

# I. MUNICIPALIDAD DE PAILLACO

## PROYECTO: MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

# Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil



Paillaco, 6 Diciembre 2019



# INDICE PRESENTACION

- 1. OBJETIVO DE LA CONSULTA**
- 2. ANTECEDENTES**
- 3. PROCESO APROBACION DEL PLAN**
- 4. RESUMEN PROYECTO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL**
- 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL**
- 6. LO QUE VIENE**





# 1. OBJETIVO DE LA PRESENTACIÓN



# 1. OBJETIVO DE LA PRESENTACIÓN

## ¿Para que esta Actividad?

Dar cumplimiento a lo indicado por la SEREMI MINVU Región de Los Ríos en Ordinario N° 1432 del 2.12.2019, en orden a repetir proceso de aprobación del Plan efectuado por la Municipalidad entre 2018 y 2019, debido a modificaciones aprobadas en esa oportunidad por Concejo Municipal.

Consultar la opinión del Consejo Económico y Social comunal (COSOC), en sesión citada expresamente para este efecto (*numeral 3 art 2.1.11 OGUC*)

## ¿Qué finalidad tiene?

Dar cumplimiento a lo solicitado por SEREMI MINVU Región de Los Ríos, e Informar para que junto a vecinos puedan opinar y emitir observaciones en plazo estipulado por la Ley acerca de la Modificación del Plan Regulador Comunal.



# 1. OBJETIVO DE LA PRESENTACIÓN

## ¿Qué se hará con las observaciones?

Son presentadas por la alcaldesa al Concejo junto al proyecto completo del Plan.

El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. *(inciso 5, art 2.1.11 OGUC)*

## ¿Quién lo hace?

Equipo técnico Municipal



# 1. OBJETIVO DE LA PRESENTACIÓN

## ¿Dónde puedo hacer llegar mis observaciones?

En Oficina de Partes Municipalidad de Paillaco y en lugares de exhibición del Plan, dispuesto por el Municipio.

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



**PRIMER AVISO  
AUDIENCIA PÚBLICA  
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE PAILLACO**

La Ilustre Municipalidad de Paillaco cumpliendo con lo observado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, informa a vecinos del desarrollo del proyecto **"Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco"**. Según establece artículo 2.1.11. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se ha iniciado el proceso de información y consulta pública, para ello, **se realizará una Primera Audiencia Pública** según siguiente programa:

LUGAR	FECHA	HORARIO
REUMÉN	ESCUELA RURAL ROBERTO OJEDA TORRES	05/12/2019 18:00
PICHIRROPULLI	SEDE JUNTA DE VECINOS	05/12/2019 19:30
PAILLACO	SALÓN ORGANIZACIONES COMUNITARIAS	06/12/2019 18:00

**LUGAR Y PLAZO DE EXPOSICIÓN:**  
El proyecto se exhibirá desde el **7 de diciembre de 2019** al **7 de enero de 2020**, en siguientes lugares:

LUGAR	UBICACIÓN
Hall, Ilustre Municipalidad de Paillaco	Vicuña Mackenna N°340, Paillaco
Hall, Escuela Rural Roberto Ojeda Torres	Galvarino Riveros N°179, Reumén
Sede Junta de Vecinos Pichirropulli	Eleuterio Ramírez s/n, Pichirropulli

**RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES**  
Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen del proyecto, las que deberán ser ingresadas en Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Paillaco hasta el **27 de Enero de 2020**, ubicada en Vicuña Mackenna N° 340, Paillaco. Para mayor facilidad, se dispondrá un formulario en <http://www.munipaillaco.cl> y en Oficina de Informaciones de Municipalidad.

**ANTECEDENTES**  
Los Antecedentes de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco acompañado de su Memoria Explicativa, estarán disponible para retiro gratuito en Oficinas de Secplan Municipal, y publicados en <http://www.munipaillaco.cl>

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE PAILLACO**



## 2. ANTECEDENTES



## 2. ANTECEDENTES

### ¿Qué es un Plan Regulador Comunal y qué puede normar?

El Plan Regulador Comunal (PRC) es un documento legal que establece las reglas del juego, respecto de qué es lo que se puede o no se puede construir y dónde, al interior de un área urbana.

Un Plan Regulador está compuesto por 4 documentos: MEMORIA EXPLICATIVA, ESTUDIO DE FACTIBILIDAD, ORDENANZA Y PLANO.

Los temas que puede normar son:

1. Definir Límite Urbano Comunal (área urbana comunal)
2. Definición de Zonificación y Usos de Suelo (al interior del área urbana): zonas mixtas, residenciales exclusivas, de equipamientos, actividades productivas y áreas verdes
3. Definición de Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano: áreas de riesgo y zonas de protección
4. Vialidad Estructurante: existentes y proyectadas
5. Intensidad de utilización del suelo: subdivisión predial mínima, porcentaje ocupación de suelo, porcentaje de constructibilidad, altura máxima, densidad habitacional, entre otros.






# ¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento que permite establecer con precisión las condiciones y/o exigencias (reglas del juego) para la futura realización de proyectos dentro de un área urbana. Permite conocer con certeza qué es lo que se puede o no se puede construir y dónde, al interior de un área urbana.




Los temas que aborda un Plan Regulador son:

 **Definición de un Límite Urbano**  
(Área Urbana)


 **Zonificación y Uso de Suelo** al interior del área urbana

- Zonas Mixtas
- Zonas Residenciales Exclusivas
- Zonas de Equipamientos
- Zonas de Actividades Productivas
- Áreas Verdes

**Áreas de Restricción**

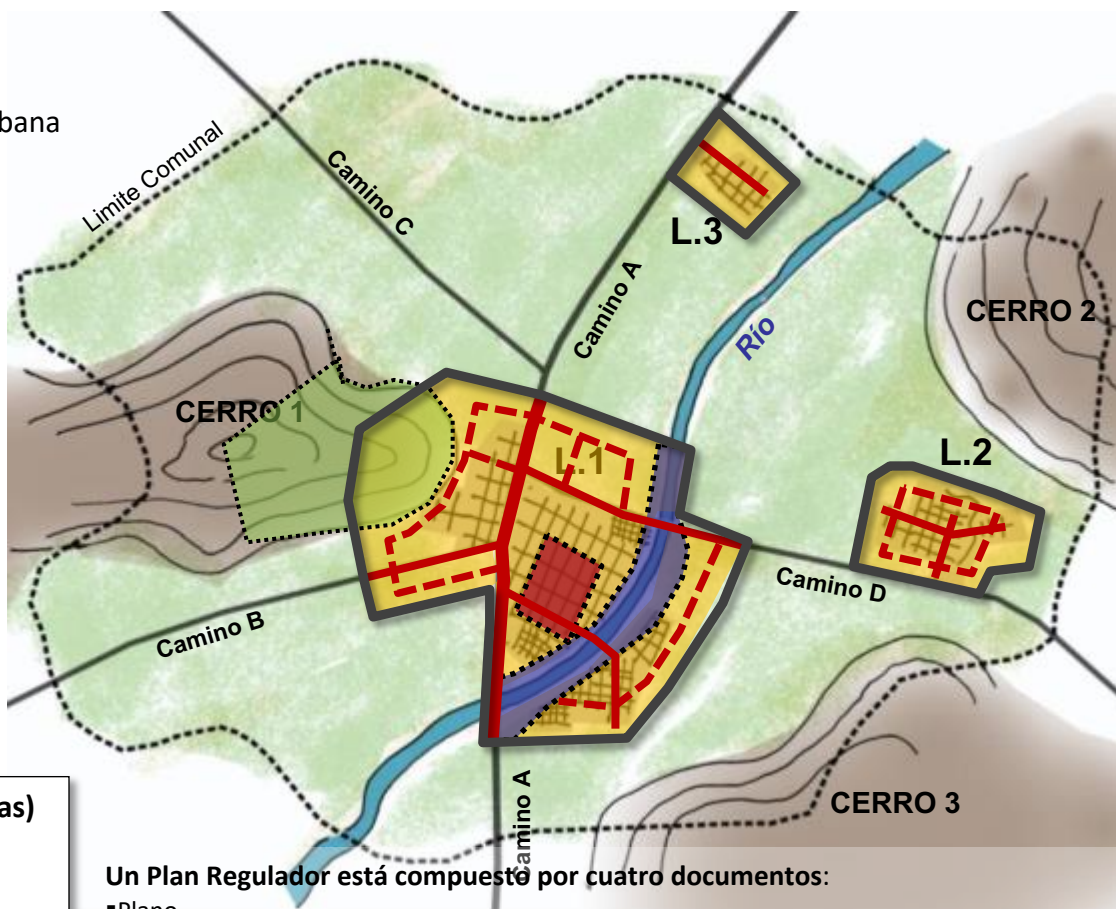
-  - Áreas de Riesgo
-  - Áreas de Protección
- Por valor natural
-  Por valor patrimonial

**Red Vial Estructurante**

-  -Vías Existentes
-  -Vías Proyectadas

**Intensidad de utilización del suelo (normas urbanísticas)**


- Subdivisión predial mínima
- Coef. ocupación de suelo
- Coef. constructibilidad
- Altura máxima
- Densidad Bruta Máxima



Un Plan Regulador está compuesto por cuatro documentos:

- Plano
- Ordenanza
- Memoria explicativa
- Estudio de Factibilidad Sanitaria

## 2. ANTECEDENTES

- Plan Regulador Comunal Vigente desde Junio-2007
- Septiembre de 2013: Municipalidad solicita asesoría Técnica a Seremi Minvu para realizar mejoramiento y ampliación Plan Regulador Comunal, con la finalidad de dar cumplimiento a las actuales exigencias urbanas.
- Minvu Postula Inversión Sectorial para año 2014
- Minvu Asigna : M\$ 35.000 (inversión 2014 -2015)
- Municipalidad Aporta: M\$ 5.000 (Año 2014)  
M\$ 5.000 (Año 2015)
- Minvu asigna adicionalmente: M\$ 13.916 (Año 2014)
- Nueva Asignación Minvu: M\$ 10.084 (Año 2014)
- Aportes Totales:
  - Minvu M\$ 59.000 (85 %)
  - Municipalidad M\$ 10.000 (15%)
- **TOTAL PROYECTO: M\$ 69.000** 



## 2. ANTECEDENTES

- Licitación Pública Julio - Agosto 2014 : **Desierta**
- Licitación Pública Octubre - Noviembre : **Adjudicada a Empresa POLIS Ltda.**
- Area de Estudio : Paillaco - Reumén - Pichirropulli



- ✓ Terreno
- ✓ Gabinete
- ✓ Participación Ciudadana

## 2. ANTECEDENTES

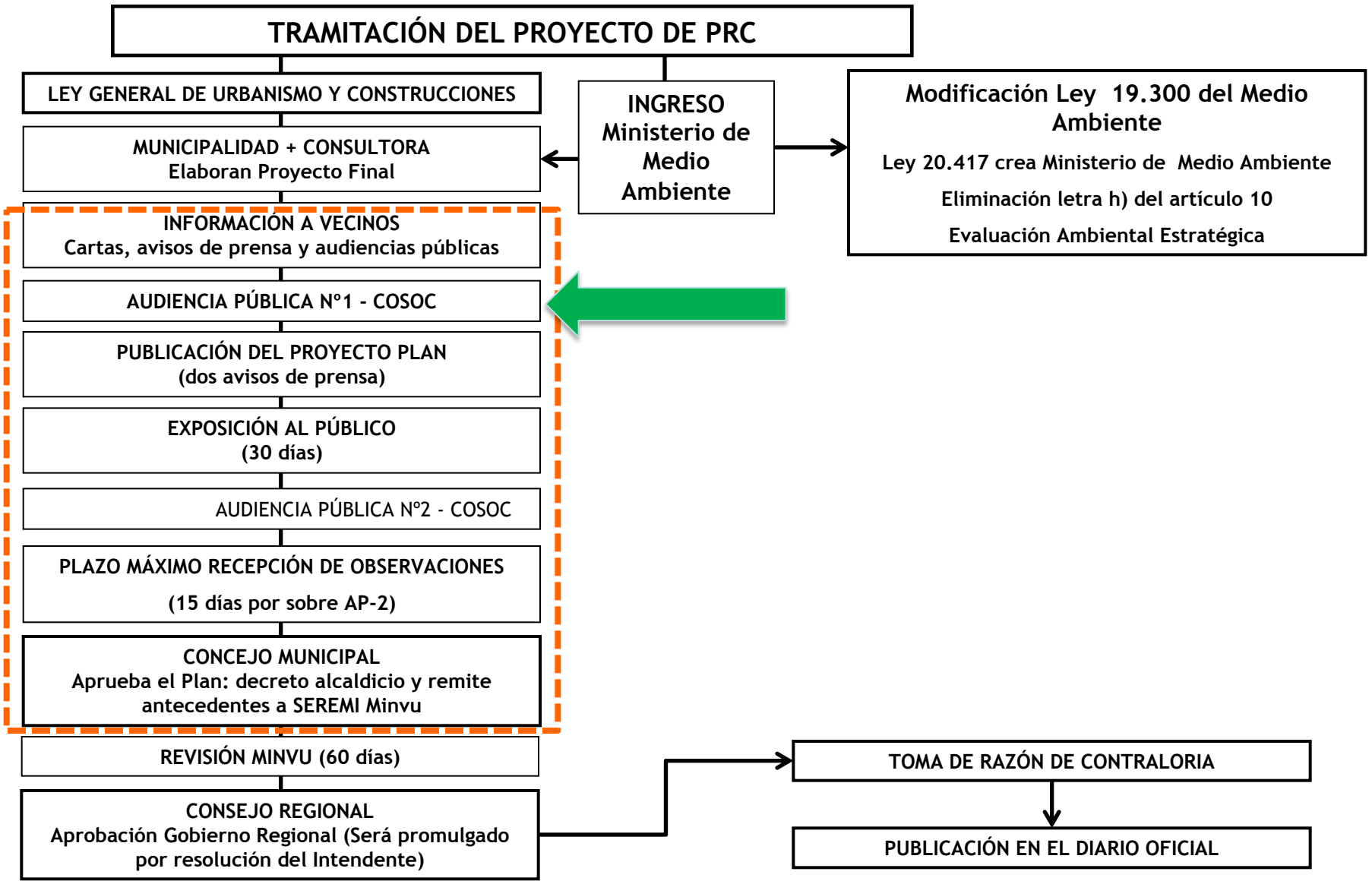
- **Desarrollo Expediente Técnico:** Entre años 2014 y 2016
- **Inicio Proceso de Apobación:** Diciembre 2017 por acuerdo 126/2017 del Concejo Municipal de Paillaco.
- **Proceso Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):** Entre años 2015 al 2018 (Inicio proceso Septiembre 2015, conformidad Ministerio Medio Ambiente Septiembre 2016, Consulta Pública 5 Junio al 21 de Julio de 2017, Decreto de Término N° 974 del 20 de Agosto de 2018)
- **Procedencia Consulta Indígena:** El 16 de Septiembre de 2019 MIDESO responde a Municipalidad Informe de Procedencia.
- **Proceso aprobación observado:** Oficio N° 1432 del 2.12.2019 por SEREMI MINVU LOS Ríos.



### **3. PROCESO DE APROBACION LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**



# 3. PROCESO DE APROBACION LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES



\*Artículo 2.1.11 OGUC: Cumplidos los trámites anteriores, y resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el proyecto de Plan Regulador Comunal para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el número 5 de este artículo.



### 3. PROCESO DE APROBACION LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Fecha	Actividad
Semana 1 25 al 29 de Noviembre 2019	Distribución Correspondencia – Primera Publicación para 1° Audiencia Pública
Semana 2 2 al 6 de Diciembre 2019	Segunda Publicación para 1° Audiencia Pública
Semana 2 2 al 6 de Diciembre 2019 (posterior a 2° publicación)	<ul style="list-style-type: none"><li>1° Ronda de Audiencias Públicas (<u>5 y 6 de Diciembre 2019</u>)</li><li>1° Consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (<u>6 de Diciembre 2019</u>)</li></ul>
Semana 2 a 7 7 de Diciembre de 2019 al 7 Enero de 2020	Exposición Proyecto en Municipalidad 30 días corridos según inciso segundo art. 1.1.1 OGUC
Semana 6 30 Diciembre 2019 al 3 Enero de 2020	Primera Publicación para 2° Audiencia Pública
Semana 7 6 al 10 de Enero de 2020	Segunda Publicación para 2° Audiencia Pública
Semana 7 6 al 10 de Enero de 2020 (posterior a 2° publicación)	<ul style="list-style-type: none"><li>2° Ronda de Audiencias Públicas (<u>9 y 10 de Enero 2020</u>)</li><li>2° Consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (<u>9 de Enero 2020</u>)</li></ul>
Semana 7 - 10 11 Enero al 27 de Enero de 2020	Recepción de Observaciones
Semana 10 27 Enero al 31 de Enero de 2020	Revisión y consolidación de Observaciones
Semana 11 3 al 8 de Febrero de 2020	Presentación Proyecto al Concejo Municipal



# 3. PROCESO DE APROBACION LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES



## PRIMER AVISO AUDIENCIA PÚBLICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

La Ilustre Municipalidad de Paillaco cumpliendo con lo observado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, informa a vecinos del desarrollo del proyecto **"Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco"**. Según establece artículo 2.1.11. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se ha iniciado el proceso de información y consulta pública, para ello, **se realizará una Primera Audiencia Pública** según siguiente programa:

LUGAR		FECHA	HORARIO
REUMÉN	ESCUELA RURAL ROBERTO OJEDA TORRES	05/12/2019	18:00
PICHIRROPULLI	SEDE JUNTA DE VECINOS	05/12/2019	19:30
PAILLACO	SALÓN ORGANIZACIONES COMUNITARIAS	06/12/2019	18:00

**LUGAR Y PLAZO DE EXPOSICIÓN:**  
El proyecto se exhibirá desde el **7 de diciembre de 2019 al 7 de enero de 2020**, en siguientes lugares:

LUGAR	UBICACIÓN
Hall, Ilustre Municipalidad de Paillaco	Vicuña Mackenna N°340, Paillaco
Hall, Escuela Rural Roberto Ojeda Torres	Galvarino Riveros N°179, Reumén
Sede Junta de Vecinos Pichirropulli	Eleuterio Ramírez s/n, Pichirropulli

**RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES**  
Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen del proyecto, las que deberán ser ingresadas en Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Paillaco hasta el **27 de Enero de 2020**, ubicada en Vicuña Mackenna N° 340, Paillaco. Para mayor facilidad, se dispondrá un formulario en <http://www.munipaillaco.cl> y en Oficina de Informaciones de Municipalidad.

**ANTECEDENTES**  
Los Antecedentes de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco acompañado de su Memoria Explicativa, estarán disponible para retiro gratuito en Oficinas de Secplan Municipal, y publicados en <http://www.munipaillaco.cl>

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE PAILLACO**



## SEGUNDO AVISO AUDIENCIA PÚBLICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

La Ilustre Municipalidad de Paillaco cumpliendo con lo observado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, informa a vecinos del desarrollo del proyecto **"Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco"**. Según establece artículo 2.1.11. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se ha iniciado el proceso de información y consulta pública, para ello, **se realizará una Primera Audiencia Pública** según siguiente programa:

LUGAR		FECHA	HORARIO
REUMÉN	ESCUELA RURAL ROBERTO OJEDA TORRES	05/12/2019	18:00
PICHIRROPULLI	SEDE JUNTA DE VECINOS	05/12/2019	19:30
PAILLACO	SALÓN ORGANIZACIONES COMUNITARIAS	06/12/2019	18:00

**LUGAR Y PLAZO DE EXPOSICIÓN:**  
El proyecto se exhibirá desde el 7 de diciembre de 2019 al 7 de enero de 2020, en los siguientes lugares:

LUGAR	UBICACIÓN
Hall, Ilustre Municipalidad de Paillaco	Vicuña Mackenna N°340, Paillaco
Hall, Escuela Rural Roberto Ojeda Torres	Galvarino Riveros N°179, Reumén
Sede Junta de Vecinos Pichirropulli	Eleuterio Ramírez s/n, Pichirropulli

**RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES**  
Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen del proyecto, las que deberán ser ingresadas en Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Paillaco hasta el **27 de enero de 2020**, ubicada en Vicuña Mackenna N°340, Paillaco. Para mayor facilidad, se dispondrá un formulario en <http://www.munipaillaco.cl> y en Oficina de Informaciones de Municipalidad.

