



I



**ESTUDIO REFORMULACION
PLAN REGULADOR COMUNAL
COMUNA DE PICHILEMU
ZONA A5**

**MEMORIA EXPLICATIVA
Enero 2020**



ÍNDICE

I	INTRODUCCIÓN	
1.1	Objetivos de La Modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu	
II	DIAGNÓSTICO	
2.1	Problemática	
2.2	Diagnóstico Normativo.	
2.4	Normativa Ambiental	
III	ALCANCES DE LA MODIFICACION	
3.1	Estrategia de planificación	
3.2.	Área Modificación	
3.3	Contenido de la Modificación	
IV	ANEXOS	
4.1	Consideraciones respecto de sistemas de abastecimiento sanitario	
4.2	Consideraciones respecto de sistemas vial y transporte	
4.3	Estudio de Riesgos y Áreas de Protección Ambiental, Cultural e Infraestructura	



I. INTRODUCCION

El Plan Regulador representa un necesario instrumento de ordenamiento para la armónica localización de las actividades, la correcta dirección de la inversión pública y una herramienta de desarrollo económico y social para la comunidad.

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5, el cual es parte integrante del mismo, en conjunto con la respectiva Ordenanza Local y Planos.

La presente modificación se desarrolla con la finalidad de mejorar las condiciones normativas tendientes a permitir la localización de conjuntos de vivienda social financiadas por subsidio Serviu, en el polígono comprendido entre calles Hernando de Magallanes, Pichilemu, 18 de Septiembre y deslinde sur de loteo Hernando de Magallanes y santa Teresita.



1.1. Objetivos de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

- **Objetivos Generales**

- a. **Incentivar el desarrollo de un área central de la ciudad mediante un proceso de densificación que incentive la Integración social.**

A la luz de lo instruido en la Nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano promulgada el año 2014, se reconoce la necesidad de evitar la segregación urbana y dar pasos a la integración socio-espacial de la ciudad, a partir de normativa condicionada.

- b. **Mejorar la accesibilidad general a la ciudad**

La redefinición de vialidades que permitan mejorar la accesibilidad efectiva en el sentido oriente-poniente de la ciudad.

- **Objetivos Específicos**

- a. **Aumentar la densidad**

Para evitar lo anterior, es necesario modificar el Instrumento de Planificación territorial, aprovechando el nuevo espacio disponible en el lugar, y de paso factibilizando su eventual ejecución.

- b. **Incorporar una accesibilidad local que conecte las áreas oriente y poniente de la ciudad, que estructure el área de la modificación**

Dada la baja conectividad en el sentido oriente poniente de la ciudad, se considera incorporar mejora en ella mediante la apertura de nueva vialidad local y mejoramiento de geometría de cruce Hernando de Magallanes con Avenida Pichilemu.

- c. **Incorporación de normativa de riesgo que resguarde la quebrada existente.**



II. DIAGNÓSTICO

2.1 Problemática de la localización de vivienda social en Pichilemu.

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 mas 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.



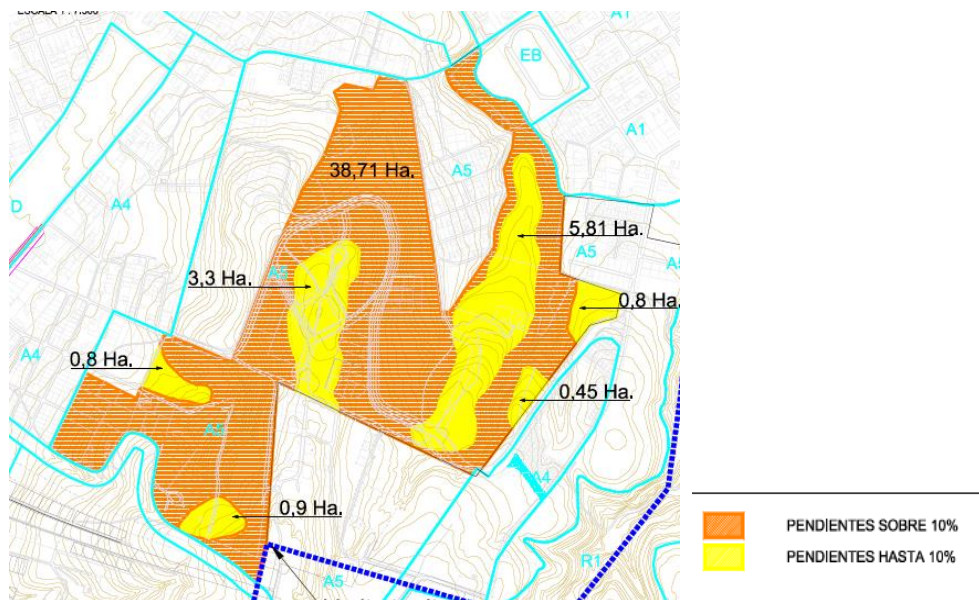
Proyectos de vivienda social entre 2005 -2020

