



**MODIFICACION
PLAN REGULADOR COMUNAL
PICHILEMU
ZONA A5-A**

Informe Ambiental

Agosto 2020



Contenido

1. índice

2. Resumen ejecutivo.

3. Acerca de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial:

- i. La identificación y descripción pormenorizada de sus objetivos, señalando sus alcances;
- ii. La descripción pormenorizada del antecedente o justificación que determina la necesidad de su desarrollo;
- iii. La identificación y descripción pormenorizada de su objeto;
- iv. Su ámbito territorial y temporal de aplicación;

4. Las políticas de desarrollo sustentable y medio ambiente que enmarcan la propuesta de Política, Plan o instrumento de ordenamiento territorial.

5. La identificación y descripción de sus objetivos ambientales, señalando sus alcances.

6. La identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable considerados en su diseño, y su relación con los objetivos de los mismos.

7. Identificación y justificación de los factores críticos para la decisión.

8. Un diagnóstico ambiental estratégico.

9. La identificación y evaluación de las opciones de desarrollo.

10. Los resultados de la coordinación y consulta a los Órganos de la Administración del Estado.

11. Los resultados de la Instancia de Participación ciudadana.

12. Identificación de los indicadores de seguimiento.

b) Antecedentes que se anexan al Informe Ambiental.

- Memoria Explicativa (incluye estudios especiales en función del nivel de planificación del IPT)
- Ordenanza, (incluida en Memoria Explicativa)
- Plano



2. RESUMEN EJECUTIVO

El inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para las Modificación del Plan Regulador de la Comuna de Pichilemu, fue iniciado mediante Decreto Exento 1532 de fecha 29 de mayo de 2019.

Los principales resultados expuestos en el Informe Ambiental corresponden a los siguientes:

El Objetivo General del presente instrumento corresponde a: La aprobación de una modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu con el fin de mejorar la densidad en una subzona (ZA5-A) para permitir la localizar vivienda social por la necesidad de suelos disponibles para aquellos como eje directriz la promoción del desarrollo urbano sostenible.

Las Políticas de desarrollo sustentable que enmarcan la propuesta son: Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014), , Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins (2010), Plan Regulador Comunal de Pichilemu (2005) y PLADECO de Pichilemu (2011)

El Objetivo ambiental del presente estudio es Promover el desarrollo urbano sostenible en el área de estudio del centro urbano de Pichilemu mediante una zonificación que permita una densificación que incentive la diversidad social, considerando las condiciones geográficas existentes.

En relación a los Criterios de Desarrollo Sustentable para el presente estudio corresponde a Densificación del área de la modificación, donde se busca un uso eficiente del territorio, que considere la una equilibrada cohesión social de sus habitantes que aproveche las inmejorables condiciones de accesibilidad y centralidad.

Factores Críticos de Decisión (FCD): Se identifican a partir del análisis de los antecedentes del diagnóstico, contemplando en él la importancia respecto de la planificación. El FCD es Localización de Vivienda de Subsidio.

Diagnóstico Ambiental Estratégico: Se expone una síntesis de las principales características de la ciudad y su proyección, de acuerdo a antecedentes locales, referidos a su imagen y a los proyectos de inversión. Se incorpora una síntesis del sector a modificar, evaluando la tendencia y problemáticas ambientales, considerando para esto un Objetivo Ambiental y el Factor Crítico de Decisión.

Opciones de desarrollo estratégico. Descripción y evaluación: Se describen dos opciones de desarrollo para el sector. Se evalúa mediante, primero una "Matriz de evaluación de Riesgos y Oportunidades" para cada una de las Opciones de Desarrollo en función del Factor Crítico de Decisión. En tanto, en la segunda parte, se plantean dos evaluaciones para cada Opción de Desarrollo; "Matriz de coherencia para el Objetivo Ambiental" y, "Matriz de coherencia para el Criterio de Desarrollo Sustentable". En ambos casos, la Matriz de coherencia, se evalúa según escala de color. La opción elegida corresponde a la 2.



Coordinación con los Órganos de la Administración del Estado: Se expone la coordinación, metodología, y resultados principales obtenidos en la reunión y pronunciamiento oficial de los Órganos de la Administración del Estado y la forma como fueron incorporados al Plan.

Resultados de Instancias de participación ciudadana: Los antecedentes de participación ciudadana que se exponen en este informe corresponden principalmente a aquellos asociados al proceso de Imagen Objetivo del Anteproyecto de modificación al Plan Regulador.



3. ACERCA DE LA POLITICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Fig.1. Polígono definitivo Modificación PRC Zona A5-A

El área de la modificación se localiza en Zona A5-A del actual Plan Regulador, en un polígono definido entre las calles Hernando de Magallanes por el oriente, 18 de Septiembre por el sur y poniente y población Santa Teresita por el Norte, el cual tiene una superficie de 9,7hectáreas, lo que representa un 0,4% de la superficie urbana comunal.

El sector del área urbana que se requiere modificar corresponde específicamente al sector comprendido entre calles Hernando de Magallanes, 18 de Septiembre y santa María.

En el presente informe se exponen los contenidos contemplados en el artículo 21 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica para el Informe Ambiental del instrumento “MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE PICHILEMU, ZONA A5”, incorporando además las actividades realizadas en conformidad al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

El Objetivo General del presente instrumento corresponde a: La aprobación de una modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu con el fin de mejorar la densidad en una subzona (ZA5-A) para permitir la localizar vivienda social por la necesidad de suelos disponibles para aquellos como eje directriz la promoción del desarrollo urbano sostenible.



i) Objetivos del Plan Regulador

El proyecto de modificación Zona A-5 tiene como objetivo generar un uso más eficiente del suelo en el área especificada en un área total de 9,5 hectáreas, para lo cual se consideran su destinación preferente en usos mixtos de equipamiento y en vivienda social, para dar una mejor cabida a tales proyectos y hacer factible su realización, para así permitir la integración social mediante proyectos habitacionales que consideren una densificación eficiente en el ámbito territorial, mediante el aumento de la densidad e índice de constructibilidad para conjuntos de vivienda social

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

Adicionalmente se considera mejorar las condiciones de accesibilidad del lugar, en vista de la baja conectividad oriente poniente con la que cuenta el sector, lo cual se pretende mediante la apertura de una vía local.

La modificación en curso, tiene como finalidad entregar normas técnicas urbanísticas a sectores que den cabida a proyectos de vivienda social al interior del límite urbano de la comunal en espacios centrales dotados de equipamientos y de servicio sanitario y que de paso permitan la integración social en el territorio urbano, de esta manera se pretende disminuir el déficit de vivienda sociales

En este sentido la presente modificación pretende aumentar la densidad a un rango de 100 a 120 hab /ha en específico en proyecto acogidos a subsidio del Serviu.

ii) Antecedente o Justificación que determina la necesidad de desarrollar la Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5.

En la actualidad las únicas zonas en que se ha desarrollado vivienda de interés social en Pichilemu es en el entorno de Avenida Cahuil, al oriente de la ciudad.

Esta situación ha producido una fuerte aglomeración e este tipo de vivienda en la ciudad, generando una creciente tendencia a la segregación urbana, ya que comienza a perfilarse una ciudad de habitantes locales en conjuntos de vivienda homogénea morfológica y socialmente y un segundo fragmento al poniente, localizado más cerca del borde costero, el cual progresivamente ha tenido un proceso de ocupación por vivienda media y alta, lo que ha generado un progresivo proceso de despoblación de habitantes de menores recursos, los que se desplazan al hemisferio oriente de la ciudad.



Proyectos de vivienda social entre 2005 -2020

En el sector adyacente a calle Hernando de Magallanes se han localizado algunos conjuntos de vivienda con subsidio, sin embargo situación que no fue reconocida por el Plan Regulador publicado con fecha 26 de febrero de 2005, asignando zona A5 a esta zona y su entorno.