**ANTECEDENTES**  
Los Antecedentes de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco acompañado de su Memoria Explicativa, estarán disponible para retiro gratuito en Oficinas de Secplan Municipal, y publicados en <http://www.munipaillaco.cl>

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE PAILLACO**



## 4. RESUMEN PROYECTO DEL PLAN





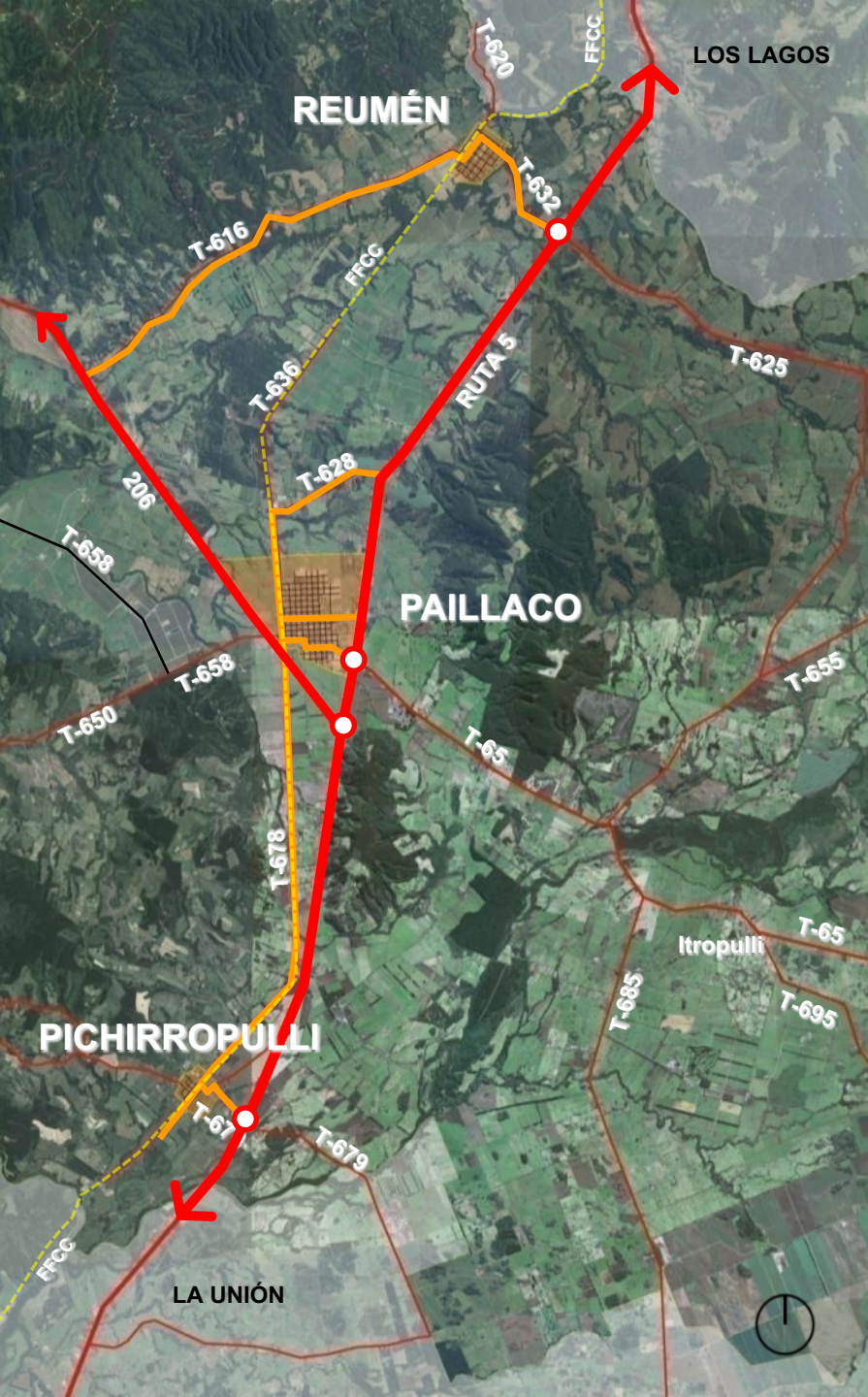
# Objetivos del Plan

Actualizar el Plan Regulador Comunal de Paillaco, vigente desde 2007, dado que la evolución del desarrollo urbano requiere adecuar y actualizar sus normas.

Incluir dentro del Plan a las localidades de Reumén y Pichorropulli, las que hoy sólo cuentan con límite urbano.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO / LIMITES URBANOS DE REUMEN Y PICHIRROPULLI

Área Urbana	Sup. Aprox.	%
Paillaco (PRC) 2007	396,8 Ha	75,1
Reumén (Limite Urbano) 1972	74,8 Ha	14,1
Pichirropulli (Limite Urbano) 1961	56,9 Ha	10,8
<b>TOTAL</b>	<b>528,5 Ha</b>	<b>100</b>

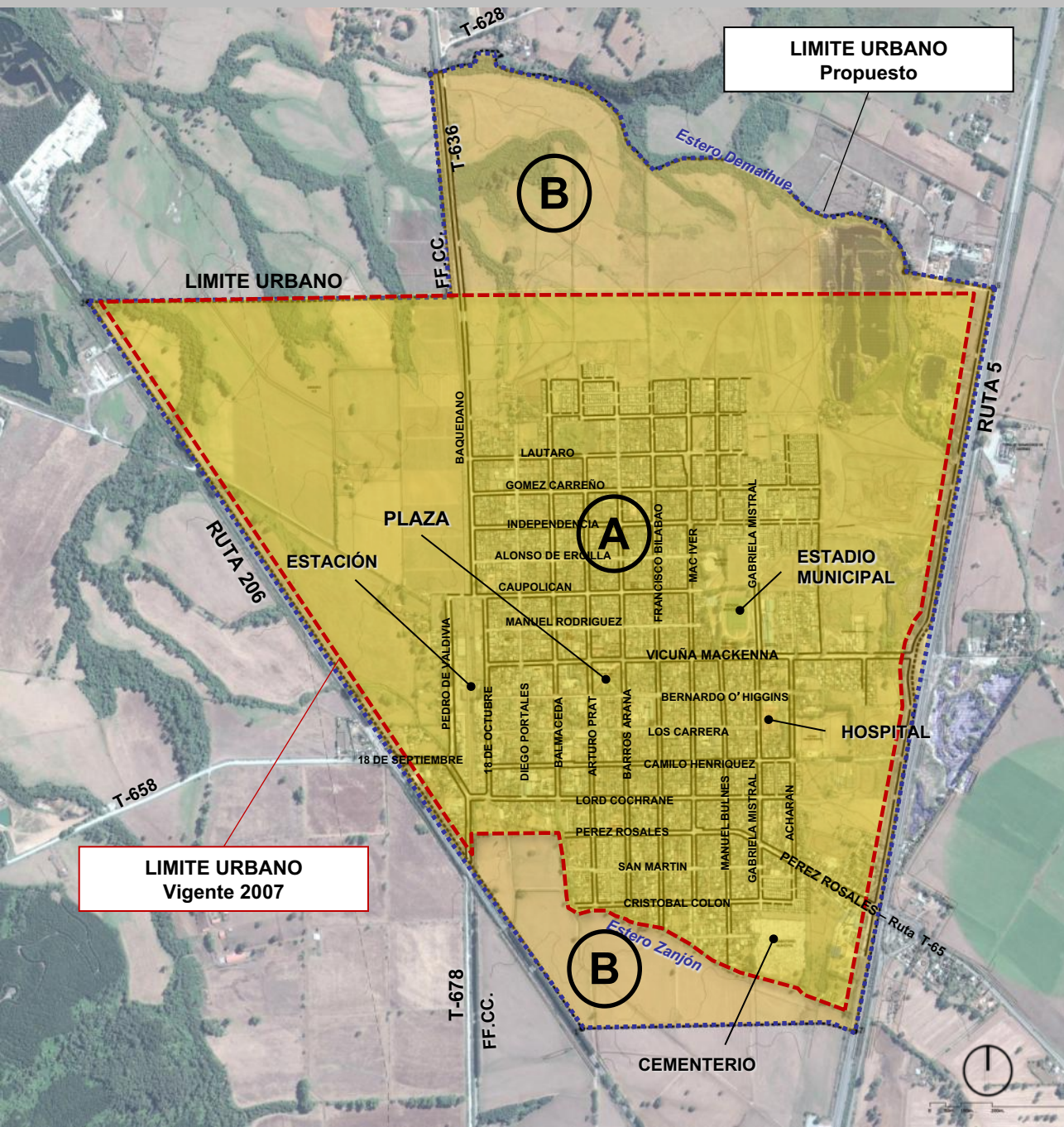


# 1. PROPUESTA LOCALIDAD DE PAILLACO





# PAILLACO: Límite Urbano - Ampliación del Área Urbana



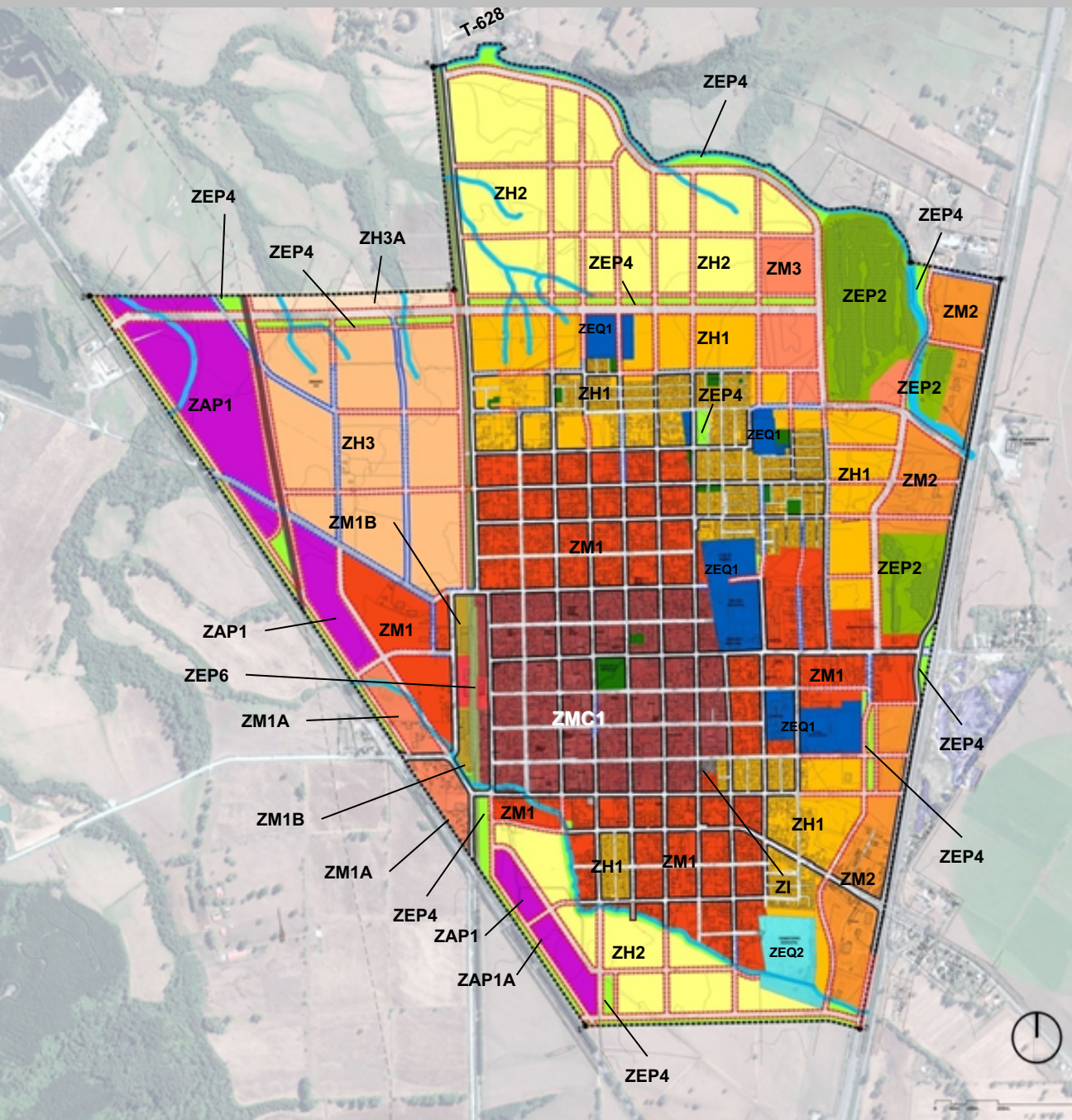
## Resumen de Objetivos

- Regular el crecimiento y desarrollo de las actuales áreas urbanas disponibles dentro del área urbana PRC vigente
- Provisión de suelo accesible para vivienda de interés social en las zonas de crecimiento y extensión
- Prolongar y consolidar la trama de calles como modelo de crecimiento
- Fortalecimiento de los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial
- Consolidación de las áreas verdes existentes
- Reconocimiento de lagunas de extracción de áridos como parques urbanos
- Redefinir la localización de los usos industriales dentro del área urbana, con el fin de compatibilizarlo con el desarrollo de los sectores residenciales.
- Establecer el rol y la vocación del borde oriente de Paillaco hacia la Ruta 5

	Área Urbana	Sup. Aprox. Ha	%
A	Paillaco (PRC) 2007	396,8	76,2
B	Aumento Propuesto	124	23,8
	<b>Total Proyecto</b>	<b>520,8</b>	<b>100,0</b>



# PAILLACO: Proyecto del Plan - Zonas



### ZONAS MIXTAS

- ZMC-1 Zona Mixta Centro 1
- ZM-1 Zona Mixta 1
- ZM-1A Subzona Mixta 1A
- ZM-1B Subzona Mixta 1B
- ZM-2 Zona Mixta 2
- ZM-3 Zona Mixta 3

### ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

- ZH-1 Zona Residencial 1
- ZH-2 Zona Residencial 2
- ZH-3 Zona Residencial 3
- ZH-3A Subzona Residencial 3A

### ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1
- ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2

### ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- ZAP-1 Zona de Actividades Productivas 1
- ZI Zona de Infraestructura

### ZONAS ESPECIALES

- ZEP-1 Zona Especial 1
- ZEP-2 Zona Especial 2
- ZEP-4 Zona Especial 4
- ZEP-5 Zona Especial 5
- ZEP-6 Zona Especial 6

### ZONAS NO EDIFICABLES

- ZNE-LAT Línea de Alta Tensión
- ZNE-FER Línea de Ferrocarril

### ÁREAS DE RIESGO

- ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

### ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

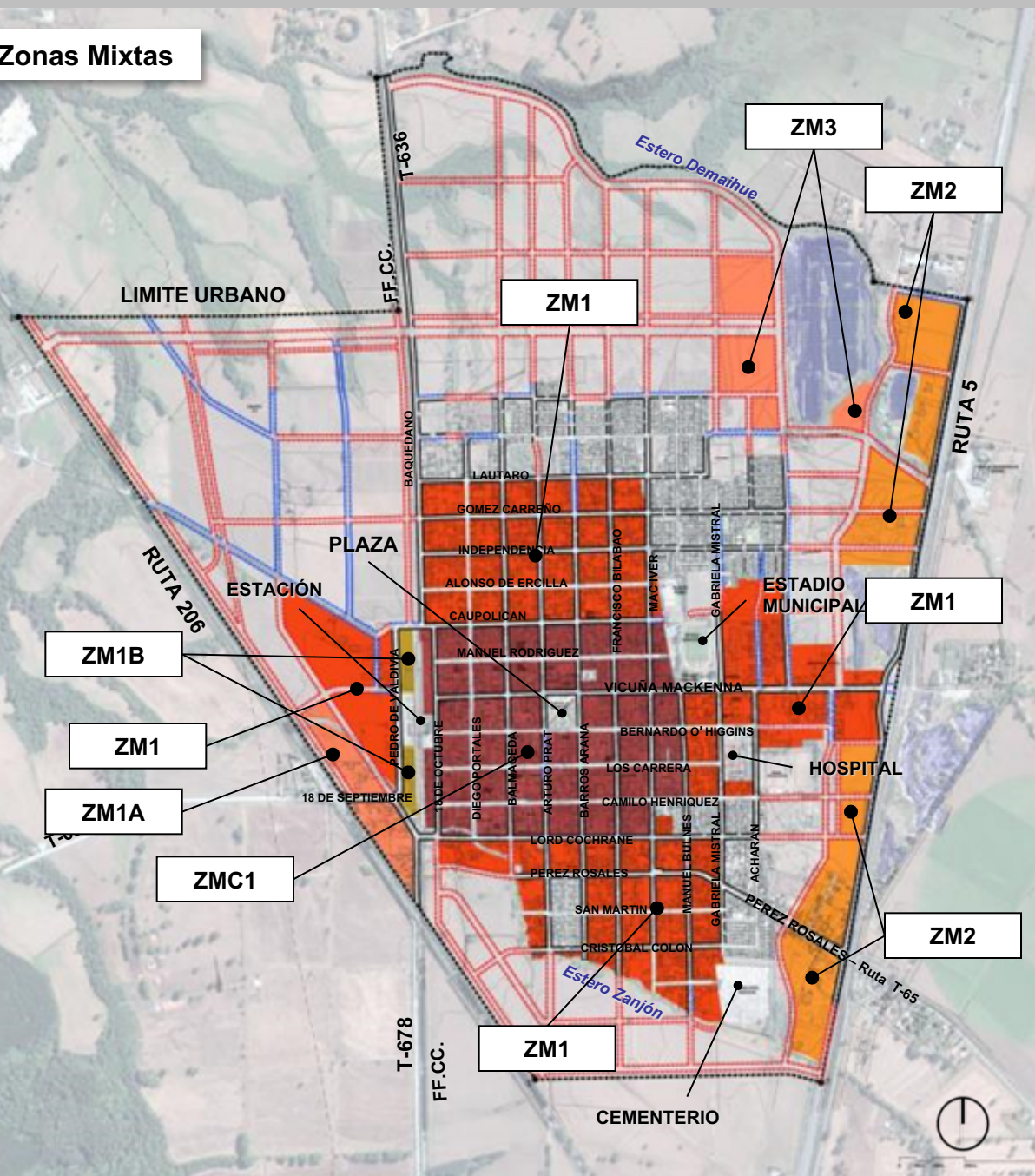
- ICH Inmuebles de Conservación Histórica



# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 1. Zonas Mixtas

Las zonas mixtas corresponden en términos generales a aquellas áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer, o bien, proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial.