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



Área identificada con potencial de desarrollo urbano con gran centralidad que permitiría integrar en ella conjuntos de vivienda social, permitiendo procesos de integración social

Sin embargo estos sectores tiene limitaciones importantes en su geografía, la cual presentan pendientes importantes, que podrían limitar de manera importante la localización de vivienda social, por lo tanto se considera acotar el área a modificar en cuanto sus pendientes sean menores a 10%, las cuales son factibles de desarrollo por los costos asociados a su urbanización.



Análisis de pendiente en sector central Hernando de Magallanes



2.2 Diagnóstico normativo

Zonificación

- Zona A5

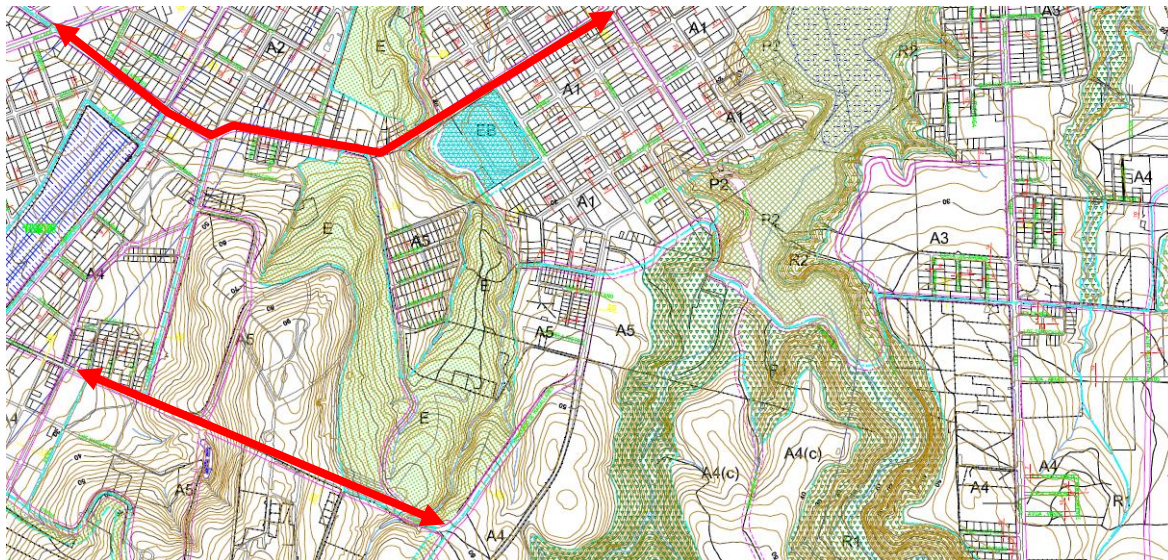
	Zona A5 Zonificación Existente
Uso de Suelo Permitidos	Residencial: Vivienda unifamiliar. Equipamiento: A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes y salud Áreas Verdes: Parques y plazas. Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.
Normas de Edificación	
Coeficiente de Construtibilidad	0,4
Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
Altura Máxima	2 Pisos más mansarda o 9 m.
Rasante	Según O.G.U.C.
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2 mts. de altura
Tamaño Predial Mínimo	600 m ² .
Densidad bruta máxima	40 hab/ha

Como se observa, la zonificación permite subdivisiones a 600 m² y densidades de 40 hab /ha , lo que en la práctica significa loteos con terrenos de hasta 650 m² aproximadamente.