Déficit de vivienda en Áreas urbanas

Comuna	Código Comuna INE	DATOS GENERALES			DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO			
		Población	Total de Hogares	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados, hacinados e independientes	Total requerimientos vivienda nueva (Déficit Habitacional Cuantitativo)
		15.424.263	4.952.299	4.815.675	106.158	136.624	86.043	328.825
Pichilemu	6201	12.903	4.692	4.596	128	96	37	261

Fuente: Observatorio Urbano

Déficit de vivienda en Áreas rurales

Comuna	Código Comuna INE	DATOS GENERALES			DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO			
		Población	Total de Hogares	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados, hacinados e independientes	Total requerimientos vivienda nueva (Déficit Habitacional Cuantitativo)
		2.149.740	699.338	692.766	50.429	6.572	7.787	64.788
Pichilemu	6201	3.491	1.307	1.288	89	19	11	119

Concluyendo, en la comuna de Pichilemu hay un déficit cuantitativo base de 380 viviendas



En este contexto, se ha considerado la revisión de las zonificaciones de del área central de la ciudad de Pichilemu, detectando la existencia de áreas sin desarrollo, con muy buenas condiciones de accesibilidad y de equipamiento, las cuales se pretenden se pueda incentivar la localización de vivienda de subsidio.

Originalmente se constató la existencia de dos asentamientos irregulares denominado Santa Teresita I y II, al norte del polígono de la modificación, anterior a la formulación del actual Plan Regulador, el cual carece de factibilidad de saneamiento producto del incumplimiento de la densidad máxima permitida en la zona., sin embargo se dejo fuera del ámbito de la modificación ya que existen mecanismos normativos adecuados a resolver este tema, por medio la de Ley de Loteos Irregulares.

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

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

	Zona A5 Zonificación Existente	Zona A5-A Zonificación Propuesta	Comentarios
Normas de Edificación			
Coeficiente de Construtibilidad	0,4	0,5	Aumenta 20%
Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%	40%	Sin modificación
Altura Máxima	2 Pisos más mansarda o 9 m.	3 Pisos o 10,8 m.	Aumenta 20%
Rasante	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Sin modificación
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado-Pareado	Se incluye el pareo
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2 mts. de altura	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx.	Sin modificación
Tamaño Predial Mínimo	600 m ² .	600 m ²	Sin modificación
Densidad bruta máxima	40 hab/ha	40 hab/há.	Sin modificación
Condiciones Especiales	No hay	Se Permite el desarrollo de proyectos de densificación, solo para usos residenciales desarrollados en paños de terrenos iguales o superiores a 10.000 m² en proyectos de	



		vivienda económica que cuenten con Factibilidad Sanitaria. Las condiciones de edificación para dichos proyectos son las siguientes:	
Densidad bruta máxima		120 hab/ha	Aumenta 300% Constituye modificación sustancial
Coeficiente de Constructibilidad		0,5	Aumenta 20%
Coeficiente de Ocupación de Suelo		40%	Sin modificación
Altura Máxima		3 Pisos o 10,8 m.	Aumenta 20%
Sistema de Agrupamiento		Aislado-Pareado	Se incluye el pareo

iv) **Ámbito de aplicación territorial y temporal**

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



Área definitiva propuesta para la modificación

Horizonte de desarrollo del Plan

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



4. POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DE POLITICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Un Plan Regulador Intercomunal, debe coordinar las políticas y planes de carácter sectorial a objeto de conseguir una protección y gestión efectiva del territorio. A continuación, se especifican los diferentes instrumentos que se han considerado que afectan al planeamiento y que tienen incidencia dentro del ámbito del Plan, realizando una descripción de su incorporación en las distintas etapas de construcción del instrumento.

Se tomaron en consideración los aspectos más relevantes desde el punto de vista ambiental de las normas, estrategias, políticas y planes que han establecido los diferentes ámbitos institucionales, analizando la coherencia y relación que existe entre estos.

4.1 Marco Nacional

FUENTE	INSTRUMENTO	AÑO APROBACIÓN	LINEAMIENTO O PROYECTO	INCORPORACIÓN EN EL DISEÑO
Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Política Nacional de Desarrollo Urbano	2014	Lineamiento -Garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos. - Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación urbana.	Incorporar normativa que incentive la localización de vivienda social en áreas centrales, de manera de tener acceso de mejor manera a equipamientos y servicios. Construir una normativa que permita diferentes tipologías constructivas que permitan acoger diferentes realidades sociales.

4.2 Marco Regional

FUENTE	INSTRUMENTO	AÑO APROBACIÓN	LINEAMIENTO O PROYECTO	INCORPORACIÓN EN EL DISEÑO
	Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero	2010	Densidades promedio urbanas	Ajustar la zona de estudio a las densidad promedio.



--	--	--	--	--

4.3 Estratégicas, Políticas y Planes sectoriales.

FUENTE	INSTRUMENTO	AÑO APROBACIÓN	LINEAMIENTO O PROYECTO	INCORPORACIÓN EN EL DISEÑO
Ilustre Municipalidad de Pichilemu	Plano Regulador de Pichilemu	2005	Límite urbano y zonificación	Densidades promedio
Ilustre Municipalidad de Pichilemu	Pladeco	2011	<p>Objetivos estratégicos 2;</p> <p>Hacer de Pichilemu una comuna donde se vive Mejor.</p> <p>Se busca con este objetivo <u>estratégico mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar el nivel de identificación de los mismos con la comuna</u>, promover el arraigo y la inversión en la misma.</p> <p>En este sentido, busca pavimentar e iluminar adecuadamente la totalidad de las calles de la ciudad como una contribución al hermosteamiento y el seguro tránsito de las personas de la comuna.</p> <p>Junto con ello</p>	Propender a la concentración de población urbana que permita acceder de mejor forma a los servicios y equipamientos urbanos.



			<p><u>pretende mitigar el impacto que genera el aislamiento relativo en los habitantes de la comuna, mejorando la accesibilidad a servicios y equipamientos</u></p>	
--	--	--	--	--

5. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE SUS OBJETIVOS AMBIENTALES

La Ley de Bases Generales del Medio Ambiente establece que, en la etapa de diseño, el organismo proponente del plan deberá considerar los objetivos y efectos ambientales del instrumento, así como los criterios de desarrollo sustentable de los mismos. Según el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se define como objetivo ambiental: “las metas o fines de carácter ambiental que buscan alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica”.

Los principios generados e insertos dentro de los criterios de desarrollo sustentable, son la base para la construcción de los objetivos ambientales, los cuales concretan su acción en la propuesta de zonificación, basado en la incorporación de elementos ambientales para la sustentabilidad, como carácter del Plan.

El objetivo planteado para el presente estudio, corresponde a:

Objetivo Ambiental	Descripción
Promover el desarrollo urbano sostenible en el área de estudio del centro urbano de Pichilemu mediante una zonificación que permita una densificación que incentive la diversidad social, considerando las condiciones geográficas existentes.	<p>Este objetivo ambiental permite la utilización del espacio asociado al polígono de la zona de estudio, actualmente en desuso, a través de habilitación de uso de suelo que incentive su uso para vivienda de subsidio Serviu, en atención al déficit de suelos para ello a y la demanda actual de la ciudadanía.</p> <p>Al materializarse dicha iniciativa los problemas ambientales identificados y priorizados por la ciudadanía, vinculados al deterioro de espacios urbanos (presencia de micro basurales e inadecuada utilización del suelo), dejan de ser relevante toda vez que el espacio en el cual existían, no presentará las condiciones para que dichas situaciones coexistan en dicho</p>



	<p>espacio.</p> <p>El objetivo busca propiciar intensidades de usos de suelo que potencien las características del territorio y su uso sustentable, a través de una propuesta normativa plasmada en la ordenanza del Instrumento de Planificación.</p>
--	--

6. LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

La Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, establece que, en la etapa de diseño, el organismo proponente del plan, deberá considerar los objetivos y efectos ambientales del instrumento, así como los criterios de desarrollo sustentable de los mismos.

Según el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, se define como criterio de desarrollo sustentable1: “Aquel que, en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definido por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado”.

Los criterios de desarrollo sustentable considerados permitirán la elección de la opción de desarrollo a través de la cual será posible alcanzar los objetivos específicos deseados por este instrumento de ordenamiento territorial. De esta forma, representa un elemento que permitirá tomar la decisión más apropiada al momento de evaluar las opciones de desarrollo, considerado un requisito o condicionante del desarrollo sustentable a cumplir por el Plan.

Por tanto, es preciso recordar el objetivo de la modificación del PRC, el cual es la aprobación de una modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu con el fin de mejorar la densidad en una subzona (ZA5-A) para permitir la localizar vivienda social por la necesidad de suelos disponibles para aquellos como eje directriz la promoción del desarrollo urbano sostenible.

