



**I. MUNICIPALIDAD DE PAILLAGO
REGIÓN DE LOS RÍOS**



“MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLAGO”

**Informe Ambiental Complementario en el Marco de la
Evaluación Ambiental Estratégica del Instrumento**

Agosto 2016



INFORME AMBIENTAL COMPLEMENTARIO EN EL MARCO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE PAILLACO

A) INDICE

| | |
|---|------|
| A) Índice | |
| B) Resumen ejecutivo..... | B-1 |
| C) Acerca del instrumento de ordenamiento territorial | C-1 |
| i) La identificación y descripción pormenorizada de sus objetivos, señalando sus alcances | C-1 |
| ii) La descripción pormenorizada del antecedente o justificación que determina la necesidad de su desarrollo | C-2 |
| iii) La identificación y descripción pormenorizada de su objeto | C-27 |
| iv) Su ámbito territorial y temporal de aplicación..... | C-34 |
| D) Las políticas medioambientales y de sustentabilidad que enmarcan la propuesta | D-1 |
| D.1 Política nacional de desarrollo Urbano | D-1 |
| D.2 Estrategia Regional de Desarrollo. Región de Los Ríos (2009-2019) | D-7 |
| D.3 Infraestructura Región de Los Ríos, del Bicentenario a la visión 2020. | D-8 |
| D.4 Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021 | D-10 |
| D.5 Plan los Ríos 2010-2014..... | D-11 |
| D.6 Plan para el Desarrollo Turístico de la Región de Los Ríos 2011-2014..... | D-13 |
| D.7 Plan de Desarrollo Comunal 2008-2012 (en proceso paralelo de actualización)..... | D-14 |
| E) La identificación y justificación de los objetivos ambientales, señalando sus alcances... E-1 | |
| E.1 Identificación y Descripción | E-1 |
| E.2 Relación de los objetivos ambientales con los objetivos del Plan | E-1 |
| F) La identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable considerados en su diseño y su relación con los objetivos de los mismos..... F-1 | |
| F.1 Definición de los Criterios de Desarrollo Sustentable..... | F-1 |
| F.2 Relación de los criterios con los objetivos ambientales | F-1 |
| G) Identificación y justificación de los factores críticos para la decisión | G-1 |
| G.1 Identificación y Descripción de los Factores Críticos para la decisión | G-1 |
| G.2 Marco de Evaluación Estratégica | G-1 |
| H) Diagnóstico ambiental estratégico, que incluya una descripción analítica y prospectiva del sistema territorial; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio; la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales | H-1 |
| H.1 Descripción analítica y prospectiva del sistema territorial..... | H-1 |
| H.1.1 Antecedentes generales de escala comunal | H-1 |
| H.1.2 Antecedentes generales de escala local..... | H-4 |
| H.2 Valores de Ambiente y sustentabilidad | H-16 |
| H.3 Descripción y explicación de los problemas ambientales y preocupaciones de ambiente y sustentabilidad | H-17 |
| H.3.1 Áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación | H-17 |



| | | |
|---------|--|------|
| H.3.2 | <i>Carácter e intensidad de las actividades productivas al interior del área urbana</i> | H-23 |
| H.3.3 | <i>Inmuebles de interés o valor patrimonial</i> | H-25 |
| H.4 | Identificación de los actores clave del territorio | H-48 |
| H.5 | Identificación de los potenciales conflictos socio- ambientales | H-49 |
| I) | Identificación y evaluación de opciones de desarrollo, señalando sus implicancias que cada una pueda tener sobre el medio ambiente y la sustentabilidad | I-1 |
| I.1 | Antecedentes para la evaluación de las opciones de desarrollo | I-1 |
| I.1.1 | <i>factores críticos de Decisión materia de evaluación</i> | I-1 |
| I.1.2 | <i>Criterios de sustentabilidad materia de evaluación</i> | I-1 |
| I.1.3 | <i>Objetivos ambientales materia de evaluación</i> | I-2 |
| I.2 | Alternativas de estructuración territorial evaluadas | I-2 |
| I.2.1 | <i>Metodología de evaluación</i> | I-2 |
| I.2.2 | <i>Definición y evaluación de las opciones de desarrollo:</i> | |
| I.2.2.1 | <i>Localidad de Paillaco</i> | I-4 |
| I.2.3 | <i>Definición y evaluación de las opciones de desarrollo:</i> | |
| I.2.3.1 | <i>Localidad de Reumén</i> | I-16 |
| I.2.4 | <i>Definición y evaluación de las opciones de desarrollo:</i> | |
| I.2.4.1 | <i>Localidad de Pichirropulli</i> | I-28 |
| I.3 | Selección y evaluación de la Alternativa final por localidad | I-39 |
| I.3.1 | <i>Caso Paillaco</i> | I-39 |
| I.3.2 | <i>Caso Reumén</i> | I-41 |
| I.3.3 | <i>Caso Pichirropulli</i> | I-43 |
| J) | Los resultados de la coordinación y consulta a los órganos de la administración del Estado, identificando a los convocados y a aquellos que efectivamente participaron en el proceso de aplicación de la EAE, la forma en que se desarrollo dicha evaluación y consulta, una síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes, una síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del anteproyecto del instrumento, y la indicación de aquellos que fueron desestimados y el fundamento de su exclusión | J-1 |
| J.1 | Identificación de actores convocados y aquellos que efectivamente participaron | J-1 |
| J.2 | La forma en que se desarrolló dicha evaluación y consulta | J-8 |
| J.3 | Síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por parte de los Órganos de la Administración del Estado participantes | J-14 |
| J.4 | Síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del anteproyecto del instrumento y la indicación de aquellos fueron desestimados y el fundamento de su exclusión | J-26 |
| J.5 | Ponencias realizadas en el marco de las tres reuniones con los órganos de la Administración del Estado | J-33 |
| K) | Los resultados de la instancia de participación ciudadana efectuada, incluyendo una síntesis de las principales observaciones realizadas y una respuesta razonada en lo pertinente, que podrá ser común para las que planteen cuestiones similares en cuanto a su fondo | K-1 |
| L) | Identificación de los indicadores de seguimiento señalando las medidas propuestas por el informe ambiental al instrumento de planificación territorial | L-1 |
| L.1 | Antecedentes para la definición del plan de seguimiento | L-1 |
| L.1.1 | <i>Paillaco</i> | L-1 |
| L.1.2 | <i>Reumén</i> | L-2 |
| L.1.3 | <i>Pichirropulli</i> | L-4 |
| L.2 | Plan de seguimiento | L-5 |

Anexo

Documentación y cuestionarios de los Órganos de la Administración del Estado



B. RESUMEN EJECUTIVO

El mandato entregado por las bases de licitación del estudio, señaló la voluntad de estudiar tres de los asentamientos más importantes del territorio actualmente integrados como áreas urbanas. Estos asentamientos corresponden a Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Siendo así, el instrumento de planificación que se somete a evaluación ambiental estratégica, responderá respecto de las decisiones de planificación de escala urbana local, para las tres localidades antes señaladas, del proceso de participación que se ha desarrollado a objeto de validar las decisiones de planificación incorporadas, del proceso de evaluación de las alternativas, hasta la definición del anteproyecto.

i. La identificación y descripción pormenorizada de sus objetivos señalando sus alcances

El objetivo general que enmarca la modificación del plan regulador de Paillaco corresponde al siguiente:

- Cautelar una adecuada gestión del suelo urbano, generando niveles apropiados de infraestructura, propendiendo a mitigar los conflictos urbanos a través de la consideración de las necesidades territoriales que demanden las distintas actividades urbanas y usos del suelo asociados, incrementando las condiciones de habitabilidad de sus habitantes al dotarlas de espacios públicos y áreas verdes e incrementando el valor de su patrimonio cultural.

Por su parte, los objetivos específicos por localidad vienen a ser los siguientes:

Localidad de Paillaco

- Integrar las nuevas áreas de expansión urbana con el centro de la ciudad y mejorar su acceso desde las vías interurbanas
- Admitir usos de suelo vinculados a la infraestructura sanitaria al interior del área urbana (incluida el área de expansión).
- Potenciar los usos de suelo de equipamientos comerciales y de servicios en el centro de la localidad.
- Proteger los inmuebles de valor arquitectónicos
- Establecer en el borde de la Ruta 5 zonas que admitan una mayor diversidad de usos de suelo, que permitan el desarrollo de servicios y/o actividades asociadas a esta vía, como a su vez, la habilitación de conjuntos residenciales
- Redefinir zonas de usos exclusivos de equipamientos, con el objetivo de flexibilizar sus normas de usos de suelo, adecuándolas a las transformaciones de estas actividades y los requerimientos de la localidad
- Establecer zonas con usos preferentes de actividades productivas en los bordes del área urbana de la localidad, asociada a los corredores de la Ruta 5 y ruta 206, favorecidas por la accesibilidad y disponibilidad de suelo.
- Consolidar las áreas verdes existentes e integración con el sistema de espacios públicos de la localidad
- Mejorar la integración de espacios públicos y construcciones significativas en el centro de la localidad: Plaza, Estación, sector comercial.
- Transformar lagunas de extracción de áridos en parques urbanos

Localidad de Reumén

- Facilitar en el interior del área urbana vigente los usos de suelo para acoger la ocupación de los terrenos disponibles, para el desarrollo de usos residenciales, adecuadamente equipados.
- Definir las áreas de crecimiento urbano, debidamente conectadas, con el fin de aumentar la disponibilidad de suelo urbano asequible para el desarrollo residencial
- Reconocer 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 Collielufu como un área verde relevante para la localidad.
- Definir un espacio público significativo para la localidad en el sector de la estación.
- Integrar los equipamientos relevantes de la localidad a través del sistema de espacios públicos.
- Procurar la protección de elementos arquitectónicos significativos, como la iglesia y la estación.



Localidad de Pichirropulli

- 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.
- Incorporar dentro del área urbana terrenos de propiedad municipal, asociados a equipamientos.
- Reconocer la plaza existente en la localidad y su entorno de construcciones aledañas, como parte del espacio público, además de propiciar su integración al sector de la ex estación.
- Definir 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.

ii. **La descripción pormenorizada del antecedente o justificación que determina la necesidad de su desarrollo**

Es necesario no perder de vista que:

- Se trata de una modificación del instrumento de planificación urbana vigente. El Plan Regulador Comunal vigente, fue aprobado el año 2007 para el caso de Paillaco, y las dos localidades que forman parte del análisis poseen sólo un límite urbano definido hace más de 50 años (1961-1972 respectivamente), sin normas urbanas en su interior.
- La comuna de Paillaco, para el Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en el año 2002 por el Instituto Nacional de Estadísticas, contaba con un 51% de población urbana y un 49% de población rural, totalizando una población de 19.237 habitantes. Por lo tanto, estamos hablando de áreas urbanas medidas y acotadas.
- La demanda puntual para el caso de la comuna, especialmente su capital Comunal, fue la necesidad de abordar aspectos derivados de la infraestructura sanitaria y los territorios operacionales de la empresa Sanitaria que presta servicio en el área de concesión de la comuna. De la misma forma, abordar la caducidad de Usos de suelo (por su falta de ajuste a la normativa urbana vigente) definidos en el Plan Regulador Comunal vigente, como así también, adecuar las normas urbanas a fin de facilitar y potenciar un uso más adecuado del suelo urbano que ya cuenta con dotación de servicios básicos.

iii. **La identificación y descripción pormenorizada de su objeto**

La modificación del plan regulador comunal de Paillaco tiene por objeto entregar una herramienta eficaz a la autoridad comunal, para orientar en forma armónica y equilibrada el desarrollo urbano presente en la comuna. Para ello, se requirió el desarrollo del estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal que cumpla el objetivo de reemplazar el Plan Regulador vigente desde el año 2007.

El objeto del instrumento posee una traducción territorial y un ámbito de aplicación normativa propios de un instrumento de planificación de nivel comunal, los que a grandes rasgos, se vinculan con los siguientes componentes que son comunes a los planes reguladores comunales:

- Definición del **límite urbano**.
- Propuesta de **zonificación y normas urbanísticas asociadas** dentro de las áreas urbanas, debidamente diferenciadas por tipos de zonas (zonas mixtas, preferentemente residenciales, de equipamientos, infraestructura, etc.)
- Propuesta de **vialidad estructurante**, relacionada con las calles o avenidas existentes que son claves para la conectividad del área urbana propuesta, con sus respectivos ensanches (de ser necesario), junto con la propuesta de nuevas vías.

iv. **Su ámbito territorial y temporal de aplicación**

Los Planes Reguladores Comunales tienen como parte de su ámbito de acción la definición del Límite Urbano Comunal. En el caso de existir un Plan Regulador Intercomunal (PRI) sobre el instrumento de planificación comunal, es el primero quien está facultado para establecer las áreas o zonas de extensión urbana, a las cuales se debe someter el plan de nivel comunal. En el caso del Plan Regulador Comunal de Paillaco, dado que en la actualidad no encuentra vigente un PRI, es el instrumento de planificación comunal el facultado para fijar y ampliar el área urbana comunal como decisión propia.

En general, y respecto del ámbito temporal de aplicación, se estima para la modificación del plan regulador de Paillaco un horizonte de planificación de 20 años.



D. LAS POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN EL PLAN QUE SE PRETENDE IMPLEMENTAR

Los elementos utilizados para la formulación del plan, específicamente para el desarrollo del diagnóstico del área de estudio. Posteriormente, se indica cual es la forma de incorporación de uno de los instrumentos que está vinculado con el diseño del presente plan.

- D.1. Política Nacional de desarrollo Urbano
- D.2 Estrategia Regional de Desarrollo. Región de Los Ríos (2009-2019)
- D.3 Infraestructura Región de Los Ríos, del Bicentenario a la visión 2020.
- D.4 Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021
- D.5 Plan los Ríos 2010-2014
- D.6 Plan para el Desarrollo Turístico de la Región de Los Ríos 2011-2014
- D.7 Plan de Desarrollo Comunal 2008-2012 (en proceso paralelo de actualización)

E. OBJETIVOS AMBIENTALES

La descripción de los objetivos ambientales y su relación con los problemas o preocupaciones de ambiente y sustentabilidad se presentan continuación.

| DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y RELACION CON LOS PROBLEMAS Y/O PREOCUPACIONES DE AMBIENTE Y SUSTENTABILIDAD | | |
|--|--|--|
| Objetivo ambiental | Problema y/o preocupación de ambiente y sustentabilidad | |
| Potenciar la integración y creación de áreas verdes | baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes en las localidades estudiadas, respecto de su número y distribución, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo | dotación y superficie de áreas verdes y/o espacios públicos, número y distribución condiciones naturales son favorables para la determinación de áreas verdes |
| Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Conflicto socioambiental con actividades productivas molestas dentro y fuera del límite urbano | Identificación de carácter productivo molesto Identificación de conflictos observados por la operación de actividades productivas en la actualidad Identificación de pozos lastreros en abandono para su transformación o recuperación al uso urbano |
| Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Potencial Pérdida del patrimonio cultural | Valoración y evaluación de edificios y la catalogación dentro de esta categoría de conservación |

Fuente: Elaboración propia

En virtud de lo anterior, los objetivos ambientales vienen a ser los siguientes:

- *Objetivo ambiental 1:* Potenciar la integración y creación de áreas verdes.
- *Objetivo ambiental 2:* Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo.
- *Objetivo ambiental 3:* Integrar inmuebles de conservación histórica como parte del patrimonio cultural.

F. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Los criterios de desarrollo sustentable que surgen del marco del proceso de decisión vienen a ser los siguientes:



| DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD Y SU RELACIÓN CON VALORES PREOCUPACIONES O PROBLEMAS DE SUSTENTABILIDAD | | |
|---|---|---|
| Criterio de desarrollo sustentable | Valores preocupaciones o problemas de sustentabilidad | Descripción |
| Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | áreas verdes, espacio público y equipamientos básicos en las unidades territoriales de análisis | Nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación, nuevos equipamientos básicos y complementarios para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local. |
| | Compatibilidad, conflicto con usos residenciales predominantes | Zonas de actividades productivas predominantemente inofensivas de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local. |
| Resguardo del ámbito patrimonial | Elementos de valor cultural patrimonial en la comuna | Nuevos inmuebles de conservación histórica en los asentamientos resguardando así el patrimonio histórico que permitiría diversificar la base económica y con ello su revitalización. |

Fuente: Elaboración propia

G. FACTORES CRITICOS PARA LA DECISIÓN

Los factores críticos para el caso de la modificación del plan regulador de Paillaco vienen a ser los siguientes:

Descripción de los factores críticos y relación con los objetivos ambientales

| FCD | Descripción | Relación con cada objetivo ambiental |
|---|--|--|
| 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | (1) Conocer usos de suelo relevantes desde la perspectiva ambiental en las localidades, como la superficie de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación y equipamientos complementarios en relación a la superficie urbana vigente como respecto de la superficie urbana a planificar | <i>Potenciar la integración y creación de áreas verdes</i> |
| | (2) Conocer la situación de las actividades productivas, su localización y su convivencia con las áreas predominantemente residenciales, identificar conflictos. | <i>Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo</i> |
| 2. Protección del patrimonio cultural | Evaluar los inmuebles que hoy no cuentan con categoría de conservación en las localidades | <i>Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido</i> |

Marco de Evaluación Estratégica

Está constituido por los Factores Críticos de decisión que mediante los descriptores e indicadores permitirán más tarde la evaluación. Para efecto del presente instrumento el marco de evaluación estratégica es el siguiente:



Marco de evaluación Estratégico Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco

| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | |
|---|--|
| Objetivo: identificar carencia o baja dotación de áreas verdes y espacios públicos | |
| Tema ambiental | Indicador |
| áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación | - Estimación de superficie destinada a área verde y localización - Superficie destinada a equipamientos complementarios a las áreas verdes (deporte) |
| Objetivo: identificar carácter e intensidad de las actividades productivas | |
| Tema ambiental | Indicador |
| carácter e intensidad de las actividades productivas al interior del área urbana | - Estimación de superficie destinada a actividades productivas y localización - Identificación de conflictos con las actividades productivas actuales - Identificación de actividades productivas cesadas para su reconversión |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | |
| Objetivo: identificar e integrar inmuebles de interés o valor patrimonial | |
| Tema ambiental | Indicador |
| inmuebles de interés o valor patrimonial | - Elaboración de fichas de valoración de inmuebles patrimoniales |

H. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

En síntesis, el diagnóstico ambiental estratégico versa sobre los siguientes elementos:

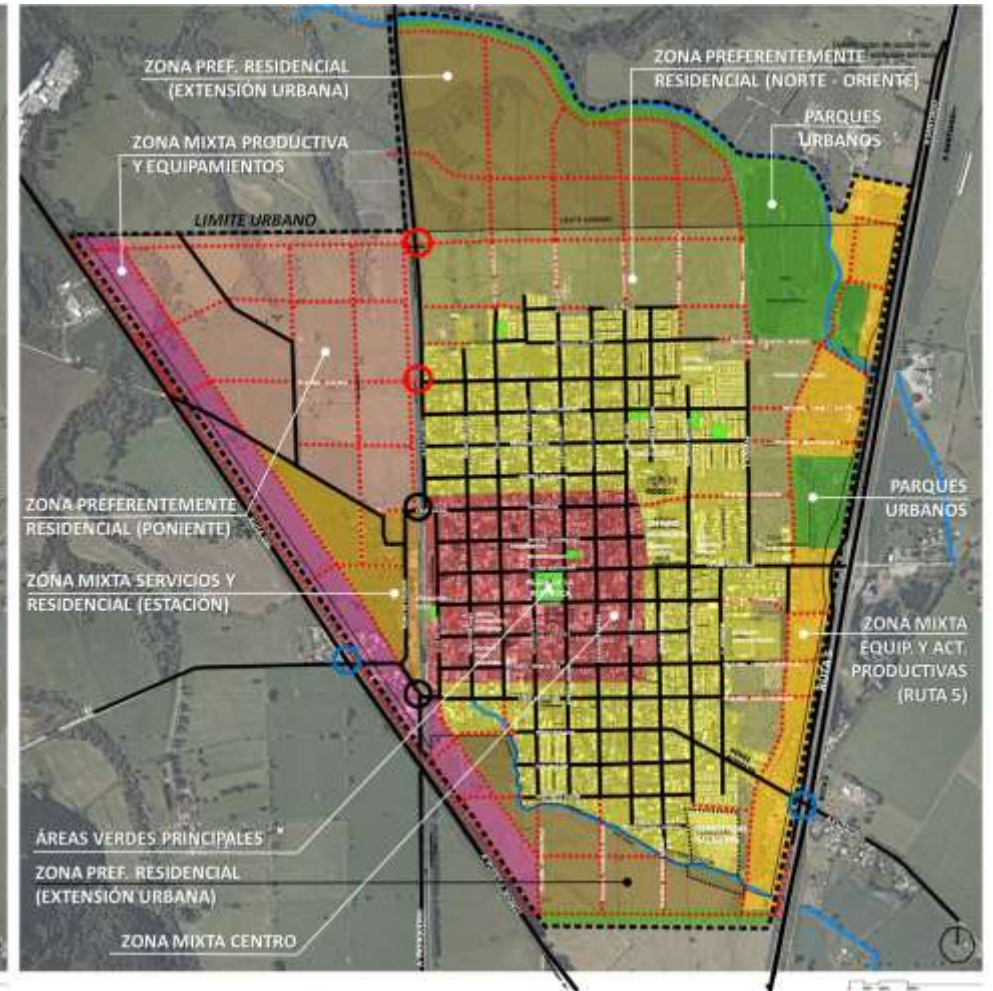
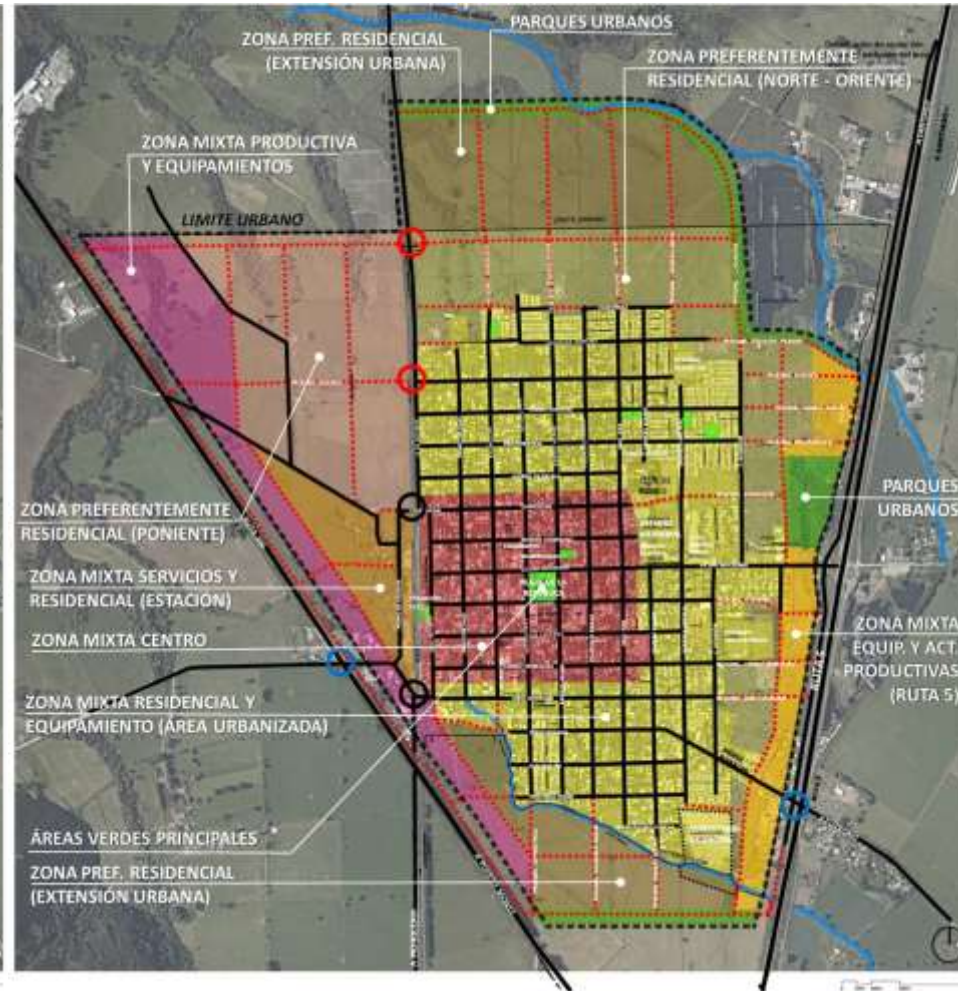
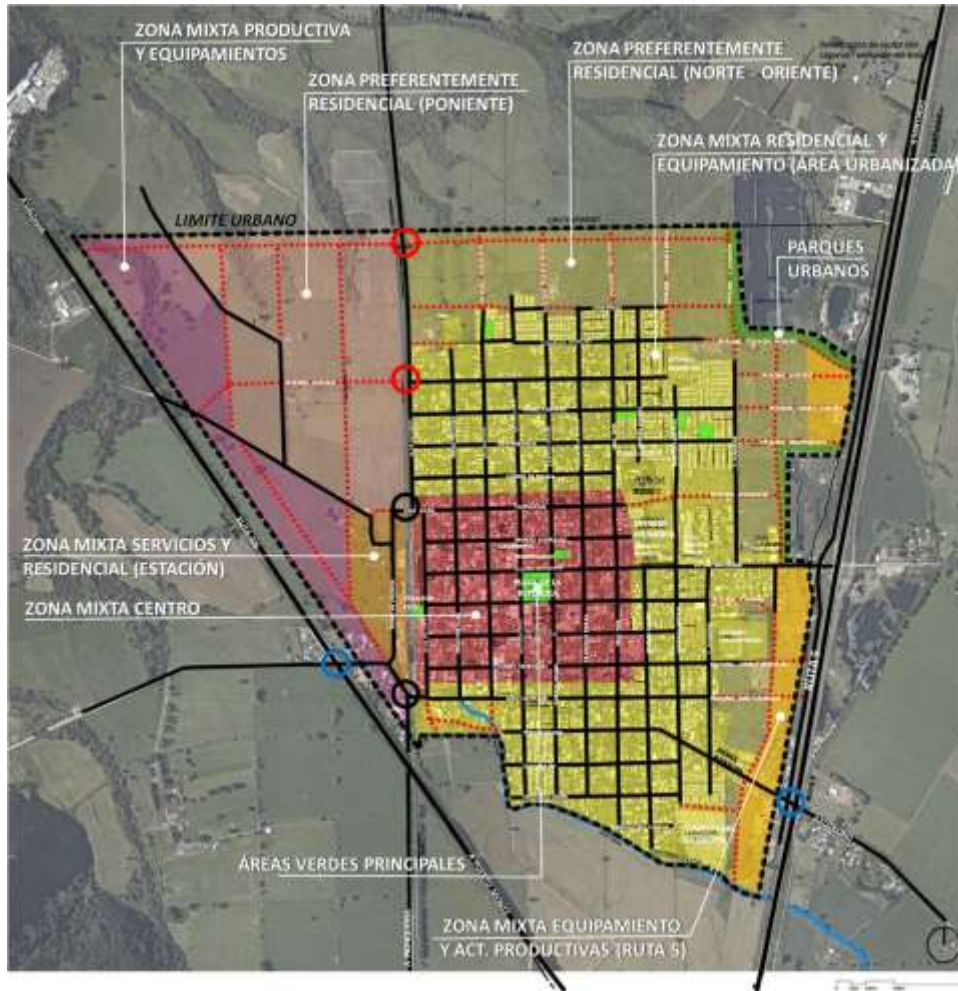
| Problema y/o preocupación de ambiente y sustentabilidad | Descripción | Relación con objetivo ambiental |
|---|---|---|
| 1. Carencia de áreas verdes y espacios públicos en las tres localidades materia de evaluación | Baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes en las localidades estudiadas, tanto respecto de su número y distribución, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo | Se relaciona con el objetivo ambiental: Potenciar la integración y creación de áreas verdes |
| 2. Conflicto socioambiental con actividades productivas molestas dentro y fuera del límite urbano | Actividades productivas en operación han sido relevadas por la comunidad como molestas, se ubican tanto fuera como dentro del límite urbano. Estos usos en conjunto con otros de menor impacto en la localidad ocupan una superficie 5.9 ha, 1.5% respecto del total del área urbana. Actividad productiva (pasivo) en la localidad de Paillaco, de minería no metálica de extracción de áridos de pozo donde hoy hay lagunas. Las condiciones que mantiene el borde de la localidad en contacto con la ruta 5 sur, hacen impensable que el desarrollo urbano considere estas áreas al interior de su límite urbano. Al menos para la localización de usos de suelo de carácter residencial dichos suelos constituyen más bien un riesgo a un futuro asentamiento que una oportunidad. | Se relaciona con el objetivo ambiental: Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo |
| 3. Potencial Pérdida del patrimonio cultural | No existen inmuebles de conservación declarados por los instrumentos de planificación vigentes, solo existe un monumento histórico, en circunstancias que la valoración de los edificios permitió la catalogación de varios de ellos dentro de esta categoría de conservación | Se relaciona con el objetivo ambiental: <i>Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido</i> |

I. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO Y SUS IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD



Definición y Evaluación de las alternativas: Localidad de Paillaco

| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha |
|---|--|--|
|---|--|--|





Evaluación de opciones de desarrollo Paillaco

| FCD | OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | OD 2: Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur | | OD 3: Escenario Máximo: incorporación del borde de las rutas y lagunas. | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | Riesgos | Oportunidades | Riesgos | Oportunidades | Riesgos | Oportunidades | |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | Si bien plantea integrar áreas verdes en el área urbana contigua a los pozos de extracción, no indica la integración de áreas verdes para el resto del territorio urbano, como tampoco un sistema de áreas verdes. | <p>– Zona Mixta Centro</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. – Áreas Verdes (plazas y parques) ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ plantea la creación de franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción | Si bien plantea integrar áreas verdes no se plantea como un sistema de áreas verdes. | <p>– Zona Mixta Centro</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. – Áreas Verdes (plazas y parques) ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ plantea la creación de franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción ○ mantiene como parte del área urbana la laguna (ex pozo de extracción de áridos), localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de consolidarla como un parque urbano. ○ plantea franjas de áreas verdes asociadas a corredores viales propuestos, en los extremos de las zonas de extensión urbana norte y sur. El objetivo es delimitar el área de extensión de la ciudad, actuando como una franja de transición con el área rural. | No se observan | <p>– Zona Mixta Centro</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. – Áreas Verdes (plazas y parques) ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. ○ define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. ○ conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. – Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5) ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. – Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) ○ Se busca establecer una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). – Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206) ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. – Zona preferentemente residencial (Expansión Urbana) ○ Se plantean usos principalmente residenciales, junto con equipamientos complementarios, que permitan servir a las nuevas áreas urbanas. A la vez se persigue excluir el desarrollo de actividades productivas. – Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5) ○ Se extiende la zona hacia el sur del límite urbano vigente, en el sector de extensión urbana sur. ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. Esta zona es delimitada por la definición de una nueva vía, conformado una franja de norte a sur, paralela a la ruta. – Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) ○ Se amplía esta zona hacia el poniente respecto aprovechando la disminución de la franja destinada al desarrollo de actividades productivas. ○ Se persigue identificar en una misma zona el sector de la Estación de Paillaco y los terrenos localizados al poniente de la línea del ferrocarril. Esto con objeto de regularizar estos terrenos y compatibilizar los usos de suelo existentes, que van desde usos residenciales hasta productivos. ○ Se busca establecer una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). – Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206) ○ Esta zona se amplía hacia el sur, ocupando el frente hacia la ruta 206 asociada a la zona extensión urbana propuesta. ○ En el área al norte del acceso a la ruta 206 se reduce la franja de esta zona mixta (respecto a lo planteado en la Alternativa 1), con el fin de favorecer el desarrollo mixto al interior (equipamiento y residencial), hacia el sector de la Estación. ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. – Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana) ○ Se plantean usos principalmente residenciales, junto con equipamientos complementarios, que permitan servir a las nuevas áreas urbanas. A la vez se persigue excluir el desarrollo de actividades productivas. – Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5) ○ Se extiende la zona hacia el borde de la Ruta 5, hasta su caletera, eliminado el área rural existente en la actualidad por la aplicación del PRC vigente. ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. – Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5) ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. – Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206) ○ Esta zona se amplía hacia el borde de la Ruta 206, considerando la habilitación de una vía caletera, en el costado del límite urbano propuesto. ○ Se reduce el ancho de la zona a lo largo de la ruta 206, propiciando el aumento del tamaño de las zonas residenciales localizadas al interior del sector poniente del área urbana. ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– Zona Mixta Centro</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– Zona Mixta Centro</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– Zona Mixta Centro</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. |



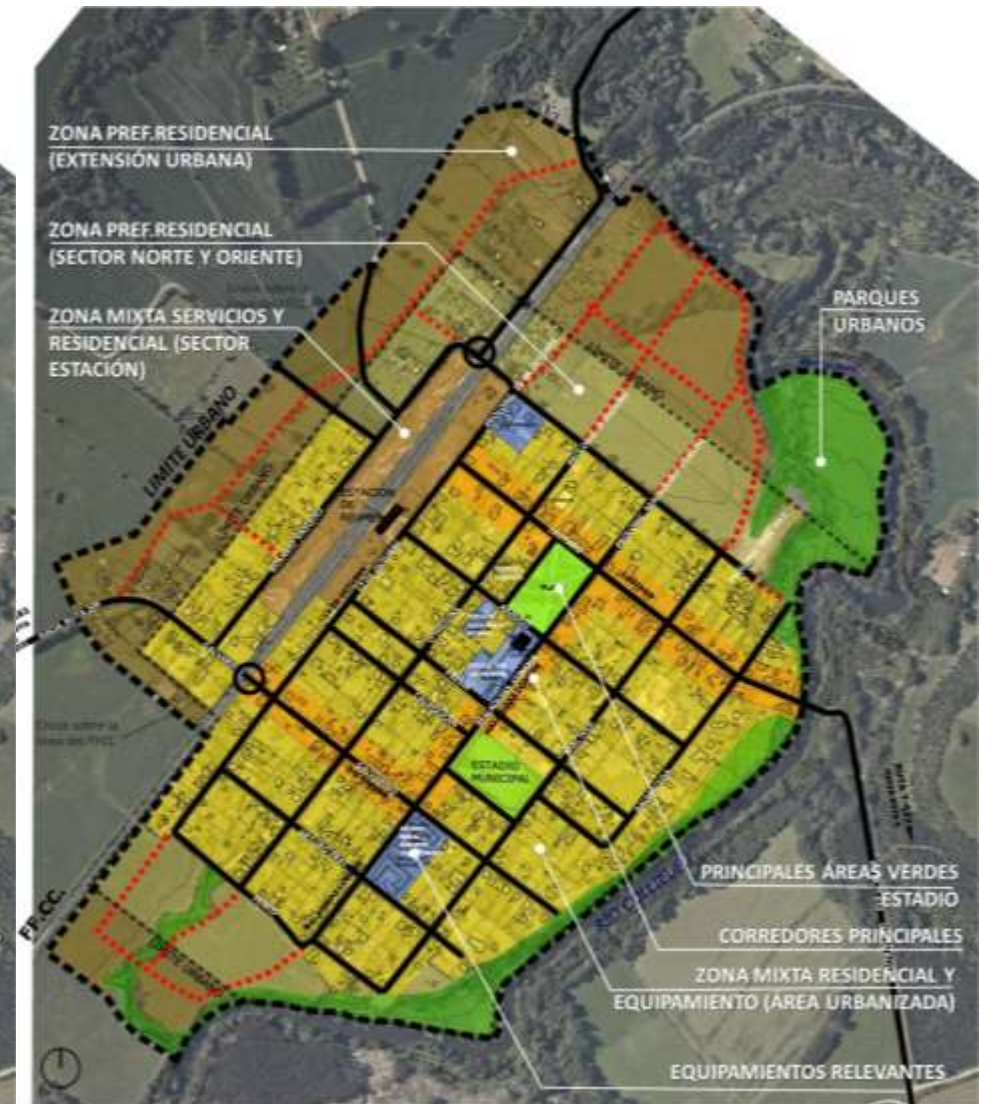
Lo expresado anteriormente, se traduce a nivel de superficies propuestas para cada alternativa en Paillaco en lo siguiente:

| 1. PAILLACO | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por PRC (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|--|---|--|
| Alternativa 1 | 371,0 | 369,9 | 8,1 | 2,2 | 5,9 | 368,5 | 36,9 | 93,1 | 56,2 | -60,4 |
| Alternativa 2 | 457,0 | | 23,6 | | 21,4 | 971,9 | 37,0 | | 56,1 | -60,2 |
| Alternativa 3 | 526,0 | | 42,9 | | 40,7 | 1848,0 | 31,1 | | 62,1 | -66,6 |



Definición y Evaluación de las alternativas: Localidad de Reumén

| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente Área Urbana: 109,1 Ha |
|--|---|---|
|--|---|---|





Evaluación de opciones de desarrollo Caso Reumén

| FCD | | OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | OD 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur | | OD 3: Escenario máximo: regulación del crecimiento al poniente | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|---|--|--|
| | | Riesgo | Oportunidad | Riesgo | Oportunidades | Riesgo | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> o Reconocer la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propiciar la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Definir el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collielleufu. | Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collielleufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collielleufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. o Se plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collielleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen |



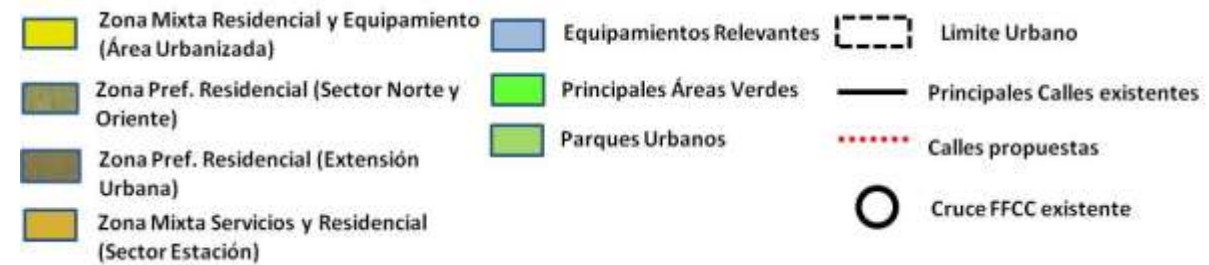
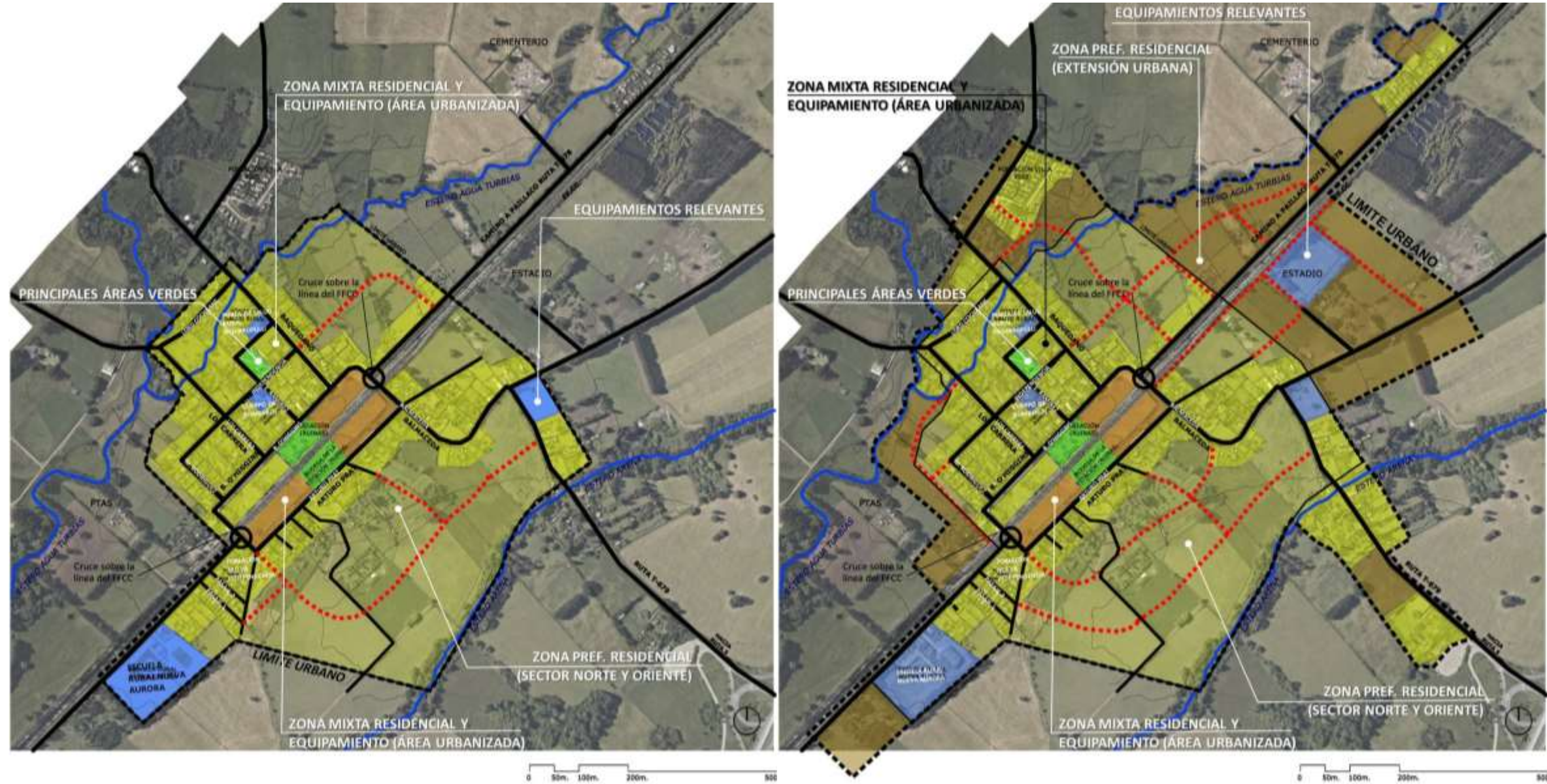
Lo expresado anteriormente, se traduce a nivel de superficies propuestas para cada alternativa en Reumén en lo siguiente:

| 2. REUMÉN | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por PRC (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|--|---|--|
| Alternativa 1 | 75,0 | 76,1 | 6,7 | 0,8 | 5,9 | 735,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 2 | 84,5 | | 8,2 | | 7,4 | 930,2 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 3 | 109,0 | | 11,9 | | 11,1 | 1383,2 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |



Evaluación de opciones de desarrollo Pichirropulli

| ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 |
|--|--|
| Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 56,9 Ha | Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 94,8 Ha |





Evaluación de opciones de desarrollo Pichirropulli

| FCD | OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | OD 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | Riesgos | Oportunidades | Riesgos | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | No plantea un incremento en las áreas verdes más allá del reconocimiento de las existentes | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana | No se observan | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana, junto con promover su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. – <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. – <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | de inmuebles de conservación | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |

Lo expresado anteriormente, se traduce a nivel de superficies propuestas para cada alternativa en Pichirropulli en lo siguiente:

| 3. PICHIRROPULLI | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|---|---|--|
| Alternativa 1 | 56,9 | 57,9 | 2,6 | 0,4 | 3,0 | 561,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 2 | 94,8 | | 3,5 | | 3,1 | 784,2 | 0,0 | | 0,0 | |



Comparación de opciones de desarrollo

| | Paillaco | Reumén | Pichirropulli |
|----------------------------------|---|---|---|
| | FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | |
| Criterios de evaluación | Comportamiento | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> (1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos (2) Carácter e intensidad de las actividades productivas | | |
| <i>Tendencias de criterios</i> | (1) baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos, (2) actividades productivas en operación han sido relevadas por la comunidad como molestas. Minería no metálica de extracción de áridos de pozo donde hoy hay lagunas constituyen más bien un riesgo a un futuro asentamiento que una oportunidad. | (1) baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo (2) Las actividades productivas tienen un bajo impacto en la localidad | (1) baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos (2) No se reconoce este uso de suelo en la localidad |
| <i>Instrumentos relacionados</i> | Está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | Está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | Está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. |
| | OD1. Escenario Mínimo | | |
| <i>Riesgos</i> | (1) Si bien integra áreas verdes en el área urbana contigua a los pozos de extracción, no integra áreas verdes para el resto del territorio urbano, como tampoco un sistema de áreas verdes. | (1) Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible | (1) 2,6 ha área verde No plantea un incremento en las áreas verdes más allá del reconocimiento de las existentes |
| | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. |
| <i>Oportunidades</i> | (1) 8,1 ha de áreas verdes <ul style="list-style-type: none"> reconoce y pone en valor de las áreas verdes existentes. reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. crea franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción. | (1) 6,7 ha área verde <ul style="list-style-type: none"> Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Colлиеufu. | (1) 2,6 ha área verde Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana |
| | (2) 37 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. Readecúa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, como actividades productivas inofensivas y equipamientos Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia), orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | (2) 0 ha <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| | OD2. Escenario Intermedio | | |
| <i>Riesgos</i> | (1) Integra áreas verdes sin embargo no operan como un sistema de áreas verdes. | (1) Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | (1) No se observan |
| | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) 0 ha El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. |
| <i>Oportunidades</i> | (1) 23,6 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocer y poner en valor de las áreas verdes existentes. reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. crea franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción mantiene como parte del área urbana la laguna (ex pozo de extracción de áridos), localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de consolidarla como un parque urbano. plantea franjas de áreas verdes asociadas a corredores viales propuestos, en los extremos de las zonas de extensión urbana norte y sur. El objetivo es delimitar el área de extensión de la ciudad, actuando como una franja de transición con el área rural. | (1) 8,2 ha de áreas verdes <ul style="list-style-type: none"> Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Colлиеufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. | (1) 3,5 ha de áreas verdes Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana y promueve su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| | (2) 37 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales Readecua la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuye la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia) orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | (2) 0 ha <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| | OD3. Escenario Máximo: | | |
| <i>Riesgos</i> | (1) No se observan | (1) No se observan | - |
| | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | - |



| | Paillaco | Reumén | Pichirropulli |
|--|---|---|--|
| <i>Oportunidades</i> | <p>(1) 42,9 ha de área verde</p> <ul style="list-style-type: none"> o Mejorar la vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocer y poner en valor las áreas verdes existentes. o Reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. o incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. o define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. o conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta <p>(2) 31 ha de actividades productivas</p> <ul style="list-style-type: none"> o Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. o Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales o Readequa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. o Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). o Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia) orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | <p>(1) 11,5 ha área verde</p> <ul style="list-style-type: none"> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collielleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. <p>(2) 0 ha actividades productivas</p> <ul style="list-style-type: none"> o Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. o Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | - |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | |
| Criterios de evaluación | Comportamiento | | |
| | <i>- Identificación y resguardo de edificaciones de valor patrimonial (inmuebles)</i> | | |
| <i>Tendencias de criterios</i> | No existen inmuebles de conservación declarados por los instrumentos de planificación vigentes en circunstancias que la valoración de los edificios permitió la catalogación de varios de ellos dentro de esta categoría de conservación | No existen inmuebles de conservación declarados en circunstancias que la valoración de los edificios permitió la catalogación dentro de esta categoría de conservación | No existen inmuebles de conservación reconocibles en el asentamiento |
| <i>Instrumentos relacionados</i> | No está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | No está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | - |
| OD1. Escenario Mínimo | | | |
| <i>Riesgos</i> | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| <i>Oportunidades</i> | persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector central, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | No existen | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| OD2. Escenario Intermedio | | | |
| <i>Riesgos</i> | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| <i>Oportunidades</i> | persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector central, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | No existen | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| OD3. Escenario Máximo | | | |
| <i>Riesgos</i> | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | - |
| <i>Oportunidades</i> | Persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector central, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | No existen | - |

A partir del análisis de la tabla anterior, es posible identificar que los riesgos para cada alternativa son los siguientes en virtud de los factores críticos de decisión:



Selección y evaluación de la Opción escogida por localidad

En definitiva es posible observar de acuerdo a la matriz anterior, que los riesgos están abordados de mejor manera por la Alternativa 3 en el caso de Paillaco, la Opción 3 en el caso de Reumén y por la Opción 2 en el caso de Pichirropulli. Sin embargo para las localidades de Paillaco y Reumén el proceso de diseño vino a resolver la incorporación de los inmuebles de conservación en forma posterior al desarrollo de las alternativas. De esta manera las alternativas escogidas para las localidades vienen a ser las siguientes:

I.3.1 Caso Paillaco

En el caso de Paillaco, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un sistema conectado.

En relación con el uso de suelo de actividades productivas este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, además de ser aquella que menor superficie por este concepto incorpora (incluso comparándola con las disposiciones vigentes); por lo que se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos, **a excepción de aquel referido a la protección del patrimonio cultural, elemento que no fue oportunamente abordado por las opciones de desarrollo evaluadas.**

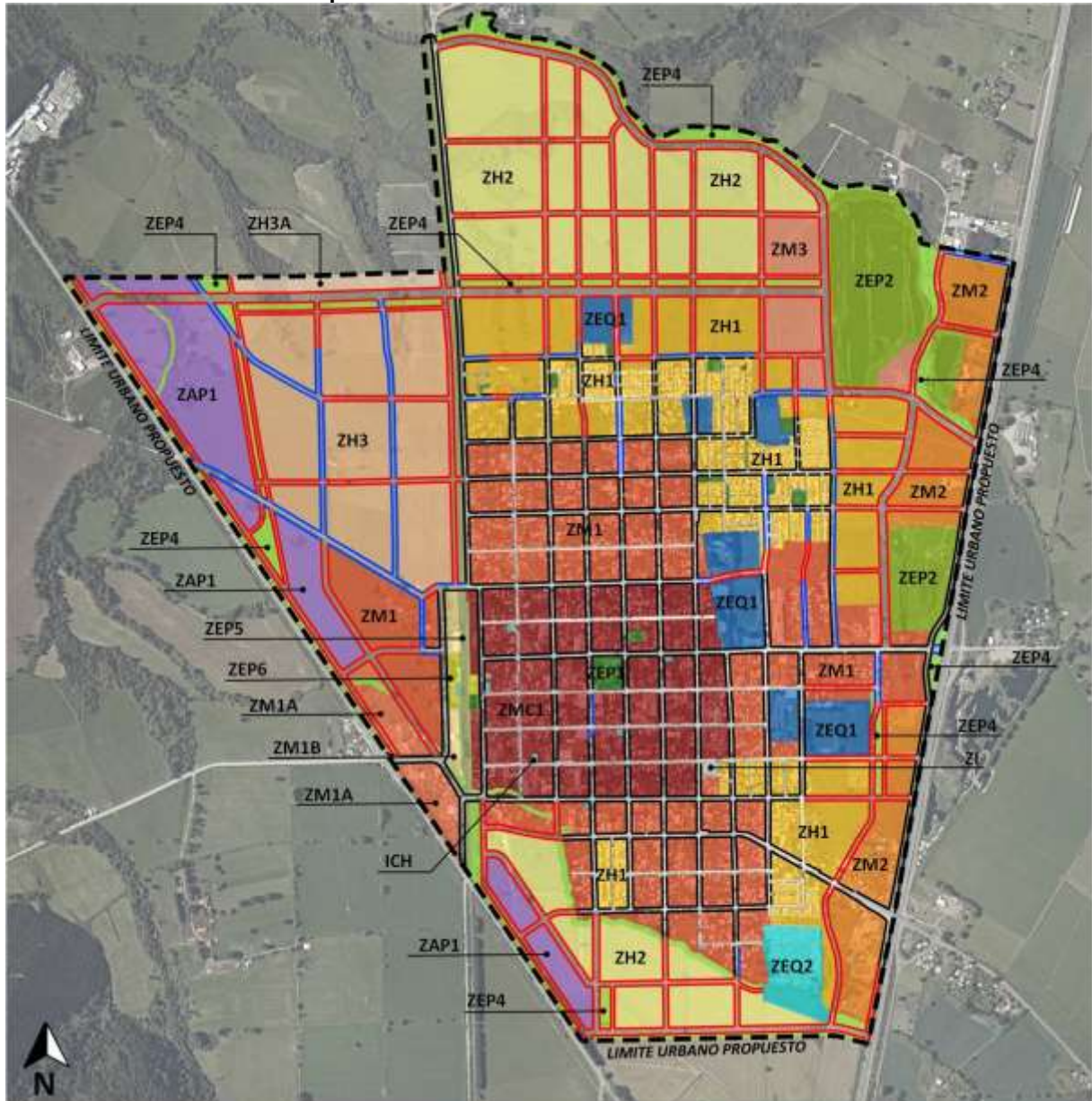
Atendido lo anterior, y a objeto de mejorar el perfil ambiental de la alternativa, se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica, por lo tanto resultando la evaluación final según sigue:

| Paillaco Opción de desarrollo escogida | | |
|--|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | 1) No se observan | (1) 42,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> Mejora la vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocer y poner en valor las áreas verdes existentes. Reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta |
| | 2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 31 ha de actividades productivas inofensivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales Readecua la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia) orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades |
| | Incorporación de inmuebles de conservación histórica | |
| | ○ No se observan | ○ Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) |



En virtud de lo anterior, la alternativa escogida, a objeto de cumplir con el perfil ambiental requerido ha integrado esta variable según sigue:

Propuesta de Zonificación Localidad de Paillaco



| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>ZONAS MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZMC1 – Zona Mixta Centro 1 ZM1 – Zona Mixta 1 ZM1A – Subzona Mixta 1A ZM1B – Subzona Mixta 1B ZM2 – Zona Mixta 2 ZM3 – Zona Mixta 3 | <p>ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZH1 – Zonas Residencial 1 ZH2 – Zonas Residencial 2 ZH3 – Zonas Residencial 3 ZH3A – Zonas Residencial 3A | <p>ZONAS ESPECIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEP1 – Zona Especial 1 ZEP2 – Zona Especial 2 ZEP4 – Zona Especial 4 ZEP5 – Zona Especial 5 ZEP6 – Zona Especial 6 | <p>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEQ1 – Zona de Equipamiento 1 ZEQ2 – Zona de Equipamiento 2 |
| <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Existente Existente con Ensanche Apertura (Nuevas Vías) | <p>ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAP1 – Zona de Actividades Productivas 1 ZI – Zona de Infraestructura | <p>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ICH – Inmueble de Conservación Histórica | |

Fuente: Elaboración propia.



I.3.2 Caso Reumén

En el caso de Reumén, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un parque asociado a un atributo altamente valorado por la comunidad altamente reconocible. Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, por cuanto aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo siendo de esta manera compatible con las demás disposiciones. Por lo anterior, tanto se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos **a excepción de aquel a excepción de aquel referido a la protección del patrimonio cultural, elemento que no fue oportunamente abordado por las opciones de desarrollo evaluadas.**

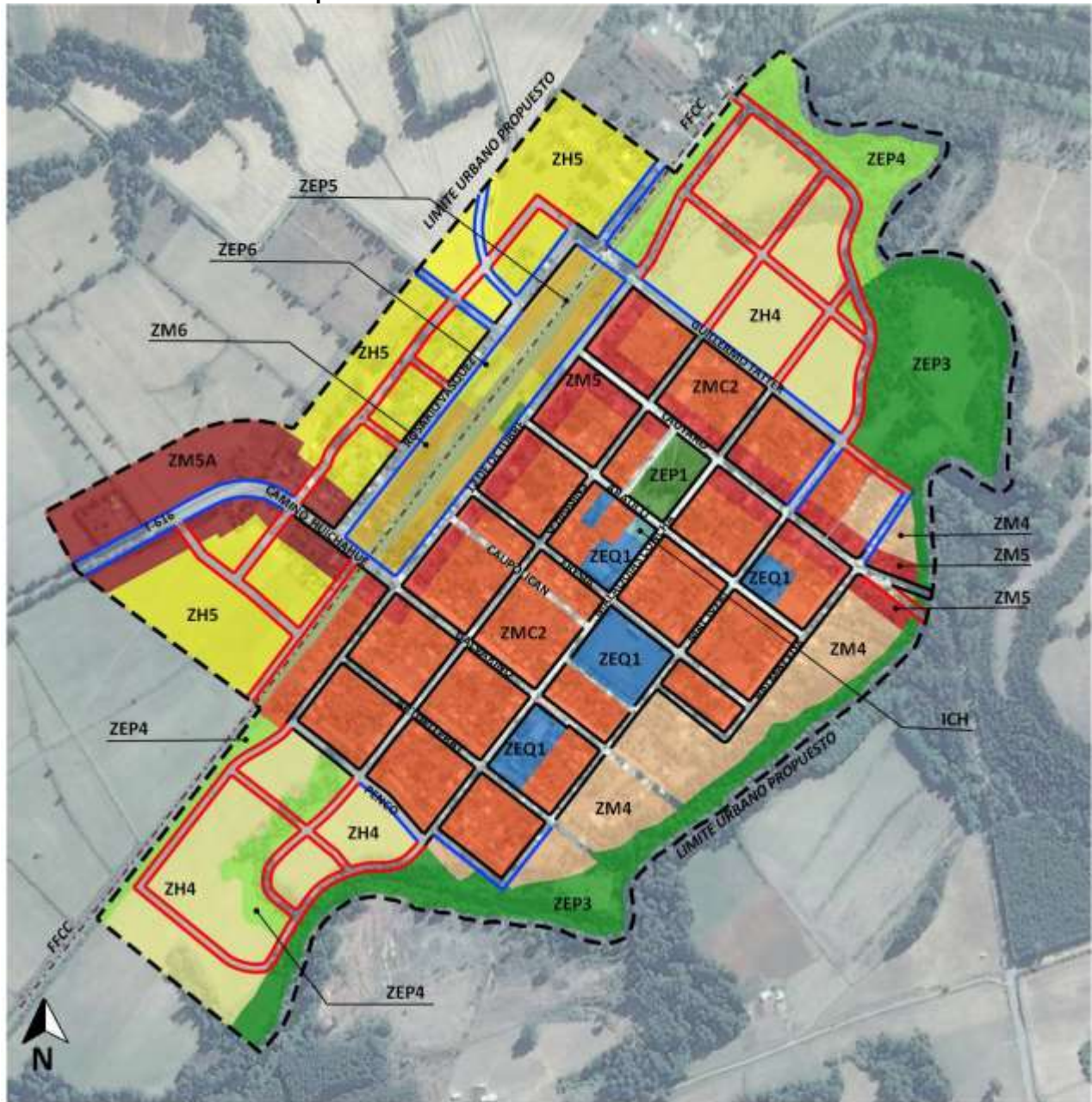
Atendido lo anterior, y a objeto de mejorar el perfil ambiental de la alternativa, se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica, por lo tanto resultando la evaluación final según sigue:

| Reumén Opción de desarrollo escogida | | |
|--|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | |
| | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | (1) No se observan | (1) 11,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> ○ Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. ○ Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. ○ plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collielleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. |
| | (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> ○ Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. ○ Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | |
| | ○ No se observan | ○ Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) |

En virtud de lo anterior, la alternativa escogida, a objeto de cumplir con el perfil ambiental requerido ha integrado esta variable según sigue:



Propuesta de Zonificación Localidad de Reumén



- | | | |
|--|---|--|
| <p>ZONAS MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZMC2 – Zona Mixta Centro 2 ZM4 – Zona Mixta 4 ZM5 – Zona Mixta 5 ZM5A – Subzona Mixta 5A ZM6 – Zona Mixta 6 <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Existente Existente con Ensanche Apertura (Nuevas Vías) | <p>ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZH4 – Zonas Residencial 4 ZH5 – Zonas Residencial 5 <p>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEQ1 – Zona de Equipamiento 1 | <p>ZONAS ESPECIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEP1 – Zona Especial 1 ZEP3 – Zona Especial 3 ZEP4 – Zona Especial 4 ZEP5 – Zona Especial 5 ZEP6 – Zona Especial 6 <p>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ICH – Inmueble de Conservación Histórica |
|--|---|--|

Fuente: Elaboración propia.



I.3.3 Caso Pichirropulli

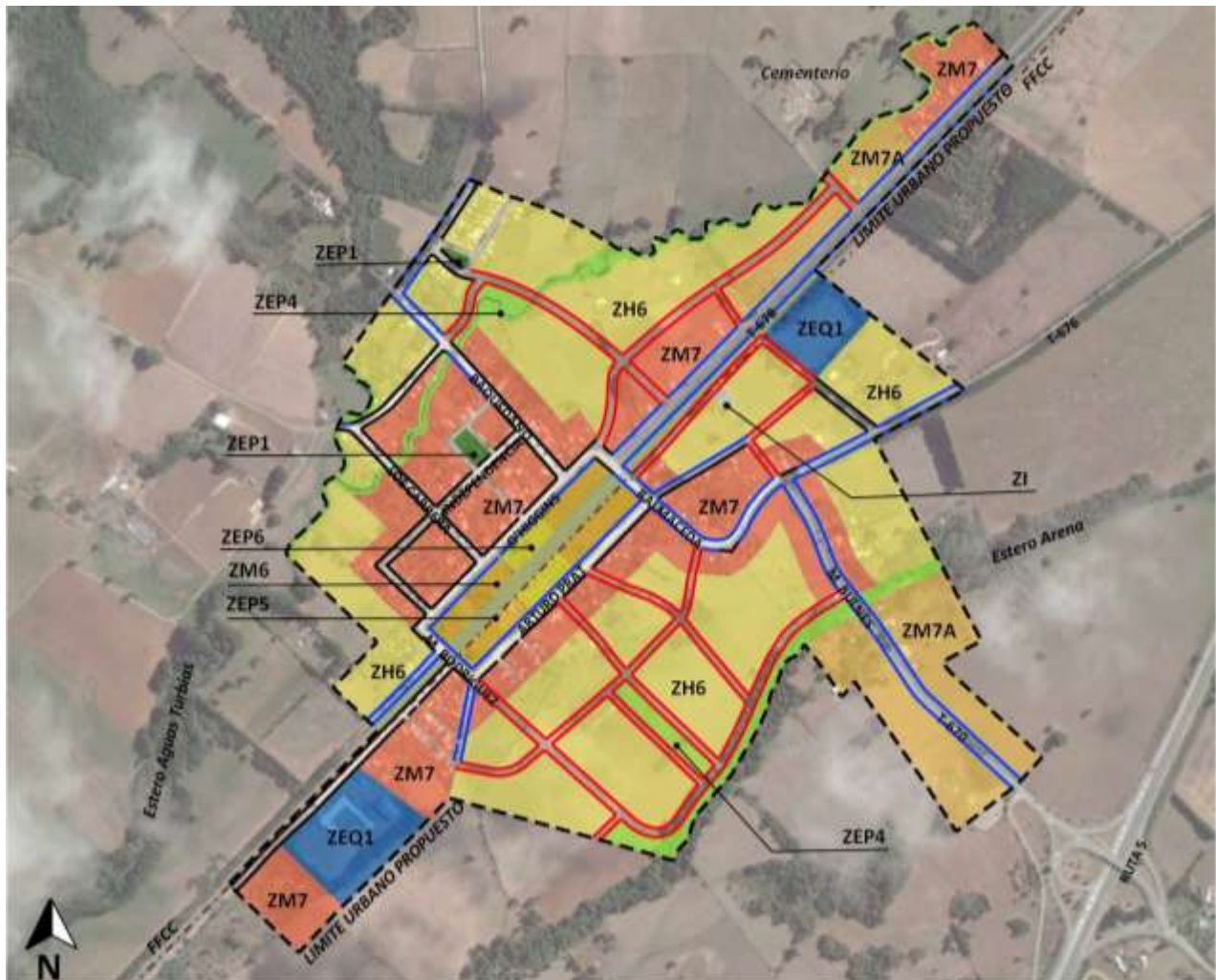
En el caso de Pichirropulli, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 2 según se demuestra a continuación resumidamente.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 2 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un parque asociado a un atributo altamente valorado por la comunidad. Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, por cuanto aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo se ha orientado solo a aquellos de carácter inofensivo por lo tanto se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos.

| Pichirropulli Opción de desarrollo escogida | | |
|--|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | |
| | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | (1) No se observan | (1) 3,5 ha de área verde ○ Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana y promueve su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| | (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha de actividades productivas ○ Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. ○ Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | |
| | ○ No se observan | ○ No se observan |



Propuesta de Zonificación Localidad de Pichirropulli



| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>ZONAS MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZM6 – Zona Mixta 6 ZM7 – Zona Mixta 7 ZM7A – Subzona Mixta 7A | <p>ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZH6 – Zonas Residencial 6 | <p>ZONAS ESPECIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEP1 – Zona Especial 1 ZEP4 – Zona Especial 4 ZEP5 – Zona Especial 5 ZEP6 – Zona Especial 6 | <p>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEQ1 – Zona de Equipamiento 1 |
| <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Existente Existente con Ensanche Apertura (Nuevas Vías) | <p>ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> ZI – Zona de Infraestructura | | |

Fuente: Elaboración propia.

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

Se desarrollaron tres instancias de convocatoria con los servicios públicos. La convocatoria a la reunión con Órganos de Administración del Estado se realizó mediante una carta invitación remitida por correo electrónico y confirmaciones telefónicas.

En el caso de los Órganos de Administración del Estado, se trabajó reuniones con una estructura expositiva, y se les entregó un formulario o instrumento de registro para que pudiesen manifestar sus observaciones y comentarios en función de la materia de consulta.



Este formulario o instrumento fue respondido durante la reunión o en su defecto fue remitido por los interesados posteriormente vía correo electrónico.

La síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del anteproyecto del instrumento y la indicación de aquellos fueron desestimados y el fundamento de su exclusión se acompaña en la siguiente tabla.

| Materias | Localidad P: Paillaco R: Reumen Pi: | Elementos aportados al proceso de decisión | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimado s (Si o no) | Fundamento |
|-------------------------------------|--|---|--|-------------------------------|--|
| Criterios de sustentabilidad | Todas | No se pronuncian | No aplica | No aplica | No aplica |
| Los objetivos ambientales | Todas | No se pronuncian | No aplica | No aplica | No aplica |
| Las opciones de desarrollo | P | Frente a las tres alternativas de desarrollo planteadas en la localidad, los representantes de los OAE optaron principalmente por la alternativa 2, seguidas por la alternativas 3 y 1. | Se contrastaron las opiniones del AEO junto con las planteadas por otros actores del proceso de formulación del Plan (Municipalidad, Comunidad, Comisión Técnica), que optaron mayoritariamente por la alternativa 3 | Si | Los usos de suelo actuales que presentan condiciones o carácter agrícola, están hoy definidos por el plan regulador vigente como usos de suelo de carácter productivo (actividades productivas que incluye industrias talleres y bodegas) La determinación del límite urbano, no necesariamente es el que genera efectos negativos sobre el suelo agrícola, toda vez que se evidencian usos de suelo no agrícolas fuera de los límites urbanos y en proximidad a estos últimos (incluso con actividades productivas de procesos industriales no menos complejos), ya sea por la flexibilidad o simpleza con que se accede a la aplicación del artículo 55 de la LGUC, o precisamente la dificultad que impone obtener permisos dentro de las áreas urbanas a los precios en que dichos suelos se están manejando (frente a lo que parece ser una escasa oferta de suelo urbano). Los suelos con uso agrícola (cultivados) identificados dentro de las áreas urbanas como elementos relativamente frágiles, en definitiva, ya fueron sancionados en su oportunidad como usos con un destino urbano distinto al actual al menos para el caso de la localidad de Paillaco Es necesario dotar de una superficie que flexibilice la eventual localización de proyectos de vivienda, sobre todo las de carácter económico, por lo tanto, esto obliga a observar los usos que están fuera de dichos límites. |
| | R | Frente a las tres alternativas de desarrollo planteadas en la localidad, los representantes de los OAE optaron principalmente por la alternativa 3, seguidas por la alternativas 2 y 1. | Se contrastaron las opiniones del AEO junto con las planteadas por otros actores del proceso de formulación del Plan (Municipalidad, Comunidad, Comisión Técnica), siendo principalmente coincidentes | No | - |
| | Pi | Frente a las dos alternativas de desarrollo planteadas en la localidad, los representantes de los OAE optaron principalmente por la alternativa 2. | Se contrastaron las opiniones del AEO junto con las planteadas por otros actores del proceso de formulación del Plan (Municipalidad, Comunidad, Comisión Técnica), siendo coincidentes | No | - |

"Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco"



| Materias | Localidad P: Paillaco R: Reumen Pi: | Elementos aportados al proceso de decisión | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimado s (Si o no) | Fundamento |
|---|--|--|--|-------------------------------|---|
| Los efectos ambientales | Todas | Consumo de suelo: | | | - |
| | | incorporación de áreas industriales y comerciales, que apunten al desarrollo productivo de la comuna | Se regula la localización de actividades productivas de tipo industrial al interior del área urbana, admitiéndolas exclusivamente en una zona específica planteada frente a la ruta 202, con el fin de evitar que estas entren en conflictos con usos de suelo, especialmente los residenciales. Los usos de equipamiento comercial son admitidos en la mayor parte de las zonas planteadas por el Plan. | No | - |
| | | Patrimonio no declarado | | | |
| | | incorporación de iniciativas de catastro y evaluación del patrimonio natural (geológico, biodiversidad) | Formó parte del proceso de elaboración del Plan, la identificación de las áreas con protección oficial, tanto natural y cultural del territorio. Estas son incorporadas al Plan de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Se incorporan Inmuebles de Conservación Histórica en las localidades de Paillaco y Reumén. | No | - |
| | | Incluir espacios y áreas verdes como espacios patrimoniales que no cuentan con la mantención y protección necesaria. | No aplica | Si | No se identifican espacios y áreas verdes que ameriten la protección por constituir atributos patrimoniales. Este tipo de protección fuer realizada a nivel de inmueble de conservación histórica, tras un proceso de valorización establecida por la circular DDU 240 del MINVU. |
| Se considera necesaria la incorporación de ICH y ZCH concentrados en el casco histórico de Paillaco | Se incorporan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) en las localidades de Paillaco y Reumén, tras un proceso de valorización establecida por la circular DDU 240 del MINVU. El mismo procedimiento arrojó que no existían conjuntos de construcciones y de | No | - | | |

“Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco”



| Materias | Localidad P: Paillaco R: Reumen Pi: | Elementos aportados al proceso de decisión | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimado s (Si o no) | Fundamento |
|----------|--|--|--|-------------------------------|--|
| | | | calidad de espacio público que ameritan el establecimiento de zona de conservación histórica (ZCH) | | |
| | | Proponer mediante solicitud de declaratoria como Monumento Nacional los inmuebles ferroviarios (estaciones, bodegas, vías) y sus entornos | No aplica | Si | El PRC no tiene tuición para establecer declaratorias de Monumento Nacional, sino que esta es atribución del Concejo de Monumentos Nacionales. |
| | | No establecer zonas mixtas en los polígonos Estación. Generar entornos como parque (áreas verdes). Prever una posible reactivación de la línea férrea será incompatible con zona residencial. | No aplica | Si | Se restringen los usos de suelo exclusivamente en los terrenos asociados directamente con las estaciones, con usos de equipamientos y los relacionados con la misma estación (infraestructura de transportes) El resto de las manzanas donde se emplazan las estaciones de las tres localidades, se establecen como zonas que admiten usos mixtos, reconociendo además situaciones existentes, de carácter productivo y nuevos conjuntos residenciales. |
| | | Carencia de áreas verdes y espacio público | | | |
| | | Incorporación de áreas verdes adyacentes a cursos de agua en las localidades de Paillaco y Pichirropulli, que constituyen zonas de peligro de inundación y socavamiento por erosión fluvial, de manera de reducir las zonas de uso residencial en zonas de riesgo. | Incorporado como parte de la definición de zonas especiales del Plan, orientadas al desarrollo de áreas verdes (plazas y parques). | No | - |
| | | Relacionar las áreas verdes y espacios públicos con los nuevos proyectos de vivienda y urbanización. | Se reconocer las áreas verdes presentes en los conjuntos residenciales existentes. Se proponen nuevas áreas verdes en los sectores de expansión urbana de las localidades (definidas como zonas especiales), que contribuyan a consolidar áreas verdes relevantes en los nuevos conjuntos residenciales. | No | - |



| Materias | Localidad P: Paillaco R: Reumén Pi: | Elementos aportados al proceso de decisión | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimado s (Si o no) | Fundamento |
|----------|--|---|---|-------------------------------|--|
| | | La conservación de las zonas ferroviarias (para las tres localidades). La zona mixta es una amenaza a esta conservación. Se debe proteger el entorno completo (generar usos de equipamiento cultural o recreación) no edificable. | No aplica | Si | Se restringen los usos de suelo exclusivamente en los terrenos asociados directamente con las estaciones, con usos de equipamientos y los relacionados con la misma estación (infraestructura de transportes) El resto de las manzanas donde se emplazan las estaciones de las tres localidades, se establecen como zonas que admiten usos mixtos, reconociendo además situaciones existentes, de carácter productivo y nuevos conjuntos residenciales. |
| | | Generar zonas de conservación histórica en lugares de concentración de inmuebles de valor patrimonial. | Se incorporan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) en las localidades de Paillaco y Reumén, tras un proceso de valoración establecida por la circular DDU 240 del MINVU. El mismo procedimiento arrojó que no existían conjuntos de construcciones y de calidad de espacio público que ameritan el establecimiento de zona de conservación histórica (ZCH) | No | - |
| | | Usos en conflicto | | | |
| | | Regular el tipo de actividad industrial que se pretende potenciar. | Se regula la localización de actividades productivas de tipo industrial al interior del área urbana, admitiéndolas exclusivamente en una zona específica planteada frente a la ruta 202, con el fin de evitar que estas entren en conflictos con usos de suelo, especialmente los residenciales. | No | - |

K. LOS RESULTADOS DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA

De acuerdo a los contenidos del reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento de planificación, este aspecto no resulta aplicable al plan toda vez que de acuerdo al artículo transitorio de dicho reglamento se señala: *“...si a la mencionada fecha de publicación, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica se encuentra en etapa de diseño, debidamente acreditada, este reglamento solo será aplicable desde el inicio de la etapa de aprobación, establecida en el párrafo 3º del Título II de este Reglamento”.*



L. IDENTIFICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO

A fin de establecer los indicadores de seguimiento, indicaremos en primer lugar los resultados de la evaluación de las alternativas escogidas en términos de riesgo y oportunidades relevadas.

Antecedentes para la definición del plan de seguimiento

En el caso de Paillaco, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un sistema conectado.

En relación con el uso de suelo de actividades productivas este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, además de ser aquella que menor superficie por este concepto incorpora (incluso comparándola con las disposiciones vigentes). Si bien el uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda

Por último se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica.

En atención a lo anterior, se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos, lo establecido en los objetivos ambientales como asimismo en los criterios de desarrollo sustentable.

Resultados de la Evaluación de la Opción de desarrollo Escogida Paillaco

| Localidad de Paillaco Factores / Objetivos | | Objetivo Ambiental 1 | Objetivo Ambiental 2 | Objetivo Ambiental 3 | Criterio de Sustentabilidad 1 | Criterio de sustentabilidad 2 |
|---|--|--|--|--|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | | | | | |
| <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| (1) Cumple con la materia establecida en el factor aumentando la superficie | (2) Cumple con la materia establecida en el factor estableciendo un carácter inofensivo | | | | | |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado |
| No se observan riesgos con esta alternativa | | | | | | |



Identificación de Riesgos oportunidades y Directrices Opción de Desarrollo Escogida Paillaco

| Paillaco Opción de desarrollo escogida | | | | |
|--|---|---|--|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad | |
| | (1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos | | | <ul style="list-style-type: none"> ○ Mecanismos para la controlar la ejecución y evolución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad ○ Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo |
| | (2) Carácter e intensidad de las actividades productivas | | | |
| 1) No se observan | (1) 42,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> ○ Reconoce y pone en valor las áreas verdes existentes. ○ incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción) ○ define una zona de parque lineal. ○ conforma un sistema de áreas verdes asociadas | | | |
| 2) Si bien el uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 31 ha de actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> ○ Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. ○ Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales ○ Readecua la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. ○ Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). ○ Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | | | |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad | |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | | | |
| | ○ No se observan | <ul style="list-style-type: none"> ○ Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) | | |
| ○ Fomento al valor cultural patrimonial y diversificación de la base económica. | | | | |

En el caso de Reumén, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un parque asociado a un atributo altamente valorado por la comunidad y altamente reconocible.

Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, por cuanto aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo, este resulta ser compatible con las demás disposiciones.

Por último, y a objeto de mejorar el perfil ambiental de la alternativa, se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica.

En atención a lo anterior, se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos, lo establecido en los objetivos ambientales como asimismo en los criterios de desarrollo sustentable.



Resultados de la Evaluación de la Opción de desarrollo Escogida Reumén

| Localidad de Reumén Factores / Objetivos | | Objetivo Ambiental 1 | Objetivo Ambiental 2 | Objetivo Ambiental 3 | Criterio de Sustentabilidad 1 | Criterio de sustentabilidad 2 |
|---|--|--|--|--|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | | | | | |
| <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| (1) Cumple con la materia establecida en el factor aumentando la superficie | (2) Cumple con la materia establecida en el factor estableciendo un carácter inofensivo | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | | | | |
| No se observan riesgos con esta alternativa | | | | | | |

Identificación de Riesgos oportunidades y Directrices Opción de Desarrollo Escogida Reumén

| Reumén Opción de desarrollo escogida | | | |
|--|---|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | 1) No se observan | (1) 11,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collieleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. | <ul style="list-style-type: none"> Mecanismos para la ejecución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad |
| | (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas | <ul style="list-style-type: none"> Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> No se observan | <ul style="list-style-type: none"> Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) | <ul style="list-style-type: none"> Fomento al valor cultural patrimonial y diversificación de la base económica. |



En el caso de Pichirropulli, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 2 según se demuestra a continuación resumidamente.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 2 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes. Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo se ha orientado solo a aquellos de carácter inofensivo por lo tanto se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos.

Resultados de la Evaluación de la Opción de desarrollo Escogida Pichirropulli

| Localidad de Reumén Factores / Objetivos | | Objetivo Ambiental 1 | Objetivo Ambiental 2 | Objetivo Ambiental 3 | Criterio de Sustentabilidad 1 | Criterio de sustentabilidad 2 |
|---|--|--|--|--|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | | | | | |
| <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| (1) Cumple con la materia establecida en el factor aumentando la superficie | (2) Cumple con la materia establecida en el factor estableciendo un carácter inofensivo | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado | La alternativa no tiene inmuebles que permitan dar cumplimiento al criterio, por lo que está fuera de su alcance |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | | | | |
| No queda dentro del alcance de la opción | | | | | | |

Identificación de Riesgos oportunidades y Directrices Opción de Desarrollo Escogida Pichirropulli

| Pichirropulli Opción de desarrollo escogida | | | |
|--|--|--|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | (1) No se observan | (1) 3,5 ha de área verde o Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana y promueve su desarrollo en el sector de la ex Estación. | o Mecanismos para la ejecución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad |
| | (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha de actividades productivas o Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. o Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas | o Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo |



Plan de seguimiento

| Directriz: Mecanismos para la controlar la ejecución y evolución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| Indicador | Descripción | Formula | Plazo | Fuente | Responsable |
| <p>Evolución de la superficie de destinada a área verde en relación con la superficie existente</p> <p>Bueno: > 70%</p> <p>Regular:>30-70%<</p> <p>Malo:<30%</p> | <p>Monitorea ejecución de áreas verdes definidas para el territorio involucrado con la decisión cada 4 años comparando con la situación de base.</p> <p>Se llevará un registro cartográfico y en planillas de control.</p> | <p>Superficie en ha de área verde propuesta por el instrumento / superficie en ha de área verde existente *100</p> | <p>Cada cuatro años se controlará la ejecución y evolución</p> | <ul style="list-style-type: none"> o Dirección de Obras Municipales o Programa de Recuperación de Barrios SEREMI MINVU | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |
| Directriz: Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo | | | | | |
| Indicador | Descripción | Formula | Plazo | Fuente | Responsable |
| <p>Evolución de la superficie usos de suelo destinada a actividades productivas y la mano de obra asociada en relación con la superficie existente de estos usos y la mano de obra contratada</p> <p>Bueno: > 70%</p> <p>Regular:>30-70%<</p> <p>Malo:<30%</p> | <p>Monitorea el fortalecimiento de la economía local a partir de la ejecución de proyectos vinculados al uso de actividades productivas y la mano de obra asociada para el territorio involucrado con la decisión cada 2 años comparando con la situación de base.</p> <p>Se llevará un registro en planillas de control.</p> | <p>Superficie en ha de permisos de edificación actividades productivas / superficie en ha de uso de suelo de actividades productivas existentes *100</p> <p>Mano de obra contratada en situación base / mano de obra contratada en situación proyectual*100</p> | <p>Cada dos años se controlará la evolución</p> | <ul style="list-style-type: none"> o Dirección de Obras Municipales o SEREMI Salud Región de Los Ríos o INE Los Ríos | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |
| <p>Gestionar coordinación para compatibilidad con proyectos sectoriales y entre usos de suelo</p> <p>Bueno: Sobre 6 reuniones o comunicaciones</p> <p>Regular a malo: bajo 5 reuniones o comunicaciones</p> | <p>Busca gestionar los proyectos de desarrollo productivo comunal con las distintas iniciativas sectoriales como asimismo la compatibilidad de su localización con los usos de suelo colindantes</p> | <p>Numero de reuniones o comunicaciones con las distintas reparticiones públicas y privadas / 12</p> | <p>Anual</p> | <ul style="list-style-type: none"> o DOM o SEREMI MOP o SEREMI Transportes o SEREMI Medio Ambiente o SEREMI MINVU o SEREMI Agricultura o Corporación de desarrollo o Actores relevantes del ámbito productivo | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |
| Directriz: Fomento al valor cultural patrimonial y diversificación de la base económica. | | | | | |
| Indicador | Descripción | Formula | Plazo | Fuente | Responsable |
| <p>Gestiones comunicacionales para la Integración y puesta en valor de los inmuebles a objeto de relevarlos en acciones o políticas sectoriales en el ámbito patrimonial y turístico</p> <p>Bueno: Sobre 6 reuniones o comunicaciones</p> <p>Regular a malo: bajo 5 reuniones o comunicaciones</p> | <p>Monitorea la Integración y puesta en valor de los inmuebles y su posicionamiento en acciones o políticas sectoriales que apoyen el ámbito patrimonial y turístico para la diversificación de la base económica</p> | <p>Numero de reuniones o comunicaciones con las distintas reparticiones públicas y privadas / 12</p> | <p>Anual</p> | <ul style="list-style-type: none"> o SEREMI MOP o SEREMI Medio Ambiente o SEREMI MINVU o INE Los Ríos o SERNATUR o CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |



C. ACERCA DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La comuna de Paillaco en la Región de Los Ríos, posee aproximadamente el 5,4% de la población total regional (19.237 habitantes), con el 4.9% de la superficie (90.110 ha) y con una densidad de 0.2 hab/ha.

El mandato entregado por las bases de licitación del estudio, señaló la voluntad de estudiar tres de los asentamientos más importantes del territorio actualmente integrados como áreas urbanas. Estos asentamientos corresponden a Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Siendo así, el instrumento de planificación que se somete a evaluación ambiental estratégica, responderá respecto de las decisiones de planificación de escala urbana local, para las tres localidades antes señaladas, del proceso de participación que se ha desarrollado a objeto de validar las decisiones de planificación incorporadas, del proceso de evaluación de las alternativas, hasta la definición del anteproyecto.

i. La identificación y descripción pormenorizada de sus objetivos señalando sus alcances

La modificación del plan regulador comunal de Paillaco tiene por objeto entregar una herramienta eficaz a la autoridad comunal, para orientar en forma armónica y equilibrada el desarrollo urbano presente en la comuna. Para ello, se requirió el desarrollo del estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal que cumpla el objetivo de reemplazar el Plan Regulador vigente desde el año 2007.

En virtud de lo anterior, el objetivo general que enmarca la modificación del plan regulador de Paillaco corresponde al siguiente:

- Cautelar una adecuada gestión del suelo urbano, generando niveles apropiados de infraestructura, propendiendo a mitigar los conflictos urbanos a través de la consideración de las necesidades territoriales que demanden las distintas actividades urbanas y usos del suelo asociados, incrementando las condiciones de habitabilidad de sus habitantes al dotarlas de espacios públicos y áreas verdes e incrementando el valor de su patrimonio cultural.

Por su parte, los objetivos específicos por localidad vienen a ser los siguientes:

Localidad de Paillaco

- Integrar las nuevas áreas de expansión urbana con el centro de la ciudad y mejorar su acceso desde las vías interurbanas
- Admitir usos de suelo vinculados a la infraestructura sanitaria al interior del área urbana (incluida el área de expansión).
- Potenciar los usos de suelo de equipamientos comerciales y de servicios en el centro de la localidad.
- Proteger los inmuebles de valor arquitectónicos
- Establecer en el borde de la Ruta 5 zonas que admitan una mayor diversidad de usos de suelo, que permitan el desarrollo de servicios y/o actividades asociadas a esta vía, como a su vez, la habilitación de conjuntos residenciales
- Redefinir zonas de usos exclusivos de equipamientos, con el objetivo de flexibilizar sus normas de usos de suelo, adecuándolas a las transformaciones de estas actividades y los requerimientos de la localidad
- Establecer zonas con usos preferentes de actividades productivas en los bordes del área urbana de la localidad, asociada a los corredores de la Ruta 5 y ruta 206, favorecidas por la accesibilidad y disponibilidad de suelo.
- Consolidar las áreas verdes existentes e integración con el sistema de espacios públicos de la localidad
- Mejorar la integración de espacios públicos y construcciones significativas en el centro de la localidad: Plaza, Estación, sector comercial.



- Transformar lagunas de extracción de áridos en parques urbanos

Localidad de Reumén

- Facilitar en el interior del área urbana vigente los usos de suelo para acoger la ocupación de los terrenos disponibles, para el desarrollo de usos residenciales, adecuadamente equipados.
- Definir las áreas de crecimiento urbano, debidamente conectadas, con el fin de aumentar la disponibilidad de suelo urbano asequible para el desarrollo residencial
- Reconocer 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 Collielufu como un área verde relevante para la localidad.
- Definir un espacio público significativo para la localidad en el sector de la estación.
- Integrar los equipamientos relevantes de la localidad a través del sistema de espacios públicos.
- Procurar la protección de elementos arquitectónicos significativos, como la iglesia y la estación.

Localidad de Pichirropulli

- 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.
- Incorporar dentro del área urbana terrenos de propiedad municipal, asociados a equipamientos.
- Reconocer la plaza existente en la localidad y su entorno de construcciones aledañas, como parte del espacio público, además de propiciar su integración al sector de la ex estación.
- Definir 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.

ii. La descripción pormenorizada del antecedente o justificación que determina la necesidad de su desarrollo

Es necesario no perder de vista que:

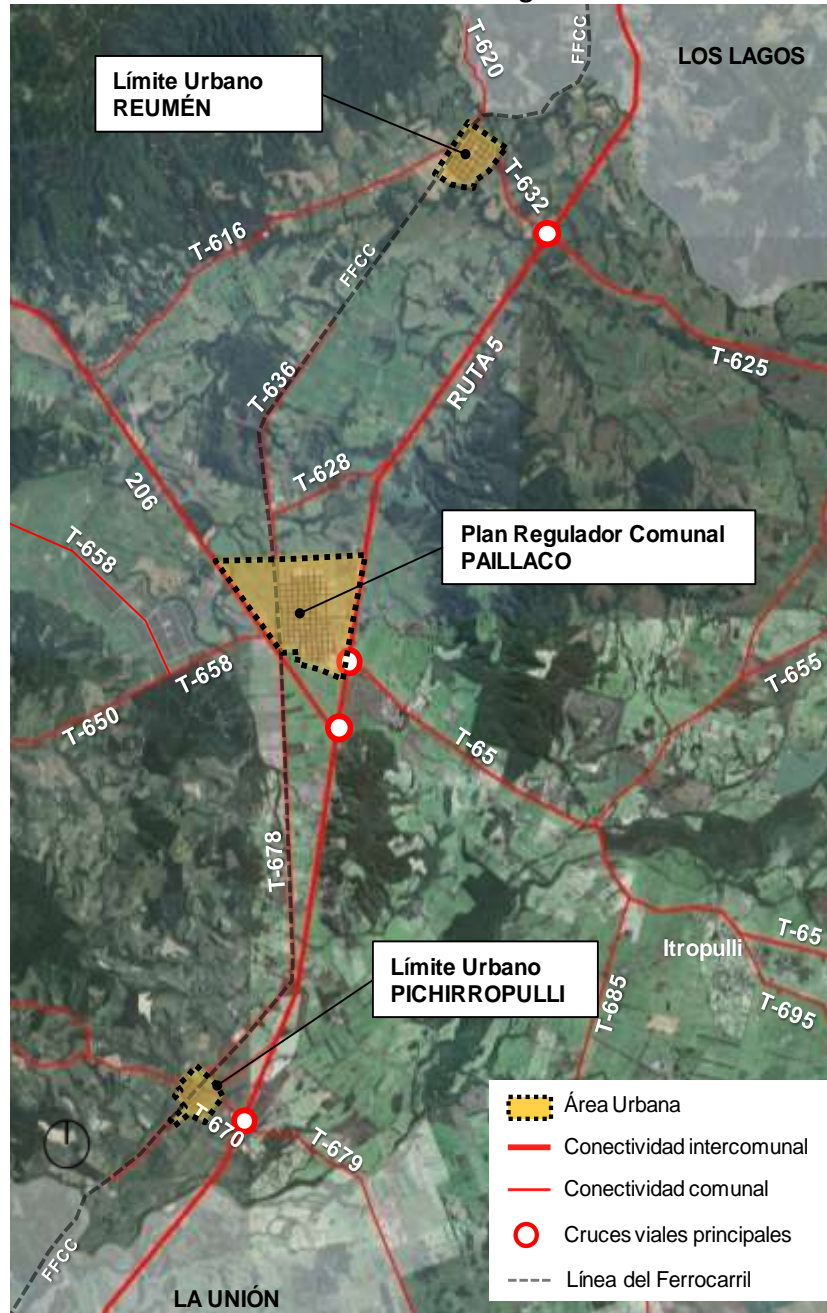
- Se trata de una modificación del instrumento de planificación urbana vigente. El Plan Regulador Comunal vigente, fue aprobado el año 2007 para el caso de Paillaco, y las dos localidades que forman parte del análisis poseen sólo un límite urbano definido hace más de 50 años (1961-1972 respectivamente), sin normas urbanas en su interior.
- La comuna de Paillaco, para el Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en el año 2002 por el Instituto Nacional de Estadísticas, contaba con un 51% de población urbana y un 49% de población rural, totalizando una población de 19.237 habitantes. Por lo tanto, estamos hablando de áreas urbanas medidas y acotadas.
- La demanda puntual para el caso de la comuna, especialmente su capital Comunal, fue la necesidad de abordar aspectos derivados de la infraestructura sanitaria y los territorios operacionales de la empresa Sanitaria que presta servicio en el área de concesión de la comuna. De la misma forma, abordar la caducidad de Usos de suelo (por su falta de ajuste a la normativa urbana vigente) definidos en el Plan Regulador Comunal vigente, como así también, adecuar las normas urbanas a fin de facilitar y potenciar un uso más adecuado del suelo urbano que ya cuenta con dotación de servicios básicos.

Considerando lo anterior, a continuación se realiza una descripción y revisión de los instrumentos de planificación urbana (IPT) que se encuentran vigentes en la Comuna de Paillaco, los que corresponde a los siguientes:

- Plan Regulador Comunal de Paillaco (2007)
- Límite Urbano de Reumén (1972)
- Límite Urbano de Pichirropulli (1961)



Instrumentos de Planificación Territorial vigente en la Comuna de Paillaco



Fuente: Elaboración propia.

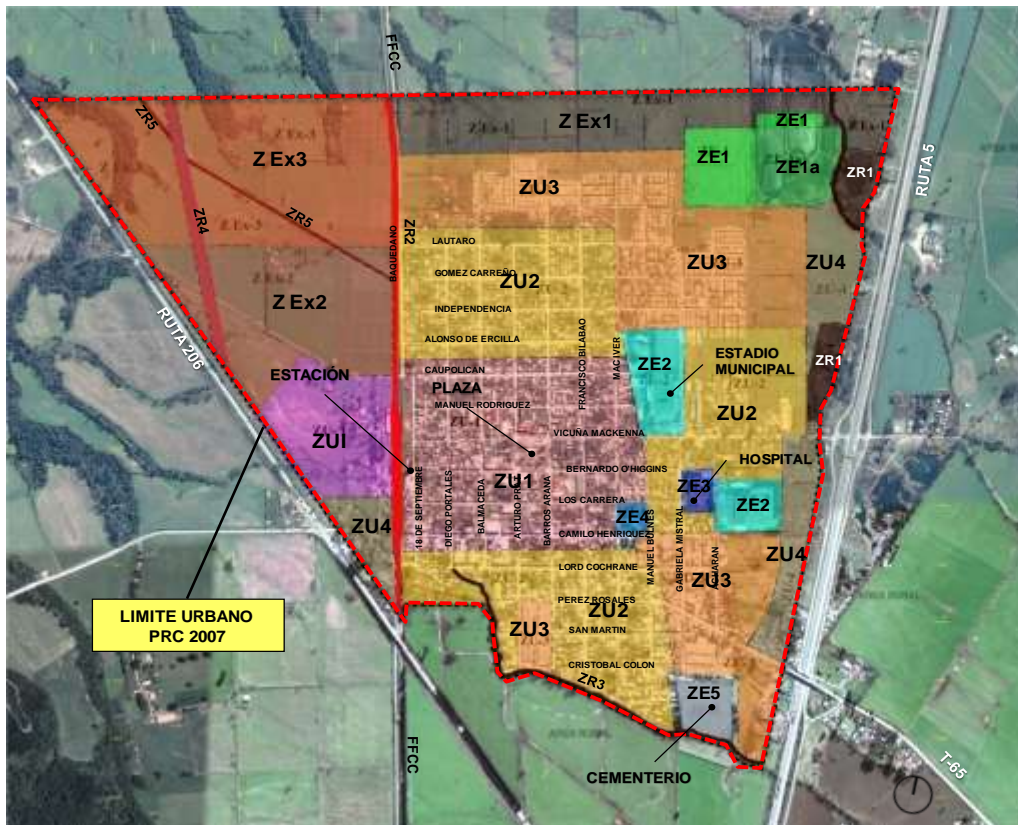
El Plan Regulador Comunal de Paillaco (en adelante PRC de Paillaco), está vigente desde su publicación en el Diario Oficial el 7 de junio de 2007. El territorio del Plan comprende una superficie total de 396,8 Ha.

El Plan Regulador Comunal, de acuerdo al artículo 25 de su Ordenanza Local, presenta 20 tipos de zonas, las que se agrupan en cuatro categorías: áreas consolidadas, extensión urbana, especiales y de restricción.



Zonas del Plan Regulador Comunal de Paillaco 2007

| ZONAS DEL PRC | NOMBRE | |
|---------------------------|--------|---|
| Áreas Consolidadas | ZU-1 | - |
| | ZU-2 | - |
| | ZU-3 | - |
| | ZU-4 | - |
| | ZU-I | - |
| Áreas de Extensión Urbana | Z Ex1 | De primera prioridad |
| | Z Ex2 | De segunda prioridad |
| | Z Ex3 | De tercera prioridad |
| Especiales | Z E-1 | Zona Especial de Plazas, Parques y Áreas Verdes |
| | Z E-1a | Zona Especial de Lago Artificial Propuesto |
| | Z E-2 | Zona Especial de Equipamiento Deportivo |
| | Z E-3 | Zona Especial de Equipamiento Hospitalario |
| | Z E-4 | Zona Especial de Equipamiento Educativo |
| | Z E-5 | Zona de Equipamiento Especial de Cementerio |
| Restricción | Z E-5a | Zona de Faja Perimetral de protección de Equipamiento Especial de Cementerio |
| | Z R-1 | Zona de Restricción de pozo de extracción de áridos |
| | Z R-2 | Zona de Restricción de trazados ferroviarios |
| | Z R-3 | Zona de Restricción de Estero el Zanjón y Estero Sin Nombre |
| | Z R-4 | Zona de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión |
| | Z R-5 | Zona de Protección emisario alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de Empresa Sanitaria |



ÁREA CONSOLIDADA

- ZU-1
- ZU-2
- ZU-3
- ZU-4
- ZU-I

EXTENSIÓN URBANA

- Z Ex-1 De primera prioridad
- Z Ex-2 De segunda prioridad
- Z Ex-3 De tercera prioridad

ESPECIALES

- Z E-1 Zona Especial de Plazas, Parques y Áreas Verdes
- Z E-1a Zona Especial de Lago Artificial Propuesto
- Z E-2 Zona Especial de Equipamiento Deportivo.
- Z E-3 Zona Especial de Equipamiento Hospitalario.
- Z E-4 Zona Especial de Equipamiento Educativo
- Z E-5 Zona de Equipamiento Especial de cementerio.
- Z E-5a Zona de Faja perimetral de protección de Equipamiento Especial de Cementerio.

RESTRICCIÓN

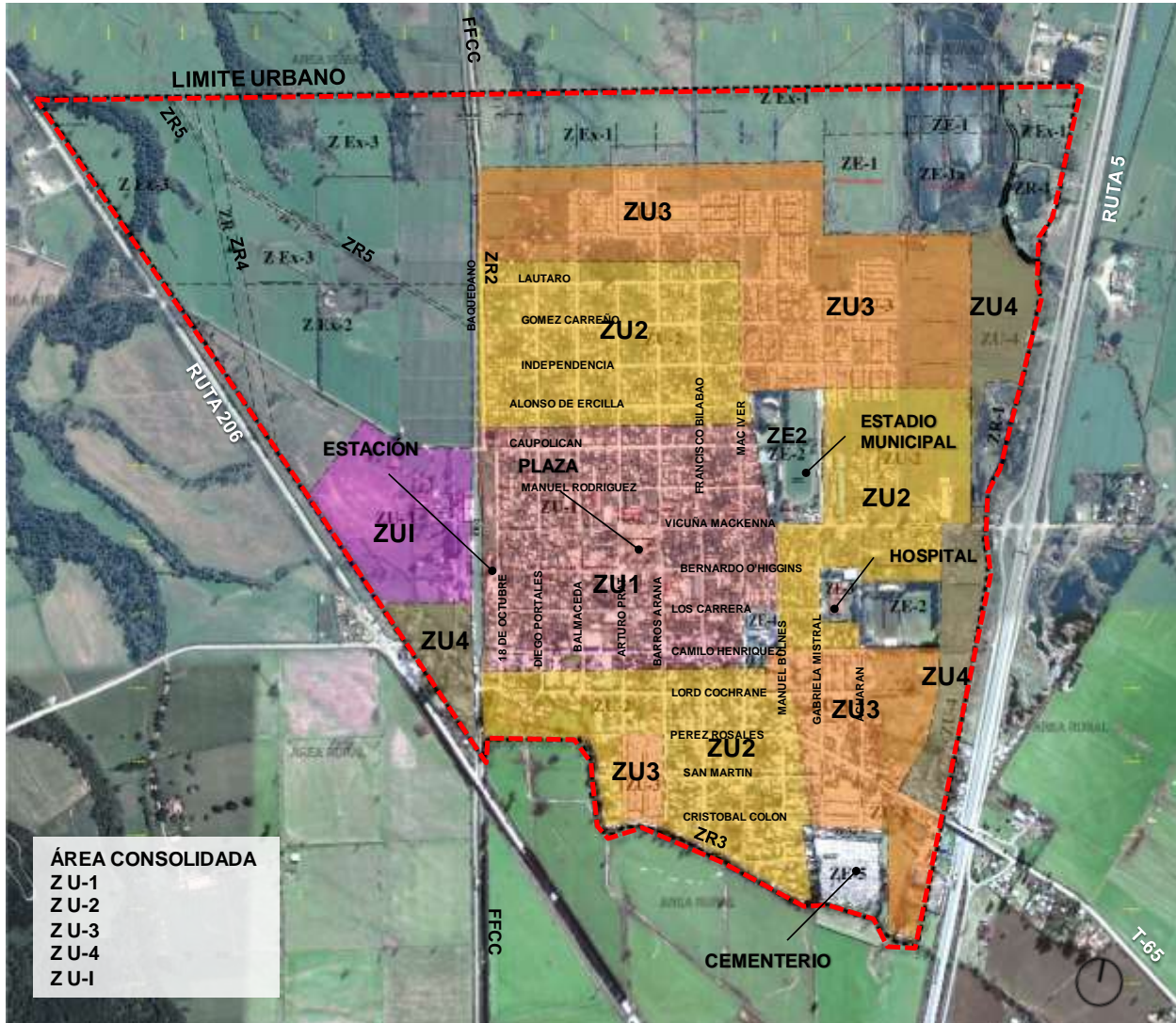
- Z R-1 Zona de Restricción de pozo de extracción de áridos
- Z R-2 Zona de Restricción de trazados ferroviarios
- Z R-3 Zona de Restricción de Estero el Zanjón y Estero Sin Nombre
- Z R-4 Zona de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión
- Z R-5 Zona de Protección emisario alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de Empresa Sanitaria..

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local PRC de Paillaco

A. Áreas Consolidadas.

Las “Áreas Consolidadas” son un grupo conformado por cinco zonas del Plan que incluyen el territorio con mayor grado de consolidación urbana, al momento de la formulación de este instrumento de planificación.

Zonificación Área Consolidada



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La primera zona Z U-1 regula el área central de la ciudad, entre las calles Caupolicán, Camilo Henríquez, Mac Iver y 18 de Octubre, aproximadamente. En tanto las zonas Z U-2 regula las manzanas localizadas inmediatamente al norte, sur y oriente de la zona anterior, seguida por la zona Z U-3 establecida en los extremos del área consolidada de la ciudad, especialmente hacia el norte y suroeste.

En los extremos del poblado se plantean las zonas Z U-4 y Z U-1, teniendo la primera presencia en el borde oriente de la localidad, frente a la Ruta 5 Sur, además del acceso poniente de la ciudad desde la ruta 206. La segunda se emplaza inmediatamente al norte del acceso poniente al poblado, entre el sector de la Estación de Paillaco y la ruta 206.



Las normas de usos de suelo establecidas en la **zona Z U-1** la definen con un carácter mixto entre usos residenciales y de equipamientos, compatibles con los presentes en el interior del área central de la ciudad. En general se admiten todos los tipos de usos residenciales y de equipamientos, restringiendo algunos tipos de equipamientos comerciales, deportivos y de salud. Junto a lo anterior, se prohíben todas las categorías de usos de actividades productivas (industrias, talleres y almacenamientos) y de infraestructura (transportes, sanitarias y energéticas). Los usos de áreas verdes y espacios públicos se entienden permitidos, al igual que el resto de las áreas consolidadas.

Normas Urbanísticas de Usos de Suelo Áreas Consolidadas

| | | Z U-1 | Z U-2 | Z U-3 | Z U-4 | Z U-I | |
|-----------------|-------------|--------------------|---|--|--|---|---|
| USOS PERMITIDOS | Residencial | Vivienda | Si | Si | Si | Si, sólo las del propietario y aquellas correspondientes a las personas que por la naturaleza de la actividad que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando la instalación de equipamiento | Si, se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones del tipo industrial y artesanal inofensivas |
| | | Hospedaje | Si | Si | Si | Si, hoteles, moteles, hosterías, hospederías, residenciales, alberges y camping | No |
| | | Hogares de acogida | Si | Si | Si | No | No |
| | Equip. | Científico | Si | Si | Si | No | No |
| | | Comercio | Si, salvo ferias libres, discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares | Si, salvo discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares | Si, salvo discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares | Si, estaciones o centros de servicios automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, boites, cabarets, quintas de recreo y similares | No |
| | | Culto y Cultura | Si | Si | Si | Si, centros de convenciones y exposiciones | No |
| | | Deporte | Si, salvo estadios, canchas | Si | Si | Si, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos | Si |
| | | Educación | Si | Si | Si | No | No |
| | | Esparcim. | Si | Si | Si | Si, parques de entretenimientos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares | No |
| | | Salud | Si, salvo cementerios y crematorios | Si, salvo cementerios y | Si, salvo cementerios y crematorios | No | No |



| | | Z U-1 | Z U-2 | Z U-3 | Z U-4 | Z U-I |
|-------------------------|------------|-------|--|--|--|--|
| | | | crematorios | | | |
| | Seguridad | Si | Si | Si | No | No |
| | Servicios | Si | Si | Si | No | Si, servicios artesanales inofensivos y molestos |
| | Social | Si | Si | Si | No | No |
| Actividades Productivas | Industria | No | No | No | No | Si, inofensivos y molestos |
| | Taller | No | No | Si, inofensivos | Si, inofensivos | Si, inofensivos y molestos |
| | Almac. | No | Si, inofensivos | Si, inofensivos y molestos | Si, inofensivos y molestos | Si |
| Infraestruc. | De Transp. | No | Si, terminales de buses solo enfrentando a vías estructurantes | Si, terminales rodoviarios y agropecuarios | Si, terminales rodoviarios y agropecuarios | Si, terminales rodoviarios y agropecuarios |
| | Sanitaria | No | No | No | No | No |
| | Energética | No | No | No | Si | No |
| Áreas Verdes | | Si | Si | Si | Si | Si |
| Espacio Público | | Si | Si | Si | Si | Si |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC. En gris se destacan los usos prohibidos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

En relación a las normas urbanísticas relacionadas con las edificaciones, se plantea una subdivisión predial mínima de 200 m², sobre la que se pueden desarrollar construcciones de tipo aislado, pareado y continuo, de hasta 10,5 metros de altura (3 pisos). Además se establece un coeficiente de constructibilidad de 3 y una ocupación de suelo en primer piso de 0,8. Con estos coeficientes, en un predio mínimo de 200 m² se puede edificar hasta 3 veces dicho tamaño, es decir, 600 m², las que no deben sobrepasar el 80% del predio en primer piso (160 m²). Junto a lo anterior, se establece una altura mínima de 7 metros (2 pisos), no obstante, es necesario mencionar que esto no se ajusta a lo establecido por la OGUC, que no define este tipo de normas urbanísticas. Una situación similar ocurre al establecer una profundidad mínima a la faja continua (80%), situación que no se relaciona con el ámbito de acción de un PRC.

Normas Urbanísticas de Edificación: Áreas Consolidadas

| Tipo de Norma | Z U-1 | Z U-2 | Z U-3 | Z U-4 | Z U-I |
|--|---|---|--------------------|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² | 300 m ² | 150 m ² | 2.000 m ² | 1.000 m ² |
| Densidad | N/D | N/D | N/D | N/D | N/D |
| Sistema de agrupamiento de la edificación A: Aislado / P: Pareado / C: Continuo | A, P, C Profundidad máxima de la faja continua 80% | A, P, C Profundidad máxima de la faja continua 70% | A y P | A Se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los artículos 2.6.3 y 2.6.11 del DS nº47 del V y U de 1992 | A |
| Antejardín | "No se consulta" | Solo se exigirá en aquellos casos en que más del 50% de la longitud de la | 2 m | 5 m | 5 m |



| Tipo de Norma | Z U-1 | Z U-2 | Z U-3 | Z U-4 | Z U-I |
|------------------------------------|---|--|---|---|--|
| | | cuadra disponga de antejardín, en cuyo caso estos tendrán una profundidad de 2 m | | | |
| Distanciamientos mínimos | N/D | N/D | N/D | N/D | N/D |
| Adosamiento | N/D | Retirado a 5 m de la línea oficial de edificación | Retirado 2 m de la línea oficial de edificación | Retirado 5 m de la línea oficial de edificación | Retirado 10 m de la línea oficial de edificación |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 P Altura mínima 7 m / 2 P | 7 m / 2 P Se permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Arts. 2.6.3. y 2.6.11. del D.S. N° 47 de V y U de 1992 | 7 m / 2 P más mansarda | 7 m / 2 P más mansarda | Según rasantes |
| Rasante | OGUC | OGUC | OGUC | OGUC | OGUC |
| Coefficiente de constructibilidad | 3 | 1,4 | 1,4 | 1,0 | 1,0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,6 |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La **zona Z U-2** también corresponde a una zona mixta entre usos residenciales y de equipamientos, con condiciones muy similares a las planteadas en la zona anterior, pero admitiendo usos de actividades productivas del tipo almacenamiento inofensivo, además de infraestructura de transportes de terminales de buses.

En relación a las normas de edificación se admiten condiciones similares a la anterior, pero con una subdivisión predial mínima de 300 m² y una altura máxima de 7 metros (2 pisos). En el caso de la constructibilidad propuesta, esta es menor que la zona anterior con un coeficiente de 1,4, además de una ocupación del primer piso de un 70%. En el caso del predio mínimo de 300 m², se podría edificar hasta 420 m² con una ocupación en primer piso de un máximo de 210 m².

En relación a las normas de antejardín se establece que éste sólo “se exigirá en aquellos casos en que más del 50% de la longitud de la cuadra disponga de antejardín, en cuyo caso estos tendrán una profundidad de 2 m”, situación que no se ajusta al ámbito de acción de un PRC, dado que el antejardín no se puede condicionar la ancho de una manzana determinada. Una situación similar sucede con la aplicación de la altura máxima en construcciones continuas, donde se define que se “permitirá edificación aislada sobre la placa continua, la cual se regirá por lo establecido sobre rasantes, distanciamientos y sombras en los Arts. 2.6.3. y 2.6.11. del D.S. N° 47 de V y U de 1992”. La aplicación de rasantes se ajusta a la OGUC, no siendo necesario citarla para su aplicación, la que en definitiva define las construcciones aisladas sobre las continuas. Además, en esta zona la altura máxima es de 7 metros (2 pisos), por lo tanto, las construcciones aisladas sobre edificaciones continuas se podría desarrollar sólo en el segundo piso.



En el caso de las infraestructuras de transportes, se plantea que su localización es posible exclusivamente en el caso que enfrenten a vías estructurantes. Al respecto, es necesario mencionar que no se puede condicionar la localización de usos de suelo a vías específicas, sino que esto es aplicable a nivel de zona o subzona dentro de un PRC.

En la **zona Z U-3** mantiene el carácter de zona mixta entre usos residenciales y de equipamiento con respecto a la zona anterior, salvo que se admiten usos de actividades productivas de tipo taller inofensivo y de almacenamiento inofensivo y molesto. En el caso de los usos de infraestructura se admiten del tipo transportes, tales como terminales rodoviarios y agropecuarios.

Respecto a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 150 m², admitiendo construcciones de tipo aislado y pareado de hasta 7 metros de altura (2 pisos). El coeficiente de constructibilidad es el mismo que la zona anterior, sin embargo se disminuye el coeficiente de ocupación de suelo a 0,6, admitiendo sólo la ocupación del 60% del predio en primer piso. Se establece a su vez, un antejardín de 2 metros de ancho.

Como parte de la altura máxima se deja establecido además que ésta admite la mansarda. Al respecto, la OGUC siempre considera admitidas el desarrollo de mansardas, dado que estas forman parte de la estructura de la techumbre de las edificaciones (por lo que no son imputables como piso). Por lo anterior, no es necesario que las mansardas queden consignadas dentro de las disposiciones de un PRC. Ahora bien, en ningún caso estas mansardas pueden sobrepasar la altura máxima establecida por zona.

La Z U-3 representa en la actualidad la zona de crecimiento de Paillaco, donde se concentran especialmente al norte del mismo, los principales loteos residenciales. Junto a lo anterior, mantiene una reserva de suelo para continuar con este proceso de crecimiento, situación que es menor en la zona anterior.

La **zona Z U-4** si bien mantiene un carácter mixto, presenta mayores restricciones a los usos residenciales y de equipamiento, pero admitiendo el mismo tipo de actividades productivas e infraestructuras que la zona anterior, incorporando las de tipo energéticas.

En el caso de los usos residenciales, se admiten del tipo vivienda y hospedaje, quedando prohibidos los hogares de acogida. Respecto a la vivienda se busca restringir su desarrollo con el fin de privilegiar la localización de equipamiento, donde se admiten *“sólo las (viviendas) del propietario y aquellas correspondientes a las personas que por la naturaleza de la actividad que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando la instalación de equipamiento”*. Al respecto, lo anterior repite en parte lo establecido en el artículo 2.1.25 de la OGUC, inciso 4º: *“En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio”*. Por esto, se entiende que siempre los usos residenciales de viviendas se encuentran permitidos, bajo las condiciones establecidas en el inciso antes citado. En el caso de la zona Z U-4 el párrafo incluido no se ajusta a lo establecido en la OGUC (en forma y contenidos), no siendo aplicable, por tanto, se entiende admitido el uso residencial de vivienda sin restricciones.

En el caso de los usos de equipamientos, se admiten los de tipo comercial, culto y cultura, deporte y esparcimiento.

En relación a las normas de edificación se permite una subdivisión predial mínima de 2.000 m², donde se pueden desarrollar construcciones de hasta 7 metros de alto, del tipo aislado. Se establece un coeficiente de constructibilidad de 1, con una ocupación en primer piso de 0,5. En un predio mínimo se puede edificar bajo estas condiciones hasta 2.000 m², admitiéndose una ocupación máxima del primer piso de 1.000 m².

La **zona Z U-I** presenta normas de usos de suelo similares a la anterior, pero más restrictivas en cuanto a los usos residenciales y de equipamiento, además de admitir usos de actividades productivas de tipo industria inofensiva y molesta. En el caso de los usos de infraestructura se permite del tipo transporte.



En el caso de los usos residenciales sólo se admiten del tipo vivienda, bajo restricciones similares a la zona anterior, dado que se persigue privilegiar los usos de actividades productivas. Estas disposiciones al igual que el caso anterior, no se ajustan a lo establecido por la OGUC.

Para los usos de equipamientos, se admiten exclusivamente del tipo deporte y servicios, en este último servicios artesanales.

Las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 1.000 m², donde se pueden desarrollar construcciones aisladas, sin límite de altura. Respecto a la constructibilidad, es igual a la zona anterior, pero con una ocupación del primer piso de hasta un 60% del predio: 1.000 m² construidos en un predio mínimo, con un primer piso de 600 m².

En síntesis:

- Las zonas Z U-1 y Z U-2 regulan el área central de la ciudad de Paillaco y su contexto inmediato, con usos principalmente mixtos entre residencial y equipamiento, restringiendo los usos de actividades productivas e infraestructura. Se establece una altura máxima de 3 pisos (Z U-1) y 2 pisos (Z U-2), con condiciones que favorecen el desarrollo de nuevas construcciones en su interior, en cuanto a constructibilidad.
- La zona Z U-3 regula el área en proceso de crecimiento urbano en la actualidad (especialmente al norte del poblado), concentrando la mayor cantidad de loteos residenciales, principalmente de vivienda económica o social. Se admiten usos de actividades productivas inofensivas y molestas (taller y almacenamiento). Se define una altura máxima de 2 pisos, con una menor constructibilidad que las zonas anteriores, admitiendo un sistema de agrupamiento aislado y pareado.
- La zona Z U-4 privilegia el desarrollo de equipamientos y actividades productivas (taller y almacenamiento) frente a la Ruta 5 Sur y en parte en el acceso a la ciudad desde la ruta 206. En este caso la subdivisión predial es de 2.000 m², para edificaciones aisladas de hasta 2 pisos de altura.
- La zona Z U-I tiene un carácter orientado al desarrollo de actividades productivas, incluyendo el tipo industrial, junto con taller y almacenamientos inofensivos y molestos, además de equipamientos deportivos y de servicios. Se admite una subdivisión de 1.000 m² sin límite de altura para las construcciones

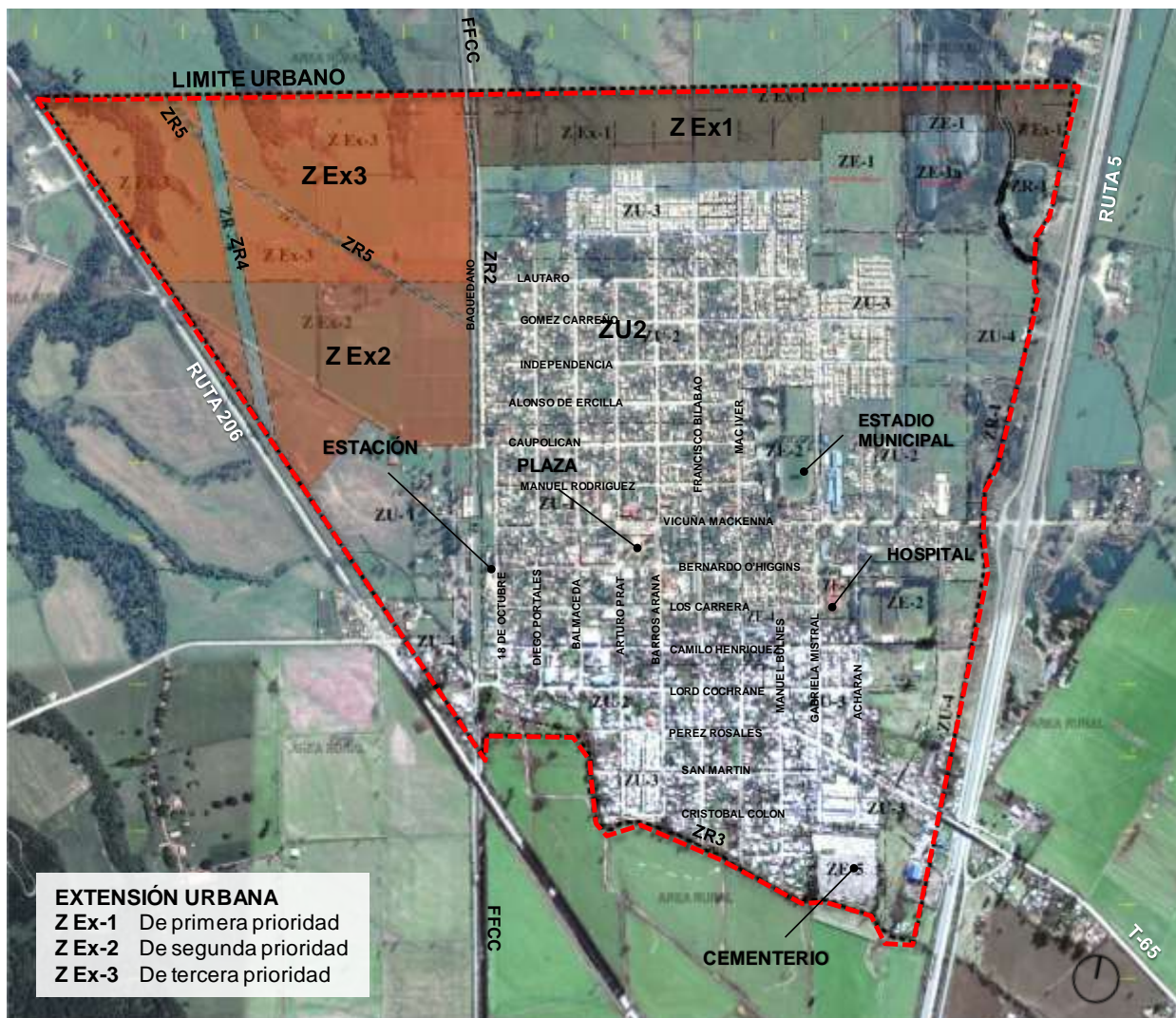
B. Áreas de Extensión Urbana.

El segundo grupo de zonas establecidos por el PRC de Paillaco son definidas como áreas de expansión urbana para el ciudad. Estas corresponden a tres zonas organizadas de acuerdo a su prioridad para el crecimiento del poblado y se emplazan al norte y norponiente del área urbana vigente.

La Z Ex1 de primera prioridad se emplaza inmediatamente al norte del actual poblado, conformando una franja paralela al límite urbano. En tanto, las zonas Z Ex2 y Z Ex3 se emplazan al nororiente del poblado, entre la línea del ferrocarril y la ruta 206, siendo definidas como de segunda y tercera prioridad respectivamente.



Zonificación Áreas de Extensión Urbana



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La **zona Z Ex1** es definida con normas de usos de suelo similares a la zona Z U-2 presente alrededor del centro del poblado. Esta zona de extensión es definida como un área de usos mixtos entre destinos residenciales y de equipamientos, admitiendo actividades productivas de tipo taller y almacenamiento.

Se permiten prácticamente todos los usos de equipamiento, salvo el científico, además de restringir los de tipo comercio, salud y seguridad. En el caso de las actividades productivas, quedan admitidos los talleres inofensivos y el almacenamiento.

En el caso de las normas urbanísticas relacionadas con las edificaciones, se establece una subdivisión predial mínima de 500 m², sobre la que se pueden desarrollar construcciones de tipo aislado y pareado de hasta 10,5 metros, es decir, 3 pisos. Respecto a la constructibilidad, se define un coeficiente de 0,5 y una ocupación del primer piso de hasta el 20% del predio. Lo anterior implica que en un predio mínimo de 500 m², se puede edificar hasta 250 m² en total, pero con una ocupación del primer piso de 100 m². Las normas anteriores, apuntan al desarrollo de viviendas con una baja ocupación de suelo respecto a las zonas establecidas en las áreas consolidadas, restringiendo el desarrollo de viviendas económicas o sociales del tipo que se han construido en el sector norte de la ciudad (zona Z U-3), que presentan subdivisiones prediales de 100 m².



Normas Urbanísticas de Usos de Suelo Áreas de Extensión

| | | Z Ex - 1 | Z Ex - 2 | Z Ex - 3 | |
|-----------------|-------------------------|--------------------|--|--|---|
| USOS PERMITIDOS | Residencial | Vivienda | Si | Si, se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones del tipo industrial y artesanal inofensivas No obstante, en forma excepcional se podrá aprobar conjuntos de viviendas amparadas en las normas del DFL N°2, preferencia de topo social, las cuales deberán mantenerse en una distancia adecuada de las instalaciones industriales, según determine el arquitecto proyectista | Si, se podrán emplazar en esta zona sólo las viviendas del propietario y aquellas correspondientes las personas que por la naturaleza de la actividad industrial que se realiza, sea preciso su presencia permanente, privilegiando las instalaciones del tipo industrial y artesanal inofensivas |
| | | Hospedaje | Si | No | No |
| | | Hogares de acogida | Si | No | No |
| | Equip. | Científico | No | No | No |
| | | Comercio | Si, locales comerciales, centros comerciales, mercados y supermercados, ferias libres | No | No |
| | | Culto y Cultura | Si | No | No |
| | | Deporte | Si | Si, canchas, campos deportivos | Si, canchas, campos deportivos |
| | | Educación | Si | No | No |
| | | Esparcim. | Si | No | No |
| | | Salud | Si, excepto cementerios y crematorios | No | No |
| | | Seguridad | Si, policía y bomberos | No | No |
| | | Servicios | Si | Si, servicios artesanales inofensivos | No |
| | Social | Si | No | No | |
| | Actividades Productivas | Industria | No | Si, inofensivas | Si, inofensivas y molestas |
| | | Taller | Si, inofensivos | Si, inofensivos | Si, inofensivas y molestas |
| | | Almac. | Si | Si, inofensivos | Si, inofensivos |
| | Infraestruc. | De Transp. | No | Si, terminales rodoviarios, agropecuarios y puertos secos | Si, terminales rodoviarios, agropecuarios y puertos secos |
| | | Sanitaria | No | No | No |
| | | Energética | No | No | No |
| Áreas Verdes | | Si | Si | Si | |
| Espacio Público | | Si | Si | Si | |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC. En gris se destacan los usos prohibidos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.



Normas Urbanísticas de Edificación: Áreas de Extensión

| Tipo de Norma | Z Ex - 1 | Z Ex - 2 | Z Ex - 3 |
|--|---|--|--|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² | 2.500 m ² | 5.000 m ² |
| Densidad | N/D | N/D | N/D |
| Sistema de agrupamiento de la edificación A: Aislado P: Pareado C: Continuo | A y P | A | A |
| Antejardín | 3 m | 10 m | 15 m |
| Distanciamientos mínimos | N/D | N/D | N/D |
| Adosamiento | Retirado 5 m de la línea oficial de edificación | Retirado 10 m de la línea oficial de edificación | Retirado 15 m de la línea oficial de edificación |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m más mansarda | Según rasantes | Según rasantes |
| Rasante | OGUC | OGUC | OGUC |
| Coefficiente de constructibilidad | 0,5 | 1,2 | 1,5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,2 | 0,6 | 0,5 |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La **zona Z Ex2** restringe los usos de suelo residenciales y de equipamientos, además de admitir todos los tipos de actividades productivas, junto con infraestructura de transportes. Se trata de una zona orientada al desarrollo de actividades productivas, emplazada al poniente del sector de la Estación de Paillaco.

En el caso de los usos residenciales sólo se admiten el tipo vivienda, junto con establecer restricciones para la localización de este tipo de actividad. Esto último consiste en admitir sólo las viviendas del propietario o de las personas que sea precisó su permanencia asociada a la actividad industrial. Tal como se planteo en el caso de la zona Z U-4 esto ya es regulado por la OGUC, no siendo necesaria su aplicación, entendiéndose siempre permitido el uso de vivienda como complemento a la actividad existente (propietario o vivienda del cuidador). Por otro lado, se define una salvedad en la aplicación de esta restricción en el “caso de conjuntos de viviendas amparadas en las normas del DFL N°2, preferencia de topo social”, lo cual no es aplicable por parte de un PRC. En definitiva, las viviendas se pueden prohibir dentro de una zona determinada, salvo por lo planteado por el inciso 4º del artículo 2.1.5 de la OGUC, sin embargo, lo establecido como excepción para el desarrollo de viviendas económicas o sociales no es aplicable.

El caso de los usos de equipamiento, se consideran permitidos los tipos deporte y servicios (servicios artesanales). Además se admiten usos de actividades productivas de industria, taller y almacenamiento inofensivos, junto con infraestructuras de transporte del tipo terminales rodoviarios, agropecuarios y puertos secos.

Respecto a las normas de edificación, se admite una subdivisión predial mínima de 2.500 m², pudiéndose desarrollar construcciones aisladas sin delimitación de altura máxima (definida según rasantes). Bajo las condiciones propuestas, en un predio mínimo es posible desarrollar hasta 3.000 m² construidos (coeficiente de 1,2) con una ocupación del primer piso un 60% del predio, es decir, 1.500 m².

Las disposiciones anteriores resultan adecuadas para la habilitación de grandes construcciones de preferencia relacionadas con actividades productivas. En el caso de usos de vivienda, estas disposiciones resultan ser restrictivas, especialmente debido a la subdivisión predial mínima, en el caso del tipo económico o social. Si bien la OGUC, permite hacer excepciones a las disposiciones de los planes reguladores comunales, en el caso de viviendas económicas, las normas de antejardines (10 metros) y el sistema de agrupamiento aislado, la pueden restringir de manera importante en esta zona.



En el caso de la zona Z Ex3 se permiten usos de suelo similares a la zona anterior, orientándose para el desarrollo de usos de actividades productivas principalmente. Se mantienen las restricciones a los usos residenciales y de equipamientos. En este último se permiten equipamientos del tipo deportivo exclusivamente. En el caso de las actividades productivas, se admiten industria y talleres inofensivos y molestos, además de almacenamiento inofensivo. Sobre los usos de infraestructura se incluyen los mismos tipos que la zona anterior.

Las normas de edificación tienden a ser más restrictivas en cuando a la subdivisión predial mínima, fijándola en 5.000 m². Respecto a la zona anterior, se plantea un sistema de agrupamiento aislado, sin límite de altura, pero con un coeficiente de constructibilidad de 1,5 y con una ocupación del 50% del predio. Esto permite la construcción sobre un predio de 5.000 m² de 7.500 m² construidos, con un primer piso de 2.500 m². Al igual que el caso anterior, se apunta al desarrollo de construcciones de gran tamaño, que en la actualidad no se encuentran presentes dentro del área urbana y su contexto inmediato.

En relación a la subdivisión de 5.000 m² es necesario mencionar lo establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC, que define que la superficie predial mínima será de 2.500 m² o menor en el interior de las áreas urbanas, salvo en el caso zonas de riesgos o áreas de protección a elementos de valor, o bien, con pendiente superior al 20% o en el caso de carecer de dotación de infraestructura sanitaria, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas. En este caso, sería posible establecer una subdivisión de media hectárea, por la situación sanitaria, no obstante, carece de sentido respecto a la planificación, dado que en el área rural es posible subdividir con el mismo tamaño.

En síntesis:

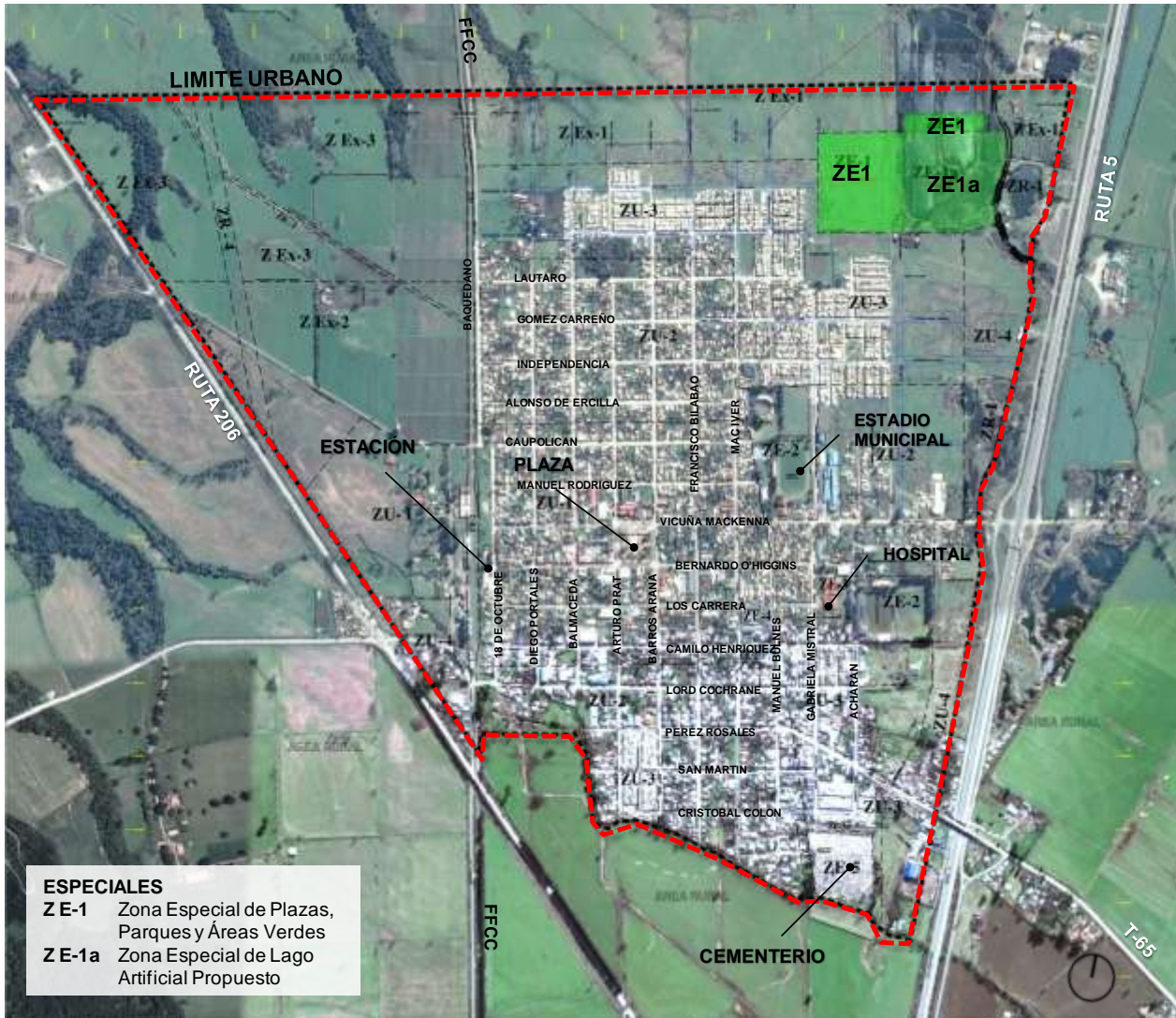
- El PRC define tres zonas como parte de las denominadas áreas de extensión urbana, que constituyen la reserva de suelo para la expansión del poblado. No obstante el carácter de estas zonas indican que sólo una (Z Ex1) persigue acoger el crecimiento residencial del poblado, dado que las dos restantes están orientados al desarrollo de usos de actividades productivas y equipamientos mayores, restringiendo (por lo menos en la orientación de la norma) los usos residenciales y equipamientos complementarios.
- Lo anterior se reforzado en que la mayor parte de la superficie de las áreas de extensión están orientadas al desarrollo de actividades productivas. La zona Z Ex1 es la que presenta el menor tamaño.
- El planteamiento de la zona Z Ex1 si bien es permisiva respecto a los usos de suelo, generando una zona mixta entre destinos residenciales y de equipamientos, las normas de edificación tienden a restringir el desarrollo de viviendas económicas (incluidas de tipo social).
- Las zonas Z Ex2 y Z Ex3 tiende a una subdivisión predial mayor, entre 2.500 y 5.000 m², orientadas a grandes construcciones de actividades productivas y en menor lugar de equipamientos, las cuales no existen en la actualidad en la ciudad de Paillaco y sus alrededores. Es decir, son una “apuesta” para el desarrollo de este tipo de actividades que no se ha concretado

C. Especiales.

Las zonas especiales agrupan dos tipos dentro del PRC de Paillaco, las primeras son áreas destinadas al desarrollo de parques urbanos, mientras que las segundas corresponden a zonas de equipamientos exclusivos.

Las zonas especiales orientadas a parques son las Z E-1 y Z E-1a, ambas definidas en el sector nororiente del área urbana. Estas ocupan los terrenos relacionados con los pozos de extracción de áridos existentes, además de su área aledaña. Estas zonas buscan consolidar un parque urbano en este sector, aprovechando la presencia de las lagunas artificiales que se han formado producto de la inundación de los pozos.

Zonificación Áreas Especiales – Parques



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La zona Z E-1 admite usos de equipamiento del tipo científico y de esparcimiento, además de áreas verdes y espacio público. Respecto a las normas de edificación se plantea que los terrenos son “indivisibles”, es decir, que no se pueden subdividir (lo que queda consignado como parte de las normas de subdivisión predial mínima). Además se admiten exclusivamente construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, sin establecer normas sobre la constructibilidad y ocupación de suelo.

En el caso de la zona Z E-1a se establecen restricciones a los usos de equipamiento, permitiendo sólo del tipo deporte y esparcimiento, además de los usos de área verde y espacio público. Respecto a las normas de edificación estas son las mismas que la zona Z E-1, salvo por la altura máxima que no se define, sino que se estipula que esta será establecida en cada proyecto.



Normas Urbanísticas de Usos de Suelo Áreas Especiales – Parques

| | | Z E-1 | Z E-1a | |
|-----------------|-------------------------|--------------------|--|----|
| USOS PERMITIDOS | Residencial | Vivienda | No | |
| | | Hospedaje | No | |
| | | Hogares de acogida | No | |
| | Equip. | Científico | Si, centros de investigación científica y tecnológica, viveros, invernaderos | No |
| | | Comercio | No | No |
| | | Culto y Cultura | No | No |
| | | Deporte | No | Si |
| | | Educación | No | No |
| | | Esparcim. | Si, solo establecimientos o recintos destinados a actividades recreativas, como parques de entretenimientos, parques zoológicos, juegos electrónicos o mecánicos | Si |
| | | Salud | No | No |
| | | Seguridad | No | No |
| | | Servicios | No | No |
| | Social | No | No | |
| | Actividades Productivas | Industria | No | No |
| | | Taller | No | No |
| | | Almac. | No | No |
| | Infraestruc. | De Transp. | No | No |
| | | Sanitaria | No | No |
| | | Energética | No | No |
| Áreas Verdes | | Si | Si | |
| Espacio Público | | Si | No | |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC. En gris se destacan los usos prohibidos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

Normas Urbanísticas de Edificación: Áreas Especiales – Parques

| Tipo de Norma | Z E-1 | Z E-1a |
|--|-------------------|----------------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | Indivisible | Indivisible |
| Densidad | N/D | N/D |
| Sistema de agrupamiento de la edificación A: Aislado P: Pareado C: Continuo | A | A |
| Antejardín | 10 m | 10 m |
| Distanciamientos mínimos | N/D | N/D |
| Adosamiento | N/D | N/D |
| Altura máxima de la edificación | 7 m, más mansarda | De acuerdo a proyecto específico |
| Rasante | Según OGUC | Según OGUC |
| Coefficiente de constructibilidad | N/D | N/D |
| Coefficiente de ocupación de suelo | N/D | N/D |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

Es claro que las zonas Z E-1 y Z E-1a responde a un tamaño de laguna (pozo de extracción de áridos)

“Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco”

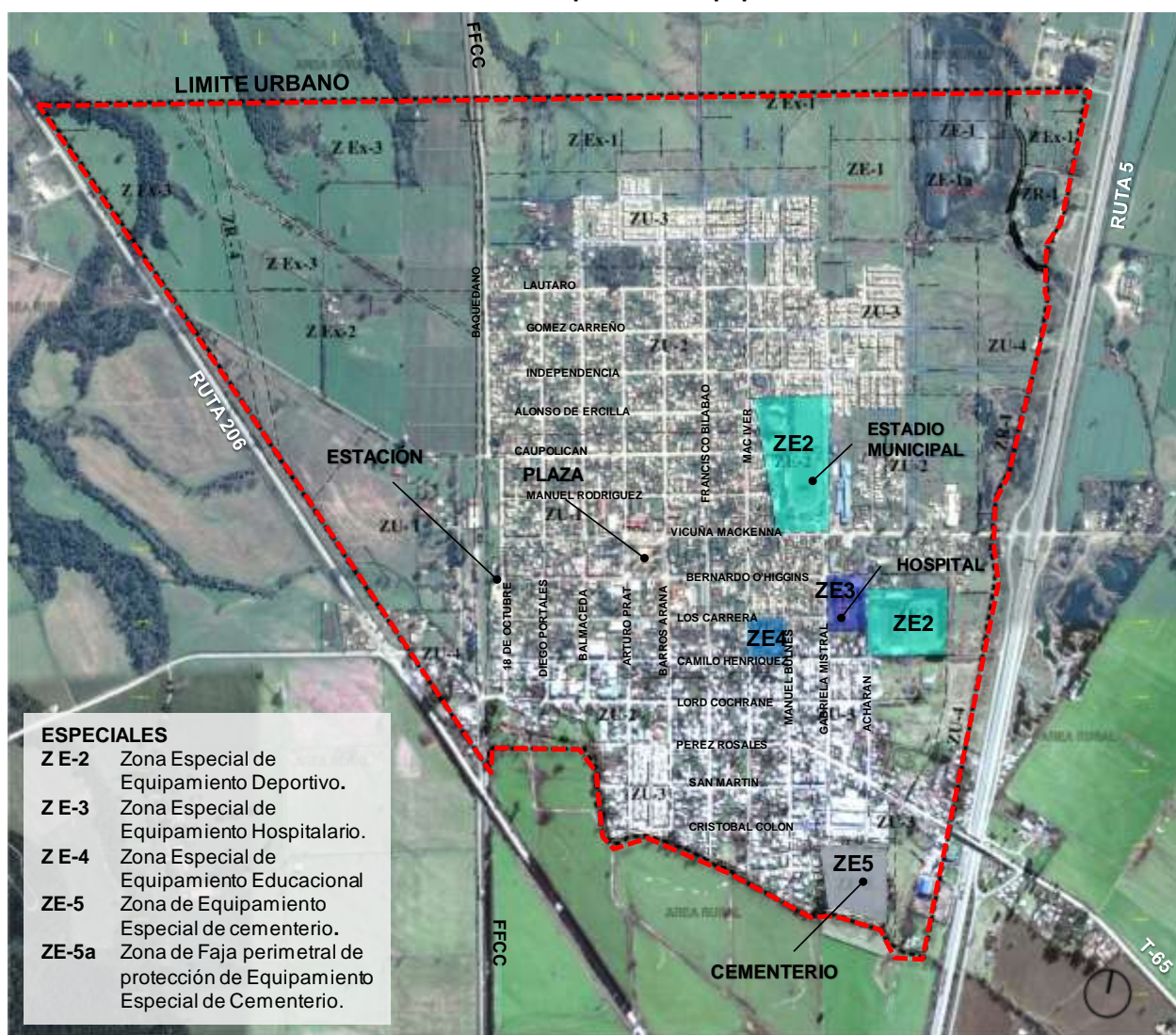


menor que el existente en la actualidad, que sobrepasa con creces a la zona Z E-1a e incluso el límite urbano vigente. Esto se debe de acuerdo a los antecedentes aportados por el Municipio de Paillaco, que la actividad de extracción de áridos se siguió desarrollando en el sector después de la aprobación del PRC vigente, agrandando el pozo original. En la actualidad este tipo de actividades ya no opera dentro del área urbana de la ciudad.

Respecto a la definición de estas zonas como “indivisibles”, es necesario mencionar que los planes reguladores comunales no tienen facultad de prohibir la subdivisión de terrenos, sino sólo establecer una superficie predial mínima. Por lo anterior, esta indivisibilidad no sería aplicable.

Las zonas especiales de equipamientos exclusivos corresponden a las que incorporan a los terrenos del Estadio Municipal (junto con el Club de Rodeo y el Gimnasio Municipal), el Hospital de Paillaco, el Estadio Cincuentenario, el Liceo C-13 y el Cementerio Municipal.

Zonificación Áreas Especiales – Equipamiento



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La primera zona corresponde a la ZE-2 de Equipamiento Deportivo, que es la que incorpora a los terrenos del Estadio Municipal, Club de Rodeo y Gimnasio, además del Estadio Cincuentenario, ambos emplazados al oriente del poblado. En esta zona se admiten exclusivamente usos de equipamiento



deportivo y de áreas verdes, además de residenciales del tipo vivienda (vivienda del cuidador). Por otro lado, no se establecen disposiciones respecto a normas de edificación.

En el caso de los usos de equipamiento deportivo, se agrega dentro de sus disposiciones que este tipo de usos de suelo y *“en general actividades relacionadas con el rodeo, además de estructuras complementarias que formen parte de un proyecto integral aprobado por el Director de Obras Municipales; otros equipamientos de deportes definidos en el artículo 26 de la Ordenanza del Plan”*. Este tipo de exigencias escapan al ámbito de acción de un PRC, dado que no se pueden establecer exigencias que escapen a lo establecido por la OGUC. No se puede condicionar la aplicación de las normas de usos de suelo a proyectos o aprobaciones específicas, como las planteadas.

Respecto al uso residencial, la vivienda del cuidador siempre se considera admitida dentro de cada zona, en concordancia a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la OGUC, como se ha planteado anteriormente.

Normas Urbanísticas de Usos de Suelo Áreas Especiales – Equipamiento

| | | Z E-2 | Z E-3 | Z E-4 | Z E-5 | Z E-5a | |
|-----------------|-------------|--------------------|--|--|--|---|----|
| USOS PERMITIDOS | Residencial | Vivienda | Si, vivienda del cuidador | | | | |
| | | Hospedaje | No | No | No | No | |
| | | Hogares de acogida | No | | | | |
| | Equip. | Científico | No | No | No | No | No |
| | | Comercio | No | No | No | No | |
| | | Culto y Cultura | No | No | No | No | |
| | | Deporte | Si, y en general actividades relacionadas con el rodeo, además de estructuras complementarias que formen parte de un proyecto integral aprobado por el Director de Obras Municipales; otros equipamientos de deportes definidos en el artículo 26 de la Ordenanza del Plan | No | No | No | |
| | | Educación | No | No | Si, instalaciones propias para el funcionamiento del establecimiento educacional | No | |
| | | Esparcim. | No | No | No | No | |
| | | Salud | No | Si, hospital instalaciones propias para el funcionamiento del Hospital | No | Si, cementerio y las instalaciones propias para su funcionamiento | |
| | | Seguridad | No | No | No | No | |
| | | Servicios | No | No | No | No | |
| | | Social | No | No | No | No | |



| | | Z E-2 | Z E-3 | Z E-4 | Z E-5 | Z E-5a |
|-------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|
| Actividades Productivas | Industria | No | No | No | No | No |
| | Taller | | | | | |
| | Almac. | | | | | |
| Infraestruc. | De Transp. | No | No | No | No | No |
| | Sanitaria | | | | | |
| | Energética | | | | | |
| Áreas Verdes | | Si | No | No | No | No |
| Espacio Público | | No | No | No | No | Si, solo vialidad perimetral |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC. En gris se destacan los usos prohibidos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

Normas Urbanísticas de Edificación: Áreas Especiales – Equipamiento

| Tipo de Norma | Z E-2 | Z E-3 | Z E-4 | Z E-5 | Z E-5a |
|--|-------|--|---|---|--------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | N/D | Los indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Servicio Nacional de Salud o Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de la LGUC y OGUC | Los indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Ministerio de Educación o Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de la LGUC y OGUC | Los indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Ministerio de Salud o Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de la LGUC y OGUC | N/D |
| Densidad | N/D | | | | N/D |
| Sistema de agrupamiento de la edificación A: Aislado P: Pareado C: Continuo | N/D | | | | N/D |
| Antejardín | N/D | | | | N/D |
| Distanciamientos mínimos | N/D | | | | N/D |
| Adosamiento | N/D | | | | N/D |
| Altura máxima de la edificación | N/D | | | | N/D |
| Rasante | N/D | | | | N/D |
| Coefficiente de constructibilidad | N/D | | | | N/D |
| Coefficiente de ocupación de suelo | N/D | | | | N/D |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La **zona Z E-3** incluye a los terrenos del actual Hospital de Paillaco, definiendo normas de usos de suelo que sólo admiten el desarrollo de equipamientos del tipo salud, específicamente de hospital, prohibiendo cualquier otro tipo de usos de suelo. Se define que los usos permitidos serán “instalaciones propias para el funcionamiento del Hospital”.

Respecto a las normas de edificación, solo se plantea que los “indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Servicio Nacional de Salud o Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de la LGUC y OGUC”. Al respecto, es necesario mencionar que este tipo de exigencias de diseño y de permisos no son factibles de ser aplicados por un PRC. Junto a lo anterior, si no se establecen disposiciones en una zona por parte de un PRC, se entiende que estas se rigen exclusivamente por la OGUC.

En relación a la **zona Z E-4**, esta corresponde a una zona de equipamiento exclusivo educacional, aplicada sobre los terrenos del Liceo C-13. Se admite sólo este tipo de equipamiento, planteado como “instalaciones propias para el funcionamiento del establecimiento educacional”. Al igual que la zona anterior, no se definen normas de edificación, sino que se plantea que los “indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Ministerio de Educación o Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de la LGUC y OGUC”. Esto último, tal como se planteó precedentemente, no es aplicable por parte de un PRC.



La principal dificultad de esta zona en la actualidad es el hecho de el Liceo C-13 fue trasladado a un nuevo recinto en la calle Vicuña Mackenna, por tanto el actual edificio se encuentra en desuso. Las condiciones normativas del PRC dificultan la reconversión de este establecimiento para otras funciones dentro de la ciudad, dado su carácter exclusivo para uso educacional.

La **zona Z E-5** regula los terrenos del actual Cementerio Municipal de Paillaco, en donde sólo se admiten usos de equipamiento de tipo salud, de cementerio y “las instalaciones propias para su funcionamiento”. Al igual que las dos zonas anteriores, no se definen normas de edificación, solo dejando la constancia de que los *“indicadores se regularán según proyecto desarrollado por el Ministerio de Salud o Municipalidad, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a las normas de la LGUC y OGUC”*, lo que tal como se ha planteado, no es parte del ámbito de acción de un PRC.

Finalmente se define la zona Z E-5a, que corresponde a una franja de 25 metros de ancho definida de protección alrededor de la zona Z E-5 de cementerio. En esta franja sólo se admiten usos de espacio público, además de no establecer normas de edificación. Si bien se entiende el sentido de esta zona respecto a la protección del cementerio, esta representa una importante restricción a las edificaciones que rodean el cementerio, además de constituir una franja de predios eriazos alrededor del mismo.

En síntesis es posible plantear lo siguiente:

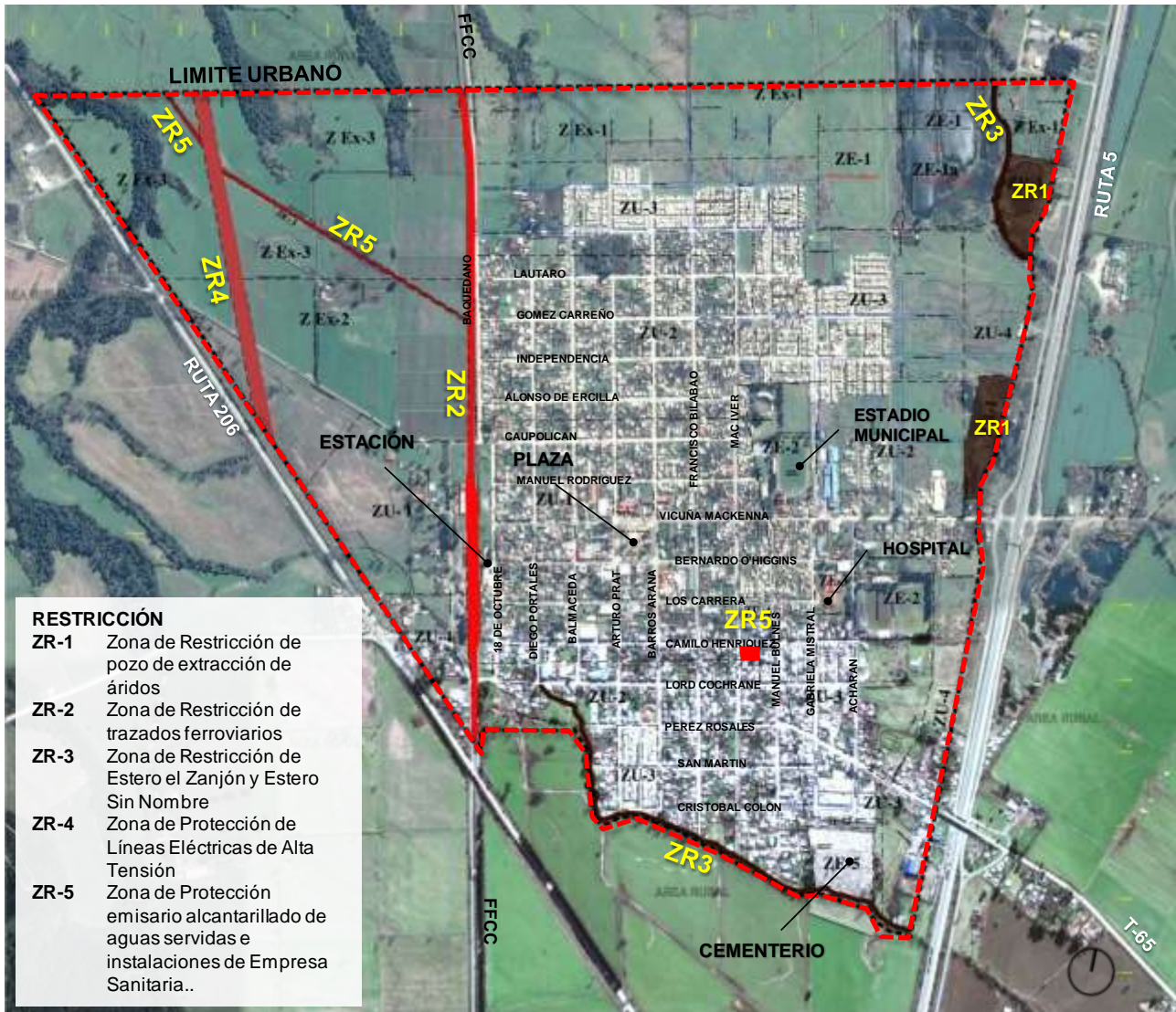
- Las zonas especiales de parques persiguen el objetivo de poder incorporar al desarrollo del poblado, los pozos producidos por las faenas de extracción de áridos, convirtiéndolos en áreas verdes relevantes para el mismo (parque urbano). En definitiva, estas zonas persiguen reciclar los resultados de esta actividad extractiva.
- En relación a lo anterior, las zonas planteadas ocupan una superficie inferior a las que presentan en la actualidad el pozo principal situado al norte del área urbana, dado que su funcionamiento prosiguió con posterioridad a la entrada en vigencia del PRC actual.
- Las zonas especiales de equipamientos, regulan establecimientos deportivos, educacionales y de salud existentes dentro del área urbana.
- El carácter exclusivo de estas zonas puede limitar el desarrollo de estos terrenos, en el caso de cambios de las actividades que buscan proteger, como está aconteciendo con el Liceo C-13, o bien, el desarrollo de actividades complementarias que no se encuentran admitidas.
- Falta en estas zonas la definición de disposiciones específicas relacionadas con las normas urbanísticas de edificación, ya que en la práctica sus disposiciones no resultan aplicables bajo el ámbito de acción de un PRC.

D. Restricción.

Como parte del PRC de Paillaco se definen cinco tipos de zonas de restricción, las que están asociadas a los pozos de extracción de áridos, a la línea del ferrocarril, a los esteros existentes y a infraestructuras eléctricas y sanitarias.

La **zona ZR-1** corresponde a los terrenos afectados por la presencia de pozos de extracción de áridos, localizados contiguos a la Ruta 5 Sur. Se trata de dos zonas, la primera situada al norte de la calle Vicuña Mackenna, mientras que la segunda emplazada más al norte, contigua a la zona Z E-1a.

Zonificación Áreas Especiales – Equipamiento



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

En esta zona se admiten usos de suelo de equipamiento deportivo y áreas verdes, estableciendo que estos terrenos son indivisibles, sin ningún otro tipo de disposiciones. Respecto a la indivisibilidad de los terrenos, es necesario mencionar que esto no se ajusta ámbito de acción de un PRC, tal como se explicó anteriormente.

La **zona ZR-2** busca regular las áreas relacionadas con la línea del ferrocarril que atraviesa la ciudad, además de sus instalaciones anexas. Al respecto, no establece ningún tipo de normas urbanísticas que permita su regulación, limitándose a citar disposiciones contenidas en las partes de la ordenanza del Plan y a la Ley General de Ferrocarriles.



Normas Urbanísticas de Usos de Suelo Áreas de Restricción

| | | Z R-1 | Z R-2 | Z R-3 | Z R-4 | Z R-5 | |
|------------------------|---|---|---|-------|-------|-------|---|
| USOS PERMITIDOS | Residencial | Vivienda | No | N/D | No | No | |
| | | Hospedaje | | | | | |
| | | Hogares de acogida | | | | | |
| | Equip. | Científico | No | N/D | No | No | No |
| | | Comercio | No | | | | |
| | | Culto y Cultura | No | | | | |
| | | Deporte | Si, canchas de fútbol, multicanchas y deportes al aire libre en general | | | | |
| | | Educación | No | | | | |
| | | Esparcim. | No | | | | |
| | | Salud | No | | | | |
| | | Seguridad | No | | | | |
| | | Servicios | No | | | | |
| | Social | No | | | | | |
| | Actividades Productivas | Industria | No | N/D | No | No | No |
| | | Taller | | | | | |
| | | Almac. | | | | | |
| | Infraestruc. | De Transp. | No | N/D | No | No | No |
| | | Sanitaria | | | | No | Si, instalaciones propias para el funcionamiento de las empresas eléctricas |
| Energética | | Si, instalaciones propias para el funcionamiento de las empresas eléctricas | | | | No | |
| Áreas Verdes | Si, reforestación y reconstrucción de carpeta vegetal | N/D | Si | No | No | | |
| Espacio Público | No | N/D | No | No | No | | |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC. En gris se destacan los usos prohibidos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

Normas Urbanísticas de Edificación: Áreas de Restricción

| Tipo de Norma | Z R-1 | Z R-2 | Z R-3 | Z R-4 | Z R-5 |
|--|-------------|-------|--|-------|-------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | Indivisible | N/D | Se regularán según proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a la LGUC y OGUC | N/D | N/D |
| Densidad | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Sistema de agrupamiento de la edificación A: Aislado P: Pareado C: Continuo | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Antejardín | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Distanciamientos mínimos | N/D | N/D | | N/D | N/D |



| Tipo de Norma | Z R-1 | Z R-2 | Z R-3 | Z R-4 | Z R-5 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Adosamiento | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Altura máxima de la edificación | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Rasante | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Coefficiente de constructibilidad | N/D | N/D | | N/D | N/D |
| Coefficiente de ocupación de suelo | N/D | N/D | | N/D | N/D |

Nota: en color rojo se identifican las normas que sobrepasan en ámbito de acción de un PRC.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

La **zona ZR-3** persigue regular las áreas de restricción contiguas a los esteros El Zanjón (contiguo al límite urbano sur de la ciudad) y Sin Nombre (al nororiente del área urbana). En esta zona solo se permiten usos de áreas verdes y “cursos de agua” (esto último escapa al ámbito de acción de un PRC, dado que no es un uso de suelo establecido por la OGUC). Al igual que la zonas anteriores, no se definen normas de edificación, salvo con la mención de que estas se “regularán según proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Paillaco y de acuerdo a la LGUC y OGUC”, lo que no se ajusta al ámbito de acción de un PRC.

La **zona ZR-4** busca establecer las franjas de protección de las redes de alta tensión presente dentro del área urbana. Esta corresponde a una franja trazada en sentido norte-sur, emplazada al poniente del poblado, sobre las áreas de extensión urbana. En esta zona sólo se permiten las instalaciones propias para el funcionamiento de las empresas eléctricas, además de no establecer ninguna norma urbanística relacionada con las construcciones.

La última zona corresponde a la **ZR-5** que persigue proteger a un emisario de alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de la empresa sanitaria ESSAL. Esta zona se localiza al oriente del área urbana, sobre las áreas de extensión (que corresponden al emisario mencionado en la ordenanza), además de una zona al interior del área consolidada de la ciudad, que regula los estanques de agua potable de la Empresa ESSAL. No se establecen normas urbanísticas en esta zona.

El Plan Regulador Comunal de Paillaco establece dentro de su propuesta una red vial estructurante, que define las vías necesarias para asegurar la adecuada conectividad en el interior del área urbana establecida por el mismo instrumento. La red vial es representada en el Plano del Plan y su descripción se encuentra establecida en el artículo 31 (vialidad estructurante) y el artículo 32 (vialidad no estructurante) de su Ordenanza Local

El Plan define una estructura vial que integra el área consolidada de la ciudad, reconociendo las vías existentes, además de reforzar su integración con las áreas en proceso de consolidación, especialmente en el borde de este territorio. A su vez define una red vial que integra su área consolidada con las nuevas áreas de extensión urbana.