Esta situación excluye la posibilidad de desarrollo de conjuntos de vivienda con subsidio, ya que con aquellas superficies mínimas eso no es sustentable.



Vialidad



Se puede observar que el sistema oriente poniente del área central –sur de la ciudad es baja, con una distancia de más de 1 kilómetro entre las vialidades Santa María y Avenida Pichilemu.

2.3 Normativa Ambiental

Aplicable a la Modificación Zona A5.

- **Consideraciones Ambientales del actual Plan Regulador.**

El plan existente se encuentra aprobado ambientalmente bajo Resolución N° 63/2004 de fecha 8 de Junio de 2004, mediante el mecanismo de Declaración de Impacto Ambiental,

- **Consideraciones Ambientales Modificación Plan Regulador.- Zona A5.**

- a. **Análisis de condicionantes ambientales según Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica**

Respecto de la necesidad de verificar si esta modificación se enmarca dentro de los parámetros de la Evaluación Ambiental Estratégica, se hizo el análisis respecto del Reglamento, publicado en el Diario Oficial el 4 de Noviembre de 2015, que en su Párrafo 4, define cuales son las condiciones que hacen que una Modificación de un Plan Regulador se entienda como “sustancial”, es decir que debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, las cuales son:

- Que se amplíe el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbanas que hayan establecido un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.

En relación a esta condición, la modificación no amplía el límite urbano, pues conserva el ya vigente.



- Que se disminuya alguna de las áreas verdes del Plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de la superficie, sean estas plazas, parque u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies del terreno desinadas exclusivamente por el plano al uso de suelo áreas verdes.
En relación a esta condición, las modificaciones no consideran intervenir sobre áreas verdes planificadas existentes.
- Que se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su recalificación como vía colectora.
Respecto de esta condición, se constata que no se declara ninguna vialidad nueva en utilidad pública, en consecuencia no cumple con ella.
- Que se incorporan, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o de actividades productivas calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
En relación a esta condición, la modificación no considera usos de suelo en infraestructura o actividades productivas.
- Que se incorporen el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el pto iv) precedente, sea que estas ultima se mantengan o se elimine con dicha modificación de plan.
Respecto de este punto, las modificaciones se realizan sobre zonas que no consideran como permitidas actividades productivas molestas, contaminantes o peligrosas, en consecuencia no aplica.
- Que se incremente la altura o la densidad por sobre un 20%de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.
Respecto de esta condición, en importante manifestar que la modificación no considera aumentar las condiciones de altura sobre el 20%, asimismo, la densidad aumentarla desde 40 hab/ha a 120 hab/ha, es decir un 300%, lo que implica sea sustancial.
- Que se incremente el coeficiente de construtibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plano vigente, en algunas de las zonas o subzonas que se modifican.
La modificación no considera aumentar las condiciones sobre los límites que la hagan sustantiva.

Todas las consideraciones anteriores hacen que la Modificaciones del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, SI en Sustancia., por tanto debe ser sometida a evaluación Ambiental Estratégica, además recomienda se incorpore a Proyecto de Plan Regulador en evaluación por parte de la Autoridad Ambiental.



III. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN- ZONA A5

3.1. Estrategia de planificación

a. Permitir la densificación dirigida

En el entendido que la norma urbanística de densidad y subdivisión mínima son las que limitan la edificación de proyectos de subsidio, el simple aumento de estos indicadores en la zona lo que generarían es la división masiva de los lotes existentes en loteos de menor superficie, no necesariamente en loteos de vivienda social, ya que la rentabilidad inmobiliaria sería mucho mayor en esta figura de desarrollo.