Cabe recordar que, los Factores Críticos de Decisión, son determinados por medio de la fijación de prioridades con una interpretación técnica, pero sobre todo con los diálogos con los sectores relevantes, con el fin de considerar múltiples puntos de vista y temas de mayor interés. A razón de ello, es que estos fueron definidos en acuerdo y discusión con la ciudadanía y los órganos de Administración del Estado según las instancias participativas que se detallan en capítulos posteriores del presente documento.

En el siguiente cuadro, se detalla el Criterio de Desarrollo Sustentable considerado en el presente estudio:

Construcción de Criterio de Desarrollo Sustentable

Temas de Sustentabilidad	Dimensiones	Criterio de Sustentabilidad
Intensidad de ocupación de suelo, relativo a la densidad de	Ambiental Los espacios centrales de la ciudad presentan gran accesibilidad que permiten la disminución de los tiempos de traslado, lo que redundará	



habitantes.	en una mejor calidad de vida.	Densificación del área de la modificación, donde se busca un uso eficiente del territorio, que considere la una equilibrada cohesión social de sus habitantes que aproveche las inmejorables condiciones de accesibilidad y centralidad.
Reconocimiento de la centralidad del lugar, que permite acceder de manera eficiente a equipamientos y servicios	Económico El uso eficiente e intensivo del suelo, que permite generar economías de localización.	
Segregación e inclusión social	Social En la comuna de Pichilemu se está generando un importante proceso de segregación socio-espacial en la localización de vivienda social, lo que la está desplazando a la periferia, buscando suelos con menor costo, por lo que se hace indispensable la integración social.	

7. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN

El Procedimiento de EAE se estructura en base a los FCD, respecto a los cuales se evalúan las opciones de desarrollo (alternativas) según sus riesgos y oportunidades, para dirimir o ajustar la opción que finalmente pasará a desarrollarse como anteproyecto.

Tal como se señala precedentemente en el acápite 2.2.2 letra e) de Circular DDU 430, los Factores Críticos de Decisión, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de EAE, "*corresponden a los 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*", vale decir, son el foco central de la evaluación ambiental estratégica.

Los Factores Críticos de Decisión (FCD) son elementos integrados que resultan clave para la evaluación, dado que son considerados elementos de éxito y foco central de cuestiones estratégicas de temáticas ambientales y de sustentabilidad. En el presente proceso se han identificado los siguientes FCD:

Mecanismos de evaluación:

Los criterios e indicadores de evaluación de los factores Críticos de Decisión (FCD) en el instrumento son:

Factor Crítico de Decisión	Localización de Vivienda de Subsidio.
Descripción	Este factor se focaliza en generar la compatibilidad de uso de suelo para el emplazamiento de conjuntos de vivienda con aporte de subsidio Serviu, de los 4 primeros quintiles.



	<p>Áreas urbanas y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.</p> <p>De esta forma las características naturales, la demanda social y la compatibilidad de uso, se abordan desde el reconocimiento de la necesidad de aprovechamiento de los sectores urbanos, dotados de equipamientos emplazados, propiciando la disminución de sitios erizos y pasivos ambientales dentro del área urbana central de Pichilemu.</p>	
Criterio	Descriptor	Indicador
Compatibilidad de uso de suelo	Reconocimiento de unidades de vivienda	Superficie destinada a vivienda financiada con subsidio respecto del total.
Variación demográfica	Demanda de la población por Vivienda en el área de la modificación.	Crecimiento Poblacional

8. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), se basa en el análisis situacional y de tendencias, permitiendo examinar el contexto de los FCD y propensiones en la dimensión ambiental. El diagnóstico abarca los temas clave y sus interrelaciones, que explican el estado actual de las problemáticas ambientales relevantes al contexto local que enfrenta el IPT, y el modo en que el IPT incorpora estas consideraciones ambientales con el objeto de encontrar opciones ambientales y de sustentabilidad viables para alcanzar los objetivos estratégicos que la opción de desarrollo puede generar en el territorio. De acuerdo a la definición anterior, el Diagnóstico Ambiental Estratégico fue abordado mediante la revisión de antecedentes secundarios obtenidos en el estudio y además se realizaron reuniones de trabajo ciudadanas, con la finalidad de tener un contraste de los antecedentes recopilados con el conocimiento in situ del territorio.

8.1. Descripción y explicación analítica y prospectiva del sistema territorial

8.1.1. Contexto General

La comuna de Pichilemu, se ubica en la Provincia Cardenal Caro, sexta región del Libertador Bernardo O'Higgins. Siendo su ubicación absoluta 34° 12' y 34° 37' de Latitud Sur y 71° 30' y 72° 0' de Longitud Oeste.

Se ubica a una distancia de 177 kms. de la cabecera regional, ciudad de Rancagua, y a 121 kms. al sur oeste de la ciudad de San Fernando, y 259 Km de la capital nacional Santiago.

Su único centro urbano corresponde a la ciudad de Pichilemu. La comuna se extiende por una superficie de 749 km², que representa un 21% de la superficie de la provincia de Cardenal Caro y un 5% de la superficie regional. Al año 2017, según datos del Censo 2017, la comuna cuenta con una



población de 16.394 habitantes, equivalente al 1,5% de la población regional. Entre 2002 y 2017, la población comunal total creció en un 31%, y la población urbana creció en un 38%, mientras que la rural disminuyó en un – 4%.

En el contexto histórico-territorial, Pichilemu, cuyo nombre significa “bosquecito” en Mapudungún, fue en principio un caserío de aborígenes que vivían de la pesca y la recolección. Sus antiguos pobladores eran indígenas Promaucaes, que habitaban la región comprendida entre los ríos Cachapoal y Maule. José Toribio Medina, en su obra “Resto Indígena de Chile”, dice que don Pedro de Valdivia habría concedido la encomienda de Topocalma el 24 de febrero de 1544, a Juan Gómez de Almagro, habiéndole dicho: “Deposito en vos los caciques Palloquiebico, Topocalma y Gaulaquien”, que son las provincias de los Promaucaes, ubicadas en la costa. “En esa encomienda debió encontrarse Pichilemu”, agrega Medina.

Los propietarios de las tierras donde se edificó Pichilemu eran Lauriano Gaete y Ninfa Vargas. Deslindaban sus tierras con la Hacienda San Antonio y las tierras de Pedro Pavez Polanco. Hasta esos años, las únicas construcciones eran las viviendas de los propietarios y las de sus inquilinos.

La familia Ortúzar Cuevas, propietaria de la Hacienda San Antonio de Petrel, construyó a mediados del siglo XIX un muelle, que servía para el embarque de los productos agropecuarios. Daniel Ortúzar, más tarde, construyó galpones y casas para los empleados, además de varias edificaciones, tales como casas con dos pisos y la casa con corredores, todas ubicadas en la avenida que hoy lleva su nombre. Daniel Ortúzar conformó así, la primera población de Pichilemu.

Con la ejecución del muelle y el trazado de la primera avenida se obtienen los primeros elementos del paisaje urbano, alrededor de los cuales se desarrollará el futuro crecimiento de nuevas poblaciones. La construcción de este muelle definirá un eje paralelo a la Av. Ortúzar, y ambos elementos servirán para el futuro trazado definitivo del pueblo. Vecinos empezaron a construir de acuerdo con este plano y el de la Población Ortúzar.

Pichilemu fue creado como Comuna Autónoma, el 22 de diciembre de 1891 bajo el decreto firmado por el entonces Presidente Jorge Montt. La Municipalidad, cuyo primer alcalde fue José María Caro Martínez, regularizó esos diseños y ordenó la población en 1894.

