; Pablo Martínez Quinteros y Mario Morales Cárceles.

Actúa de Secretaria y Ministro de Fe, la titular de la Secretaría Municipal, Sra. Fanny Rebolledo Lizana.

**TEMARIO**

- 1.- Lectura de acta anterior.
- 2.- Lectura de correspondencia.
- 3.- Modificación Presupuestaria.
- 4.- Aprobación de Imagen Objetivo Modificación Zona A5 en el PRC de Pichilemu.
- 5.- Varios.

1.- **LECTURA DE ACTA ANTERIOR**

Se da lectura al acta N° 23 de la sesión ordinaria de fecha 13 de agosto de 2019 siendo aprobada por unanimidad de los miembros del Concejo en ejercicio presentes, con la consulta de la Concejala Sra. Verónica Ramírez Tapia respecto a si se envió el certificado de la votación al cargo del Directorio de Concejales de la MURO" H, a lo que se le informa que este se envió y con la observación del Concejal Sr. Pablo Martínez Quinteros en la página N° 07, al final, donde "mi comentario sale cortado sobre el contrato de Pavez, lo que yo me refería que, si era trato directo no había problema en aprobar y si era prorrogación, no tenía a la vista las condiciones del contrato actual y mi acuerdo fue, "que fuera trato directo y mi voto fue a favor del Trato Directo ya que no tenía el contrato a la vista, no por la prorrogación".

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



**I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDIA**

ORD. N° 00470

ANT. No hay.

MAT. Informe Imagen Objetiva de Modificación sustancial del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5

PICHILEMU, 13 de mayo de 2019.-

**DE :** ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

**A :** SEÑORES HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

1. Por medio del presente y junto con saludarle muy cordialmente, tengo a bien informar a usted el inicio del proceso de formulación de la Modificación sustancial del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, mediante Decreto N° 0817 de fecha 7 de Marzo de 2018.-
2. En atención a lo anterior y de acuerdo con lo estipulado en la normativa urbana, tengo a bien adjuntar documento Imagen Objetiva para su opinión y sanción.-

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,


  
**ROBERTO CORDOVA CARREÑO**  
Alcalde

RCC/ FBJ/mim  
**DISTRIBUCION:**  
- La indicada  
c.c.  
- Sr. Hugo Toro Galaz  
- Sr. José Luis Cabrera Jorquera  
- Sr. Pablo Martínez Quinteros  
- Sr. Aldo Palanco Contreras  
- Sra. Verónica Ramírez Tapiá  
- Sr. María Morales Cárcelos  
- SECLAN  
- Secretaría Municipal  
- Archivo

[www.pichilemu.cl](http://www.pichilemu.cl) Ángel Gaete N° 365 + 56 72 2976 530 Mesa Central - Pichilemu / Chile

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

**12) Verificadores Proceso de Participación Ciudadana (Primera Instancia de EAE)**



**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MODIFICACIÓN ZONA A5**

Imagen Objetivo – Audiencia Pública N°1 - miércoles 10 de julio de 2019

N°	NOMBRE	RUT	CARGO O FUNCIÓN	FIRMA
1	Isabel Concha Rojas Díaz	13.299.911-2	PRE-COORDINADORA Comité	
2	M <sup>a</sup> Eugenia González León	M.995.068-6	Tesorera Comité	
3	Luis Marciuce Molin	6.814.363-7	V. M <sup>e</sup> Sr <sup>a</sup> Jerocita	
4	Eloy Bobeamon Campos	8.298.438-0	V. M <sup>a</sup> Sr <sup>a</sup> Teresa	
5	Carolina Díaz Lizana	13.917.788-8	Secretaria Comité	
6	Luis Polanco Parramez	9.243.207-6	Luis Polanco y coor.	
7	Luis Parramez Costales	3.184.423-7		
8	FREMY BARRAGAN PANIZ	15.693.439-4	Ing. Constructor	
9	Carlos Samudio B	11.760.860-3		
10	ANA M <sup>a</sup> MUÑOZ VILLOTA	13.209.766-6	COMENANTE	
11				
12				



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
SECRETARÍA MUNICIPAL

## CERTIFICADO N° 295 .- /

La Secretaría Municipal (s) que suscribe, certifica que en sesión extraordinaria N° 09 del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Pichilemu, celebrada el día 30 de septiembre de 2020, Presidida por el Alcalde Sr. Roberto Córdova Carreño y con la asistencia de los Consejeros Sres.: Juan Acuña Hermosilla; Patricio Campos Catalán; Guillermo Hernández Espinoza; Patricio Herrera Cortés; Rosa Miranda González; Luis Pavez Vargas y Cadudzi Salas Vera, se realizó la Primera Sesión al Consejo de la Sociedad Civil del proceso de aprobación de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5-A, según lo establecido en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se extiende el presente certificado para los trámites correspondientes de la Dirección Secretaría Comunal de Planificación.



**MARCIA GONZALEZ GONZALEZ**  
Secretaría Municipal (s)

PICHILEMU, septiembre 30 de 2020

c.c  
Archivo  
MGG/20-

Angel Gaete Nº 365 • +56 722976 530 Mesa Central - Pichilemu / Chile



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
SECRETARÍA MUNICIPAL

## CERTIFICADO N° 296.- /

La Secretaria Municipal (s) que suscribe, certifica que con fecha 30 de septiembre de 2020, a las 16:00 horas, se realizó la Primera Audiencia Pública del proceso de aprobación de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5-A, según lo establecido en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo con lo instruido en la Ordenanza de Participación Ciudadana, de manera telemática.

Se extiende el presente certificado para los trámites correspondientes de la Dirección Secretaria Comunal de Planificación



*Marcia Gonzalez Gonzalez*  
**MARCIA GONZALEZ GONZALEZ**  
Secretaria Municipal (s)

PICHILEMU, septiembre 30 de 2020


c.c  
Archivo  
MGG/jss-






Angel Gaete N° 365 - +56 7 22976 530 Mesa Central - Pichilemu / Chile



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

13) Verificadores Primera Instancia OAE

  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU**  
**MODIFICACIÓN ZONA A5**  
Taller Organismos del Estado Proceso EAE – jueves 12 de septiembre de 2019

N°	NOMBRE	RUT	CARGO O FUNCIÓN	FIRMA
1	Jorge Larios Lobos	13.720.465-7	ARQUITECTO	
2	Rodrigo Gonzalez León	13.571.244-2	SEREMI MOPAP	
3	Patricio Bustos Barraza	14.448.296-4	Jefe Reg. S.I.S.S	
4	Justino Rodríguez H.	12.293.176-5	Educación Ambiental del Sqr.	
5	Donido González Cordova	13.779.356-3	seplene pichilemu.cl	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

14) Inicio Del Proceso de EAE 13 de octubre de 2021



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

**DETERMINA INICIO DEL PROCESO DE EVALUACION  
AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE), REFERIDA A LA  
PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE PICHILEMU ZONA A5, SEGÚN INDICA.**

**PICHILEMU****13 OCT 2021**

**CONSIDERANDO :**

- Resolución Nº 96 afecta de 2 de noviembre de 2004, del Gobierno Regional que aprueba la Modificación del actual Plan Regulador Comunal, localidades de Pichilemu y Cahuil.
- Lo dispuesto en la Circular Ord. Nº 0575 DDU 277, de fecha 29 de octubre de 2014, que informa sobre publicación de la Ley Nº 20.791 que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores.
- Decreto Exento Nº1783 de fecha 23 de abril 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 20.791.
- El Reglamento de la EAE aprobado por Decreto Nº32 de 2015 (D.O. 04.11.2015), el cual señala en su artículo 14 que 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.
- Decreto Alcaldicio Nº B17, de fecha 7 de marzo de 2019, que Aprueba inicio proceso Modificación Plan Regulador de Pichilemu, Zona A-5.
- Lo dispuesto en la Circular Ord. Nº180 DDU 430, de fecha 14 abril 2020, que instruye respecto a la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificación de los Instrumentos de Planificación, del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Decreto Alcaldicio Nº 1653, de fecha 9 de septiembre del 2021 que determina el cierre del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), referida a la propuesta de modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu Zona A5, acogiéndose a la Ley 19.880, en relación al Derecho de renuncia y desistimiento de las solicitudes efectuadas en el marco de procesos administrativos.
- El Memorándum Nº 446 de fecha 8.10.2021 de la Secretaría Comunal de Planificación que solicita decreto de inicio de la EAE.
- El Memorándum Nº 1281 de fecha 8.10.2021 del Alcalde que solicita decreto de inicio de la EAE.

**VISTOS:**

- Decreto Alcaldicio Nº1193, de fecha 28 de junio de 2021, asume cargo de alcalde de la Comuna de Pichilemu Don Cristian Andrés Pozo Parraguez.
- Dictamen de CGR Nº 30.942, de fecha 29 de noviembre de 2019, referido a las obligaciones del Órgano Responsable frente al proceso de tramitación del Informe Ambiental en el marco de la aplicación de la EAE.
- Artículo 43 de la Ley de Urbanismo y Construcciones sobre la responsabilidad de la Municipalidad en el diseño de los procesos de actualización y modificación de los Planes Reguladores Comunales.
- Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales.
- Las facultades que me confiere el Art. 63, de la Ley Nº 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, texto refundido.

**DECRETO EXENTO:     No 01867    /**

**I. DETERMINESE INICIO DEL PROCESO DE EVALUACION  
AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE), REFERIDA A LA  
PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN  
REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU ZONA A5,  
SEGÚN INDICA.:**

**ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU, ZONA A-5**

Ángel Goete Nº 365 - +56722976 530 Mesa Central - Pichilemu / Chile

1



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

15) Difusión de Inicio Del Proceso de EAE 14 de octubre de 2021



**I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDIA**

ORD.:       No 01421      /

**ANT.:** - Dec. Ex. N°1867 de fecha 13.10.2021, Inicio del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), referida a la propuesta de Modificación del Plan Regulador comunal de Pichilemu, Zona A5.  
-Dec. Ex. N°1653 de fecha 09.09.2021, Determina el Cierre del Proceso EAE, Zona A5.

**MAT.:** Invita a Reunión de trabajo de la Evaluación Ambiental Estratégica, Proyecto de Modificación del Plan Regulador comunal de Pichilemu, Zona A5, según lo dispuesto en el Reglamento.