Por lo anterior, es que estratégicamente se considera mantener las condiciones de densidad y subdivisión existentes, pero con una norma condicionada a proyectos de vivienda social, en superficies de al menos 1 hectárea

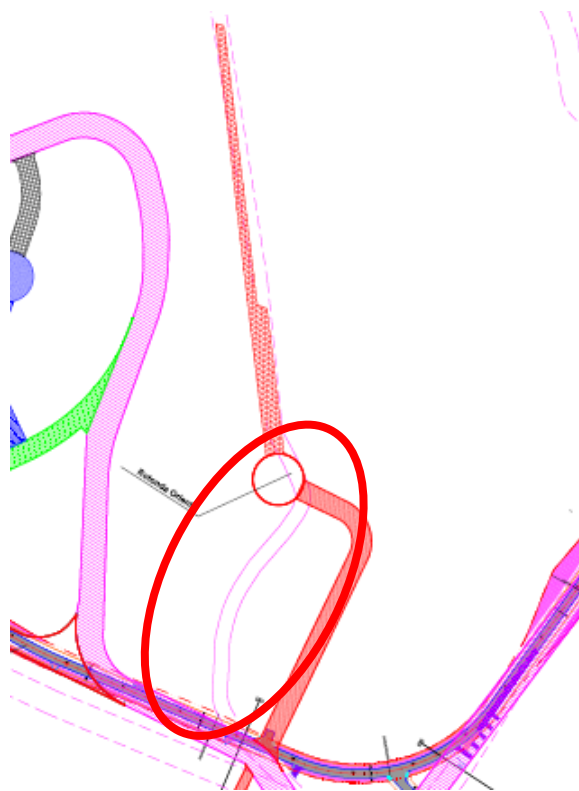
b. Conectividad oriente Poniente

Entre Avenida Pichilemu y santa María un segmento de casi 1 km. No tiene conectividad en el sentido oriente-Poniente, lo cual obliga





Adicionalmente se considera necesario la corrección gráfica de trazado de calle 18 de septiembre, ajustándola al trazado existente en subdivisión aprobada y materializada en terreno, ya que el trazado graficado



Tramo de calle 18 de septiembre descalzado con plano de subdivisión inscrito

3.2 Área de la Modificación

La modificación se encierra en el Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J, siendo la definición del Límite de la modificación propuesta la siguiente:

Coordenada	
A	N: 775632 E: 6191008 H 18
B	N: 225303 E: 6191032 H 19
C	N: 225242 E: 6191008 H 19
D	N: 224901 E: 6191195 H 19
E	N: 224775 E: 6191170 H 19
F	N: 224781 E: 6191138 H 19
G	N: 224638 E: 6191004 H 18
H	N: 224629 E: 6191136 H 19
I	N: 224285 E: 6191014 H 19
J	N: 775677 E: 6190962 H 18

La Modificación, en particular, corresponde a la incorporación de una nueva zona en Plan, como Zona ZA5-A.



3.3. Contenido específico de la Modificación

a. Planos

Vialidad:

- Eliminación de tramo de calle 18 de Septiembre y su relocalización en calle existente.
- Generar mejora de accesibilidad mediante apertura de calle local Nueva 22

Zonificación

- Incorporar nueva zonificación ZA5-A en el polígono definido en el punto anterior.

b. Ordenanza

- En el Capítulo V Vialidad Comunal, Art.26 en

En la Tabla de vialidad al final después de calle Peatonal Costera se incorpora:

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (Metros)		OBSERVACIONES
				Actual	Proyectado	
Calle Nueva N°22	Local	18 de Septiembre – Hernando de Magallanes	proyectada	0 m.	11 m.	

En capítulo V Vialidad Comunal en tabla del Artículo 26 reemplazar:

NOMBRE DEL LA VIA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (metros)		OBSERVACIONES
				Actual	Proyectada	
El Bosque	Servicio	Desde Avenida la Concepción a Calle Nueva 1	Existente Y Proyectada	20	20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.

- En el Capítulo IV Art. 23 en numeral 3, se incorpora "Zona A5-A, a continuación de Zona A5.
- Se incorpora en descripción de zonificación, a continuación de Zona A5, la zona A5-A con la siguiente normativa:



NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA A5-A

Zona A5-A

En esta zona los terrenos con pendientes superiores a 10% quedan limitados en su ocupación de suelo al 10% y se considera restricción por inundación a 3 metros a cada lado de la quebrada existente, fajas de terreno en los que no se podrá edificar.

