



# MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

## MEMORIA EXPLICATIVA

### ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	
1.1	Aspectos Generales .....	1
1.2	Objetivos y Fundamentos del Plan .....	1
1.2.1	Objetivos Generales del Instrumento .....	1
1.2.2	Objetivos Específicos .....	2
1.3	Construcción del Plan Regulador.....	4
2.	ANTECEDENTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN REGULADOR	
2.1	Los centros urbanos, tamaño y tendencias de crecimiento .....	5
2.1.1	Antecedentes Generales y de Contexto Comunal .....	5
2.1.1.1	Análisis del Sistema de Conectividad Comunal .....	11
2.1.1.2	Síntesis de los atributos y restricciones del sistema sociodemográfico.....	14
2.1.1.3	Síntesis de los atributos y restricciones del sistema económico productivo ....	15
2.1.1.4	Síntesis de los atributos y restricciones del sistema natural.....	21
2.1.1.5	Identificación de zonas de protección de recursos naturales y/o patrimoniales culturales .....	22
2.1.2	Análisis Morfológico de las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli.....	25
2.1.3	Tendencias de Crecimiento y disponibilidad de suelo urbano .....	31
2.1.3.1	Estimación de disponibilidad de suelo urbano .....	26
2.1.3.2	Tendencias de demanda de suelo urbano .....	37
2.1.3.3	Conclusiones .....	40
2.2	Principales actividades urbanas de la comuna: Normativa vigente y usos de suelo .....	41
2.2.1	Análisis de la normativa urbana vigente.....	41
2.2.1.1	Descripción y Análisis del Plan Regulador Comunal de Paillaco 2007 .....	42
2.2.1.2	Descripción del Límite Urbano de las localidades de Reumén y Pichirropulli....	65
2.2.2	Síntesis de la ocupación urbana actual y Usos de suelo .....	70
2.2.2.1	Ciudad de Paillaco .....	70
2.2.2.2	Localidad de Reumén.....	85
2.2.2.3	Localidad de Pichirropulli.....	89
2.3	Síntesis del Diagnóstico .....	93
2.3.1	Síntesis de los principales atributos y restricciones del territorio .....	97
3.	PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL	
3.1	Lineamiento de Planificación. ....	102
3.2	Definición del límite urbano .....	109
3.3	La zonificación de usos de suelo y condiciones urbanísticas por zona .....	113
3.4	La vialidad estructurante .....	133
4.	ESTUDIOS ESPECIALES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL	
4.1	ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	
1.	Introducción .....	1-1
1.1	Antecedentes sobre los estándares mínimos de equipamiento .....	1-1
2.	Metodología .....	1-2
3.	Definición de tipos de uso de suelo y tipos de equipamiento y áreas verdes OGUC .....	1-3



4.	Diagnóstico de equipamiento básico de la Comuna de Paillaco .....	1-4
5.	Cobertura general de equipamientos básicos a nivel urbano comunal .....	1-25
5.1	Cuantificación General .....	1-25
5.1.1	Equipamientos Público Básico .....	1-26
6.	Evaluación de suficiencia de equipamiento centros poblados (Estudio de estándares mínimos de equipamiento público. metodología AC Consultores).....	1-33
6.1	Introducción y Metodología .....	1-33
6.2	Matriz de Estándares Referenciales (Matriz INCAL) .....	1-34
6.3	Demanda de suelo urbano para equipamientos básicos públicos (determinación de déficit o superávit) .....	1-36
<b>4.2. ESTUDIO DE RIESGOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.</b>		
1.	Introducción y alcances .....	2-1
2.	Antecedentes a considerar para la formulación del estudio de riesgos y protección ambiental por localidad .....	2-2
3.	Antecedentes para el establecimiento de áreas de riesgo de nivel comunal .....	2-3
3.1	Clima .....	2-3
3.2	Hidrología e hidrogeología .....	2-6
3.3	Suelos .....	2-9
3.4	Geología .....	2-10
3.5	Geomorfología .....	2-11
4.	Definición de los riesgos para las localidades en estudio .....	2-15
4.1	Riesgos de deslizamiento .....	2-15
4.1.1	Paillaco .....	2-15
4.1.2	Reumén .....	2-15
4.1.3	Pichirropulli .....	2-16
4.2	Riesgos Hidrológicos .....	2-19
5.	Conclusiones y recomendaciones estudio de riesgos.....	2-21
6.	Identificación de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural .....	2-22
6.1.	Identificación de elementos patrimoniales y arquitectónicos oficialmente protegidos.....	2-22
6.2.	Identificación de elementos de valor patrimonial y arquitectónicos urbanos .....	2-23
6.2.1	Inmuebles considerados con valor patrimonial .....	2-24
6.3.	Identificación y valoración de inmuebles patrimoniales .....	2-31
6.3.1	Identificación de Inmuebles. ....	2-31
6.3.2	Anexo Fichas de Valoración Patrimonial.....	2-32
<b>4.3. ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL</b>		
1.	Introducción .....	3-1
2.	Alcances del estudio de factibilidad vial .....	3-2
3.	Recopilación de información .....	3-3
3.1.	Planes Reguladores .....	3-3
3.2	Sistema de Transporte Actual.....	3-3
3.2.1.	Identificación de conflictos .....	3-3
3.2.2.	Zonificación .....	3-4
3.2.3.	Periodización .....	3-4
3.2.4.	Flujos vehiculares y composición vehicular .....	3-5
3.2.5.	Transporte de carga .....	3-5
3.2.6.	Transporte público .....	3-5
3.3.	Uso de Suelo .....	3-6
3.4.	Definición de Vialidad Principal .....	3-7
4.	Escenarios de desarrollo comunal .....	3-9
4.1.	Escenarios de crecimiento .....	3-9
4.2.	Proyección de demanda de suelo.....	3-10
4.3.	Proyección de hogares .....	3-11
4.4.	Nivel de Ingreso .....	3-11
4.5.	Variables explicativas de viajes.....	3-11
5.	Predicción del Sistema de Transporte .....	3-11