**PICHILEMU, 14 OCT 2021**

**DE :** ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU (S)

**A :** SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
SR. RODRIGO LAGOS GONZÁLEZ

Por medio del presente y junto con saludarle, informo a Ud., que mediante Decreto Exento N°1867, de fecha 13.10.2021, se dio Inicio al Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), referida a la propuesta de Modificación del Plan Regulador comunal de Pichilemu, Zona A5.

Enmarcado en este proceso y según lo indicado en el Artículo 19, del Reglamento respectivo, publicado el 4 de noviembre de 2015, tengo a bien citar a su Institución a participar de Reunión de Trabajo para la revisión de los objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y alternativas de desarrollo para el día **LUNES 25 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 15:00 HRS.** en el Auditorium de la Municipalidad de Pichilemu, ubicada en calle Ángel Gaete 365.

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,

  
**SUSANA JARA AZOCAR**  
ALCALDE (S)



SIA/GPN/GP/apm.-  
**DISTRIBUCION:**  
- La indicada.  
C.C:  
- Servicio Agrícola Ganadero (SAG)  
- Secretario Regional de Educación, Región del Libertador Bernardo O'Higgins  
- Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS)

www.pichilemu.cl  Ángel Gaete N° 365 • +56 722976 530 Mesa Central • Pichilemu / Chile



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

# DIARIO OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CHILE  
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

IV  
SECCIÓN

LICITACIONES, CONCURSOS, CITACIONES Y EXTRAVÍO DE DOCUMENTOS

Núm. 43.080

Lunes 18 de Octubre de 2021

Página 1 de 3

## Avisos

CVE 2025937

### MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE PICHILEMU

#### I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU ALCALDÍA

#### DIFUSIÓN DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU, ZONA A-5

#### EXTRACTO DEL PROCEDIMIENTO

13 de octubre de 2021, Ilustre Municipalidad de Pichilemu

**A. Órgano Responsable:** Ilustre Municipalidad de Pichilemu

#### **B. Resumen de Antecedentes**

En el marco de la ley 20.417, que modificó la ley 19.300 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 4 de noviembre de 2015, informo a usted que se ha iniciado el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A-5.

El actual Plan Regulador Comunal de Pichilemu, publicado el 26 de febrero de 2005, con más de 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.

El área de la modificación 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 mediante decreto exento N° 1.783 de 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 20.791.

**CVE 2025937** Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl  
Sitio Web: www.diarioficial.cl Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

El Rancagüino / Lunes 18 de Octubre de 2021

5

Hay 23 personas hospitalizadas en la red integrada público-privada.



# 75 nuevos casos de Covid y dos fallecidos fueron informados este fin de semana

48 nuevos casos fueron informados el sábado, mientras 27 nuevos contagios se anotaron este domingo, además de personas fallecidas.

### 218 personas con la patología activa

Rancagua: 90	Coinco: 1
Machali: 20	Coltauco: 1
Rengo: 19	Doñihue: 1
Mostazal: 10	Las Cabras: 1
Requinoa: 10	Lolol: 1
Paredones: 9	Marchigüe: 1
Santa Cruz: 9	Navidad: 1
Graneros: 7	Olivar: 1
Nancagua: 7	Peralillo: 1
Chimbarongo: 7	La Estrella: 0
Codegua: 5	Peumo: 0
San Vicente: 5	Pichidegua: 0
San Fernando: 4	Pumanque: 0
Chepica: 3	Quinta de Tilcoco: 0
Palmilla: 2	Placilla: 0
Malloa: 2	Litueche: 0

S etenta y cinco nuevos casos fueron informados este fin de semana, los que se desglosan en detalle con 48 nuevos casos este sábado, mientras que 27 nuevos contagios hubo este domingo llegando a 69.312 personas contagiadas en la región desde el inicio de la pandemia y dos fallecidos, llegando a 1.558 decesos por Covid 19. En detalle, este domingo Rancagua presentó 13 casos, Machali 3 nuevos contagios, Rengo 2, Chimbarongo 2, Graneros 1, Lolol 1, Mostazal 1, Palmilla 1, San Vicente 1, Santa Cruz 1 y un caso sin notificar. En cuanto a las muestras analizadas las últimas 24 horas hubo 2.236 exámenes PCR efectuados, lo que arrojó una positividad regional de un 0.8%. Actualmente existen 218 personas con la patología activa en la región (ver recuadro). Sobre la distribución de pacientes debemos informar que hay 23 personas hospitalizadas por Covid en la red integrada público-privada. 13 de ellas se encuentran en el Hospital de Rancagua, 4 pacientes en clínica Fusat, 2 pacientes en clínica Isamédica, 2 pacientes en el Hospital Santa Cruz, un paciente en el Hospital de Rengo y un paciente en clínica Redsalud.

### REMATE PÚBLICO

MARTILLERO PÚBLICO JUAN PABLO GONZALEZ SANDOVAL R.N.M. 1853. AUTO MARCA BYD BLANCO AÑO 2013 MODELO G3 FULL EQUIPO. CALLE EL PEUMO CENTRAL 33, SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL.

CONTACTO:  
rematesjgonzalez@gmail.com  
FONO: 938689410  
PARA COORDINAR VISITAS Y GARANTÍA.

### EXTRACTO

JUZGADO DE LETRAS DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA, causa Rol V-56-2021, sobre juicio de interdicción por demencia, caratulado "OGAZ", por sentencia de fecha 26 de agosto de 2021, se declaró la interdicción definitiva por causa de demencia de CAMILA IGNACIA OGAZ BASSO, cédula de identidad N° 19.358.808-5, disponiéndose que queda privada de la libre administración de sus bienes, nombrándose al efecto como curadores a CLAUDIA ANDREA BASSO HEVIA, cédula de identidad N° 10.361.863-0 y MARIO JESÚS BALDOMERO OGAZ OGAZ, cédula de identidad N° 10.472.648-8, a quienes se exige de la obligación de rendir fianza y confección de inventario solemne.

Ministro de Fe

**IL. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**  
**ALCALDÍA**

**DIFUSIÓN DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU, ZONA A-5. EXTRACTO DEL PROCEDIMIENTO**

13 de octubre, Ilustre Municipalidad de Pichilemu

**A. Órgano Responsable:** Ilustre Municipalidad de Pichilemu

**B. Resumen de Antecedentes**  
En el marco de la ley 20.417, que modificó la ley 19.300 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 4 de noviembre de 2015. Informo a usted que se ha iniciado el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A-5. El actual Plan Regulador Comunal de Pichilemu, publicado el 26 de febrero de 2005, con más de 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. El área de la modificación sitúa dentro de 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 desahucada mediante Decreto Exento N°1783 del 2015 el cual aprobó nómica de declaratorias de utilidad pública de circulaciones, parques y plazas del Plan Regulador Comunal de Pichilemu que quedaron sin efecto según Ley 20.791. A partir de la desahucación, se sumaron estas áreas al PRC como suelos edificables, homogenizando 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. En el polígono de la modificación se comenzaron a adquirir terrenos para proyectos urbanos necesarios para la comuna, tales como vivienda económica en el marco del DS-49 y la Reposición del Liceo Municipal Agustín Ross, este último en fase de ejecución de la etapa de diseño, para la cual ha sido designada como Unidad Técnica la Dirección Regional de Arquitectura (MOP). Por lo anterior surge la necesidad de generar condiciones normativas específicas para promover el desarrollo de este sector, incorporando a la quebrada como una de las áreas naturales disponibles, definiéndola como un objeto más de la planificación en el proceso de consolidación de un barrio favorecido por la presencia de elementos de valor natural. La modificación presentada es de carácter sustancial, en el marco de lo establecido en la letra d) del artículo 29, del Reglamento EAE, toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en los números v) para dar cabida a proyectos urbanos de interés público. El objeto de la presente modificación es 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.  
- Equipamiento educacional de escala menor; en cuanto a coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación.  
- Consolidación de infraestructura vial; en relación a la posibilidad de replantear el trazado afectando mínimamente lo existente.  
- Recuperación de un área verde; mediante mecanismos de urbanización por condiciones. Si bien el municipio ha desistido del proceso de EAE anterior debido a que los plazos de trabajo del Informe Ambiental han sido superados, en la reformulación de una imagen Objetiva Preliminar, se considera importante no desestimar los resultados del proceso de participación anterior 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.

**Modificación PRC Zona A5-A**

**Objetivos**

- Reconocimiento de la estructura urbana existente
- Redistribución de Zonas con Destino Área Verde:
  1. Generación de buffer (a evaluar por estudio de base) de 15M de Área Verde, para definición de uso Área Verde
  2. Desahucación Faja Reservada Área Verde
- Regularización Perfil Oficial de calle 18 de Septiembre.
- Generación de Zona Comercial en predio remanente Conexión a la vía (mediante condiciones especiales)
- Se proponen nuevas condiciones urbanísticas para proyectos urbanos de zonales:

Densidad Edificable	Densidad Propuesta	Altura Máx. Permisible	Altura Máx. Propuesta
40 hab/ha	120 hab/ha	9 M	12 M

**C. Los Criterios de Desarrollo Sustentable**  
**Criterio de Desarrollo Sustentable 1: Desarrollo Urbano de Ciudad Compacta.** La Subzona A5-A promueve barrios a escala humana y conectados a la trama, evitando la homogeneidad y las tendencias de segregación residencial que causa el mercado; favoreciendo usos de suelo mixtos y el desarrollo de proyectos urbanos de interés social en un entorno favorecido por la presencia de elementos de valor natural.  
**Criterio de Desarrollo Sustentable 2: Recuperación de Valores Naturales.** La Sub Zona a modificar se desarrolla a partir de la recuperación de los entornos naturales que han sido sujeto de desahucaciones producto de la presión inmobiliaria, y los reincorpora como parte de los objetos de la planificación de la Subzona mediante condiciones, para la consolidación de barrios integrados.

**D. Los Objetivos Ambientales**

- 1.- Promover procesos de urbanización de ciudad compacta, favoreciendo el desarrollo de proyectos urbanos de interés social en entornos con usos diversos, integrados y con acceso a servicios públicos existentes.
- 2.- Redistribuir las áreas libres en función de recuperar el valor paisajístico de una zona en proceso de transformación, incorporando a los mecanismos de planificación, los servicios ecosistémicos que ofrece el lugar.