	Zona A5-A Zonificación Propuesta
Uso 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.
Normas de Edificación	
Coeficiente de Construtibilidad	0,5
Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
Altura Máxima	3 Pisos o 10,5 m.
Rasante	Según O.G.U.C.
Sistema de Agrupamiento	Aislado-Pareado
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx.
Tamaño Predial Mínimo	600 m ²
Densidad bruta máxima	40 hab/há.
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
Coeficiente de Construtibilidad	0,5
Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
Altura Máxima	3 Pisos o 10,5 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado-Pareado



IV ANEXOS

4.1 Consideraciones respecto de sistemas de abastecimiento sanitario

Según lo contenido en Circular DDU 227 de la División de Desarrollo Urbano, los Planes Reguladores Comunales deben tener un “Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y Alcantarillado”.

El estudio en comento debe contener los aspectos técnicos que acreditan que en el territorio sujeto de regulación es factible ampliar la dotación existente o dotar de agua potable o alcantarillado a sectores que actualmente no cuenten con esa dotación, ello en relación con el crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Comunal y su modificación, requiriendo consulta previa al servicio sanitario correspondiente.

Este estudio constituye un requisito obligatorio que debe contener todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones. Sin embargo, en los casos de modificaciones que no alteren los escenarios del estudio de factibilidad que integra un Plan Regulador Comunal vigente en relación al crecimiento proyectado, podrá emplearse el mismo estudio.¹

La modificación del Plan Regulador Comunal en Pichilemu, Zona A5-A genera un potencial de nueva población la cual se estima de la siguiente manera:

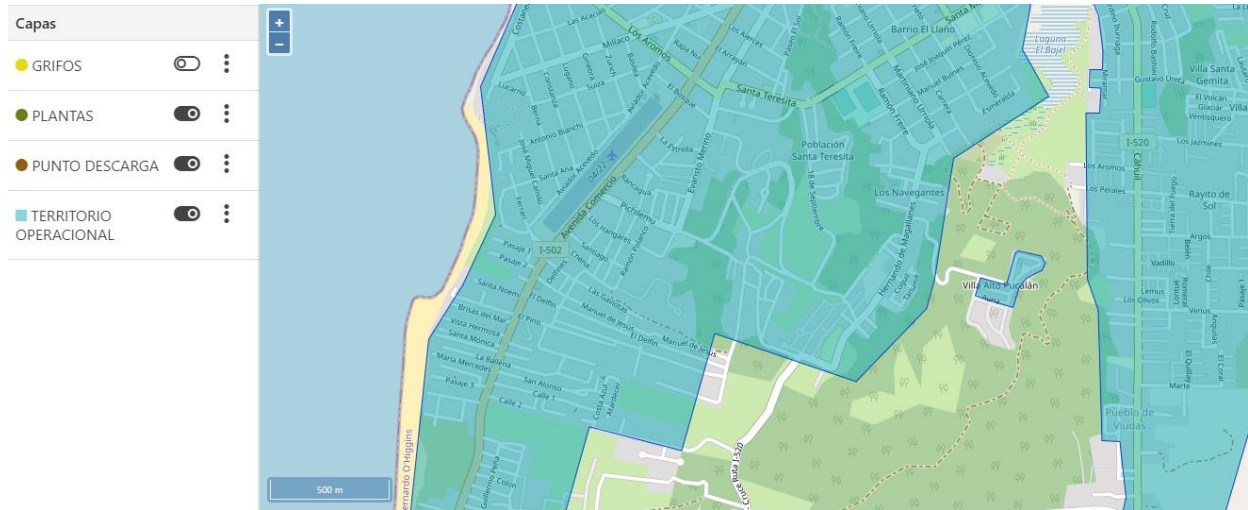
	Escenario Base		Escenario proyectado	
	Superficie	9,6 has	Superficie	9,6 has
	Densidad	40 hab/ha	Densidad	120 hab/ha
	Población en cabida máxima	384 personas	Población en cabida máxima	1.140 personas

En situación de ocupación máxima para población sumada es de **756 personas**

Según lo indicado en el Plano oficial de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, el área de modificación cuenta con área de concesión sanitaria en forma parcial, por lo que cualquier instalación y construcción puede resolver su saneamiento con a empresa sanitaria.

Por otro lado, ya que no existe sistema de evacuación de colectores de aguas servidas, todas las soluciones en el área deben ser saneamientos individuales aprobados por la autoridad sanitaria, los cuales en general no garantizan de forma sustantiva contaminar el subsuelo y en forma subsidiaria el borde marino.