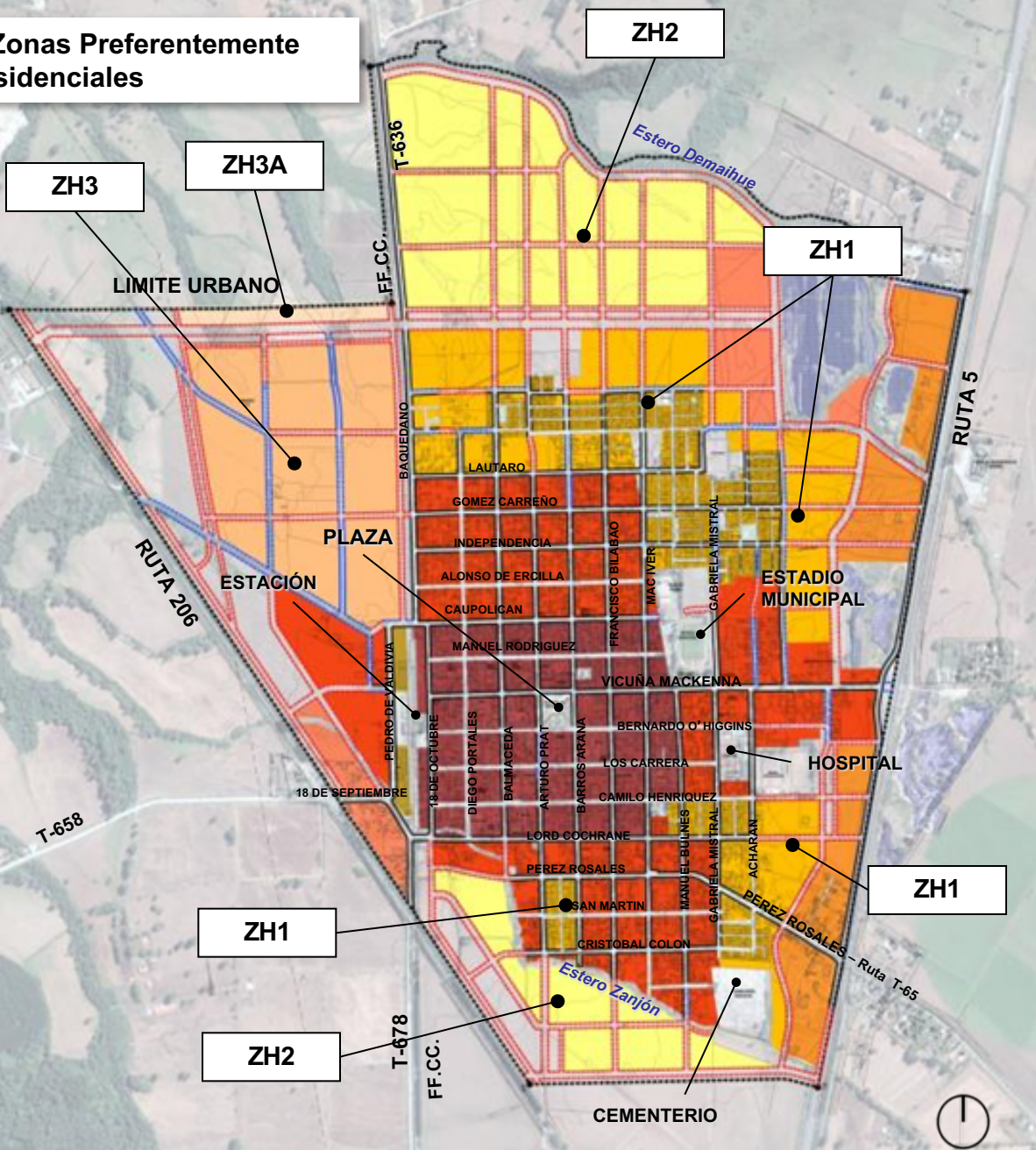


ZONAS MIXTAS	
ZMC-1.	Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)
ZM-1.	Zona Mixta 1 (Pericentro Paillaco)
- ZM1A	Subzona Mixta 1 A
- ZM1B	Subzona Mixta 1 B
ZM-2.	Zona Mixta 2 (Ruta 5)
ZM-3.	Zona Mixta 3 (Nororiente de Paillaco)



# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 2. Zonas Preferentemente Residenciales



Estas zonas están orientadas al desarrollo de usos residenciales (principalmente, del tipo vivienda), combinados en menor grado con algunos tipos de equipamiento de tipo básico y actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales).

ZONAS PREF. RESIDENCIALES
ZH-1. Zona Residencial 1 (Paillaco)
ZH-2. Zona Residencial 2 (Sector norte y sur de Paillaco)
ZH-3. Zona Residencial 3 (Sector poniente de Paillaco)
- ZH-3A. Subzona Residencial 3A

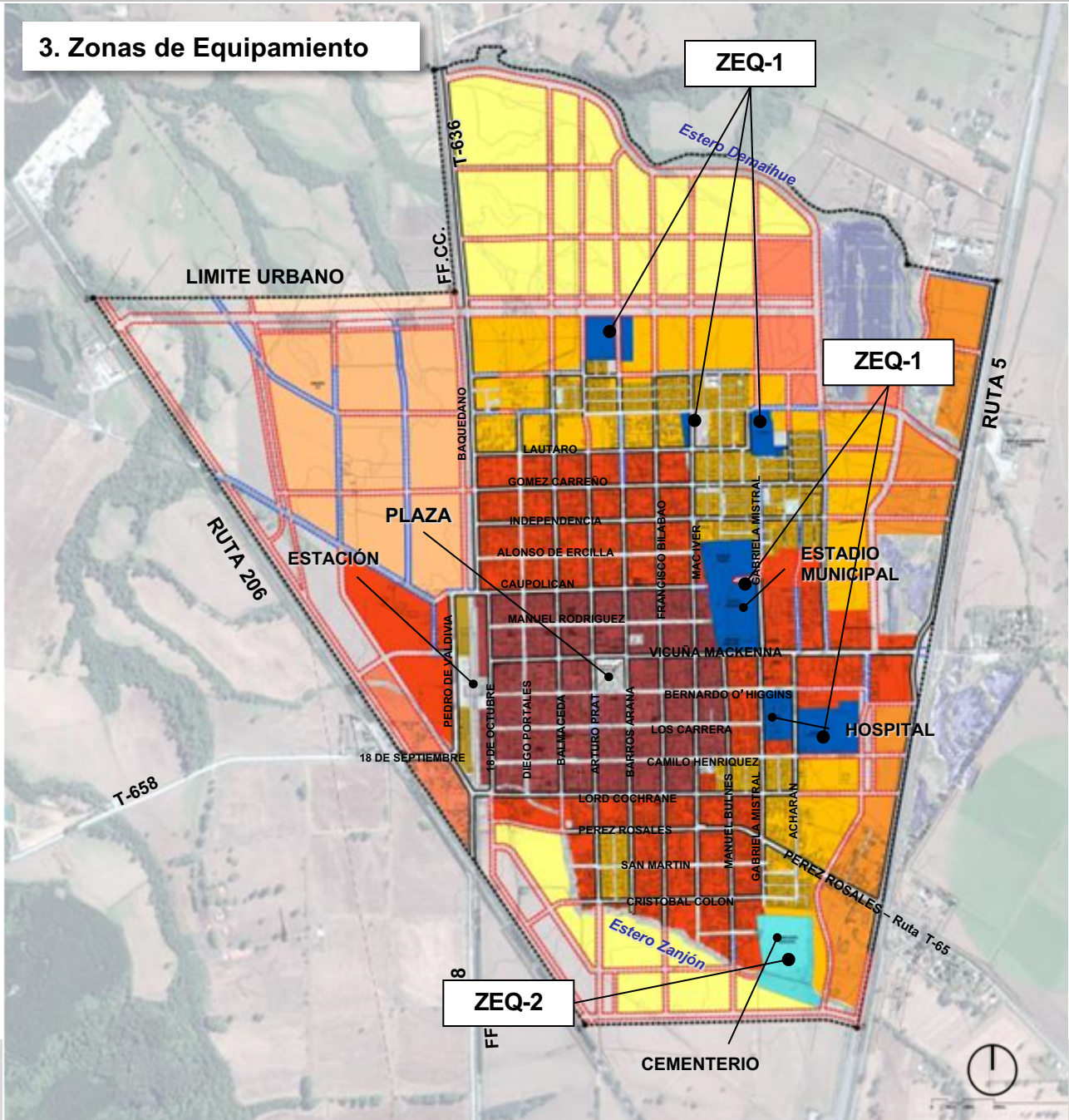


# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 3. Zonas de Equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos: comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social

ZONAS DE EQUIPAMIENTO
ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1
ZEQ-2. Zona de Equipamiento 2 (Cementerio)

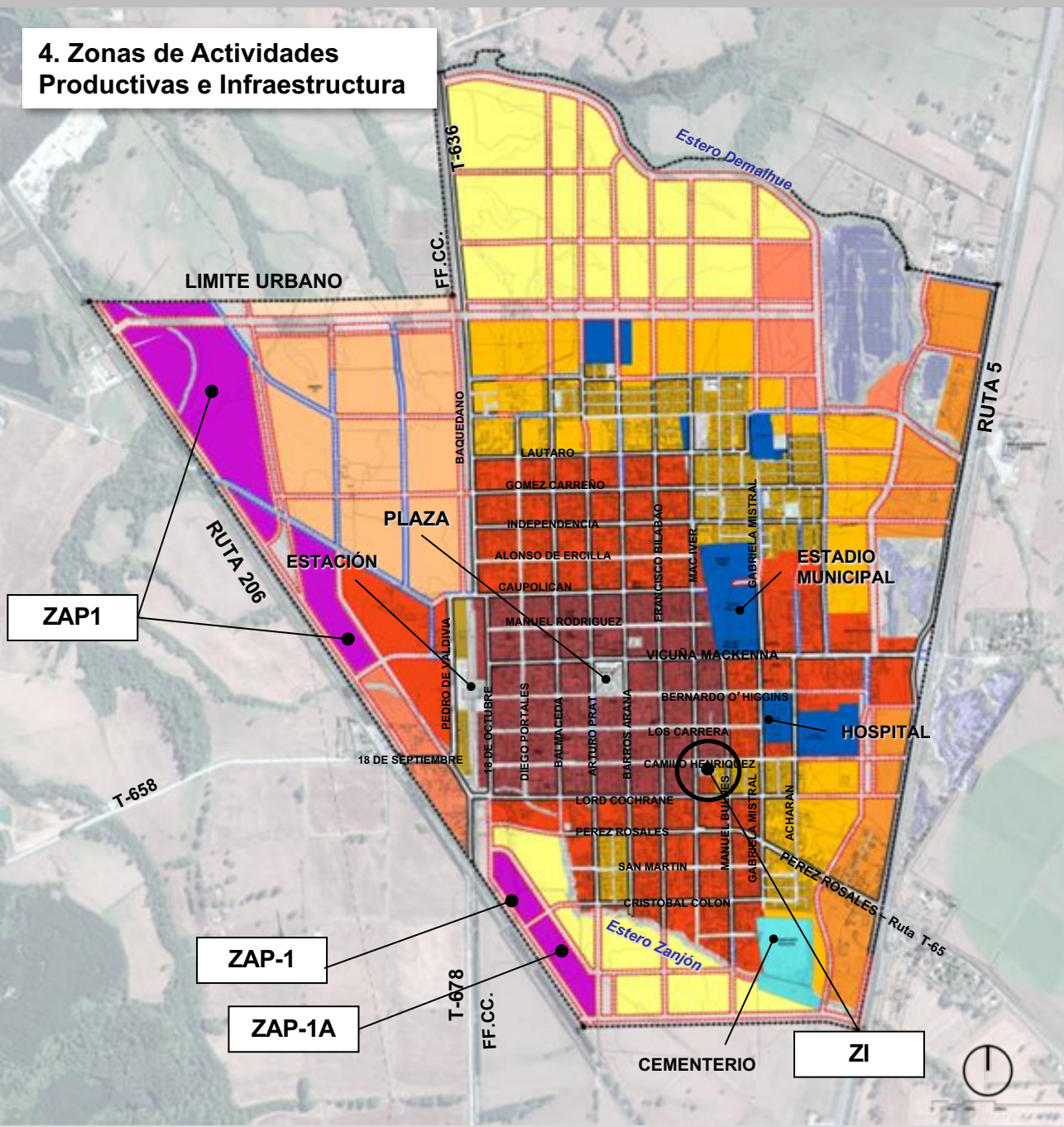


# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 4. Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas principalmente al desarrollo de actividades productivas (industrial, talleres y almacenamiento), como su vez, se reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura.

ZONAS ACT. PRODUCTIVAS
ZAP-1. Zona de Act. Productivas 1 ( Ruta 206)
ZI. Zona de Infraestructura



ZAP1

ZAP-1

ZAP-1A

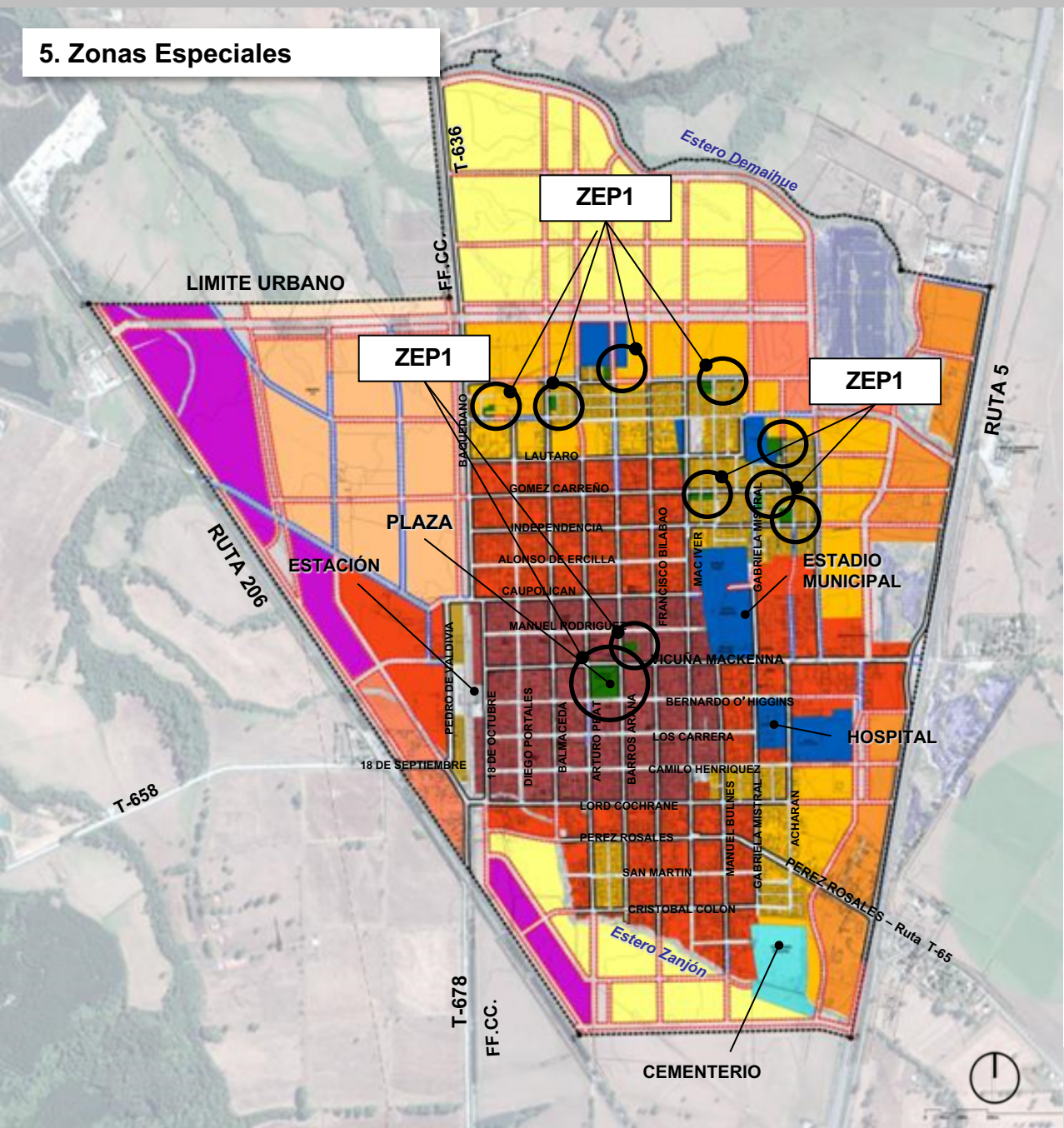
ZI



# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 5. Zonas Especiales

En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponden a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

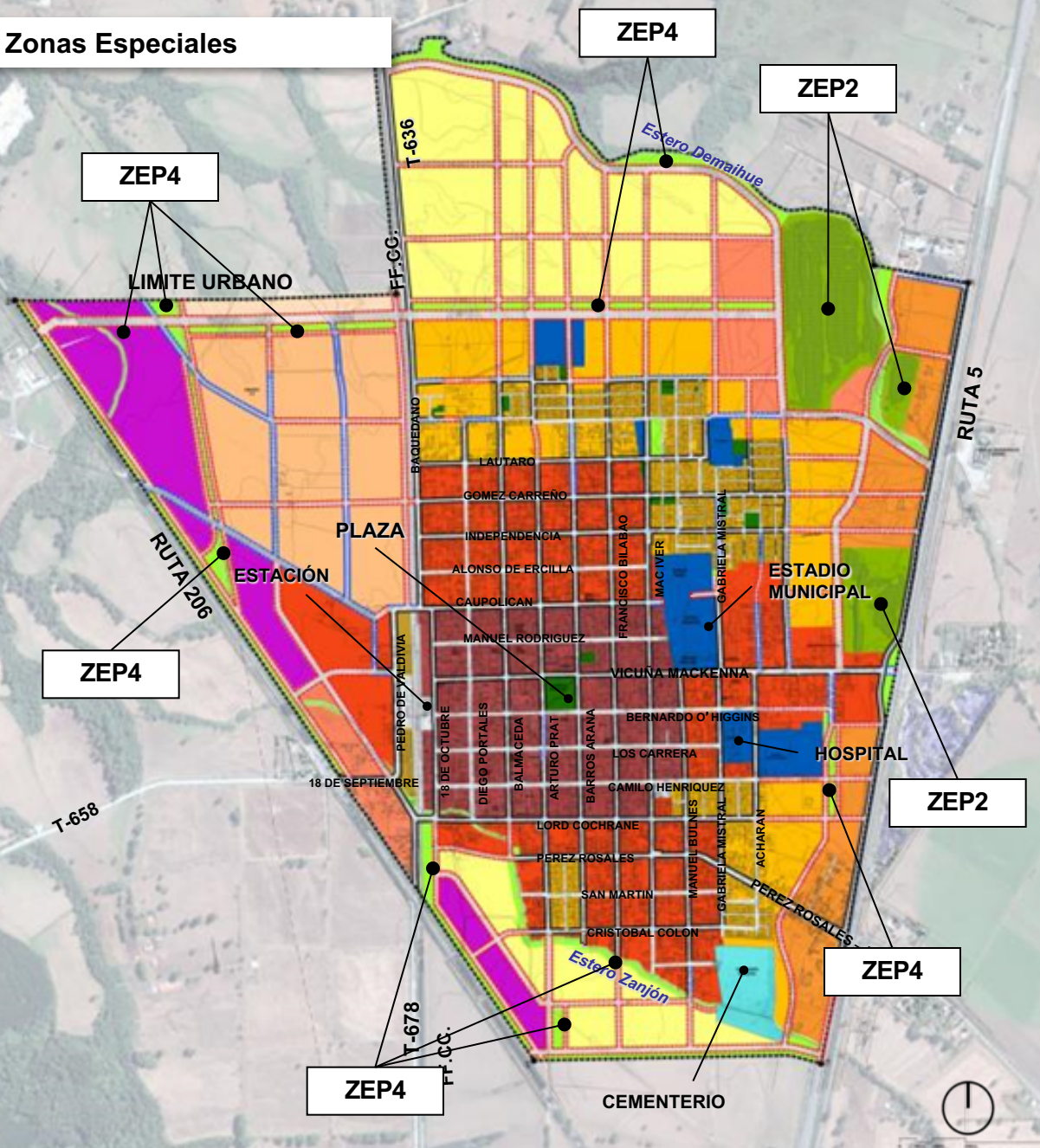


ZONAS ESPECIALES
ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-2. Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos)
ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)



# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 5. Zonas Especiales



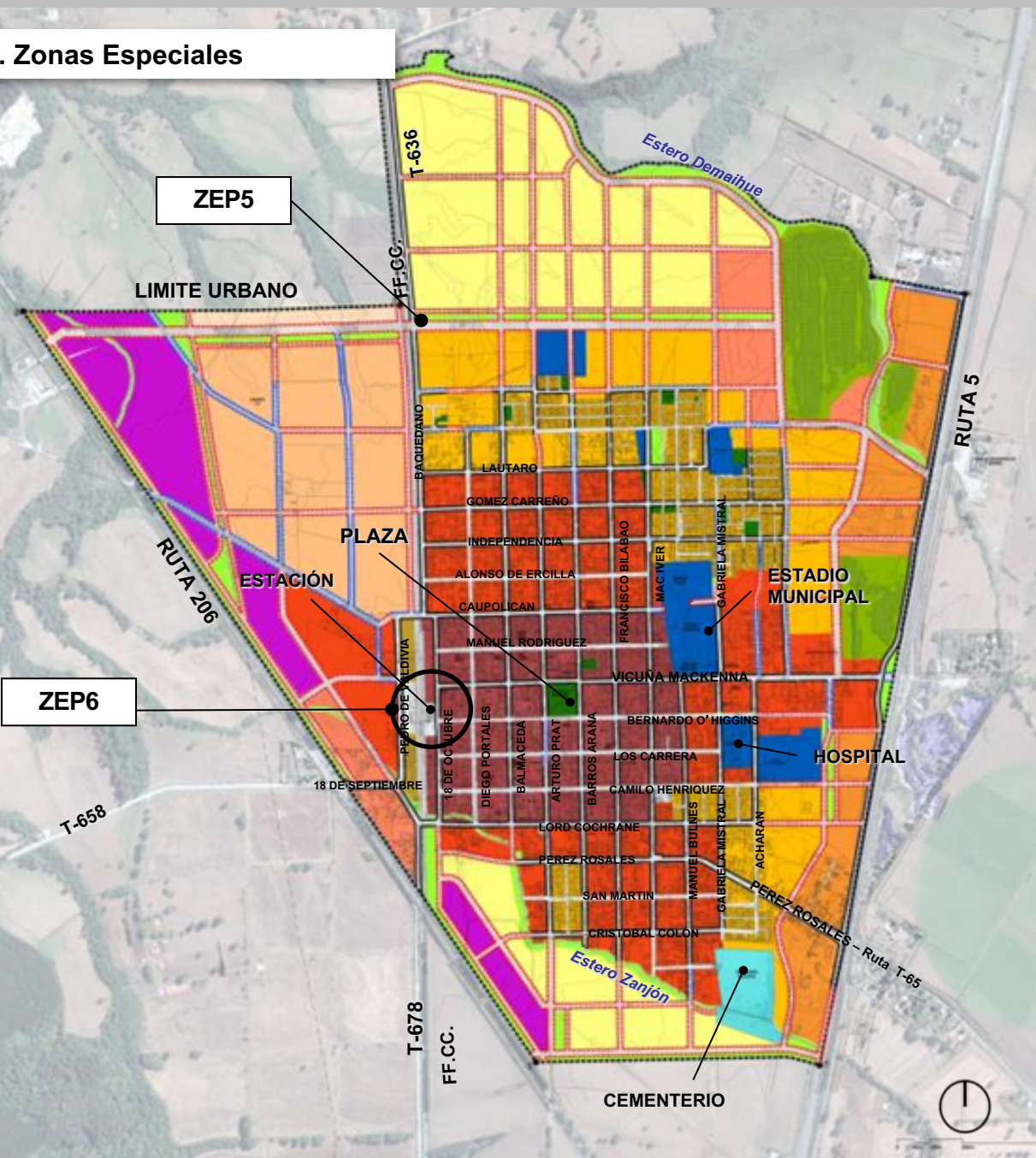
En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponden a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

ZONAS ESPECIALES
ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-2. Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos)
ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)



# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 5. Zonas Especiales



En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponden a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

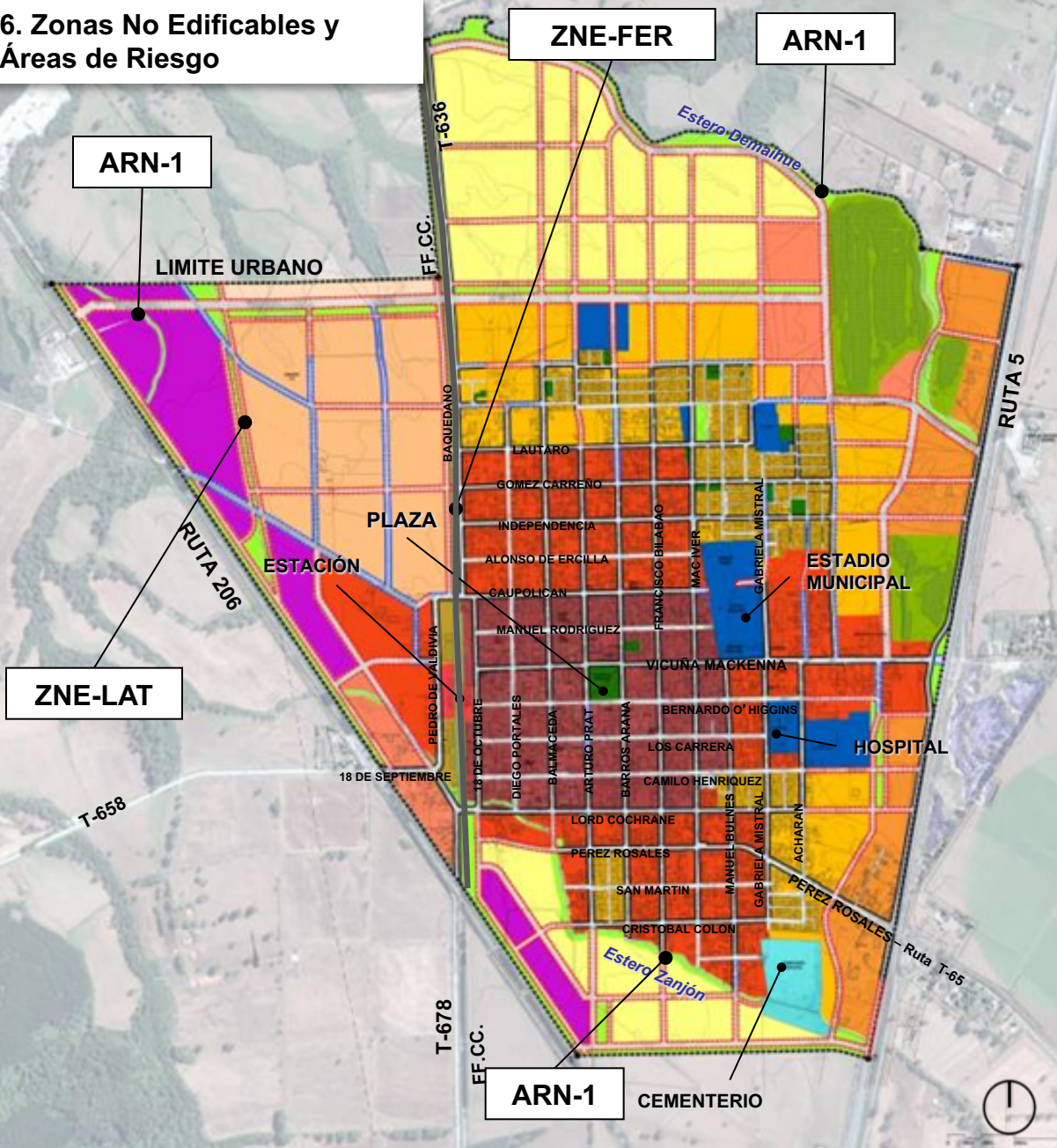
ZONAS ESPECIALES
ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-2. Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos)
ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)





# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 6. Zonas No Edificables y Áreas de Riesgo



**ZNE-FER. Línea de Ferrocarril**

**ZNE-LAT. Zona No Edificable por Líneas de Alta Tensión**

**ZNE:** Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, las cuales se vinculan con líneas de alta tensión y del Ferrocarril

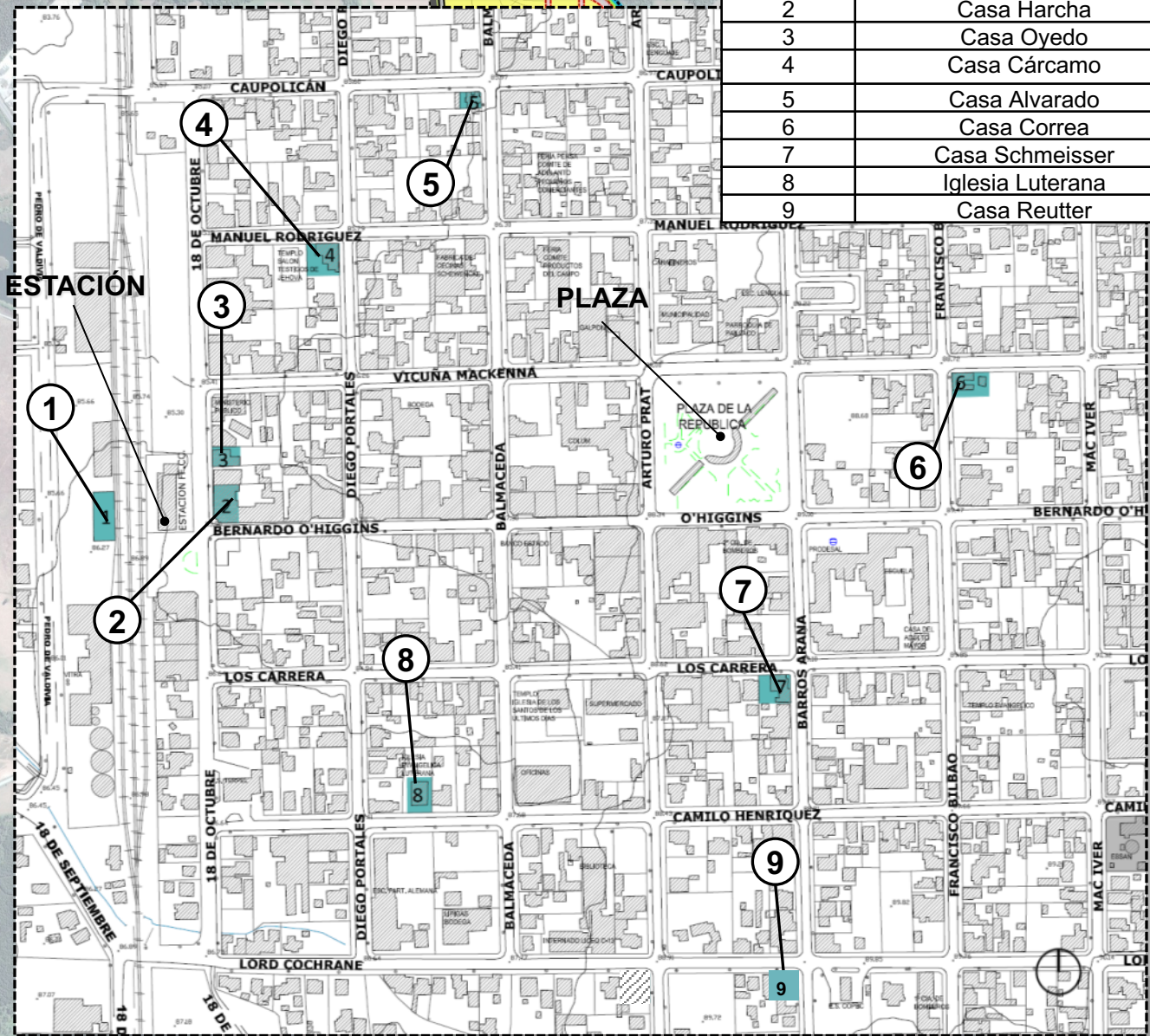
**ARN-1** Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

**ARN:** Las áreas de riesgo corresponden a aquellas que constituyen un peligro potencial para los asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

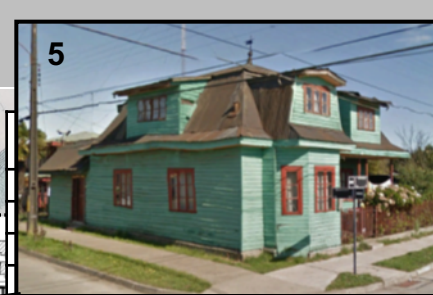
# PAILLACO: Propuesta por zonas

## 7. Áreas de Protección Patrimonial Cultural Inmuebles de Conservación Histórica

ID PLANO	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	CALLE
1	Bodega Estación Paillaco	18 de octubre
2	Casa Harcha	18 de octubre esq. O'Higgins
3	Casa Oyedo	18 de Octubre
4	Casa Cárcamo	Manuel Rodríguez esq. Diego Portales
5	Casa Alvarado	Balmaceda esq. Caupolicán
6	Casa Correa	Fco. Bilbao esq. Vicuña Mackenna
7	Casa Schmeisser	Barros Arana esq. Los Carrera
8	Iglesia Luterana	Camilo Henríquez
9	Casa Reutter	Lord Cochrane esq. Barros Arana





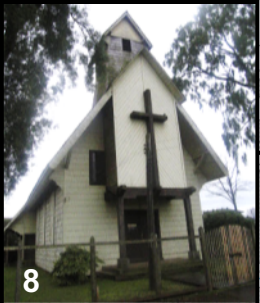


EL  
illaco

5	Casa Alvarado
6	Casa Carrera
7	Casa
8	Iglesia
9	Casa

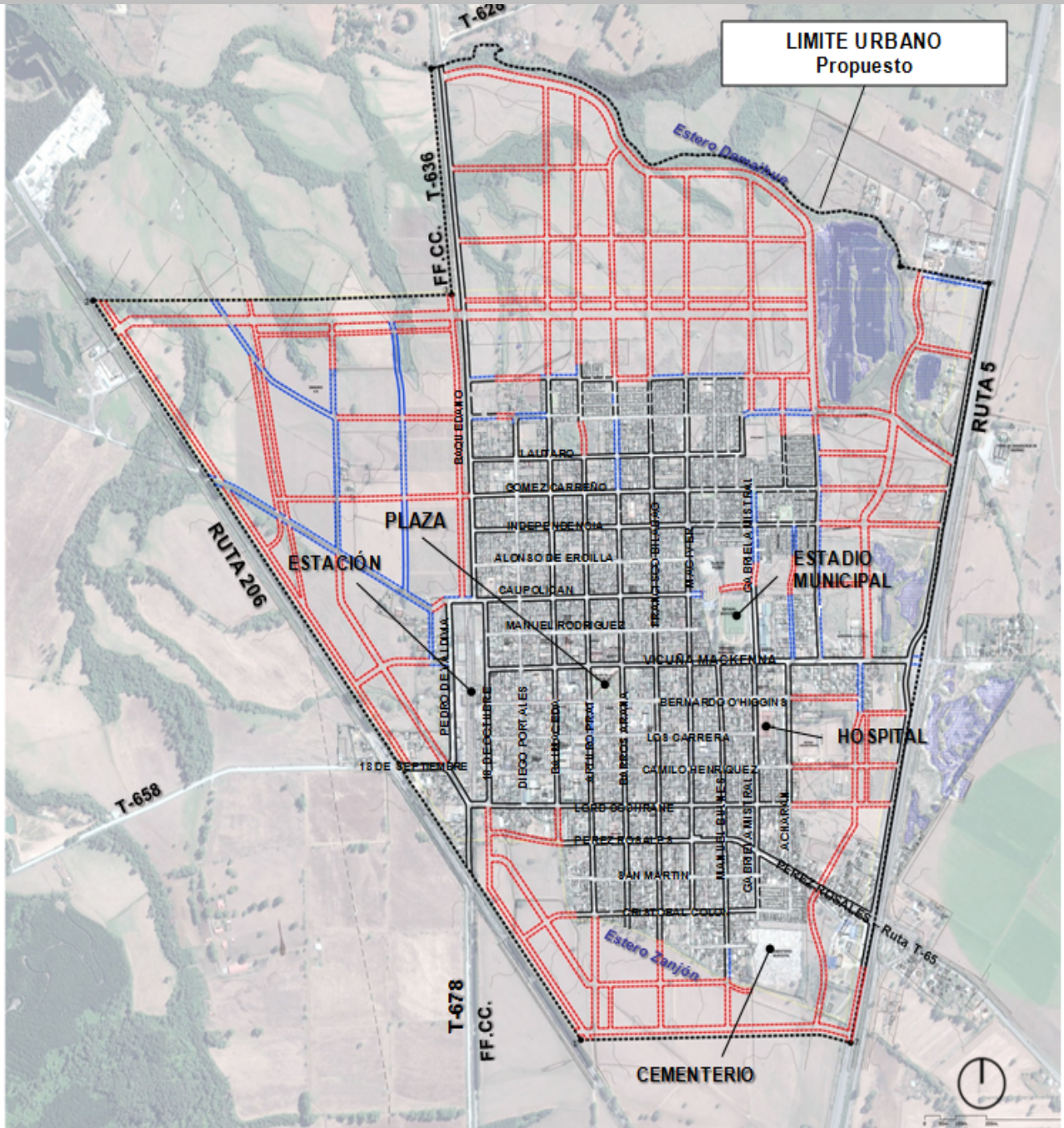


o esq. vicuna Mackenna  
Arana esq. Los Carrera  
amilio Henríquez  
hrane esq. Barros Arana





# PAILLACO: Proyecto del Plan - Vialidad Estructurante



- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolidada de la ciudad
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de ciudad, que permita integrar las áreas en proceso de consolidación y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana comunal:
- Sectores de ampliación urbana norte y sur.
- Áreas no consolidadas sector nororiental y sur oriente.
- Bordes Ruta 5 y ruta 206.
- Mejorar la accesibilidad hacia los sectores aledaños a la Ruta 5, incorporado su caletería.
- Proponer nuevas accesibilidades desde la ruta 206 (camino a Valdivia, hacia el centro de Paillaco y el resto de su área urbana).
- Establecer nuevos corredores viales a lo largo del área urbana propuesta, en sentido oriente-poniente y en sentido norte-sur