En el área consolidada se reconocen como parte de la vialidad estructurante del Plan las siguientes calles existentes:

A. Sentido oriente poniente:

- Pérez Rosales
- Camilo Henríquez
- Vicuña Mackenna
- Caupolicán
- Lautaro
- Tegualda Moreno

B. Sentido norte sur:

- 18 de Octubre
- Baquedano



- Camino a Pichirropulli
- Pedro de Valdivia
- Arturo Prat
- Barros Arana
- Mac Iver

Principales vías existentes que se ven reforzadas mediante su aplicación de ensanches:

- Juan Pérez
- Tegalda Moreno
- Ovalle Gómez Carreño
- Continuación de San Martín
- Cristóbal Colón
- Gabriela Mistral Norte
- Gabriela Mistral
- Tres Oriente
- C. Acharan

Principales vías propuestas (vías de apertura o nuevas vías):

A. Sentido oriente poniente:

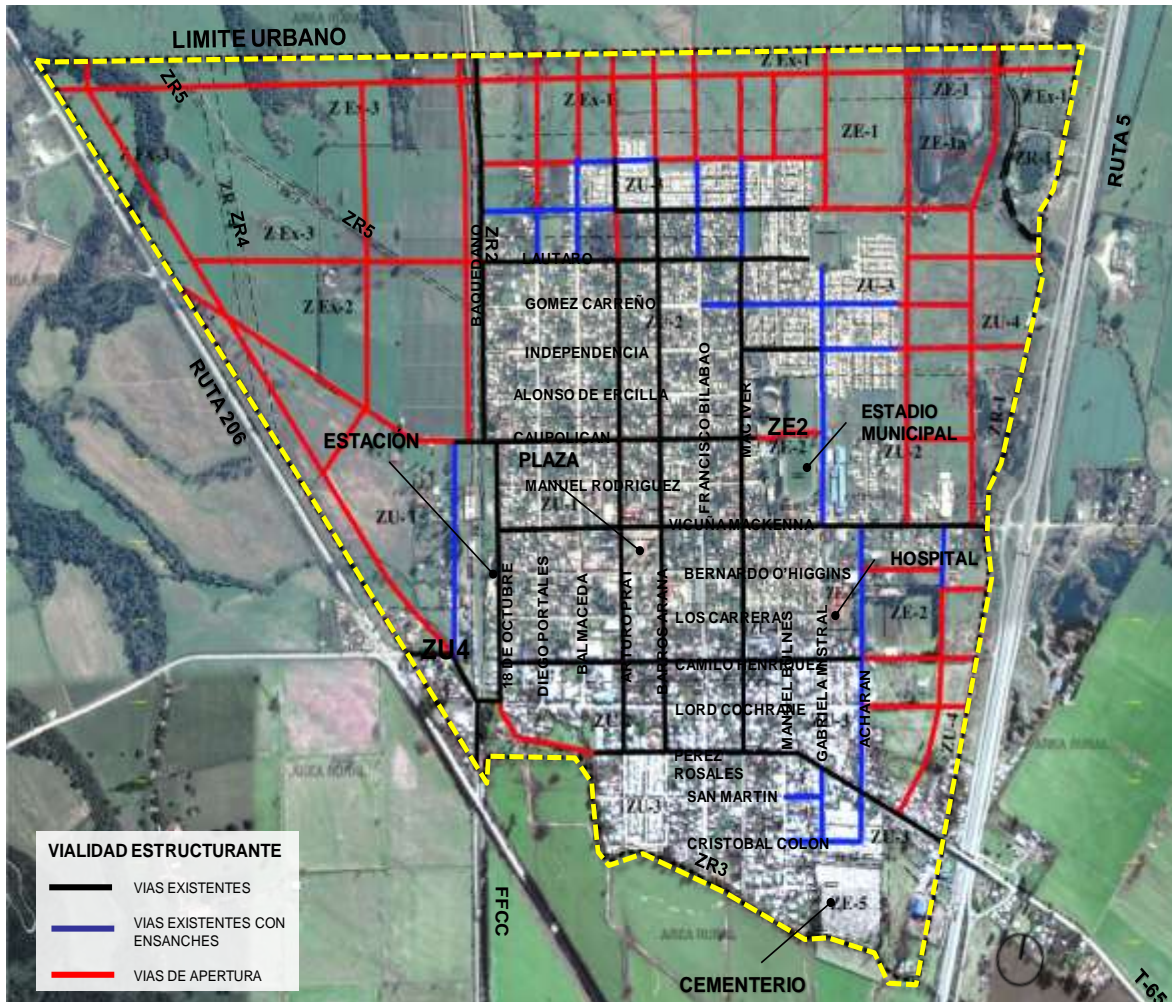
- Av. By Pass Norte
- Av. Del Parque
- Prolongación Lautaro Poniente
- Prolongación Lautaro (oriente)
- Caupolicán Poniente
- Caupolicán (oriente calle Mac Iver)
- Prolongación Pérez Rosales
- Prolongación Lord Cochrane

B. Sentido norte sur

- Prolongación 18 de Septiembre
- Dos Poniente
- Uno Poniente (paralelo a línea del Ferrocarril, costado poniente)
- Prolongación Diego Portales
- Prolongación Balmaceda
- Prolongación Arturo Prat
- Prolongación Barros Arana
- Prolongación Francisco Bilbao
- Prolongación Mac Iver
- Prolongación Manuel Bulnes
- Avenida Uno
- Avenida Uno Oriente
- Dos Oriente
- Dos Oriente Sur



Vialidad estructurante



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

Las principales vías existentes con ensanches se localizan en el costado oriente y norte del área urbana consolidada de la ciudad, siendo principalmente corredores que se vinculan con las nuevas vías proyectadas por el Plan. Al poniente destaca el ensanche de la calle Pedro de Valdivia, contigua a los terrenos de la Estación de Paillaco.

En el caso de las nuevas vías o de apertura, estas se localizan principalmente en los extremos poniente, norte y oriente del área urbana vigente, incorporando las áreas de extensión urbana propuestas, además de las áreas consolidadas Z U-3 y Z U-4.

En el extremo norte, se definen nuevos corredores que atraviesan el área urbana en sentido oriente poniente, buscando integrar las áreas de extensión propuestas, como es el caso de la Z Ex1 y Z Ex3. Estas últimas se ven afectadas en la actualidad por la presencia de los pozos de extracción de áridos localizados al nororiente del área urbana, los que interrumpen la Av. By Pass Norte.

Al oriente la trama urbana propuesta por la vialidad adquiere una forma de trazado distinto a las localizadas al oriente de la vía del Ferrocarril, con una mayor presencia de diagonales que completan el área urbana establecida por el PRC.

Desde el punto de vista normativo, el Plan no define categorías para las vías reconocidas como estructurantes, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de la OGUC, que en el caso de un PRC corresponden a locales, servicios y colectoras.



En la Comuna de Paillaco además de su Plan Regulador Comunal se encuentran establecidas dos áreas urbanas que albergan a las localidades de Reumén y Pichirropulli respectivamente. Estos poblados cuentan con la definición de Limite Urbano, sin otras disipaciones relacionadas como zonificación y normas urbanísticas, además de vialidad estructurante.

El Límite Urbano de Reúnen fue establecido el 24 de Enero de 1972 (Docto. Nº 53 MINVU), contando con una superficie aproximada de 74,8 Ha.

Limite Urbano de Reumén 1972



Fuente: Elaboración propia a partir de programa Google Earth y antecedentes de la Municipalidad de Paillaco.

Por otro lado, el Limite Urbano de Pichirropulli fue establecido el año el 21 de octubre de 1961 (Publicación Diario Oficial nº 25.075), contando en la actualidad con un área urbana de aproximadamente 56,9 Ha.

Límite Urbano de Pichirropulli



Fuente: Elaboración propia a partir de programa Google Earth y antecedentes de la Municipalidad de Paillaco.

A continuación se describe en forma precisa y concreta por qué la modificación se estima sustancial.

iii. La identificación y descripción pormenorizada de su objeto

La modificación del plan regulador comunal de Paillaco tiene por objeto entregar una herramienta eficaz a la autoridad comunal, para orientar en forma armónica y equilibrada el desarrollo urbano presente en la comuna. Para ello, se requirió el desarrollo del estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal que cumpla el objetivo de reemplazar el Plan Regulador vigente desde el año 2007.

El objeto del instrumento posee una traducción territorial y un ámbito de aplicación normativa propios de un instrumento de planificación de nivel comunal, los que a grandes rasgos, se vinculan con los siguientes componentes que son comunes a los planes reguladores comunales:

- Definición del **límite urbano**.
- Propuesta de **zonificación y normas urbanísticas asociadas** dentro de las áreas urbanas, debidamente diferenciadas por tipos de zonas (zonas mixtas, preferentemente residenciales, de equipamientos, infraestructura, etc.)
- Propuesta de **vialidad estructurante**, relacionada con las calles o avenidas existentes que son claves para la conectividad del área urbana propuesta, con sus respectivos ensanches (de ser necesario), junto con la propuesta de nuevas vías.



Se estima que la propuesta constituye una modificación sustancial de acuerdo a los literales i) amplía el área urbana y iii) se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública de vías colectoras, de acuerdo al párrafo 4º del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica, argumentos que se pasan a relatar a continuación.

En el caso de Paillaco el objeto de Plan o sus lineamientos se sintetizan en la siguiente tabla, cuya aplicación se divide en nueve sectores complementarios, de los cuales, los elementos que se estiman constituyen una modificación sustancial son los siguientes:

Síntesis del objeto de Planificación de Paillaco y la relación con los elementos que la definen como modificación sustancial

i) ampliación del límite urbano, iii) declaratoria de utilidad pública de vías colectoras

| Sector | Objeto de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones del Plan |
|------------------------------------|--|---|
| Centro Urbano de usos mixtos | <ul style="list-style-type: none"> - Completar el proceso de desarrollo urbano del sector central de la localidad, manteniendo su carácter de prestador de servicios a nivel local y comunal, especialmente entre el sector de la Plaza de la República y el Sector de la Estación (eje Bernardo O'Higgins) - Preservar el patrimonio arquitectónico presente en el sector. | <ul style="list-style-type: none"> - Definición como una zona mixta, con usos preferentes residenciales y de equipamientos - Incorporación de construcciones de valor patrimonial como Inmuebles de conservación histórica por parte del PRC. |
| Área urbanizada o consolidada | <ul style="list-style-type: none"> - Mantener el carácter residencial del sector con mayor consolidación urbana que rodea el centro de la ciudad, junto con los usos de equipamientos que sean compatibles con su desarrollo. - Propiciar la factibilidad normativa en cuanto a usos de suelo, para las zonas destinadas a grandes equipamientos, con el fin de admitir una mayor flexibilidad para su re-adecuación, de acuerdo a las dinámicas de la ciudad. - Restringir las actividades productivas de mayor tamaño (industrias) con el fin de propiciar su traslado a los bordes del área urbana, con mejor accesibilidad. | <ul style="list-style-type: none"> - Diferenciar el área inmediatamente relacionada con el sector central de la ciudad como una zona mixta residencial y de equipamientos - Establecer los extremos del área consolidada (al oriente y norte) como zonas con usos preferentemente residenciales. - Restringir los usos de actividades productivas. |
| Área no urbanizada norte y oriente | <ul style="list-style-type: none"> - Integrar al desarrollo urbano de la localidad los sectores no urbanizados localizados al norte y oriente de su área urbana, con el fin de acoger las demandas residenciales presentes en la ciudad. - Propiciar la consolidación de nuevos barrios debidamente integrados al resto de la ciudad, continuando con el modelo urbano del centro de Paillaco (trama urbana) - Proveer de condiciones normativas que favorezcan la localización de equipamientos básicos compatibles con las viviendas, además de un sistema de espacios públicos y áreas verdes integradas. - Evitar que los nuevos conjuntos residenciales se conviertan en barreras que impidan el crecimiento futuro de la ciudad. | <ul style="list-style-type: none"> - Completar la trama de la ciudad a través de los nuevos territorios urbanos incorporados por el Plan. en el sector norte y oriente (iii) - Establecer como territorio orientados al desarrollo de actividades preferentemente residenciales. - Procurar el establecimiento de una trama de calles que permita la adecuada integración de los sectores con mayor consolidación urbana, con respecto a los suelos previstos para su crecimiento (iii). |
| Área no urbanizada poniente | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo de usos residenciales en el sector poniente del área urbana, con el fin de proveer nuevo suelo para este tipo de usos para la ciudad. - Conformar y consolidar un nuevo barrio residencial al poniente de la línea del ferrocarril, debidamente integrado con el resto de la ciudad y con la ruta 206. | <ul style="list-style-type: none"> - Se incorporan usos de suelo residenciales para un territorio en el que no ha habido desarrollo urbano. - Concentrar las actividades productivas hacia el primer frente de la ruta 206, diferenciándolas de las zonas con usos preferentemente residenciales. |
| Área borde | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo y consolidación urbana de | <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de nuevo suelo urbano |

"Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco"



| Sector | Objeto de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones del Plan |
|---|--|---|
| Ruta 5 | <p>los terrenos que enfrentan a la Ruta 5 sur, al oriente del área urbana de Paillaco.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientar el sector para la consolidación de actividades relacionadas con la Ruta, como equipamientos y actividades productivas inofensivas. - Mejorar la accesibilidad hacia la caletera de la Ruta 5. | <p>factible para el desarrollo de vivienda social (i)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una zona orientada a la consolidación de los terrenos aledaños a la Ruta 5, con usos de equipamientos y actividades productivas que presente servicio a la ruta. - Mejorar la imagen urbana de Paillaco hacia el corredor, mediante propiciando actividades que permitan su construcción, ocupando predios eriazos. - Establecer un mayor número de calles que se conecten con la caletera de la Ruta 5, integrándola con las áreas consolidadas y de expansión de la localidad. (iii) |
| Área borde Ruta 206 (Camino a Valdivia) | <ul style="list-style-type: none"> - Concentrar el desarrollo de actividades productivas en el borde de la ruta 206, para la implementación de un sector empresarial. - Diferenciar las áreas de actividades productivas respecto a los sectores residenciales existentes y que se propongan en este territorio. - Mejorar la accesibilidad hacia la ruta 206. | <ul style="list-style-type: none"> - Concentrar las actividades productivas hacia el primer frente de la ruta 206, diferenciándolas de las zonas con usos preferentemente residenciales. - Establecer un mayor número de vías que se conecten con la futura caletera de la ruta 206. - Aumentar los accesos a la ciudad de Paillaco desde la ruta 206 (iii) |
| Área de Expansión Urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Proveer suelo urbano para el crecimiento de la localidad, especialmente usos residenciales, en los extremos norte y sur, debidamente conectados con el centro de Paillaco (i) - Favorecer la prolongación de las vías existentes norte-sur, con el fin de integrar las nuevas zonas de extensión (iii) - En el sector sur, integrar el área de extensión a las rutas 5 y 206, vinculándola a la prolongación o definición de caleteras asociadas a estas vías (iii). | <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar las nuevas áreas de extensión de Paillaco, como zonas de usos preferentemente residenciales. (i) - La incorporación de un área de extensión urbana al norte del área urbana, delimitado en forma clara por el cauce del estero de Maihue y la línea del Ferrocarril (i) - Completar la trama de la ciudad a través de los nuevos territorios urbanos incorporados por el Plan. en el sector norte y, especialmente, la integración del sector inmediatamente al sur del estero Zanjón (iii) |
| Borde áreas de expansión | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la definición de los límites urbanos norte y sur, mediante corredores asociados a áreas verdes o parques urbanos (i) | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer zonas orientadas al desarrollo de parques asociados a los cauces de exteriores y canales, especialmente en los bordes del área urbana propuesta (i). - Establecer en el sector sur un parque urbano que delimite el área urbana propuesta (iii). |
| Lagunas (ex pozos de extracción) | <ul style="list-style-type: none"> - Redefinir la incorporación de estas lagunas dentro del área urbana de Paillaco, mediante su definición como áreas verdes o parques urbanos. | <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar las lagunas de los ex pozos de extracción de áridos como zonas orientadas a parques urbanos (i). |

Fuente: Elaboración propia.



Esquema Resumen – Paillaco



- 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

En el caso de Reumén su objeto se persigue a través de los siguientes lineamientos de planificación, con algunos componentes similares al caso de Paillaco y divididos en cinco sectores:

Síntesis del objeto de Planificación de Reumén y la relación con los elementos que la definen como modificación sustancial

i) ampliación del límite urbano, iii) declaratoria de utilidad pública de vías colectoras

| Sector | Objeto de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|-------------------------------|--|---|
| Área urbanizada o consolidada | <ul style="list-style-type: none"> - Mantener el carácter de usos mixtos entre destinos residenciales y equipamientos presentes en el área con mayor consolidación urbana al interior de Reumén. - Concentrar los servicios y equipamientos en el sector de la Plaza y en los corredores de acceso a la localidad: Lautaro, Malaquías Concha y Galvarino. - Restringir las actividades productivas de mayor tamaño (industrias y almacenamientos) con el fin de propiciar que estas no afecten los usos residenciales presentes en la localidad. - Integrar como parte del área urbana el sector consolidado en el camino Hueichahue (ruta T-161), en el poniente de la localidad. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer el área consolidada de la localidad como una zona mixta, pero estableciendo zonas específicas a lo largo de los principales corredores. - Integrar el sector poniente de la localidad como parte del área urbana. - Restringir los usos de actividades productivas en las zonas localizadas al interior del área consolidada actual. |
| Área no urbanizada y | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la ocupación de los terrenos disponibles para el crecimiento de la localidad, | <ul style="list-style-type: none"> - Orientar los terrenos disponibles para el crecimiento de la localidad |

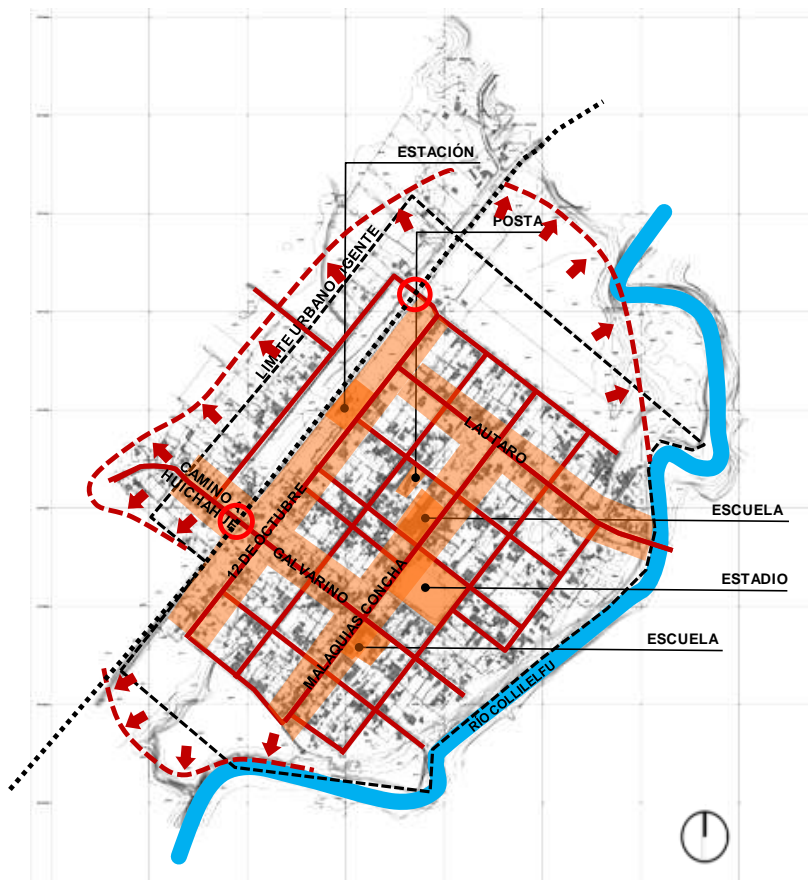


| Sector | Objeto de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|--------------------------|---|---|
| área de extensión urbana | <p>orientados al desarrollo residencial y de equipamientos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Completar la trama urbana presente en la localidad hacia los sectores no urbanizados, como modelo de desarrollo (iii). - Integrar los terrenos disponibles en el sector norte y sur del área urbana vigente, además del sector poniente de la Estación. - Proveer suelo urbano para el crecimiento de la localidad, especialmente para usos residenciales, en los extremos norte y sur (i). - Favorecer la prolongación de las vías existentes norte-sur, con el fin de integrar las nuevas zonas de extensión (iii). | <p>como zonas preferentemente residenciales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer áreas para el crecimiento de la localidad en los extremos norte y sur, orientada a zonas de usos preferentemente residenciales (i). - Establecer una estructura de conectividad vial que permita su adecuada integración con el interior de la localidad (iii). |
| Sector de la Estación | <ul style="list-style-type: none"> - Orientar la incorporación de los terrenos disponibles al interior del sector de la Estación de Reumén, con el un carácter mixto entre equipamiento y residencial, mejorando su inserción urbana en cuanto a su conectividad y usos de suelo. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una zonificación específica en el sector de la Estación, que permita orientar su consolidación como un nuevo barrio residencial. - Definir una zona específica en los terrenos donde se emplaza la estación de Reumén, con el fin de consolidarlo como un nuevo núcleo de equipamientos culturales y de servicios para la comunidad. |
| Borde urbano oriente | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la consolidación de un borde urbano hacia el río Colлиеufu, compatible con el valor natural de este sector. - Propiciar la definición de un parque urbano a lo largo del río. | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer al área aledaña al río Colлиеufu como una zona orientada a la consolidación de un parque urbano. - Establecer una zona de usos mixtos en el borde del nuevo parque, con el fin de favorecer su consolidación, que permita establecer una franja de transición entre este parque y el núcleo consolidado de Reumén. Además de incluir actividades orientadas al desarrollo turístico. |
| Sistema de conectividad | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer la trama urbana de damero existente en Reumén. - Completar esta trama en los extremos norte y sur de la localidad y su vinculación con las áreas de expansión de la localidad (iii). | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una estructura de conectividad vial que reconozca la trama de la localidad y se proyecte hacia los sectores de expansión urbana (iii). |

Fuente: Elaboración propia.



Esquema Resumen de Objetivos – Reumén



- 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 Collielufu como un área verde relevante para la localidad (parque).

Finalmente, para Pichirropulli su objeto se divide en cuatro sectores:

Síntesis del objeto de Planificación de Pichirropulli y la relación con los elementos que la definen como modificación sustancial

i) ampliación del límite urbano, iii) declaratoria de utilidad pública de vías colectoras

| Sector | Objeto de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|---|---|---|
| Área urbanizada o consolidada | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las áreas con mayor grado de consolidación urbana presentes en el sector de Pichirropulli. - Mantener el carácter de usos mixtos entre destinos preferentemente residenciales y equipamientos presentes en el área con mayor consolidación. - Integrar los conjuntos residenciales construidos fuera del área urbana vigente. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una zona de usos mixtos, que permita integrar las áreas consolidadas de la localidad. - Diferenciar los sectores orientados a usos preferentemente residenciales (nuevos barrios) - Mantener y fortalecer el núcleo principal de la localidad como prestador de servicios. |
| Área no urbanizada y área de expansión urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la consolidación de los sectores no urbanizados presentes dentro del límite urbano vigente, orientadas a usos residenciales y equipamientos complementarios. - Establecer una estructura de vías que permita integrar estos sectores a las áreas consolidadas de Pichirropulli, así como, los accesos a la misma localidad (iii). - Definir zonas de extensión al límite urbano vigente, que permita incorporar los sectores consolidado existentes, tanto al nororiente | <ul style="list-style-type: none"> - Disponer de zonas que permitan regular el crecimiento de la localidad, integrando aquellos conjuntos residenciales definidos fuera del área urbana vigente. - Establecer una trama de vías que permita integrar el área consolidada de la localidad con los nuevos sectores para su crecimiento y las urbanizaciones desarrolladas fuera del área urbana vigente (iii). |

"Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco"



| Sector | Objeto de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|-------------------------|---|--|
| | <p>como al suroriente de la localidad (i).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regularizar el límite urbano norte y sur poniente de la localidad, integrando áreas consolidadas (i) - Integrar terrenos de propiedad municipal y conjuntos de viviendas (i). | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer zonas de equipamientos para los terrenos de propiedad municipal (i). |
| Sector de la Estación | <ul style="list-style-type: none"> - Orientar la incorporación de los terrenos disponibles al interior del sector de la Estación de Pichirropulli. - Favorecer la rehabilitación de la estación como un espacio relevante para la comunidad. En ambos costados de la línea del ferrocarril. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una zonificación específica en el sector de la Estación, que permita orientar su consolidación. - Definir una zona específica en los terrenos donde se emplazaba la estación de Pichirropulli, con el fin de consolidarlo como un nuevo núcleo de equipamientos culturales y de servicios para la comunidad. |
| Sistema de conectividad | <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de una estructura de conectividad al área urbana de Pichirropulli, junto con las zonas de extensión que se establezcan (iii). | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una estructura de conectividad vial que reconozca la estructura de la localidad, tanto dentro como fuera del área urbana vigente, permitiendo la integración con los sectores previstos para su crecimiento (iii). |

Fuente: Elaboración propia.

Esquema Resumen – Pichirropulli



- 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.



iv. Su ámbito territorial y temporal de aplicación

Los Planes Reguladores Comunales tienen como parte de su ámbito de acción la definición del Límite Urbano Comunal. En el caso de existir un Plan Regulador Intercomunal (PRI) sobre el instrumento de planificación comunal, es el primero quien está facultado para establecer las áreas o zonas de extensión urbana, a las cuales se debe someter el plan de nivel comunal. En el caso del Plan Regulador Comunal de Paillaco, dado que en la actualidad no encuentra vigente un PRI, es el instrumento de planificación comunal el facultado para fijar y ampliar el área urbana comunal como decisión propia.

En general, y respecto del ámbito temporal de aplicación, se estima para la modificación del plan regulador de Paillaco un horizonte de planificación de 20 años.

En este sentido y considerando que se genera con la propuesta una ampliación del área urbana para las tres localidades, se pasa a detallar la causal por la que se estima la presente modificación constituye una modificación sustancial.

Ampliación del límite urbano (i)

El área urbana de una comuna de acuerdo a la legislación vigente es determinada por medio de los instrumentos de planificación territorial, a través de la definición del "límite urbano", que corresponde a una línea imaginaria que diferencia el territorio urbano respecto al rural. Esta área puede contener a los sectores o asentamientos consolidados desde el punto de vista urbano (sectores urbanizados), como a su vez, los destinados al crecimiento de los mismos.

En el caso de la Comuna de Paillaco en la actualidad su área urbana alcanza las 528,5 hectáreas, estando conformada tres áreas urbanas: Paillaco, Reumén y Pichirropulli. En Paillaco su área urbana está definida por el Plan Regulador Comunal vigente (año 2007), alcanzando a una superficie de 396,8 Ha (75,1% del total urbano comunal). En tanto las otras dos áreas urbanas fueron definidas como límites urbanos, en 1972 para Reumén y 1961 para Pichirropulli. La superficie urbana de Reumén corresponde a 74,8 Ha (14,2% del total urbano comunal), mientras que Pichirropulli presenta 56,9 Ha (10,8% del total urbano comunal).

Superficie Urbana Comuna de Paillaco

| Áreas Urbanas | Ha | % |
|----------------------|--------------|--------------|
| Paillaco (2007) | 396,8 | 75,1 |
| Reumén (1974) | 74,8 | 14,2 |
| Pichirropulli (1961) | 56,9 | 10,8 |
| Total | 528,5 | 100,0 |

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía digital

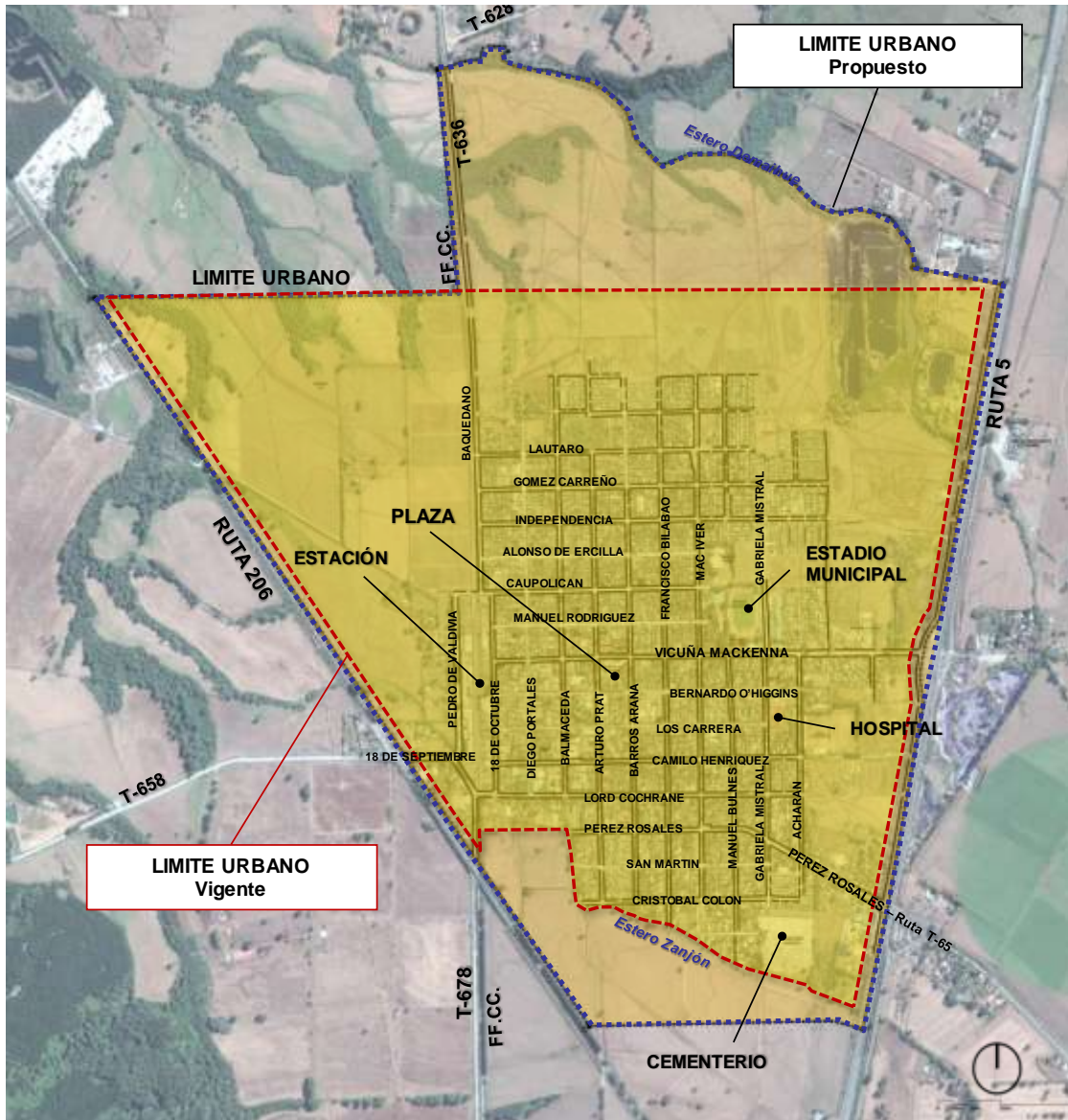
a. Propuesta de ampliación del Límite Urbano para Paillaco:

Como parte del presente Plan se plantea la redefinición del límite urbano de Paillaco, a partir de la aplicación de los siguientes objetivos, los que son determinantes a efectos de justificar que el plan constituye una modificación sustancial:

- Extensión del área urbana hacia el norte, hasta el cauce del estero Demaihue, incorporando la totalidad de la superficie de las lagunas formadas por los ex pozos de extracción de áridos, junto con propiciar la consolidación de un nuevo barrio residencial en el extremo norte de la localidad.
- Ampliación hacia el sur de la localidad, incorporando los terrenos al sur del estero El Zanjón, permitiendo dar continuidad a la trama vial en el sector y propiciar la consolidación de un nuevo barrio residencial en el área.
- Regularización del límite urbano vigente en su borde hacia la Ruta 5, incorporando su vía local (caletera).
- Regularización del límite urbano vigente hacia la ruta 206, dando la posibilidad de incorporar la futura caletera de esta vía dentro de este límite.



Propuesta de ampliación del área urbana de Paillaco



Fuente: Elaboración propia.

En conjunto el incremento del área urbana de la ciudad alcanza a aproximadamente a los 124 Ha, que representa un aumento de un 31,2% respecto al área vigente, alcanzando un total de 520,8 Ha. Respecto a este total, el área urbana vigente corresponde a un 76,2%, mientras que el incremento equivale a un 23,8%.

Área Urbana Propuesta para Paillaco

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Paillaco (PRC) 2007 | 396,8 | 76,2 |
| Aumento Propuesto | 124,0 | 23,8 |
| Total Proyecto | 520,8 | 100,0 |

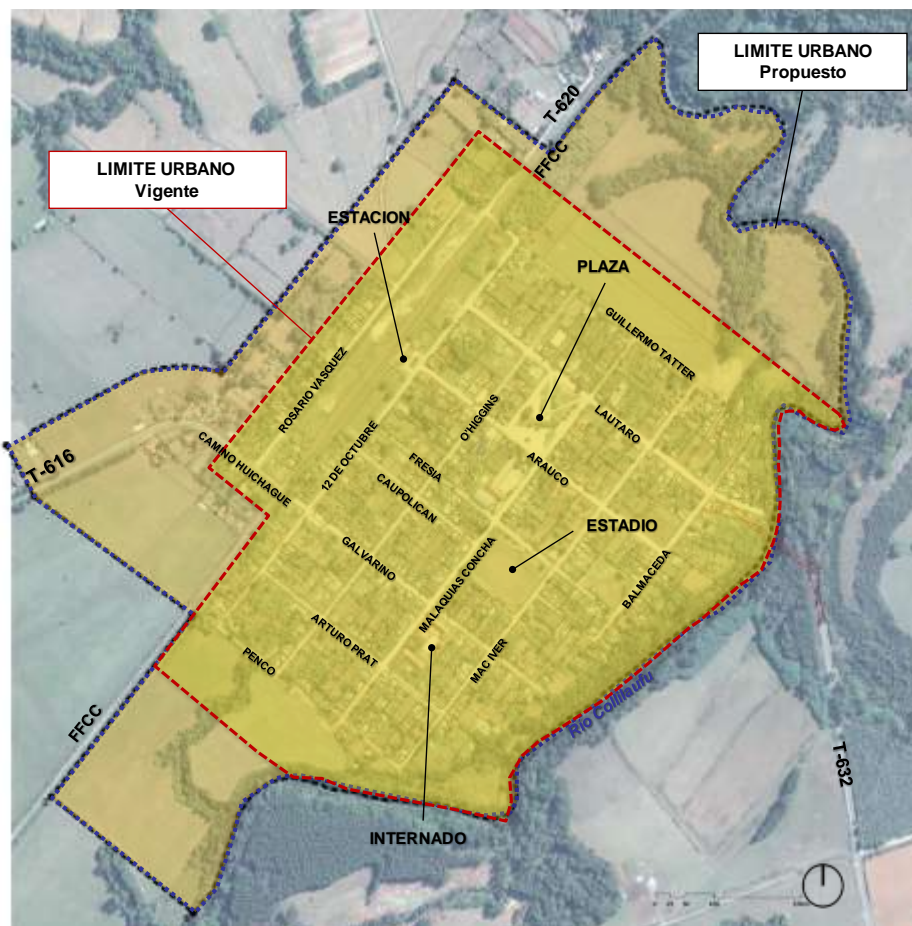
Fuente: Elaboración propia.



b. Propuesta de ampliación del Limite Urbano para Reumén:

En Reumén el presente Plan establece un incremento del área urbana establecida en 1974, con el fin de proveer de nuevo suelo urbano para el crecimiento de la localidad. Se plantea la ampliación del área urbana principalmente hacia el norte y sur de su área consolidada, además a lo largo de su acceso poniente (Camino Hueichahue ruta T-161), junto con la regularización de este límite en el sector norponiente de la Estación.

Propuesta de ampliación del área urbana de Reumén



Fuente: Elaboración propia.

El incremento del área urbana propuesta es de 42,3 Ha, que representa un aumento de un 56,4% respecto el límite vigente, alcanzando una superficie total de 117,1 Ha. En cuanto a este total, el incremento corresponde a un 36,1% mientras que la superficie vigente a un 63,9%.

Área Urbana Propuesta para Reumén

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Reumén (Limite Urbano) 1974 | 74,8 | 63,9 |
| Aumento Propuesto | 42,3 | 36,1 |
| Total Proyecto | 117,1 | 100,0 |

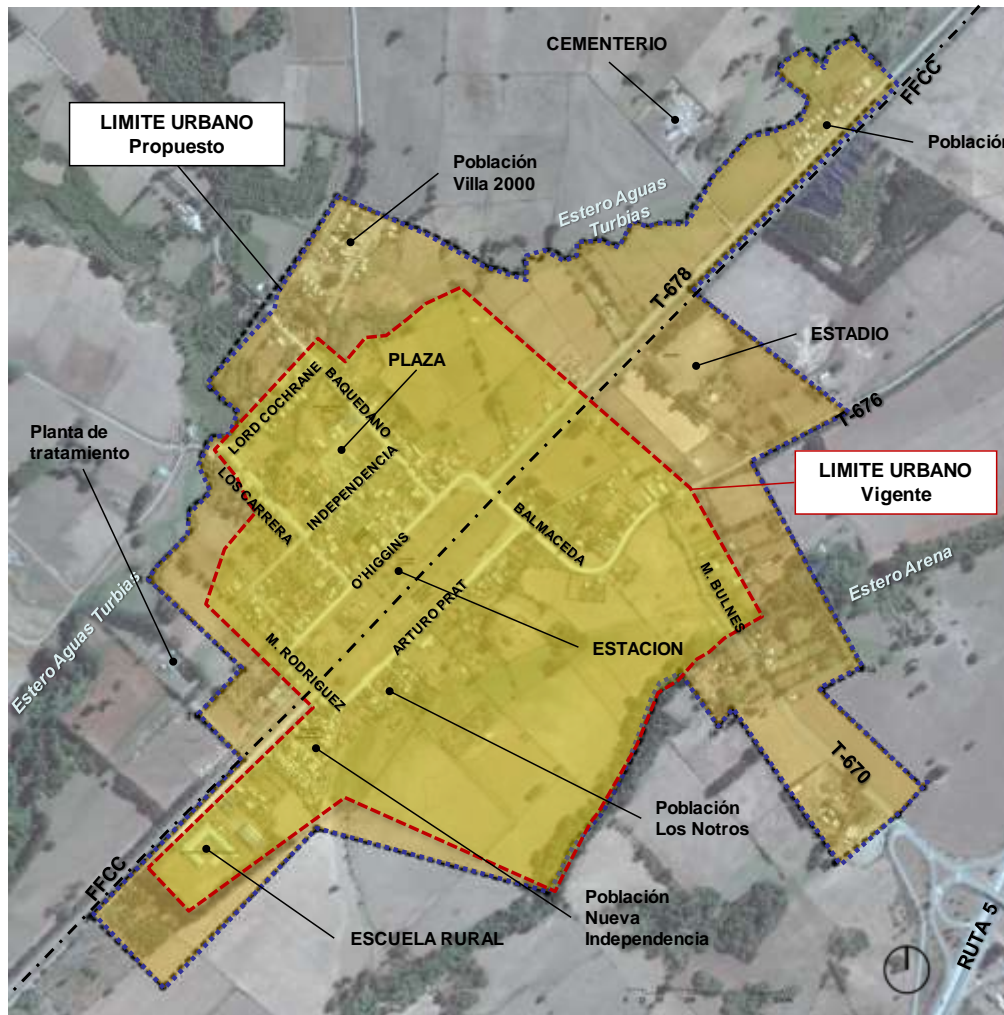
Fuente: Elaboración propia.



c. Propuesta de ampliación del Limite Urbano para Pichirropulli:

En Pichirropulli la redefinición del límite urbano establecido en 1961 persigue incorporar las consolidaciones urbanas que se han registrado fuera de este límite, con el fin de orientar su desarrollo dentro de los alcances de la normativa vigente. De este modo, se propone la integrar al área urbana de los corredores de acceso a la localidad, desde la Ruta 5 (ruta T-670) y del camino hacia Paillaco (ruta T-678), además del loteo Villa 2000.

Propuesta de ampliación del área urbana de Pichirropulli



Fuente: Elaboración propia.

En conjunto, al nueva área urbana propuesta representa un incremento de 39,6 Ha equivalente a un 69,5% del área vigente, alcanzando un total de 96,5 Ha. De este total, el área urbana vigente equivale a un 59%, mientras que el incremento representa un 41%.

Área Urbana Propuesta para Pichirropulli

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Pichirropulli (Limite Urbano) 1961 | 56,9 | 59,0 |
| Aumento Propuesto | 39,6 | 41,0 |
| Total Proyecto | 96,5 | 100,0 |

Fuente: Elaboración propia.



Declaratoria de Utilidad pública para vías colectoras (iii)

El Plan Regulador Comunal presente como parte de sus atribuciones la definición de la trama urbana de conectividad del área que regula, lo que se efectúa mediante una propuesta de vialidad estructurante. El Plan especifica cómo será su sistema de calles mediante la categorización de vías, definiendo su trazado y ancho de faja entre líneas oficiales. Al respecto, se expone a continuación los principales elementos que caracterizan la propuesta de conectividad vial planteada por la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

a. Paillaco

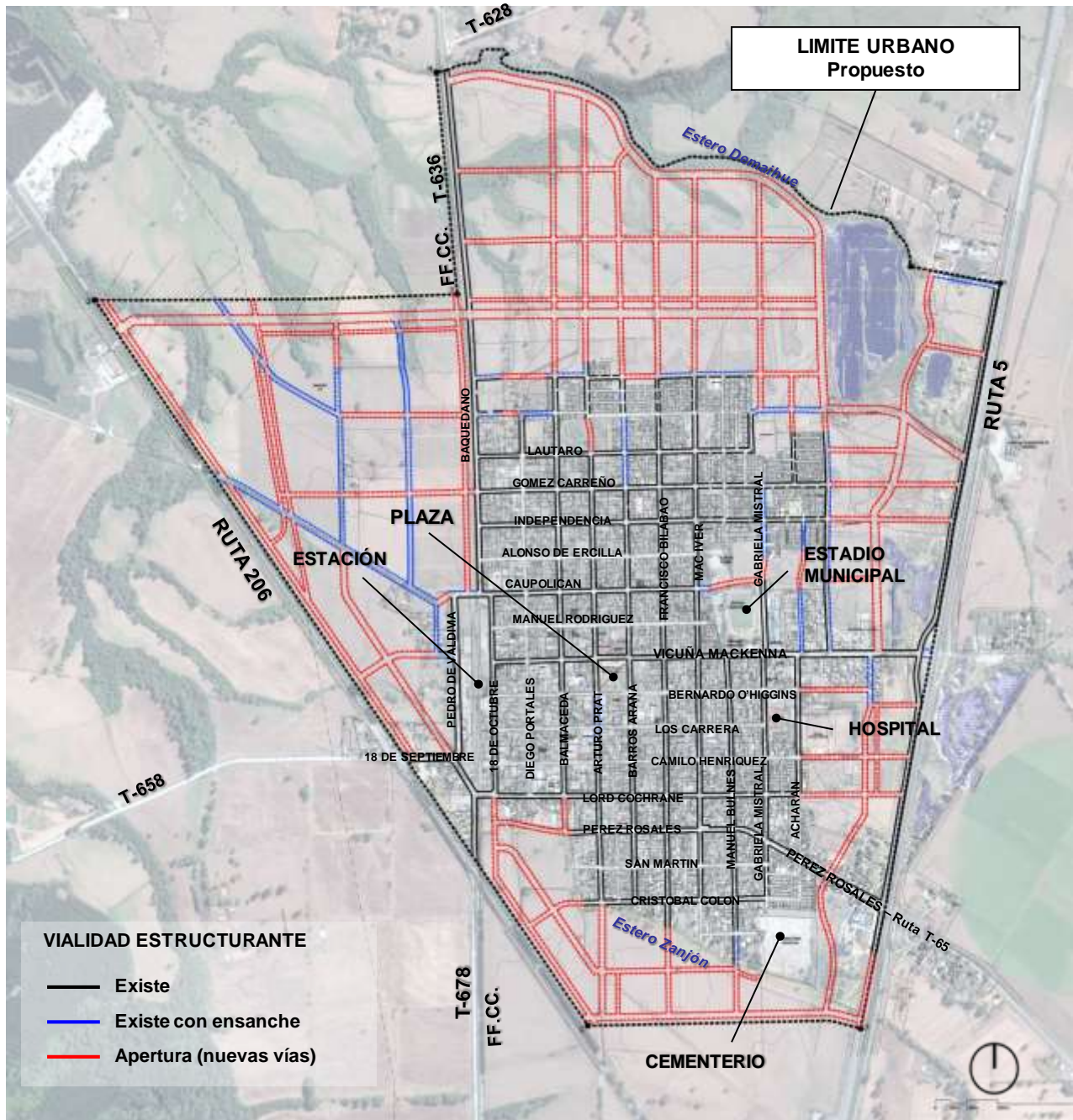
Los principales objetivos de la propuesta vial del presente Plan que se traducen en una modificación sustancial se resumen a continuación:

- 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 nororiente y sur oriente.
 - Bordes Ruta 5 y ruta 206.
- Mejorar la accesibilidad hacia los sectores aledaños a la Ruta 5, incorporando su caleta, además de completar el trazado de esta última hacia el sur del área urbana.
- 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, que establezcan alternativas de atravesado de la localidad con respecto al centro de la misma, además de vincular los sectores relacionados con las rutas 5 y 206 con el interior del área urbana. Además de asociar a estas vías áreas de parques y espacios públicos.
- Establecer en los bordes de las zonas asociadas a las rutas 5 y 206, mayores anchos en los perfiles viales (entre líneas oficiales), con el fin de favorecer la separación de estas zonas respecto a los nuevos barrios residenciales. Además de favorecer mayor superficie para el mejoramiento de espacio público.

En el esquema siguiente se muestra la propuesta de conectividad para la ciudad de Paillaco. En color negro se representan las vías existentes reconocidas por el Plan como parte de su vialidad estructurante y en azul las existentes con ensanche. En color rojo se grafican las nuevas vías establecidas por Plan.



Propuesta de Vialidad Estructurante para Paillaco



Fuente: Elaboración propia.

b. Reumén y Pichirropulli

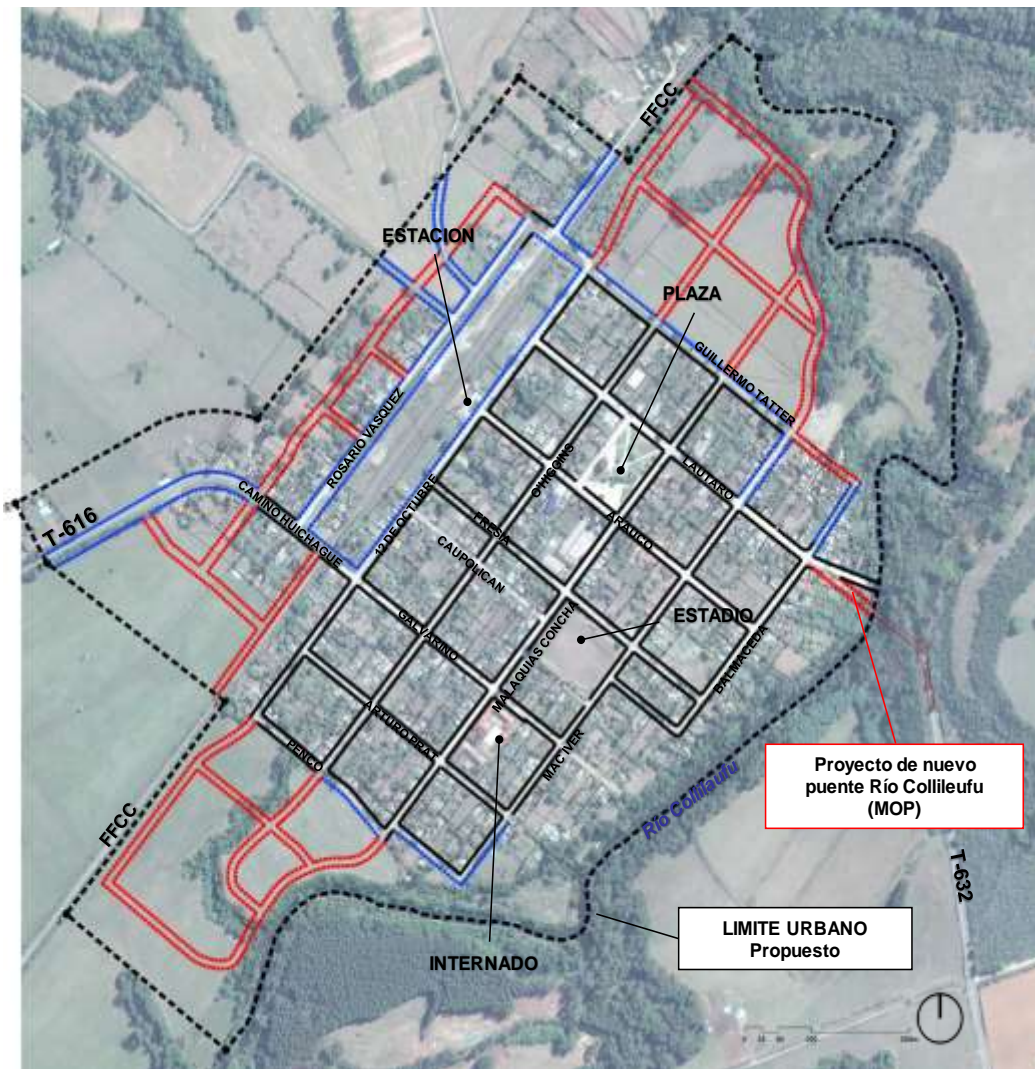
En Reumén la propuesta de conectividad vial del Plan, persigue principalmente el reconocimiento de las calles existentes manteniendo su tradicional trama de cuadrícula, además de vincularla con las nuevas áreas de extensión planteadas tanto al norte como al sur de la localidad. Junto a lo anterior, se propone una nueva estructura de vías al poniente respecto a la línea del ferrocarril. En específico se persiguen los siguientes objetivos:



- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolidada de Reumén, reconociendo su tradicional estructura de cuadrícula
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de la localidad, que permita integrar el área consolidada y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana:
 - o Sectores de ampliación urbana norte y sur.
 - o Sector oriente con respecto a la línea del ferrocarril: sector Estación y sector sur del Camino Hueichahue.
- Integrar a la trama de vías de la localidad el nuevo puente sobre el río Collileufu, proyectado por el MOP.

En Pichirropulli la propuesta de vialidad estructurante persigue los mismos objetivos que en el caso de Reumén, respecto al reconocimiento de las calles existentes y la integración de las nuevas áreas previstas para la extensión de la localidad. Estas últimas planteadas principalmente hacia el norponiente y suroriente de su área central. Además se plantea la regularización del ancho de las vías de acceso a la localidad, en cuanto al camino a Paillaco y la calle Manuel Bulnes (vinculación con la Ruta 5).

Propuesta de Vialidad Estructurante para Reumén



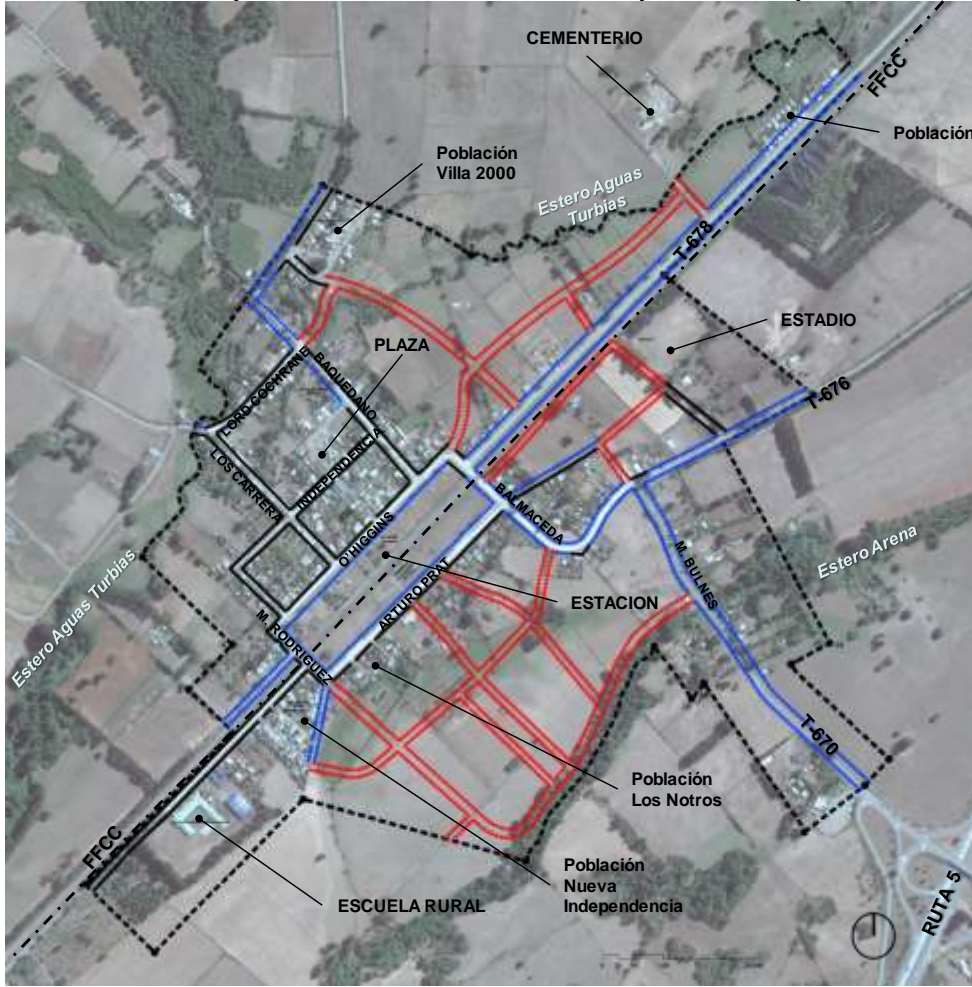
VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

Fuente: Elaboración propia.



Propuesta de Vialidad Estructurante para Pichirropulli



VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

Fuente: Elaboración propia.

En atención a lo descrito, la propuesta se considera una modificación sustancial de acuerdo a los literales i) y iii) referido a las modificaciones de los planes reguladores comunales párrafo 4º del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Esto por cuanto el conjunto las áreas urbanas propuestas para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, alcanzan una superficie de **734,4 Ha**, que representa un incremento respecto a las áreas vigentes de 205,9 Ha, lo que representa un aumento total de un 39%, además de la incorporación de una serie de vías colectoras a fin de dar conectividad y accesibilidad a los nuevos territorios.

Síntesis de Área Urbana propuesta en la Modificación del PRC de Paillaco

| Localidad | Área Urbana vigente (Ha) | Área Urbana Propuesta (Ha) | Incremento Área Urbana (Ha) |
|---------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Paillaco | 396,8 | 520,8 | 124 |
| Reumén | 74,8 | 117,1 | 42,3 |
| Pichirropulli | 56,9 | 96,5 | 39,6 |
| Total | 528,5 | 734,4 | 205,9 |

Fuente: Elaboración propia.



D. LAS POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN EL PLAN QUE SE PRETENDE IMPLEMENTAR

A continuación se presentan los elementos utilizados para la formulación del plan, específicamente para el desarrollo del diagnóstico del área de estudio.

D.1 Política Nacional de Desarrollo Urbano

La nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) se origina en la ausencia de una política urbana explícita para guiar el desarrollo de las ciudades de Chile. La PNDU centra su atención en las personas y su calidad de vida, constituyéndose ésta en su eje fundamental.

La política abarca las áreas urbanas y los asentamientos humanos en el país, y propone un crecimiento sustentable. Plantea reformas profundas en la legislación e institucionalidad que afecta a las ciudades y por lo tanto debe ser entendida como una Política de Estado, que trasciende a los gobiernos.

La aplicación de la política requiere un cambio cultural para la valoración de lo público y las expresiones colectivas. Su materialización debe ser paulatina.

Objetivos de la PNDU

La PNDU está inspirada en ciertos objetivos urbanos y principios que se considera deben estar presentes en el desarrollo de nuestras ciudades.

El primer objetivo es la generación de condiciones para una mejor calidad de vida de las personas, en sus dimensiones objetiva y subjetiva.

Otro objetivo es el desarrollo urbano sustentable, entendiendo desarrollo como el aumento de las posibilidades de las personas y comunidades para llevar adelante sus proyectos de vida en distintos ámbitos.

Constituye además un objetivo la consideración del territorio como bien único e irreplicable, al cual no resulta apropiado referirse exclusivamente en términos de escasez o abundancia. Su uso debe ser objeto de regulación bajo el principio del bien común y el respeto de los derechos individuales.

Es otro objetivo de la PNDU el respeto de las opciones de ocupación del territorio que decidan las personas, de modo que la regulación debe dar cabida a distintos modos de vida estableciendo los límites y condiciones que en cada caso correspondan.

Además, se resumen como principios rectores de las proposiciones de esta política y de su materialización: la gradualidad, la descentralización, la equidad, la integración social, la participación, la identidad, el compromiso, la calidad, la eficiencia, la adaptabilidad, la resiliencia y la seguridad.

La PNDU está organizada en los siguientes ámbitos temáticos: integración social, desarrollo económico, equilibrio ambiental, identidad y patrimonio, y, como requisito para el cumplimiento de los objetivos planteados en dichos ámbitos, institucionalidad y gobernanza.

En las secciones siguientes se describen los objetivos que la política propone en cada uno de sus ámbitos temáticos.

POLÍTICAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL URBANA

En materia de política habitacional, junto con mantener la reducción del déficit como un desafío importante, parte constitutiva de dicha reducción debe ser la presencia del concepto de integración social en todos los programas de vivienda.

En materia de política de suelo se propone valorar su función social a través de herramientas que permitan disponer de terrenos bien localizados para favorecer la integración social urbana.



Actualmente el Estado cuenta con mecanismos para gestionar el suelo urbano con fines de integración social, sin embargo su utilización ha sido escasa y poco efectiva, principalmente por la falta de una política explícita en tal sentido.

Relación con el objeto de evaluación

Este instrumento establece objetivos para la temática indicando:

Garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, a través de la fijación de los componentes, características y estándares mínimos de calidad y cobertura para los bienes públicos urbanos: espacio público, conectividad, movilidad y acceso a medios de transporte, áreas verdes, equipamiento urbano de seguridad, telecomunicaciones, deporte, cultura, salud y educación.

Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana, a través de programas públicos de integración social urbana, con participación intersectorial y un enfoque integrado, estrategias de intervención específicas, promoción de proyectos de calidad en lugares especialmente carentes de espacios públicos y equipamiento, planes públicos de apoyo para los condominios de viviendas sociales deteriorados, mecanismos de financiamiento y programas de apoyo técnico para las municipalidades de comunas con vivienda social, entre otras medidas. Para ello, se propone el desarrollo de indicadores de evaluación del cumplimiento de los objetivos de reducción de la segregación social urbana.

Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana, a través de programas de subsidio para la vivienda en que se evalúe no sólo el valor del suelo y el costo directo de la construcción, sino también los beneficios y costos para los futuros residentes y la sociedad, el fomento de viviendas sociales en sectores con buena infraestructura, conectividad y equipamiento, la construcción de viviendas de mayor valor en sectores con alta concentración de vivienda social, el desarrollo de proyectos mixtos que contemplen viviendas de distinto costo, el fomento de un diseño urbano y una arquitectura de edificaciones públicas de calidad en todas las áreas de la ciudad.

Reducir el déficit habitacional, como un objetivo estratégico del país que requiere planes permanentes de apoyo a los grupos vulnerables, considerando políticas que permitan el acceso a la vivienda a las familias de sectores emergentes y medios, mejorando los estándares de las viviendas sociales sin sacrificar la buena localización, fomentando subsidios para adquisición de viviendas existentes, facilitando la densificación predial, en general implementando políticas que permitan a las familias ser partícipes del proceso de elección de su vivienda.

Establecer una política de suelo para promover la integración social, a través de mecanismos normativos y de gestión pública que aseguren la disponibilidad de suelo para la vivienda social, la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades para proyectos de integración social urbana, la disponibilidad de terrenos subutilizados de propiedad fiscal para el mismo fin, la adquisición por parte del Estado de terrenos para proyectos de integración social,

Instrumentos de Planificación Territorial que contemplen una permanente disponibilidad de suelo para viviendas de todo tipo y perfil social, la incorporación a los Instrumentos de Planificación Territorial de la facultad de establecer “zonas de interés social”, el establecimiento de medidas de equilibrio sobre la incorporación de conjuntos de viviendas sociales en las comunas, entre otros lineamientos de política de suelo.

Fomentar el desarrollo y fortalecimiento de comunidades, mediante programas de educación para fortalecer la preocupación por la vida en comunidad, políticas de vivienda social que incorporen programas multisectoriales de habilitación social, de educación y de capacitación, el fomento y apoyo a la participación y creación de organizaciones de base en los barrios y comunidades, y la facilitación de la organización y administración de condominios sociales.

Incrementar la conectividad, la seguridad y la accesibilidad universal, a través del establecimiento de condiciones de conectividad e interrelación con el entorno urbano para todo proyecto, la generación de programas y proyectos que permitan la interconexión de espacios públicos, la integración de los instrumentos de planificación intercomunal con los planes de inversión urbano-habitacional y los de



vialidad y transporte, la incorporación en los instrumentos de planificación urbana de normas de diseño urbano relacionadas con la seguridad de las personas en los espacios públicos, la incorporación efectiva de los requisitos de accesibilidad universal en el diseño de las ciudades, y la actualización y refuerzo de las normas respectivas.

Propiciar la integración social en y con las localidades apartadas, mediante planes y programas de viviendas sociales y equipamiento adecuados a las características particulares de las distintas localidades, la incorporación del aporte de las localidades apartadas en las iniciativas de inversión en conectividad y servicios de infraestructura, y el desarrollo de programas de apoyo a la organización y gobierno de las localidades menores.

POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO URBANO

Relación con el objeto de evaluación

Este instrumento establece objetivos para la temática indicando:

Generar condiciones urbanas que fomenten el desarrollo económico, la innovación y la creación de empleo, con el continuo mejoramiento de los atributos de las ciudades para atraer inversiones, con disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos, con la promoción de los usos de suelo mixtos en la planificación urbana, que posibiliten el trabajo de las personas cerca del lugar donde residen, con la generación de condiciones urbanísticas que permitan responder oportunamente a las demandas de diversos usos, con la complementariedad entre corredores de transporte o autopistas y usos peatonales o ciclistas, y la consideración en las obras viales mayores de aspectos urbanísticos relacionados con accesibilidad universal y tránsito no motorizado.

Integrar la planificación urbana con los programas de inversión, asociando las decisiones de inversión pública multisectorial a los Instrumentos de Planificación Territorial, estableciendo incentivos para el sector privado ligados a inversión en comunas deprimidas o rezagadas, generando planes de obras de interés público que contemplen participación de financiamiento privado, incorporando en los Instrumentos de Planificación Territorial incentivos normativos para proyectos de mejoramiento del espacio público.

Considerar los efectos sociales de los proyectos públicos y privados y corregir imperfecciones del mercado de suelo, a través de metodologías públicas objetivas y preestablecidas de evaluación de las externalidades positivas y negativas de los proyectos, la incorporación en la evaluación social de todas las variables, incluyendo las intangibles asociadas a aspectos urbanísticos, la fijación de reglas preestablecidas, objetivas y de aplicación general- para que los proyectos de todo tipo se hagan cargo de las externalidades negativas que produzcan, incluyendo compensaciones para las externalidades medioambientales que no sea posible resolver en el mismo lugar, obligaciones especiales para las nuevas áreas de expansión urbana y para los proyectos de densificación, que permitan resolver sus externalidades, modificaciones tributarias respecto a los terrenos eriazos o subutilizados en las áreas urbanas, e incorporación de los inmuebles fiscales al régimen común de contribuciones, de manera que no se eximan de aportar a las comunas en donde se emplazan.

Fortalecer la competitividad de las ciudades y su conexión al mundo, mediante el desarrollo de la infraestructura para el transporte y la conectividad de personas, productos y servicios -tanto en la escala urbana como nacional e internacional-, y mediante la generación de condiciones de las ciudades para competir, atrayendo inversiones, capital humano, turismo y comercio.

Establecer reglas que otorguen certeza al desarrollo de proyectos, mediante la aplicación anticipada de reglas objetivas de evaluación de los proyectos de construcción, el establecimiento claro de las escalas de competencia en la toma de decisiones sobre infraestructura, el control de los impactos de los proyectos de gran escala, y la disposición de información pública sistematizada para la formulación de proyectos y decisiones de inversión.

Incrementar la calidad de los Instrumentos de Planificación Territorial, incorporando variables de desempeño económico en su formulación e implementación, así como sistemas de evaluación de las variables del desarrollo urbano.



Velar por la eficiencia de las inversiones en infraestructura pública en la ciudad y el territorio, estableciendo en la planificación urbana condiciones de proporcionalidad entre la infraestructura de vialidad, transporte y equipamiento, y la utilización del suelo asociada a la capacidad de dicha infraestructura, procurando el uso eficiente del espacio público favoreciendo los medios colectivos sobre el automóvil, especialmente en las áreas de mayor densidad, y considerando criterios de integración en las decisiones de infraestructura interurbana.

Racionalizar los costos de transporte de personas y bienes, a través de la regulación de la demanda de transporte en automóvil privado en períodos y áreas congestionadas, el desarrollo de sistemas de transporte público con oferta multimodal y tarifas integradas, la creación de sistemas de monitoreo y evaluación en tiempo real del funcionamiento de las redes de transporte, el establecimiento de reglas generales y objetivas para que todos los proyectos que generen o atraigan viajes internalicen los efectos que produzcan sobre el espacio público y el funcionamiento de las redes de transporte, y el desarrollo de subcentros en las áreas metropolitanas.

Facilitar los ajustes de la planificación a nuevos escenarios, incorporando métodos de medición de resultados socioeconómicos sobre las decisiones de planificación urbana y estableciendo procedimientos para evaluar proposiciones del sector privado u organizaciones comunitarias de cambios normativos para proyectos específicos.

POLÍTICAS PARA EL EQUILIBRIO AMBIENTAL URBANO

Relación con el objeto de evaluación

Este instrumento establece objetivos para la temática indicando:

Considerar los sistemas naturales como soporte fundamental en la planificación y diseño de las intervenciones en el territorio, estableciendo que los Instrumentos de Planificación Territorial deben considerar siempre los sistemas naturales del territorio planificado y su capacidad de carga, incorporando criterios de manejo sustentable del patrimonio natural en las decisiones de planificación y en las reglas para el desarrollo de proyectos, incorporando para los bordes costeros reglas y planes especiales en los IPT, así como reglas y condiciones objetivas para el desarrollo sustentable de proyectos, valorando la silvicultura urbana y la masa vegetal en la conformación del espacio público y el ecosistema urbano, incentivando la restauración de las condiciones naturales en áreas erosionadas o degradadas, y propiciando la construcción sustentable, entre otras medidas.

Identificar y considerar los riesgos naturales y antrópicos, a través de la investigación y estudio sobre los riesgos asociados al uso del territorio para asentamientos humanos, la integración del concepto de reducción de riesgo de desastres en los IPT en distintas escalas, el establecimiento de reglas objetivas para el emplazamiento de construcciones en áreas de riesgo, el fomento de la gestión y prevención de riesgos por pasivos ambientales, y el desarrollo de planes de monitoreo, de gestión de emergencias, de información y capacitación ciudadana.

Gestionar eficientemente recursos naturales, energía y residuos, a través de estrategias locales de sustentabilidad e iniciativas de consumo eficiente de energía, agua y combustibles fósiles, una gestión hídrica integral en las ciudades, la incorporación en los asentamientos humanos de tecnologías de eficiencia energética y bioclimática, el fomento en los asentamientos humanos de la gestión de residuos, la educación y difusión sobre el medio ambiente y su gestión, y la investigación sobre sistemas y sinergias urbanas en la administración de recursos naturales.

Medir y monitorear variables ambientales urbanas, a través de un catastro integrado de los recursos naturales de todas las áreas comprendidas en los IPT, el establecimiento de metas específicas de mejoramiento ambiental para las ciudades y la creación de un sistema de indicadores de cumplimiento de los objetivos ambientales de los IPT.

Fomentar el uso sustentable del suelo en ciudades y áreas de expansión, a través de procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas, el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades, el establecimiento de condiciones para que los proyectos de nuevas



áreas urbanas resuelvan las externalidades sobre el medio natural, y la prevención de la ocupación irregular del territorio y los asentamientos informales.

Fomentar la movilidad urbana a través del uso compartido del espacio público, a través del fomento del tránsito peatonal y el uso de la bicicleta, la accesibilidad universal con normas urbanísticas específicas para el espacio público, la creación de zonas urbanas de tráfico calmado, y la incorporación de sistemas de transporte público de bajo impacto.

POLÍTICAS DE RESGUARDO DE LA IDENTIDAD Y EL PATRIMONIO URBANO

Relación con el objeto de evaluación

Este instrumento establece objetivos para la temática indicando:

Valorar el entorno físico, construido o natural, formador de la identidad de las comunidades, mediante la incorporación de la dimensión del entorno construido o natural en la educación, la consideración de la dimensión cultural en el diseño del espacio público, la consideración del valor patrimonial de los paisajes y de los elementos naturales en las intervenciones en el territorio, la calidad de la arquitectura como factor de identidad y desarrollo cultural, el valor de lo colectivo en los Instrumentos de Planificación Territorial, la mantención de registros gráficos integrados y permanentes de lo construido en las zonas urbanas de interés patrimonial, y el establecimiento de planes especiales diseñados de acuerdo a la identidad local como parte de los IPT.

Valorar la identidad de cada cultura y zona geográfica, velando por la coherencia entre las obras y el lugar en que se emplazan -con sus características geográficas, sociales y culturales-, y generando sistemas de participación en los IPT que den cuenta de la identidad e idiosincrasia de diferentes culturas y pueblos originarios.

Conocer, valorar, proteger y gestionar el patrimonio cultural, a través de un registro integrado declarado como parte del sistema de información territorial, metodologías de valoración del patrimonio cultural, mayor asignación de recursos públicos para la salvaguarda del patrimonio cultural, mecanismos de compensaciones e incentivos económicos para proteger el patrimonio, la intervención para agregar valor al patrimonio cultural y adaptarlo a nuevas necesidades, el establecimiento de un sistema de sanciones para aquellas acciones que atenten contra el resguardo del patrimonio cultural, la integración de los distintos tipos de patrimonio cultural en los Instrumentos de Planificación Territorial, la asignación de la responsabilidad de las decisiones respecto al patrimonio cultural a la escala administrativa que lo reconoció y declaró, y el establecimiento de reglas para que la inserción de nuevas construcciones en sectores patrimoniales urbanos o rurales no los afecten negativamente, entre otras medidas de resguardo.

POLÍTICAS DE INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA URBANA

El objetivo central en este ámbito es obtener un sistema integrado y descentralizado de toma de decisiones en materia de desarrollo urbano y territorial, capaz de concretar los postulados de esta Política.

Relación con el objeto de evaluación

Este instrumento establece objetivos para la temática indicando:

Sistema descentralizado de decisiones urbanas y territoriales Esto implica que las decisiones radicarán por defecto en el nivel local, y sólo pasarán a niveles superiores cuando la escala de la materia lo amerite o al nivel local no sea posible asumirlas.

Implica simultáneamente la entrega de potestades y atribuciones, provisión de equipos técnicos y financiamiento. Se propicia la creación de herramientas locales de gestión y financiamiento para proyectos y obras de desarrollo urbano.

Reorganización de potestades públicas en cuatro escalas territoriales. Se reconocen cuatro escalas de gobierno y planificación territorial: las existentes escalas comunal, regional y nacional, y una nueva escala metropolitana.



Escala Comunal: Competencia de la municipalidad. Estará a cargo de la planificación, gestión comunal y toma de decisiones respecto de proyectos y obras de carácter comunal. En materia de desarrollo urbano tendrá mayores atribuciones que las actuales.

Sistema de planificación integrado. Se entenderá por planificación integrada aquella compuesta simultáneamente por planes de ordenamiento territorial, sistemas de financiamiento, decisiones de inversión y herramientas de gestión respecto del funcionamiento de las actividades y sistemas urbanos. Todas las intervenciones de carácter permanente sobre la ciudad y el territorio estarán sujetas a los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial. Las funciones y competencias de los órganos de la administración del Estado en esta materia deben ser coincidentes con las escalas de los Instrumentos de Planificación Territorial.

En cada escala, la planificación integrada estará basada en un único sistema de Instrumentos de Planificación Territorial, multisectorial, descentralizado y participativo. Las materias de los IPT serán no sólo las actuales sobre regulación de las construcciones y sus usos sino también las referidas a sistemas de transporte, sistemas naturales, redes viales, redes de servicios, silvicultura urbana, elementos del paisaje, gestión de recursos hídricos, manejo de residuos y utilización del subsuelo urbano. Se formularán planes o herramientas especiales para objetivos específicos, en complemento de los Instrumentos de Planificación Territorial.

Participación ciudadana efectiva. Significa considerar la participación ciudadana como el derecho de las personas a involucrarse en la construcción del lugar que habitan o aspiran a habitar, garantizado por la institucionalidad.

Se generarán sistemas de participación ciudadana entendidos como un proceso continuo, organizado, transparente y responsable, en cada escala. Se establecerán normas sobre participación, de modo que la potestad resolutoria, propia y exclusiva de las autoridades democráticamente elegidas o legalmente establecidas, sea ejercida no como un acto aislado sino como la conclusión de un proceso participativo.

Se velará por que la participación ciudadana sea institucionalizada, financiada, temprana, informada, técnica y responsable. Se contemplará la exposición simple y didáctica de los contenidos para la comprensión de cualquier persona. Se reforzarán las Juntas de Vecinos como organizaciones territoriales y se fomentará instancias ciudadanas de planificación local.

Sistema de información territorial único y completo. La planificación debe apoyarse en un sistema de registro consolidado de la información sobre el territorio. Debe incluir, entre otros, las construcciones e instalaciones de todo tipo, los sistemas naturales, de transporte y las redes de servicios, las condiciones de riesgo, las servidumbres o concesiones públicas tanto mineras como de infraestructura, y las áreas bajo protección.

La información de tipo normativo debe ser pública, adecuada y suficiente para analizar las iniciativas de intervención del territorio y sus interrelaciones y efectos. Se establecerá un marco institucional bajo el cual se creará y administrará el sistema único de información territorial, junto con los medios y capacidades para implementarlo y levantar la información, y la definición de los componentes y la información en cada escala. Se establecerán programas de recopilación de información “de abajo hacia arriba”, e incentivos para la generación pública, privada o mixta de datos sobre el territorio.

Sistema de medición de la calidad del desarrollo urbano. Consiste en la generación de indicadores urbanos, homologables con mediciones internacionales, que permitan medir y reportar la calidad de vida urbana de las ciudades, comunas y barrios.

Además, se contempla la obligación en la escala nacional de efectuar evaluaciones y mediciones periódicas y sujetas a procesos independientes de verificación y homologación a nivel comunal, regional y nacional.

Sistemas expeditos de aprobación de iniciativas públicas y privadas. Se busca establecer que las instancias de control estatal sobre las iniciativas públicas y privadas de intervención en las ciudades y el territorio sean las estrictamente necesarias para velar por el bien común, revisando periódicamente para eliminar trámites duplicados o innecesarios.



D.2 Estrategia Regional de Desarrollo. Región de Los Ríos (2009-2019)

La estrategia Regional de Desarrollo fue elaborada por el Gobierno Regional durante su primer año de constitución (2008) y publicada el 2009. El objetivo de su elaboración fue recoger los anhelos y esperanzas de la comunidad respecto de su nuevo territorio para elaborar un plan de acción que regirá por 10 años. La estrategia fue elaborada a través de diálogos ciudadanos, información proveniente de planes de carácter comunal y talleres expertos realizados en la región. Además contempló un periodo de validación ciudadana.

La elaboración de la estrategia se realizó a través de la identificación de siete escenarios probables de futuro para la región, de tipo exploratorio, contruidos a partir de tendencias pasadas y presentes. Los escenarios se describen brevemente a continuación.

En la construcción de un escenario deseado final, se plantea como una región que fortalece la participación ciudadana, con una gestión pública basada en la integración e inclusión generando alianzas con el sector privado. Una región que alcanza mayores niveles de crecimiento y bienestar social, mejorando sus indicadores económicos y de pobreza. Una región que reconoce la pluriculturalidad y configura un territorio inclusivo y respetuoso de su diversidad. Cuenta con una economía diversificada, con un desarrollo sustentable que pone en valor y conserva sus recursos naturales.

Para llevar a cabo el escenario deseado, la estrategia cuenta con lineamientos estratégicos, cada uno de ellos con objetivos estratégicos que serán mencionados en la medida que tengan implicancias territoriales y se vinculen al territorio de estudio.

Lineamientos estratégicos:

- Administración pública regional moderna
- Inclusión social y calidad de Vida: educación, salud y protección social
- Desarrollo Territorial Integrado y sustentable: Plantea que el territorio regional estará plenamente integrado, conectado y comunicado. Los sectores rurales y centros urbanos se potenciarán equilibradamente en el territorio, contando con una mayor dotación de infraestructura, servicios y programas que los harán más funcionales para la población y el desarrollo local, fortaleciendo así actividades productivas y de identidad regional. Los objetivos que se proponen sobre este lineamiento son:
 - Integrar las zonas rurales con aptitudes turísticas y productivas ubicadas particularmente en el borde costero y en sectores andinos.
 - Dotar de recursos financieros, infraestructura y programas que aseguren conectividad regional para el transporte de bienes y personas.
 - Estructurar un sistema de red de centros urbanos y localidades rurales que fomenten la integración y el equilibrio territorial promoviendo su desarrollo, la habitabilidad y la valoración de los espacios públicos.
 - Articular y generar instrumentos de planificación y gestión territorial para inducir el adecuado manejo de los recursos naturales, promoviendo el bienestar de la ciudadanía y orientar las inversiones públicas y privadas
 - Promover el desarrollo energético regional bajo un compromiso de sustentabilidad.
 - Promover el desarrollo e implementación de instrumentos técnicos, administrativos y legales para el mejoramiento de la gestión ambiental.
 - Equipar todos los sectores de la región de los medios para entregar una permanente cobertura digital y de telecomunicaciones.
- Protección y promoción de la identidad patrimonial. Se hará reconocible y se pondrá en valor su diversidad patrimonial tangible e intangible, natural, construida, arqueológica e histórica.
- Economía regional: Capital Humano, asociatividad e innovación.
- Gestión y cooperación internacional.

Dentro del lineamiento de desarrollo territorial ya mencionado, algunos de los proyectos estratégicos propuestos y que podrían tener incidencia sobre la comuna de Paillaco son:



- Red Interlagos, estructurada a partir de circuito Panguipulli Siete Lagos y del circuito lago Ranco, involucrando obras viales, portuarias, de borde lacustre e integración rural.
- Plan de conectividad y accesibilidad a bienes de uso público y de valor turístico
- Plan de rutas y circuitos de interés patrimonial y paisajísticos
- Programa de conservación de la vialidad rural en forma participativa a nivel comunal
- Mejoramiento integral de las conexiones entre la ruta 5 concesionada y las vías que convergen en ella, con estándares de seguridad y comodidad.
- Definición de la red vial estructurante regional con estándares de pavimento acorde a sus funciones.
- Ampliación de capacidad de rutas de acceso a Valdivia desde la ruta 5 (accesos norte y sur)
- Plan de infraestructura de acceso y equipamiento sanitario
- Plan de agua potable rural regional, equipando a todas las localidades rurales de la Región
- Plan regional de recolección y evacuación de aguas lluvias en localidades urbanas
- Habilitación del suministro de energía eléctrica en las comunas deficitarias, incorporando programas de electrificación rural a partir de Energías Renovables.
- Plan de recuperación de vías céntricas en poblados de la región
- Plan de pavimentación de accesos a localidades de la región
- Plan Regional de Ordenamiento Territorial PROT con capacidad de gestión, zonificación y coordinación del accionar público
- Programa de apoyo a Municipios para la formulación y aplicación de planes reguladores comunales
- Fortalecimiento del plan de ordenamiento de zonas de interés turístico a través de directrices urbanísticas y constructivas que orienten la incorporación de materiales nobles de la región.

La estrategia considera una serie de proyectos de nivel comunal para la comuna de Paillaco con implicancias territoriales que son los siguientes:

- Construcción de Gimnasio en Pichirropulli
- Construcción de espacios deportivos y esparcimientos en localidades rurales
- Reposición y normalización de hospital
- Plan de construcción, ampliación y reposición de postas con Unidad de atención odontológica y Red de Telemedicina.
- Centro de Salud Familiar en Paillaco
- Centro de rehabilitación con base comunitaria.
- Centro de Salud Mental Comunitario.
- Doble vía de acceso sur Paillaco – Valdivia
- Construcción de Parque Urbano
- Rehabilitación de la red céntrica Paillaco
- Pavimentación del trazado Paillaco – Santa Rosa – San Pedro
- Estudio para desarrollar áreas protegidas o parques que permitan conservar la biodiversidad presente en los sectores de Santa Filomena, La Luma, Reumén y El Polígono.
- Habilitación de Sala Municipal de Exposiciones
- Restauración Iglesia de Reumén
- Restauración Casona El Lolly
- Estudio para la creación de un puerto seco
- Estudio de factibilidad para la creación de una infraestructura adecuada para el desarrollo de una red de mercados locales de productos regionales.

La estrategia finaliza con la propuesta de una política pública regional, la cual se entiende como una respuesta o solución a determinadas situaciones problemáticas que han sido identificadas como relevantes en una realidad territorial. La estrategia da las bases para la formulación de Políticas Regionales Sectoriales las cuales no serán profundizadas en este documento.

D.3 Infraestructura Región de Los Ríos, del Bicentenario a la visión 2020.

El plan fue elaborado por el Ministerio de Obras Públicas, específicamente por la Dirección Regional de Planeamiento MOP, en el año 2010. Este recoge las necesidades de la comunidad en relación a brindar servicios de infraestructura que permitan dar conectividad, protección al territorio y a las personas para potenciar el desarrollo de sus recursos naturales y socio-culturales.



La elaboración de este documento consideró aportes efectuados en talleres regionales y sesiones de trabajo desarrolladas con entidades representativas de la región. Además se enmarca dentro de los lineamientos y definiciones formuladas por el MOP de alcance Nacional.

Considerando la Imagen Objetivo de la Estrategia Regional de Desarrollo, sus lineamientos estratégicos son:

- Administración pública regional moderna
- Inclusión social y calidad de vida
- Desarrollo territorial integrado y sustentable
- Protección y promoción de la identidad patrimonial
- Economía regional, capital humano, asociatividad e innovación
- Gestión y cooperación internacional.

Se planteó una imagen objetivo de la infraestructura MOP al 2020, en la que se identificaron 10 ejes generales para alcanzar la imagen objetivo deseada.

- Posicionar a la Región de Los Ríos por su naturaleza, su creatividad y su multiculturalidad como factor de identidad regional y nacional.
- Desarrollar el turismo de intereses especiales de naturaleza y de patrimonio histórico- cultural, incluyendo selva valdiviana y navegación fluvial y lacustre.
- Conservar y poner en valor el patrimonio natural e hídrico de la Región de Los Ríos, en forma sustentable ambientalmente.
- Mejorar la competitividad regional y su vinculación con los mercados externos en un mundo crecientemente globalizado.
- Apoyar el desarrollo de los sectores productivos alimenticios, potenciando los rubros lácteos y cárneos, hortofrutícolas, apícolas y de productos del mar, y con énfasis en el desarrollo de clúster para el mejoramiento de la competitividad.
- Favorecer la provisión de productos y servicios forestales y madereros, con fomento de la asociatividad y del encadenamiento productivo en nichos con oportunidades.
 - En especial, esto conlleva iniciativas para el desarrollo de nuevas y mejores empresas proveedoras de bienes y servicios para la industria forestal y la certificación en normas de producción limpia y manejo forestal sustentable.
- Impulsar el desarrollo de la industria del conocimiento y de la industria creativa y cultural, lo cual apunta a potenciar el fortalecimiento del polo audiovisual sur y la realización de seminarios, ferias regionales y mesas de negocios.
- Apoyar el potenciamiento de otros sectores relevantes desde el punto de vista de generación de empleo y calidad de vida, mediante el desarrollo de iniciativas que promuevan la pesca artesanal, el comercio y otros sectores no transables.
- Apoyar la consolidación de territorios urbanos y rurales amables y seguros para la ciudadanía, con espacios de uso público que refuercen la identidad y el patrimonio cultural, favoreciendo la integración social y la competitividad sustentable de los territorios.
- Favorecer la creación de valor agregado en la región, con investigación, desarrollo e innovación, fomentando nuevas aplicaciones tecnológicas y conocimientos.

El Ministerio asume el rol de proveer servicios de infraestructura para dar respuesta a requerimientos y potencialidades. Los requerimientos corresponden a la calidad de vida, la integración territorial, la competitividad y la protección ante eventos naturales. Las potencialidades por su parte se refieren al patrimonio cultural y natural, turismo de naturaleza, desarrollo logístico portuario, desarrollo innovativo de ciudades.

En calidad de vida se proponen acciones de agua potable rural y saneamiento básico rural, en integración territorial se propone la reducción de la condición d aislamiento de algunas zonas, las mejoras en la conectividad rural y un plan de infraestructura para comunidades indígenas a través del mejoramiento de caminos que comunican la población indígena con algunas localidades. En competitividad se centra en una red eficiente de transporte.

Las potencialidades, en la protección del patrimonio cultural y natural, asociables a la comuna de Paillaco se propone la creación de un Plan Maestro del patrimonio cultural y el fortalecimiento de la red interlagos.



D.4. Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021

El plan, elaborado por el Ministerio de Obras Públicas, tiene como principal objetivo planificar las intervenciones sectoriales en el mediano plazo, definiendo acciones y proyectos estratégicos de infraestructura y gestión de los recursos hídricos. Es de carácter indicativo y referencial, se enmarca dentro del Plan Director de Infraestructura MOP y de la Estrategia Regional de Desarrollo Regional de Los Ríos.

Su elaboración estuvo guiada por metodologías establecidas por el MOP, utilizando documentos guías, realizando un proceso participativo, con talleres regionales y reuniones con sectores públicos y privados involucrados y se realizó un análisis territorial. A partir de lo anterior, el Plan busca dar respuesta a los Requerimientos – brechas de desarrollo humano y de competitividad en un contexto global- y Potencialidades y limitaciones del territorio para el desarrollo de la innovación. A partir de esto, se desarrollan acciones estratégicas teniendo a los cuerpos fluviales como factor común y propio de la identidad regional.

A partir del diagnóstico, se realiza una síntesis territorial, donde se definen ocho zonas o unidades territoriales homogéneas. Para su definición se utilizaron como criterios el marco geográfico, uso de suelo, localización de actividades productivas, características socioculturales, vinculación micro-regional del sistema de centros poblados, delimitación administrativa y definición de subterritorios ya validados en otras instancias de alcance regional.

Paillaco pertenece a la unidad territorial del Valle Central Sur, su uso es predominantemente agropecuario con extensas praderas. Además de tener un desarrollo productivo principalmente agrícola y agroindustrial, posee servicios urbanos y en menor medida turismo y servicios al transporte.

El plan además realiza un análisis de la infraestructura de uso público y de la gestión de los recursos hídricos a modo de diagnóstico. En este uno de los temas más mencionados en relación a la comuna de Paillaco es el mejoramiento de puentes y/o pasadas en sectores urbanos (Reumén en este caso), el mejoramiento de transitabilidad rural y puentes en las zonas de mayor producción agrícola y ganadera, solución integral de APR a comunidades dispersas y comunidades indígenas, reutilización del patrimonio ferroviario en desuso y adquisición de terrenos de FFCC para temas patrimoniales y/o centros cívicos, ampliación de capacidad en accesos a Valdivia desde la Ruta 5

Imagen Objetivo y escenarios

En los talleres se identificaron diez ejes estratégicos en los cuales colabora el MOP:

1. IDENTIDAD REGIONAL: naturaleza, creatividad y multiculturalidad
2. TURISMO DE NATURALEZA: selva valdiviana y navegación fluvial
3. PATRIMONIO NATURAL E HÍDRICO: sustentabilidad ambiental
4. COMPETITIVIDAD GLOBAL: vinculación con mercados externos
5. PRODUCCIÓN ALIMENTARIA: potenciamiento de rubros lácteos y cárneos, hortofrutícolas, apícolas y de productos del mar
6. PRODUCCIÓN FORESTAL: fomento de asociatividad y encadenamiento productivo
7. POLO CULTURAL: impulso a industria del conocimiento y de creatividad
8. DESARROLLO ECONÓMICO EQUILIBRADO: sectores productivos generadores de empleo y de calidad de vida
9. DESARROLLO TERRITORIAL: equilibrio urbano / rural
10. CREACIÓN DE VALOR AGREGADO: investigación, desarrollo e innovación

En relación a estos se identificaron once acciones estratégicas para impulsar dichos ejes y que conforman la imagen objetivo. La mayor parte de ellas corresponden a Valdivia y el Borde Costero regional o a la red interlagos, sin embargo, es posible asociar algunos a la comuna de Paillaco:

- Implementación de los programas de Agua Potable Rural para localidades dispersas y de saneamiento básico rural con énfasis en territorios de mayor vulnerabilidad.
- Implementación del plan de Infraestructura para la conectividad de comunidades indígenas en territorios rurales.



Los objetivos específicos propuestos por el plan son:

1. Mejorar la conectividad estratégica del territorio y del sistema de centros poblados
2. Apoyar una mejor vinculación regional con los mercados externos
3. Disponer de una red de transporte para el desarrollo forestal
4. Impulsar el desarrollo agropecuario regional
5. Apoyar el desarrollo turístico de la región, focalizado al posicionamiento del producto Selva Valdiviana, y la conservación de su patrimonio natural y cultural
6. Fortalecer el soporte para el desarrollo naviero y pesquero artesanal
7. Fomentar un desarrollo rural sostenible con servicios de calidad que beneficien a localidades pobladas, zonas aisladas y comunidades indígenas
8. Gestionar y proteger los recursos hídricos de la región
9. Conservar el patrimonio de la infraestructura pública regional para un mejor servicio
10. Apoyar el desarrollo urbano de los centros poblados.

A nivel de centro urbano, a Paillaco le corresponde el objetivo 10, que considera la puesta en valor del patrimonio y la edificación pública y la formación de centros cívicos para uso público.

Las acciones propuestas para la unidad territorial del valle central son *“Aeropuerto Regional de Pichoy con sistema de aterrizaje por instrumentos; doble vía en accesos norte y sur a Valdivia; ruta estructurante forestal, incluyendo by pass poniente a La Unión; eje estructurante lechera en las comunas de Paillaco, La Unión y Río Bueno; ejes transversales estructurantes Cayumapu – Máfil – Malihue, Valdivia – Los Lagos – Panguipulli y doble vía La Unión – Río Bueno; amplia cobertura de agua potable en localidades rurales agropecuarias; control de inundaciones en Lanco y La Unión. Con estas acciones se compromete no sólo la construcción de obras, sino la provisión de servicios de infraestructura que garanticen menores tiempos de traslado, mejor calidad de transporte y mayor seguridad hídrica para los sectores productivos del Valle Central, así como para el desarrollo integral de los habitantes urbanos y rurales”*

El listado de proyectos para Paillaco considera:

- Mejoramiento y ampliación sistema de APR Reumén (Ejecución 2011-2012)
- Estudio de localización y demanda de riego, permitirá definir los requerimientos de obras de riego (2011-2012)
- Sistema de riego y drenaje en localizaciones definidas, corresponde a la ejecución de las obras de riego definidas en el estudio antes señalado
- Pavimentación camino básico Reumén – La Betonera (2010-2011)
- Reposición Puente Collileufu en Ruta T-631, Reumén. El objetivo del proyecto es otorgar un aumento de la seguridad vial facilitando la conectividad de la localidad de Reumén hacia la Ruta 5, como también la conformación del eje de conectividad Valdivia – Reumén – Futrono. Recientemente el MINVU ha pavimentado las principales vías urbanas de Reumén, previéndose un aumento de los flujos viales, lo que se ve restringido por el estado de deterioro del puente Collileufu, de madera, y su ancho insuficiente. La reposición de este puente en la ruta T-631, de una longitud estimada de 40 m., conlleva un ancho de calzada de 20 m. bidireccional, con pasillos segregados de 1,5 m. para el tránsito peatonal. Unidad Técnica: Dirección de Vialidad. (Diseño 2011-2012, Ejecución 2014-2016)
- Mejoramiento de Plaza de Paillaco (2011), considera la reposición del mobiliario urbano, el mejoramiento del sistema eléctrico, colocación de basureros y la construcción de una estructura de corredor cubierto.
- Restauración y habilitación de casona el Llolly (Ejecución 2012)
- Restauración iglesia de Reumén (Diseño 2012)

D.5 Plan los Ríos 2010-2014

El Plan fue elaborado por el Gobierno Central para garantizar el surgimiento de oportunidades y seguridades para cerrar las brechas que separan a la región del resto del país. Tiene un trasfondo descentralizador y deposita confianzas en autoridades regionales. Este busca dar un nuevo impulso al



desarrollo productivo de la zona, mejorar la calidad y acceso a la educación y generar mejores condiciones de conectividad a nivel regional, esto generaría un aumento en las inversiones y un fomento al crecimiento de las diferentes industrias existentes, dinamizando las actividades económicas locales.

El plan genera un conjunto de medidas que se distribuyen en siete lineamientos o ejes de acción: desarrollo productivo, educación, salud, seguridad ciudadana, infraestructura, conectividad, calidad de vida y desarrollo urbano y pobreza. Estos se dirigen a la conformación de una sociedad de oportunidades, seguridades y valores.

Oportunidades:

- El plan potenciará el desarrollo productivo de la región. Para ello, se incentivará el emprendimiento y la creación de empresas, y se dará un fuerte impulso a la industria pesquera, al sector silvoagropecuario y a la actividad turística
- Se mejorará la calidad y equidad así como el acceso a la educación, elevando los estándares de calidad de la infraestructura destinada a labores pedagógicas y dando apoyo a los establecimientos que así lo requieran.
- El plan mejorará la conectividad de la región, con rutas seguras y expeditas que permitan comunicar a las localidades regionales entre sí, y a Los Ríos con el resto del país.

Seguridades:

- Ampliar la cobertura y la calidad de la salud que reciben las personas que conforman la región de Los Ríos. Al respecto, el Plan ampliará y modernizará la infraestructura hospitalaria, a la vez que dotará de más especialistas a la red asistencial.
- En seguridad ciudadana, el Gobierno se ha propuesto promover la prevención y la erradicación de la violencia, modernizando las instalaciones y el equipamiento destinados a la seguridad y el orden, y aumentando los mecanismos de vigilancia en los espacios públicos.
- Terminar con la extrema pobreza al 2014 y derrotar la pobreza durante esta década.
- Se mejorarán los espacios urbanos de la región, para así incrementar la calidad de vida de sus habitantes. Para lo anterior, se llevará a cabo una planificación urbana más adecuada de los centros más poblados, a la vez que se mejorará la conectividad y las condiciones de habitabilidad de las zonas rurales.

Valores:

- Reconocimiento de la región en cuanto exponente importante del patrimonio del país. Mediante la recuperación de edificaciones emblemáticas de la zona.
- El plan impulsará la vida sana al aire libre a través de la recuperación y el mejoramiento de los parques urbanos y espacios públicos, y de la ampliación de la infraestructura deportiva.

Ejes, objetivos y acciones

1. Desarrollo Productivo.

Objetivos: Incentivar el emprendimiento y la innovación, incentivar la industria pesquera, impulsar el sector silvoagropecuario, potenciar los productos turísticos regionales.

2. Educación

Objetivos: Mejorar la calidad y acceso a la educación, ampliar y modernizar la infraestructura educacional.

3. Salud.

Objetivos: Aumentar y modernizar la infraestructura de salud, mejorar la calidad y cobertura de salud.

Acciones: contempla la construcción de un centro de salud familiar en Paillaco para el año 2013 y una posta de salud rural en el 2012.

4. Seguridad Ciudadana

Objetivos: Fomentar la prevención y el apoyo a las víctimas de delitos, modernizar la infraestructura y el equipamiento en seguridad

5. Infraestructura y conectividad



Objetivos: mejorar rutas interurbanas, mejorar la infraestructura portuaria, mejorar conectividad aérea, mejorar la vialidad urbana en los principales centros poblados.

6. Calidad de Vida y desarrollo urbano

Objetivos: Planificación urbana de los principales centros poblados, recuperar y mejorar los espacios públicos y parques urbanos, ampliar y modernizar la infraestructura deportiva, recuperar edificios patrimoniales de la región, infraestructura para mejorar las condiciones de habitabilidad rural, infraestructura sanitaria, electrificación regional y conectividad digital

Acciones: Se diseñarán planes maestros de transporte para 10 comunas en la región, mejoramiento de plaza de Paillaco, reparación del edificio consistorial de Paillaco, construcción del estadio cincuentenario de Paillaco, mejoramiento de gimnasio Itropulli (en 2012).

7. Pobreza

Objetivos: erradicar la extrema pobreza y a pobreza en 10 años (2010-2020).

D.6. Plan para el Desarrollo Turístico de la Región de Los Ríos 2011-2014

En el contexto nacional actual, la industria del turismo es una de las más importantes a nivel mundial y en los últimos años ha sido la de mayor crecimiento y Chile tiene espacio para incrementar la industria turística. Frente a este escenario, el Gobierno Central en el año 2011 se propone desarrollar una mejor infraestructura turística en Chile y realizar un plan estratégico de promoción y fomento del desarrollo sustentable de la actividad turística.

El Plan se establece a través de seis ejes prioritarios que son aplicables a cada una de las regiones:

1. Ampliar la oferta de productos a través de una mayor infraestructura y conectividad, mejorando los aeropuertos en los principales destinos turísticos. En este eje se propone invertir y agilizar los pasos fronterizos, facilitar el acceso a los centros de deportes invernales, aumentar la inversión en infraestructura regional, y mejorar los terminales de pasajeros para cruceros a través de concesiones.
2. Desarrollar nuevos polos de atracciones turísticas basados en el potencial para desarrollar formas más específicas y sofisticadas de turismo, como lo son las experiencias derivadas del turismo de cultura y patrimonial (el cual incluye el etno-turismo), del turismo basado en la naturaleza, deportes y aventura, bienestar y relax, vida urbana, así como el gastronómico con énfasis en vino, comida regional y nacional.
3. Desarrollar y perfeccionar los mecanismos de inteligencia de mercado, y aumentar los recursos públicos y privados en promoción y publicidad turística nacional e internacional.
4. Promover la asociatividad, generando alianzas público-privadas, promoviendo un modelo de gestión integral de destinos turísticos.
5. Mejorar el capital humano del sector, destinando más recursos, con un programa de capacitación on-line para empresas PYME, e insertando al sector como área prioritaria en los programas de becas del Gobierno.
6. Mejorar la institucionalidad, facilitando la coordinación entre todos los ministerios y servicios relacionados con el turismo, para que en forma coherente y complementaria se haga un eficiente uso de los recursos del Estado.

El plan está elaborado en base a la Política Regional de turismo la cual se desprende a partir de la Estrategia Regional de Desarrollo. Esta política tiene como fin el posicionamiento de la región como un destino turístico sustentable para lo cual sigue los principios de sustentabilidad, calidad, participación y reconocimiento cultural, equidad y acceso a los beneficios, innovación, colaboración, transversalidad y coherencia de objetivos. Así, su objetivo principal es *“Fortalecer y potenciar los productos turísticos regionales de intereses especiales, asociados a atractivos turísticos naturales y culturales sobre la base de un marco estratégico común e información relevante que oriente la planificación y gestión de un destino turístico sustentable”*.

El Plan de Turismo se compone de seis ejes: Promoción, fortalecimientos de la competitividad, inteligencia de Mercado, Inversión, Sustentabilidad, Calidad. Estos son correspondientes con los objetivos de la política regional de turismo.



1. Eje Promoción

“Articular la promoción del turismo regional en su conjunto y mejorar el impacto de ésta, generando una imagen regional basada en la Selva Valdiviana como marca integradora de los distintos atractivos y actividades que se ofrecen en la Región”.

2. Fortalecimiento de la competitividad

Fortalecer a las municipalidades y a los actores locales del turismo para una adecuada implementación de las herramientas de planificación y gestión.

Potenciar una oferta de productos turísticos sustentables y de calidad, con capital social fortalecido, un mejor conocimiento del mercado y una promoción acorde.

3. Inteligencia de Mercado

“Potenciar una Oferta de Productos Turísticos Sustentables y de Calidad, con Capital Social Fortalecido, un Mejor conocimiento del Mercado y una Promoción Acorde

Un sistema de inteligencia y monitoreo diagnóstica y orienta sobre los mercados estratégicos del turismo regional de manera permanente y accesible para las empresas”.

4. Inversión

“Fortalecer la Toma de Decisiones Regionales y Locales en Materias de Inversión Pública y Ordenamiento del Territorio, Basada en Criterios de Sustentabilidad Turística”.

5. Sustentabilidad

Fortalecer la toma de decisiones regionales y locales en materias de inversión pública y ordenamiento del territorio, basada en criterios de sustentabilidad turística.

6. Calidad

“Potenciar una Oferta de Productos Turísticos Sustentables y de Calidad, con Capital Social Fortalecido, un Mejor Conocimiento del Mercado y una promoción acorde”.

El plan propone una intervención de manera transversal en el territorio, sin embargo, la comuna de Paillaco no se caracteriza por sus atractivos turísticos sino por la cercanía y centralidad que tiene a nivel regional con respecto a los principales destinos. Lo anterior genera que este plan no proponga mayores inversiones para la comuna sino que se prioriza la inversión en comunas con los principales atractivos turísticos o programas que no tienen repercusiones territoriales directas.

D.7 Plan de Desarrollo Comunal 2008-2012 (en proceso paralelo de actualización)

El Plan corresponde a un documento actualizado de su versión anterior, fue elaborado por la I. Municipalidad de Paillaco con apoyo de la SUBDERE y el Gobierno Regional. Para esto se realizó un diagnóstico comunal que abordó todos los ámbitos de la comuna y un diagnóstico cualitativo que corresponde al proceso participativo de todos los actores locales.

A partir de lo anterior se realiza un análisis FODA, de la cual, las ideas relevantes en el contexto del estudio son las siguientes:

Fortalezas:

- Posición estratégica de Paillaco en el centro de la Región, con óptimas posibilidades de conectividad

Debilidades:

- Falta de Infraestructura comunal, redes viales rurales, señalética, equipamientos y servicios de todo tipo.
- Ausencia de una identidad local y de lineamientos de Desarrollo Comunal
- Falta aprovechar y fomentar los recursos naturales y promover el turismo y sitios de interés en la comuna.
- Sistema productivo local poco diversificado

Oportunidades:

- Su posición estratégica puede ser aprovechada para transformarse en un centro de servicios para comunas cercanas, por sus ventajas comparativas en términos de conectividad.



- Instalación de una Agencia Municipal de Desarrollo que formule y coordine iniciativas de fomento y desarrollo económico y social para Paillaco.

Amenazas

- Migración de zonas rurales a área urbana
- Crecimiento acelerado y desordenado de plantaciones forestales exóticas puede producir problemas de abastecimiento de agua en agricultores locales.

El plan se proyecta a través de la elaboración de escenarios que buscan maximizar las fortalezas y oportunidades:

1. Desarrollar en Paillaco un “Nodo de Servicios o “Parque Industrial” a nivel regional, que aproveche las ventajas comparativas con respecto a las Comunas cercanas, en cuanto a la posición geográfica estratégica en que se encuentra, al situarse prácticamente en el centro de la nueva Región de los Ríos interceptada por la Ruta 5 y la Ruta a Valdivia y cercana al puerto de Corral (72 Km.), de la ciudad de Osorno, centro ganadero nacional por excelencia (62 Km.) y de la capital regional Valdivia (79 Km.).
2. Potenciar y modernizar los sectores tradicionales de la economía local También es necesario potenciar el desarrollo de subproductos de la carne, como son el agrícola y el ganadero, incorporando tecnología y conocimientos de punta, orientados a lograr una certificación de calidad.
3. Generar mecanismos de incentivos a la instalación de empresas e industrias en Paillaco, contribuyendo al dinamismo y diversificación de la economía local y a la creación de empleo productivo que satisfaga en parte la creciente demanda de éste por parte de la población joven, que emigra de zonas rurales al área urbana.

Así mismo, se proyectan escenarios en función de sus debilidades y amenazas. Estos se tratan principalmente de procesos de modernización y gestión que no tiene repercusiones territoriales directas a excepción del nº7 que plantea que se deben impulsar proyectos tendientes a potenciar y fortalecer la Identidad Comunal a través de la construcción de hitos urbanos, el rescate del patrimonio histórico y el rescate del patrimonio inmaterial. Y el nº 10 que propone generar e implementar un programa de ordenamiento territorial a nivel comunal que asegure el crecimiento y desarrollo equilibrado de todos los sectores económicos productivos, particularmente el sector forestal exótico que está incrementando su superficie de plantación de forma exponencial y puede traer consecuencias negativas al sector agrícola ganadero.

Finalmente, la imagen objetivo comunal se plantea como “un territorio integrado, amigable y solidario, donde se desarrollan actividades productivas vinculadas a la agricultura; la ganadería y el área forestal. Con una ubicación estratégica para el desarrollo industrial a nivel regional que favorece la entrega de una oferta diversificada de servicios en hospedería, gastronomía y metal – mecánica, con amplia participación de micro-emprendimientos familiares.

Con un sistema educacional entrega cobertura de enseñanza a las zonas urbanas y rurales, avanzando hacia la especialización técnica, con énfasis en la adopción de la producción limpia, contribuyendo significativamente al desarrollo en el ámbito local. Su modelo de salud avanza hacia una atención de calidad, personalizada y diversa, que comprenda e interactúe con la interculturalidad.

La identidad se fortalece desde el rescate de las tradiciones criollas y patrimoniales, con organizaciones sociales, deportivas y culturales activas y comprometidas con su territorio.”

A partir de esta imagen objetivo, se definen cuatro lineamientos desde los que se desprenden siete objetivos estratégicos.

a. Desarrollo Económico local

1. Potenciar el desarrollo productivo comunal, con énfasis en el sector silvoagropecuario

b. Ordenamiento territorial

2. Fomentar la diversificación en prestaciones de servicios comunales, con énfasis en el apoyo a micro-emprendimientos familiares. Este objetivo considera proyectos como: implementación de infraestructura turística, creación y puesta en marcha de cámara de



comercio y turismo y una oficina de turismo, mejoramiento de la infraestructura vial, implementación de un centro de Bodegaje

c. Desarrollo Social y comunitario

3. Fomentar y potenciar el sistema educacional comunal, con énfasis en la especialización técnica.
4. Promover un modelo de Salud Familiar Comunal que sea eficiente y de calidad, con rescate de la diversidad cultural local.
5. Fomentar la identidad local a través del rescate de las tradiciones criollas y del patrimonio cultural y ambiental a disposición.
6. Promover y fortalecer la participación de organizaciones sociales, deportivas y culturales vinculadas al territorio.

d. Fortalecimiento a la Gestión Municipal

7. Fortalecer la gestión municipal con énfasis en el mejoramiento de sus recursos humanos.

Proyectos específicos:

- Mejoramiento y saneamiento básico en sectores urbanos y rurales de Paillaco
- Mejoramiento del suministro de agua potable y riego en zonas rurales
- Implementación de infraestructura turística
- Creación de oficina de información turística
- Mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura vial
- Implementación centro de Bodegaje
- Mejoramiento infraestructura Consultorio Paillaco
- Reposición de postas rurales
- Creación de un centro de Emprendimiento Multifuncional
- Creación de infraestructura deportiva urbano – rural y mejoramiento de la existente.
- Catastro evaluación y proyección del patrimonio arquitectónico local
- Implementación de señalética de acceso; con definición y mapeo del patrimonio cultural y turístico local.
- Implementación de sala de ventas con productos locales, tales como artesanía y productos típicos de Paillaco
- Implementación de infraestructura deportiva local
- Reposición del edificio Municipal
- Reposición parcial de Edificio de Extensión cultural



E. OBJETIVOS AMBIENTALES

E.1 Identificación y Descripción

La descripción de los objetivos ambientales y su relación con los problemas o preocupaciones de ambiente y sustentabilidad se presentan continuación.

| DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y RELACION CON LOS PROBLEMAS Y/O PREOCUPACIONES DE AMBIENTE Y SUSTENTABILIDAD | | |
|--|--|--|
| Objetivo ambiental | Problema y/o preocupación de ambiente y sustentabilidad | |
| Potenciar la integración y creación de áreas verdes | baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes en las localidades estudiadas, respecto de su número y distribución, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo | dotación y superficie de áreas verdes y/o espacios públicos, número y distribución condiciones naturales son favorables para la determinación de áreas verdes |
| Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Conflicto socioambiental con actividades productivas molestas dentro y fuera del límite urbano | Identificación de carácter productivo molesto Identificación de conflictos observados por la operación de actividades productivas en la actualidad Identificación de pozos lastreros en abandono para su transformación o recuperación al uso urbano |
| Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Potencial Pérdida del patrimonio cultural | Valoración y evaluación de edificios y la catalogación dentro de esta categoría de conservación |

Fuente: Elaboración propia

En virtud de lo anterior, los objetivos ambientales vienen a ser los siguientes:

- *Objetivo ambiental 1:* Potenciar la integración y creación de áreas verdes.
- *Objetivo ambiental 2:* Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo.
- *Objetivo ambiental 3:* Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido.

E.2 Relación de los objetivos ambientales con los objetivos del Plan

Con el fin de establecer relación de los objetivos ambientales con los objetivos propios de la modificación del plan regulador comunal, ambos antecedentes se integran en un matriz que contabiliza las ocurrencias según convergencia, divergencia o neutralidad. Siendo 1: Convergencia, 0: Neutro, y -1: Divergencia. La matriz permite establecer que existe una coherencia establecida entre los objetivos ambientales y aquel de carácter general establecido para el instrumento de planificación.



| RELACIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES CON LOS OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN | | |
|---|---|---|
| Objetivos del Plan /Objetivos ambientales | | Cautelar una adecuada gestión del suelo urbano generando niveles apropiados de infraestructura, propendiendo a mitigar los conflictos urbanos a través de la consideración de las necesidades territoriales que demanden las distintas actividades urbanas y usos del suelo asociados, incrementando las condiciones de habitabilidad de sus habitantes al dotarlas de espacios públicos y áreas verdes e incrementando el valor de su patrimonio cultural. |
| Objetivo Ambiental 1 | Potenciar la integración y creación de áreas verdes. | 1 |
| Objetivo Ambiental 2 | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | 1 |
| Objetivo Ambiental 3 | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | 1 |
| RELACIÓN | | |
| DIVERGENCIA | | 0 |
| NEUTRO | | 0 |
| COHERENCIA | | 3 |

Fuente: Elaboración propia



F. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

F.1 Definición de los Criterios de Desarrollo Sustentable

Los criterios de desarrollo sustentable que surgen del marco del proceso de decisión vienen a ser los siguientes:

| DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD Y SU RELACIÓN CON VALORES PREOCUPACIONES O PROBLEMAS DE SUSTENTABILIDAD | | |
|---|---|---|
| Criterio de desarrollo sustentable | Valores preocupaciones o problemas de sustentabilidad | Descripción |
| Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | áreas verdes, espacio público y equipamientos básicos en las unidades territoriales de análisis | Nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación, nuevos equipamientos básicos y complementarios para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local. |
| | Compatibilidad, conflicto con usos residenciales predominantes | Zonas de actividades productivas predominantemente inofensivas de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local. |
| Resguardo del ámbito patrimonial | Elementos de valor cultural patrimonial en la comuna | Nuevos inmuebles de conservación histórica en los asentamientos resguardando así el patrimonio histórico que permitiría diversificar la base económica y con ello su revitalización. |

Fuente: Elaboración propia

F.2 Relación de los criterios con los objetivos ambientales

Con el fin de establecer relación de los Criterios de sustentabilidad planteados respecto de los objetivos ambientales de la modificación del plan regulador comunal, ambos antecedentes se integran en un matriz que contabiliza las ocurrencias según convergencia, divergencia o neutralidad. Siendo 1: Convergencia, 0: Neutro, y -1: Divergencia.

| RELACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD CON LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN | | | |
|---|---|--|----------------------------------|
| Objetivos Ambientales/ Criterio de sustentabilidad | | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| Objetivo Ambiental 1 | Potenciar la integración y creación de áreas verdes. | 1 | 0 |
| Objetivo Ambiental 2 | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | 1 | 0 |
| Objetivo Ambiental 3 | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | 1 | 1 |
| RELACION | | | |
| DIVERGENCIA | | 0 | |
| NEUTRO | | 2 | |
| COHERENCIA | | 4 | |

Fuente: Elaboración propia



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

G.1 Identificación y Descripción de los Factores Críticos para la decisión

Los factores críticos son temas integrados que resultan clave para la evaluación dado que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad.

Los factores críticos para el caso de la modificación del plan regulador de Paillaco vienen a ser los siguientes:

Descripción de los factores críticos y relación con los objetivos ambientales

| FCD | Descripción | Relación con cada objetivo ambiental |
|---|--|--|
| 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | (1) Conocer usos de suelo relevantes desde la perspectiva ambiental en las localidades, como la superficie de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación y equipamientos complementarios en relación a la superficie urbana vigente como respecto de la superficie urbana a planificar | <i>Potenciar la integración y creación de áreas verdes</i> |
| | (2) Conocer la situación de las actividades productivas, su localización y su convivencia con las áreas predominantemente residenciales, identificar conflictos. | <i>Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo</i> |
| 2. Protección del patrimonio cultural | Evaluar los inmuebles que hoy no cuentan con categoría de conservación en las localidades | <i>Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido</i> |

G.2 Marco de Evaluación Estratégica

Está constituido por los Factores Críticos de decisión que mediante los descriptores e indicadores permitirán más tarde la evaluación. Para efecto del presente instrumento el marco de evaluación estratégica es el siguiente:

Marco de evaluación Estratégico Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco

| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | |
|--|--|
| Objetivo: identificar carencia o baja dotación de áreas verdes y espacios públicos | |
| Tema ambiental | Indicador |
| áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación | - Estimación de superficie destinada a área verde y localización - Superficie destinada a equipamientos complementarios a las áreas verdes (deporte) |
| Objetivo: identificar carácter e intensidad de las actividades productivas | |
| Tema ambiental | Indicador |
| carácter e intensidad de las actividades productivas al interior del área urbana | - Estimación de superficie destinada a actividades productivas y localización - Identificación de conflictos con las actividades productivas actuales - Identificación de actividades productivas cesadas para su reconversión |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | |
| Objetivo: identificar e integrar inmuebles de interés o valor patrimonial | |
| Tema ambiental | Indicador |
| inmuebles de interés o valor patrimonial | - Elaboración de fichas de valoración de inmuebles patrimoniales |



H. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

H.1 Descripción analítica y prospectiva del sistema territorial

H.1.1 Antecedentes generales de escala comunal

La modificación del plan regulador comunal de Paillaco tiene por propósito entregar una herramienta eficaz a la autoridad comunal, para orientar en forma armónica y equilibrada el desarrollo urbano presente en la comuna. Para ello, se requirió el desarrollo de los estudios para modificación del Plan Regulador Comunal que cumpla el objetivo de reemplazar el Plan Regulador vigente desde el año 2007.

Por lo anterior, es necesario no perder de vista que:

- Se trata de una modificación del instrumento de planificación urbana vigente. El Plan Regulador Comunal vigente, fue aprobado el año 2007 para el caso de Paillaco, y las dos localidades que forman parte del análisis poseen sólo un límite urbano definido hace más de 50 años (1961-1972 respectivamente), sin normas urbanas en su interior.
- La comuna de Paillaco, para el Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en el año 2002 por el Instituto Nacional de Estadísticas, contaba con un 51% de población urbana y un 49% de población rural, totalizando una población de 19.237 habitantes. Por lo tanto, estamos hablando de áreas urbanas medidas y acotadas.

La comuna de Paillaco posee un territorio 90.110,6 hectáreas, equivalente al 4,9% del total regional. Desde el punto de vista de su población esta comuna ocupa el sexto lugar a nivel regional, con 19.237 habitantes de acuerdo a lo establecido por el Censo 2002. Al analizar exclusivamente la población urbana, esta misma comuna mantiene el sexto lugar con 9.973 habitantes. Por lo anterior, Paillaco se encuentra entre las comunas a nivel regional que presenta un predominio de su población urbana por sobre la rural, con un 51,8% respecto al total comunal. No obstante, mantiene una importante presencia de población rural (48,2%), situándose al límite de las comunas de predominio urbano.

La comuna tiene cinco distritos censales. La población comunal se concentra principalmente en el distrito de Paillaco con 64% de la población total comunal. El distrito de Los Ulmos registra la menor población comunal, representando el 1,7%.

Análisis de población por distrito censal. Comuna de Paillaco

| Distritos | Superficie en Km ² | Población Censo 2002 | | | Densidad (Hab/Km ²) |
|-----------------|-------------------------------|----------------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| | | Total | Urbana | Rural | |
| Los Ulmos | 150,00 | 332 | 0 | 332 | 2,21 |
| Pulicán | 117,60 | 1.470 | 0 | 1470 | 12,50 |
| Paillaco | 214,10 | 12327 | 9941 | 2386 | 57,58 |
| Itropulli | 238,30 | 2945 | 0 | 2945 | 12,36 |
| Reumén | 176,00 | 2129 | 0 | 2129 | 12,10 |
| Rezagados | - | 34 | 32 | 2 | - |
| TOTAL | 896,00 | 19.237 | 9.973 | 9.264 | 21,47 |

Fuente: Elaboración propia en base a diccionario censal REDATAM, INE 2002.

De acuerdo a la clasificación de urbano y rural del INE, todos los distritos son rurales excepto Paillaco, que tiene 80,6% de población urbana. También es el distrito que tiene mayor densidad, y la segunda más grande superficie.

La variación intercensal de la comuna de Paillaco muestra que en diez años aumentó la población comunal en 5,98%. Los distritos rurales tuvieron una disminución en la población. En total salieron 866 personas de estos cuatro distritos, y el distrito de Paillaco, creció en 1917 personas.



Variación intercensal de la población de Paillaco, 1992 – 2002

| Distritos | 1992 | 2002 | Variación Intercensal (%) |
|-----------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Los Ulmos | 518 | 332 | -35,91 |
| Pulicán | 1691 | 1.470 | -13,07 |
| Paillaco | 10410 | 12327 | 18,41 |
| Itropulli | 3228 | 2945 | -8,77 |
| Reumén | 2305 | 2129 | -7,64 |
| Rezagados | - | 34 | - |
| COMUNA | 18152 | 19.237 | 5,98 |

Fuente: Elaboración propia en base a diccionario censal REDATAM, INE 2002.

En 1992, Paillaco tenía 7884 habitantes urbanos y 2526 habitantes rurales. Esto quiere decir que entre censos, la población rural de Paillaco disminuyó en -5,5%, mientras que la urbana aumentó en 26,5%.

Al analizar la variación intercensal de estos poblados vemos que efectivamente Paillaco tuvo la mayor variación, de 26,09% seguido de Reumén con 7,73%. Pichirropulli en cambio, tuvo una variación intercensal negativa, presentando una disminución de 125 habitantes, es decir -11,09%.

Variación intercensal de la población por localidad en estudio, censos 1992 y 2002.

| Entidad | Censo 1992 Población total | Censo 2002 Población total | Variación bruta | Variación intercensal % |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|
| Paillaco | 7884 | 9941 | 2057 | 26,09 |
| Reumén | 1127 | 1002 | -125 | -11,09 |
| Pichirropulli | 543 | 585 | 42 | 7,73 |
| Total Comunal | 18.152 | 19237 | 1085 | 5,98 |

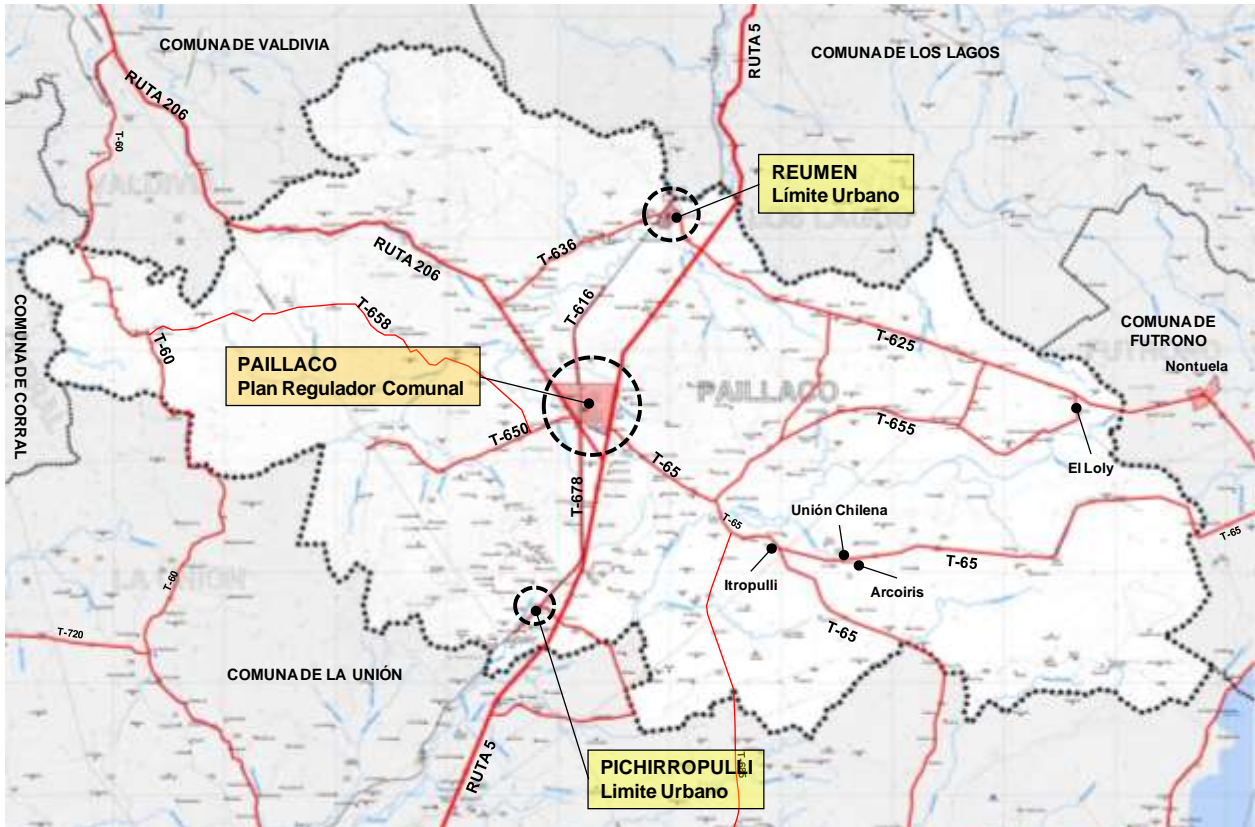
Fuente: Elaboración propia en base a diccionario censal REDATAM, INE 2002.

La comuna de Paillaco presenta sus principales asentamientos o centros poblados localizados a lo largo de la Ruta 5 Sur, siguiendo la tendencia de las demás comunas de la Región cuyo territorio se relaciona con este corredor norte-sur, los que corresponde a Paillaco y las localidades de Reumén y Pichirropulli.

Esta condición de localización de los asentamientos se vio reforzada por la construcción de la Ruta 5 en la segunda mitad del siglo XX, sin embargo su origen se remonta a finales del anterior, debido a la extensión hacia el sur de la red de ferrocarriles del País, específicamente hacia la ciudad de Puerto Montt, a la que se sumó la ciudad de Valdivia. Como coincidente las reseñas históricas respecto a la ciudad de Paillaco, el origen de la misma se debe a la presencia del ferrocarril: *“El surgimiento de Paillaco, está muy ligado a la llegada de ferrocarril en 1895, sus primeros habitantes abrieron un pequeño almacén junto a la estación con el objeto de proveer de alimentos y otras mercancías a los centenares de carrilanos que se establecieron temporalmente en esta zona para abastecer de ripio a los trenes lastreros que desde 1894 iban abasteciendo la línea entre Purey y Osorno”* (PLADECO Paillaco). La misma situación acontece con las localidades de Reumén y Pichirropulli.



Comuna de Paillaco: Áreas Urbanas vigentes.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de información cartográfica GORE de Los Ríos

En relación a los centros urbanos comunales, estos se relacionan entre sí principalmente a través de la Ruta 5 Sur, además de caminos intermedios menores como las rutas T-636 (Reumén – ruta 206) y T-678 (Paillaco-Pichirropulli).

En conjunto las tres localidades comprenden un área urbana aproximada de 530,8 Ha, de éstas la de mayor tamaño es Paillaco con 396,9 Ha, equivalente al 74,7% del total. En segundo lugar se encuentra Reumén con 76,1 Ha (14,3% del total) y finalmente Pichirropulli con 57,9 Ha (10,9% del total).

Superficie Urbana Comuna de Paillaco

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|-------------------------------|-----------------|------------|
| Paillaco (PRC 2007) | 396,9 Ha | 74,7 |
| Reumén (Limite Urbano) | 76,1 Ha | 14,3 |
| Pichirropulli (Limite Urbano) | 57,9 Ha | 10,9 |
| TOTAL | 530,8 Ha | 100 |

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a los resultados del Censo Agropecuario de 2007, esta superficie corresponde a 60.500,5 ha, mientras que la superficie forestal corresponde a 24.769,4 ha. En total, la superficie silvoagropecuaria corresponde a 85.269,85 ha, es decir 86,9% de la superficie total comunal.



De estos, el 71% son suelos agropecuarios, es decir que los productores agrícolas y ganaderos se destacan por sobre los productores forestales, dado que en estas hectáreas, se concentra el 97,1% de los productores agropecuarios, quedando 2,9% en el rubro forestal.

Por último el sector turismo está limitado por el déficit que existe en el sector servicios a nivel comunal. La comuna cuenta con una escasa infraestructura turística, sostenida en esfuerzos particulares de servicios precarios. Se quiere asociar la producción de berries y la fabricación de cecinas caseras a este rubro, los que además destacan comparativamente a la comuna en la región. A esto se puede sumar la presencia de jabalíes y equinos, lo que permitiría potenciar la actividad turística con la oferta gastronómica y cabalgatas.

H.1.2 Antecedentes generales de escala local

H1.2.1 Disponibilidad de Suelo Urbano por localidad

Paillaco

Se comprende como el área disponible de suelo urbano en Paillaco a la superficie que actualmente se encuentra desocupada o sin uso y que a futuro puede albergar nuevo desarrollo para el asentamiento, posibilitando nuevas construcciones tanto dentro como fuera de la actual área consolidada. Dentro de la realidad de las ciudades del país, el uso de suelo que más demanda en cuanto a superficie urbana es el residencial habitacional, principalmente para albergar viviendas del tipo sociales, loteos, etc. Desde esta perspectiva, el suelo que se considera como disponible se define como la superficie libre al día de hoy que puede sustentar desarrollos fundamentalmente de carácter residencial.

El área consolidada presenta una parte de su superficie dentro del área urbana de la ciudad, aproximadamente 202,1 Ha. Al considerar el área urbana vigente y el territorio consolidado en su interior, es posible estimar que la superficie urbana disponible para el crecimiento de Paillaco alcanza a las 167,8 Ha, que equivale al 49% del área urbana vigente. Este territorio se concentra principalmente hacia el norponiente y surponiente del área urbana.

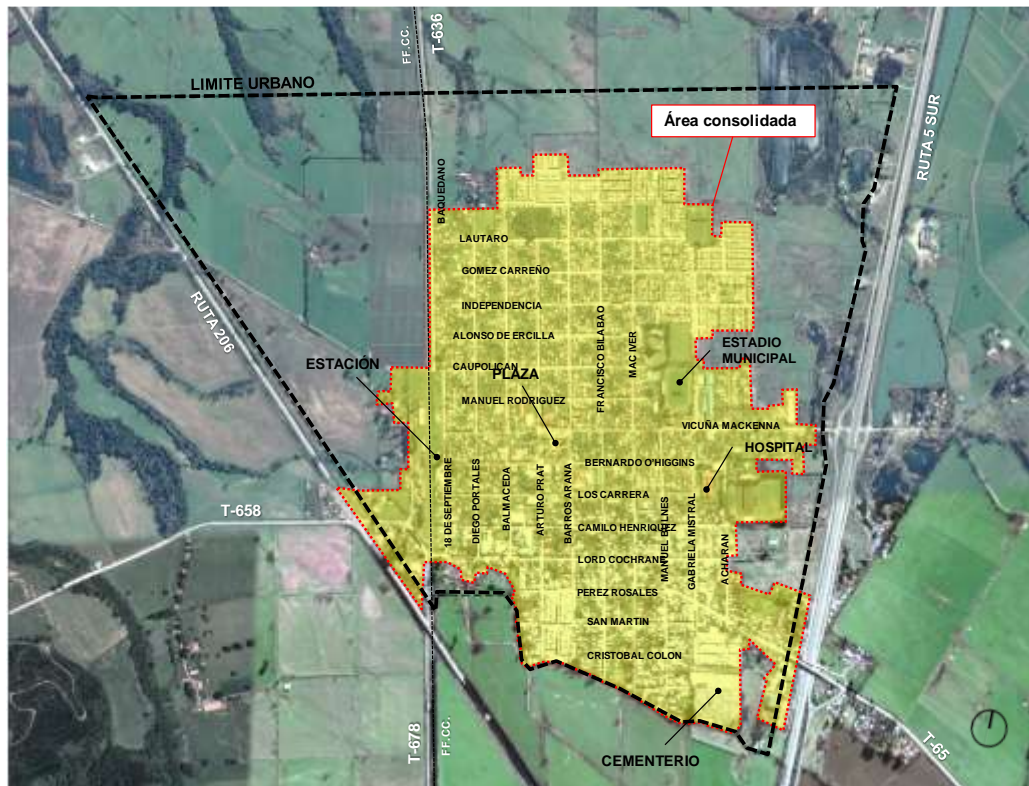
Relación entre área urbana y territorio consolidado, respecto a disponibilidad de suelo.

| Paillaco | Ha | % |
|---|--------------|--------------|
| Área Urbana Vigente | 396,9 | 100,0 |
| Sectores con mayor nivel de consolidación urbana | 202,1 | 50,9 |
| Área Urbana Bruta disponible para crecimiento | 167,8 | 49,1 |

Fuente: Elaboración propia



Relación entre el Área Urbana de Paillaco y su territorio con mayor grado de consolidación urbana



Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, este análisis previo simplificado, tiene como correlato una explicación adicional que justifica que el fenómeno urbano no es tan simple de comprender. En el caso de Paillaco se pueden observar tres tipos de áreas dentro del límite urbano que ayudan a precisar la actual superficie disponible: las áreas ocupadas o también llamadas consolidadas del asentamiento, las áreas con restricciones que condicionan o inviabilizan la construcción y las zonas que, por normativa del instrumento de planificación vigente, no permiten un desarrollo habitacional por usos de suelo o por restricciones en su densidad (baja densidad hab/ha desincentiva el uso habitacional) y otras restricciones según se esclarece en la tabla a continuación.

| | Paillaco | Ha | % |
|-----------|---|--------------|--------------|
| A. | Área Urbana Vigente | 396,9 | 100,0 |
| B. | Sectores con mayor nivel de consolidación urbana | 202,1 | 50,9 |
| C. | Territorio con restricciones a la localización de viviendas al interior del área urbana vigente | 125,8 | 31,7 |
| | Áreas con restricciones (esteros y canales) de acuerdo al PRC vigente | 14,8 | 3,7 |
| | Áreas con presencia de pozos de extracción de áridos | 14,8 | 3,7 |
| | Suelo urbano destinado principalmente al desarrollo de Actividades Productivas por aplicación del PRC vigente | 96,2 | 24,2 |
| D. | Estimación de superficie disponible para el crecimiento urbano orientado a usos residenciales $D = (A - (B + C))$ | 68,9 | 17,4 |

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, en el área urbana de la ciudad de Paillaco que es de aproximadamente 396,9 Ha, de acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente, lo que significa que al día de hoy se encuentra ocupada una superficie de la mitad del área urbana vigente del PRC (50,9% del total del área urbana del

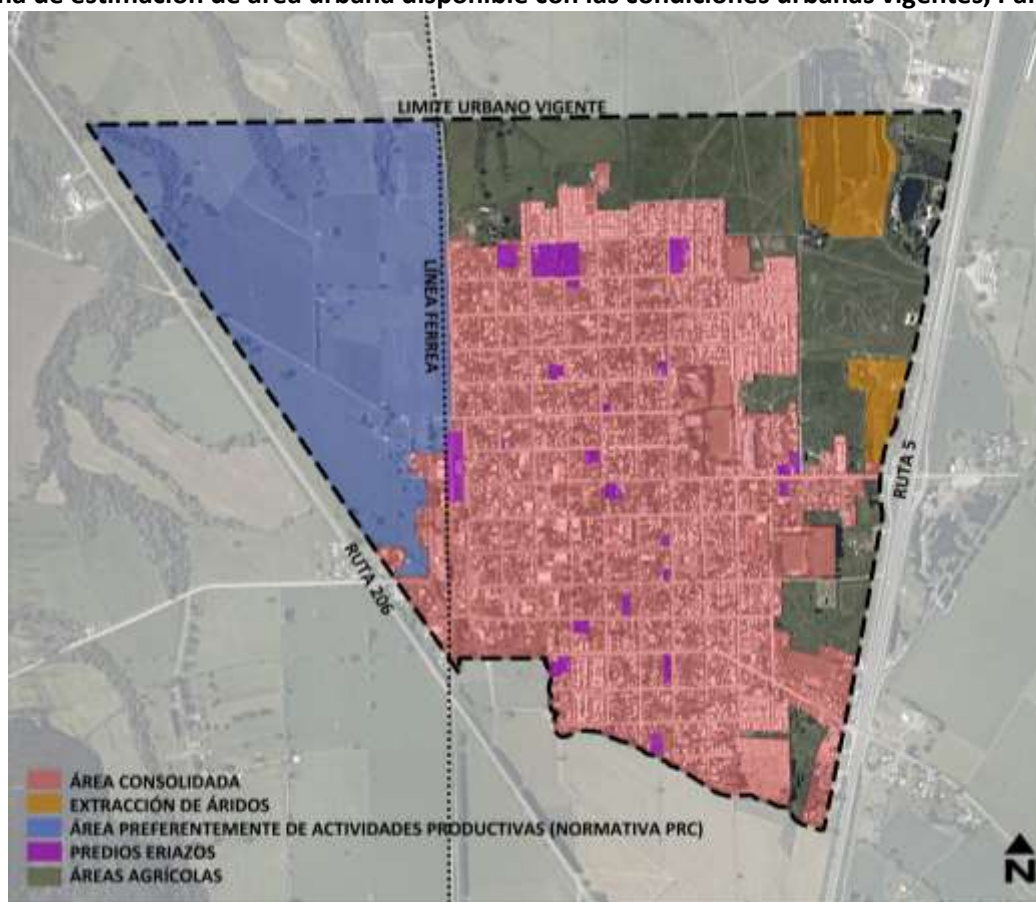


asentamiento de Paillaco) y que contamos con una superficie destinada al crecimiento urbano de tan solo 68 ha considerando las condicionantes físicas y normativas que impone el territorio y las normas urbanísticas vigentes.

Como áreas con restricciones físicas para el desarrollo urbano se identifican dos zonas en el sector nororiente de la localidad, terrenos que si bien se observan con características de subutilización, actualmente presentan usos de suelos orientados a la extracción de áridos. Dicha actividad productiva ha erosionado el suelo, observando la presencia de pozos o actuales “lagunas” lo que hace no aconsejable sustentar el nuevo desarrollo en estos lugares o lo inviabiliza por su alto costo de implementación de nuevas urbanizaciones. Estas áreas consideradas como no desarrollables alcanzan una superficie de 14,8 Ha entre ambos terrenos, 3,7% del total del área urbana del asentamiento de Paillaco.

Por su parte, y si bien gran parte del sector al poniente de la vía férrea presenta sólo actividad agrícola, por lo que podría ser considerada una zona habilitada para recibir nuevos desarrollos habitacionales, la normativa del PRC vigente define las zonas ZEx2, ZEx3 y ZUI, áreas que normativamente están orientadas para el desarrollo de actividades productivas como usos de suelo. Adicionalmente, también se permite el uso de viviendas, pero éstas quedan restringidas a bajas densidades de población. En base a lo anterior, esta área no puede ser considerada como zonas disponibles para el desarrollo urbano de tipo residencial habitacional del tipo viviendas sociales o económicas con las condiciones urbanísticas vigentes. Esta zona abarca una superficie de 96,2 Ha, 24,24% del total del área urbana del asentamiento de Paillaco.

Esquema de estimación de área urbana disponible con las condiciones urbanas vigentes, Paillaco



Fuente: Elaboración propia



Por otra parte, en Paillaco, la limitación en el crecimiento urbano, además de los precios del suelo excesivamente altos al interior del área urbana, corresponde a la dotación de agua potable y alcantarillado por la empresa de servicios sanitarios. En el escenario actual el área urbana habitable que no está actualmente servida por ESSAL S.A., representa una mayor superficie de 130% del área bajo concesión, y bien puede asumirse que esta cifra es coherente con el 21.3% de población no considerada por la empresa concesionaria como servida para 2027, debido a un avance más pausado del poblamiento precisamente por la carencia de infraestructura sanitaria y otra (pavimentación, electricidad) disponible, cuyos costos de desarrollo no siempre son cubiertos por el menor valor del suelo periférico. Esta situación imprime una condición o restricción para la habilitación de terrenos dentro del área urbana con el destino habitacional que la municipalidad necesita dotar al territorio de manera de satisfacer la demanda de vivienda de interés económico o social.

Reumén

Para el asentamiento de Reumén a diferencia del caso de Paillaco, no se observa la presencia de áreas restrictivas para el desarrollo como las zonas de extracción de áridos o con una normativa desfavorable para usos residenciales del tipo habitacional.

| | Reumén | Ha | % |
|----|---|------|-------|
| A. | Área Urbana Vigente | 76,1 | 100,0 |
| B. | Sectores con mayor nivel de consolidación urbana | 65,3 | 85,8 |
| C. | Estimación de superficie disponible para el crecimiento urbano orientado a usos residenciales C = (A - B) | 10,8 | 14,2 |

El área urbana definida por el límite vigente tiene una superficie total de 76,1 Ha que se ubica fundamentalmente al suroriente de la ruta T-620, con una pequeña superficie al norponiente de dicha ruta. Del total mencionado, el área consolidada de la localidad alcanza las 65,3 Ha dentro del límite urbano, lo que equivale a una ocupación del 85,8% del total. Si bien la mayor parte del área consolidada se localiza dentro del límite urbano, existe una pequeña superficie que excede dicho límite, extendiendo el área hacia el poniente, en torno a la ruta T-616.

En el caso de las áreas con predominio de usos residenciales, estas dominan la mayor parte del área consolidada del poblado, claramente determinadas por la trama ortogonal de las calles. No obstante esta presenta una baja concentración de construcciones, lo que se ve reflejada en la baja densidad de las mismas en el interior de una parte importante de las manzanas que conforman el poblado.



Relación entre el Área Urbana de Reumén y su territorio con mayor grado de consolidación urbana



Fuente: Elaboración propia

Lo anterior refleja que gran parte del crecimiento urbano de poblado fue absorbido por el área urbana desde su entrada en vigencia a principios de la década de 1970. No obstante, 2,2 Ha del territorio con mayor consolidación urbana se encuentra fuera del área urbana vigente.

Con respecto al área disponible, ésta queda definida por la superficie no ocupada dentro del área urbana, dada por los paños con uso agrícola perimetrales localizados dentro del límite urbano. Los terrenos agrícolas, cuya localización se aprecia hacia el norte, oriente y sur del asentamiento, equivalen a 10,79 Ha (14% del total del área urbana).

Por lo tanto, el territorio disponible para el crecimiento urbano al interior del límite urbano, alcanza con las condiciones normativas actuales a 10,8 ha, esto es un 10% de la superficie circunscrita por el límite urbano vigente.



Esquema de estimación de área urbana disponible y territorio consolidado fuera del área urbana en virtud de las disposiciones urbanas vigentes



Fuente: Elaboración propia

Pichirropulli

Al igual que para el asentamiento de Reumén, no se observa la presencia de áreas restrictivas para el desarrollo como las zonas de extracción de áridos o con una normativas desfavorables a usos residenciales del tipo habitacional.

| | Pichirropulli | Ha | % |
|----|---|------|-------|
| A. | Área Urbana Vigente | 57,9 | 100,0 |
| B. | Sectores con mayor nivel de consolidación urbana | 34,8 | 60,0 |
| C. | Estimación de superficie disponible para el crecimiento urbano orientado a usos residenciales C = (A - B) | 23,2 | 40,0 |

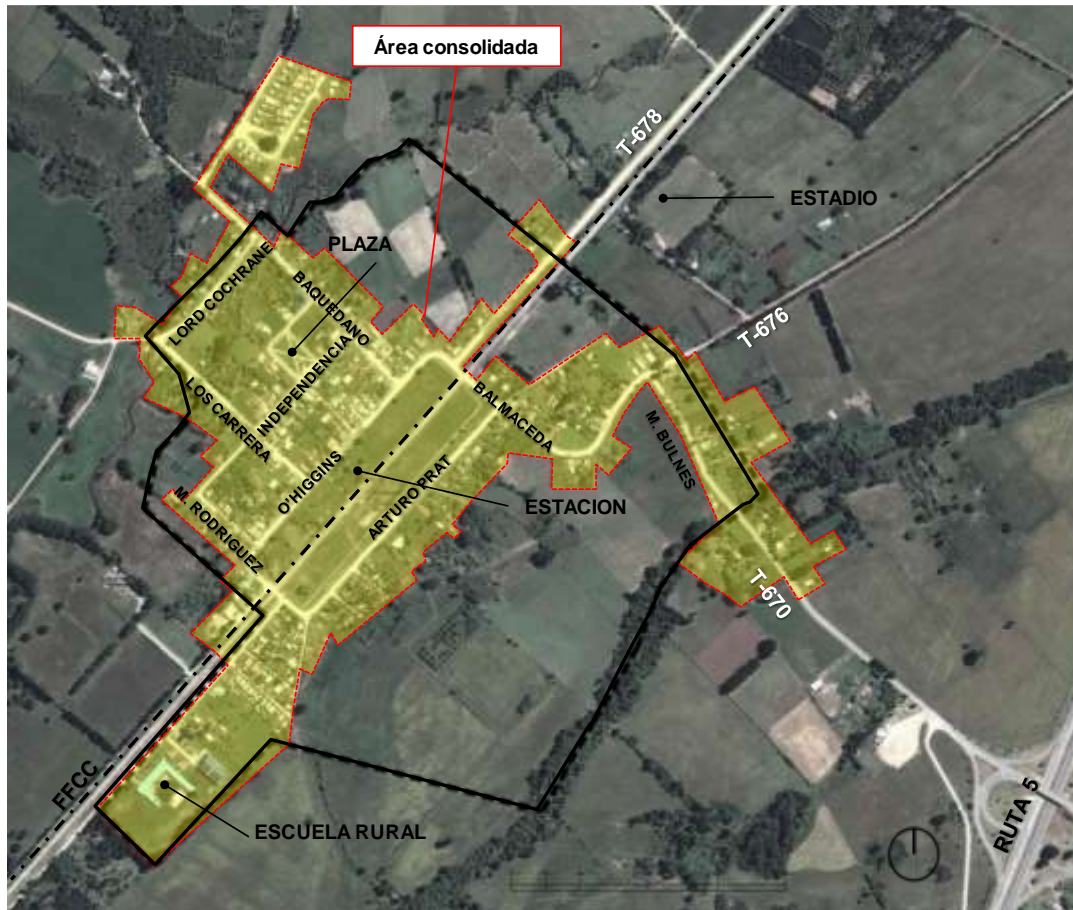
Fuente: Elaboración propia

El área urbana definida por el límite vigente tiene una superficie total de 57,9 Ha que se ubica casi simétricamente a los lados norponiente y suroriente de la ruta T-678. Del total mencionado, el área consolidada de la localidad alcanza las 34,8 Ha dentro del límite, lo que corresponde al 60% del total.

De similar forma que en Reumén, si bien la mayor parte del área consolidada se localiza dentro del límite urbano, existe una pequeña superficie que excede dicho límite, extendiendo el área ocupada hacia los sectores oriente y poniente.



Relación entre el Área Urbana de Pichirropulli y su territorio con mayor grado de consolidación urbana



Fuente: Elaboración propia

Con respecto al área disponible, ésta queda definida por la superficie no ocupada dentro del área urbana, dada fundamentalmente por los terrenos agrícolas perimetrales localizados dentro del límite urbano. Los terrenos agrícolas, cuya localización se aprecia hacia el norte y sur del asentamiento, equivalen a 23,16 Ha (40% del total del área urbana). En total, el área disponible que podría acoger el nuevo desarrollo para la localidad alcanza las 23,2 Ha, lo que equivale al 40% de la superficie urbana total de Pichirropulli.



Esquema de estimación de área urbana disponible y áreas consolidadas fuera del límite urbano, Pichirropulli



Fuente: Elaboración propia

H1.2.2 Demanda de suelo urbano según tendencias de crecimiento de las Áreas Urbanas de la comuna de Paillaco.

A objeto de establecer el panorama comunal sobre la demanda de suelo urbano según tendencias, se adicionaron los totales de superficie de los tres asentamientos de lo que se obtiene que el área urbana comunal alcanza las 530,8 Ha. De dicho total, 302,2 Ha (57% del total) corresponde a las áreas consolidadas u ocupadas por los tres asentamientos. En cuanto a las restricciones por usos como las actividades productivas mencionadas (extracción de áridos), éstas corresponden a 14,81 Ha (3% del total) y que sólo se observan en el área de Paillaco. Finalmente, el total del área disponible comunal con las condiciones normativas actuales del plan regulador vigente es de 120,2 Ha, lo que corresponde al 43% del total de zonas urbanas al día de hoy.

Para definir la tendencia de demanda de suelo urbano se plantean tres entradas que pueden ayudar a concebir un panorama general de la situación, apuntando a la definición de una tendencia de demanda o consumo de suelo a lo largo de los años. Para ello, se utilizan como referencias tres antecedentes: el análisis de los permisos de edificación aprobados por el municipio de Paillaco entre los años 2002 y 2013, un análisis gráfico de la ocupación del suelo en las áreas periféricas del asentamiento principal¹, por último, se incorpora un requerimiento por parte del municipio que da cuenta de un potencial consumo de suelo frente a una demanda particular.

¹ Se analiza solamente Paillaco ya que los antecedentes disponibles como fotografías satelitales de Reumén y Pichirropulli no se encuentran a disposición o, de existir, presentan muy mala resolución, lo que inviabiliza el análisis.



Estimación de área urbana disponible comunal

| Área disponible Comuna de Paillaco | has | % |
|--|--------------|------------|
| Área Urbana Vigente | 530,8 | 100% |
| Área Urbana Ocupada | 302,2 | 57% |
| Restricciones físicas al Desarrollo | 14,8 | 3% |
| Restricciones normativas al desarrollo de vivienda de carácter económico | 111,0 | 21% |
| Área Urbana Comunal Disponible | 102,8 | 43% |

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía digital

— Análisis de Permisos de Edificación

De acuerdo a los datos estadísticos entregados por el MINVU para el periodo de doce años comprendido entre el 2002 y el 2013, la superficie edificada total en ese periodo de tiempo corresponde a 5,52 Ha, lo que equivale a 403 unidades de viviendas. Teniendo como base el periodo de tiempo señalado, se pudo obtener un promedio de 0,46 Ha y 34 unidades de viviendas aproximadamente por año, cifra que es superada en los años 2003, 2005, 2009 y 2013. Con respecto al tipo de vivienda que se edifica en la comuna, sólo se observaron viviendas del tipo casa, excluyendo completamente la tipología de departamentos para las tres áreas urbanas.

En base a los datos comunales analizados y sus respectivos promedios, se puede afirmar que el consumo de suelo urbano anual es relativamente bajo y no afectaría la viabilidad de nuevos desarrollos si es que sólo se considera la disponibilidad de suelo urbano actual como el factor primordial.

Permisos de Obra Aprobada, Comuna de Paillaco

| AÑO | Total unidades (viviendas) | Total Superficie (m ²) | Total Superficie (Ha) |
|------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 2013 | 70 | 5.407 | 0,54 |
| 2012 | 31 | 2.693 | 0,27 |
| 2011 | 32 | 2.645 | 0,26 |
| 2010 | 66 | 3.080 | 0,31 |
| 2009 | 193 | 9.478 | 0,95 |
| 2008 | 25 | 1.802 | 0,18 |
| 2007 | 57 | 3.415 | 0,34 |
| 2006 | 18 | 1.838 | 0,18 |
| 2005 | 373 | 11.015 | 1,10 |
| 2004 | 55 | 3.119 | 0,31 |
| 2003 | 227 | 9.380 | 0,94 |
| 2002 | 21 | 1.351 | 0,14 |
| TOTAL (12 años) | 403 | 55.223 | 5,52 |

Fuente: Elaboración propia en base a Observatorio Habitacional MINVU

— Análisis gráfico de crecimiento por expansión para Paillaco

Realizando una comparación de fotografías satelitales para el asentamiento de Paillaco entre los años 2002 y 2013, se evidencian dos situaciones: la primera que es posible verificar un crecimiento por expansión hacia la periferia en el transcurso de 12 años para el principal asentamiento comunal; y la segunda que se observa un nulo desarrollo aislado o desvinculado de la actual área consolidada dentro del límite urbano.

En las imágenes se señala en color rojo las áreas en que se expandió el área consolidada de Paillaco, superficie que corresponde a 18,77 Ha en un periodo de 12 años, lo que promedia un crecimiento anual por extensión de 1,56 Ha anuales.



Paillaco, fotografía satelital año 2002



Fuente: elaboración propia en base a fotografía Google Earth.

Paillaco, fotografía satelital año 2013



Fuente: elaboración propia en base a fotografía Google Earth.



Este crecimiento muestra una ocupación del suelo orientado principalmente hacia el sector norte y oriente de la localidad básicamente en base a loteos de viviendas de baja altura, tipología residencial que se reitera en la gran parte de Paillaco. También se verifican algunos paños de mayores dimensiones, predios en que se observan los equipamientos educacionales del Liceo Rodolfo Armando Philippi y el Colegio Cardenal Silva Henríquez.

— *Requerimiento Municipal de suelo urbano para viviendas*

Como solicitud expresa del municipio de Paillaco, como parte del presente análisis se consideró una superficie de suelo urbano que pueda albergar 600 familias, cifra que corresponde a los subsidios entregados a la fecha y aquellos que se encuentran en etapa de postulación.

Realizando un ejercicio promedio de unidades de viviendas y consumo de suelo, teniendo como base la cantidad de 600 familias, se puede proyectar un consumo de suelo necesario para albergar la cantidad de viviendas señalada. Las 600 familias se comprenden como 600 unidades de viviendas básicas, las cuales se les asigna una superficie de 100 m² de terreno para cada una de ellas, con lo que se obtienen 6 Ha. Adicionalmente, considerando un estándar utilizado a nivel nacional para superficies destinadas a circulaciones, áreas verdes y equipamientos; se comprende que las 6 Ha equivaldrían al 60% del total de un desarrollo de loteo, con lo que las circulaciones, áreas verdes y equipamientos representarían el 40%, es decir, 4 Ha. En base a lo anterior, se requieren 10 Ha para dar cabida a las familias con subsidios dentro de la comuna de Paillaco, superficie que no afecta la disponibilidad de suelo actual del asentamiento principal. Sin embargo, la disponibilidad de suelo no es lo único que determina la viabilidad del nuevo desarrollo, sino que también se deben considerar otros factores como valores del suelo que permitan desarrollar vivienda social, nuevas áreas que requieran del territorio operacional de la empresa sanitaria y otros temas que se deberán tener presentes para permitir el correcto desarrollo urbano de los tres asentamientos.

Sin embargo, como se ha mencionado a lo largo del capítulo, factores como el valor de suelo urbano son determinantes para requerir la incorporación de nueva superficie urbana, áreas que permitan al sector público acceder a la compra de terrenos para posibilitar el desarrollo de viviendas económicas.

Otro tema fundamental y que ya ha sido comentado por parte del municipio, es la necesidad de ampliar el territorio operacional de la sanitaria en Paillaco, de manera de hacer factible el desarrollo hacia los paños disponibles actualmente. Lamentablemente el estudio de PRC como instrumento de planificación territorial no posee las facultades para exigir la ampliación de dicho territorio, sino que únicamente determinar su factibilidad.

Se concluye, que si bien el territorio urbano disponible es suficiente para el crecimiento proyectado para los programas de vivienda de carácter social, el suelo disponible ha limitado la oferta, aumentando sustantivamente el precio que dichos programas no pueden solventar.

Que en razón de lo anterior, y a efectos de ampliar la oferta de suelo disponible, es necesario ampliar los límites urbanos de las tres localidades en análisis, considerando que además **el crecimiento** aunque a escala de las localidades estudiadas, **se está dando fuera de sus límites**. Para el caso de las localidades de Reumén y Pichirropulli, se ha evidenciado el desarrollo de conjuntos residenciales y otros usos en menor proporción, fuera de los límites urbanos. Las causas que probablemente explican esta situación normalmente se asocian a los precios del mercado del suelo al interior de las áreas urbanas, trayendo consigo un deterioro, una falta de accesibilidad y conectividad de estos sectores **consecuencia de la falta de normas urbanísticas** para su desarrollo y el consumo disgregado y disperso de suelo rural en el entorno de las áreas urbanas.

H1.2.2 La Población económicamente activa (PEA)

Es el principal indicador de la oferta de mano de obra en una sociedad. Es un índice que abarca a los hombres y mujeres mayores de 15 años que está en condiciones de realizar un trabajo remunerado. Este índice incluye a toda esa población, tanto ocupada como desocupada. Para efectos de este análisis nos centraremos en la PEA ocupada, la que como podremos ver es bastante baja para la comuna en general alcanzando 3550 personas en el área urbana para el 2002.



Como ocurre en todas las áreas urbanas, el *comercio* es la actividad económica que está en las primeras tres posiciones de importancia en las tres áreas urbanas en estudio, con PEA ocupada de 21,76% en Paillaco, PEA ocupada de 13,54% en Reumén y PEA ocupada de 13,90% en Pichirropulli. En similar orden de importancia, sigue la industria manufacturera, con PEA ocupada de 14,21% en Paillaco y 11,76% en Pichirropulli. En Reumén se presenta con 9,03% y en el área rural acumula el 7,26% de la PEA ocupada.

Queda manifiesto que Paillaco, dado su carácter claramente más urbano que el resto de las localidades, tiene considerablemente menos población económicamente activa trabajando en *Agricultura, ganadería y caza*, con 11,55% de su PEA ocupada, en comparación con Reumén y Pichirropulli, que si bien son áreas urbanas, su desempeño económico se lidera en actividades primarias concentrando el 17,71% y 32,62% de su PEA ocupada respectivamente. La *silvicultura* es una actividad que toma mayor fuerza en Reumén, acumulando el 12,5% de la PEA ocupada local.

En definitiva, las localidades de Reumén y Pichirropulli presentan población económicamente activa que se concentra y ocupa en actividades económicas de las ramas vinculadas a actividades “propias del campo” y no al comercio, considerada como una actividad “pertenece a las áreas urbanas”.

De esta forma, para Reumén, el total de la PEA ocupada al 2002 en el área urbana supera el 30% en Agricultura, ganadera, caza y silvicultura, porcentaje similar que en el caso de Pichirropulli se vincula con la actividad económica vinculada a la ganadería con un 32% de su PEA ocupada en dicha rama de actividad económica. Si a esto adicionamos que en el área rural de la comuna la población económicamente activa se desempeñan en la primera de las ramas de actividad económica con más de un 50% de su PEA ocupada, pues entonces, la comuna, en término de sus actividades económicas, mantiene un marcado desempeño (70% app) de su población económicamente activa (al 2002) en actividades de carácter primario dentro de las actividades económicas.