¹ DDU 227 N° 3.2.2.



Territorio Operacional Plano de Área de Concesión de servicio sanitario de Empresa ESSBIO²

4.2. Consideraciones respecto de sistemas vial y transporte

Estudio de Capacidad Vial

El estudio de Capacidad Vial debe dar una respuesta que satisfaga el crecimiento urbano de en un horizonte de al menos 10 años, a partir de escenario conformado por las Vías existente y proyectadas por el Plan o su Modificación.

Este estudio está dirigido a respaldar las decisiones de planificación en el Plan Regulador o sus modificaciones.

Efectivamente según lo dispuesto en la Circular DDU 227 donde se imparten las instrucciones referidas a la ejecución de los Planos Reguladores Comunes, este estudio será necesario “cuando se incremente la densidad y/o constructibilidad en determinados territorios”, situación que no acontece en el caso, pues tanto en su situación original como en su situación propuesta no existe densidad asociada, pues está prohibido expresamente el uso residencial y en referencia a la constructibilidad, esta se reduce al 0,02.

4.3. Estudio de Riesgo y Áreas de Protección Ambiental, Cultural y de Infraestructura

4.3.1. Estudio de Riesgos

Las exigencias legales para la implementación del instrumento (Art. 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones) incorpora estudios especiales entre los que se encuentra el Estudio Fundado de Riesgos, el cual apunta a cumplir con los objetivos de planificación urbana: uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización.

² Fuente: www.siss.cl



El presente documento corresponde al estudio de riesgos, el cual tiene por objetivo reunir la información necesaria para zonificar áreas de riesgos en las superficies urbanas, de acuerdo a lo señalado por la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones (LGUC). De este modo contar con antecedentes y localización de las condicionantes física – naturales que generan riesgos para la población urbana, y así fijar normas urbanísticas adecuadas a cada riesgo identificado, permitiendo la localización de usos de suelo residenciales o de equipamiento con restricciones, orientado a mitigar los eventuales riesgos o establecer zonas de amortiguación, es decir definir una zonificación de usos de suelo que otorgue seguridad a la población urbana.

El ámbito territorial del Plan Regulador

Objetivo general

Identificar y delimitar las áreas susceptibles a peligros naturales, de acuerdo a aquellos identificados por el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), las cuales serán incorporadas a la zonificación de usos de suelo como Áreas de Restricción en el Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

Esta delimitación se realizará a partir de un estudio que caracterice el área y permita justificar en términos técnicos las condicionantes físicas naturales del territorio.

Objetivos específicos.

- Catastro y descripción de los principales peligros geológicos (endógenos y exógenos) que afecten al área de estudio.
- Reconocer los factores condicionantes y detonantes de cada uno de los peligros identificados en las localidades según el artículo 2.1.17 de la OGUC.
- Delimitación de los principales peligros geológicos (endógenos y exógenos) que afecten al área de estudio.

El estudio de Riesgos con sus respectivas áreas de restricción y condiciones están contempladas en los artículos 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

De acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) en el artículo 2.1.17 los planes reguladores comunales podrán definir áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial a los asentamientos humanos.

Las áreas de restricción se pueden definir como:

Zonas no edificables: entendidas como aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias. corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.



Áreas de riesgo, las cuales corresponden a aquellos territorios en los que con previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Las “áreas de riesgo” se determinarán en base a las siguientes características:

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

La definición de áreas de riesgo para el presente informe se ajustará a aquellas definidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) mencionadas con anterioridad, cuya finalidad es establecer normas urbanísticas adecuadas en aquellas superficies coincidentes con áreas de riesgos con el fin de mitigar o disminuir los riesgos.

De acuerdo a la OGUC, para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio.