## VIALIDAD ESTRUCTURANTE

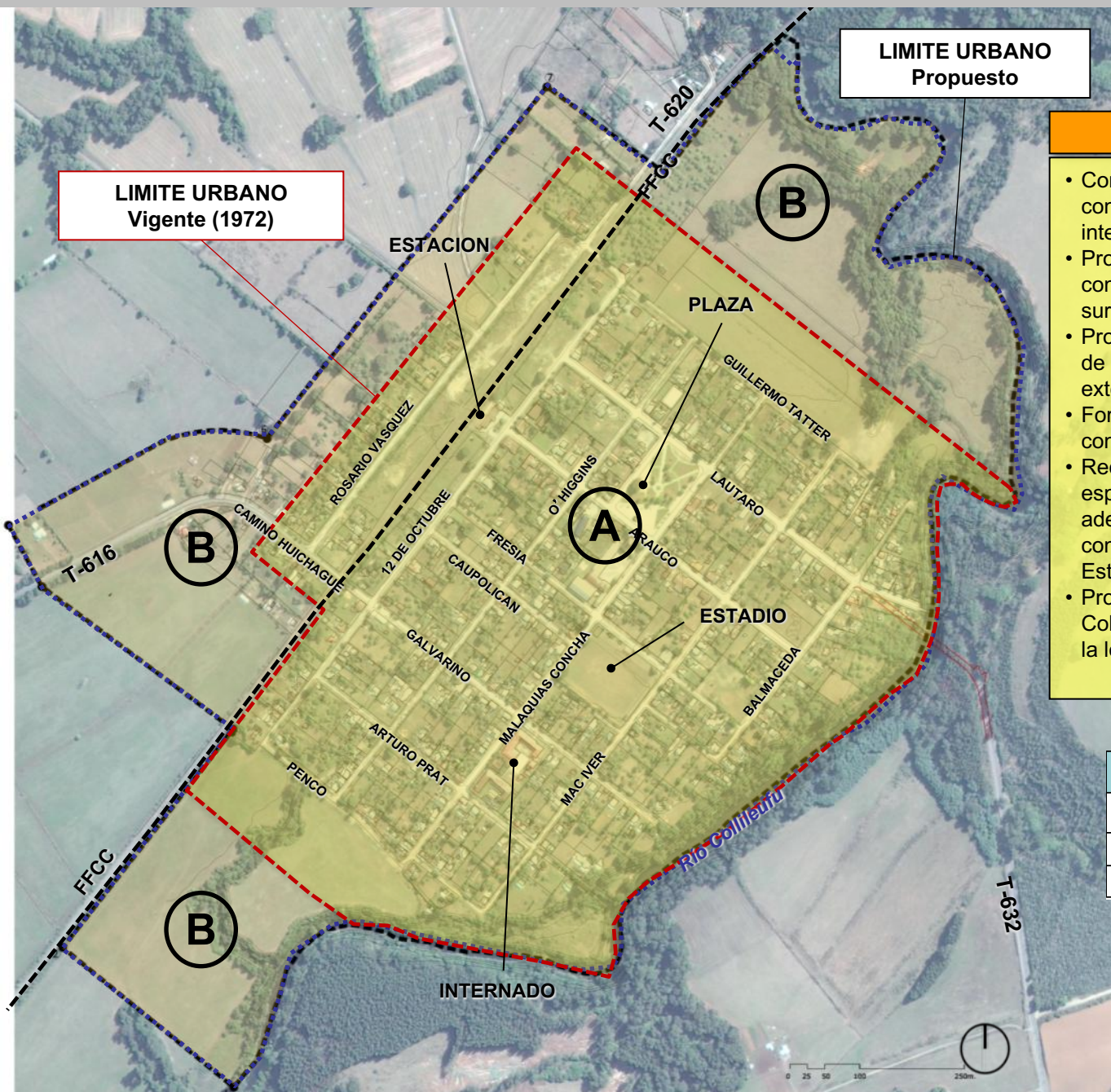
- Existe
- Existe con ensanche
- Apertura (nuevas vías)

## 2. PROPUESTA LOCALIDAD DE REUMÉN





# REUMÉN: Límite Urbano - Ampliación del Área Urbana



**LIMITE URBANO Vigente (1972)**

**LIMITE URBANO Propuesto**

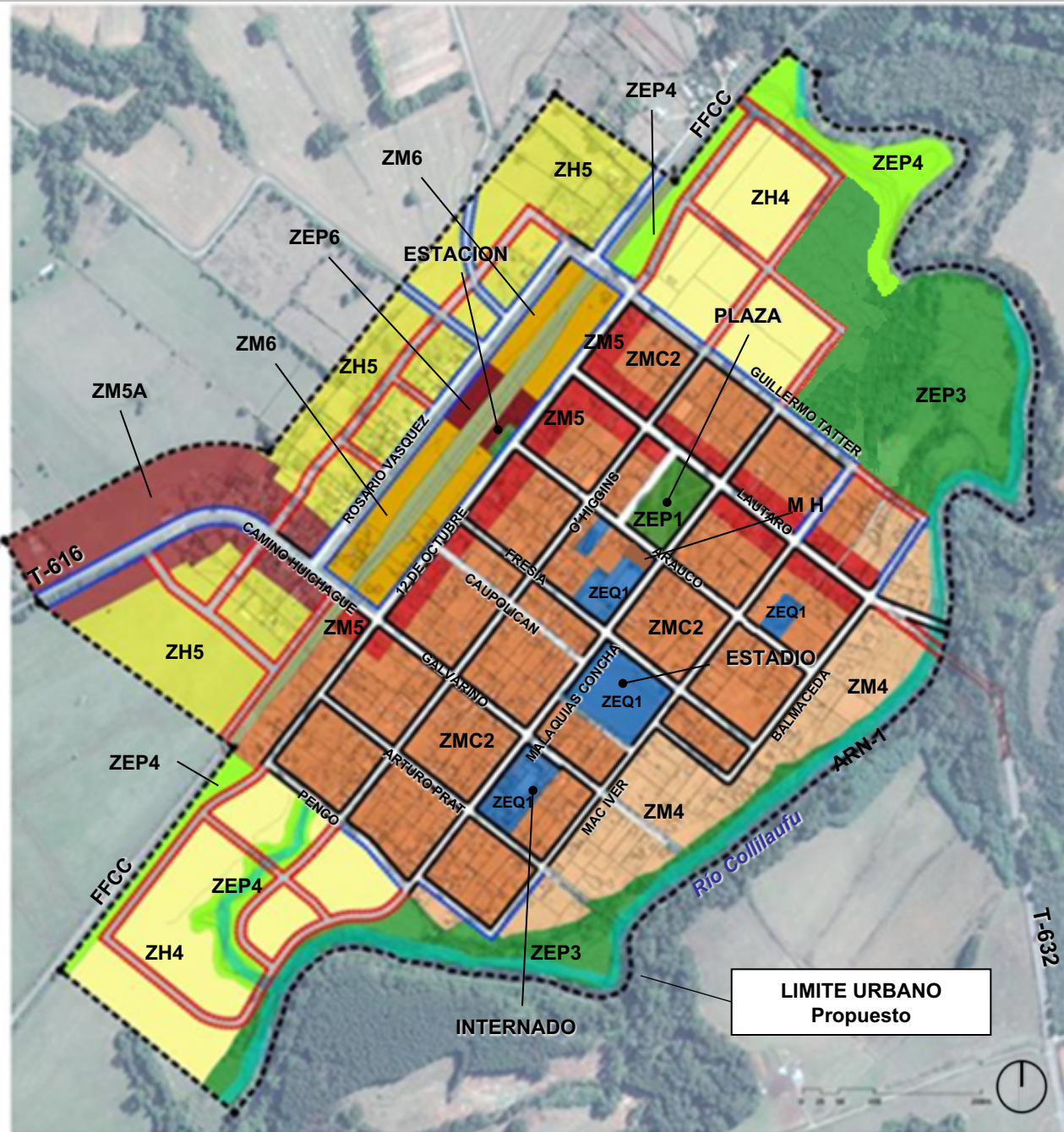
## Resumen de Objetivos

- Consolidación del proceso de urbanización y construcción de la localidad de Reumén al interior de su área urbana.
- Proveer de nuevo suelo urbano para la consolidación de la localidad hacia el norte y el sur.
- Provisión de suelo asequible para la vivienda de interés social en las zonas de crecimiento y extensión
- Fortalecimiento de los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial
- Reconocimiento de la plaza de Reumén como espacio público significativo de la localidad, además de las construcciones aledañas. Junto con propiciar su integración al sector de la Estación.
- Propiciar la definición del borde del río Collileufu como un área verde relevante para la localidad (parque).

	Área Urbana	Sup. Aprox. Ha	%
A	Reumén (Limite Urbano) 1974	74,8	63,9
B	Aumento Propuesto	42,3	36,1
	<b>Total Proyecto</b>	<b>117,1</b>	<b>100,0</b>



# REUMÉN: Proyecto del Plan - Zonas



- ZONAS MIXTAS**
  - ZMC-2 Zona Mixta Centro 2
  - ZM-4 Zona Mixta 4
  - ZM-5 Zona Mixta 5
  - ZM-5A Subzona Mixta 5A
  - ZM-6 Zona Mixta 6
- ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES**
  - ZH-4 Zona Residencial 4
  - ZH-5 Zona Residencial 5
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO**
  - ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1
- ZONAS ESPECIALES**
  - ZEP-1 Zona Especial 1
  - ZEP-3 Zona Especial 3
  - ZEP-4 Zona Especial 4
  - ZEP-5 Zona Especial 5
  - ZEP-6 Zona Especial 6
- ZONAS NO EDIFICABLES**
  - ZNE-FER Línea de Ferrocarril
- ÁREAS DE RIESGO**
  - ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

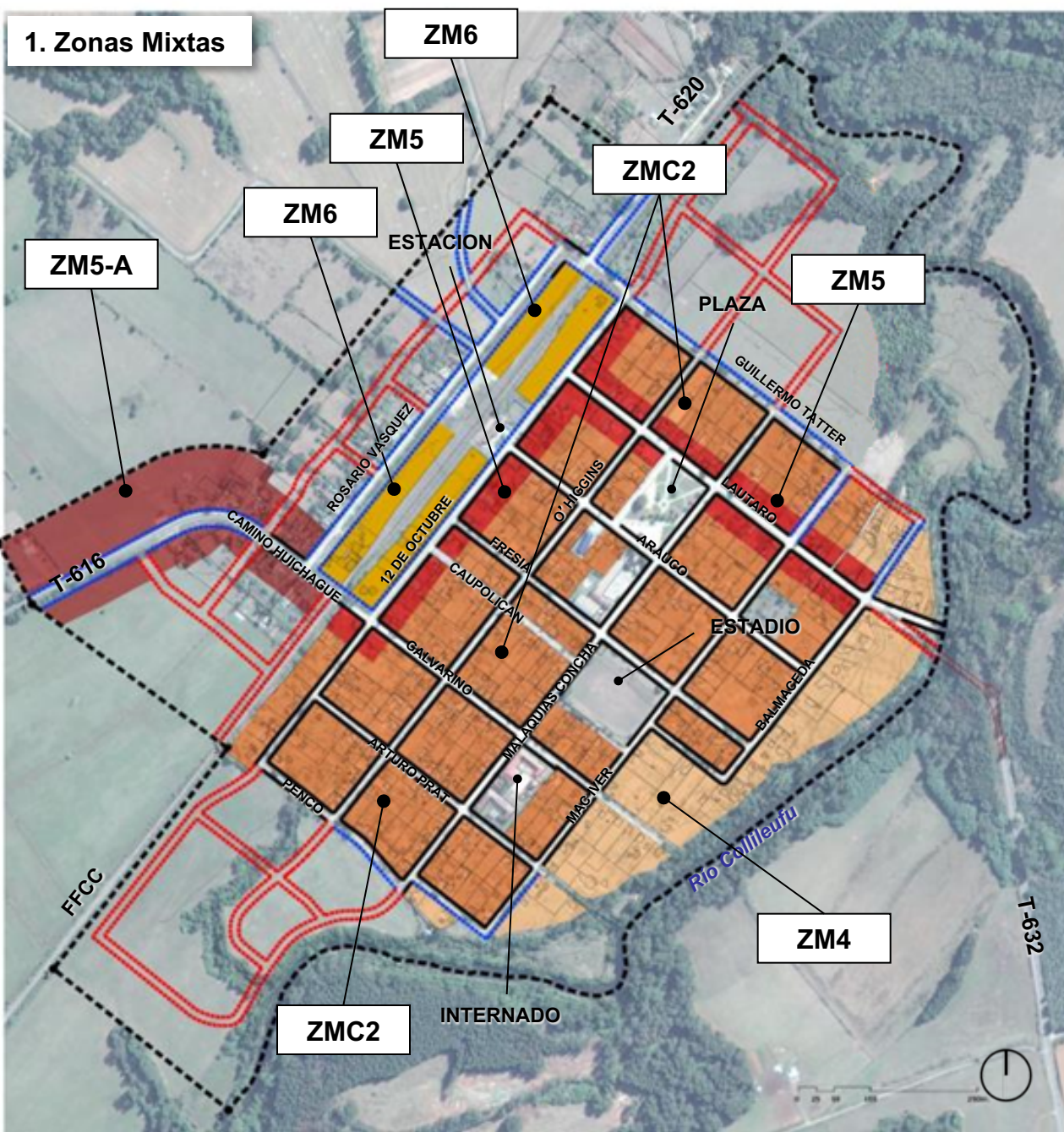
**LIMITE URBANO Propuesto**





# REUMÉN: Propuesta por zonas

## 1. Zonas Mixtas



Las zonas mixtas corresponden en términos generales a aquellas áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer, o bien, proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial.

ZONAS MIXTAS	
ZMC-2.	Zona Mixta Centro 2 (Reumén)
ZM-2.	Zona Mixta 2 (Ruta 5)
ZM-3.	Zona Mixta 3 (Nororiente de Paillaco)
ZM-4.	Zona Mixta 4 (Sector oriente de Reumén)
ZM-5.	Zona Mixta 5 (Zona de corredores viales de Reumén)
-ZM-5A.	Subzona Mixta 5 A
ZM-6.	Zona Mixta 6 (Sector Estación de Reumén y Pichirropulli)



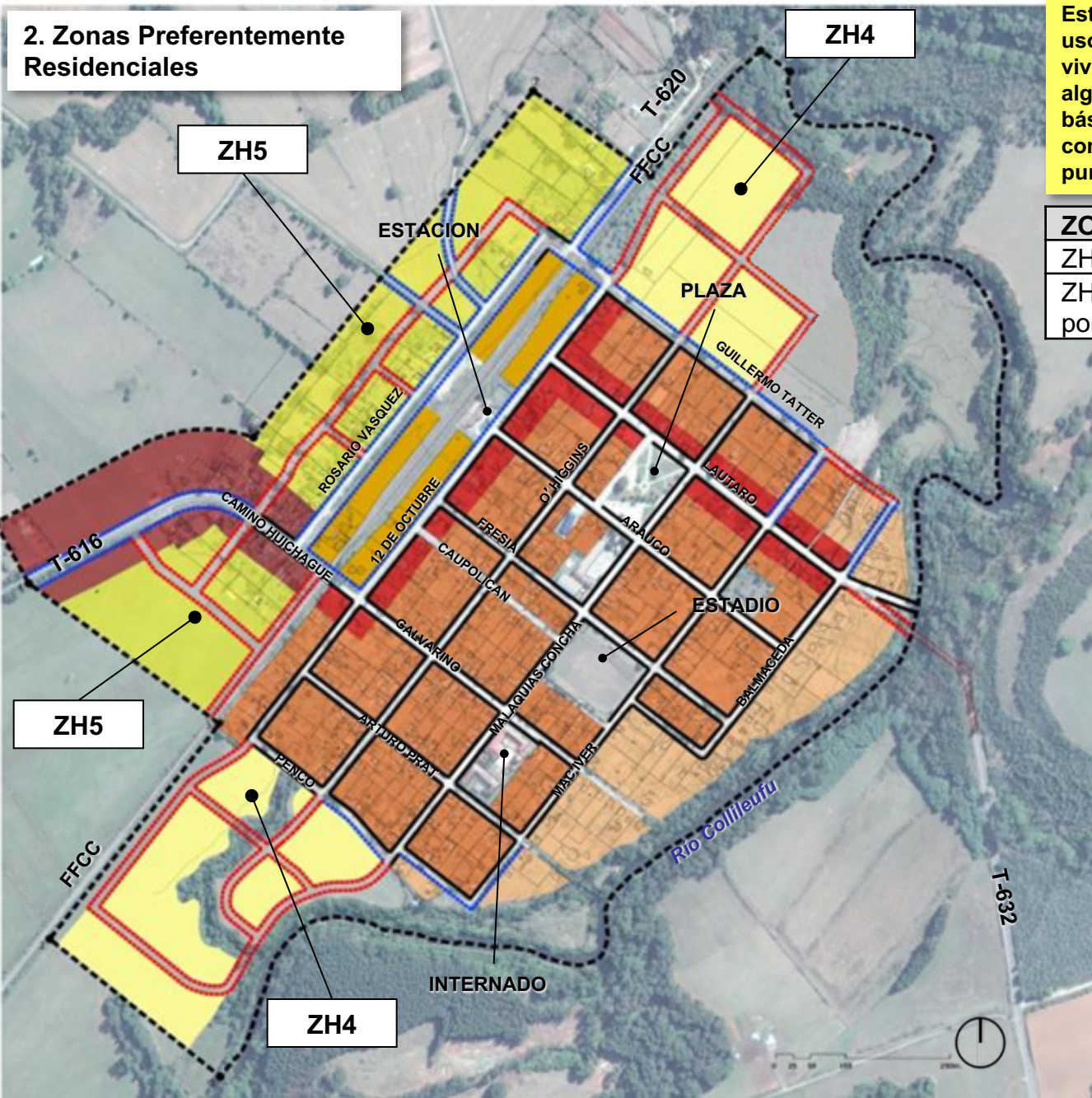


# REUMÉN: Propuesta por zonas

## 2. Zonas Preferentemente Residenciales

Estas zonas están orientadas al desarrollo de usos residenciales (principalmente, del tipo vivienda), combinados en menor grado con algunos tipos de equipamiento de tipo básico y actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales).

ZONAS PREF. RESIDENCIALES
ZH-4. Zona Residencial 4 (Reumén)
ZH-5. Zona Residencial 5 (Sector poniente de Reumén)



ZH5

ZH4

ZH5

ZH4

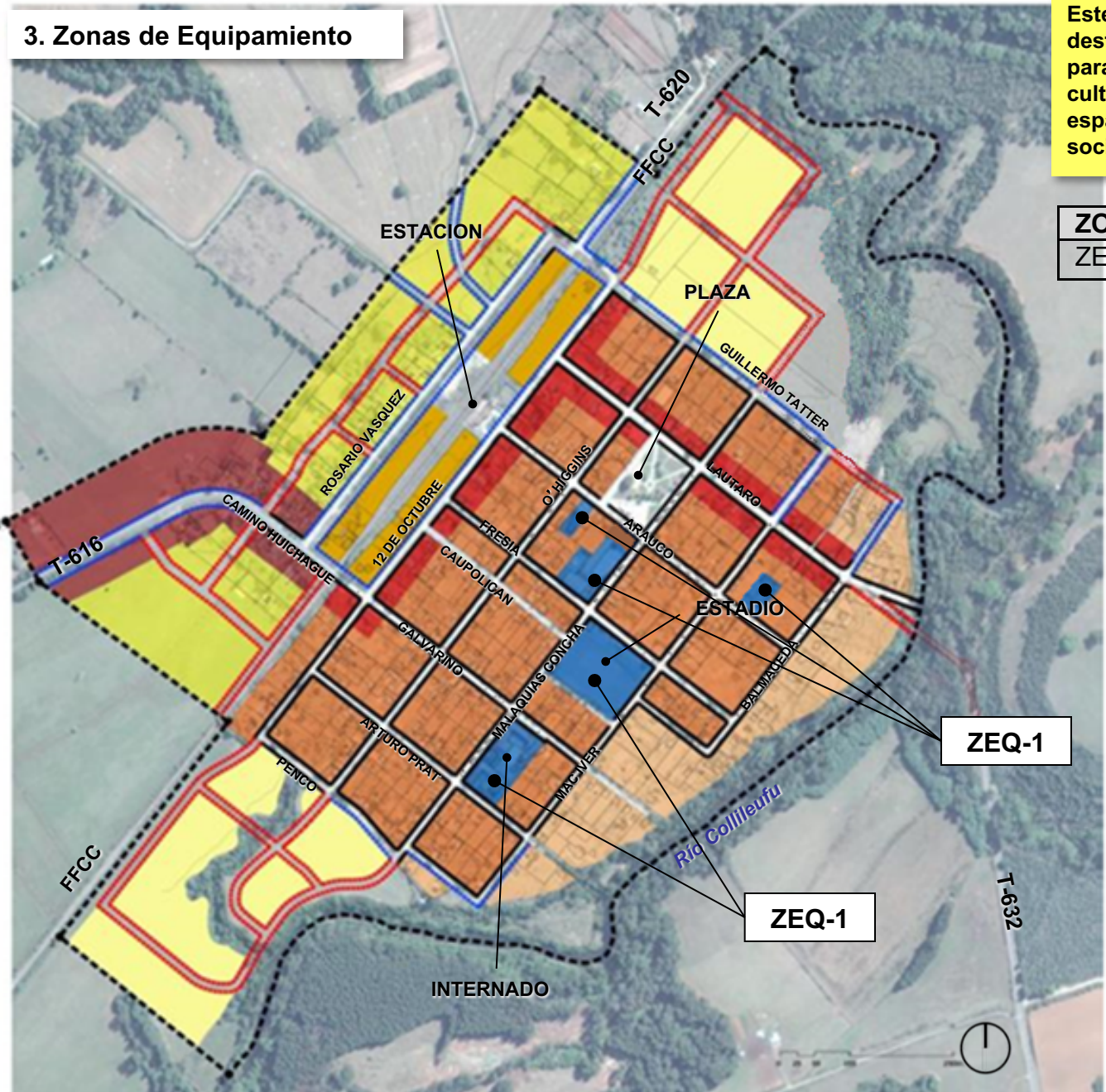


# REUMÉN: Propuesta por zonas

## 3. Zonas de Equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos: comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social