PEA ocupada según rama de actividad, localidades de la comuna de Paillaco, año 2002

| Rama de actividad económica | Paillaco | | Reumén | | Pichirropulli | | Área Rural | |
|---|-------------|------------|------------|------------|---------------|------------|-------------|------------|
| | Personas | % | Personas | % | Personas | % | Personas | % |
| Agricultura, ganadería y caza | 387 | 11,55 | 51 | 17,71 | 61 | 32,62 | 1332 | 54,61 |
| Silvicultura y extracción de madera | 67 | 2,00 | 36 | 12,50 | 8 | 4,28 | 69 | 2,829 |
| Pesca y relacionados | 5 | 0,15 | 3 | 1,04 | 0 | 0,00 | 1 | 0,041 |
| Explotación de minas y canteras | 5 | 0,15 | 0 | 0,00 | 1 | 0,53 | 2 | 0,082 |
| Industria Manufacturera | 476 | 14,21 | 26 | 9,03 | 22 | 11,76 | 177 | 7,257 |
| Suministro de Electricidad, agua y gas | 43 | 1,28 | 2 | 0,69 | 1 | 0,53 | 12 | 0,492 |
| Construcción | 329 | 9,82 | 14 | 4,86 | 18 | 9,63 | 99 | 4,059 |
| Comercio | 729 | 21,76 | 39 | 13,54 | 26 | 13,90 | 286 | 11,73 |
| Hoteles y restaurantes | 85 | 2,54 | 4 | 1,39 | 2 | 1,07 | 38 | 1,558 |
| Transporte, almacenamiento y comunicaciones | 252 | 7,52 | 28 | 9,72 | 16 | 8,56 | 71 | 2,911 |
| Intermediación financiera | 29 | 0,87 | 1 | 0,35 | 0 | 0,00 | 6 | 0,246 |
| Actividades inmobiliarias y empresariales | 157 | 4,69 | 5 | 1,74 | 7 | 3,74 | 26 | 1,066 |
| Administración pública y defensa | 128 | 3,82 | 9 | 3,13 | 3 | 1,60 | 11 | 0,451 |
| Enseñanza | 206 | 6,15 | 23 | 7,99 | 12 | 6,42 | 77 | 3,157 |
| Servicios sociales y salud | 110 | 3,28 | 10 | 3,47 | 1 | 0,53 | 14 | 0,574 |
| Organizaciones y órganos extraterritoriales | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0 |
| Otras actividades de tipo servicio | 154 | 4,60 | 17 | 5,90 | 4 | 2,14 | 117 | 4,797 |
| Hogares privados con servicio domestico | 185 | 5,52 | 20 | 6,94 | 5 | 2,67 | 99 | 4,059 |
| Ignorado | 3 | 0,09 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 2 | 0,082 |
| Total | 3350 | 100 | 288 | 100 | 187 | 100 | 2439 | 100 |

Fuente: Elaboración propia a partir del Diccionario censal 2002

Sin embargo, y pese a la distribución de la población económicamente activa, existía al año 2002 un alto porcentaje de población inactiva a nivel de localidad. La Población Pasiva o inactiva se refiere a los hombres y mujeres mayores de 15 años que no está en condiciones de realizar un trabajo remunerado, como las dueñas de casa, los estudiantes, los jubilados o pensionados, los incapacitados,

“Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco”



etc. De aquella, la ocupada en quehaceres de su hogar supera el 50% en las tres localidades, así también en el área rural. Tanto este último sector como Pichirropulli tienen valores altos, 68,1% y 66,8% respectivamente, mientras que Paillaco y Reumén se mantienen cercanos al 50%.

Respecto a los estudiantes, Paillaco concentra mayor población a diferencia de los otros dos asentamientos y el área rural. Los jubilados y rentistas tienen mayor concentración en relación a su población en Reumén, seguido de Paillaco, quedando Pichirropulli y el área rural como sectores con menos población jubilada. Así también, hay mayor porcentaje de incapacitados para trabajar en Reumén, registrando Pichirropulli el menor porcentaje, seguido del área rural y Paillaco.

Finalmente, aquellos que se encuentran en otra situación, se concentran en su mayoría en Paillaco, seguido del área rural, Pichirropulli y finalmente Reumén.

Población inactiva en localidades comuna de Paillaco, año 2002

| Inactivos | Paillaco | | Reumén | | Pichirropulli | | Área rural | |
|----------------------------|-------------|------------|------------|------------|---------------|------------|-------------|------------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| En Quehaceres de su hogar | 1953 | 51,5 | 226 | 51,1 | 147 | 66,8 | 2196 | 68,1 |
| Estudiando | 829 | 21,9 | 45 | 10,2 | 27 | 12,3 | 335 | 10,4 |
| Jubilado o Rentista | 613 | 16,2 | 118 | 26,7 | 27 | 12,3 | 373 | 11,6 |
| Incapacitado para trabajar | 78 | 2,06 | 38 | 8,6 | 4 | 1,82 | 67 | 2,08 |
| Otra Situación | 318 | 8,39 | 15 | 3,39 | 15 | 6,82 | 252 | 7,82 |
| Total | 3791 | 100 | 442 | 100 | 220 | 100 | 3223 | 100 |

Fuente: Elaboración propia a partir del Diccionario censal 2002

H.2 Valores de ambiente y sustentabilidad

A la fecha no se ubicaron disposiciones en el ordenamiento jurídico o en estrategias de protección ambiental que apunten al resguardo, conservación o protección de algún componente, recurso o ecosistema en la comuna de Paillaco. La búsqueda en las bases de datos de CONAF, Consejo de Monumentos Nacionales, Ministerio de Bienes Nacionales muestra que no existen zonas de protección de recursos naturales en las categorías SNASPE, Bienes Nacionales Protegidos, Santuario de la Naturaleza, Sitios Ramsar y tampoco Reserva de la Biósfera.

Asimismo, tampoco se constató la existencia de Sitios Prioritarios en la comuna, de acuerdo a la Estrategia Regional de Biodiversidad, ni áreas silvestres protegidas privadas, de acuerdo a la Asociación de Iniciativas de Conservación en Áreas Privadas y de Pueblos Originarios de Chile. No se detectó para el territorio comunal la definición de áreas protegidas bajo el concepto de Zona de interés turístico para la comuna.

Sin perjuicio de lo anterior, a partir del proceso de inclusión de los órganos de la administración del Estado y/o de la comunidad, se detectaron los siguientes elementos como atributos:

Para el caso de la localidad de Reumén, en virtud de la importancia de la caja del río se considera fundamental que la vegetación del entorno, se considere en el instrumento de planificación como un área verde o alguna otra tipología de usos de suelo que apunte al resguardo de los bosques asociados al río, de modo que no se permita la explotación de los bosques presentes en sus riberas y por lo tanto se evite la degradación del mismo.

En consideración a atributos paisajísticos vinculados a la presencia de vegetación en el Río Collielfu en Reumén sobre todo en las acciones que pueda suponer una eventual expansión del límite de esta localidad, aún cuando no pertenece al ámbito de aquellos establecidos bajo alguna categoría del ordenamiento jurídico como área de protección, este río que bordea todo el límite urbano oriente, cuyas laderas presentan fuertes pendientes y donde tiene lugar el desarrollo de una cobertura vegetal del tipo bosque nativo densa a muy densa, que los habitantes de la comunidad consideran como un espacio que debe atender a las características naturales que posee y donde históricamente la comunidad ha concurrido y pertenece como espacio recreacional.



H.3 Descripción y explicación de los problemas y preocupaciones de ambiente y sustentabilidad

De acuerdo a lo señalado en el capítulo referido a la descripción y caracterización de los factores críticos para la decisión, los elementos a estudiar son los siguientes:

| Marco de evaluación Estratégico Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco | |
|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | |
| Objetivo: identificar carencia o baja dotación de áreas verdes y espacios públicos | |
| Tema ambiental | Indicador |
| áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación | <ul style="list-style-type: none"> - Estimación de superficie destinada a área verde y localización - Superficie destinada a equipamientos complementarios a las áreas verdes (deporte) |
| Objetivo: identificar carácter e intensidad de las actividades productivas | |
| Tema ambiental | Indicador |
| carácter e intensidad de las actividades productivas al interior del área urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Estimación de superficie destinada a actividades productivas y localización - Identificación de conflictos con las actividades productivas actuales - Identificación de actividades productivas cesadas para su reconversión |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | |
| Objetivo: identificar e integrar inmuebles de interés o valor patrimonial | |
| Tema ambiental | Indicador |
| inmuebles de interés o valor patrimonial | <ul style="list-style-type: none"> - Elaboración de fichas de valoración de inmuebles patrimoniales |

H.3.1 Áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación

a. Paillaco

Al revisar los principales usos de suelo dentro del área urbana, destacan los sectores que presentan un predominio de usos residenciales, alcanzando a las 106,5 Ha que equivale al 26,8% del territorio urbano. En el caso de los usos de equipamientos, estos alcanzan a 28,6 Ha (7,2%), seguidos por las actividades productivas con 5,9 Ha (1,5%) y áreas verdes con 2,2 Ha (0,6%).

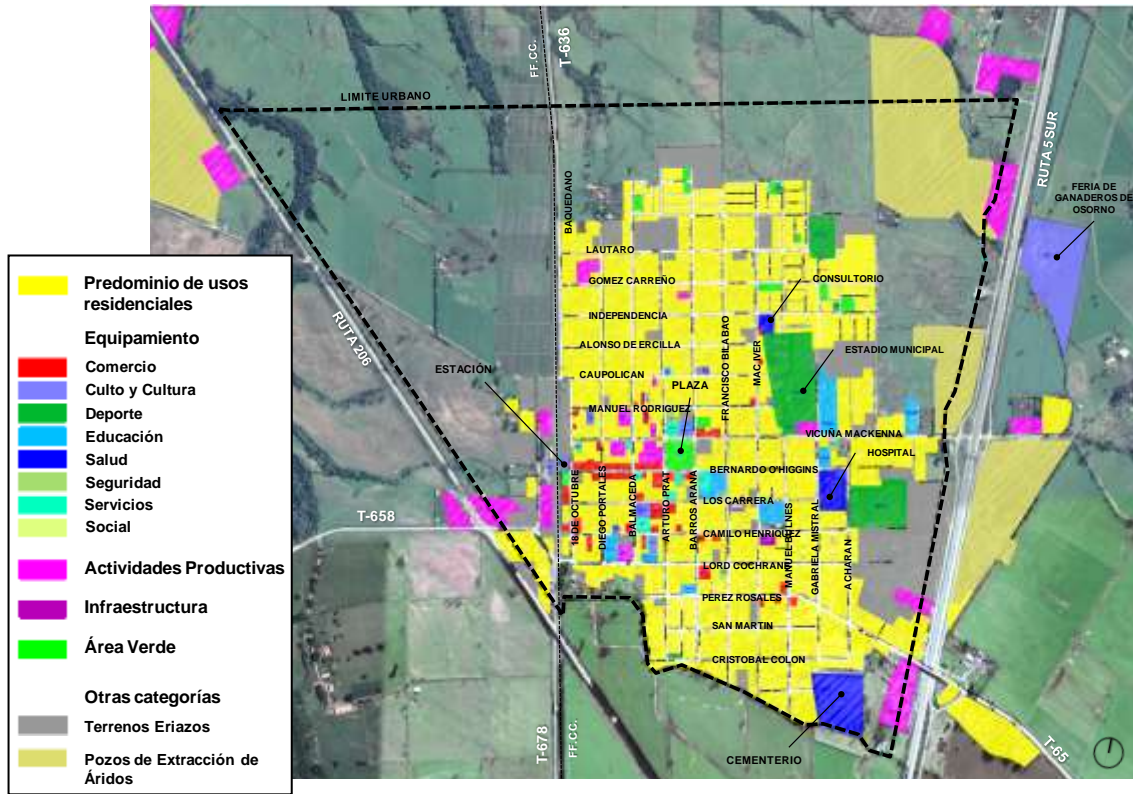
Usos de suelo y actividades dentro del área urbana de la ciudad de Paillaco – Superficies

| Usos | Sup. (Ha) | % relación área urbana | % relación área mayormente consolidada |
|---|--------------|------------------------|--|
| Predominio de usos residenciales | 106,5 | 26,8 | 52,7 |
| Equipamiento | 28,6 | 7,2 | 14,2 |
| Comercio | 3,5 | 0,9 | 1,7 |
| Culto y Cultura | 1,1 | 0,3 | 0,5 |
| Deporte | 9,9 | 2,5 | 4,9 |
| Educación | 4,1 | 1,0 | 2,0 |
| Salud | 8,2 | 2,1 | 4,1 |
| Seguridad | 0,5 | 0,1 | 0,2 |
| Servicios | 1,2 | 0,3 | 0,6 |
| Social | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Actividades Productivas | 5,9 | 1,5 | 2,9 |
| Infraestructura (Sanitaria) | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Áreas Verdes | 2,2 | 0,6 | 1,1 |
| Terrenos Eriazos dentro del área consolidada | 6,7 | 1,7 | 3,3 |
| Vialidad | 52 | 13,1 | 25,7 |
| TOTAL AREA CONSOLIDADA | 202,1 | 50,9 | 100,0 |
| TOTAL ÁREA URBANA | 396,9 | 100 | |

Fuente: Elaboración propia



Usos de suelo localidad de Paillaco



Fuente: Elaboración propia a partir de plano del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

Considerando la condición urbanizada o consolidada de Paillaco (202,1 ha), la relación de estos usos, resulta ser la siguiente:

- Equipamiento del tipo deporte (9.9 ha, 4,9%)
- Áreas verdes (2,2 ha, 1,1%)
- Actividades productivas (5.9 ha, 1.5%)

Dentro de las tipologías de equipamientos del tipo Deporte se pueden encontrar estadios, gimnasios y multicanchas. El asentamiento de Paillaco es el que presenta la mayor superficie destinada al uso deportivo, observando las tres tipologías mencionadas, alcanzando 97.591m². Las mayores superficies se asocian al Estadio Municipal y al Estadio Cincuentenario, áreas que entre ambos recintos llega a 82.341 m².

Si bien y de acuerdo al estudio de suficiencia de equipamientos elaborado en el marco del presente estudio, no se prevé déficit para ninguno de los equipamientos básicos en la localidad de Paillaco, es menester señalar que en relación con las áreas verdes, si es observable que la dotación de las mismas es muy baja en relación a la cantidad de población prevista al 2002 para Paillaco, de 9973 habitantes (urbanos) obtenemos que la superficie de área verde por habitante alcanzaba con dicha población a los 2.2 m².

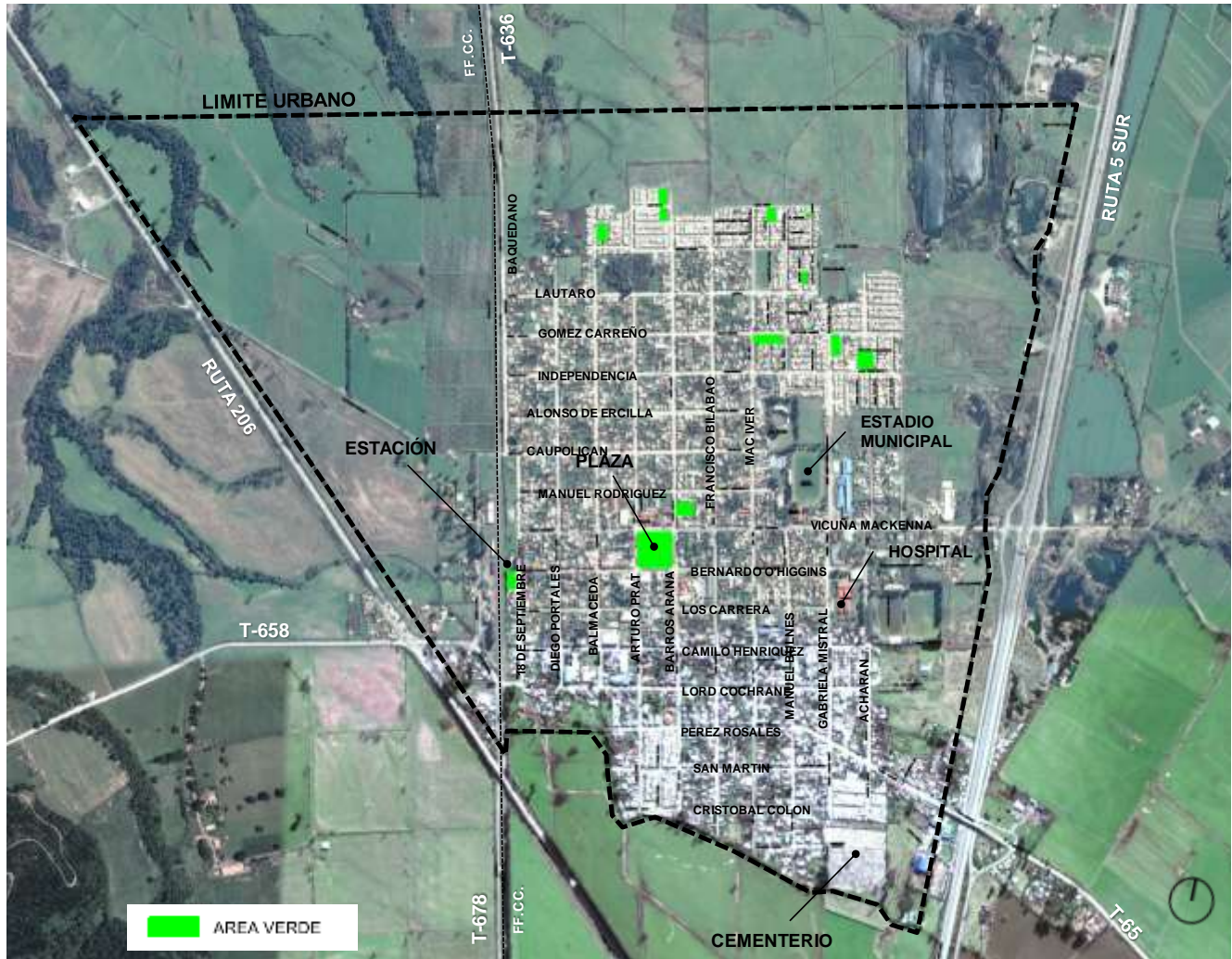
Estas áreas corresponden a la Plaza de la República junto a un sistema de áreas verdes localizadas en el centro de la localidad y las asociadas a los nuevos conjuntos o loteos residenciales emplazados en los bordes norte y sur del poblado de Paillaco. La mayor concentración de estas áreas se registra asociados a estos últimos loteos.

En el área central junto con la Plaza la República, destaca el área de acceso a la Estación y una plaza techadas próximo al centro, frente a la calle Barros Arana. En el caso de la plaza de la Estación, esta corresponde más a un estacionamiento, pero tiene un importante potencial de transformarse en un



área verde para la ciudad.

Paillaco: Localización de áreas verdes



Fuente: Elaboración propia

b. Reumén

Respecto a los principales usos de suelo y actividades presentes en el poblado de Reumén, las áreas con predominio de usos residenciales son las que ocupan una mayor superficie, con 38,7 Ha (50,9% del área urbana), seguidas por los usos de equipamiento con 4,1 Ha (5,4%). En tanto los pedios eriazos abarcan 6,1 Ha (8,1%), mayor que las destinadas a equipamiento, las que totalizan solamente 4.1 ha, junto con las áreas verdes que no alcanzan a completar la hectárea destinada para tal uso.



Usos de suelo y actividades dentro del área urbana de la localidad de Reumén – Superficies

| Usos | Sup. (Ha) | % relación área urbana | % relación área mayormente consolidada |
|--|-------------|------------------------|--|
| Predominio de usos residenciales | 38,7 | 50,9 | 59,2 |
| Equipamiento | 4,1 | 5,4 | 6,3 |
| Culto y Cultura | 0,4 | 0,5 | 0,6 |
| Deporte | 1,6 | 2,1 | 2,4 |
| Educación | 1,3 | 1,7 | 2,0 |
| Salud | 0,4 | 0,5 | 0,6 |
| Seguridad | 0,4 | 0,5 | 0,6 |
| Áreas Verdes | 0,8 | 1,1 | 1,2 |
| Terrenos Eriazos dentro del área urbana | 6,1 | 8,1 | 9,4 |
| Vialidad | 15,6 | 20,5 | 23,9 |
| TOTAL AREA CONSOLIDADA | 65,3 | 85,9 | 100,0 |
| TOTAL ÁREA URBANA | 76,1 | 100,0 | |

Fuente: Elaboración propia

Principales usos de suelo y actividades del área urbana de la localidad de Reumén



Fuente: Elaboración propia



Considerando la condición urbanizada o consolidada de Reumén (65,3 ha), la relación de estos usos, resulta ser la siguiente:

- Equipamiento de deporte (1,6 ha, 2,4%)
- Áreas verdes (0,8 ha, 1,2%)
- Actividades productivas (0 ha)

Al igual que en Paillaco, en el asentamiento de Reumén se identifican las tres tipologías de equipamientos deportivos, destacando como el recinto de mayor superficie al Estadio Municipal que llega a los 11.895 m².

De acuerdo al estudio de suficiencia de equipamientos, no se prevé déficit para ninguno de los equipamientos básicos en la localidad de Reumén, como tampoco en relación con las áreas verdes, atendido la baja cantidad de habitantes que se previó para esta localidad en el 2002 de 947 habitantes², por lo que obtenemos que la superficie de área verde por habitante alcanzaba con dicha población a los 19 m², sin perjuicio que se trata únicamente de la plaza de la localidad.

c. Pichirropulli

En relación a los principales usos de suelo presente en el poblado, la mayor parte del territorio consolidado presenta un predominio de usos residenciales, con 16,5 Ha (28,5% del área urbana), seguidos por usos de equipamientos con 5 Ha (8,6%).

Usos de suelo y actividades dentro del área urbana de la localidad de Pichirropulli – Superficies

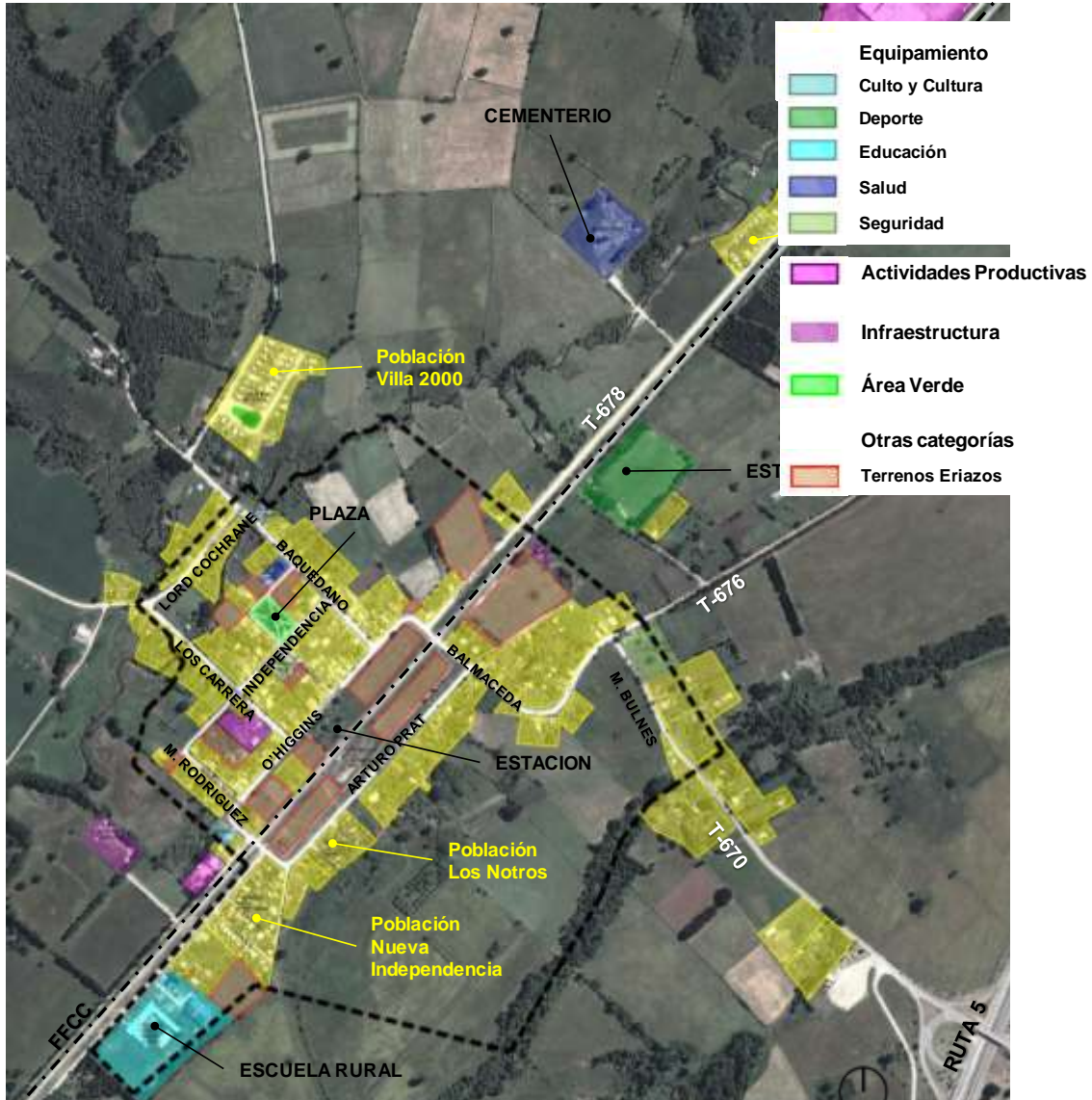
| Usos | Sup. (Ha) | % relación área urbana | % relación área mayormente consolidada |
|--|-------------|------------------------|--|
| Predominio de usos residenciales | 16,5 | 28,5 | 47,36 |
| Equipamiento | 5,0 | 8,6 | 14,35 |
| Culto y Cultura | 0,3 | 0,5 | 0,86 |
| Educación | 3,6 | 6,2 | 10,33 |
| Salud | 0,3 | 0,5 | 0,86 |
| Seguridad | 0,8 | 1,4 | 2,30 |
| Actividades Productivas | 0,3 | 0,5 | 0,86 |
| Infraestructura (Sanitaria) | 0,1 | 0,2 | 0,29 |
| Áreas Verdes | 0,4 | 0,7 | 1,15 |
| Terrenos Eriazos dentro del área urbana | 3,0 | 5,2 | 8,73 |
| Vialidad | 9,5 | 16,4 | 27,27 |
| TOTAL AREA CONSOLIDADA | 34,8 | 60,0 | 100,00 |
| TOTAL ÁREA URBANA | 57,9 | 100,0 | |

Fuente: Elaboración propia

² INE. Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos (2005)



Principales usos de suelo y actividades del área urbana de la localidad de Reumén



Fuente: Elaboración propia

Considerando la condición urbanizada o consolidada de Pichirropulli (34,8 ha), la relación de estos usos, resulta ser la siguiente:

- Equipamiento del tipo deporte (0 ha)
- Áreas verdes (0,4 ha, 1,1%)
- Actividades productivas (0,3 ha)

Por último, en el asentamiento de Pichirropulli se observa un símil al equipamiento deportivo dentro del límite urbano vigente, dado por el Gimnasio Municipal cuya superficie es de 6.003 m², estando el Estadio fuera del límite urbano (razón por la que en la tabla se ubica con 0 ha destinadas a tal uso).

De acuerdo al estudio de suficiencia de equipamientos, si bien no se prevé déficit para ninguno de los equipamientos básicos en la localidad de Reumén es claro señalar que no hay superficie destinada a la tipología de equipamientos de deportes al interior del límite urbano de la localidad, puesto que el estadio se ubica fuera de esta última. Por su parte se observa que existe un déficit en relación con las áreas verdes, atendido la cantidad de habitantes que se previó para esta localidad en el 2002 de 728



habitantes³, se obtiene que la superficie de área verde por habitante alcanzaba con dicha población a los 5,4 m².

Por su parte y en consideración a atributos vinculados con el Río Collielofu en Reumén sobre todo en las acciones que pueda suponer una eventual expansión del límite de esta localidad, aún cuando no pertenece al ámbito de aquellos establecidos bajo alguna categoría del ordenamiento jurídico como área de protección, este río que bordea todo el su límite urbano oriente vigente, cuyas laderas presentan fuertes pendientes y donde tiene lugar el desarrollo de una cobertura vegetal del tipo bosque nativo densa a muy densa, que los habitantes de la comunidad consideran como un espacio que debe atender a las características naturales que posee y donde históricamente la comunidad ha concurrido y pertenece como espacio recreacional.

En virtud de lo anterior, a continuación se releva el problema ambiental y/o preocupación de sustentabilidad y el objetivo ambiental asociado:

| Problema y/o preocupación de ambiente y sustentabilidad | Descripción | Relación con objetivo ambiental |
|---|--|--|
| 1. Carencia de áreas verdes y espacios públicos en las tres localidades materia de evaluación | - baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes en las localidades estudiadas, tanto respecto de su número y distribución, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo | Se relaciona con el objetivo ambiental: Potenciar la integración y creación de áreas verdes |

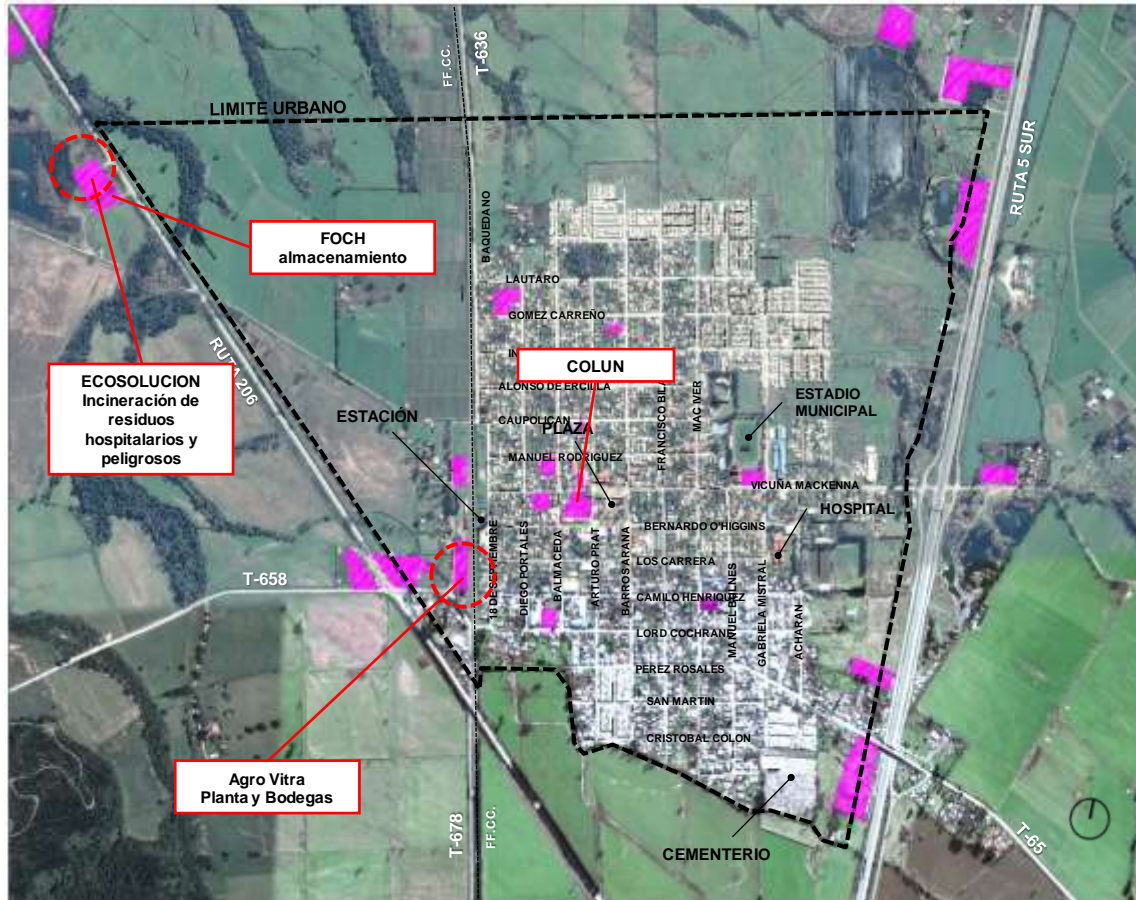
H.3.2 Carácter e intensidad de las actividades productivas al interior del área urbana

Por su parte, las actividades productivas que han sido relevadas por la comunidad como molestas, se ubican tanto fuera como dentro del límite urbano. Ecosolución es la empresa cuya actividad productiva está destinada a la incineración de residuos sólidos hospitalarios y peligrosos y dentro del límite urbano, la industria catalogada como molesta por la comunidad fundamentalmente por los ruidos del proceso productivo corresponde a Agrovita. Estos usos en conjunto con otros de menor impacto en la localidad ocupan una superficie 5.9 ha, 1.5% respecto del total del área urbana. Colún por su parte, si bien no ha sido identificada como molesta por la comunidad, se ha señalado que el tránsito de camiones por la ciudad genera alteraciones en el transporte urbano.

³ INE. Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos (2005)



Paillaco: Localización de actividades productivas dentro y fuera del límite urbano



Fuente: Elaboración propia

Luego, una actividad importante que se ha dado en la localidad de Paillaco, que ha conllevado a la erosión del suelo y la generación de lagunas, corresponde a las áreas donde ha tenido lugar la actividad minera no metálica de extracción de áridos de pozo. Esta condición, además de mermar la superficie disponible para el crecimiento urbano, las condiciones que mantiene el borde de la localidad en contacto con la ruta 5 sur, hacen impensable que el desarrollo urbano considere estas áreas al interior de su límite urbano. Al menos para la localización de usos de suelo de carácter residencial dichos suelos constituyen más bien un riesgo a un futuro asentamiento que una oportunidad.

En virtud de lo anterior, a continuación se releva el problema ambiental y el objetivo ambiental asociado:



| Problema y/o preocupación de ambiente y sustentabilidad | Descripción | Relación con objetivo ambiental |
|---|---|--|
| 2. Conflicto socioambiental con actividades productivas molestas dentro y fuera del límite urbano | <ul style="list-style-type: none"> - actividades productivas en operación han sido relevadas por la comunidad como molestas, se ubican tanto fuera como dentro del límite urbano. Estos usos en conjunto con otros de menor impacto en la localidad ocupan una superficie 5.9 ha, 1.5% respecto del total del área urbana. - actividad productiva (pasivo) en la localidad de Paillaco, de minería no metálica de extracción de áridos de pozo donde hoy hay lagunas. Las condiciones que mantiene el borde de la localidad en contacto con la ruta 5 sur, hacen impensable que el desarrollo urbano considere estas áreas al interior de su límite urbano. Al menos para la localización de usos de suelo de carácter residencial dichos suelos constituyen más bien un riesgo a un futuro asentamiento que una oportunidad. | <p>Se relaciona con el objetivo ambiental:</p> <p>Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo</p> |

H.3.3 Inmuebles de interés o valor patrimonial

Además del Monumento Histórico de la Casa Fundo el Llolly, actualmente, la comuna de Paillaco no posee otros elementos o conjuntos de valor patrimonial y arquitectónicos urbanos reconocidos formalmente. De acuerdo al sitio web www.patrimoniourbano.cl del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU), la comuna de Paillaco no posee Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) definidos por su Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

La identificación de elementos de valor patrimonial y arquitectónico urbanos se realizó como parte de la presente Modificación del PRC de Paillaco, en base a un estudio “Catastro, evaluación y proyecciones de patrimonio arquitectónico de Paillaco y sus alrededores” efectuado en el año 2008, financiado por el consejo de la cultura y las artes como parte de los proyectos FONDART. Este estudio persiguió rescatar el patrimonio arquitectónico de la comuna, difundir a la comunidad la importancia que posee este legado como parte de su identidad y plantear proyecciones de desarrollo, considerándola como una oportunidad para el progreso local.

Su sitio informativo, paillacopatrimonial.blogspot.com, informa que este proyecto catastró 70 inmuebles de valor patrimonial, en Paillaco urbano, Reumén urbano, Pichirropulli, antiguo camino Reumén-Valdivia, Santa Filomena, Santa Rosa, La Luma y el Llolly. De los 70 inmuebles catastrados, según el informe, 26 de ellos fueron considerados inicialmente con los suficientes atributos como para eventualmente ser incorporados como ICH, los cuales son expuestos a continuación:

| | |
|---|----------------------------------|
| Casa Winkler Faust | Iglesia Reumén |
| Casa Winkler | Casa Jaduri |
| Galpón Gebauer | Casa Harcha |
| Casona El Llolly | Antigua Escuela de Hombres |
| Casona Fundo Nassa | Iglesia Luterana |
| Galpón Fundo Matecaña | Bodega Estación de Ferrocarriles |
| Casa Magnanni | Casa Oyedo |
| Lechería y silos casa Magnanni | Casa Alvarado |
| Puente Ferroviario sobre el río Collilefu | Casa Scmeisser |
| Casona ruta Reumén Valdivia | Casa Reutter |
| Casa Hernández | Casa Schimdt Faust |
| Casa Contreras Toledo | Casa Correa |
| Casa Vásquez | Casa Cárcamo |



Como complemento de lo anterior, en el mismo estudio Paillaco Patrimonial se identificaron rutas o circuitos patrimoniales al interior de la comuna. En estas rutas se integraron además edificios de interés, que forman parte de los 70 inmuebles catastrados originalmente y que contribuyen principalmente en la conformación de una imagen urbana.

Para la comuna se plantearon ocho rutas, tres de ellas corresponden a la localidad de Paillaco, una a Reumén y las otras cuatro se desarrollan en torno a rutas comunales interiores en donde se encuentran casonas de alto valor histórico y arquitectónico. La promoción de estos circuitos se realizó a través de dípticos en donde se detallaron los principales inmuebles de valor y una breve caracterización del área.

Rutas al interior de la Localidad de Paillaco

a. Circuito Barrio Estación

La creación de la estación de Ferrocarriles, actualmente demolida, permitió la conformación del poblado ya que permitió el transporte de ripio, maderas y otras mercancías. Las construcciones ubicadas fueron las primeras del poblado, alguna de ellas tenían comercio en su primer piso el cual se ubicaba frente al sector de la estación.

b. Circuito Henríquez / Cochrane

En este sector se ubican un conjunto de viviendas que muestran una tipología típica de los inicios de la ciudad. Además se encuentran construcciones de algunas instituciones clásicas, como la Iglesia Luterana, la Primera Compañía de Bomberos Alemania, y el Club Paillaco Atlético.

c. Circuito Plaza

Esta ruta se desarrolla en torno a la Plaza de Armas, en donde se encuentran viviendas construidas durante la primera mitad del siglo XX, algunas de ellas también cuentan con un primer piso comercial. Además se encuentran algunos edificios importantes como las antiguas escuelas de la ciudad.

Rutas al interior de la Comuna

a. Reumén Urbano

Este circuito corresponde a otra de las principales localidades de la comuna, este poblado también surge a raíz de la construcción de la línea férrea. Las casas muestran el auge económico que hubo en el sector durante la primera mitad del siglo XX, las viviendas tienen influencia alemanas, españolas y chilotas. El principal inmueble de valor es la Iglesia de Reumén "Nuestra Señora de Lourdes", sin embargo, también se encuentran otros edificios de interés como la Estación de Ferrocarriles, casa Vásquez, correspondiente a los fundadores del pueblo, el internado, ex hotel Colonia, Escuela San Luis y el Almacén Don Lucho.

b. Ruta La Luma

Esta ruta se encuentra cercana a la Localidad de Pichirropulli la cual nace a partir de la construcción de la línea férrea. Hacia el sector de La Luma se encuentran inmuebles patrimoniales que denotan la actividad agrícola desarrollada en el sector por habitantes alemanes y españoles. En la ruta destaca el Galpón y la casa Gebauer, y la casa Winkler. Además como edificios de interés se encuentran la estación de ferrocarriles y algunas casas típicas del sector.

c. Ruta Paillaco / El Llolly

Corresponde a la Ruta t-655, camino que une Paillaco con la localidad del Llolly. En ella se encuentran inmuebles residenciales de alto valor arquitectónico, la principal es la antigua escuela El Llolly, actualmente declarada Monumento Histórico. También destaca el Fundo Nassa.



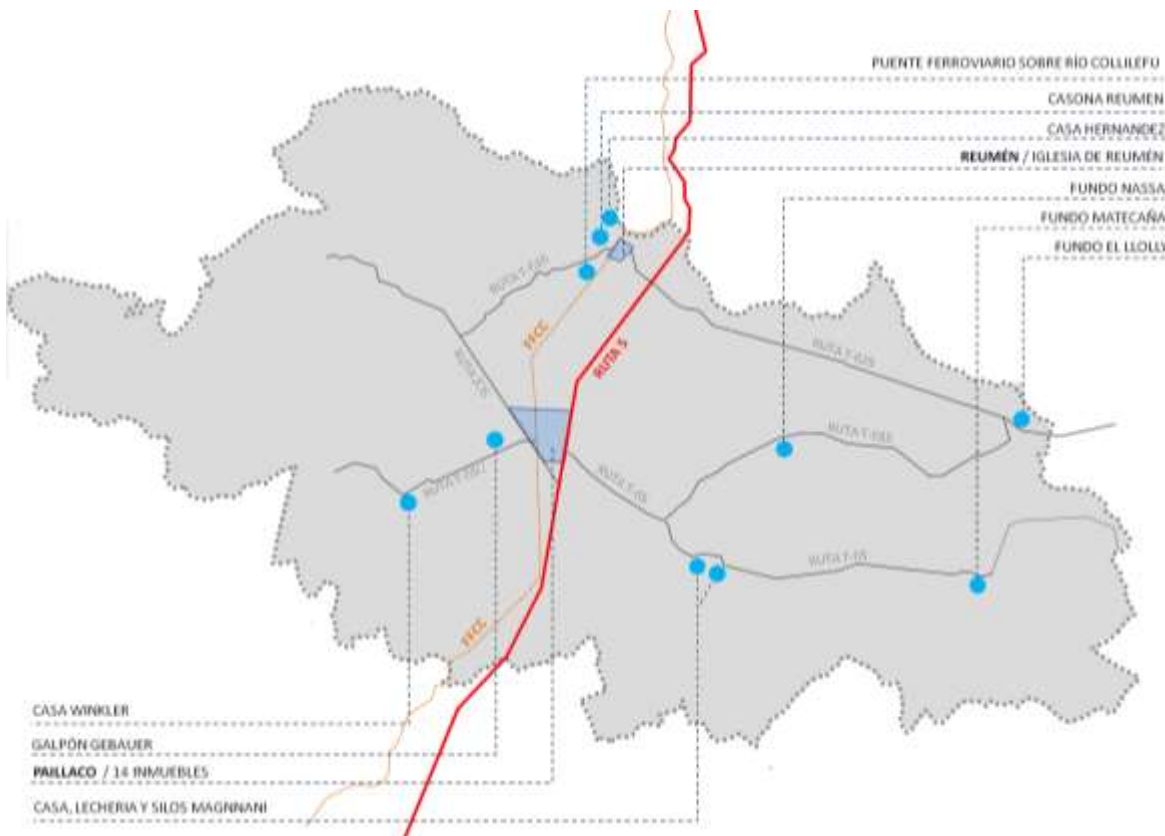
d. Ruta Reumén / Valdivia

Se conforma por edificios ubicados en los alrededores de Reumén, cercanos al antiguo camino que conecta el pueblo con la ruta a Valdivia. Aquí se encuentran antiguas casonas y galpones construidas por las primeras familias que habitaron el sector. Una de las obras más relevantes es el Puente ferroviario de estructura metálica que cruza el río Collielufu, también se destaca el galpón y casa rural Reumén, la casa Hernández Vásquez y la casa y Galpón Schmidt.

e. Ruta Santa Filomena / Santa Rosa

En esta ruta se encuentran casonas ubicadas principalmente en los caminos T-65 y T-695 que conectan Paillaco con Santa Rosa y Santa Filomena. Se encuentran edificaciones típicas de producción agrícola y casas originales de los primeros habitantes de la zona. En esta ruta se destacan los inmuebles de Lechería, silos y casa Magnanni y el fundo Matecaña.

Ubicación aproximada de inmuebles de valor patrimonial en la comuna de acuerdo al catastro de "Paillaco Patrimonial"





a) Inmuebles de valor patrimonial a ser incorporados como Inmuebles de Conservación Histórica dentro del PRC de Paillaco

| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | | | ROL |
|--|----------|---------------|--------|
| 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE | | | |
| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
| Los Ríos | Paillaco | 18 de octubre | |

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
|----------|---------------------------|--------------------|
| 1 | Bodega Estación Paillaco | Sin información |

| 2. PLANO DE UBICACIÓN | 3. FOTO DEL INMUEBLE |
|--|---|
|  |  |

| 4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE |
|--|
| 4.1 VALOR URBANO |
| Esta bodega es un vestigio de la antigua estación de ferrocarriles. De su construcción, junto con la estación de trenes nace el poblado de Paillaco. Conformar el único volumen existente en la actualidad en la estación de trenes, por lo que adquiere un rol de hito visible desde calle 18 de Octubre y Pedro de Valdivia. |
| 4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO |
| Es una tipología de bodega del sur de Chile y es un testimonio y recurso escaso. |
| 4.3 VALOR HISTÓRICO |
| El inmueble representa la importancia del transporte de ferrocarriles desde fines de siglo XIX. Gracias su desarrollo fue posible transportar materias primas desde el sur de Chile hacia los centros urbanos del país. La estación de trenes como conjunto tuvo un papel protagónico en el nacimiento y desarrollo de Paillaco, debido a que permitió el transporte de ripio extraído en los pozos lastre, maderas y de otras mercancías durante la primera mitad del siglo XX. |
| 4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL |
| El inmueble es reconocido por la comunidad y es necesario conservarlo dado que junto con la estación ya demolida, motivó la formación de la ciudad a principios del siglo XX. |

| 5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS) | | | | |
|------------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS |
| | A | B | C | |
| URBANO | 2 | 0 | 0 | 2 |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 |
| HISTÓRICO | 1 | 2 | 0 | 3 |
| ECON. Y SOCIAL | 1 | 1 | 2 | 3 |
| VALOR TOTAL | 5 | 4 | 3 | 11 |


| INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|--|----|---|
| SI | | NO | x |
| | | | |
| IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |
| | | | |

| 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES |
|--|
| "Paillaco Patrimonial" http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/estacion-paillaco.html |



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------|---------|-------------------------|----------------------|------|-----------------------|---------------------|-------|--------------|------|------|------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 | 1860 | 1880 | 1900 | 1920 | 1940 | 1960 | 1980 | 1990 |
| | --- | --- | 1859 | 1879 | 1899 | 1919 | 1939 | 1959 | 1989 | | | |
| SS | | | | | | X | | | | | | |
| PP | Bodega | Bodega | | | | | | | | | | |
| PS | --- | --- | | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | | FORMA | | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | | X | PROPIETARIO | | | |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | | ARRENDATARIO | | X | |
| | | | | | | | | OTROS | | | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | |

(*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores

| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | |
|--|-----------|-----------------------------|--------|--|---------------|
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | |
| MANZANA | X | AISLADO | | X | HORIZONTAL |
| ESQUINA | | PAREADO | | | INCLINADA |
| ENTRE MEDIANEROS | | CONTINUO | | | CURVA (otros) |
| 8.4 SUPERFICIES | | 8.5 ALTURA | | 8.6 ANTEJARDÍN | |
| TERRENO | EDIFICADA | Nº PISOS | METROS | METROS | |
| | | 1 | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  | |
| ESTRUCTURA | Madera | TECHUMBRE | Madera | | |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro) | |
| El inmueble corresponde a un volumen de planta rectangular emplazado sobre un zócalo, desde donde se descargaba el transporte de carga de los carros desde la vía férrea. Sobre este volumen destaca la techumbre con cubiertas superpuestas desde la cumbre, estructurada por diagonales de madera que generan un alero en torno al inmueble, creando un corredor en todo su perímetro. | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | |
| ELEMENTOS | ENTORNO | SIN MODIFICACIÓN | | X | VIVIENDA |
| BUENO | X | BUENO | X | POCO MODIFICADO | EQUIPAMIENTO |
| REGULAR | | REGULAR | | MUY MODIFICADO | COMERCIO |
| MALO | | MALO | | OTRO | OTRO |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | |
| UBICACIÓN | | SI | | MONUMENTO HISTÓRICO | |
| SINGULARIDAD | X | NO | X | INMUEBLE DE CONS. HIST. | |
| | | | | No | |

| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | |
|--|--|
| Se sugiere que la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE) invierta en su restauración y se recicle con un nuevo uso de equipamiento, preferentemente cultural. También se puede potenciar el espacio del entorno del ferrocarril a través de un proyecto de gestión turística y vincular usos comerciales. Cabe destacar que este espacio se encuentra en obsolescencia debido que ya no funciona como estación de ferrocarril. De esta manera, de existir un nuevo proyecto para potenciar el ferrocarril, se podría considerar este espacio como nuevo articulador de usos desde un proyecto de regeneración urbana. | |

| | |
|--------------------------------------|-----|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 | ROL |
|--------------------------------------|-----|



| CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | | | |
|--|----------|------------------------------|--------|
| 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE | | | |
| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
| Los Ríos | Paillaco | 18 de Octubre esq. O'Higgins | |

| | | |
|----------|---------------------------|--------------------|
| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
| 2 | Casa Harcha | Sin información |


| 2. PLANO DE UBICACIÓN | 3. FOTO DEL INMUEBLE |
|-----------------------|----------------------|
| | |

| 4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE |
|--|
| 4.1 VALOR URBANO |
| Configura la esquina fundacional de Paillaco por la cual se accedía desde la estación de trenes. |
| 4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO |
| Es la única vivienda con rasgos propios de la arquitectura moderna en Paillaco, manifestados en el uso de la esquina curva, el balcón y el hormigón armado como materialidad constructiva. |
| 4.3 VALOR HISTÓRICO |
| Casa de una de las familias precursoras del comercio paillaquino, de ascendencia árabe. Fue una de las primeras construcciones con destino comercial y habitacional del pueblo. |
| 4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL |
| Inmueble conocido popularmente como la "Casa de Piedra", debido a estar construida en hormigón armado, en contraste a la gran mayoría de las viviendas del sector. |

| 5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS) | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|--------------------|--|----|---|
| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 2 | 0 | 0 | 2 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 2 | 1 | 1 | 4 | | | | |
| VALOR TOTAL | 6 | 3 | 2 | 11 | | | | |
| | | | | | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

| 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES |
|--|
| "Paillaco Patrimonial" http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/casa-harcha-paillaco.html |



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------------|----------------------------|---|--------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|------|-----------|-----------------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 | 1860 | 1880 | 1900 | 1920 | 1940 | 1960 | |
| | | | 1859 | 1879 | 1899 | 1919 | 1939 | 1959 | 1989 | Post 1990 | |
| SS | --- | --- | | | | | | X | | | |
| PP | Comercial | Comercial | | | | | | | | | |
| PS | Residencial | Residencial | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | FORMA | | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | X | PROPIETARIO | | X | |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | ARRENDATARIO | | | |
| | | | | | | | OTROS | | | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | | HORIZONTAL | | X | | |
| ESQUINA | | X | | PAREADO | | | INCLINADA | | | | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | CONTINUO | | X | CURVA (otros) | | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | 8.5 ALTURA | | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | |
| TERRENO | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | | METROS | | | | |
| | | | 3 | | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  | | | | | | | |
| ESTRUCTURA | Hormigón armado | | TECHUMBRE | | | | | | | | Hormigón armado |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | <p>Configura la esquina fundacional de Paillaco por la cual se accedía desde la estación de ferrocarriles. Es la única vivienda con rasgos propios de la arquitectura moderna en Paillaco, manifestados en el uso de la esquina curva, el balcón y el hormigón armado como materialidad constructiva.</p> | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | | |
| ELEMENTOS | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | | VIVIENDA | | | | | |
| BUENO | BUENO | X | POCO MODIFICADO | | X | EQUIPAMIENTO | | X | | | |
| REGULAR | X | REGULAR | MUY MODIFICADO | | | COMERCIO | | X | | | |
| MALO | MALO | | OTRO | | | OTRO | | | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | | |
| UBICACIÓN | | X | SI | | | MONUMENTO HISTÓRICO | | | | | |
| SINGULARIDAD | | X | NO | | | X | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | | | |
| | | | | | | | No | | | | |
| 1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | | |
| Se sugiere que la fachada de inmueble se pinte de un color sobrio, preferentemente blanco. | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|-----|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | ROL |
|--|-----|

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

| | | | |
|----------|----------|---------------|--------|
| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
| Los Ríos | Paillaco | 18 de Octubre | |

| | | |
|----------|---------------------------|--------------------|
| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
| 3 | Casa Oyedo | Sin información |

2. PLANO DE UBICACIÓN



3. FOTO DEL INMUEBLE



4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1 VALOR URBANO

Destaca a nivel urbano por formar parte de la fachada de calle 18 de Octubre en uno de sus tramos más importantes en cuanto a patrimonio arquitectónico, articulando un conjunto con las casas Harcha y Jaduri entre otras, pese a ser estéticamente muy distintas.

4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO

Destaca por ser un referente al poseer características similares a las de viviendas construidas por alemanes en la región. Se reconocen cualidades como el tercer piso en mansarda, la fachada continua y compuesta prolijamente a través de sus vanos de puertas y ventanas.

4.3 VALOR HISTÓRICO

Al igual que las demás viviendas antiguas que componen el sector, posee la relevancia de ser un testimonio del primer barrio de Paillaco, nacido en torno a la estación de trenes de la ciudad.

4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL

Es reconocido por ser un testimonio del primer barrio de Paillaco, nacido en torno a la estación de trenes de la ciudad.


5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|---------------------------|--|----|---|
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| VALOR TOTAL | 4 | 4 | 2 | 10 | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

"Paillaco Patrimonial" <http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/casa-xxxx-paillaco.html>



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--|--------------|--|--|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 1859 | 1860 1879 | 1880 1899 | 1900 1919 | 1920 1939 | 1940 1959 | 1960 1989 | Post 1990 | | |
| SS | --- | --- | | | | | | X | | | | | |
| PP | Comercial | Comercial | | | | | | | | | | | |
| PS | Residencial | Residencial | | | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | | FORMA | | | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | | X | PROPIETARIO | | | | |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | | ARRENDATARIO | | X | | |
| | | | | | | | | | OTROS | | | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | | Otros (especificar) | | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | | | HORIZONTAL | | | | | |
| ESQUINA | | | | PAREADO | | | | INCLINADA | | | | | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | X | CONTINUO | | | | X | CURVA (otros) | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | | 8.5 ALTURA | | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | | |
| TERRENO | | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | | METROS | | | | | |
| | | | | 3 | | | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | | |
| ESTRUCTURA | | | TECHUMBRE | | | | | | | | | | |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | | |
| Inmueble de valor histórico y arquitectónico. Destaca por ser un referente arquitectónico en base a su similitud tipológica con las viviendas de influencia europea construidas en madera a principios de siglo en la región. Es de fachada continua de tres pisos con mansarda. Destacan los elementos de las puertas y ventanas en su fachada. | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |  | | | |
| FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro) | | | | | | | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | | |
| ELEMENTOS | | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | | | VIVIENDA | | X | | | |
| BUENO | | BUENO | | POCO MODIFICADO | | X | | EQUIPAMIENTO | | X | | | |
| REGULAR | | X | REGULAR | MUY MODIFICADO | | | | COMERCIO | | X | | | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | | | OTRO | | | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | | |
| UBICACIÓN | | X | SI | | | | | MONUMENTO HISTÓRICO | | No | | | |
| SINGULARIDAD | | X | NO | X | | | | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | No | | | |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | | | | |
| Se recomienda su protección y acciones de conservación y puesta en valor que preserven e informen de su valor a la comunidad. | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|-----|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | ROL |
|--|-----|

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
|----------|----------|--------------------------------------|--------|
| Los Ríos | Paillaco | Manuel Rodríguez esq. Diego Portales | |

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
|----------|---------------------------|--------------------|
| 4 | Casa Cárcamo | Sin información |

2. PLANO DE UBICACIÓN



3. FOTO DEL INMUEBLE



4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

| |
|---|
| 4.1 VALOR URBANO |
| Forma parte del conjunto de viviendas antiguas de dos pisos y fachada continua construidas en el sector de la estación ferroviaria. |
| 4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO |
| Destaca por ser la vivienda más grande en su tipo en Paillaco, y representa una tipología introducida por las familias precursoras que se instalaron a principios del siglo XX en Paillaco. Se distinguen elementos como ventanas y detalles como postigos con decoraciones singulares. |
| 4.3 VALOR HISTÓRICO |
| Constituye un testimonio valioso de los inicios de Paillaco, relacionado con las familias precursoras y con el desarrollo del barrio en torno a la línea férrea. |
| 4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL |
| Su estado de conservación es regular, presentando problemas principalmente en sus revestimientos y fundaciones. |


5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|--------------------|--|----|---|
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 2 | 2 | 0 | 4 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 1 | 1 | 2 | 4 | | | | |
| VALOR TOTAL | 5 | 5 | 3 | 13 | | | | |
| | | | | | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

| |
|--|
| "Paillaco Patrimonial" http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/casa-carcamo-paillaco.html |
|--|



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|----------------------------|--|--------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 1859 | 1860 1879 | 1880 1899 | 1900 1919 | 1920 1939 | 1940 1959 | 1960 1989 | Post 1990 | |
| SS | --- | --- | | | | | X | | | | | |
| PP | Comercial | Residencial | | | | | | | | | | |
| PS | Residencial | Residencial | | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | | FORMA | | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | | X | PROPIETARIO | | | |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | | ARRENDATARIO | | X | |
| | | | | | | | | | OTROS | | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | | Otros (especificar) | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | | | HORIZONTAL | | | | |
| ESQUINA | | X | | PAREADO | | | | INCLINADA | | X | | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | CONTINUO | | X | | CURVA (otros) | | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | 8.5 ALTURA | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | | | |
| TERRENO | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | | METROS | | | | | |
| | | | 2 | | | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  | | | | | | | | |
| ESTRUCTURA | Madera | | TECHUMBRE | | | | | | | | | Madera |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | |
| Inmueble de gran valor arquitectónico, destaca por su tipología constructiva, detalles y por mantenerse en estado original. Representa una tipología introducida por las familias precursoras que se instalaron a principios del siglo XX en Paillaco. Destaca por ser la vivienda más grande en su tipo en Paillaco, y en su fachada se distinguen elementos como ventanas y detalles como postigos con decoraciones singulares. | | | | | | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | | | |
| ELEMENTOS | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | | | VIVIENDA | | X | | | |
| BUENO | | BUENO | X | POCO MODIFICADO | X | EQUIPAMIENTO | | X | | | | |
| REGULAR | X | REGULAR | | MUY MODIFICADO | | COMERCIO | | X | | | | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | OTRO | | | | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | | | |
| UBICACIÓN | | | SI | | | | MONUMENTO HISTÓRICO | | No | | | |
| SINGULARIDAD | | X | NO | | X | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | No | | | | |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | | | |
| Se recomienda su protección, restauración y puesta en valor mediante placa o distintivo que dé cuenta de su valor patrimonial. | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|------------|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | ROL |
| | En trámite |

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
|----------|----------|---------------------------|--------|
| Los Ríos | Paillaco | Balmaceda esq. Caupolicán | |

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
|----------|---------------------------|--------------------|
| 5 | Casa Alvarado | Sin información |

2. PLANO DE UBICACIÓN



3. FOTO DEL INMUEBLE



4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

| |
|--|
| 4.1 VALOR URBANO |
| Remata la esquina de Caupolicán y Balmaceda. Es un hito reconocible por su tipología arquitectónica particular. |
| 4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO |
| Constituye un ejemplo de antigua vivienda que mantiene las líneas y la continuidad de los inicios de Paillaco. Es un referente arquitectónico de las antiguas casonas de madera. |
| 4.3 VALOR HISTÓRICO |
| Es un testimonio del Paillaco antiguo, su amplitud y cuidado estético refleja un modo de vivir distante de la realidad de hoy y propio de los inicios de este asentamiento. |
| 4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL |
| Inmueble de gran valor para la comunidad de Paillaco, por su singularidad como referente de una tipología arquitectónica hoy casi desaparecida en la ciudad. |


5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|---------------------------|--|----|---|
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 2 | 2 | 1 | 5 | | | | |
| VALOR TOTAL | 5 | 5 | 2 | 12 | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

| |
|--|
| "Paillaco Patrimonial" http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/casa-alvarado-paillaco.html |
|--|



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|----------------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|------|-----------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 | 1860 | 1880 | 1900 | 1920 | 1940 | 1960 |
| | | | 1859 | 1879 | 1899 | 1919 | 1939 | 1959 | 1989 | Post 1990 |
| SS | --- | --- | | | | | X | | | |
| PP | Residencial | Residencial | | | | | | | | |
| PS | Residencial | Residencial | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | FORMA | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | X | PROPIETARIO | | |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | ARRENDATARIO | | X |
| | | | | | | | OTROS | | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | | HORIZONTAL | | | |
| ESQUINA | | X | | PAREADO | | | INCLINADA | | X | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | CONTINUO | | X | CURVA (otros) | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | 8.5 ALTURA | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | |
| TERRENO | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | METROS | | | | |
| | | | 2 | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  | | | | | | |
| ESTRUCTURA | Madera | TECHUMBRE | Madera | | | | | | | |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | <p>Inmueble de gran valor arquitectónico para Paillaco, relacionado con su singularidad como referente de una tipología arquitectónica hoy casi desaparecida en la ciudad. Constituye un ejemplo de antigua vivienda que mantiene las líneas y la continuidad de los inicios de Paillaco. Además, destaca su estilo distinto al resto de las viviendas, destacando los volúmenes que la componen, su acceso y su 2do nivel en mansarda.</p> | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | |
| ELEMENTOS | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | | VIVIENDA | | X | | |
| BUENO | | BUENO | X | POCO MODIFICADO | X | EQUIPAMIENTO | | X | | |
| REGULAR | X | REGULAR | | MUY MODIFICADO | | COMERCIO | | X | | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | OTRO | | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | |
| UBICACIÓN | | | SI | X | MONUMENTO HISTÓRICO | | No | | | |
| SINGULARIDAD | | X | NO | X | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | No | | | |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | |
| Se recomienda su protección y acciones de conservación y puesta en valor enfocadas a resaltar su valor histórico-arquitectónico. | | | | | | | | | | |



| | |
|--|-----|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | ROL |
|--|-----|

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
|----------|----------|---------------------------------|--------|
| Los Ríos | Paillaco | Fco. Bilbao con Vicuña Mackenna | |

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
|----------|---------------------------|--------------------|
| 6 | Casa Correa | Sin información |

2. PLANO DE UBICACIÓN



3. FOTO DEL INMUEBLE



4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1 VALOR URBANO

El inmueble destaca por configurar la esquina de Fco. Bilbao con Vicuña Mackenna

4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO

Es representativo de la arquitectura tradicional local. Su estructura y revestimiento es de madera.

4.3 VALOR HISTÓRICO

La vivienda pertenecía a una de las familias destacadas de Paillaco.

4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL

El inmueble es parte del conjunto de viviendas tradicionales reconocidas por la comunidad y que se buscan proteger. Se encuentra en buen estado de conservación.


5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|---------------------------|--|----|---|
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 2 | 1 | 1 | 4 | | | | |
| VALOR TOTAL | 5 | 4 | 2 | 11 | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

"Paillaco Patrimonial" <http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/casa-correa-paillaco.html>



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|----------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|------|---|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 | 1860 | 1880 | 1900 | 1920 | 1940 | 1960 | |
| | | | 1859 | 1879 | 1899 | 1919 | 1939 | 1959 | 1989 | 1990 | |
| SS | --- | --- | | | | | | | | | |
| PP | Vivienda | Vivienda | | | | | | | | | |
| PS | Vivienda | Vivienda | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | | FORMA | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | | X | PROPIETARIO | | X |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | | ARRENDATARIO | | |
| | | | | | | | | | OTROS | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | | HORIZONTAL | | | | |
| ESQUINA | | X | | PAREADO | | | INCLINADA | | X | | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | CONTINUO | | X | CURVA (otros) | | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | 8.5 ALTURA | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | | |
| TERRENO | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | METROS | | | | | |
| | | | 2 | | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  <p>FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro)</p> | | | | | | | |
| ESTRUCTURA | Madera | TECHUMBRE | Madera | | | | | | | | |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | |
| <p>El inmueble de destaca por configurar la esquina de Fco. Bilbao con Vicuña Mackenna. Es representativo de la arquitectura tradicional local. Su estructura y revestimiento es de madera y destacan en su fachada los elementos de las puertas, ventanas y postigos, así como la techumbre que conforma el segundo piso tipo mansarda.</p> | | | | | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | | | |
| ELEMENTOS | | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | X | VIVIENDA | | | X | |
| BUENO | | BUENO | X | POCO MODIFICADO | | | EQUIPAMIENTO | | | | |
| REGULAR | X | REGULAR | | MUY MODIFICADO | | | COMERCIO | | | X | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | | OTRO | | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | | |
| UBICACIÓN | | X | SI | | X | MONUMENTO HISTÓRICO | | | No | | |
| SINGULARIDAD | | X | NO | | | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | | No | | |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|-----|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | ROL |
|--|-----|

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
|----------|----------|-------------------------------|--------|
| Los Ríos | Paillaco | Barros Arana esq. Los Carrera | |

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
|----------|---------------------------|--------------------|
| 7 | Casa Schmeisser | Sin información |

2. PLANO DE UBICACIÓN



3. FOTO DEL INMUEBLE



4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1 VALOR URBANO

Conforma un hito reconocible en la esquina de Barros Arana con Los Carrera.

4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO

El inmueble se caracteriza por su estilo arquitectónico tradicional de madera.

4.3 VALOR HISTÓRICO

Además de ser un inmueble representativo de la arquitectura local, este inmueble albergaba el antiguo club de caza y pesca de Paillaco, por lo que posee un valor en la historia social de la ciudad.

4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL

Se encuentra en regular estado de conservación, con intervenciones con planchas de aluminio en muros de la fachada.


5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|---------------------------|--|----|---|
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| VALOR TOTAL | 4 | 4 | 2 | 10 | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

"Paillaco Patrimonial" <http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/antiguo-club-de-caza-y-pesca-paillaco.html>



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|----------|----------------------------|--|--------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|--------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 | 1860 | 1880 | 1900 | 1920 | 1940 | 1960 | |
| | | | 1859 | 1879 | 1899 | 1919 | 1939 | 1959 | 1989 | Post 1990 | |
| SS | --- | --- | | | | | | | | | |
| PP | Social | Vivienda | | | | | | | | | |
| PS | --- | --- | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | | FORMA | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | | X | PROPIETARIO | | X |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | | ARRENDATARIO | | |
| | | | | | | | | | OTROS | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | | HORIZONTAL | | | | |
| ESQUINA | | X | | PAREADO | | | INCLINADA | | | X | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | CONTINUO | | X | CURVA (otros) | | | | |
| 8.4 SUPERFICIAS | | | 8.5 ALTURA | | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | |
| TERRENO | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | | METROS | | | | |
| | | | 2 | | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  | | | | | | | |
| ESTRUCTURA | Madera | | TECHUMBRE | | | | | | | | Madera |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | <p>El inmueble se emplaza en la esquina y se retranquea para conformar una mayor distancia en el espacio público de la vereda. De caracteriza por su estilo arquitectónico tradicional de madera, con elementos característicos como puertas, ventanas y postigos. En la techumbre se conforma un espacio de mansarda habitable.</p> | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | |
| ELEMENTOS | | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | | | VIVIENDA | | X | |
| BUENO | | BUENO | | POCO MODIFICADO | | X | | EQUIPAMIENTO | | | |
| REGULAR | X | REGULAR | X | MUY MODIFICADO | | | | COMERCIO | | X | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | | | OTRO | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | |
| UBICACIÓN | | X | SI | | X | | MONUMENTO HISTÓRICO | | No | | |
| SINGULARIDAD | | | NO | | | | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | No | | |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | | |
| Se recomienda su identificación a través de un elemento distintivo que reconozca su valor histórico. | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|-----|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | ROL |
|--|-----|

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
|----------|----------|------------------|--------|
| Los Ríos | Paillaco | Camilo Henríquez | |

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
|----------|---------------------------|--------------------|
| 8 | Iglesia Luterana | |

2. PLANO DE UBICACIÓN



3. FOTO DEL INMUEBLE



4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1 VALOR URBANO

Esta iglesia Destaca como hito urbano en calle Camilo Henríquez gracias a su forma y su campanario.

4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO

Es importante por ser un testimonio de una manera de construir utilizada por los pioneros de la ciudad durante la primera mitad del siglo XX, que se relaciona con el uso de la madera y una tipología con elementos comunes a otras iglesias luteranas, pero también con un carácter propio, como el volumen que enmarca el acceso y su torre.

4.3 VALOR HISTÓRICO

La iglesia alemana de Paillaco se levantó gracias a la iniciativa de Manuel Gebauer Klein, **destacado personaje del pueblo**. Otros descendientes de los primeros colonos germanos como Francisco Winkler, Juan Siebert, Pedro Schmidt, Daniel Schmidt, Fernando Günther contribuyeron con algunos recursos y maderas para que él, con sus hijos y con su yerno Albino Stange, dieran cima a aquel lugar de meditación, de místicos fervores.

4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL

Es una de las obras más reconocidas y valoradas por la comunidad de Paillaco, tanto por su singularidad como por las historias que hay en torno a ella. Constituye una de las obras más reconocibles de los inicios de Paillaco a lo que se suman las historias y mitos generados en torno a ella que forman parte de la memoria colectiva del pueblo Se encuentra en excelente estado de conservación.


5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|---------------------------|--|----|---|
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 2 | 1 | 0 | 3 | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 2 | 0 | 3 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 2 | 2 | 2 | 6 | | | | |
| VALOR TOTAL | 6 | 6 | 3 | 15 | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

“Paillaco Patrimonial” <http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/iglesia-luterana-paillaco.html>



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|-----------|-------------------------|--|--------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|-----------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 1859 | 1860 1879 | 1880 1899 | 1900 1919 | 1920 1939 | 1940 1959 | 1960 1989 | Post 1990 | |
| SS | --- | --- | | | | | | | X | | | |
| PP | Culto | Culto | | | | | | | | | | |
| PS | --- | --- | | | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | | FORMA | | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | | X | PROPIETARIO | | X | |
| | | | | PROPIEDAD | | COPROPIEDAD | | ARRENDATARIO | | | | |
| | | | | COLECTIVA | | COMUNIDAD | | OTROS | | | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | | |
| MANZANA | | | | AISLADO | | X | | HORIZONTAL | | | | |
| ESQUINA | | X | | PAREADO | | | | INCLINADA | | X | | |
| ENTRE MEDIANEROS | | | | CONTINUO | | | | CURVA (otros) | | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | | 8.5 ALTURA | | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | |
| TERRENO | | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | | METROS | | | | |
| | | | | 1 | | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  <p>FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro)</p> | | | | | | | | |
| ESTRUCTURA | | Madera | | | | | | | | | | TECHUMBRE |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | | | |
| Esta iglesia destaca como hito urbano y es importante por ser un testimonio de una manera de construir utilizada por los colonos alemanes que llegaron a la ciudad durante la primera mitad del siglo XX. Se destaca el uso de la madera, tanto en su estructura como en su revestimiento. Su tipología contiene elementos comunes a otras iglesias luteranas, pero posee un carácter propio configurado por el volumen que enmarca el acceso y su torre campanario. | | | | | | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | |
| ELEMENTOS | | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | | | VIVIENDA | | | | |
| BUENO | | BUENO | | X | | POCO MODIFICADO | | X | | EQUIPAMIENTO | | |
| REGULAR | | REGULAR | | MUY MODIFICADO | | | | COMERCIO | | | | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | | | OTRO Culto | | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | |
| UBICACIÓN | | | | SI | | | | MONUMENTO HISTÓRICO | | | | No |
| SINGULARIDAD | | | | X | | NO | | X | | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | No |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | | | |
| Se recomienda su identificación a través de un elemento distintivo que reconozca su valor histórico. | | | | | | | | | | | | |



| | | | |
|---|----------|---------------------------------|------------|
| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 | | | ROL |
| CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | | | En trámite |
| 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE | | | |
| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
| Los Ríos | Paillaco | Lord Cochrane esq. Barros Arana | |

| | | |
|----------|---------------------------|--------------------|
| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) |
| 9 | Casa Reutter | Sin información |

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 2. PLANO DE UBICACIÓN | 3. FOTO DEL INMUEBLE |
| | |

| |
|---|
| 4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE |
| 4.1 VALOR URBANO |
| Conforma la esquina de calles Barros Arana y Cochrane, destacando por su forma y detalles. Es una de las viviendas más llamativas e importantes del conjunto de antiguas viviendas del eje Cochrane. |
| 4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO |
| Destaca por poseer elementos como el corredor en el acceso y detalles en puertas, ventanas y pilares, que dan cuenta de su antigüedad y valor histórico y arquitectónico. Si bien una parte del original fue demolida, esta vivienda forma parte importante del legado arquitectónico de la ciudad. |
| 4.3 VALOR HISTÓRICO |
| Es un valioso ejemplo de vivienda antigua construida por una de las primeras familias de Paillaco y una de las que más participación ha tenido en su desarrollo. Este inmueble perteneció originalmente a don Federico Reutter, un reconocido personaje de Paillaco. |
| 4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL |
| Se encuentra en regular estado de conservación y es reconocida por la comunidad gracias a las obras de propietario original y al gran almacén que fue el primero de Paillaco. |

| | | | | | | | | |
|---|-----------|---|---|-----------|--------------------|--|----|---|
| 5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS) | | | | | | | | |
| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | |
| | A | B | C | | SI | | NO | x |
| URBANO | 1 | 1 | 0 | 2 | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 1 | 1 | 1 | 3 | | | | |
| VALOR TOTAL | 4 | 4 | 2 | 10 | | | | |

| |
|--|
| 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES |
| "Paillaco Patrimonial" http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/casa-reutter-paillaco.html |



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------------|-------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 1859 | 1860 1879 | 1880 1899 | 1900 1919 | 1920 1939 | 1940 1959 | 1960 1989 | Post 1990 |
| SS | --- | --- | | | | | X | | | | |
| PP | Residencial | Residencial | | | | | | | | | |
| PS | --- | --- | | | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|----------------------|--|---------|---|-----------------------|--|--|--------------|
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | | 7.4 TENENCIA | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | FORMA |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | PROPIETARIO |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | | ARRENDATARIO |
| | | | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | | OTROS |
| | | | | | | | X |
| | | | | | | | X |


| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | |
|-------------------------------|--|------------|---------------------|
| Declarado de Utilidad Pública | | Antejardín | Otros (especificar) |

| 7.6 OBSERVACIONES |
|-------------------|
| |

(*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores

| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | |
|--|---|-----------------------------|---|----------------------|---|
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | |
| MANZANA | | AISLADO | | HORIZONTAL | |
| ESQUINA | | PAREADO | | INCLINADA | |
| ENTRE MEDIANEROS | X | CONTINUO | | CURVA (otros) | |
| | | | X | | X |

| | | | | |
|-----------------|-----------|------------|--------|----------------|
| 8.4 SUPERFICIES | | 8.5 ALTURA | | 8.6 ANTEJARDÍN |
| TERRENO | EDIFICADA | Nº PISOS | METROS | METROS |
| | | 2 | | |

| | | | | |
|---|--------|-----------|--------|--|
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  |
| ESTRUCTURA | Madera | TECHUMBRE | Madera | |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | |
| <p>Es una de las viviendas más llamativas e importantes del conjunto de antiguas viviendas del eje Cochrane. Destaca por poseer elementos como el corredor en el acceso y detalles en puertas, ventanas y pilares, que dan cuenta de su antigüedad y valor histórico y arquitectónico. Si bien una parte del original fue demolida, esta vivienda forma parte importante del legado arquitectónico de la ciudad. Es un valioso ejemplo de vivienda antigua construida por una de las primeras familias de Paillaco y una de las que más participación ha tenido en su desarrollo.</p> | | | | |
| FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro) | | | | |

| | | | | | | |
|----------------------------|---------|---------|--------------------------|---|----------------------------------|---|
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | |
| ELEMENTOS | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | VIVIENDA | |
| BUENO | | BUENO | POCO MODIFICADO | | EQUIPAMIENTO | |
| REGULAR | X | REGULAR | MUY MODIFICADO | | COMERCIO | |
| MALO | | MALO | OTRO | | OTRO | |
| | | | | X | | X |
| | | | | | | X |



| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | |
|---|--|----------------------------|----|-----------------------------------|----|
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | |
| UBICACIÓN | | SI | X | MONUMENTO HISTÓRICO | No |
| SINGULARIDAD | | X | NO | INMUEBLE DE CONS. HIST. | No |

| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES |
|---|
| <p>En regular estado de conservación y progresivo deterioro. Se recomienda su protección como inmueble histórico y su conservación mediante restauración y puesta en valor a través de señalética urbana.</p> |



b) Inmuebles de Conservación Histórica en la localidad de Reumén

| FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 240 CATASTRO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL | | | ROL |
|--|-----------------------------------|------------------------------|--------|
| 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE | | | |
| REGIÓN | COMUNA | CALLE | NÚMERO |
| Los Ríos | Paillaco, Localidad de Reumén | Malaquías concha esq. Arauco | |
| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | AUTOR (arquitecto) | |
| 1 | Iglesia Nuestra Señora de Lourdes | Sin información | |


| 2. PLANO DE UBICACIÓN | 3. FOTO DEL INMUEBLE |
|---|---|
|  |  |

| 4. RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE |
|--|
| 4.1 VALOR URBANO |
| Hito que predomina por sobre la plaza y construcciones aledañas. |
| 4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO |
| Destaca por el uso de la madera como material propio de la zona, la composición de la fachada y su interior abovedado, muy similar a las iglesias construidas en Chiloé. |
| 4.3 VALOR HISTÓRICO |
| Destaca como obra de gran importancia histórica para la localidad. Existen relatos que son relevantes para la memoria local, como la aparición de la virgen. |
| 4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL |
| Icono patrimonial para comunidad reumenina que se conserva en muy buen estado. El Propietario original y actual es el Arzobispado de Valdivia. |

| 5. EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS) | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|----------------|--------------------|----|---|--|
| VALOR | ATRIBUTOS | | | PUNTOS | INSERTO EN ZCH | | | | |
| | A | B | C | | SI | | NO | x | |
| URBANO | 2 | 0 | 0 | 2 | | | | | |
| ARQUITECTÓNICO | 1 | 1 | 2 | 4 | | | | | |
| HISTÓRICO | 1 | 1 | 0 | 2 | | | | | |
| ECON. Y SOCIAL | 2 | 2 | 2 | 6 | | | | | |
| VALOR TOTAL | 6 | 4 | 4 | 14 | | | | | |
| | | | | | | IDENTIFICACIÓN ZCH | | | |
| | | | | | | | | | |

| 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES |
|--|
| "Paillaco Patrimonial" http://paillacopatrimonial.blogspot.com/2008/10/iglesia-nuestra-seora-de-lourdes-reumen.html |



| 7. INFORMACIÓN TÉCNICA | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------------------------|--|--------|-----------------------------------|----------------------|--------------|------|-----------|
| 7.1 DESTINO DEL INMUEBLE | | | 7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | |
| | ORIGINAL | ACTUAL | Ant. 1839 | 1840 | 1860 | 1880 | 1900 | 1920 | 1940 | 1960 |
| | | | 1859 | 1879 | 1899 | 1919 | 1939 | 1959 | 1989 | Post 1990 |
| SS | --- | --- | | | | | | X | | |
| PP | Culto | Culto | | | | | | | | |
| PS | --- | --- | | | | | | | | |
| 7.3 CALIDAD JURÍDICA | | | 7.4 TENENCIA | | | | | | | |
| PÚBLICO | | PRIVADO | X | REGIMEN | | | FORMA | | | |
| OTROS | | | | PROPIEDAD INDIVIDUAL | | | X | PROPIETARIO | | X |
| | | | | PROPIEDAD COLECTIVA | | COPROPIEDAD COMUNIDAD | | ARRENDATARIO | | |
| | | | | | | | | OTROS | | |
| 7.5 AFECTACIÓN ACTUAL | | | | | | | | | | |
| Declarado de Utilidad Pública | | | | Antejardín | | | Otros (especificar) | | | |
| 7.6 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | |
| (*) SS: Subsuelo; PP: Primer Piso; PS: Pisos Superiores | | | | | | | | | | |
| 8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | |
| 8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE | | | 8.2 SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | | | 8.3 TIPO DE CUBIERTA | | | |
| MANZANA | | | AISLADO | | X | HORIZONTAL | | | | |
| ESQUINA | | | PAREADO | | | INCLINADA | | | | X |
| ENTRE MEDIANEROS | | | X | CONTINUO | | | CURVA (otros) | | | |
| 8.4 SUPERFICIES | | | 8.5 ALTURA | | | 8.6 ANTEJARDÍN | | | | |
| TERRENO | EDIFICADA | | Nº PISOS | | METROS | METROS | | | | |
| | | | 1 | | | | | | | |
| 8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE | | | |  <p>FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro)</p> | | | | | | |
| ESTRUCTURA | Madera | TECHUMBRE | Madera | | | | | | | |
| 8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | |
| <p>Hito patrimonial de la localidad de Reumén, que predomina por sobre la plaza y el contexto aledaño. El inmueble destaca por el uso de la madera como material propio de la zona, la composición de su fachada, la techumbre con cubiertas de tejas superpuestas y la torre. Su tipología es muy similar a las iglesias construidas en Chiloé. En su interior destaca su bóveda principal y las pinturas iconoclastas.</p> | | | | | | | | | | |
| 8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | 8.10 GRADO DE ALTERACIÓN | | | 8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN | | | | |
| ELEMENTOS | | ENTORNO | | SIN MODIFICACIÓN | | X | VIVIENDA | | | |
| BUENO | X | BUENO | X | POCO MODIFICADO | | | EQUIPAMIENTO | | X | |
| REGULAR | | REGULAR | | MUY MODIFICADO | | | COMERCIO | | X | |
| MALO | | MALO | | OTRO | | | OTRO | | | |
| 8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO | | | | | | | | | | |
| IMAGEN URBANA RELEVANTE POR | | | FORMA PARTE DE UN CONJUNTO | | | PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIALES | | | | |
| UBICACIÓN | | X | SI | | | MONUMENTO HISTÓRICO | | No | | |
| SINGULARIDAD | | X | NO | | X | INMUEBLE DE CONS. HIST. | | No | | |
| 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | | | | | | | | | |

c) Inmuebles de Conservación Histórica en la localidad de Pichirropulli
No hay edificaciones que califiquen para ser evaluadas.



Respecto de este factor, se concluye que aparte del Monumento Histórico de la Casa Fundo el Lolly, actualmente, la comuna de Paillaco no posee otros elementos o conjuntos de valor patrimonial y arquitectónicos urbanos reconocidos formalmente. De acuerdo al sitio web www.patrimoniourbano.cl del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU), la comuna de Paillaco no posee Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) reconocidos en sus Instrumentos de Planificación Territorial. De acuerdo al proceso de identificación y valoración de inmuebles patrimoniales levantado por el estudio de la modificación del plan, se identificaron preliminarmente 10 inmuebles con valor patrimonial en Paillaco y 1 en Reumén, los que se considera debiesen estar contemplados como parte de las disposiciones del plan regulador. Este elemento constituye un Factor crítico a evaluar para cada una de las alternativas que se planteen para el territorio en la medida que las alternativas las incluyan como Inmuebles de Conservación Histórica o alguna estrategia que las incluya como áreas de protección.

A continuación se releva el problema ambiental y el objetivo ambiental asociado

| Problema y/o preocupación de ambiente y sustentabilidad | Descripción | Relación con objetivo ambiental |
|---|---|---|
| 3. Potencial Pérdida del patrimonio cultural | No existen inmuebles de conservación declarados por los instrumentos de planificación vigentes, solo existe un monumento histórico, en circunstancias que la valoración de los edificios permitió la catalogación de varios de ellos dentro de esta categoría de conservación | Se relaciona con el objetivo ambiental: <i>Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido</i> |

H.4 Identificación de los actores clave del territorio

En general, la participación ciudadana estuvo orientada a configurar un diálogo de doble vía entre la multiplicidad de actores del territorio en análisis y el equipo consultor, que permitiera instalar una dinámica de interacción secuencial a lo largo del estudio, y un sistema de trabajo colaborativo para la construcción y definición de los elementos constitutivos del instrumento de planificación urbana a nivel de las localidades específicas que lo componen.

Para ello se realizó una alianza estratégica con la contraparte de la I. Municipalidad de Paillaco – administración municipal, DOM y Organizaciones comunitarias, que posibilitaron identificar a los actores relevantes, y optimizar el sistema de convocatoria.

Las instancias participativas se estructuraron en tres ciclos – uno por etapa-, base a reuniones y talleres de trabajo con los siguientes grupos de actores:

- Contraparte y profesionales municipales
- Autoridades comunales – Alcaldesa y Concejo Municipal
- Actores claves Representantes de la comunidad habitante y usuaria de las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli en el marco de la participación ciudadana temprana propia del instrumento.
- Representantes de los Órganos de Administración del Estado regionales, en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica.



H.5 Identificación de los potenciales conflictos socio- ambientales

A objeto de identificar los potenciales conflictos socio ambientales, la primera de las consultas a la comunidad organizada en el marco del estudio, tuvo por propósito identificar aquellos conflictos relevantes. A continuación se expone los resultados obtenidos.

Paillaco

Los resultados obtenidos del trabajo consultivo con los representantes de la comunidad de Paillaco refieren a los siguientes aspectos que están relacionados con potenciales conflictos socio ambientales:

- Los representantes de la comunidad señalan que una limitante crítica en la extensión de la ciudad y ocupación de terrenos actualmente con usos agrícolas es que la empresa sanitaria no extiende redes.
- Regularización de uso industrial de terrenos de Suralum.
- Crear parque sobre 2 hectáreas como alternativa es en los terrenos de los pozos de extracción
- Integración del terreno ubicado en Balmaceda con Lautaro (Sra. Valerio), que hoy está eriazado y es un foco de insalubridad e inseguridad en la población.
- industria catalogada como molesta por la comunidad fundamentalmente por los ruidos del proceso productivo.

Reumén

Los resultados obtenidos del trabajo consultivo con los representantes de la comunidad de Reumén no permitieron detectar conflictos ambientales.

Pichirropulli

Los resultados obtenidos del trabajo consultivo con los representantes de la comunidad de Pichirropulli no permitieron detectar conflictos ambientales.



I. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO Y SUS IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD

I.1 Antecedentes para la evaluación de las opciones de desarrollo

I.1.1 Factores Críticos de Decisión materia de evaluación

Los factores críticos para el caso de la modificación del plan regulador de Paillaco, según fue posible revisar detalladamente en el capítulo G y H y que son relevantes para el marco de la evaluación son los siguientes:

| Marco de evaluación Estratégico Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco | |
|---|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | |
| Objetivo: identificar carencia o baja dotación de áreas verdes y espacios públicos | |
| Tema ambiental | Indicador |
| áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación | <ul style="list-style-type: none"> - Estimación de superficie destinada a área verde y localización - Superficie destinada a equipamientos complementarios a las áreas verdes (deporte) |
| Objetivo: identificar carácter e intensidad de las actividades productivas | |
| Tema ambiental | Indicador |
| carácter e intensidad de las actividades productivas al interior del área urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Estimación de superficie destinada a actividades productivas y localización - Identificación de conflictos con las actividades productivas actuales - Identificación de actividades productivas cesadas para su reconversión |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | |
| Objetivo: identificar e integrar inmuebles de interés o valor patrimonial | |
| Tema ambiental | Indicador |
| inmuebles de interés o valor patrimonial | <ul style="list-style-type: none"> - Elaboración de fichas de valoración de inmuebles patrimoniales |

I.1.2 Criterios de sustentabilidad Materia de evaluación

Atendidos los resultados del diagnóstico ambiental estratégico se pensó en los criterios de sustentabilidad del plan, para los que se realiza el análisis de coherencia entre aquellos y los objetivos del plan:

| RELACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD CON PROBLEMAS DE SUSTENTABILIDAD | | |
|--|---|---|
| Criterio de desarrollo sustentable | Valores preocupaciones o problemas de sustentabilidad | Descripción |
| Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | áreas verdes, espacio público y equipamientos básicos en las unidades territoriales de análisis | Nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación, nuevos equipamientos básicos y complementarios para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local. |
| | Compatibilidad, conflicto con usos residenciales predominantes | Zonas de actividades productivas predominantemente inofensivas de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local. |
| Resguardo del ámbito patrimonial | Elementos de valor cultural patrimonial en la comuna | Nuevos inmuebles de conservación histórica en los asentamientos resguardando así el patrimonio histórico que permitiría diversificar la base económica de manera que se permita su revitalización. |



I.1.3 Objetivos ambientales materia de evaluación

| Objetivos ambientales | Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y sustentabilidad |
|---|--|
| Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Se relaciona con la baja dotación (o carencia de áreas verdes) |
| Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Se relaciona con el conflicto socioambiental respecto de la presencia actividades productivas molestas dentro y fuera del límite urbano |
| Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Se relaciona con la potencial pérdida de patrimonio considerando que no existen declaratorias de inmuebles para ninguna de las localidades |

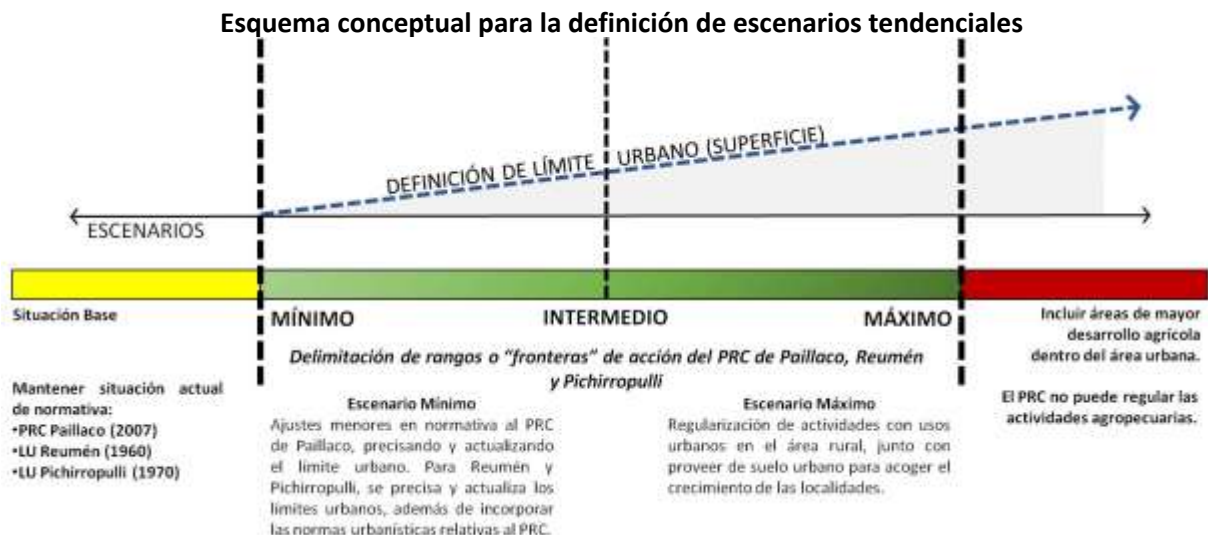
I.2 Alternativas de estructuración territorial evaluadas

I.2.1 Metodología de evaluación

La necesidad de orientar el desarrollo urbano de la localidad de Paillaco en el interior del área urbana vigente, como así mismo la potencial incorporación de nuevo suelo urbano, además de planificar las localidades de Reumén y Pichirropulli surge como consecuencia de las definiciones de límite urbano y zonificación propuestas por el Plan Regulador Comunal de Paillaco de 2007 (vigente) y los límites urbanos de las localidades de Reumén y Pichirropulli (establecidos en las décadas de 1960 y 1970) y su obsolescencia.

Lo anterior se traduce -para la aplicación del nuevo Plan Regulador Comunal-, en establecer los rangos para la definición del límite urbano de los asentamientos, desde una situación base mínima, que corresponde al límite urbano vigente, hasta un máximo definidos desde el punto de vista metodológico como “fronteras conceptuales” para la aplicación de la modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

En el siguiente esquema se define los límites (fronteras conceptuales) para la definición de la Modificación del PRC (zona de color verde). Bajo el rango mínimo (franja de color amarillo), corresponde a un escenario cero o base, que representa la situación normativa actual del PRC de Paillaco de 2007 o los límites urbanos vigentes de Reumén y Pichirropulli, observando solo modificaciones a las normas urbanísticas de este instrumento de planificación. Por otro lado, sobre el rango máximo (de color rojo), implica un escenario donde se define una nueva área urbana que incorpora una mayor superficie de expansión urbana además de la modificación de las normas urbanísticas antes referidas.



Fuente: Elaboración propia.



La aplicación de la Modificación del PRC se mueve en un rango situado entre las fronteras conceptuales antes expuestas, que presentan un escenario mínimo, que implica un ajuste menor al límite urbano y readecuación de propuesta de zonificación y vialidad (en el caso de Paillaco), hasta un escenario máximo de ocupación urbana del territorio en estudio. Entre ambos es posible plantear un escenario intermedio.

En términos generales, como parte del presente proceso de formulación del Plan se reconoció lo anterior, definiendo tres escenarios tendenciales de desarrollo urbano: mínimo, máximo e intermedio. El principal elemento diferenciador entre los escenarios planteados es la superficie que incorporan dentro del área urbana propuesta.

En la actualidad el área urbana del Plan Regulador Comunal de Paillaco abarca una superficie de 396,8 Ha. Este Plan presenta las siguientes características:

- El PRC regula sólo a la localidad de Paillaco, estableciendo una amplia área urbana, de la cual un 46% aproximadamente se encuentra sin desarrollar desde el punto de vista urbano.
- Pese a esta disponibilidad de suelo, las condiciones normativas del PRC, como a su vez, la barrera interna que representa el trazado de la línea del ferrocarril limite la expansión de la ciudad solo hacia el norte y oriente de la localidad es necesario considerar las limitaciones que establece el territorio operacional de la empresa sanitaria en la actualidad, para el desarrollo de proyectos residenciales.
- El PRC vigente está obsoleto en términos de normativa (ordenanza del Plan), además de presentar rigideces en la aplicación de sus disposiciones. Estos es aplicable especialmente al poniente de la línea del ferrocarril, donde las normas restringen el desarrollo de usos residenciales de una densidad compatible con la ciudad de Paillaco.

En el caso de Reumén, el límite urbano establecido en la década de 1970 abarca una superficie de 74,8 Ha, la que aun contiene la mayor parte de la localidad. Este límite fue superado en el acceso norponiente de la localidad (ruta T-161), además de presentar un bajo nivel de disponibilidad de suelo urbano en su interior.

En Pichirropulli el área urbana vigente es de aproximadamente 56,9 Ha, no obstante el crecimiento urbano no es concordante con las tendencias de crecimiento urbano, sobrepasándolo en algunos sectores, como a su vez, manteniendo una importante superficie disponible en la actualidad en su interior.

En las dos localidades anteriores, la falta de disposiciones urbanísticas en el interior de sus áreas urbanas, no permite orientar su futuro desarrollo urbano.

Con ello, se puede dar inicio a esta fase de evaluación, la que busca revisar el perfil ambiental de cada Opción de desarrollo. De esta manera, se contrastan las opciones de desarrollo desde la perspectiva del grado de incorporación de los criterios de desarrollo sustentable y los objetivos ambientales al IPT, en términos de riesgos y oportunidades sobre la base del marco de evaluación de los factores críticos antes señalados.

En razón de lo anterior, los factores críticos (o problemas ambientales) surgidos como consecuencia de la elaboración del diagnóstico ambiental estratégico son los componentes fundamentales para evaluar las alternativas.

Para evaluar las alternativas, se elaboró un modelo de evaluación, el cual consiste en una matriz simple y sencilla que se explica más adelante y que básicamente entrega datos certeros de la evaluación (no se trata de una evaluación cualitativa). El marco de referencia, está basado en la interacción de las acciones territoriales de las alternativas con cada factor crítico establecido en el diagnóstico ambiental estratégico.



1.2.2 Definición y evaluación de las opciones de desarrollo: Localidad de Paillaco

A. Opción de desarrollo 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente

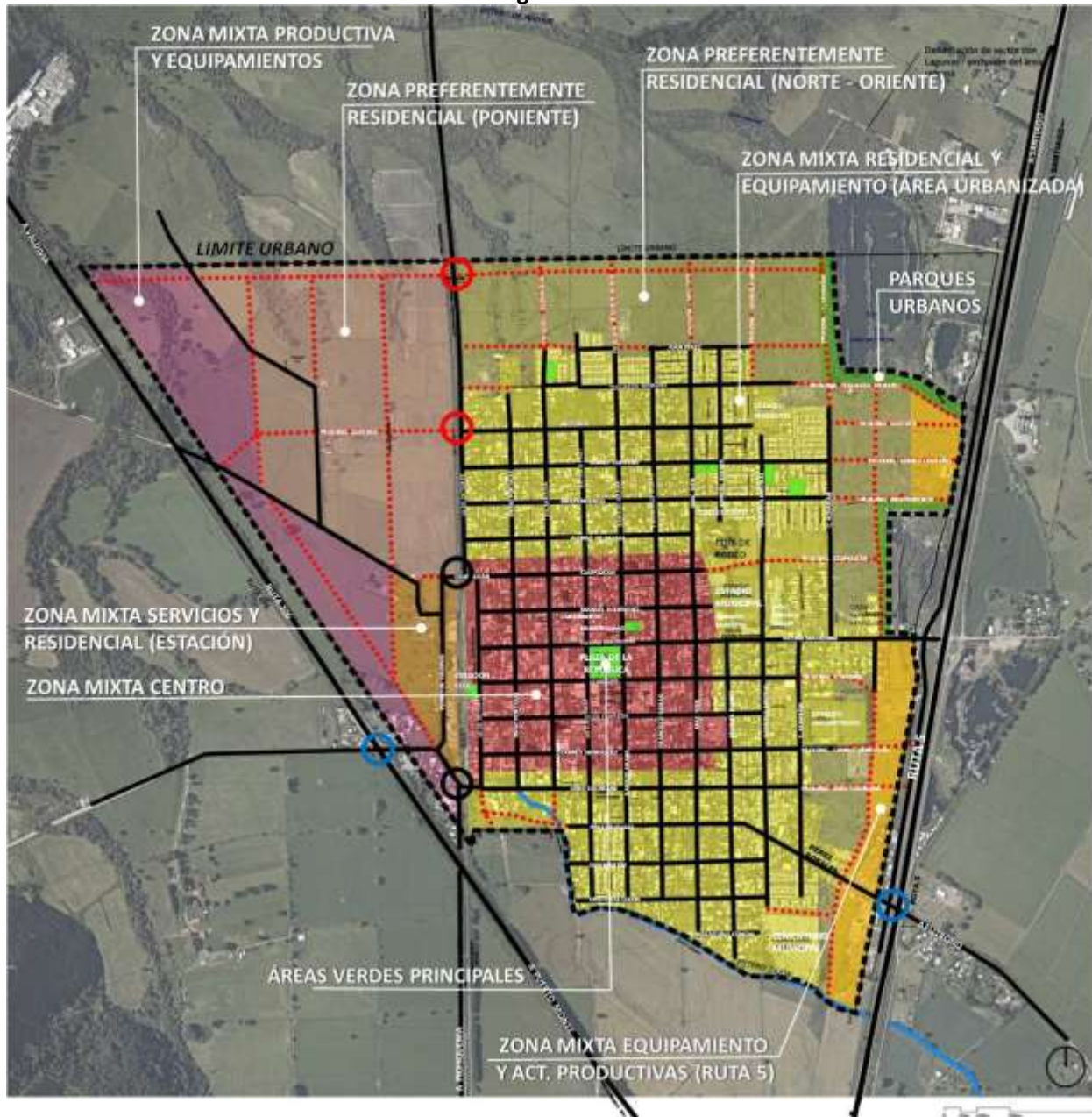
El primer escenario tiene como objetivo mantener el límite urbano de la localidad de Paillaco, excluyendo los sectores asociados a las lagunas de los ex pozos de extracción de áridos. En este escenario se concentra la propuesta en la redefinición de la estructura de zonificación y vial dentro del área urbana, readecuando sus disposiciones. La superficie urbana propuesta corresponde a 371,4 Ha.

- **Objetivo:**
 - Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.
 - Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.
 - Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.

- **Principales acciones**
 - Potenciamiento del centro de la localidad de Paillaco
 - Redefinición del sector poniente del área urbana, incluyendo zona preferentemente residenciales
 - Establecer una franja mixta entre actividades productivas y equipamientos en el sector aledaño a la ruta 206.
 - Redefinir la zona aledaña a la Ruta 5, orientada al desarrollo de servicios a la vía (equipamientos y actividades productivas), con usos residenciales.
 - Excluir las lagunas del área urbana, fijando franjas de áreas verdes entre estas y las zonas propuestas por el Plan.
 - Redefinición de la conectividad hacia el oriente y poniente del área urbana, con el fin de consolidar la trama urbana.



Escenario Mínimo: Regulación Situación Existente



Fuente: Elaboración propia.



Los siguientes enunciados se refieren a los aspectos más relevantes que sintetizan los factores críticos más arriba abordados en términos de riesgos y oportunidades.

Evaluación de opción de desarrollo 1 Paillaco

OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente

| FCD | | Riesgos | Oportunidades |
|--|--------------------------------------|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | Si bien plantea integrar áreas verdes en el área urbana contigua a los pozos de extracción, no indica la integración de áreas verdes para el resto del territorio urbano, como tampoco un sistema de áreas verdes. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Centro</u> <ul style="list-style-type: none"> o persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. o plantea la creación de franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. - <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. o Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. - <u>Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se busca establecer una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). - <u>Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). o De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Centro</u> <ul style="list-style-type: none"> o persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Paillaco en relación con el resto de las directrices planteadas, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)
 - o Se reconoce el sector consolidado alrededor del área central de la ciudad, como una zona mixta entre usos residenciales y de equipamiento.
 - o Se persigue mantener una imagen urbana que mantenga las características de este sector, con alturas de edificación acotadas (no más de 4 pisos) y usos preferentes residenciales.
- Zona preferentemente residencial (Sector Norte y Oriente)
 - o Corresponde a los sectores no urbanizados localizados al norte y oriente del área consolidada de Paillaco.
 - o Se persigue el desarrollo de usos preferentemente residencial en estos sectores, con usos



- de equipamientos complementarios, con el fin de propiciar su consolidación desde el punto de vista urbano. Junto a lo anterior, se busca una imagen urbana de baja altura.
- Se persigue favorecer su integración con el resto del asentamiento, a través de una adecuada conectividad vial que complete la trama urbana existente.
- Zona preferentemente residencial (Sector Poniente)
 - Se plantea la definición de una zona residencial al poniente de la línea del ferrocarril, con el fin de consolidar un nuevo barrio en este sector.
 - Esta zona es delimitada por la zona de actividades productivas en el borde de la ruta 206 y la línea del ferrocarril.

En relación a la propuesta de conectividad vial de este escenario, se reconocen las principales vías existentes dentro del área urbana, además de proponer la apertura de nuevas calles para completar la trama existente y proyectarla hacia los sectores no consolidados.

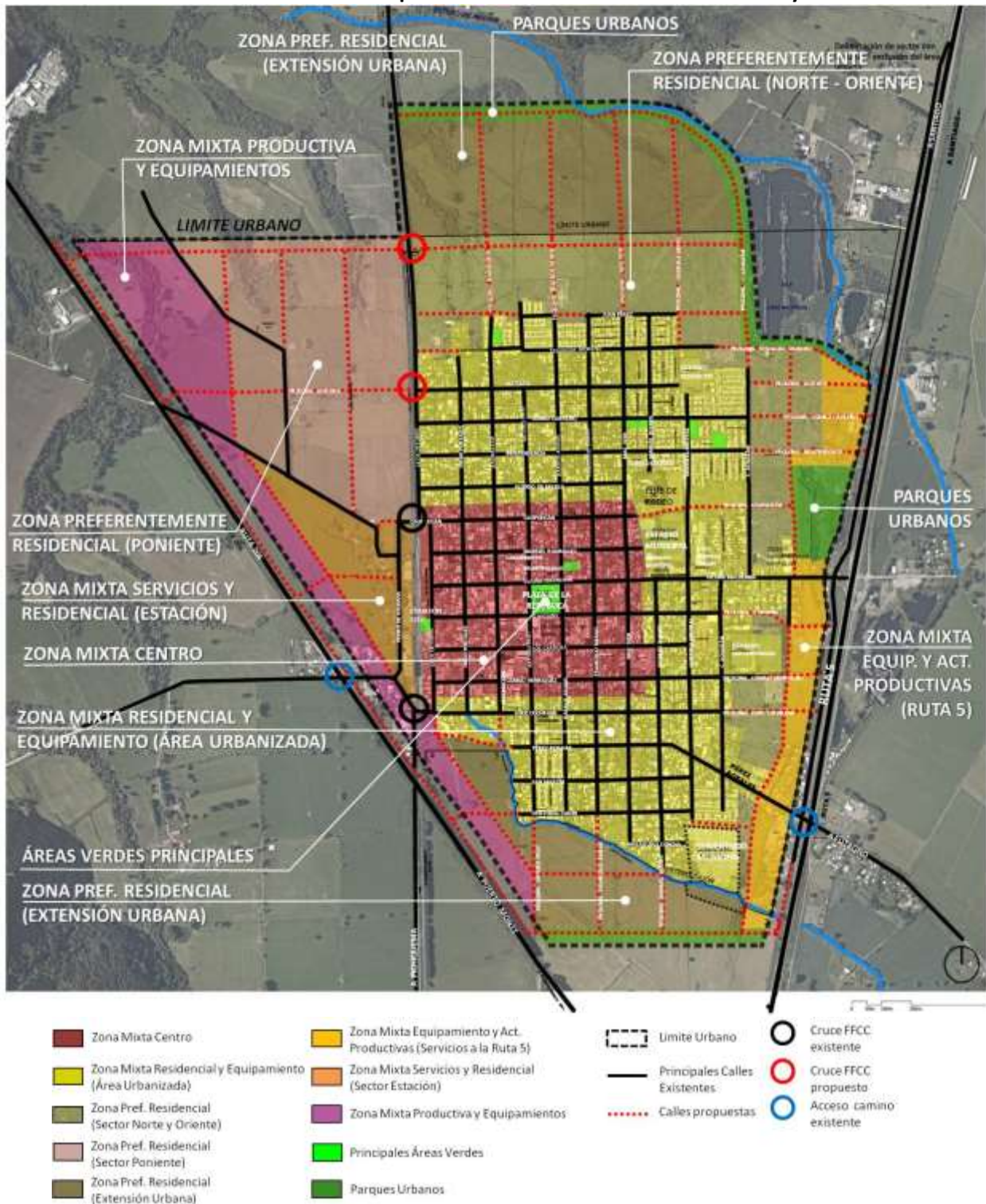
B. Opción de desarrollo 2: Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur

El segundo escenario planteado mantiene los criterios de planificación propuestos en la alternativa anterior, pero estableciendo dos áreas de expansión urbana. Se establece un área urbana de 457 Ha. lo que representa un incremento respecto al límite vigente de 15%.

- **Objetivo:**
 - Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco aumentando la superficie urbana los sectores inmediatamente aledaños, localizados al norte y al sur.
 - Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, como a su vez, completar la trama de la ciudad hasta estos nuevos sectores.
 - Excluir del área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área. No obstante mantener dentro de límite urbano la laguna localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de habilitarlo como un nuevo parque urbano.
- **Principales acciones**
 - Reconocimiento del centro de la localidad de Paillaco
 - Redefinición del sector poniente del área urbana, incluyendo zona preferentemente residenciales
 - Establecer una franja mixta entre actividades productivas y equipamientos en el sector aledaño a la ruta 206.
 - Redefinir la zona aledaña a la Ruta 5, orientada al desarrollo de servicios a la vía (equipamientos y actividades productivas), con usos residenciales.
 - Excluir las lagunas del área urbana, fijando franjas de áreas verdes entre estas y las zonas propuestas por el Plan.
 - Redefinición de la conectividad hacia el oriente y poniente del área urbana, con el fin de consolidar la trama urbana.
 - Incorporación de un área de extensión urbana al norte, hasta el cauce del estero Demaihue.
 - integración del sector inmediatamente al sur del estero Zanjón como parte del área urbana.



Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur



Fuente: Elaboración propia.

Los siguientes enunciados se refieren a los aspectos más relevantes que sintetizan los factores críticos más arriba abordados en términos de riesgos y oportunidades.

“Modificación Plan Regulador Comunal de Paillaco”



Evaluación opción de desarrollo 2 Paillaco

OD 2: Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur

| FCD | | Riesgos | Oportunidades |
|---|--------------------------------------|--|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | Si bien plantea integrar áreas verdes no se plantea como un sistema de áreas verdes. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. <p>– <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ plantea la creación de franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción ○ mantiene como parte del área urbana la laguna (ex pozo de extracción de áridos), con el fin de consolidarla como un parque urbano. ○ plantea franjas de áreas verdes asociadas a corredores viales propuestos, en los extremos de las zonas de extensión urbana norte y sur. El objetivo es delimitar el área de extensión de la ciudad, actuando como una franja de transición con el área rural. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– <u>Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. <p>– <u>Zona preferentemente residencial (Expansión Urbana)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se plantean usos principalmente residenciales, junto con equipamientos complementarios, que permitan servir a las nuevas áreas urbanas. A la vez se persigue excluir el desarrollo de actividades productivas. <p>– <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se extiende la zona hacia el sur del límite urbano vigente, en el sector de extensión urbana sur. ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. ○ Esta zona es delimitada por la definición de una nueva vía, conformado una franja de norte a sur, paralela a la ruta. <p>– <u>Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se amplía esta zona hacia el poniente respecto aprovechando la disminución de la franja destinada al desarrollo de actividades productivas. ○ Se persigue identificar en una misma zona el sector de la Estación de Paillaco y los terrenos localizados al poniente de la línea del ferrocarril. Esto con objeto de regularizar estos terrenos y compatibilizar los usos de suelo existentes, que van desde usos residenciales hasta productivos. ○ Se busca establecer una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). <p>– <u>Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Esta zona se amplía hacia el sur, ocupando el frente hacia la ruta 206 asociada a la zona extensión urbana propuesta. ○ En el área al norte del acceso a la ruta 206 se reduce la franja de esta zona mixta (respecto a lo planteado en la Alternativa 1), con el fin de favorecer el desarrollo mixto al interior (equipamiento y residencial), hacia el sector de la Estación. ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. |



En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Paillaco en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)
 - Se reconoce el sector consolidado alrededor del área central de la ciudad, como una zona mixta entre usos residenciales y de equipamiento.
 - Se persigue mantener una imagen urbana que mantenga las características de este sector, con alturas de edificación acotadas (no más de 4 pisos) y usos preferentes residenciales.
- Zona preferentemente residencial (Sector Norte y Oriente)
 - Corresponde a los sectores no urbanizados localizados al norte y oriente del área consolidada de Paillaco.
 - Se persigue el desarrollo de usos preferentemente residencial en estos sectores, con usos de equipamientos complementarios, con el fin de propiciar su consolidación desde el punto de vista urbano. Junto a lo anterior, se busca una imagen urbana de baja altura.
 - Se persigue favorecer su integración con el resto del asentamiento, a través de una adecuada conectividad vial que complete la trama urbana existente.
- Zona preferentemente residencial (Sector Poniente)
 - Se plantea la definición de una zona residencial al poniente de la línea del ferrocarril, con el fin de consolidar un nuevo barrio en este sector.
 - Esta zona es delimitada por la zona de actividades productivas en el borde de la ruta 206 y la línea del ferrocarril.
- Zona preferentemente residencial (Expansión Urbana)
 - Establece el crecimiento urbano de Paillaco hacia los sectores localizados inmediatamente al norte y sur del límite vigente.
 - En el sector norte la zona de extensión es plantada entre el límite urbano vigente y una parte del cauce del estero de Maihue, entre la calle 18 de Octubre y la prolongación de Carlos Acharán.
 - En el sector sur la nueva área urbana es plantada al sur del estero Zanjón, completando la trama urbana hacia el sur.

En relación a la propuesta de conectividad vial, en esta alternativa prolonga la red vial de la ciudad hacia el norte, dando continuidad a los principales corredores norte sur, conformando macro manzanas de aproximadamente 200 metros de ancho.

A. Opción de desarrollo 3: Escenario Máximo: incorporación del borde de las rutas y lagunas.

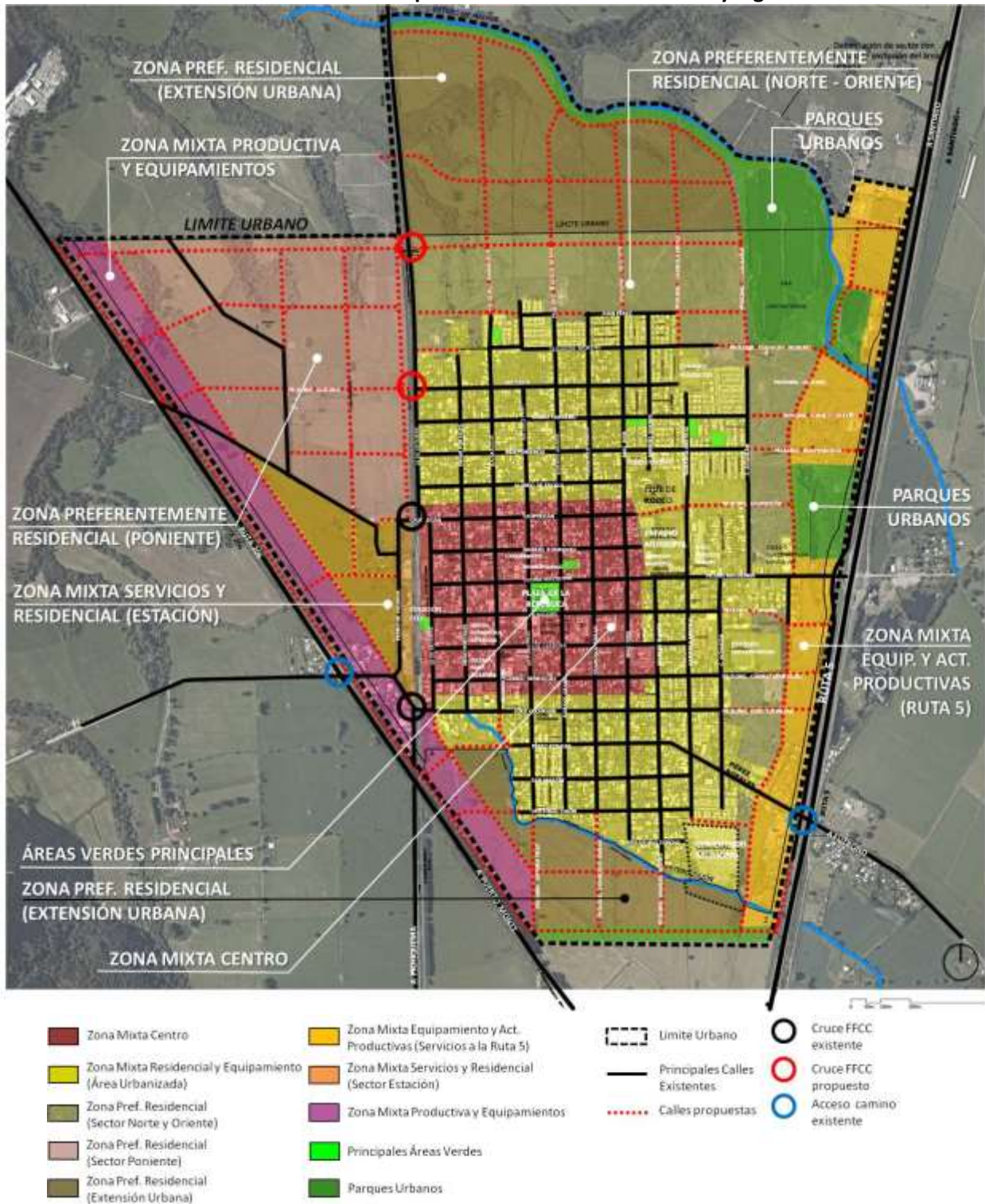
La tercera y última alternativa sobre la localidad de Paillaco, incorpora una mayor área de expansión urbana hacia el norte, como a su vez, integra a la totalidad de las lagunas generadas por la extracción de áridos. Junto a lo anterior, extiende el área urbana hasta las rutas 5 y 206. En total se plantea un área urbana de aproximadamente 526 Ha, que corresponde a un incremento equivalente al 32,5% con respecto a límite vigente.

- **Objetivo:**
 - Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco aumentando la superficie urbana los sectores inmediatamente aledaños, localizados al norte y al sur.
 - Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, como a su vez, completar la trama de la ciudad hasta estos nuevos sectores.
 - Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área.
- **Principales acciones**
 - Incorporación de un área de extensión urbana al norte del área urbana, delimitado por el cauce del estero Demaihue y la línea del Ferrocarril.
 - Establecer una franja de parque a lo largo del cauce del estero Demaihue.



- integración del sector inmediatamente al sur del estero Zanjón como parte del área urbana.

Escenario Máximo: incorporación del borde de las rutas y lagunas



Fuente: Elaboración propia.



Los siguientes enunciados se refieren a los aspectos más relevantes que sintetizan los factores críticos más arriba abordados.

Evaluación de opción de desarrollo 3 Paillaco

OD 3: Escenario Máximo: incorporación del borde de las rutas y lagunas.

| FCD | Riesgos | Oportunidades |
|---|--|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | No se observan | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Centro</u> <ul style="list-style-type: none"> o persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. o incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. o define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. o conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta. |
| | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. - <u>Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se plantean usos principalmente residenciales, junto con equipamientos complementarios, que permitan servir a las nuevas áreas urbanas. A la vez se persigue excluir el desarrollo de actividades productivas. - <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se extiende la zona hacia el borde de la Ruta 5, hasta su caletería, eliminado el área rural existente en la actualidad por la aplicación del PRC vigente. o Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. o Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. - <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. - <u>Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Esta zona se amplía hacia el borde de la Ruta 206, considerando la habilitación de una vía caletería, en el costado del límite urbano propuesto. o Se reduce el ancho de la zona a lo largo de la ruta 206, propiciando el aumento del tamaño de las zonas residenciales localizadas al interior del sector poniente del área urbana. o Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). o De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Centro</u> <ul style="list-style-type: none"> o persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Paillaco en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:



- Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)
 - Se extiende esta zona hacia el poniente del sector de la Estación, con el fin de consolidar un sector residencial en esta parte del área urbana.
 - Se reconoce el sector consolidado alrededor del área central de la ciudad, como una zona mixta entre usos residenciales y de equipamiento.
 - Se persigue mantener una imagen urbana que mantenga las características de este sector, con alturas de edificación acotadas (no más de 4 pisos) y usos preferentes residenciales.

- Zona preferentemente residencial (Sector Norte y Oriente)
 - Corresponde a los sectores no urbanizados localizados al norte y oriente del área consolidada de Paillaco.
 - Se persigue el desarrollo de usos preferentemente residenciales en estos sectores, con usos de equipamientos complementarios, con el fin de propiciar su consolidación desde el punto de vista urbano. Junto a lo anterior, se busca una imagen urbana de baja altura.
 - Se persigue favorecer su integración con el resto del asentamiento, a través de una adecuada conectividad vial que complete la trama urbana existente.

- Zona preferentemente residencial (Sector Poniente)
 - Se amplía esta zona hacia el poniente, favorecida por la disminución de la zona de actividades productivas asociada a la ruta 206.
 - Se plantea la definición de una zona residencial al poniente de la línea del ferrocarril, con el fin de consolidar un nuevo barrio en este sector.

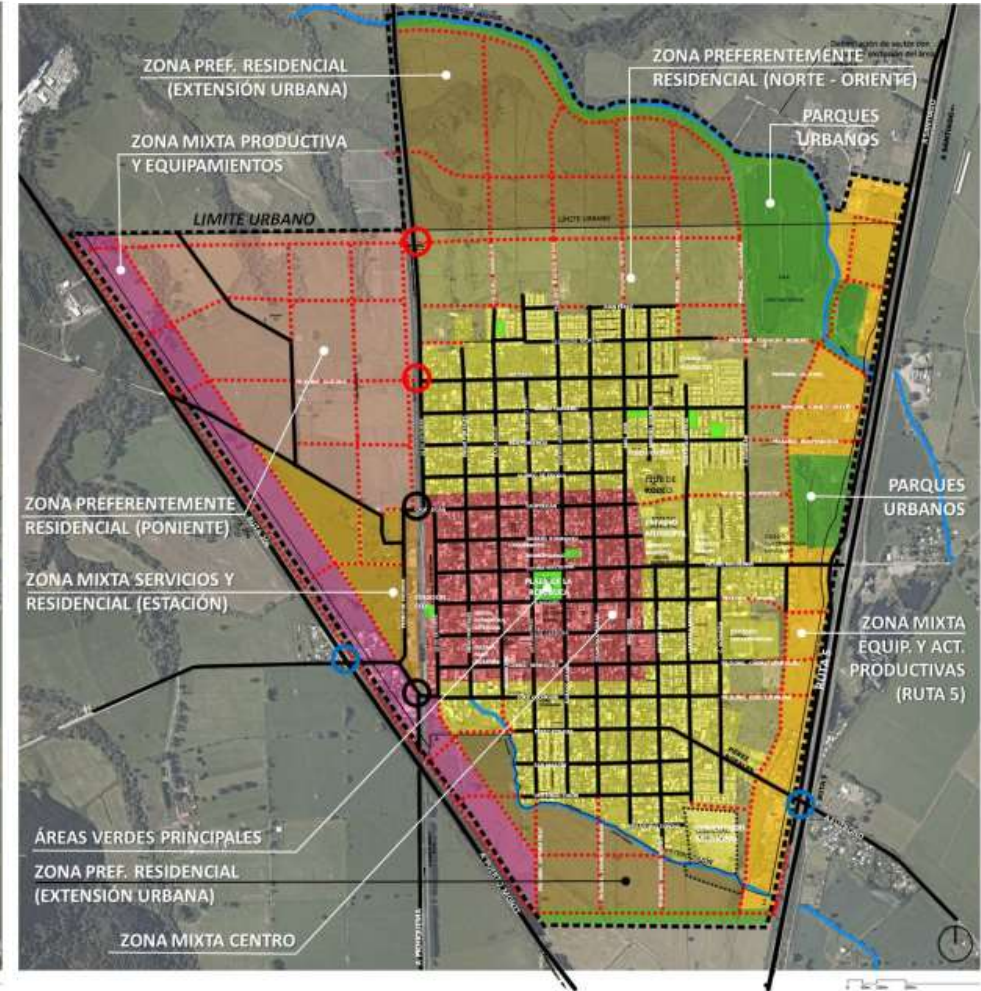
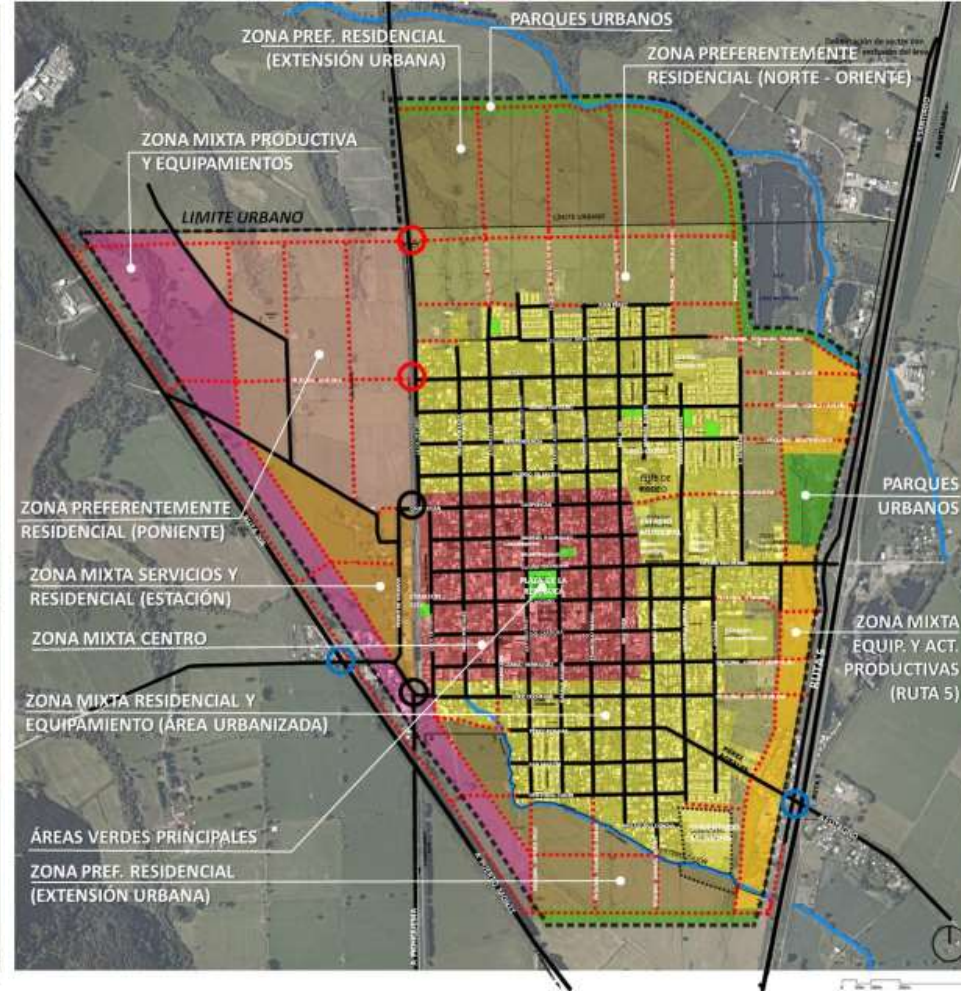
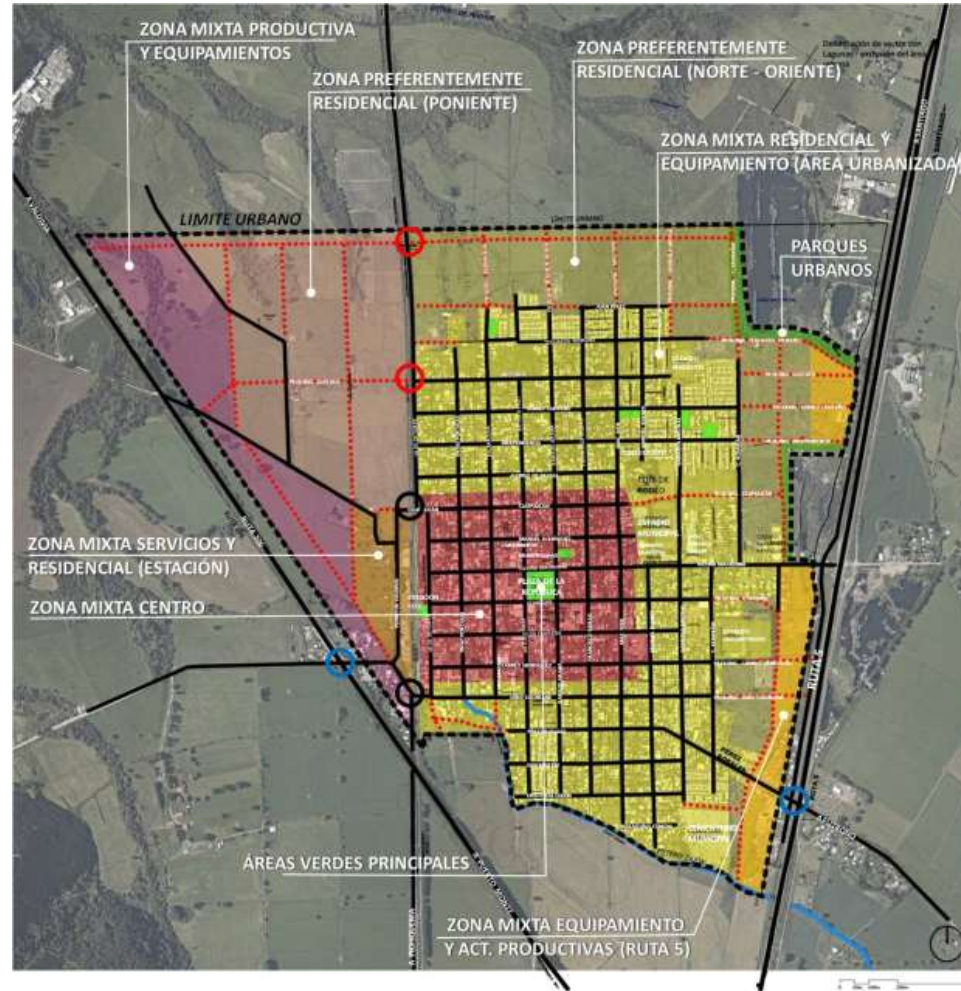
- Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)
 - Se establece el crecimiento urbano de Paillaco hacia los sectores localizados inmediatamente al norte y sur del límite vigente.
 - En el sector norte la zona de extensión es plantada entre el límite urbano vigente y el cauce completo del estero de Maihue, entre la calle 18 de Octubre y la prolongación de Carlos Acharán.
 - En el sector sur la nueva área urbana es plantada al sur del estero Zanjón, completando la trama urbana hacia el sur.

- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
 - Se reduce esta zona con respecto a las alternativas anteriores, a favor de la localización de una zona residencial al poniente del sector de la estación.
 - Se persigue identificar en una misma zona el sector de la Estación de Paillaco y los terrenos localizados al poniente de la línea del ferrocarril. Esto con objeto de regularizar estos terrenos y compatibilizar los usos de suelo existentes.

En relación a la propuesta vial, ésta completa la trama urbana hacia las zonas de extensión urbana, junto con definir una mayor intensidad de la misma hacia el poniente de la línea del ferrocarril. La prolongación del área urbana hacia el borde de las caletas de las rutas 5 y 206 (proyectadas en este último de caso), factibilidad la posibilidad del PRC de hacer declaraciones de utilidad pública en vías que se conecten a estas rutas, o por lo menos, a las caletas. Esto se debe al hecho de que este tipo de planes no poseen tuición en el área rural, lo que evita en el actual estado del límite urbano, plantear vías que se conecten con las caletas de las rutas.



| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha |
|---|--|--|
|---|--|--|





Evaluación de opciones de desarrollo Paillaco

| FCD | OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | OD 2: Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur | | OD 3: Escenario Máximo: incorporación del borde de las rutas y lagunas. | | |
|---|--|--|--|--|---|--|---|
| | Riesgos | Oportunidades | Riesgos | Oportunidades | Riesgos | Oportunidades | |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | Si bien plantea integrar áreas verdes en el área urbana contigua a los pozos de extracción, no indica la integración de áreas verdes para el resto del territorio urbano, como tampoco un sistema de áreas verdes. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ plantea la creación de franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción | Si bien plantea integrar áreas verdes no se plantea como un sistema de áreas verdes. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ plantea la creación de franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción ○ mantiene como parte del área urbana la laguna (ex pozo de extracción de áridos), localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de consolidarla como un parque urbano. ○ plantea franjas de áreas verdes asociadas a corredores viales propuestos, en los extremos de las zonas de extensión urbana norte y sur. El objetivo es delimitar el área de extensión de la ciudad, actuando como una franja de transición con el área rural. | No se observan | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocimiento y puesta en valor de las áreas verdes existentes. – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> ○ plantea el reconocimiento de las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. ○ incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. ○ define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. ○ conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– <u>Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. – <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. – <u>Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)</u> ○ Se busca establecer una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). – <u>Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)</u> ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– <u>Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. – <u>Zona preferentemente residencial (Expansión Urbana)</u> ○ Se plantean usos principalmente residenciales, junto con equipamientos complementarios, que permitan servir a las nuevas áreas urbanas. A la vez se persigue excluir el desarrollo de actividades productivas. – <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> ○ Se extiende la zona hacia el sur del límite urbano vigente, en el sector de extensión urbana sur. ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. ○ Esta zona es delimitada por la definición de una nueva vía, conformado una franja de norte a sur, paralela a la ruta. – <u>Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)</u> ○ Se amplía esta zona hacia el poniente respecto aprovechando la disminución de la franja destinada al desarrollo de actividades productivas. ○ Se persigue identificar en una misma zona el sector de la Estación de Paillaco y los terrenos localizados al poniente de la línea del ferrocarril. Esto con objeto de regularizar estos terrenos y compatibilizar los usos de suelo existentes, que van desde usos residenciales hasta productivos. ○ Se busca establecer una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). – <u>Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)</u> ○ Esta zona se amplía hacia el sur, ocupando el frente hacia la ruta 206 asociada a la zona extensión urbana propuesta. ○ En el área al norte del acceso a la ruta 206 se reduce la franja de esta zona mixta (respecto a lo planteado en la Alternativa 1), con el fin de favorecer el desarrollo mixto al interior (equipamiento y residencial), hacia el sector de la Estación. ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <p>– <u>Zona Mixta Residencial y de Equipamiento (Área Urbanizada)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se busca restringir las actividades productivas en el sector, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. – <u>Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)</u> ○ Se plantean usos principalmente residenciales, junto con equipamientos complementarios, que permitan servir a las nuevas áreas urbanas. A la vez se persigue excluir el desarrollo de actividades productivas. – <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> ○ Se extiende la zona hacia el borde de la Ruta 5, hasta su caletería, eliminado el área rural existente en la actualidad por la aplicación del PRC vigente. ○ Se persigue readecuar la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, con el fin de mejorar su imagen urbana y completar la estructura vial de la ciudad. ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. – <u>Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)</u> ○ Se busca el desarrollo de actividades que se vean favorecidas por la presencia de la ruta, como actividades productivas inofensivas y equipamientos, junto con posibilitar la localización de usos residenciales. Esto último de flexibilizar las normas actuales en el sector, que han impedido el desarrollo de este tipo de actividad y la ocupación de los predios eriazos existentes. – <u>Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)</u> ○ Esta zona se amplía hacia el borde de la Ruta 206, considerando la habilitación de una vía caletería, en el costado del límite urbano propuesto. ○ Se reduce el ancho de la zona a lo largo de la ruta 206, propiciando el aumento del tamaño de las zonas residenciales localizadas al interior del sector poniente del área urbana. ○ Se persigue definir una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia). ○ De esta forma se busca descomprimir al resto de la ciudad de este tipo de actividades, pero orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | <p>– <u>Zona Mixta Centro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. |



Lo expresado anteriormente, se traduce a nivel de superficies propuestas para cada alternativa en Paillaco en lo siguiente:

| 1. PAILLACO | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Sup. Áreas Verdes propuestas(ha) | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por PRC (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|---------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|--|---|--|
| Alternativa 1 | 371,0 | 369,9 | 8,1 | 2,2 | 5,9 | 368,5 | 36,9 | 93,1 | 56,2 | -60,4 |
| Alternativa 2 | 457,0 | | 23,6 | | 21,4 | 971,9 | 37,0 | | 56,1 | -60,2 |
| Alternativa 3 | 526,0 | | 42,9 | | 40,7 | 1848,0 | 31,1 | | 62,1 | -66,6 |

1.2.3. Definición y Evaluación de las alternativas: Localidad de Reumén

A. Opción de desarrollo 1: Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.

En esa primera alternativa se persigue establecer una propuesta de zonificación y estructuración vial al interior del área urbana vigente en Reumén, que corresponde aproximadamente a 75 Ha.

- **Objetivo:**
 - Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual,
 - Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación.
 - Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collileufu.
- **Principales acciones**
 - Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad.
 - Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento del poblado, con un predominio de usos mixtos residenciales y de equipamientos.
 - Definición de un parque urbano en el borde oriente de la localidad.
 - Propiciar la consolidación urbana del sector de la Estación, como una zona de usos mixtos vinculados al centro del poblado.



Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.



- | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Corredores Principales | Limite Urbano |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Equipamientos Relevantes | Principales Calles existentes |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | Principales Áreas Verdes / Estadio | Calles propuestas |
| | Parques Urbanos | Cruce FFCC existente |

Fuente: Elaboración propia.



Evaluación de opción de desarrollo 1 Reumén

OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente

| FCD | | Riesgos | Oportunidades |
|--|--------------------------------------|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Espacio Verdes y Áreas Públicas | Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propiciar la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Definir el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collielufu. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Reumén en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
 - o Propiciar en el interior de las áreas consolidadas de la localidad de Reumén el desarrollo de usos residenciales y de equipamiento, reconociendo las características actuales del poblado.
 - o Reconocer la trama de calles existentes, como parte de la estructura del poblado.
 - o Establecer normas que mantengan la imagen urbana de la localidad, de preferencia la altura de edificación controlada.
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
 - o Factibilidad desde el punto de vista normativo la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto al norte como al sur de la localidad.
 - o Integrarlo al territorio consolidado de la localidad, a través de la prolongación de la trama urbana (especialmente corredores norte-sur).
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
 - o Orientar la localización de actividades en los terrenos localizados en el sector de la Estación de Reumén, favoreciendo su consolidación como zona mixta de equipamientos y residencial.
 - o Del mismo modo favorecer la consolidación urbana del sector poniente de la línea del ferrocarril: conformación del Barrio Estación.
- Corredores Principales
 - o Potenciar la consolidación de los principales corredores viales de la localidad vinculados con los accesos del mismo, con el fin de facilitar la localización de usos de equipamientos y servicios,



- Junto a lo anterior, favorecer la consolidación de un centro urbano asociado a la Plaza, junto con su vinculación con el sector de la Estación.
- Equipamientos Relevantes
 - Reconocer los equipamientos relevantes de la localidad, como parte de los usos de suelo de las zonas que se establezcan en su interior, junto con integración a la propuesta de espacios públicos de la localidad.

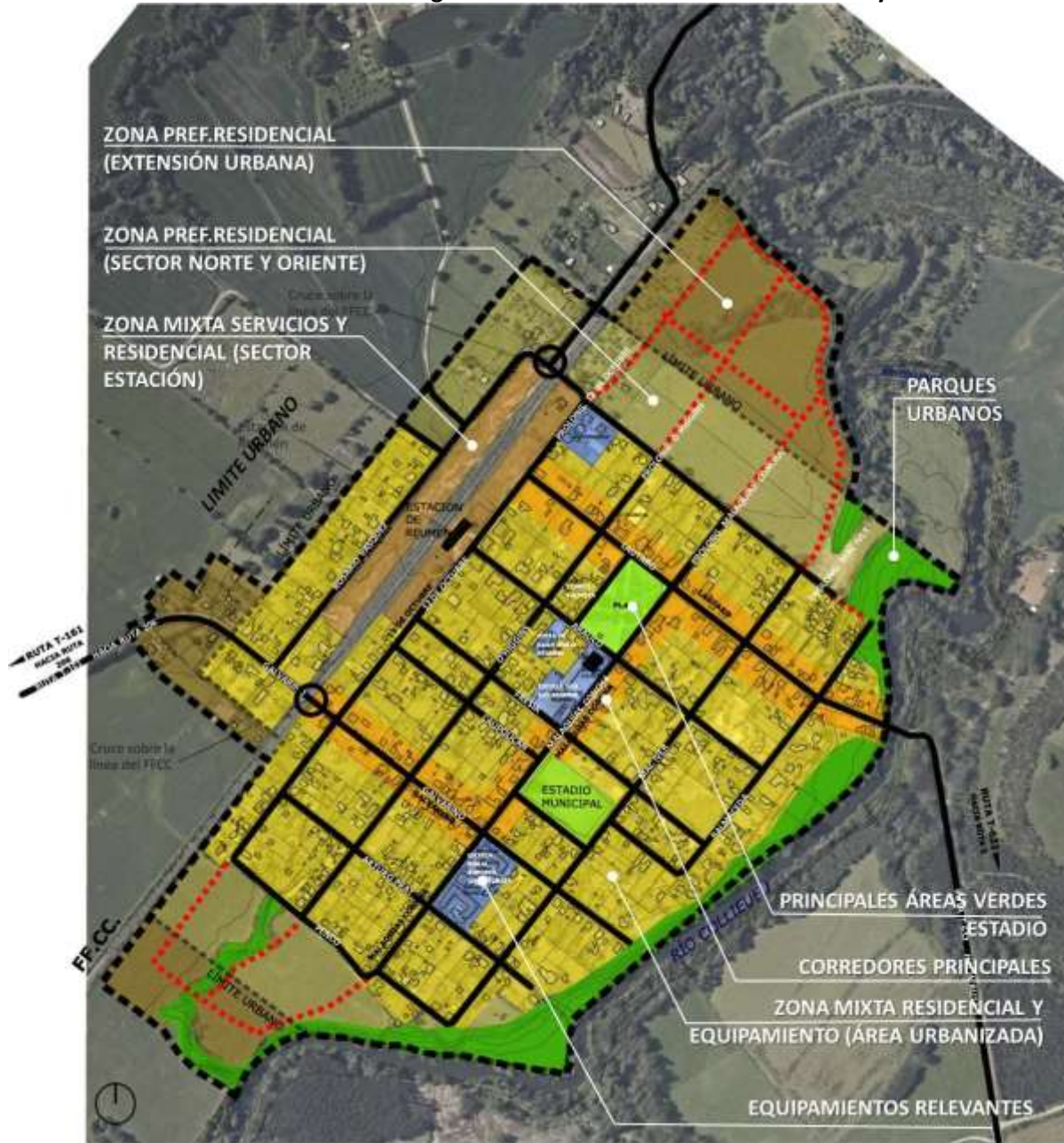
B. Opción de desarrollo 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur

En esta segunda alternativa se plantea la definición de zonas de expansión urbana en los extremos norte y sur de la localidad, con el fin de aportar de nuevo suelo asequible para el desarrollo de vivienda social, además de usos de equipamientos de mayor tamaño que no sea posible de localizar en el interior de Reumén. De este modo, se define un área urbana de aproximadamente 84,5 Ha, que equivale a un incremento de 12,6% respecto a límite vigente.

- **Objetivo:**
 - Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual.
 - Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).
 - Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación.
 - Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collielufu.
- **Principales acciones**
 - Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad.
 - Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento del poblado, con un predominio de usos mixtos entre residenciales y de equipamientos.
 - Definición de un parque urbano en el borde oriente de la localidad.
 - Propiciar la consolidación urbana del sector de la Estación, como una zona de usos mixtos vinculados al centro del poblado.
 - Creación de nuevos barrios residenciales en los extremos de la localidad, vinculados mediante la prolongación de la trama urbana existente.



Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur



- | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Corredores Principales | Limite Urbano |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Equipamientos Relevantes | Principales Calles existentes |
| Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) | Principales Áreas Verdes / Estadio | Calles propuestas |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | Parques Urbanos | Cruce FFCC existente |

Fuente: Elaboración propia.



Evaluación de opción de desarrollo 2 Reumén

| OD 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur | | |
|---|--------------------------------------|---|
| FCD | Riesgos | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collileufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de expansión urbana. |
| | Carácter intensidad act. productivas | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | No existen |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Reumén en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
 - o Propiciar en el interior de las áreas consolidadas de la localidad de Reumén el desarrollo de usos residenciales y de equipamiento, reconociendo las características actuales del poblado.
 - o Reconocer la trama de calles existentes, como parte de la estructura del poblado.
 - o Establecer normas que mantengan la imagen urbana de la localidad, de preferencia la altura de edificación controlada.
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
 - o Factibilidad desde el punto de vista normativo la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto al norte como al sur de la localidad.
 - o Integrarlo al territorio consolidado de la localidad, a través de la prolongación de la trama urbana (especialmente corredores norte-sur).
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
 - o Orientar la localización de actividades en los terrenos localizados en el sector de la Estación de Reumén, favoreciendo su consolidación como zona mixta de equipamientos y residencial.
 - o Del mismo modo favorecer la consolidación urbana del sector poniente de la línea del ferrocarril: conformación del Barrio Estación.
- Corredores Principales
 - o Potenciar la consolidación de los principales corredores viales de la localidad vinculados con los accesos del mismo, con el fin de facilitar la localización de usos de equipamientos y



- servicios,
- Junto a lo anterior, favorecer la consolidación de un centro urbano asociado a la Plaza, junto con su vinculación con el sector de la Estación.
- Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)
 - Se establece en esta alternativa la creación de dos zonas de extensión urbana en los extremos norte y sur de Reumén, las que se suman a las áreas no desarrolladas (desde el punto de vista urbano), presentes en la actualidad en estos sectores.
 - Esta tipo de zona es planteada para acoger el potencial crecimiento residencial de la localidad, aumentando la disponibilidad de suelo urbano. Es por lo anterior, que se plantea como una zona preferentemente residencial, complementada con usos de equipamientos.
- Equipamientos Relevantes
 - Reconocer los equipamientos relevantes de la localidad, como parte de los usos de suelo de las zonas que se establezcan en su interior, junto con integración a la propuesta de espacios públicos de la localidad.

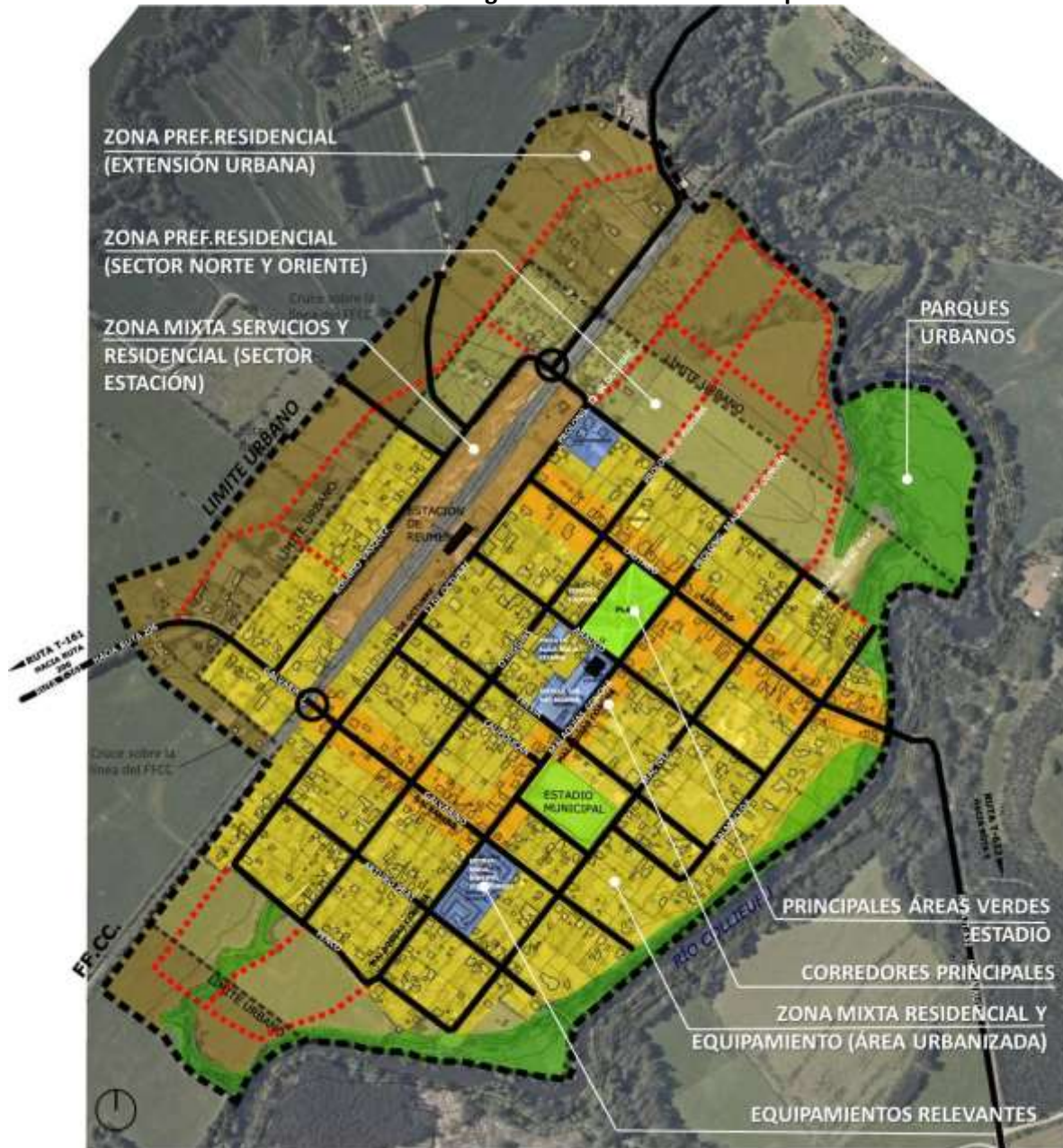
C. Opción de Desarrollo 3: Escenario máximo: regulación del crecimiento al poniente

La tercera y última alternativa sobre la localidad de Reumén, comparte los objetivos expuestos en las alternativas anteriores, pero incorpora una mayor área urbana hacia el sector poniente del poblado. A su vez, plantea la generación de un parque urbano de mayor superficie en el extremo nororiente del área urbana. En total, se propone un área urbana de aproximadamente 109,1 ha, lo que implica un incremento de un 45,4 % respecto al límite urbano vigente.

- **Objetivo:**
 - Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual.
 - Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte, sur y oriente del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).
 - Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación.
 - Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collielufu.
- **Principales acciones**
 - Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad.
 - Establecer la ampliación del límite urbano hacia el norte, sur y oriente de la localidad.
 - Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento del poblado, con un predominio de usos mixtos residenciales y de equipamientos.
 - Definición de un parque urbano en el borde oriente de la localidad.
 - Propiciar la consolidación urbana del sector de la Estación, como una zona de usos mixtos vinculados al centro del poblado.
 - Creación de nuevos barrios residenciales en los extremos de la localidad, vinculados mediante la prolongación de la trama urbana existente.



Escenario máximo: regulación del crecimiento al poniente



- | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Corredores Principales | Limite Urbano |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Equipamientos Relevantes | Principales Calles existentes |
| Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) | Principales Áreas Verdes / Estadio | Calles propuestas |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | Parques Urbanos | Cruce FFCC existente |

Fuente: Elaboración propia.



Evaluación de opción de desarrollo 3 Reumén

OD 3: Escenario máximo: regulación del crecimiento al poniente

| FCD | | Riesgos | Oportunidades |
|--|--------------------------------------|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | No se observan | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collielufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. o Se plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collielufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Reumén en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
 - Propiciar en el interior de las áreas consolidadas de la localidad de Reumén el desarrollo de usos residenciales y de equipamiento, reconociendo las características actuales del poblado.
 - Reconocer la trama de calles existentes, como parte de la estructura del poblado.
 - Establecer normas que mantengan la imagen urbana de la localidad, de preferencia la altura de edificación controlada.
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
 - Factibilidad desde el punto de vista normativo la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto al norte como al sur de la localidad.
 - Integrarlo al territorio consolidado de la localidad, a través de la prolongación de la trama urbana (especialmente corredores norte-sur).
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
 - Orientar la localización de actividades en los terrenos localizados en el sector de la Estación de Reumén, favoreciendo su consolidación como zona mixta de equipamientos y residencial.
 - Del mismo modo favorecer la consolidación urbana del sector poniente de la línea del ferrocarril: conformación del Barrio Estación.



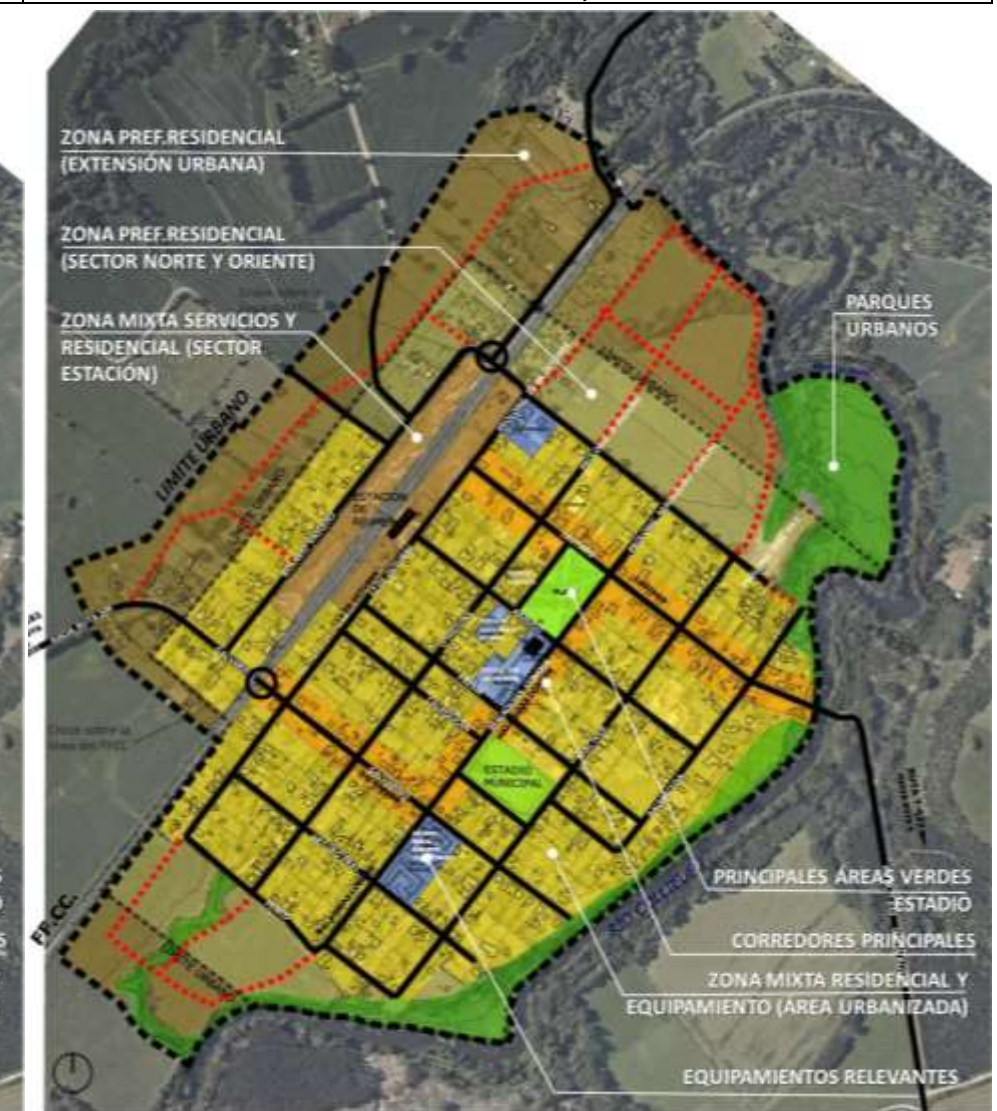
- Corredores Principales
 - Potenciar la consolidación de los principales corredores viales de la localidad vinculados con los accesos del mismo, con el fin de facilitar la localización de usos de equipamientos y servicios,
 - Junto a lo anterior, favorecer la consolidación de un centro urbano asociado a la Plaza, junto con su vinculación con el sector de la Estación.

- Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)
 - o En esta alternativa se suman a las áreas de extensión urbana planteadas en la alternativa anterior, el sector poniente de la localidad de Reumén, en relación a la línea del ferrocarril.
 - o Se persigue dotar de una mayor superficie urbana en este sector, con el fin de consolidar el Barrio Estación, con su vez, prologarlo hacia el norte.
 - o De esta forma se prolonga la trama urbana de calles, generando una vía paralela a Rosario Vásquez (que delimita los terrenos de la Estación).
 - o En el resto de los objetivos de esta zona se mantiene lo expuesto en la Alternativas 1 y 2.

- Equipamientos Relevantes
 - Reconocer los equipamientos relevantes de la localidad, como parte de los usos de suelo de las zonas que se establezcan en su interior, junto con integración a la propuesta de espacios públicos de la localidad.



| | | |
|--|---|---|
| ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 | ALTERNATIVA 2 |
| Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha | Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha | Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente Área Urbana: 109,1 Ha |



- | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Corredores Principales | Limite Urbano |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Equipamientos Relevantes | Principales Calles existentes |
| Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) | Principales Áreas Verdes / Estadio | Calles propuestas |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | Parques Urbanos | Cruce FFCC existente |



Evaluación de opciones de desarrollo Caso Reumén

| FCD | | OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | OD 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur | | OD 3: Escenario máximo: regulación del crecimiento al poniente | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| | | Riesgo | Oportunidad | Riesgo | Oportunidades | Riesgo | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> o Reconocer la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propiciar la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Definir el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collieleufu. | Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collieleufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collieleufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. o Se plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collieleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No existen |



Lo expresado anteriormente, se traduce a nivel de superficies propuestas para cada alternativa en Reumén en lo siguiente:

| 2. REUMÉN | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por PRC (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|---------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|--|---|--|
| Alternativa 1 | 75,0 | 76,1 | 6,7 | 0,8 | 5,9 | 735,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 2 | 84,5 | | 8,2 | | 7,4 | 930,2 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 3 | 109,0 | | 11,9 | | 11,1 | 1383,2 | 0,0 | | 0,0 | |

1.2.4. Definición de las alternativas: Localidad de Pichirropulli

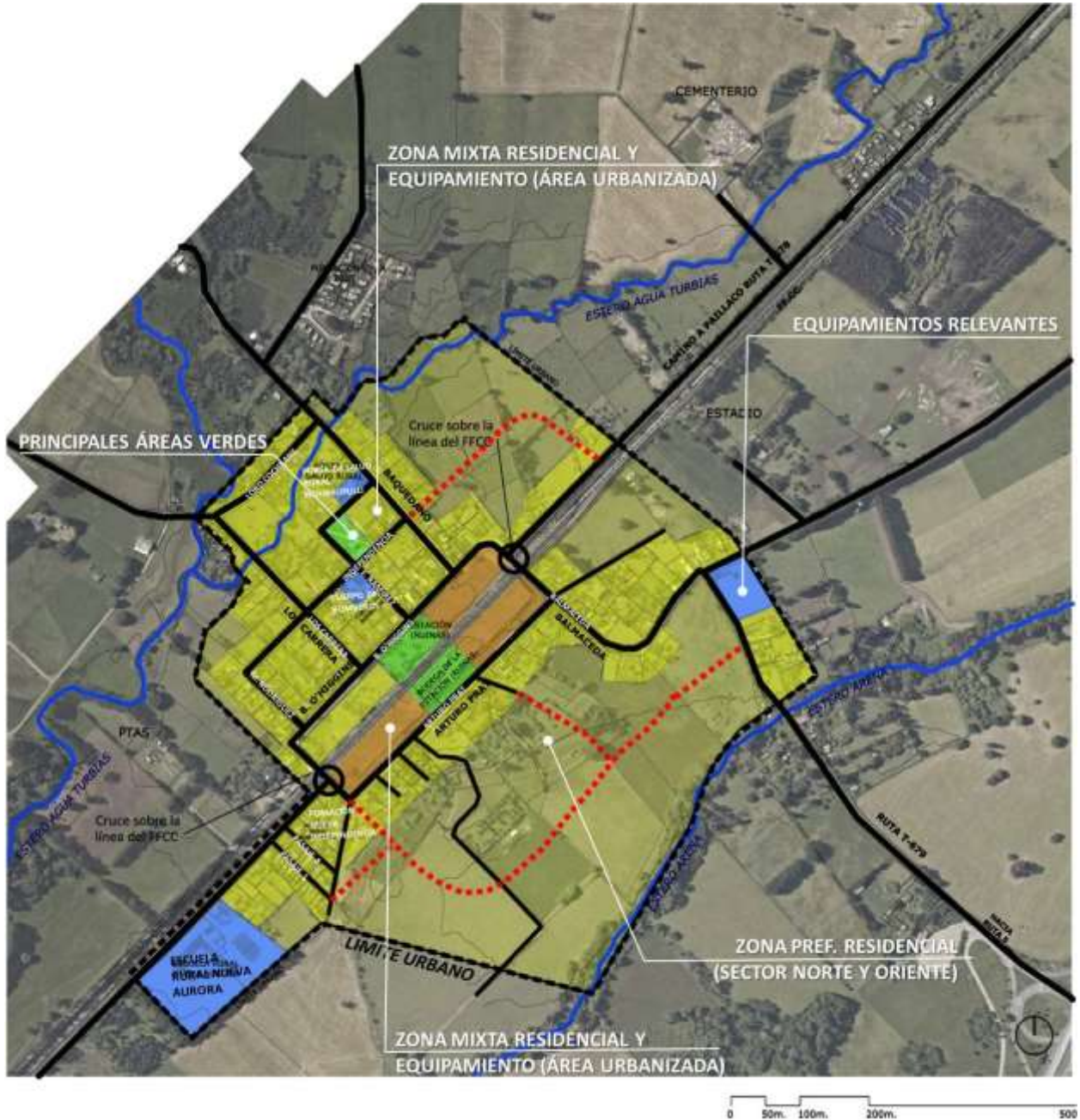
A. Opción de desarrollo 1: Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.