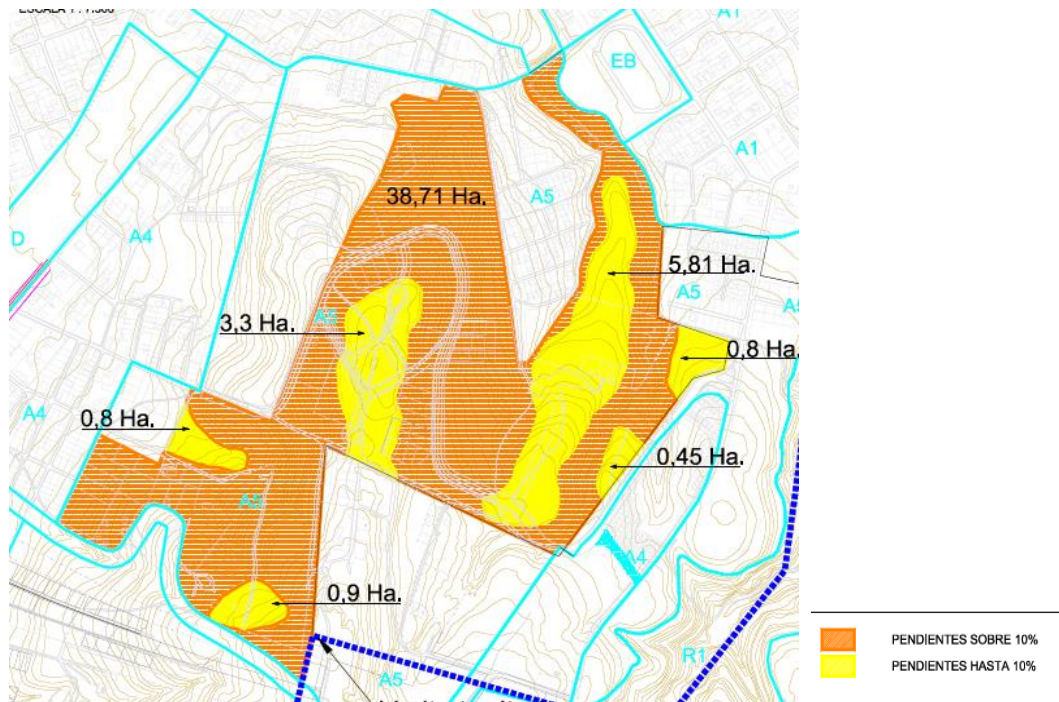
La ciudad de Pichilemu tiene un Plan Regulador vigente aprobado y publicado en el D.O. con fecha 25 de febrero de 2005. Dicho Plan Regulador, requiere una actualización, por lo cual el Municipio ha estado realizando los estudios para ello. Actualmente dicho estudio no ha dado cumplimiento a los requisitos para ser aprobado y puesto en vigencia.

Por otra parte, en el último decenio, se ha visto con una inmensa presión de desarrollo inmobiliario en segunda vivienda de temporada, lo que ha producido un alza generalizada del valor del suelo, lo que ha provocado un problema de proporciones en la disponibilidad de suelos urbanos con condiciones favorables para la instalación de vivienda de subsidio para la población local, lo que al momento esta generando la acumulación de una demanda sin satisfacer cercana a 350 familias.

Respecto del área de estudio,

- Aspectos físicos naturales

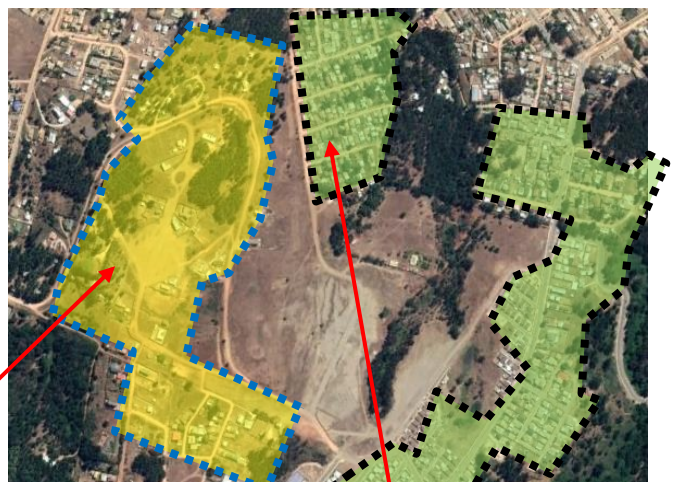
La geografía del lugar corresponde a áreas planas y lomas con pendientes variables



Análisis de pendiente en sector central Hernando de Magallanes

- Aspectos socioeconómicos y de población

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 de subsidio 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



8.1.2. Visión Prospectiva

En esta área se proyecta una serie de inversiones públicas que la transformarán en un área central de la ciudad, por lo anterior, es imprescindible replantear su rol dentro del sistema urbano.

En primer lugar se considera la potenciación del eje Hernando de Magallanes como emplazador de actividades de equipamiento y comerciales, detonado por el futuro emplazamiento del nuevo Hospital de Pichilemu y de reposición del nuevo Liceo Agustín Ross.

Por otro lado, mediante la gestión de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se considera la ejecución de la denominada Conexión Cahuil Comercio, la cual consiste a la construcción de una nueva vialidad troncal que vincule los sectores oriente y poniente de la comuna a través de una sistema vial.



Conexión Cahuil- Comercio Hernando de Magallanes Futuro Hospital Area de Estudio Futuro Liceo

Por lo demás, los proyectos señalados con anterioridad permiten evidenciar las iniciativas de inversión en el área que contribuyen a su configuración y adecuado funcionamiento.

Los elementos destacados en relación a los proyectos expuestos corresponden a: conectividad y equipamiento. Lo cual se relaciona con la visión de perspectivas de desarrollo que se pretende alcanzar en el área de estudio y en concordancia con una planificación urbana sostenible en el tiempo considerando las tendencias demográficas, las demandas sociales y económicas, los aspectos ambientales y los consensos ciudadanos que se manifiestan en los sectores en estudio.



8.2. Descripción de los problemas ambientales existentes

A continuación, se exponen las problemáticas ambientales identificadas en el territorio. Es importante mencionar que en este Diagnóstico no se expone el diagnóstico físico del territorio, ya que se comprende que el detalle de este corresponde a la elaboración del Plan y se encuentra como un componente de los antecedentes del mismo.

Con la revisión de antecedentes en el sector en estudio, se identificaron las siguientes problemáticas ambientales:

- **Presencia Microbasurales:**

En la ciudad existen microbasurales asociado al sitio en estudio. Estos representan focos de insalubridad para la población debido a la presencia de material en descomposición y a las basuras y desperdicios que se encuentran en ellos. Esta problemática ambiental es registrada por la población asistente a los procesos de participación ciudadana.

- **Deterioro de la quebrada existente**

El en área de estudio existe una zona de quebrada, la cual posee vegetación nativa, la cual se encuentra muy deteriorada por la

Por otro lado esta situación está generando un proceso de erosión importante en sus bordes.



Presencia de vegetación en quebrada existente

- **Inadecuada utilización de suelo:**

Dada las condiciones normativas actuales del actual Plan Regulador, esta zona se encuentra sin interés de desarrollo, lo cual se ha traducido en un espacio residual interior en la ciudad, la cual se convierte en una externalidad negativa para su entorno y vecinos.

Por lo anterior es posible identificar espacios urbanos subutilizados que permitan abordar y dar solución a las demandas de vivienda para los ciudadanos.

8.3. Identificación de Actores Claves del Territorio

Como parte del proceso de participación llevado a cabo a lo largo de la elaboración del Plan se identifican a continuación actores claves que participaron de estas instancias. Estos se pueden agrupar en 3 grupos, a saber:

- **Ciudadanía:** Este grupo contempla a ciudadanos de Pichilemu, incluyendo a vecinos que participan como personas naturales o como parte de una organización territorial (juntas de



vecinos, club de adulto mayor y en especial los comité de vivienda constituidos en la comuna).

- Administración local - Municipio: Contempla a los departamentos municipales y sus representantes, quienes aportan desde el punto de vista de la administración y la visión territorial actual y pasada del territorio. Entre los participantes se encuentran: Secretaría Comunal de Planificación, Dirección de Obras, Oficina de vivienda, Departamento de Aseo y Ornato.
- Institucional / Organismos de la Administración del Estado: En este grupo se concentran aquellos participantes de las mesas intersectoriales contempladas en el proceso de EAE. El objetivo de la convocatoria y participación de estos actores es reconocer y construir junto a ellos el Plan, contemplando su retroalimentación a lo largo del proceso.

Estos tres actores claves han sido convocados a lo largo del proceso de elaboración de este instrumento y su respectivo proceso de EAE, con la finalidad de obtener sus conocimientos a nivel local y sectorial. Las opiniones y observaciones realizadas a lo largo del proceso han sido incorporadas tanto en las etapas de diagnóstico, anteproyecto y formulación del informe ambiental.