5.1. Demanda del sistema de transporte .....	3-11
5.2. Oferta del sistema de transporte.....	3-11
5.2.1. Oferta vial establecida en el PRC .....	3-11
5.2.2. Proyectos de inversión en infraestructura vial y de transporte en la comuna .	3-20
5.2.3. Proyecto de red de ciclovías para Paillaco .....	3-21
6. Factibilidad Vial .....	3-21
7. Bibliografía .....	3-22

## 5. INFORMES COMPLEMENTARIOS

### 5.1. INFORME CONSOLIDADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DIFUSIÓN DEL PLAN

1. Introducción .....	1-1
2. Ciclo 1 de Participación Ciudadana – Etapa II Propuestas y Acuerdos .....	1-6
2.1 Enfoque Metodológico .....	1-6
2.2 Descripción de Actividades Ciclo 1 .....	1-7
2.2.1 Acta Primera Reunión con el Concejo Municipal .....	1-7
2.2.2 Acta Primer Taller con Comunidad Organizada .....	1-10
2.2.3 Acta Reunión con Equipo Municipal .....	1-18
2.3 Resultados de las Actividades de Participación Ciudadana del Ciclo 1 .....	1-20
2.3.1 Resultados de la Reunión con el Concejo Municipal.....	1-20
2.3.2 Resultados de la Reunión con el Equipo Municipal .....	1-21
2.3.3 Resultados del Trabajo Participativo Con la Comunidad Organizada .....	1-25
3. Ciclo 2 de Participación Ciudadana – Etapa III Anteproyecto .....	1-31
3.1 Enfoque Metodológico .....	1-31
3.2 Descripción de Actividades Ciclo 2 .....	1-32
3.2.1 Acta Reunión con Contraparte Técnica.....	1-32
3.2.2 Acta Segunda Reunión con el Concejo Municipal.....	1-33
3.2.3 Acta Segundo Taller con Comunidad Organizada .....	1-35
3.2.4 Acta Primera Reunión con Órganos de la Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica.....	1-42
3.3 Resultado de las Actividades de Participación Ciudadana del Ciclo 2 .....	1-45
3.3.1 Resultados de la Reunión con el Equipo Municipal .....	1-45
3.3.2 Resultados de la Reunión con el Concejo Municipal .....	1-45
3.3.3 Resultados del Trabajo Participativo con la Comunidad Organizada.....	1-45
3.3.4 Resultados de la Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica.....	1-60
4. Ciclo 3 de Participación Ciudadana – Etapa IV Proyecto .....	1-64
4.1 Enfoque Metodológico .....	1-64
4.2 Descripción de Actividades – Ciclo 3.....	1-64
4.2.1 Acta Reunión con Contraparte Técnica.....	1-64
4.2.2 Acta Tercera Reunión con el Concejo Municipal .....	1-66
4.2.3 Acta Tercer Taller con Comunidad Organizada.....	1-68
4.2.4 Acta Segunda Reunión con Órganos de la Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica.....	1-74
4.3 Resultados de las Actividades de Participación Ciudadana del Ciclo 3.....	1-78
4.3.1 Resultados de la Reunión con el Equipo Municipal .....	1-78
4.3.2 Resultados de la Tercera Reunión con el Concejo Municipal .....	1-80
4.3.3 Resultados de la Segunda Reunión con los Servicios Públicos en el contexto de la EAE .....	1-81
4.3.4 Resultados del Trabajo Participativo con la Comunidad Organizada.....	1-88
5. Ciclo 4 de Participación Ciudadana – Etapa IV Proyecto .....	1-94