En esta primera alternativa se plantea la planificación de la localidad de Pichirropulli sin la alteración del límite urbano establecido en 1961. Por tanto, se trata de la consolidación del área urbana respecto a la estructura y actividades presentes en su interior. De esta manera, se mantiene un área urbana de 56,9 Ha.

- **Objetivo:**
 - Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior.
 - Establecer una estructura de vías que establezca una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas en su interior.
- **Principales acciones**
 - Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad.
 - Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento del poblado, con un predominio de usos mixtos residenciales y de equipamientos.
 - Potenciar la consolidación de los terrenos asociados a la ex Estación de Pichirropulli, con el fin de generar un espacio público para el poblado.
 - Integrar y consolidar los sectores localizados al oriente de la línea del ferrocarril, generando una trama de vías que permita vincular los terrenos urbanos disponibles en su interior (hacia el estero Arena).
 - El mismo objetivo se persigue en los sectores localizados al norte del área urbana.



Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.



- | | | | | | |
|---|---|---|--------------------------|---|-------------------------------|
|  | Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) |  | Equipamientos Relevantes |  | Limite Urbano |
|  | Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) |  | Principales Áreas Verdes |  | Principales Calles existentes |
|  | Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | | |  | Calles propuestas |
| | | | |  | Cruce FFCC existente |

Fuente: Elaboración propia.



Evaluación de opción de desarrollo 1 Pichirropulli

| OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | | |
|--|--|--|--|
| FCD | | Riesgos | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | No plantea un incremento en las áreas verdes más allá del reconocimiento de las existentes | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana. |
| | de Carácter intensivo de actividades productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Pichirropulli en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
 - o Se persigue con esta zona el reconocimiento de las áreas con mayor grado de consolidación urbana, especialmente los localizados al poniente y oriente de los terrenos del ferrocarril.
 - o Se persigue consolidar el sector central de la localidad, emplazado al poniente de la línea del ferrocarril. Además de incorporar el frente de las calles Arturo Prat, Balmaceda, Manuel Bulnes (acceso desde Ruta 5) y el camino hacia el sur (contiguo a la línea del ferrocarril)
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
 - o Se plantea la ocupación de los terrenos urbanos no desarrollados en la actualidad, orientados al desarrollo de usos preferentemente residenciales.
 - o Estos terrenos se localizan al norte y oriente de la localidad, presentando la mayor superficie hacia este último sector.
 - o Como complemento, se establece una propuesta de estructura vial para integrar estos sectores al resto de la localidad.
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
 - o Orientar la localización de actividades en los terrenos emplazado en el sector de la ex Estación de Pichirropulli, favoreciendo su consolidación como zona mixta de equipamientos y residencial, pero orientado una parte de los mismos para el desarrollo de espacios públicos y la recuperación funcional de la estación.
- Equipamientos Relevantes
 - o Reconocer los equipamientos relevantes de la localidad, como parte de los usos de suelo de las zonas que se establezcan en su interior, junto con integración a la propuesta de espacios públicos de la localidad.



B. Opción de desarrollo 2: Escenario máximo: integración del territorio consolidado

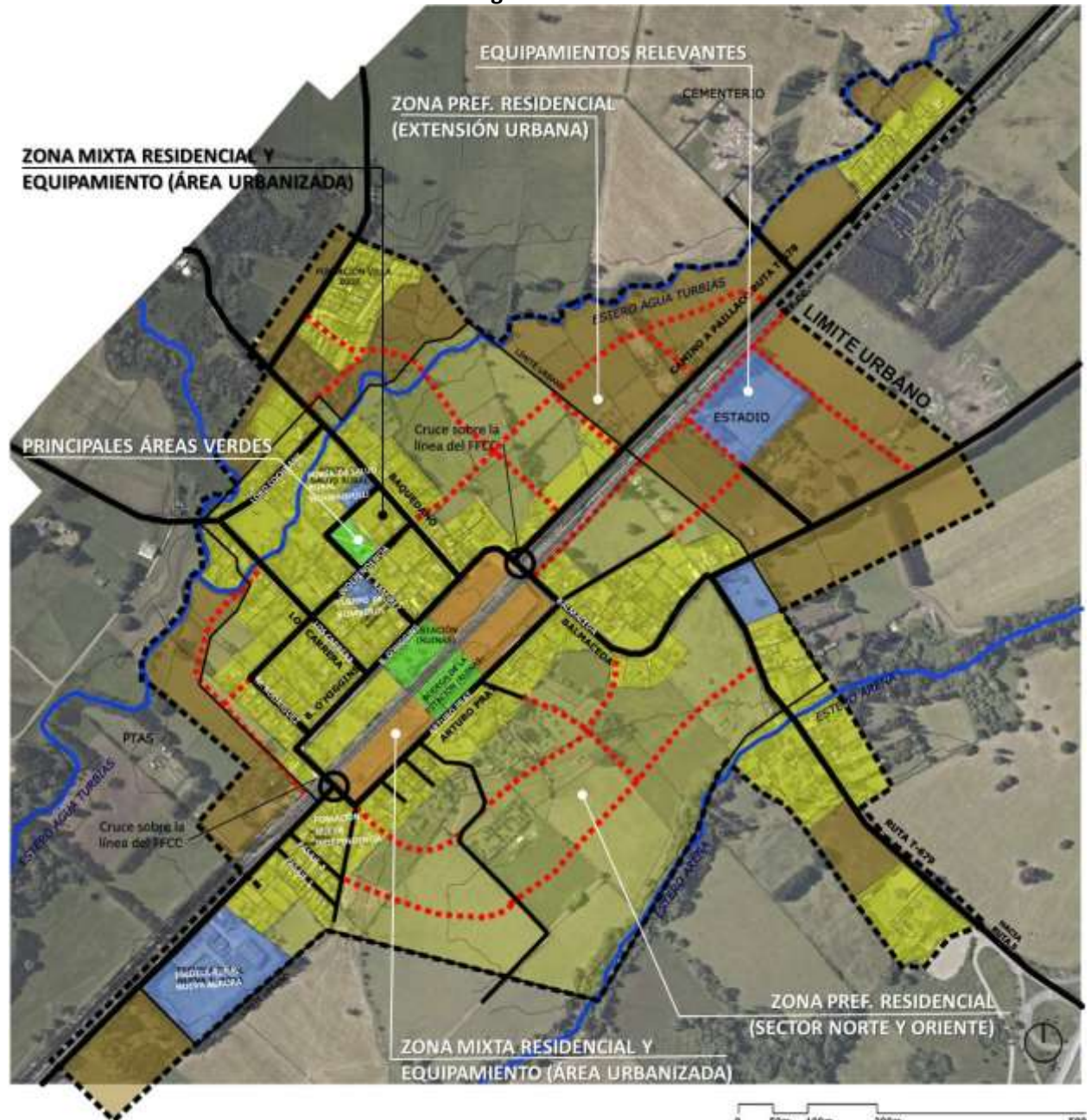
La segunda alternativa integra a través de la ampliación del área urbana, todos los sectores consolidados presentes en el área de la localidad de Pichirropulli. De este modo se plantea un área urbana de aproximadamente 94,8 Ha de superficie, que implica un incremento de 66,6% respecto a límite vigente.

- **Objetivo:**
 - Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior.
 - Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.
 - Establecer una estructura de vías que establezca una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas, como a su vez, las zonas de extensión que se incorporen al nuevo plan.

- **Principales acciones**
 - Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad.
 - Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento del poblado, con un predominio de usos mixtos entre residenciales y de equipamientos.
 - Definición de zonas de extensión urbana que integren los sectores urbanizados localizados fuera del límite urbano vigente, orientándolos al desarrollo de usos mixtos, entre residencial y equipamientos, principalmente.
 - Potenciar la consolidación de los terrenos asociados a la ex Estación de Pichirropulli, con el fin de generar un espacio público relevante para la localidad.
 - Integrar y consolidar los sectores localizados al oriente de la línea del ferrocarril, generando una trama de vías que permita vincular los terrenos urbanos disponibles en su interior (hacia el estero Arena).
 - Reconocer e integrar terrenos de propiedad municipal presentes en el territorio en estudio (Estadio Municipal y predios localizados al sur de la Escuela Rural).
 - El mismo objetivo se persigue en los sectores localizados al norte del área urbana.



Escenario máximo: integración del territorio consolidado



- | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Equipamientos Relevantes | Limite Urbano |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Principales Áreas Verdes | Principales Calles existentes |
| Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) | | Calles propuestas |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | | Cruce FFCC existente |

Fuente: Elaboración propia.



Evaluación de opción de desarrollo 2 Pichirropulli

| OD 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur | | | |
|---|--------------------------------------|--|--|
| FCD | | Riesgos | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | No Se observan. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana, junto con promover su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. - <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Inmuebles de conservación | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |

En cuanto a la propuesta planteada por esta opción de desarrollo para la localidad de Pichirropulli en relación con el resto de las directrices planteadas por la misma, éstas vienen a ser las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
 - o A diferencia de la alternativa anterior, en ésta se incorporan como parte de esta zona todos los sectores urbanizados presentes en el área de estudio, que incluyen a los conjuntos de viviendas localizados en el área rural, como a su vez, las construcciones localizadas en el acceso desde la Ruta 5 (Manuel Bulnes).
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
 - o Se plantea la ocupación de los terrenos urbanos no desarrollados en la actualidad, orientados al desarrollo de usos preferentemente residenciales.
 - o Estos terrenos se localizan al norte y oriente de la localidad, presentando la mayor superficie hacia este último sector.
 - o Como complemento, se establece una propuesta de estructura vial para integrar estos sectores al resto de la localidad.
- Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)
 - o En esta alternativa se plantea la definición de una zona de extensión urbana que, por un lado, integra los sectores consolidados localizados fuera del área urbana, como su vez, establece una reserva de suelo para el crecimiento de la localidad.
 - o Se plantea esta zona hacia el norte del poblado, en ambos costados de la línea del ferrocarril, pero con un énfasis hacia el poniente.
 - o Junto a lo anterior, se incluye el camino de acceso desde la Ruta 5. Además de un terreno de propiedad municipal emplazado al sur del la Escuela Rural Nueva Aurora.
 - o En el caso del costado norponiente de la localidad, se establece esta zona con el fin de regular el actual límite urbano.
 - o Esta tipo de zona es planteada para acoger el potencial crecimiento residencial de la localidad, aumentando la disponibilidad de suelo urbano. Es por lo anterior, que se plantea orientada a usos preferentemente residenciales, complementada con usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas.

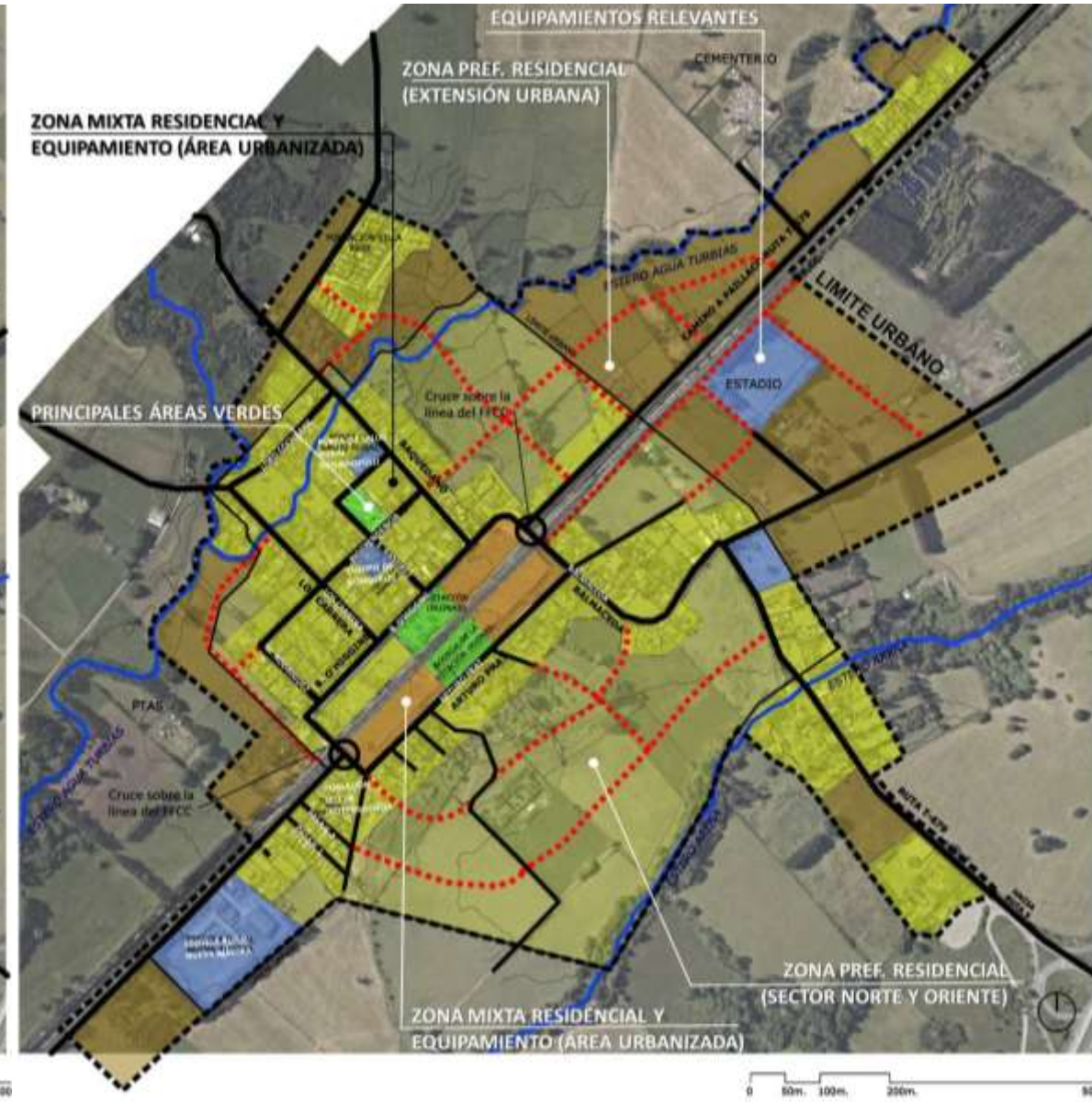
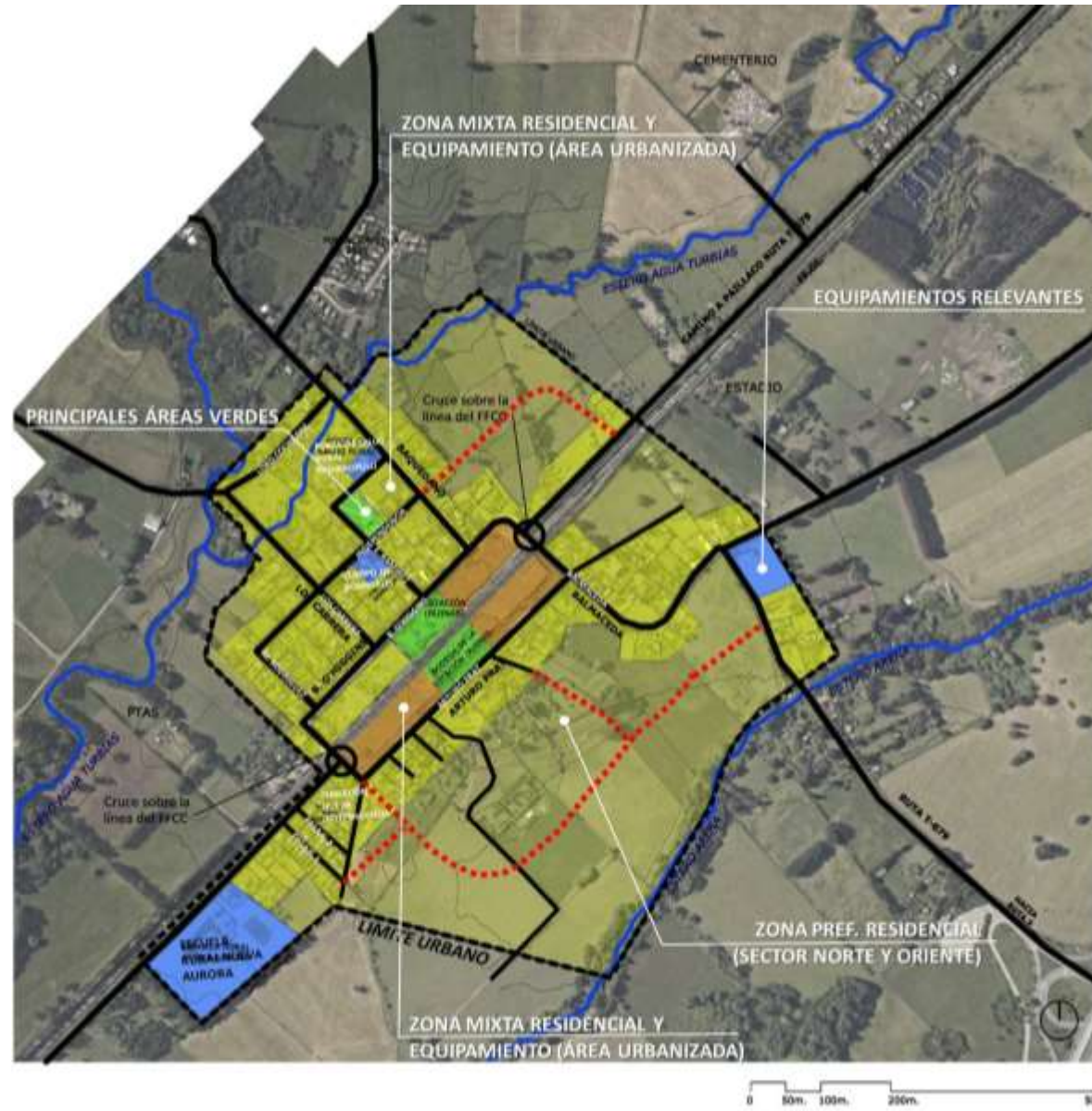


- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
 - o Orientar la localización de actividades en los terrenos emplazado en el sector de la ex Estación de Pichirropulli, favoreciendo su consolidación como zona mixta de equipamientos y residencial, pero orientado una parte de los mismos para el desarrollo de espacios públicos y la recuperación funcional de la estación.

- Equipamientos Relevantes
 - o Al igual que la alternativa anterior, se reconocen los equipamientos relevantes de la localidad, pero integrando los presentes fuera del área urbana vigente, como es el caso de Estadio Municipal.



| ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 |
|--|--|
| Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 56,9 Ha | Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 94,8 Ha |



- | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Equipamientos Relevantes | Limite Urbano |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Principales Áreas Verdes | Principales Calles existentes |
| Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) | Parques Urbanos | Calles propuestas |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | | Cruce FFCC existente |



Evaluación de opciones de desarrollo Pichirropulli

| FCD | OD 1: Escenario Mínimo: Regulación situación existente | | OD 2: Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y al sur | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | Riesgos | Oportunidades | Riesgos | Oportunidades |
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Áreas Verdes y Espacio Público | No plantea un incremento en las áreas verdes más allá del reconocimiento de las existentes | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana | No se observan | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Áreas Verdes (plazas y parques)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana, junto con promover su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| | Carácter intensidad act. productivas | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. – <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | <ul style="list-style-type: none"> – <u>Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)</u> <ul style="list-style-type: none"> o Restringir la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. – <u>Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)</u> <ul style="list-style-type: none"> Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | de inmuebles de conservación | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |

Lo expresado anteriormente, se traduce a nivel de superficies propuestas para cada alternativa en Pichirropulli en lo siguiente:

| 3. PICHIRROPULLI | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|---|---|--|
| Alternativa 1 | 56,9 | 57,9 | 2,6 | 0,4 | 3,0 | 561,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 2 | 94,8 | | 3,5 | | 3,1 | 784,2 | 0,0 | | 0,0 | |



Comparación de opciones de desarrollo

| | Paillaco | Reumén | Pichirropulli |
|----------------------------------|---|---|---|
| | FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | |
| Criterios de evaluación | Comportamiento | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> (1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos (2) Carácter e intensidad de las actividades productivas | | |
| <i>Tendencias de criterios</i> | (1) baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos, (2) actividades productivas en operación han sido relevadas por la comunidad como molestas. Minería no metálica de extracción de áridos de pozo donde hoy hay lagunas constituyen más bien un riesgo a un futuro asentamiento que una oportunidad. | (1) baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo (2) Las actividades productivas tienen un bajo impacto en la localidad | (1) baja dotación o carencia de áreas verdes y/o espacios públicos (2) No se reconoce este uso de suelo en la localidad |
| <i>Instrumentos relacionados</i> | Está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | Está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | Está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. |
| | OD1. Escenario Mínimo | | |
| <i>Riesgos</i> | (1) Si bien integra áreas verdes en el área urbana contigua a los pozos de extracción, no integra áreas verdes para el resto del territorio urbano, como tampoco un sistema de áreas verdes. | (1) Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible | (1) 2,6 ha área verde No plantea un incremento en las áreas verdes más allá del reconocimiento de las existentes |
| | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. |
| <i>Oportunidades</i> | (1) 8,1 ha de áreas verdes <ul style="list-style-type: none"> reconoce y pone en valor de las áreas verdes existentes. reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. crea franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción. | (1) 6,7 ha área verde <ul style="list-style-type: none"> Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collieleufu. | (1) 2,6 ha área verde Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana |
| | (2) 37 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. Readeúa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur, como actividades productivas inofensivas y equipamientos Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia), orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | (2) 0 ha <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| | OD2. Escenario Intermedio | | |
| <i>Riesgos</i> | (1) Integra áreas verdes sin embargo no operan como un sistema de áreas verdes. | (1) Si bien plantea integrar áreas verdes estas no conforman una unidad claramente reconocible. | (1) No se observan |
| | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) 0 ha El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. |
| <i>Oportunidades</i> | (1) 23,6 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> persigue mejorar su vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocer y poner en valor de las áreas verdes existentes. reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. crea franjas de áreas verdes en el área urbana contigua a las lagunas de los ex pozos de extracción mantiene como parte del área urbana la laguna (ex pozo de extracción de áridos), localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de consolidarla como un parque urbano. plantea franjas de áreas verdes asociadas a corredores viales propuestos, en los extremos de las zonas de extensión urbana norte y sur. El objetivo es delimitar el área de extensión de la ciudad, actuando como una franja de transición con el área rural. | (1) 8,2 ha de áreas verdes <ul style="list-style-type: none"> Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. Define el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collieleufu. No obstante, en esta alternativa esta franja se prolonga hacia el sur, ocupando la zona de extensión urbana. | (1) 3,5 ha de áreas verdes Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana y promueve su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| | (2) 37 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales Readeúa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuye la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia) orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Definir usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | (2) 0 ha <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. |
| | OD3. Escenario Máximo: | | |
| <i>Riesgos</i> | (1) No se observan | (1) No se observan | - |
| | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido en todos los casos dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | (2) El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso. | - |



| | Paillaco | Reumén | Pichirropulli |
|--|---|---|--|
| <i>Oportunidades</i> | <p>(1) 42,9 ha de área verde</p> <ul style="list-style-type: none"> o Mejorar la vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocer y poner en valor las áreas verdes existentes. o Reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. o incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. o define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. o conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta <p>(2) 31 ha de actividades productivas</p> <ul style="list-style-type: none"> o Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. o Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales o Readequa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. o Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). o Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia) orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | <p>(1) 11,5 ha área verde</p> <ul style="list-style-type: none"> o Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. o Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. o plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collielleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. <p>(2) 0 ha actividades productivas</p> <ul style="list-style-type: none"> o Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. o Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas. | - |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | |
| Criterios de evaluación | Comportamiento | | |
| | <i>- Identificación y resguardo de edificaciones de valor patrimonial (inmuebles)</i> | | |
| <i>Tendencias de criterios</i> | No existen inmuebles de conservación declarados por los instrumentos de planificación vigentes en circunstancias que la valoración de los edificios permitió la catalogación de varios de ellos dentro de esta categoría de conservación | No existen inmuebles de conservación declarados en circunstancias que la valoración de los edificios permitió la catalogación dentro de esta categoría de conservación | No existen inmuebles de conservación reconocibles en el asentamiento |
| <i>Instrumentos relacionados</i> | No está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | No está alineada con la Política Nacional de desarrollo Urbano. | - |
| OD1. Escenario Mínimo | | | |
| <i>Riesgos</i> | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| <i>Oportunidades</i> | persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector central, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | No existen | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| OD2. Escenario Intermedio | | | |
| <i>Riesgos</i> | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| <i>Oportunidades</i> | persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector central, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | No existen | No se observan dado que no se identificaron elementos a proteger dentro del asentamiento |
| OD3. Escenario Máximo | | | |
| <i>Riesgos</i> | Si bien en el enunciado se busca el reconocimiento de las construcciones de valor patrimonial, no se identifica en la planimetría que exista una disposición en relación a la intención planteada. | No establece definición alguna en las opciones de desarrollo que permitan la protección del patrimonio | - |
| <i>Oportunidades</i> | Persigue el reconocimiento de los las construcciones de valor patrimonial presentes en el sector central, con el fin de favorecer su protección a través del Plan. | No existen | - |

A partir del análisis de la tabla anterior, es posible identificar que los riesgos para cada alternativa son los siguientes en virtud de los factores críticos de decisión:



I.3 Selección y evaluación de la Opción escogida por localidad

En definitiva es posible observar de acuerdo a la matriz anterior, que los riesgos están abordados de mejor manera por la Alternativa 3 en el caso de Paillaco, la Opción 3 en el caso de Reumén y por la Opción 2 en el caso de Pichirropulli. Sin embargo para las localidades de Paillaco y Reumén el proceso de diseño vino a resolver la incorporación de los inmuebles de conservación en forma posterior al desarrollo de las alternativas. De esta manera las alternativas escogidas para las localidades vienen a ser las siguientes:

I.3.1 Caso Paillaco

En el caso de Paillaco, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un sistema conectado.

En relación con el uso de suelo de actividades productivas este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, además de ser aquella que menor superficie por este concepto incorpora (incluso comparándola con las disposiciones vigentes); por lo que se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos, **a excepción de aquel referido a la protección del patrimonio cultural, elemento que no fue oportunamente abordado por las opciones de desarrollo evaluadas.**

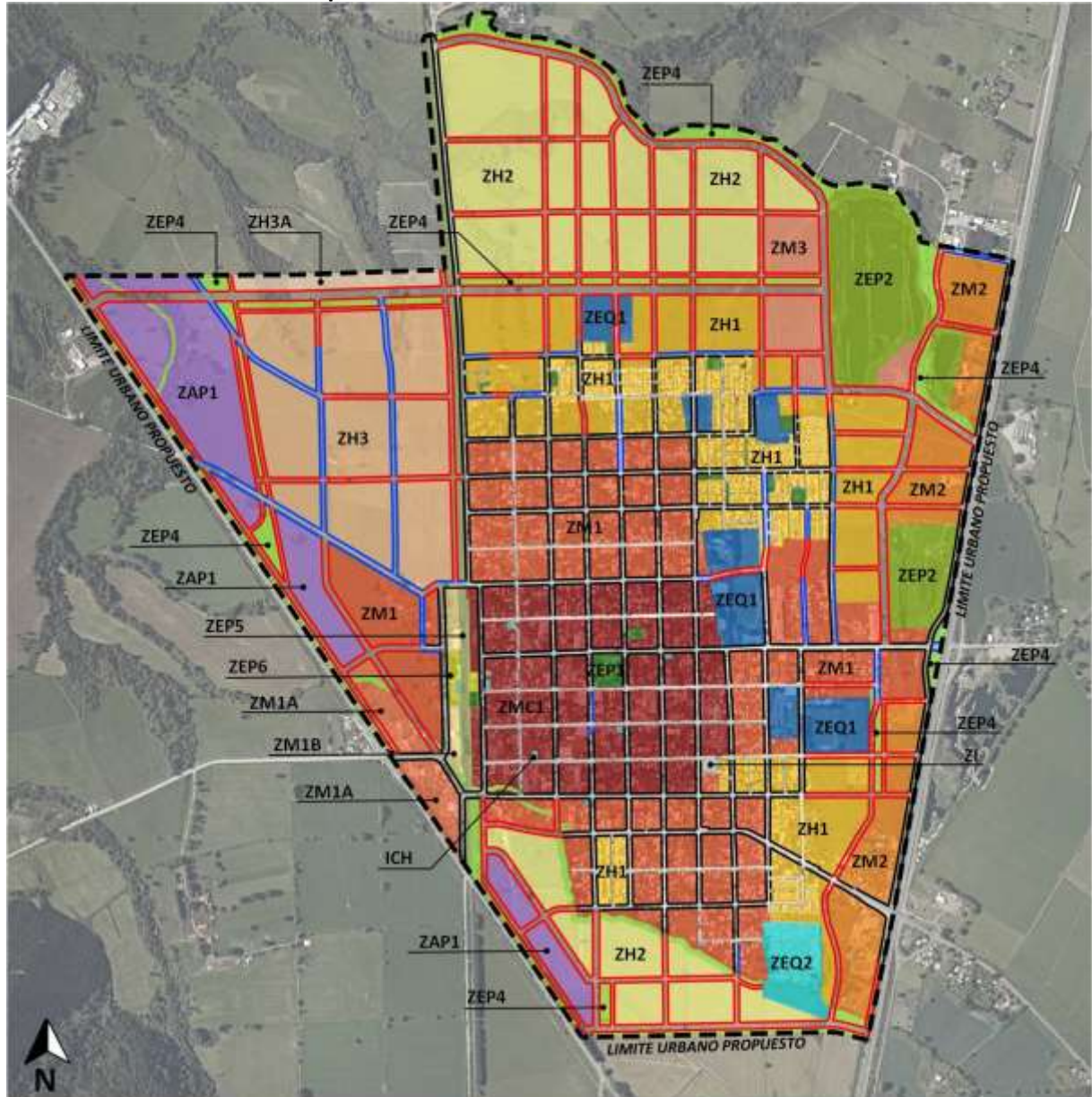
Atendido lo anterior, y a objeto de mejorar el perfil ambiental de la alternativa, se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica, por lo tanto resultando la evaluación final según sigue:

| Paillaco Opción de desarrollo escogida | | |
|--|--|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | |
| | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| 1) No se observan | (1) 42,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> Mejora la vinculación entre el sector de la Plaza de la República y el área de la Estación, además de reconocer y poner en valor las áreas verdes existentes. Reconoce las áreas verdes existentes en el área urbana, tanto en el centro como las asociadas a los conjuntos residenciales. incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco. define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. conforma un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta | |
| 2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 31 ha de actividades productivas inofensivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales Readequa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, localizada a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia) orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> No se observan | <ul style="list-style-type: none"> Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) |



En virtud de lo anterior, la alternativa escogida, a objeto de cumplir con el perfil ambiental requerido ha integrado esta variable según sigue:

Propuesta de Zonificación Localidad de Paillaco



| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>ZONAS MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZMC1 – Zona Mixta Centro 1 ZM1 – Zona Mixta 1 ZM1A – Subzona Mixta 1A ZM1B – Subzona Mixta 1B ZM2 – Zona Mixta 2 ZM3 – Zona Mixta 3 | <p>ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZH1 – Zonas Residencial 1 ZH2 – Zonas Residencial 2 ZH3 – Zonas Residencial 3 ZH3A – Zonas Residencial 3A | <p>ZONAS ESPECIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEP1 – Zona Especial 1 ZEP2 – Zona Especial 2 ZEP4 – Zona Especial 4 ZEP5 – Zona Especial 5 ZEP6 – Zona Especial 6 | <p>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEQ1 – Zona de Equipamiento 1 ZEQ2 – Zona de Equipamiento 2 |
| <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Existente Existente con Ensanche Apertura (Nuevas Vías) | <p>ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAP1 – Zona de Actividades Productivas 1 ZI – Zona de Infraestructura | <p>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ICH – Inmueble de Conservación Histórica | |

Fuente: Elaboración propia.



I.3.2 Caso Reumén

En el caso de Reumén, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un parque asociado a un atributo altamente valorado por la comunidad altamente reconocible. Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, por cuanto aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo siendo de esta manera compatible con las demás disposiciones. Por lo anterior, tanto se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos **a excepción de aquel a excepción de aquel referido a la protección del patrimonio cultural, elemento que no fue oportunamente abordado por las opciones de desarrollo evaluadas.**

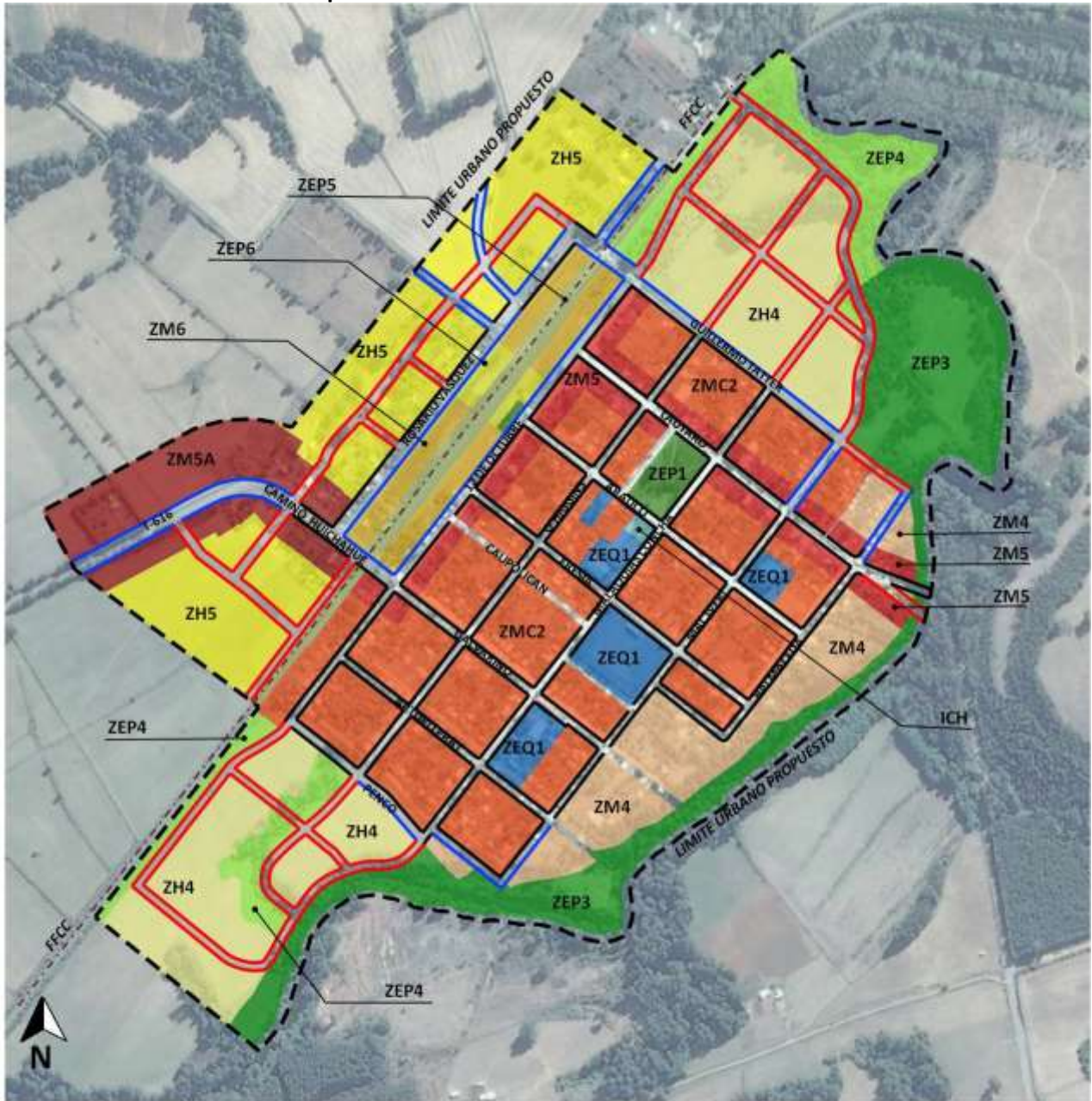
Atendido lo anterior, y a objeto de mejorar el perfil ambiental de la alternativa, se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica, por lo tanto resultando la evaluación final según sigue:

| Reumén Opción de desarrollo escogida | | |
|--|--|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | |
| | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | (1) No se observan | (1) 11,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> ○ Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. ○ Propicia la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos. ○ plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collieleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. |
| | (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> ○ Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. ○ Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | |
| | ○ No se observan | ○ Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) |

En virtud de lo anterior, la alternativa escogida, a objeto de cumplir con el perfil ambiental requerido ha integrado esta variable según sigue:



Propuesta de Zonificación Localidad de Reumén



- | | | |
|--|---|--|
| <p>ZONAS MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZMC2 – Zona Mixta Centro 2 ZM4 – Zona Mixta 4 ZM5 – Zona Mixta 5 ZM5A – Subzona Mixta 5A ZM6 – Zona Mixta 6 <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Existente Existente con Ensanche Apertura (Nuevas Vías) | <p>ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZH4 – Zonas Residencial 4 ZH5 – Zonas Residencial 5 <p>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEQ1 – Zona de Equipamiento 1 | <p>ZONAS ESPECIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEP1 – Zona Especial 1 ZEP3 – Zona Especial 3 ZEP4 – Zona Especial 4 ZEP5 – Zona Especial 5 ZEP6 – Zona Especial 6 <p>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ICH – Inmueble de Conservación Histórica |
|--|---|--|

Fuente: Elaboración propia.



I.3.3 Caso Pichirropulli

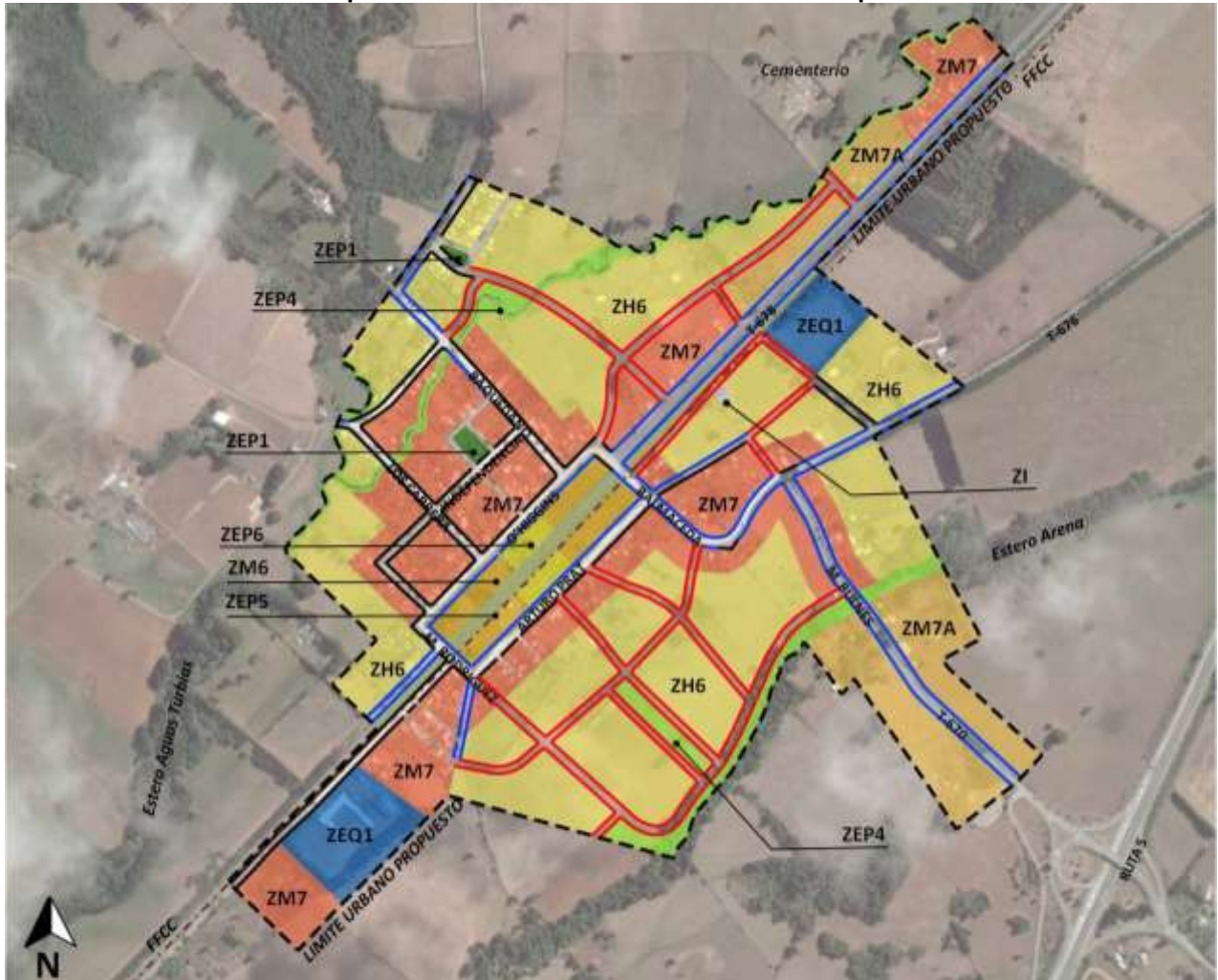
En el caso de Pichirropulli, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 2 según se demuestra a continuación resumidamente.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 2 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un parque asociado a un atributo altamente valorado por la comunidad. Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, por cuanto aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo se ha orientado solo a aquellos de carácter inofensivo por lo tanto se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos.

| Pichirropulli Opción de desarrollo escogida | | |
|--|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades |
| | (1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos | |
| | (2) Carácter e intensidad de las actividades productivas | |
| | (1) No se observan | (1) 3,5 ha de área verde ○ Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana y promueve su desarrollo en el sector de la ex Estación. |
| (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha de actividades productivas ○ Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. ○ Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas | |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades |
| | Incorporación de inmuebles de conservación histórica | |
| | ○ No se observan | ○ No se observan |



Propuesta de Zonificación Localidad de Pichirropulli



- | | | | |
|---|--|---|--|
| <p>ZONAS MIXTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZM6 – Zona Mixta 6 ZM7 – Zona Mixta 7 ZM7A – Subzona Mixta 7A | <p>ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZH6 – Zonas Residencial 6 | <p>ZONAS ESPECIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEP1 – Zona Especial 1 ZEP4 – Zona Especial 4 ZEP5 – Zona Especial 5 ZEP6 – Zona Especial 6 | <p>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEQ1 – Zona de Equipamiento 1 |
| <p>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Existente Existente con Ensanche Apertura (Nuevas Vías) | <p>ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> ZI – Zona de Infraestructura | | |

Fuente: Elaboración propia.



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

J.1 Identificación de actores convocados y aquellos que efectivamente participaron

Los órganos de la Administración del Estado convocados en el desarrollo y diseño del plan, corresponden a las siguientes Secretarías Regionales Ministeriales:

Listado de Órganos de Administración del Estado convocados

| Institución | Cargo | Nombre |
|--|---|---------------------------------|
| CONAF | Director Regional | Freddy Ortega Barril |
| Consejo de Monumentos Nacionales | Asesora Regional de Monumentos Nacionales | Sandra Ranz |
| Consejo de Monumentos Nacionales | profesional Comisión Asesora del Consejo de Monumentos Nacionales | Claudia Jiménez |
| Consejo Regional (CORE) | Presidente | Hugo Ortiz |
| Consejo Regional (CORE) | Secretario General | Iván Madariaga Sierra |
| CORFO | Director Regional | Ricardo Millan Gutierrez |
| Corporación Nacional Indígena | Director Regional | Cristian Cayul Huechante |
| Corporación Regional de Desarrollo Productivo | Ejecutivo de la Corporación | Bruno Burgos |
| Corporación Regional de Desarrollo Productivo | Gerente General | Gonzalo Espinoza Pérez |
| Dirección de Aeropuertos - MOP | Director Regional | Bernardo Guillermo Flores Silva |
| Dirección de Arquitectura - MOP | Director Regional | Christian Pichaud |
| Dirección de Obras Hidráulicas - MOP | Director Regional | Claudia Donner Valerio |
| Dirección de Planeamiento - MOP | Directora Regional | Daniel Bifani Ihl |
| Dirección de Planeamiento - MOP | profesional | Carlos Saavedra |
| Dirección de Vialidad | Asesor Ambiental | Pablo Pérez |
| Dirección de Vialidad | Director Regional | Juan Mancilla Carrillo |
| Dirección General de Aguas - MOP | Director Regional | Jose Guerrero Lopez |
| Gobernación Provincial | Comité Técnico Asesor | María Paz Salinas |
| Gobernación Provincial | Gobernador Provincial | Patricia Morano Büchner |
| Gobierno Regional | Encargada Unidad de Ordenamiento y Gestión Territorial | Natalia Campos Albornoz |
| Gobierno Regional | Encargado Ordenamiento Territorial | Leonardo Faúndez Martínez |
| Gobierno Regional | profesional | Mauricio Peña |
| Gobierno Regional | profesional | Valentina Mediavilla |
| Instituto Nacional de Estadísticas | Director Regional | Ana Delgado Puentes |
| ONEMI | Director Regional | Sr. Daniel Epprecht Valderrama |
| Secretaría Regional Ministerial de Agricultura | profesional | Héctor Mella |
| Secretaría Regional Ministerial de Agricultura | Secretario Regional Ministerial de Agricultura | Claudia Lopetegui Moncada |
| Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales | Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales | Claudio Lara Meneses |
| Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social | Secretario Regional Ministerial de Desarrollo Social | Leonel Vera Pavie |



| | | |
|---|--|-------------------------|
| Secretaría Regional Ministerial de Economía | Jeje de Gabinete | Jorge Pacheco |
| Secretaría Regional Ministerial de Economía | Secretario Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo | Ana Maria Bravo Castro |
| Secretaría Regional Ministerial de Educación | Secretario Regional Ministerial de Educación | Erna Guerra Huechante |
| Secretaría Regional Ministerial de Energía | Secretario Regional Ministerial de Energía Macro Zona Sur | Pablo Díaz Barraza |
| Secretaría Regional Ministerial de Energía | Secretario Regional Ministerial de Energía Macro Zona Aysen | Juan Antonio |
| Secretaría Regional Ministerial de Gobierno | Secretario Regional Ministerial de Gobierno | Marco Antonio Leal Ruiz |
| Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente | Encargada Evaluación Ambiental Estratégica | María Jesús Ovalle |
| Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente | Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente | Carla Peña Ríos |
| Secretaría Regional Ministerial de Minería | Secretario Regional Ministerial de Minería | Jaime Rozas Gonzalez |
| Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas | Jefa de la Unidad Ambiental y Gestión Territorial | Jimena Trujillo |

Fuente: Elaboración propia

Se desarrollaron tres instancias de convocatoria con los servicios públicos. La primera actividad se realizó el día martes 9 de junio de 2015, a las 10:00 horas, en la Sala de Reuniones de la SEREMI MINVU Los Ríos. En esta reunión participaron 11 personas, según el siguiente registro:



Registro de Participantes Primera Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

Listado de Asistencia

| | | | |
|---|--|------------------------------------|--|
| ACTIVIDAD: REUNIÓN N°1 CAE - EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA | | ETAPA: 3 ANTEPROYECTO | |
| FECHA: Martes 9 Junio 2015 | | LUGAR: SALA REUNIONES SEREMI MINVU | |
| HORA: 10:00 | | | |

| N° | NOMBRE | INSTITUCION / ORGANIZACION | CARGO | TELEFONO | EMAIL | FIRMA |
|----|--------------------------------|----------------------------------|---|------------|------------------------------|-------|
| 1 | Carlos Sanchez P. | DIRPLAN - MOP. | Profesional | 2531656 | Carlos.sanchez@corp.gob.cl | |
| 2 | Mabel Matias | Seremi | Empleada Evaluación Técnica | 632884041 | m.motias@mtt.gob.cl | |
| 3 | Bileno Burgos | CORPORACION REGIONAL DE PAILLACO | ESTRATEGICO | 7710433 | bburgos@corporec.paillaco.cl | |
| 4 | Ezequiel R. | SISS | Jefe Oficina Encargada Evaluación Ambiental Estratégica | 632-256350 | ezequiel@sis.cl | |
| 5 | M ^a Jesús Ovalle B. | Seremi PNA | Prof. Mop | 2361613 | movalle@mma.gob.cl | |
| 6 | Hector Dells | Seremi Agr. | Prof. Mop | 2225345 | hector.mello@minagri.gob.cl | |
| 7 | Johana Tuzillo P. | MOP - UGAR. | Jefe UGAR | 2331593 | jrodriguez@prop.ogp.cl | |
| 8 | Pablo Barrera W. | Seremi | Arquitecto | 2283527 | pbarrera@seremi.cl | |
| 9 | Claudia Jimenez | Comuna de Monumental Nacional | Arquitecta | 97995251 | cjimenez@comuna.cl | |
| 10 | M ^a Paz Salinas G. | Gobernación Provincial Valdivia | Coordinadora | 2283215 | mpsalinas@interna.gob.cl | |

Pag. 1 de 2

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

Listado de Asistencia

| | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| ACTIVIDAD: REUNIÓN N°1 CAE - EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA | | ETAPA: 3 ANTEPROYECTO | |
| FECHA: Martes 9 de Junio de 2015 | | LUGAR: SALA de REUNIONES SEREMI MINVU | |
| HORA: 10:00 | | | |

| N° | NOMBRE | INSTITUCION / ORGANIZACION | CARGO | TELEFONO | EMAIL | FIRMA |
|----|---------------------|----------------------------|-------------|----------|------------------|-------|
| 11 | Patricio Yáñez Sosa | SEREMI | Profesional | 2239319 | pyanez@seremi.cl | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Pag. 2 de 2

Fuente: Elaboración propia

Lista de asistentes Primera Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica reunión N° 1

| Institución | | Nombre | Cargo |
|-------------|--|-----------------------|--|
| 1 | DIRPLAN – MOP | Carlos sSaavedra | Profesional |
| 2 | SEREMITT | Nelson Martínez | Encargado Evaluación Técnica |
| 3 | Corporación Regional de Desarrollo Productivo | Bruno Burgos | Ejecutivo |
| 4 | SISS | Eric Loyola | Jefe Oficina |
| 5 | SEREMI MMA | María Jesús Ovalle | Encargada Evaluación Ambiental Estratégica |
| 6 | SEREMI Agricultura | Héctor Mella | Profesional de apoyo |
| 7 | MOP – UGAT | Jimena Trujillo | Jefe UGAT |
| 8 | SERVIU | Pablo Barrientos | Arquitecto |
| 9 | Comisión Asesora Consejo Monumentos Nacionales | Claudia Jimenez | Arquitecta |
| 10 | Gobernación Provincial Valdivia | María Paz Salinas | Coordinadora CTA |
| 11 | SERNATUR | Patricio Yañez Stange | Profesional |

Registro Fotográfico Primera Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica Reunión N°1





Fuente: Elaboración propia

La convocatoria a la reunión con Órganos de Administración del Estado para la segunda reunión en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica se realizó directamente por el equipo consultor.

Esta actividad se realizó el día martes 6 de octubre de 2015, a las 10:00 horas, en la Sala de Reuniones de la SEREMI MINVU Los Ríos. En esta reunión participaron 14 personas, según el siguiente registro:

| Lista de asistentes Segunda Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica | | | |
|---|--|--------------------|--|
| Institución | Nombre | Cargo | |
| 1 | DIRPLAN – MOP | Carlos Saavedra | Profesional |
| 2 | SEREMITT | Nelson Martínez | Jefe unidad Técnica |
| 3 | SEREMITT | Carlos Huichaqueo | Coordinador Regional P y D MTT |
| 4 | Corporación Regional de Desarrollo Productivo | Bruno Burgos | Ejecutivo de Proyectos |
| 5 | SEREMI MMA | María Jesús Ovalle | Encargada Evaluación Ambiental Estratégica |
| 6 | SEREMI Agricultura | Héctor Mella | Profesional de apoyo |
| 7 | MOP – UGAT | Sylvia Soto | Jefe UGAT |
| 8 | SERVIU | Jorge Hevia | Encargado Departamento Técnico |
| 9 | Comisión Asesora Consejo Monumentos Nacionales | Claudia Jimenez | Arquitecta |
| 10 | Dirección de Arquitectura MOP | Miryan Padilla | Inspectora fiscal |
| 11 | SEREMI MINVU | Patricio Contreras | Jefe DUI |
| 12 | SEREMI MINVU | Felipe Zúñiga | Arquitecto |
| 13 | SEREMI MINVU | Francisco Bretón | Analista Urbano |
| 14 | Municipalidad de Paillaco | Marcela Carrasco | Arquitecto DOM |



Registro Fotográfico Segunda Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica reunión N° 2



Fuente: Elaboración propia



Registro de Participantes Segunda Reunión con Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica

SEREMI MINVU Los Ríos I. Municipalidad de Paillaco POLIS Arquitectura Urbana

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

Listado de Asistencia

| | |
|---|--|
| ACTIVIDAD: SEGUNDA REUNIÓN EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA | ETAPA: 4 Anteproyecto |
| FECHA: martes 6 de octubre de 2015 | HORA: 10:00 LUGAR: sala reuniones SEREMI MINVU |

| Nº | NOMBRE | INSTITUCION / ORGANIZACION | CARGO | TELEFONO | EMAIL | FIRMA |
|----|-----------------------|----------------------------|------------------------|------------|----------------------------|---------|
| 1 | Flavia Jesús Ovalle | Seremi TNA | Encargada Regional EAE | 2361613 | novalle@mgg.gob.cl | [Firma] |
| 2 | Carlos Saavedra P. | Dirplan MOP | profesional | 2531656 | carlos.saavedra@mop.gov.cl | [Firma] |
| 3 | Sylvia Soto | UGAT MOP | jefa UGAT | ? | sylvia.soto@mop.gov.cl | [Firma] |
| 4 | Claudia Jimenez | CAMN Los Ríos | Arquitecta | 2232609 | cjimenez@monumentos.cl | [Firma] |
| 5 | Jorge Hernán Zamudio | SERVIU | Enc. Depto. Técnico | 632283531 | jhhernan@serviu.cl | [Firma] |
| 6 | Francisco Bretón A. | SEREMI MINVU | ANALISTA URBANO | 63-2237738 | FBRETON@MINVU.CL | [Firma] |
| 7 | Felipe Zurita de K. | SEREMI MINVU | ARQUITECTO | 63.2239726 | JZURITAD@MINVU | [Firma] |
| 8 | Carole Díaz Hernández | SEREMI MINVU | Solvente SIAE | 63.2239747 | CDIAZ@MINVU.CL | [Firma] |
| 9 | Patricia Contreras R. | SEREMI MINVU | Jefa D.U. Seremi Minvu | 632239725 | procontreras@minvu.cl | [Firma] |
| 10 | Marcela Carrasco M. | Dom Paillaco | Proyectista Arquitecto | 63 426546 | Dom@municipal.cl | [Firma] |

Pag. 1 de 2

SEREMI MINVU Los Ríos I. Municipalidad de Paillaco POLIS Arquitectura Urbana

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

Listado de Asistencia

| | |
|---|---|
| ACTIVIDAD: SEGUNDA REUNIÓN EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA | ETAPA: 4 Anteproyecto |
| FECHA: martes 6 de octubre de 2015 | HORA: 10:00 LUGAR: Sala de reuniones SEREMI MINVU |

| Nº | NOMBRE | INSTITUCION / ORGANIZACION | CARGO | TELEFONO | EMAIL | FIRMA |
|----|------------------|----------------------------|-----------------|------------|-------------------------------|---------|
| 11 | Nelson Montoya | Seremi/U. técnica | jefe U. técnica | 632284041 | nmontoya@minvu.cl | [Firma] |
| 12 | Carole Hernández | PyD MTT | Coord. Reg. | 63 2210760 | caroleh@mtt.gob.cl | [Firma] |
| 13 | Bruno Burgos V. | Coop. Producción | Ejed. Proyectos | 77607433 | bburgos@cooperacionlosrios.cl | [Firma] |
| 14 | Miyu Pascual L. | DA MOP | funcionaria | 63-2332788 | mmyers.pascual@mop.gov.cl | [Firma] |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Pag. 2 de 2

Fuente: Elaboración propia



J.2 La forma en que se desarrolló dicha evaluación y consulta

La convocatoria a la reunión con Órganos de Administración del Estado se realizó mediante una carta invitación remitida por correo electrónico y confirmaciones telefónicas.

Carta Invitación a Órganos de Administración del Estado para la Primera Reunión de Evaluación Ambiental Estratégica



PRIMERA REUNIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
ESTUDIO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

Paillaco, mayo de 2014

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos y la I. Municipalidad de Paillaco saludan cordialmente a usted y le invitan a participar de la primera reunión de Evaluación Ambiental Estratégica del estudio de "Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco".

Este estudio está siendo ejecutado por la consultora Polis Arquitectura Urbana, y su objetivo es definir un plan integral de modificaciones a la normativa vigente para las áreas urbanas de Paillaco, Reumén y Pichirnopulli, orientando el uso del territorio acorde a una visión planificada del crecimiento proyectado, permitiendo un óptimo desarrollo urbano, sustentabilidad de grandes proyectos y armonización de las inversiones público privadas con un mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad y sus condiciones de habitabilidad.

Actualmente, este estudio se encuentra en la etapa de Anteproyecto, fase en la cual es de suma importancia trabajar colaborativamente con los distintos actores que habitan y usan la ciudad. En este contexto, corresponde desarrollar una Reunión con los Órganos de Administración del Estado, instancia en la cual se expondrá y analizará la propuesta preliminar de Imagen Objetiva y ordenamiento general para el crecimiento y desarrollo futuro de las áreas urbanas de la comuna, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento.

Esta reunión se realizará según el siguiente calendario

| Fecha | Horario | Lugar |
|-------------------|-----------------------------|---|
| Martes 9 de Junio | De 10:00 hrs. a 13:00 horas | Sala de reuniones SEREMI MINVU Los Ríos (General Lagos N° 1356, Valdivia) |

Destacamos la importancia de su asistencia a esta actividad, ya que el éxito del trabajo de actualización de la normativa urbana requiere de la participación activa y constructiva de los diferentes actores que conviven en la ciudad.

Agradeceremos confirmar su asistencia al correo electrónico: prcpaillaco@gmail.com o al teléfono (02) 22288986. En caso de no poder asistir, solicitamos designar un representante.

Fuente: Elaboración propia

En el caso de los Órganos de Administración del Estado, se trabajó reuniones con una estructura



expositiva, y se les entregó un formulario o instrumento de registro para que pudiesen manifestar sus observaciones y comentarios en función de la materia de consulta.

Este formulario o instrumento fue respondido durante la reunión o en su defecto fue remitido por los interesados posteriormente vía correo electrónico.

Esquema general de las ponencias efectuadas a los órganos de la Administración del Estado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica del Instrumento

“ESTUDIOS MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO”
LINEA 1. MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

1º Reunión con Servicios Públicos Regionales
En el marco del EAE

JUNIO 2015

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN

- Objetivos
 - Objetivos de la Reunión
 - Objetivos del Estudio
- Cronología del estudio y de la evaluación ambiental del plan por etapas (principales productos)
- Síntesis de principales resultados del Diagnóstico
- Criterios y objetivos
- Alternativas Suggeridas para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli

PLENARIO / CIERRE/ CUESTIONARIOS

1. Objetivos

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

- Exponer el estado de avance del diseño del instrumento de planificación.
- Iniciar el proceso de discusión estratégica del Estudio con los Servicios Públicos regionales, en el marco del EAE
- Recoger la opinión y antecedentes de los representantes de los Servicios Públicos Regionales, para el proceso de formulación del Plan (desde la perspectiva ambiental y urbana)

ESTUDIO:
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

2º Reunión con Servicios Públicos Regionales
En el marco del EAE

OCTUBRE 2015

ESTUDIO:
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

3º Reunión con Servicios Públicos Regionales
En el marco del EAE

DICIEMBRE 2015



Instrumento del ciclo inicial con los Órganos de la administración del Estado

GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS RÍOS



I. MUNICIPALIDAD DE
PAILLACO



ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLACO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, solicitamos indique lo siguiente:

1. Los aspectos que son relevantes a considerar en la reformulación de este instrumento de planificación territorial, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

Comentarios:

| | | |
|----------|--------------------|-------|
| Nombre | Institución | Firma |
| Teléfono | Correo electrónico | Fecha |

GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS RÍOS



I. MUNICIPALIDAD DE
PAILLACO



2. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Paillaco, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?

| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha | ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha | Marque con una X la Alternativa más relevante |
|--|--|---|--|
| | | | |
| OBJETIVOS | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana. • Excluir del área urbana las lagunas de los pozos de extracción. • Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial. | <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativa 1 • Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores. • Excluir del área urbana las lagunas (ex pozos de extracción). No obstante mantener dentro de límite urbano la laguna localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de habilitarlo como un nuevo parque urbano. | <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativas 1 y 2 • Ídem Alternativa 2 • Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área. | |

Comentarios:



| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <p>GOBIERNO DE CHILE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS RÍOS</p> | | <p>I. MUNICIPALIDAD DE PAILLACO</p> | | |
| <p>3. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Reumén, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?</p> | | | | |
| <p>ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha</p> | <p>ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha</p> | <p>ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente Área Urbana: 109 Ha</p> | <p>Marque con una X la Alternativa más relevante</p> | |
| | | | | |
| <p>OBJETIVOS</p> | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual • Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación • Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collileufu | <ul style="list-style-type: none"> • Idem Alternativa 1 • Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte). • Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación). • Idem Alternativa 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Idem Alternativas 1 y 2 • Idem Alternativa 2 • Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación • Idem Alternativas 1 y 2 | | |
| <p>Comentarios:</p> | | | | |

| | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|--|
| <p>GOBIERNO DE CHILE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS RÍOS</p> | | <p>I. MUNICIPALIDAD DE PAILLACO</p> | | |
| <p>4. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Pichirpulli, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?</p> | | | | |
| <p>ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha</p> | <p>ALTERNATIVA 2 Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha</p> | | | |
| | | | | |
| <p>OBJETIVOS</p> | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirpulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior • Establecer una estructura de vías que defina una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas en su interior. | <ul style="list-style-type: none"> • Idem Alternativa 1 • Establecer una estructura de vías que establezca una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas, como a su vez, las zonas de extensión que se incorporen al nuevo plan. • Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente. | | | |
| <p>Comentarios:</p> | | | | |



Instrumento utilizado en el marco del anteproyecto del instrumento



ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

En el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, solicitamos indique sus comentarios y observaciones al Anteproyecto presentado para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Anteproyecto PRC para Paillaco:

Anteproyecto PRC para Reumén:

Anteproyecto PRC para Pichirropulli:

| Nombre | Institución | Firma |
|----------|--------------------|-------|
| | | |
| Teléfono | Correo electrónico | Fecha |
| | | |



Instrumento utilizado en el marco del proyecto del instrumento



ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLACO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, le solicitamos :

1. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental profundice o complemente la descripción de los factores críticos, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Consumo de suelo

- Si bien el territorio urbano disponible es suficiente para el crecimiento proyectado para los programas de vivienda de carácter social, el suelo disponible ha limitado la oferta, aumentando sustantivamente el precio que dichos programas no pueden solventar.
- A efectos de ampliar la oferta de suelo disponible, es necesario ampliar los límites urbanos de las tres localidades en análisis, considerando que además el crecimiento de las localidades estudiadas, se está dando fuera de sus límites. Esta situación genera un deterioro y un consumo de suelos en circunstancias que la disponibilidad al interior de las áreas urbanas es evidente.

Comentarios:

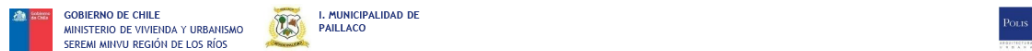
| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |

Patrimonio no declarado

- Las áreas urbanas de la comuna de Paillaco no poseen Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) reconocidos en sus Instrumentos de Planificación Territorial.
- De acuerdo al proceso de identificación y valoración de inmuebles patrimoniales levantado por el estudio de la modificación del plan, los que se considera debiesen estar contemplados bajo alguna categoría como parte de las disposiciones del plan regulador.

Comentarios:

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |



ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLACO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, le solicitamos :

2. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental profundice o complemente la descripción de los factores críticos, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Carencia de áreas verdes y espacio público

- Baja dotación de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes, tanto respecto de su número, tamaño y distribución.
- Atributos paisajísticos vinculados con el Río Colielelfu en Reumén considerando la cobertura vegetal del tipo bosque nativo densa a muy densa, que los habitantes de la comunidad consideran como un espacio que debe atender a las características naturales que posee y donde históricamente la comunidad ha concurrido y pertenece como espacio recreacional.

Comentarios:

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |

Usos en conflicto

- Todo el borde de la ruta 5 del asentamiento, presenta importantes superficies destinadas a esta actividad minera extractiva asociada a pozos lastrosos.
- la posibilidad de excluirlos del área urbana.
- incompatibilidades con actividades industriales al interior del límite urbano hacia el sector de FFCC, fundamentalmente por los ruidos y olores que emanarían de dichos procesos.

Comentarios:

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |



**ESTUDIO DE MODIFICACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLACO**

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, le solicitamos :

3. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental, indique y describa los factores críticos que considera no están siendo abordados en el instrumento, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Comentarios:

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |

4. Indique y describa desde de la institución que representa, si frente a la descripción del proyecto presentado y en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli-, considera que se afectan (o no se están considerando) proyectos sectoriales.

Comentarios:

| |
|--|
| |
| |
| |
| |

| | | |
|----------|--------------------|-------|
| Nombre | Institución | Firma |
| | | |
| Teléfono | Correo electrónico | Fecha |
| | | |

J.3 Síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por parte de los Órganos de la Administración del Estado participantes

En relación con la primera reunión, a partir del plenario realizado, los asistentes manifestaron las siguientes opiniones:

- No se hacen comentarios respecto a los criterios y objetivos del Plan.
- Se hacen comentarios menores respecto a la síntesis del Diagnóstico, en relación a los accesos de Paillaco respecto a la ruta 5 y la ruta 206:
 - o Los accesos a las rutas son controlados, no es fácil generar nuevas vinculaciones. (DIRPLAN – MOP)
 - o En el caso de la Ruta 5, la caletera esta ejecutada, en cambio en la ruta 206 es necesario realizarla. El proyecto de ampliación de la capacidad de la ruta 206 para su concesión fue presentada por un privado para su estudio. Esta vía contendría dos pistas por lado. (DIRPLAN – MOP)
 - o El nuevo PRC podría definir el trazado de la nueva vía caletera asociada a la ciudad de Paillaco. (DIRPLAN –MOP)
- Se plantea la necesidad de considerar al PROT como parte del planteamiento del Plan.
- o Los Servicios Públicos ya han sido convocados para trabajar en el PROT, por lo tanto, considera ya una visión consensuada de estos servicios sobre el desarrollo regional. No solo se debe revisar este instrumento, sino incorporarlo como parte relevante dentro de la formulación del nuevo Plan. (SERNATUR)
- o La tendencia es que las regiones sean cada vez más autónomas respecto a sus decisiones, por tanto, se espera que instrumentos indicativos como el PROT adquieran más fuerza, siendo mandatorios para las municipios. De esta manera se asegura de los municipios “no hagan lo que ellos quieran”, sino que se acojan respecto a la visión regional global, consensuada por el PROT. (SAG, SERNATUR, MOP)
- o El PROT, así como otras políticas e instrumentos regionales, deben ser abordados por el Informe Ambiental, en cuanto al grado de coherencia entre el PRC respecto a las mismas. (MMA)



- En relación a las alternativas, se plantean cuestionamientos respecto a la necesidad de ampliar el límite urbano de Paillaco y sus localidades:
 - o No se visualizan argumentos técnicos para considera la ampliación del límite urbano, dado el escaso crecimiento de la población de acuerdos a los censos de población. En el caso de Paillaco, a esto se agrega la disponibilidad de suelo, mediante un mejoramiento de las normas, lo que puede permitir mejorar el rendimiento del suelo para usos residenciales, sin necesidad de ampliar el límite urbano. Es necesario incluir los cálculos necesarios para justificar el crecimiento urbano, dado que 600 familias (numero aportado por la municipalidad de Paillaco, expuesto en la presentación), no necesariamente ameritan un crecimiento urbano como el expuesto en las alternativas. (SAG)
 - o Se recomienda identificar el tipo de calidad de los suelos existentes en las áreas de ampliación urbana, con el fin de saber si existen la afectación de suelo de alta calidad. Agregar, que la afectación de suelo agrícola es un tema ambiental relevante. (MMA)
 - o La necesidad alimentaria es un tema que cada vez se hace más relevante en el Mundo, por tanto, la capacidad agrícola se torna cada vez más necesaria de ser mantenida. La región quiere posicionarse en esta materia, como proveedor de alimentos, por lo cual hay que preservar el suelo agrícola de calidad. (SAG)
- En relación al borde oriente de Paillaco, hacia la ruta 5:
 - o Se plantea la necesidad de generar un área de equipamiento y actividades productivas frente a la ruta, no cree que la vivienda se la mejor posibilidad de ocupación de este borde, dado que no ocurre esto en el resto de la región. (MOP)
 - o Se está de acuerdo con el mejoramiento de la imagen de Paillaco frente a la Ruta 5, sin embargo cree que la actividad productiva no contribuye a su mejoramiento. Estima que los usos de equipamientos y residenciales podrían mejorar esta condición. (SERNATUR)
- En relación a la presentación de elementos patrimoniales arquitectónicos:
 - o Además de la definición de inmuebles de Conservación Histórica, se debe evaluar la incorporación de zonas de este tipo en el PRC en Paillaco. (CMN)
 - o Las localidades en estudio deben su origen al ferrocarril, por eso considera necesario favorecer la preservación de las construcciones asociadas, mediante la definición no solo de inmuebles, sino de zonas de conservación, que permitan su reconstrucción. (CMN)
- Sobre Reumén:
 - o Las inversiones en vialidad realizadas por el MOP en los últimos años, en relación a la pavimentación de las rutas de acceso a la localidad, así como el proyecto de nuevo puente sobre el río Collileufu, implican un mejoramiento del posicionamiento de Reumén a nivel regional. Esto es como parte de un corredor que vincula el sector de Lago Ranco con la ciudad de Valdivia, sin necesidad de pasar por la ciudad de Paillaco. Esto está transformando el carácter de la localidad, aumentado el flujo vehicular y su posicionamiento a nivel regional. (MOP)

De manera complementaria a estas visiones, a través del cuestionario se recibieron las siguientes opiniones y comentarios:

| Resultados Cuestionario Alternativas de Estructuración Urbana - Órganos de Administración del Estado en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica | |
|---|---|
| Pregunta 1. Indique los aspectos que son relevantes a considerar en la reformulación de este instrumento de planificación territorial, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo. | |
| Nelson Martinez SEREMITT | <p><i>Es importante tener presente que aumentar las zonas urbanas produce problemas de movilidad para las personas.</i></p> <p><i>Paillaco no ha aumentado su población, por ello lo que ocurriría sería que la misma cantidad de personas se distribuye en más terreno. Entonces la situación provoca problemas de oferta de transporte público o encarece los traslados.</i></p> <p><i>Paillaco en la actualidad no tiene servicios urbanos de transporte público entonces a futuro las posibilidades de que esto ocurra serán mucho menos.</i></p> |
| Hector Mella | <i>Justificar el área de explosión urbana.</i> |



| | |
|--|---|
| SEREMI Agricultura | <i>Respetar el límite natural y no cortar los predios.</i> |
| | <i>Especial atención a cursos de agua. Posible contaminación.</i> |
| | <i>Especial atención sobre las viviendas en el límite urbano.</i> |
| | <i>Internalizar el PROT en el análisis de la expansión urbana.</i> |
| Eric Loyola. SISS | <i>Se debe tener presente la idea de incorporar terrenos que sean factibles de factibilizar por parte de la sanitaria, es decir, que no sean aquellos clasificado como ZR.</i> |
| | <i>Tener en cuenta que cuando el interesado solicite el aumento del territorio operacional sanitario dentro del territorio urbano no encuentre terrenos que a la larga le serán más caros la instalación de la infraestructura sanitaria (desarrollo residencial).</i> |
| Claudia Jimenez. Asesora del Consejo de Monumentos Nacionales | <i>Poner énfasis en el valor del patrimonio arquitectónico e histórico, Poner énfasis en las ZCH vinculadas a: la trama fundacional, el área vinculada a las estaciones de ferrocarriles con su entorno como conjunto patrimonial, reconociendo su valor histórico.</i> |
| | <i>Generar los bordes del límite urbano como cordones de espacio público bien cuidados, a modo de antesala a la localidad, que ponga un valor sus atributos del paisaje.</i> |
| | <i>Ver las compatibilidades de nuevas áreas verdes vinculadas y asociadas a las áreas protegidas.</i> |
| Bruno Burgos. Corporación de Desarrollo Productivo | <i>Se debe potenciar el desarrollo urbano, preservando el patrimonio propio de la comuna.</i> |
| | <i>Buscar una solución a la demanda de vivienda, considerando la inclusión ciudadana y los servicios básicos.</i> |
| | <i>Creación de conductos para el desarrollo rural, optimizando la conectividad para el mejoramiento del comercio.</i> |
| | <i>Potenciar los espacios verdes, disminuyendo el impacto ambiental considerando recreación y deporte.</i> |
| | <i>Urbanización integrada desde el transporte y accesos a la ciudad integrando el comercio agrícola y ganadero.</i> |
| Maria Paz Salinas. Gobernación Provincial Valdivia | <i>Tomar como información de referencia otros instrumentos de planificación que consideran y asignan roles a la comuna de Paillaco y por los cuales los requerimientos de esta comuna pueden variar.</i> |
| | <i>En el marco de los terrenos para vivienda, intentar considerar aspectos que densifiquen la comuna más que ampliar la zona residencial que trae como efecto colateral la mayor segregación.</i> |
| Carlos Saavedra DIRPLAN | <i>Analizar el Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021, pues contiene proyectos que se localizan en las 3 localidades, que deben ser consideradas en el análisis.</i> |
| Maria Jesús Ovalle SEREMI Medio Ambiente | <i>Es necesario considerar los problemas ambientales, factores críticos de sustentabilidad. Sugiero establecer reuniones periódicas conmigo ya que como encargada de EAE finalmente soy quien reviso los informes y veo las coherencias internas y externas, la idea es trabajar en conjunto para que en los pasos formales de revisión tener mejores resultados.</i> |
| Pregunta 2. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Paillaco, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa? | |
| Nelson Martínez SEREMITT | <i>Alternativa 1, es la más adecuada.</i> |
| Hector Mella SEREMI Agricultura | <i>Alternativa 2: En el área norte su expansión costera con el río como límite.</i> |



| | |
|---|--|
| Eric Loyola SISS | <i>Sin comentarios</i> |
| Claudia Jimenez Asesora Consejo de Monumentos Nacionales | <i>Alternativa 3: para posibilitar expansión futura de N a S, quizás invierta desde la línea férrea al límite de la carretera. Me parece adecuado zonificar el área dañada de los pozos de extracción y generar mejoramientos.</i> |
| Bruno Burgos Corporación de Desarrollo Productivo | <i>Alternativa 2: Solución definitiva de vivienda, aporte al desarrollo productivo y rural.</i> |
| María Paz Salinas Gobernación Provincial Valdivia | Sin comentarios |
| Carlos Saavedra DIRPLAN | <i>Alternativa 2: incorporar restricciones a esta zona sur.</i> |
| María Jesús Ovalle SEREMI Medio Ambiente. | Sin comentarios |
| Pregunta 3. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Reumén, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa? | |
| Nelson Martínez SEREMITT | <i>Alternativa 1</i> |
| Hector Mella SEREMI Agricultura | <i>Alternativa 2: con las precauciones indicadas en la pregunta 1.</i> |
| Eric Loyola SISS | Sin comentarios |
| Claudia Jimenez Asesora Consejo de Monumentos Nacionales | <i>Alternativa 3. Hacerse cargo del entorno adecuadamente, planificar bordes verdes.</i> |
| Bruno Burgos Corporación de Desarrollo Productivo | <i>Alternativa 3: Creación de áreas verdes, potenciar sector de la estación ferroviaria e incorporar las nuevas viviendas.</i> |
| María Paz Salinas Gobernación Provincial Valdivia | Sin comentarios |
| Carlos Saavedra DIRPLAN | <i>Alternativa 3: fortalecer la protección y desarrollo de parque borde río.</i> |
| María Jesús Ovalle SEREMI Medio Ambiente. | Sin comentarios. |
| Pregunta 4. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Pichirropulli, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa? | |
| Nelson Martínez SEREMITT | <i>Alternativa 1</i> |
| Hector Mella SEREMI Agricultura | |
| Eric Loyola SISS | Sin comentarios |
| Claudia Jimenez Asesora Consejo de Monumentos Nacionales | <i>Alternativa 2: poner en el centro de la estación ferroviaria punto de mayor atributo histórico. Generar su protección.</i> |
| Bruno Burgos Corporación de Desarrollo Productivo | <i>Alternativa 2: importancia sobre el corredor hacia ruta 5. Incorporación de nuevas áreas para vivienda y mantener límites naturales.</i> |
| María Paz Salinas | Sin comentarios |



| | |
|--|-----------------|
| Gobernación Provincial Valdivia | |
| Carlos Saavedra DIRPLAN | Sin comentarios |
| Maria Jesús Ovalle SEREMI Medio Ambiente. | Sin comentarios |

Los principales temas planteados en el plenario por los Servicios Públicos en relación al Anteproyecto del Plan Regulador Comunal (segunda reunión), de manera general y para cada una de las localidades en estudio, son los siguientes:

- Se plantea de parte de la DIRPLAN del MOP, la necesidad de integrar dentro de la propuesta el futuro ensanche de la ruta 206 (camino Valdivia-Paillaco), que en la actualidad se encuentra en estudio de concesión (iniciativa privada acogida por el MOP), y se encuentra en etapa de pre-diseño. Polis menciona que esta iniciativa se encuentra contemplada en el Plan, definiendo un área verde a lo largo de la vía que permita absorber el ensanche de la ruta 206, además de la definición de una vía calera. Esta vía local se integra a la vialidad estructurante propuesta al interior del área urbana.
- Se agrega por parte de la DIRPLAN la necesidad de evitar la concentración de conjuntos de viviendas en los sectores aledaños de las rutas. Polis menciona al respecto que en el caso de los terrenos aledaños a la Ruta 5 se admiten usos residenciales pero con una baja densidad. En tanto, en el caso de la ruta 206 esta tiene una orientación hacia el desarrollo de actividades productivas, salvo en el sector de acceso a Paillaco, donde se reconoce la situación existente que presenta una mayor concentración de usos residenciales.
- El representante del Ministerio de Transporte en relación a la localidad de Reumén, planteó la necesidad de analizar alternativas de flujo de vehículos de carga a través de la localidad, con el fin de evitar que su centro se vea afectado. Esto debido a la relevancia respecto a la conectividad que está experimentando Reumén en el contexto intercomunal, dadas las obras de mejoramiento.
- Otros representantes de servicios públicos plantean que esto se pudiera dar a través de las mismas vías planteadas por el Plan dentro del área urbana. Agregan el mejoramiento de los trazados. Polis menciona que una solución más global de bypass a través de la localidad es parte de una planificación intercomunal. Al interior del área urbana se pueden evaluar precisiones del trazado de las vías con el fin de ver alternativas de tráfico respecto al área consolidada de la localidad.
- La representante de la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial del MOP consulta sobre la aplicación de las áreas de riesgos. Polis explica que estas están definidas a lo largo de los esteros presentes en la localidad de Paillaco. Se consulta si estos afectan sectores habitados. Polis responde que de acuerdo a los criterios del Plan y al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental estos están asociados a los canales, además se estableció un sistema de áreas verdes asociadas a las de riesgo, con el fin de reforzar su aplicación. La representante insiste en la importancia de definir zonas amplias de protección para evitar potenciales riesgos de inundación a población que se instale en esa zona.
- El representante de la Dirección de Arquitectura del MOP plantea la necesidad de revisar la zona de equipamiento ZE-Q-1 en el norte de Paillaco, donde se está evaluando la instalación de nuevo colegio, contiguo la Jardín Infantil existente. Se consulta la posibilidad de eliminar una calle proyectada en el sector (Barros Arana, además de mejorar las normas de edificación. El objetivo es mejorar la cabida del proyecto sobre el terreno, con el fin de postularlo al MIDESO. Polis responde que esta inquietud fue abordada el día anterior con representantes de la Municipalidad de Paillaco, en el marco de la reunión con la Comisión Técnica. Al respecto agrega que la eliminación de la vía planteada en la observación implica necesariamente una Modificación del PRC. Si esta se incluyera en el presente Estudio, está debería esperar la entrada en vigencia del nuevo Plan, que implica aproximadamente dos años más. La situación aplicable en el proyecto es la establecida por el PRC vigente. Polis agrega que una solución puede ser la elaboración de una enmienda al PRC, la cual es más acotada y requiere un tiempo de aprobación más corto. Pero esto es solo aplicable a condiciones normativas de edificación, claramente establecidas por la OGUC, pero no acontece lo mismo con la vía que se quiere eliminar. Patricio Contreras del MINVU, ratifica lo expuesto por Polis y plantea su disposición a



- reunirse con la Municipalidad y la Dirección de Arquitectura, con el fin de evaluar alternativas para la solución de las inquietudes planteadas.
- El representante del SERVIU plantea que el MINVU tiene el objetivo de incluir en el desarrollo de los conjuntos residenciales, elementos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, con incorporación de áreas verdes y otros elementos, que se complemente con la solución habitacional. Agrega que es un cambio de mirada con respecto a lo que se estaba realizando. Agrega la necesidad de que el Plan establezca una escala de planificación más acotada a un nivel de barrio, que permita contribuir a dicho objetivo. Polis plantea lo relevante de este cambio de criterio por parte del MINVU, sin embargo, esto también requiere un cambio en la aplicación normativa y ámbito de acción de un PRC, que en la actualidad tiene dificultades para su aplicación a una escala más local en cuanto al diseño de espacios. Esto es una materia propia de proyectos.
 - Al respecto, un representante de la SEREMI MINVU, consulta sobre los objetivos del Plan, a lo anterior Polis le solicita que precise su consulta respecto a los aspectos a que se refiere (dado que los objetivos generales del Plan se expusieron al inicio de la presentación). El representante de la SEREMI MINVU responde que se refiere a su consulta hecha como parte de las observaciones al informe de la Etapa 3 del Estudio, donde solicitaba más precisión respecto a la propuesta global de espacios públicos. Considera que es necesario abordar temáticas que tengan una postura sobre el territorio que no solo reconozcan situaciones existentes. Estos criterios que estén además de lo normativo del Plan. El representante de la DIRPLAN interviene y sostiene que un PRC es un instrumento normativo, pero en si mismo no es un herramienta de planificación. Felipe Zuñiga de la SEREMI MINVU, agrega que los PRC son instrumento normativo, los cuales tiene sus limitaciones dadas su aplicación, reconociendo la planificación comunal establecida por el Pladeco. No obstante, es necesario tener criterio que apunte más lejos que lo meramente normativo. Polis responde el objetivo del Plan nace de la necesidad de actualizar el PRC vigente, por tanto parte de una planificación existente, siendo una actualización de dicho Plan, integrando a las localidades de Reumén y Pichirropulli. Esto incluye las opiniones y necesidades del municipio, quien es el titular del PRC, además de las inquietudes de los vecinos y otros actores. Aquí se parte de un Plan existente, que se persigue actualizar, Por otro lado se menciona que lo expuesto en la observación corresponde a elementos que van más lejos de lo meramente normativo, sino elementos de diseño. Los elementos de mejoramiento de espacios público y de diseño urbano fueron abordados el día anterior con representantes de la municipalidad, donde se acordó el mejoramiento del sistema de espacios públicos y áreas verdes establecidos por el anteproyecto, acogiendo las inquietudes del municipio.
 - La representante del Consejo de Monumento Nacionales solicita profundizar en los usos de suelo para el sector de las estaciones de las tres localidades para propiciar su protección. Polis menciona que se ha propuesto zonas especiales con el fin de poder propiciar la protección de los sectores de las estaciones de Paillaco, Reumén y Pichirropulli. En la actualidad no existen argumentos técnicos que permitan la definición de zonas de conservación histórica asociadas a las estaciones (de acuerdo a la aplicación de la circular DDU 240 del MINVU), por lo que solo fue posible definir ICH. Además la falta de construcciones de valor patrimonial en el sector de las estaciones dificulta su preservación. Es por esto que se optó por aplicación de zonas especiales por parte del Plan para procurar orientar las actividades a ser desarrolladas en estos terrenos.
 - Las representantes del UGAT MOP y Dirección Arquitectura MOP solicitan evaluar la definición del triángulo de la Zona ZM-3 que queda entre las dos lagunas de extracción como parte de la zona parque.
 - La representante de la Dirección de arquitectura MOP señala que el edificio antiguo de la escuela Olegario Morales tiene más de 100 años y representa el estilo de arquitectura educacional de la región. Es la única que queda a nivel regional, ya que en el resto de las ciudades se han desmantelado. Debiera ser designada ICH aunque sea su parte más antigua.
 - La representante del Ministerio de Medio Ambiente menciona que le ha parecido interesante el nivel de los temas discutidos en la presentación y por los asistentes. No obstante echa de menos la discusión de temáticas ambientales. El proceso de EAE debiera constituir a la construcción del Plan en conjunto con los Servicios Públicos. Esta reunión si bien es citada en el marco del EAE, solo se ha presentado el estado de avance del Plan. Polis responde que nos



encontramos en una etapa intermedia, a nivel de anteproyecto del Plan, no estando aun terminado el Plan. Las materias discutidas serán incluidas en el Informe Ambiental. La representante del Ministerio de Medio Ambiente, agrega que falta el carácter ambiental de la reunión, que no sea solo la presentación de la propuesta. Patricio Contreras de la SEREMI MINVU, responde que el objetivo de la reunión está claramente establecido, respecto a la presentación del estado de avance. En la actualidad no existen un instructivo que establezca el procedimiento del EAE, de hecho el único es aplicable en la actualidad fue elaborado por el MINVU. Esto genera que la aplicación del EAE aun no se encuentre resuelta en su metodología, siendo esta absorbida por los estudios en sí mismo.

Asimismo, los representantes de los Servicios Públicos dejaron por escrito las siguientes apreciaciones al Anteproyecto:



| | | | |
|---|--|--|--|
| Sylvia Soto | UGAT MOP | | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zonas de protección de cauce calcular de acuerdo al régimen hídrico. - Incorporar cauces en zona amarillo helado vainilla. - Juntar zonas de parques para hacer corredor buffer cerca autopistas. | <ul style="list-style-type: none"> - Zonas de protección de cauce calcular de acuerdo al régimen hídrico. - Zona ferrocarril rodeada con parque. - Entrada Reumén por ruta 5 zona puente coordinar con MOP. - Planificar tránsito de camiones. | <ul style="list-style-type: none"> - Zonas de protección de cauce calcular de acuerdo al régimen hídrico. - Planificar tránsito de camiones. - Aumento de alcantarillas, otros (¿?) y noveles ríos. - Aumento carga contaminación en ríos por descargas. | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Jorge Hevia Zamudio | Serviu | | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Revisar situación de conexión de las áreas verdes y/o espacios públicos, de manera de proponer la inclusión de mayor presencia de infraestructura pública urbana. - Revisar vías conectoras y posibilidad de proponer ensanchamientos que permitan mejorar la movilidad peatonal urbana. - Revisar situación de densidad en las nuevas áreas habitacionales para que se permita vivienda social. | <ul style="list-style-type: none"> - Revisar situación de conexión de las áreas verdes y/o espacios públicos, de manera de proponer la inclusión de mayor presencia de infraestructura pública urbana. - Revisar vías conectoras y posibilidad de proponer ensanchamientos que permitan mejorar la movilidad peatonal urbana. - Revisar situación de densidad en las nuevas áreas habitacionales para que se permita vivienda social. | <ul style="list-style-type: none"> - Revisar situación de conexión de las áreas verdes y/o espacios públicos, de manera de proponer la inclusión de mayor presencia de infraestructura pública urbana. - Revisar vías conectoras y posibilidad de proponer ensanchamientos que permitan mejorar la movilidad peatonal urbana. - Revisar situación de densidad en las nuevas áreas habitacionales para que se permita vivienda social. | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| Claudia Jiménez Caballero | Comisión Asesora CMN | | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Agradecer la inclusión de (ZEP) zonas especiales para las estaciones (de ferrocarril). A la vez procurar que la zona mixta se regule de tal forma que impida la edificación de viviendas en el entorno patrimonial inmediato (al conjunto de edificaciones ferroviarias) y procurar un buffer adecuado que articule de mejor forma el cuidado de estos entornos (restringir usos). - Proyectar continuidad de los bordes verdes de amortiguación en los límites urbanos. | <ul style="list-style-type: none"> - Agradecer la inclusión de (ZEP) zonas especiales para las estaciones (de ferrocarril). A la vez procurar que la zona mixta se regule de tal forma que impida la edificación de viviendas en el entorno patrimonial inmediato (al conjunto de edificaciones ferroviarias) y procurar un buffer adecuado que articule de mejor forma el cuidado de estos entornos (restringir usos). - Proyectar continuidad de los bordes verdes de amortiguación en los límites urbanos. | <ul style="list-style-type: none"> - Agradecer la inclusión de (ZEP) zonas especiales para las estaciones (de ferrocarril). A la vez procurar que la zona mixta se regule de tal forma que impida la edificación de viviendas en el entorno patrimonial inmediato (al conjunto de edificaciones ferroviarias) y procurar un buffer adecuado que articule de mejor forma el cuidado de estos entornos (restringir usos). - Proyectar continuidad de los bordes verdes de amortiguación en los límites urbanos. | |



| | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------------|
| Nelson Martínez | SEREMITT | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli |
| | - Se solicita evaluar by pass para evitar paso de camiones madereros por el centro de la ciudad. | |

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| Carlos Huichaqueo | SEREMITT | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli |
| - Generar las consideraciones necesarias derivadas del Plan de Gestión de Tránsito MTT. Estudio se encuentra en proceso de informe final. | - Revisar alternativas de solución para tránsito de camiones por sector centro. | |

| | | |
|---|---|---|
| Bruno Burgos | Corporación de Desarrollo Productivo de Los Ríos | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli |
| - Considerar acceso sur a Paillaco, de acuerdo a futura doble vía que se proyecta - Que los espacios paralelos a la ruta 5 tengan la conectividad adecuada. - Reconocimiento del patrimonio | - Definición adecuada de la zona de protección en estación de ferrocarriles. - Protección de áreas verdes. | - Conexión directo con la ruta 5, expansión de la zona urbana y productiva. |

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| Miryán Padilla | Dirección Arquitectura MOP | |
| Comentarios AP Paillaco | Comentarios AP Reumén | Comentarios AP Pichirropulli |
| - Respecto al terreno destinado al Olegario Morales (escuela), mejorar las ocupaciones de suelo para que funcione la cabida del proyecto. - Configurar un centro respecto a la laguna de extracción de áridos. - Proteger total o parcialmente la actual escuela Morales dada que es el único establecimiento educacional de una tipología en la región (alto valor). - Se trabajan los bordes pero qué pasa con los | - Hacer by pass perimetral para conexiones entre rutas (a Valdivia y a ruta 5, por el nororiente de la localidad). - Respecto bajo la faja de protección de ferrocarriles, se consulta su uso (uso industrial). | - No conozco pero se ve bien. |

| | | |
|---|--|--|
| centros. - Trabajar los centros urbanos y los puntos de conexión. - Adjunto copia de ord. 653 del 01.09.15. | | |
|---|--|--|

| | |
|--|-------------------|
| María Jesús Ovalle | SEREMI MMA |
| Comentarios | |
| <p>No se pueden hacer observaciones ni comentarios desde la EAE ya que no se presentan sus elementos. Si conocer FCD, problemas ambientales estratégicos, criterios de sustentabilidad y objetivos ambientales no hay como verificar que se incorporen consideraciones ambientales en el proceso de modificación del PRC. La EAE no es el informe final que dice cómo se hace cargo de los efectos e impactos del PRC, es incorporar desde el inicio consideraciones ambientales que apunten a una planificación (normativa) alineada al desarrollo sustentable. Son dos procesos que se vinculan y trabajan juntos para obtener un resultado coherente y no dos procesos paralelos que se topan en un par de ideas.</p> | |



Los principales temas planteados en el plenario por los Servicios Públicos en relación al proyecto del Plan Regulador Comunal (tercera reunión), de manera general y para cada una de las localidades en estudio, son los siguientes:

- Se expuso por parte de Polis los objetivos del Plan y un resumen del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica realizado, en cuanto a los factores críticos, criterios de sustentabilidad y objetivos ambientales. Junto a lo anterior se presentó el Proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, incluyendo un breve resumen del proceso de selección de las alternativas.
- El representante del Ministerio de Agricultura plantea en términos generales no estar de acuerdo con la ampliación del límite urbano en las localidades de Pichirropulli y Paillaco, considerando que este es excesivo, ya que incluye áreas agrícolas. Este es un recurso que es necesario proteger. Falta el análisis de la pérdida de suelo agrícola y los impactos de los crecimientos y las nuevas áreas de expansión en esa actividad, desde la perspectiva ambiental.
- Se agrega por parte del mismo representante, que no queda claro la no inclusión del triángulo conformado por la intersección de las rutas 5 y 206, al sur de Paillaco.
- Además se insiste en la necesidad de incluir dentro del área urbana el cementerio de la localidad de Pichirropulli. Polis responde que en términos generales los cementerios se rigen por la Ley de Cementerios, siendo pocos los aspectos que puede regular un PRC respecto a esta materia, por lo que no es necesaria su incorporación dentro del área urbana de Pichirropulli. Lo que no es lo mismo en el caso de cementerios que forman parte del área urbana, donde el criterio es reconocerlos como un área de equipamiento.
- En relación al Patrimonio el representante del Consejo de Monumentos Nacionales plantea su conformidad con la definición del plan de una zona especial (ZEP-6) para propiciar la protección de las Estaciones de Ferrocarriles de las tres localidades. No obstante plantea la necesidad de evaluar la posibilidad de limitar la localización de usos residenciales no solo a esta zona, sino al resto de los terrenos relacionados con las estaciones (a la totalidad de la manzana que contiene a la estación y no sólo al área directamente relacionada con esta construcción). El uso de área mixta planteada (zona ZM-6) con residencia es muy compleja de regular. Se agrega como ejemplo el caso de la localidad de Máfil, que está postulando la declaración de Monumento nacionales de su Estación y donde se definió un polígono que incorpora a esta construcción, aunque esté intervenida o en mal estado. Debieran ser declarados todos los inmuebles y conjuntos ferroviarios como M.H. en Paillaco.
- Se reitera por parte de los representantes de la UGAT MOP que el tráfico de camiones en Reumén no se ve resuelto en el proyecto. Se espera generar un bypass interior. Al respecto, Polis aclara que se evalúo esta alternativa, pero existen importantes limitaciones topográficas para dar continuidad a un bypass, además de la restricción para el atraveso de la línea del ferrocarril (generación de nuevos cruces). Al respecto, se propicio el ajuste y precisión de los anchos viales dentro del área urbana, potenciando vías alternativas que eviten el paso en el interior del centro de Reumén.
- Los representantes de la UGAT MOP y ONEMI consideran que lo expuesto no es una evaluación ambiental estratégica del Plan, sino que solo la ponencia del proyecto del mismo. No ha habido una evaluación de los impactos ambientales que generará a futuro la materialización del crecimiento y desarrollo urbano propuesto.
- Se aclara por parte de Polis que la EAE es un sistema distinto al SEIA, definido para el desarrollo de políticas y planes.
- La ONEMI menciona que no se considera claramente la evaluación de riesgos. Se aclara por parte de la SEREMI MINVU y Polis que el estudio de riesgos y protección ambiental forma



parte de los estudios especiales del Plan, el cual sirve de base para la definición de las zonas y áreas del mismo.

- Los representantes de SERNAGEOMIN consulta si se han considerado vertederos y basurales, aguas servidas, napas subterráneas, dentro de la formulación del Plan. se responde que en el caso de los basurales estos fueron identificados a nivel comunal, no habiendo presencia de los mismos dentro de las áreas urbanas propuestas. El análisis de los temas sanitarios (como la evacuación de aguas servidas) es recogido en el Estudio de Factibilidad Sanitaria, que forma parte de los componentes del Plan Regulador Comunal. Se agrega que en la definición de las áreas industriales se debe considerar la posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas.
- Se considera por parte de algunos de los servicios presentes que se debiera hacer un estudio del patrimonio natural, su valor y antecedentes de vulnerabilidad o protección para toma de decisiones sobre la planificación urbana.
- Se aclara por parte de la SEREMI MINVU (Felipe Zuñiga) y Polis, respecto a los contenidos y alcances de los estudios que componen un PRC. Se deja claro que varios de los antecedentes que exponen forman parte del diagnostico de estos estudios, especialmente el de riesgos y protección ambiental, junto con el de factibilidad sanitaria, además de otros antecedentes que forman parte del proceso de formulación del Plan.
- Felipe Zuñiga en representación de la SEREMI MINVU plantea que las observaciones y comentarios realizados en la reunión apuntan a elementos de la evaluación ambiental estratégica, pero no al planteamiento del Plan.
- Se valora por parte de UGAT MOP que se han incorporado los comentarios y observaciones realizadas en la reunión anterior con los Servicios.
- Patricio Contreras en representación de la SEREMI MINVU aclara la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica para el caso de un Plan Regulador Comunal:
 - o El EAE es un proceso nuevo, que recién hace un mes cuenta con un reglamento oficial establecido por el Ministerio de Medio Ambiente, el que se centra en aspecto de procedimiento.
 - o Este proceso de evaluación se hace sobre la base de la propuesta de la política y/o Plan, a la cual los Servicios Públicos son convocados para dar su opinión de ésta bajo su óptica sectorial. No corresponde a un proceso de elaboración conjunta del Plan.
 - o No es un proceso homologable al sistema de evaluación de impacto ambiental.
 - o Se realiza una consulta de carácter oficial a los servicios respecto al Plan, vía oficio, con el fin de responder al nuevo instructivo del Ministerio de Medio Ambiente.
 - o La definición de la evaluación ambiental estratégica del Plan se realiza a través del informe ambiental, que es su producto final. En este documento se da cuenta de la incorporación o no de los comentarios y observaciones realizados por los Servicios Públicos, además de su fundamentación.
 - o El proceso de consulta pública del Informe Ambiental es posterior.

Asimismo, los representantes de los Servicios Públicos dejaron por escrito las siguientes apreciaciones al Proyecto:

a. Respecto del consumo de suelo:

- “Otro factor de conflicto es la incorporación de áreas industriales y comerciales, que apunten al desarrollo productivo de la comuna”. Bruno Burgos, Corporación Regional de Desarrollo Productivo

b. Respecto del patrimonio no declarado:



- “Sugerimos la incorporación de iniciativas de catastro y evaluación del patrimonio natural (geológico, biodiversidad)”. Gabriel Orozco y Lizette Bertin, SERNAGEOMIN
 - “Incluir espacios y áreas verdes como espacios patrimoniales que no cuentan con la mantención y protección necesaria”. Bruno Burgos, Corporación Regional de Desarrollo Productivo
 - “Es necesaria la incorporación de ICH y ZCH concentrados en el casco histórico de Paillaco (revisar si fueran más que los 9 propuestos)”. Claudia Jiménez, CMN
 - “proponer mediante solicitud de declaratoria como Monumento Nacional los inmuebles ferroviarios (estaciones, bodegas, vías) y sus entornos”. Claudia Jiménez, CMN
 - “No establecer zonas mixtas en los polígonos Estación. Generar entornos como parque (áreas verdes)”. Claudia Jiménez, CMN
 - “Prever una posible reactivación de la línea férrea será incompatible con zona residencial”. Claudia Jiménez, CMN
- c. Respecto de la carencia de áreas verdes y espacio público:
- Se sugiere aplicar la incorporación de áreas verdes adyacentes a cursos de agua en las localidades de Paillaco y Pichirropulli, que constituyen zonas de peligro de inundación y socavamiento por erosión fluvial, de manera de reducir las zonas de uso residencial en zonas de riesgo”. Gabriel Orozco y Lizette Bertin, SERNAGEOMIN
 - “Relacionar las áreas verdes y espacios públicos con los nuevos proyectos de vivienda y urbanización”. Bruno Burgos, Corporación Regional de Desarrollo Productivo
 - “La conservación de las zonas ferroviarias (para los tres casos). La zona mixta es una amenaza a esta conservación. Se debe proteger el entorno completo (generar usos de equipamiento cultural o recreación) no edificable”. Claudia Jiménez, CMN
 - “Generar zonas de conservación histórica en lugares de concentración de inmuebles de valor patrimonial”. Claudia Jiménez, CMN
- d. Respecto de usos en conflicto:
- “Regular el tipo de actividad industrial que se pretende potenciar”. Bruno Burgos, Corporación Regional de Desarrollo Productivo
- e. Respecto de factores críticos no abordados en el instrumento de planificación:
- “Vulnerabilidad de acuíferos y susceptibilidad de remociones en masa”. Gabriel Orozco y Lizette Bertin, SERNAGEOMIN
 - “Microzonificación sísmica”. Gabriel Orozco y Lizette Bertin, SERNAGEOMIN
 - “El proyecto de doble vía Valdivia – Paillaco, los nuevos ingresos a la ciudad y los espacios a expropiar”. Bruno Burgos, Corporación Regional de Desarrollo Productivo
- f. Respecto de la posible afectación de proyectos sectoriales por el instrumento de planificación:
- No hubo comentarios.

J.4 Síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del anteproyecto del instrumento y la indicación de aquellos fueron desestimados y el fundamento de su exclusión



Síntesis de comentarios y opiniones de los Órganos de la Administración del Estado (OAE)

| Materias desde la perspectiva de la Evaluación Ambiental Estratégica | Localidad | Elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimados (Si o no) | Fundamento (no) |
|---|-------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|
| - Criterios de sustentabilidad | Paillaco Reumén Pichirropulli | No se pronuncian sobre los criterios de sustentabilidad | No aplica | No aplica | No aplica |
| - Los objetivos ambientales | Paillaco Reumén Pichirropulli | No se pronuncian respecto de los objetivos ambientales | No aplica | No aplica | No aplica |
| - Las opciones de desarrollo | Paillaco | Frente a las tres alternativas de desarrollo planteadas en la localidad, los representantes de los OAE optaron principalmente por la alternativa 2, seguidas por la alternativas 3 y 1. | Se contrastaron las opiniones del AEO junto con las planteadas por otros actores del proceso de formulación del Plan (Municipalidad, Comunidad, Comisión Técnica), que optaron mayoritariamente por la alternativa 3 | Si | <ul style="list-style-type: none"> – Los usos de suelo actuales que presentan condiciones o carácter agrícola, están hoy definidos por el plan regulador vigente como usos de suelo de carácter productivo (actividades productivas que incluye industrias talleres y bodegas) – La determinación del límite urbano, no necesariamente es el que genera efectos negativos sobre el suelo agrícola, toda vez que se evidencian usos de suelo no agrícolas fuera de los límites urbanos y en proximidad a estos últimos (incluso con actividades productivas de procesos industriales no menos complejos), ya sea por la flexibilidad o simpleza con que se accede a la aplicación del artículo 55 de la LGUC, o precisamente la dificultad que impone obtener permisos dentro de las áreas urbanas a los precios en que dichos suelos se están manejando (frente a lo que parece ser una escasa oferta de suelo urbano). – Los suelos con uso agrícola (cultivados) identificados dentro de las áreas urbanas como elementos relativamente frágiles, en definitiva, ya fueron sancionados en su oportunidad como usos con un destino urbano distinto al actual al |



| Materias desde la perspectiva de la Evaluación Ambiental Estratégica | Localidad | Elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimados (Si o no) | Fundamento (no) |
|--|-------------------------------------|--|---|------------------------|--|
| | | | | | <p>menos para el caso de la localidad de Paillaco</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es necesario dotar de una superficie que flexibilice la eventual localización de proyectos de vivienda, sobre todo las de carácter económico, por lo tanto, esto obliga a observar los usos que están fuera de dichos límites. |
| | Reumén | Frente a las tres alternativas de desarrollo planteadas en la localidad, los representantes de los OAE optaron principalmente por la alternativa 3, seguidas por la alternativas 2 y 1. | Se contrastaron las opiniones del AEO junto con las planteadas por otros actores del proceso de formulación del Plan (Municipalidad, Comunidad, Comisión Técnica), siendo principalmente coincidentes | No | - |
| | Pichirropulli | Frente a las dos alternativas de desarrollo planteadas en la localidad, los representantes de los OAE optaron principalmente por la alternativa 2. | Se contrastaron las opiniones del AEO junto con las planteadas por otros actores del proceso de formulación del Plan (Municipalidad, Comunidad, Comisión Técnica), siendo coincidentes | No | - |
| - Los efectos ambientales | Paillaco Reumén Pichirropulli | <p>Consumo de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – incorporación de áreas industriales y comerciales, que apunten al desarrollo productivo de la comuna | <ul style="list-style-type: none"> – Se regula la localización de actividades productivas de tipo industrial al interior del área urbana, admitiéndolas exclusivamente en una zona específica planteada frente a la ruta 202, con el fin de evitar que estas entren en conflictos con usos de suelo, especialmente los residenciales. – Los usos de equipamiento comercial son admitidos en | No | - |



| Materias desde la perspectiva de la Evaluación Ambiental Estratégica | Localidad | Elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimados (Si o no) | Fundamento (no) |
|--|-----------|--|--|------------------------|--|
| | | | la mayor parte de las zonas planteadas por el Plan. | | |
| | | Patrimonio no declarado | | | |
| | | – incorporación de iniciativas de catastro y evaluación del patrimonio natural (geológico, biodiversidad) | – Formó parte del proceso de elaboración del Plan, la identificación de las áreas con protección oficial, tanto natural y cultural del territorio. Estas son incorporadas al Plan de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. – Se incorporan Inmuebles de Conservación Histórica en las localidades de Paillaco y Reumén. | No | - |
| | | – Incluir espacios y áreas verdes como espacios patrimoniales que no cuentan con la mantención y protección necesaria. | – No aplica | Si | – No se identifican espacios y áreas verdes que ameriten la protección por constituir atributos patrimoniales. – Este tipo de protección fuer realizada a nivel de inmueble de conservación histórica, tras un proceso de valorización establecida por la circular DDU 240 del MINVU. |
| | | – Se considera necesaria la incorporación de ICH y ZCH concentrados en el casco histórico de Paillaco | – Se incorporan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) en las localidades de Paillaco y Reumén, tras un proceso de valorización establecida por la circular DDU 240 del MINVU. El mismo procedimiento arrojó que no existían conjuntos de construcciones y de calidad de espacio público que | No | - |



| Materias desde la perspectiva de la Evaluación Ambiental Estratégica | Localidad | Elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimados (Si o no) | Fundamento (no) |
|--|-----------|--|--|------------------------|--|
| | | | ameritan el establecimiento de zona de conservación histórica (ZCH) | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Proponer mediante solicitud de declaratoria como Monumento Nacional los inmuebles ferroviarios (estaciones, bodegas, vías) y sus entornos | – No aplica | Si | – El PRC no tiene tuición para establecer declaratorias de Monumento Nacional, sino que esta es atribución del Concejo de Monumentos Nacionales. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> No establecer zonas mixtas en los polígonos Estación. Generar entornos como parque (áreas verdes). Prever una posible reactivación de la línea férrea será incompatible con zona residencial. | – No aplica | Si | <ul style="list-style-type: none"> Se restringen los usos de suelo exclusivamente en los terrenos asociados directamente con las estaciones, con usos de equipamientos y los relacionados con la misma estación (infraestructura de transportes) El resto de las manzanas donde se emplazan las estaciones de las tres localidades, se establecen como zonas que admiten usos mixtos, reconociendo además situaciones existentes, de carácter productivo y nuevos conjuntos residenciales. |
| | | Carencia de áreas verdes y espacio público | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Incorporación de áreas verdes adyacentes a cursos de agua en las localidades de Paillaco y Pichirropulli, que constituyen zonas de peligro de inundación y socavamiento por erosión fluvial, de manera de reducir las zonas de uso residencial en zonas de riesgo. | – Incorporado como parte de la definición de zonas especiales del Plan, orientadas al desarrollo de áreas verdes (plazas y parques). | No | - |



| Materias desde la perspectiva de la Evaluación Ambiental Estratégica | Localidad | Elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimados (Si o no) | Fundamento (no) |
|--|-----------|---|---|------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> – Relacionar las áreas verdes y espacios públicos con los nuevos proyectos de vivienda y urbanización. | <ul style="list-style-type: none"> – Se reconocer las áreas verdes presentes en los conjuntos residenciales existentes. – Se proponen nuevas áreas verdes en los sectores de expansión urbana de las localidades (definidas como zonas especiales), que contribuyan a consolidar áreas verdes relevantes en los nuevos conjuntos residenciales. | No | - |
| | | <ul style="list-style-type: none"> – La conservación de las zonas ferroviarias (para las tres localidades). La zona mixta es una amenaza a esta conservación. Se debe proteger el entorno completo (generar usos de equipamiento cultural o recreación) no edificable. | <ul style="list-style-type: none"> – No aplica | Si | <ul style="list-style-type: none"> – Se restringen los usos de suelo exclusivamente en los terrenos asociados directamente con las estaciones, con usos de equipamientos y los relacionados con la misma estación (infraestructura de transportes) – El resto de las manzanas donde se emplazan las estaciones de las tres localidades, se establecen como zonas que admiten usos mixtos, reconociendo además situaciones existentes, de carácter productivo y nuevos conjuntos residenciales. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> – Generar zonas de conservación histórica en lugares de concentración de inmuebles de valor patrimonial. | <ul style="list-style-type: none"> – Se incorporan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) en las localidades de Paillaco y Reumén, tras un proceso de valorización establecida por la circular DDU 240 del MINVU. El mismo procedimiento arrojó que no existían conjuntos de construcciones y de calidad de espacio público que | No | - |



| Materias desde la perspectiva de la Evaluación Ambiental Estratégica | Localidad | Elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes | Síntesis del modo en que fueron considerados | Desestimados (Si o no) | Fundamento (no) |
|--|-----------|--|--|------------------------|-----------------|
| | | | ameritan el establecimiento de zona de conservación histórica (ZCH) | | |
| | | <p>Usos en conflicto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regular el tipo de actividad industrial que se pretende potenciar. | <ul style="list-style-type: none"> - Se regula la localización de actividades productivas de tipo industrial al interior del área urbana, admitiéndolas exclusivamente en una zona específica planteada frente a la ruta 202, con el fin de evitar que estas entren en conflictos con usos de suelo, especialmente los residenciales. | No | - |



J.5 Ponencias realizadas en el marco de las tres reuniones con los órganos de la Administración del Estado

“ESTUDIOS MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO”
LINEA 1. MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

1º Reunión con Servicios Públicos Regionales
En el marco del EAE



JUNIO 2015

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN

1. Objetivos
 - Objetivos de la Reunión
 - Objetivos del Estudio
2. Cronología del estudio y de la evaluación ambiental del plan por etapas (principales productos)
3. Síntesis de principales resultados del Diagnóstico
4. Criterios y objetivos
5. Alternativas Sugeridas para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli

PLENARIO / CIERRE/ CUESTIONARIOS

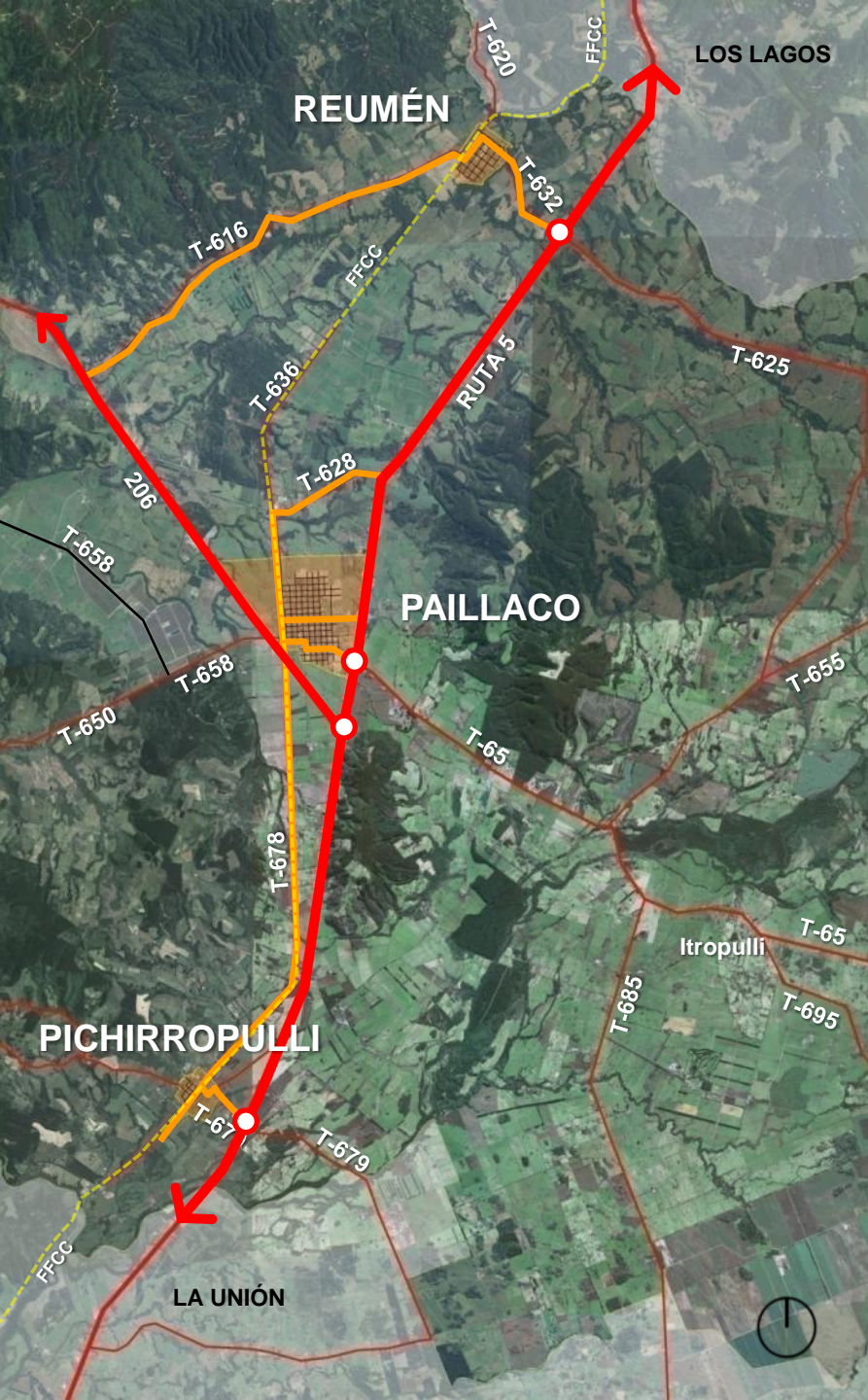


Photo by: Mauricio Porrás
Pichi-Populli 2008
mauricio.porrás@gmail.com

1. Objetivos

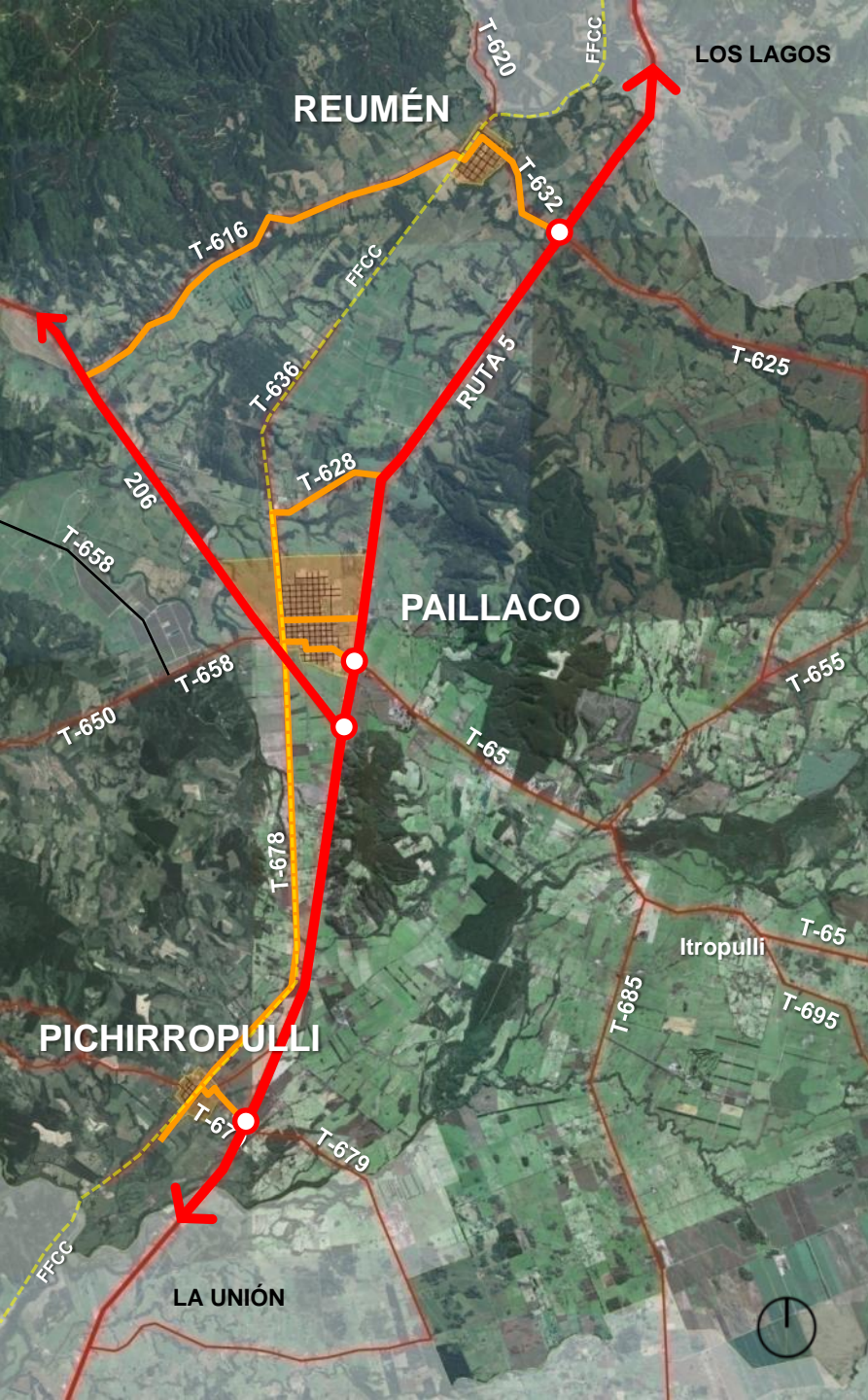


OBJETIVOS DE LA REUNIÓN



- Exponer el estado de avance del diseño del instrumento de planificación.
- Iniciar el proceso de discusión estratégica del Estudio con los Servicios Públicos regionales, en el marco del EAE
- Recoger la opinión y antecedentes de los representantes de los Servicios Públicos Regionales, para el proceso de formulación del Plan (desde la perspectiva ambiental y urbana)

OBJETIVOS DEL ESTUDIO



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

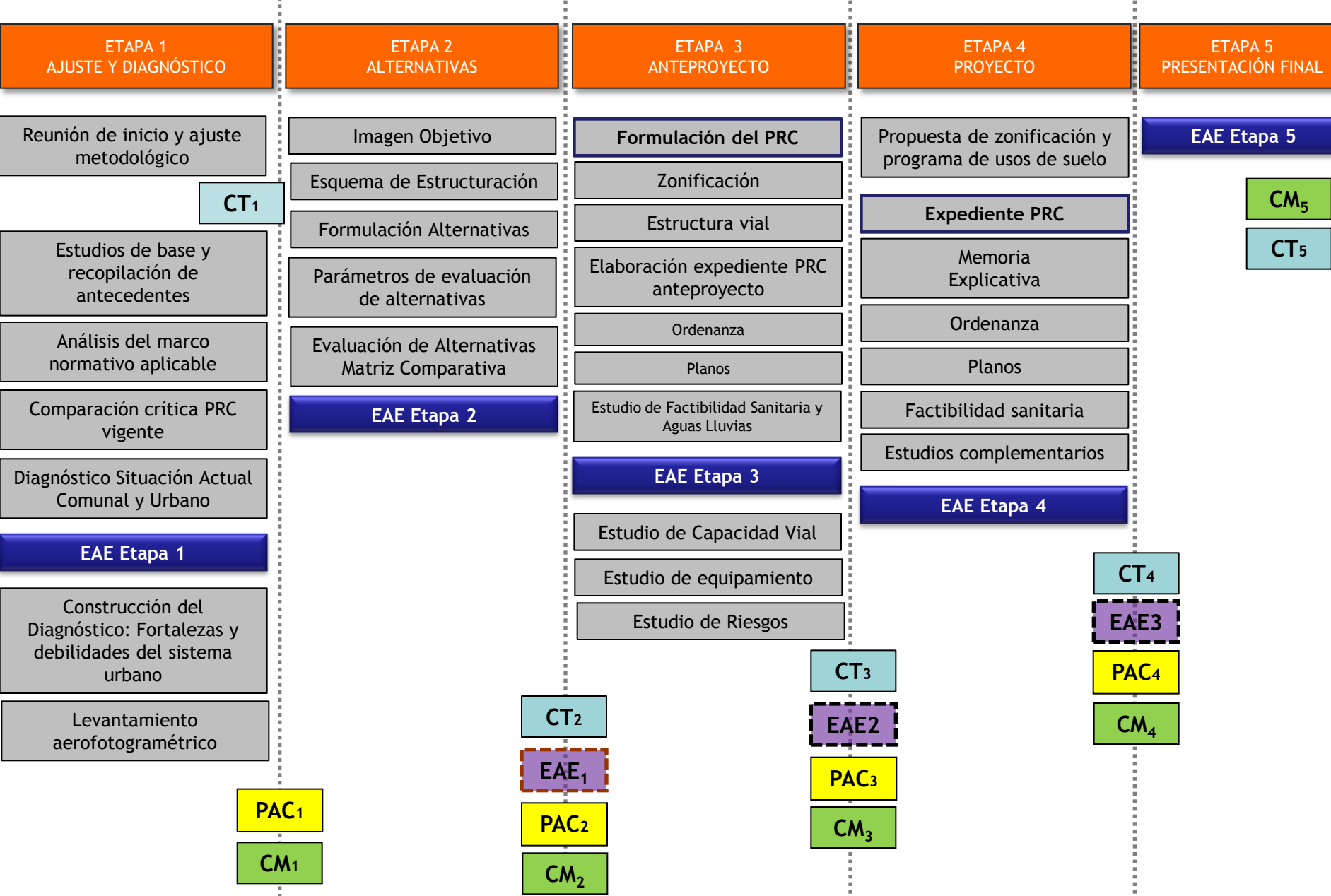
Incluir dentro del Plan a las localidades de Reumén y Pichirropulli, las que hoy sólo cuentan con límite urbano.

Someter el diseño del plan al procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de modo que las disposiciones del instrumento integren todas aquellas consideraciones que aporten en la sustentabilidad de las localidades en estudio y a la comuna en su conjunto.

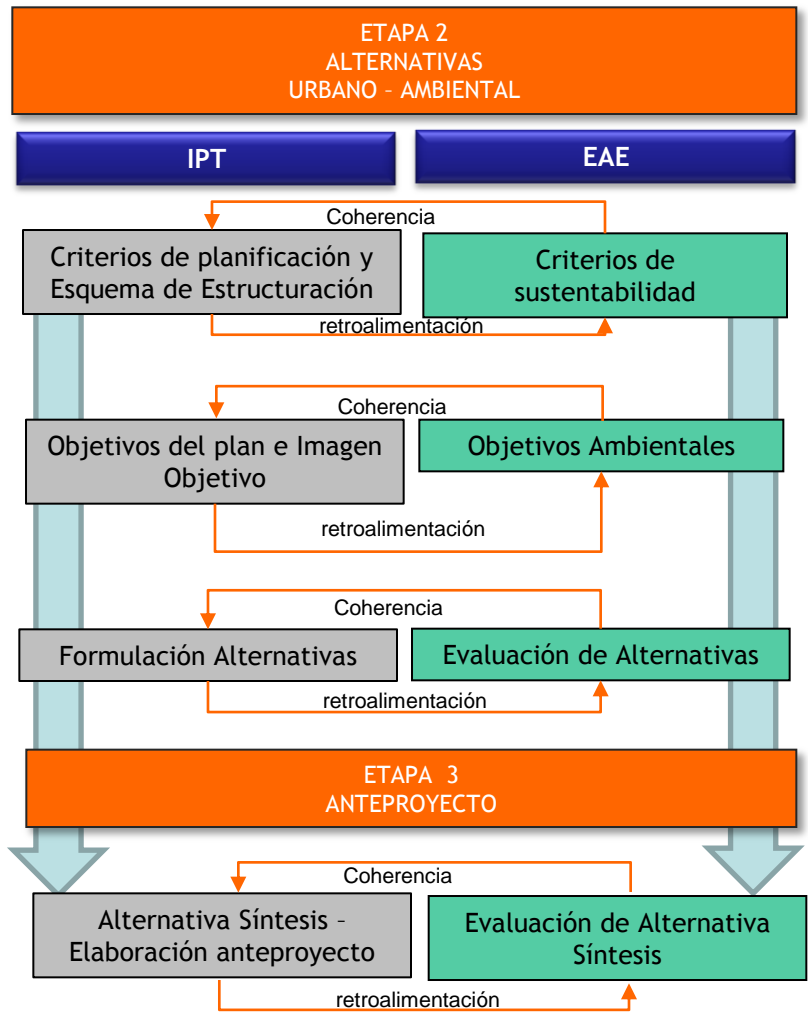
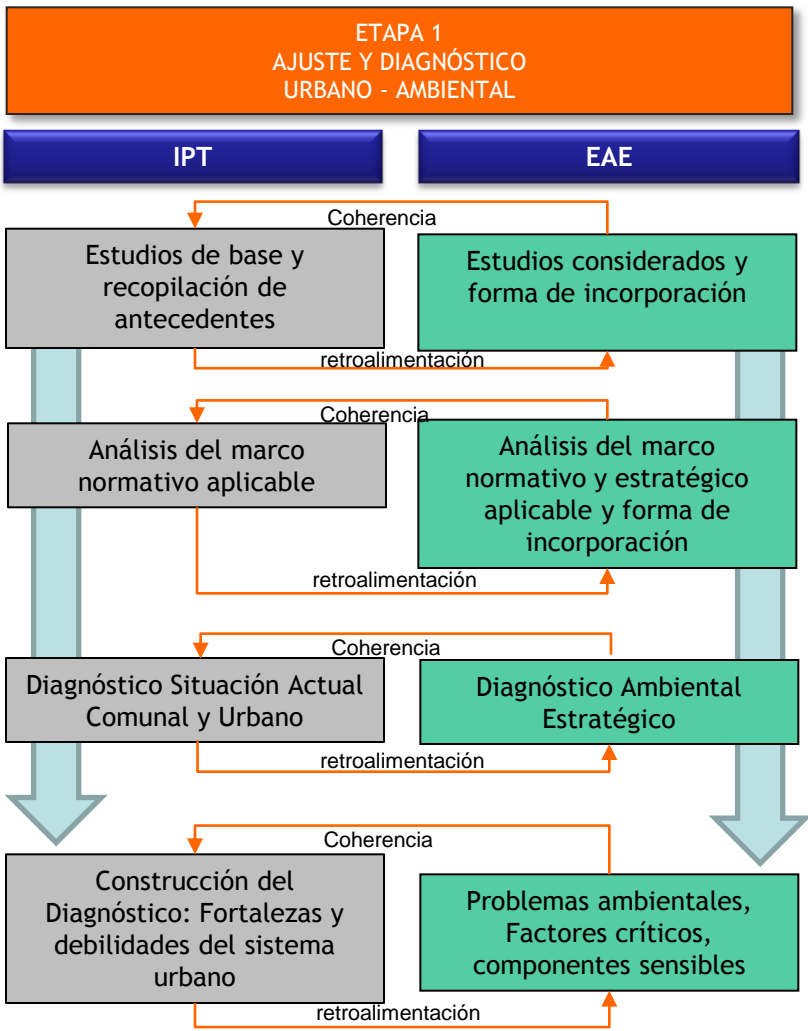
2. Cronología del estudio y de la evaluación ambiental del plan por etapas (principales productos)



CRONOLOGÍA DEL DISEÑO DEL PLAN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL POR ETAPAS (PRINCIPALES PRODUCTOS)



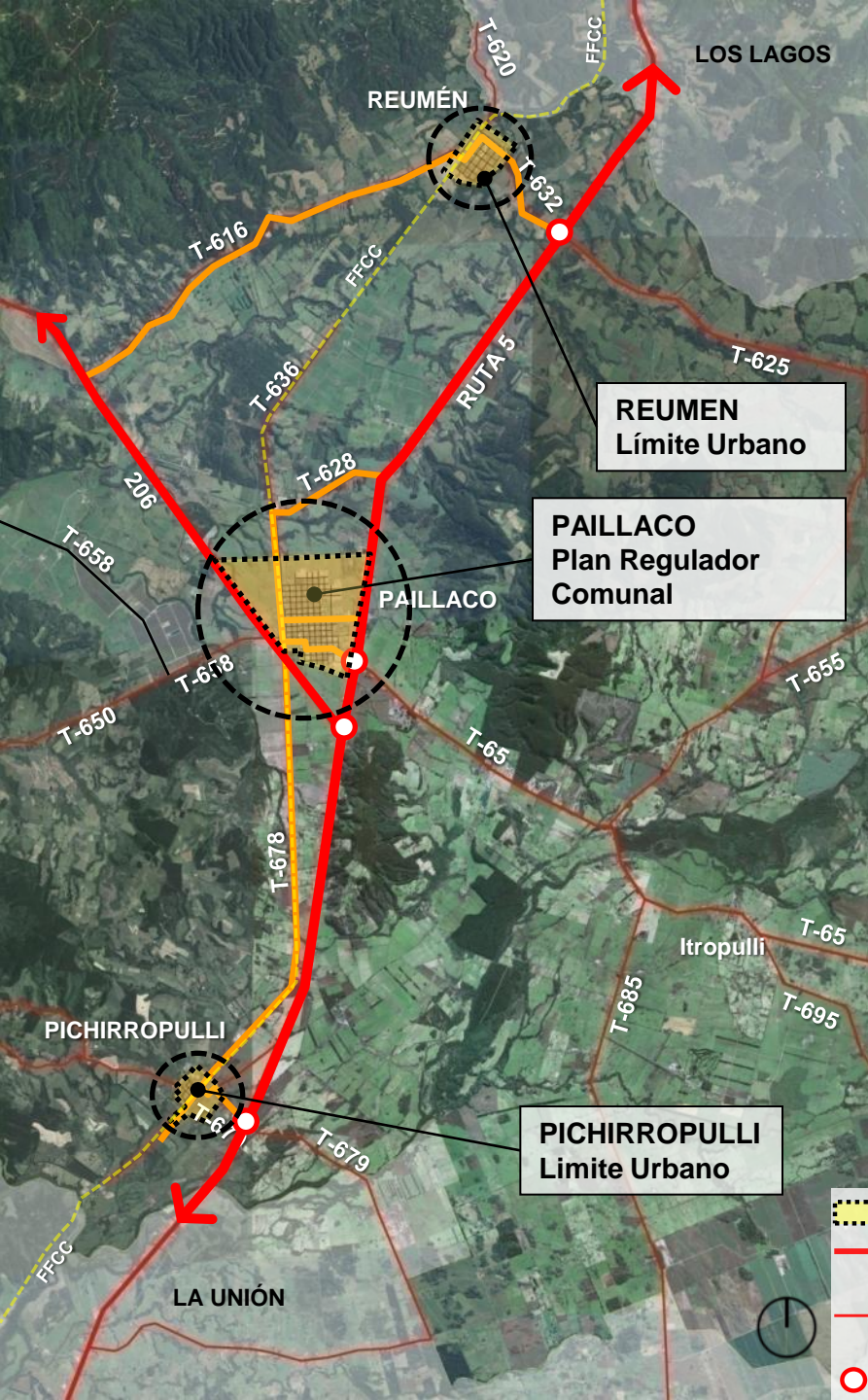
CRONOLOGÍA DEL DISEÑO DEL PLAN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL POR ETAPAS (PRINCIPALES PRODUCTOS)



3. Síntesis de principales resultados del Diagnóstico



El área de estudio: Paillaco, Reumén y Pichirropulli



Plan Regulador Comunal de Paillaco / Límites 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 |
| TOTAL | 528,5 Ha | 100 |

Población comuna de Paillaco (2002): Total: 19.237 habitantes

| Localidad | Población 2002 | % |
|---------------|----------------|------------|
| Paillaco | 9.973 | 85,6 |
| Reumén | 947 | 8,1 |
| Pichirropulli | 728 | 6,2 |
| TOTAL | 11.648 | 100 |

Proyecciones de Población comuna de Paillaco (INE)

- 2010: 20.037 Hab.
- 2015: 20.122 Hab. Aumento de 885 Hab.
- 2020: 20.012 Hab.

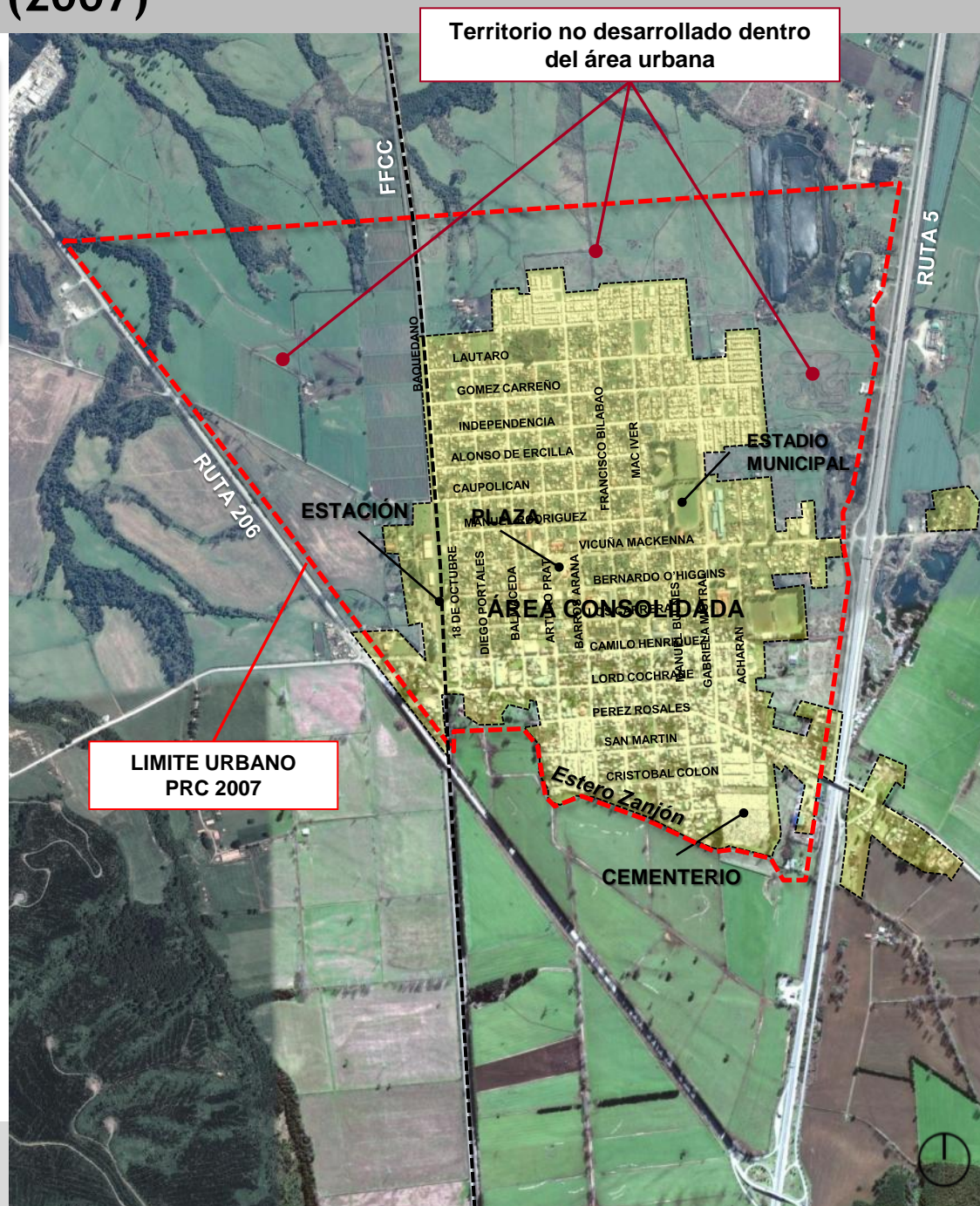
- Área Urbana
- Conectividad Interurbana Principal
- Conectividad Interurbana Secundaria
- Cruces viales principales

PAILLACO / Límite Urbano PRC (2007)

Principales temas a ser analizados por el nuevo Plan:

- La necesidad de incorporar o no nuevas áreas para el crecimiento de Paillaco
- El territorio urbano establecido por el PRC vigente desde el 2007, aun presenta posibilidades de ser desarrollados (a un alto costo)
- El área urbana vigente incluye Paillaco y dispone de suelo urbano hacia el norte, oriente y poniente de la ciudad
- El área urbana se extiende entre la Ruta 5 y el camino a Valdivia (ruta 206)
- El sur esta delimitado por el estero Zanjón
- Línea de ferrocarriles divide el área urbana
 - poniente: sector estación, ruta 206, parcelaciones
 - Norte
 - Oriente: Ruta 5

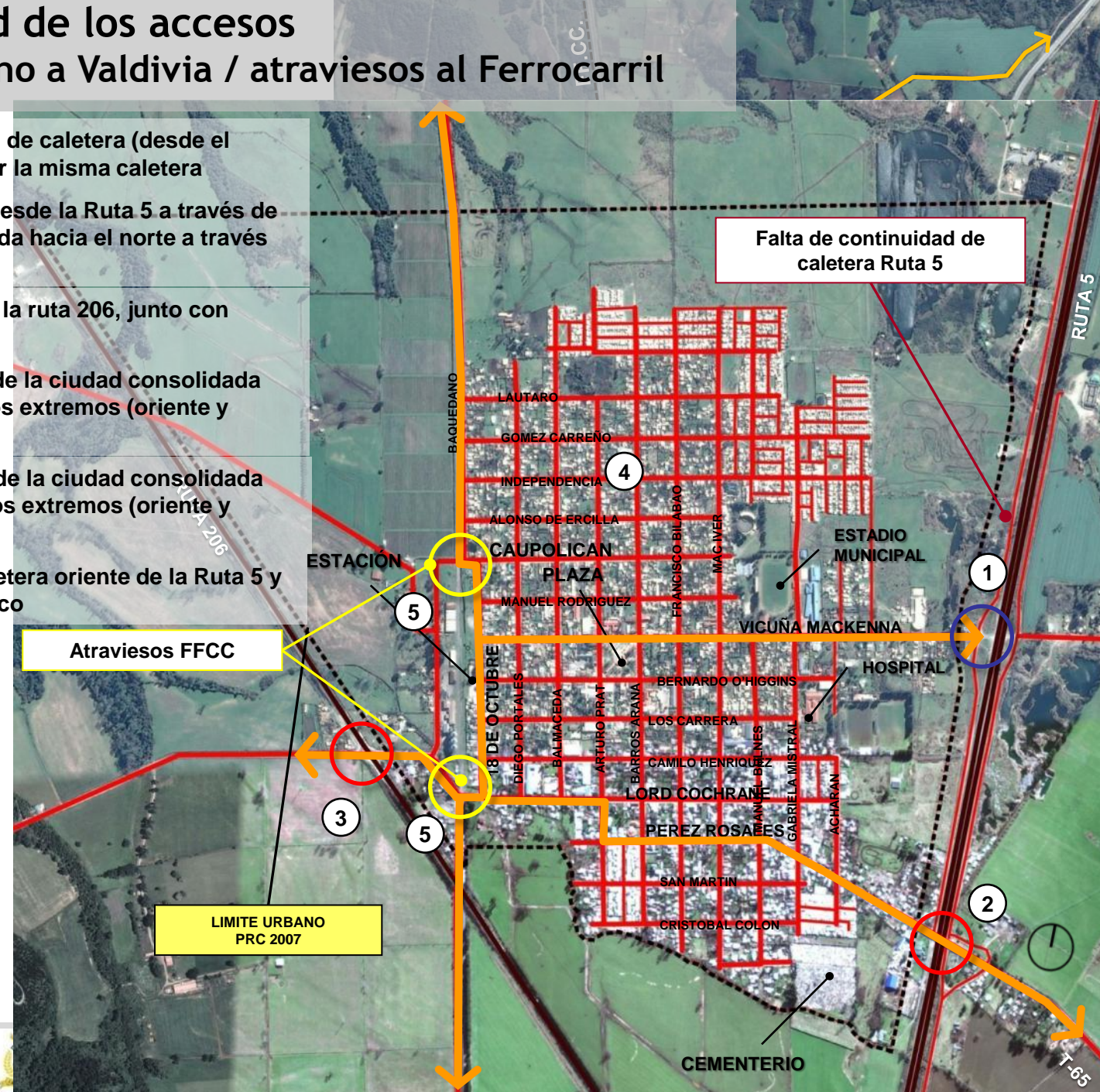
| | Sup. Aprox. | % |
|---|-------------|------|
| Sup. Área Urbana vigente | 396,8 Ha | 100 |
| Sup. con mayor grado de consolidación urbana | 212,9 Ha | 53,6 |
| Territorio no desarrollado dentro del área urbana | 183,9 Ha | 46,4 |



PAILLACO / Calidad de los accesos

Desde Ruta 5 / Camino a Valdivia / atravesos al Ferrocarril

1. Acceso desde Ruta 5 a través de caletera (desde el norte) y salida hacia el sur por la misma caletera
2. Cruces a ruta T-65 y acceso desde la Ruta 5 a través de la caletera (desde el sur). Salida hacia el norte a través de la Ruta 5.
3. Acceso y Salida de Paillaco a la ruta 206, junto con vinculación a ruta T-658.
4. Las vías conectan el interior de la ciudad consolidada (trama), lo que se pierde en los extremos (oriente y poniente).
5. Las vías conectan el interior de la ciudad consolidada (trama), lo que se pierde en los extremos (oriente y poniente).
6. Falta de continuidad de la caletera oriente de la Ruta 5 y escasa vinculación con Paillaco



Falta de continuidad de caletera Ruta 5

Atravesos FFCC

LIMITE URBANO PRC 2007

PAILLACO / Calidad de los accesos

Desde Ruta 5 / Camino a Valdivia / atravesos al Ferrocarril

1. Acceso desde Ruta 5 a través de caletera (desde el norte) y salida hacia el sur por la misma caletera
2. Cruces a ruta T-65 y acceso desde la Ruta 5 a través de la caletera (desde el sur). Salida hacia el norte a través de la Ruta 5.
3. Acceso y Salida de Paillaco a la ruta 206, junto con vinculación a ruta T-658.
4. Las vías conectan el interior de la ciudad con el exterior (trama), lo que se pierde en los extremos (orientación poniente).
5. Las vías conectan el interior de la ciudad con el exterior (trama), lo que se pierde en los extremos (orientación poniente).
6. Falta de continuidad de la caletera oriente de Paillaco y poca vinculación con Paillaco

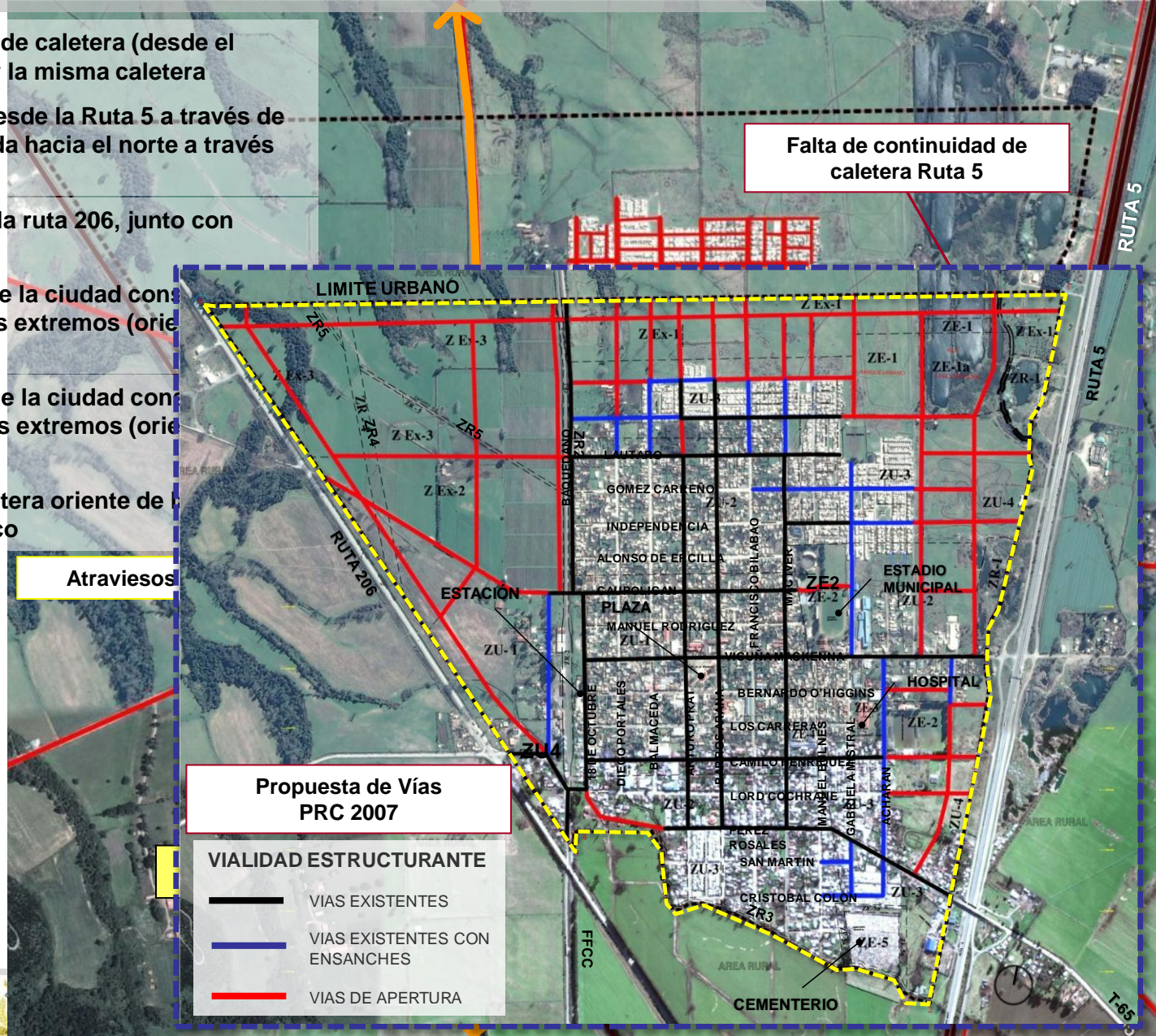
Falta de continuidad de caletera Ruta 5

Atravesos

Propuesta de Vías PRC 2007

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

- VÍAS EXISTENTES
- VÍAS EXISTENTES CON ENSANCHES
- VÍAS DE APERTURA



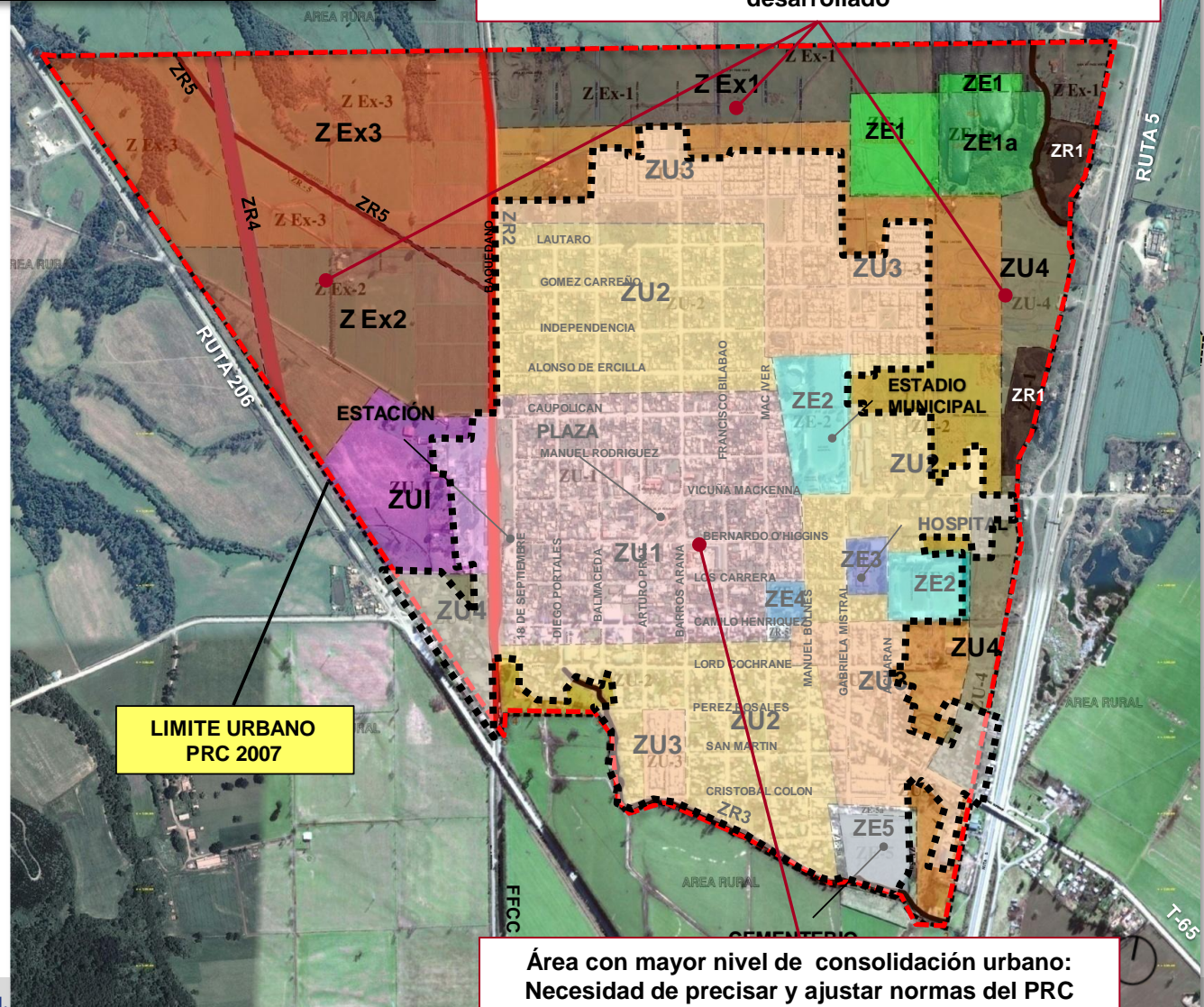
PAILLACO / Límite Urbano PRC (2007)

Zonificación del PRC y áreas no urbanizadas en la actualidad

Las normas del PRC 2007 restringen la intensidad de utilización de suelo de la mayor parte del área no urbanizada

Área Urbana no urbanizada:
Revisar su rol dentro de la ciudad de Paillaco
Determinar el tipo de crecimiento urbano a ser desarrollado

- Z U-2
 - Z U-3
 - Z U-4
 - Z U-1
- EXTENSIÓN URBANA**
- Z Ex-1 De primera prioridad
 - Z Ex-2 De segunda prioridad
 - Z Ex-3 De tercera prioridad
- ESPECIALES**
- Z E-1 Zona Especial de Plazas, Parques y Áreas Verdes
 - Z E-1a Zona Especial de Lago Artificial Propuesto
 - Z E-2 Zona Especial de Equipamiento Deportivo.
 - Z E-3 Zona Especial de Equipamiento Hospitalario.
 - Z E-4 Zona Especial de Equipamiento Educacional
 - ZE-5 Zona de Equipamiento Especial de cementerio.
 - ZE-5a Zona de Faja perimetral de protección de Equipamiento Especial de Cementerio.
- RESTRICCIÓN**
- ZR-1 Zona de Restricción de pozo de extracción de áridos
 - ZR-2 Zona de Restricción de trazados ferroviarios
 - ZR-3 Zona de Restricción de Estero el Zanjón y Estero Sin Nombre
 - ZR-4 Zona de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión
 - ZR-5 Zona de Protección emisario alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de Empresa Sanitaria..