ZONAS DE EQUIPAMIENTO
ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1



ZEQ-1

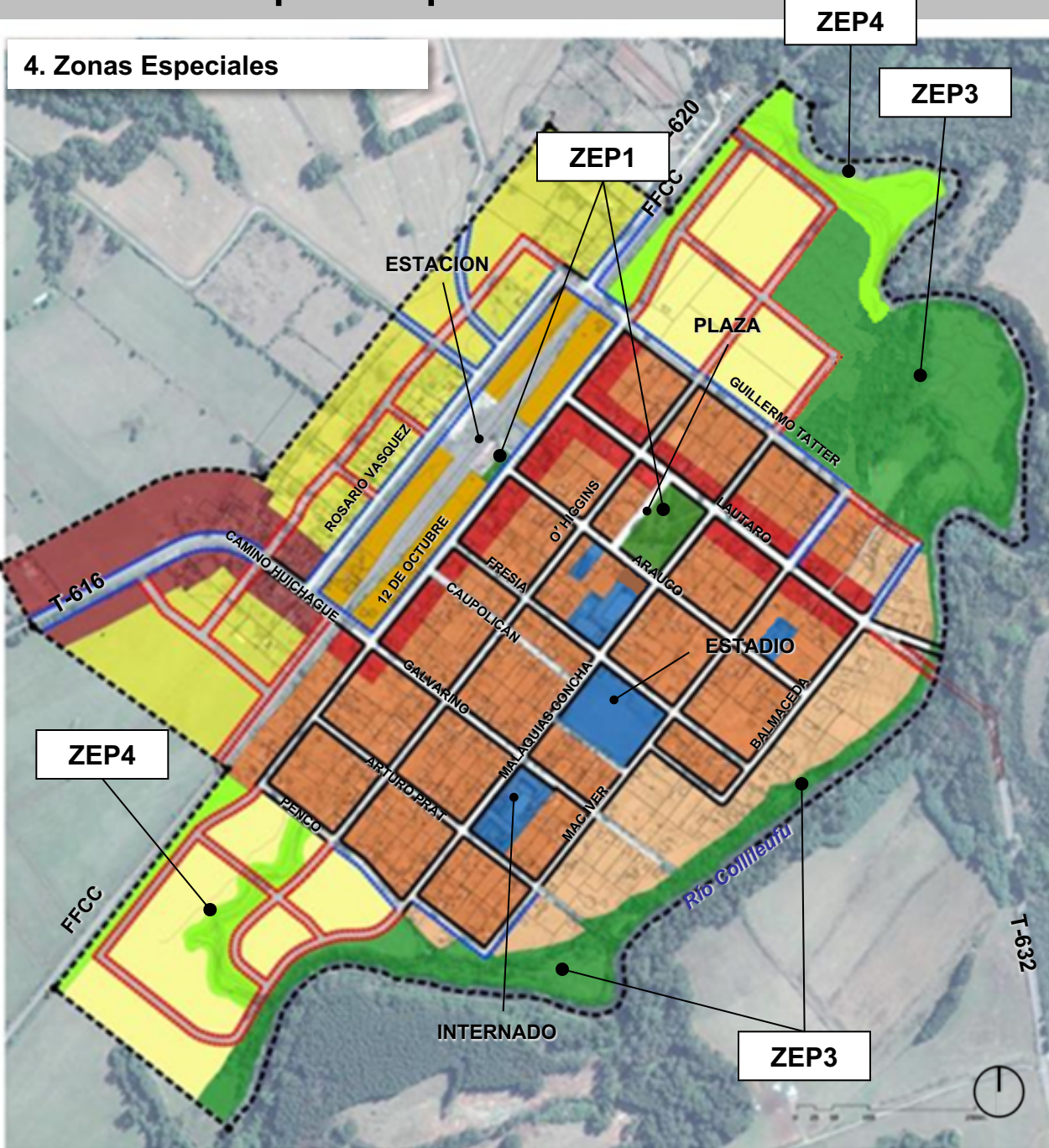
ZEQ-1





# REUMÉN: Propuesta por zonas

## 4. Zonas Especiales



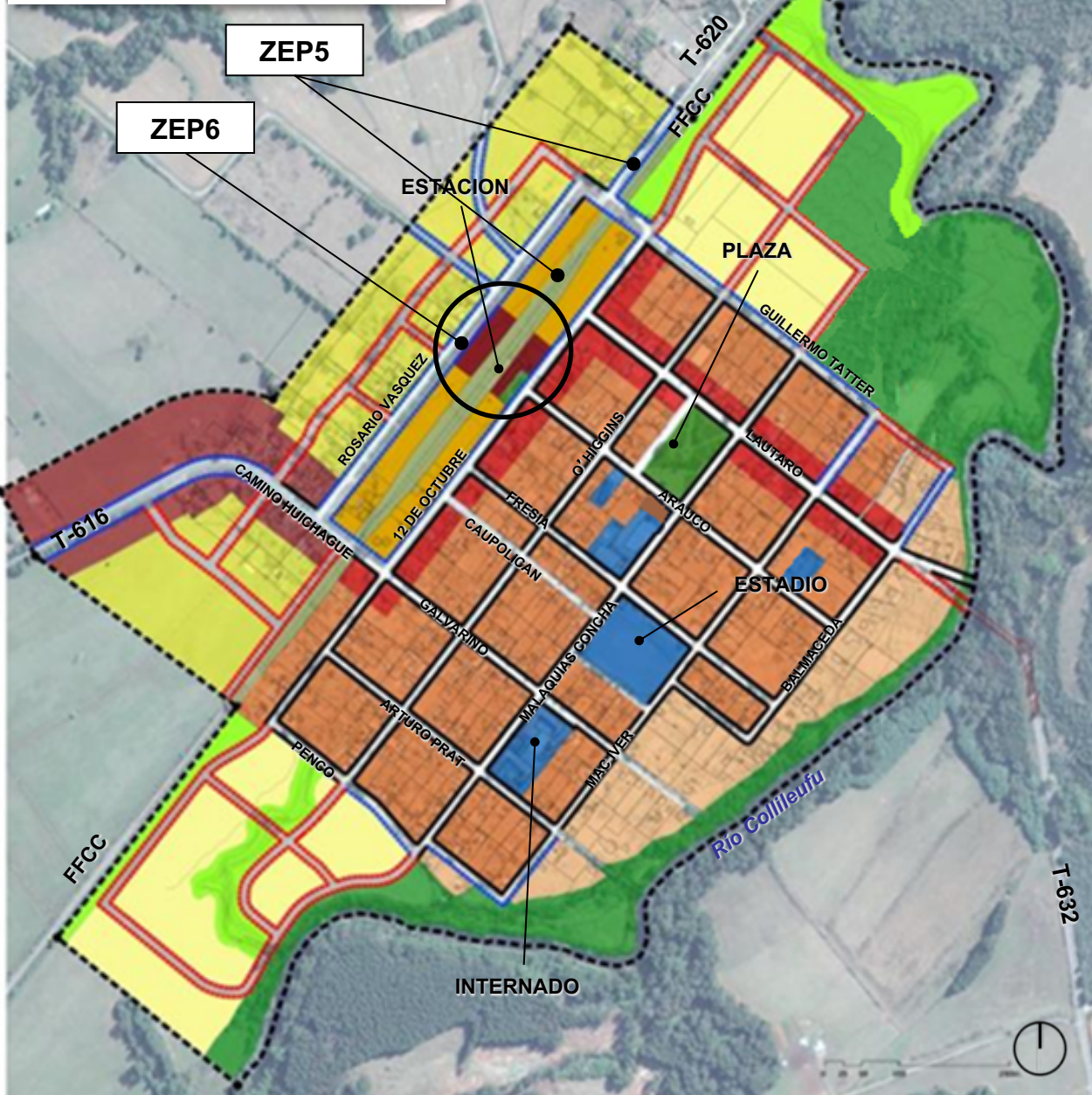
En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponde a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

ZONAS ESPECIALES	
ZEP-1.	Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-3.	Zona Especial 3 (Parque Urbano 2 – Reumén)
ZEP-4.	Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5.	Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6.	Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)



# REUMÉN: Propuesta por zonas

## 4. Zonas Especiales



En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponde a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

ZONAS ESPECIALES	
ZEP-1.	Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-3.	Zona Especial 3 (Parque Urbano 2 – Reumén)
ZEP-4.	Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5.	Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6.	Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)

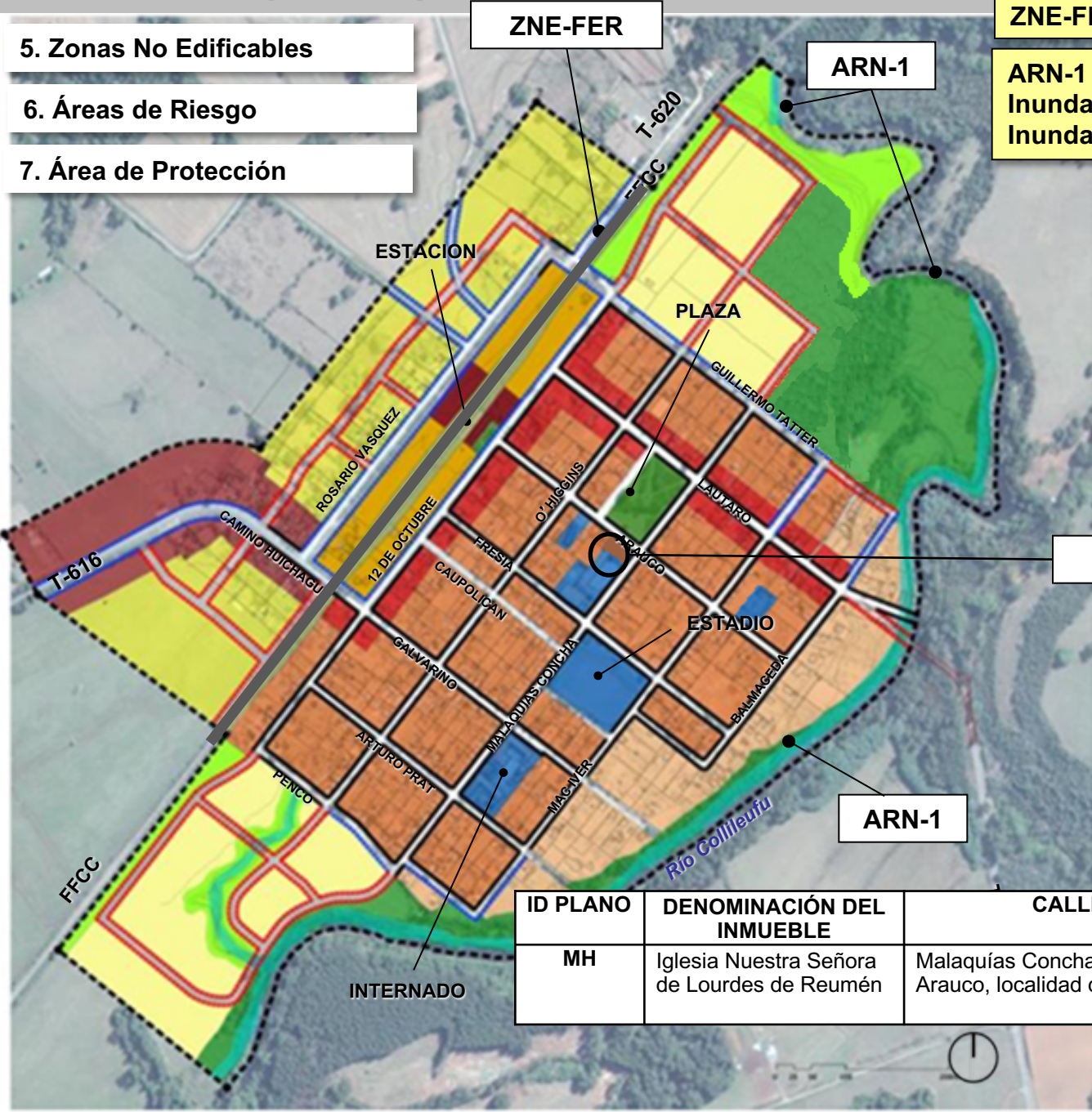


# REUMÉN: Propuesta por zonas

- 5. Zonas No Edificables
- 6. Áreas de Riesgo
- 7. Área de Protección

ZNE-FER. Línea de Ferrocarril

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables



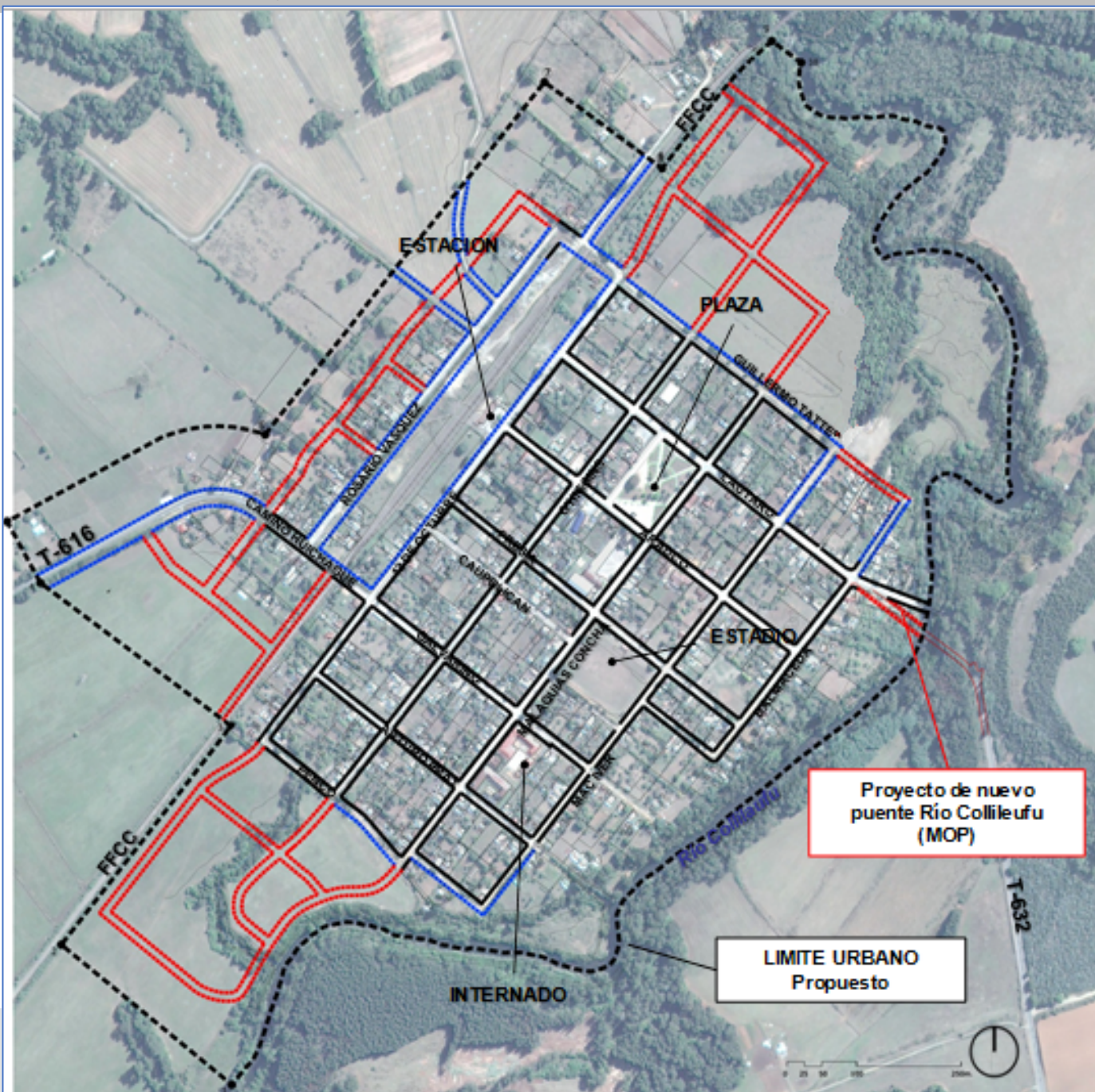
MH

ARN-1

ID PLANO	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	CALLE	DECRETO
MH	Iglesia Nuestra Señora de Lourdes de Reumén	Malaquías Concha esq. Arauco, localidad de Reumén	Decreto N°57 del 16.02.2018 del Ministerio de Educación



# REUMÉN: Proyecto del Plan - Vialidad Estructurante



Proyecto de nuevo puente Río Collileufu (MOP)

LIMITE URBANO Propuesto

## VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Existe
- Existe con ensanche
- Apertura (nuevas vías)

### 3. PROPUESTA LOCALIDAD DE PICHIRROPULLI





# PICHIRROPULLI: Límite Urbano - Ampliación del Área Urbana



## Resumen de Objetivos

- Compatibilizar el crecimiento urbano de Pichirropulli con la definición del límite urbano.
- Integrar dentro del límite urbano propuesto, los sectores que presentan mayor concentración de actividades urbanas, tanto al norte, como al oriente de la localidad, especialmente los conjuntos de viviendas existentes.
- Proveer una adecuada conectividad a los sectores no consolidados dentro del área urbana.
- Definición de un espacio público significativo para la localidad en el sector de la estación, que permita potenciar las actuales ruinas asociadas a la actividad del ferrocarril.
- Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas asociadas que permitan reconocer la situación actual de la localidad, sus principales actividades y elementos urbanos representativos.