8.4 Identificación de los potenciales conflictos socio-ambientales

Sitios eriazos: En el marco del contexto local se identifica como posible conflicto socio-ambiental la presencia de sitios eriazos abandonados dentro del área urbana consolidada, debido a las posibles externalidades negativas asociadas. Específicamente, problemas sociales de seguridad ciudadana y problemas medioambientales, los que a no cumplir con lo establecido en las ordenanzas municipales y no ser fiscalizado su cumplimiento corren el riesgo de transformarse focos de micro basurales, conllevando la generación de malos olores, refugio para delincuentes, desarrollo de plagas de roedores entre otros.

i. Problemas y preocupaciones ambientales y de sustentabilidad

- Discontinuidad urbana, que genera deterioro el su entorno, producto del bajo incentivo a su desarrollo.

En Audiencia pública de Imagen Objetivo, se indicó por parte de representante de Junta de Vecinos santa Teresita que este sector representa un problema al interior dela ciudad, ya que



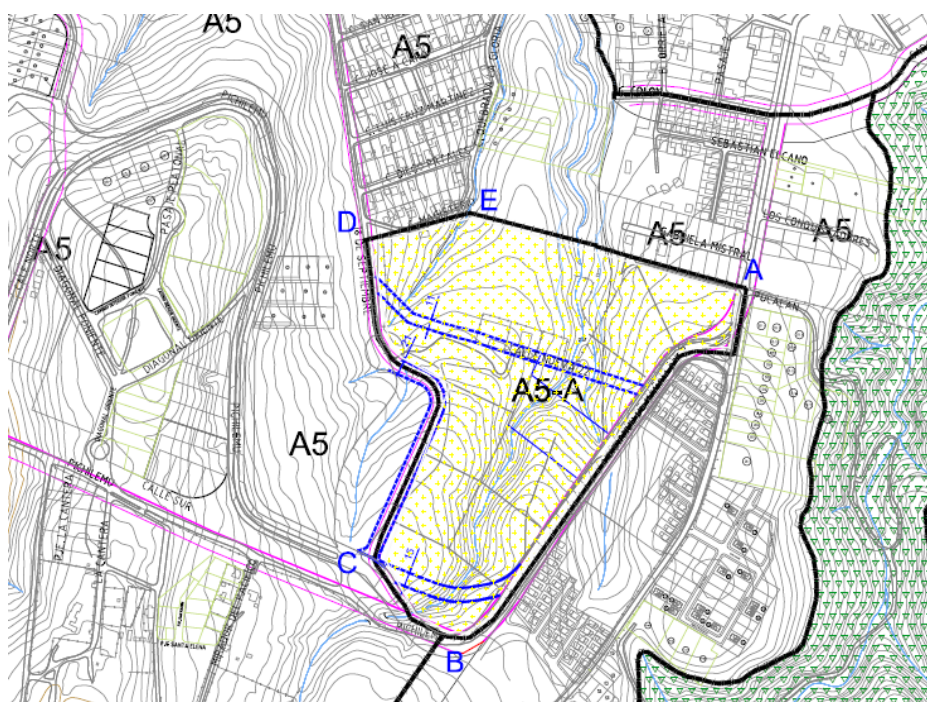
9. LA IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión (MMA, 2015:47). En este sentido, la viabilidad de la zonificación propuesta para los sectores en estudio, deben propender a mantener la coherencia con los Objetivos Ambientales. En este contexto es importante destacar que las Opciones de Desarrollo deben ser realistas, limitadas y razonables.

Respecto del sector de estudio se presenta la situación actual o vigente, con la finalidad de facilitar y comprender las opciones de desarrollo propuestas.

Sitio de estudio.

El área definitiva que se pretende modificar y normar como Zona A5- A corresponde al polígono A-B-C-D-E, con una superficie de 9,7 has.



Plano Modificación Zona A5-A



- **Opción de Desarrollo 1:**

Esta opción considera en las normas urbanísticas el aumento de la densidad de manera general desde las 40 Hab/ha. a 120 hab /ha. y la disminución de la subdivisión mínima desde 600 m² a 150 m², adicionalmente el aumento de los índices de construtibilidad y ocupación de suelo desde 0,4 y 40% a 0,6 y 50%.

Además, considera la apertura de una vía local en la medianía del área de intervención, cosa de permitir derivar flujos locales de oriente a poniente si necesidad de ocupar calles Pichilemu o Santa María.

- **Opción de Desarrollo 2:**

Esta opción considera generar una norma de excepción de aumento de densidad a 120 hab/ha condicionado exclusivamente a la construcción de conjuntos de vivienda de subsidio y el aumento menor de los índices de construtibilidad y ocupación de suelo desde 0,4 y 40% a 0,5 y 50%.

Además, también considera la apertura de una vía local en la medianía del área de intervención, cosa de permitir derivar flujos locales de oriente a poniente si necesidad de ocupar calles Pichilemu o Santa María y una mejora en la geometría del cruce entre calles Hernando de Magallanes y Pichilemu.

9.1. Evaluación de Opciones de Desarrollo

En el presente apartado, se evaluarán las Opciones de Desarrollo planteadas para los sectores a modificar en el PRC, en función del riesgo y oportunidad que presentan, con el 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”.

La primera parte, 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 tanto, en la segunda parte, 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 escala de color incluyendo su correspondiente justificación, a saber:



9.2 Evaluación de escenario de planificación seleccionado y efectos ambientales

a. Evaluación Ambiental de Efectos Ambientales (Oportunidades y Riesgos) de Alternativas de Estructuración Territorial

A continuación se presenta la Evaluación de Oportunidades y Riesgos de las Opciones de Desarrollo (Alternativas de Estructuración Territorial), en relación a los Factores Crítico de Decisión (FCD).

Oportunidades y Riesgos Alternativas de Estructuración Territorial ALTERNATIVA 1

	Factor Crítico de Decisión	OPORTUNIDAD	RIESGOS
1	Localización de Vivienda de Subsidio.	Sin oportunidades	La alternativa no garantiza plenamente la posibilidad de desarrollo de conjunto de vivienda social, pues existe la posibilidad de subdivisión directa de lotes de menor tamaño sin necesidad que sean edificados en esta modalidad.

Oportunidades y Riesgos Alternativas de Estructuración Territorial ALTERNATIVA 2

	Factor Crítico de Decisión	OPORTUNIDAD	RIESGOS
1	Localización de Vivienda de Subsidio.	Sin oportunidades	La alternativa al condicionar el aumento de densidad por solo en la ejecución de proyectos de vivienda social

b. Coherencia de las Alternativas de Estructuración Territorial (Opciones de Desarrollo) con los Criterios de Sustentabilidad

A continuación se analiza la coherencia de las Alternativas de Estructuración Territorial (Opciones de Desarrollo) con los Criterios de Sustentabilidad del Plan:

Criterio de Sustentabilidad	Opción de desarrollo 1 Alternativa 1	Opción de desarrollo 2 Alternativa 2
Densificación del área de la modificación, que considere la una equilibrada cohesión social de sus habitantes que aproveche las inmejorables condiciones de accesibilidad y centralidad.	MEDIANA COHERENCIA La Alternativa 1 no asegura que la densificación propuesta tenga cohesión social.	ALTA COHERENCIA La Alternativa considera la cohesión social, a través de densificación condicionada.



c. Evaluación Ambiental respecto a los problemas Ambientales existentes en el Territorio

Como tercer verificador, se considera el cumplimiento de las alternativas presentadas con los problemas ambientales detectados.

Tal como se mencionó anteriormente, esta evaluación será con el método del semáforo, en tres categorías, si mejora, si la alternativa es neutra o bien la empeora, de esta manera:

Mejora	Neutro	Empeora

Problemas Ambientales	OD 1	OD2 2
Presencia Microbasurales:		
Deterioro de la quebrada existente		
Inadecuada utilización de suelo:		

Resultados

En la alternativa 1, los problemas ambientales detectados se resuelven de manera menos que regular; solamente 1 problema se resuelve de manera conveniente.

Por otro lado, en la alternativa N°2, casi todos los problemas ambientales se encuentran abordados en diferentes profundidades, pero con posibilidades ciertas de resolución, teniendo 2 de 3 de color verde de mejora.

Conclusiones:

Vista la evaluación, se confirma que la Opción de Desarrollo Alternativa N°2, resulta de mejor cumplimiento ambiental, ya que tiene mejor resultado en su coherencia con los Criterios de Desarrollo sustentable y de los Objetivos Ambientales trazado en el Plan.