**E. Lugar, Dirección y Horarios de Exposición o Disposición de Antecedentes**  
Los antecedentes de la Modificación estarán disponibles desde el 18 de octubre de 2021 al 18 de noviembre de 2021, ambas fechas inclusive, de lunes a viernes, de 9:00 a 17:00 horas, en la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Pichilemu, ubicada en Angel Gaete N° 395, segundo piso.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, a contar de la publicación de este extracto en el Diario Oficial y por un plazo de 30 días hábiles, cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes o formular observaciones, lo que deberá efectuarse de forma escrita mediante carta dirigida al Alcalde e ingresada por Oficina de Partes del Municipio, o por medio electrónico al correo: gplandez@pichilemu.cl.

**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ**  
ALCALDE





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

ACTA REUNIÓN DIRECTIVA COMITÉ LEONARDO DA VINCI, PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN  
REGULADOR COMUNAL - ZONA A5, DEL DÍA 10.11.2021

→ Con la presencia de la Directiva del Comité se evaluaron 3 alternativas de solución en base a la fusión de los terrenos del colegio y del Comité Leonardo Da Vinci.

↓

Se revisan 3 alternativas de subdivisión y de redistribución predial en las cuales se definen nuevas unidades y nuevas superficies para 30 lotes.

↓

La directiva se inclina por la 3ª opción y se acuerda presentar estas mismas opciones en asamblea. No se ha tomado ninguna decisión.

\* ~~Se~~ lo más importante es resguardar la privacidad del conjunto, considerando la alta actividad del colegio.

\* Se aclara que estas opciones son preliminares, deben ser desarrolladas por la Empresa que desarrolle el proyecto.

\* La idea es que los automóviles que van al colegio no pasen por el conjunto. Se evaluará nuevamente.

\* Mediante la fusión, permitiremos al grupo postular a un Proyecto Integrado DS-19.





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

ACTA REUNIÓN DIRECTIVA COMITÉ LEONARDO DA VINCI, PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN  
REGULADOR COMUNAL - ZONA A5, DEL DÍA 18.11.2021

- Se muestra la alternativa preferida de la sesión anterior, de manera más desarrollada. <sup>a los integrantes de la sesión</sup>
- Se plantea la posibilidad de realizar una "permuta" en vez de una fusión, lo cual agiliza el proceso y no implica hacer una transferencia desde el terreno desde el comité al municipio.
- Dique existiendo algunos desacuerdos respecto a la viabilidad compartida con el colegio, sin embargo existen alternativas para proveer de elementos viales para generar un mayor control del tránsito, que impida una libre circulación vehicular para los usuarios que asisten al colegio.
- La directiva del comité requiere de algún compromiso municipal, de que las familias que van a habitar, ~~podrán realizar en tranquilidad~~ de manera segura y sin estar expuestos al tránsito que implica la construcción del colegio.





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

LISTA DE ASISTENCIA A REUNIÓN ASAMBLEA COMITÉ LEONARDO DA VINCI, PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL - ZONA A5, DEL DIA 19.11.2021

NOMBRE	CARGO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
Mireya Abanca Leiva	Socia comit		
Mariangel Villaverde B	Socia	care.vivi1@gmail.com	
Roxana Sepúlveda V.	Socia/secret.	RoxaSepulveda@gmail.com	
Mario MORALES C	Concejal	mario_morales@jacobus	
Josselyn Lizana R	Socia	Josselyn.lizana@gmail.com	J. Lizana R
Romina Becerra G	Socia	rbecerra.gonzalez.27@gmail.com	Romina Becerra G
MARCELA ABAJO O	Socia	MARCELA_ABAJO_2010@hotmail	MARCELA ABAJO O.
Johanna Lizana	Socia		
Miguel Guzmán	Socio		
Carolina Casseño	Socia	Carolina.cc@live.cl	
Claudia Puello Muñoz	Socia	puello.munozclaudia@gmail.com	
Patricia Mellado	Socia	carolinamellado10@gmail.com	
ROSO PATO CABRERA C	Socia	rosopato14@gmail.com	ROSO PATO CABRERA C
MARIELA RIVERA VARGAS	SOCIA	ALISSURE@gmail.com	
ALVARO VERGARA G.	SOCIO	ALVAROVERGARA@gmail.com	
José Escobar S.	Socio	CASEROPAREDOVES@hotmail.com	
Grazielo Becerra V	Socia	gbecerravargas@gmail.com	
M <sup>a</sup> Eugenia Gonzalez	Tesorera		
Celia Devia Olivares	Socia		
Paula Sepúlveda V	Socia	Paulasepu@gmail.com	
Andrés Silva	Socio	silvajerez.a@gmail.com	



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

ACTA REUNIÓN ASAMBLEA COMITÉ LEONARDO DA VINCI, PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL - ZONA A5, DEL DÍA 19.11.2021

Se conversa y la Asamblea, y se acepta la propuesta,  
se solicita que no exista paraje, ni no que  
calle. Esto implica mayor superficie de la vialidad.  
Se ~~para~~ solicita pavimentar las calles interiores.  
Las calles de Acceso al colegio se financie mediante  
el municipio.  
Se solicitan algunos reductores de velocidades.  
\* Si socios que no cumplen con los requisitos, se requiere  
ingresar bolita de garantía para salvar la diferencia. Será  
un aporte municipal por la urbanidad  
↓  
Sen 50 T





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

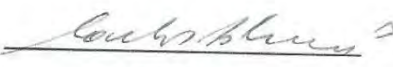
17) Recepción de Observaciones por parte de la comunidad (Período Octubre – noviembre 2021)

Pichilemu, 09 de noviembre de 2021

Señor  
Cristian Pozo  
Alcalde  
I. Municipalidad de Pichilemu  
Presente.  
De : Carlos Polanco

Estimado alcalde, solicito a usted autorización para que los lotes \_\_\_25 y 29\_\_\_, ubicados en sector Cerro la Cruz, calle Víctor Jara , ***sean de carácter comercial***, esto haciendo referencia al actual cambio en el Plan Regulador de la comuna, según audiencia pública vía zoom emitida por el arquitecto Felipe Barrias, adjunto dominios vigentes de los lotes en cuestión

Me despido esperando una buena acogida a mi solicitud.

  
Carlos Polanco

Propietario

I MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU	
OFICINA DE PARTES	
REGISTRO	V-2106
FECHA	12 NOV 2021

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU DISTRITO CENTRAL	REGISTRO N° 1043	FECHA 16 NOV 2021
	DISTRIBUCION	
	TRAMITE	



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Pichilemu, 09 de noviembre de 2021.

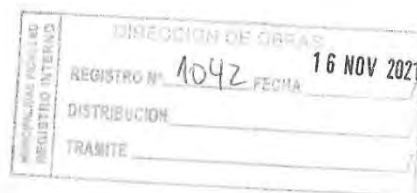
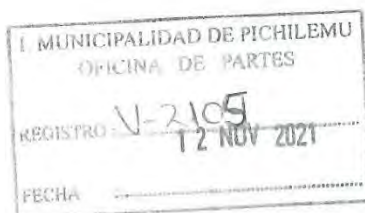
Señor  
Cristian Pozo  
Alcalde  
I. Municipalidad de Pichilemu  
Presente.  
De : Isabel Polanco Parraguez

Estimado alcalde, solicito a usted autorización para que los lotes \_\_\_6, 7, 16, 30\_\_\_, ubicados en sector Cerro la Cruz, calle Víctor Jara Y 18 de septiembre, sean de carácter comercial, esto haciendo referencia al actual cambio en el Plan Regulador de la comuna, según audiencia pública vía zoom emitida por el arquitecto Felipe Barrias, adjunto dominios vigentes de los lotes en cuestión

Me despido esperando una buena acogida a mi solicitud.

Isabel Polanco Parraguez

Propietario






EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Pichilemu, 09 de noviembre de 2021

Señor  
Cristian Pozo  
Alcalde  
I. Municipalidad de Pichilemu  
Presente.  
De : Sergio Rebolledo Lizana

Estimado alcalde, solicito a usted autorización para que los lotes 19,20,21y 22, ubicados en sector Cerro la Cruz, calle 18 de septiembre, sean de carácter comercial, esto haciendo referencia al actual cambio en el Plan Regulador de la comuna, según audiencia pública vía zoom emitida por el arquitecto Felipe Barrias, adjunto dominios vigentes de los lotes en cuestión

Me despido esperando una buena acogida a mi solicitud.

  
Sergio Rebolledo Lizana  
Propietario

I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU	
OFICINA DE PARTES	
REGISTRO	V-2101
FECHA	12 NOV. 2021

MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU REGISTRARÍA PARTICIPATIVO	DIRECCION DE OBRAS	
	REGISTRO N°	1040
	FECHA	16 NOV 2021
	DISTRIBUCION	
	TRANITE	









EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

**gfaundez@pichilemu.cl**

**De:** Ana Aravena <ana.aravena.7@gmail.com>  
**Enviado el:** martes, 9 de noviembre de 2021 13:28  
**Para:** gfaundez@pichilemu.cl  
**Asunto:** OBSERVACIÓN EVALUACION AMBIENTAL MODIFICACIÓN PLANO REGULADOR ZONA A5  
**Datos adjuntos:** modificación 18 de septiembre.jpg

Estimado Sr Alcalde, Cristian Pozo Parraguez,

Junto con saludar, me dirijo a ud en el marco de la evaluación ambiental estratégica y modificación al plano regulador de nuestra comuna, específicamente de la zona A-5.

Soy vecina del sector afectado/beneficiado con el cambio planteado en vuestra estrategia y me parece excelente que se hagan las modificaciones expuestas. Sin embargo, a pesar de que no me afecta en forma directa, tengo una preocupación que necesito dar a conocer.

En el trazado de la calle 18 de septiembre se observan varios predios afectados por la regularización (adjunto pantallazo de documento Evaluación-Ambiental), todos pertenecientes a la villa Santa Teresita, una de las más antiguas de nuestra comuna, donde los vecinos tienen sitios pequeños y muchas veces sus casas casi no tienen antejardín. De ahí mi preocupación, debido a que aquellas familias podrían eventualmente perder parte de su hogar.

Considerando que realmente es necesario ampliar y mejorar la calle 18 de septiembre, se me ocurre una idea, y se la planteó con mucho respeto: Quizás se podría utilizar terreno de ambos lados de la calle o derechamente sólo del costado suroeste, pensando en que de esa manera no se vería ninguna vivienda afectada. Desconozco la cantidad exacta de metros involucrados, pero favorablemente los vecinos que han construido a la falda del cerro La Cruz cuentan con amplio antejardín y sitios más grandes.

Para finalizar, sólo quiero agradecer por el proyecto en desarrollo y por permitir la instancia participativa de los vecinos.