	Area Urbana	Sup. Aprox. Ha	%
A	Pichirropulli (Limite Urbano) 1961	56,9	59,0
B	Aumento Propuesto	39,6	41,0
	<b>Total Proyecto</b>	<b>96,5</b>	<b>100,0</b>



# PICHIRROPULLI: Proyecto del Plan - Zonas



**ZONAS MIXTAS**

- Zona Mixta 6
- Zona Mixta 7
- Subzona Mixta 7A

**ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES**

- Zona Residencial 6

**ZONAS DE EQUIPAMIENTO**

- Zona de Equipamiento 1

**ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA**

- Zona de Infraestructura

**ZONAS ESPECIALES**

- Zona Especial 1
- Zona Especial 4
- Zona Especial 5
- Zona Especial 6

**ZONAS NO EDIFICABLES**

- Línea de Ferrocarril

**ÁREAS DE RIESGO**

- Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

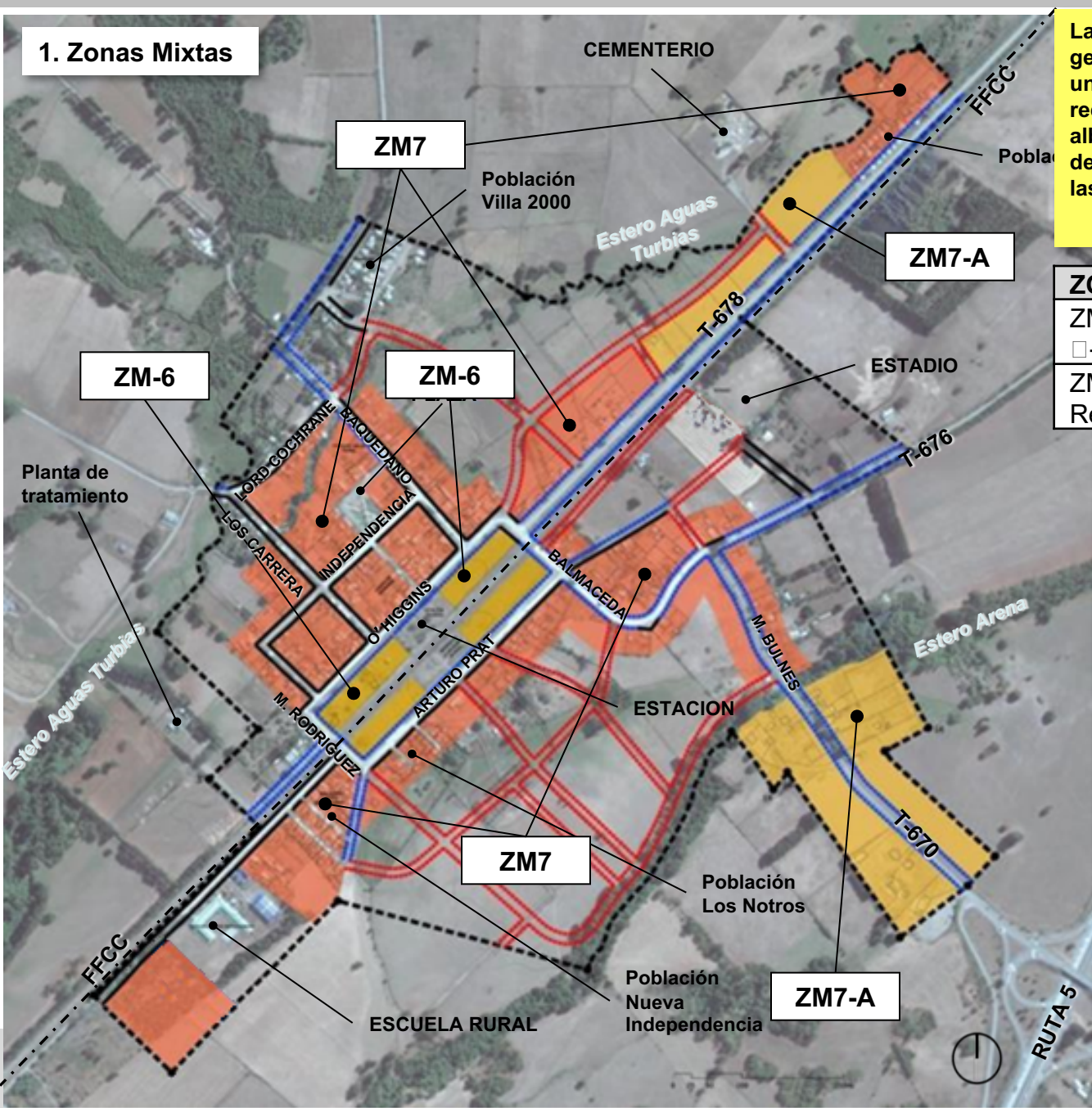


# PICHIRROPULLI: Propuesta por zonas

## 1. Zonas Mixtas

Las zonas mixtas corresponden en términos generales a aquellas áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer, o bien, proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial.

ZONAS MIXTAS
ZM-7. Zona Mixta 7 (Pichirropulli)
□ - ZM7-A. Subzona Mixta 7 A
ZM-6. Zona Mixta 6 (Sector Estación de Reumén y Pichirropulli)



RUTA 5

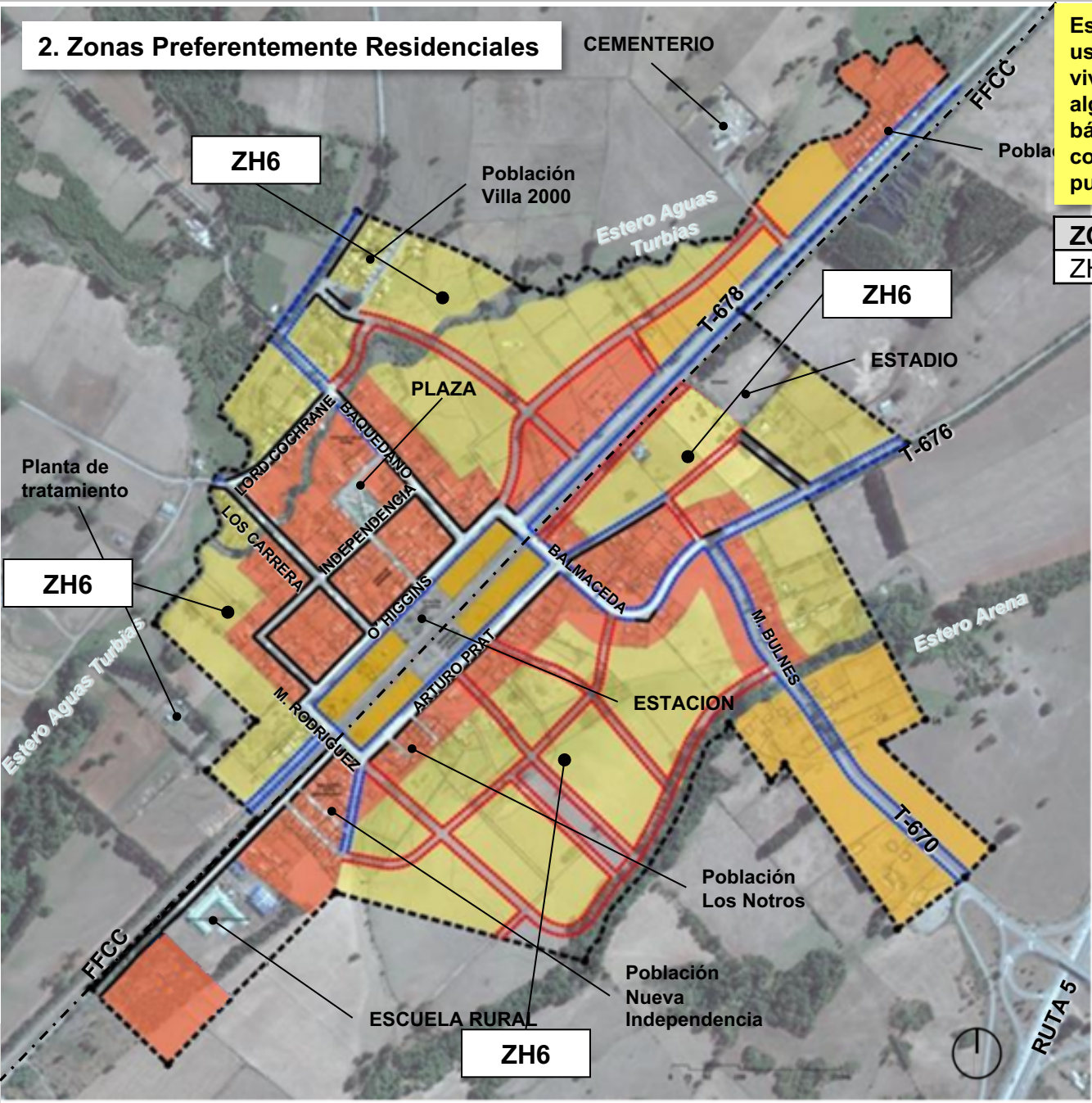


# PICHIRROPULLI: Propuesta por zonas

## 2. Zonas Preferentemente Residenciales

Estas zonas están orientadas al desarrollo de usos residenciales (principalmente, del tipo vivienda), combinados en menor grado con algunos tipos de equipamiento de tipo básico y actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales).

**ZONAS PREF. RESIDENCIALES**  
ZH-6. Zona Residencial 6 (Pichirropulli)



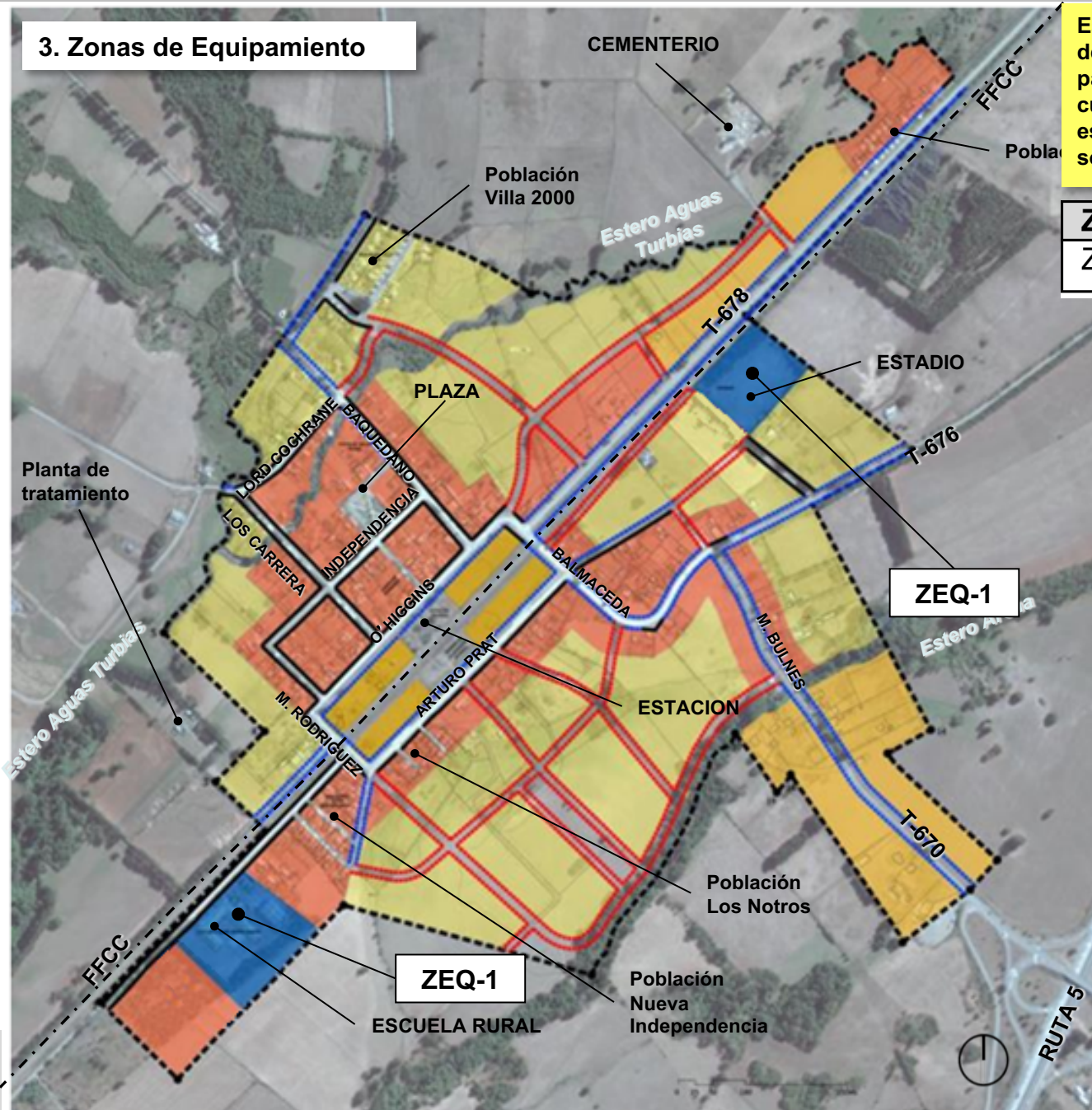


# PICHIRROPULLI: Propuesta por zonas

## 3. Zonas de Equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos: comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social

**ZONAS DE EQUIPAMIENTO**  
ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1



**ZEQ-1**

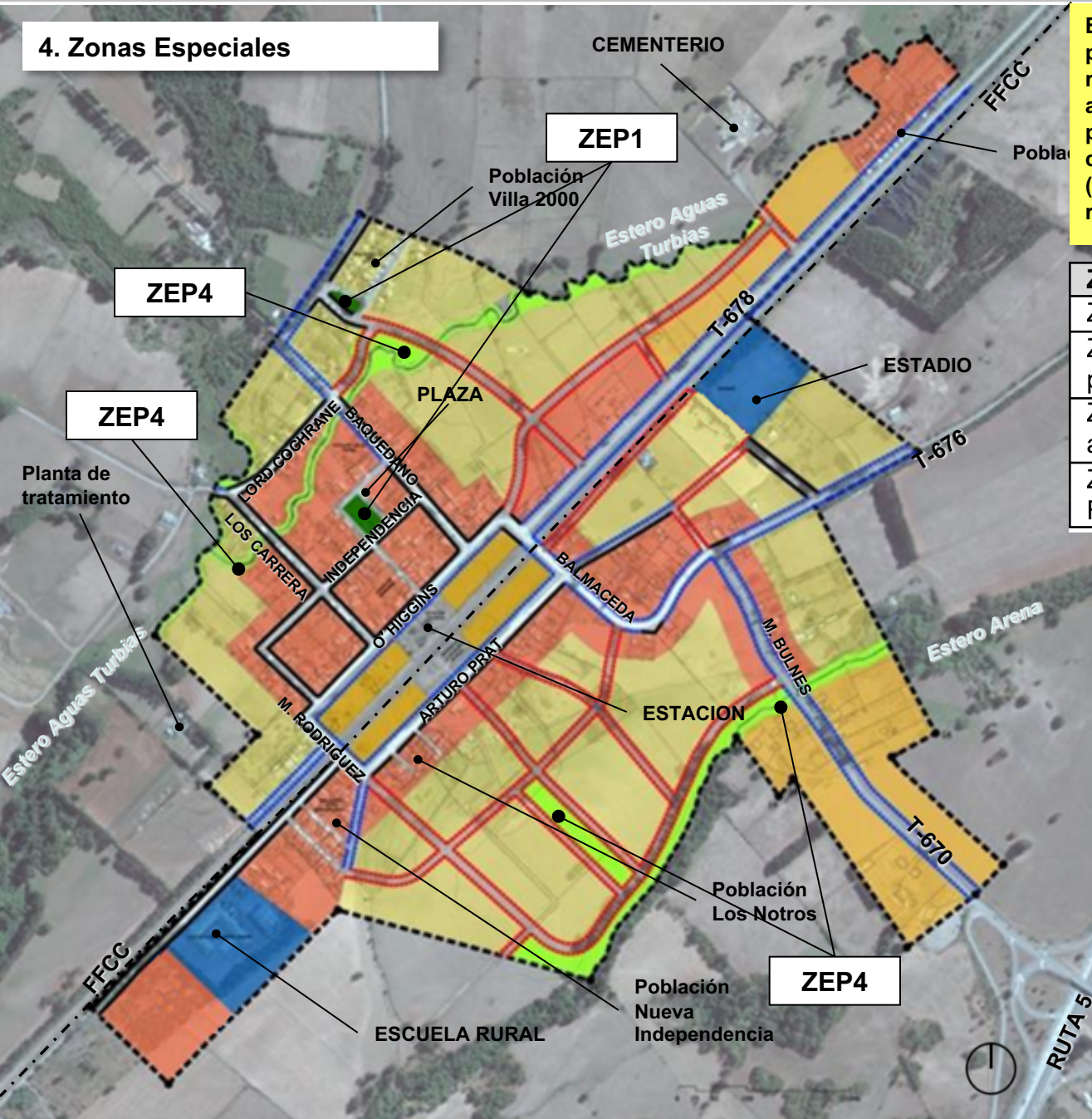
**ZEQ-1**



# PICHIRROPULLI: Propuesta por zonas

## 4. Zonas Especiales

En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponden a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.



ZONAS ESPECIALES
ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)



RUTA 5

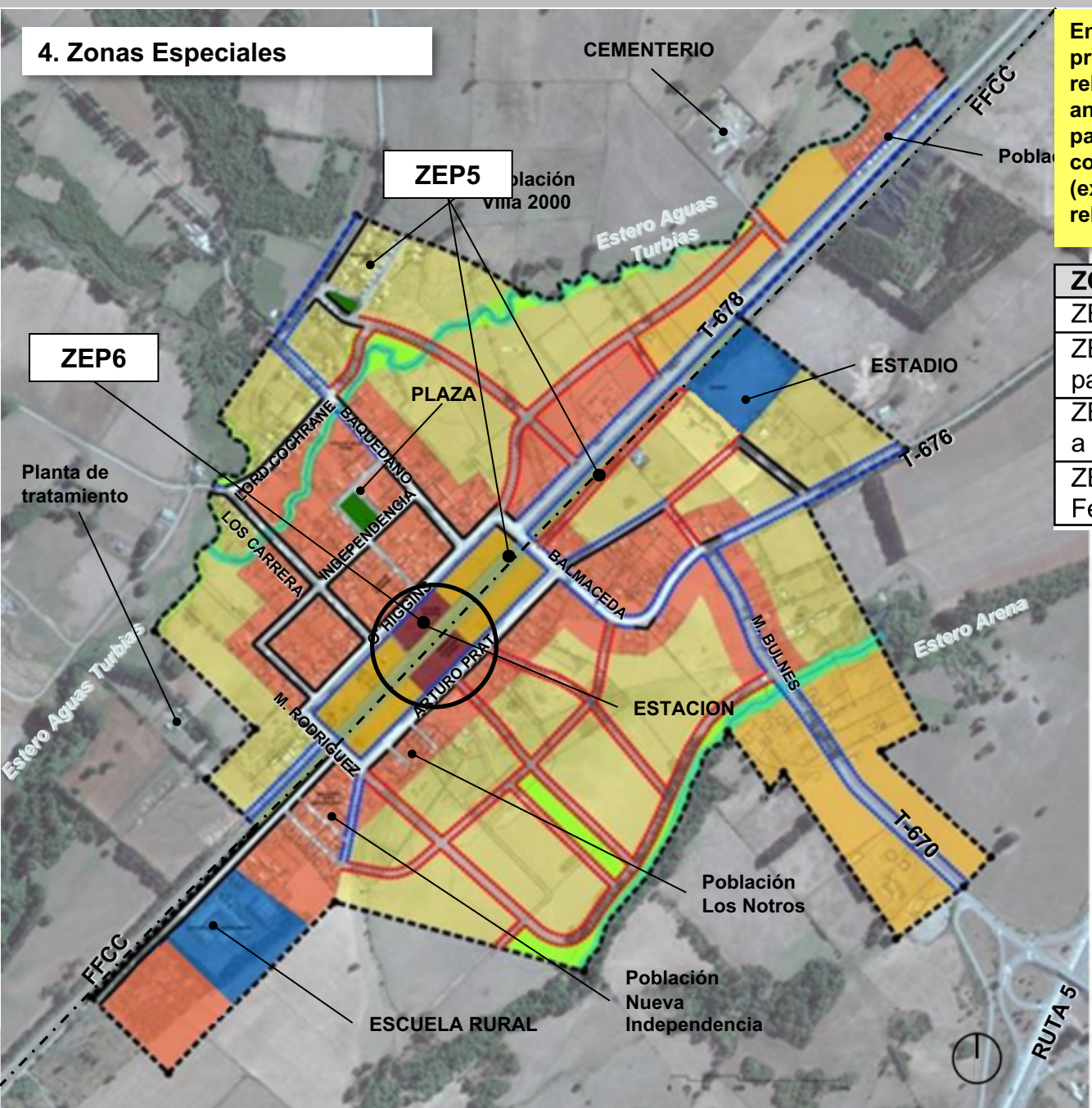


# PICHIRROPULLI: Propuesta por zonas

## 4. Zonas Especiales

En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del Plan. Estas corresponden a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