Por otro lado, la Alternativa Opción de Desarrollo N°2, contiene normativa que va en mejor línea de resolver los problemas ambientales verificados en el territorio del Plan.

En consecuencia con lo anterior, la Opción de Desarrollo N°2 es la que se convierte en la seleccionada.



10. Los resultados de la coordinación y consulta a los Órganos de la Administración del Estado.

De acuerdo al artículo 10 del Decreto N°32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, se debe hacer un llamado a todos aquellos Órganos de la Administración del Estado que, según sus facultades, atribuciones y competencias, pueden formar parte del proceso evaluativo de la EAE.

El referido artículo establece, respecto de los Órganos Participantes en la Evaluación Ambiental Estratégica, que *“Serán obligatoriamente convocados a participar en la Evaluación Ambiental Estratégica de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial de que se trate los Ministerios integrantes del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y los órganos de la Administración del Estado con competencias vinculadas a las materias objeto de la evaluación. Respecto de los demás órganos de la Administración del Estado, la convocatoria será facultativa”*.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), se inserta en la construcción del Plan en forma transversal, vinculadas de forma estratégica en las etapas de desarrollo del Plan. El Artículo 7° de la Ley N° 20.417/2010 establece las etapas de construcción del Informe Ambiental:

- El **Diseño** se incorpora en las etapas de Diagnóstico del Sistema Territorial, Modelo Territorial y Anteproyecto.

- La **Aprobación** se incluirá en la etapa de Validación del Plan.

La metodología de trabajo para la construcción del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica se emplaza en dos instancias principales:

a. Informe de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica

El Informe de Inicio de EAE – Modificación Zona A5-A fue ingresado el 31 de mayo de 2019 al Ministerio de Medio Ambiente, mediante **ORD. N° 527**, respondida mediante ORD N° 237 del 8 de julio de 2019, indicando que contiene todos los literales solicitados en el Artículo 14 del respectivo Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Este Informe registra el comienzo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en la construcción del Plan, presentando los siguientes contenidos mínimos: etapas y objetivos específicos del Plan, coordinación con los organismos de administración del Estado, levantamiento de problemas ambientales, factores críticos de decisión, criterios de desarrollo sustentable y objetivos ambientales.

Con fecha 14 de junio de 2019 mediante publicación en Diario Oficial, se invita a la exposición pública de los antecedentes a partir del 17 de junio al 17 de julio de 2019, en la Municipalidad de Pichilemu. En este proceso no se recibieron observaciones.



- **Etapa 1 Diagnóstico:** Consideración de los principales elementos del Diagnóstico Sectorial e Integrado, basado en el levantamiento de problemas ambientales estratégicos y factores críticos de decisión.
- **Etapa 2 Anteproyecto:** Levantamiento de los criterios de desarrollo sustentable y objetivos ambientales, tanto desde el proceso participativo de la construcción del Plan, como en el trabajo realizado con la participación ciudadana de la etapa de Diagnóstico
- **Etapa 3 Proyecto:** Elaboración de la propuesta de zonificación de usos preferentes, donde se visualiza el cumplimiento de los criterios de desarrollo sustentable y objetivos ambientales del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

c. Proceso de coordinación con los organismos de administración del Estado consultados en la elaboración del Plan

Es fundamental lograr el mayor grado de consenso respecto del tipo de desarrollo que se requiere para el ordenamiento territorial de la Región de Los Ríos, lo cual fue posible dada la estrategia de participación y consulta implementada para la formulación del Plan. Los contenidos y alcances del Plan fueron elaborados con quienes cuentan con capacidad de decisión e inversión sobre el territorio, y por los actores que lideran la gestión pública a nivel regional y comunal.

Organismos convocados:

a. Ministerio 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. 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.

c. Consejo de Monumentos Nacionales

En caso de existir consideraciones particulares de este Servicio, dada su relación directa con la conservación del patrimonio y en especial respecto a la incorporación de la localidad de San Pedro de Alcántara, la cual posee una Zona Típica.

d. Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas, Direcciones de Obras

Hidráulicas y Portuarias, para definir usos y límites de las zonas de cauces naturales y de Lago Rapel, y **Dirección de Vialidad**, en su aporte para definir su vialidad enrolada y las normas asociadas a ellas.

e. 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, en especial los de carácter productivo.

f. Secretaría Regional Ministerial de Planificación.

Se requiere su pronunciamiento para la integración de inversiones planificadas en la comuna, para su correcta inserción en el ordenamiento del territorio.



g. Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

Para entregar las orientaciones necesarias de manejo de los recursos de suelo agrícola en el territorio.

h. Secretaría Regional Ministerial de Economía

Para entregar directrices respecto al incentivo y promoción de las actividades productivas, el turismo.

i. 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.
Por otro lado para incorporar información geológica relevante

j. 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.

k. Gobierno Regional de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins,

En su calidad de organismo sancionador final del Plan y de coordinador de la inversión pública en infraestructura de la región.

l. Municipalidad.

Se citó a las unidades municipales Secplac, Dirección de Obras Municipales, Oficina de Vivienda y Dideco.



- **Taller Organismos Públicos EAE 1**

Fecha 20 de Agosto de 2019, 15:00 hrs.

Lugar: Salon Municipal

Este taller fue citado mediante Ords. 851 al 874 de fecha 13 de agosto de 2019.

En esta instancia se hace presentación de los contenidos generales del diagnóstico ambiental y se expone el anteproyecto seleccionado para terminar siendo desarrollado como proyecto de Plan Regulador Comunal Zona A5-A


a. Asistencia:

Representantes Conaf.

b. Temas Tratados y comentarios:

Se exponen los objetivos ambientales y propuesta de modificación del Plan Regulador Zona A5-A.

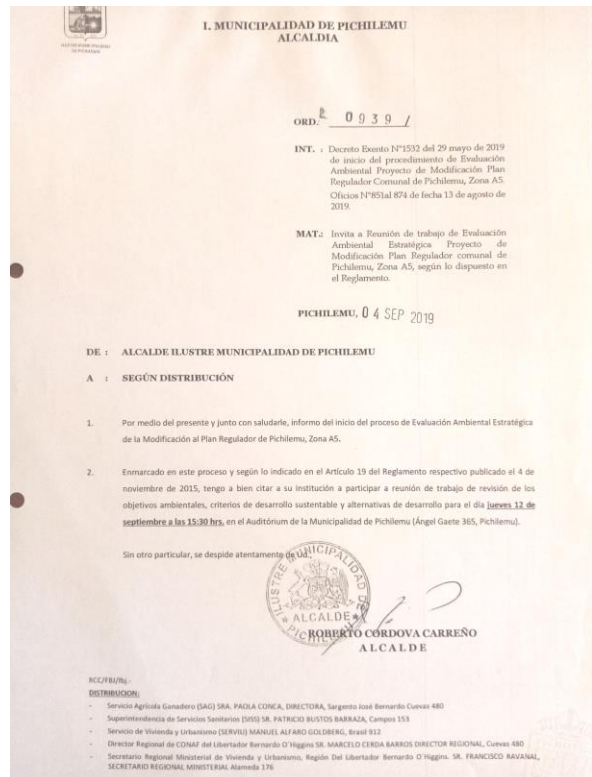
Al ser el único Organismo Público presente de Conaf, las temáticas tratadas fueron las propias de esa repartición.