Esperando su acogida,

Se despide cordialmente,

Ana Camila Aravena Cornejo  
Vecina Pichilemina  
Quebrada La Gloria #1034, Villa Santa Teresita  
cel: 993476891



### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

#### 18) Respuesta a Observaciones por parte de la comunidad (Período Octubre – noviembre 2021)

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**  
ALCALDÍA  
ORD. N.º No 00664

**ANT:**  
- Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 1,5,10,11,12,15,17,26,28,37; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

**MAT:** Responde a Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 1,5,10,11,12,15,17,26,28,37; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

PICHILEMU, 18 MAY 2022

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

**A:** SR. OCTAVIO POLANCO

Junto con saludar, en el marco del proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC), Zona A5, Sector Cerro La Cruz, y en relación a su Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, de los Lotes 1,5,10,11,12,15,17,26,28,37; de la Subdivisión N° 60/2017, informo a Usted lo siguiente:

Respecto al alcance de la Modificación al PRC que se encuentra en curso, las nuevas normas consisten en adecuar las condiciones urbanísticas sólo para los proyectos que han detonado este proceso: El proyecto habitacional del Comité Leonardo Da Vinci, y la Reposición del Liceo Agustín Ross. Se suma el terreno asociado a la quebrada con el fin de resguardar las condiciones ambientales y de seguridad del entorno.

Respecto a su ámbito de aplicación territorial, la Modificación 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 5h. A continuación, se detalla el polígono de la zona a modificar y en tabla adjunta el detalle de cada Lote:

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**  
ALCALDÍA  
ORD. N.º No 00663

**ANT:**  
- Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 6,7,16,30; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

**MAT:** Responde a Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 6,7,16,30; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

PICHILEMU, 18 MAY 2022

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

**A:** SRA. ISABEL POLANCO PARRAGUEZ

Junto con saludar, en el marco del proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC), Zona A5, Sector Cerro La Cruz, y en relación a su Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, de los Lotes 6,7,16,30; de la Subdivisión N° 60/2017, informo a Usted lo siguiente:

Respecto al alcance de la Modificación al PRC que se encuentra en curso, las nuevas normas consisten en adecuar las condiciones urbanísticas sólo para los proyectos que han detonado este proceso: El proyecto habitacional del Comité Leonardo Da Vinci, y la Reposición del Liceo Agustín Ross. Se suma el terreno asociado a la quebrada con el fin de resguardar las condiciones ambientales y de seguridad del entorno.

Respecto a su ámbito de aplicación territorial, la Modificación 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 5h. A continuación, se detalla el polígono de la zona a modificar y en tabla adjunta el detalle de cada Lote:

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**  
ALCALDÍA  
ORD. N.º No 00662

**ANT:**  
- Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 25 y 29; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

**MAT:** Responde a Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 25 y 29; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

PICHILEMU, 18 MAY 2022

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

**A:** SR. CARLOS POLANCO

Junto con saludar, en el marco del proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC), Zona A5, Sector Cerro La Cruz, y en relación a su Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, de los Lotes 25 y 29 de la Subdivisión N° 60/2017, informo a Usted lo siguiente:

Respecto al alcance de la Modificación al PRC que se encuentra en curso, las nuevas normas consisten en adecuar las condiciones urbanísticas sólo para los proyectos que han detonado este proceso: El proyecto habitacional del Comité Leonardo Da Vinci, y la Reposición del Liceo Agustín Ross. Se suma el terreno asociado a la quebrada con el fin de resguardar las condiciones ambientales y de seguridad del entorno.

Respecto a su ámbito de aplicación territorial, la Modificación 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 5h. A continuación, se detalla el polígono de la zona a modificar y en tabla adjunta el detalle de cada Lote:

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**  
ALCALDÍA  
ORD. N.º No 00665

**ANT:**  
- Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 19,20,21,22; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

**MAT:** Responde a Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, Lotes 19,20,21,22; Subdivisión N° 60/2017, Sector Cerro La Cruz.

PICHILEMU, 18 MAY 2022

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

**A:** SR. SERGIO REBOLLEDO LIZANA

Junto con saludar, en el marco del proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal (PRC), Zona A5, Sector Cerro La Cruz, y en relación a su Solicitud de cambio de Uso de Suelo, en Zona A5, de Habitacional a Comercial, de los Lotes 19,20,21,22; de la Subdivisión N° 60/2017, informo a Usted lo siguiente:

Respecto al alcance de la Modificación al PRC que se encuentra en curso, las nuevas normas consisten en adecuar las condiciones urbanísticas sólo para los proyectos que han detonado este proceso: El proyecto habitacional del Comité Leonardo Da Vinci, y la Reposición del Liceo Agustín Ross. Se suma el terreno asociado a la quebrada con el fin de resguardar las condiciones ambientales y de seguridad del entorno.

Respecto a su ámbito de aplicación territorial, la Modificación 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 5h. A continuación, se detalla el polígono de la zona a modificar y en tabla adjunta el detalle de cada Lote:



### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

**MUNI PICHILEMU**  
Correo    Contactos    Agenda    Tareas    Drive    Connect    Maletín    Preferencias    Buscar    Re: OBSERVACIÓN

Estimada Gabriela,

Muchísimas gracias por su pronta respuesta y por darme la tranquilidad de que no se perjudicará a los vecinos.

Espero que encuentren una solución favorable para todos, en virtud de la clara necesidad de ampliar y mejorar la calle 18 de septiembre.

Saludos cordiales

Atte,

Ana Camila Aravena Cornejo.

Enviado desde mi iPhone

El 09-11-2021, a la(s) 17:52, gfaundez@pichilemu.cl escribió:

Estimada Ana; junto con saludarla y agradecer su participación, le respondo inmediatamente para dejarla tranquila. En relación a la regularización de la Calle 18 de Septiembre, ésta no contemplaría expropiación al Sector Santa Teresita, justamente por las razones que usted argumenta. No es nuestro propósito perjudicarlos en ningún aspecto, por lo que se descarta la posibilidad de expropiar algún frente de la Villa Santa Teresita.

Por esta razón estamos evaluando otras opciones, tal como usted lo indica que no comprometa a viviendas en sectores ya consolidados.

Sin mas que agregar, y esperando haber resuelto su duda, me despido.

Atte-

**GABRIELA FAUNDEZ FRUGONE**  
ASISTENTE URBANISTA D.O.  
Escriba aquí para buscar

**De:** Ana Aravena <ana.aravena.7@gmail.com>  
Enviado el martes, 9 de noviembre de 2021, 13:26  
Escriba aquí para buscar

14:28  
11-07-2022





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

19) Verificadores Audiencia Pública 24 de marzo

## Aviso plan regulador Pichilemu

01/04/2023 - Municipalidades y Ordenanzas

La I. Municipalidad de Pichilemu informa modificación al Plan Regulador Zona A-5.  
Se informa a la comunidad y público general sobre el proceso de Aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, iniciado mediante Decreto Exento N°817, de fecha 7 de marzo de 2019; y de acuerdo con al Art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Art 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) aprobado por Decreto N°32 de 2015 del Ministerio de Medio Ambiente.



**EXPOSICIÓN PÚBLICA  
MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
ZONA A-5.**

Se informa a la comunidad y público general sobre el proceso de Aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, Iniciado mediante Decreto Exento N°817, de fecha 7 de marzo de 2019; y de acuerdo con al Art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Art 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) aprobado por Decreto N°32 de 2015 del Ministerio de Medio Ambiente.

La próxima Audiencia Pública se realizará el día 27 de abril de 2022 a las 16:45 horas en el Auditorio Municipal, ubicado en Calle Ángel Gaete N° 365, Pichilemu.

Los antecedentes de la Modificación se encuentran en exposición entre el día 25 de marzo y 27 de abril, en la página web de la Municipalidad, donde se podrá descargar el Informe Ambiental y el Anteproyecto de la Modificación, con su respectiva Memoria, Ordenanza y Planos.

Los interesados podrán formular observaciones, mediante una presentación por escrito en la Oficina de Partes de la Municipalidad, ubicada en calle Ángel Gaete N°365, Pichilemu a contar del día 24 de marzo de 2022 y hasta el día 12 de mayo inclusive en horario de 09:00 a 17:00 horas de lunes a jueves y los días viernes de 09:00 a 16:00 horas.

**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ**  
Alcalde  
Ilustre Municipalidad de Pichilemu








EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

**EXPOSICIÓN PÚBLICA PLAN REGULADOR**

Jueves 24/marzo/2021 Z

A las 16:45 Auditorio Ilustre Municipalidad de Pichilemu

Entrega Invitaciones Dirigentes (as):

NOMBRE ORGANIZACIÓN	NOMBRE DIRIGENTE	FIRMA RECEPCIÓN INVITACIÓN
JUNTA DE VECINOS SANTA TERESITA (presidente)	ELOY GERARDO BASCUÑAN CAMPOS ALCALDE CARO #938	
JUNTA DE VECINOS CARDENAL CARO (Presidenta)	LILIAN CURIÑIR LINCONAO STA. TERESITA # 170	
JUNTA DE VECINOS CARDENAL CARO (secretario)	FELIPE BUSTAMANTE OLIVARES STA. TERESITA	
JUNTA DE VECINOS LAS PROTEAS (Presidenta)	CLAUDIA FABIOLA DIAZ ARRAÑO CONTACTO: 9 68639569	
JUNTA DE VECINOS LAS PROTEAS (Secretario)	DENIS LIZANA SOTO CONTACTO: 9 83167743	



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
 MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
 ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

AGRUPACION CULTURAL Y SOCIAL PICHILEMU ACTIVO (Presidenta)	PATRICIA CERDA OYARZUN CERRO LA CRUZ CONTACTO : 9 8144 2578	
AGRUPACIÓN DE ADELANTO MIRADOR DEL BOSQUE (presidenta)	<i>Becky Bustamante</i> PAULA ESPEJO X CERRO LA CRUZ CONTACTO: 942411545	<i>per correo.</i>
AGRUPACION DE ADELANTO VILLA ALTO LAS CUMBRES (Presidenta)	ELIZABETH LIZANA RAMIREZ ALTO LAS CUMBRES	
AGRUPACION DE ADELANTO VILLA ALTO LAS CUMBRES	CECILIA CORREA VEGA VILLA ALTO LAS CUMBRES	
AGRUPACION DE ADELANTO VILLA ALTO LAS CUMBRES	RAFAELA LIZANA CATALAN VILLA ALTO LAS CUMBRES	
AGRUPACION VILLA LA CALETA (presidenta)	PATRICIA CACERES JERIA CONTACTO: 984032200	<i>Rafaela Caceres</i>
AGRUPACION VILLA LA CALETA	SOLEDAD PACHECO AGUAYO VILLA LA CALETA	
AGRUPACION VILLA LA CALETA	PAOLA GONZALEZ CUEVAS PASAJE PACÍFICO #696	