LÍMITE URBANO PRC 2007

Área con mayor nivel de consolidación urbano:
Necesidad de precisar y ajustar normas del PRC para su mejor aplicación



PAILLACO / Límite Urbano

Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos de los sectores no urbanizados en su interior

Situación Actual:

Las normas del PRC 2007 restringen la intensidad de utilización de suelo de la mayor parte del área no urbanizada

1. Sector Norte

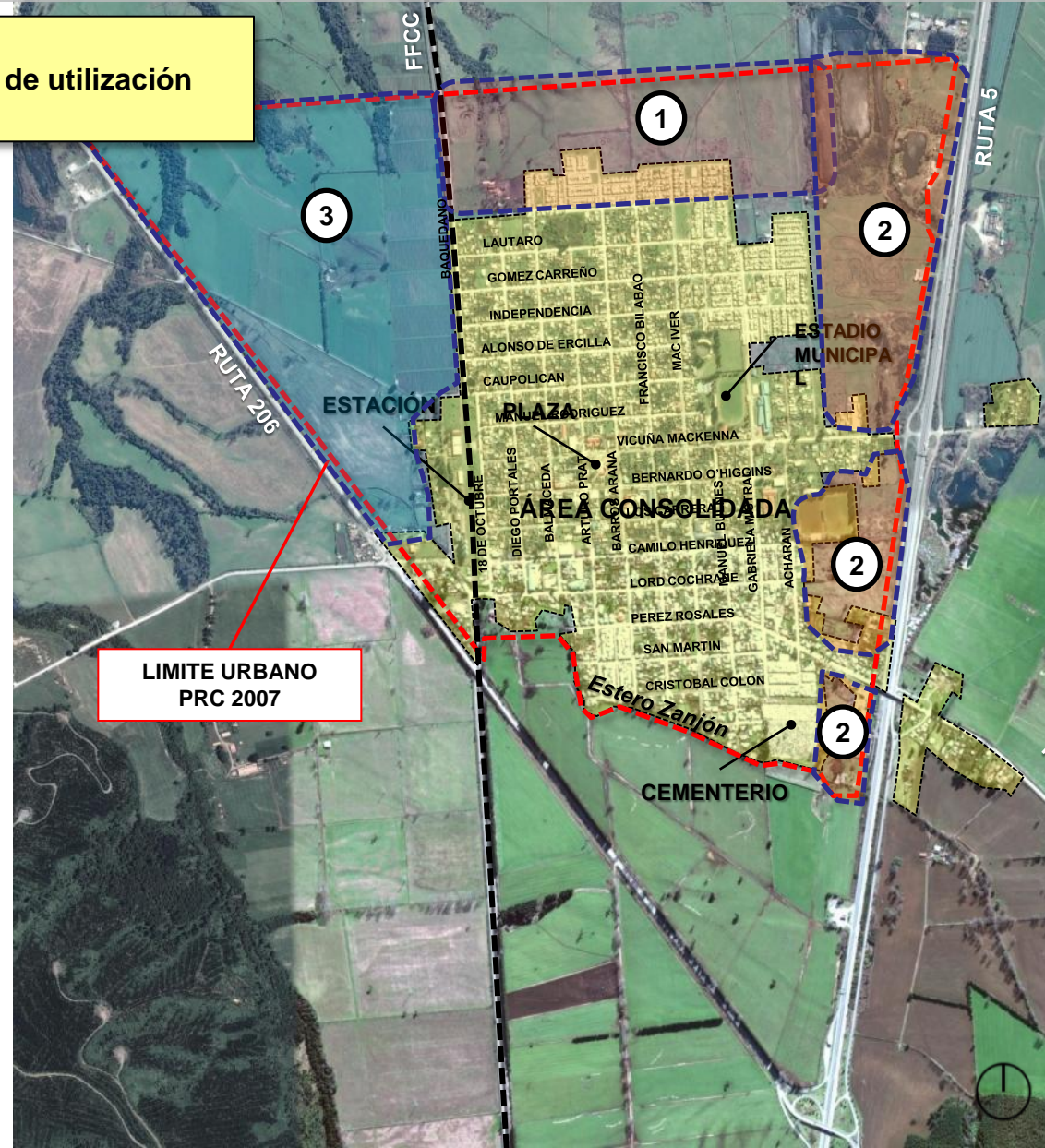
- Crecimiento del Paillaco orientado hacia el norte, dominado por el desarrollo de conjuntos residenciales
- Menor disponibilidad de suelo urbano pese a tener mejores posibilidades para acoger el crecimiento de la ciudad (conectividad de calles, distancia del centro)

2. Sector oriente borde Ruta 5

- Presencia de terrenos con pozos de extracción de áridos (actuales lagunas)
- Estos dificultan los proceso de urbanización del sector
- Borde urbano no regularizado que afecta la imagen de la ciudad
- Falta de vinculación con el resto del área urbana

3. Sector Oriente (Estación – Ruta 206)

- Usos de suelo de actividades productivas asociados a la Estación
- Territorio aislado del resto de la ciudad por el trazado de la vía del ferrocarril
- Predominio de terrenos de carácter agrícola dentro del sector urbano
- Definición por parte del PRC vigente de zonas con baja intensidad de utilización del suelo y orientado al desarrollo de actividades productivas



PAILLACO / Límite Urbano

Potencial crecimiento al norte y sur área urbana

Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:

- Necesidad de provisión de suelo asequible para la vivienda de interés social en las zonas de crecimiento y extensión

Escenario 1:

- Mejorar las normas de Plan dentro del área urbana para favorecer la localización de usos residenciales

Escenario 2:

- Proveer de nuevo suelo urbano para el desarrollo de conjuntos residenciales (áreas de expansión que se suman al área urbana vigente)
- Debidamente conectado al resto de la ciudad
- Continuidad de las vías que facilitan extender las redes de servicios básicos

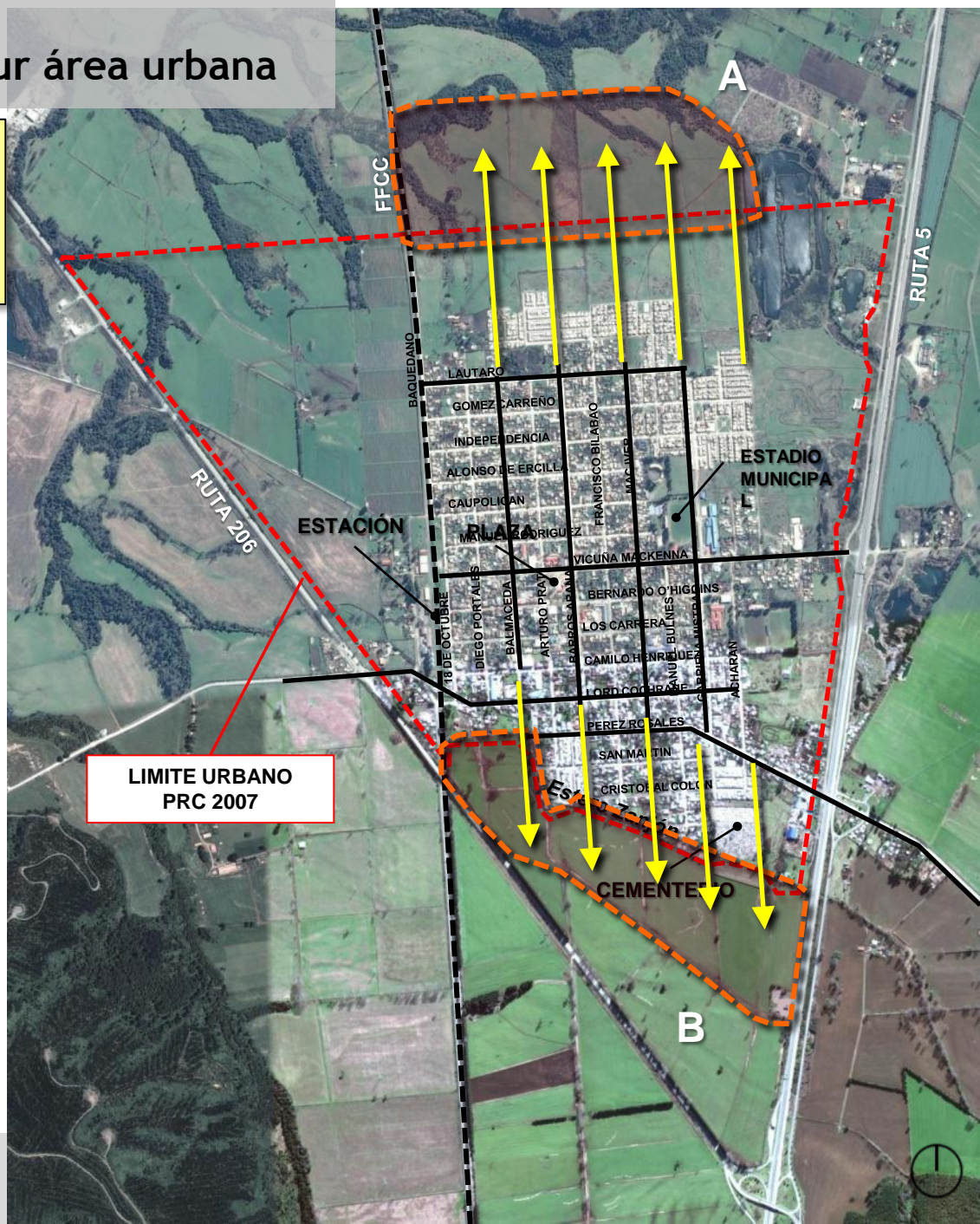
Posibilidades técnicas – crecimiento acotado

A. Sector norte

- Inmediatamente al norte límite urbano en un porción acotada de terreno

B. Sector sur

- Regularizar el borde urbano sur de Paillaco, al sur del estero Zanjón, incorporando una franja de terreno



PAILLACO / Borde oriente hacia la Ruta 5

Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos de los sectores no urbanizados en el interior del limite urbano

Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:

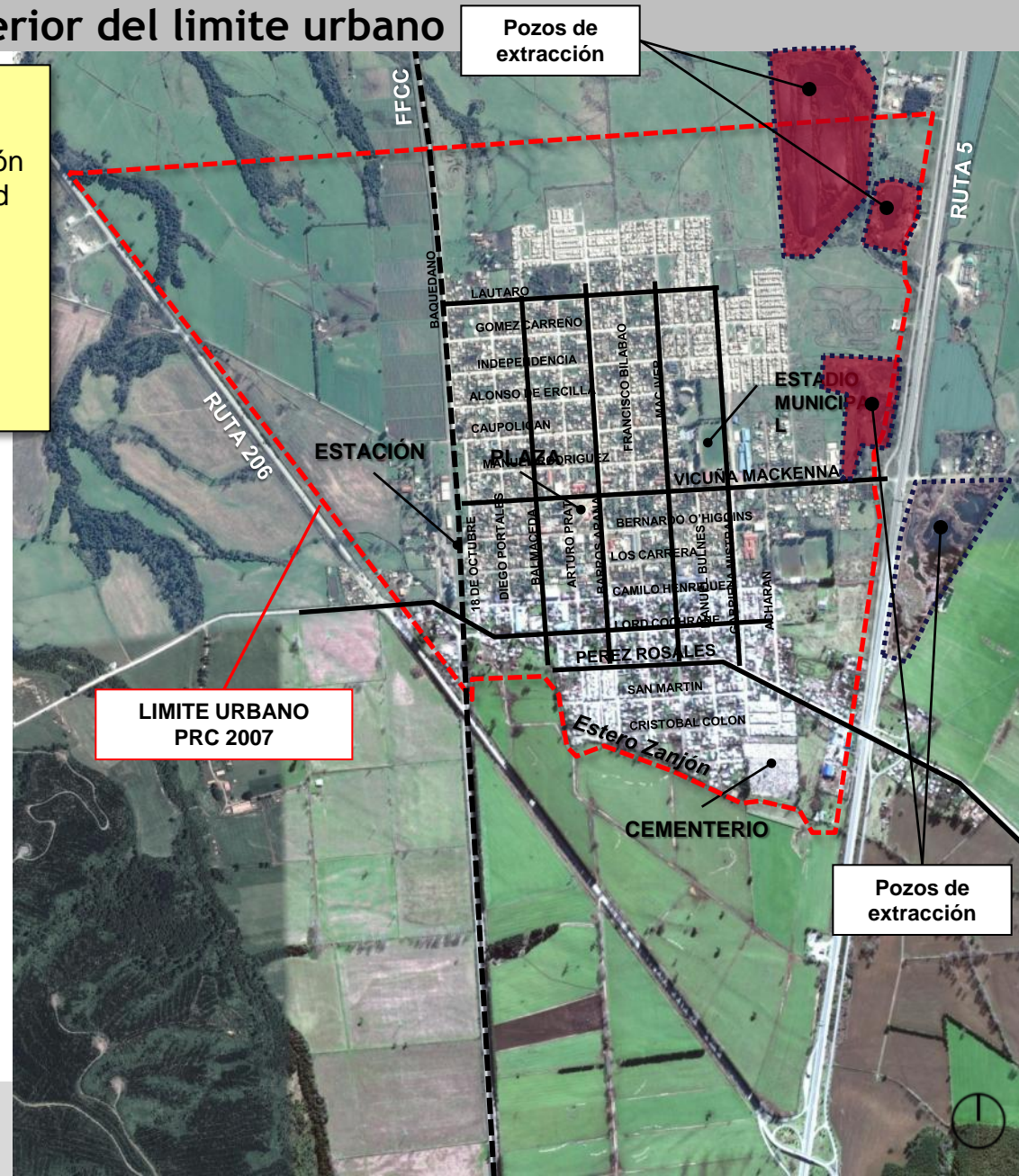
- Presencia de pozos de extracción y falta de definición de actividades hacia el sector de la Ruta 5: la ciudad no incorpora a este sector como parte de su desarrollo urbano:
 - Imagen de deterioro
 - Asociado a sitios baldíos
 - Calidad del suelo afectada para el desarrollo de construcciones

1. Definición del rol y destinos los terrenos inundados (lagunas y pozos de extracción)

- Terreno afectado presenta dificultades para la construcción (necesidad de ser rellenados antes de su utilización: mala fundación)
- El PRC vigente definió el más grande como una zona de parque urbano
- Otra posibilidad: excluirlos del área urbana

2. Definición de usos preferentes hacia la ruta

- Establecer el rol del borde oriente de Paillaco
- Usos de actividades productivas y grandes equipamientos
- O bien, extensión de usos residenciales hasta la Ruta 5.



PAILLACO / Centro de la ciudad

Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos del centro urbano de Paillaco

Situación actual Centro de Paillaco

- Concentración de equipamientos: comercio, servicios, educacionales, culto, cultura
- Centro diverso en usos
- Mantiene usos residenciales

Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:

- Definir en el Rol del Centro de Paillaco: preservar y potenciar como centro de servicios
- Preservar su valor arquitectónico y patrimonial

 Predominio de usos residenciales

Equipamiento


 Comercio


 Culto y Cultura

 Deporte

 Educación

 Salud

 Seguridad

 Servicios

 Social


 Actividades Productivas

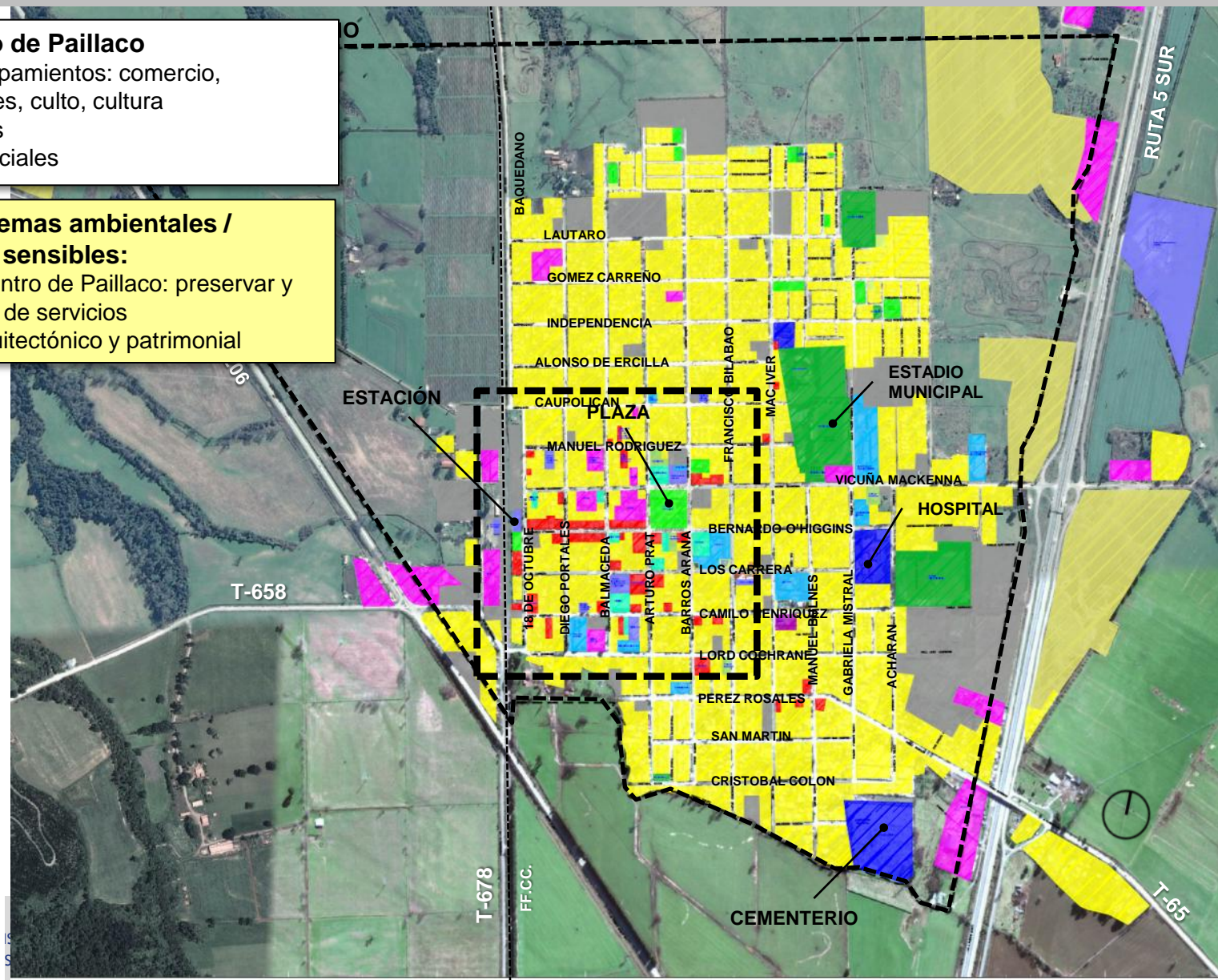
 Infraestructura

 Área Verde

Otras categorías

 Terrenos Eriazos

 Pozos de Extracción de Áridos

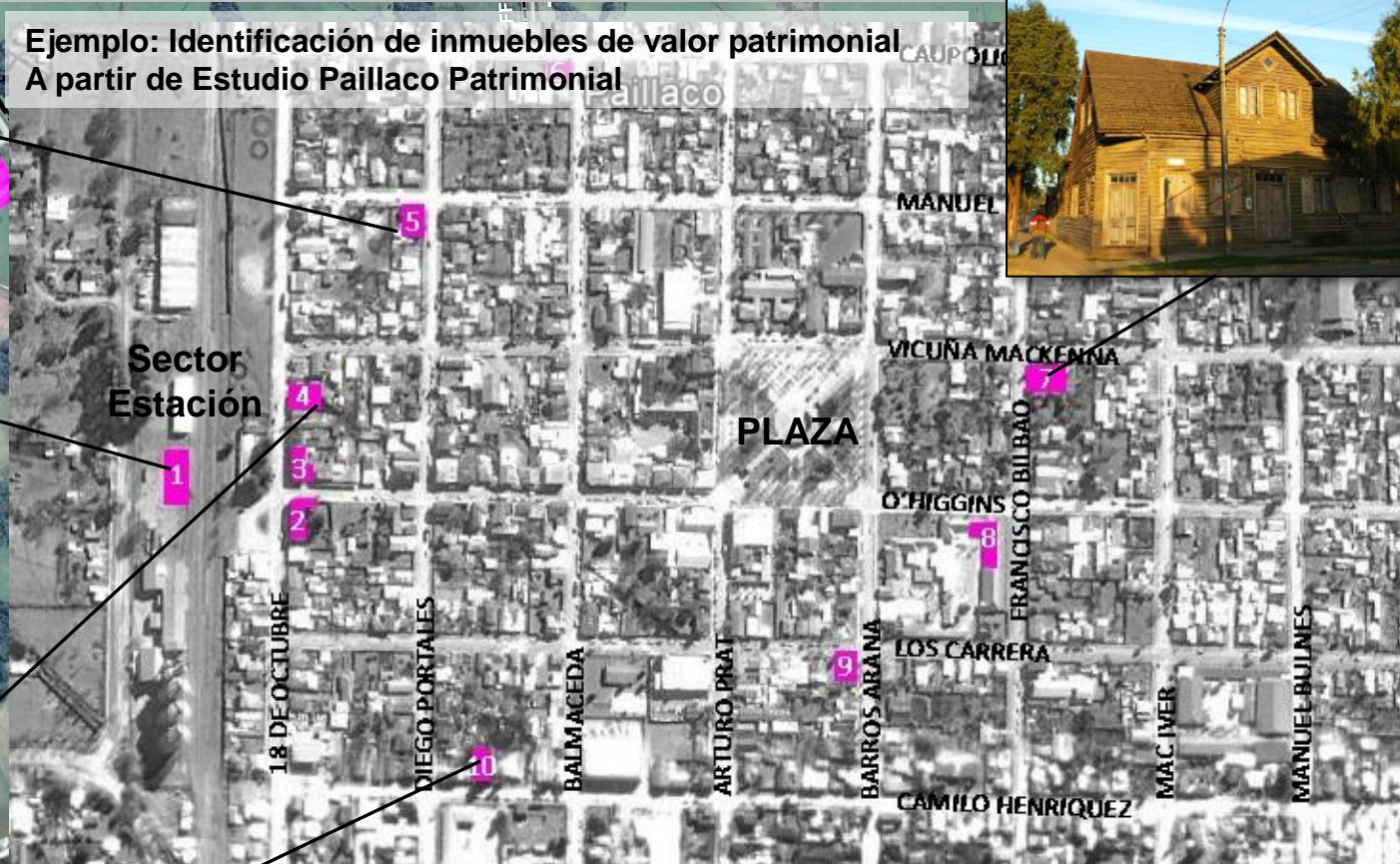


PAILLACO / Centro de la ciudad

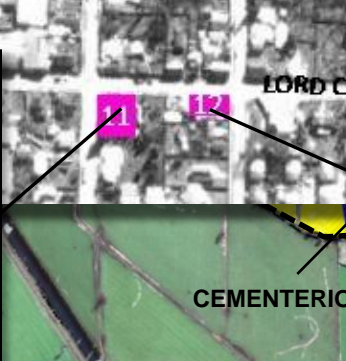
Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos del centro urbano de Paillaco



Ejemplo: Identificación de inmuebles de valor patrimonial
A partir de Estudio Paillaco Patrimonial



- Actividades P
- Infraestructu
- Área Verde
- Otras categor
- Terrenos Eriaz
- Pozos de Extra
- Áridos



PAILLACO / Áreas Verdes y Espacios Públicos

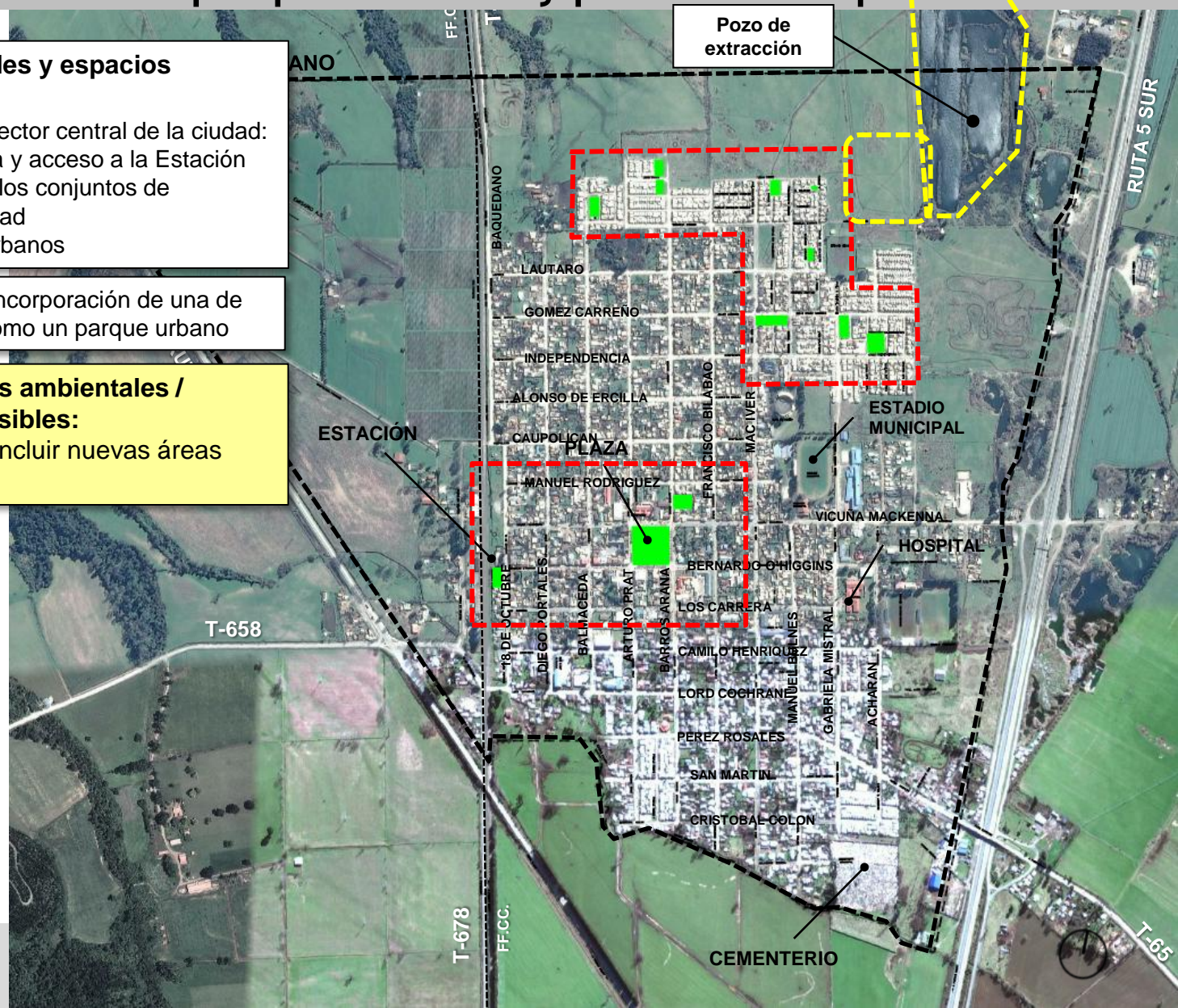
Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos respecto de la dotación de parques urbanos y plazas de uso público

Situación Actual Áreas verdes y espacios públicos

- Presencia de plazas en el sector central de la ciudad: Ejemplo Plaza La República y acceso a la Estación
 - Plazas locales asociadas a los conjuntos de viviendas al norte de la ciudad
 - No se presentan parques urbanos
- El PRC vigente propuso la incorporación de una de las lagunas de extracción como un parque urbano

Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:

- Revisar la posibilidad de incluir nuevas áreas verdes dentro del Plan



PAILLACO / Actividades Productivas

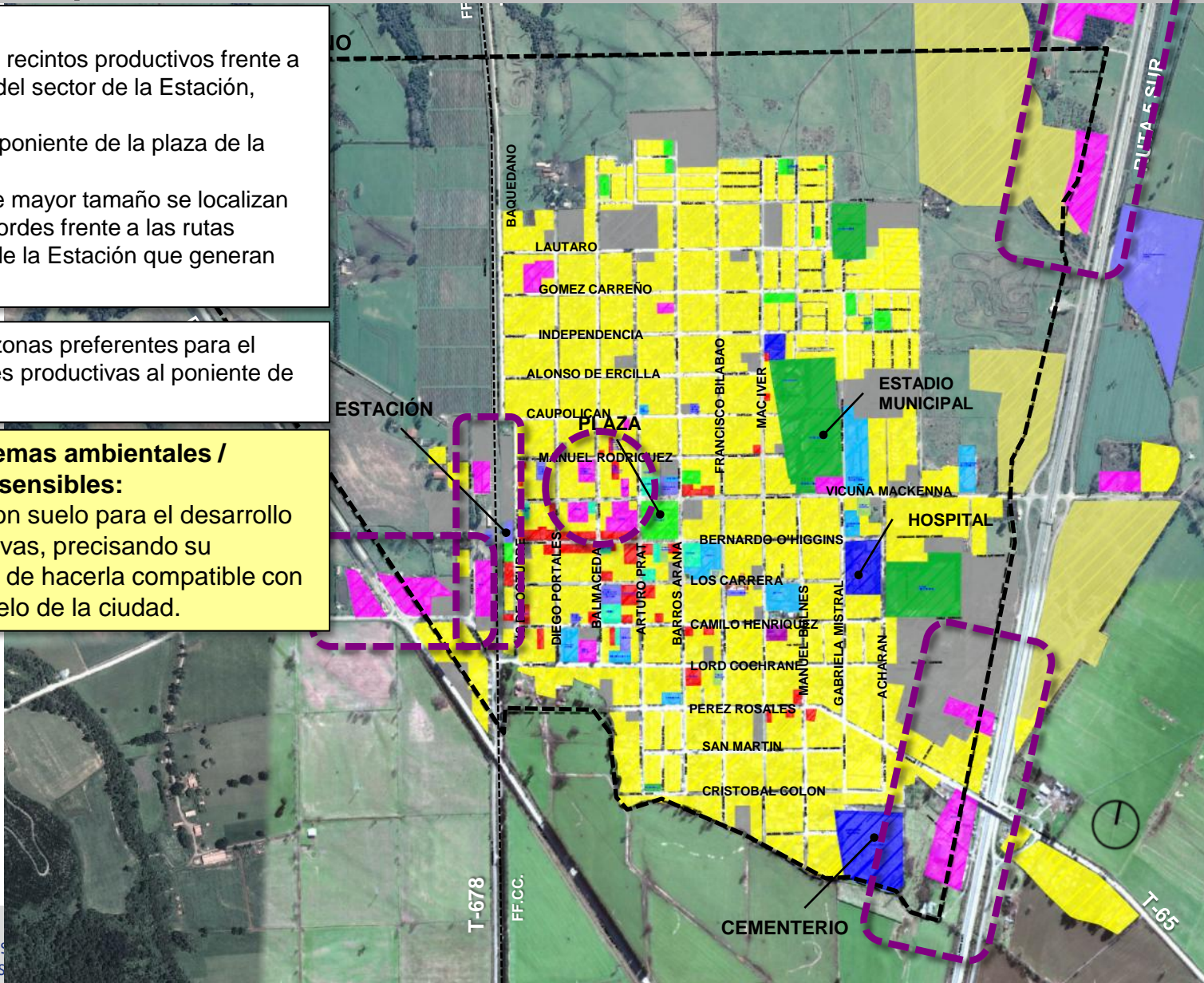
Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos respecto del suelo para el desarrollo industrial

- Situación Actual**
- Localización puntual de recintos productivos frente a la Ruta 5 y al poniente del sector de la Estación, hasta la ruta 206
 - Centro: Localización al poniente de la plaza de la ciudad
 - Recintos productivos de mayor tamaño se localizan principalmente en los bordes frente a las rutas
 - Industrias en el sector de la Estación que generan molestias por ruidos

- El PRC vigente define zonas preferentes para el desarrollo de actividades productivas al poniente de la línea del Ferrocarril.

- Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:**
- Necesidad de contar con suelo para el desarrollo de actividades productivas, precisando su localización de manera de hacerla compatible con el resto de usos de suelo de la ciudad.

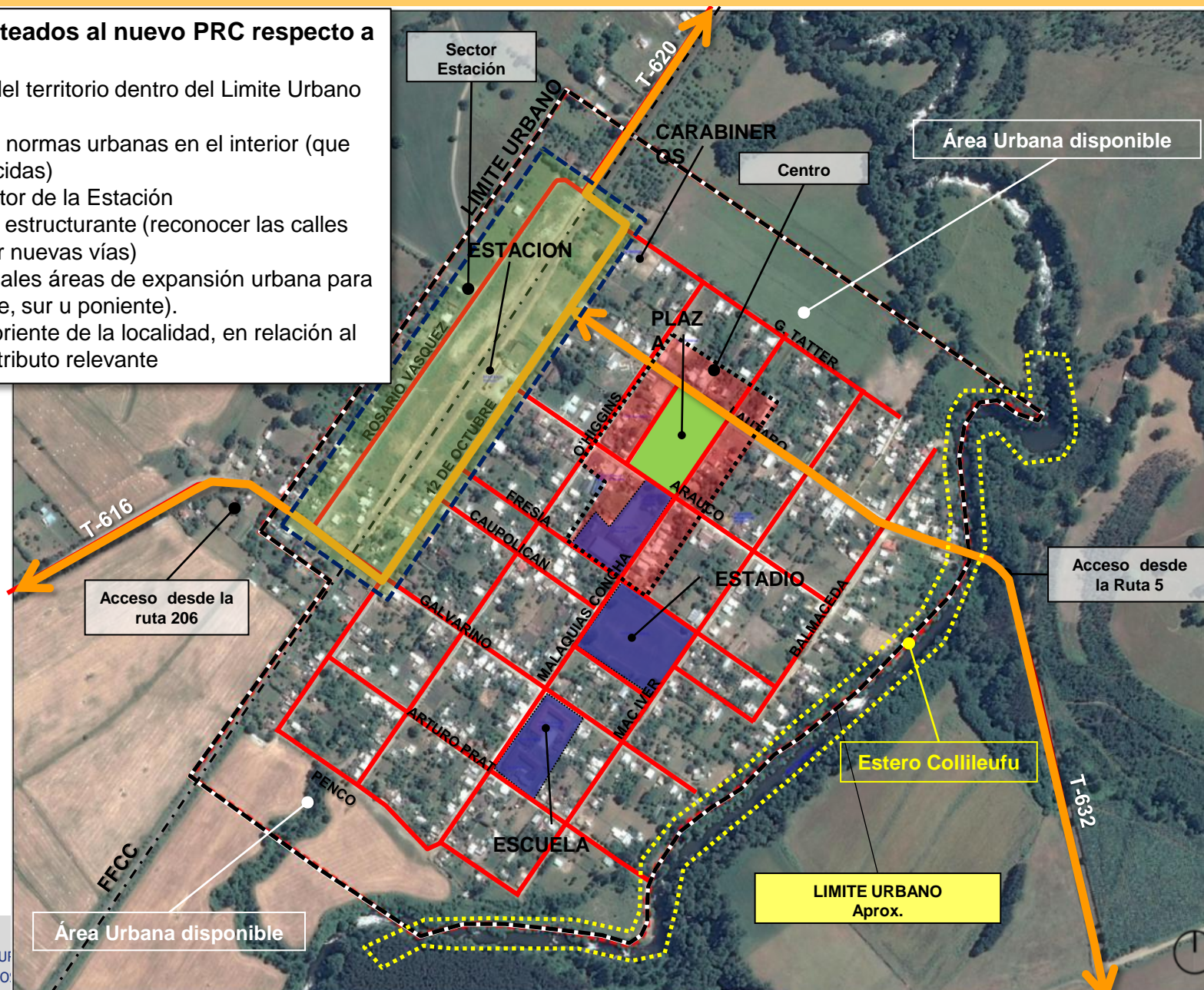
- Seguridad
- Servicios
- Social
- Actividades Productivas
- Infraestructura
- Área Verde
- Otras categorías**
- Terrenos Eriazos
- Pozos de Extracción de Áridos



REUMÉN / Requerimientos que originan la modificación del plan

Requerimientos planteados al nuevo PRC respecto a Reumén

- Definir la ocupación del territorio dentro del Limite Urbano establecido en 1972
- Definición de zonas y normas urbanas en el interior (que hoy no están establecidas)
- Incorporación del sector de la Estación
- Establecer la vialidad estructurante (reconocer las calles existentes y proyectar nuevas vías)
- Establecer las eventuales áreas de expansión urbana para el asentamiento (norte, sur u poniente).
- Definición del borde oriente de la localidad, en relación al río Collileufu, como atributo relevante



REUMÉN / Límite Urbano vigente (1972)

Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos



Situación Actual área urbana de Reumén

- Límite Urbano establecido en 1972
- Dos accesos a la localidad, con vinculación directa a la Ruta 5 y al camino a Valdivia a través de la ruta T-636
- Falta de normas urbanísticas para orientar el crecimiento urbano de la localidad



- Presenta una estructura de manzanas, con pocas transformaciones desde la definición del límite urbano hace 50 años
- Integración de toda la localidad a través de la trama de manzanas: elemento de valor urbano para orientar su crecimiento
- El sector de la Estación sólo presenta dos atravesos a la línea del Ferrocarril

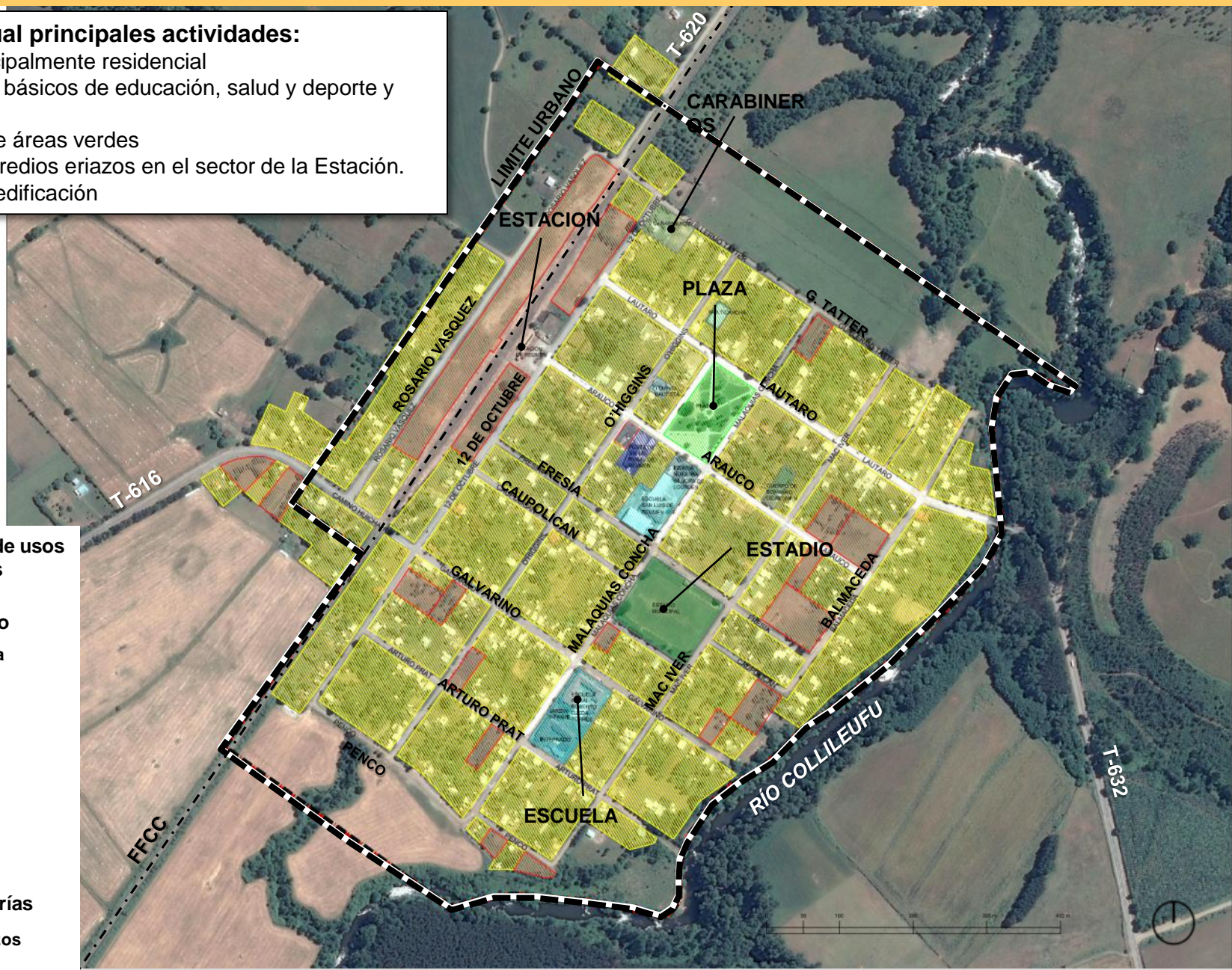
- Área Urbana
- Conectividad Interurbana
- Cruce con la Ruta 5 Sur
- Línea del Ferrocarril

REUMÉN / Principales actividades

Situación actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos

Situación actual principales actividades:

- Localidad principalmente residencial
- Equipamientos básicos de educación, salud y deporte y seguridad
- Escaso nivel de áreas verdes
- Presencia de predios eriazos en el sector de la Estación.
- Baja altura de edificación

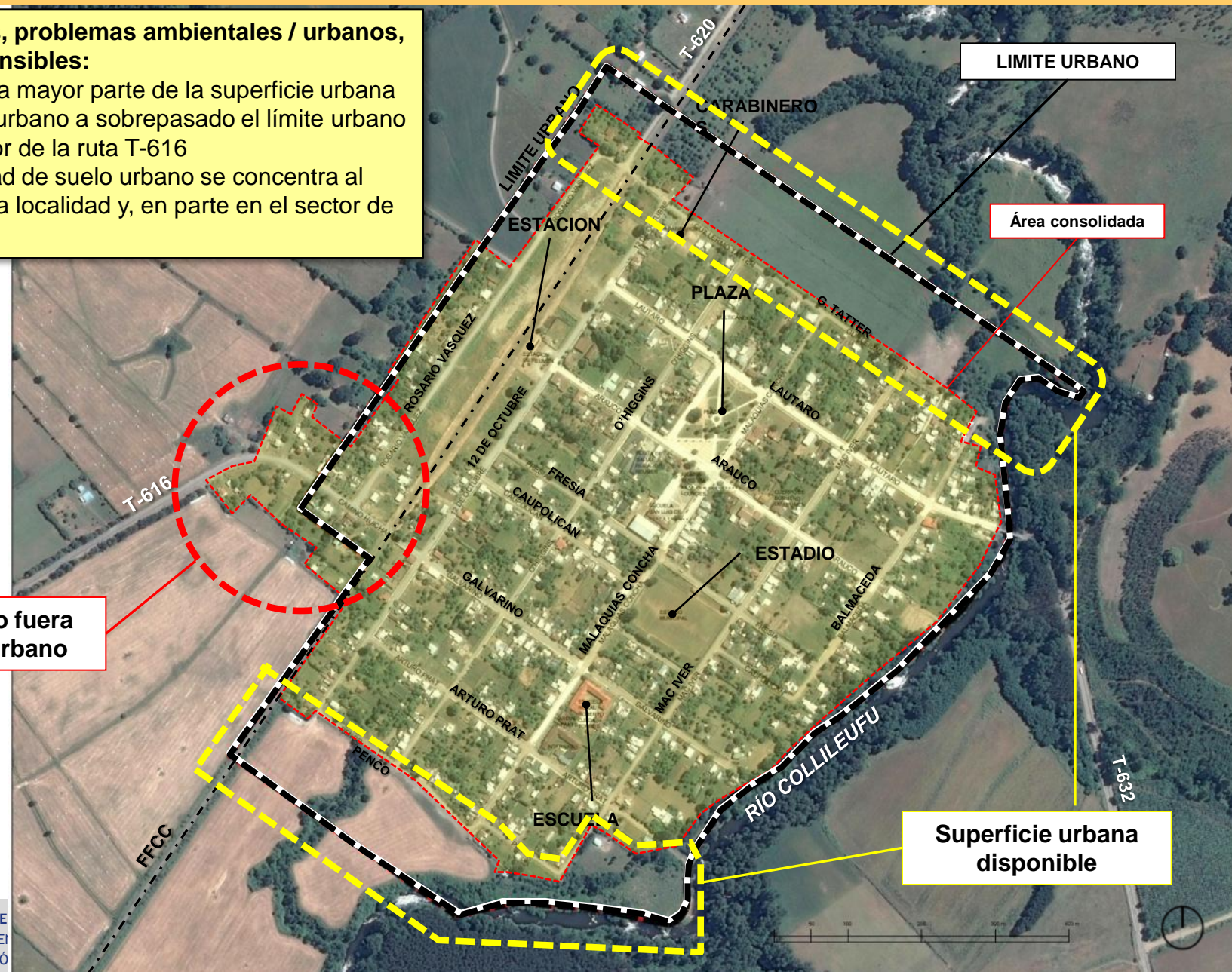


REUMÉN / Límite Urbano vigente (1972)

Situación actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos

Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:

- Ocupación de la mayor parte de la superficie urbana
- El crecimiento urbano a sobrepasado el límite urbano solo en el sector de la ruta T-616
- La disponibilidad de suelo urbano se concentra al norte y sur de la localidad y, en parte en el sector de la Estación



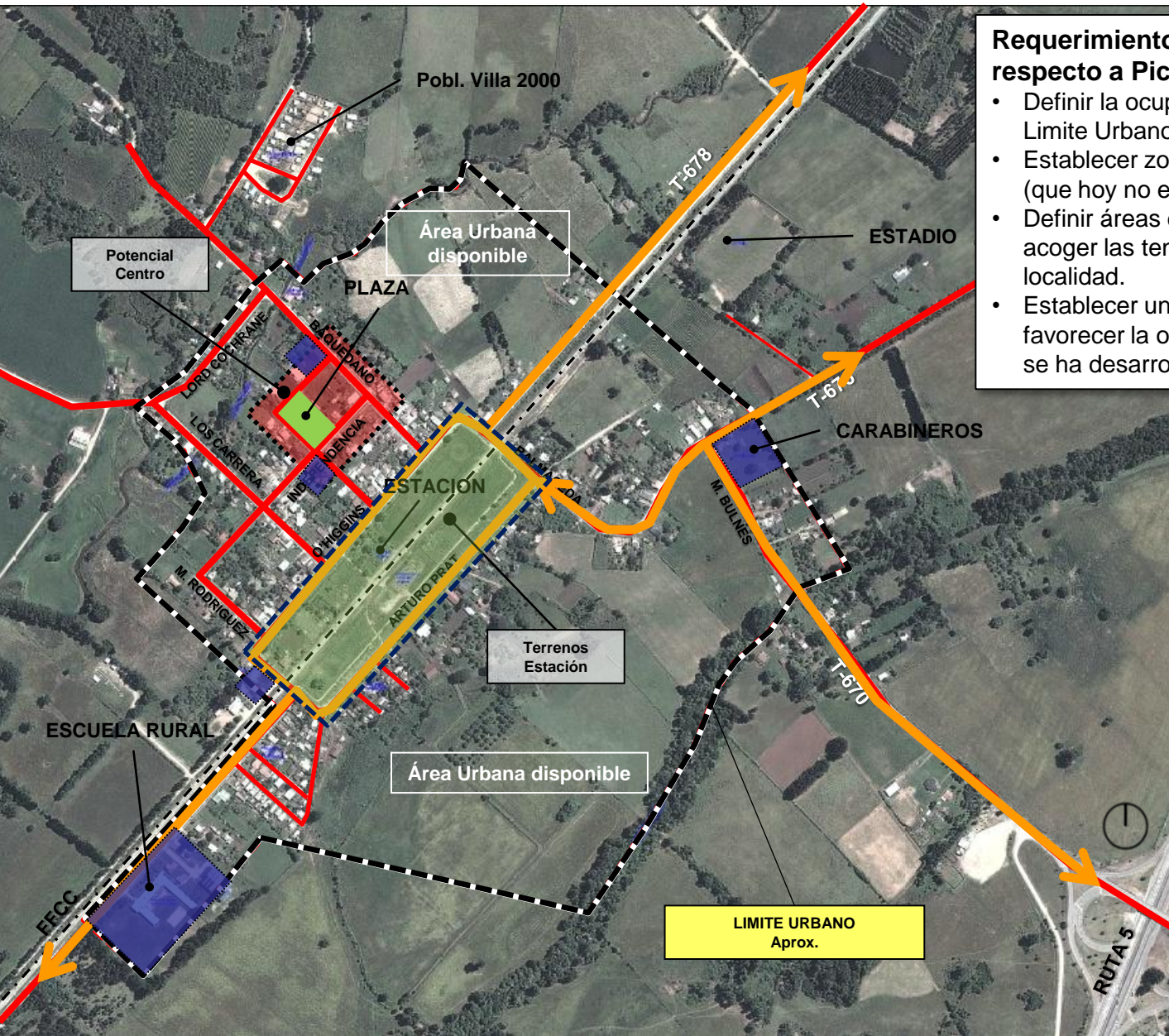
Crecimiento fuera del límite urbano

LÍMITE URBANO

Área consolidada

Superficie urbana disponible

PICHIRROPULLI / Requerimientos que originan la modificación del plan

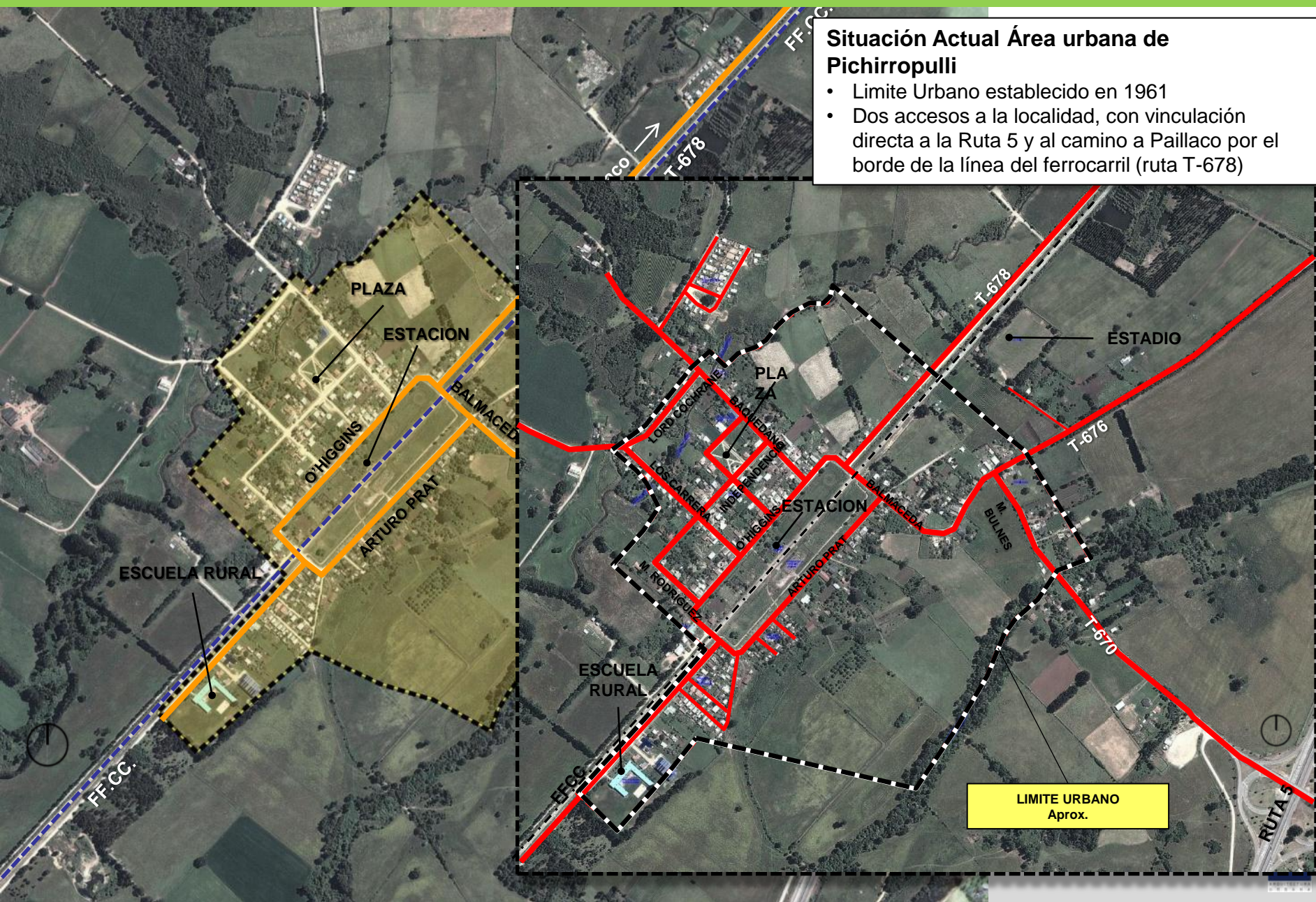


Requerimientos planteados al nuevo PRC respecto a Pichirropulli

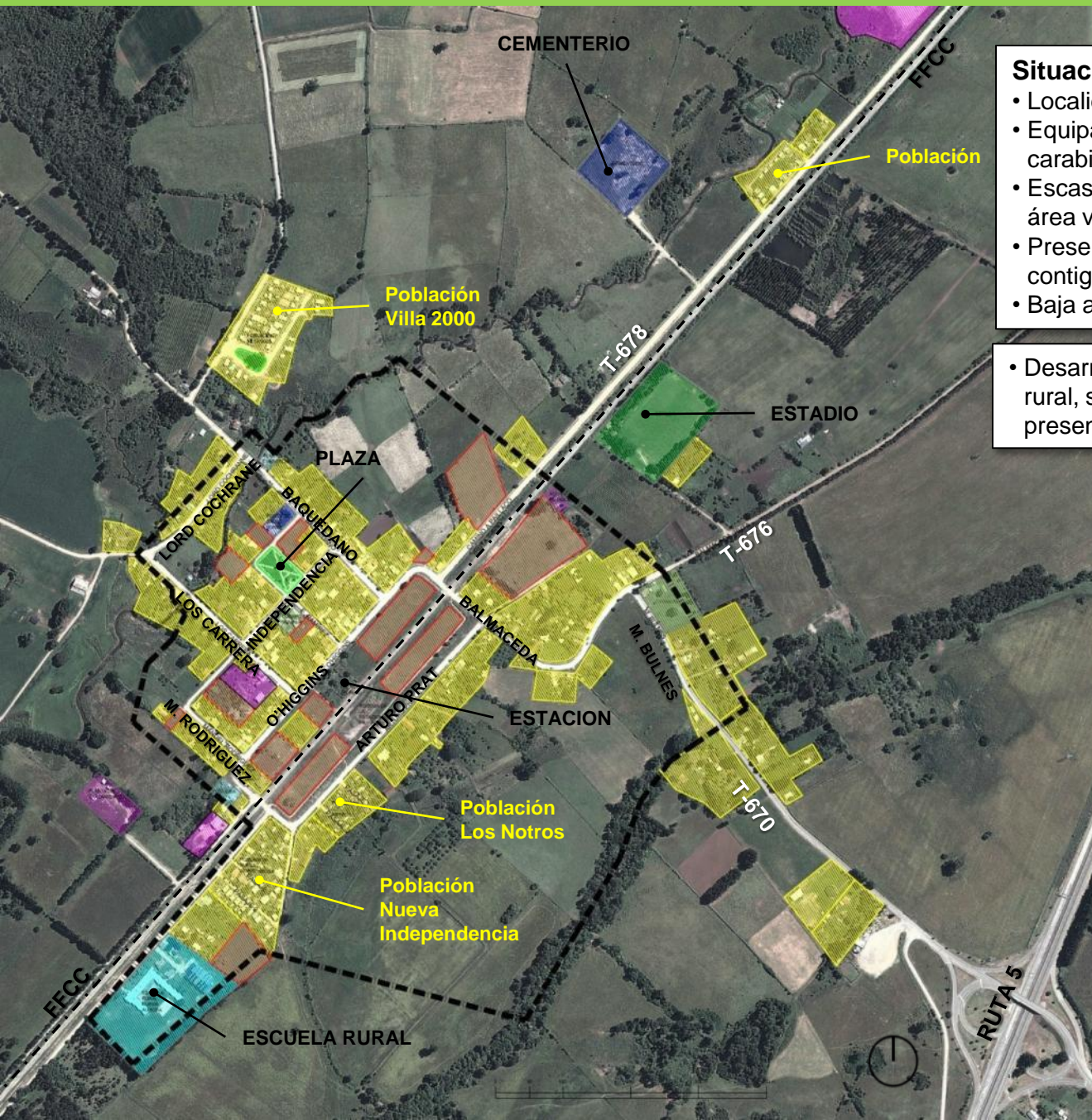
- Definir la ocupación del territorio dentro del Limite Urbano establecido en 1961
- Establecer zonas y normas urbanas en el interior (que hoy no están establecidas)
- Definir áreas de extensión urbana que permitan acoger las tendencias de crecimiento de la localidad.
- Establecer una red de vías que permitan favorecer la ocupación del área urbana que no se ha desarrollado.

PICHIRROPULLI / Limite urbano 1961

Situación Actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos



PICHIRROPULLI / Principales actividades




Situación actual de principales actividades:

- Localidad principalmente residencial
 - Equipamientos básicos (colegio, posta, carabineros y bomberos).
 - Escaso nivel de áreas verdes (una plaza y un área verde dentro de la población Villa 2.000)
 - Presencia de predios eriazos en el sector contiguo a la línea del ferrocarril
 - Baja altura de edificación
-
- Desarrollo de conjuntos residenciales en el área rural, sin utilizar la reserva de suelo urbano que presenta la localidad en la actualidad.

 PREFERENTEMENTE RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO

 CULTO Y CULTURA

 DEPORTE

 EDUCACIÓN

 SALUD

 SEGURIDAD

 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

 INFRAESTRUCTURA

 AREA VERDE

OTRAS ACTIVIDADES

 TERRENOS ERIAZOS

PICHIRROPULLI / Límite Urbano vigente (1961)

Situación actual, factores críticos, problemas ambientales y urbanos



Factores críticos, problemas ambientales / urbanos, componentes sensibles:

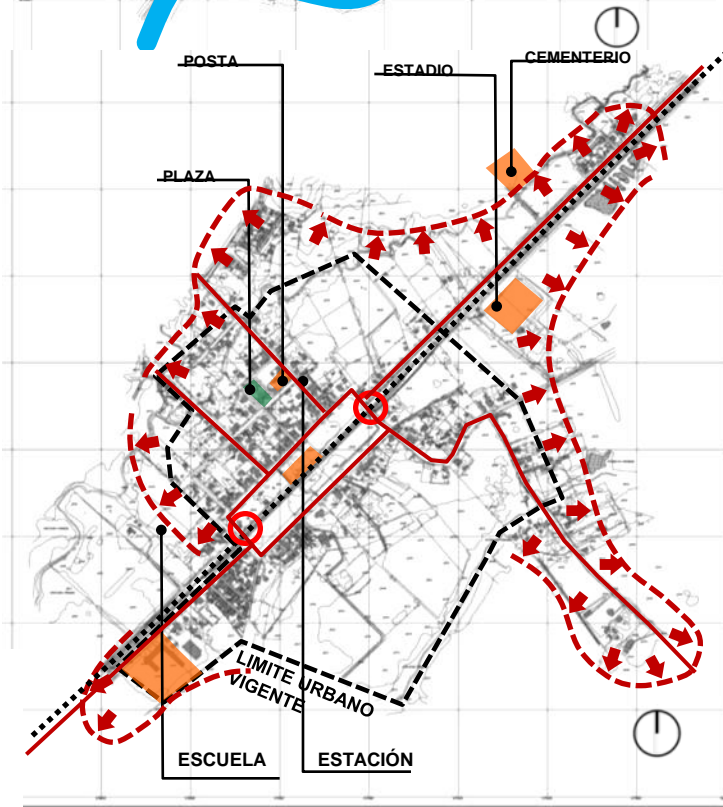
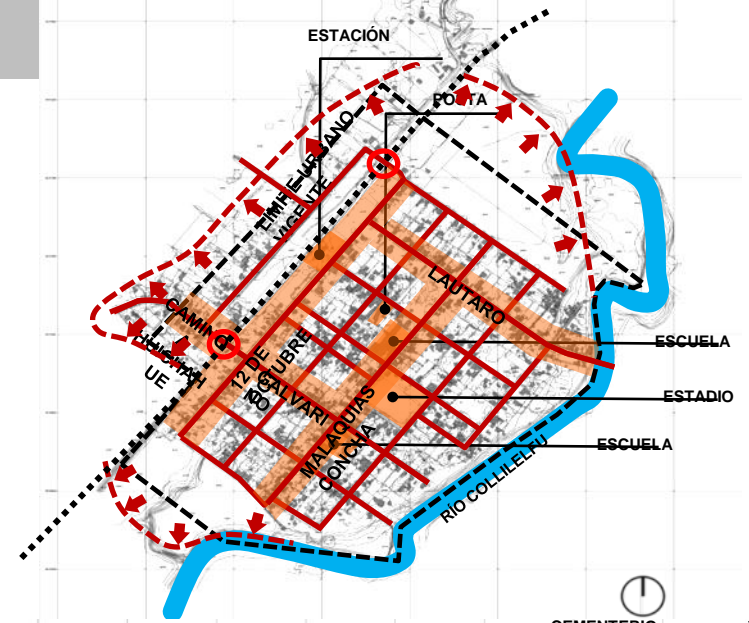
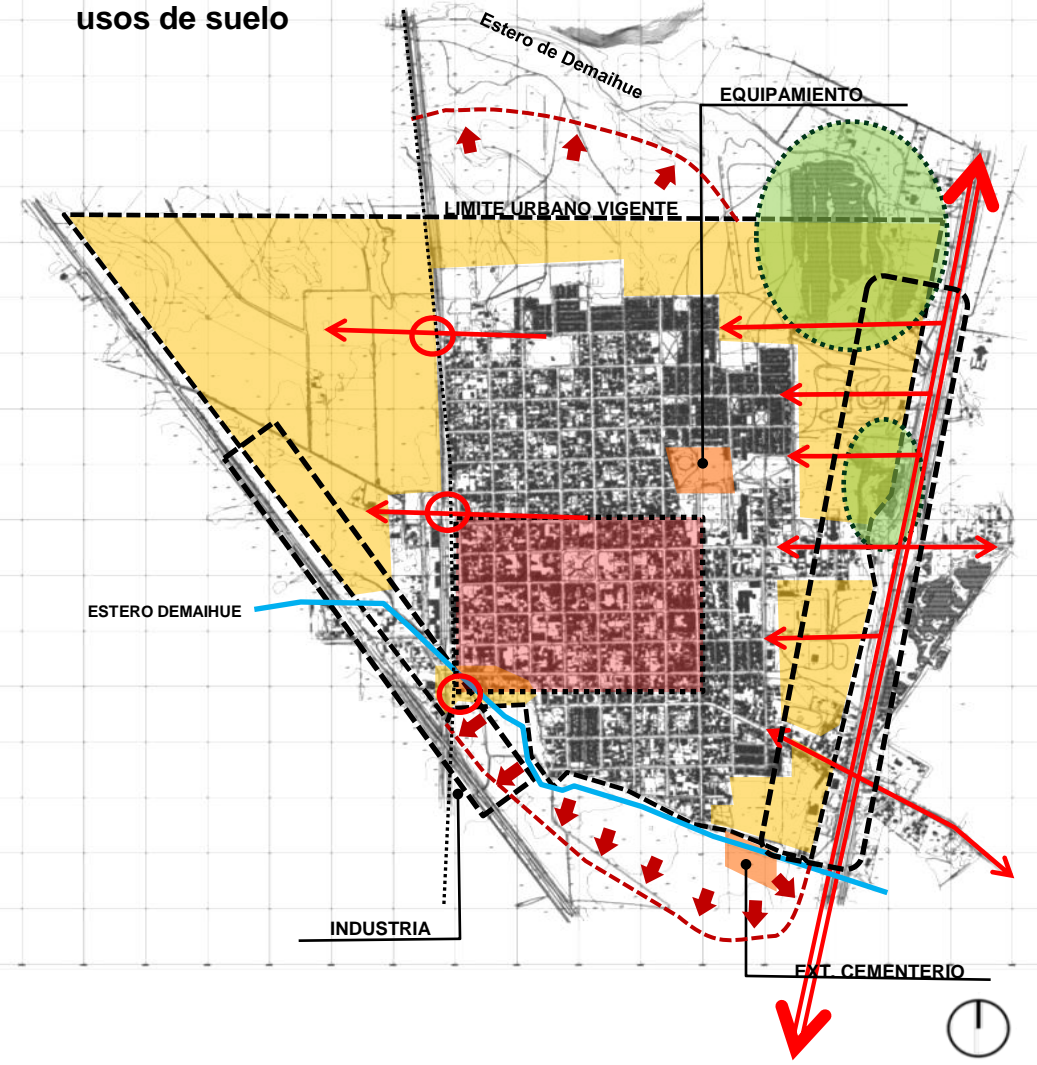
- El crecimiento del asentamiento ha sobrepasado en hacia el poniente el límite urbano vigente. Además en el acceso desde la Ruta 5
- Sin embargo, una parte importante del área urbana presenta predominio de parcelas agrícolas (sin usos urbanos), especialmente al sur-oriente

4. Criterios y objetivos



CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN COMUNES A LAS 3 LOCALIDADES

1. Orientación del crecimiento y Expansión Urbana
2. Mejorar la accesibilidad y conectividad interna
3. Provisión / consolidación de áreas verdes y espacios públicos
4. Definición y ajustes normativos para la adecuada implementación de usos de suelo



PAILLACO - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

1. Orientación del crecimiento y Expansión Urbana

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciamiento de la actual área urbana disponible del PRC vigente. • Provisión de suelo asequible para vivienda de interés social • Factibilizar la provisión de servicios sanitarios básicos de las zonas de crecimiento y expansión. | <ul style="list-style-type: none"> • Flexibilizar la normativa urbana al interior del área urbana vigente para permitir la ocupación de los terrenos disponibles, con el desarrollo de usos residenciales. • Definir áreas de expansión urbana, con normas que favorezcan la consolidación de nuevos barrios residenciales, debidamente conectadas • Admitir usos de suelo vinculados a la infraestructura sanitaria al interior del área urbana (incluida el área de expansión). |

2. Mejorar la accesibilidad y conectividad interna

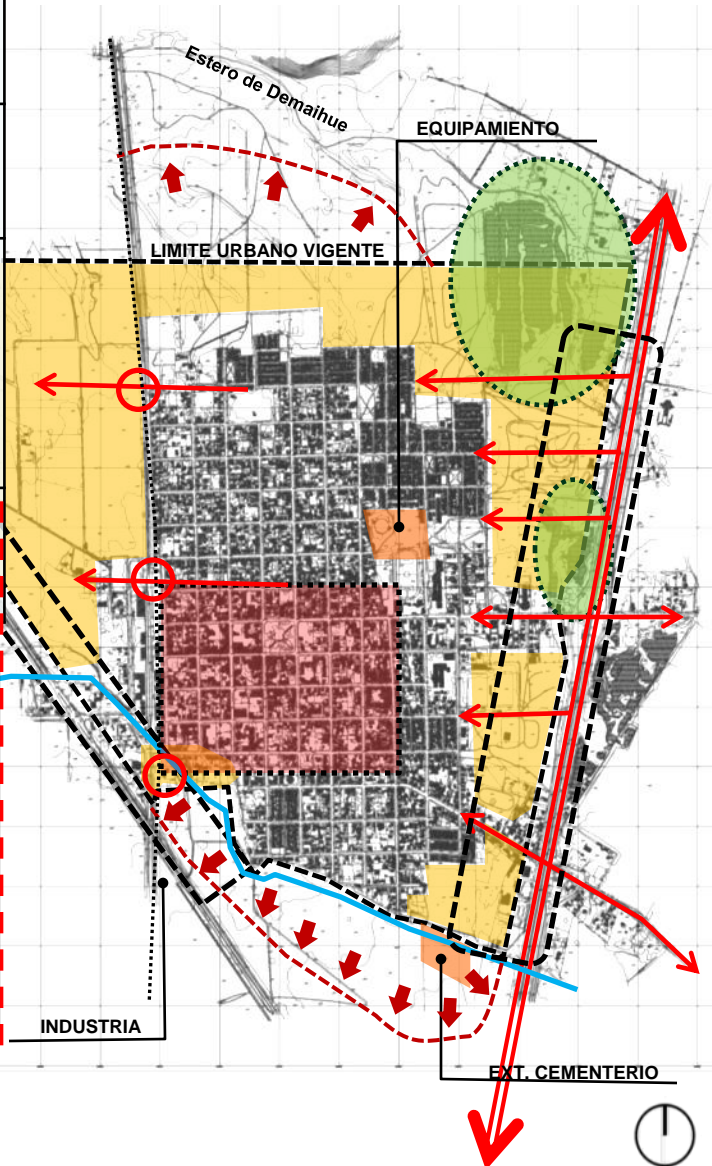
| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Propiciar la integración de la totalidad del territorio urbano. • Facilitar la accesibilidad en relación a las vías intercomunales y regionales. • Evitar la generación de sectores aislados • Mejorar la conectividad de los sectores consolidados de la ciudad y vinculación con las áreas de expansión. | <ul style="list-style-type: none"> • Prolongar y consolidar la trama de calles existente en la localidad, como modelo de crecimiento para su expansión. • Fortalecimiento de los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial en sentido norte-sur • Completar los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial, en sentido oriente-poniente, integrando el sector poniente del área urbana por medio del mejoramiento y/o habilitación de cruces a través de la línea del ferrocarril. • Integrar las nuevas áreas de expansión urbana con el centro de la ciudad y mejorar su acceso desde las vías interurbanas. • Aumento de la integración de la estructura de calles de la localidad a las caletas de la Ruta 5 • Mejoramiento de la vinculación con la ruta 206 (camino a Valdivia) |



PAILLACO - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

3. Ajustes normativos para la adecuada implementación de usos de suelo

| Criterios | Objetivos |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación del área céntrica de la ciudad en materia de la prestación de servicios, patrimonio arquitectónico y usos de suelo existentes. | <ul style="list-style-type: none"> Potenciar los usos de suelo de equipamientos comerciales y de servicios en el centro de la localidad. Proteger los inmuebles de valor arquitectónicos |
| <ul style="list-style-type: none"> Establecer el rol y la vocación del borde oriente de Paillaco hacia la Ruta 5, compatibilizando servicios existentes y el desarrollo urbano de la localidad. | <ul style="list-style-type: none"> Establecer en el borde de la Ruta 5 zonas que admitan una mayor diversidad de usos de suelo, que permitan el desarrollo de servicios y/o actividades asociadas a esta vía, como a su vez, la habilitación de conjuntos residenciales |
| <ul style="list-style-type: none"> Establecer ajustes normativos y de zonificación que permitan actualizar el Plan a los nuevos requerimientos de la ciudad | <ul style="list-style-type: none"> Redefinición de zonas de usos exclusivos de equipamientos establecidos por el PRC vigente, con el objetivo de flexibilizar sus normas de usos de suelo, adecuándolas a las transformaciones de estas actividades y los requerimientos de la localidad Procurar la integración de los terrenos del Cementerio Municipal de Paillaco a su contexto urbano inmediato, así como, su extensión al sur del estero el Zanjón |
| <ul style="list-style-type: none"> Redefinir la localización de los usos industriales dentro del área urbana, con el fin de compatibilizarlo con el desarrollo de los sectores residenciales | <ul style="list-style-type: none"> Establecer zonas con usos preferentes de actividades productivas en los bordes del área urbana de la localidad, asociada a los corredores de la Ruta 5 y ruta 206, favorecidas por la accesibilidad y disponibilidad de suelo. |
| Criterio de sustentabilidad | Objetivo ambiental preliminar |
| <ul style="list-style-type: none"> La comuna de Paillaco aspira a potenciar su desarrollo productivo de manera que este revitalice el desarrollo económico de la localidad y sus habitantes haciendo compatible su implementación y localización con todos requerimientos ambientales de modo que estas generen efectos negativos en la ocupación residencial actual y futura de la localidad de Paillaco. | <ul style="list-style-type: none"> Permitir la actividad productiva de carácter inofensiva, distanciada de los usos de suelo de carácter residencial, preferentemente a partir de la definición de un área verde de parque a modo de amortiguación. |



PAILLACO - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

4. Provisión / consolidación de áreas verdes y espacios públicos

| Crterios del Plan | Objetivos del Plan |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el acceso de los habitantes de la localidad a espacios públicos y áreas verdes. | <ul style="list-style-type: none"> • Consolidación de las áreas verdes existentes e integración con el sistema de espacios públicos de la localidad • Vinculación de las nuevas áreas verdes de barrios residenciales al sistema de conectividad de la localidad • Mejoramiento de la integración de espacios públicos y construcciones significativas en el centro de la localidad: Plaza, Estación, sector comercial. • Potencial reconocimiento de lagunas de extracción de áridos como parques urbanos |

| Criterio de sustentabilidad | Objetivo ambiental preliminar |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • La comuna de Paillaco aspira a la generación de nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación al interior de las actuales áreas urbanas y su potencial expansión, como también la generación de nuevos equipamientos básicos y complementarios para los habitantes de las tres localidades de manera de mejorar las condiciones y calidad de vida de sus habitantes. | <ul style="list-style-type: none"> • Aumentar la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades involucradas, con la integración de usos de suelo de áreas verdes y espacio público. |



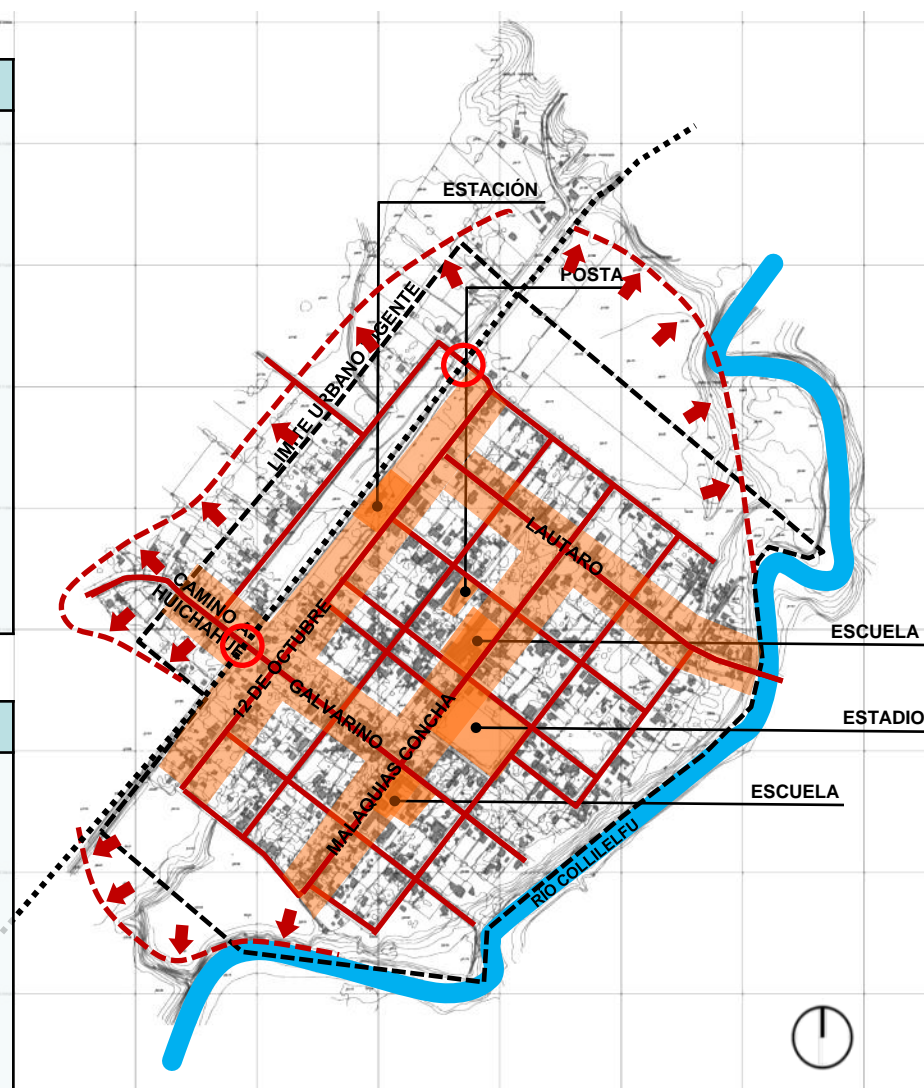
REUMÉN - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

1. Orientación del crecimiento y Expansión Urbana

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación del proceso de urbanización y construcción de la localidad 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 | <ul style="list-style-type: none"> Facilitar en el interior del área urbana vigente los usos de suelo para acoger la ocupación de los terrenos disponibles, para el desarrollo de usos residenciales, adecuadamente equipados. Establecer en las áreas previstas para expansión urbana, con normas que favorezcan la consolidación de nuevos barrios residenciales. Definir las áreas de crecimiento urbano, debidamente conectadas, con el fin de aumentar la disponibilidad de suelo urbano asequible para el desarrollo residencial |

2. Mejorar la accesibilidad y conectividad interna

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Propiciar la integración de la totalidad del territorio urbano. Evitar la generación de sectores aislados Mejorar la conectividad de los sectores consolidados de la localidad y vinculación con las áreas de expansión. | <ul style="list-style-type: none"> Reconocer la estructura vial existente en la localidad, potenciando sus principales vías con respecto a sus accesos. Reconocer la trama regular de calles como modelo de crecimiento, especialmente a los terrenos urbanos disponibles hacia el norte y sur, como a su vez las zonas de extensión que se incorporen. Fortalecimiento de los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial |

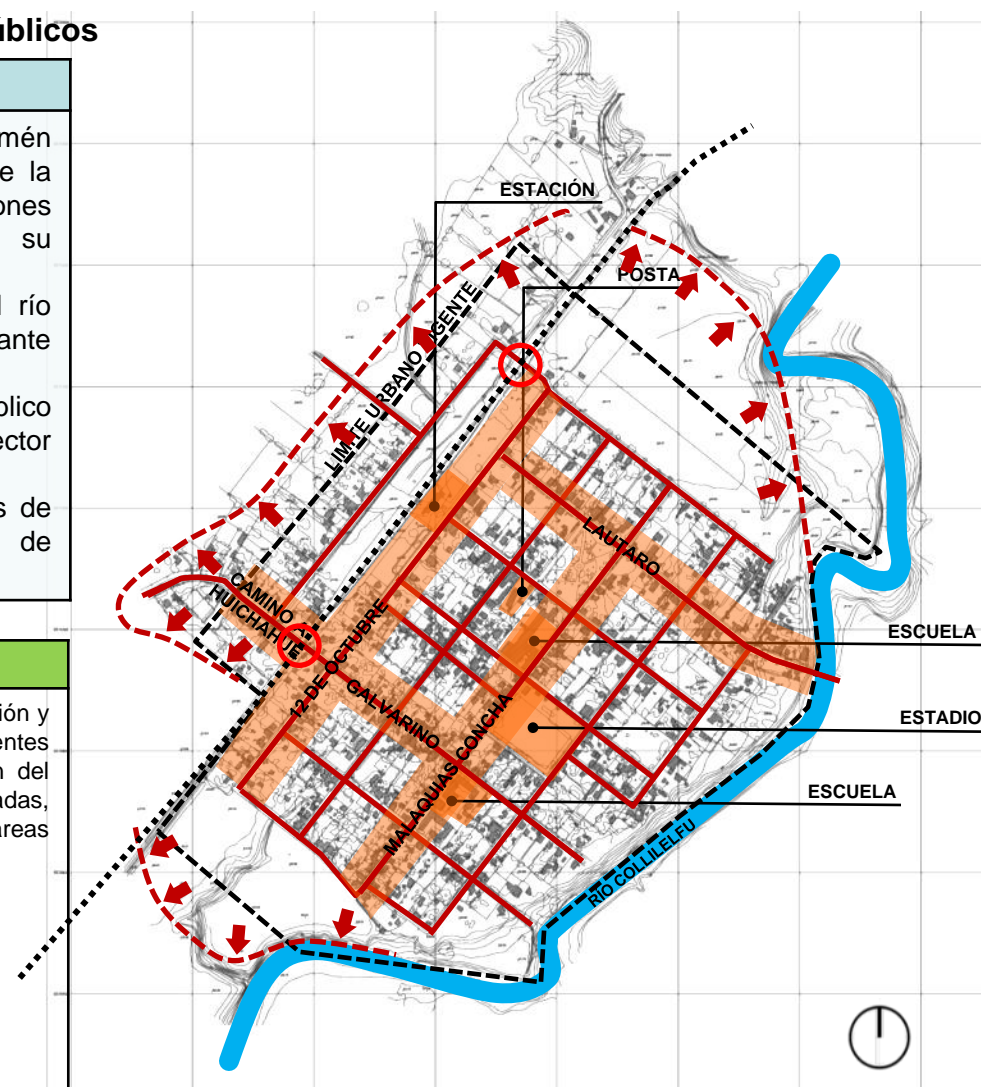


REUMÉN - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

3. Provisión / consolidación de áreas verdes y espacios públicos

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Potenciar el acceso de los habitantes de la localidad a espacios públicos y áreas verdes. | <ul style="list-style-type: none"> 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. Definición de un espacio público significativo para la localidad en el sector de la estación. Integrar los equipamientos relevantes de la localidad a través del sistema de espacios públicos. |

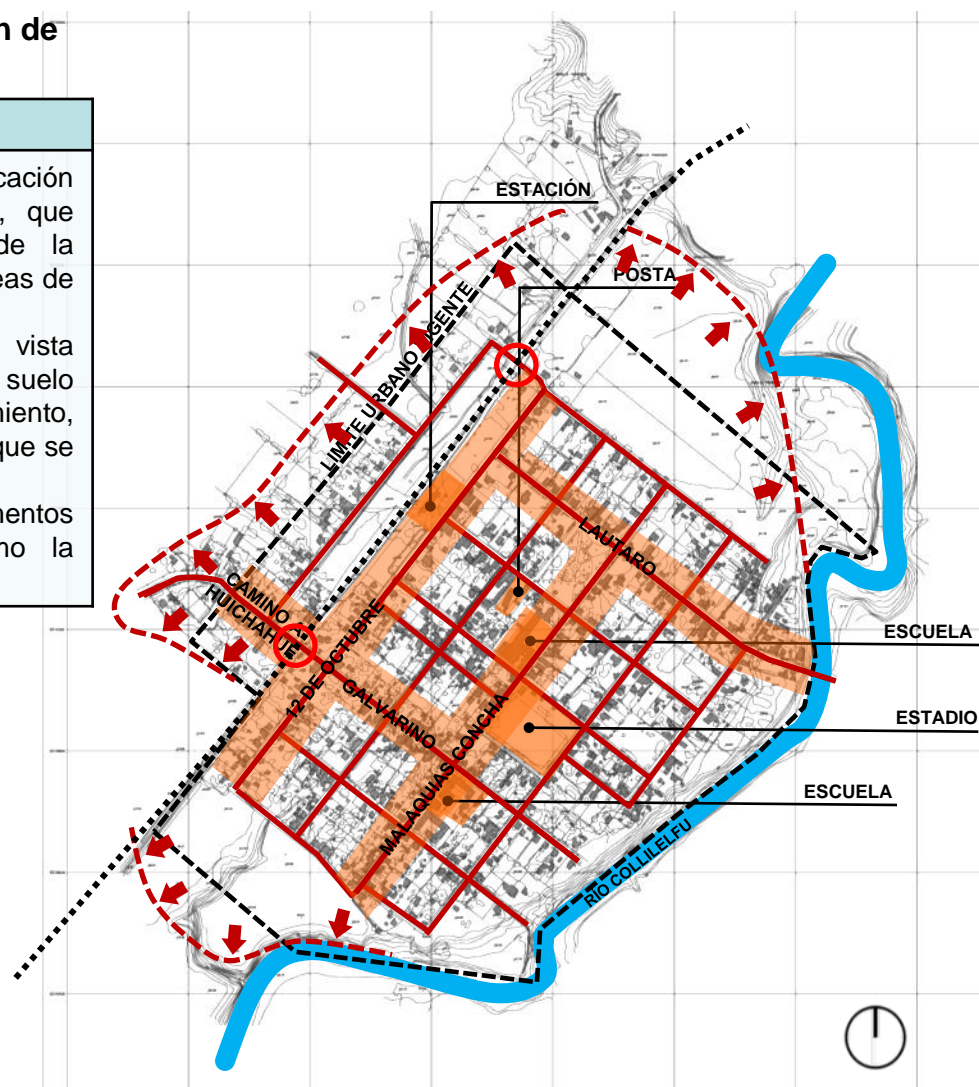
| Criterio de sustentabilidad | Objetivo ambiental preliminar |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> La comuna de Paillaco aspira a la generación de nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación al interior de las actuales áreas urbanas, como también la generación de nuevos equipamientos básicos y complementarios para los habitantes de las tres localidades y su potencial expansión, de manera de mejorar las condiciones y calidad de vida de sus habitantes. | <ul style="list-style-type: none"> Aumentar la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades involucradas, con la integración de usos de suelo de áreas verdes y espacio público. |



REUMÉN - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

4. Definición de normas para la adecuada implementación de usos de suelo

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Definición de los usos de suelo al interior de la localidad que permitan reconocer y mantengan la estructura y calidad de vida de la localidad, sus principales actividades y elementos urbanos representativos | <ul style="list-style-type: none"> Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas asociadas, que refuercen la estructura actual de la localidad, así como, prevean las áreas de crecimiento del mismo. Facilitar desde el punto de vista normativo de la ocupación del suelo urbano disponible para su crecimiento, además de las áreas de extensión que se establezcan. Procurar la protección de elementos arquitectónicos significativos, como la iglesia y la estación. |



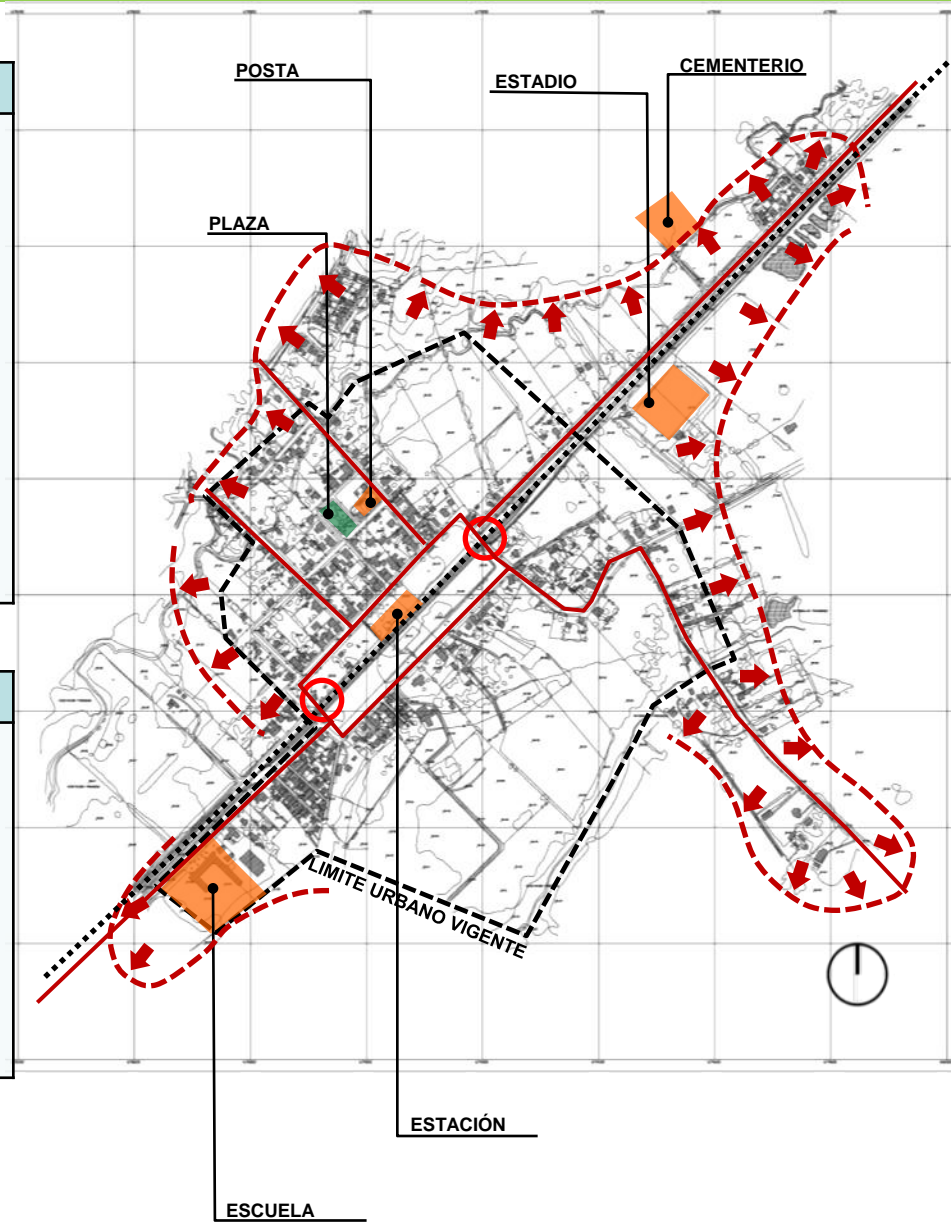
PICHIRROPULLI - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

1. Orientación del crecimiento y Expansión Urbana

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación del proceso de urbanización y construcción de la localidad al interior de su área urbana. Compatibilizar el crecimiento urbano de la localidad con la definición del límite urbano. Provisión de suelo asequible para la vivienda de interés social en las zonas de crecimiento y extensión | <ul style="list-style-type: none"> Proveer de nuevo suelo urbano para la consolidación de la localidad hacia el norte y el sur. 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. Incorporar dentro del área urbana terrenos de propiedad municipal, asociados a equipamientos. |

2. Mejorar la accesibilidad y conectividad interna

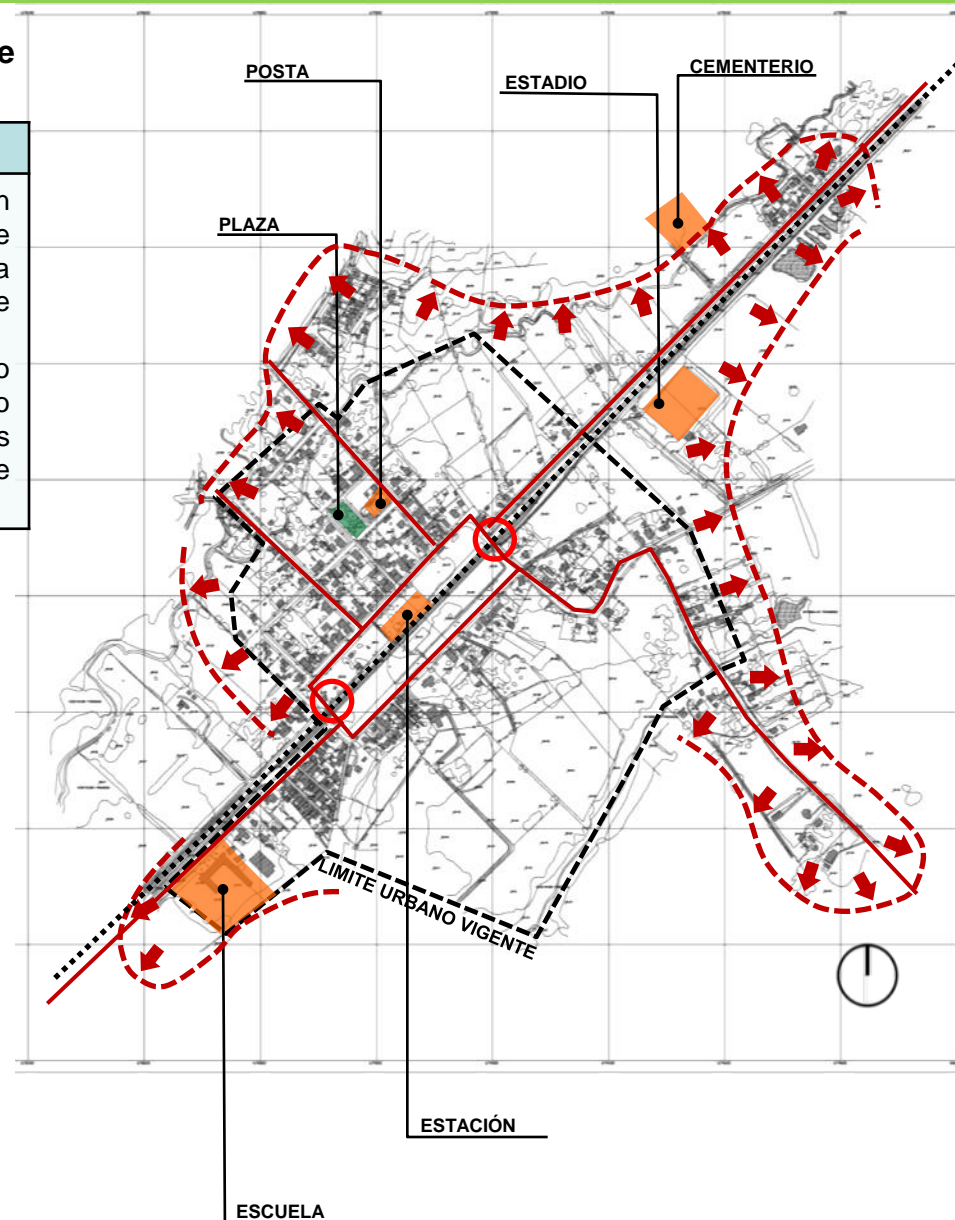
| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Propiciar la integración de la totalidad del territorio urbano. Evitar la generación de sectores aislados Mejorar la conectividad de los sectores consolidados de la localidad y vinculación con las áreas de expansión | <ul style="list-style-type: none"> Integrar mediante una adecuada conectividad los sectores no consolidados dentro del área urbana. Reconocer la estructura de calles existentes, propiciando su consolidación e integración con las áreas no urbanizadas y con las zonas de expansión que se establezcan. Incorporar terrenos municipales dentro del área urbana y sus sectores aledaños. |



PICHIRROPULLI - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

3. Definición de normas para la adecuada implementación de usos de suelo

| Criterios del plan | Objetivos del plan |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">Definición de los usos de suelo al interior de la localidad que permitan reconocer y mantener la estructura y calidad de vida de la localidad, sus principales actividades y elementos urbanos representativos | <ul style="list-style-type: none">Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas asociadas, que refuercen la estructura actual de la localidad, así como, prevean las áreas de crecimiento del mismo.Facilitar desde el punto de vista normativo de la ocupación del suelo urbano disponible para su crecimiento, además de las áreas de expansión que se establezcan. |



PICHIRROPULLI - CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

4. Provisión / consolidación de áreas verdes y espacios públicos

| Crterios del plan | Objetivos del plan |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Potenciar el acceso de los habitantes de la localidad a espacios públicos y áreas verdes. | <ul style="list-style-type: none"> Reconocer la plaza existente en la localidad y su entorno de construcciones aledañas, como parte del espacio público, además de propiciar su integración al sector de la ex estación. 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. |

| Criterio de sustentabilidad | Objetivo ambiental preliminar |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> La comuna de Paillaco aspira a la generación de nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación al interior de las actuales áreas urbanas, como también la generación de nuevos equipamientos básicos y complementarios para los habitantes de las tres localidades y su potencial expansión, de manera de mejorar las condiciones y calidad de vida de sus habitantes. | <ul style="list-style-type: none"> Aumentar la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades involucradas, con la integración de usos de suelo de áreas verdes y espacio público. |



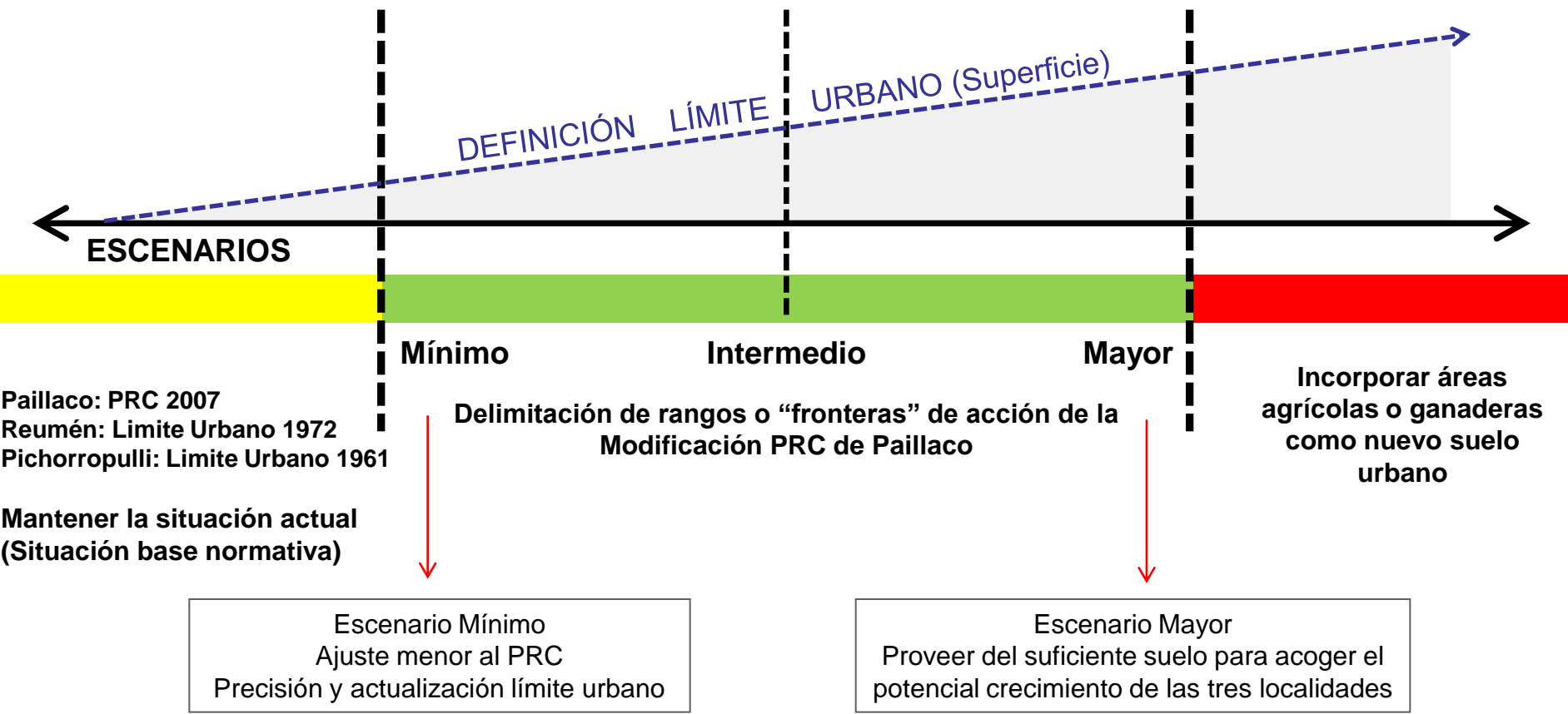
5. Alternativas Sugeridas para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli



DEFINICIÓN DE ESCENARIOS DE DESARROLLO URBANO

¿Cuales son los rangos de crecimiento urbano para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli?

¿Hasta donde deben crecer desde el punto de vista urbano las localidades, **sin llegar afectar el desarrollo de las actividades agrícolas o ganaderas?**
 ¿Cuáles son las opciones o escenarios del crecimiento urbano para el territorio del área de estudio **abordables desde el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal ?**

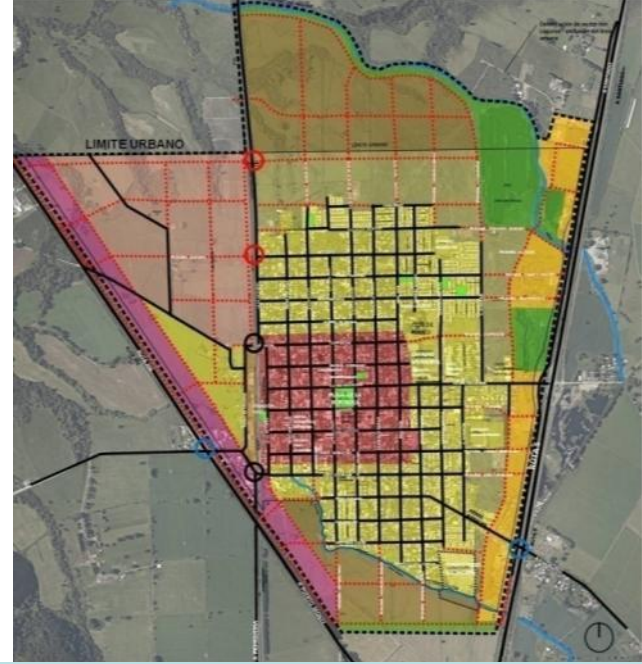
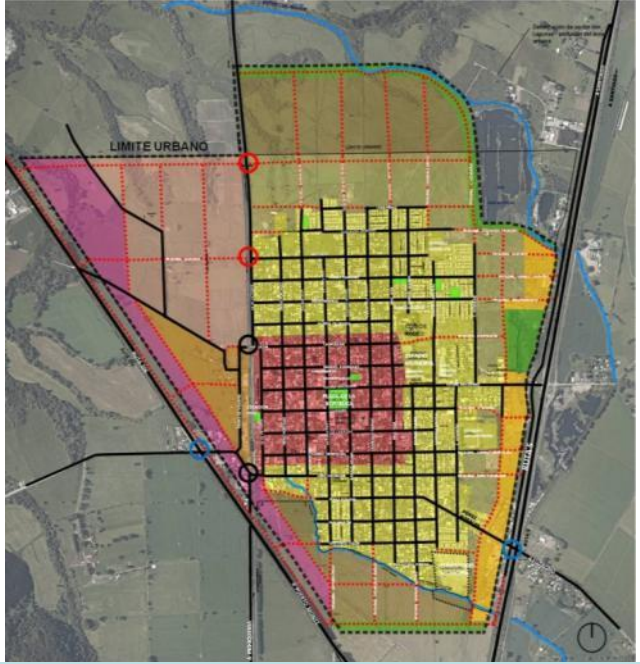
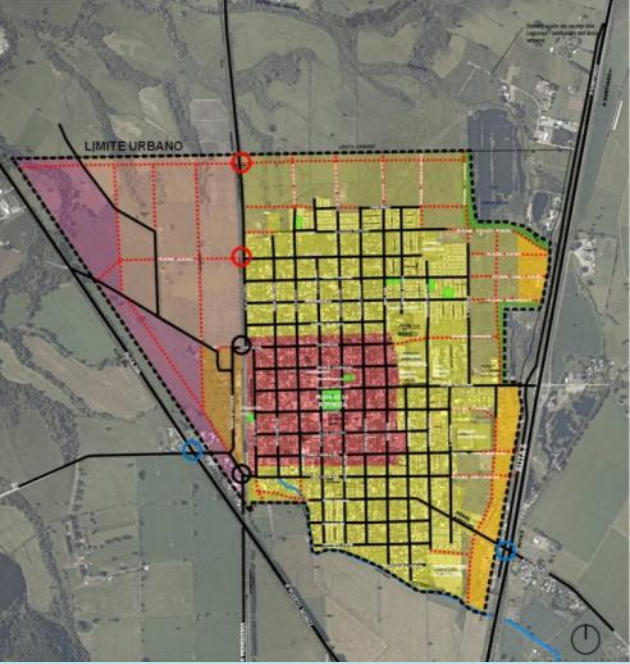


Escenario Mínimo
 Ajuste menor al PRC
 Precisión y actualización límite urbano

Escenario Mayor
 Proveer del suficiente suelo para acoger el potencial crecimiento de las tres localidades

PAILLACO - ALTERNATIVAS

| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha | ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha |
|---|---|---|
|---|---|---|



OBJETIVOS

- Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.
- Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.
- Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.
















- ídem Alternativa 1
- Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.
- Excluir del área urbana las lagunas (ex pozos de extracción). No obstante mantener dentro de límite urbano la laguna localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de habilitarlo como un nuevo parque urbano.

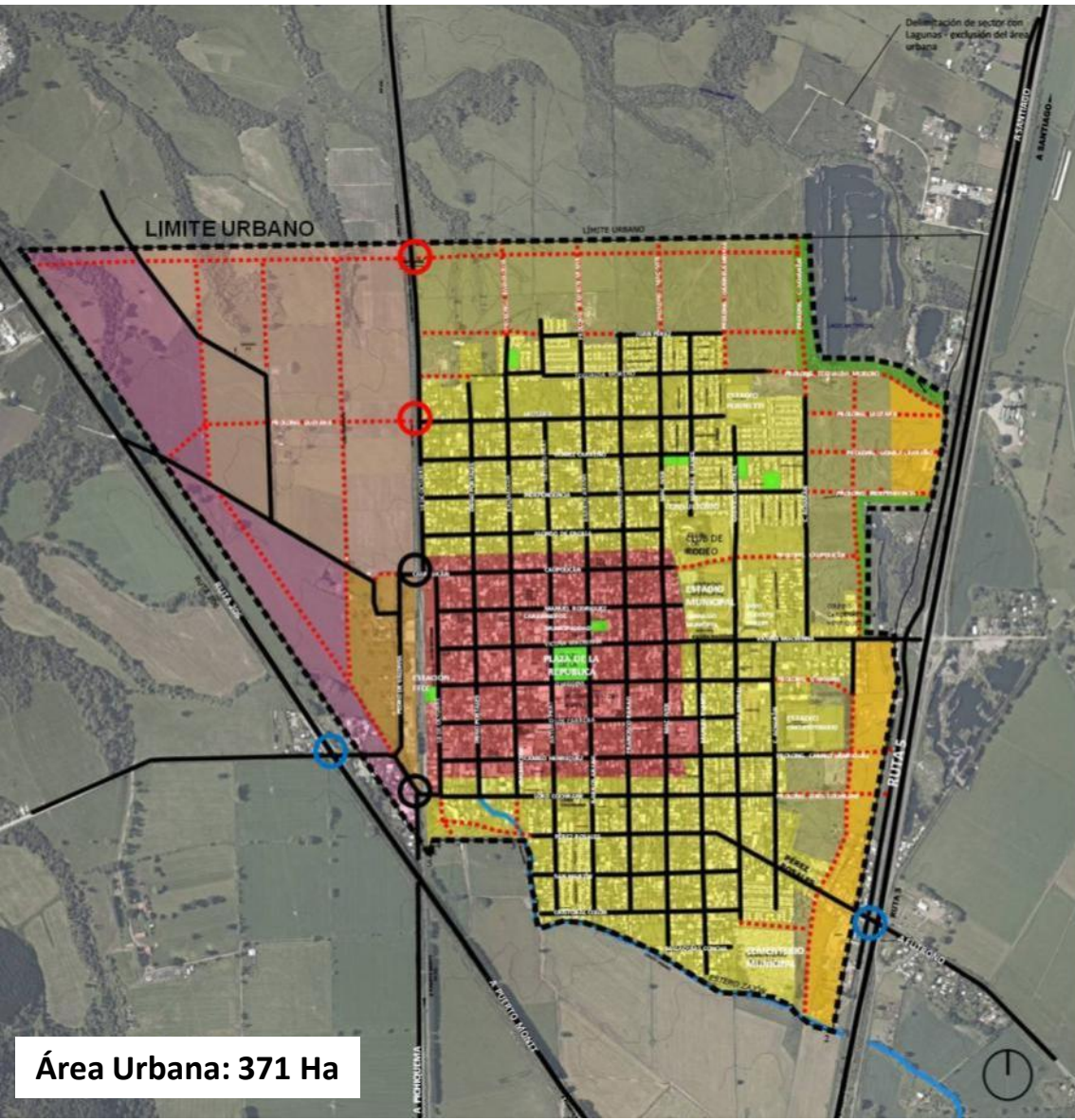
- Ídem Alternativas 1 y 2
- Ídem Alternativa 2
- Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área.

PAILLACO - ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 1 - ESCENARIO MÍNIMO: REGULACIÓN SITUACIÓN EXISTENTE

| PRINCIPALES ACCIONES |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Reconocimiento del centro de la localidad de Paillaco |
| <ul style="list-style-type: none"> • Redefinición del sector poniente del área urbana, incluyendo zona preferentemente residenciales |
| <ul style="list-style-type: none"> • Establecer una franja mixta entre actividades productivas y equipamientos en el sector aledaño a la ruta 206. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Redefinir la zona aledaña a la Ruta 5, orientada al desarrollo de servicios a la vía (equipamientos y actividades productivas), con usos residenciales. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Excluir las lagunas del área urbana, fijando franjas de áreas verdes entre estas y las zonas propuestas por el Plan. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Definir un nuevo barrio residencial al poniente de la línea del ferrocarril (área nor-poniente del limite urbano propuesto) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Redefinición de la conectividad hacia el oriente y poniente del área urbana, con el fin de consolidar la trama urbana. |

| | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
|  | Zona Mixta Centro |  | Limite Urbano |
|  | Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) |  | Principales Calles existentes |
|  | Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) |  | Calles propuestas |
|  | Zona Pref. Residencial (Sector Poniente) |  | Cruce FFCC existente |
|  | Zona Mixta Equipamiento y Act. Productivas (Servicios a la Ruta 5) |  | Cruce FFCC propuesto |
|  | Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) |  | Acceso camino existente |
|  | Zona Mixta Productiva y Equipamientos | | |
|  | Principales Áreas Verdes | | |
|  | Parques Urbanos | | |

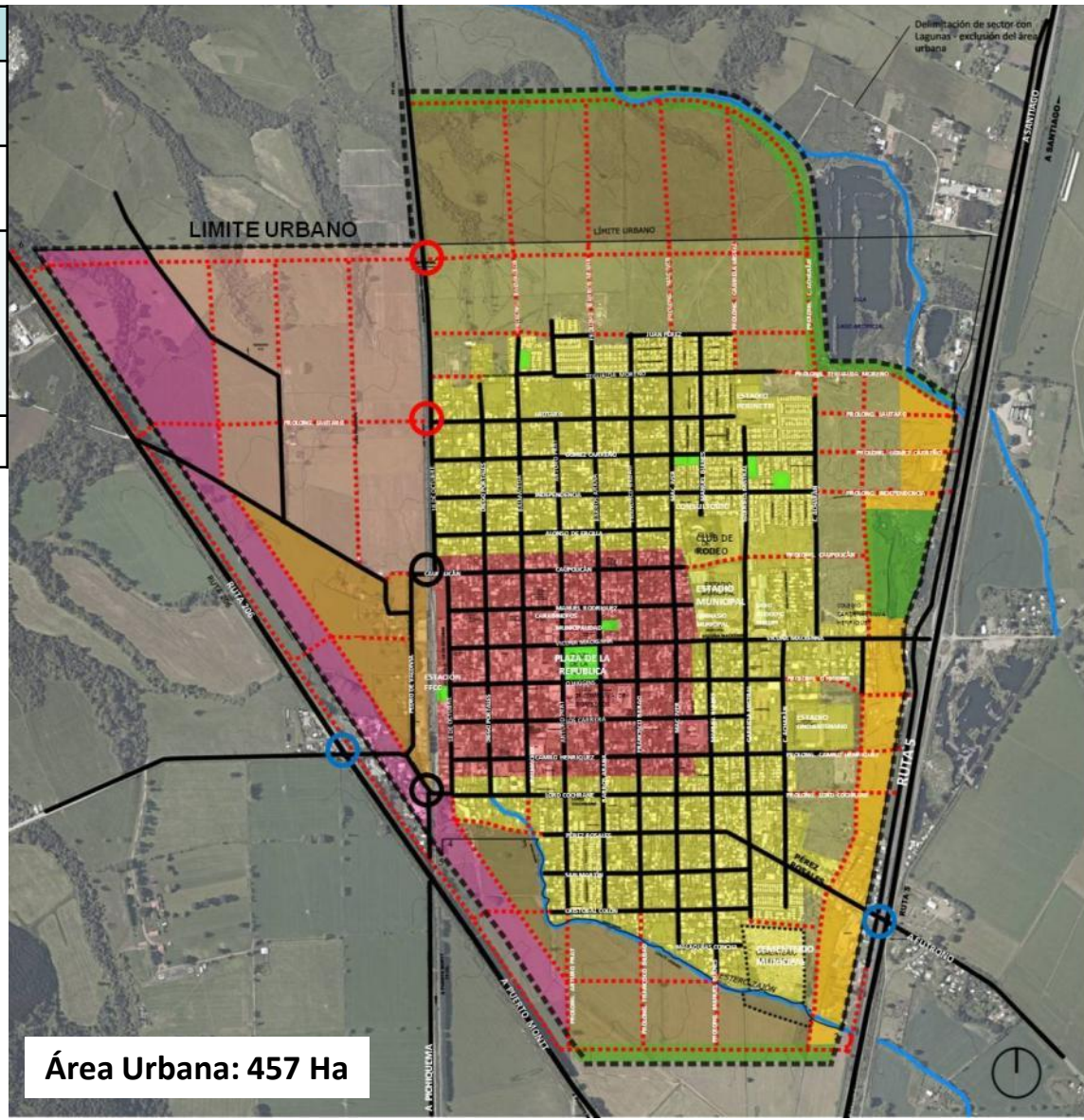


Área Urbana: 371 Ha

PAILLACO - ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 2 - ESCENARIO INTERMEDIO: AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO HACIA EL NORTE Y SUR

| PRINCIPALES ACCIONES |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Incorporación de un área de extensión urbana al norte del área urbana, hasta el cauce del estero Demaihue. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Integrar el sector inmediatamente al sur del estero Zanjón como parte del área urbana. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Definición del sector poniente de la Estación (entre ésta y la zona de actividades productivas en el borde de la ruta 206), como una zona mixta entre usos residenciales, equipamiento y actividades productivas inofensivas. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Además de las expuestas en la Alternativa 1. |



- Zona Mixta Centro
- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
- Zona Pref. Residencial (Sector Poniente)
- Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana)
- Zona Mixta Equipamiento y Act. Productivas (Servicios a la Ruta 5)
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
- Zona Mixta Productiva y Equipamientos
- Principales Áreas Verdes
- Parques Urbanos
- Limite Urbano
- Principales Calles existentes
- Calles propuestas
- Cruce FFCC existente
- Cruce FFCC propuesto
- Acceso camino existente

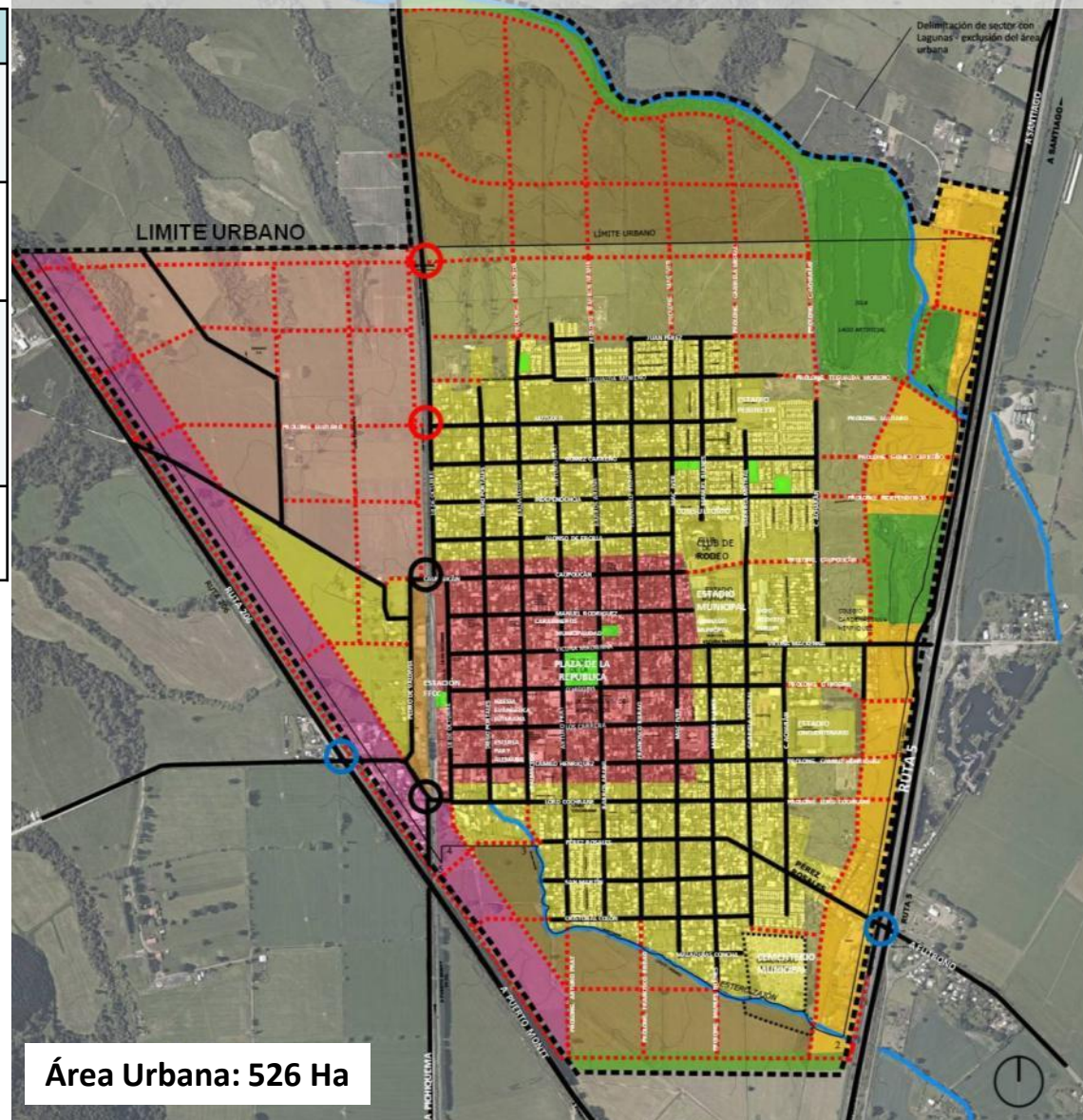
Área Urbana: 457 Ha

PAILLACO - ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 3 - ESCENARIO MÁXIMO: INCORPORACIÓN DEL BORDE DE LAS RUTAS Y LAGUNAS

PRINCIPALES ACCIONES

- Incorporación de un área de extensión urbana al norte del área urbana, delimitado por el cauce del estero Demaihue y la línea del Ferrocarril.
- Establecer una franja de parque a lo largo del cauce del estero Demaihue, definiendo un sistema de áreas verdes asociado a los ex pozos de extracción.
- Definir el sector inmediatamente al poniente de la Estación (entre esta y la zona de actividades productiva al borde de la ruta 206), como un área mixta entre usos residenciales, equipamientos, restringiendo las actividades productivas
- Además de las expuestas en la Alternativa 2.



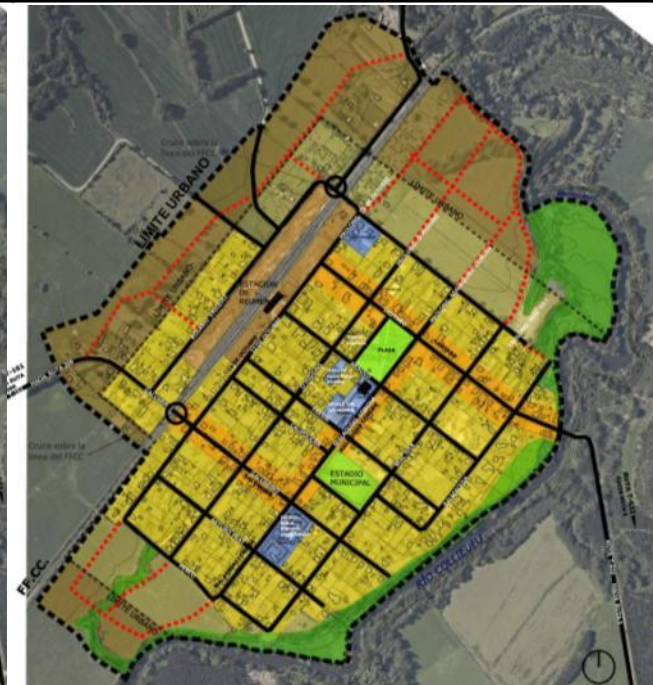
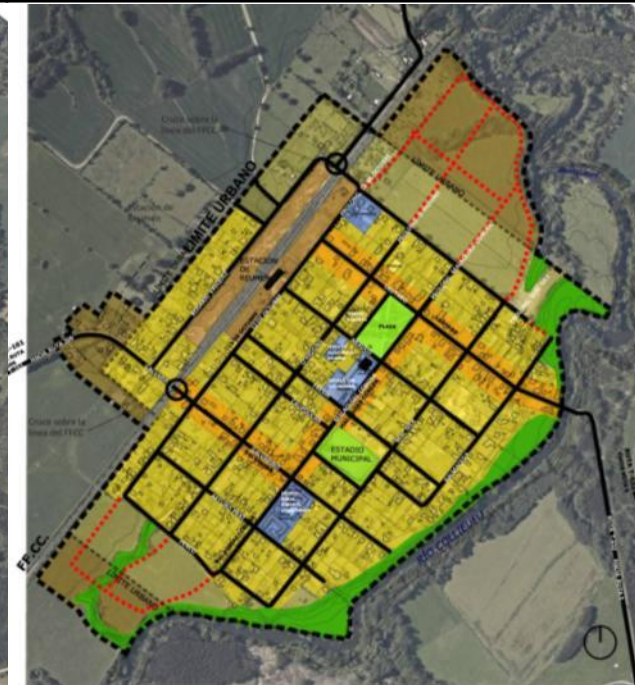
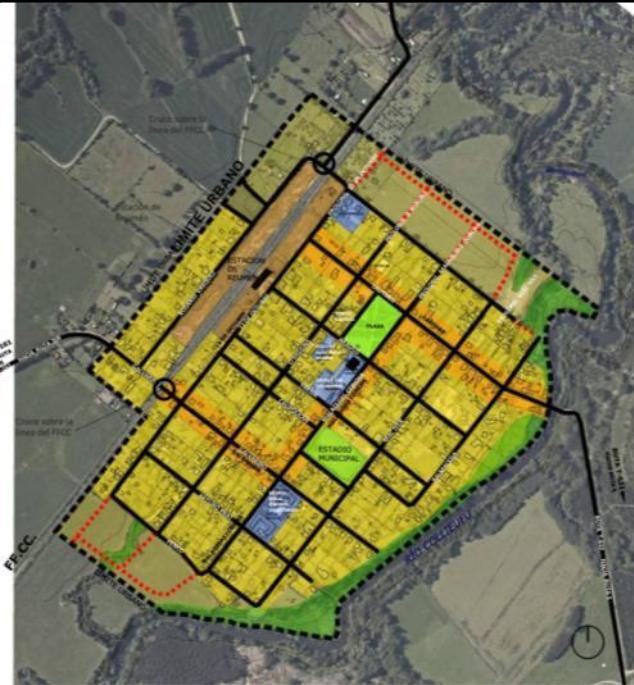
Área Urbana: 526 Ha

REUMÉN - ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 1
 Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.
 Área Urbana: 75 Ha

ALTERNATIVA 2
 Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur
 Área Urbana: 84,5 Ha

ALTERNATIVA 3
 Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente
 Área Urbana: 109 Ha



OBJETIVOS

- Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual
- Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación
- Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collileufu

- Ídem Alternativa 1
- Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).
- Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).
- Ídem Alternativa 1

- Ídem Alternativas 1 y 2
- Ídem Alternativa 2
- Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación.
- Ídem Alternativas 1 y 2

REUMÉN - ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 1 - ESCENARIO MÍNIMO: CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA URBANA

| PRINCIPALES ACCIONES |
|---|
| • Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad |
| • Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento del poblado, con un predominio de usos mixtos residenciales y de equipamientos |
| • Definición de un parque urbano en el borde oriente de la localidad |
| • Propiciar la consolidación urbana del sector de la Estación, como una zona de usos mixtos vinculados al centro del poblado |



| | |
|---|------------------------------------|
| Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | Equipamientos Relevantes |
| Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | Principales Áreas Verdes / Estadio |
| Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | Parques Urbanos |
| Corredores Principales | Limite Urbano |
| Principales Calles existentes | |
| Calles propuestas | |
| Cruce FFCC existente | |













REUMÉN - ALTERNATIVAS

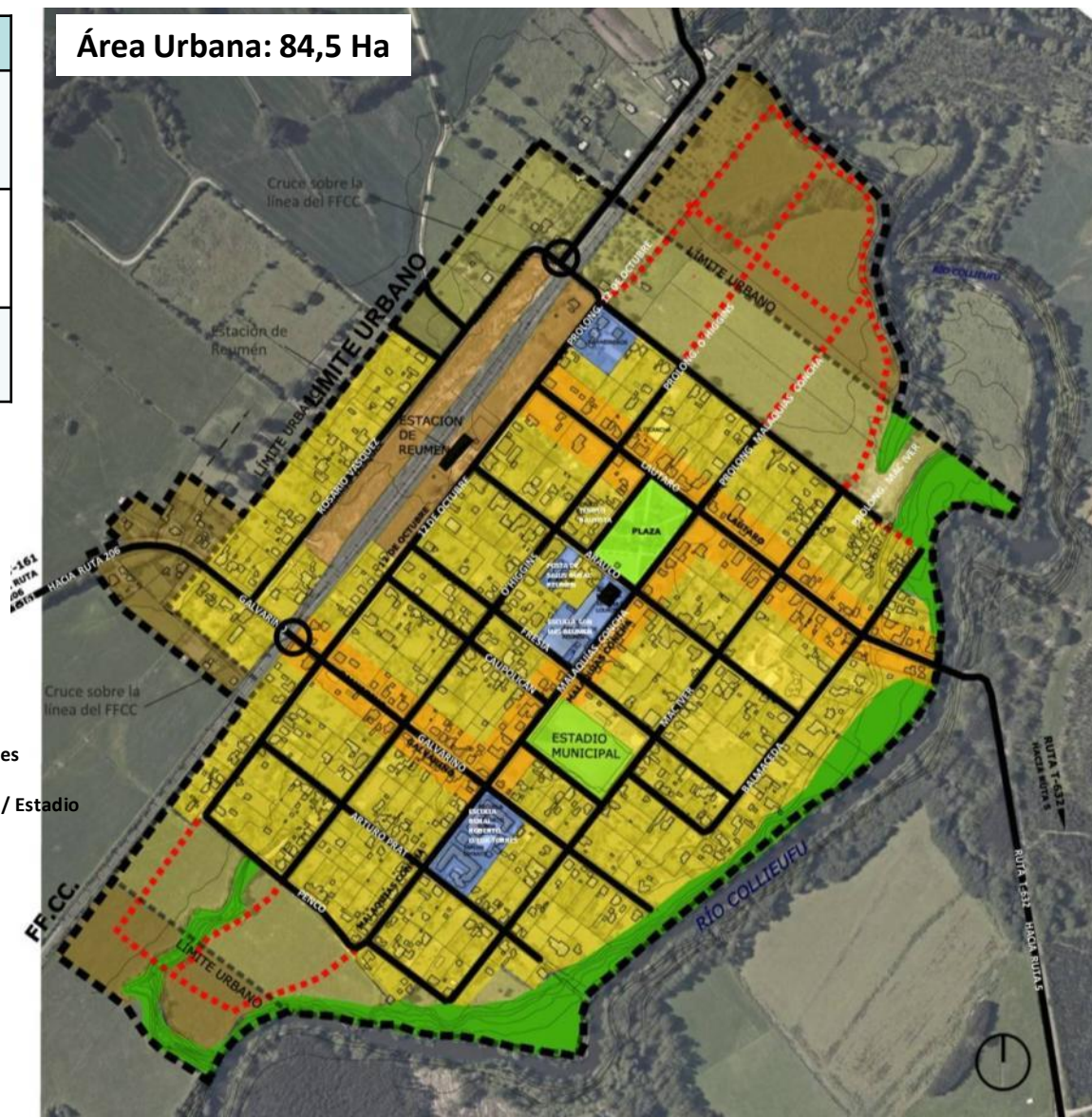
ALTERNATIVA 2 – ESCENARIO INTERMEDIO: REGULACIÓN CRECIMIENTO URBANO AL NORTE Y AL SUR

PRINCIPALES ACCIONES

- Creación de nuevos barrios residenciales en los extremos de la localidad, vinculados mediante la prolongación de la trama urbana existente
- Incorporación el área urbana de las construcciones existentes en el acceso norponiente de la localidad (camino a la ruta 206 “camino a Valdivia”)
- Además de las expuestas en la Alternativa 1.

Área Urbana: 84,5 Ha

-  Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
-  Corredores Principales
-  Equipamientos Relevantes
-  Principales Áreas Verdes / Estadio
-  Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
-  Parques Urbanos
-  Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana)
-  Parques Urbanos
-  Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
-  Limite Urbano
-  Principales Calles existentes
-  Calles propuestas



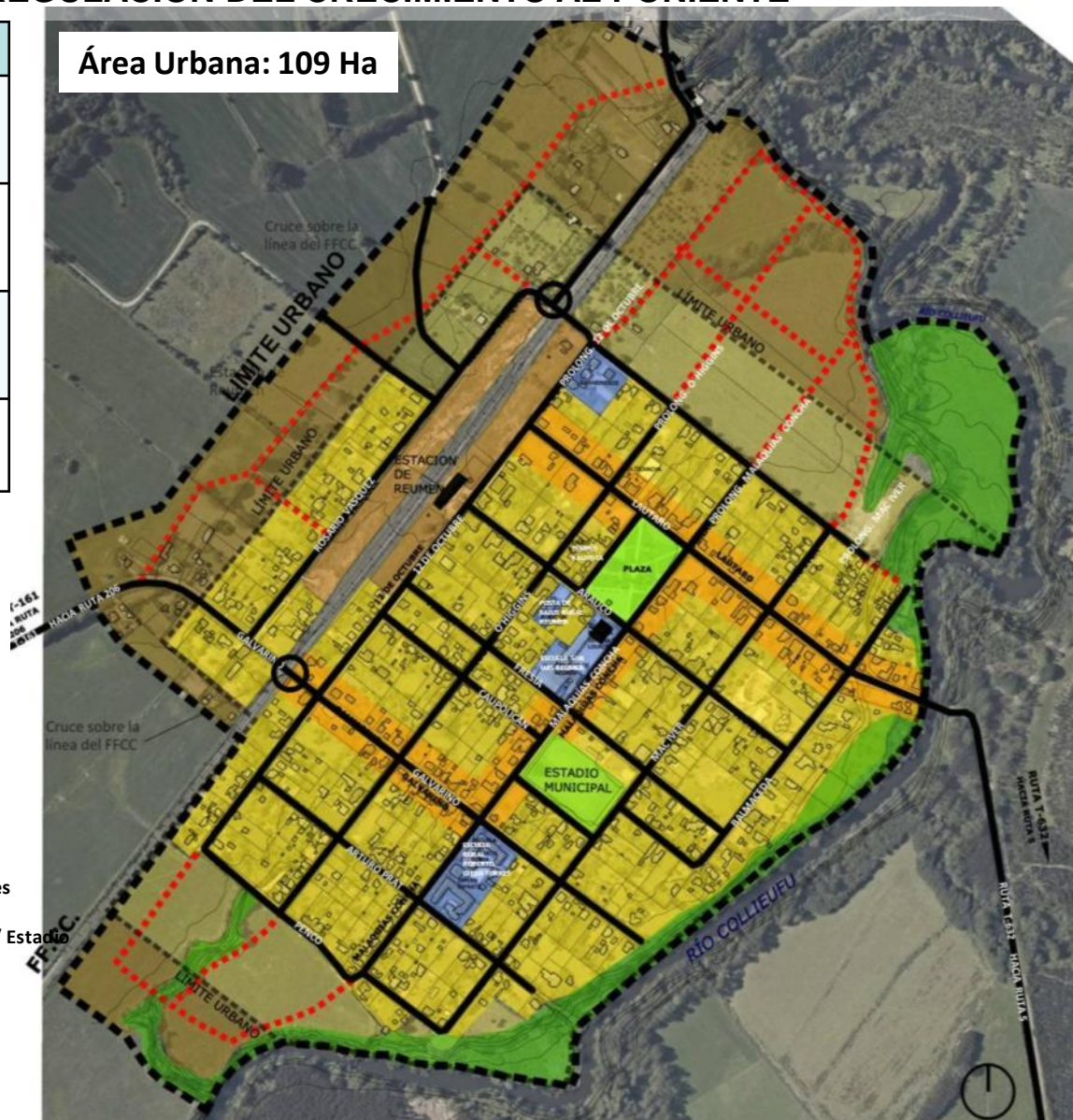
REUMÉN - ALTERNATIVAS










ALTERNATIVA 3 - ESCENARIO MÁXIMO: REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO AL PONIENTE

PRINCIPALES ACCIONES

- Establecer la ampliación del límite urbano hacia el norte, sur y oriente de la localidad, asociados a la creación de nuevos barrios en estos sectores.
- Definición de un parque urbano en el borde oriente de la localidad (río Collileufu), incluyendo una mayor superficie en el extremo nororiente del área urbana propuesta.
- Propiciar la consolidación urbana del sector de la Estación, como una zona de usos mixtos vinculados al centro del poblado, extendiéndolo hacia el poniente.
- Además de las expuestas en la Alternativa 2

Área Urbana: 109 Ha



- | | | | |
|--|---|---|------------------------------------|
|  | Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) |  | Corredores Principales |
|  | Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) |  | Equipamientos Relevantes |
|  | Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) |  | Principales Áreas Verdes / Estadio |
|  | Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) |  | Parques Urbanos |
|  | Limite Urbano | | |

Principales Calles existentes

GOBIERNO DE CHILE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Calles propuestas

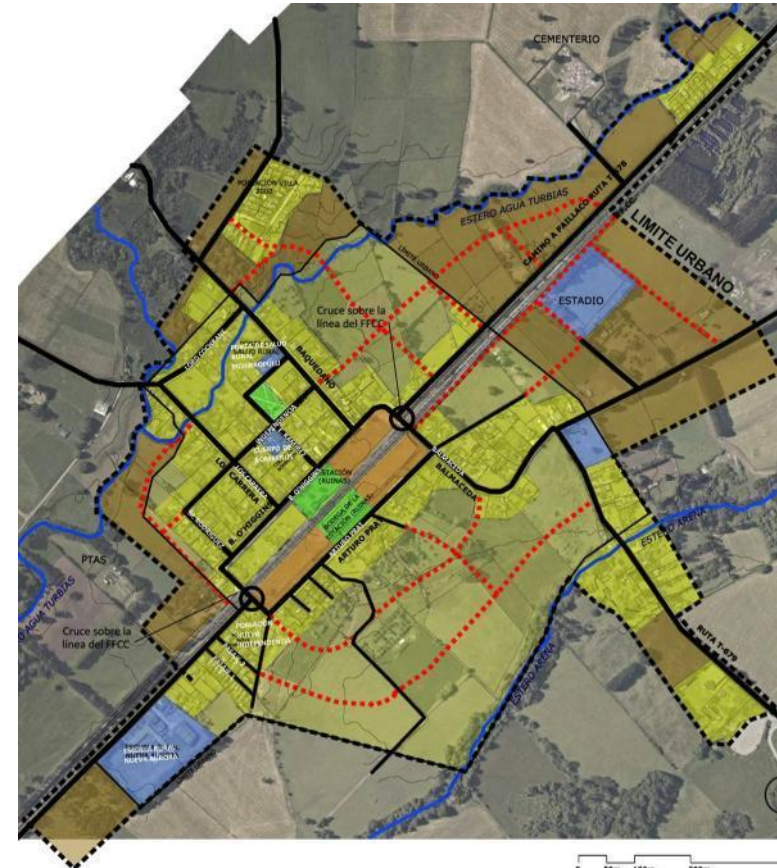
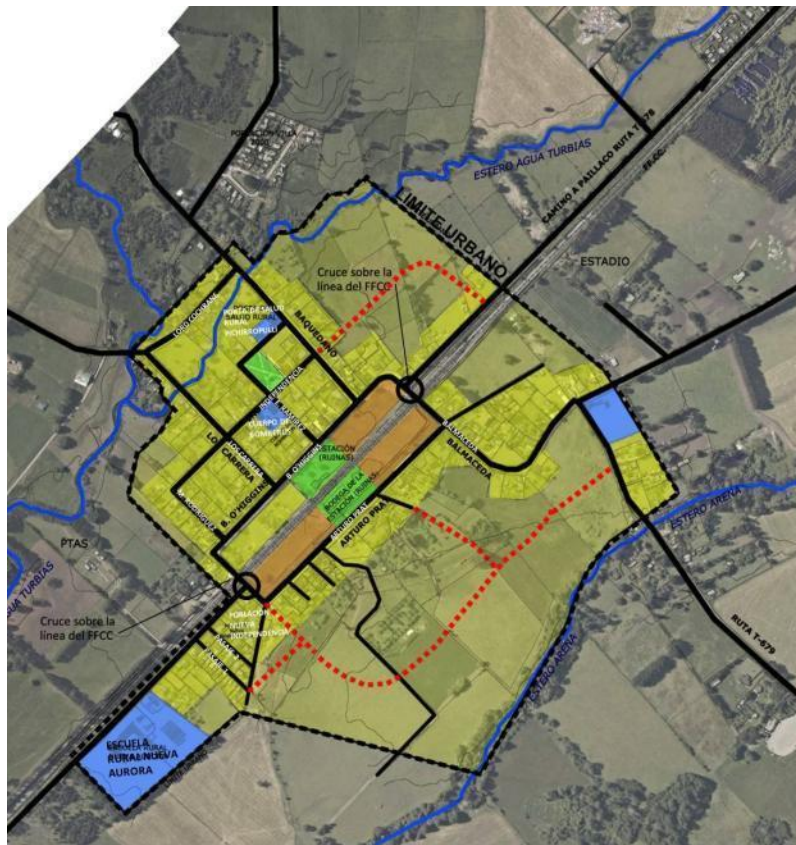


I. MUNICIPALIDAD DE PAILLACO



PICHIRROPULLI - ALTERNATIVAS

| ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 |
|--|--|
| Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha | Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha |



OBJETIVOS

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior | <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativa 1 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Establecer una estructura de vías que defina una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas en su interior. | <ul style="list-style-type: none"> • Establecer una estructura de vías que establezca una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas, como a su vez, las zonas de extensión que se incorporen al nuevo plan. • Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente. |


PICHIRROPULLI - ALTERNATIVAS


ALTERNATIVA 1 - ESCENARIO MÍNIMO: CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA URBANA

PRINCIPALES ACCIONES

- Reconocer y proyectar la trama urbana de la localidad
- Consolidación del área urbanizada y su integración con las zonas disponibles para el crecimiento de la localidad, con un predominio de usos mixtos residenciales y de equipamientos
- Potenciar la consolidación de los terrenos asociados a la ex Estación de Pichirropulli, con el fin de generar un espacio público para el poblado.
- Integrar y consolidar los sectores localizados al oriente de la línea del ferrocarril, generando una trama de vías que permita vincular los terrenos urbanos disponibles en su interior (hacia el estero Arena).
- El mismo objetivo se persigue en los sectores localizados al norte del área urbana.

Área Urbana: 57 Ha

 Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)

 Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)

 Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)

 Equipamientos Relevantes

 Principales Áreas Verdes

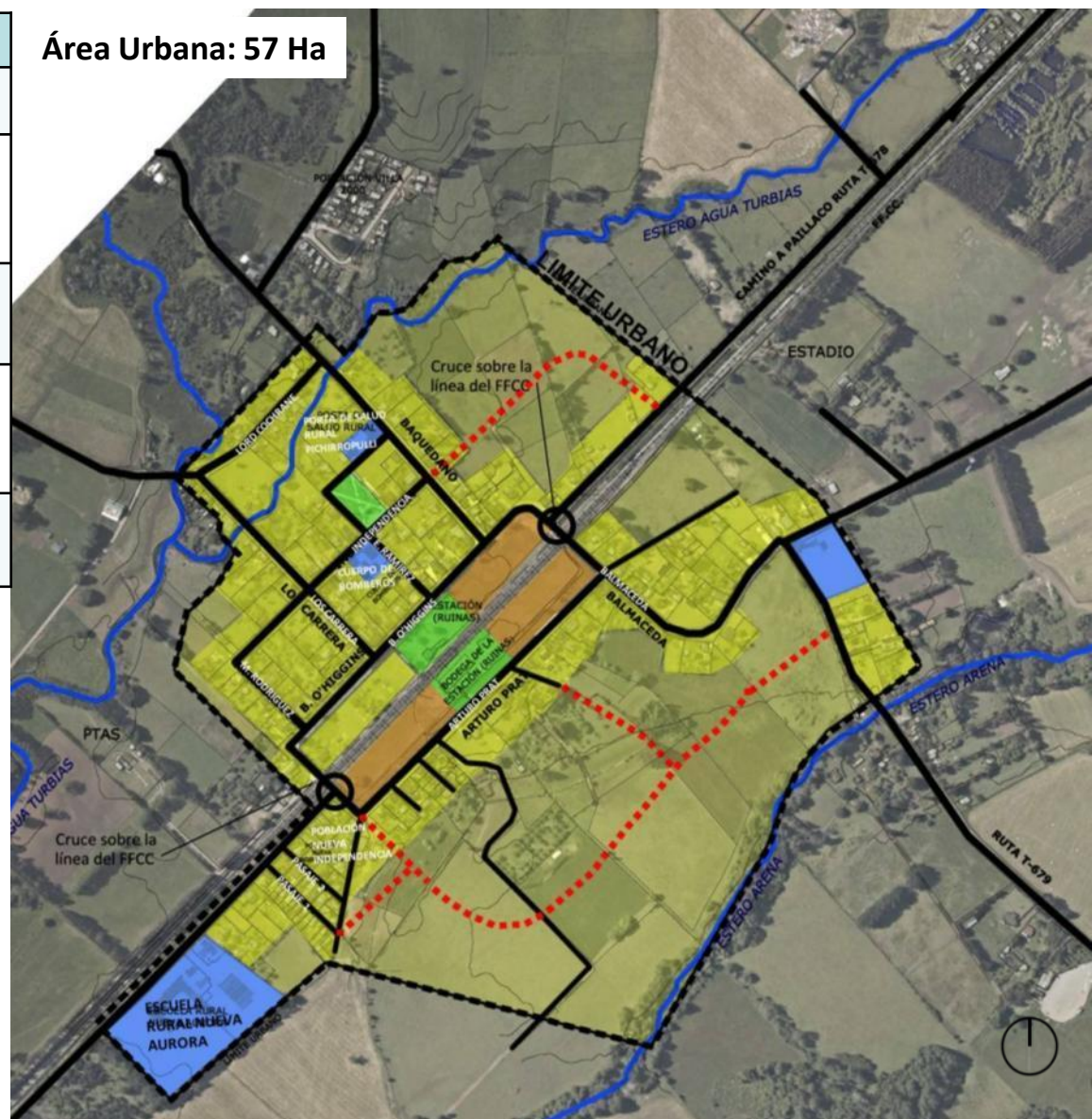
 Parques Urbanos

 Limite Urbano

 Principales Calles existente

 Calles propuestas

 Cruce FFCC existente








PICHIRROPULLI - ALTERNATIVAS

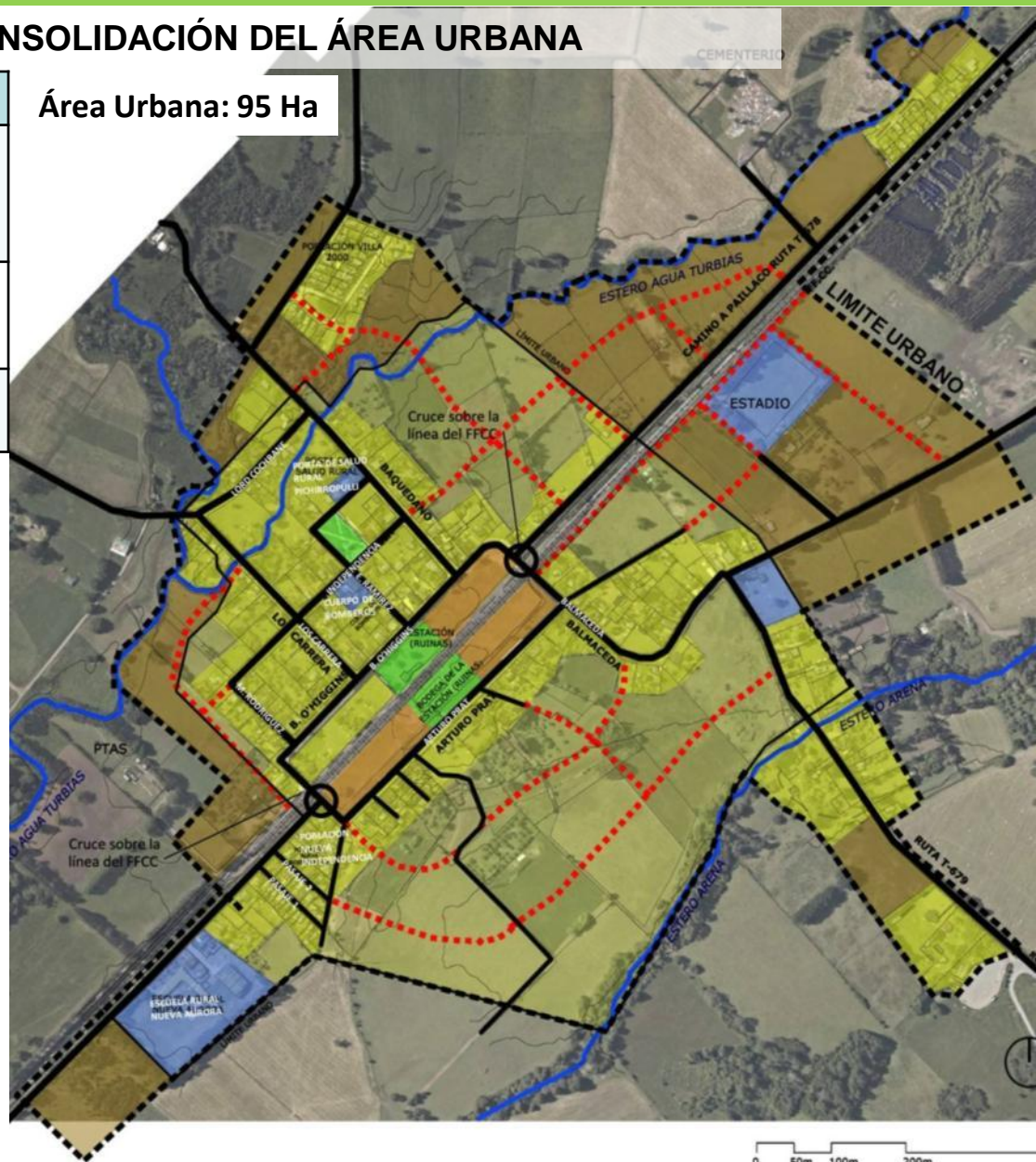
ALTERNATIVA 2 - ESCENARIO MÁXIMO: CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA URBANA

PRINCIPALES ACCIONES

- Definición de zonas de extensión urbana que integren los sectores urbanizados localizados fuera del límite urbano vigente, orientándolos al desarrollo de usos mixtos, entre residencial y equipamientos, principalmente.
- Reconocer e integrar terrenos de propiedad municipal presentes en el territorio en estudio (Estadio Municipal y predios localizados al sur de la Escuela Rural).
- Además de las expuestas en la Alternativa 1

Área Urbana: 95 Ha

-  Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
-  Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
-  Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana)
-  Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
-  Equipamientos Relevantes
-  Principales Áreas Verdes
-  Parques Urbanos
-  Limite Urbano
-  Principales Calles existentes
-  Calles propuestas
-  Cruce FFCC existente



En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, solicitamos indique lo siguiente:

PREGUNTA 1:

Los aspectos que son relevantes a considerar en la reformulación de este instrumento de planificación territorial, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

PREGUNTAS 2, 3 Y 4:

¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la **localidad (Paillaco, Reumén o Pichirropulli)**, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?

“ESTUDIOS MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO”

LINEA 1. MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

GRACIAS

<http://prcpaillaco.blogspot.com>

Correo electrónico: prcpaillaco@gmail.com



ESTUDIO:
**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
DE PAILLACO**

**2º Reunión con Servicios Públicos Regionales
En el marco del EAE**



OCTUBRE 2015

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN

1. Objetivos

- Objetivos de la Reunión
- Objetivos del Estudio
- Resumen de resultados del proceso de selección de Alternativas

2. Propuesta Localidad de Paillaco

3. Propuesta Localidad de Reumén

4. Propuesta Localidad de Pichirropulli

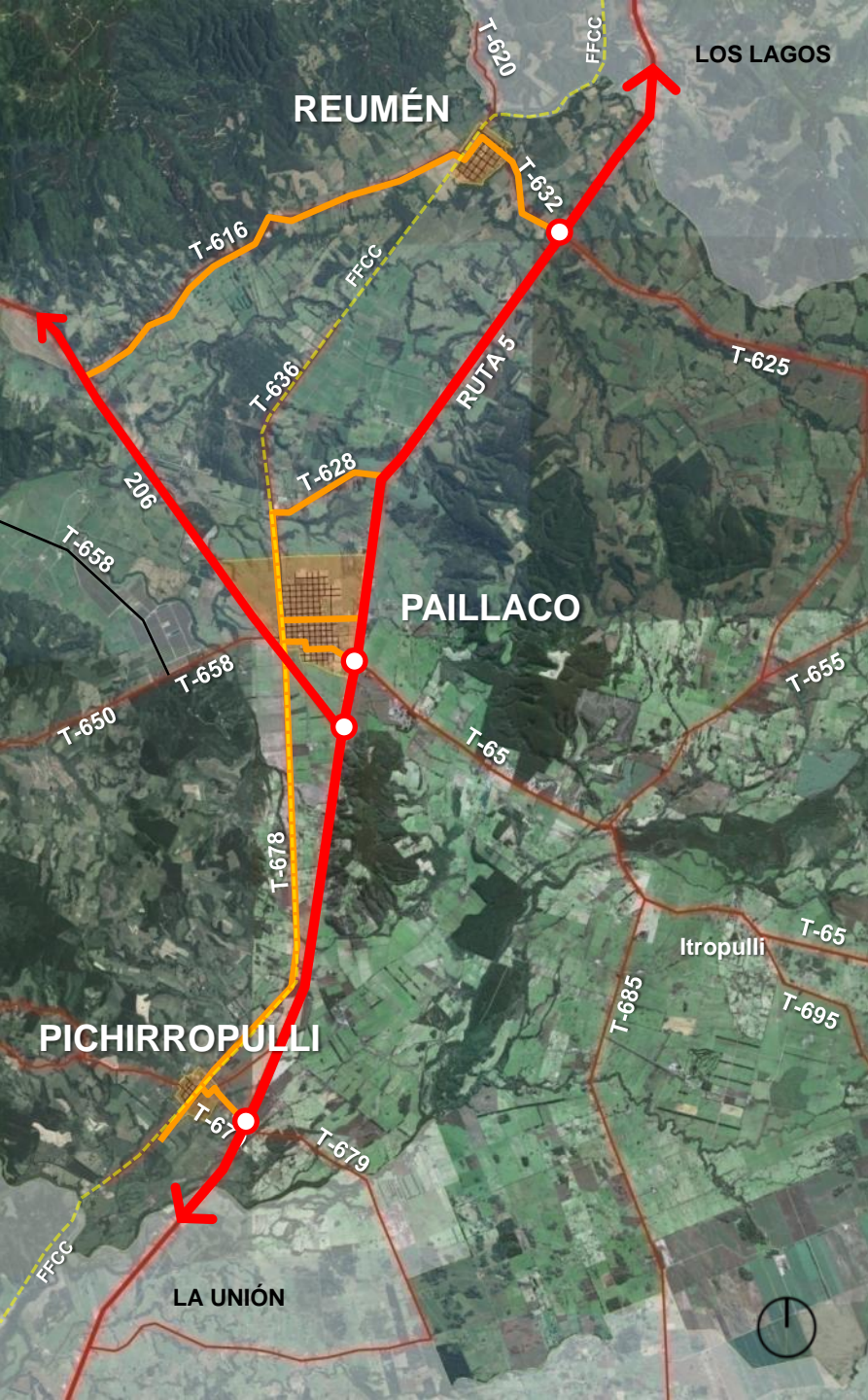
PLENARIO / CIERRE/ CUESTIONARIOS



1. OBJETIVOS

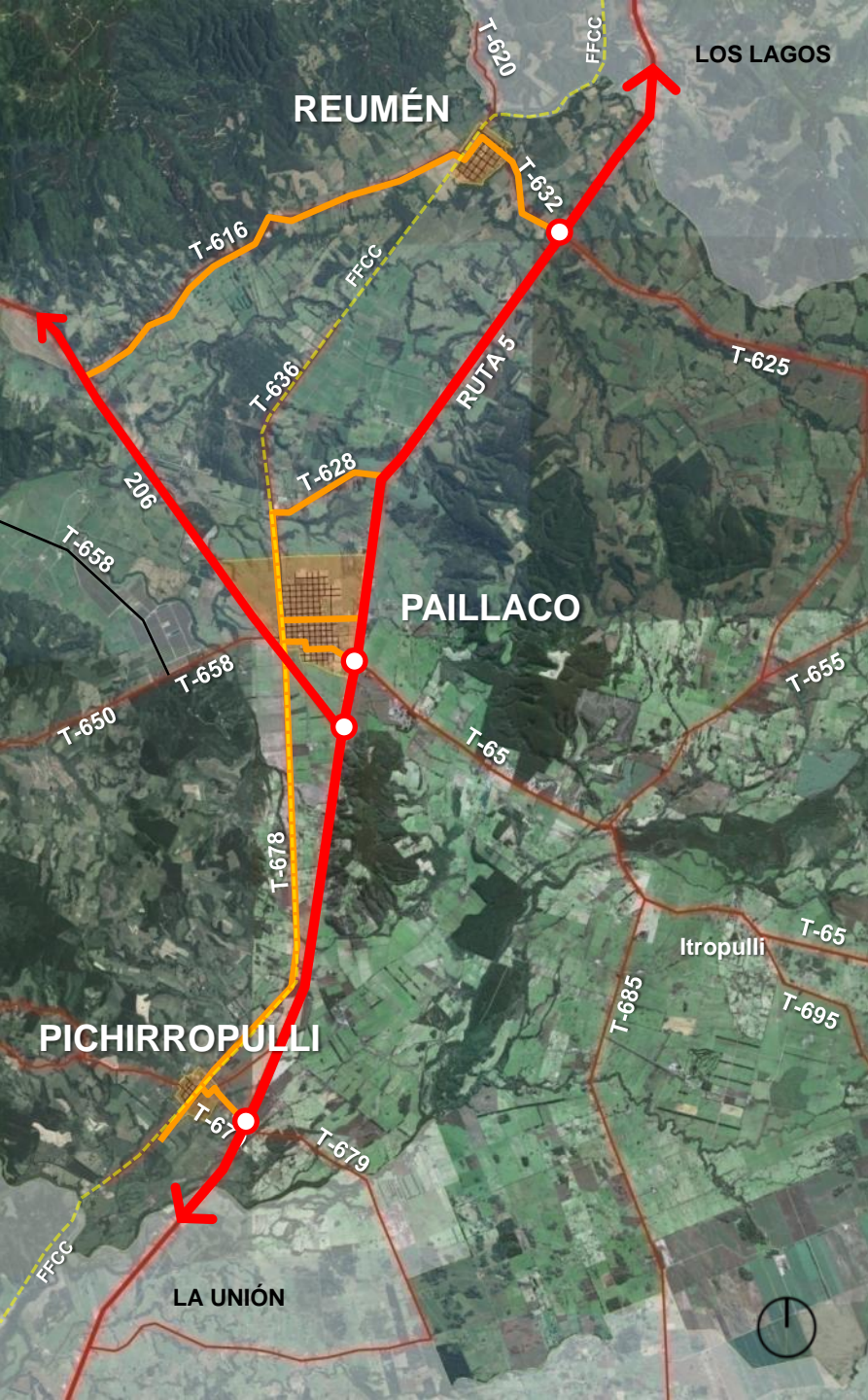


OBJETIVOS DE LA REUNIÓN



- Exponer el estado de avance del diseño del instrumento de planificación: Nivel Anteproyecto.
- Continuar el proceso de discusión estratégica del Estudio con los Servicios Públicos regionales, en el marco del EAE
- Recoger la opinión y antecedentes de los representantes de los Servicios Públicos Regionales, para el proceso de formulación del Plan (desde la perspectiva ambiental y urbana)

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

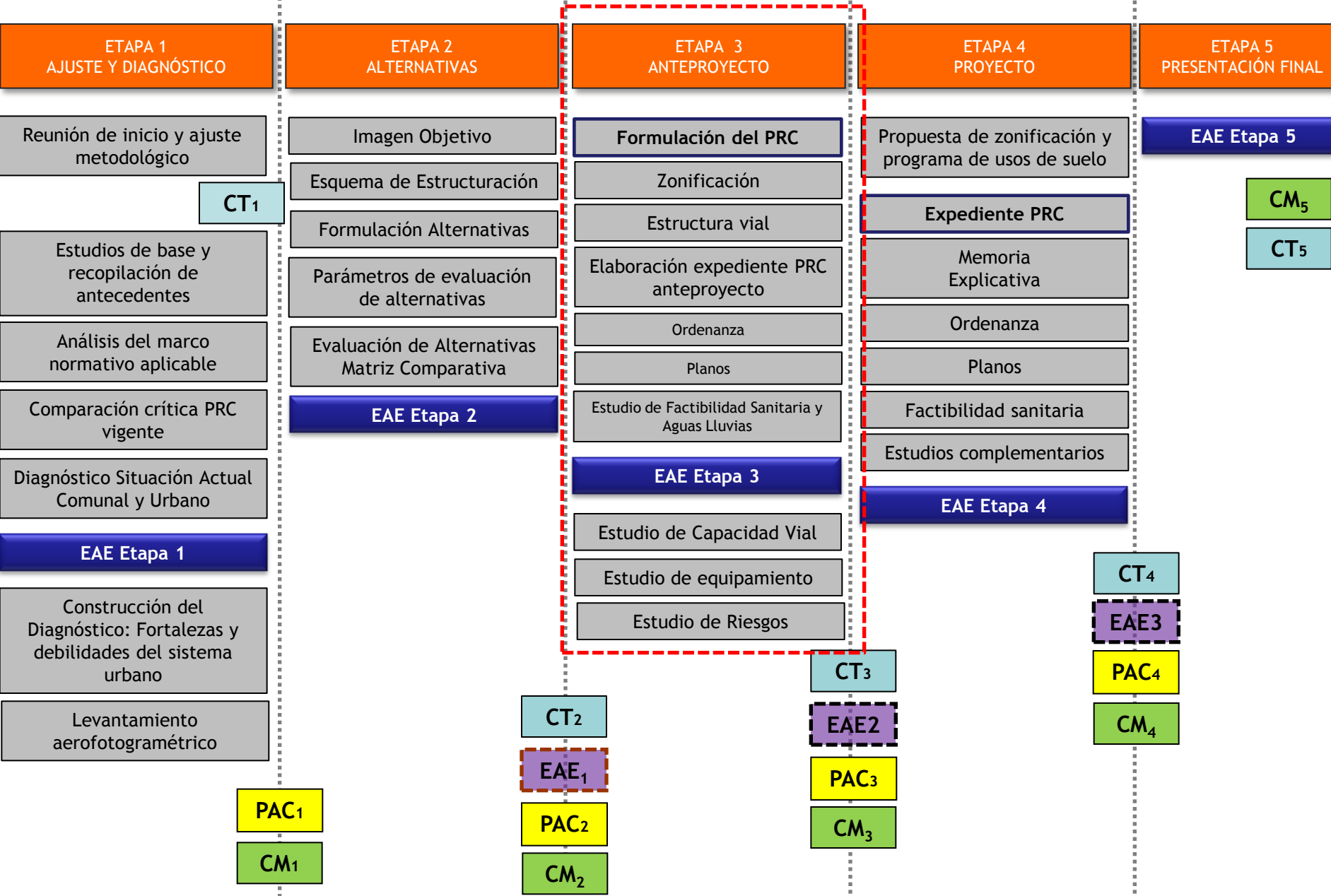


Actualizar el Plan Regulador Comunal de Paillaco vigente desde 2007, dado que la evolución del desarrollo urbano requiere adecuar y actualizar sus normas.

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

Someter el diseño del plan al procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de modo que las disposiciones del instrumento integren todas aquellas consideraciones que aporten en la sustentabilidad de las localidades en estudio y a la comuna en su conjunto.

CRONOLOGÍA DEL DISEÑO DEL PLAN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL POR ETAPAS (PRINCIPALES PRODUCTOS)



PAILLACO - ALTERNATIVAS

| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha | ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha |
|---|--|--|
| | | |

OBJETIVOS Y RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO ESTRATEGICO Y CON LA COMUNIDAD Y ACTORES RELEVANTES

| | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana. | <ul style="list-style-type: none"> • ídem Alternativa 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativas 1 y 2 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción. | <ul style="list-style-type: none"> • Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores. | <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativa 2 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial. | <ul style="list-style-type: none"> • Excluir del área urbana las lagunas (ex pozos de extracción). No obstante mantener dentro de límite urbano la laguna localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de habilitarlo como un nuevo parque urbano. | <ul style="list-style-type: none"> • Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área. |
| <p>• ALTERNATIVA MAYORMENTE IGNORADA EN LAS DISTINTAS INSTANCIAS DE DISCUSIÓN</p> | <p>• ALTERNATIVA MAYORMENTE CONSIDERADA COMO LA MEJOR POR LOS SERVICIOS PÚBLICOS</p> | <p>• CONCEJO MUNICIPAL Y UNIDAD TÉCNICA MUNICIPAL OPTA POR ESTA OPCIÓN EN VIRTUD DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS</p> |
| | | <p>• COMUNIDAD ELIGE MAYORITARIAMENTE LA ALTERNATIVA 3</p> |

PAILLACO - ALTERNATIVAS

De todas las alternativas planteadas para las distintas localidades, el caso de Paillaco, es el que generó mayores preocupaciones o inquietudes de parte de los servicios públicos, en razón de:

SEREMITT (ALT.1)

| |
|---|
| <i>Es importante tener presente que aumentar las zonas urbanas produce problemas de movilidad para las personas.</i> |
| <i>Paillaco no ha aumentado su población, por ello lo que ocurriría sería que la misma cantidad de personas se distribuye en más terreno. Entonces la situación provoca problemas de oferta de transporte público o encarece los traslados.</i> |
| <i>Paillaco en la actualidad no tiene servicios urbanos de transporte público entonces a futuro las posibilidades de que esto ocurra serán mucho menos.</i> |

Se tiene presente, tanto es así que para la alternativa seleccionada (3) se estudió las mejores condiciones de conectividad que el plan dentro de su alcance es capaz de proveer en razón de la extensión del límite planteada y requerida para acoger la demanda de suelo por vivienda social.

SEREMI AGRICULTURA (ALT.2)

| |
|--|
| <i>Justificar el área de explosión urbana.</i> |
| <i>Respetar el límite natural y no cortar los predios.</i> |
| <i>Especial atención a cursos de agua. Posible contaminación.</i> |
| <i>Especial atención sobre las viviendas en el límite urbano.</i> |
| <i>Internalizar el PROT en el análisis de la expansión urbana.</i> |

La expansión urbana no se justifica únicamente en el crecimiento de la población y su proyección. Los precios del suelo obligan a generar una mayor oferta de suelo urbano de manera que para concretar los proyectos de vivienda social, estos puedan desarrollarse en las áreas urbanas y no como ocurre en la actualidad en las 3 localidades, fuera de su límite con la aplicación del artículo 55 L GUC.