Tema tratado o planteado	Solución propuesta para ser incorporada en el proceso de planificación
<p>La situación de bosque de pino existentes en el área norte de la modificación, ya que tienen una doble condición, a saber:</p>	<p>En conclusión, se estima que la posibilidad de densificación de esta área no es recomendada, pues, con la densidad existente (40 hab/ha y lotes de 600 m2) resultan un escenario más favorable para la preservación de estas masas arbóreas.</p>  <p>Area que se solicita descartar para eventuales procesos de densificación, lo cual se acoge.</p>
<p>Proteger ladera susceptible a la erosión, ya que evitan escurrimientos violentos de agua que puedan horadas el suelo existente en particular en pendientes superiores</p>	<p>Se indica que se considerará complementar a la normativa una restricción asociada a este tema, la cual será evaluada en el Estudio de Riesgos.</p>



Por otro lado, existe un riesgo asociado a incendios	Se indica que lamentablemente el instrumento de plan regulador no tiene competencias directas en su acción
--	--


Dado que es necesaria la correcta participación de los Organismo Públicos, es que se convocó a un segundo taller mediante Ord. 939 de fecha 4 de septiembre de 2019



Oficio segunda citación a Taller EAE



- **Taller Organismos Públicos EAE 2**
Fecha 12 de septiembre de 2019, 15 horas
Lugar: Salón Municipal
 Se exponen los objetivos ambientales y propuesta de modificación del Plan Regulador Zona A5-A


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	JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ	13.720.465-7	ARQUITECTO	
2	Rodrigo González León	13.571.244-2	SECRETARÍA MUNICIPAL	
3	PATRICIO BUSTOS BARRERA	14.448.296-4	Jefe Dep. S.I.S.S	
4	Fernando Rodríguez H.	12.293.136-5	Fundación Ambiental S.A.	
5	Concepción González Cordovez	13.779.356-3	SECRETARÍA MUNICIPAL	
6				
7				


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
13	JOSÉ LÓPEZ		SECRETARÍA MUNICIPAL	
14	PATRICIO BUSTOS BARRERA / S.A.S.		JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ @ EDAE PICHILEMU	
15	Rodrigo González León		SECRETARÍA MUNICIPAL	
16				
17				
18				

Listas de asistencia

Tema tratado o planteado	Solución propuesta para ser incorporada en el proceso de planificación
El representante S.I.S.S consulta si la modificación propuesta implica aumento del área operacional de la Concesionaria Esbio. Para efectos de que se hubiera aumentado, se informa que debiera en el proceso solicitar formalmente la ampliación de esta área.	Se informa que la totalidad del área en estudio está dentro del área operacional.

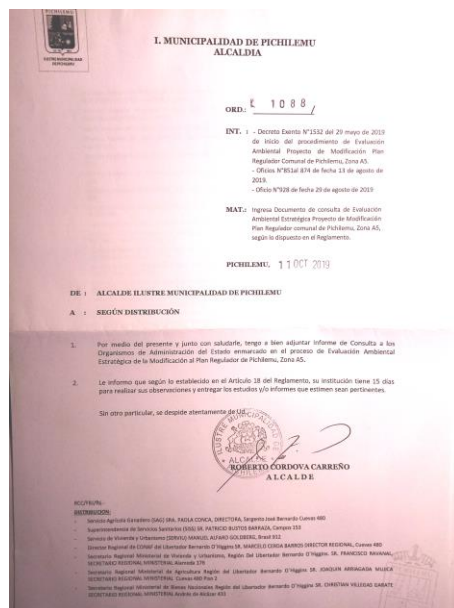
	<p><i>Área de la modificación superpuesta en Territorio Operacional Plano de Área de Concesión de servicio sanitario de Empresa ESSBIO¹</i></p>
<p>El representante SAG indica que al ser actualmente ser zona urbana, se abstiene de emitir opinión, ya que no existe suelo agrícola que preservar</p>	<p>Se indica que efectivamente el área a modificar ya ha sido incorporada al área urbana mediante Plan regulador del año 2005.</p>
<p>Se 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>

¹ Fuente: www.siss.cl



d. Consulta Organismos Públicos

A partir de los talleres efectuados se hizo consulta formal a los servicios públicos para su opinión y comentarios respecto del anteproyecto del Plan a través del Ord. 1088 de fecha 11 de octubre de 2019 del Alcalde la Municipalidad de Pichilemu.



Observaciones Recibidas

- **Secretario Regional Ministerial de Minería**

Mediante Ord. 58 de fecha 11 de noviembre de 2019 de don Manuel Cuadra Lizana, seremi Minería.

Se indica que “no tenemos observaciones que formular, pues que la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan regulador Comunal de Pichilemu Zona A5 versa sobre materias que no son de la competencia de nuestro servicio”

- **Dirección de Obras Hidráulicas, Región del Libertador Bernardo O`Higgins**

MOP

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 1,2 km de cuyo centro corresponde al Estadio Municipal, Al respecto dicha superficie involucra no tal solo zonas clasificadas como o A5, sino también zonas tipo R1 de Restricción por cursos de agua (Inundación).

Se entiende conforme a lo indicado en el Ord. 1.88 de fecha 11 de octubre re de 2019 que la modificación de este radio de cobertura solo afectaría a la Zona A5 y se mantendría vigentes las zonas A2 y A1, en su condición son 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.”



- **Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente**

Mediante Ord. 394 de fecha 14 de noviembre de 2019 establecen una serie de observaciones, comentarios y sugerencias como sigue a continuación:

a. Respeto de los Fines o Metas se sugiere:

- Exponer cada aspecto de interés a modo de objetivo de planificación específico
- Establecer el alcance de cada objetivo de planificación
- Considerar el nexo y coherencia que debe existir entre la justificación y los objetivos de planificación

Respecto de las sugerencias anteriores, se realizó un replanteamiento completo y se detalló lo solicitado en el documento de Informe Ambiental.

b. Respeto de la justificación que determina la necesidad de evaluación

Se incorporan los antecedentes de orden territorial, ambiental y social que respaldan la decisión de planificación.

c. Respeto del Objeto de la Evaluación

Se hace un detalle de lo solicitado.

d. Respeto de valores conflictivos, problemas ambientales y vigencia de instrumentos sectoriales.

El proceso de participación de organismos sectoriales y participación ciudadana determinó no incorporar zonas con presencia de bosques y no considerar el área de conjuntos de vivienda irregular existentes que se pretendía “regularizar”

Por otro lado, el instrumento no posee normativas asociadas a la mitigación de riesgos de incendios.

e. Respeto de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable

Se indica que al no estar pormenorizados los puntos anteriores, no existen las herramientas para pronunciarse

Se recomienda

f. Respeto del cronograma, se sugiere programar instancias de validación de Objetivos ambientales, Criterios de Desarrollo sustentable y factores Críticos de Desarrollo

Ante la escasa concurrencia de los talleres de Organismo públicos, el cual se tuvo que ejecutar en segunda instancia, no se estima que la ejecución de tres eventos nuevos tendría poco éxito.

Por otro lado, se requiere recordar el contexto en que nos encontramos, en primera instancia, los derivados de la situación de fines del año 2019 y desde marzo del año 2020, el estado de Catástrofe que impide la reunión.

Sin perjuicio lo anterior se ha procedido al replanteo completo de tales componentes, los cuales derivan del desarrollo de los componentes previos y de los resultados de los procesos de participación ciudadana y revisión de bibliografía.

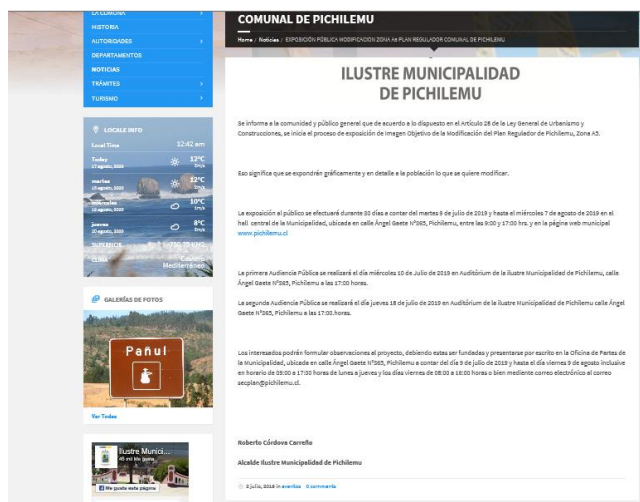


11. Los resultados de la Instancia de Participación ciudadana.

Proceso Imagen Objetivo

La imagen Objetivo se presentó al Honorable Concejo Comunal con fecha 14 de mayo de 2019, aprobándose la idea de su exposición pública y participación ciudadana según lo instruido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Posterior al proceso de participación ciudadana, la Imagen Objetivo final fue presentada al Honorable Concejo Comunal el día 21 de agosto de 2019, siendo aprobada.