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

LISTA DE ASISTENCIA A AUDIENCIA PUBLICA DEL PROCESO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE PICHILEMU - ZONA A5, DEL DIA 24.03.2022

	NOMBRE	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
1	Jessica Gonzalez	9-66861174		
2	Nancy Gonzalez V.	950050153		
3	Sara Gonzalez	920826533		
4	Monica Diaz R.	969095458	monica.nacco@yahoo.com	
5	Maria Jose Mauro	977922391	majoremauro@hotmail.com	
6	Bento Stiles	784116871		
7	Patricio Silva	982134150	patricio.silva@z66.cl	
8	Felipe Diaz Valenzuela	92675473		
9	Luzmila Berca J.	953306235		
10	Mano Zamorano	72393759	979991400 manozamorano@ind.cl	
11	Nicole Vargas G.	954701114		
12	Jenny Jorquera Calderes	8-1275565	jorquiejenny@yahoo.es	
13	Ronald Pardo Paredes	985175693	rpparedes@hotmail.com	
14	Hilberto Solano	998287021	hilberto.solano@gmail.com	
15	Eduardo Meza	997053340	edmeza@postmail.com	
16	Luis Frenzi ni M.	997493001	luisfrenzini@ind.cl	
17	Eloy Bascuñan	962350220		
18	Romina Estrella	977913421	restrella@lar.cl	
19	Pedro Araya	949863943	PARAYACA@Gmail.com	
20	PAUL PALOMINOS A.	982026534	palominos.d@gmail.cl	
21	Mirya Calderon	12315964-0 9-20632014		














EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

EXPOSICIÓN PÚBLICA PLAN REGULADOR COMUNAL

Miércoles 27 de abril de 2022

16:45 Auditorio Ilustre Municipalidad de Pichilemu

Entrega de invitaciones Dirigentes (as):

NOMBRE ORGANIZACIÓN	NOMBRE DIRIGENTE	FIRMA RECEPCIÓN INVITACIÓN
JUNTA DE VECINOS SANTA TERESITA (presidente)	ELOY GERARDO BASCUÑAN CAMPOS ALCALDE CARO #938	
JUNTA DE VECINOS CARDENAL CARO (Presidenta)	LILIAN CURIÑIR LINCONAO STA. TERESITA # 170	
JUNTA DE VECINOS CARDENAL CARO (secretario)	FELIPE BUSTAMANTE OLIVARES STA. TERESITA	
JUNTA DE VECINOS LAS PROTEAS (Presidenta)	CLAUDIA FABIOLA DIAZ ARRAÑO CONTACTO: 9 68639569	
JUNTA DE VECINOS LAS PROTEAS (Secretario)	DENIS LIZANA SOTO CONTACTO: 9 83167743	



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
 MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
 ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

AGRUPACION CULTURAL Y SOCIAL PICHILEMU ACTIVO (Presidenta)	PATRICIA CERDA OYARZUN CERRO LA CRUZ CONTACTO : 9 8144 2578	
AGRUPACIÓN DE ADELANTO MIRADOR DEL BOSQUE (presidenta)	PAULA ESPEJO CERRO LA CRUZ CONTACTO: 942411545	
AGRUPACION DE ADELANTO VILLA ALTO LAS CUMBRES (Presidenta)	ELIZABETH LIZANA RAMIREZ ALTO LAS CUMBRES	
AGRUPACION DE ADELANTO VILLA ALTO LAS CUMBRES	CECILIA CORREA VEGA VILLA ALTO LAS CUMBRES <i>Renald Pardo</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
AGRUPACION DE ADELANTO VILLA ALTO LAS CUMBRES	RAFAELA LIZANA CATALAN VILLA ALTO LAS CUMBRES	
AGRUPACION VILLA LA CALETA (presidenta)	PATRICIA CACERES JERIA CONTACTO: 984032200	<i>[Handwritten signature]</i>
AGRUPACION VILLA LA CALETA	SOLEDA PACHECO AGUAYO VILLA LA CALETA	
AGRUPACION VILLA LA CALETA	PAOLA GONZALEZ CUEVAS PASAJE PACÍFICO #696	<i>[Handwritten signature]</i>

*Maribel Veloso  
974042133*







**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
SECRETARÍA MUNICIPAL**

**CERTIFICADO N° 00126 .- /**

La Secretaría Municipal que suscribe, certifica que en sesión ordinaria N° 02 del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Pichilemu, celebrada el día 25 de marzo de 2022, presidida por el Alcalde Sr. Cristian Pozo Parraguez y con la asistencia de los Consejeros Sres.: Juan Acuña Hermosilla; Patricio Campos Catalán; Sonia Fuente López; Mariana Fuenzalida Espinoza; Guillermo Hernández Espinoza; Patricio Herrera Cortés; Myria Lazo Bravo; Rosa Miranda González y Cadudzzi Salas Vera y, según lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los miembros del Consejo de la Sociedad Civil presentes, toman conocimiento de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

Se extiende el presente certificado para los trámites correspondientes de la Dirección Secretaria Comunal de Planificación

  
**FANNY REBOLLEDO LIZANA**  
Secretaria Municipal

**PICHILEMU, 24 MAY 2022**

c.c  
Archivo  
FRL/jrb.-

[www.pichilemu.cl](http://www.pichilemu.cl)

Angel Gaete N° 365 • +56 72 2976 530 Mesa Central • Pichilemu / Chile



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
SECRETARÍA MUNICIPAL

**CERTIFICADO N° 00126.-/**

La Secretaria Municipal que suscribe, certifica que en sesión ordinaria N° 02 del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Pichilemu, celebrada el día 25 de marzo de 2022, presidida por el Alcalde Sr. Cristian Pozo Parraguez y con la asistencia de los Consejeros Sres.: Juan Acuña Hermosilla; Patricio Campos Catalán; Sonia Fuente López; Mariana Fuenzalida Espinoza; Guillermo Hernández Espinoza; Patricio Herrera Cortés; Myria Lazo Bravo; Rosa Miranda González y Caduzzi Salas Vera y, según lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los miembros del Consejo de la Sociedad Civil presentes, toman conocimiento de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

Se extiende el presente certificado para los trámites correspondientes de la Dirección Secretaria Comunal de Planificación

  
FANNY REBOLLEDO LIZANA  
Secretaria Municipal

PICHILEMU, 24 MAY 2022

C.C.  
Archivo  
FRU/jgg.-

[www.pichilemu.cl](http://www.pichilemu.cl)

Angel Gaete N° 365 • +56 722976 530 Mesa Central • Pichilemu / Chile

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Ilustre Municipalidad de Pichilemu

24 de marzo · 🌐

▲ Hoy se expuso en audiencia pública a la comunidad detalles acerca del proceso de aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, correspondiente al sector del Cerro La Cruz. De esta forma se continúa avanzando en un proceso de planificación que se está desarrollando desde el año 2019 en la comuna, presentando a los vecinos y vecinas asistentes los avances y plazos estimados de término del proyecto.

▲ A partir de mañana 📅 viernes 25 de marzo y hasta el 26 de abril, se podrá descargar desde la página web de la Municipalidad el proyecto completo de dicha modificación para recibir observaciones hasta el día 📅 12 de mayo, las que deberán ser ingresadas formalmente en la 📍 Oficina de Partes del Edificio Municipal (Ángel Gaete 365)

La próxima Audiencia Pública quedó fijada para el día 📅 27 de abril, para entregar respuesta a observaciones y de cerrar el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de acuerdo a normativa vigente.

En el siguiente link pueden descargar los documentos mencionados

👉 <https://linkr.bio/Munipichilemu>

#ConstruyendoJuntos



**Ilustre Municipalidad de Pichilemu**  
22 h · 🌐

¡Atención!

Estimados vecinos y vecinas, los invitamos a formar parte de las instancias participativas de Planificación Urbana de nuestra comuna. En la instancia de mañana se expondrá en una última Audiencia Pública, el proceso de aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, correspondiente al sector del Cerro La Cruz.... [Ver más](#)

**EXPOSICIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU ZONA A-5**

Cristian Pozo, Alcalde de Pichilemu, tiene el agrado de invitarle a participar de la última Audiencia Pública sobre el proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal Zona A5 (sector Cerro La Cruz), el 27 de abril a las 16:45 horas en el Auditorio Municipal (Ángel Gaete 365). En esta instancia se presentará la versión final de la Modificación, cuyos antecedentes serán ingresados próximamente a la SEREMI MINVU para su aprobación y posterior promulgación. Su presencia es fundamental para construir juntos un Plan Regulador Comunal que resguarde las condiciones del habitar, nuestro patrimonio natural y el futuro de nuestra Comuna.

Pichilemu, abril 2022

#ConstruyendoJuntos

**Ilustre Municipalidad de Pichilemu**  
23 de marzo · 🌐

Atención! 📢📢

**EXPOSICIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU Z**

Cristian Pozo, Alcalde de Pichilemu tiene el agrado de invitarle a participar de la Tercera Audiencia Pública sobre el proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal Zona A5, el día 24 marzo a las 16:45 horas en el Auditorio Municipal (Ángel Gaete 365). En esta instancia se p el estado de avance de la Modificación y el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica que encuentra en revisión. Su presencia es fundamental para construir juntos un Plan Regulador Comunal que resguar condiciones del habitar, nuestro patrimonio natural y el futuro de Pichilemu.

Pichilemu, marzo de 2022

#ConstruyendoJuntos







**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDÍA**

ORD. N.º No 00376 /

**ANT:**

Dec Ex. N° 1867 de fecha 13/10/2021, Alcaldía Pichilemu, Determina Inicio del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

**MAT.:** Solicita pronunciamiento sobre Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

PICHILEMU, 17 MAR 2022

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

**A: SR. ANTONIO MUÑOZ CABALLERO  
DIRECTOR REGIONAL SERVICIO NACIONAL DE GEOLOGÍA Y MINERÍA REGION DE O'HIGGINS**

En cumplimiento a la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que regula en su artículo 7 Bis el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial y conforme al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, remito a usted el Informe Ambiental del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5" y su respectiva Memoria Explicativa.