SISS (ALT. NO SE PRONUNCIA)

| |
|--|
| <i>Se debe tener presente la idea de incorporar terrenos que sean factibles de factibilizar por parte de la sanitaria, es decir, que no sean aquello clasificado como ZR.</i> |
| <i>Tener en cuenta que cuando el interesado solicite el aumento del territorio operacional sanitario dentro del territorio urbano no encuentre terrenos que a la larga le serán más caros la instalación de la infraestructura sanitaria (desarrollo residencial).</i> |

El especialista en infraestructura sanitaria es quien determina la factibilidad de los servicios sanitarios, concluyendo hasta el minuto que no existe impedimento que impida factibilizar el territorio propuesto bajo cualquiera de las disposiciones que establece la Ley de servicios sanitarios.

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES (ALT.3)

| |
|---|
| <i>Poner énfasis en el valor del patrimonio arquitectónico e histórico, Poner énfasis en las ZCH vinculadas a: la trama fundacional, el área vinculada a las estaciones de ferrocarriles con su entorno como conjunto patrimonial, reconociendo su valor histórico.</i> |
| <i>Generar los bordes del límite urbano como cordones de espacio público bien cuidados, a modo de antesala a la localidad, que ponga un valor sus atributos del paisaje.</i> |
| <i>Ver las compatibilidades de nuevas áreas verdes vinculadas y asociadas a las áreas protegidas.</i> |

En materia de patrimonio que es respecto de aquello que el plan puede pronunciarse, el plan en esta fase ha integrado inmuebles de conservación histórica, pero no ha definido conjuntos patrimoniales atendida la valoración del patrimonio de acuerdo a circulares de la DDU 240, cuyo resultado no favoreció definición de conjuntos de interés patrimonial.

PAILLACO - ALTERNATIVAS

PROCESO PARTICIPATIVO ESTRATEGICO

CORPORACIÓN DE DESARROLLO PRODUCTIVO (ALT.2)

Se debe potenciar el desarrollo urbano, preservando el patrimonio propio de la comuna.

Buscar una solución a la demanda de vivienda, considerando la inclusión ciudadana y los servicios básicos.

Creación de conductos para el desarrollo rural, optimizando la conectividad para el mejoramiento del comercio.

Potenciar los espacios verdes, disminuyendo el impacto ambiental considerando recreación y deporte.

Urbanización integrada desde el transporte y accesos a la ciudad integrando el comercio agrícola y ganadero.

En lo que cabe al instrumento de planificación, la alternativa a nivel de anteproyecto contiene:

- La solución a la demanda por vivienda
- Complementando los usos de suelo con aquellos equipamientos básicos que requiere la comunidad
- Con una adecuada y suficiente dotación de vialidad que satisfaga las necesidades de conectividad de las nuevas áreas que se agregan al territorio
- Permite usos de suelo que se vinculan con el rol actual del asentamiento y busca potenciar su diversificación.

GOBERNACIÓN PROVINCIAL (ALT. NO SE PRONUNCIA)

Tomar como información de referencia otros instrumentos de planificación que consideran y asignan roles a la comuna de Paillaco y por los cuales los requerimientos de esta comuna pueden variar.

En el marco de los terrenos para vivienda, intentar considerar aspectos que densifiquen la comuna más que ampliar la zona residencial que trae como

Se tiene presente, se tiene considerado como parte de los antecedentes, el PROT, el PLADECO en desarrollo, y PLAN Regional de Infraestructura y de Gestión del Recurso Hídrico, entre otros.

DIRPLAN (ALT.2)

Analizar el Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021, pues contiene proyectos que se localizan en las 3 localidades, que deben ser consideradas en el análisis.

Se tiene presente, la consideración a los tres proyectos a los que se alude, incorporados como parte de los antecedentes del diagnóstico del Plan

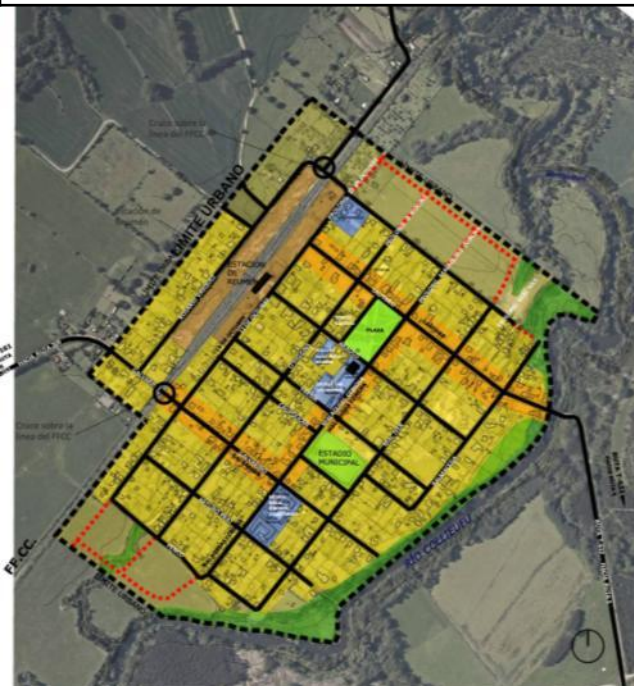
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE (ALT. NO SE PRONUNCIA)

Es necesario considerar los problemas ambientales, factores críticos de sustentabilidad. Sugiero establecer reuniones periódicas conmigo ya que como encargada de EAE finalmente soy quien reviso los informes y veo las coherencias internas y externas, la idea es trabajar en conjunto para que en los pasos formales de revisión tener mejores resultados.

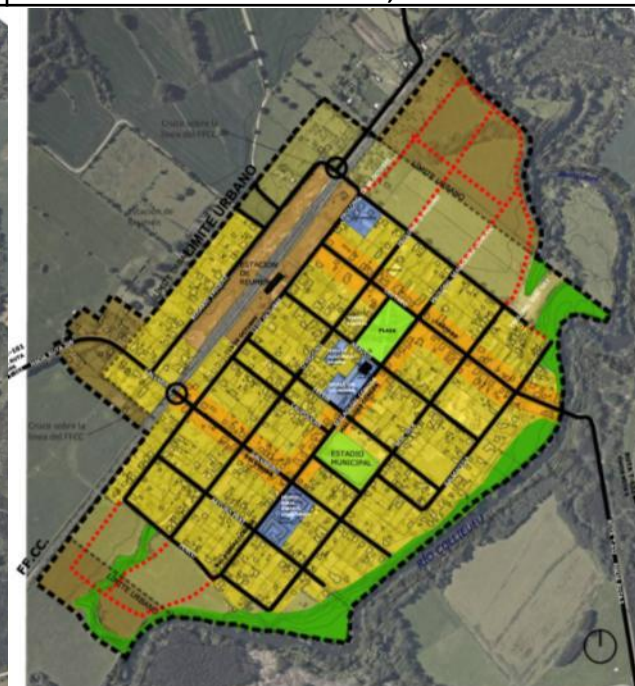
Se tiene presente, se está a la espera de la respuesta a la carta de inicio de procedimiento enviada por la Ilustre Municipalidad de Paillaco a la SEREMI de Medio Ambiente, de manera de corregir en lo que corresponda los objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad.

REUMÉN - ALTERNATIVAS

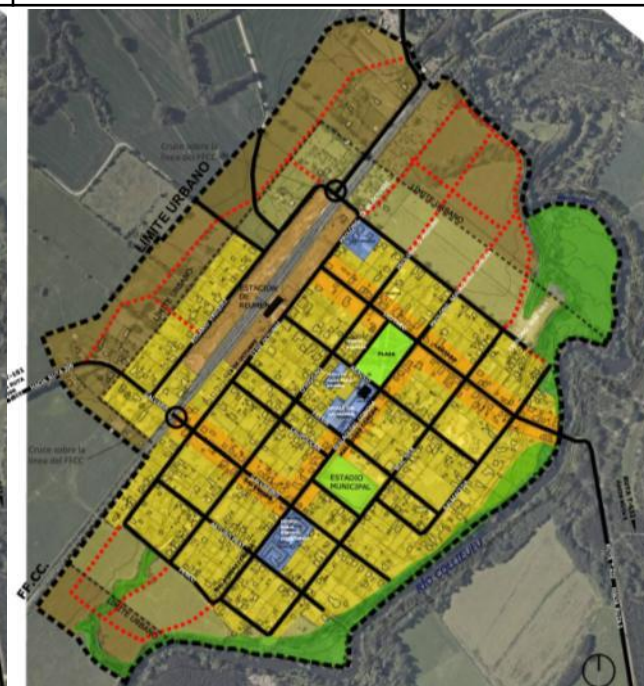
| ALTERNATIVA 1 |
|--|
| Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha |



| ALTERNATIVA 2 |
|---|
| Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha |



| ALTERNATIVA 3 |
|---|
| Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente Área Urbana: 109 Ha |



OBJETIVOS Y RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO ESTRATEGICO Y CON LA COMUNIDAD Y ACTORES RELEVANTES

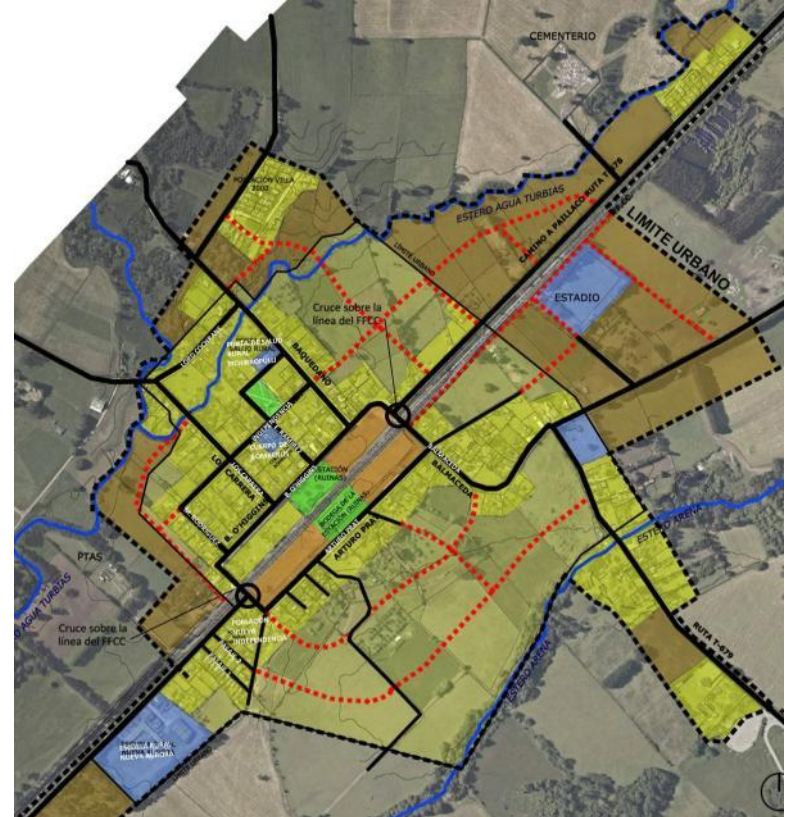
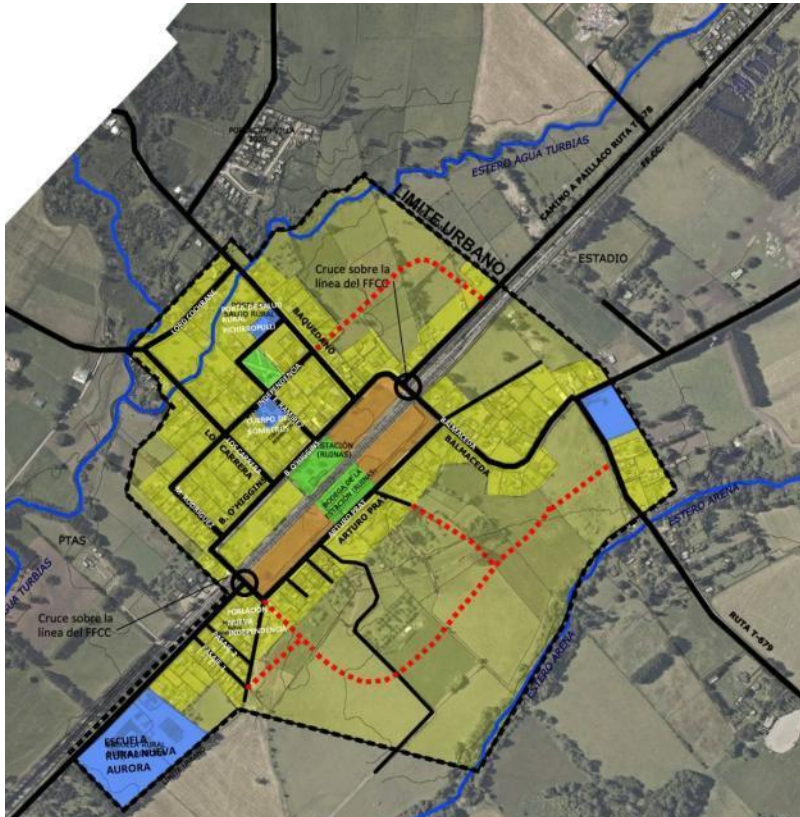
| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual |
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación |
| <ul style="list-style-type: none"> • Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collileufu |

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativa 1 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte). |
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación). |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativa 1 |

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativas 1 y 2 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativa 2 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ídem Alternativas 1 y 2 |
| <p>• TODAS LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN Y SUS RESULTADOS, APUNTARON A SEÑALAR ESTA ALTERNATIVA COMO LA OPTIMA</p> |

PICHIRROPULLI - ALTERNATIVAS

| | |
|--|--|
| ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 |
| Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha | Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha |



OBJETIVOS Y RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO ESTRATEGICO Y CON LA COMUNIDAD Y ACTORES RELEVANTES

- Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior
- Establecer una estructura de vías que defina una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas en su interior.

- Ídem Alternativa 1
- Establecer una estructura de vías que establezca una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas, como a su vez, las zonas de extensión que se incorporen al nuevo plan.
- Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.

• TODAS LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN Y SUS RESULTADOS, APUNTARON A SEÑALAR ESTA ALTERNATIVA COMO LA OPTIMA

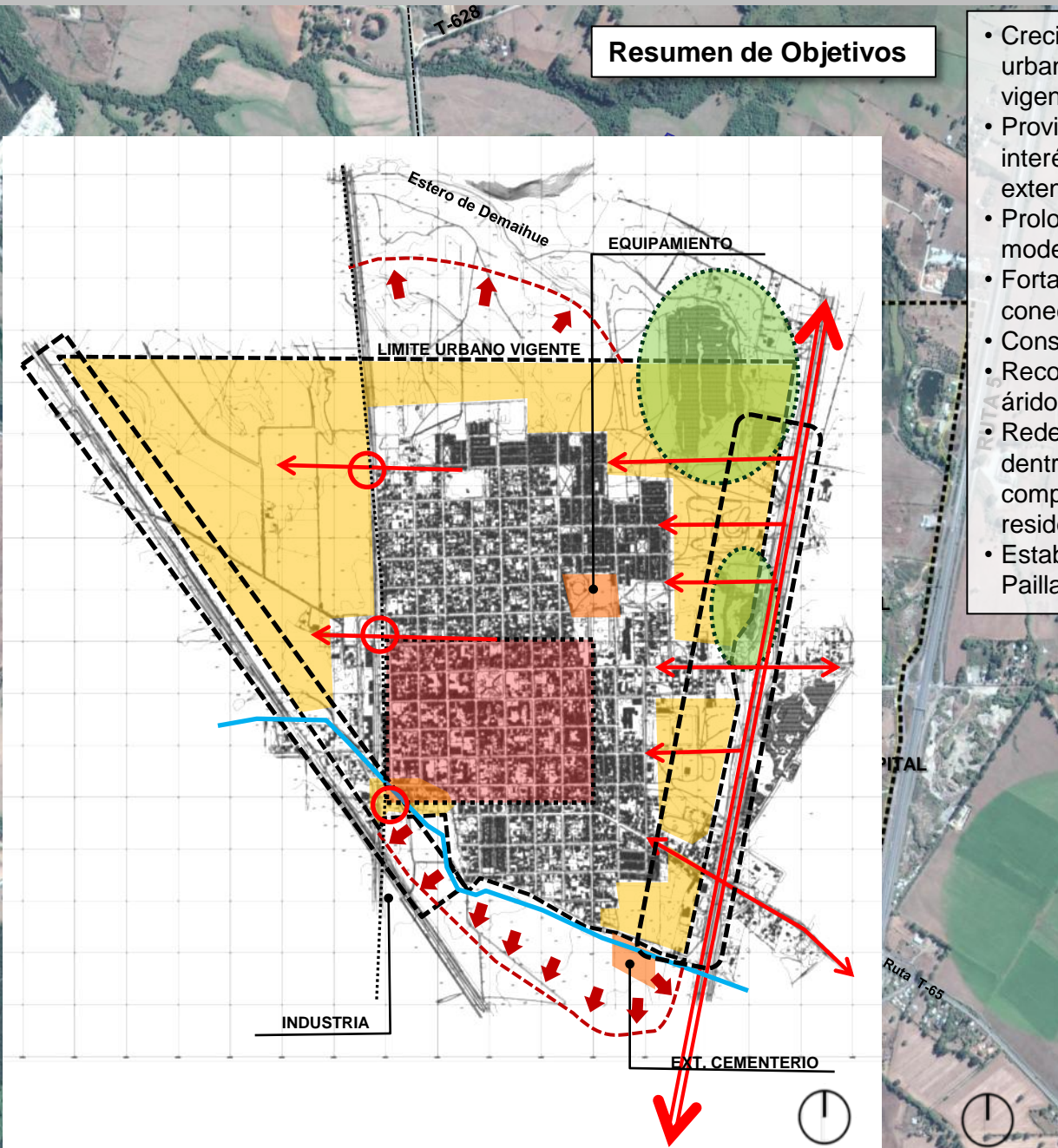


2. PROPUESTA LOCALIDAD DE PAILLACO



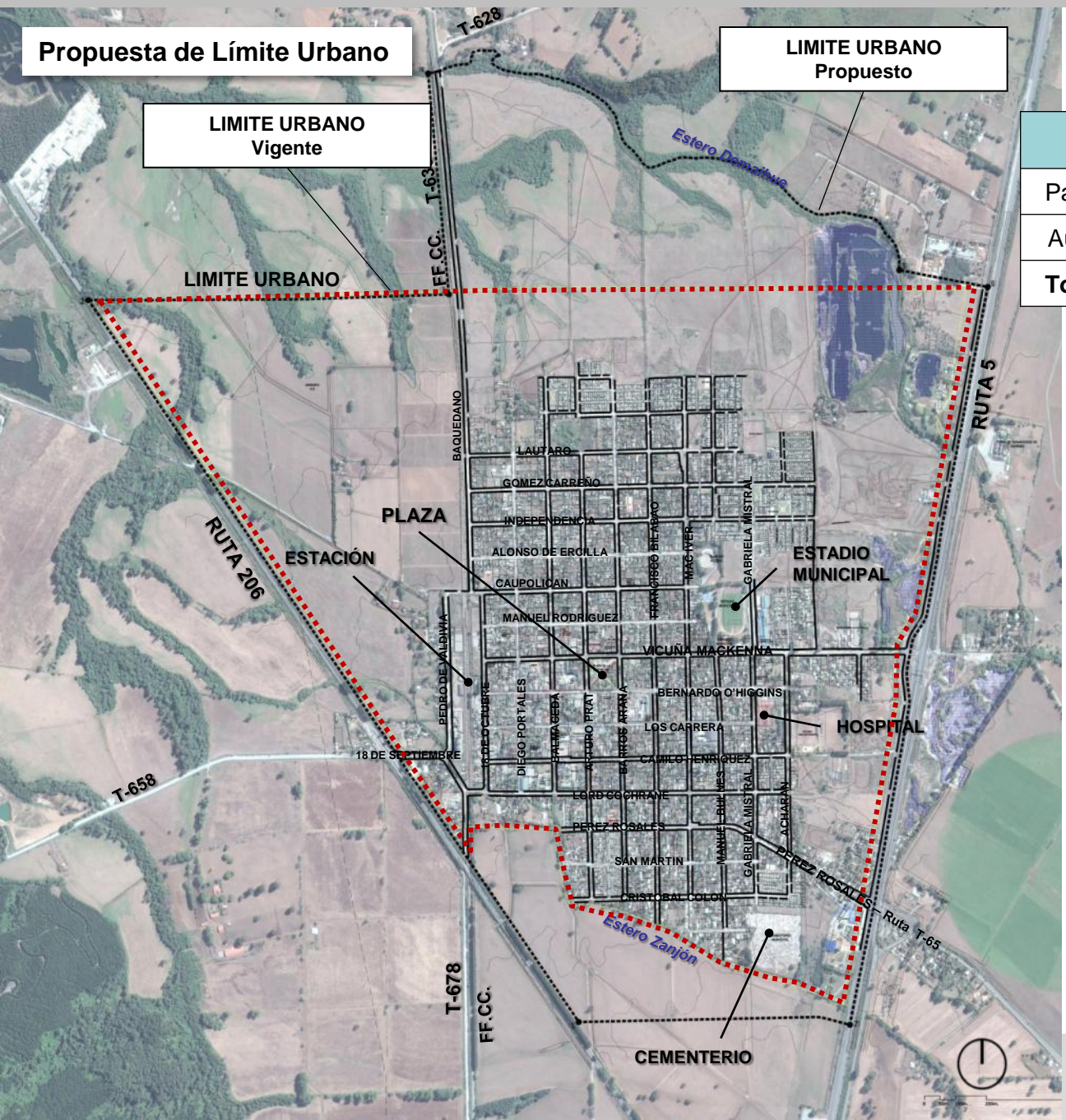
PAILLACO: Propuesta de Zonificación

Resumen de Objetivos



- 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

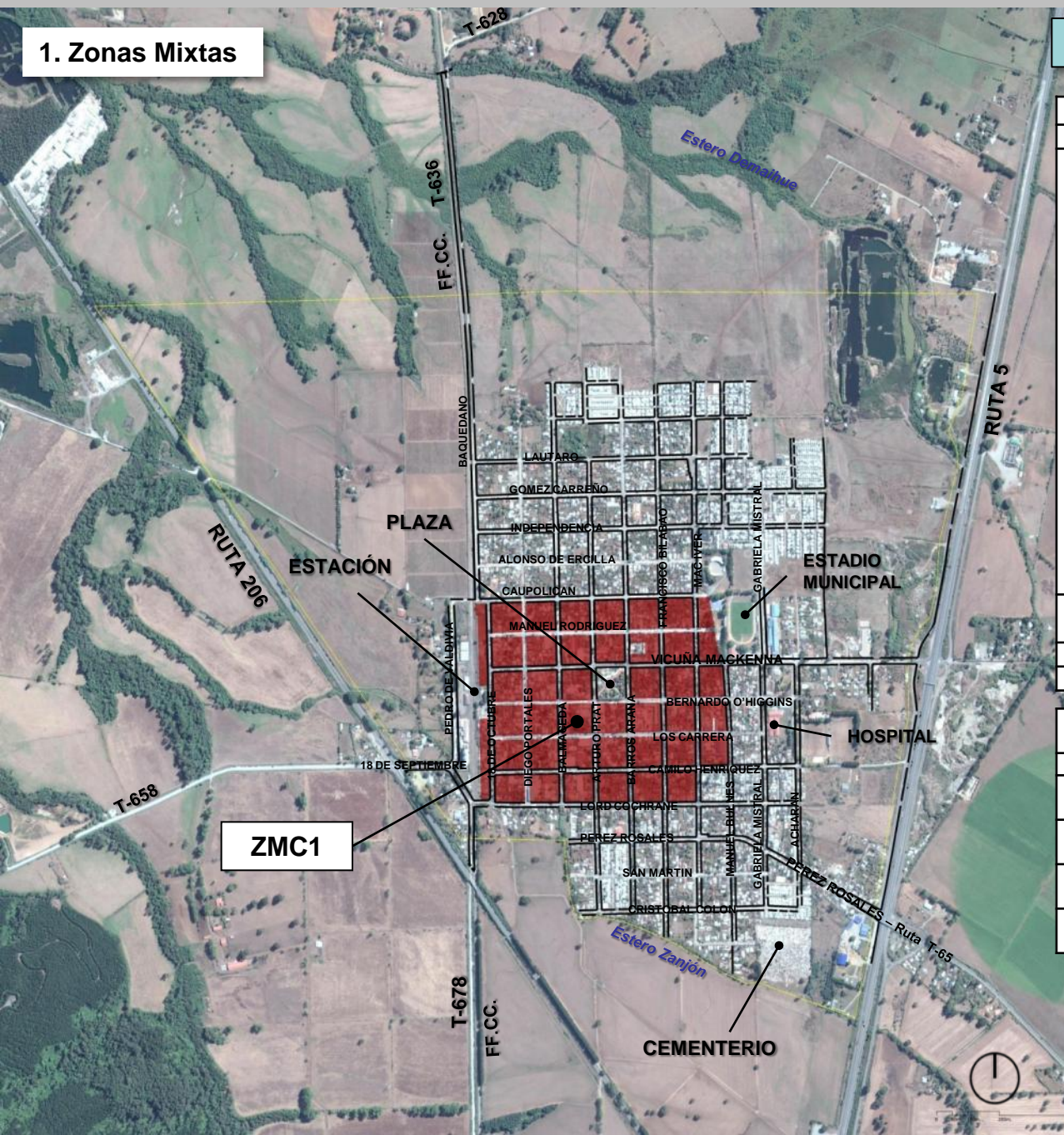
PAILLACO: Propuesta de Zonificación



| Área Urbana | Sup. Aprox. Ha | % |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Paillaco (PRC) 2007 | 396,8 | 76,3 |
| Aumento Propuesto | 123,0 | 23,7 |
| Total Anteproyecto | 519,8 | 100,0 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



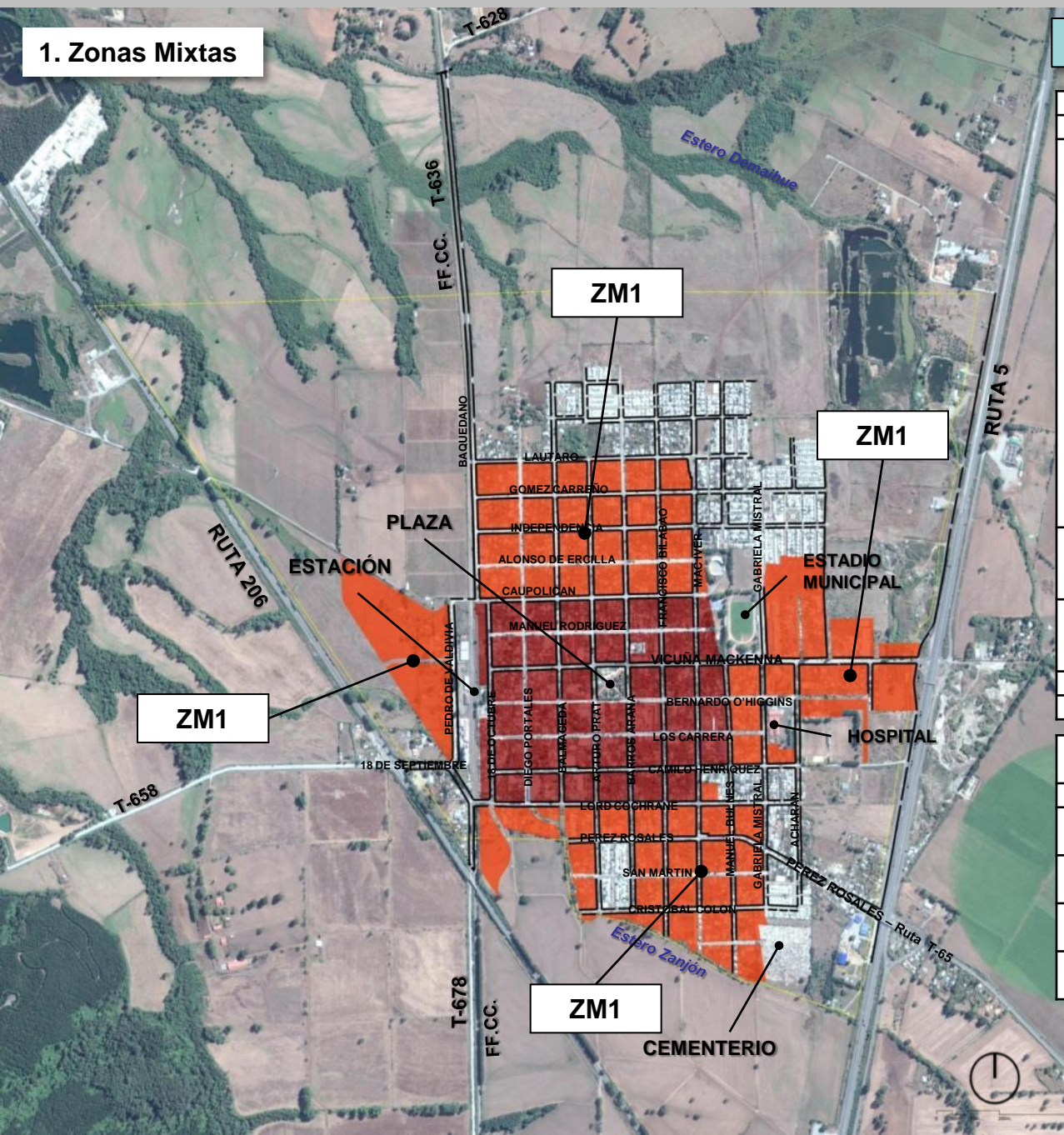
ZMC1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)

| | |
|--|--|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, bares, estaciones o centros de servicio automotor. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades. | |
| <i>Esparcimiento:</i> juegos electrónicos y mecánicos | |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios Social</i> | |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: | |
| <i>Talleres:</i> del tipo inofensivo | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



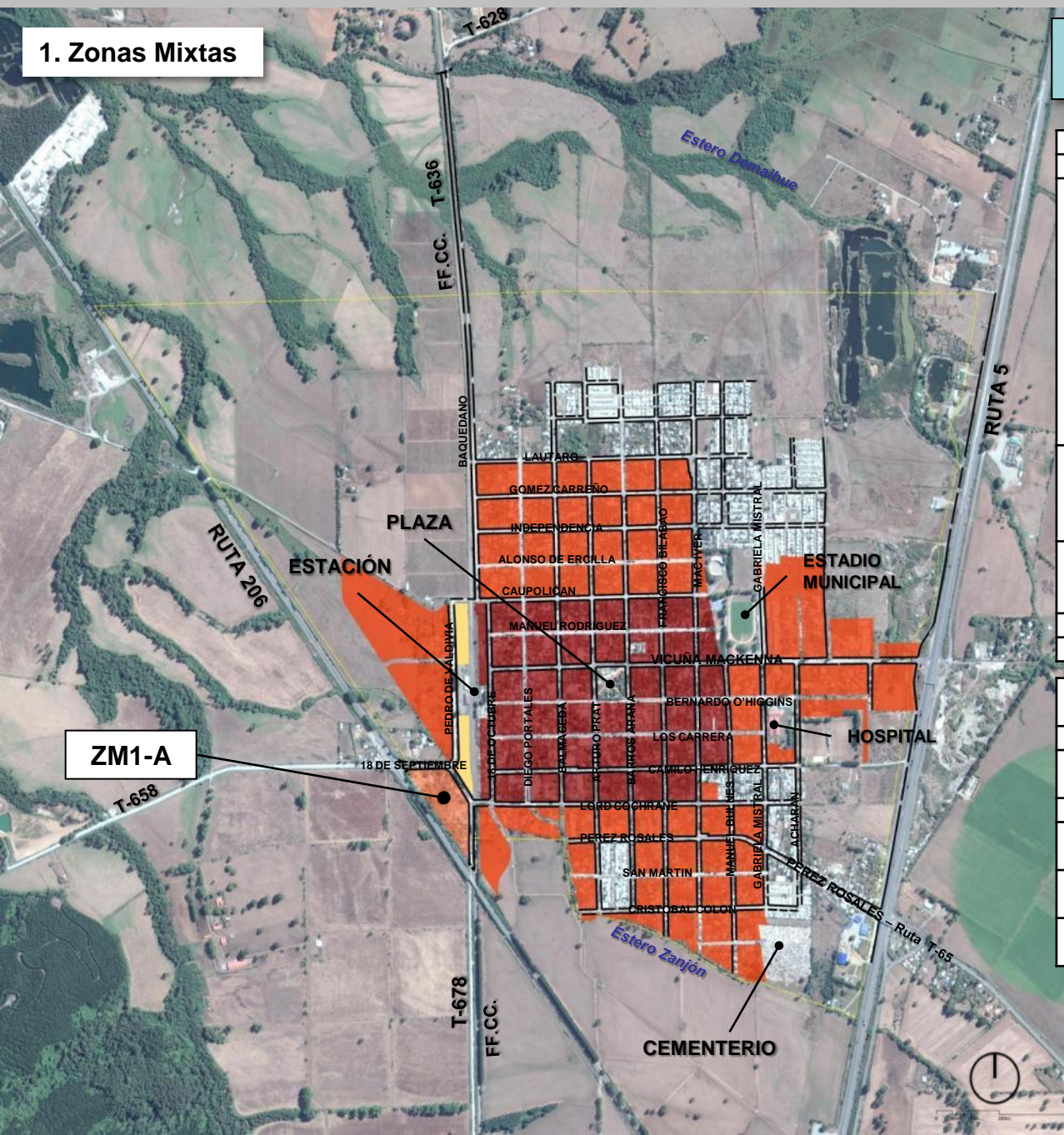
ZM1. Zona Mixta 1 (Pericentro)

| | |
|---|--|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO: | |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, supermercados, restaurantes, fuentes de soda, estaciones o centros de servicio automotor. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades. | |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: | |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo | |
| INFRAESTRUCTURA | |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZM1-A Subzona Mixta 1 A (Acceso poniente de Paillaco)

| |
|---|
| Usos de suelos permitidos: |
| RESIDENCIAL: vivienda, hospedaje. |
| EQUIPAMIENTO |
| <i>Comercio:</i> centros comerciales, mercados, supermercados, grandes tiendas, locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, estaciones o centros de servicio automotor. |
| <i>Culto y Cultura</i> |
| <i>Deporte:</i> gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. |
| <i>Salud:</i> consultorios, postas, centros de rehabilitación. |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. |
| <i>Servicios Social</i> |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: |
| <i>Talleres:</i> del tipo inofensivo |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo y molesto |
| INFRAESTRUCTURA |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. |
| ÁREAS VERDES |
| ESPACIO PÚBLICO |

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 250 m² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

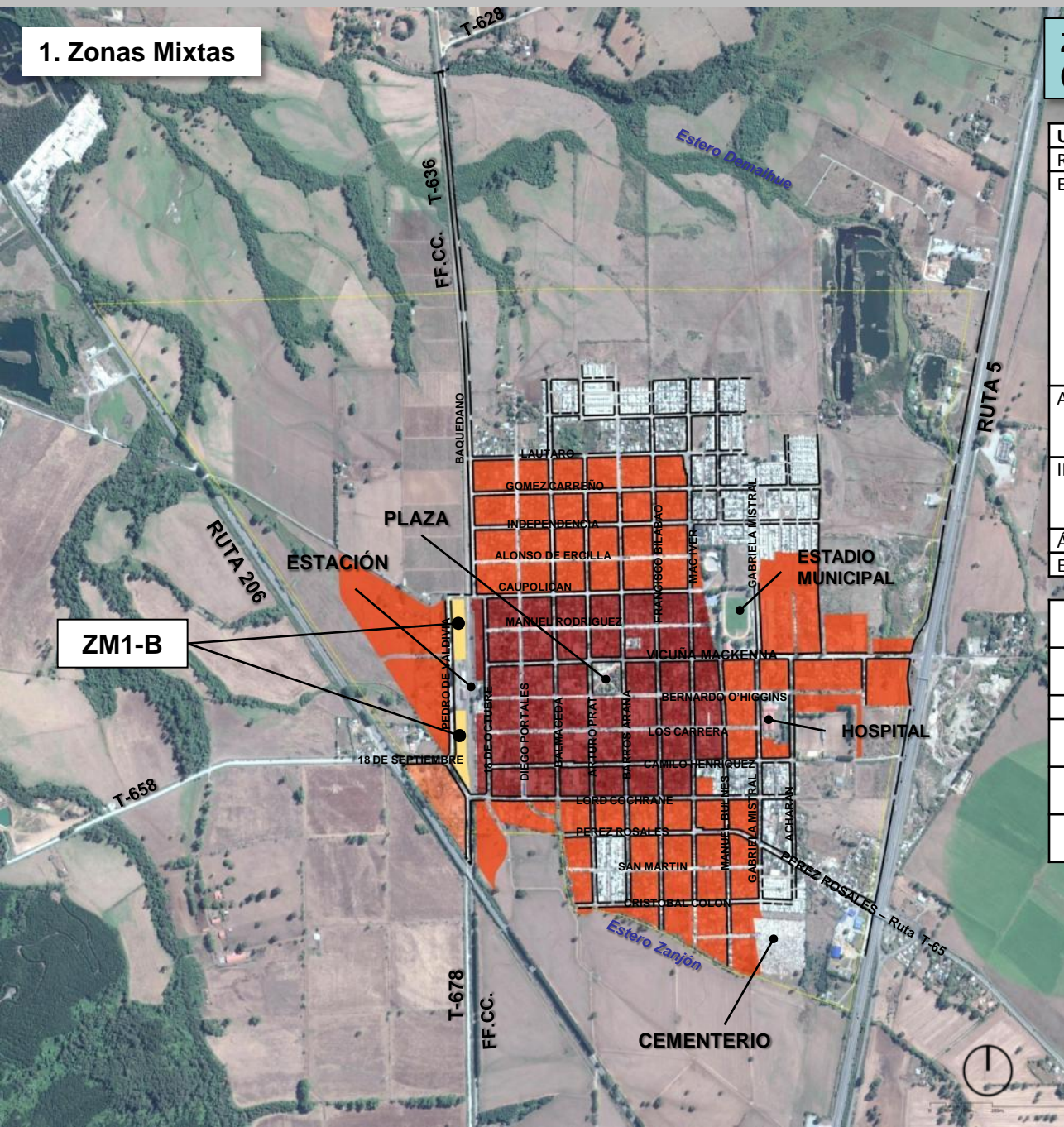
1. Zonas Mixtas

ZM1-B

ZM1-B Subzona Mixta 1 B (Sector Estación de Paillaco)

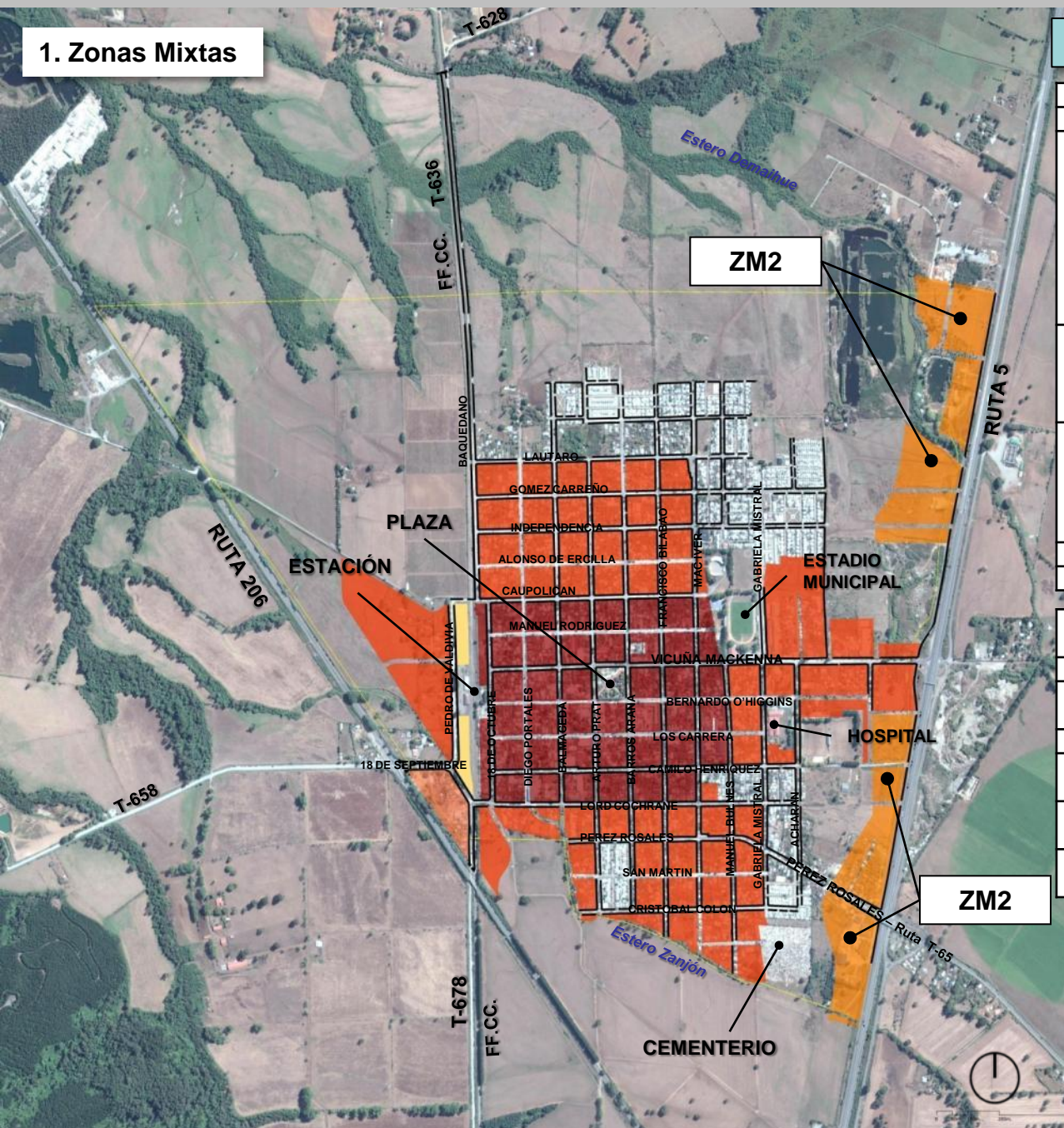
- Usos de suelos permitidos:**
- RESIDENCIAL: hospedaje.
 - EQUIPAMIENTO
 - Comercio:* centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda.
 - Culto y Cultura*
 - Deporte:* gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turco, recintos destinados la deporte y la actividad física.
 - Seguridad:* unidades policiales, cuarteles de bomberos.
 - Servicios*
 - ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:
 - Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:* del tipo inofensivo y molesto
 - INFRAESTRUCTURA
 - Infraestructura de Transportes:* edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre.
 - ÁREAS VERDES
 - ESPACIO PÚBLICO

| | |
|---|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |



PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



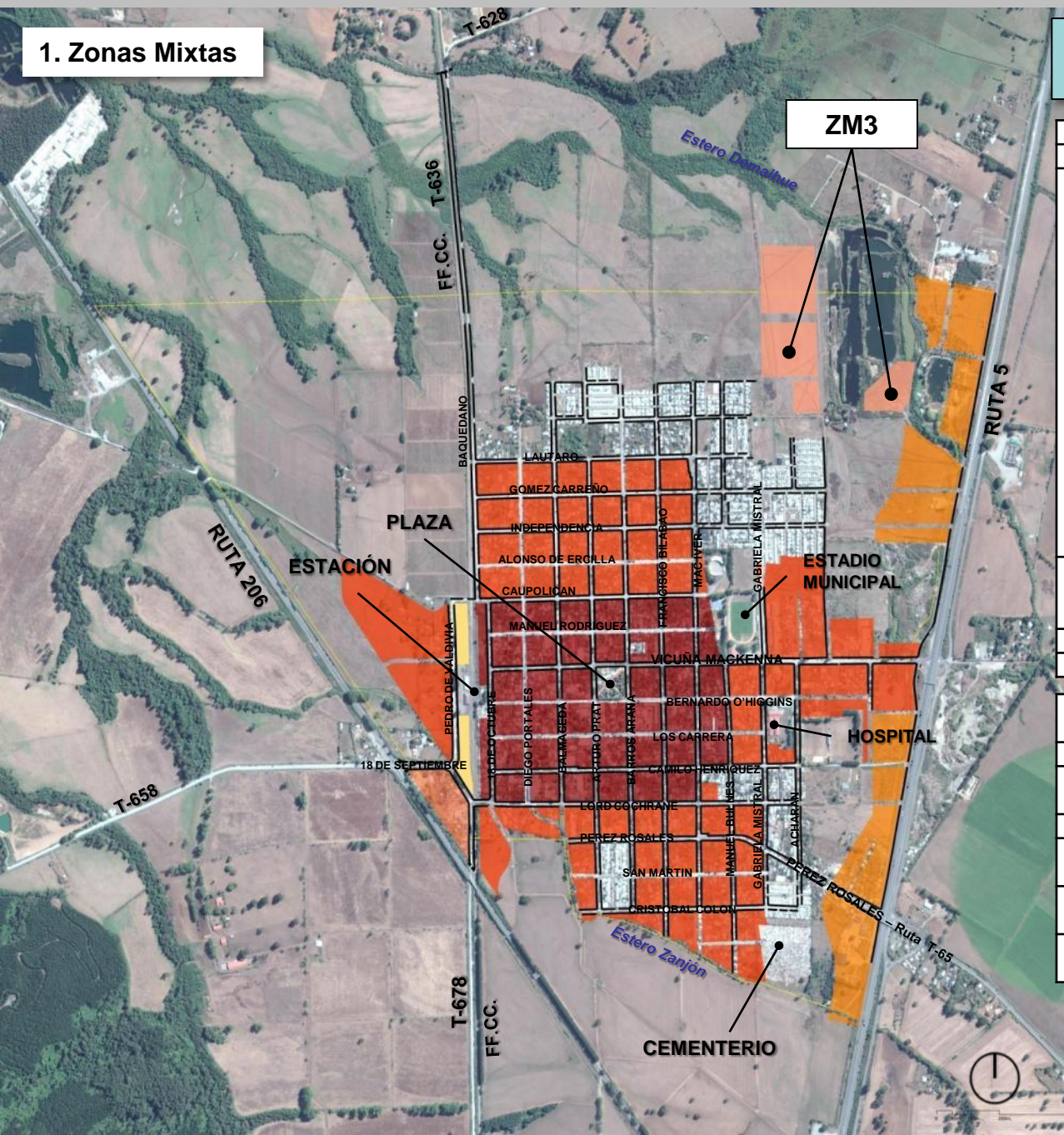
ZM2. Zona Mixta 2 (Ruta 5)

| |
|---|
| Usos de suelos permitidos: |
| RESIDENCIAL: vivienda, hospedaje. |
| EQUIPAMIENTO |
| <i>Científico</i> |
| <i>Comercio</i> |
| <i>Culto y Cultura</i> |
| <i>Deporte</i> |
| <i>Esparcimiento</i> |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. |
| <i>Servicios</i> |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: |
| <i>Talleres:</i> del tipo inofensivo y molesto |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo y molesto |
| INFRAESTRUCTURA |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. |
| <i>Infraestructura Sanitaria:</i> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable. |
| ÁREAS VERDES |
| ESPACIO PÚBLICO |

| | |
|---|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 14 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



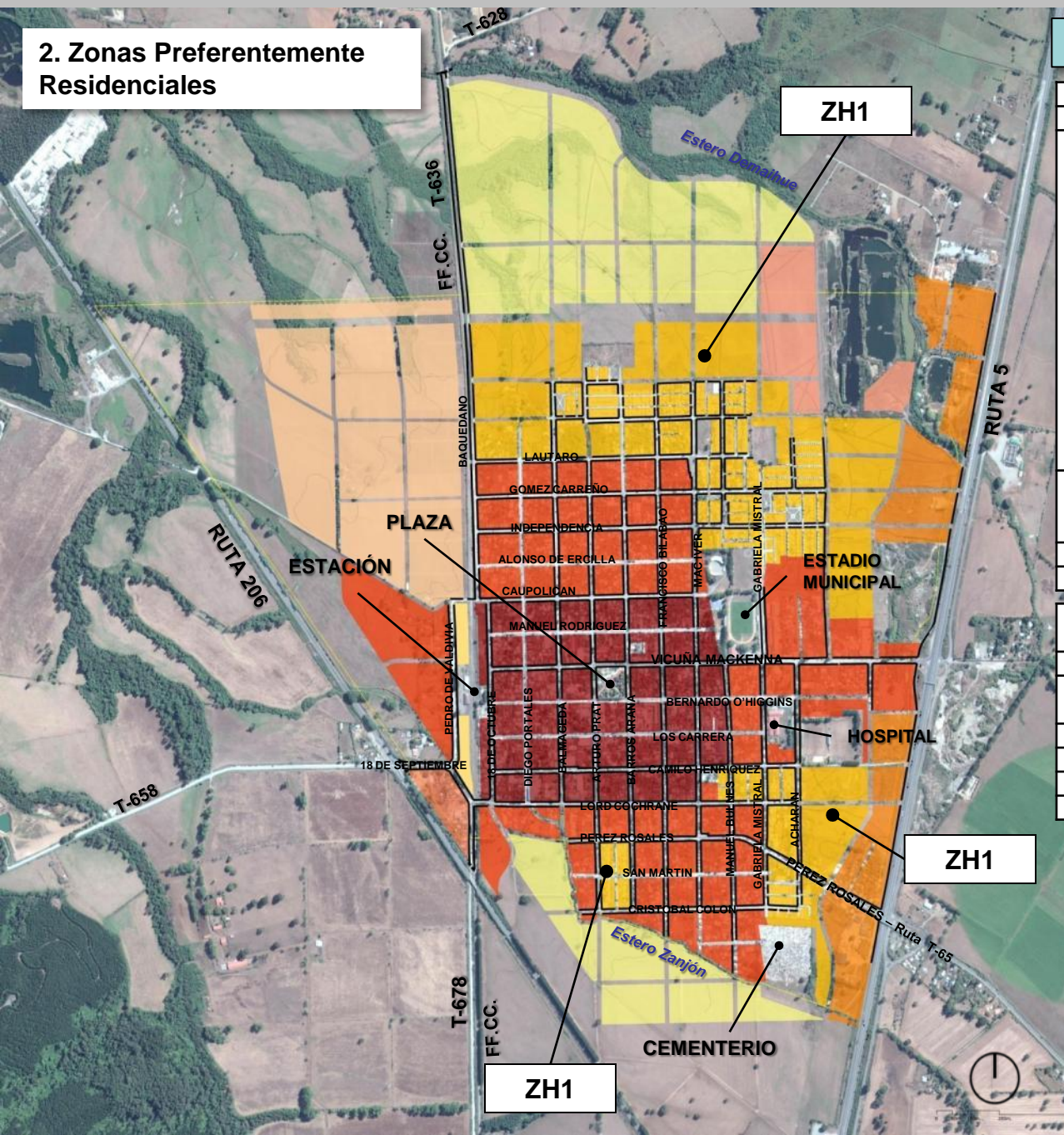
ZM3. Zona Mixta 3 (Nororiente Paillaco)

| | |
|--|--|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL: vivienda, hospedaje. | |
| EQUIPAMIENTO | |
| De las clases: | |
| <i>Científico</i> | |
| <i>Comercio</i> : locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte</i> : estadios, centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Esparcimiento</i> | |
| <i>Salud</i> : hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad</i> : unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| INFRAESTRUCTURA | |
| <i>Infraestructura Sanitaria</i> : plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable. | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Anteojardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 14 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



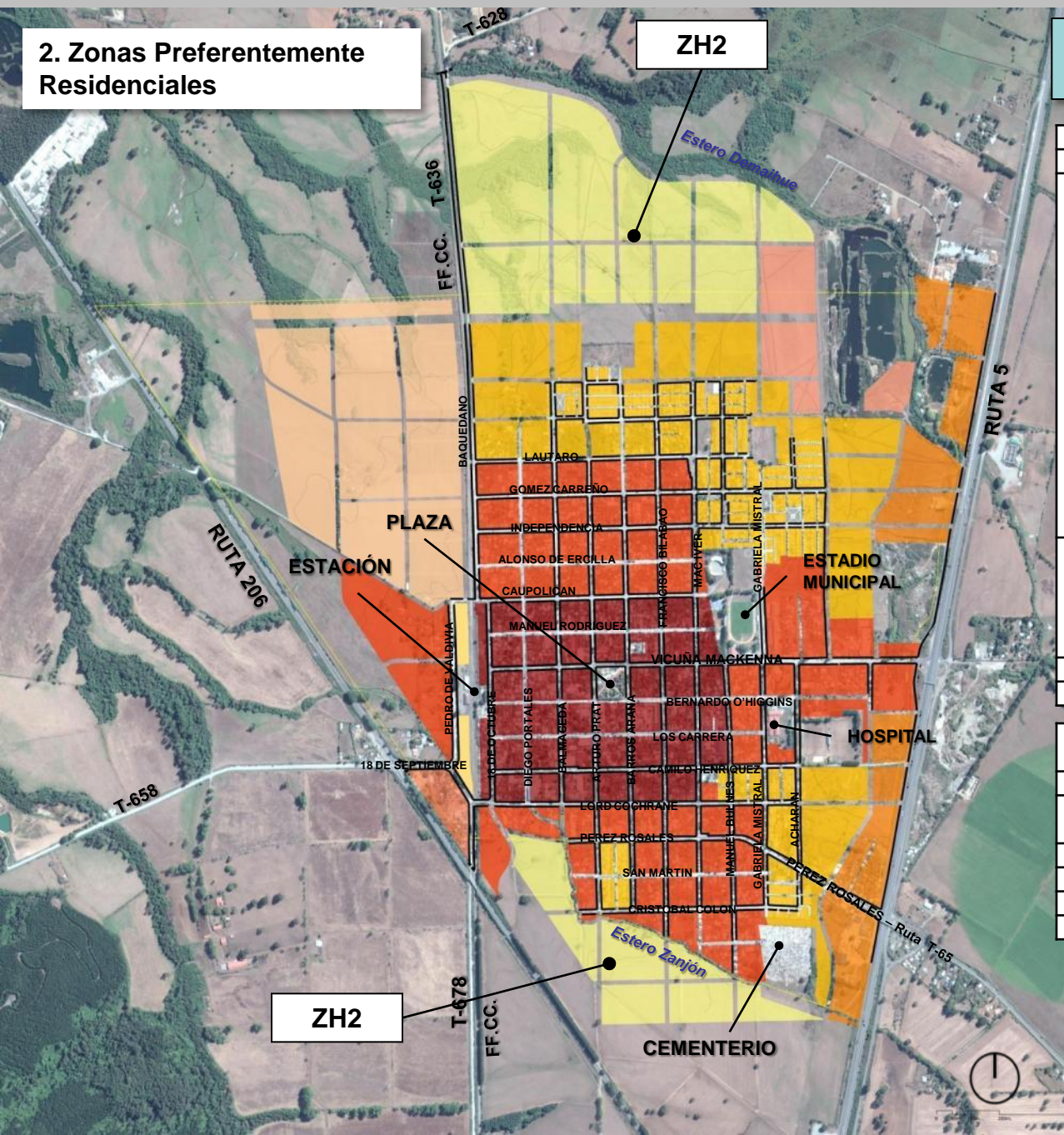
ZH1. Zona Residencial 1 (Paillaco)

| | |
|--|--|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> centros comerciales, locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios. | |
| <i>Salud:</i> policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: | |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |

| | |
|---|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 100 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Antejardín | 2 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



ZH2. Zona Residencial 2 (Norte y sur de Paillaco)

| | |
|--|--|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> centros comerciales, locales comerciales, restaurantes. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades. | |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios Social</i> | |
| INFRAESTRUCTURA | |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. | |
| <i>Infraestructura Sanitaria:</i> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable. | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 120 m ² |
| Densidad bruta máxima | 200 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, paredado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

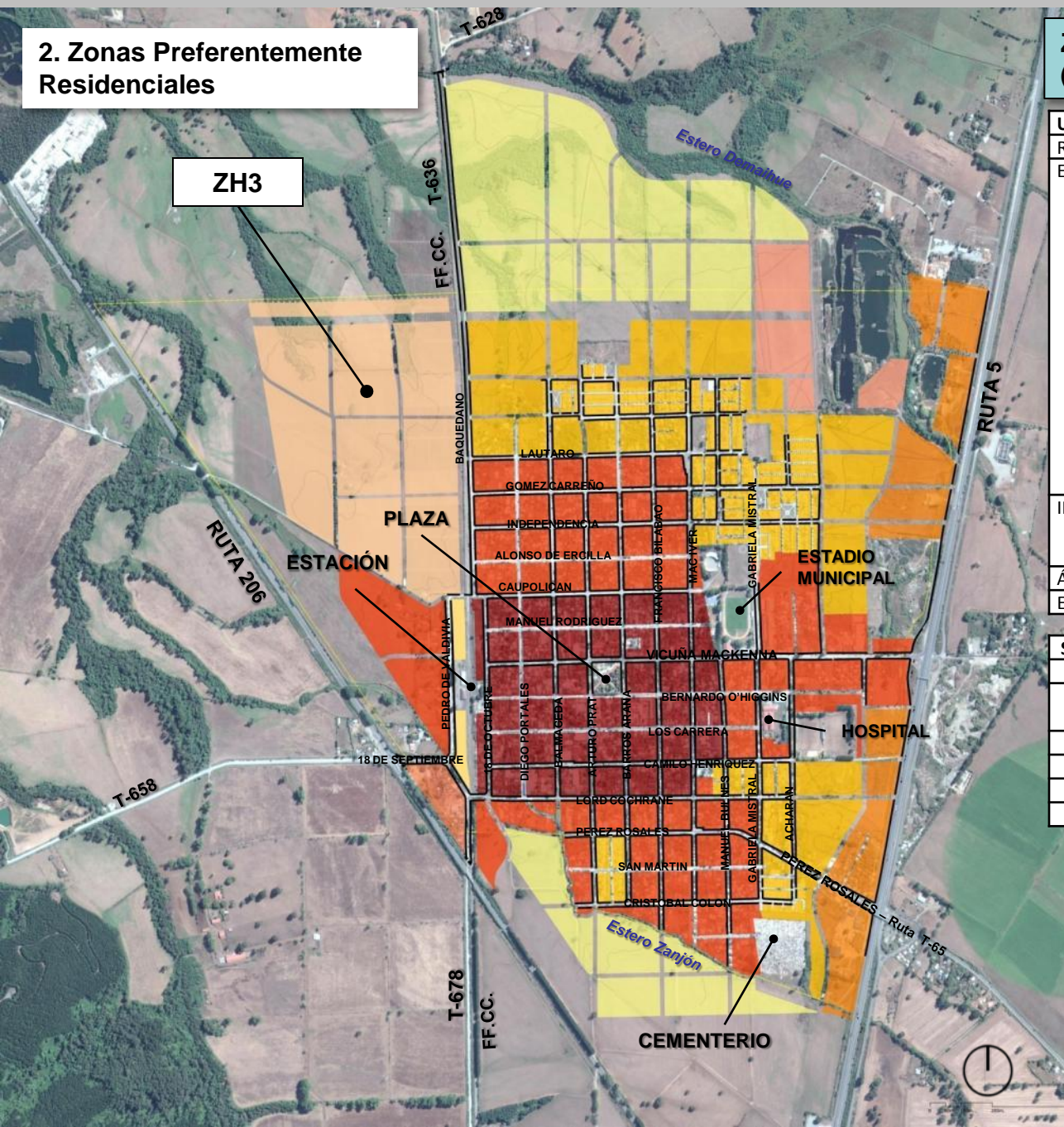
2. Zonas Preferentemente Residenciales

ZH3

ZH3. Zona Residencial 3 (Poniente de Paillaco)

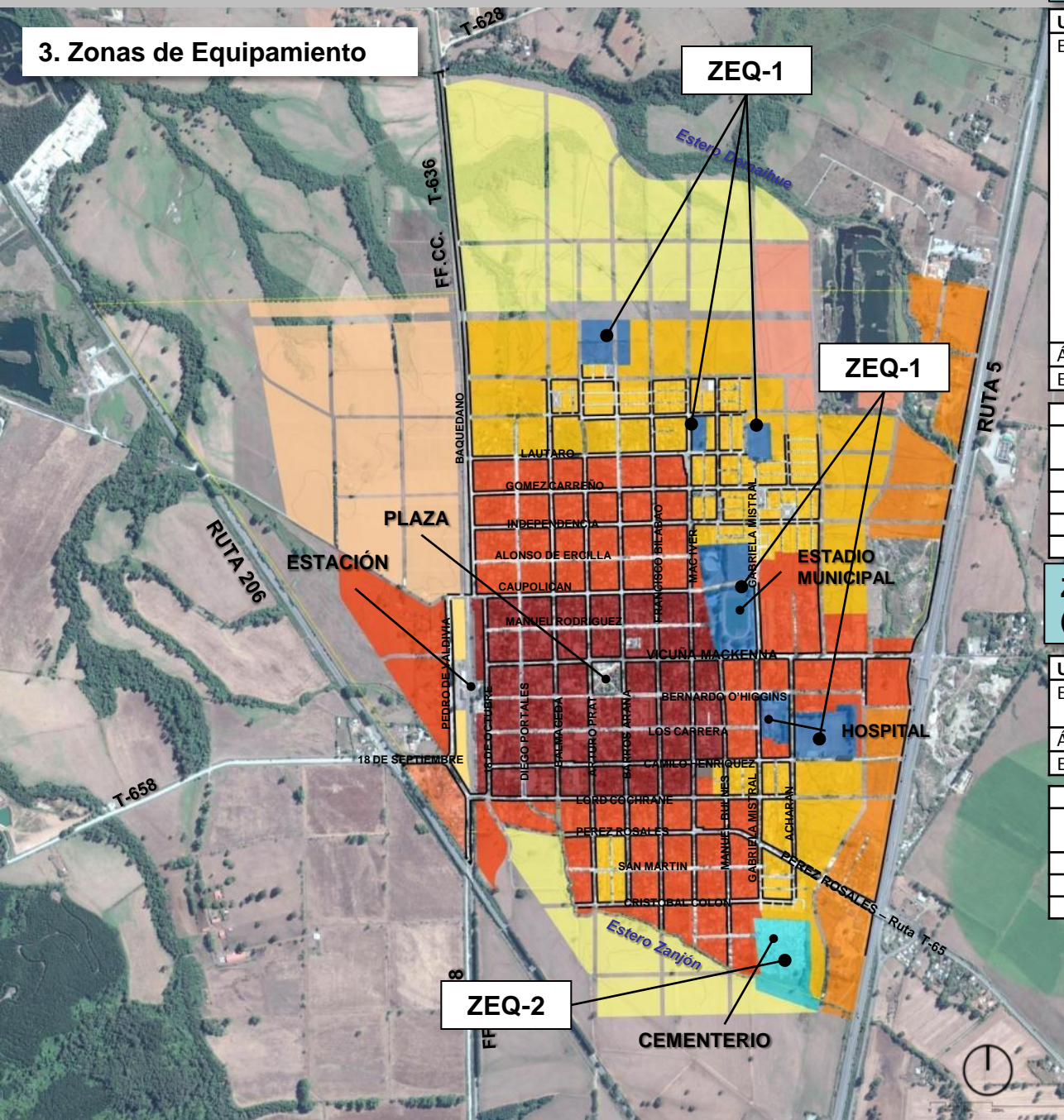
| |
|--|
| Usos de suelos permitidos: |
| RESIDENCIAL |
| EQUIPAMIENTO |
| <i>Científico</i> |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes |
| <i>Culto y Cultura</i> |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios. |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. |
| <i>Servicios</i> |
| <i>Social</i> |
| INFRAESTRUCTURA |
| <i>Infraestructura Sanitaria:</i> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable. |
| ÁREAS VERDES |
| ESPACIO PÚBLICO |

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |



PAILLACO: Propuesta de Zonificación

3. Zonas de Equipamiento



ZE-Q-1. Zona de Equipamiento 1

- Usos de suelos permitidos:**
- EQUIPAMIENTO
 - Científico*
 - Comercio:* locales comerciales, mercados, restaurantes, ferias.
 - Culto y Cultura*
 - Deporte:* estadios, centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física.
 - Educación*
 - Salud*
 - Seguridad*
 - Servicios*
 - Social*

ÁREAS VERDES
ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

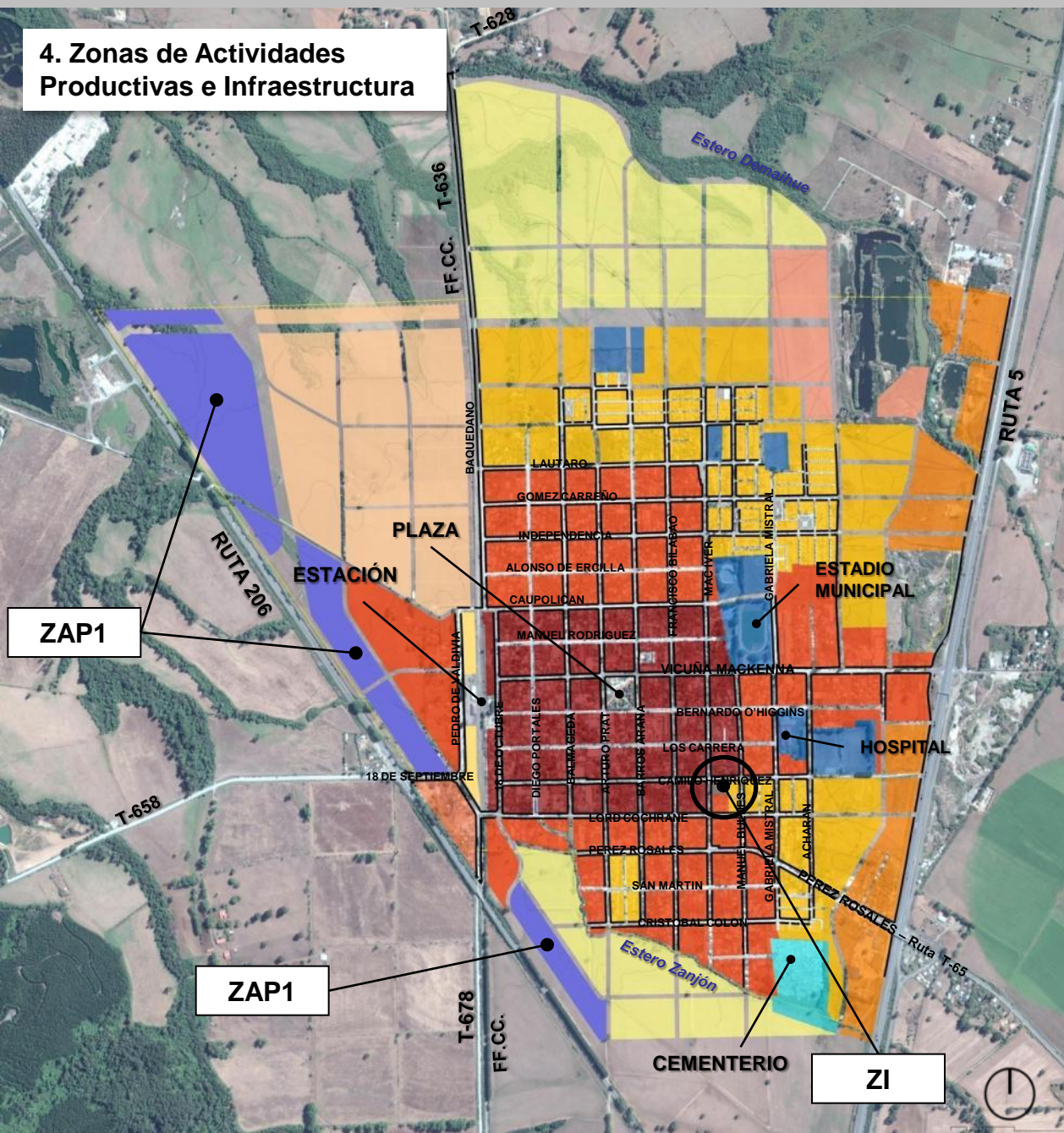
ZE-Q-2. Zona de Equipamiento 2 (Cementerio)

- Usos de suelos permitidos:**
- EQUIPAMIENTO
 - Salud:* cementerios, crematorios
 - ÁREAS VERDES
 - ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

4. Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura



ZAP1. Zona de Act. Productivas 1 (Borde Ruta 206)

Usos de suelos permitidos:

EQUIPAMIENTO

- Científico*
- Comercio*
- Seguridad:* unidades policiales, cuarteles de bomberos.
- Servicios*

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

- Industria:* del tipo Inofensivo
- Talleres:* del tipo Inofensivo y molesto
- Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:* del tipo Inofensivo y molesto

INFRAESTRUCTURA

- Infraestructura de Transportes:* edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre.
- Infraestructura Sanitaria:* plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas potable, aguas servidas y aguas lluvias

ÁREAS VERDES
ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 5 m |
| Distanciamiento mínimo a medianero | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | Según rasante |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

ZI. Zona de Infraestructura

Usos de suelos permitidos:

INFRAESTRUCTURA

- Infraestructura Sanitaria:* plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable.

ÁREAS VERDES
ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

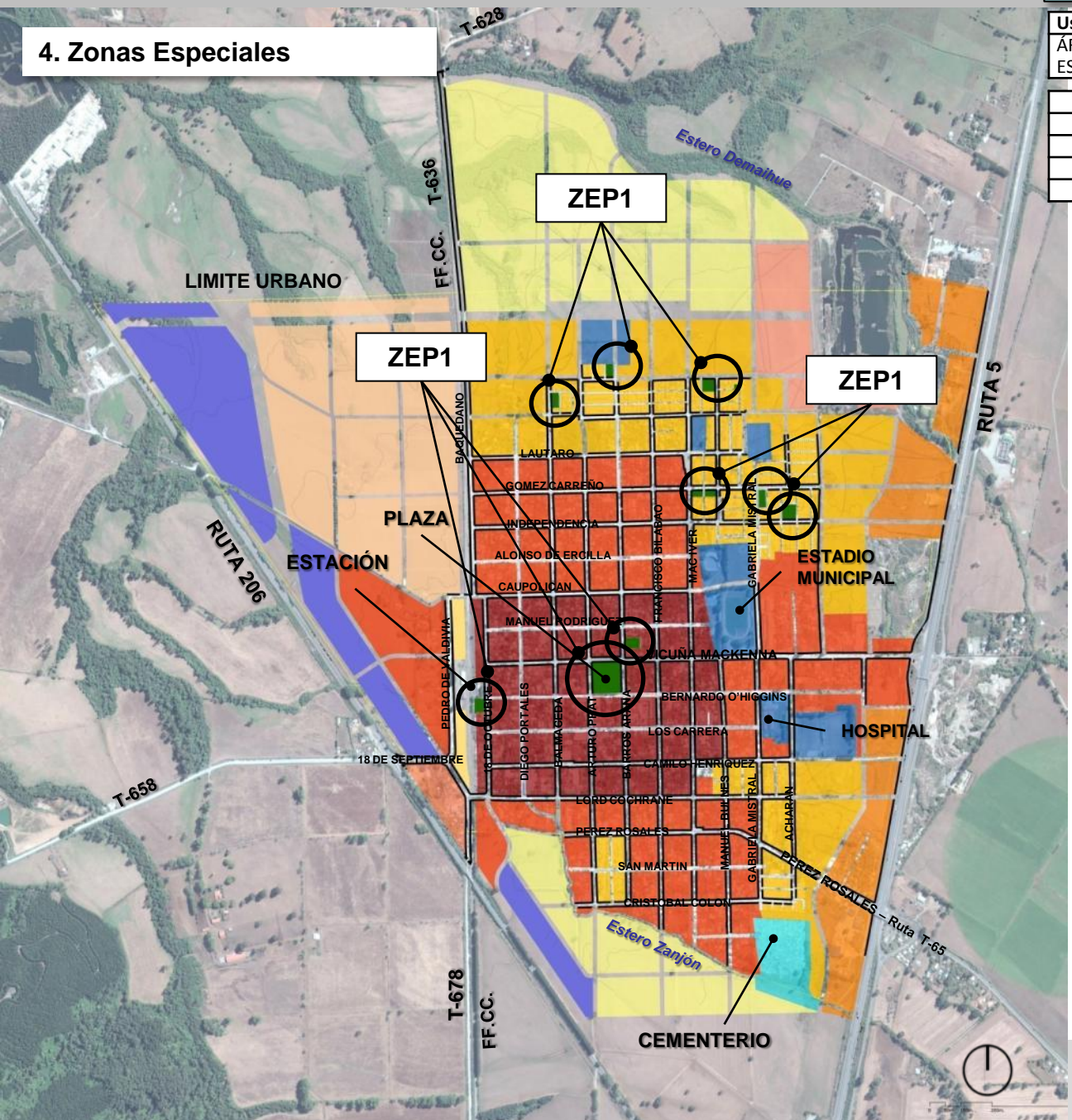
ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

4. Zonas Especiales

Usos de suelos permitidos:

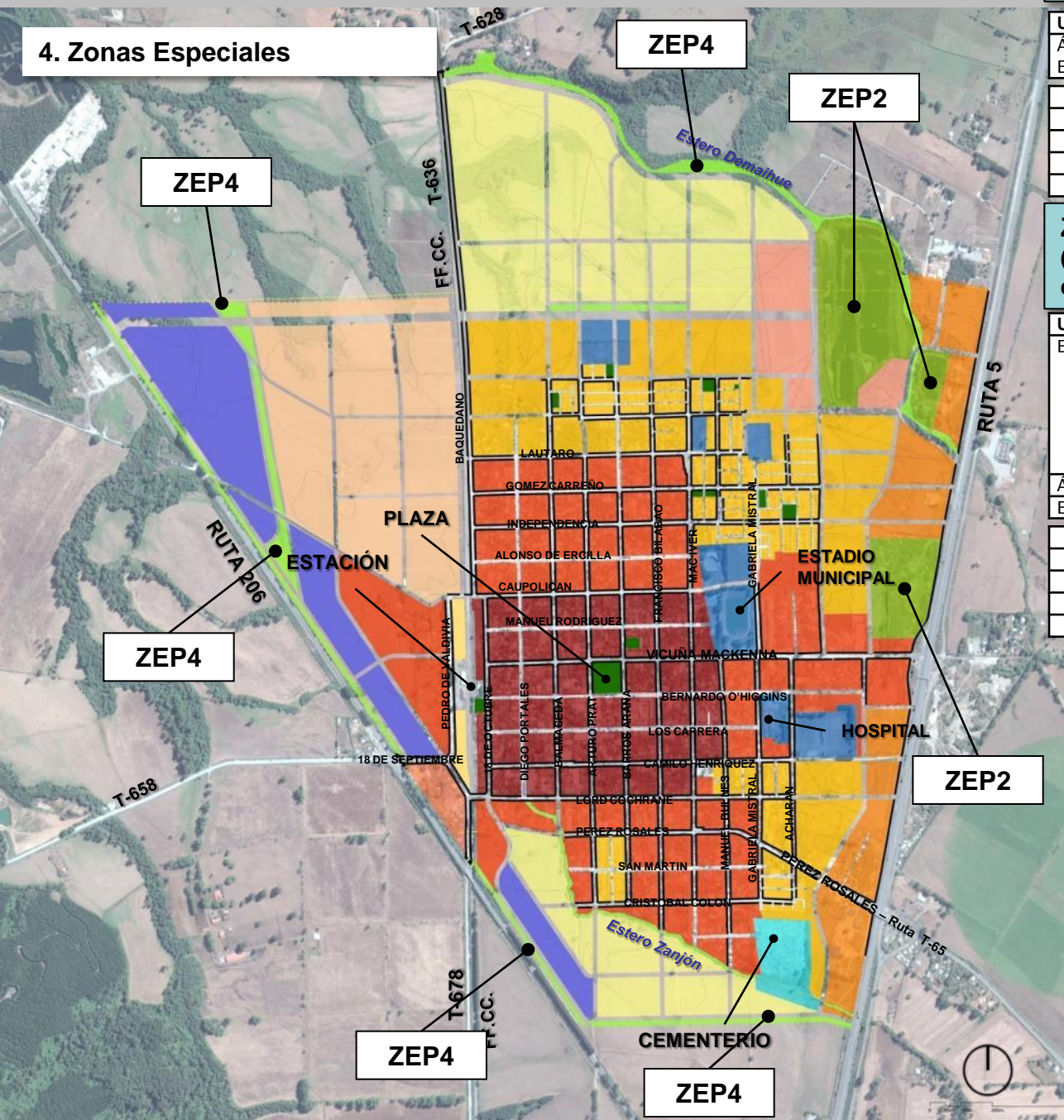
| |
|-----------------|
| ÁREAS VERDES |
| ESPACIO PÚBLICO |

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |



PAILLACO: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

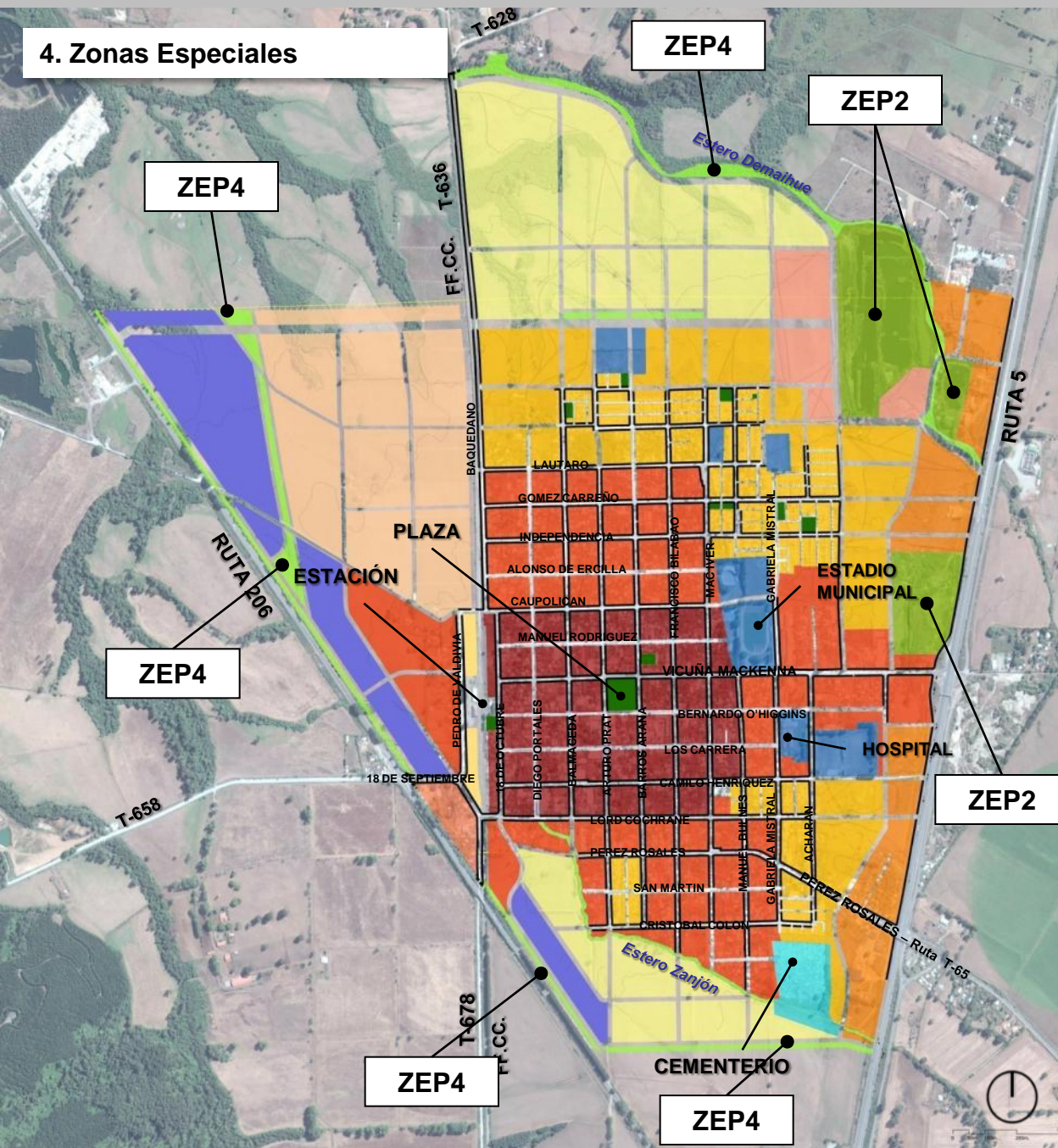
| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

ZEP2. Zona Especial 2 (zona de ex pozos de extracción de áridos destinados a Parque Urbano)

| | |
|---|----------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Científico</i> | |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, piscinas gimnasios, multicanchas, saunas, baños turcos | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

ZEP2. Zona Especial 2 (zona de ex pozos de extracción de áridos destinados a Parque Urbano)

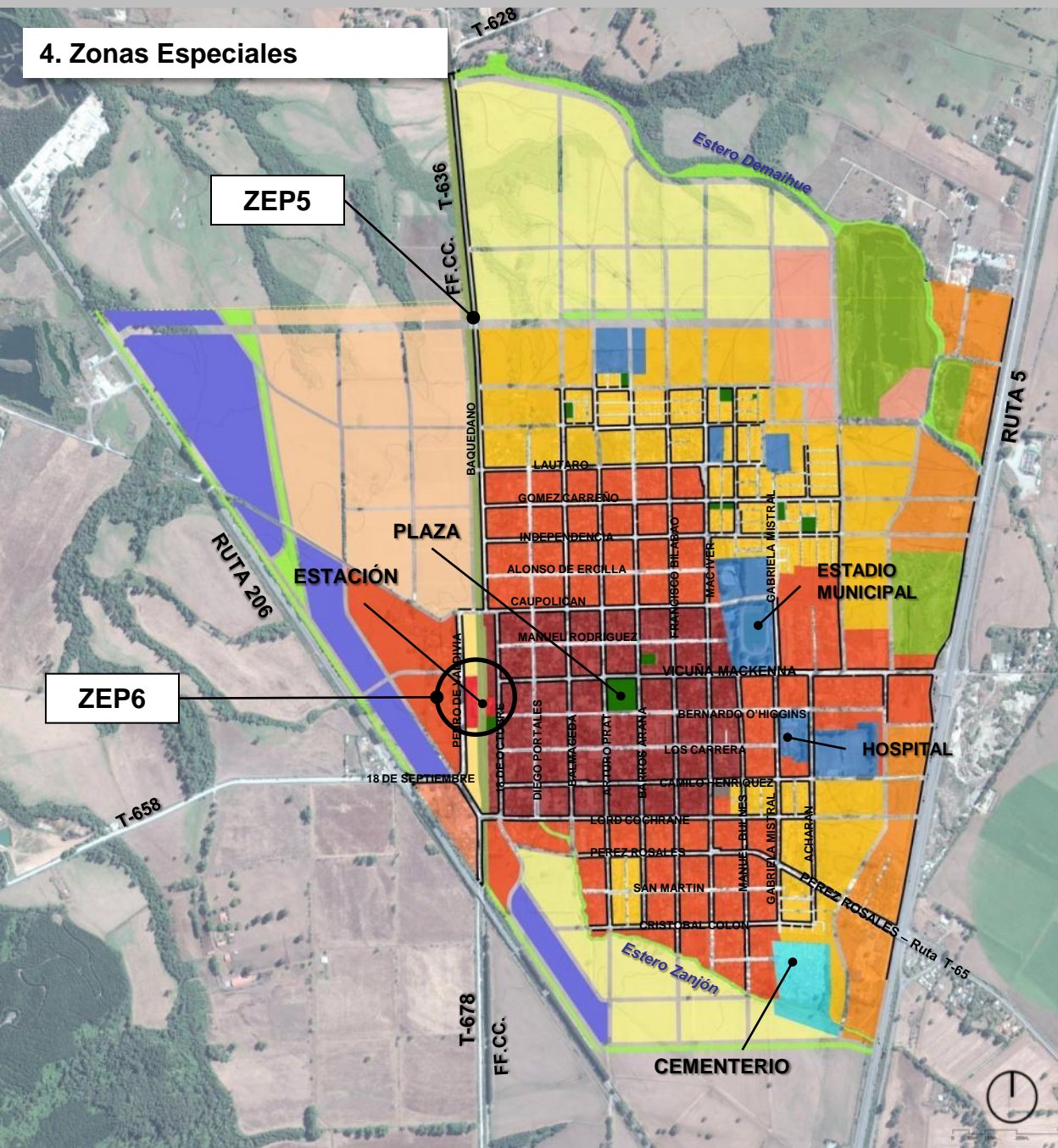
| | |
|--|----------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Científico</i> | |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, piscinas, gimnasios, multicanchas, saunas, baños turcos | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

ZEP4. Zona Especial 4 (Plazas y parques)

| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> restaurantes, | |
| <i>Culto y Cultura.</i> | |
| <i>Deporte:</i> multicanchas, | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP5. Zona Especial 5 (área línea del ferrocarril)

Usos de suelos permitidos:

INFRAESTRUCTURA
Infraestructura de Transportes: edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias.

ÁREAS VERDES
 ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.05 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.05 |

ZEP6. Zona Especial 6 (Estación)

Usos de suelos permitidos:

EQUIPAMIENTO
Comercio: locales comerciales, restaurantes.
Culto y Cultura
Servicios

INFRAESTRUCTURA
Infraestructura de Transportes: edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias.

ÁREAS VERDES
 ESPACIO PÚBLICO

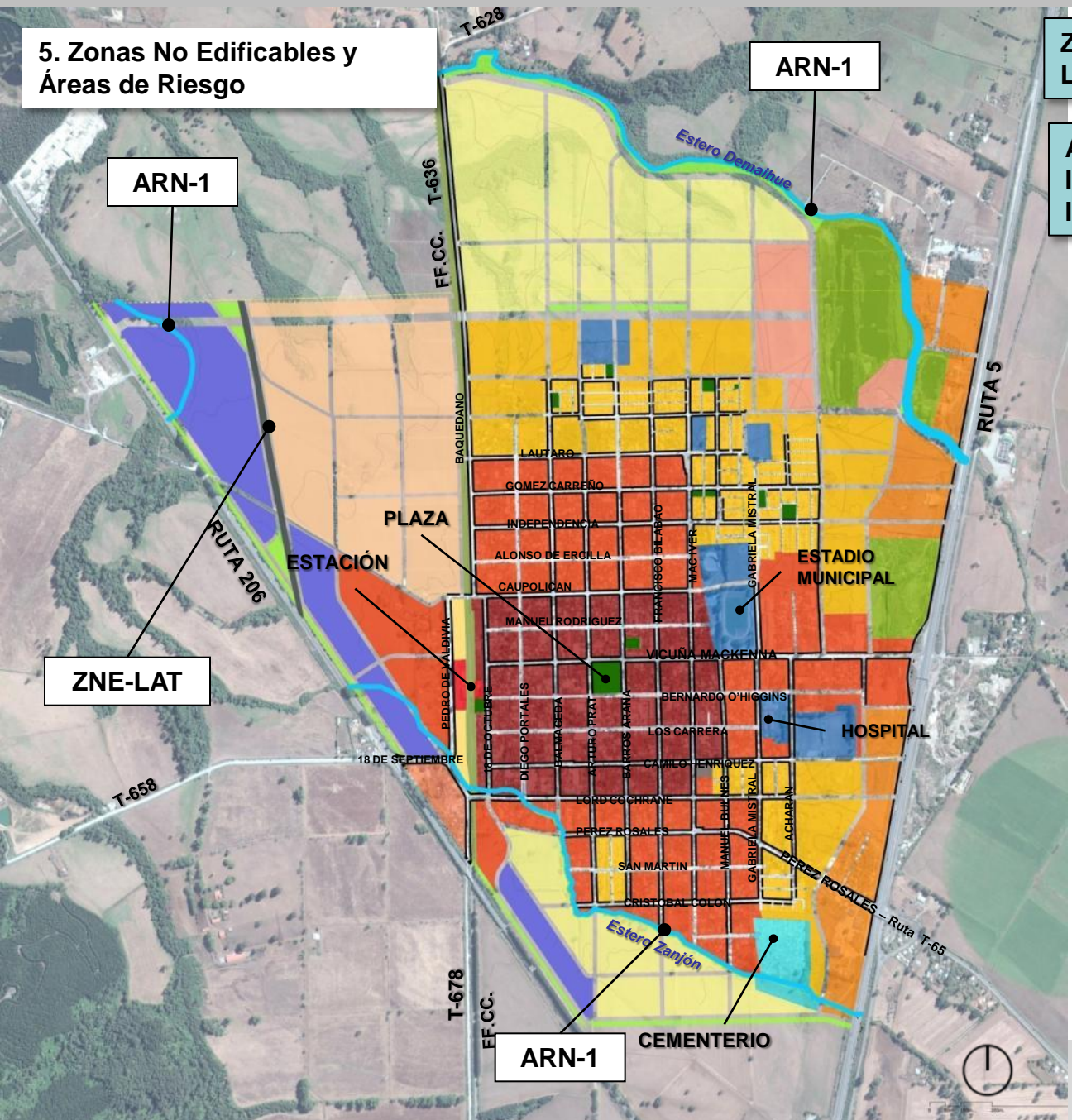
| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

5. Zonas No Edificables y Áreas de Riesgo

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

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables



ARN-1

ARN-1

ZNE-LAT

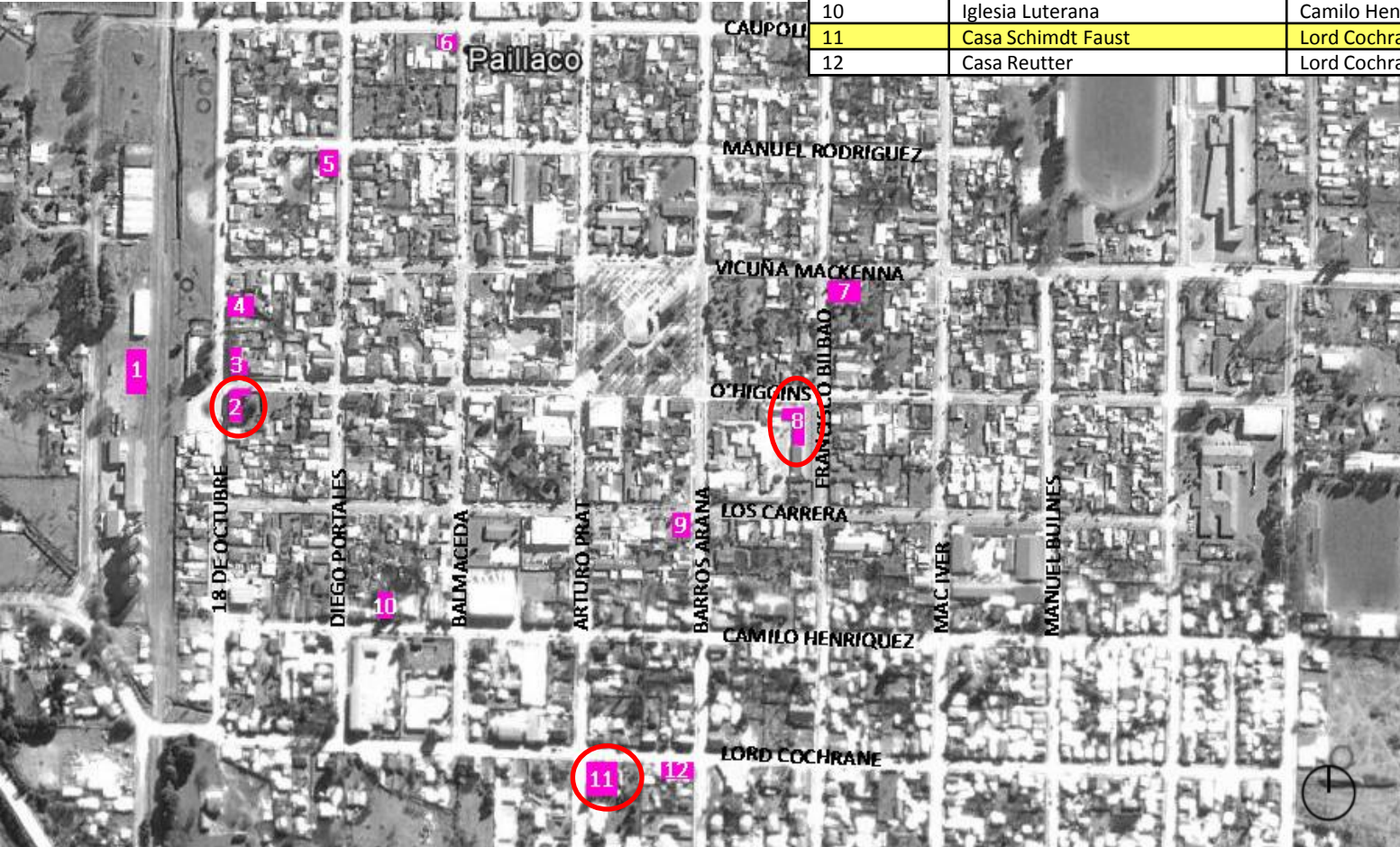
ARN-1

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

6. Áreas de Protección Patrimonial Cultural Inmuebles de Conservación Histórica

Versión Preliminar (en proceso de revisión)

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | CALLE |
|----------|----------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Bodega Estación Paillaco | 18 de octubre |
| 2 | Casa Jaduri | 18 de Octubre |
| 3 | Casa Harcha | 18 de octubre esq. O'Higgins |
| 4 | Casa Oyedo | 18 de Octubre |
| 5 | Casa Cárcamo | Manuel Rodríguez esq. Diego Portales |
| 6 | Casa Alvarado | Balmaceda esq. Caupolicán |
| 7 | Casa Correa | Fco. Bilbao esq. Vicuña Mackenna |
| 8 | Antigua Escuela de Hombres | O Higgins 479 |
| 9 | Casa Schmeisser | Barros Arana esq. Los Carrera |
| 10 | Iglesia Luterana | Camilo Henríquez |
| 11 | Casa Schimdt Faust | Lord Cochrane esq. A. Prat |
| 12 | Casa Reutter | Lord Cochrane esq. Barros Arana |



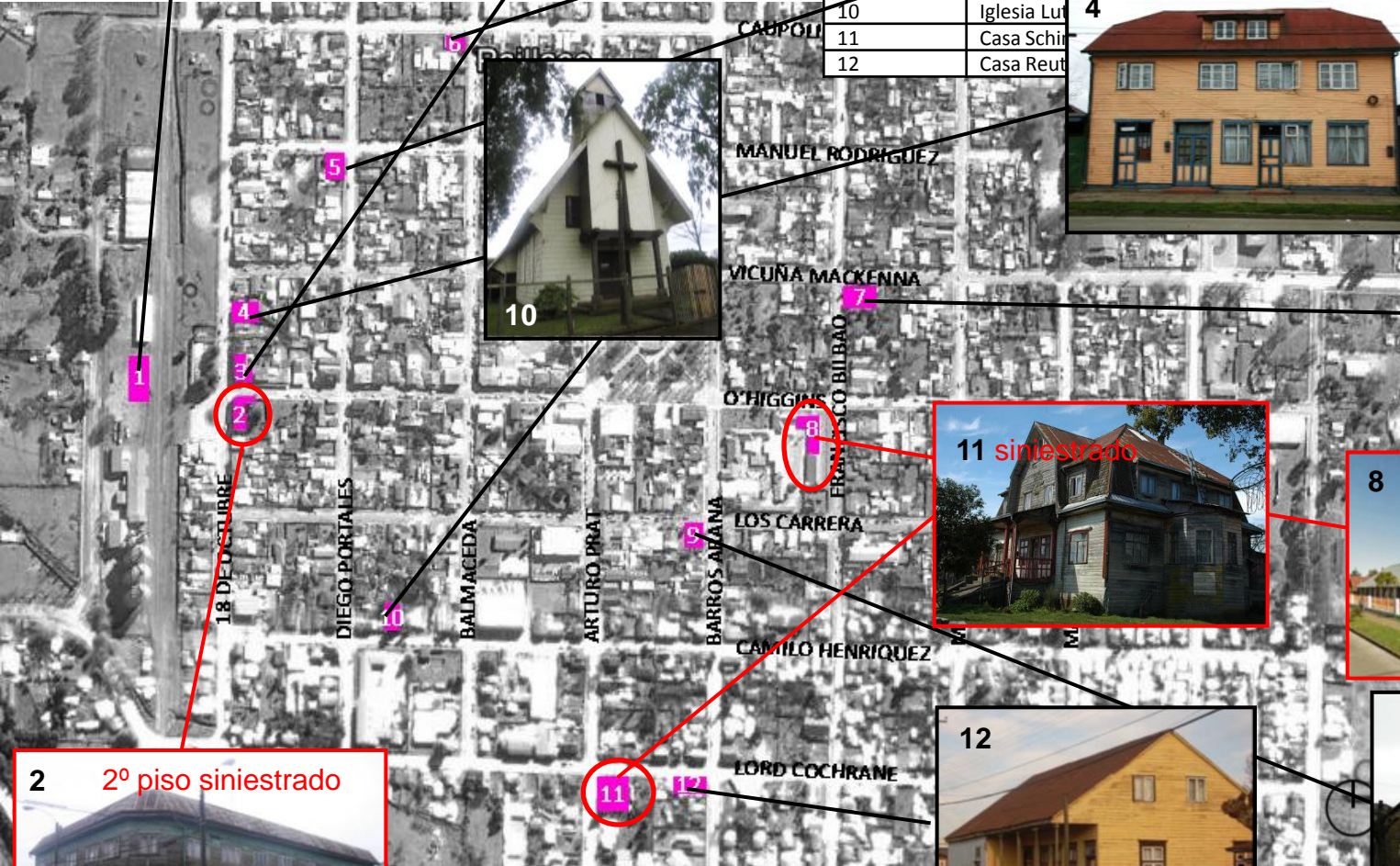


| |
|----------|
| INMUEBLE |
| o |
| |
| |
| |

| | |
|----|----------------------------|
| 7 | Casa Correa |
| 8 | Antigua Escuela de Hombres |
| 9 | Casa Schir |
| 10 | Iglesia Lu |
| 11 | Casa Schir |
| 12 | Casa Reut |



| |
|----------------------|
| a esq. Los Carrera |
| riquez |
| ne esq. A. Prat |
| ne esq. Barros Arana |



I. MUNICIPALIDAD DE PAILACO



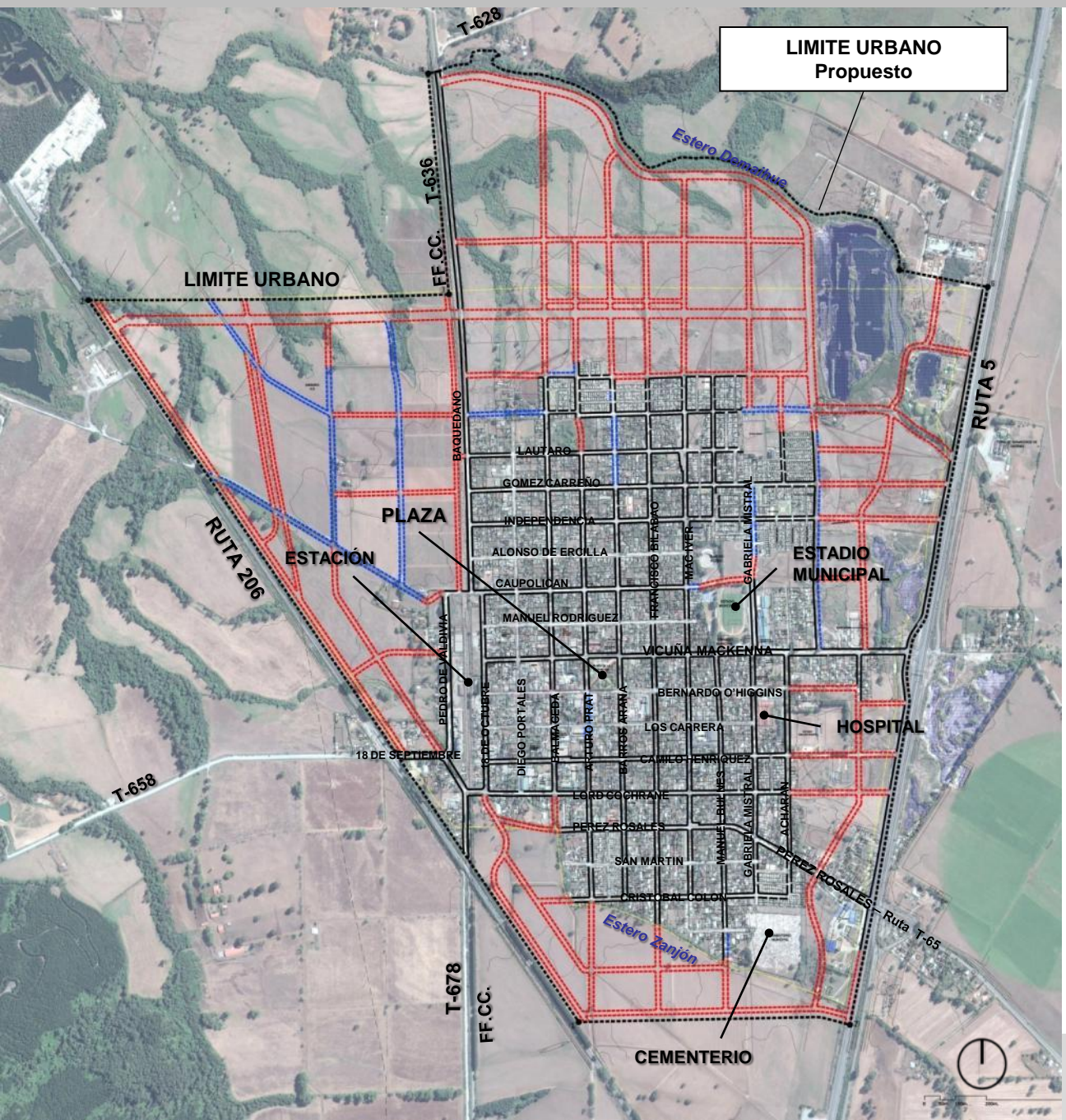
PAILLACO: Propuesta de Vialidad Estructurante



VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

PAILLACO: Propuesta de Vialidad Estructurante

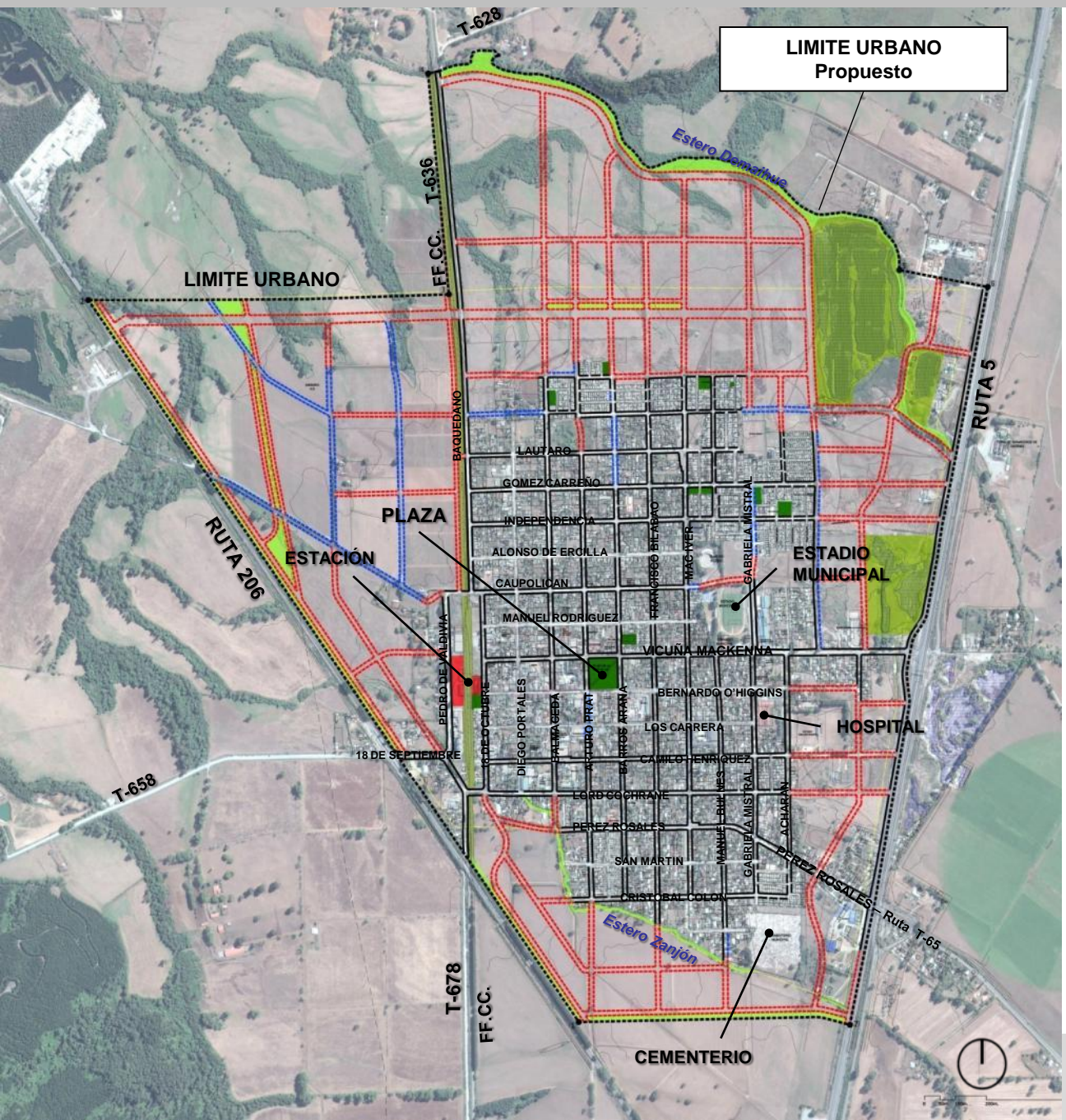


- Integración del área urbana
- Vinculación con los bordes
- Corredores oriente –poniente y norte-sur

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

PAILLACO: Propuesta de Vialidad Estructurante

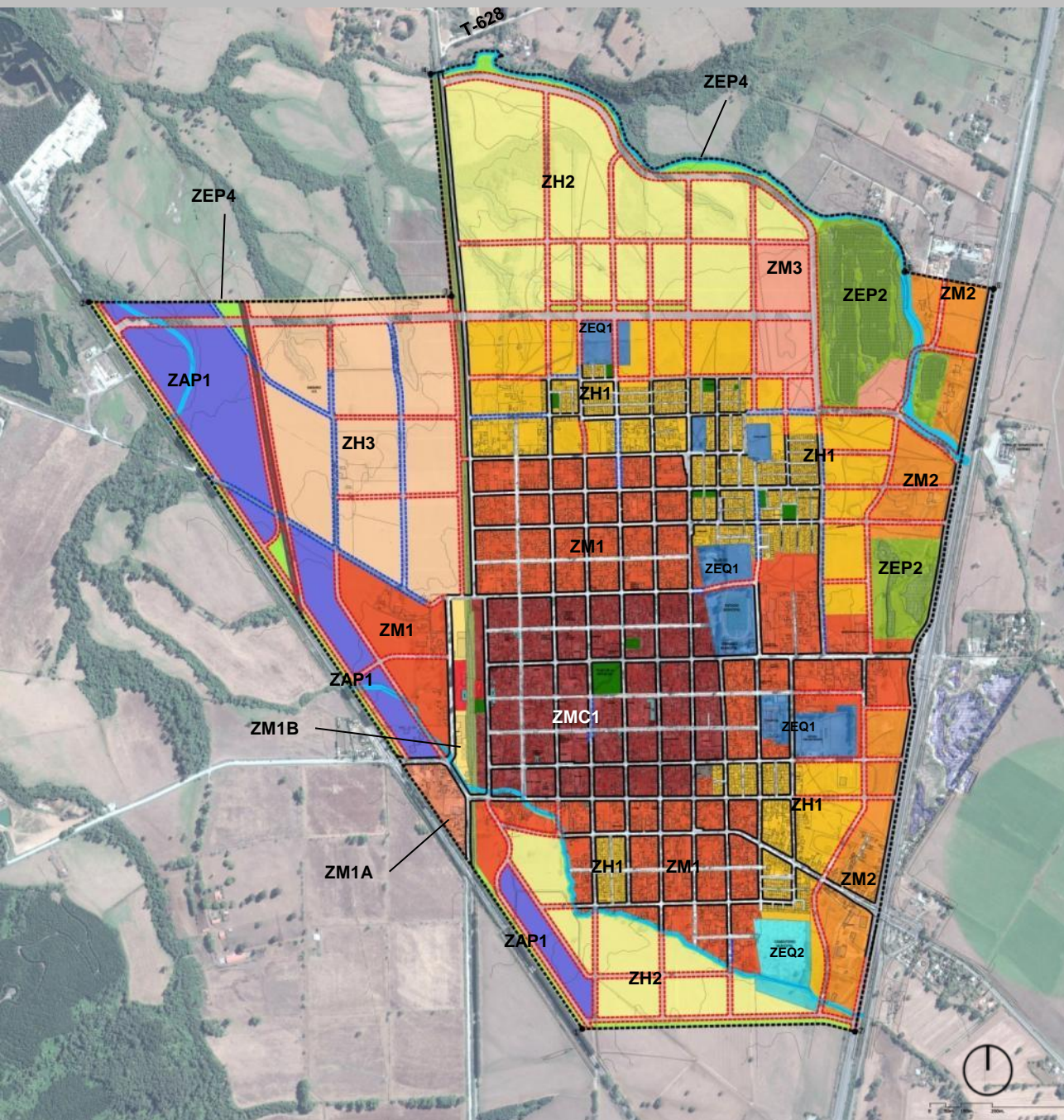


Sistema es espacios públicos y plazas y parques

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

PAILLACO: Anteproyecto del Plan



ZONAS MIXTAS

- ZM0-1 Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)
- ZM1 Zona Mixta 1 (Pericentro Paillaco)
- ZM1-A Zona Mixta 1A (Acceso Poniente Paillaco)
- ZM1-B Zona Mixta 1B (Sector Estación Paillaco)
- ZM-2 Zona Mixta 2 (Ruta 5)
- ZM-3 Zona Mixta 3 (Nororiente Paillaco)

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

- ZH-1 Zona Residencial 1 (Paillaco)
- ZH-2 Zona Residencial 2 (Norte y sur de Paillaco)
- ZH-3 Zona Residencial 3 (Poniente de Paillaco)

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZE-Q-1 Zona de Equipamiento 1
- ZE-Q-2 Zona de Equipamiento 2 (Cementerio)

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- ZAP-1 Zona de Actividades Productivas 1 (Borde Ruta 206)
- ZI Zona de Infraestructura

ZONAS ESPECIALES

- ZEP-1 Zona Especial 1 (Plazas)
- ZEP-2 Zona Especial 2 (zona de ex pozos de extracción de áridos destinados a parque urbano)
- ZEP-4 Zona Especial 4 (zona de terrenos destinados a plazas y parques)
- ZEP-5 Zona Especial 5 (Área línea ferrocarril)
- ZEP-6 Zona Especial 6 (Estación)

ZONAS NO EDIFICABLES

- ZNE-LAT Zona No Edificable por Línea de Alta Tensión

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

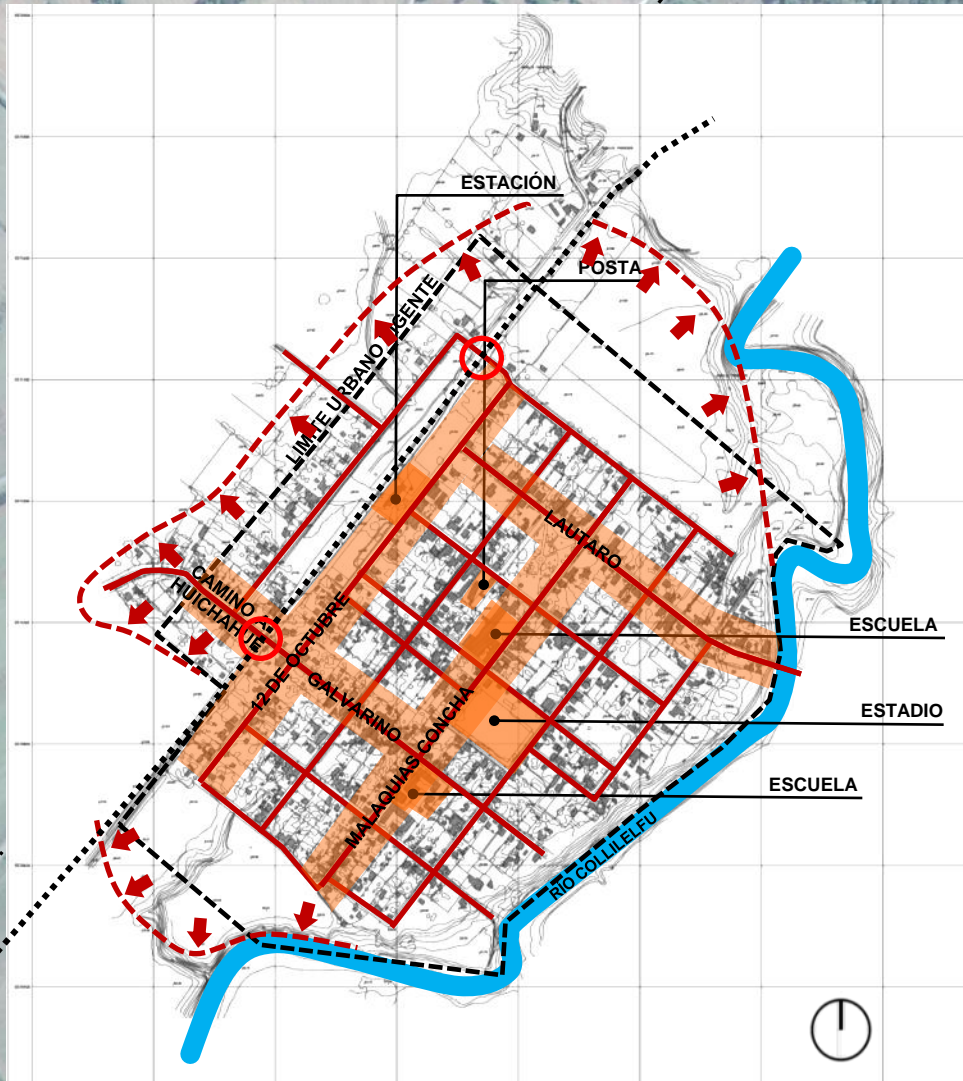
3. PROPUESTA LOCALIDAD DE REUMÉN



REUMÉN: Propuesta de Zonificación

Resumen de Objetivos

- Consolidación del proceso de urbanización y construcción de la localidad de Reumén al interior de su área urbana.
- Prover 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).

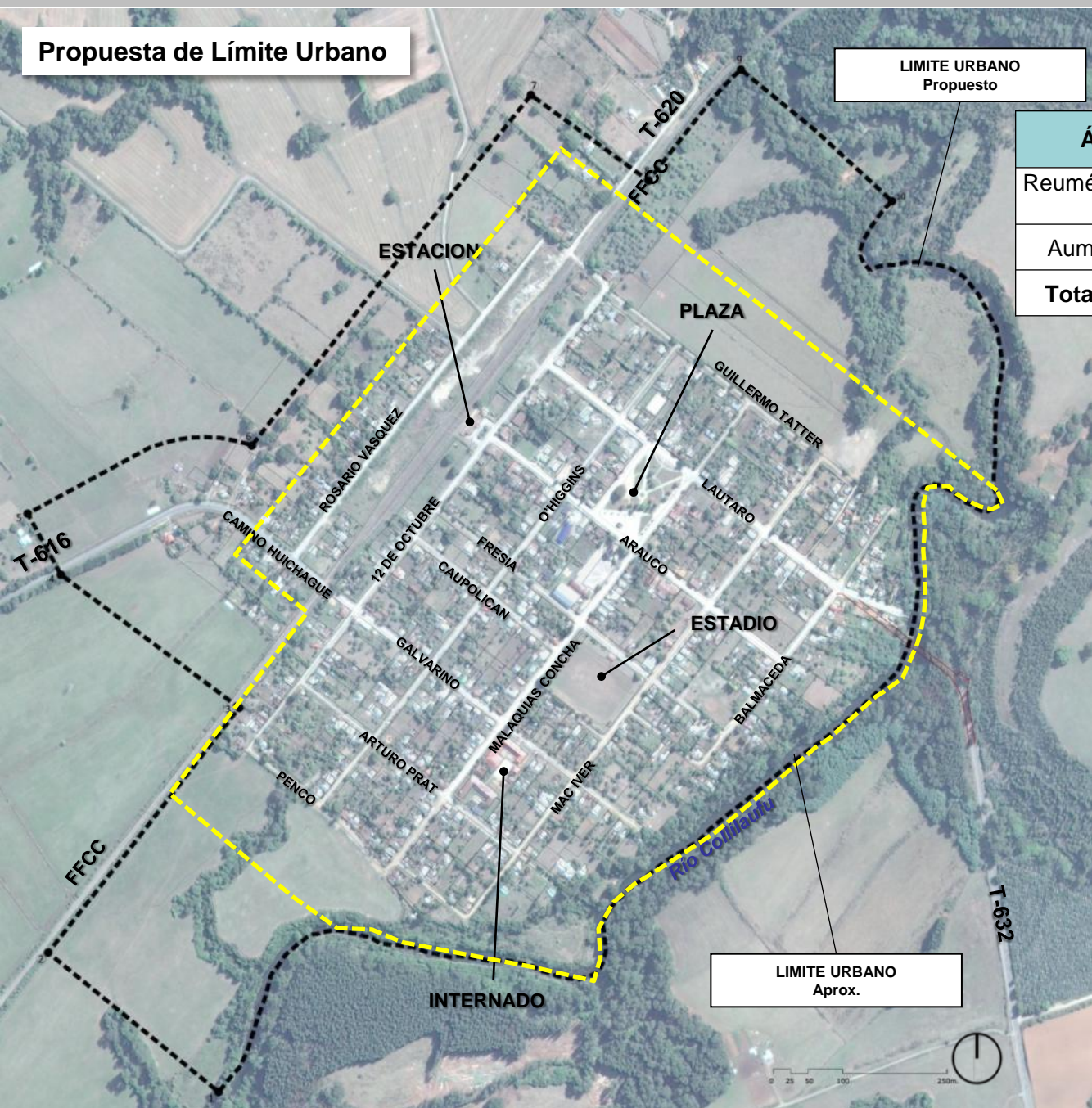


REUMÉN: Propuesta de Zonificación

Propuesta de Límite Urbano

LIMITE URBANO Propuesto

| Área Urbana | Sup. Aprox. Ha | % |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Reumén (Limite Urbano) 1974 | 74,8 | 65,8 |
| Aumento Propuesto | 38,8 | 34,2 |
| Total Anteproyecto | 113,6 | 100,0 |



LIMITE URBANO Aprox.

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas

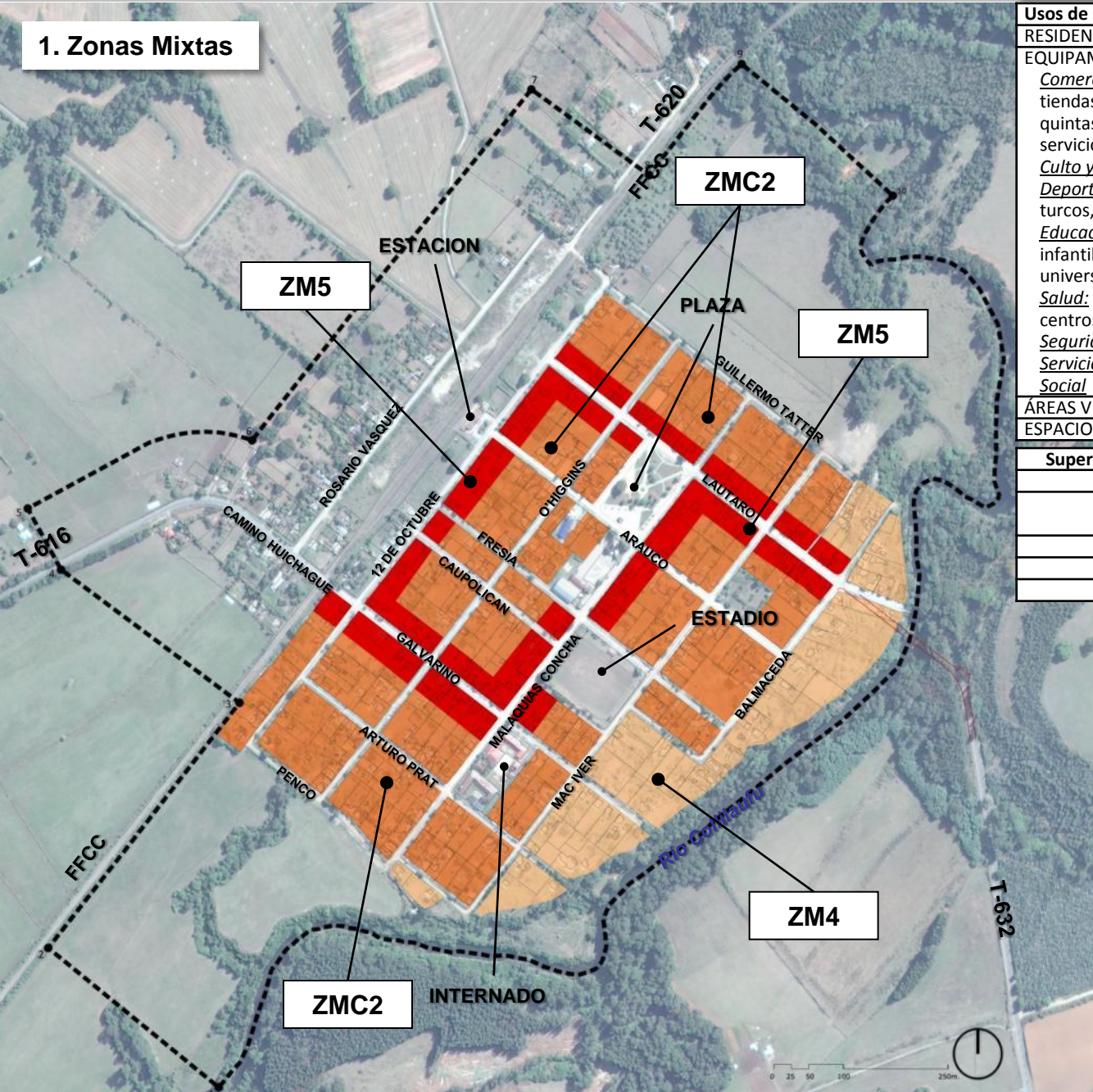


| ZMC2. Zona Mixta Centro 2 (Reumén) | |
|---|----------------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados a la deporte y la actividad física. | |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, | |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

| ZM4. Zona Mixta 4 (Borde oriente de Reumén) | |
|---|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados a la deporte y la actividad física. | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZM5. Zona Mixta 5 (Corredores Reumén)

Usos de suelos permitidos:

- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO
 - Comercio: centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, bares, restaurantes, quintas de recreo, fuentes de soda, estaciones o centros de servicio automotor.
 - Culto y Cultura
 - Deporte: gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física.
 - Educación: liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades.
 - Salud: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación
 - Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.
 - Servicios
 - Social
- ÁREAS VERDES
- ESPACIO PÚBLICO

| | |
|---|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación



ZM5-A. Subzona Mixta 5-A (Corredor acceso poniente a Reumén)

Usos de suelos permitidos:

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO

Comercio: centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, bares, restaurantes, quintas de recreo, fuentes de soda, estaciones o centros de servicio automotor.

Culto y Cultura

Deporte: gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física.

Educación: liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades.

Salud: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación

Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.

Servicios

Social

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

Talleres: del tipo inofensivo

Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos: del tipo inofensivo

INFRAESTRUCTURA

Infraestructura de Transportes: edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre.

ÁREAS VERDES

ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

ZM6. Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli)



Usos de suelos permitidos:
RESIDENCIAL: vivienda, hospedaje.

EQUIPAMIENTO
Comercio: centros comerciales, locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda.

Culto y Cultura
Deporte: centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física.

Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.
Servicios
Social

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:
Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos: del tipo inofensivo

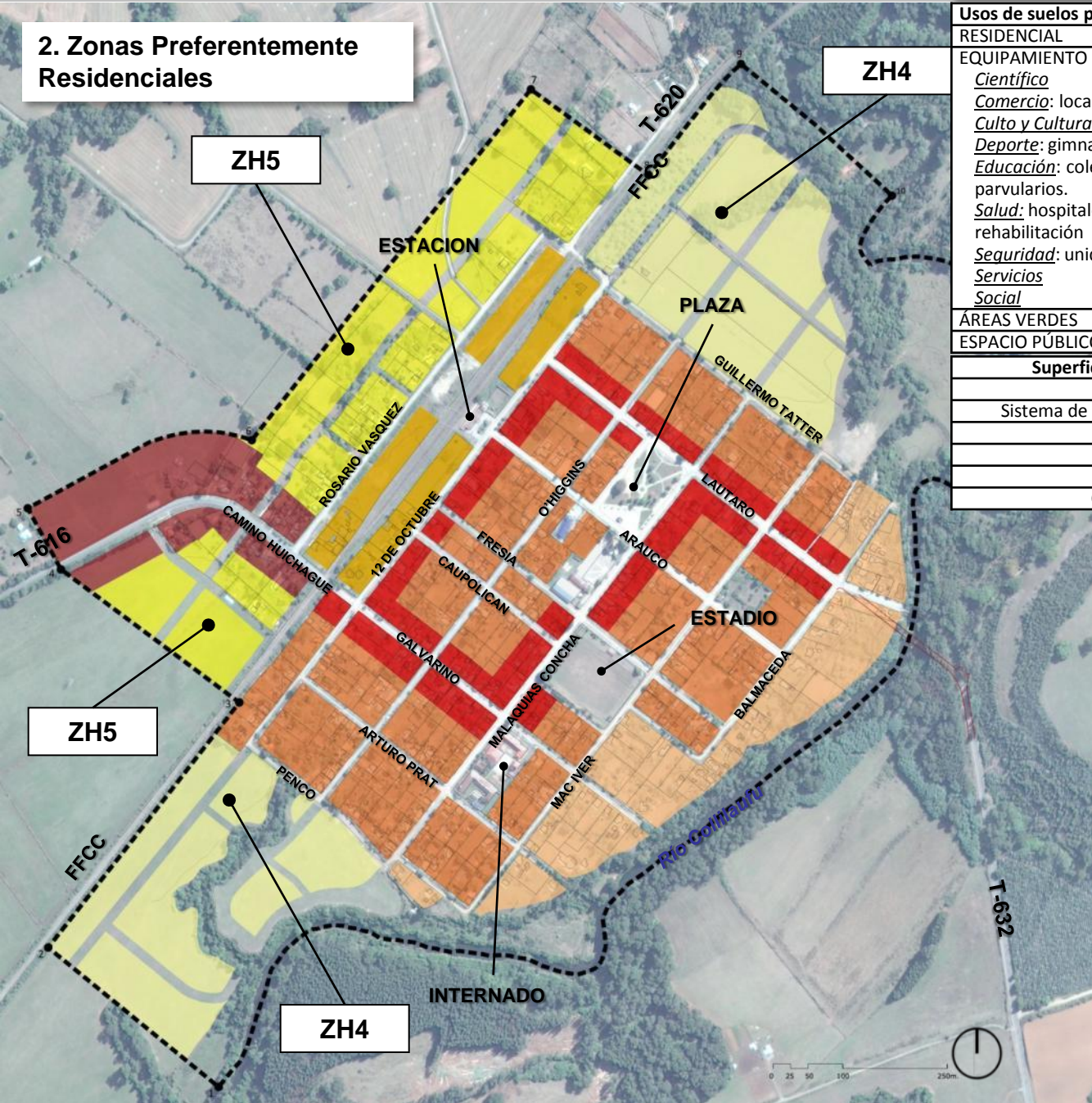
INFRAESTRUCTURA
Infraestructura de Transportes: edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre.

- ÁREAS VERDES
- ESPACIO PÚBLICO

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales

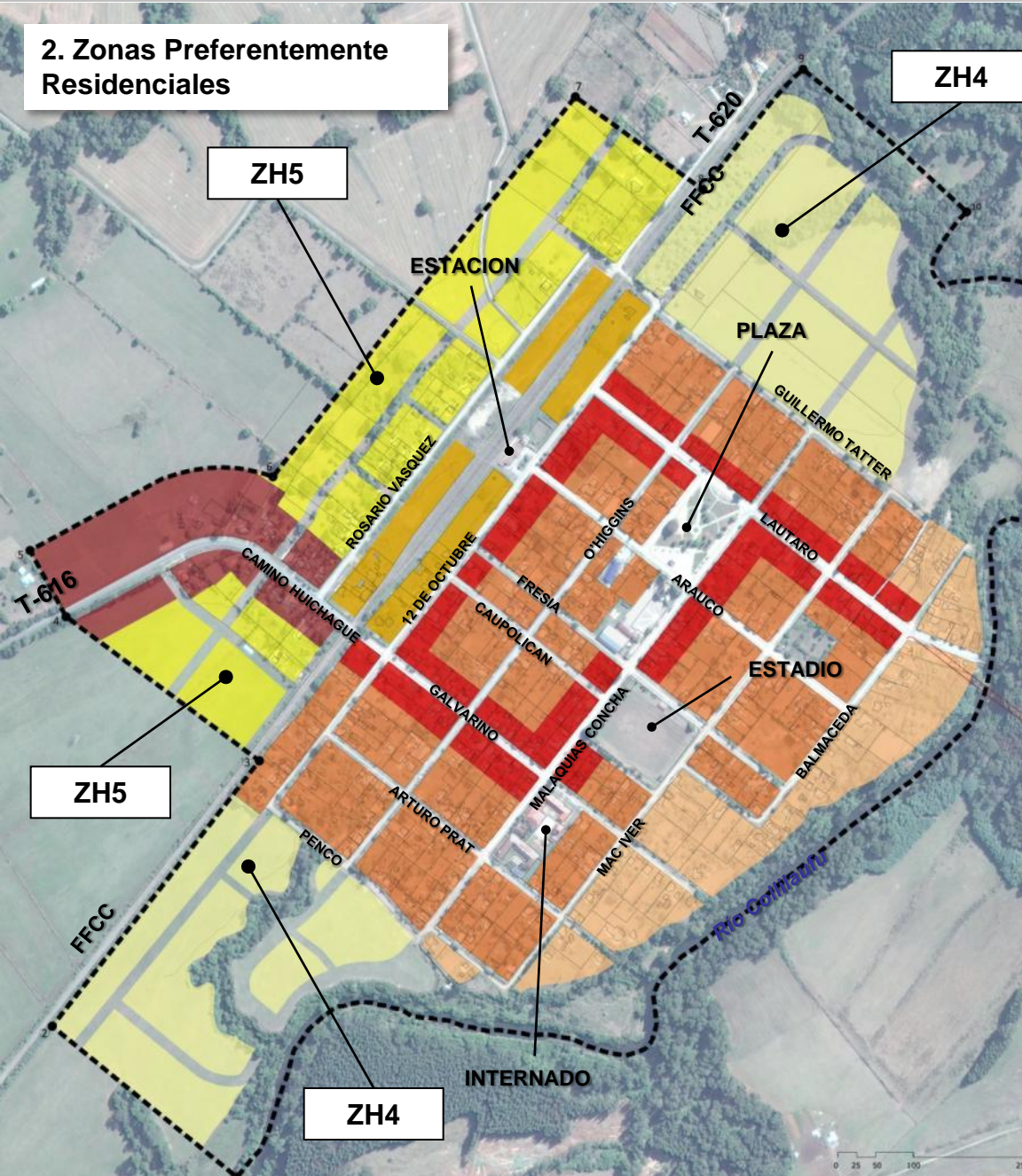


ZH4. Zona Residencial 4 (Reumén)

| | |
|---|--------------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Científico</i> | |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> gimnasios, multicanchas, piscinas | |
| <i>Educación:</i> colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios. | |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 120 m² |
| Densidad bruta máxima | 200 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



ZH5. Zona Residencial 5 (Poniente de Reumén)

| |
|--|
| Usos de suelos permitidos: |
| RESIDENCIAL |
| EQUIPAMIENTO |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes. |
| <i>Culto y Cultura</i> |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados la deporte y la actividad física. |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios. |
| <i>Salud:</i> policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. |
| <i>Servicios Social</i> |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo. |
| INFRAESTRUCTURA |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. |
| <i>Infraestructura Sanitaria:</i> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable. |
| ÁREAS VERDES |
| ESPACIO PÚBLICO |

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

3. Zonas de Equipamiento

ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1

Usos de suelos permitidos:

EQUIPAMIENTO

Científico

Comercio: locales comerciales, mercados, restaurantes, ferias.

Culto y Cultura

Deporte: estadios, centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física.

Educación

Salud

Seguridad

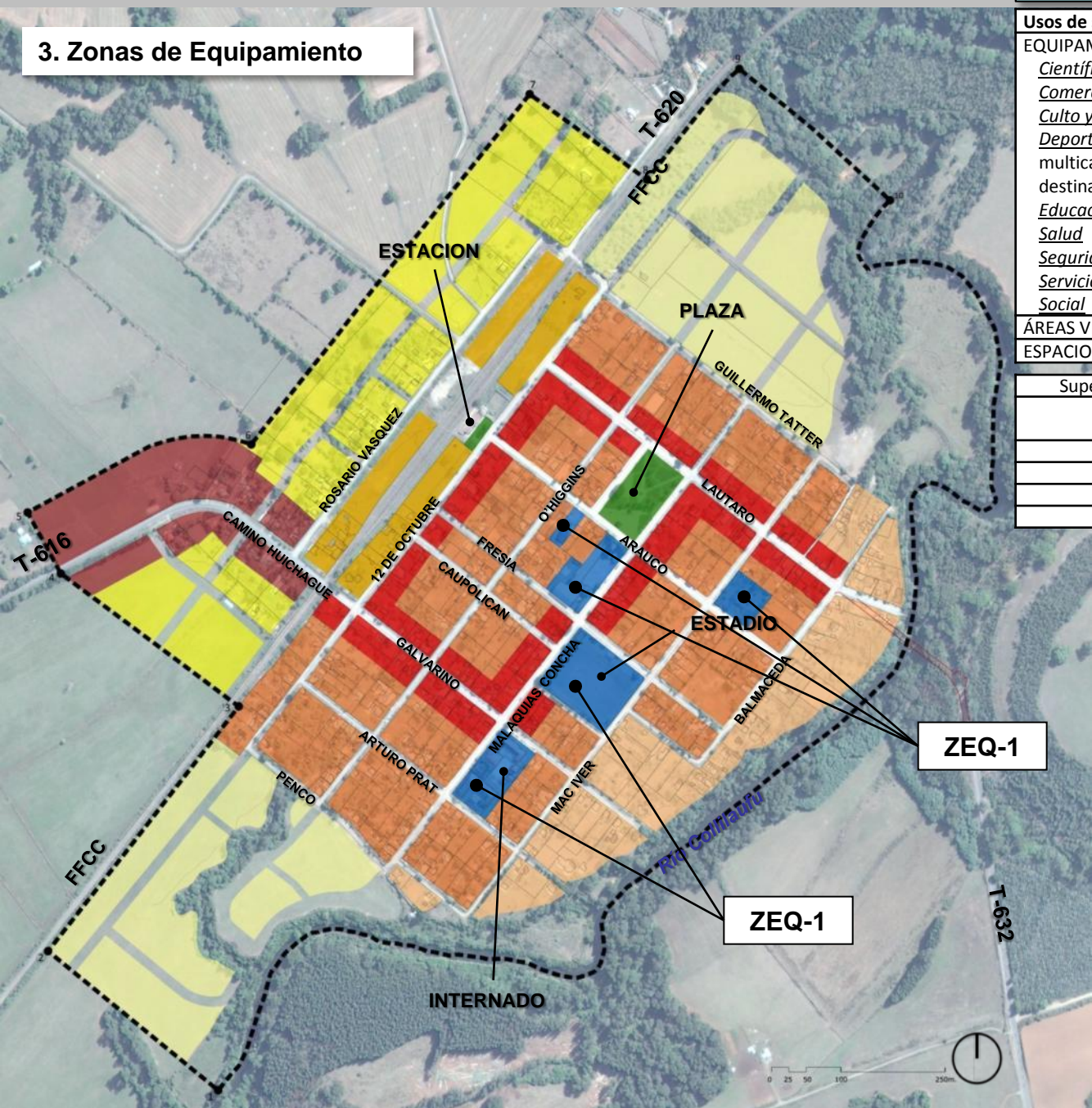
Servicios

Social

ÁREAS VERDES

ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

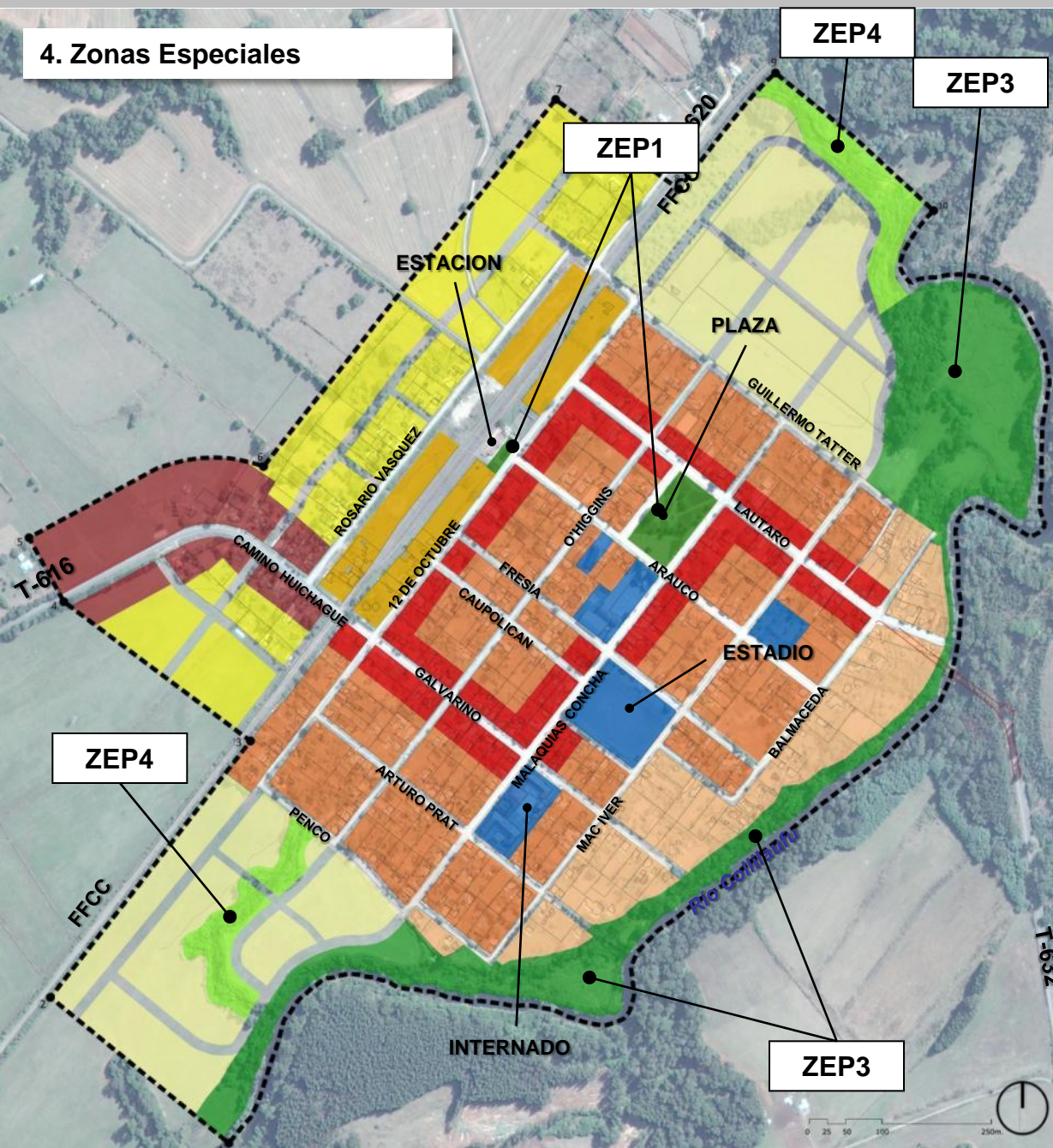


ZEQ-1

ZEQ-1

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| ÁREAS VERDES ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

ZEP3. Zona Especial 3 (zona de terrenos destinados a Parque Urbano)

| | |
|---|----------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> restaurantes. | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, piscinas gimnasios, multicanchas | |
| ÁREAS VERDES ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

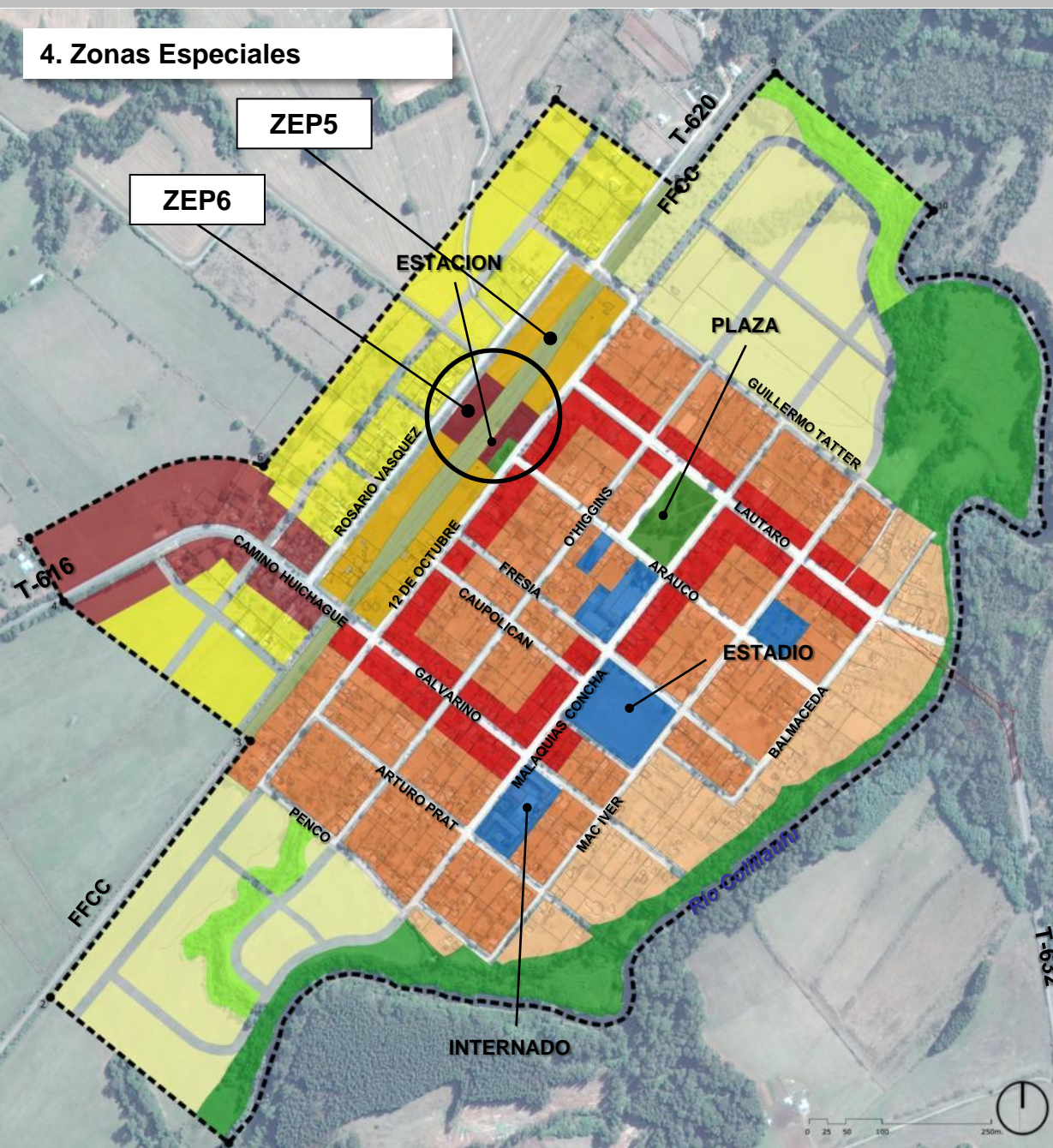
ZEP4. Zona Especial 4 (Plazas y parques)

| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> restaurantes, | |
| <i>Culto y Cultura.</i> | |
| <i>Deporte:</i> multicanchas, | |
| ÁREAS VERDES ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |



REUMÉN: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP5. Zona Especial 5 (área línea del ferrocarril)

Usos de suelos permitidos:

INFRAESTRUCTURA
Infraestructura de Transportes: edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias.

ÁREAS VERDES

ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.05 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.05 |

ZEP6. Zona Especial 6 (Estación)

Usos de suelos permitidos:

EQUIPAMIENTO
Comercio: locales comerciales, restaurantes.
Culto y Cultura
Servicios

INFRAESTRUCTURA
Infraestructura de Transportes: edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias.

ÁREAS VERDES

ESPACIO PÚBLICO

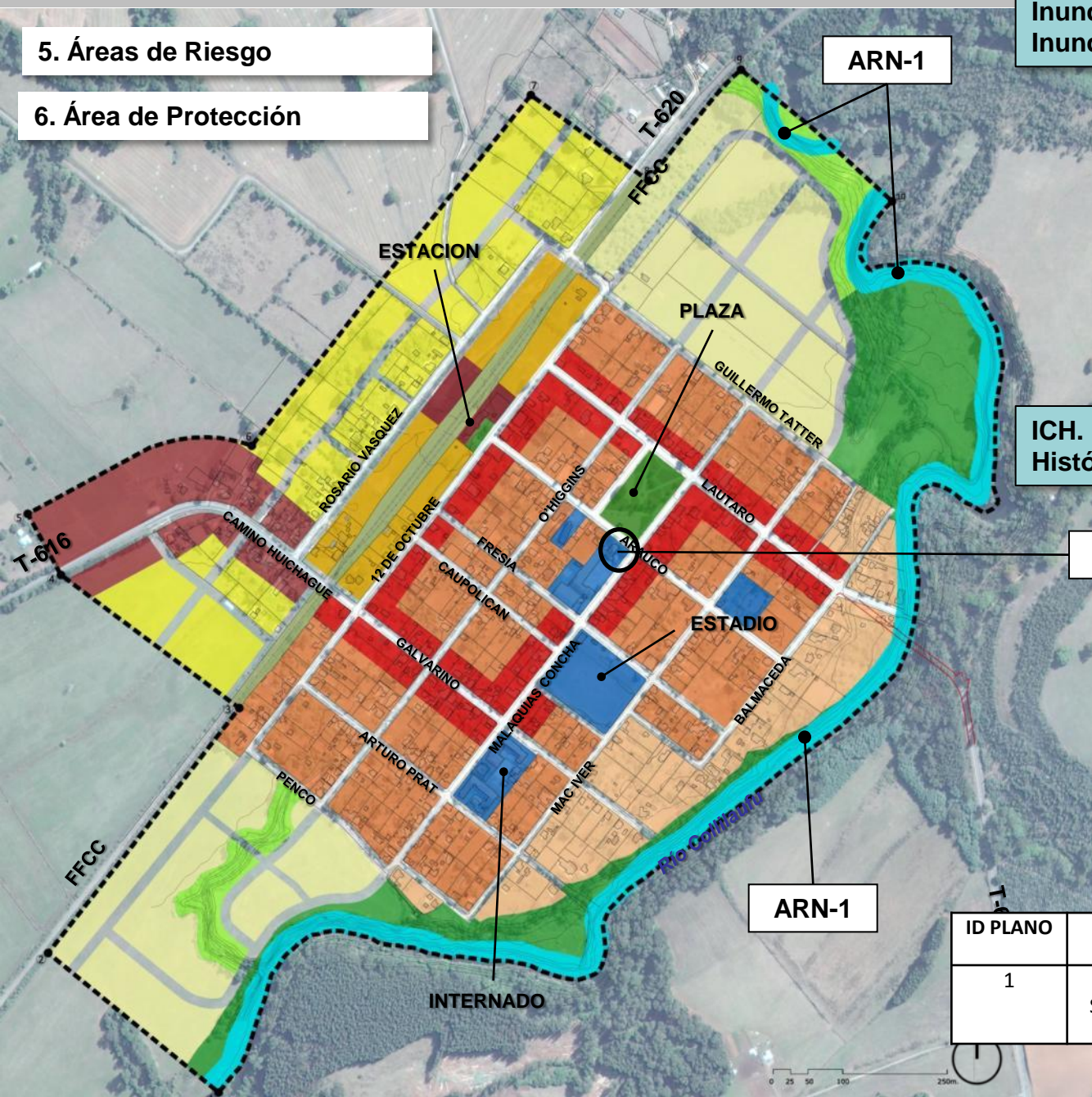
| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

5. Áreas de Riesgo

6. Área de Protección

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables



ICH. Inmueble de Conservación Histórica

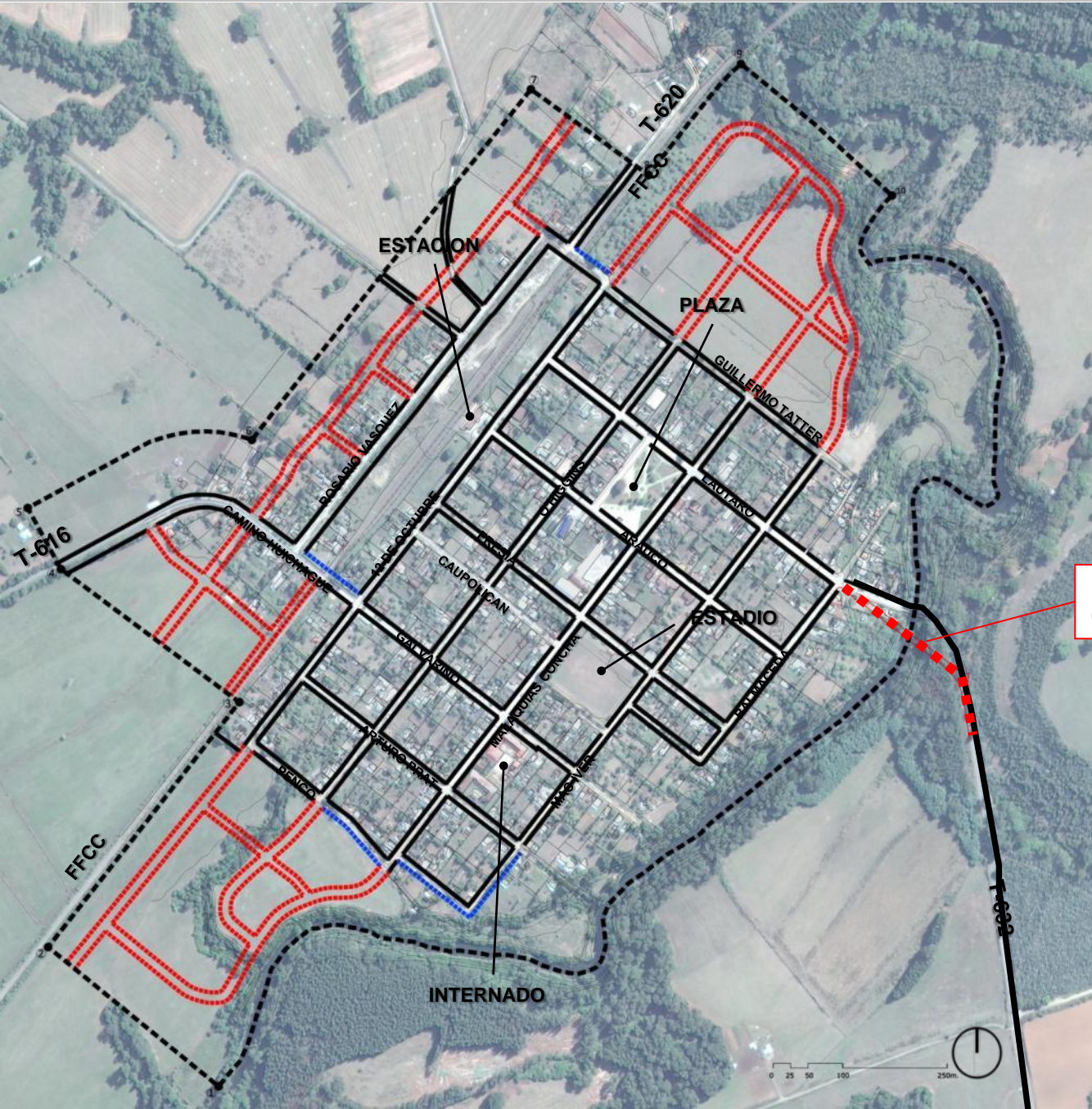
ICH



ARN-1

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | CALLE |
|----------|-----------------------------------|---|
| 1 | Iglesia Nuestra Señora de Lourdes | Malaquias concha esq. Arauco, localidad de Reumén |

REUMÉN: Propuesta de Vialidad Estructurante

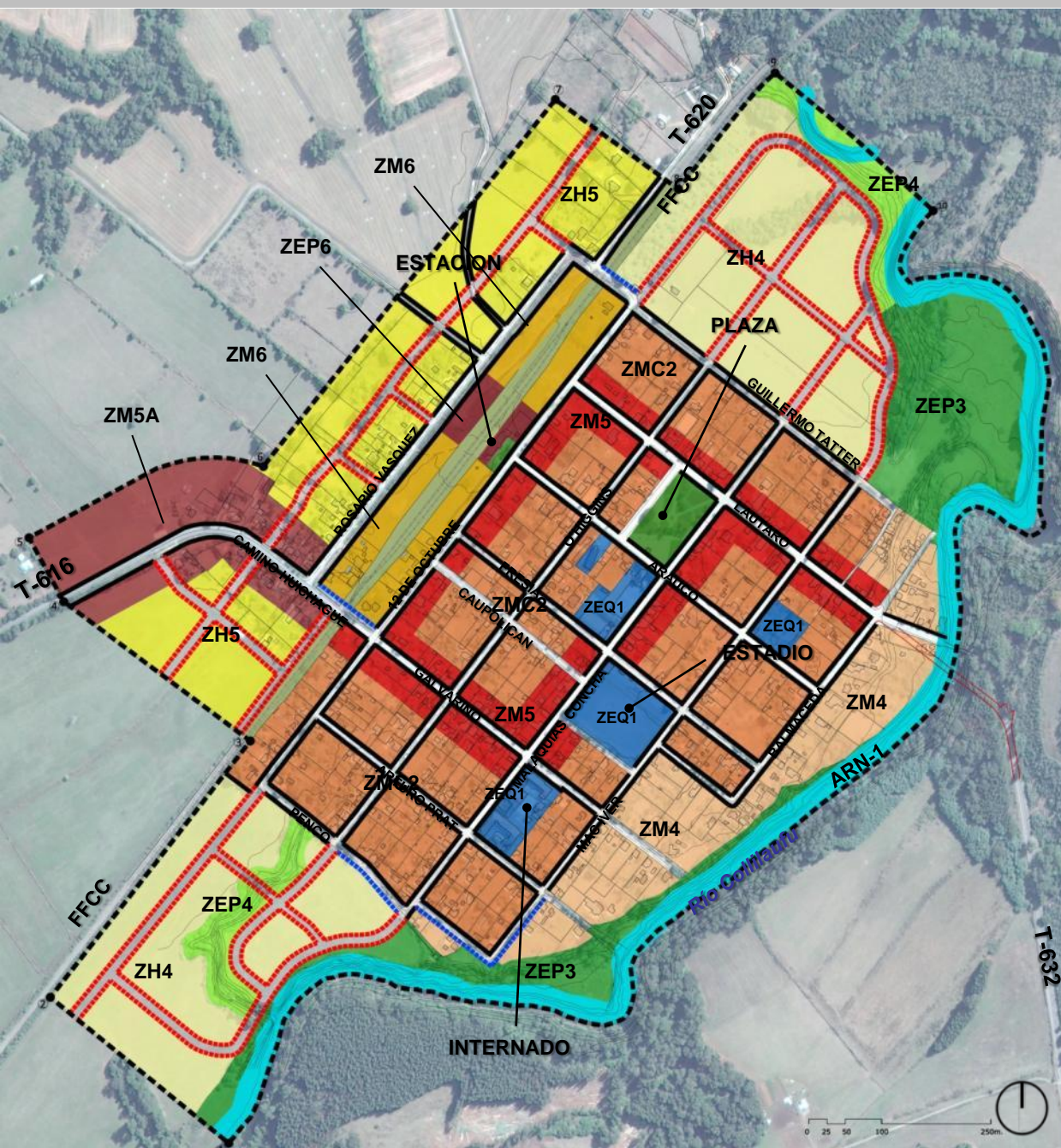


Proyecto de nuevo puente Río Collilelfu (MOP)

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

REUMÉN: Anteproyecto del Plan



ZONAS MIXTAS

- ZM-2 Zona Mixta Centro 2 (Reumén)
- ZM-4 Zona Mixta 4 (Borde Oriente de Reumén)
- ZM-5 Zona Mixta 5 (Corredores Reumén)
- ZM-5A Subzona Mixta 5A (Corredor Acceso Poniente Reumén)
- ZM-6 Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirpulli)

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

- ZH-4 Zona Residencial 4 (Reumén)
- ZH-5 Zona Residencial 5 (Poniente de Reumén)

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1

ZONAS ESPECIALES

- ZEP-1 Zona Especial 1 (Plazas)
- ZEP-3 Zona Especial 3 (zona de terrenos destinados a parque urbano)
- ZEP-4 Zona Especial 4 (zona de terrenos destinados a plazas y parques)
- ZEP-5 Zona Especial 5 (Área línea ferrocarril)
- ZEP-6 Zona Especial 6 (Estación)

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

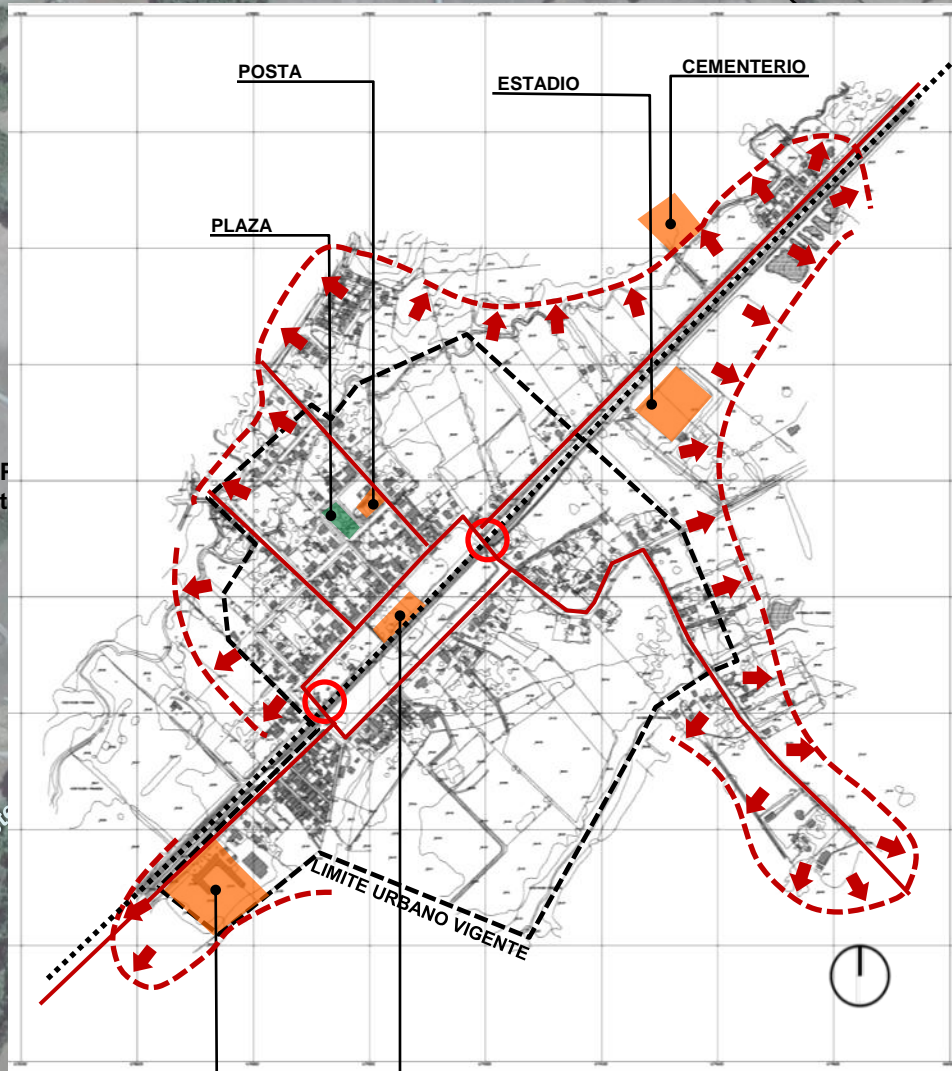
4. PROPUESTA LOCALIDAD DE PICHIRROPULLI



PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

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.