ZONAS ESPECIALES
ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas)
ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)
ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)
ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)



ZEP6

ZEP5

Planta de tratamiento

CEMENTERIO

Población Villa 2000

Estero Aguas Turbias

Población

PLAZA

ESTADIO

Planta de tratamiento

LOS CARRERA

INDEPENDENCIA

BALMACEDA

Estero Arena

ESTACION

M. RODRIGUEZ

ARTURO PRAT

Población Los Notros

Población Nueva Independencia

ESCUELA RURAL

RUTA 5



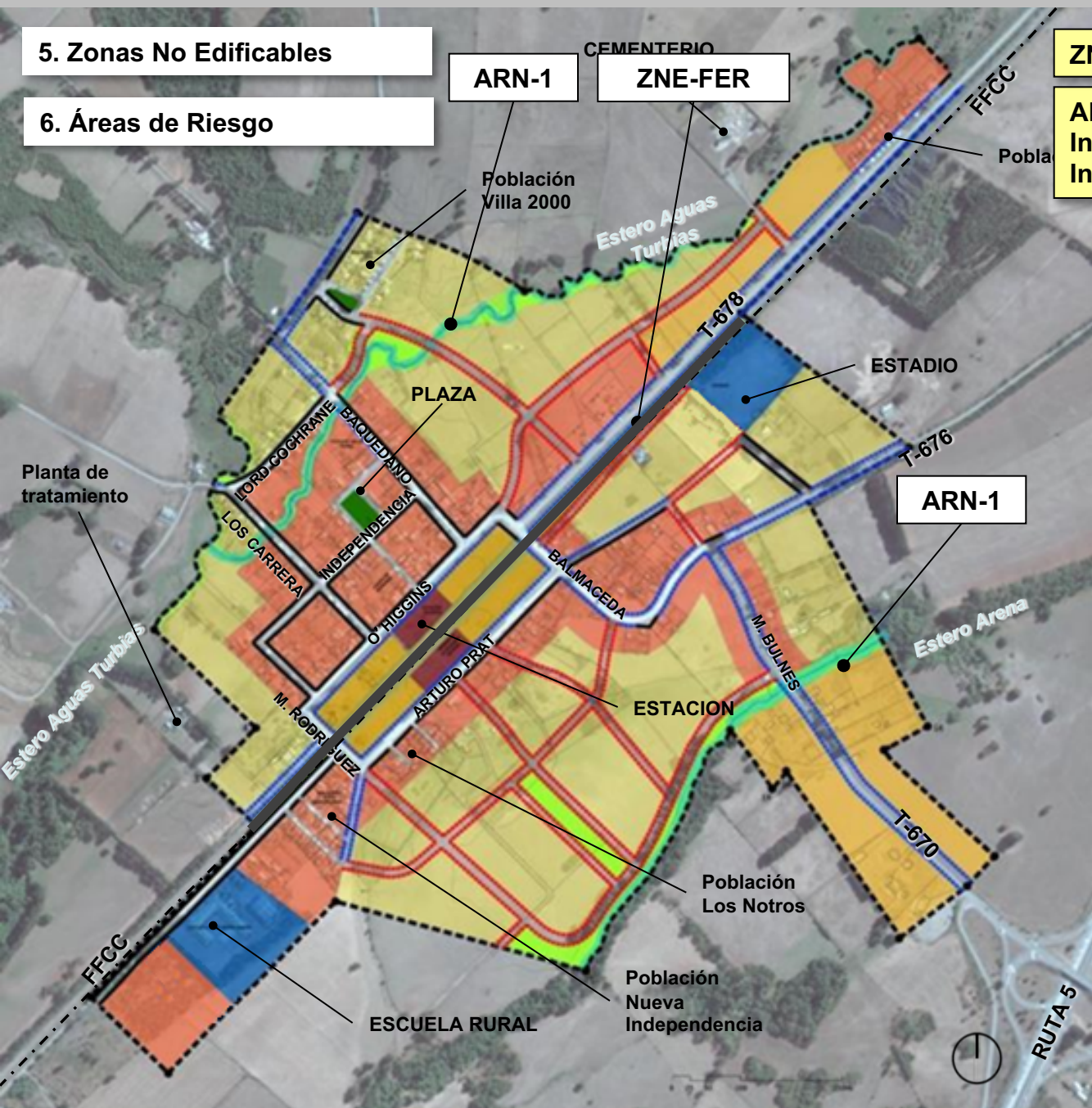
# PICHIRROPULLI: Propuesta por zonas

5. Zonas No Edificables

6. Áreas de Riesgo

ZNE-FER. Línea de Ferrocarril

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables





# PICHIRROPULLI: Proyecto del Plan - Vialidad Estructurante



## VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- Existe
- Existe con ensanche
- Apertura (nuevas vías)



## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL



## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 248 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la ciudad de Paillaco:

- Ajustar para diversas calles de la ciudad de Paillaco la clasificación vial para permitir la localización y ampliación del equipamiento:

En Paillaco se solicita:

- En atención a las facultades contenidas en el art. 2.3.1. de la OGUC y con la finalidad de permitir la localización y ampliación de equipamientos de escala menor se solicita cambiar la clasificación de “Local” a “Servicio” de las siguientes vialidades:
  - Francisco Bilbao entre los tramos Cristóbal Colón a OP 11.
  - C. Acharan entre Camilo Henríquez y Vicuña Mackenna.
  - Barros Arana entre Camilo Henríquez y Bernardo O’ Higgins.
  - Barros Arana entre Juan Pérez y Avenida 2.
  - Arturo Prat entre los tramos Juan Pérez hasta Avenida 2.
- De Local a Colectora:
  - Calle Gabriela Mistral, entre Camilo Henríquez e Independencia
  - Calle Mac Iver entre Pérez Rosales hasta Lautaro.
  - Arturo Prat entre Cristóbal Colon y Lautaro.
- De Servicio a Colectora:
  - Vicuña Mackenna en todo el tramo.
- Corregir:
  - Barros Arana entre Avenida 2 y Avenida 1 aparece “Existente” y es “Proyectada”.





## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 249 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la ciudad de Paillaco

**PAILLACO:**

Con motivo de los terrenos adquiridos por el municipio para la construcción de nuevo hospital y de acuerdo a la siguiente imagen, se solicita:



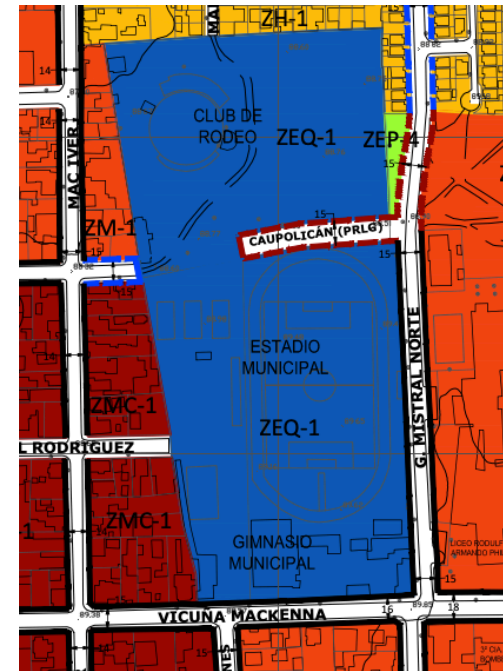
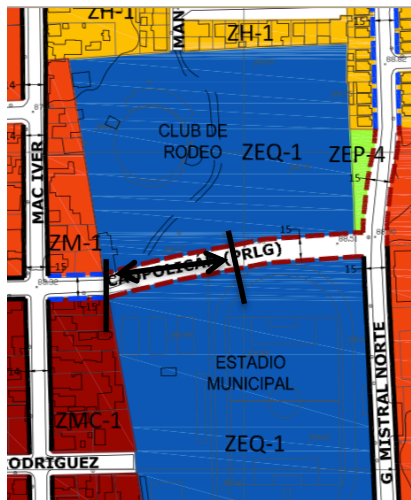
- En zona ZAP-1 colindante se solicita eliminar en Usos de Suelo permitido Actividades Productivas:
  - Industria
  - Talleres del tipo molesto
  - Almacenamiento y Grandes Depósitos
  - Bodegas del tipo molesto
- Modificar denominación de la Zona ZAP-1 por:
  - ZAP-1A
- Vialidad:
  - Prolongar calle Barros Arana hacia el sur hasta cruzar estero
- Altura Máxima: Se amplía 15 mts (4 pisos)



## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 250 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación en la Ciudad de Paillaco:

- Eliminar proyección de Calle Caupolicán en el tramo comprendido a 100 metros de la calle Gabriela Mistral Norte, hasta deslinde de predio, con el fin de dar continuidad al tránsito entre los recintos incluidos en el proyecto del Polideportivo Comunal.





## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdos N° 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 266, 267, 269, todos del 10 de Diciembre del 2018, el Concejo Municipal acoge las siguientes observaciones para las Localidades de Reumén y Pichirropulli:

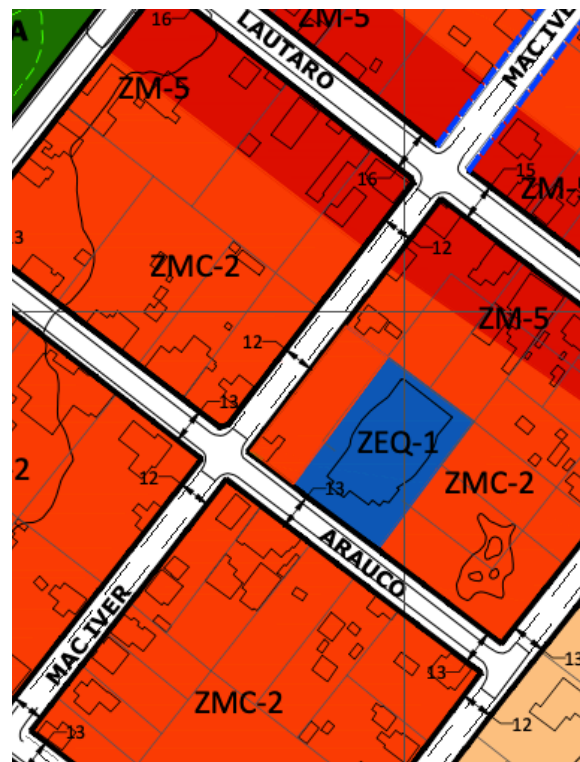
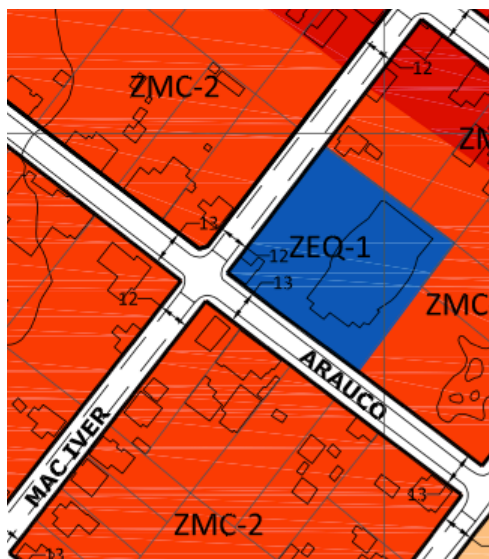
- Se elimina en el uso de suelo Equipamiento de las zonas ZM-5 y ZM-5A de Reumén y zonas ZM-7 y ZM-7A de Pichirropulli, el destino “Quintas de Recreo” por considerarse que alteran tranquilidad del sector.



## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 261, del 10 de Diciembre del 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la Localidad de Reumén:

- Corregir error en plano, ajustando deslinde de gimnasio y propiedad particular:





## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 262 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la localidad de Reumén:

- Ajustar para diversas calles de la localidad de Reumén el trazado de calles y conformación de manzanas:

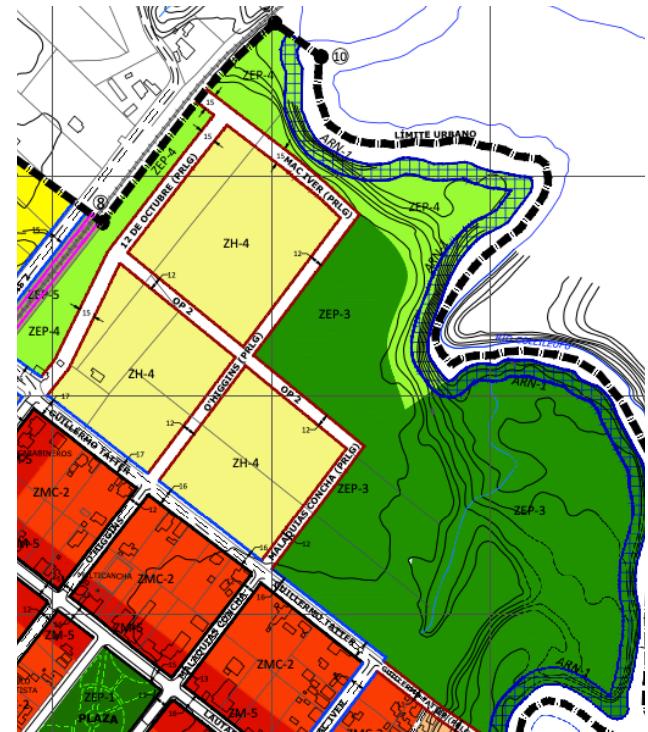
- Con la finalidad de ajustar el trazado de calles y redefinir conformación de manzanas, se solicita:
  - Modificar trazado de calle Rosario Vázquez dejando línea oficial de 20 mts en todo el tramo.
  - Modificar trazado de Calle 12 de Octubre en tramo comprendido entre calle Guillermo Tatter y Calle Arauco, dejando línea oficial de 15 mts, y en el tramo comprendido entre Calle Arauco y Calle Galvarino 14 mts.
  - Modificar trazado de Calle Camino Huichahue, entre las calles Rosario Vázquez y 12 de Octubre, dejando línea oficial de 14 mts.
- Corregir:
  - Nombre Calle Penco por “Carlos Winckler Yavar”



## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 262 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la localidad de Reumén:

- En atención al proyecto Parque Urbano se solicita eliminar diversas vialidades:

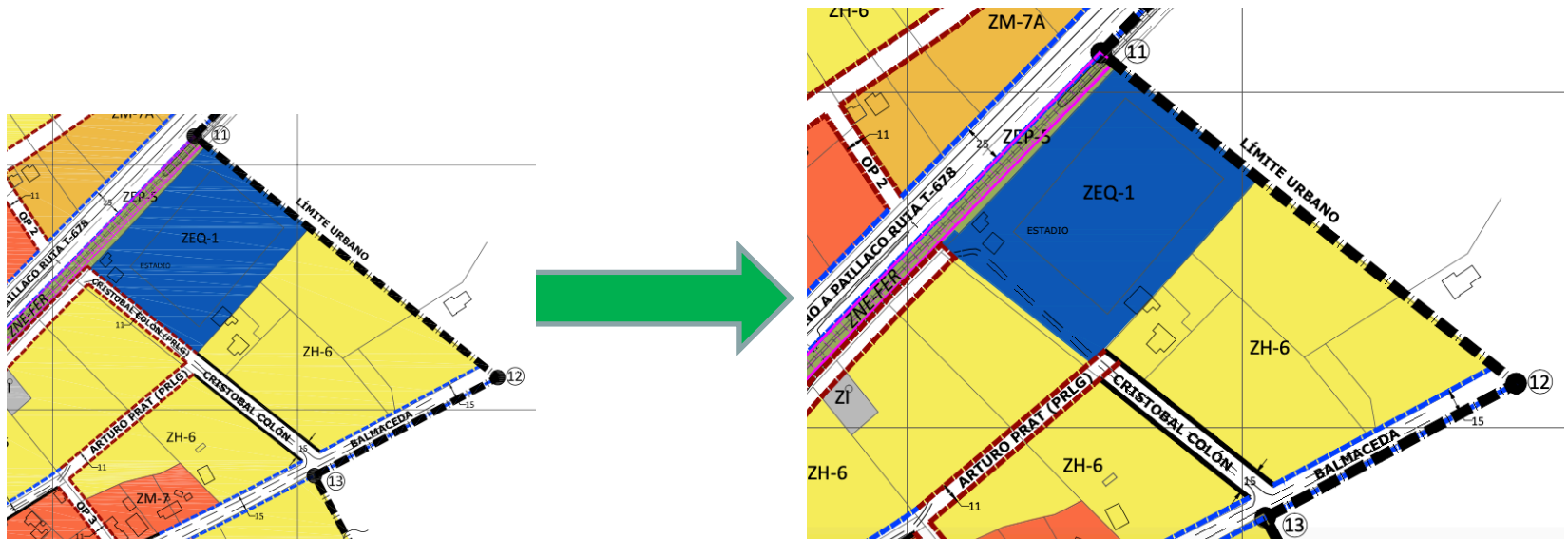




## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 276 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la localidad de Pichirropulli:

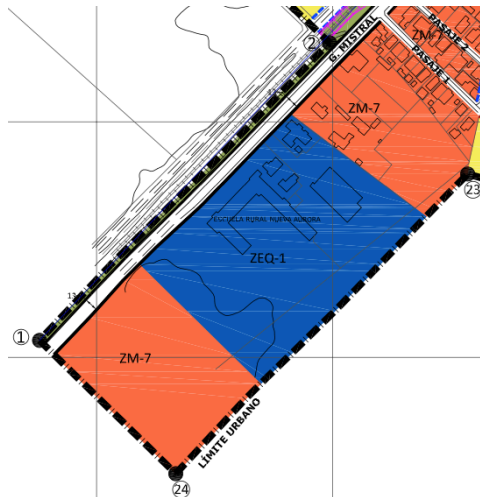
- En atención al proyecto “Construcción Estadio Municipal de Pichirropulli” se elimina proyección de Calle Colón entre Prolongación Arturo Prat y Calle NS4:



## 5. MODIFICACIONES APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL

Por Acuerdo N° 276 del 10 de Diciembre de 2018, el Concejo Municipal acoge la siguiente observación para la localidad de Pichirropulli:

- Ampliar zona ZM-7 hacia zona ZEQ-1 por constituir terrenos potenciales para acoger proyectos habitacionales:





## 6. LO QUE VIENE



## 6. LO QUE VIENE

Fecha	Actividad
Semana 1 25 al 29 de Noviembre 2019	Distribución Correspondencia – Primera Publicación para 1° Audiencia Pública
Semana 2 2 al 6 de Diciembre 2019	Segunda Publicación para 1° Audiencia Pública
Semana 2 2 al 6 de Diciembre 2019 (posterior a 2° publicación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1° Ronda de Audiencias Públicas (<u>5 y 6 de Diciembre 2019</u>)</li> <li>▪ 1° Consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (<u>6 de Diciembre 2019</u>)</li> </ul>
Semana 2 a 7 7 de Diciembre de 2019 al 7 Enero de 2020	Exposición Proyecto en Municipalidad 30 días corridos según inciso segundo art. 1.1.1 OGUC
Semana 6 30 Diciembre 2019 al 3 Enero de 2020	Primera Publicación para 2° Audiencia Pública
Semana 7 6 al 10 de Enero de 2020	Segunda Publicación para 2° Audiencia Pública
Semana 7 6 al 10 de Enero de 2020 (posterior a 2° publicación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2° Ronda de Audiencias Públicas (<u>9 y 10 de Enero 2020</u>)</li> <li>▪ 2° Consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (<u>9 de Enero 2020</u>)</li> </ul>
Semana 7 - 10 11 Enero al 27 de Enero de 2020	Recepción de Observaciones
Semana 10 27 Enero al 31 de Enero de 2020	Revisión y consolidación de Observaciones
Semana 11 3 al 8 de Febrero de 2020	Presentación Proyecto al Concejo Municipal





# I. MUNICIPALIDAD DE PAILLACO

## PROYECTO: MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

### Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil



# GRACIAS