Lo anterior en el contexto del proceso de consulta a los Organismos de la Administración del Estado, según lo establece el reglamento de la EAE, con el fin de obtener sus observaciones sobre el proceso de planificación respectivo en el ámbito de su competencia.

En términos generales la Modificación del PRC consiste en optimizar condiciones urbanas para un sector residencial específico normado actualmente como ZA5 (Residencial Mixto 5) para emplazar un proyecto habitacional de 30 familias el Liceo Municipal Agustín Ross. Los predios afectos a la presente modificación son colindantes con la quebrada La Cruz, con presencia de humedales y vestigios de un caudal que ha sido alterado por recientes procesos de urbanización del sector.

Por esta razón se ha vuelto fundamental contar con su pronunciamiento sobre los criterios de intervención que requiere dicha quebrada, que puedan colaborar al municipio como Órgano Responsable a tomar decisiones de planificación de manera responsable en base a toda la información técnica que se encuentre disponible.

Con la finalidad de atender dudas o consultas derivadas de la revisión de los antecedentes, puede dirigirse a la profesional Asesora Urbanista, Gabriela Fajóndez Frugone, correo electrónico [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl), quien se encuentra desarrollando este proceso de EAE.

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,



**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ  
ALCALDE**

CPP/ MOC/GFF/apm  
DISTRIBUCION:  
- [roberta.galvis@comulgacion.cl](mailto:roberta.galvis@comulgacion.cl)  
C.C.  
- SECPLAN  
- Archivo





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**Modificación PRC de Pichilemu\_Zona A5 Cerro la Cruz**

30 de Mayo de 2022 12:19

De: gfaundez@pichilemu.cl

Para: "oficinadepartes rancagua" &lt;oficinadepartes.rancagua@sernageomin.cl&gt;

CC: "proyectos" &lt;proyectos@pichilemu.cl&gt;

- ORD. 376 SERNA...MIN\_17\_03\_2022.pdf (127,1 KB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - Anteproyecto\_PI...PRC\_Pichilemu.pdf (5,5 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - Estudio\_Florist...uebrada\_LaCruz.pdf (2,1 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - IA\_Pichilemu\_20...brero\_2022\_GFF.pdf (3,2 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - MEMORIA EXPLICA...brero\_2022\_GFF.pdf (1,2 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - ORDENANZA\_A5\_Febrero\_2022\_GFF.pdf (298,9 KB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
- [Descargar todos los archivos adjuntos](#)  
[Eliminar todos los archivos adjuntos](#)

Estimados señores:

Junto con saludar, remito nuevamente Informe Ambiental del proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, de la Zona A5, sector Cerro La Cruz.

Este informe fue enviado en marzo del presente para su pronunciamiento, sin embargo no tuvimos respuesta ni confirmación de recepción del mismo.

Solicito por favor confirmar recepción para el respaldo del proceso reglamentario de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Adjunto enlace con resultados de estudios específicos realizados recientemente en uno de los terrenos afectos a la Modificación para mayor comprensión del caso:

<https://drive.google.com/drive/folders/1pIXFn8-MD3Bi8M-35BU9nEyYCVsW8nuT?usp=sharing>

Agradecida por su disposición, me despido.

Atte.-

*Gabriela Faúndez Frugone*

*Asesora Urbanista*



**Remite Ord N° 376, Municipalidad de Pichilemu**

17 de Marzo de 2022 17:15

De: gfaundez@pichilemu.cl

Para: cruzmaty2002@gmail.com

CC: "Roberto Felipe Coloma Rojas" &lt;roberto.coloma@sernageomin.cl&gt;

- Estudio\_Florist...uebrada\_LaCruz.pdf (2,1 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - IA\_Pichilemu\_20...brero\_2022\_GFF.pdf (3,2 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - MEMORIA EXPLICA...brero\_2022\_GFF.pdf (1,2 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - ORDENANZA\_A5\_Febrero\_2022\_GFF.pdf (298,9 KB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - Anteproyecto\_PI...PRC\_Pichilemu.pdf (5,5 MB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
  - ORD. 376 SERNA...MIN\_17\_03\_2022.pdf (127,1 KB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)
- [Descargar todos los archivos adjuntos](#)  
[Eliminar todos los archivos adjuntos](#)

Estimados:

Junto con saludar, cumpto con remitir a Usted, el Ord N° 376 del 17.03.2022 en el cual se solicita pronunciamiento sobre la Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A-5.

Lo anterior en el contexto del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, que se encuentra en desarrollo. Se adjunta Informe Ambiental y Anteproyecto de la Modificación.

Agradecida por su disposición, quedo a la espera de la recepción de ingreso.

Atte.-





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**RE: Modificación PRC de Pichilemu\_Zona A5 Cerro la Cruz**

31 de Mayo de 2022 10:14

De: "Nicole Estefania Sotomayor Jeria" <nicole.sotomayor@sernageomin.cl>

Para: gfaundez@pichilemu.cl

CC: "proyectos" <proyectos@pichilemu.cl> "Roberto Felipe Coloma Rojas" <roberto.coloma@sernageomin.cl>

"Antonio Muñoz Caballero" <antonio.munozc@sernageomin.cl>

 [Of 0494-2022\\_In...6 IM Pichilemu.pdf](#) (133,8 KB) [Vista previa](#) | [Descargar](#) | [Maletín](#) | [Eliminar](#) | [Guardar en Drive](#)

Estimada Gabriela:

Junto con saludar, envío pronunciamiento de la Subdirección de Geología, sobre "MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU, ZONA A5".

Sin otro particular, se despide atte.

---


**Nicole Sotomayor Jeria**  
Asistente Técnico de Seguridad Minera  
Dirección Regional de O'Higgins

Republica de Siria N°684, Rancagua.  
Fono: 56 – 224825672

Servicio Nacional de Geología y Minería | Gobierno de Chile



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

  
Servicio Nacional  
de Geología y  
Minería

OF. ORD. 0494/2022

ANT. : ORD. N°376 (17/03/2022) DE LA  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE  
PICHILEMU. INGRESO N°0318  
(21/03/2022) DE LA DIRECCIÓN  
REGIONAL DE O'HIGGINS.

MAT. : ENVÍA RESPUESTA A SOLICITUD DE  
PRONUNCIAMIENTO SEGÚN  
COMPETENCIA DE SERNAGEOMIN:  
"MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE PICHILEMU, ZONA A5".

Rancagua, 30 DE MAYO DE 2022

**DE : ANTONIO MUÑOZ C.  
DIRECTOR REGIONAL - REGIÓN LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS  
SERVICIO NACIONAL DE GEOLOGÍA Y MINERÍA**

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

Según lo solicitado en documento del antecedente, ingreso 0318/2022 proveniente de la I. Municipalidad de Pichilemu, hago llegar a usted las observaciones respecto a los componentes de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) que requiere el estudio de "Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5".

La modificación dentro del presente estudio propone incorporar al PRC Pichilemu la definición de las siguientes zonas:

- Zona A5-A: Zona Residencial Mixta de Densidades, a continuación de la Zona A5 (ZA5): Residencial Mixta 5.
- Zona E3: Áreas Verdes Colegio, a continuación de Zona E2: Áreas Verdes Parque Comunal Ex Estación de Ferrocarriles.

Además, se plantea reclasificar un subsector A5 dentro del PRC Pichilemu, ubicado a la derecha de la Calle Víctor Jara y en el perfil vial existente de la Calle 18 de Septiembre, en dos áreas menores ZA5-A separadas por ZE3, además de grabar como área verde ZE al espacio correspondiente a la Quebrada La Cruz y su *buffer* en 15 metros por ambos lados.

## CONCLUSIONES

Sernageomin es el organismo de la administración del Estado en materias de peligros geológicos. Los componentes de la EAE que son de las competencias de este Servicio y en donde se realizan las observaciones son las componentes ambientales y los factores críticos de decisión.

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.

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:

- 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.

República de Siria 684 - Rancagua - Fono:( 56-2) 24825672

Página Web: [www.sernageomin.cl](http://www.sernageomin.cl)

REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS - CHILE





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

- 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 PCR Pichilemu.

Por lo anterior, se recomienda a la Municipalidad, en función de sus atribuciones especiales, velar por el fiel cumplimiento de la regulación urbana expresada en los instrumentos disponibles, considerando la información entregada.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, se hace presente que este Servicio no cuenta con competencias ni atribuciones de fiscalización, aplicación o modificación de normativas de planificación urbana ni tampoco con facultades en cuanto a la intervención de asentamientos urbanos o terrenos de cualquier tipo. De modo que no corresponde a este Servicio hacer valer la normativa vigente según indica los instrumentos de planificación territorial.

Sin otro particular, saluda atentamente,

**ANTONIO MUÑOZ C.  
DIRECTOR REGIONAL  
REGIÓN LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS  
SERVICIO NACIONAL DE GEOLOGÍA Y MINERÍA**

CHP/CJI/FRN/mvn

Distribución:

- Sr. Cristian Pozo P.  
Ángel Gaete 365, Pichilemu
- Depto. Geología Aplicada
- Unidad de Peligro Geológicos-SERNAGEOMIN
- Archivo



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDÍA

ORD. N.º Mo 00374 /

**ANT:**

Dec Ex. Nº 1867 de fecha 13/10/2021, Alcaldía Pichilemu, Determina Inicio del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

**MAT:** Solicita pronunciamiento sobre Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

PICHILEMU, 17 MAR 2022

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

A: **SR. JOSÉ MIGUEL GOYCOOLEA GONZÁLEZ**  
DIRECTOR REGIONAL DE AGUAS REGION DE O'HIGGINS

En cumplimiento a la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que regula en su artículo 7 Bis el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial y conforme al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, remito a usted el Informe Ambiental del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5" y su respectiva Memoria Explicativa.

Lo anterior en el contexto del proceso de consulta a los Organismos de la Administración del Estado, según lo establece el reglamento de la EAE, con el fin de obtener sus observaciones sobre el proceso de planificación respectivo en el ámbito de su competencia.

En términos generales la Modificación del PRC consiste en optimizar condiciones urbanas para un sector residencial específico normado actualmente como ZA5 (Residencial Mixto 5) para emplazar un proyecto habitacional de 30 familias el Liceo Municipal Agustín Ross. Los predios afectos a la presente modificación son colindantes con la quebrada La Cruz, con presencia de humedales y vestigios de un caudal que ha sido alterado por recientes procesos de urbanización del sector.