Publicación Pagina Web



Area original propuesta en la Modificación Zona A5-A




Primera Audiencia Pública

Fecha miércoles 10 de Julio de 2019 a las 17:00 horas

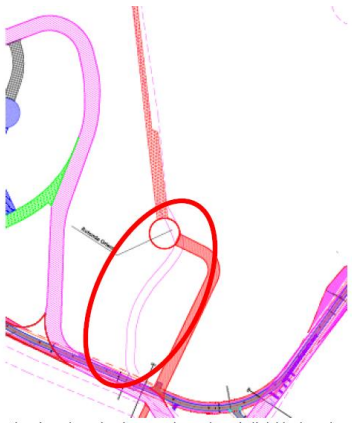
Lugar: Auditorium de la ilustre Municipalidad de Pichilemu, calle Ángel Gaete N°365, Pichilemu

Asistencia: 10 personas

 PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU MODIFICACIÓN ZONA A5 Imagen Objetiva – Audiencia Pública N°1- miércoles 10 de julio de 2019				
N°	NOMBRE	RUT	CARGO O FUNCIÓN	FIRMA
1	Sergio González Díaz	13.289.911-2	Miembro del Comité	[Firma]
2	M ^{te} Evgenia González León	11.995.068-6	Tesoroero Comité	[Firma]
3	Diego Enriquez Melan	6.514.363-7	V. M. de Joracito	[Firma]
4	Elisa Patricio Campos	8.298.438-0	V. M. Sta. Teresita	[Firma]
5	Carolina Díaz López	13.917.788-6	Secretaria Comité	[Firma]
6	Luisa Polanco Parramatz	9.243.267-6	V. M. de la Virgen	[Firma]
7	Luisa Parramatz Calvo	3.184.423-7	V. M. de la Virgen	[Firma]
8	Freddy Enriquez Pérez	15.633.439-4	Ing. Asistencia	[Firma]
9	Carlos Sarmiento B	11.760.060-3	Comunista	[Firma]
10	ANA M ^{te} WILTZ WILTZ	13.201.366-6	Comunista	[Firma]
11				
12				

Lista Asistencia

Temas tratados

Tema tratado o planteado	Solución propuesta para ser incorporada en el proceso de planificación
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. <div style="text-align: center;">  <p>Tramo de calle 18 de septiembre descalzado con plano de subdivisión inscrito</p> </div>
Se solicita poder incorporar la alternativa de trazado de vialidad oriente poniente, de categoría local, que ayude a generar una red	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.

<p>Representantes del Comité de Vivienda Leonardo da Vinci pregunta si esta modificación sustenta un proyecto de vivienda social a la cuales tan postulando, son 29 familias en un lote de 1 ha.</p>	<p>Se infirma que la densidad asociada a su proyecto es d 116 hab/ha y que la modificación efectivamente permite en terrenos de 1 ha la densificación a 120 hab/ha (30 viviendas), por lo tanto es completamente coherente.</p>
<p>Se consulta respecto de generar área verde dentro del área de la modificación,</p>	<p>Esta solicitud, sin perjuicio resultaba muy interesante, se tuvo que descartar 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 articulado transitorio de Ley 20971, siendo condición futura obligatoria no poder ser zonificado nuevamente con ese uso.</p> <p>Plan Regulador Comunal hasta 2015, el cual se modificó por la aplicación de Artículo Transitorio Ley 20971, lo que impedía que las zonas Areas verdes (E), pudieran volver a ser normadas de la misma manera en el futuro.</p>



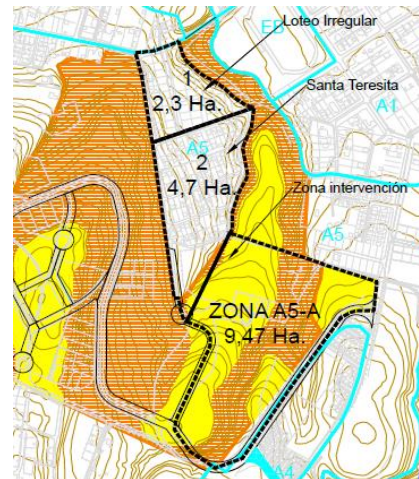
El representante de Villa Santa Teresita indica que están en un proceso de saneamiento del loteo, amparado en la Ley 20234.

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.




Polígonos 1 y 2 deben ser verificados su real conveniencia de incorporar al área de la modificación.

Segunda Audiencia Pública (b)

Fecha jueves 8 de agosto de 2019 a las 17:00 horas.

Lugar: Auditorium de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu calle Ángel Gaete N°365, Pichilemu

Asistencia: 13 personas


PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU
MODIFICACIÓN ZONA A5
 Imagen Objetiva – Audiencia Pública N°2 – jueves 18 de julio de 2019

N°	NOMBRE	RUT	CARGO O FUNCIÓN	FIRMA
1	Lucyta Abancor Jara	14.013.771-8	Socia Comité	[Firma]
2	Carolina Díaz Lizaso	13.917.788-6	Socia Comité Localidad	[Firma]
3	Patricia Sepúlveda Varela	14.015.720-0	Socia Comité Localidad	[Firma]
4	Ismael Contreras Díaz	12.222.041-2	Presidente Localidad	[Firma]
5	Rola Sepúlveda V.	15.802.867-0	Socia Comité	[Firma]
6	H ^{ra} Eugenia González León	11.995.068-6	Teórica del Comité	[Firma]
7	Marta I. Molina Changuarán	10.165.111-8	Coordinadora Municipal	[Firma]
8	Mariela Villanueva Benítez	11.119.368-0	Socia Comité Localidad	[Firma]
9	Juan Villalón Villalón	13.173.864-6	Dir. A. de Obras	[Firma]
10	Jorge Ategorri Urzua	11.812.709-9	Vicario Zona A5	[Firma]
11	Alvaro Vargas González	15.362.084-3	Socia Comité	[Firma]
12	Graciela Barro	10.583.720-8	Socia Comité Localidad	[Firma]




PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU
MODIFICACIÓN ZONA A5
 Imagen Objetivo – Audiencia Pública N°2- jueves 18 de julio de 2019

N°	NOMBRE	RUT	CARGO O FUNCIÓN	FIRMA
13	Loy Baseman Canfo	962350200	Presidente	
14		962350210		
15				
16				
17				
18				

Lista Asistencia

Tema tratado o planteado	Solución propuesta para ser incorporada en el proceso de planificación
Se presentó el representante de la Junta de Vecinos santa Teresita, exponiendo que este lugar es un foco de problemas para la comunidad, en cuanto a que presenta microbasurales y al no estar iluminada representa un riesgo en la noche por los asaltos.	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.
Por otro lado, 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.	Se indica que esta modificación mejora la posibilidad de venta a proyectos de vivienda social, en consecuencia se acoge.

Exposición Pública

La exposición al público se efectuó durante 30 días a contar del martes 9 de Julio de 2019 y hasta el miércoles 7 de Agosto de 2019 en el hall central de la Municipalidad, ubicada en calle Ángel Gaete N°365, Pichilemu, entre las 9:00 y 17:00 hrs. y en la página web municipal www.pichilemu.cl

Los interesados podían formular observaciones al proyecto, debiendo estas ser fundadas y presentarse por escrito en la Oficina de Partes de la Municipalidad, ubicada en calle Ángel Gaete N°365, Pichilemu a contar del día 9 de julio de 2019 y hasta el día viernes 9 de agosto inclusive en horario de 09:00 a 17:00 horas de lunes a jueves y los días viernes de 08:00 a 16:00 horas o bien mediante correo electrónico al correo secplan@pichilemu.cl, situación que no aconteció, en consecuencia no se recibieron observaciones.



12. PLAN Y CRITERIOS DE SEGUIMIENTO Y REDISEÑO

El enfoque o criterio general del Plan de Seguimiento Ambiental aplicará, a los problemas ambientales detectados en el Diagnóstico Ambiental Estratégico y que en la Evaluación de la Alternativa única resultaron no ser resueltas a conformidad en la matriz de evaluación, por lo que requieren tener un seguimiento particular para determinar si el problema detectado es creciente bien, producto de la aplicación del Plan u otros instrumentos sobre el territorio, se mitiga o reduce su impacto

Factor Crítico de Decisión	Localización de Vivienda de Subsidio.			
Directrices de gestión y planificación y/o gobernabilidad	Generar una cartera de proyectos que permita materialización de Proyectos de vivienda acogido a subsidio habitacional del Serviu			
Indicador	Descripción	Formula	Plazo de Medición	Fuente de Información



Nº de Proyectos de vivienda acogido a subsidio Serviu en el área de estudio	Se calcula la cantidad de proyectos de loteos o condominios de viviendas acogida a subsidio Serviu	Nº viviendas de proyectos ejecutados en el área de estudio	Bianual	DOM
---	--	--	---------	-----