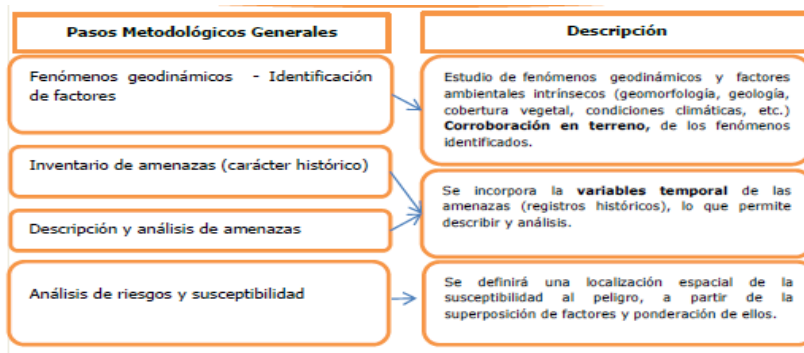
Se definirá una localización espacial de la susceptibilidad al peligro, a partir de la superposición de factores y ponderación de ellos.

METODOLOGÍA

La metodología a utilizar se enfoca en la caracterización y análisis de los peligros geológicos presentes en el área de estudio o que ejercen influencia en su superficie (a pesar de que su fuente de origen se encuentre fuera del área en estudio), con la finalidad de establecer una zonificación de áreas susceptibles a peligros o amenazas.

PASOS METODOLÓGICOS

Los pasos metodológicos que corresponden al proceso de identificación de áreas susceptibles a ser afectadas por peligros geológicos se presentan en la Figura: Pasos Metodológicos, cada uno de los pasos se describen con mayor detalle a continuación.



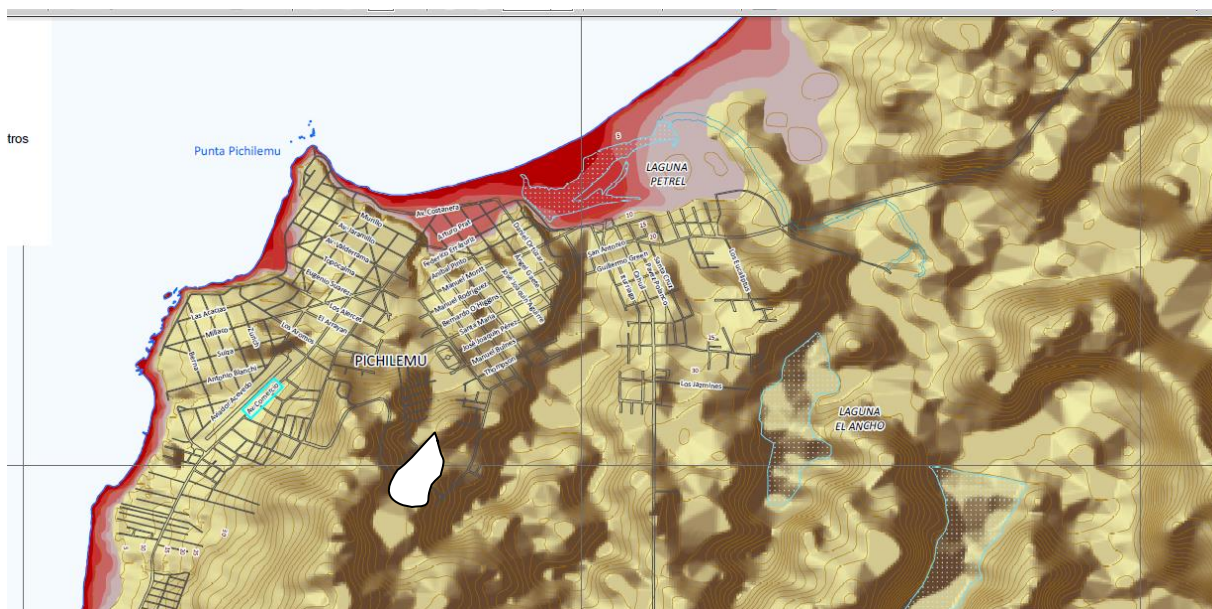
Pasos Metodológicos

Riesgos por Inundación

Maremoto

La configuración de la costa favorece la formación de olas en caso de marejadas, situación que se asocia la existencia de terrenos bajos adyacentes al borde costero, con eventual riesgo de inundación por marejadas o tsunamis.

El área de la modificación se localiza sobre la cota +45 msnm. lo que implica que no tiene riesgo de maremoto.