Por esta razón se ha vuelto fundamental contar con su pronunciamiento sobre los criterios de intervención que requiere dicha quebrada, que puedan colaborar al municipio como Órgano Responsable a tomar decisiones de planificación de manera responsable en base a toda la información técnica que se encuentre disponible.

Con la finalidad de atender dudas o consultas derivadas de la revisión de los antecedentes, puede dirigirse a la profesional Asesora Urbanista, Gabriela Faúndez Frugone, correo electrónico [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl), quien se encuentra desarrollando este proceso de EAE.

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,

  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDE  
**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ**  
ALCALDE

CPP/MD/VGFF/vom-  
DISTRIBUCION  
- [cca.pichilemu@comsctins@map.gov.cl](mailto:cca.pichilemu@comsctins@map.gov.cl)  
Cc:  
- SECLAN  
- Archiva





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDÍA**

ORD. N.º No 00373

**ANT:**

Dec. Ex. N° 1867 de fecha 13/10/2021, Alcaldía Pichilemu, Determina inicio del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

**MAT.:** Solicita pronunciamiento sobre Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

PICHILEMU, 17 MAR 2022

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

**A: SR. NORBERTO CANDIA SOTO  
DIRECTOR DE OBRAS HIDRAULICAS REGION DE O'HIGGINS**

En cumplimiento a la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que regula en su artículo 7 Bis el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial y conforme al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, remito a usted el Informe Ambiental del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5" y su respectiva Memoria Explicativa.

Lo anterior en el contexto del proceso de consulta a los Organismos de la Administración del Estado, según lo establece el reglamento de la EAE, con el fin de obtener sus observaciones sobre el proceso de planificación respectivo en el ámbito de su competencia.

En términos generales la Modificación del PRC consiste en optimizar condiciones urbanas para un sector residencial específico normado actualmente como ZAS (Residencial Mixto 5) para emplazar un proyecto habitacional de 30 familias el Liceo Municipal Agustín Ross. Los predios afectos a la presente modificación son colindantes con la quebrada La Cruz, con presencia de humedales y vestigios de un caudal que ha sido alterado por recientes procesos de urbanización del sector.

Por esta razón se ha vuelto fundamental contar con su pronunciamiento sobre los criterios de intervención que requiere dicha quebrada, que puedan colaborar al municipio como Órgano Responsable a tomar decisiones de planificación de manera responsable en base a toda la información técnica que se encuentre disponible.

Con la finalidad de atender dudas o consultas derivadas de la revisión de los antecedentes, puede dirigirse a la profesional Asesora Urbanista, Gabriela Faúndez Frugone, correo electrónico [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl), quien se encuentra desarrollando este proceso de EAE.

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,

  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDE  
**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ  
ALCALDE**

CPF/ MGD/GFF/apm  
DISTRIBUCION:  
- [dmh.pedro.ohiggins@mop.gov.cl](mailto:dmh.pedro.ohiggins@mop.gov.cl)  
C.c.  
- SECPLAN  
- Archivo





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



I. MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDIA  
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION

ORD.: № 00735 /

ANT.: No hay

MAT.: Lo que indica.

PICHILEMU, 24 MAY 2022

DE: ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

A : DIRECTOR REGIONAL DE ARQUITECTURA  
SR. ROBERTO SOTO CISTERNAS  
DIRECTOR REGIONAL VI REGION

Junto con tener mucho agrado en saludarle, tengo a bien en dirigirme a Ud., para remitir 1 copia de "Informe de mecánica de suelo y topografía de terreno.", en donde se emplaza el futuro proyecto del Liceo Comunal de nuestra Comuna.

Lo anterior para su análisis, agradeciendo de antemano su atención, de despide atte. de Ud.,



CRISTIAN POZO FARRAGUEZ  
ALCALDE

CPV/MCS/GRN  
DISTRIBUCION  
Ciudad  
C.I.  
Of. De Planes  
Armas

Dirección Regional de Arquitectura  
Región de O'Higgins  
Fecha de Ingreso: 26 MAY 2022

Angel Gaete Nº 365 - +56 722976 530 Mesa Central - Pichilemu / Chile



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



ORD. : N° 252/

ANT. : ORD. N.º 374 de 17 de marzo de 2022

MAT.: Pronunciamiento sobre modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5

RANCAGUA, 27 ABR. 2022

DE : DAYANNA ARAVENA GARRIDO  
DIRECTORA REGIONAL (S) DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

A : CRISTIAN POZO PARRAGUEZ  
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario N° 374, se informa que se revisó el Informe Ambiental del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5" y su respectiva Memoria Explicativa. De la revisión del citado documento anteriormente, este órgano de administración del Estado tiene las siguientes observaciones:

#### Quebrada La Cruz

Respecto a la propuesta de modificaciones del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (PRC), que tiene como objetivo "Generar condiciones normativas específicas en un **sub sector de la Zona A5 del PRC de Pichilemu**...", la cual asignará la Zona E: Áreas Verdes, al predio que contiene la zona de la Quebrada La Cruz y Zona E-3: Áreas Verdes Colegio, al terreno del colegio que se encuentra afectado por dicha Quebrada. En relación a lo anterior este Servicio presenta las siguientes observaciones:

- Si bien, dentro de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), se presentan los polígonos delimitados en ambas zonas propuestas (ZE y ZE-3) que involucran a la Quebrada La Cruz, es necesario tener en cuenta los límites de este cauce natural. Para ello este Servicio establece que se debe determinar dicho límite con una modelación hidráulica para un periodo de retorno de 100 años.
- Se deberá considerar dentro de la cartografía propuesta en la EAE los límites del cauce natural calculados en la modelación, esto servirá como un instrumento de gestión para la Quebrada La Cruz ante posibles actos u obras que pretendan modificar el cauce.
- 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 puedan causar daño a la vida, salud o bienes de la población o que de alguna manera alteren el régimen de 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 del Título I 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 sólo el 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





**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

*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”.*

Ante cualquier duda respecto de las observaciones mencionadas, contactarse al correo electrónico [pamela.morales@mop.gov.cl](mailto:pamela.morales@mop.gov.cl) o al número 72 2 582266.

Saluda atentamente a Ud.,



DAYANNA ARAVENA GARRIDO  
DIRECTORA REGIONAL (S)  
DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS  
REGIÓN DE O'HIGGINS

DAG/PMB/frl  
**DISTRIBUCIÓN:**  
Destinatario: [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl)  
- Unidad de Fiscalización y Medio Ambiente, DGA-O'Higgins  
- Oficina de Partes.  
**Nº de Proceso: SSD 15909308/**

Ciudad 530, Rancagua | Chile  
Teléfono (56-72) 2682266  
[www.dga.cl](http://www.dga.cl)



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDÍA

ORD. N.º ~~No 00808~~ /

ANT:

- Oficio Ord. N° 1421, de 14/10/2021, de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, que invita a Reunión de Trabajo con los Organismos de la Administración del Estado.

- Dec. Ex. N° 1867 de fecha 13/10/2021, Alcaldía Pichilemu, Determina Inicio del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

MAT.: Ingreso Informe Ambiental de la Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

PICHILEMU, 11 6 JUN 2022

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

A: **SR. ROBERTO SOTO CISTERNAS**  
DIRECTOR REGIONAL DE ARQUITECTURA MOP REGION DE O'HIGGINS

En cumplimiento a la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que regula en su artículo 7 Bis el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial y conforme al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, informo a usted que con fecha 21 de febrero del 2022, se ha Ingresado a la Seremi de Medioambiente de la Región de O'Higgins el Informe Ambiental del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5", que incorpora los contenidos descritos en el artículo 21 del D.S 32 de fecha 17.05.2015.

A partir de ello y en el contexto del proceso de consulta a los Organismos de la Administración del Estado, se ha enviado copia del Informe Ambiental a diversas Instituciones, quienes han emitido su pronunciamiento al proceso de planificación respectivo, en el ámbito de su competencia.

De esta forma y en función de la etapa posterior que asumirá la Dirección de Arquitectura del MOP en la elaboración de los Términos Técnicos de Referencia (TTR), para el Diseño del proyecto de "Reposición del Liceo Agustín Ross", adjuntamos observaciones recibidas de los siguientes organismos, a fin de que puedan ser evaluadas por su Dirección, en el contexto de los estudios de factibilidad técnica que requieren ser incluidos en el proyecto mencionado.

- ORD N°252 de fecha 27.04.2022. DIRECCION GENERAL DE AGUAS, REGIÓN DE O'HIGGINS:

*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 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 sólo al cambio de trazada 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".*



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDÍA**

- ORD N°492 de fecha 30.05.2022. SERNAGEOMIN, REGIÓN DE O'HIGGINS:

*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 escorrentia natural. Es más, a la fecha no se cuenta con antecedentes de eventos de remoción en masa registrados en el sector, lo cual apoyaría lo antes propuesto.*

*Sin embargo, se sugiere adaptar las siguientes medidas para no afectar a la circulación natural de aguas a lo largo de la Quebrada La Cruz:*

- *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.*

Considerar además que la Dirección General de Aguas ha solicitado un Modelamiento Hidráulico de la quebrada La Cruz, para complementar la Cartografía del Plan y gestionar de mejor manera el tipo de intervención; sin embargo, dicho estudio se escapa del alcance de la presente Modificación del IPT, por lo que solicitamos que la División de Arquitectura del MOP evalúe la pertinencia de incluir el Modelamiento Hidráulico dentro de los TTR del Diseño del Proyecto del Liceo.

Con la finalidad de atender dudas o consultas derivadas de la revisión de los antecedentes, puede dirigirse a la profesional Asesora Urbanista, Gabriela Faúndez Frugone, correo electrónico [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl), quien se encuentra desarrollando este proceso de EAE.