LIMITE URBANO
Aprox.

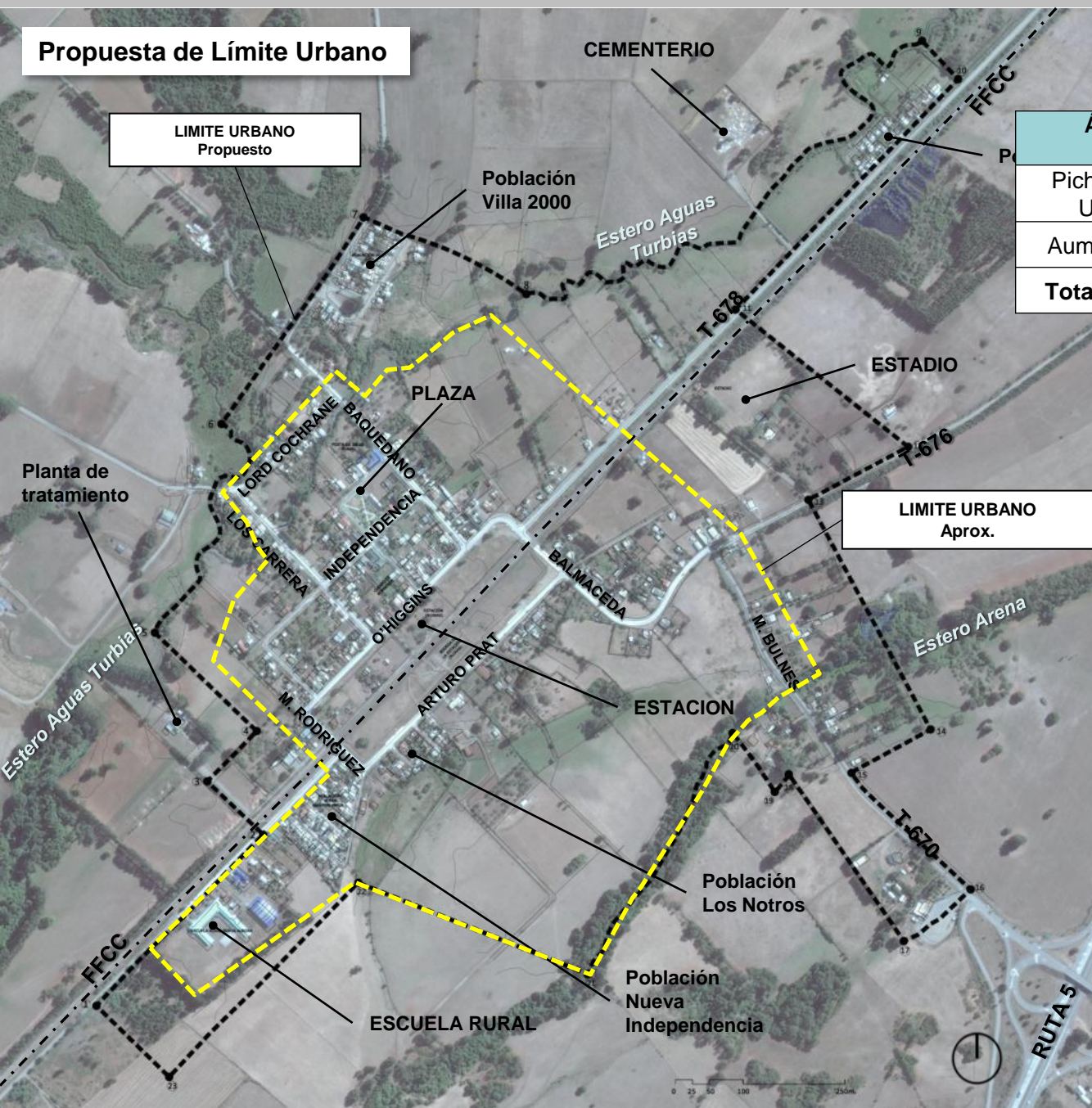
ESCUELA

ESTACIÓN
ESCUELA RURAL

Población
Nueva
Independencia

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

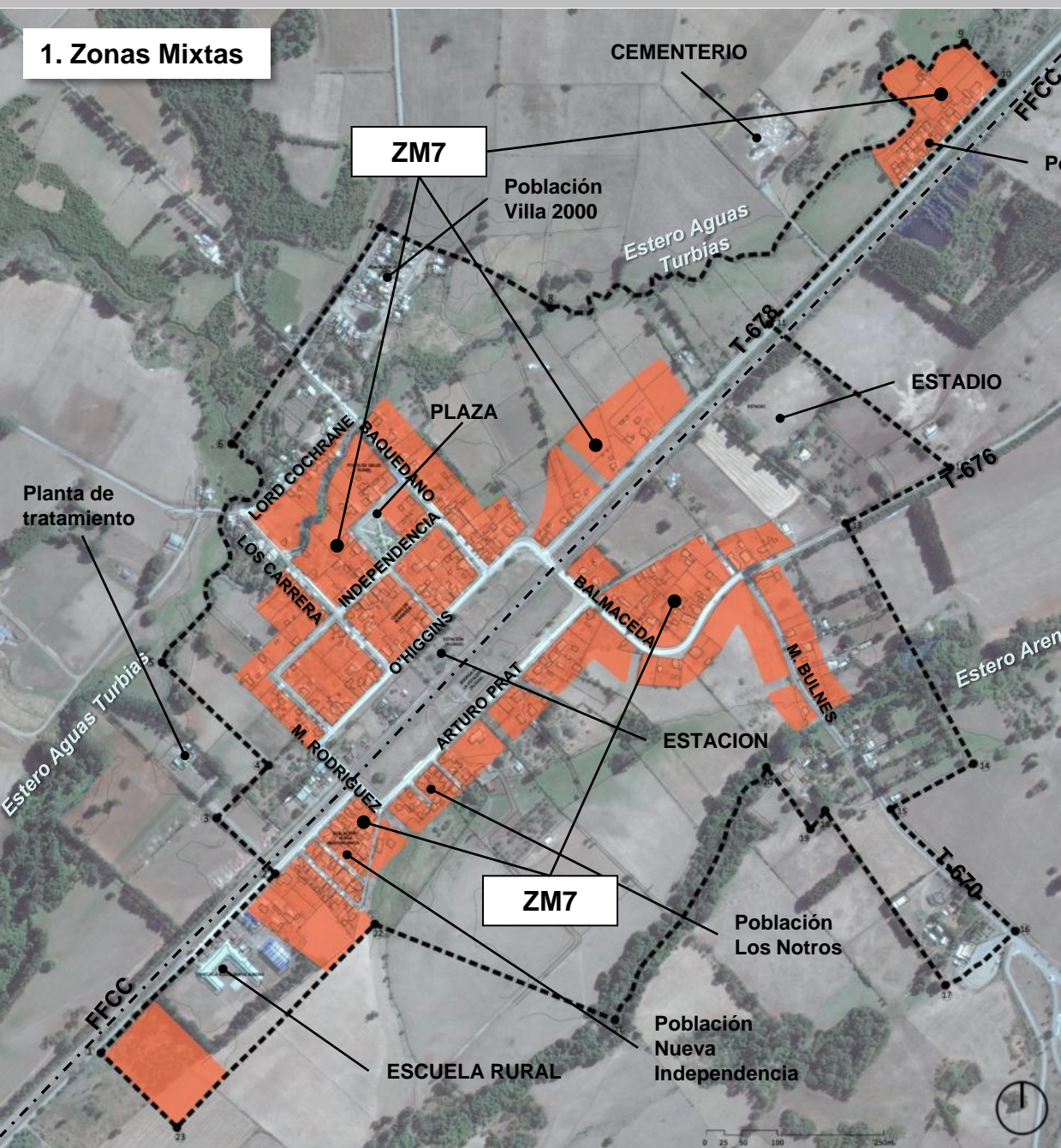
Propuesta de Límite Urbano



| Área Urbana | Sup. Aprox. Ha | % |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Pichirropulli (Limite Urbano) 1961 | 56,9 | 61,4 |
| Aumento Propuesto | 35,8 | 38,6 |
| Total Anteproyecto | 92,7 | 100,0 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas

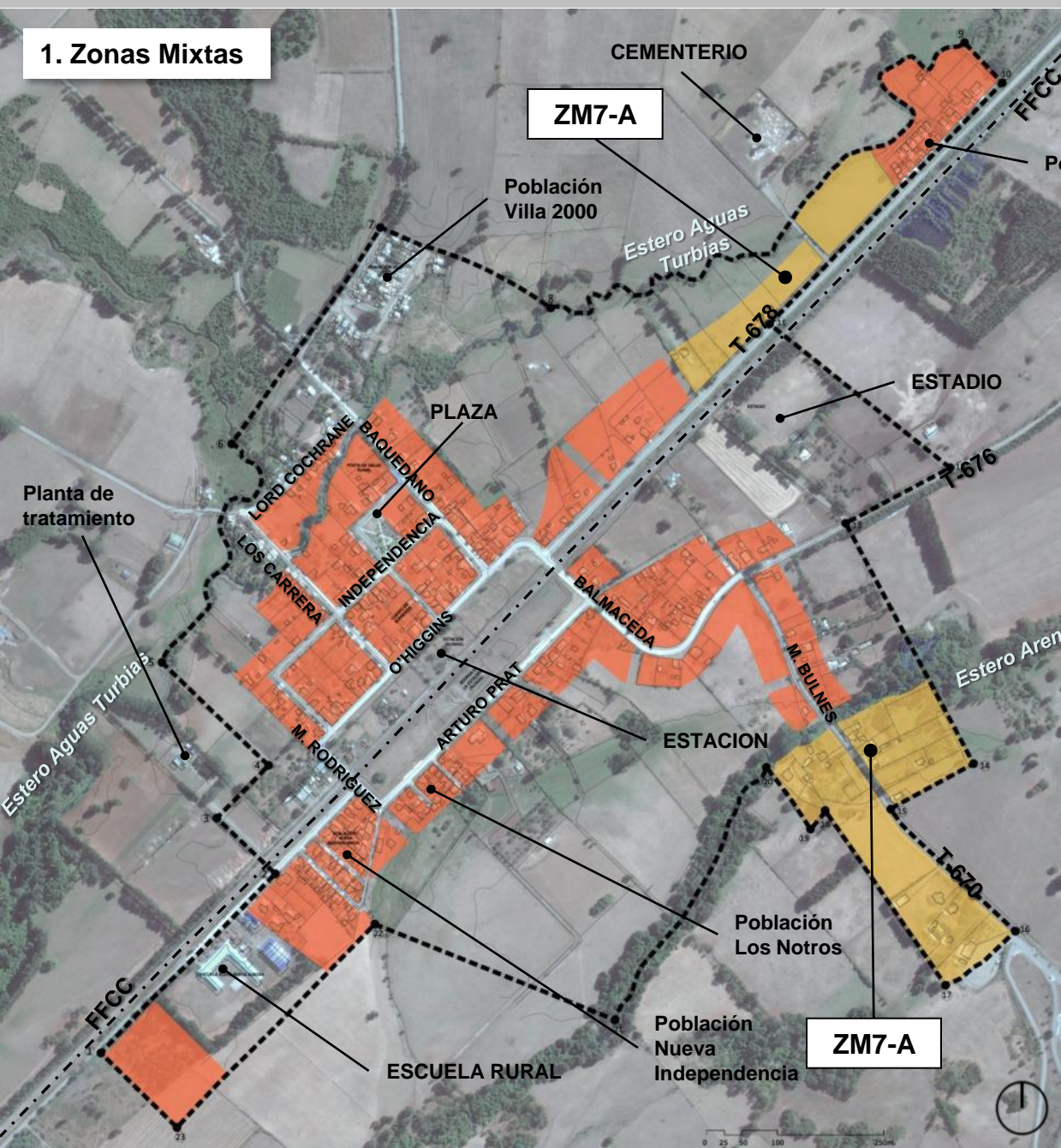


ZM7. Zona Mixta 7 (Pichirropulli)

| | |
|---|----------------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, bares, restaurantes, quintas de recreo, fuentes de soda | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Educación:</i> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades. | |
| <i>Salud:</i> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios Social</i> | |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: | |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo y molesto | |
| INFRAESTRUCTURA | |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas

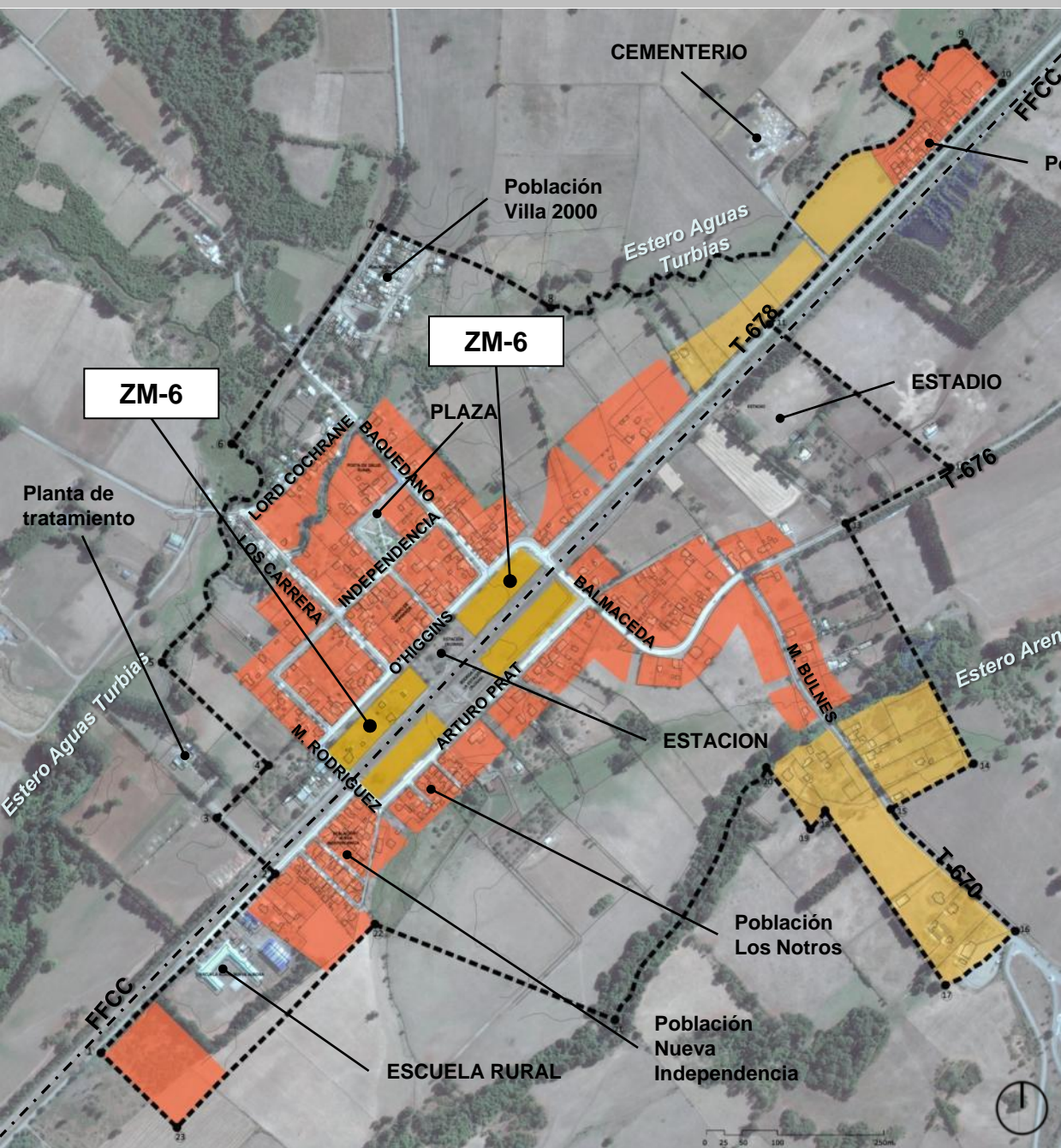


ZM7-A. Subzona Mixta 7-A (Accesos a Pichirropulli)

| |
|---|
| Usos de suelos permitidos: |
| RESIDENCIAL |
| EQUIPAMIENTO |
| De las clases: |
| <i>Comercio:</i> locales comerciales, supermercados, mercados, bares, restaurantes, quintas de recreo, fuentes de soda, estaciones o centros de servicio automotor, ferias. |
| <i>Culto y Cultura</i> |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. |
| <i>Servicios</i> |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: |
| <i>Talleres:</i> del tipo inofensivo y molesto |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo y molesto |
| INFRAESTRUCTURA |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo terminales de transporte terrestre. |
| <i>Infraestructura Sanitaria:</i> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable. |
| ÁREAS VERDES |
| ESPACIO PÚBLICO |

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 300 m² |
| Densidad bruta máxima | 80 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

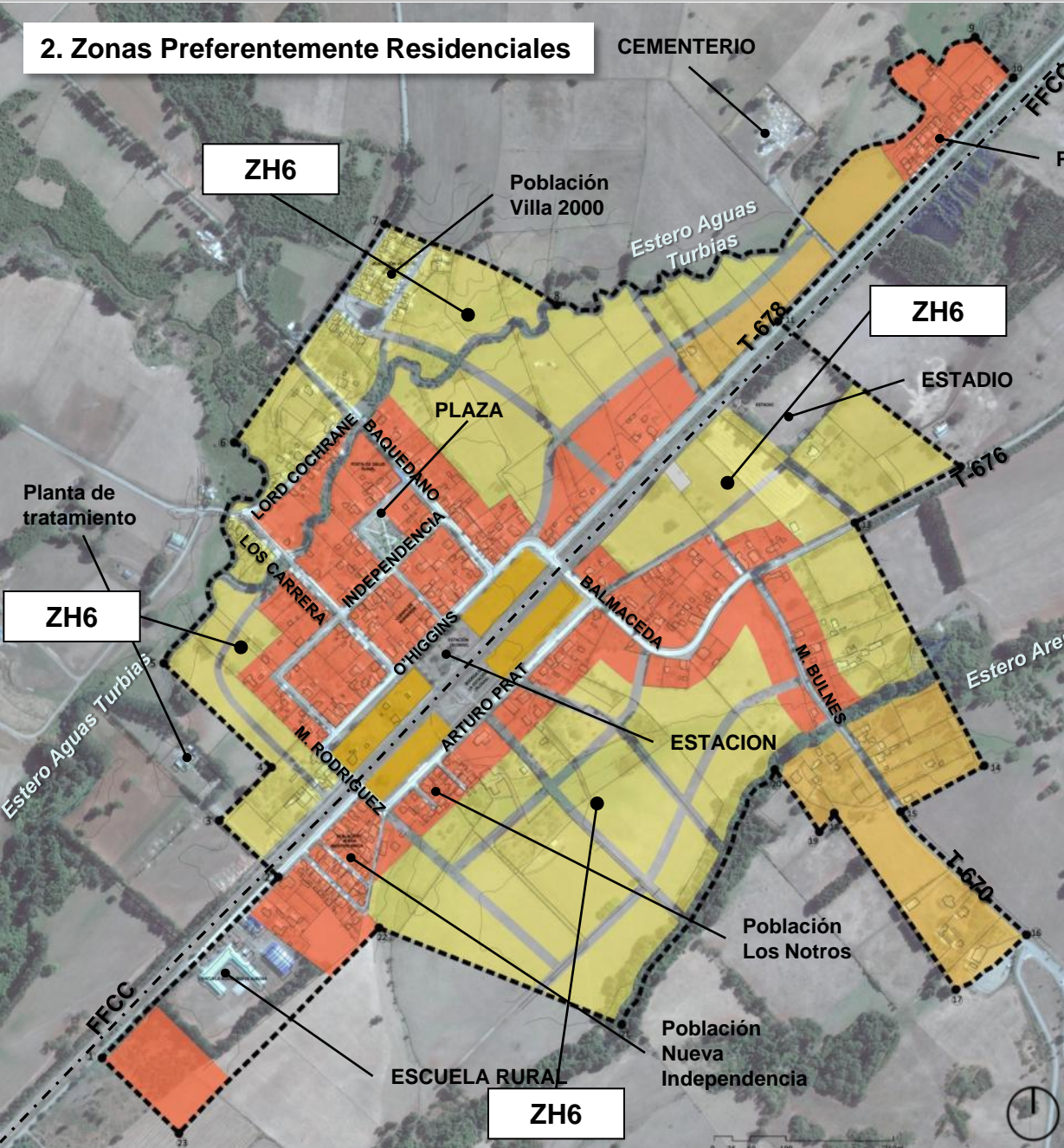


ZM-6. Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli)

| | |
|---|--------------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| RESIDENCIAL: vivienda, hospedaje. | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> centros comerciales, locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda. | |
| <i>Culto y Cultura</i> | |
| <i>Deporte:</i> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física. | |
| <i>Seguridad:</i> unidades policiales, cuarteles de bomberos. | |
| <i>Servicios</i> | |
| <i>Social</i> | |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: | |
| <i>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos:</i> del tipo inofensivo | |
| INFRAESTRUCTURA | |
| <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre. | |
| - ÁREAS VERDES | |
| - ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



ZH6. Zona Residencial 6 (Pichirropulli)

Usos de suelos permitidos:

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO
De las clases:
Comercio: locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes.
Culto y Cultura
Deporte: centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados la deporte y la actividad física.
Educación: liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios.
Salud: policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación
Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos.
Servicios Social

INFRAESTRUCTURA
Infraestructura Sanitaria: plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable.

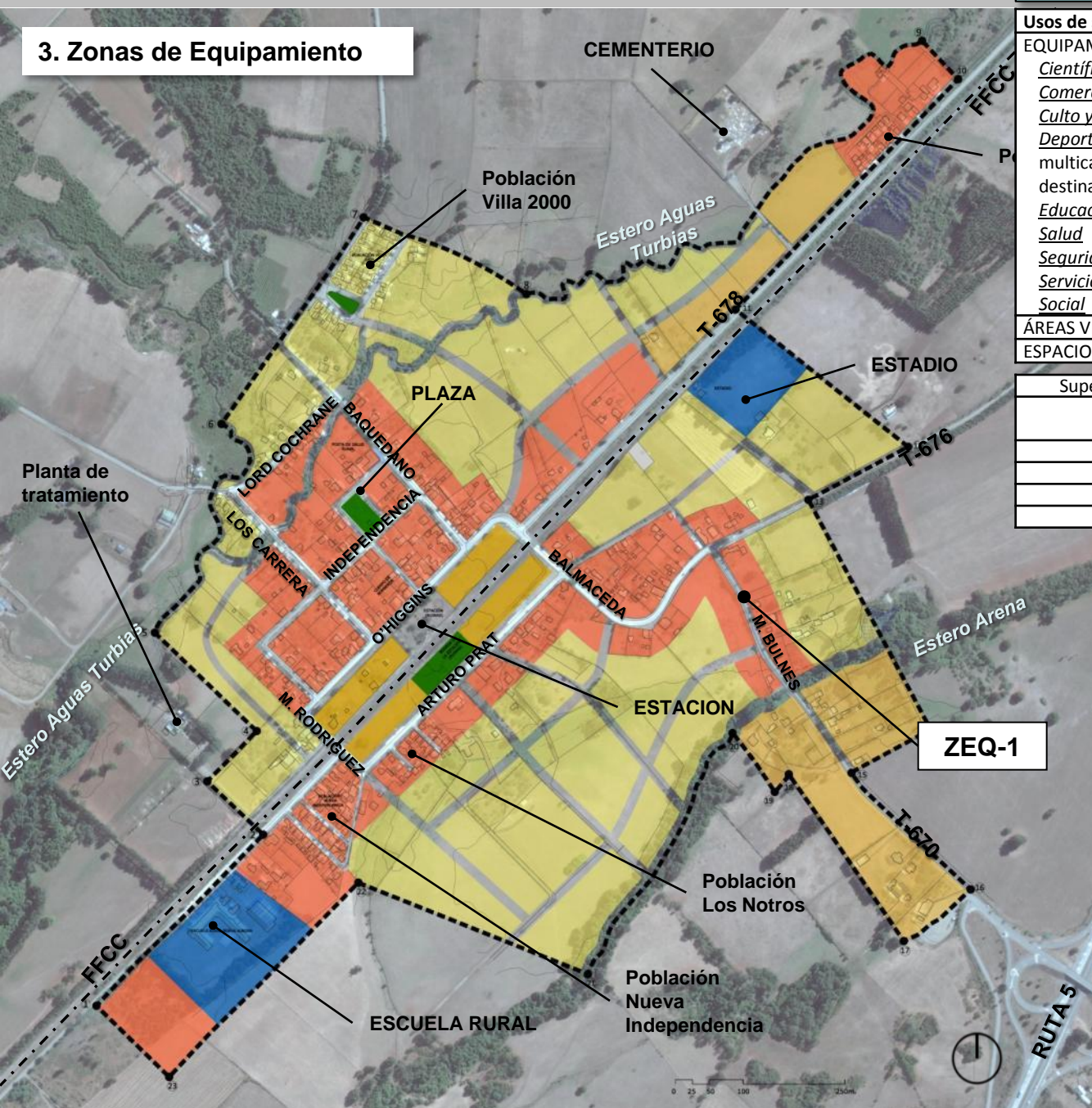
ÁREAS VERDES

ESPACIO PÚBLICO

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

3. Zonas de Equipamiento



ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1

Usos de suelos permitidos:

EQUIPAMIENTO

- Científico*
- Comercio:* locales comerciales, mercados, restaurantes, ferias.
- Culto y Cultura*
- Deporte:* estadios, centros deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados la deporte y la actividad física.
- Educación*
- Salud*
- Seguridad*
- Servicios*
- Social*

ÁREAS VERDES

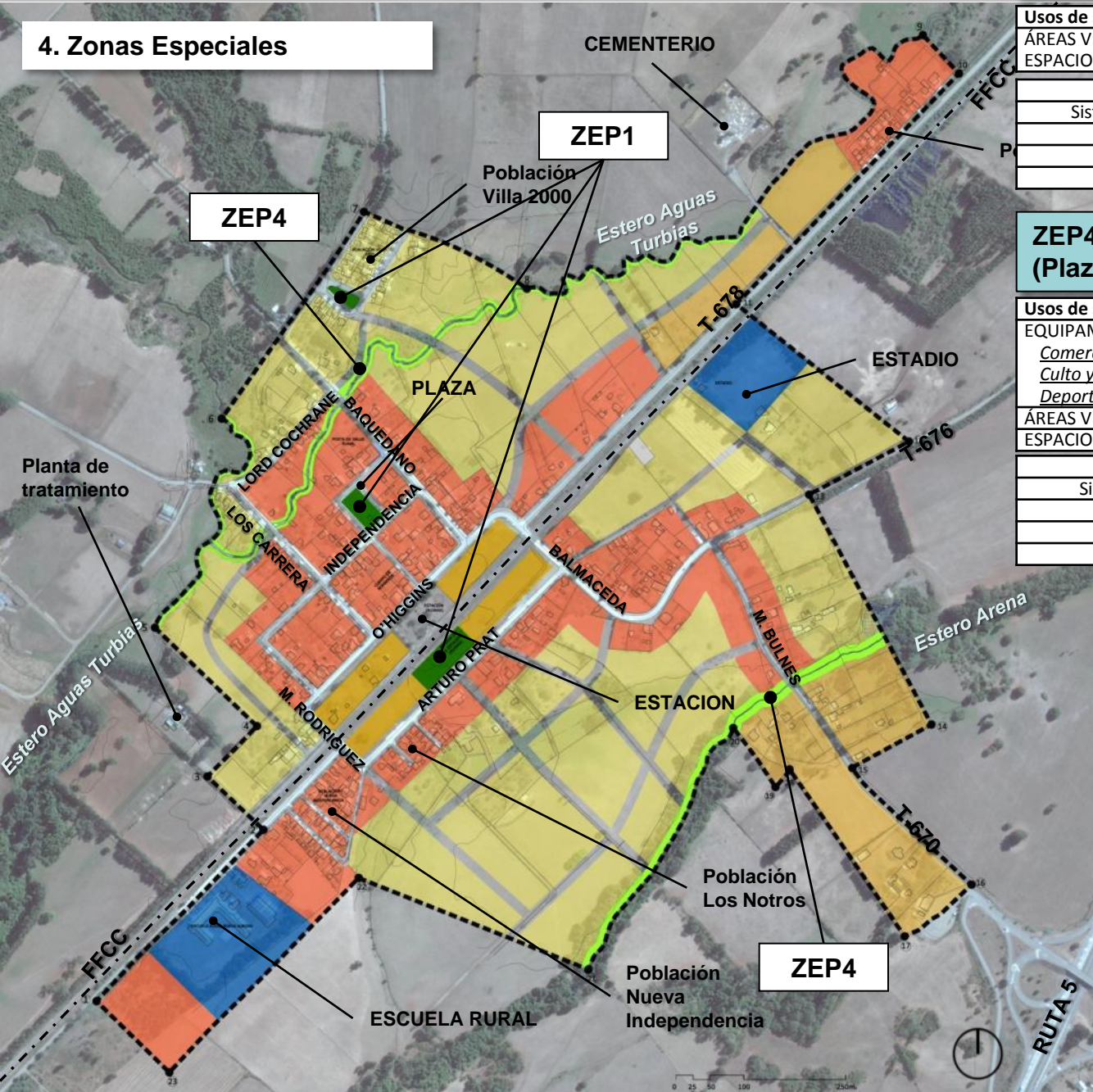
ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZEQ-1

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

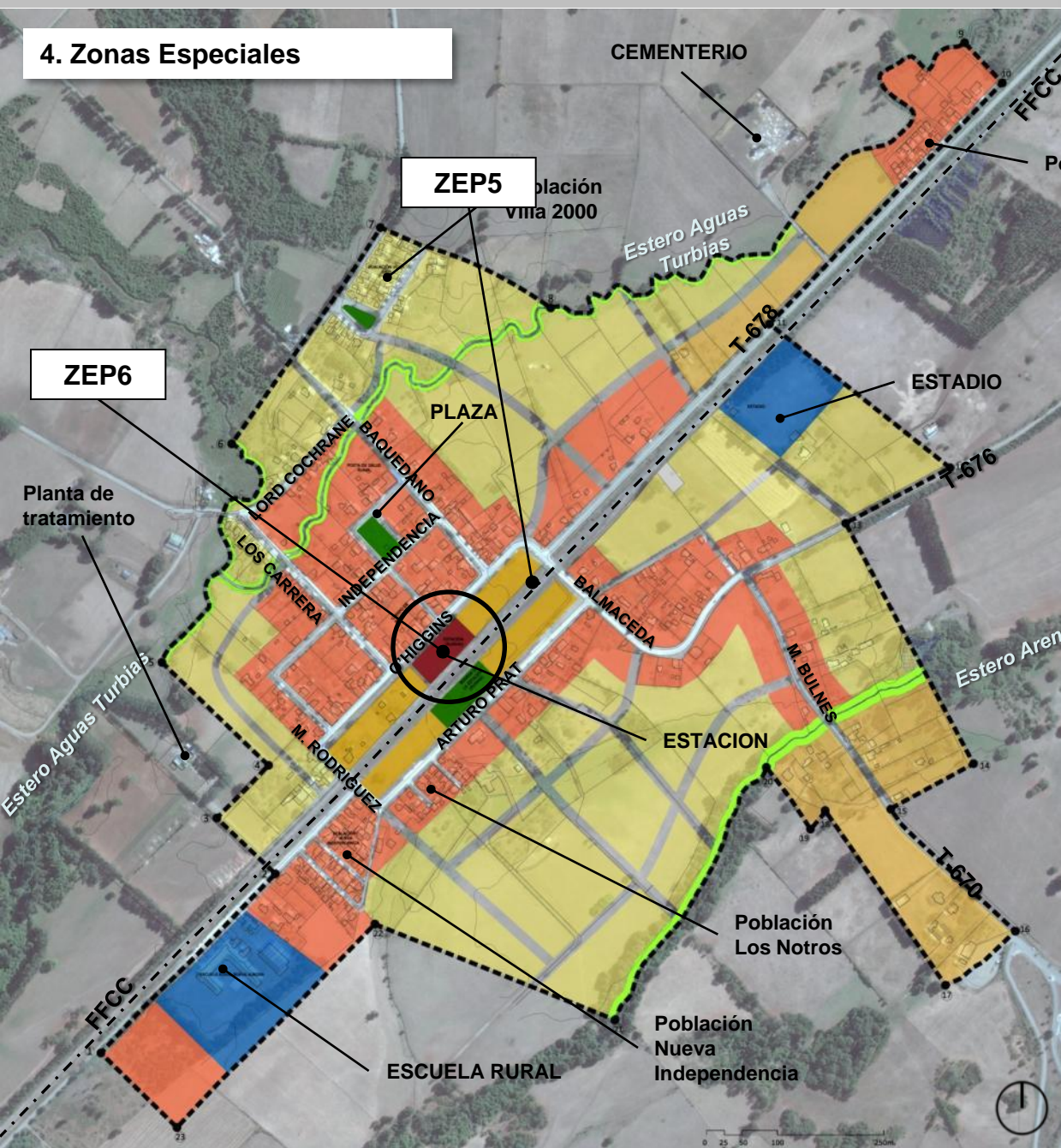
| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| ÁREAS VERDES ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

ZEP4. Zona Especial 4 (Plazas y parques)

| | |
|--|--------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO | |
| <i>Comercio:</i> restaurantes, <i>Culto y Cultura:</i> <i>Deporte:</i> multicanchas, | |
| ÁREAS VERDES ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 4 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP5. Zona Especial 5 (área línea del ferrocarril)

| | |
|---|----------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| INFRAESTRUCTURA <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias. | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.05 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.05 |

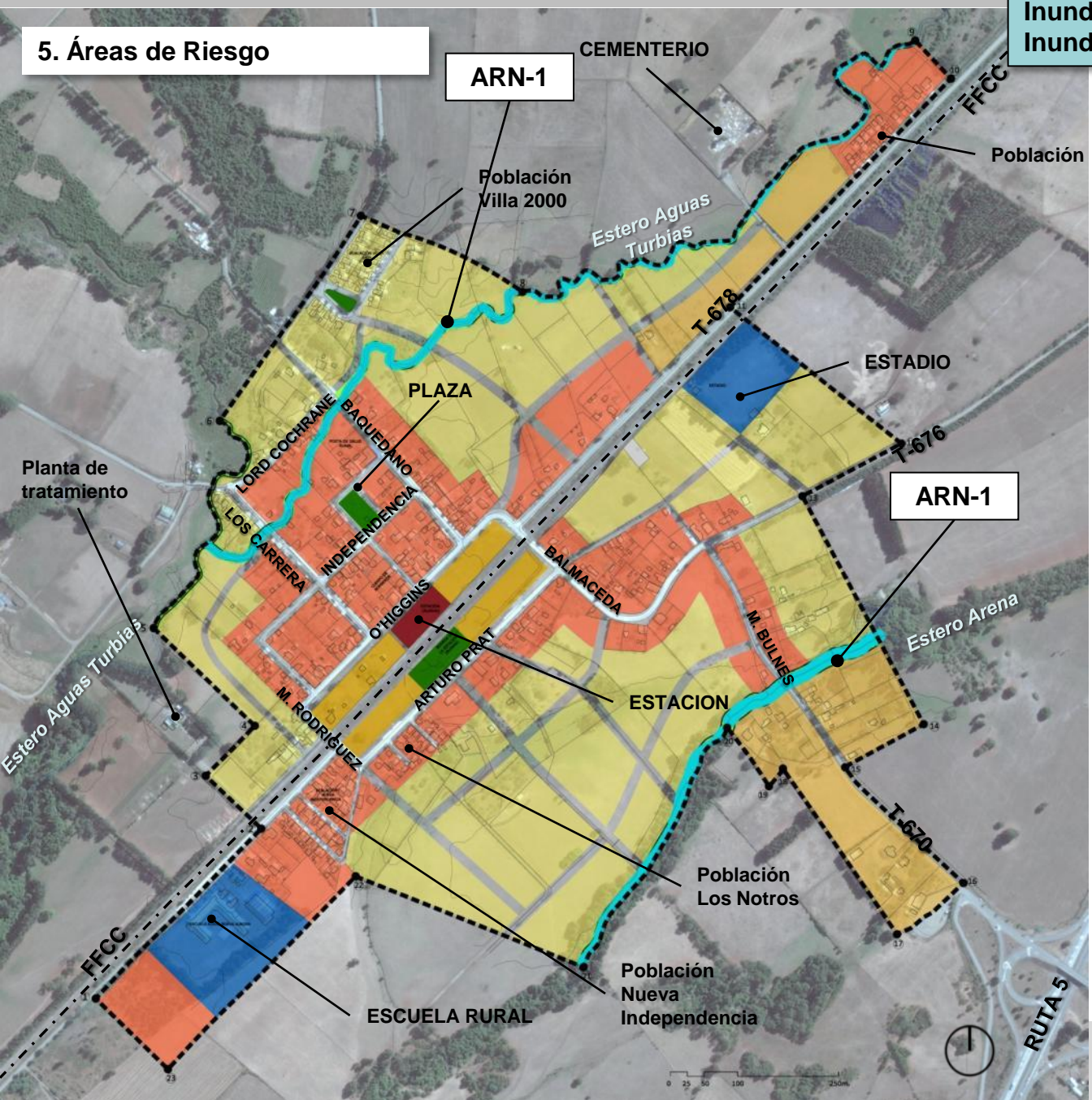
ZEP6. Zona Especial 6 (Estación)

| | |
|---|----------------------|
| Usos de suelos permitidos: | |
| EQUIPAMIENTO <i>Comercio:</i> locales comerciales, restaurantes. <i>Culto y Cultura</i> <i>Servicios</i> | |
| INFRAESTRUCTURA <i>Infraestructura de Transportes:</i> edificaciones o instalaciones del tipo estaciones ferroviarias. | |
| ÁREAS VERDES | |
| ESPACIO PÚBLICO | |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

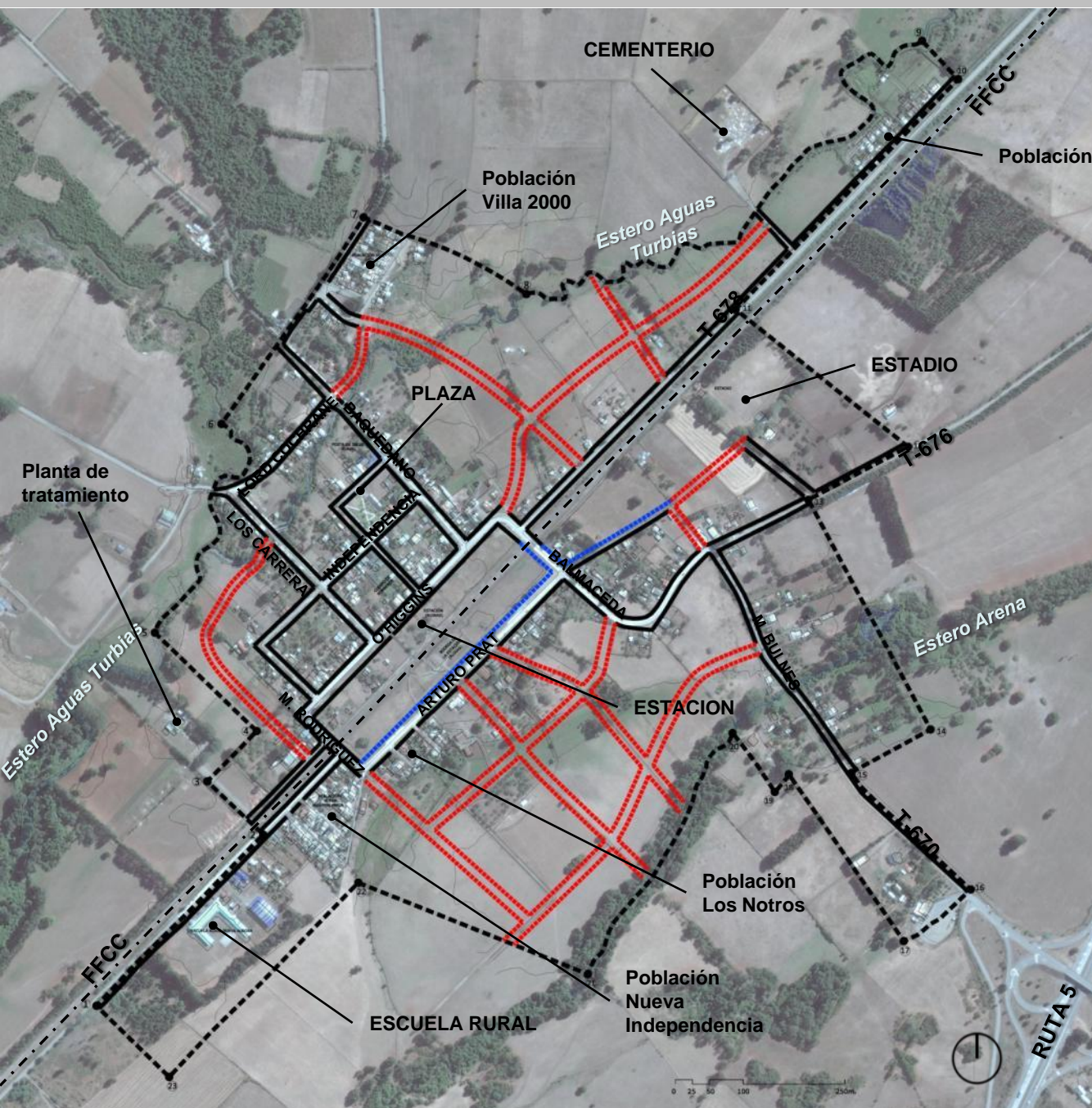
PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

5. Áreas de Riesgo



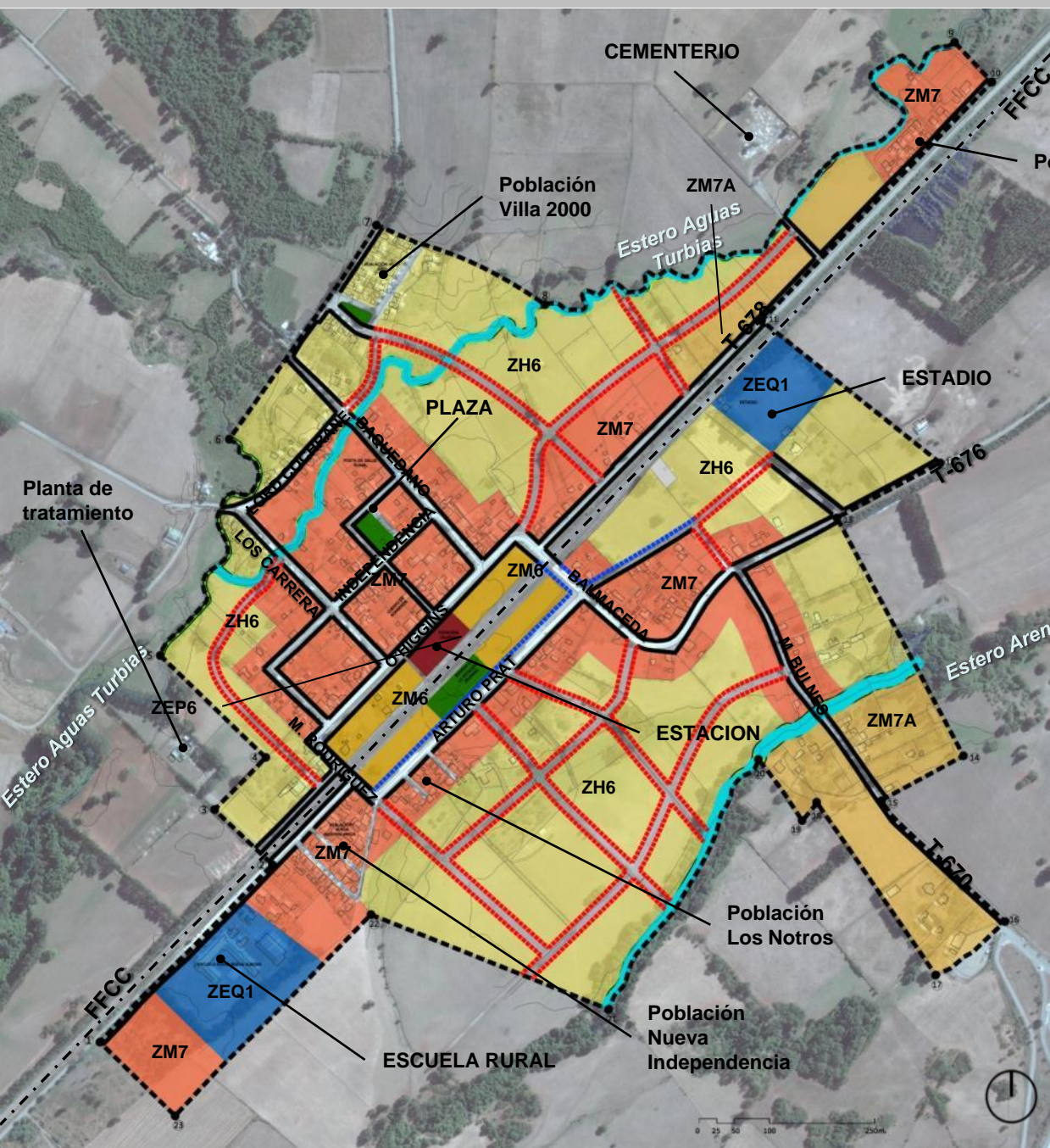
PICHIRROPULLI: Propuesta de Vialidad Estructurante



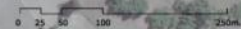
VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

PICHIRROPULLI: Anteproyecto del Plan



- ZONAS MIXTAS**
- Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli)
 - Zona Mixta 7 (Pichirropulli)
 - Subzona Mixta 7A (Accesos a Pichirropulli)
- ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES**
- Zona Residencial 6 (Pichirropulli)
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO**
- Zona de Equipamiento 1
- ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA**
- Zona de Infraestructura
- ZONAS ESPECIALES**
- Zona Especial 1 (Plazas)
 - Zona Especial 4 (zona de terrenos destinados a plazas y parques)
 - Zona Especial 5 (Área línea ferrocarril)
 - Zona Especial 6 (Estación)
- ÁREAS DE RIESGO**
- Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables



En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, solicitamos indique lo siguiente:

PREGUNTA:

En el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, solicitamos indique sus comentarios y observaciones al Anteproyecto presentado para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli

ESTUDIO:
**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
DE PAILLACO**

GRACIAS

<http://prcpaillaco.blogspot.com>
Correo electrónico: prcpaillaco@gmail.com



ESTUDIO:
**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
DE PAILLACO**

**3º Reunión con Servicios Públicos Regionales
En el marco del EAE**



DICIEMBRE 2015

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN

1. Introducción
 - Objetivos de la Reunión
 - Objetivos del Estudio
2. Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan
3. Propuesta localidad de Paillaco
4. Propuesta localidad de Reumén
5. Propuesta localidad de Pichirropulli

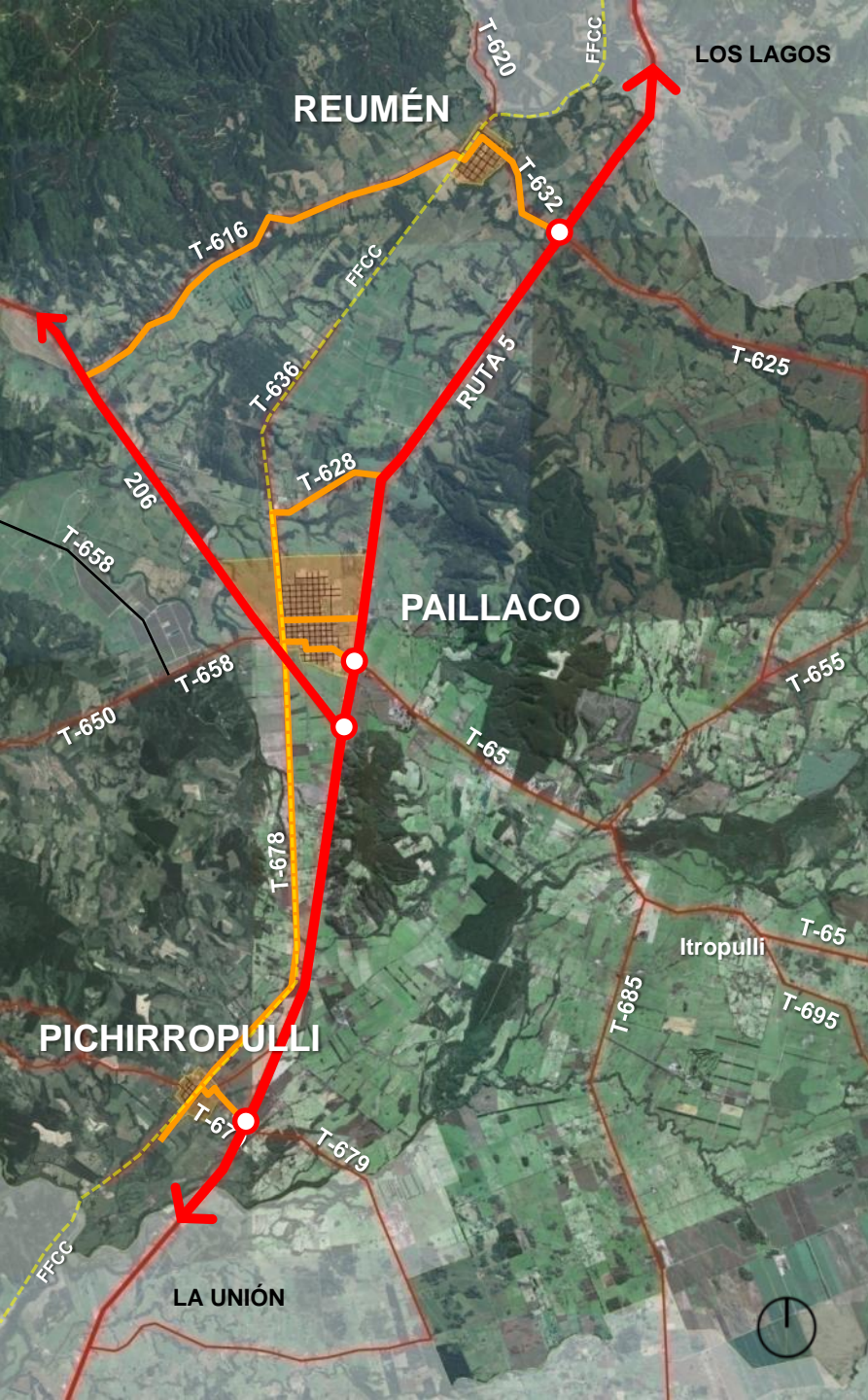
PLENARIO / CIERRE/ CUESTIONARIOS



1. INTRODUCCIÓN

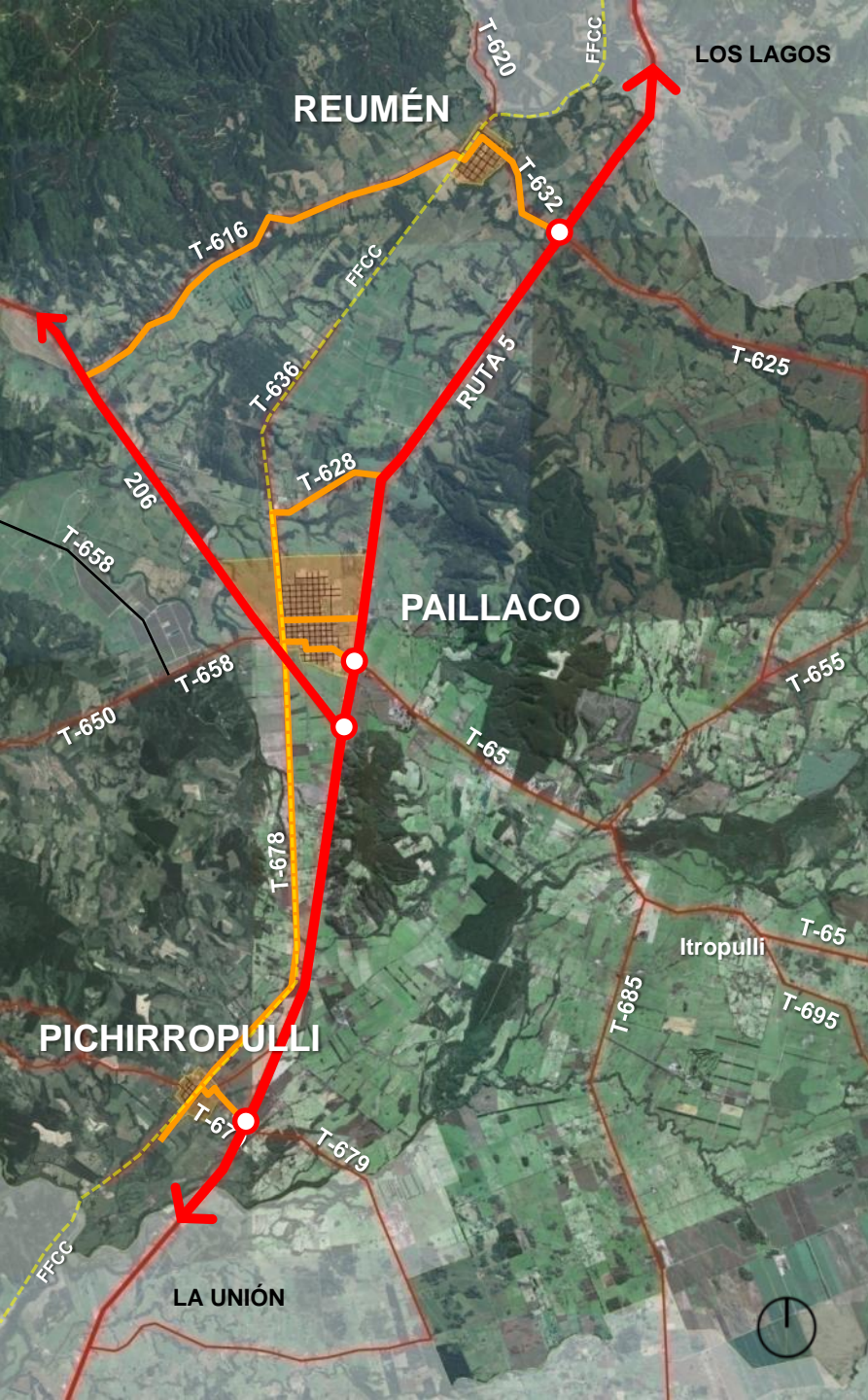


OBJETIVOS DE LA REUNIÓN



- Exponer el estado de avance del diseño del instrumento de planificación
- Continuar el proceso de discusión estratégica del Estudio con los Servicios Públicos regionales, en el marco del EAE
- Recoger la opinión y antecedentes de los representantes de los Servicios Públicos Regionales, para el proceso de formulación del Plan (desde la perspectiva ambiental y urbana)

OBJETIVOS DEL ESTUDIO



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

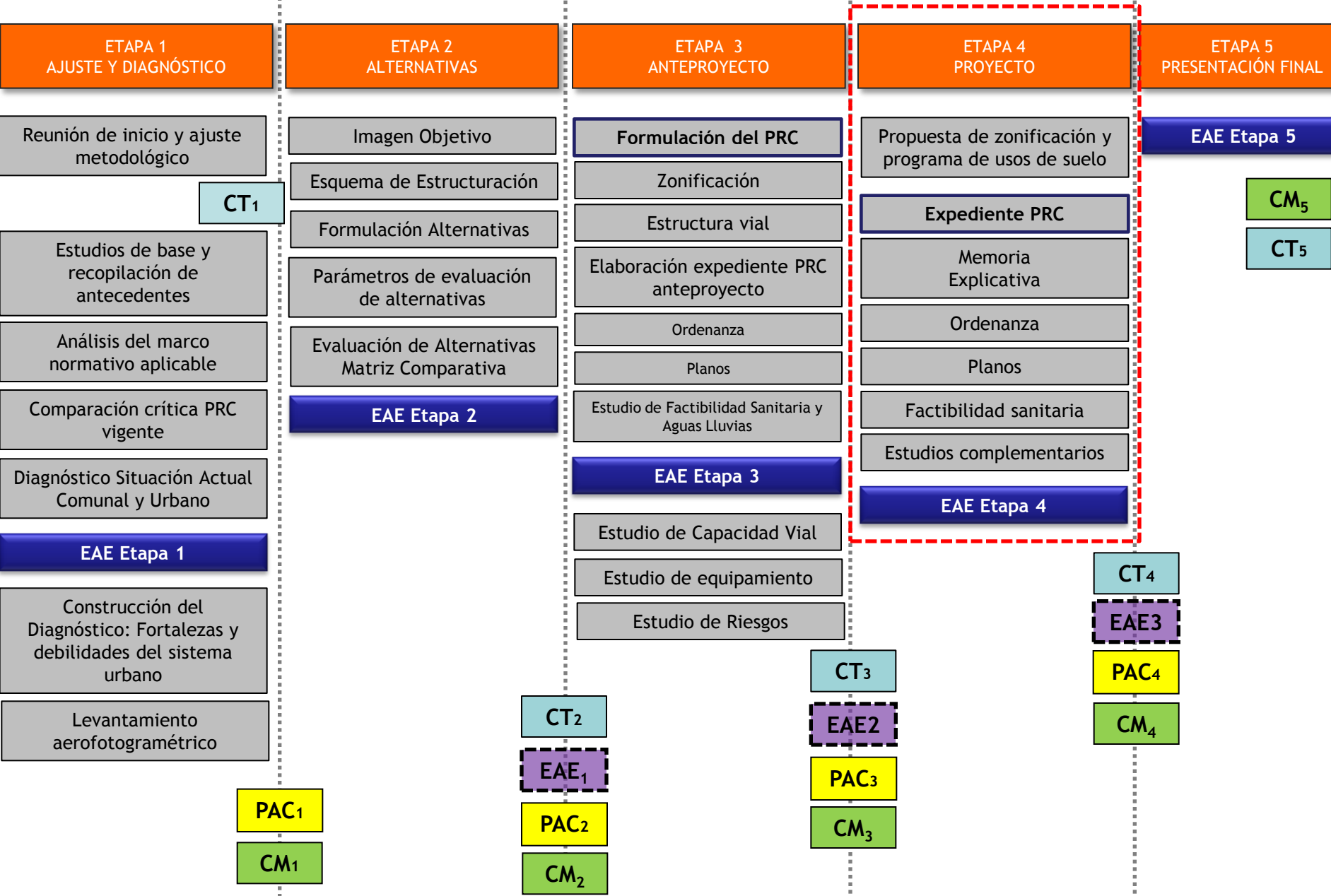
Incluir dentro del Plan a las localidades de Reumén y Pichirropulli, las que hoy sólo cuentan con límite urbano.

Someter el diseño del plan al procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de modo que las disposiciones del instrumento integren todas aquellas consideraciones que aporten en la sustentabilidad de las localidades en estudio y a la comuna en su conjunto.

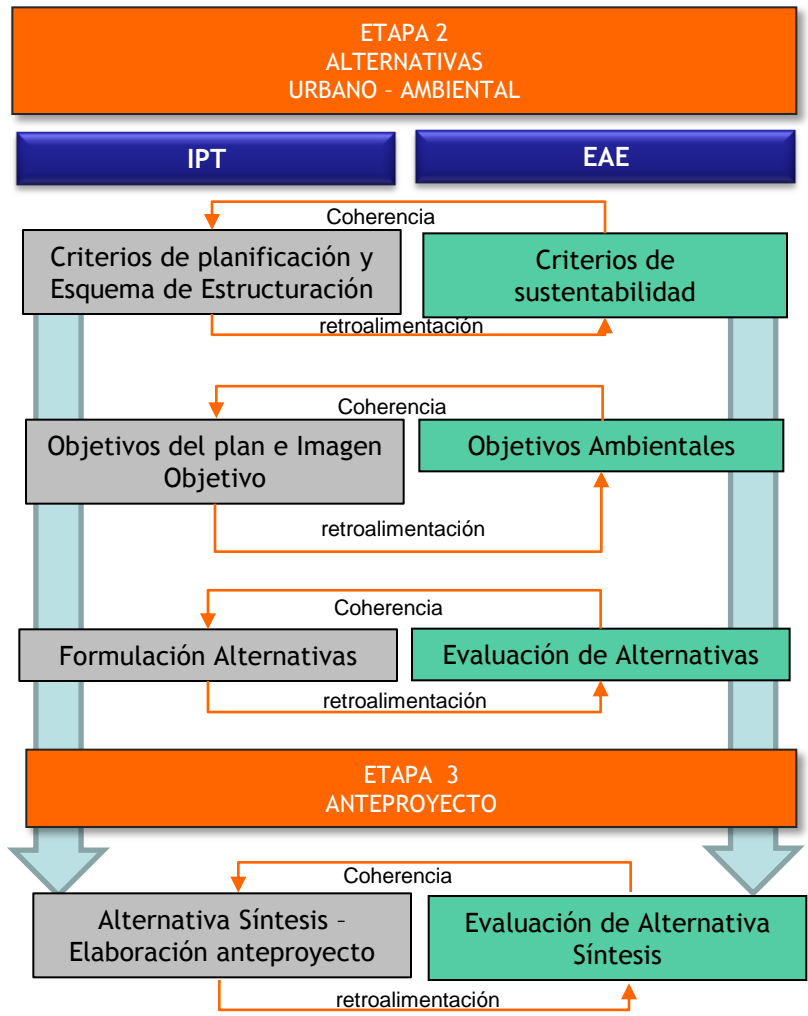
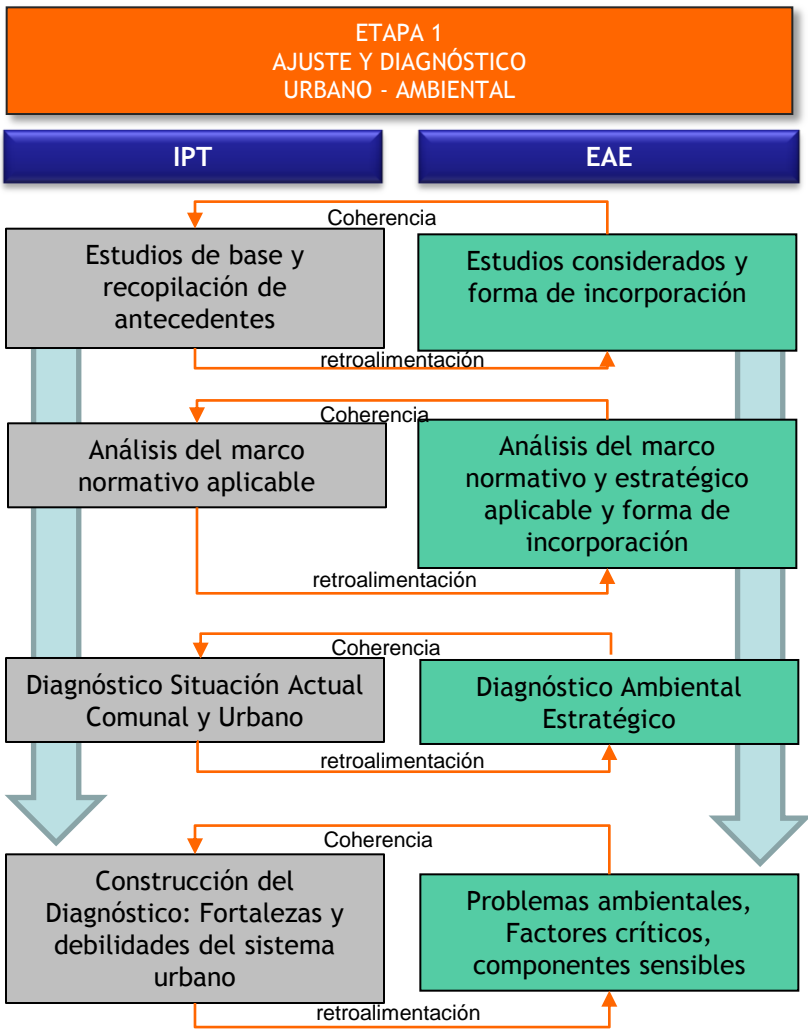
2. Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan



CRONOLOGÍA DEL DISEÑO DEL PLAN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL POR ETAPAS (PRINCIPALES PRODUCTOS)



CRONOLOGÍA DEL DISEÑO DEL PLAN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL POR ETAPAS (PRINCIPALES PRODUCTOS)



Diagnóstico Ambiental: Definición de los factores críticos

Consumo de suelo

- Si bien el territorio urbano disponible es suficiente para el crecimiento proyectado para los programas de vivienda de carácter social, el suelo disponible ha limitado la oferta, aumentando sustantivamente el precio que dichos programas no pueden solventar.
- A efectos de ampliar la oferta de suelo disponible, es necesario ampliar los límites urbanos de las tres localidades en análisis, considerando que además el crecimiento de las localidades estudiadas, se está dando fuera de sus límites. Esta situación genera un deterioro y un consumo de suelos en circunstancias que la disponibilidad al interior de las áreas urbanas es evidente. .
- **Este elemento constituye un Factor crítico a evaluar.**

Patrimonio no declarado

- Las áreas urbanas de la comuna de Paillaco no poseen Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) reconocidos en sus Instrumentos de Planificación Territorial.
- De acuerdo al proceso de identificación y valoración de inmuebles patrimoniales levantado por el estudio de la modificación del plan, los que se considera debiesen estar contemplados bajo alguna categoría como parte de las disposiciones del plan regulador.
- **Este elemento constituye un Factor crítico a evaluar para cada una de las alternativas que se planteen para el territorio en la medida que las alternativas las incluyan como Inmuebles de Conservación Histórica o alguna estrategia que las incluya como áreas de protección.**

Carencia de áreas verdes y espacio público

- Baja dotación de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes, tanto respecto de su número, tamaño y distribución. En consideración a atributos paisajísticos vinculados con el Río Collielofu en Reumén aún cuando no pertenece al ámbito de aquellos establecidos bajo alguna categoría de área de protección, este río que bordea todo el su límite urbano oriente vigente, tiene lugar el desarrollo de una cobertura vegetal del tipo bosque nativo densa a muy densa, que los habitantes de la comunidad consideran como un espacio que debe atender a las características naturales que posee y donde históricamente la comunidad ha concurrido y pertenece como espacio recreacional.
- **Este elemento constituye un Factor crítico a evaluar.**

Usos en conflicto

- Si bien las actividades productivas, dependiendo de su impacto pueden localizarse al interior de las áreas urbanas, en el caso de Paillaco, resulta llamativo que todo el borde de la ruta 5 del asentamiento, presente importantes superficies destinadas a esta actividad minera extractiva asociada a pozos lastreros. Estos usos de suelo mal podrían considerarse en el horizonte del plan regulador como potenciales de desarrollo, por lo que las alternativas a evaluar, debiesen considerar incluso la posibilidad de excluirlos del área urbana.
- Asimismo, y de acuerdo mencionado por la comunidad en el caso de Paillaco, se observan incompatibilidades con actividades industriales al interior del límite urbano hacia el sector de FFCC, fundamentalmente por los ruidos y olores que emanarían de dichos procesos.
- **Este elemento constituye un Factor crítico a evaluar para cada una de las alternativas que se planteen para el territorio, en la medida que el plan los integre al territorio como superficies urbanizables.**

Objetivos Ambientales y los Criterios de Sustentabilidad del Plan

Criterio de sustentabilidad (1)

La comuna de Paillaco aspira a un desarrollo territorial sustentable basado en el potenciamiento de la actividad productiva y de servicios de manera que se revitalice el desarrollo económico de la localidad y sus habitantes, haciendo compatible su implementación y localización con los requerimientos sociales y ambientales que la ciudadanía aspira, de modo que estas no generen efectos negativos en la ocupación histórica de sus centros poblados, caracterizada por una fuerte presencia de la función residencial y servicios asociados, y proyectando el desarrollo futuro con énfasis en el ámbito patrimonial, turístico y productivo.

Dimensión Ambiental

Reconocimiento del carácter, funcionamiento y efectos actuales de la actividad productiva, así como de aquella que se espera integrar al territorio urbano, de manera de no generar efectos ambientales en consideración a la ocupación fundamentalmente residencial de sus áreas urbanas.

Dimensión Social

Reconocimiento e integración de la ocupación histórica de las localidades, sus formas de vida y sus aspiraciones, su calidad de vida y habitabilidad, los usos de suelo que se desarrollan en forma compatible donde no se observen efectos no deseados por la comunidad.

Dimensión Económica

Potenciar el desarrollo de actividades económicas que fortalezcan la localidad, de manera que esta se sustente en un rol que permita su revitalización orientado fundamentalmente a los ámbitos patrimonial, turístico y productivo.

Criterio de sustentabilidad (2)

La comuna de Paillaco aspira a la generación de un sistema urbano amigable con las condiciones ambientales, sociales y económicas de la comuna, basado en la puesta en valor de sus condiciones naturales, a partir de la definición de nuevas zonas de áreas verdes y espacios públicos de recreación y contemplación al interior de las actuales áreas urbanas y sus sectores de potencial expansión, como también, la generación de nuevos equipamientos básicos y complementarios para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de manera de mejorar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de sus habitantes y el potenciamiento de la economía local.

Dimensión Ambiental

Se reconoce una baja dotación de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes en las localidades estudiadas, tanto respecto de su número, tamaño y distribución, así como también, que las condiciones naturales son favorables para la determinación de esta clase de usos de suelo.

Dimensión Social

Se reconoce la necesidad de dotar de usos de suelo fundamentales para el desarrollo social de la comunidad, su calidad de vida y habitabilidad, como son los espacios públicos y las áreas verdes, junto con una suficiente cobertura y accesos a equipamientos básicos.

Dimensión Económica

Se reconoce la necesidad de resaltar los valores o condiciones naturales favorables de las localidades en el estudio, de manera de potenciar y atraer el desarrollo de actividades económicas que las fortalezcan, intentando diversificar de esta manera, la base económica para el sustento de sus habitantes.

Objetivos Ambientales y los Criterios de Sustentabilidad del Plan

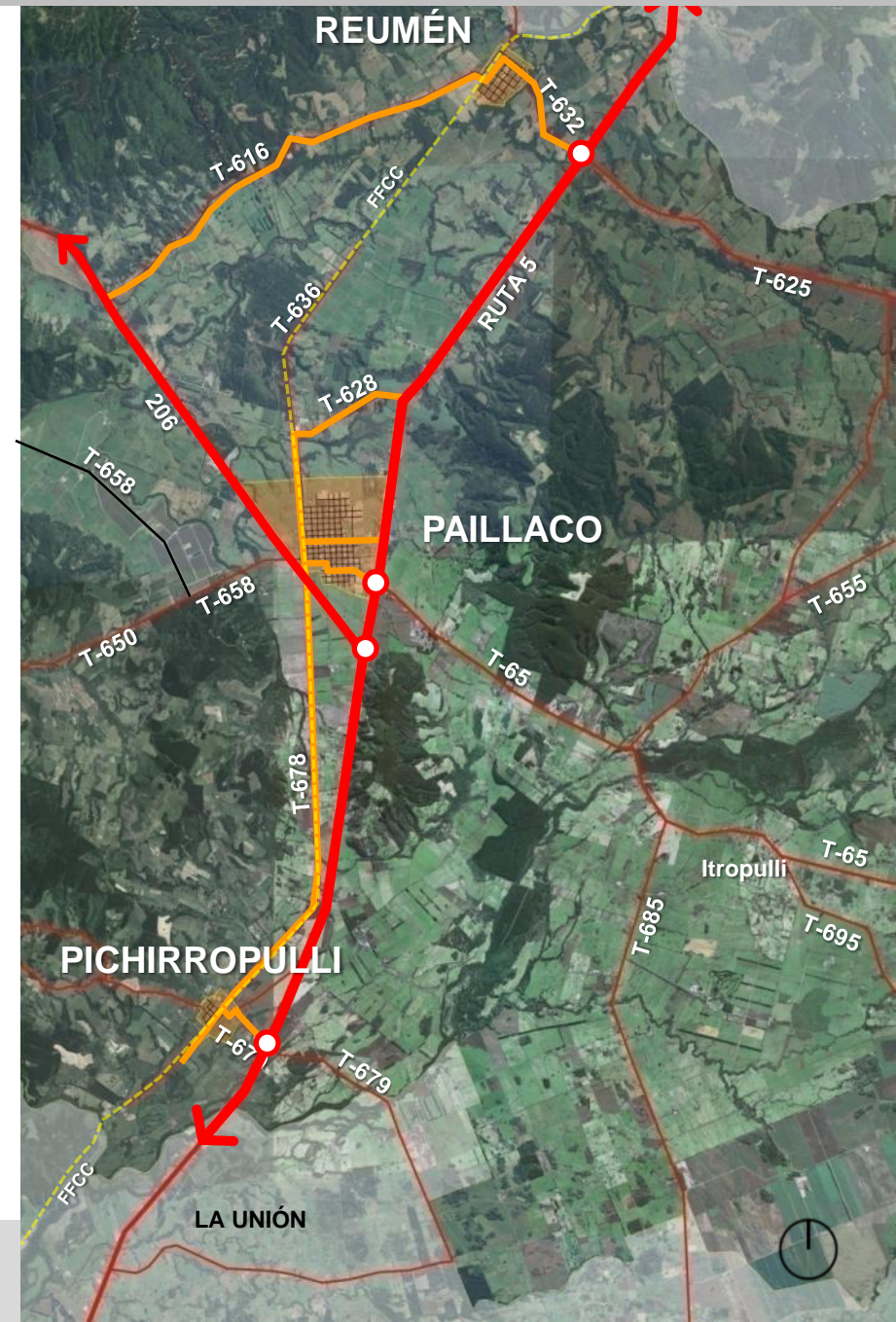
OBJETIVOS AMBIENTALES

Objetivo ambiental 1:

Dotar a las áreas urbanas de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de usos de suelos vinculados con las actividades de índole comercial, productiva y de servicios, de manera compatible con el uso residencial histórico y atendiendo los desafíos de desarrollo proyectado en la comuna.

Objetivo ambiental 2:

Aumento y puesta en valor de la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli integrando usos de suelo de áreas verdes y espacio público al Plan para potenciar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida y desarrollo productivo de la comuna.



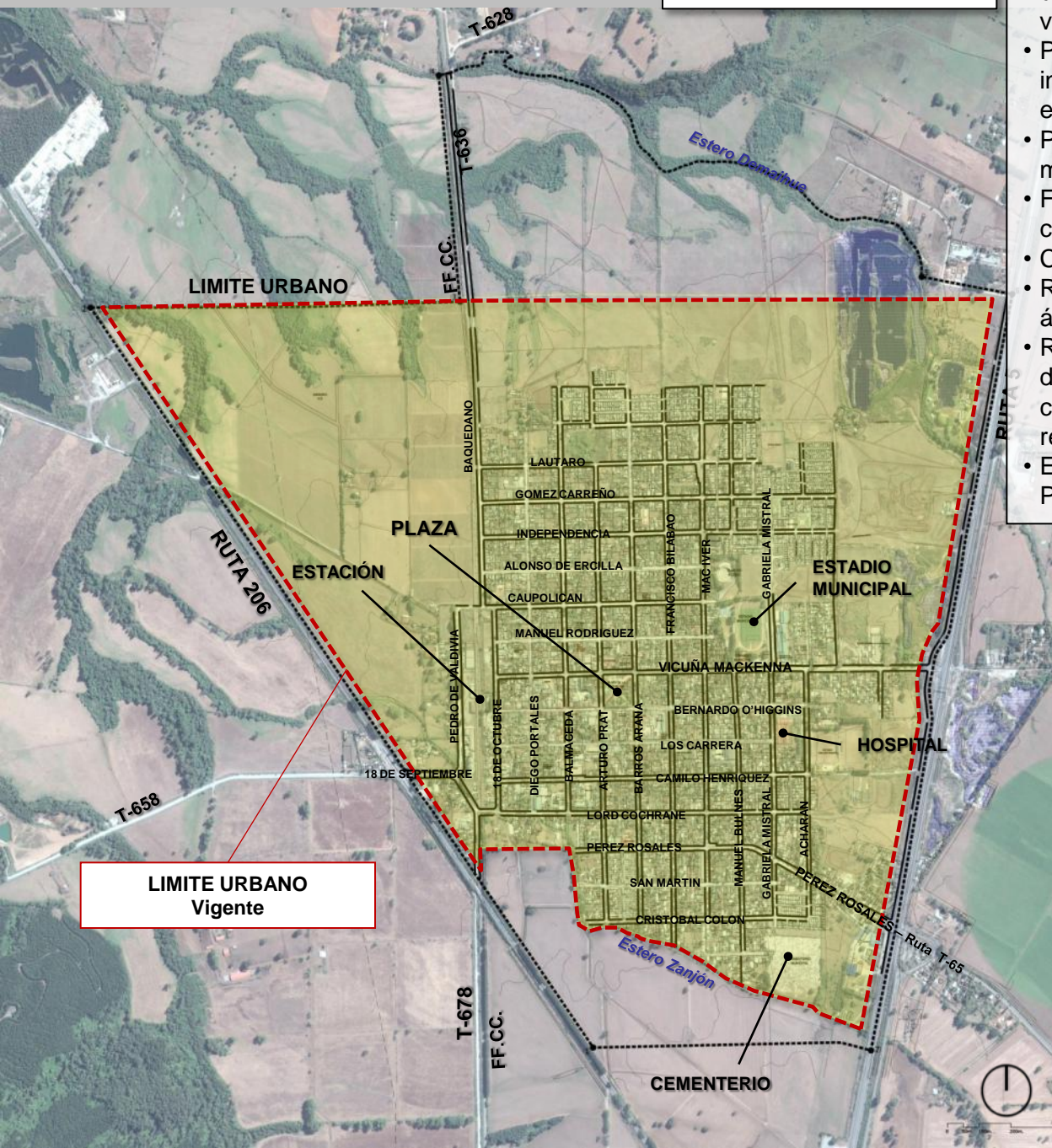
3. PROPUESTA LOCALIDAD DE PAILLACO



PAILLACO: Objetivos del Plan

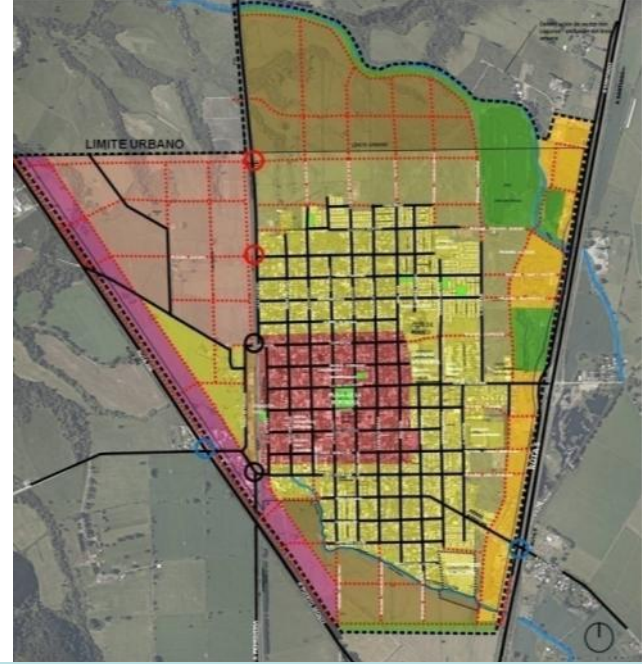
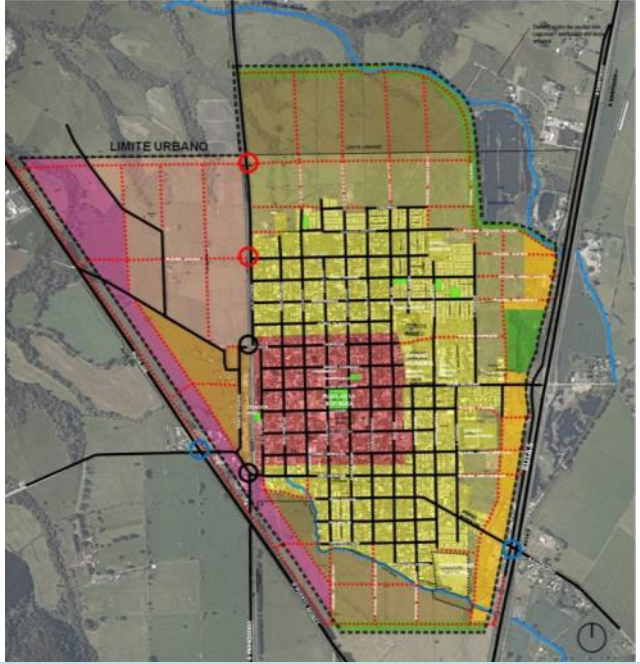
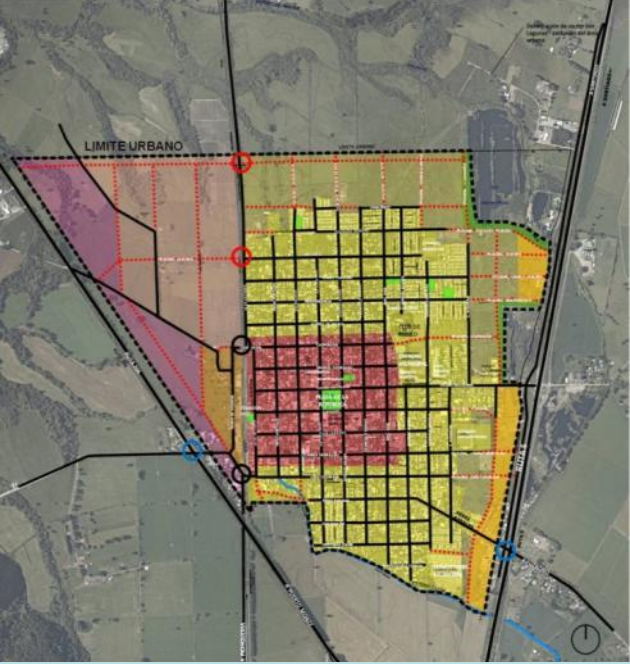
Resumen de Objetivos

- 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



PAILLACO - ALTERNATIVAS

| ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha | ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha | ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha |
|---|---|---|
|---|---|---|



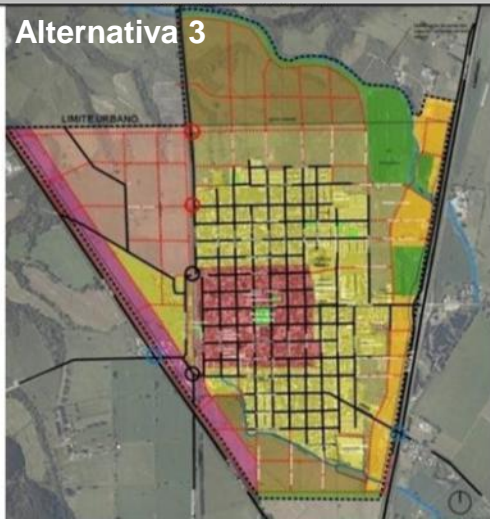
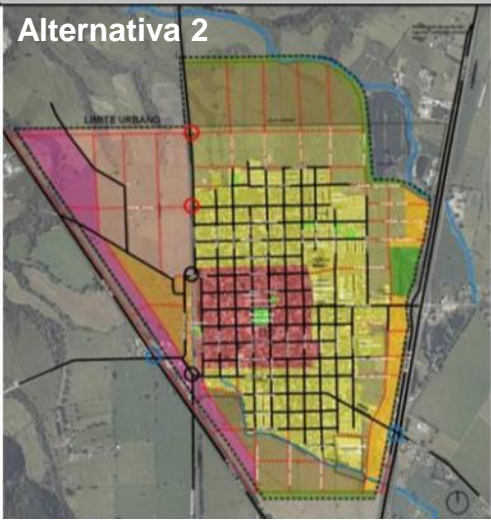
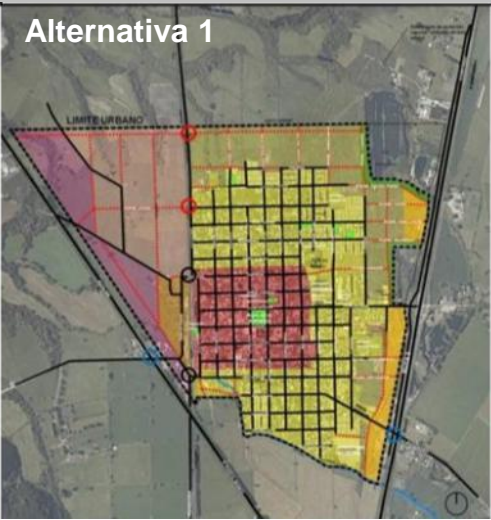
OBJETIVOS

- Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.
- Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.
- Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.

- ídem Alternativa 1
- Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.
- Excluir del área urbana las lagunas (ex pozos de extracción). No obstante mantener dentro de límite urbano la laguna localizada al norte de la calle Vicuña Mackenna, con el fin de habilitarlo como un nuevo parque urbano.

- Ídem Alternativas 1 y 2
- Ídem Alternativa 2
- Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área.

Evaluación de las Alternativas - Paillaco



Consumo de Suelo

Carencia de áreas verdes y espacio público

Usos en conflicto

| 1. PAILLACO | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Superficie destinada a áreas verdes en relación con el AU propuesta % | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Superficie destinada a actividad productiva en relación con el AU propuesta % | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por PRC (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|---------------|----------------------------|--------------------------|---|--|-----------------------------------|---|--------------------------------------|---|--|--|---|--|---|--|
| | Alternativa 1 | 371,0 | 369,9 | 1,1↑ | 0,3 | 8,1 | 2,2 | 2,2 | 5,91↑ | 368,5 | 36,9 | 9,9 | 93,1 | 56,22↓ |
| Alternativa 2 | 457,0 | 87,1↑ | | 23,5 | 23,6 | 5,2 | 21,38↑ | | 971,9 | 37,0 | 8,1 | 56,09↓ | | -60,2 |
| Alternativa 3 | 526,0 | 156,1↑ | | 42,2 | 42,9 | 8,1 | 40,66↑ | | 1848,0 | 31,1 | 5,9 | 62,05↓ | | -66,6 |

Evaluación de las Alternativas - Paillaco

Evaluación de la Alternativa en relación con los objetivos ambientales

Objetivo ambiental 1:
Dotar a las áreas urbanas de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de usos de suelos vinculados con las actividades de índole comercial, productiva y de servicios, de manera compatible con el uso residencial histórico y atendiendo los desafíos de desarrollo proyectado en la comuna.

Las definiciones de la alternativa escogida que se relacionan con el objetivo y su cumplimiento son las siguientes:

Zona Mixta Equipamiento y Actividades Productivas (Servicios a la Ruta 5)





- Se extiende la zona hacia el borde de la Ruta 5, hasta su caletera, eliminado el área rural existente en la actualidad por la aplicación del PRC vigente.
- Es extendida esta zona hacia el norte, rodeando el sector de las lagunas (ex pozos de extracción. Se favorece su integración al resto de la ciudad a partir de la definición de nuevas vías.

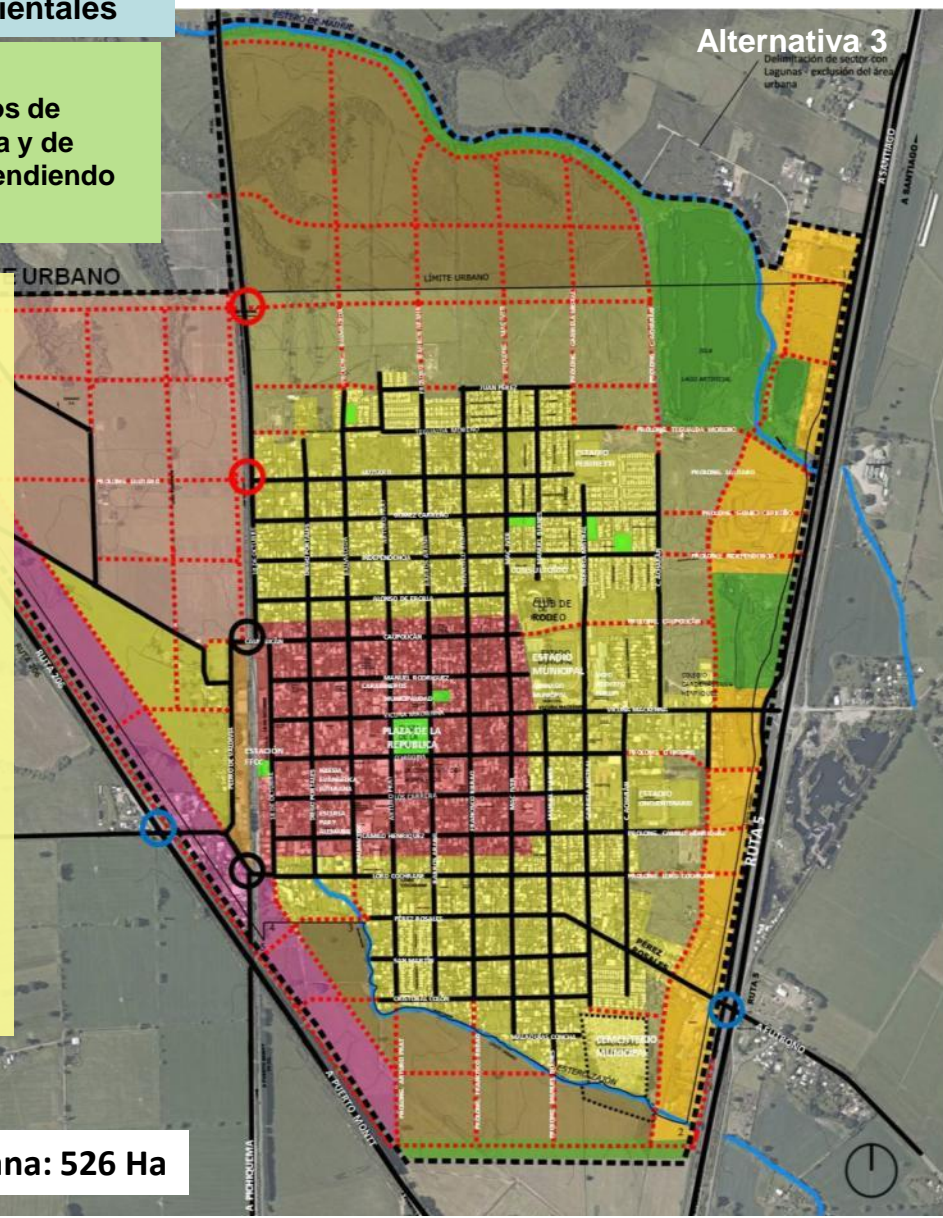
Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)

- Se reduce esta zona con respecto a las alternativas anteriores, a favor de la localización de una zona residencial al poniente del sector de la estación.

Zona Mixta Productiva y de Equipamientos (Ruta 206)

- Esta zona se amplía hacia el borde de la Ruta 206, considerando la habilitación de una vía caletera, en el costado del límite urbano propuesto.
- Se reduce el ancho de la zona a lo largo de la ruta 206, propiciando el aumento del tamaño de las zonas residenciales localizadas al interior del sector poniente del área urbana.

-  Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
-  Zona Mixta Productiva y Equipamientos
-  Principales Áreas Verdes
-  Parques Urbanos



Área Urbana: 526 Ha

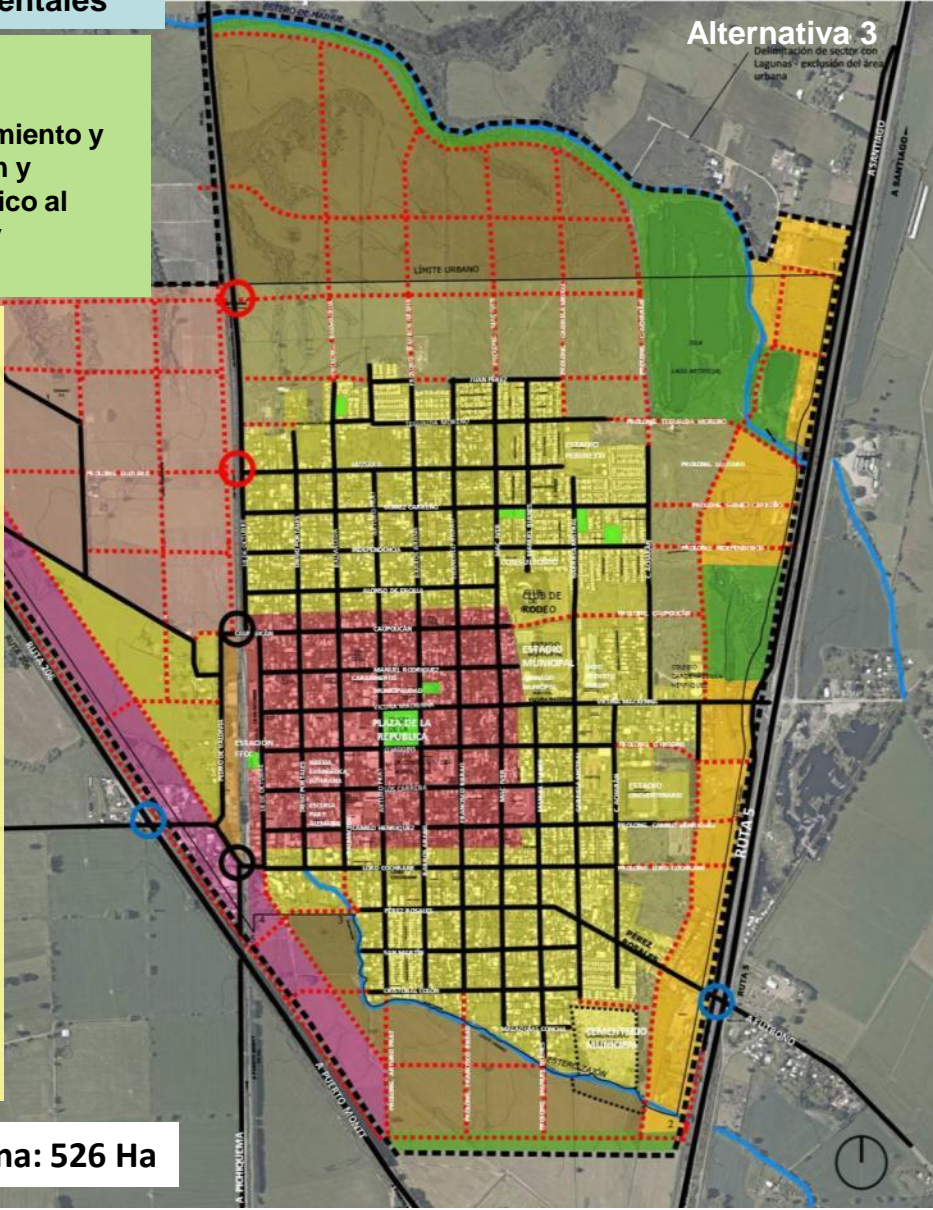
Evaluación de las Alternativas - Paillaco

Evaluación de la Alternativa en relación con los objetivos ambientales

Objetivo ambiental 2:
Aumento y puesta en valor de la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli integrando usos de suelo de áreas verdes y espacio público al Plan para potenciar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida y desarrollo productivo de la comuna.

Las definiciones de la alternativa escogida que se relacionan con el objetivo y su cumplimiento son las siguientes:

- Áreas Verdes (plazas y parques)**
- Se incorporan como parques urbanos las lagunas (ex pozos de extracción), presentes al nororiente de Paillaco.
 - Se define una zona de parque lineal como límite de la zona de extensión urbana del sector norte de la ciudad, establecida en la ribera sur del estero de Maihue, el que a su vez se vincula con las lagunas del sector nororiente de la ciudad. De esta manera se busca conformar un sistema de áreas verdes asociadas a los cuerpos de agua en este sector del área urbana propuesta.
- Espacio público.**
- En relación a la propuesta vial, ésta completa la trama urbana hacia las zonas de extensión urbana, junto con definir una mayor intensidad de la misma hacia el poniente de la línea del ferrocarril. La prolongación del área urbana hacia el borde de las caleteras de las rutas 5 y 206 (proyectadas en este último de caso), factibilidad la posibilidad del PRC de hacer declaratorias de utilidad pública en vías que se conecten a estas rutas, o por lo menos, a las caleteras. Esto se debe al hecho de que este tipo de planes no poseen tuición en el área rural, lo que evita en el actual estado del límite urbano, plantear vías que se conecten con las caleteras de las rutas.



PAILLACO: Proyecto del Plan - Alternativa Síntesis

| | | Sup. m ² | Sup. Ha | % |
|--|--|---------------------|--------------|-------------|
| | Área Urbana Paillaco (Propuesta) | 5.205.769,7 | 520,6 | 100,0 |
| Zona | Nombre de Zona | Sup. m ² | Sup. Ha | % |
| Zonas Mixtas | | | | |
| ZMC-1. | Zona Mixta Centro 1 (Paillaco) | 366.914,4 | 36,7 | 7,0 |
| ZM-1. | Zona Mixta 1 (Pericentro) | 718.262,8 | 71,8 | 13,8 |
| ZM-1A | Subzona Mixta 1 A (Acceso poniente de Paillaco) | 52.392,8 | 5,2 | 1,0 |
| ZM-1B | Subzona Mixta 1 B (Sector Estación de Paillaco) | 15.836,5 | 1,6 | 0,3 |
| ZM-2. | Zona Mixta 2 (Ruta 5) | 236.225,4 | 23,6 | 4,5 |
| ZM-3. | Zona Mixta 3 (Nororientado Paillaco) | 80.299,1 | 8,0 | 1,5 |
| | Sub-Total | 1.469.931,1 | 147,0 | 28,2 |
| Zonas Preferentemente Residenciales | | | | |
| ZH-1. | Zona Residencial 1 (Paillaco) | 634.784,8 | 63,5 | 12,2 |
| ZH-2. | Zona Residencial 2 (Sector norte y sur de Paillaco) | 624.816,9 | 62,5 | 12,0 |
| ZH-3. | Zona Residencial 3 (Sector poniente de Paillaco) | 392.222,6 | 39,2 | 7,5 |
| ZH-3A | Subzona Residencial 3A | 31.905,2 | 3,2 | 0,6 |
| | Sub-Total | 1.683.729,4 | 168,4 | 32,3 |
| Zonas Equipamiento | | | | |
| ZEQ-1. | Zona de Equipamiento 1 | 135.420,9 | 13,5 | 2,6 |
| ZEQ-2. | Zona de Equipamiento 2 (Cementerio) | 46.226,9 | 4,6 | 0,9 |
| | Sub-Total | 181.647,8 | 18,2 | 3,5 |
| Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura | | | | |
| ZAP-1. | Zona de Act. Productivas 1 (Ruta 206) | 243.005,2 | 24,3 | 4,7 |
| ZI. | Zona de Infraestructura | 2.222,4 | 0,2 | 0,0 |
| | Sub-Total | 245.227,6 | 24,5 | 4,7 |
| Zonas Especiales | | | | |
| ZEP-1. | Zona Especial 1 (Plazas) | 21.785,3 | 2,2 | 0,4 |
| ZEP-2. | Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos) | 233.152,1 | 23,3 | 4,5 |
| ZEP-4. | Zona Especial 4 (plazas y parques lineales) | 208.684,3 | 20,9 | 4,0 |
| ZEP-5. | Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril) | 60.095,2 | 6,0 | 1,2 |
| ZEP-6. | Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril) | 8.734,0 | 0,9 | 0,2 |
| | Sub-Total | 532.450,8 | 53,2 | 10,2 |
| | Superficie total Zonas | 4.112.986,7 | 411,3 | 79,0 |
| | Superficie total (Vías existentes y propuestas) | 1.092.783,0 | 109,3 | 21,0 |

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

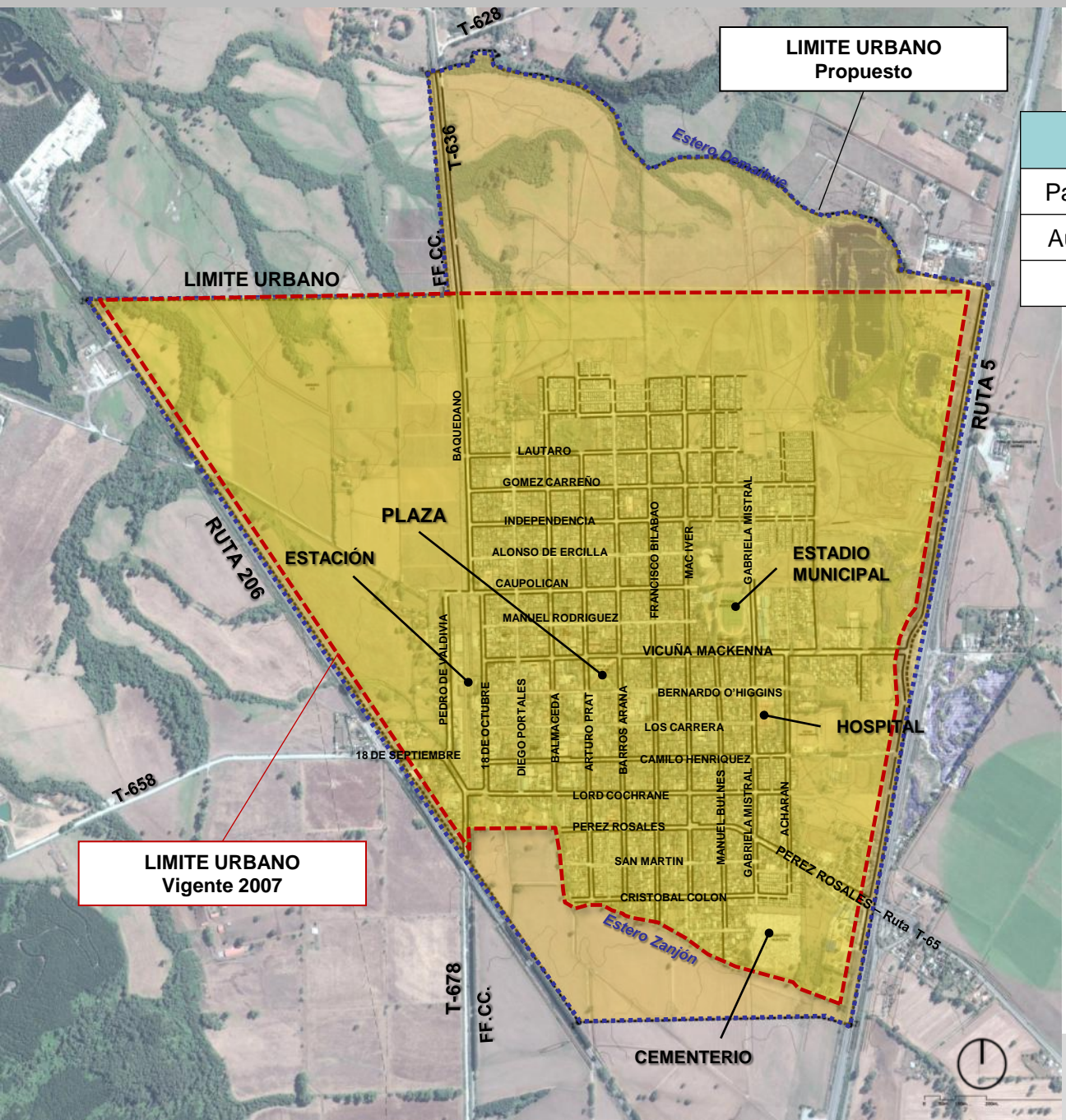
- ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

- ICH Inmuebles de Conservación Histórica

ZEP4

PAILLACO: Límite Urbano

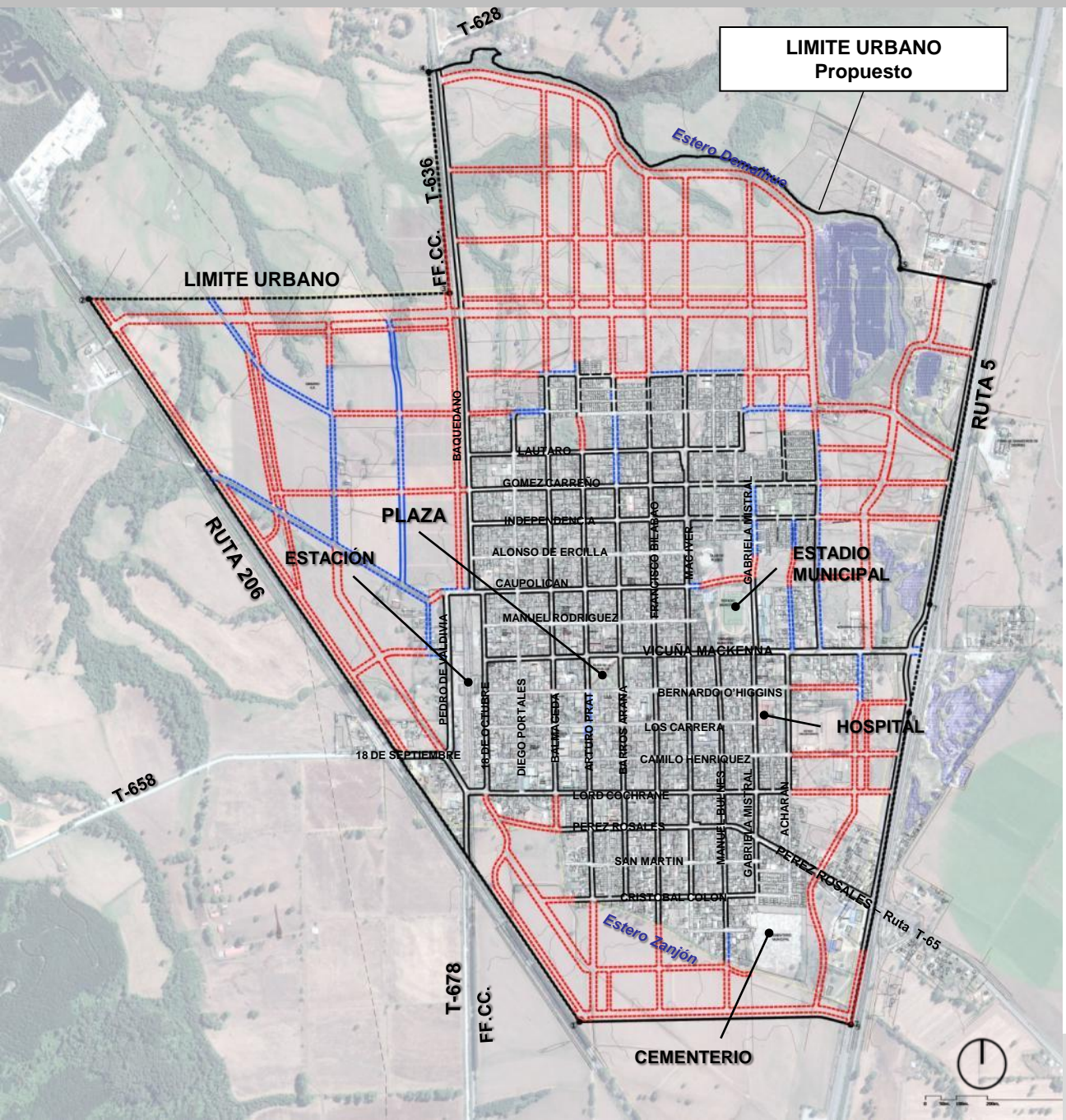


LÍMITE URBANO Propuesto

LÍMITE URBANO Vigente 2007

| Área Urbana | Sup. Aprox. Ha | % |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Paillaco (PRC) 2007 | 396,8 | 76,2 |
| Aumento Propuesto | 123,8 | 23,8 |
| Total Proyecto | 520,6 | 100,0 |

PAILLACO: Propuesta de Vialidad Estructurante



- Integración del área urbana
- Vinculación con los bordes
- Corredores oriente –poniente y norte-sur

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

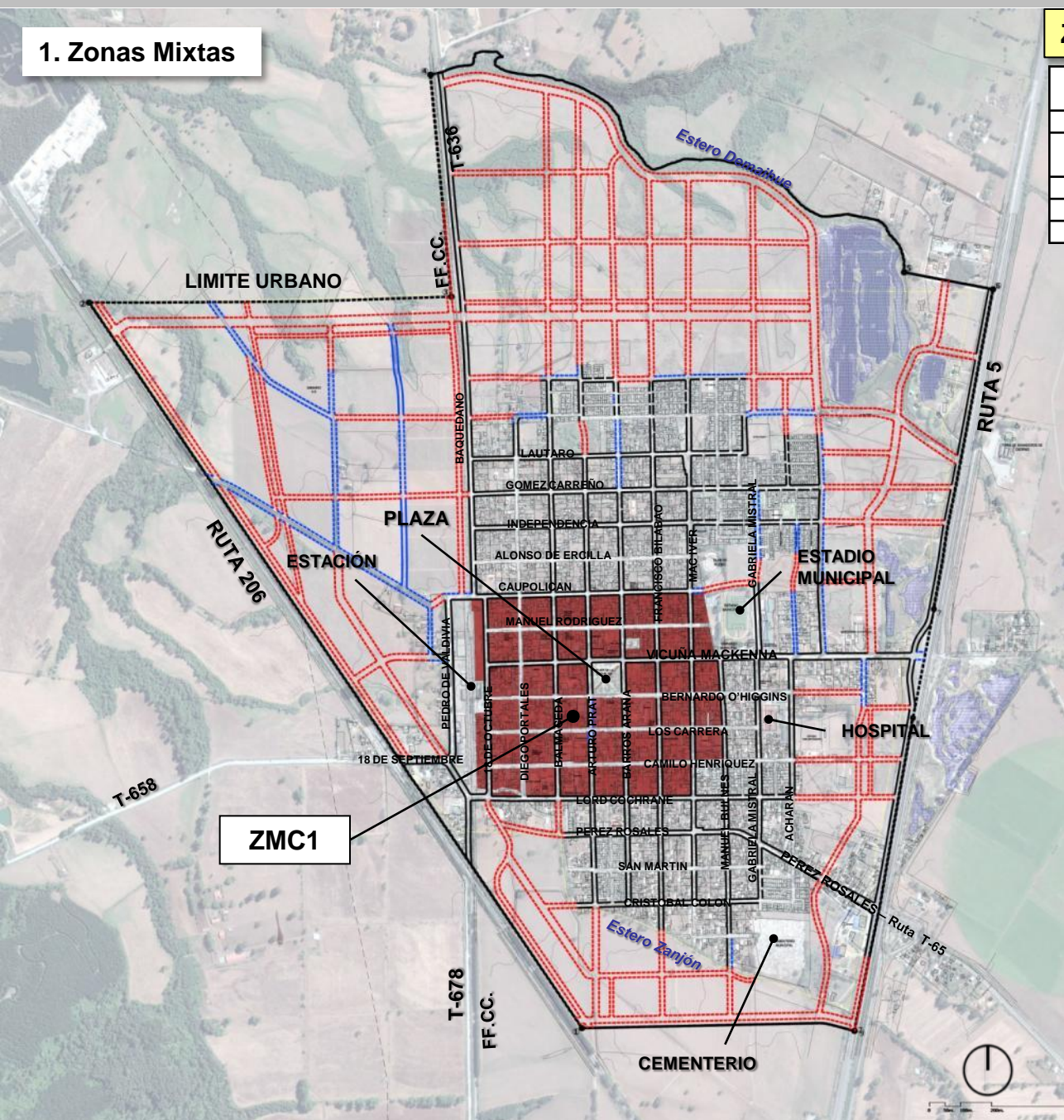
- Existe
- Existe con ensanche
- Apertura (nuevas vías)

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas

ZMC1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)

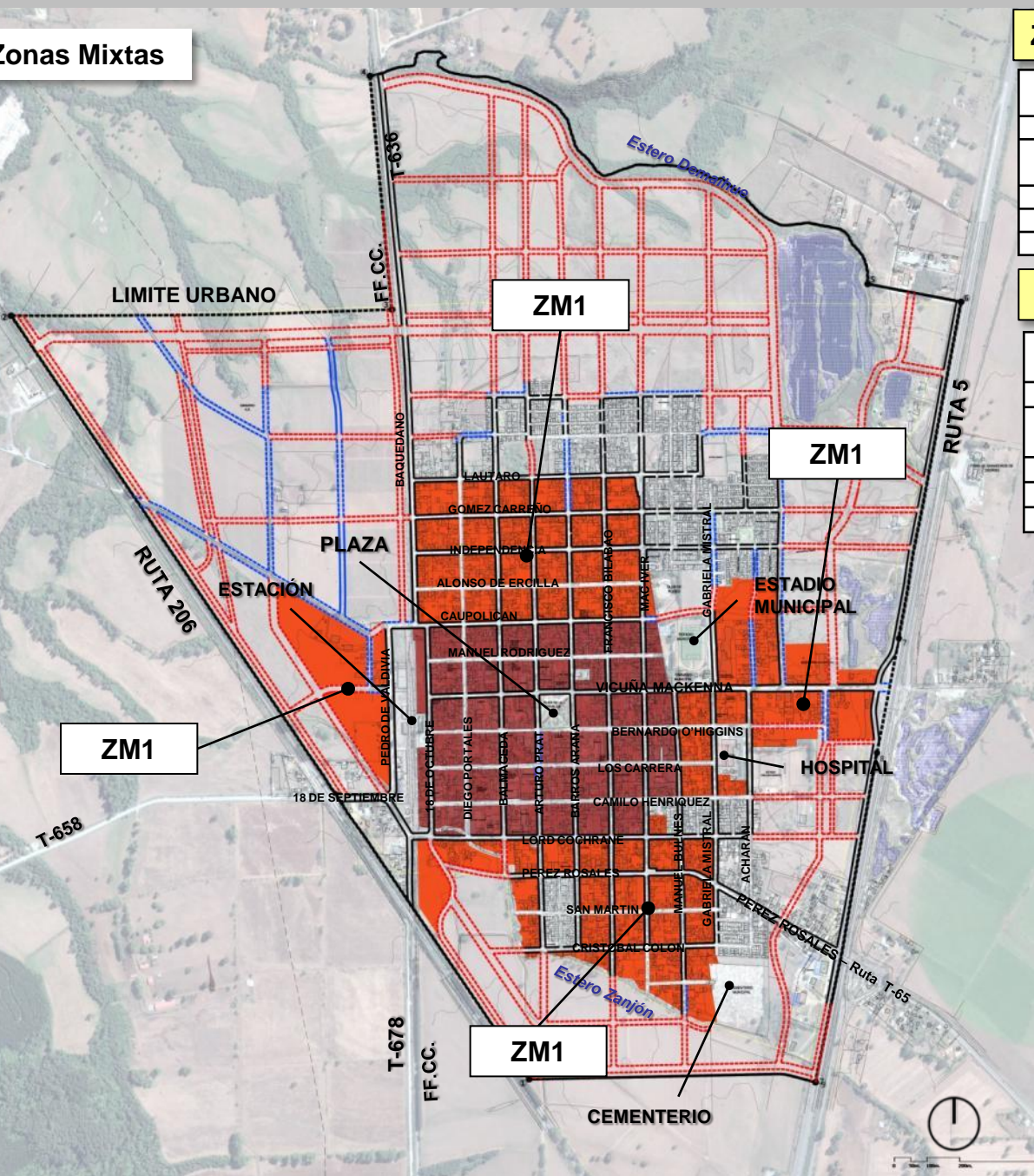
| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |



ZMC1

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZMC1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)

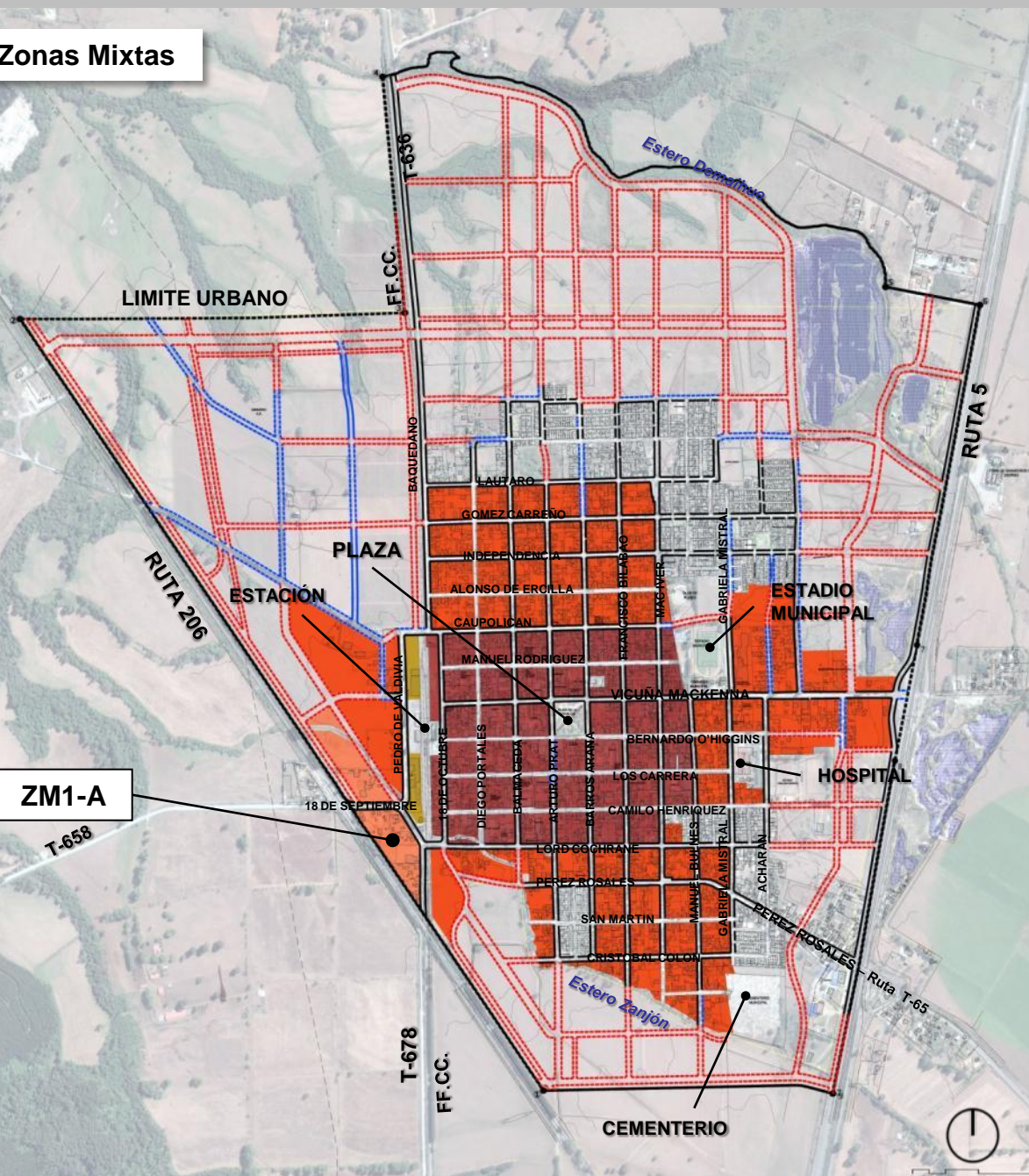
| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM1. Zona Mixta 1 (Pericentro)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZMC1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM1. Zona Mixta 1 (Pericentro)

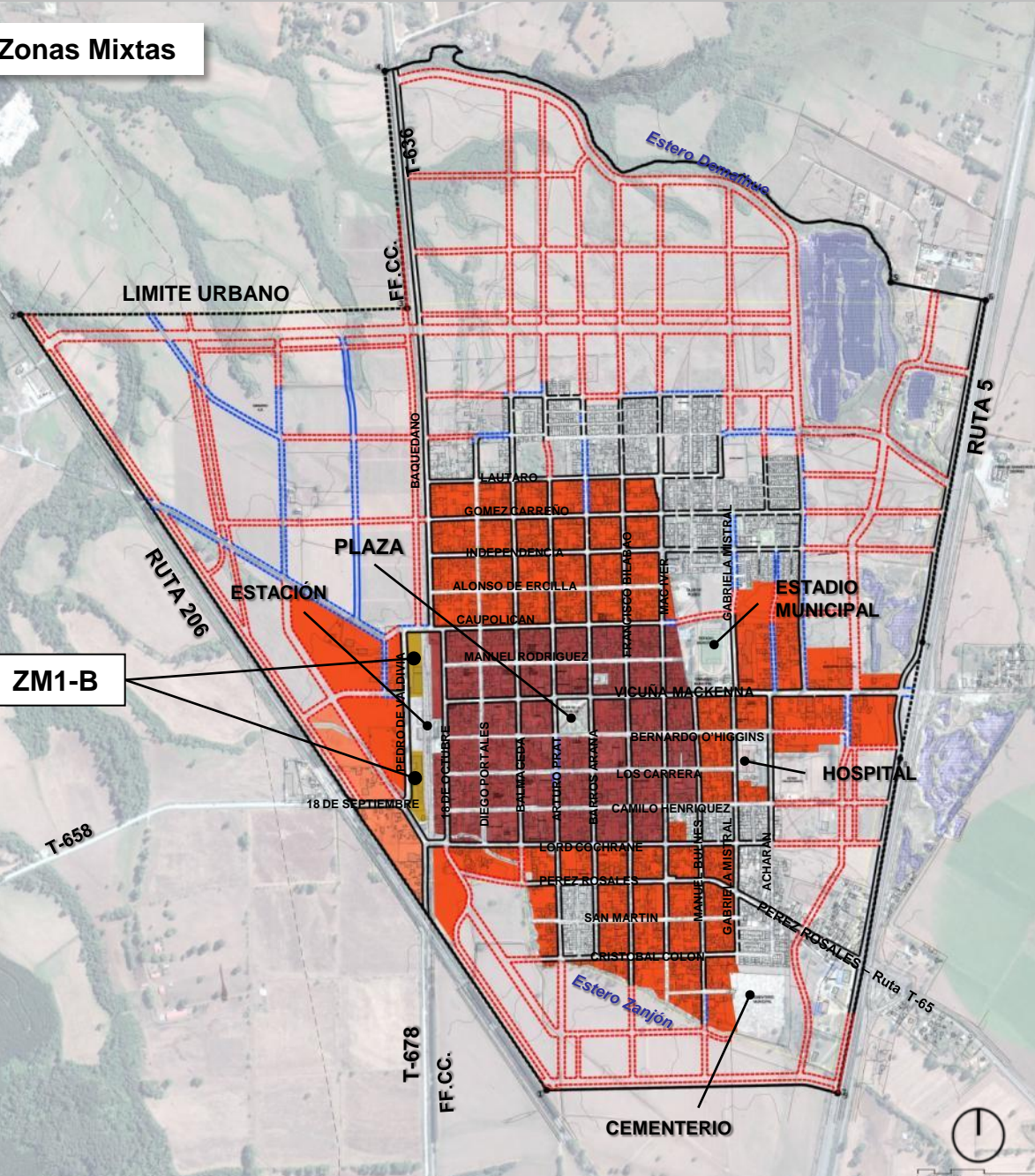
| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM1-A Subzona Mixta 1 A (Acceso poniente de Paillaco)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZMC1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM1. Zona Mixta 1 (Pericentro)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM1-A Subzona Mixta 1 A (Acceso poniente de Paillaco)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

ZM1-B Subzona Mixta 1 B (Sector Estación de Paillaco)

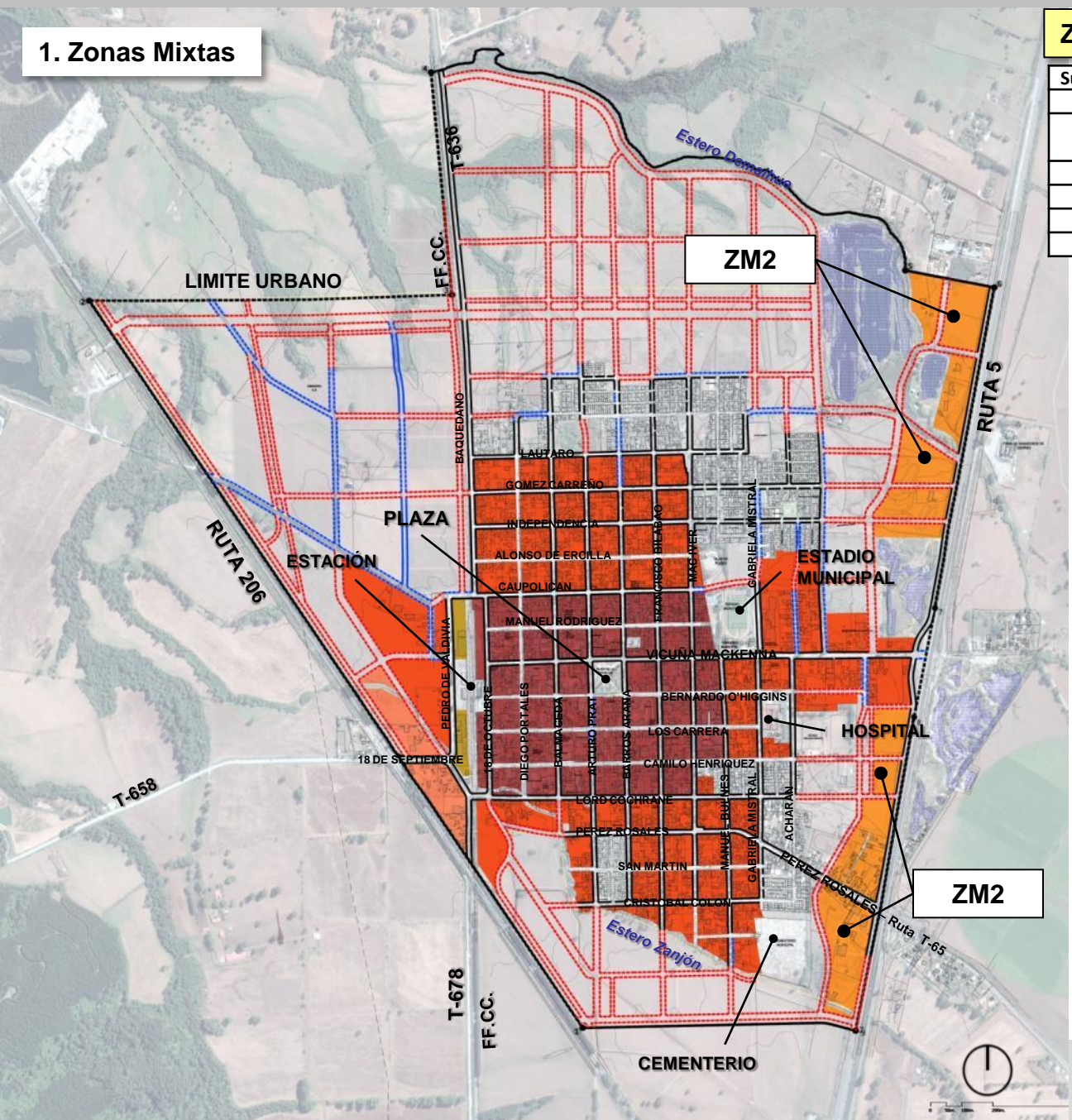
| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas

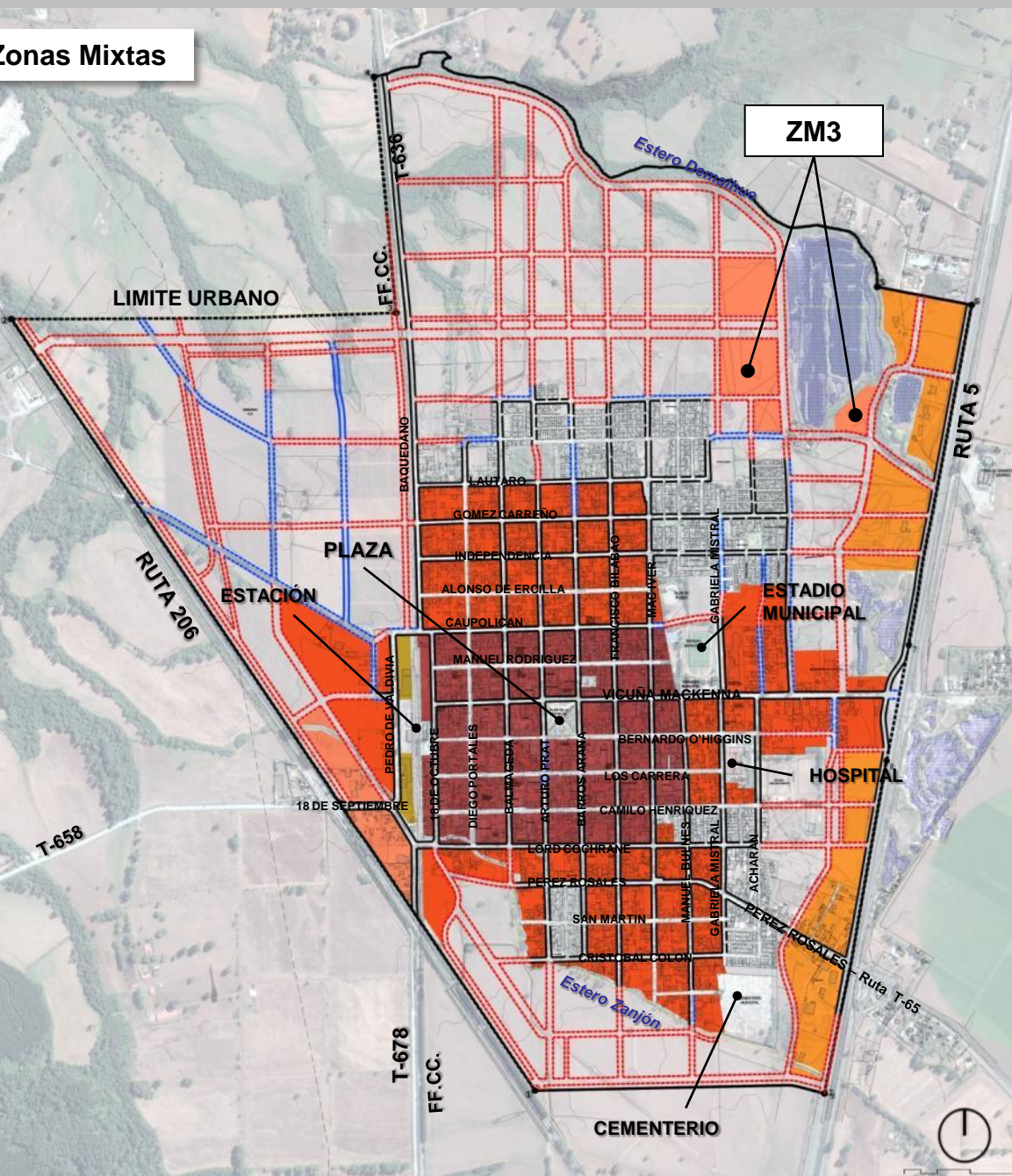
ZM2. Zona Mixta 2 (Ruta 5)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 21 m/ 6 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |



PAILLACO: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZM2. Zona Mixta 2 (Ruta 5)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 21 m/ 6 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM3. Zona Mixta 3 (Nororiente de Paillaco)

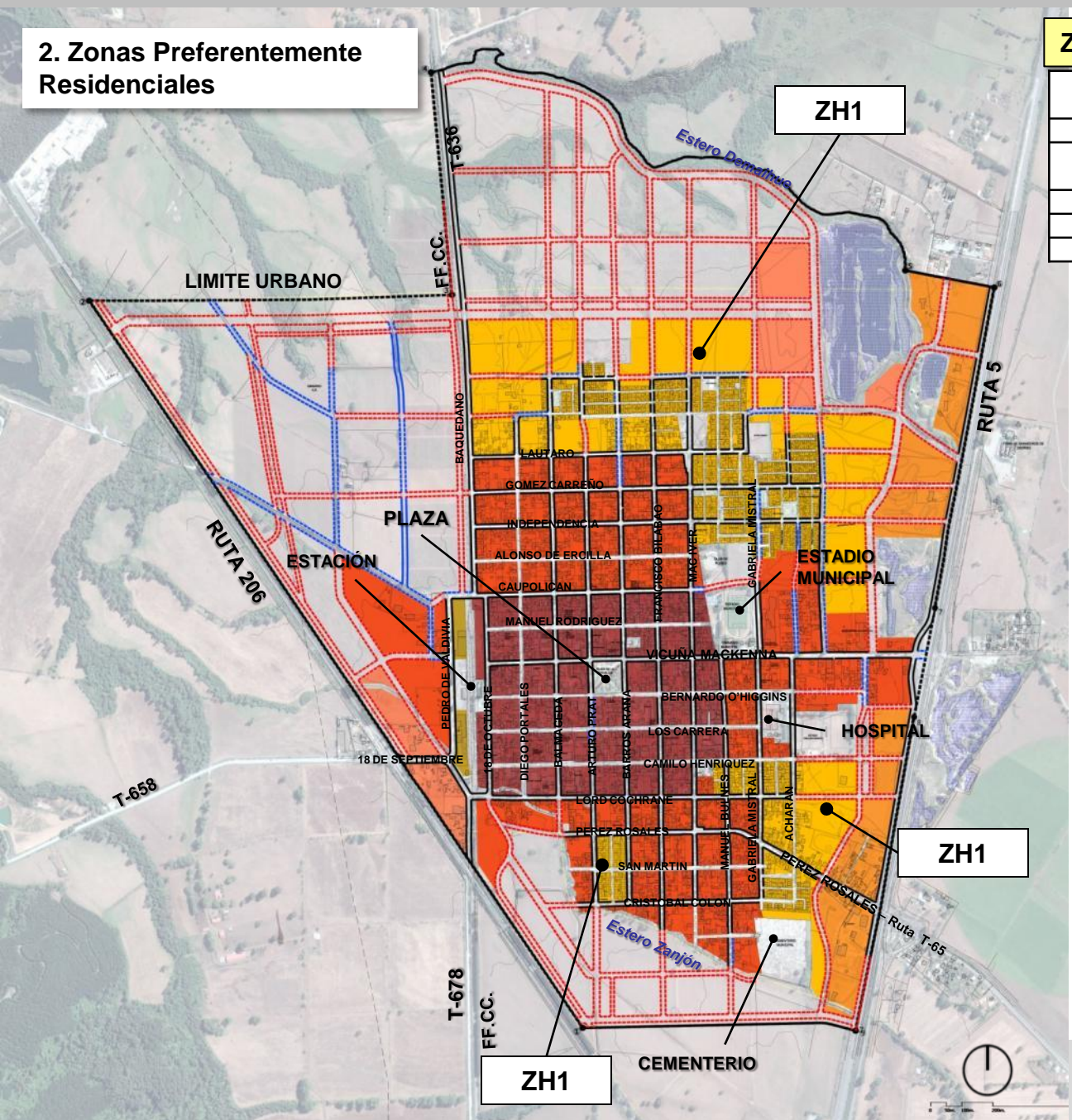
| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | 14 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.1 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales

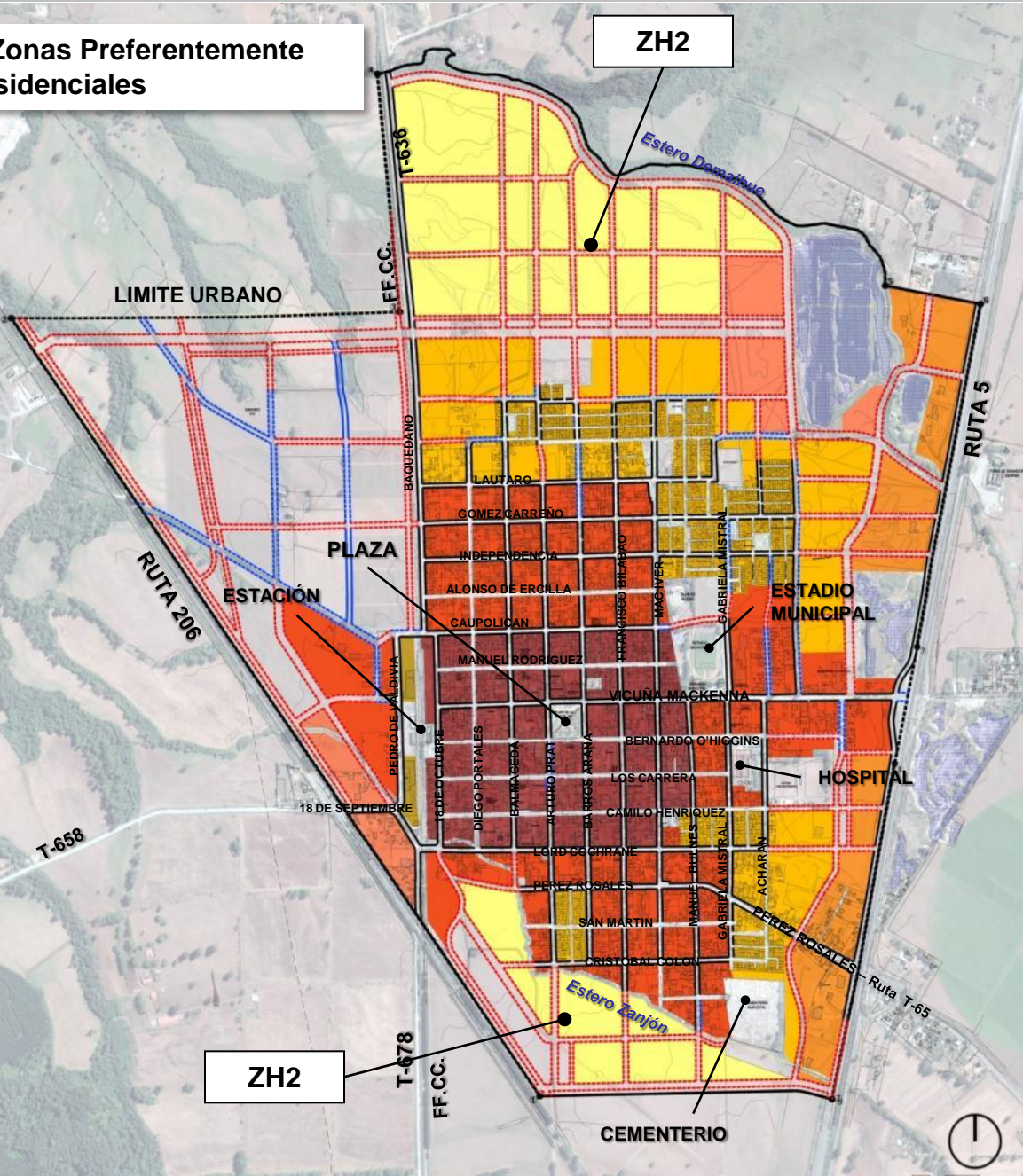
ZH1. Zona Residencial 1 (Paillaco)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 100 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |



PAILLACO: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



ZH1. Zona Residencial 1 (Paillaco)

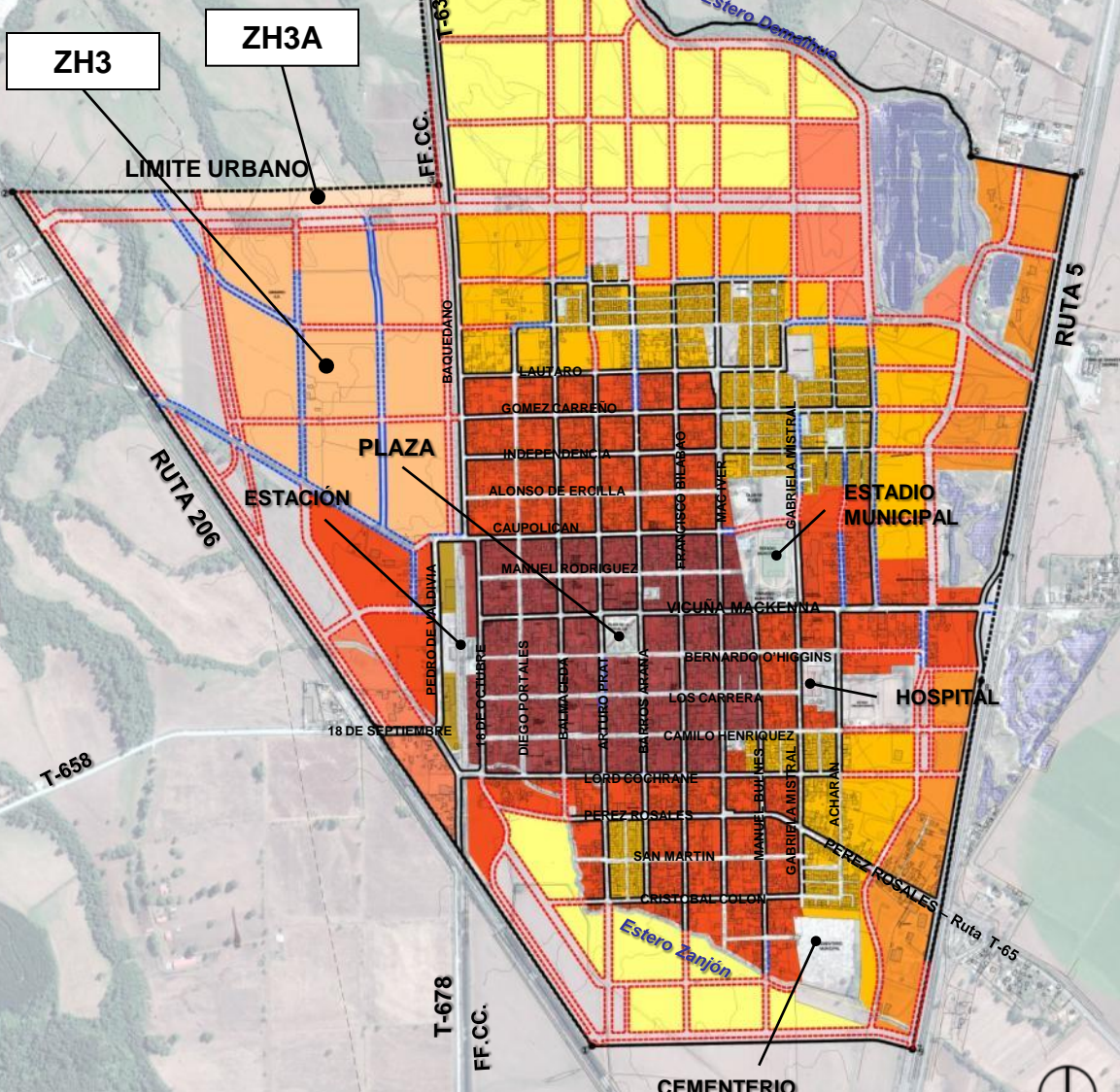
| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 100 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZH2. Zona Residencial 2 (Norte y sur de Paillaco)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 120 m ² |
| Densidad bruta máxima | 200 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



ZH1. Zona Residencial 1 (Paillaco)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 100 m ² |
| Densidad bruta máxima | 240 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZH2. Zona Residencial 2 (Norte y sur de Paillaco)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 120 m ² |
| Densidad bruta máxima | 200 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

ZH3. Zona Residencial 3 (Sector Poniente de Paillaco)

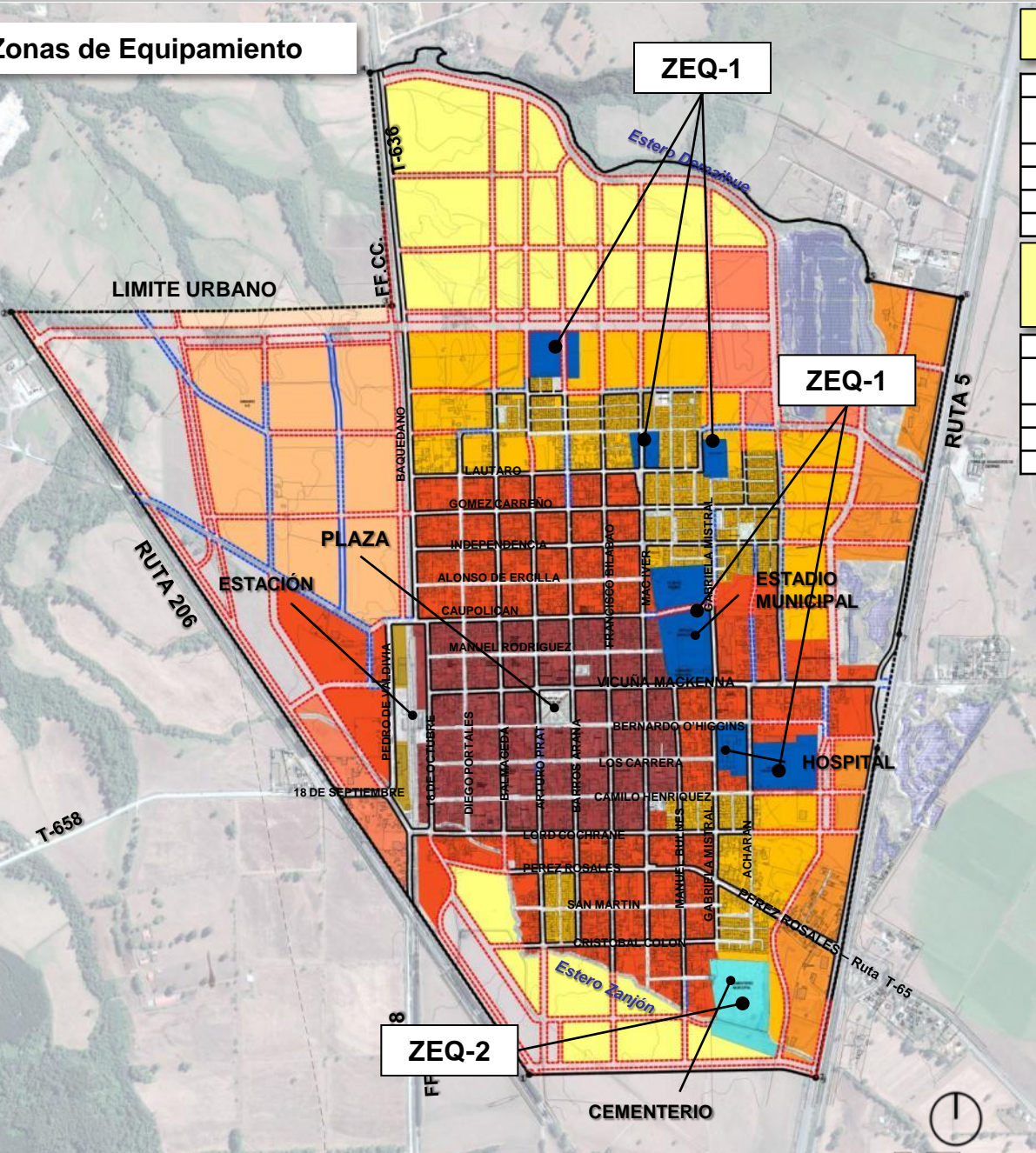
| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

ZH3-A. Subzona Residencial 3A

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

3. Zonas de Equipamiento



ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1

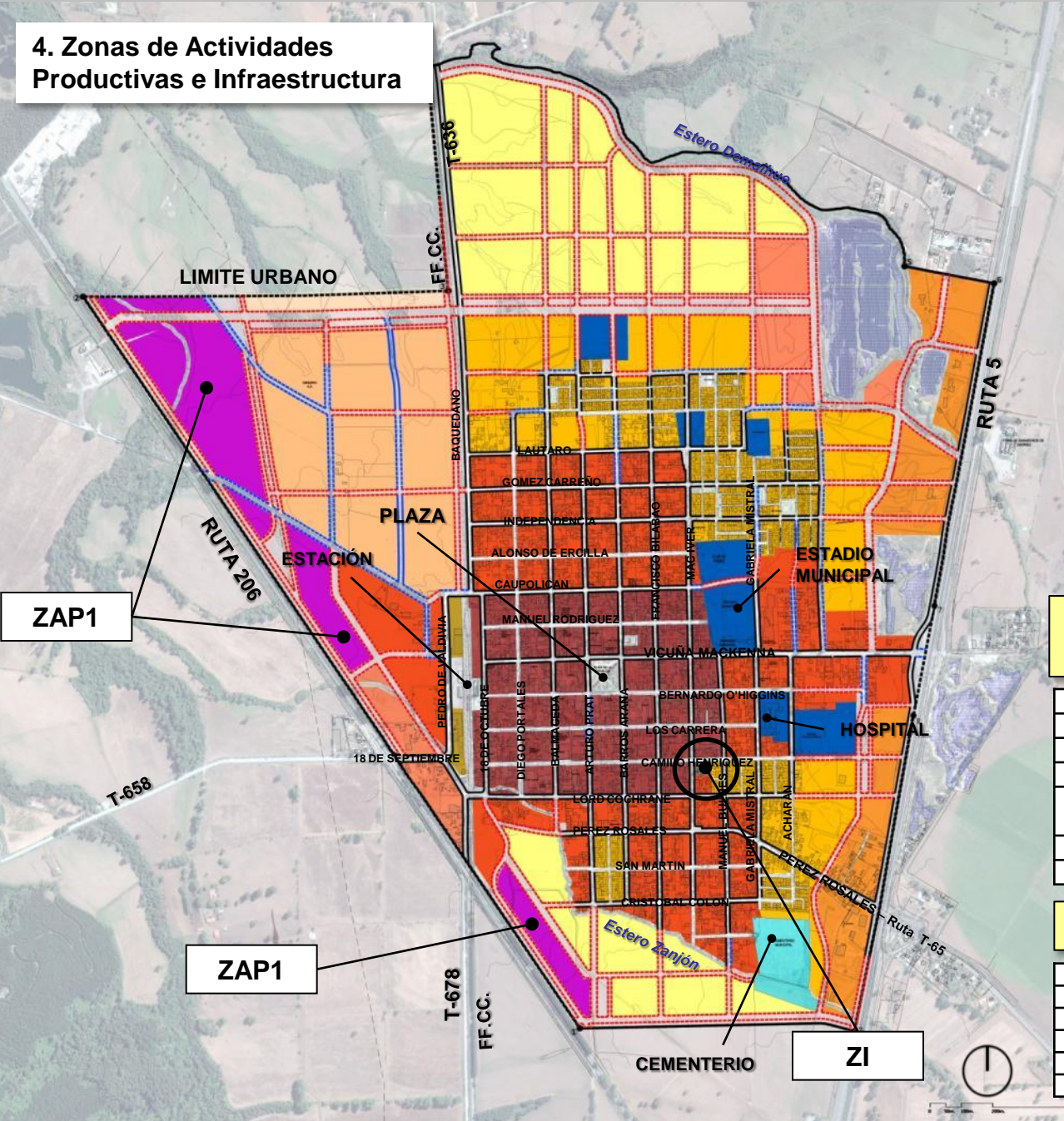
| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 14 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZEQ-2. Zona de Equipamiento 2 (Cementerio)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

4. Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura



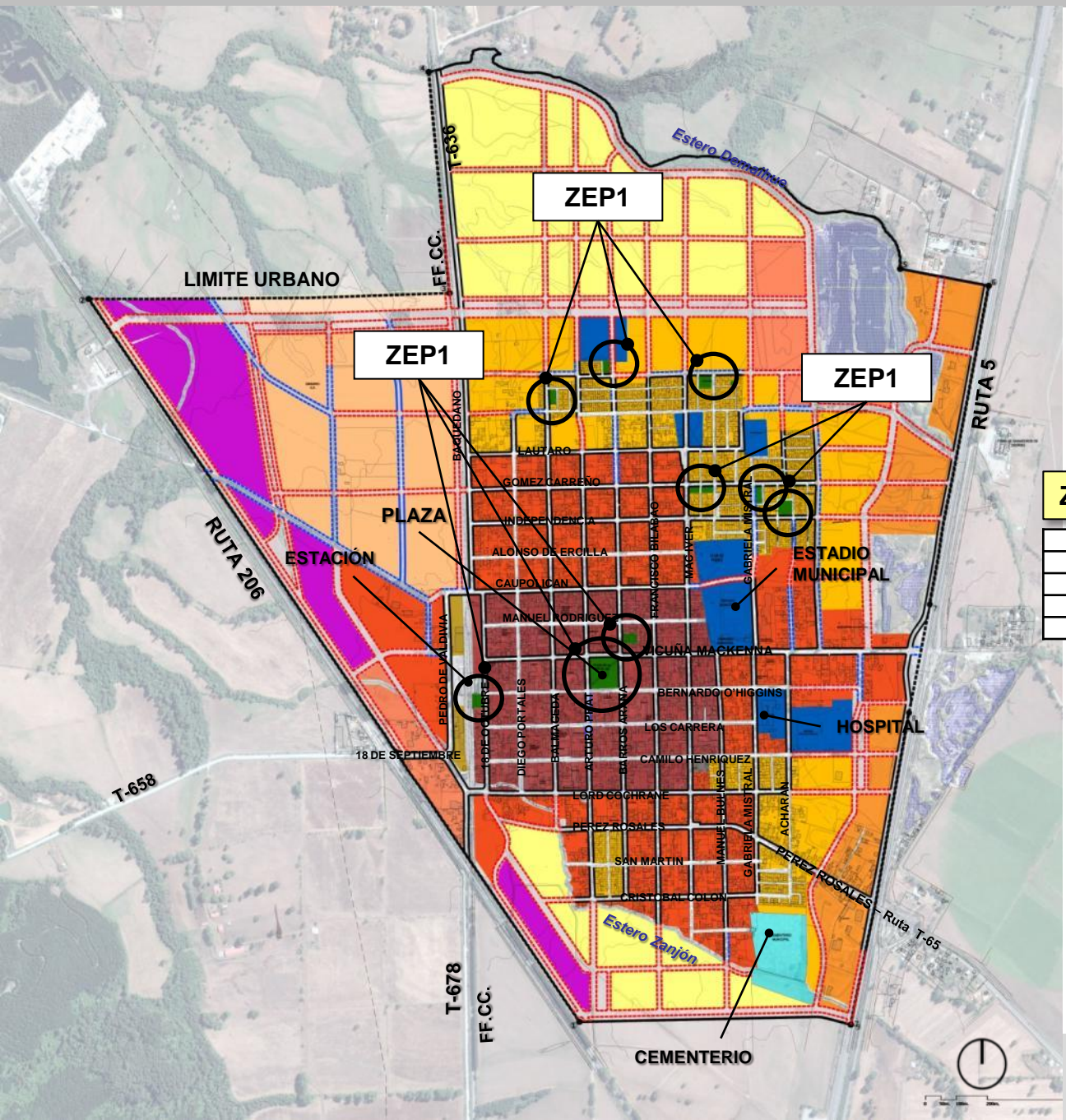
ZAP1. Zona de Act. Productivas 1 (Borde Ruta 206)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| | Antejardín |
| Distanciamiento mínimo a medianero | 5 m |
| Altura máxima de la edificación | Según rasante |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

ZI. Zona de Infraestructura

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| | Antejardín |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

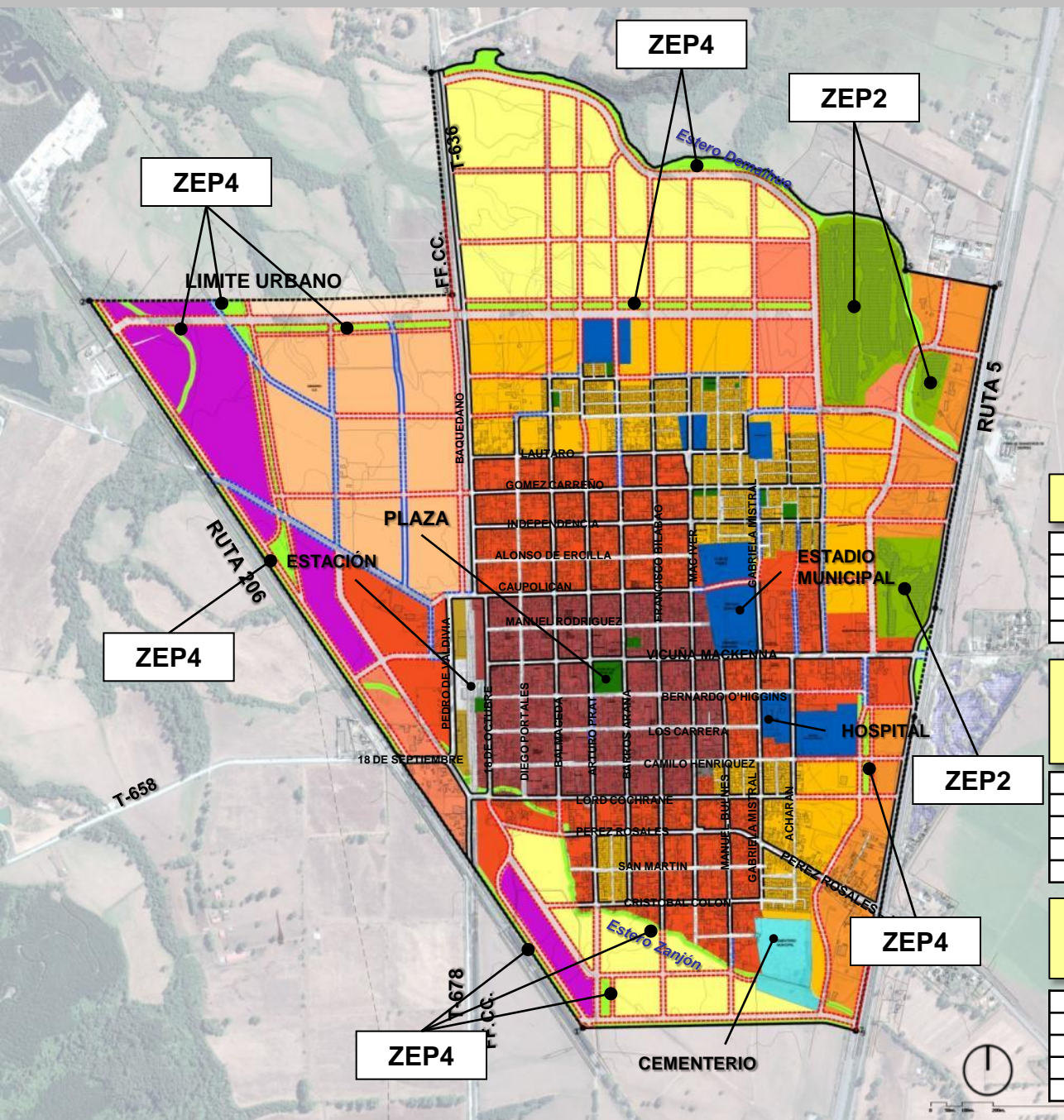
PAILLACO: Propuesta de Zonificación



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

ZEP2. Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos)

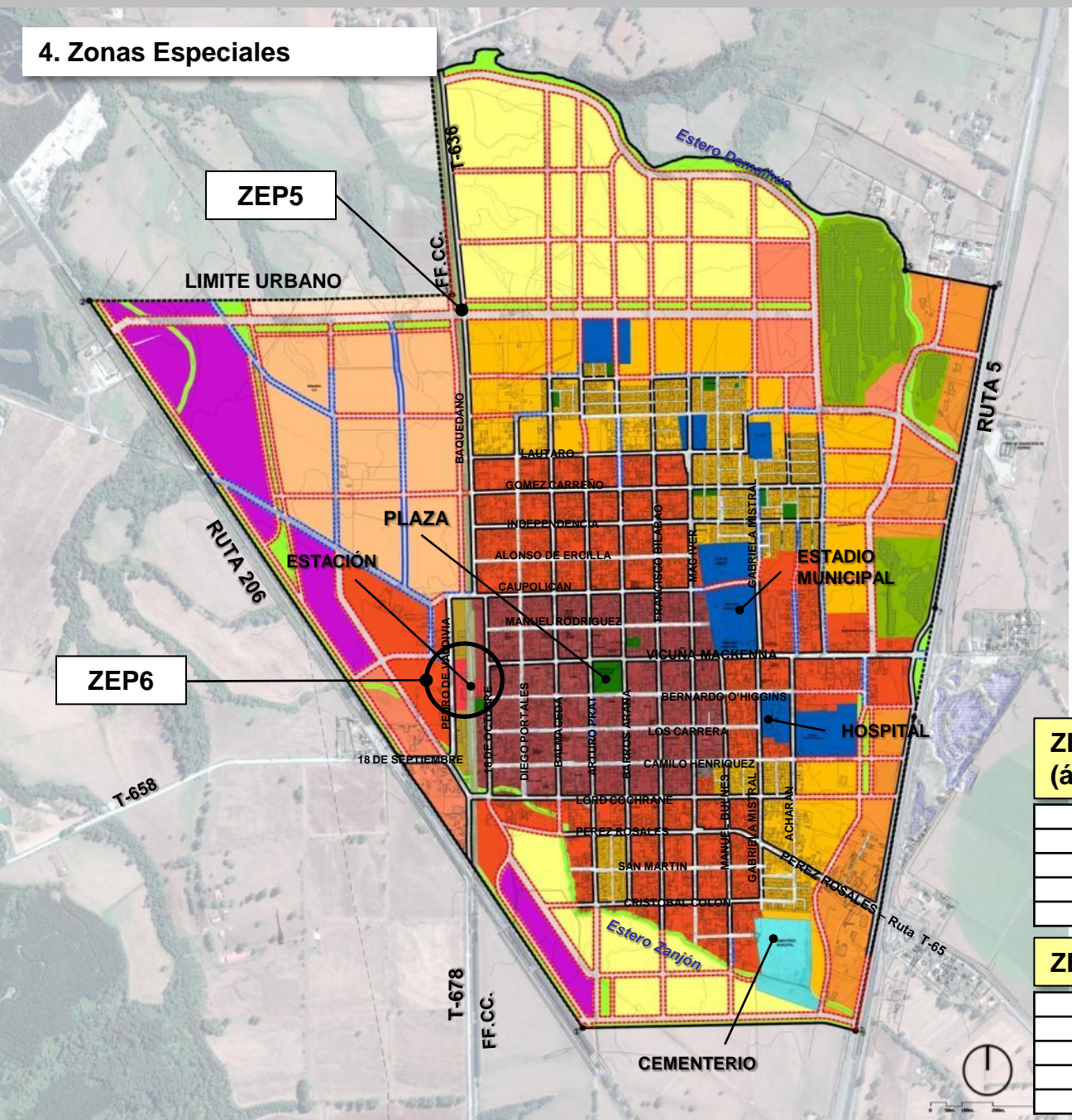
| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

ZEP4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP5. Zona Especial 5 (área línea del ferrocarril)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.05 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.05 |

ZEP6. Zona Especial 6 (Estación)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

5. Zonas No Edificables y Áreas de Riesgo

ZNE-FER. Línea de Ferrocarril

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

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

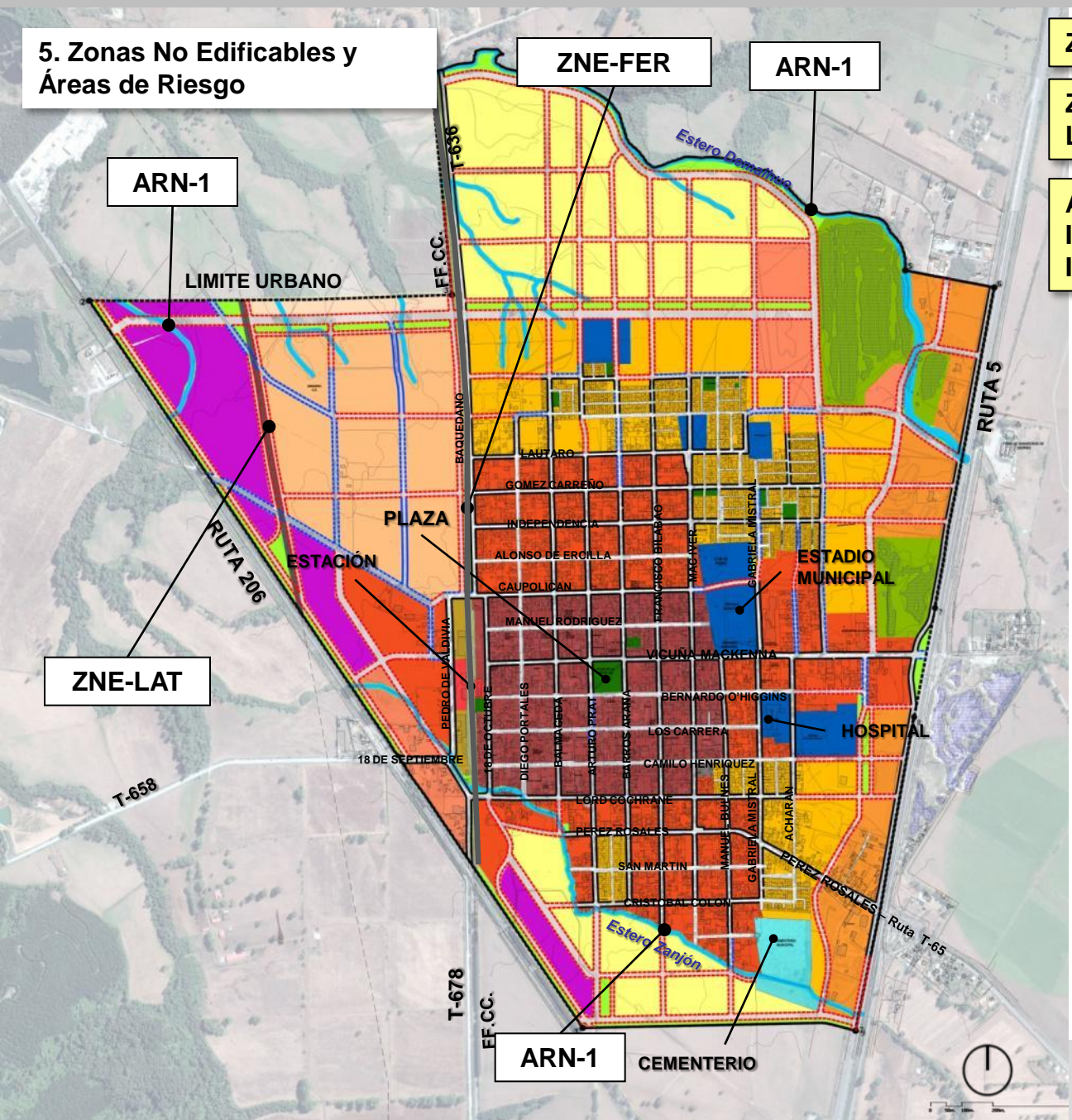
ARN-1

ZNE-FER

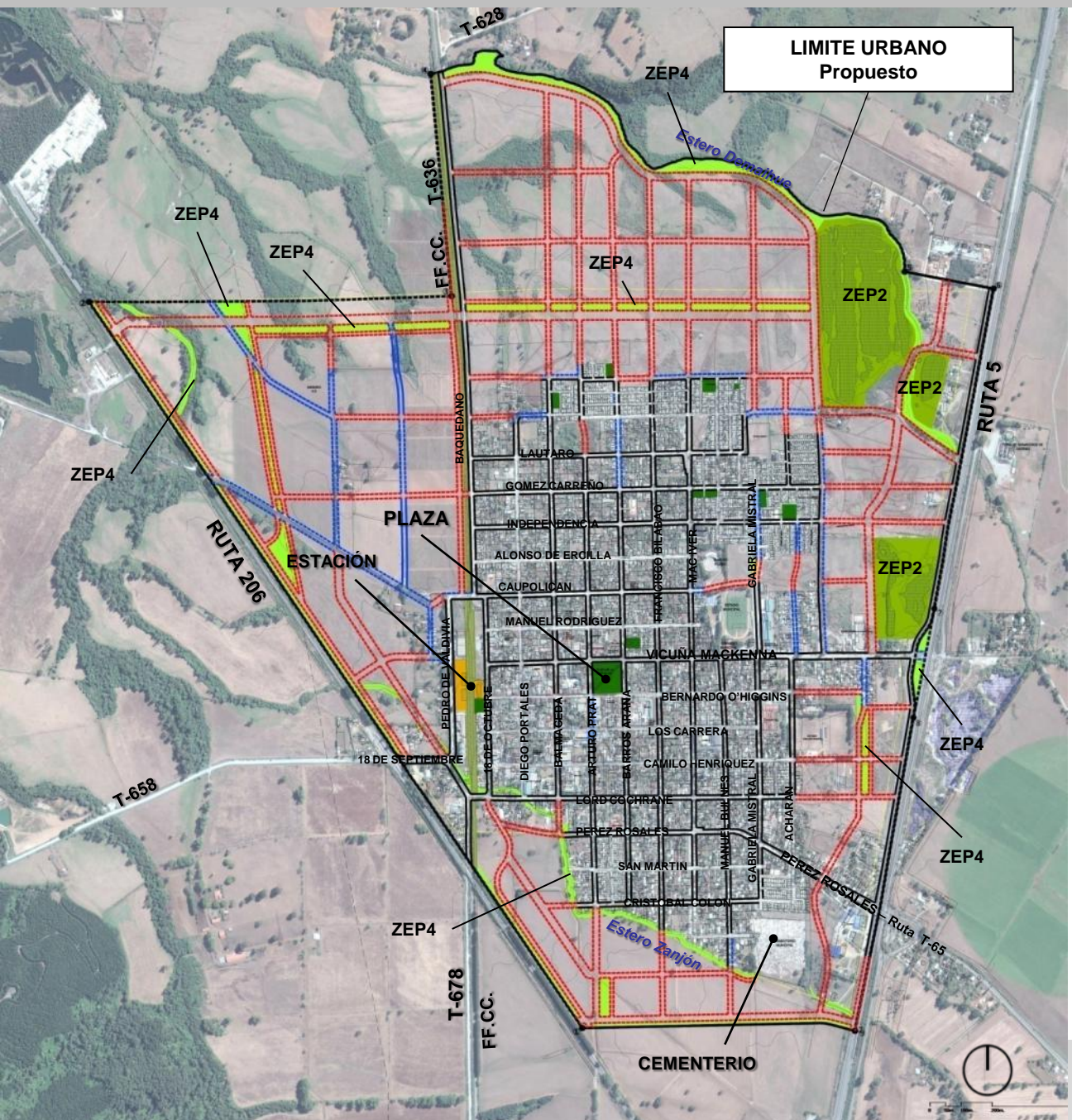
ARN-1

LIMITE URBANO

ZNE-LAT



PAILLACO: Sistema Áreas Verdes y Espacios Públicos



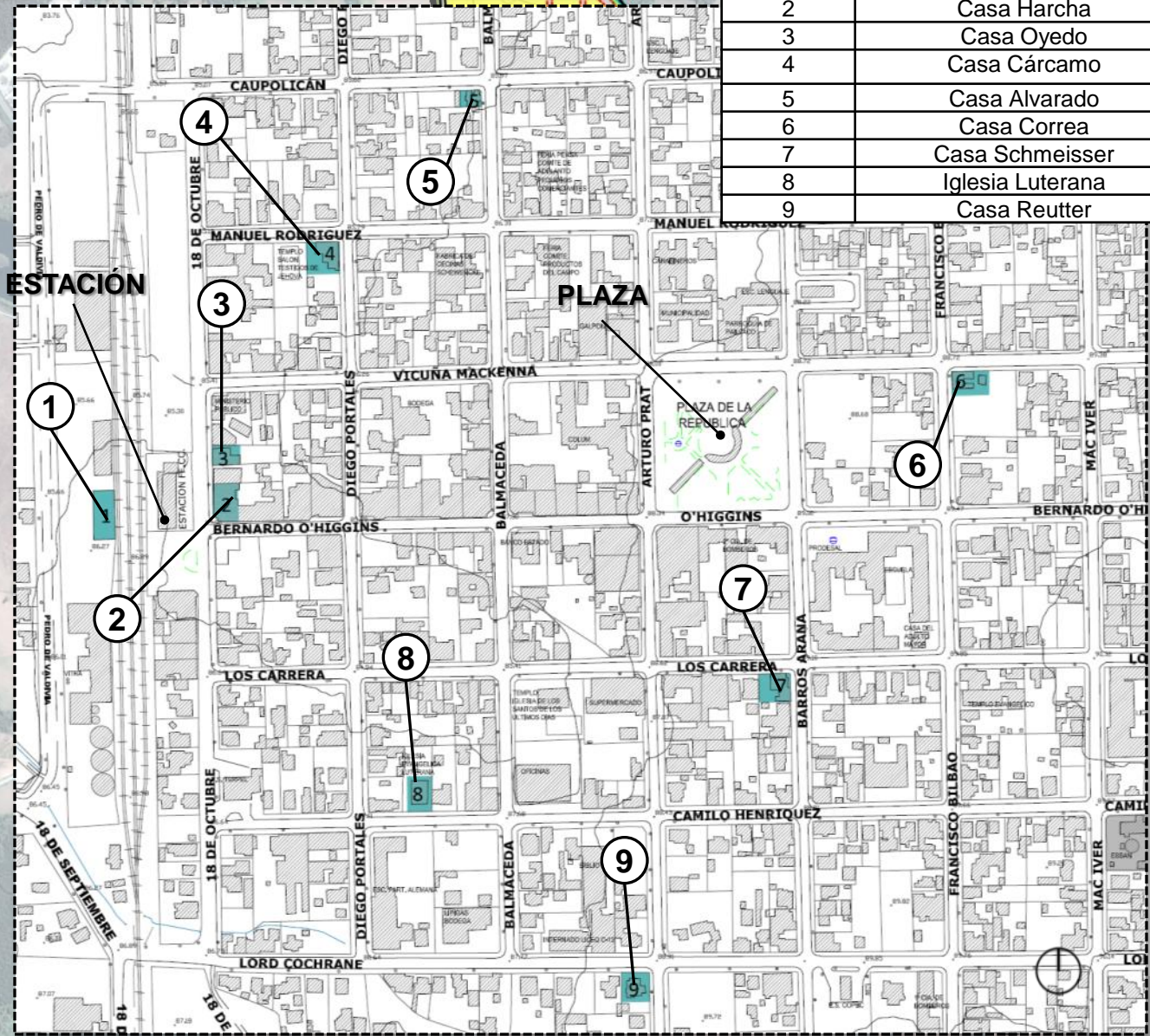
VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

PAILLACO: Propuesta de Zonificación

6. 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 |



4. PROPUESTA LOCALIDAD DE REUMÉN

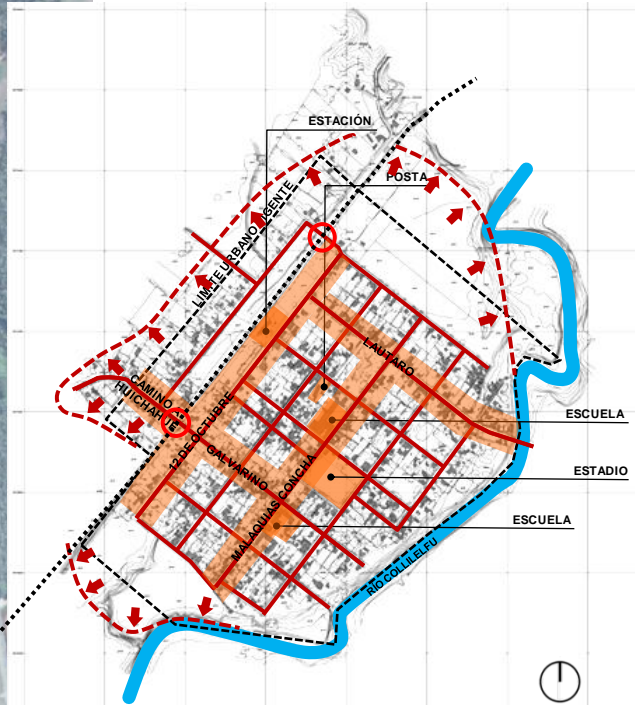


REUMÉN: Objetivos del Plan

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).