Carta inundación Shoa



Presencia de cursos o cuerpos de agua

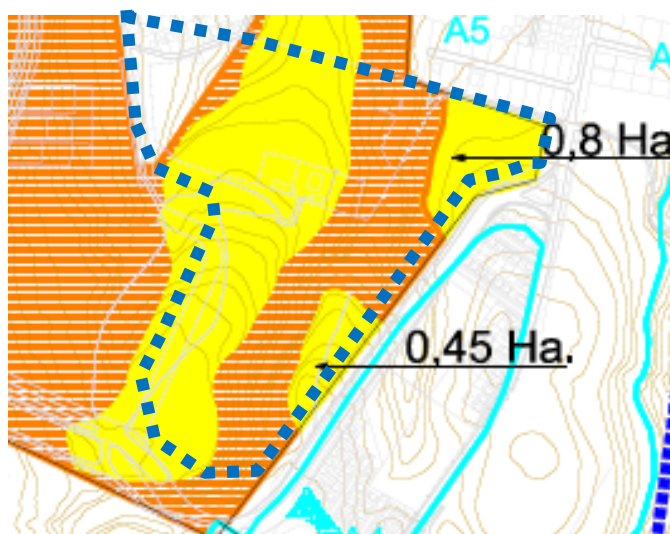
En el área de la modificación se encuentra en inicio de una quebrada tributaria de la quebrada del Bosque de Pichilemu.



El área tributaria estimada es de aproximadamente 24 hectáreas, lo que implica que en un evento de retorno de 50 años, la escorrentía cercana a 12 l/seg, lo que implica una sección de 0,25 m². Se recomienda generar una restricción a la inundación de 2 metros a cada lado

Remoción en Masa

En el área de la modificación se puede detectar la zona de la quebrada existente presenta pendientes entre 10% y 20%, lo que supone que es necesario establecer normativa específica que reduzca la intensidad de ocupación de suelo en este tramo. Se recomienda reducirlo al 5%



En color amarillo pendientes bajo 10% y en color naranja, entre 10% y 20%



4.3.2. Áreas de protección Ambiental

Las Áreas de protección natural corresponden a todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el Ordenamiento jurídico vigente, tales como bordes costeros marítimos. Lacustres o fluviales, parques nacionales y monumentos naturales,

En la Memoria Explicativa se debe dar cuenta de tales antecedentes que respaldan la protección oficial existente, si la hubiera. Y en función de los antecedentes anteriores, la Ordenanza del Plan podrá establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretenda emplazar en dichas áreas.

Dentro de estas categorías se pueden encontrar las siguientes situaciones

a. **Bordes Costeros Marítimos, Lacustres o fluviales**

En el caso de la Modificación efectivamente se localiza flanqueando un borde de la Laguna El Petrel, la cual corresponde a una zona de humedal.

Esta zona en el actual Plan regulador Comunal esta normada como P2, de protección Paisajística, la cual

Ya que los instrumentos de planificación no pueden normar áreas de protección, a menos de sean protegidas a través de normativas sectoriales, las cuales el instrumento si puede reconocer.

La modificación tiene como uno de sus objetivos centrales precisamente desplazar de esta área la Calle Nueva N°1 propuesta, la cual en más de un 75% se emplaza sobre el humedal, con el evidente impacto sobre el ecosistema local , en caso de materializarse.

b. **Parques Nacionales, Reservas Nacionales, Monumentos Nacionales, definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288, siendo determinados por el Ministerio de Educación.**

En el área de la Modificación no hay

c. **Altas Cumbres: determinadas por la Dirección de Fronteras y Limites del estado (DIFROL)**

En el área de la Modificación no hay

d. **Los destinados para fines de conservación y/o protección, determinados conforme en el Decreto Ley 1939 del Ministerio de Bienes Nacionales.**

En el área de la Modificación no hay

e. **Los Bosques Nativos o sus especies vegetales nativas, determinadas por Decreto Supremo en función a los establecido en la Ley de Bosques Nativos N° 20.283 del Ministerio de Agricultura.**

En el área de la Modificación no hay



4.3.2. Áreas de protección de valor patrimonial Cultural

- a. Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica
No hay

b. Zonas Típicas o Monumentos Nacionales

4.3.3. Áreas de protección de infraestructura

Estas zonas no edificables son aquellas que por su especial naturaleza y ubicación, o son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en inciso primero del Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y corresponde a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales con aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

No hay