Sin otro particular, se despide atentamente de Ud.,



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
ALCALDÍA  
CRISTIAN POZO PARRAGUEZ  
ALCALDE

CPP/NDG/GFF/apm  
DISTRIBUCION:  
- La indicada  
C.e.  
- Of. de Partes  
- Archivo



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

**De:** [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl) [<mailto:gfaundez@pichilemu.cl>]

**Enviado el:** lunes, 20 de junio de 2022 16:05

**Para:** Guido Silva Perez (Arquitectura)

**CC:** proyectos

**Asunto:** Sobre el Proceso de Modificación del PRC, Zona A5, Sector Cerro La Cruz (Liceo Agustín Ross)

Estimado Guido:

Junto con saludar y en relación al proceso de Modificación de la Zona A5 A, Sector Cerro La Cruz que posibilitará la construcción del Proyecto "Reposición del Liceo Agustín Ross", me contacto contigo para solicitar tu colaboración en la definición de los siguientes temas:

- Según lo conversado en reunión que tuvimos el Lunes 6 de Junio pasado, y a partir de las Observaciones que recibimos desde la DGA sobre la necesidad de generar un Modelamiento Hidráulico de la quebrada, quedamos de efectuar una reunión con Dayanna Aravena, para acordar que este estudio específico se realice en la Etapa de Diseño del Liceo, es decir que se integre dentro de los Términos de Referencia de la Licitación de Arquitectura. Este acuerdo me permitirá seguir avanzando en el proceso de Modificación del PRC, por lo que necesito que esta medida se pudiera formalizar mediante un Oficio. Te adjunto Ord N° 806 del 6 de Junio de la Municipalidad al MOP en el que se les informa al respecto. Te pido por favor confirmación de recepción del mismo.
- Respecto a la Mecánica de Suelos realizada en el terreno del Liceo, te cuento que no hemos recibido observaciones tuyas. Las conclusiones que podemos obtener de ustedes sobre este estudio son fundamentales para continuar con el reporte del proceso.

Agradecida nuevamente por tu disposición, me quedo atenta a tu respuesta.

Saludos cordiales,

*Gabriela A. Faúndez Frugone*  
Asesora Urbanista  
I. Municipalidad de Pichilemu  
+56981337961

---

**De:** Guido Silva Perez (Arquitectura)

**Enviado el:** miércoles, 22 de junio de 2022 13:14

**Para:** 'gfaundez@pichilemu.cl'

**CC:** proyectos; 'Guillermo Pulgar Navarro Profesional Secplan I. Municipalidad de Pichilemu'; 'proyectos@pichilemu.cl'; Yasna Cardenas Cordova (Arquitectura) ([yasna.cardenas@mop.gov.cl](mailto:yasna.cardenas@mop.gov.cl)); Roberto Soto Cisternas (Arquitectura); Rodrigo Quiñones Zamorano (DARQ); Maria Caceres Zuniga (Arquitectura); Andrea Tapia Cornejo (Arquitectura)

**Asunto:** RE: Sobre el Proceso de Modificación del PRC, Zona A5, Sector Cerro La Cruz (Liceo Agustín Ross)

Estimada Gabriela junto con saludar y en atención al email estamos coordinando una vista a terreno con la DGA y DOH MOP – para la primera semana de julio la idea es que ellos vean in situ la situación de la quebrada

De los estudios a la quebrada preliminarmente me indican que se deberá efectuar un estudio Hidráulico a 100 años, de ahí la importancia de la visita

Del oficio fue recepcionado y se revisó el informe de la mecánica de suelo no tenemos observaciones al respecto – solo en página 5 corregir la superficie del terreno – del informe podemos destacar que el estudio singulariza el suelo TIPO B

---

Saludos

Atte.-

---

**Guido Dennis Silva Pérez**

Jefe Unidad de Proyectos  
VI Región  
Dirección de Arquitectura

Ministerio de Obras Públicas | Gobierno de Chile

+56 722 582251  
+56 722 582249



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

**De:** "Guido Silva Perez, Arquitectura" <[guido.silva@mop.gov.cl](mailto:guido.silva@mop.gov.cl)>

**Para:** [gfaundez@pichilemu.cl](mailto:gfaundez@pichilemu.cl)

**CC:** "proyectos" <[proyectos@pichilemu.cl](mailto:proyectos@pichilemu.cl)>, "Guillermo Pulgar Navarro Profesional Secplan I. Municipalidad de Pichilemu" <[gpulgarn@pichilemu.cl](mailto:gpulgarn@pichilemu.cl)>, "proyectos" <[proyectos@pichilemu.cl](mailto:proyectos@pichilemu.cl)>, "Yasna Cardenas Cordova, Arquitectura" <[yasna.cardenas@mop.gov.cl](mailto:yasna.cardenas@mop.gov.cl)>, "Roberto Soto Cisternas, Arquitectura" <[roberto.soto@mop.gov.cl](mailto:roberto.soto@mop.gov.cl)>, "Rodrigo Quiñones Zamorano, DARQ" <[rodrigo.quinones@mop.gov.cl](mailto:rodrigo.quinones@mop.gov.cl)>, "Andrea Tapia Cornejo, Arquitectura" <[andrea.tapia@mop.gov.cl](mailto:andrea.tapia@mop.gov.cl)>, "Lucía Astudillo Berríos, Arquitectura" <[lucia.astudillo@mop.gov.cl](mailto:lucia.astudillo@mop.gov.cl)>, "Maria Serra Rodriguez, DOH" <[maria.serra@mop.gov.cl](mailto:maria.serra@mop.gov.cl)>, "Dayanna Aravena Garrido, DGA" <[dayanna.aravena@mop.gov.cl](mailto:dayanna.aravena@mop.gov.cl)>, "Víctor Ángel Zúñiga, DOH" <[victor.angel@mop.gov.cl](mailto:victor.angel@mop.gov.cl)>

**Enviados:** Lunes, 4 de Julio 2022 15:20:26

**Asunto:** RE: Sobre el Proceso de Modificación del PRC, Zona A5, Sector Cerro La Cruz (Liceo Agustín Ross)

Estimada Gabriela, junto con saludar y tal como se conversó telefónicamente confirmo reunión in situ para el día Jueves 7 de julio a las 11:30 horas aprox. en el terreno del futuro Liceo

Me acompañaran las funcionarias MOP Paulina Serra de la DOH y Dayanna Aravena de la DGA, saludos Atte.

---

**Guido Dennis Silva Pérez**

Jefe Unidad de Proyectos  
VI Región  
Dirección de Arquitectura

Ministerio de Obras Públicas | Gobierno de Chile

+56 722 582251  
+56 722 582249

---

**De:** Gabriela Faundez [mailto:[urbanista.secplan@pichilemu.cl](mailto:urbanista.secplan@pichilemu.cl)]

**Enviado el:** jueves, 07 de julio de 2022 18:55

**Para:** Guido Silva Perez (Arquitectura)

**CC:** proyectos; Guillermo Pulgar Navarro Profesional Secplan I. Municipalidad de Pichilemu; Yasna Cardenas Cordova (Arquitectura); Roberto Soto Cisternas (Arquitectura); Rodrigo Quiñones Zamorano (DARQ); Andrea Tapia Cornejo (Arquitectura); Lucía Astudillo Berríos (Arquitectura); Maria Serra Rodriguez (DOH); Dayanna Aravena Garrido (DGA); Víctor Ángel Zúñiga (DOH)

**Asunto:** Re: Sobre el Proceso de Modificación del PRC, Zona A5, Sector Cerro La Cruz (Liceo Agustín Ross)

Estimado Guido:

Junto con saludar y en relación a la visita a terreno que hicimos hoy a la Quebrada La Cruz, adjunto archivo CAD con la propuesta de "Zona de Resguardo" (Buffer) en torno al Eje de la quebrada.

Como lo conversamos hoy, ésta fue realizada a partir de lo observado en terreno, los perfiles transversales y las curvas de nivel entregadas por el Levantamiento Topográfico que se hizo recientemente.

Para efectos de incluir esta faja de resguardo a la Modificación del Plan Regulador que se encuentra en curso (y que posibilitará la ejecución del Liceo) y ad portas de ser ingresada a la Seremi de Vivienda, se ha propuesto un polígono simulando una crecida de un posible caudal en 2 M (Esta situación nunca ha ocurrido, nos hemos puesto en un caso extremo).

De todas formas esta faja debe ser precisada en el Modelamiento Hidrológico de la quebrada y en los estudios específicos que se incluirán en la Etapa de Diseño de Arquitectura del Proyecto. (Posterior a la Modificación del PRC)

Conversando con los profesionales técnicos de nuestra Secplan, me señalan además que el proceso de urbanización que ha tenido el sector durante los últimos 10 años, ha implicado la ejecución de vialidades, las que en su diseño han considerado evacuación de aguas lluvias, que en definitiva han contribuido a la redistribución del caudal hacia otros ejes de evacuación.

Agradecida por la disposición, me quedo atenta a tus comentarios, observaciones, propuestas.

Atte.-

Gabriela A. Faúndez Frugone



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

**De:** "Guido Silva Perez, Arquitectura" <guido.silva@mop.gov.cl>

**Para:** "Gabriela Faundez" <urbanista.secplan@pichilemu.cl>

**CC:** "proyectos" <proyectos@pichilemu.cl>, "Guillermo Pulgar Navarro Profesional Secplan I. Municipalidad de Pichilemu" <gpulgarn@pichilemu.cl>, "Yasna Cardenas Cordova, Arquitectura" <yasna.cardenas@mop.gov.cl>, "Roberto Soto Cisternas, Arquitectura" <roberto.soto@mop.gov.cl>, "Rodrigo Quiñones Zamorano, DARQ" <rodrigo.quinones@mop.gov.cl>, "Andrea Tapia Cornejo, Arquitectura" <andrea.tapia@mop.gov.cl>, "Lucía Astudillo Berríos, Arquitectura" <lucia.astudillo@mop.gov.cl>, "Maria Serra Rodriguez, DOH" <maria.serra@mop.gov.cl>, "Dayanna Aravena Garrido, DGA" <dayanna.aravena@mop.gov.cl>, "Víctor Ángel Zúñiga, DOH" <victor.angel@mop.gov.cl>

**Enviados:** Viernes, 8 de Julio 2022 15:26:57

**Asunto:** RE: Sobre el Proceso de Modificación del PRC, Zona A5, Sector Cerro La Cruz (Liceo Agustín Ross)

Gracias Gabriela por la información acusó recibo las propuesta, ambas cumplen con el objetivo conversado, si generar el cálculo de las superficies del área verde y de las condiciones de uso para habitar la quebrada, la propuesta está muy interesante y de acuerdo al objetivo definido

cuando tengas la propuesta de las condiciones de zonificación envíalas para revisarla, si tener presente:

- Respecto de la altura para el gimnasio debería estar en los 12.5 mt
- Falta las nuevas superficies a incorporar en el programa arquitectónico
- Coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo

saludos y gracias

---

## Guido Dennis Silva Pérez

Jefe Unidad de Proyectos

VI Región

Dirección de Arquitectura

Ministerio de Obras Públicas | Gobierno de Chile