LIMITE URBANO Vigente (1972)

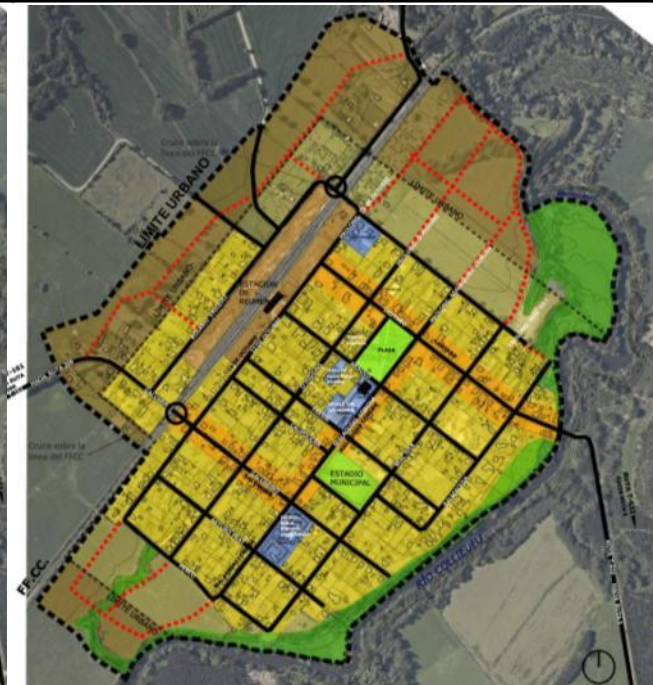
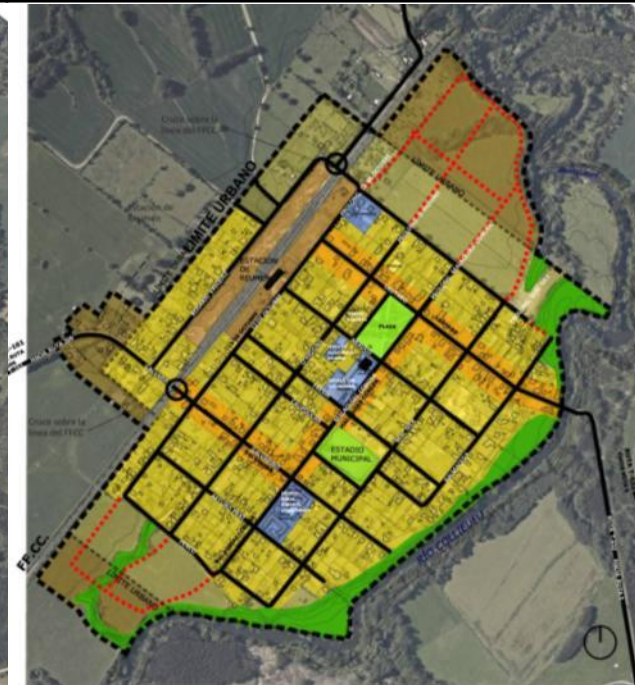
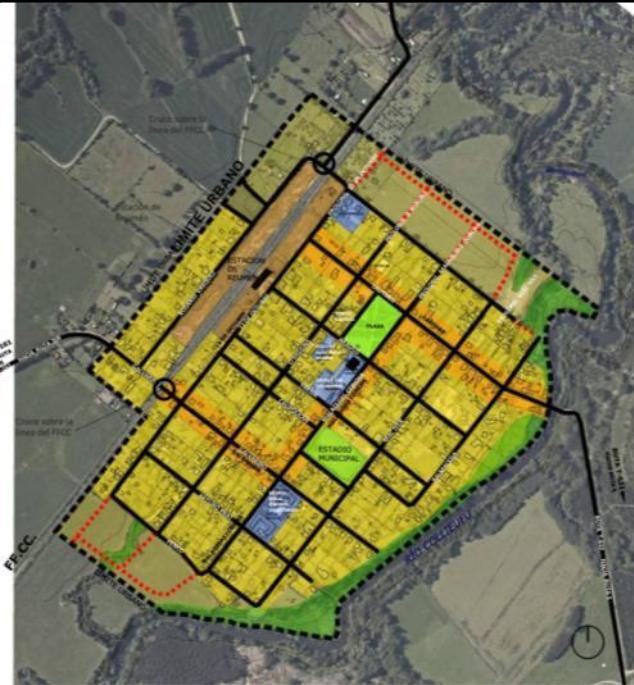


REUMÉN - ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 1
 Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.
 Área Urbana: 75 Ha

ALTERNATIVA 2
 Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur
 Área Urbana: 84,5 Ha

ALTERNATIVA 3
 Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente
 Área Urbana: 109 Ha



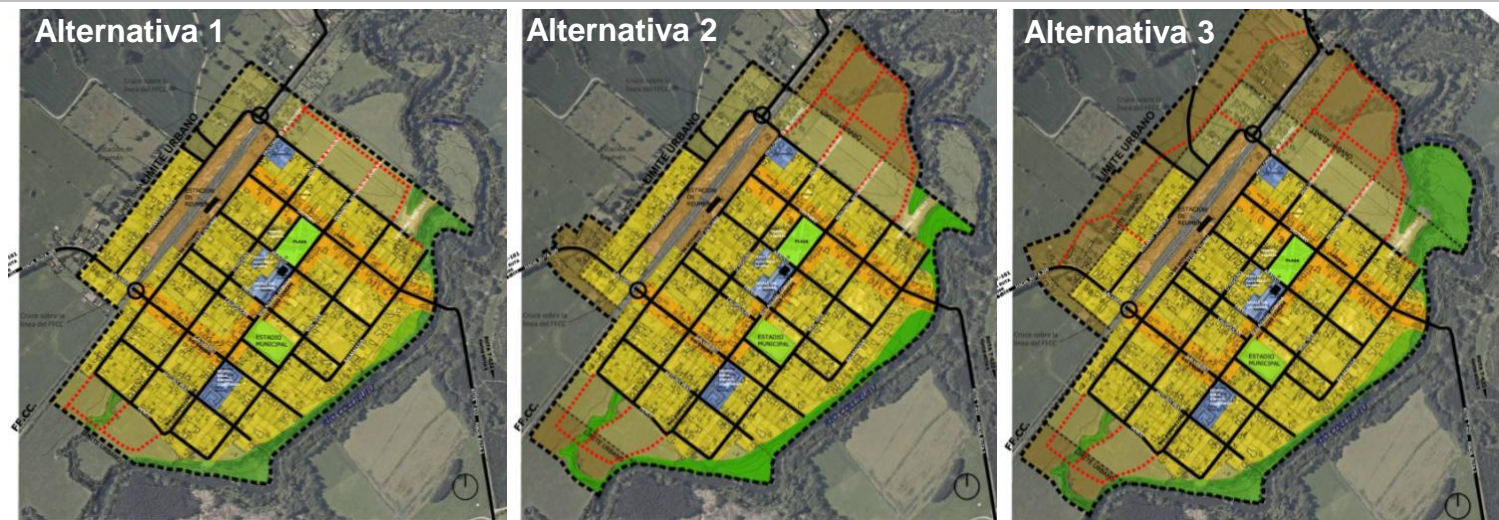
OBJETIVOS

- Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual
- Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación
- Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Collileufu

- Ídem Alternativa 1
- Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).
- Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).
- Ídem Alternativa 1

- Ídem Alternativas 1 y 2
- Ídem Alternativa 2
- Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión, tanto en los extremos norte y sur del área urbana, como a su vez, el sector de la Estación.
- Ídem Alternativas 1 y 2

Evaluación de las Alternativas - Reumén



| | | |
|------------------|--|-------------------|
| Consumo de Suelo | Carencia de áreas verdes y espacio público | Usos en conflicto |
|------------------|--|-------------------|

| 2. REUMÉN | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Superficie destinada a áreas verdes en relación con el AU propuesta % | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas | Superficie destinada a actividad productiva en relación con el AU | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
|---------------|----------------------------|--------------------------|---|--|-----------------------------------|---|--------------------------------------|---|--|---|---|---|---|--|
| Alternativa 1 | 75,0 | 76,1 | 1,1↓ | -1,4 | 6,7 | 8,9 | 0,8 | 5,9↑ | 735,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 2 | 84,5 | | 8,4↑ | 11,0 | 8,2 | 9,8 | | 7,4↑ | 930,2 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 3 | 109,0 | | 32,9↑ | 43,2 | 11,9 | 10,9 | | 11,1↑ | 1383,2 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |

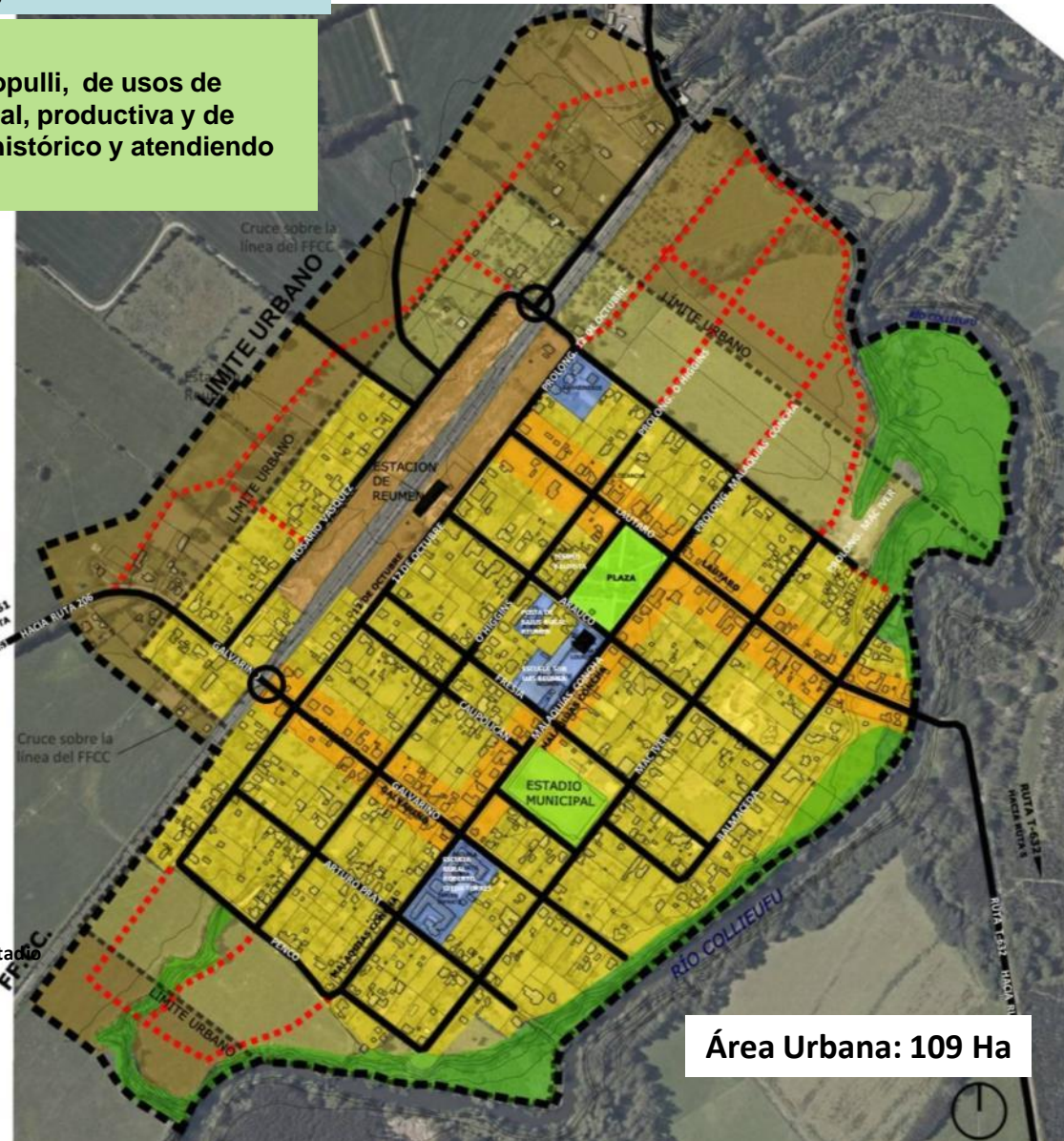
Evaluación de las Alternativas - Reumén

Evaluación de la Alternativa en relación con los objetivos ambientales

Objetivo ambiental 1:
 Dotar a las áreas urbanas de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de usos de suelos vinculados con las actividades de índole comercial, productiva y de servicios, de manera compatible con el uso residencial histórico y atendiendo los desafíos de desarrollo proyectado en la comuna.

Las definiciones de la alternativa escogida que se relacionan con el objetivo y su cumplimiento son las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
- Corredores Principales
- Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)
- Equipamientos Relevantes



- | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|
| | Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) | | Corredores Principales |
| | Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) | | Equipamientos Relevantes |
| | Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) | | Principales Áreas Verdes / Estadio |
| | Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | | Parques Urbanos |
| | Limite Urbano | | |

Área Urbana: 109 Ha

Evaluación de las Alternativas - Reumén










Evaluación de la Alternativa en relación con los objetivos ambientales

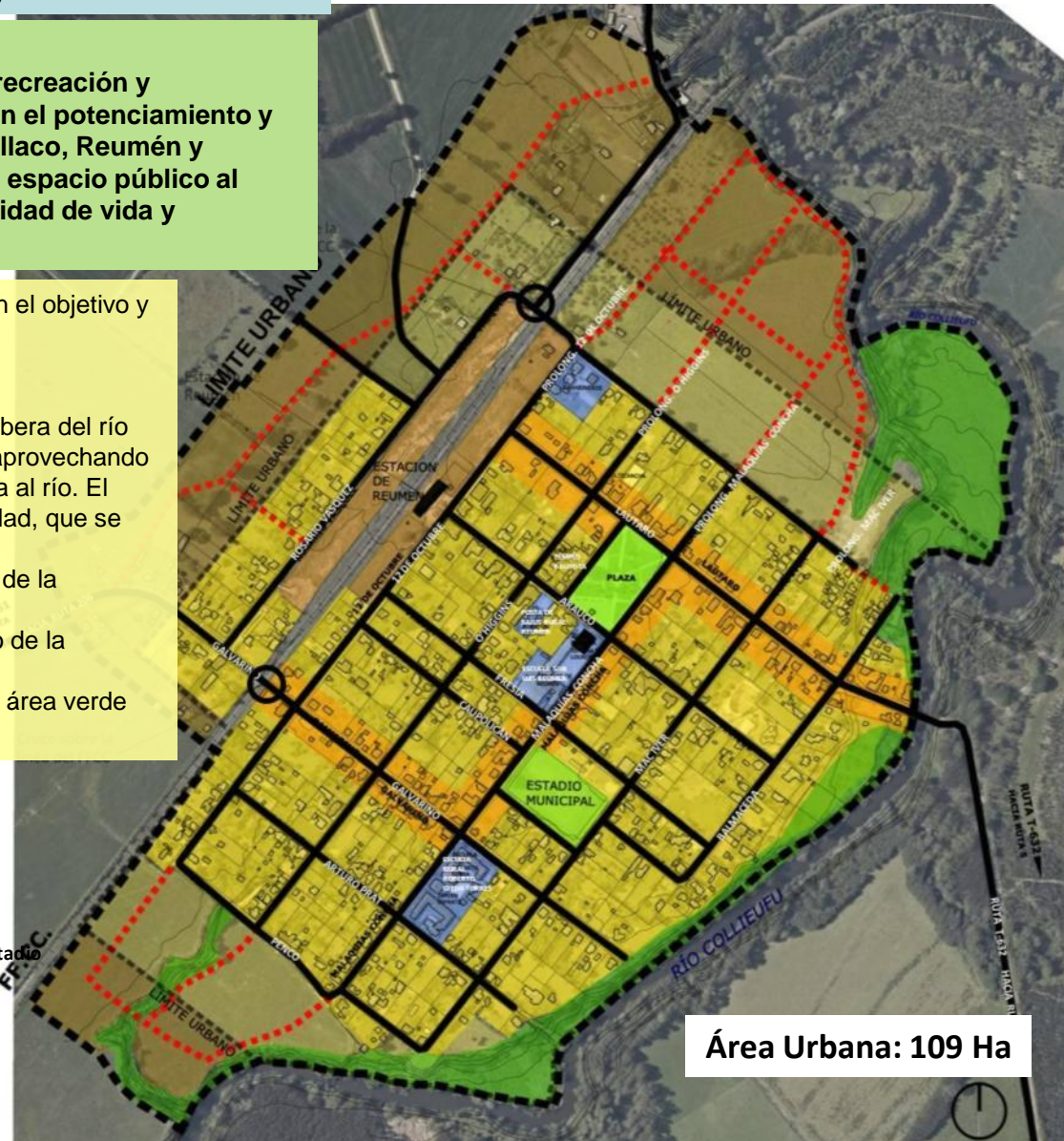
Objetivo ambiental 2:
Aumento y puesta en valor de la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli integrando usos de suelo de áreas verdes y espacio público al Plan para potenciar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida y desarrollo productivo de la comuna.

Las definiciones de la alternativa escogida que se relacionan con el objetivo y su cumplimiento son las siguientes:

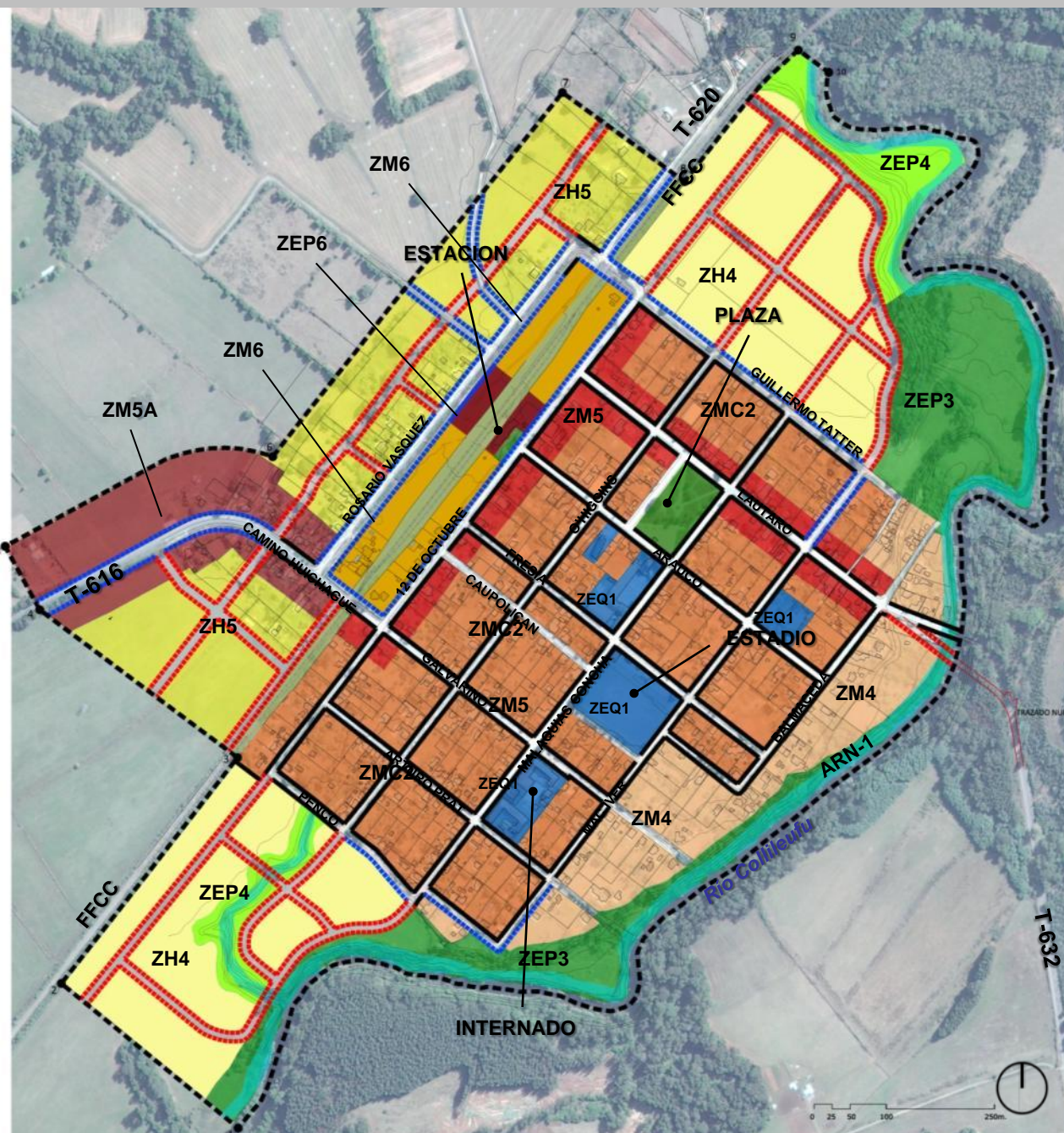
Áreas Verdes (plazas y parques)

- Se plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collileufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río.
- Reconocer la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado.
- Propiciar la consolidación de nuevas áreas verdes en el resto de la localidad, especialmente en sus extremos.
- Definir el borde urbano oriente de la localidad, a través de un área verde asociada a la ribera del río Collileufu.

| | |
|---|--|
|  Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada) |  Corredores Principales |
|  Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) |  Equipamientos Relevantes |
|  Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) |  Principales Áreas Verdes / Estadio |
|  Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) |  Parques Urbanos |
|  Limite Urbano | |



REUMÉN: Proyecto del Plan - Alternativa Final



- 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**
- ZEC-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



REUMÉN: Proyecto del Plan - Alternativa Síntesis

| | | Sup. m2 | Sup. Ha | % |
|-------------------------------------|---|------------------|-------------|-------------|
| | Área Urbana Reumén (Propuesta) | 1.170.571,3 | 117,1 | 100,0 |
| | | | | |
| Zona | Nombre de Zona | Sup. m2 | Sup. Ha | % |
| Zonas Mixtas | | | | |
| ZMC-2. | Zona Mixta Centro 2 (Reumén) | 236.729,8 | 23,7 | 20,2 |
| ZM-4. | Zona Mixta 4 (Sector oriente de Reumén) | 69.522,0 | 7,0 | 5,9 |
| ZM-5. | Zona Mixta 5 (Zona de corredores viales de Reumén) | 50.504,6 | 5,1 | 4,3 |
| ZM-5A. | Subzona Mixta 5 A | 53.622,1 | 5,4 | 4,6 |
| ZM-6. | Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli) | 30.862,4 | 3,1 | 2,6 |
| | Sub-Total | 441.240,9 | 44,1 | 37,7 |
| Zonas Preferentemente Residenciales | | | | |
| ZH-4. | Zona Residencial 4 (Reumén) | 159.562,1 | 16,0 | 13,6 |
| ZH-5. | Zona Residencial 5 (Sector poniente de Reumén) | 123.295,8 | 12,3 | 10,5 |
| | Sub-Total | 282.857,9 | 28,3 | 24,2 |
| Zonas Equipamiento | | | | |
| ZEQ-1. | Zona de Equipamiento 1 | 29.537,7 | 3,0 | 2,5 |
| | Sub-Total | 29.537,7 | 3,0 | 2,5 |
| Zonas Especiales | | | | |
| ZEP-1. | Zona Especial 1 (Plazas) | 8.489,5 | 0,8 | 0,7 |
| ZEP-3. | Zona Especial 3 (Parque Urbano 2 – Reumén) | 113.376,0 | 11,3 | 9,7 |
| ZEP-4. | Zona Especial 4 (plazas y parques lineales) | 34.299,4 | 3,4 | 2,9 |
| ZEP-5. | Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril) | 22.248,9 | 2,2 | 1,9 |
| ZEP-6. | Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril) | 5.631,1 | 0,6 | 0,5 |
| | Sub-Total | 184.044,8 | 18,4 | 15,7 |
| | | | | |
| | Superficie total Zonas | 937.681,2 | 93,8 | 80,1 |
| | Superficie total (Vias existentes y propuestas) | 232.890,0 | 23,3 | 19,9 |

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

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

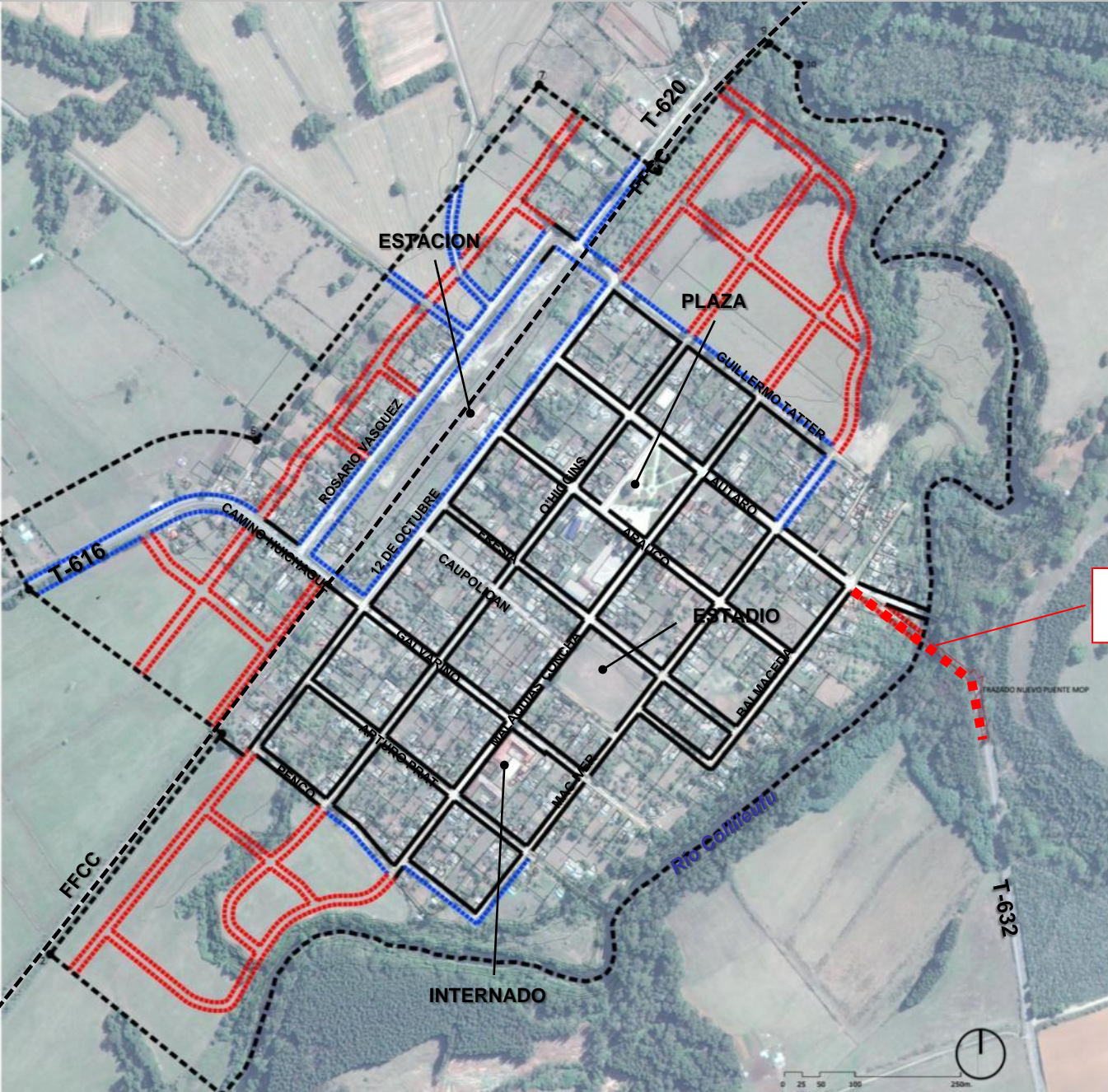


REUMÉN: Límite Urbano



| Área Urbana | Sup. Aprox. Ha | % |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Reumén (Limite Urbano) 1974 | 74,8 | 63,9 |
| Aumento Propuesto | 42,3 | 36,1 |
| Total Proyecto | 117,1 | 100,0 |

REUMÉN: Propuesta de Vialidad Estructurante

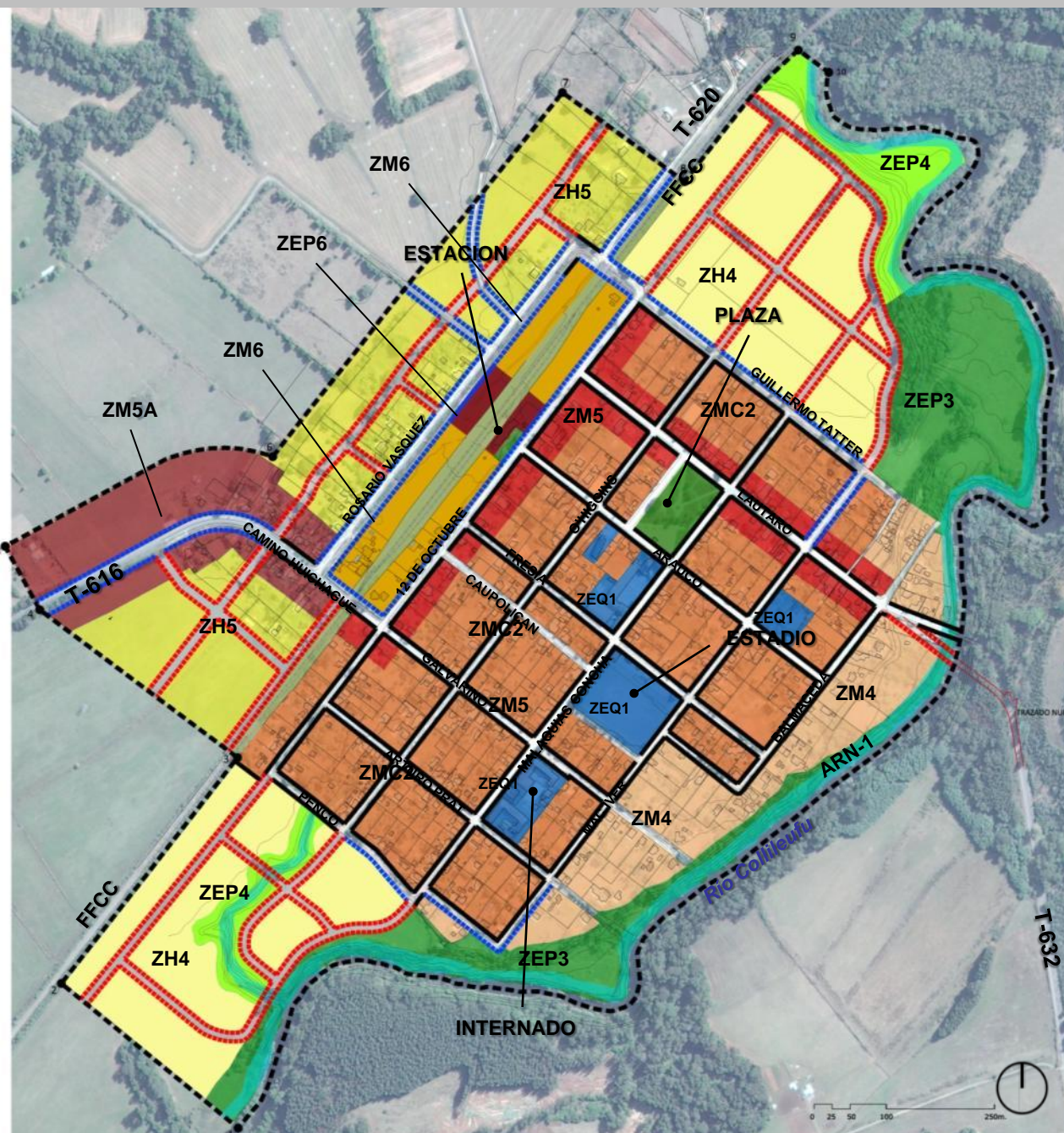


Proyecto de nuevo puente Río Collileufu (MOP)

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

REUMÉN: Proyecto del Plan



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

- ZEC-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

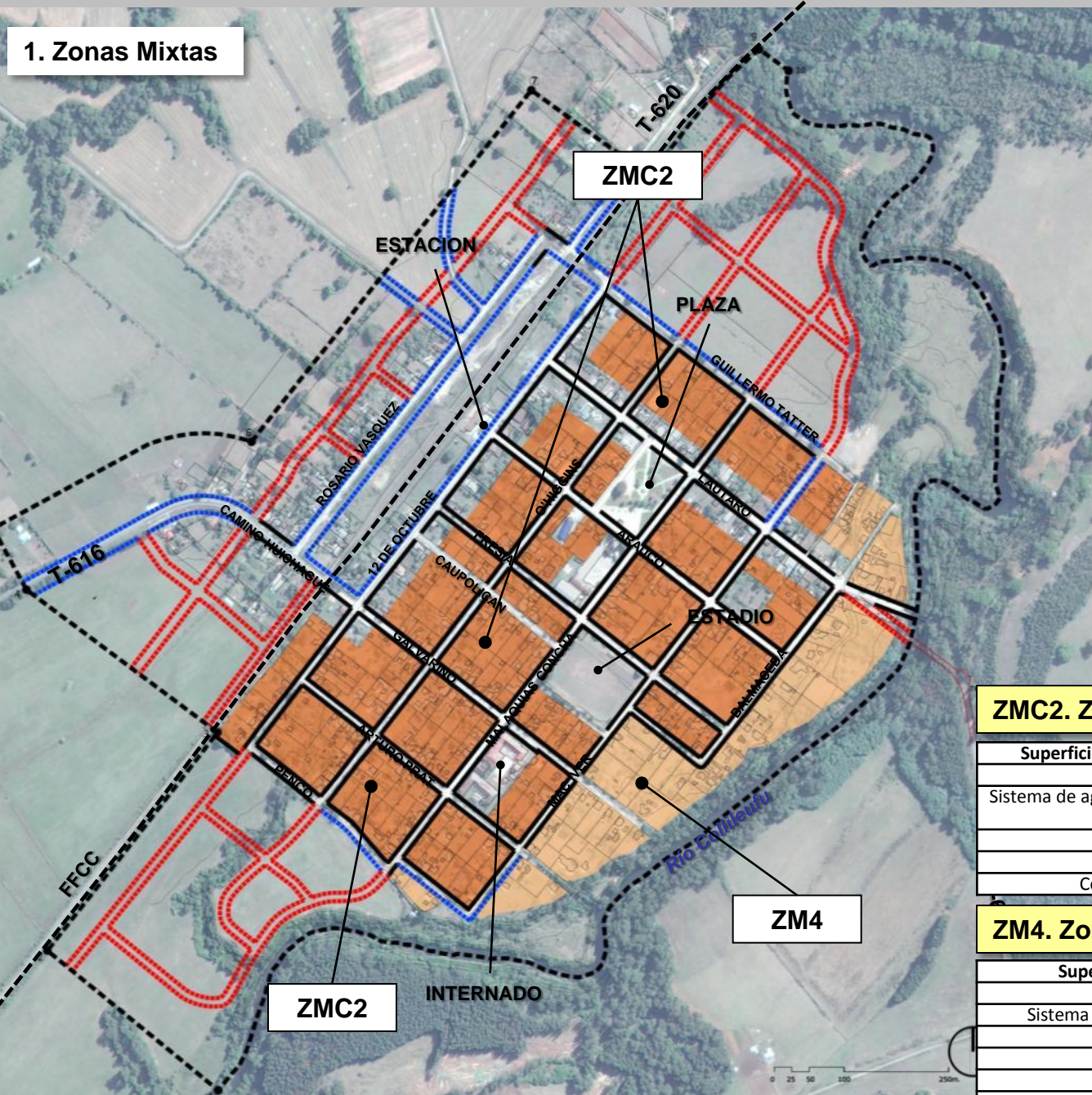
ÁREAS DE RIESGO

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



REUMÉN: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZMC2. Zona Mixta Centro 2

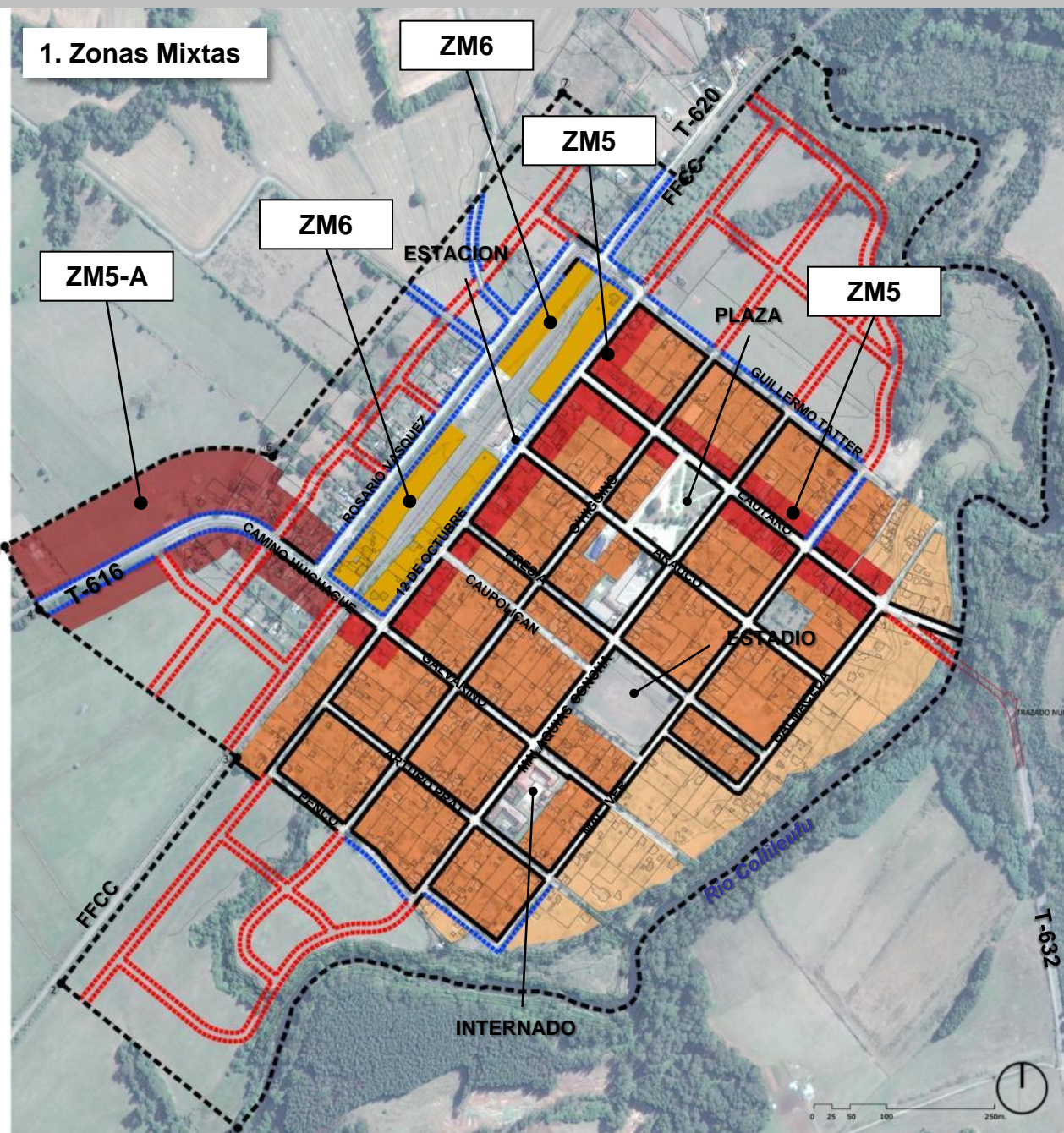
| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM4. Zona Mixta 4

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



ZM5. Zona Mixta 5

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM5-A. Subzona Mixta 5-A

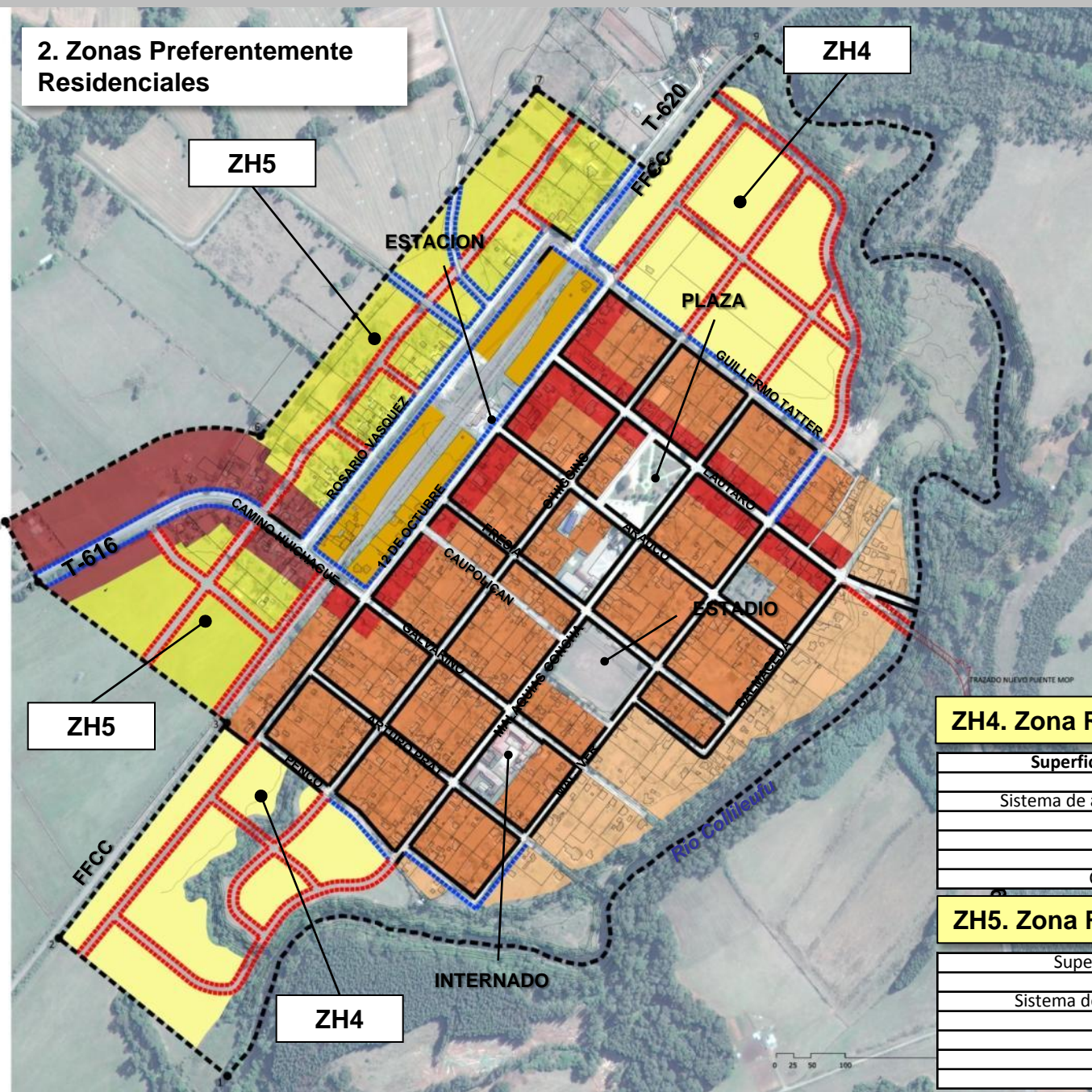
| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

ZM6. Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

2. Zonas Preferentemente Residenciales



ZH4. Zona Residencial 4 (Reumén)

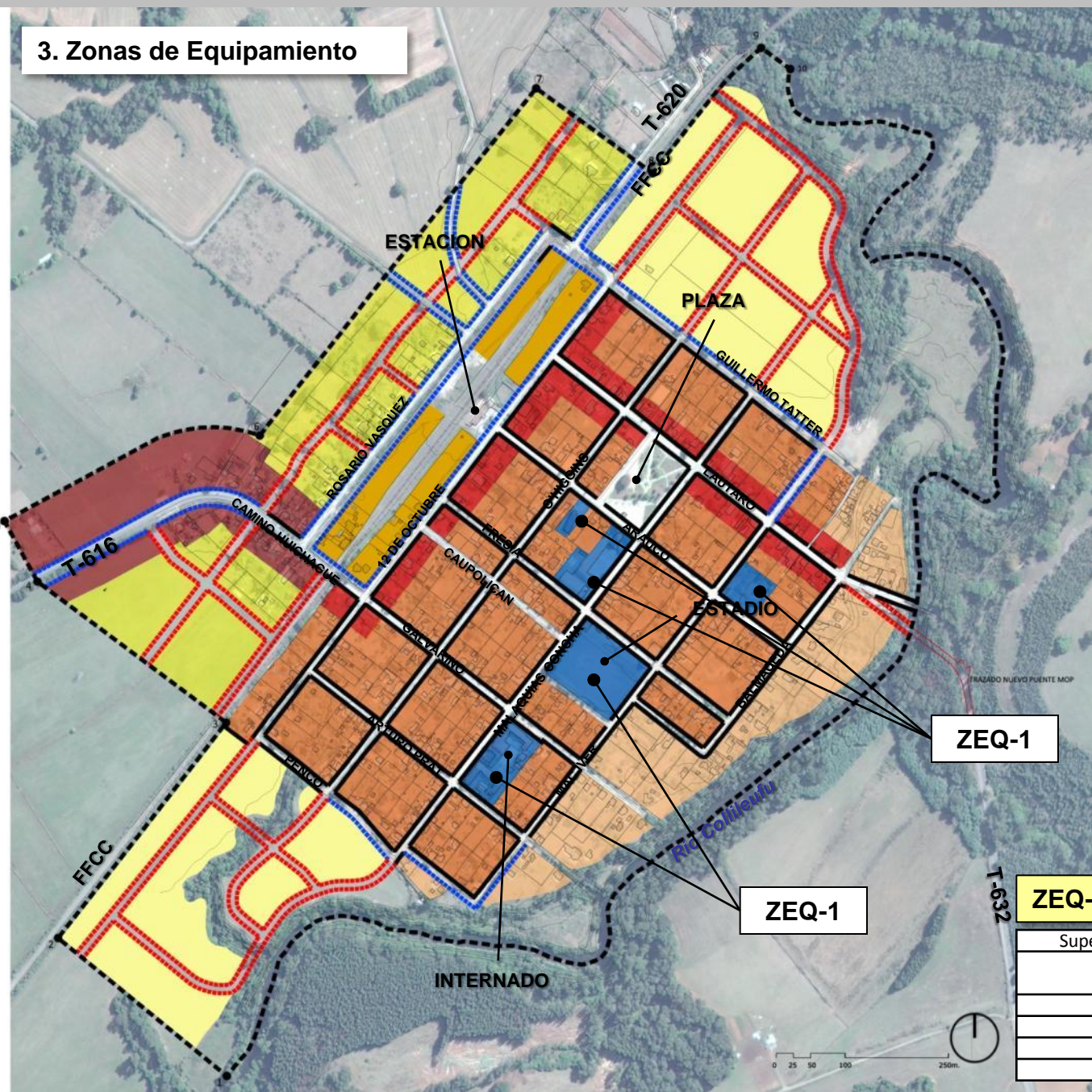
| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 120 m ² |
| Densidad bruta máxima | 200 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

ZH5. Zona Residencial 5 (Poniente de Reumén)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

3. Zonas de Equipamiento



ZEQ-1

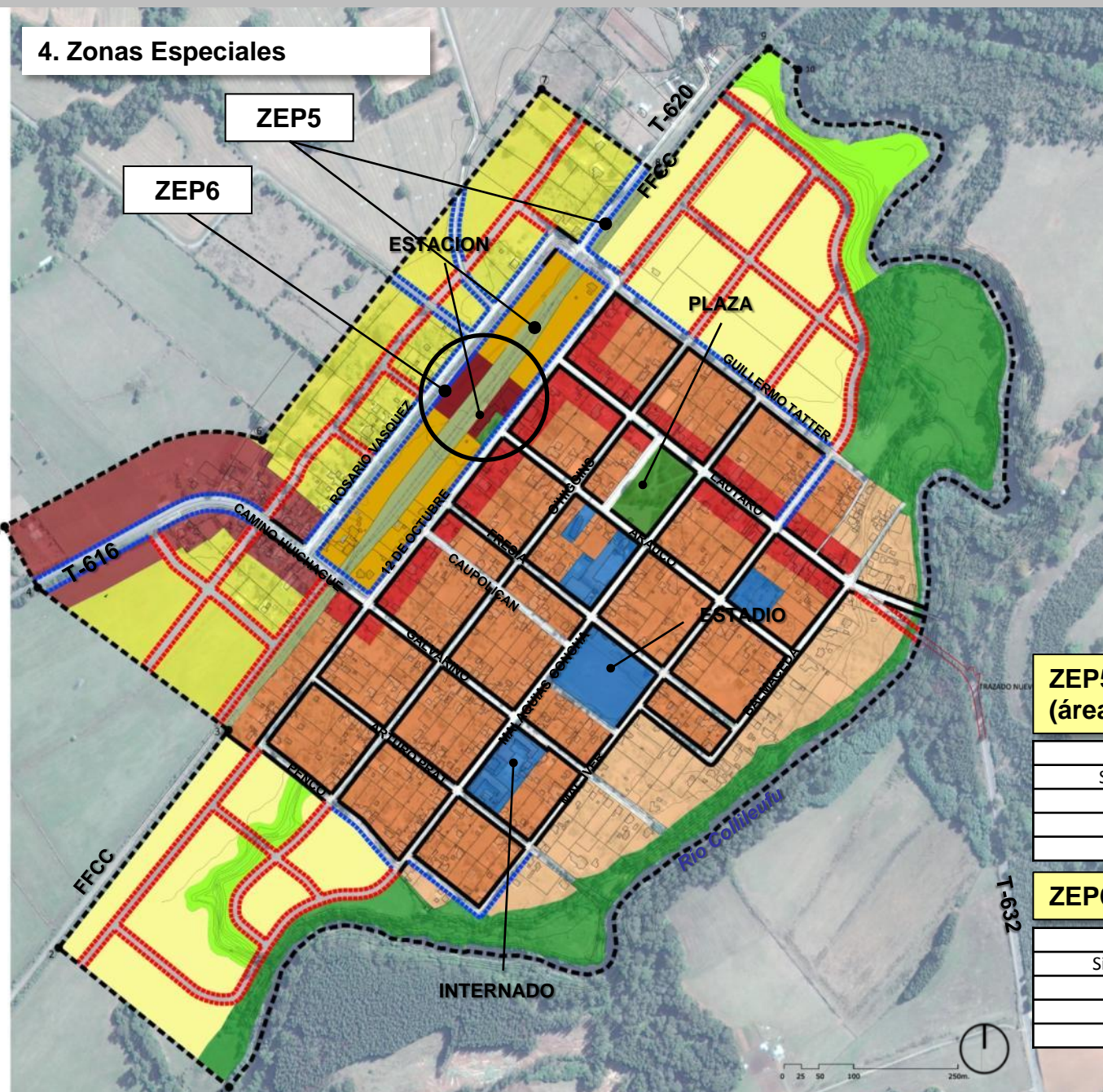
ZEQ-1

ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 14 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

REUMÉN: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP5. Zona Especial 5 (área línea del ferrocarril)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.05 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.05 |

ZEP6. Zona Especial 6 (Estación)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |



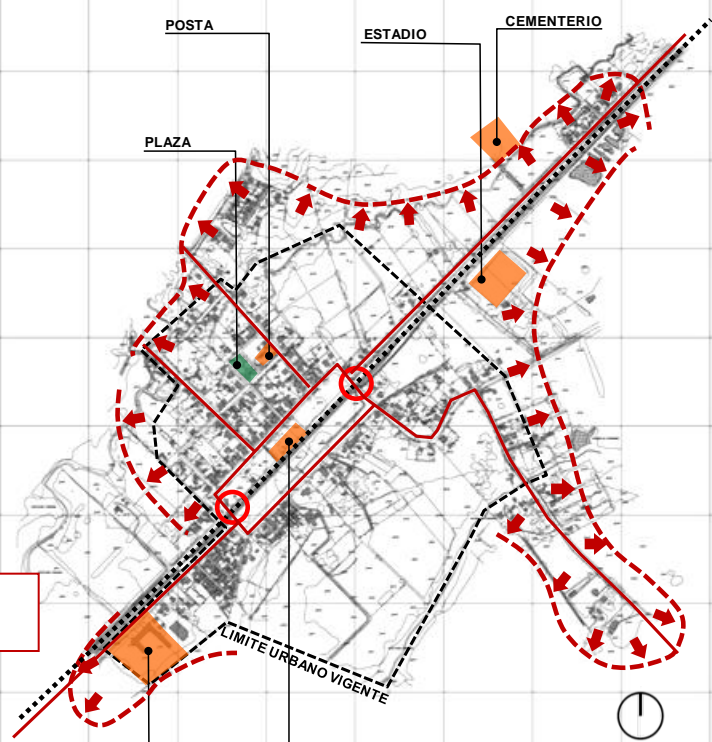
5. PROPUESTA LOCALIDAD DE PICHIRROPULLI



PICHIRROPULLI: Objetivos del Plan

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.

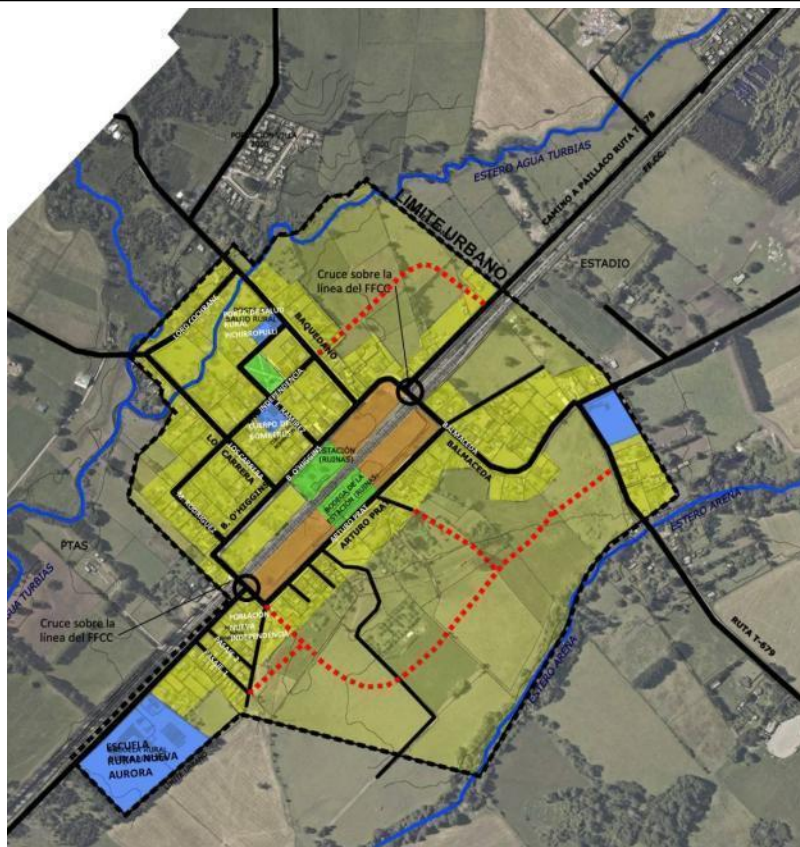


LIMITE URBANO Vigente 1961

PICHIRROPULLI - ALTERNATIVAS

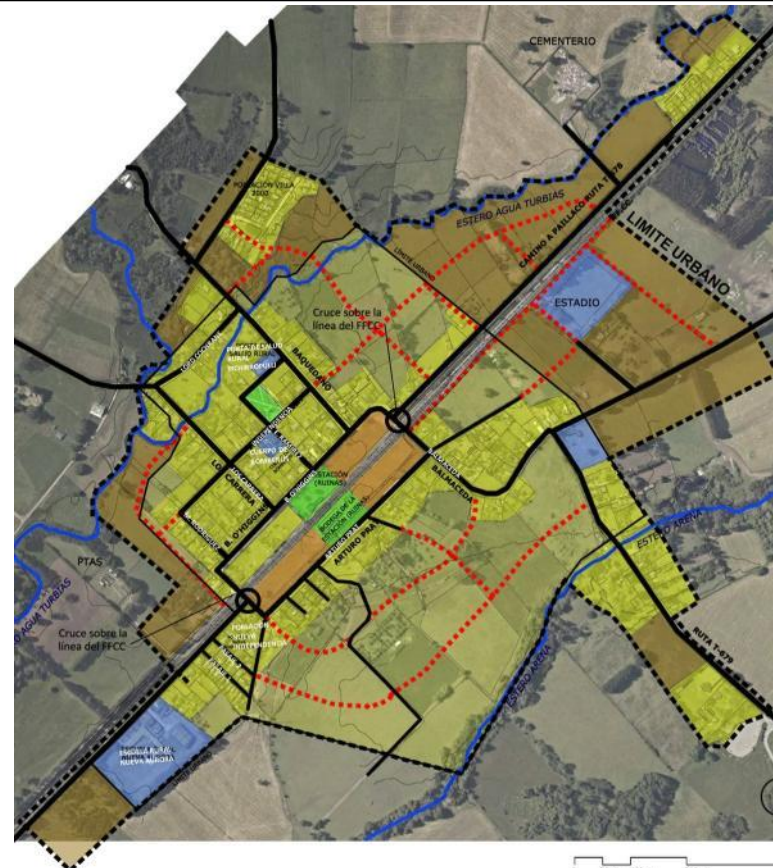
ALTERNATIVA 1

Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.
Área Urbana: 57 Ha



ALTERNATIVA 2

Escenario máximo: integración del territorio consolidado
Área Urbana: 95 Ha



OBJETIVOS

- Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior

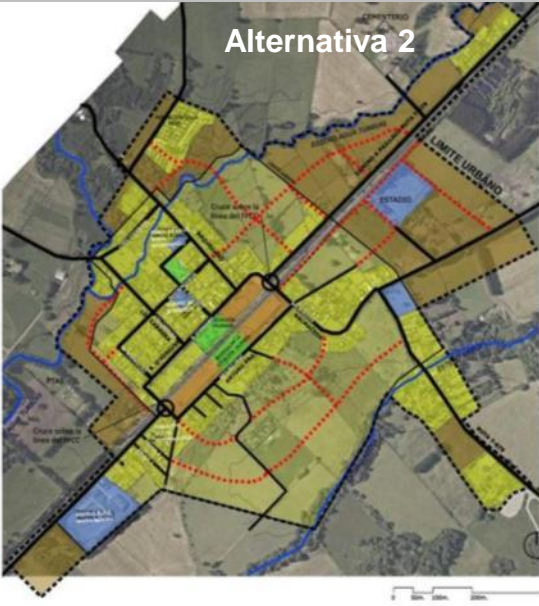
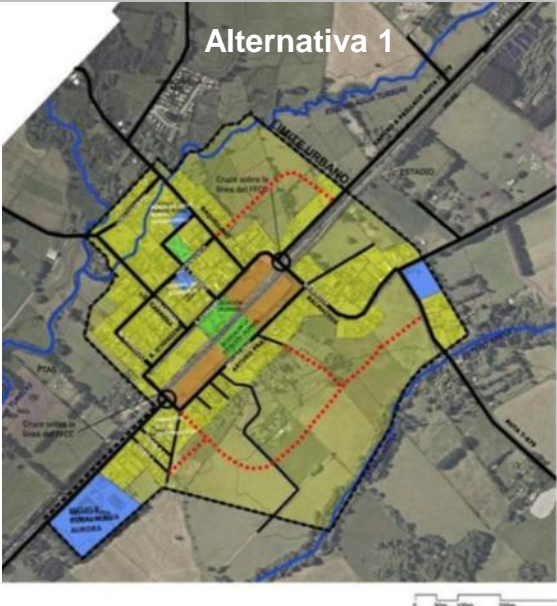
- Establecer una estructura de vías que defina una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas en su interior.

- Ídem Alternativa 1

- Establecer una estructura de vías que establezca una trama urbana que permita orientar el proceso de consolidación de las áreas no urbanizadas, como a su vez, las zonas de extensión que se incorporen al nuevo plan.

- Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.

Evaluación de las Alternativas - Pichirropulli



| 3. PICHIRROPULLI | Consumo de Suelo | | | | Carencia de áreas verdes y espacio público | | | | Usos en conflicto | | | | | |
|------------------|----------------------------|--------------------------|---|--|--|---|--------------------------------------|---|--|--|---|---|---|--|
| | Área Urbana propuesta (ha) | Área urbana vigente (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas Verdes propuestas (ha) | Superficie destinada a áreas verdes en relación con el AU propuesta % | Sup. De áreas verdes existentes (ha) | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % | Sup. Áreas de Act. Productivas propuestas (ha) | Superficie destinada a actividad productiva en relación con el AU | Sup. Áreas de Act. Productivas vigentes por | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en ha | Diferencias planteadas por alternativa en relación con lo existente en % |
| Alternativa 1 | 56,9 | 57,9 | 1↓ | -1,7 | 2,6 | 4,6 | 0,4 | 3↑ | 561,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alternativa 2 | 94,8 | | 36,9↑ | 63,7 | 3,5 | 3,7 | | 3,1↑ | 784,2 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |












Evaluación de las Alternativas - Pichirropulli

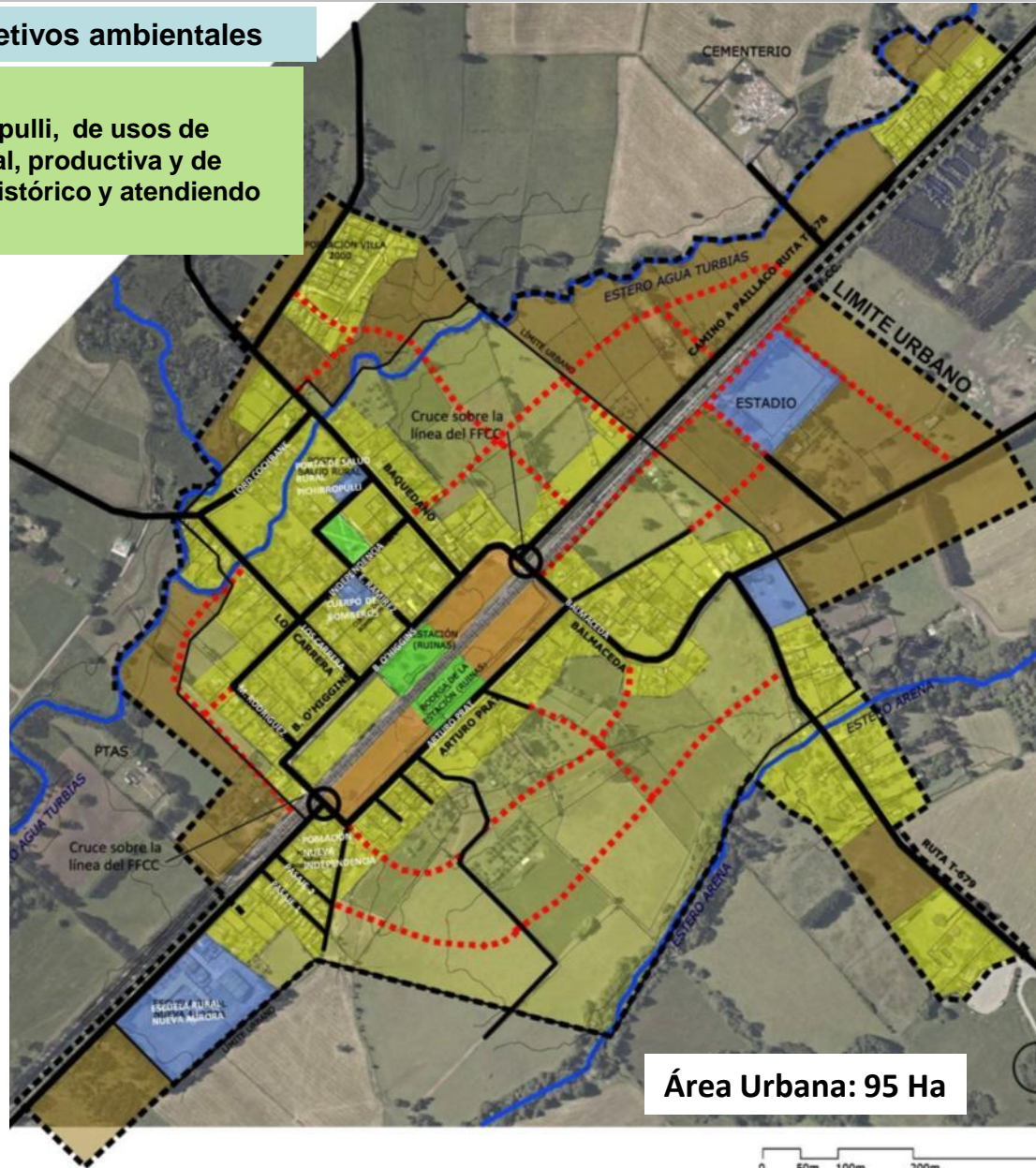
Evaluación de la Alternativa en relación con los objetivos ambientales

Objetivo ambiental 1:
 Dotar a las áreas urbanas de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, de usos de suelos vinculados con las actividades de índole comercial, productiva y de servicios, de manera compatible con el uso residencial histórico y atendiendo los desafíos de desarrollo proyectado en la comuna.

Las definiciones de la alternativa escogida que se relacionan con el objetivo y su cumplimiento son las siguientes:

- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
- Zona preferentemente residencial (Extensión Urbana)
- Equipamientos Relevantes

| | | | |
|--|---|---|-------------------------------|
|  | Zona mixta residencial y equipamiento (Área Urbanizada) |  | Principales Calles existentes |
|  | Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente) |  | Calles propuestas |
|  | Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana) |  | Cruce FFCC existente |
|  | Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación) | | |
|  | Equipamientos Relevantes | | |
|  | Principales Áreas Verdes | | |
|  | Parques Urbanos | | |
|  | Limite Urbano | | |



Evaluación de las Alternativas - Pichirropulli

Evaluación de la Alternativa en relación con los objetivos ambientales

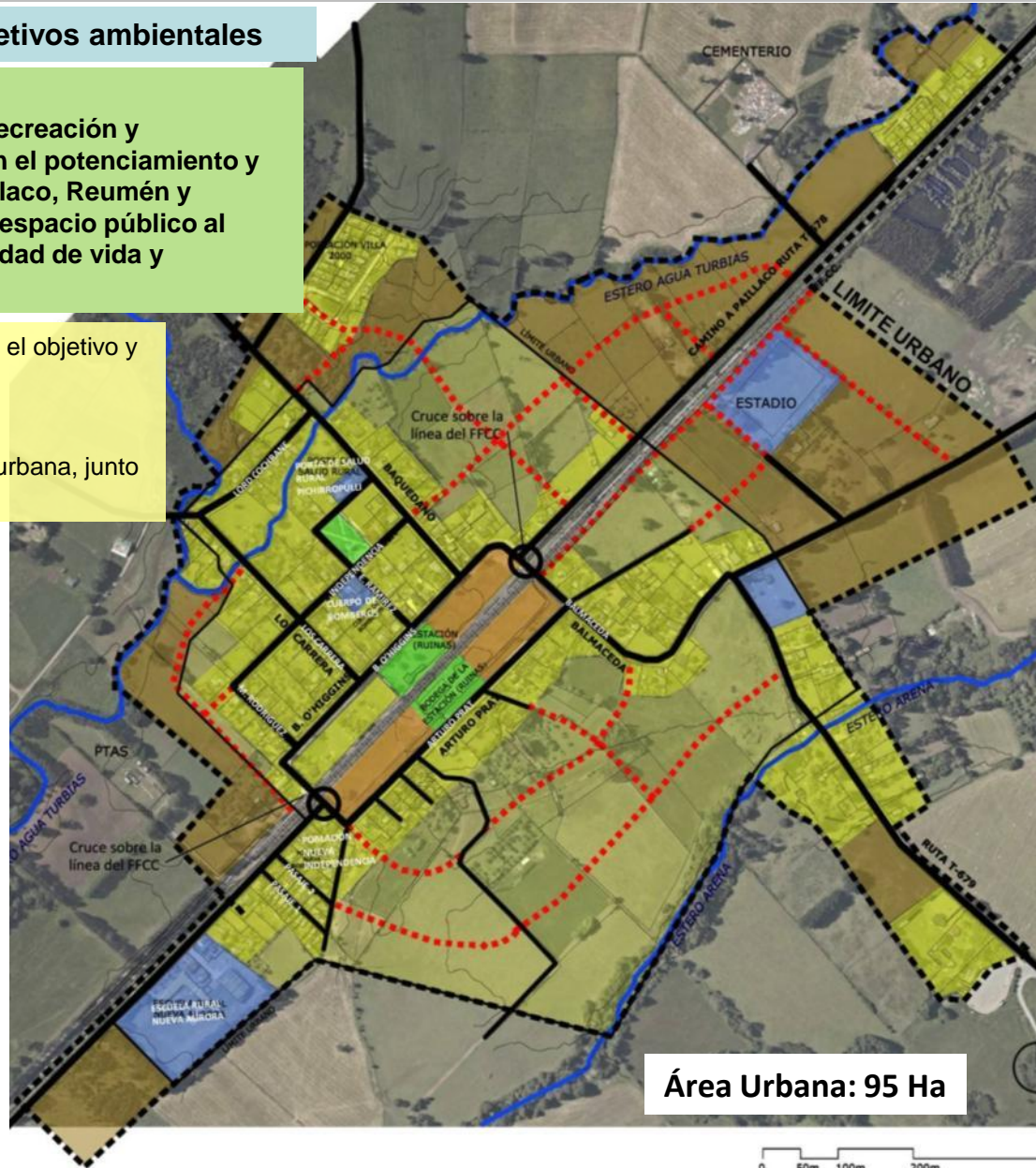
Objetivo ambiental 2:
Aumento y puesta en valor de la superficie de zonas de recreación y esparcimiento, que junto con las ya existentes aporten en el potenciamiento y valoración del territorio urbano de las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli integrando usos de suelo de áreas verdes y espacio público al Plan para potenciar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida y desarrollo productivo de la comuna.

Las definiciones de la alternativa escogida que se relacionan con el objetivo y su cumplimiento son las siguientes:

Áreas Verdes (plazas y parques)

- Reconocer las áreas verdes existentes en el interior del área urbana, junto con promover su desarrollo en el sector de la ex Estación.

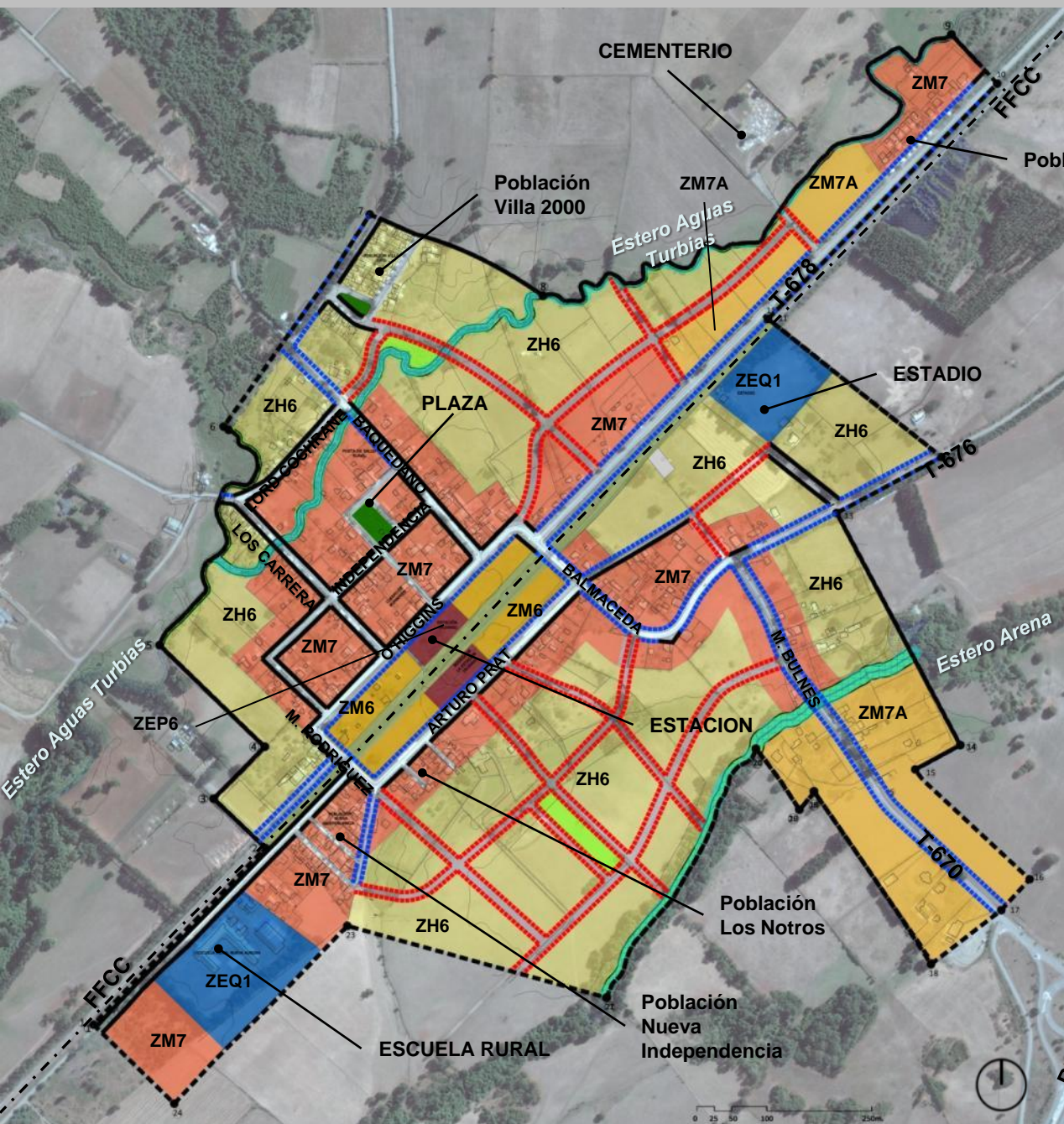
- Zona Mixta Residencial y Equipamiento (Área Urbanizada)
- Zona Pref. Residencial (Sector Norte y Oriente)
- Zona Pref. Residencial (Extensión Urbana)
- Zona Mixta Servicios y Residencial (Sector Estación)
- Equipamientos Relevantantes
- Principales Áreas Verdes
- Parques Urbanos
- Limite Urbano
- Principales Calles existentes
- Calles propuestas
- Cruce FFCC existente



Área Urbana: 95 Ha

0 50m. 100m. 200m.

PICHIRROPULLI: Proyecto del Plan - Alternativa Final



ZONAS MIXTAS

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

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

- ZH-6 Zona Residencial 6

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZE-1 Zona de Equipamiento 1

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- ZI Zona de Infraestructura

ZONAS ESPECIALES

- ZEP-1 Zona Especial 1
- 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

- ZNR Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

PICHIRROPULLI: Proyecto del Plan - Alternativa Final



| Zona | Nombre de Zona | Sup. m2 | Sup. Ha | % |
|---|---|------------------|-------------|-------------|
| Área Urbana Pichirropulli (Propuesta) | | 964.934,8 | 96,5 | 100,0 |
| Zonas Mixtas | | | | |
| ZM-6. | Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli) | 21.881,3 | 2,2 | 2,3 |
| ZM-7. | Zona Mixta 7 (Pichirropulli) | 217.427,8 | 21,7 | 22,5 |
| ZM-7A. | Subzona Mixta 7 A | 84.720,3 | 8,5 | 8,8 |
| Sub-Total | | 324.029,5 | 32,4 | 33,6 |
| Zonas Preferentemente Residenciales | | | | |
| ZH-6. | Zona Residencial 6 (Pichirropulli) | 364.002,7 | 36,4 | 37,7 |
| Sub-Total | | 364.002,7 | 36,4 | 37,7 |
| Zonas Equipamiento | | | | |
| ZEQ-1. | Zona de Equipamiento 1 | 42.342,4 | 4,2 | 4,4 |
| Sub-Total | | 42.342,4 | 4,2 | 4,4 |
| Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura | | | | |
| ZI. | Zona de Infraestructura | 798,1 | 0,1 | 0,1 |
| Sub-Total | | 798,1 | 0,1 | 0,1 |
| Zonas Especiales | | | | |
| ZEP-1. | Zona Especial 1 (Plazas) | 1.786,8 | 0,2 | 0,2 |
| ZEP-4. | Zona Especial 4 (plazas y parques lineales) | 29.180,0 | 2,9 | 3,0 |
| ZEP-5. | Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril) | 22.837,3 | 2,3 | 2,4 |
| ZEP-6. | Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril) | 3.552,1 | 0,4 | 0,4 |
| Sub-Total | | 57.356,2 | 5,7 | 5,9 |
| Superficie total Zonas | | 788.529,0 | 78,9 | 81,7 |
| Superficie total (Vias existentes y propuestas) | | 176.405,9 | 17,6 | 18,3 |

ZONAS MIXTAS

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

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

- ZH-6 Zona Residencial 6

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- ZI Zona de Infraestructura

ZONAS ESPECIALES

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

ZONAS NO EDIFICABLES

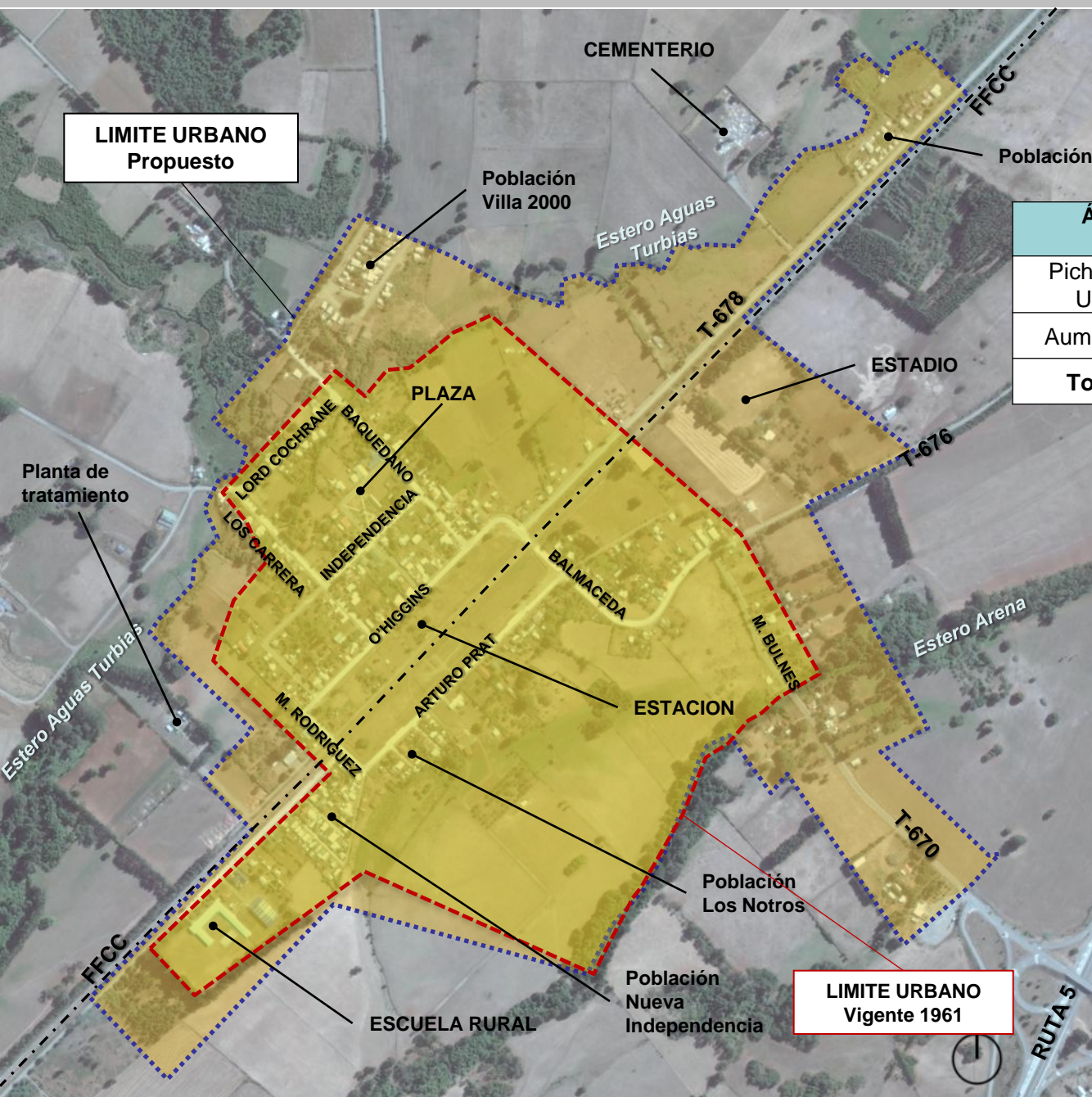
- ZNE-FER Línea de Ferrocarril

ÁREAS DE RIESGO

- ZNR Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

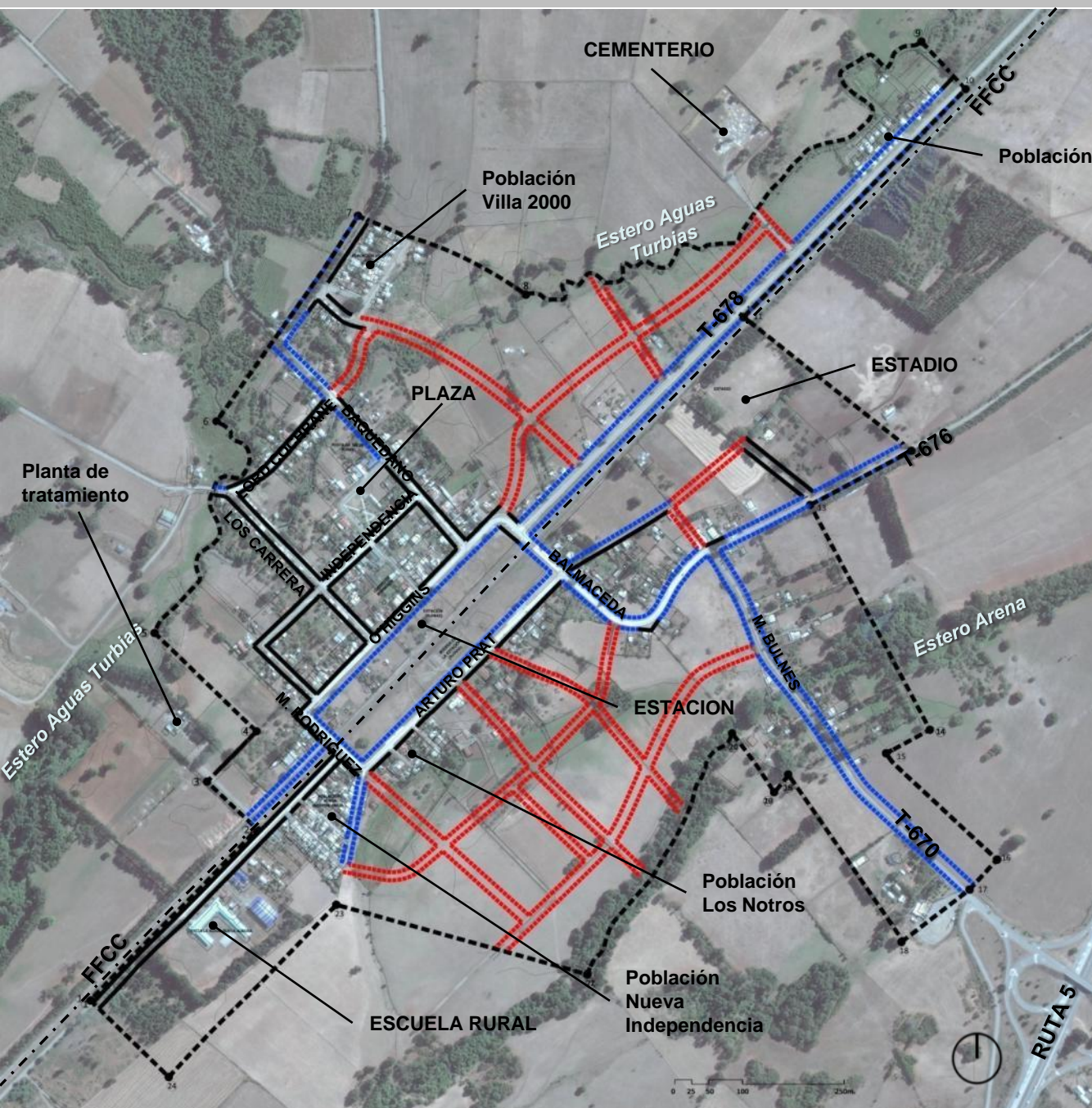


PICHIRROPULLI: Límite Urbano



| Área Urbana | Sup. Aprox. Ha | % |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Pichirropulli (Limite Urbano) 1961 | 56,9 | 59,0 |
| Aumento Propuesto | 39,6 | 41,0 |
| Total Proyecto | 96,5 | 100,0 |

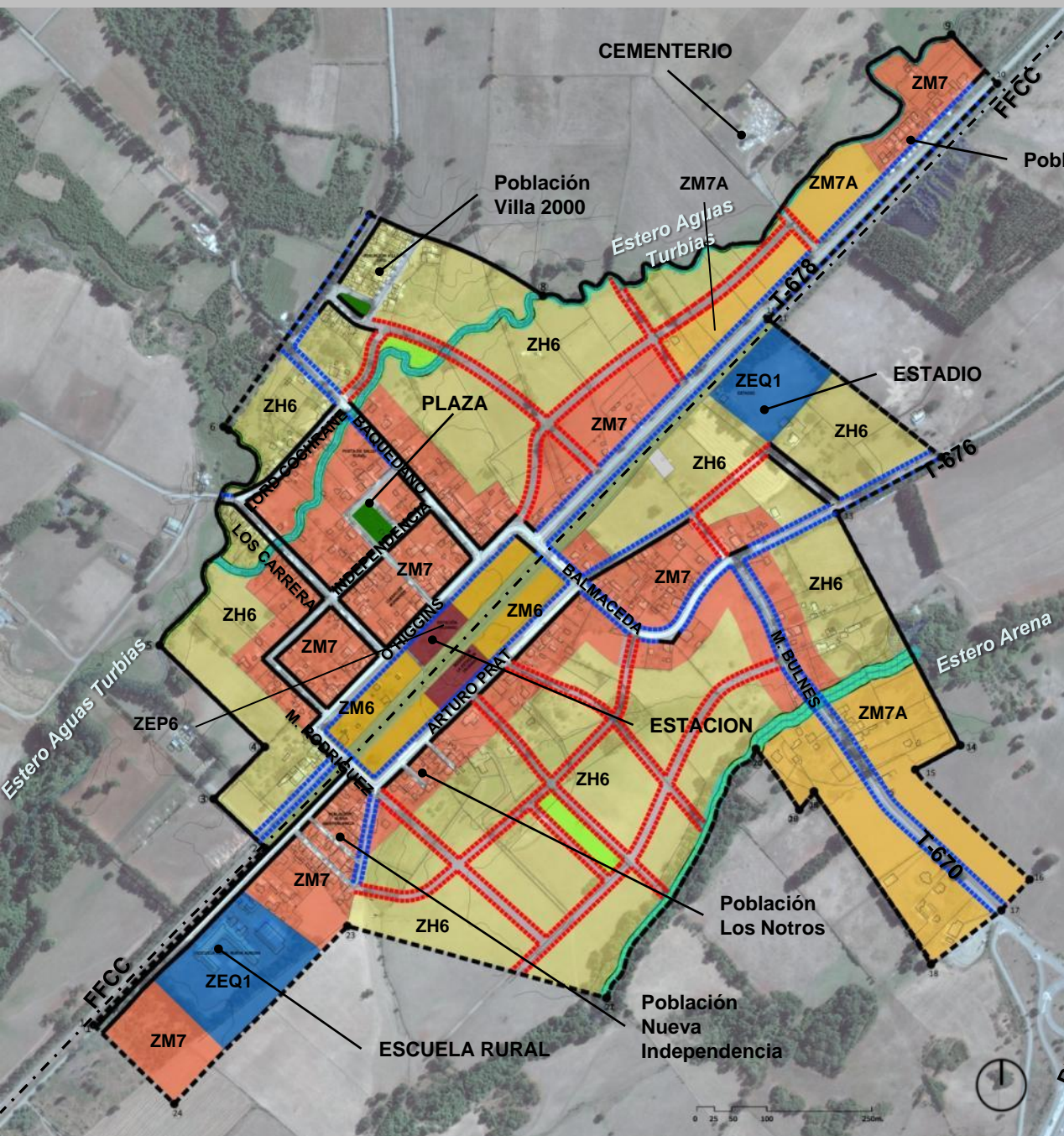
PICHIRROPULLI: Propuesta de Vialidad Estructurante



VIALIDAD ESTRUCTURANTE

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

PICHIRROPULLI: Proyecto del Plan



ZONAS MIXTAS

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

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

- ZH-6 Zona Residencial 6

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- ZI Zona de Infraestructura

ZONAS ESPECIALES

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

ZONAS NO EDIFICABLES

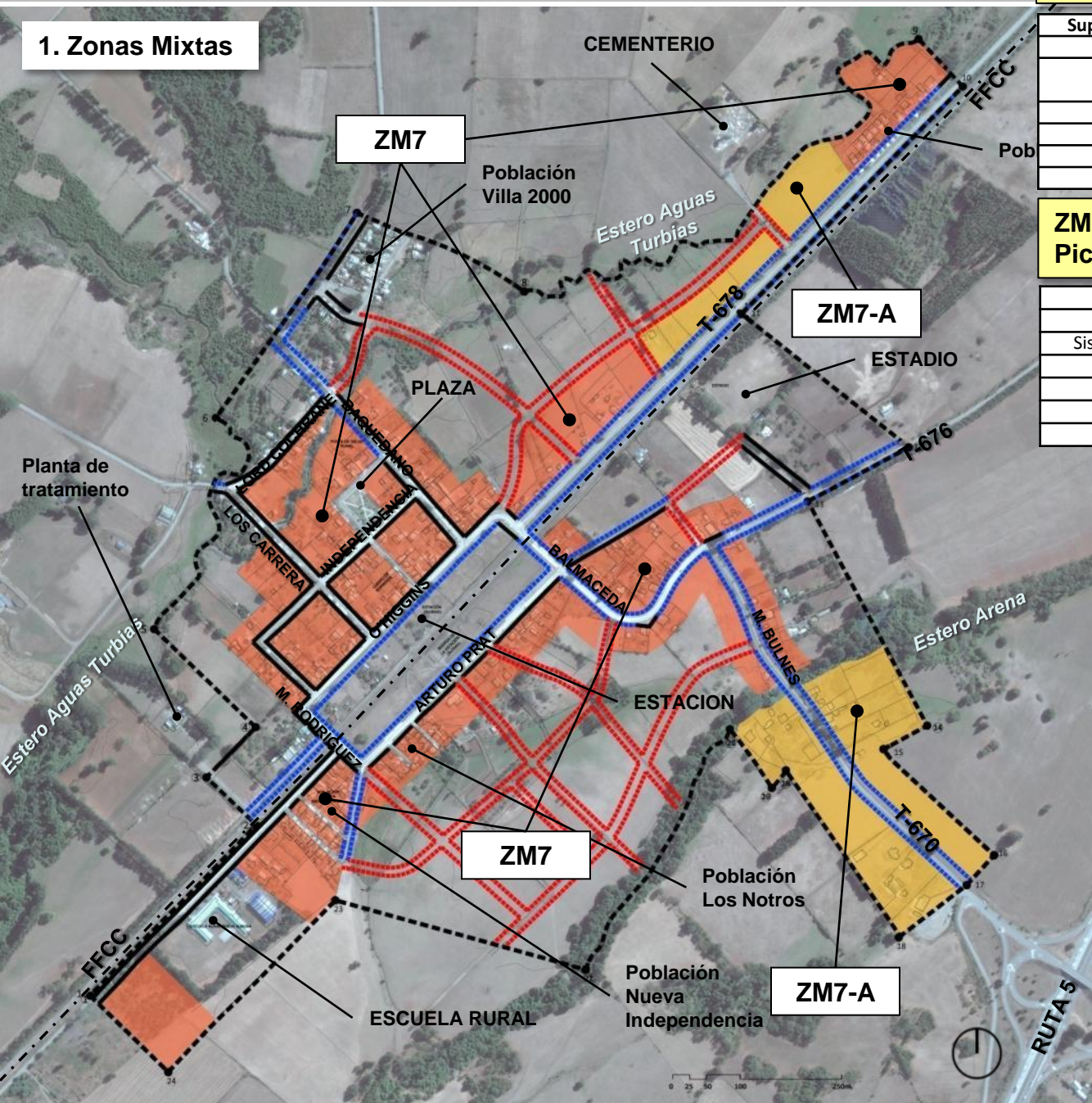
- ZNE-FER Línea de Ferrocarril

ÁREAS DE RIESGO

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

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

1. Zonas Mixtas



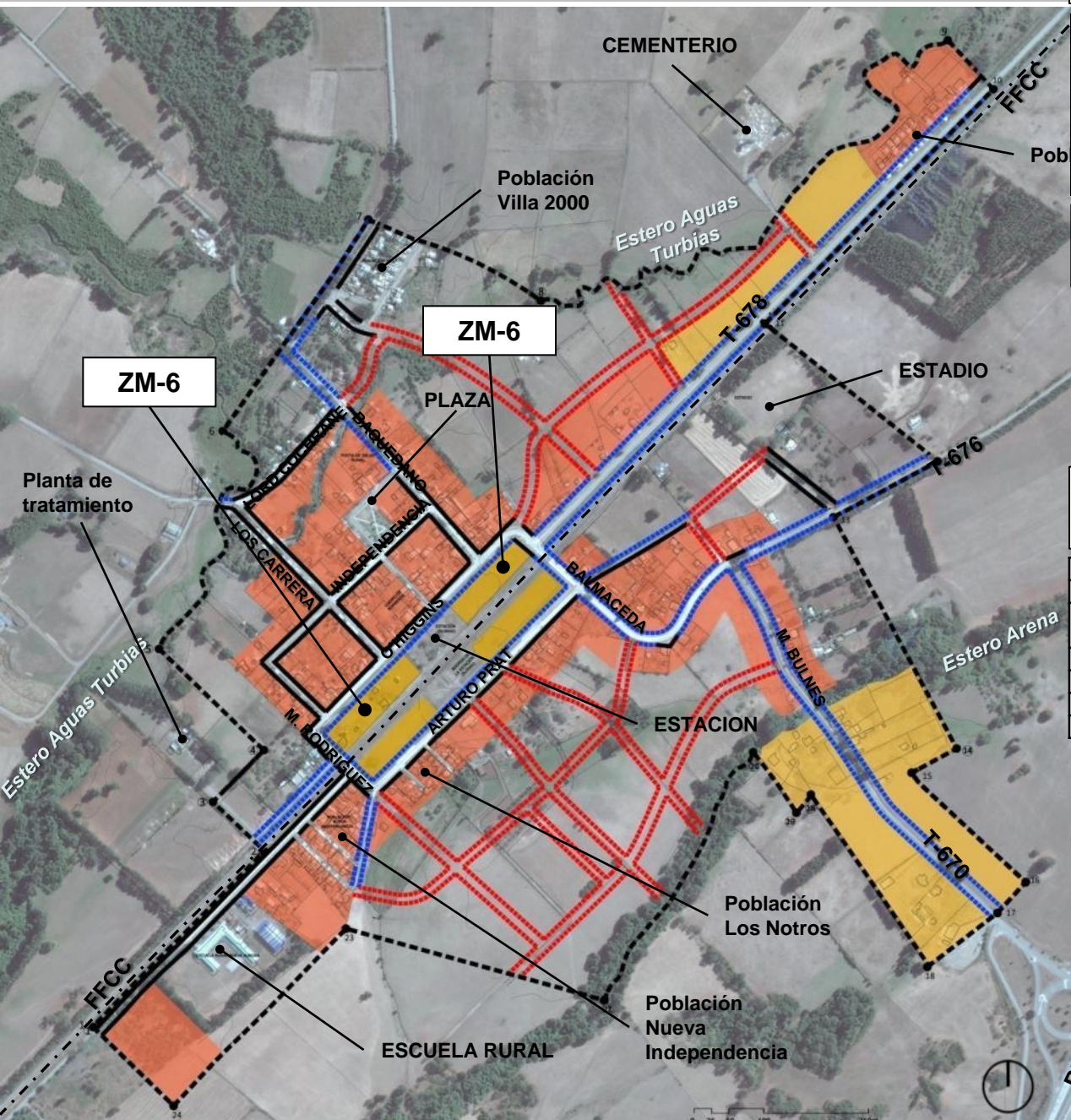
ZM7. Zona Mixta 7 (Pichirropulli)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

ZM7-A. Subzona Mixta 7-A (Accesos a Pichirropulli)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación



ZM7. Zona Mixta 7 (Pichirropulli)

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado, continuo |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

ZM7-A. Subzona Mixta 7-A (Accesos a Pichirropulli)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 200 m ² |
| Densidad bruta máxima | 120 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.5 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.75 |

ZM6. Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli)

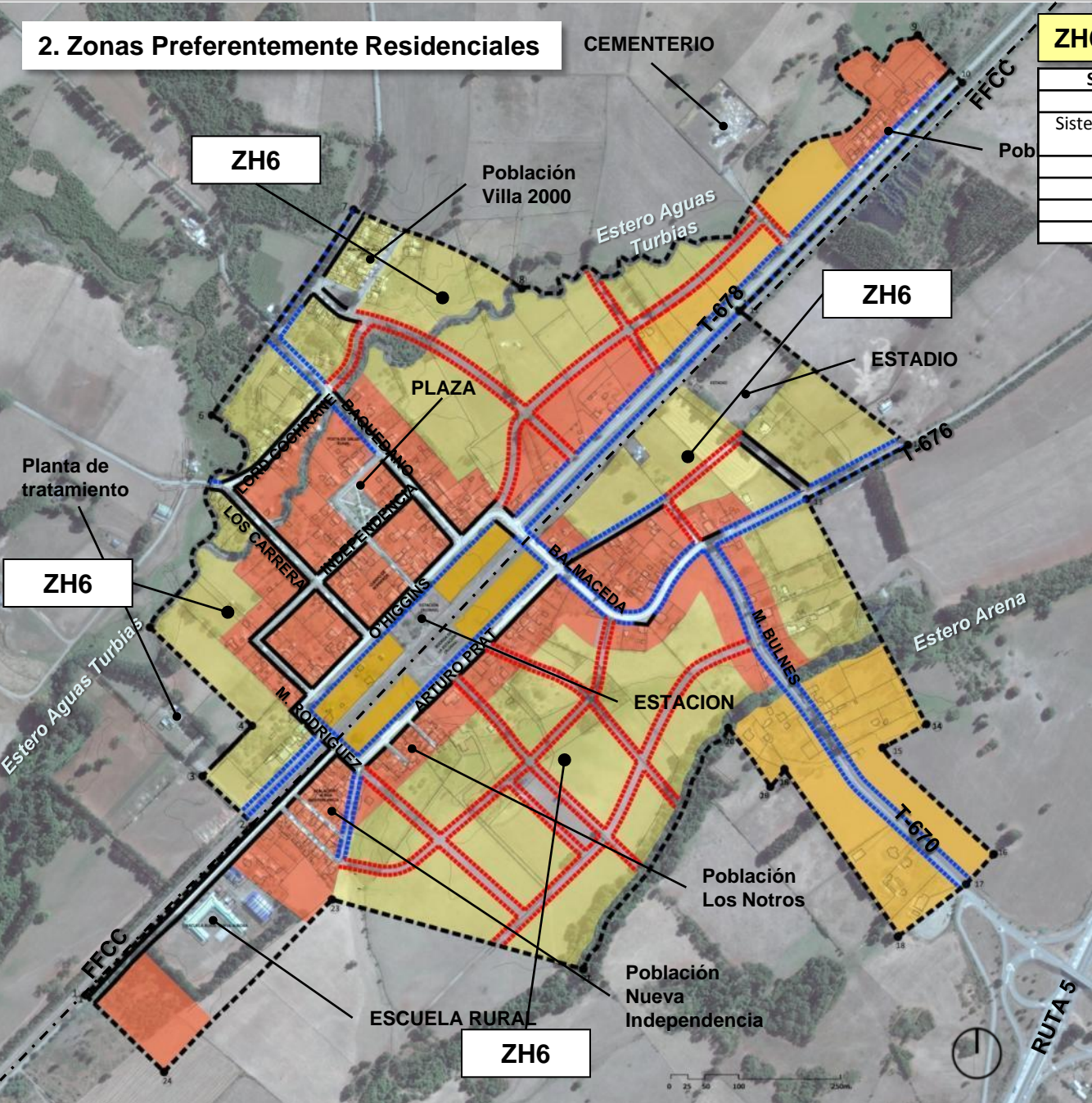
| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 240 m ² |
| Densidad bruta máxima | 100 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 10,5 m / 3 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.6 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

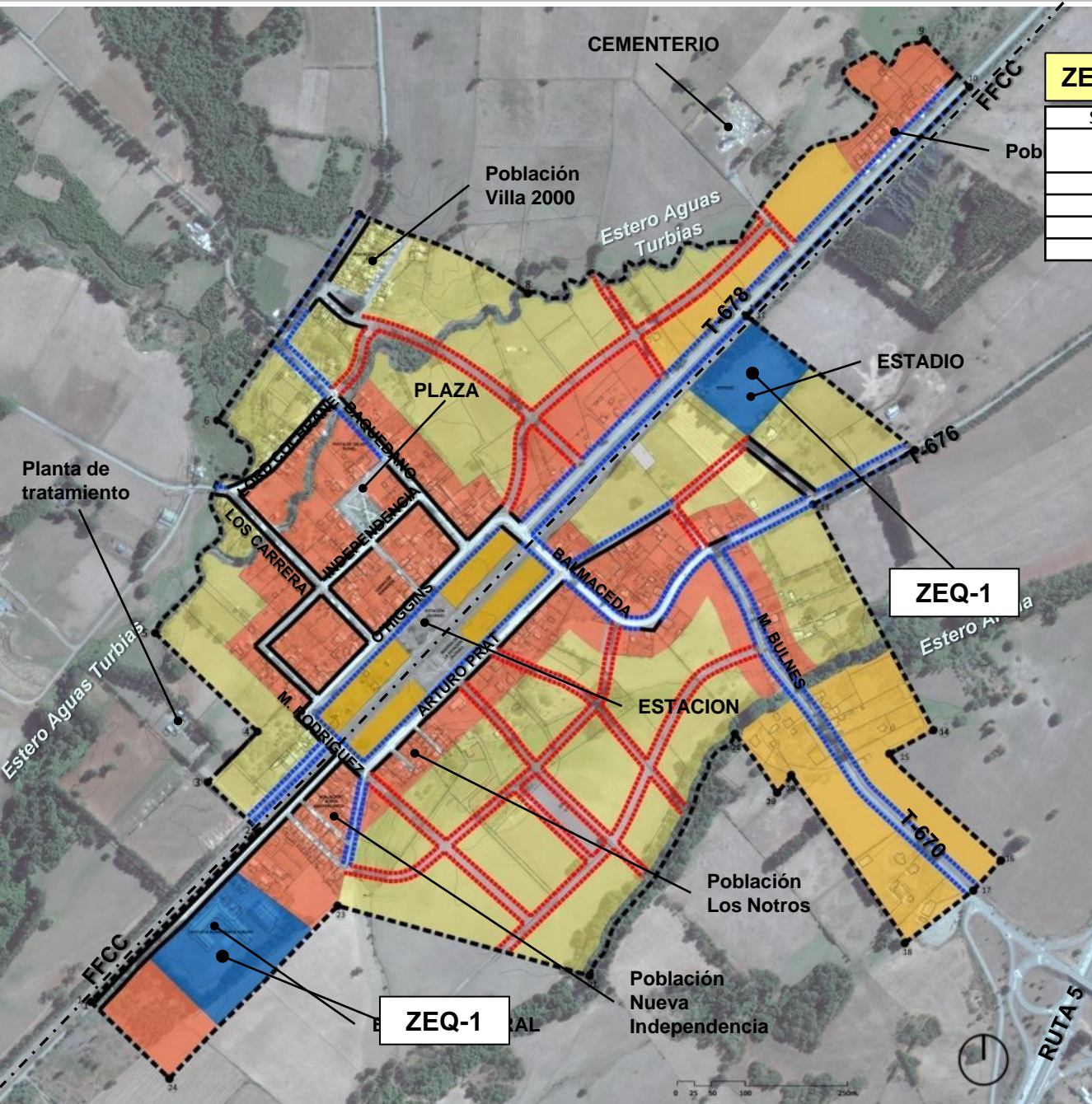
2. Zonas Preferentemente Residenciales

ZH6. Zona Residencial 6 (Pichirropulli)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 150 m ² |
| Densidad bruta máxima | 160 Hab./Há. |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 7 m / 2 pisos |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.7 |



PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

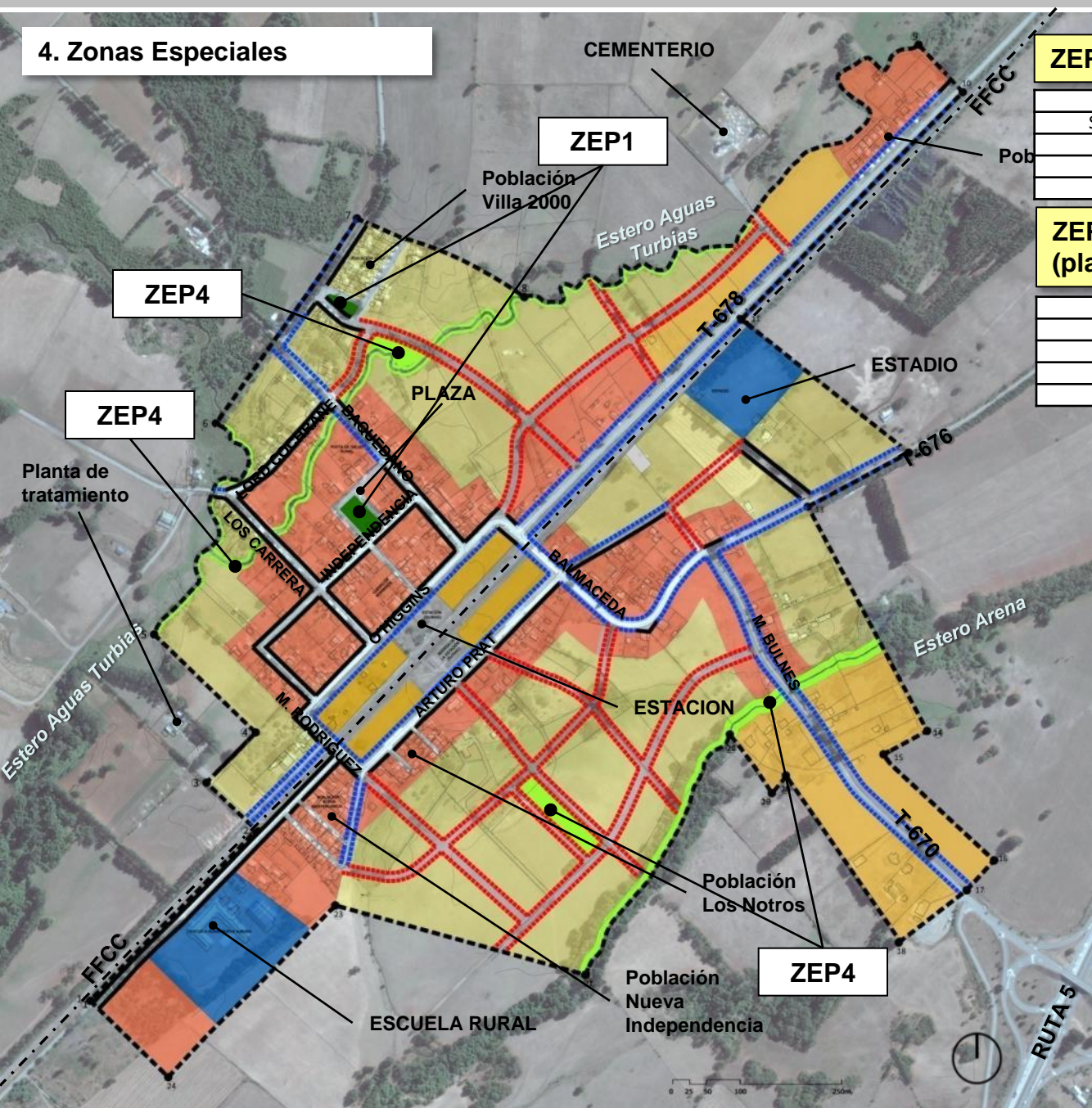


ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado, pareado |
| Antejardín | 3 m |
| Altura máxima de la edificación | 14 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 2.0 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.8 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP1. Zona Especial 1 (Plazas)

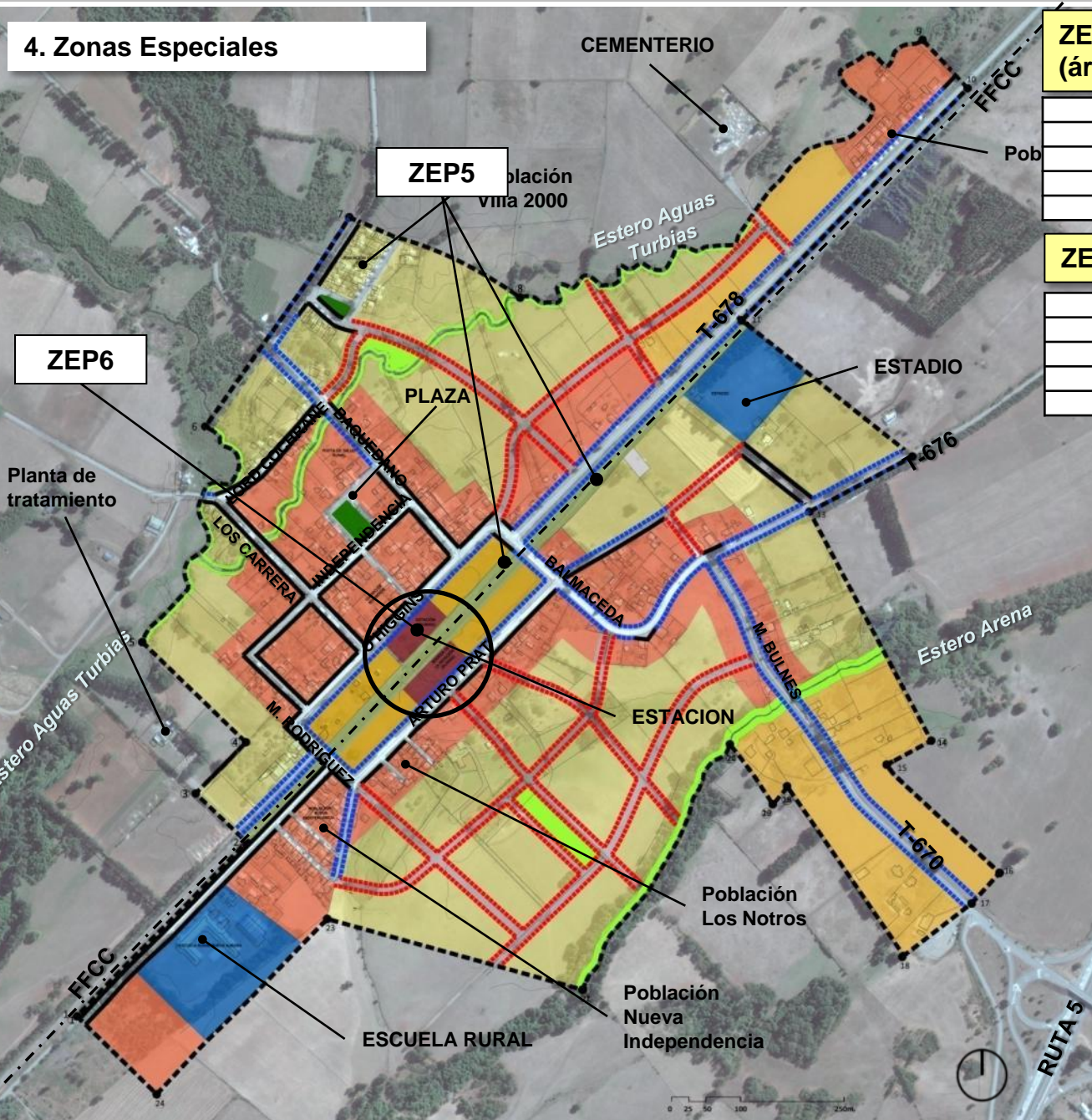
| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.1 |

ZEP4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.4 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.2 |

PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

4. Zonas Especiales



ZEP5. Zona Especial 5 (área línea del ferrocarril)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 0.05 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.05 |

ZEP6. Zona Especial 6 (Estación)

| | |
|--|----------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1.000 m ² |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | Aislado |
| Altura máxima de la edificación | 7 m |
| Coefficiente de constructibilidad | 1.2 |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0.6 |

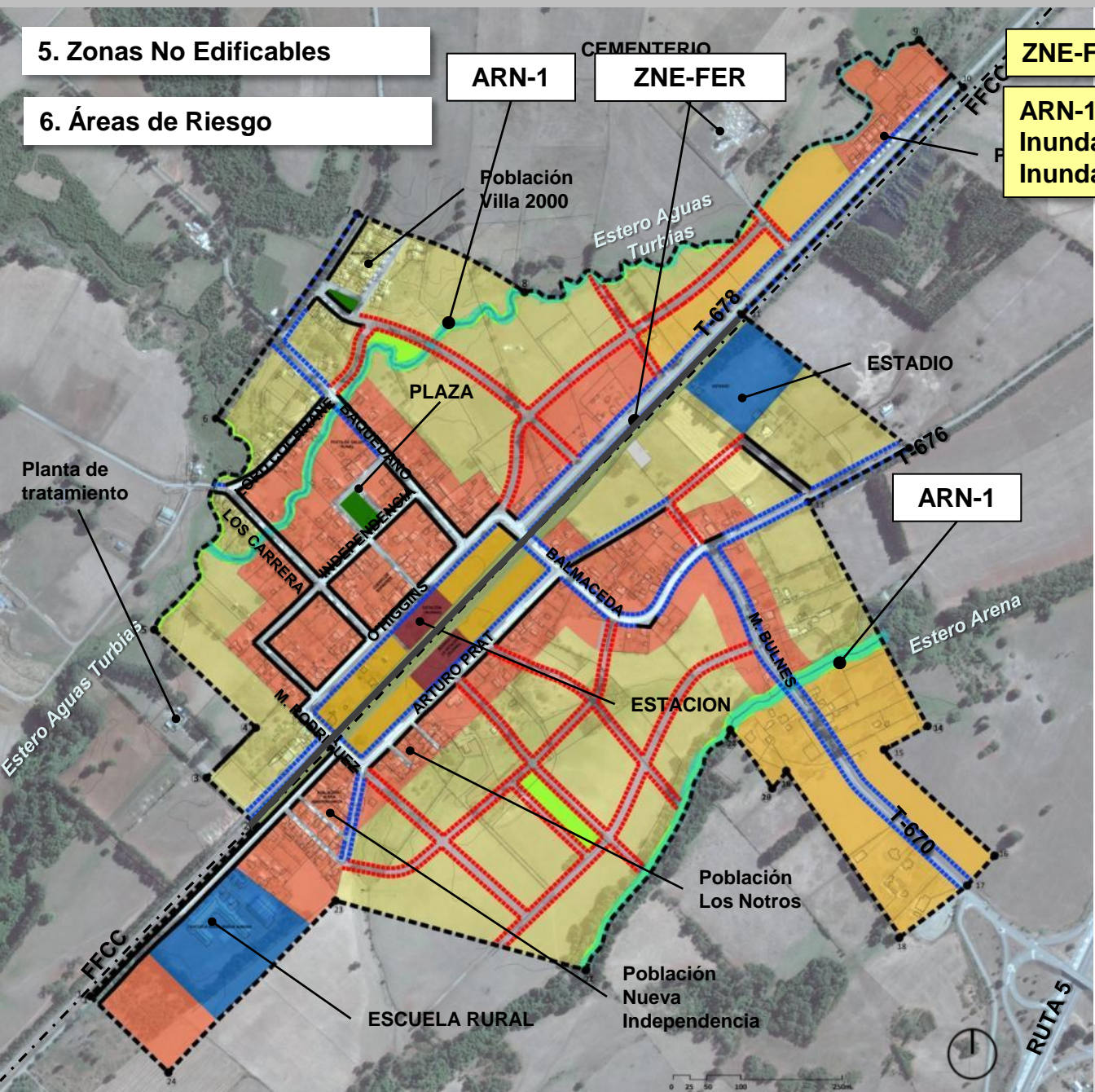
PICHIRROPULLI: Propuesta de Zonificación

5. Zonas No Edificables

6. Áreas de Riesgo

ZNE-FER. Línea de Ferrocarril

ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables



En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, le solicitamos :

1. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental profundice o complemente la descripción de los factores críticos, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Consumo de suelo

- Si bien el territorio urbano disponible es suficiente para el crecimiento proyectado para los programas de vivienda de carácter social, el suelo disponible ha limitado la oferta, aumentando sustantivamente el precio que dichos programas no pueden solventar.
- A efectos de ampliar la oferta de suelo disponible, es necesario ampliar los límites urbanos de las tres localidades en análisis, considerando que además el crecimiento de las localidades estudiadas, se está dando fuera de sus límites. Esta situación genera un deterioro y un consumo de suelos en circunstancias que la disponibilidad al interior de las áreas urbanas es evidente.

Patrimonio no declarado

- Las áreas urbanas de la comuna de Paillaco no poseen Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) reconocidos en sus Instrumentos de Planificación Territorial.
- De acuerdo al proceso de identificación y valoración de inmuebles patrimoniales levantado por el estudio de la modificación del plan, los que se considera debiesen estar contemplados bajo alguna categoría como parte de las disposiciones del plan regulador.

2. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental profundice o complemente la descripción de los factores críticos, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

Carencia de áreas verdes y espacio público

- Baja dotación de áreas verdes y/o espacios públicos relevantes, tanto respecto de su número, tamaño y distribución.
- Atributos paisajísticos vinculados con el Río Collielelfu en Reumén considerando la cobertura vegetal del tipo bosque nativo densa a muy densa, que los habitantes de la comunidad consideran como un espacio que debe atender a las características naturales que posee y donde históricamente la comunidad ha concurrido y pertenece como espacio recreacional.

Usos en conflicto

- Todo el borde de la ruta 5 del asentamiento, presenta importantes superficies destinadas a esta actividad minera extractiva asociada a pozos lastreiros.
- la posibilidad de excluirlos del área urbana.
- incompatibilidades con actividades industriales al interior del límite urbano hacia el sector de FFCC, fundamentalmente por los ruidos y olores que emanarían de dichos procesos.

PLENARIO / CUESTIONARIO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, le solicitamos :

3. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental, indique y describa los factores críticos que considera no están siendo abordados en el instrumento, desde la perspectiva de la institución que representa, en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli.

4. Indique y describa desde de la institución que representa, si frente a la descripción del proyecto presentado y en relación a las tres áreas urbanas en estudio – Paillaco, Reumén y Pichirropulli-, considera que se afectan (o no se están considerando) proyectos sectoriales.

ESTUDIO:
**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
DE PAILLACO**

GRACIAS

<http://prcpaillaco.blogspot.com>
Correo electrónico: prcpaillaco@gmail.com





K. LOS RESULTADOS DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA

De acuerdo a los contenidos del reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento de planificación, este aspecto no resulta aplicable al plan toda vez que de acuerdo al artículo transitorio de dicho reglamento se señala: “...si a la mencionada fecha de publicación, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica se encuentra en etapa de diseño, debidamente acreditada, este reglamento solo será aplicable desde el inicio de la etapa de aprobación, establecida en el párrafo 3º del Título II de este Reglamento”.

A continuación se integra la acreditación que dicho procedimiento de inicio del diseño del instrumento se inicio con anterioridad a la publicación del reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica publicado el 4 de noviembre de 2015.



Secplan

0741



ORD. :

ANT. : Estudios Modificación Plan Regulador
de Paillaco

MAT. : Informa inicio Modificación Plan
Regulador Comunal de Paillaco en el
marco de la Evaluación Ambiental
Estratégica

04 SET. 2015

PAILLACO,

DE : RAMONA REYES PAINEQUEO
ALCALDESA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PAILLACO

A : CARLA PEÑA RÍOS
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE LOS RÍOS

Junto con saludarla, por intermedio de la presente, informo a Usted que de acuerdo a lo estipulado en la Ley Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y sus modificaciones, así como lo indicado por la Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica, (DDU 247/2011, de elaboración conjunta entre el Ministerio del Medio Ambiente y el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo); se ha dado inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco. De acuerdo a lo anterior, ponemos en conocimiento mediante Minuta Complementaria adjunta, de aquellos contenidos propios de la etapa de diseño y elaboración del plan propuesto, de acuerdo a lo señalado por los documentos antes citados. Lo anterior, para su conocimiento y fines respectivos.

Agradeciendo su Atención y esperando tener por atendida la presente,

Sin otro particular, saluda atentamente,


RAMONA REYES PAINEQUEO
ALCALDESA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PAILLACO

WVV/wgv.

Distribución:

- La indicada
- Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos (cf)
- Archivo Secplan, Municipalidad de Paillaco
- Archivo



NO.
02112015

ORD. N° **154492** / 15

ANT.: ORD. N°371 de 28 de septiembre 2015, de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Los Ríos, que remite Ord. N° 741 de 4 de septiembre 2015 de la Ilustre Municipalidad de Paillaco, que informa del Inicio de EAE de la Modificación del "Plan Regulador Comunal de Paillaco".

MAT.: Responde Presentación de Inicio Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del "Plan Regulador Comunal de Paillaco".

SANTIAGO, 26 OCT 2015

**DE: SR. MARCELO MENA CARRASCO
SUBSECRETARIO
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE**

**A: SRA. CARLA PEÑA RÍOS
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE LOS RÍOS**

En atención a lo expuesto en el Ordinario del Antecedente, se hace presente que la Oficina de Evaluación Ambiental de este Ministerio toma conocimiento del inicio del proceso de EAE de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco (en adelante PRC o plan).

La presentación de inicio que la Ilustre Municipalidad de Paillaco, ha hecho llegar a este Ministerio, da cuenta de los siguientes aspectos:

- i. Introducción
- ii. Disposición Normativa vigentes
- iii. Objetivos del plan
- iv. Criterios de Desarrollo Sustentable
- v. Dinámica, factores críticos y/o problemas ambientales detectados a escala urbana
- vi. Objetivos ambientales del plan
- vii. Organismos pertenecientes a la administración del Estado o representantes de la comunidad relevantes
- viii. Estudios o instrumentos que se estimen relevantes o incidentes en la elaboración del plan

Para apoyar el proceso de aplicación de EAE se realizan las siguientes recomendaciones para la elaboración del Informe Ambiental:

- a) Se entenderá por Criterio de Desarrollo Sustentable, aquel que permite la elección de la opción estratégica de desarrollo (alternativa) a través de la cual sería posible alcanzar los objetivos estratégicos deseados y definidos por el instrumento de planificación.

Entonces, dicho criterio, será un elemento que permitirá tomar la decisión al momento de evaluar las opciones estratégicas de desarrollo (alternativas), siendo así un requisito o condicionante del desarrollo sustentable a cumplir por el plan.



Se incluyen también, aquellos que se desprendan o provengan de los instrumentos estratégicos que dan el contexto a la Modificación del PRC, tales como políticas y/o planes que entreguen el marco estratégico para la elaboración del plan en cuestión.

Para lograr un mejor entendimiento, se señalan algunos ejemplos de criterio:

- Propiciar reutilización de espacios baldíos
- Facilitar estructura de barrios
- Asegurar la accesibilidad de áreas verdes y zonas de esparcimiento
- Propiciar la integración de espacios suburbanos

Por último, debe evidenciarse una coherencia interna entre los objetivos de planificación con el criterio de desarrollo sustentable y con los objetivos ambientales.

b) Respecto de los objetivos ambientales, se sugiere considerar los siguientes aspectos:

- Se entenderá por objetivo ambiental a la meta o metas de carácter ambiental que busca alcanzar la Modificación del Plan Regulador Comunal.
- Los objetivos ambientales deben estar relacionados con las materias asociadas a la problemática que motiva el proceso de planificación, considerando el contexto del Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE) del territorio a planificar. Ello deberá incluir en ello los problemas ambientales estratégicos; propios y específicos del territorio a planificar, excluyendo la definición de objetivos ambientales genéricos y/o generales.
- Debe existir una coherencia interna entre los objetivos ambientales y los objetivos propios de la Modificación del Plan Regulador Comunal, también denominados objetivos de planificación.
- Los objetivos ambientales pueden dar cuenta de propuestas positivas para el medio ambiente.

c) Respecto de la identificación de Factores Críticos para la decisión, se deben señalar los temas claves o relevantes que inciden en la formulación de la Modificación del Plan Regulador Comunal. Es decir, los temas que pueden inhibir o potenciar las acciones que se adopten para alcanzar los objetivos deseados.

d) En la etapa de consulta y trabajo conjunto con los Órganos de la Administración del Estado (OAE), se recomienda convocar a los OAE cuyos Ministerios conforman el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad¹ y todo organismo público con competencia en las materias objeto de la modificación, de manera de recoger sus aportes durante el proceso de formulación del plan.

Se recomienda interactuar con el Ministerio del Medio Ambiente, a través de su Secretaría Regional Ministerial, de manera previa al ingreso del Informe Ambiental, en al menos cuatro aspectos: identificación y justificación de los factores críticos de la decisión, definición del diagnóstico ambiental estratégico, identificación y evaluación de las opciones de desarrollo y definición del seguimiento de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial. En este contexto, el objetivo del Ministerio es la colaboración y orientación en el proceso de aplicación de la EAE al proceso de planificación.

¹ El Consejo de Ministros para la Sustentabilidad está compuesto por los Ministerios de: Medio Ambiente, Agricultura, Hacienda, Salud, Economía, Fomento y Turismo, Energía, Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, Transporte y Telecomunicaciones, Minería y Desarrollo Social.



- e) Se deben señalar los estudios, instrumentos o antecedentes estratégicos que se consideran para la formulación de la Modificación del Plan Regulador Comunal, sean instrumentos normativos como indicativos, estudios o similares.

Por ejemplo, considerar la Estrategia Regional de Biodiversidad, Plan de Desarrollo Comunal, Plan Regional de Ordenamiento Territorial, entre otros.

Por último, cabe mencionar que el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica se materializa en la evaluación técnica del Informe Ambiental por parte del Ministerio del Medio Ambiente, el que va acompañado por el anteproyecto de PRC, y cuyo contenido básico es el siguiente:

- a) Un índice y un resumen ejecutivo de los contenidos del informe ambiental.
- b) Una descripción clara y detallada de la problemática o situación que presenta la Comuna de Paillaco, que gatilla la necesidad de modificar el Plan Regulador Comunal.
- c) La identificación y descripción del objeto de la Modificación del Plan Regulador Comunal -lo que se quiere hacer-, y de sus objetivos -qué es lo que se apunta a lograr con él -, señalando sus alcances.
- d) Una descripción del ámbito de aplicación de la Modificación del Plan Regulador Comunal (contexto territorial).
- e) La identificación y descripción de los objetivos ambientales de la Modificación del Plan Regulador Comunal, especificando cuáles son sus alcances.
- f) La identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable considerados en el diseño de la Modificación del Plan Regulador Comunal, estableciendo la relación con los objetivos de planificación.
- g) La identificación de los factores críticos o claves para la decisión.
- h) Un Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), que incorpore un análisis integrado del sistema territorial identificando los problemas ambientales existentes en la comuna que comprenden el plan y los que pudiera generar la implementación del plan, además de considerar los potenciales conflictos socio ambientales que pudiera enfrentar el proceso de elaboración del plan y su posterior implementación.

Junto a ello debe también incluir los antecedentes que permitan conocer en detalle las opciones estratégicas de desarrollo (alternativas) del plan y su evaluación en función de las oportunidades y riesgos que éstas pueden detonar, a la luz del criterio de desarrollo sustentable y de los objetivos ambientales propuestos.

- i) Incorporar criterios e indicadores de seguimiento que controlen la eficacia del plan, los que deben permitir evaluar los resultados de la implementación del mismo. Junto con ello, incorporar también los criterios e indicadores de rediseño del plan, que permitan evaluar la necesidad de modificarlo o reformularlo.
- j) Incorporar los estudios y/o instrumentos utilizados en la elaboración del plan, señalando cuáles fueron los contenidos o antecedentes considerados en éste último. Asimismo, se debiese analizar la compatibilidad de los objetivos del plan con los instrumentos estratégicos y/o de mayor nivel jerárquico, de manera de establecer una coherencia en las acciones de plan y generar sinergias con los demás instrumentos.



- k) Incorporar los resultados de la coordinación y consulta con los Órganos de la Administración del Estado (OAE) participantes en la elaboración de la Modificación del PRC y los resultados del proceso de participación ciudadana, considerando los siguientes aspectos: forma en que se desarrolló la coordinación y consulta; cuáles fueron los elementos y/o antecedentes aportados al proceso de toma de decisión; y cuáles son los argumentos para que dichos elementos o antecedentes fueran incorporados o desestimados en el proceso de elaboración de la Modificación del PRC.

Todo lo anterior con el objetivo de conocer en qué medida la participación de los OAE influyó en el proceso de toma de decisión.

Junto con estos contenidos mínimos, el Informe Ambiental además debe dar cuenta del proceso de decisión que se realizará con la EAE, es decir, de cómo esta herramienta de gestión ambiental influyó en la toma de decisión que culmina con la propuesta de plan.

Finalmente, se informa que la profesional de la Oficina de EAE que estará apoyando este proceso desde el nivel central del Ministerio del Medio Ambiente, es la Sra. Isabel Figueroa Aldunce, cuyo correo electrónico es ifigueroa@mma.gob.cl quien se coordinará para todos los efectos con el encargado de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Ríos, Srta. María Jesús Ovalle.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



MARCELO MENA CARRASCO
SUBSECRETARIO
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

JCS/JPC/CBM/MOC/IFA/ifa

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE.



ORD. N°

457

- MAT.** : Deriva respuesta MMA sobre Inicio Procedimiento de EAE de la modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco.
- REF.** : ORD. N° 371 de 28 de septiembre de 2015 de la Seremi MMA de Los Ríos que remite Ord. N° 741 de 4 de septiembre de 2015 de la Municipalidad de Paillaco, que informa inicio del proceso EAE de la modificación del PRC comunal.
- ADJ.** : Ord. N° 154492/15 que responde Presentación de Inicio de procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del "Plan Regulador Comunal de Paillaco" con fecha 26.10.15 de la Subsecretaría de Medio Ambiente.

Valdivia,

01 DIC 2015

DE : SRA. CARLA PEÑA RÍOS
SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE LOS RÍOS

A : SR. RAMONA REYES
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD PAILLACO
REGIÓN DE LOS RÍOS

Junto con saludar cordialmente a Usted, mediante el presente oficio esta Secretaria le adjunta la respuesta enviada desde la Subsecretaría del Medio Ambiente respecto del inicio procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del "Plan Regulador Comunal de Paillaco"

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted.



SRA. CARLA PEÑA RÍOS
SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE LOS RÍOS

Secretaría Regional Ministerial
Región de Los Ríos
Carlos Anwandter N°466
Valdivia
Fono: (63) 2288162



L. IDENTIFICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO

A fin de establecer los indicadores de seguimiento, indicaremos en primer lugar los resultados de la evaluación de las alternativas escogidas en términos de riesgo y oportunidades relevadas.

L.1 Antecedentes para la definición del plan de seguimiento

L.1.1. Paillaco

En el caso de Paillaco, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un sistema conectado.

En relación con el uso de suelo de actividades productivas este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, además de ser aquella que menor superficie por este concepto incorpora (incluso comparándola con las disposiciones vigentes). Si bien el uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda

Por último se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica.

En atención a lo anterior, se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos, lo establecido en los objetivos ambientales como asimismo en los criterios de desarrollo sustentable.

Resultados de la Evaluación de la Opción de desarrollo Escogida Paillaco

| Localidad de Paillaco Factores / Objetivos | | Objetivo Ambiental 1 | Objetivo Ambiental 2 | Objetivo Ambiental 3 | Criterio de Sustentabilidad 1 | Criterio de sustentabilidad 2 |
|---|--|--|--|--|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | | | | | |
| <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| (1) Cumple con la materia establecida en el factor aumentando la superficie | (2) Cumple con la materia establecida en el factor estableciendo un carácter inofensivo | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | | | | |
| No se observan riesgos con esta alternativa | | | | | | |



Identificación de Riesgos oportunidades y Directrices Opción de Desarrollo Escogida Paillaco

| Paillaco Opción de desarrollo escogida | | | |
|--|---|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | | |
| | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | | |
| | 1) No se observan | (1) 42,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> ○ Reconoce y pone en valor las áreas verdes existentes. ○ incorpora como parque urbanos las lagunas (ex pozos de extracción) ○ define una zona de parque lineal. ○ conforma un sistema de áreas verdes asociadas | <ul style="list-style-type: none"> ○ Mecanismos para la controlar la ejecución y evolución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad |
| | (2) Si bien el uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 31 ha de actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> ○ Restringe las actividades productivas en el sector centro, excluyendo las de mayor tamaño como industrias y almacenamientos. ○ Excluye las actividades productivas de las zonas residenciales ○ Readequa la localización de actividades frente a la Ruta 5 Sur con actividades productivas inofensivas y equipamientos. ○ Establece una zona de usos mixtos orientados al desarrollo de equipamientos y residenciales, disminuyendo la presencia en el sector de actividades productivas, las que solo podrán ser de tipo inofensivas (taller y almacenamiento). ○ Define una zona acotada para el desarrollo de actividades productivas al interior del área urbana, orientándola a un desarrollo empresarial, más que al industrial propiamente tal. | <ul style="list-style-type: none"> ○ Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | | |
| | ○ No se observan | ○ Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ○ Fomento al valor cultural patrimonial y diversificación de la base económica. |

L.1.2. Reumén

En el caso de Reumén, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 3.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 3 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes, planteándose éstas además como un parque asociado a un atributo altamente valorado por la comunidad y altamente reconocible.

Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, este se ha planteado con un carácter e intensidad de tipo inofensivo, por cuanto aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo, este resulta ser compatible con las demás disposiciones.

Por último, y a objeto de mejorar el perfil ambiental de la alternativa, se ha recogido la incorporación de los inmuebles de conservación histórica.

En atención a lo anterior, se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos, lo establecido en los objetivos ambientales como asimismo en los criterios de desarrollo sustentable.



Resultados de la Evaluación de la Opción de desarrollo Escogida Reumén

| Localidad de Reumén Factores / Objetivos | | Objetivo Ambiental 1 | Objetivo Ambiental 2 | Objetivo Ambiental 3 | Criterio de Sustentabilidad 1 | Criterio de sustentabilidad 2 |
|---|--|--|--|--|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | | | | | |
| <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| (1) Cumple con la materia establecida en el factor aumentando la superficie | (2) Cumple con la materia establecida en el factor estableciendo un carácter inofensivo | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | | | | |
| No se observan riesgos con esta alternativa | | | | | | |

Identificación de Riesgos oportunidades y Directrices Opción de Desarrollo Escogida Reumén

| Reumén Opción de desarrollo escogida | | | |
|--|---|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | |
| | 1) No se observan | (1) 11,9 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> Reconoce la plaza de Reumén como un elemento relevante de la estructura del poblado. plantea la prolongación del área verde establecida en la ribera del río Collieleufu, planteado en su extremo norte un parque urbano aprovechando la presencia de una planicie rodeada por vegetación asociada al río. El objetivo, es establecer un área verde relevante para la localidad, que se sume al entorno natural del río. | <ul style="list-style-type: none"> Mecanismos para la ejecución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad |
| | (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido (en todos los casos) dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas | <ul style="list-style-type: none"> Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad |
| | <i>Incorporación de inmuebles de conservación histórica</i> | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> No se observan | <ul style="list-style-type: none"> Si bien este componente constituía inicialmente un riesgo, se transforma en una oportunidad al incorporar con la opción escogida los elementos de valor patrimonial (inmuebles) | <ul style="list-style-type: none"> Fomento al valor cultural patrimonial y diversificación de la base económica. |



L.1.3. Pichirropulli

En el caso de Pichirropulli, y basados fundamentalmente en la evaluación de los factores críticos, en la definición técnica, en la opción de la comunidad, como también en la definición que el Concejo municipal adoptó respecto de las alternativas planteadas los resultados dan cuenta que la alternativa escogida corresponde a la alternativa 2 según se demuestra a continuación resumidamente.

De esta manera es posible apreciar que la opción o alternativa 2 es la que genera una mayor superficie de áreas verdes. Por su parte y en relación con el uso de suelo de actividades productivas, aún cuando no se define una zona en específico para este tipo de uso este uso de suelo se ha orientado solo a aquellos de carácter inofensivo por lo tanto se cumple con lo requerido por el marco de evaluación de los factores críticos.

Resultados de la Evaluación de la Opción de desarrollo Escogida Pichirropulli

| Localidad de Reumén Factores / Objetivos | | Objetivo Ambiental 1 | Objetivo Ambiental 2 | Objetivo Ambiental 3 | Criterio de Sustentabilidad 1 | Criterio de sustentabilidad 2 |
|---|--|--|--|--|---|---|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | | | | | | |
| <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | Potenciar la integración y creación de áreas verdes | Limitar el carácter e intensidad del uso de suelo productivo | Integrar inmuebles como parte del patrimonio cultural protegido | Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad | Resguardo del ámbito patrimonial |
| (1) Cumple con la materia establecida en el factor aumentando la superficie | (2) Cumple con la materia establecida en el factor estableciendo un carácter inofensivo | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el objetivo ambiental planteado | La alternativa cumple con el criterio de sustentabilidad planteado | La alternativa no tiene inmuebles que permitan dar cumplimiento al criterio, por lo que está fuera de su alcance |
| FCD 2. Protección del patrimonio cultural | | | | | | |
| No queda dentro del alcance de la opción | | | | | | |

Identificación de Riesgos oportunidades y Directrices Opción de Desarrollo Escogida Pichirropulli

| Pichirropulli Opción de desarrollo escogida | | | | |
|--|---|---------------|--|--|
| FCD 1. Mejorar condiciones de habitabilidad | Riesgos | Oportunidades | Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad | |
| | <i>(1) Aumento o disminución de la superficie, sistema integrado reconociendo atributos</i> | | | <ul style="list-style-type: none"> ○ Mecanismos para la ejecución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad ○ Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo |
| | <i>(2) Carácter e intensidad de las actividades productivas</i> | | | |
| (1) No se observan | (1) 3,5 ha de área verde <ul style="list-style-type: none"> ○ Reconoce áreas verdes existentes en el interior del área urbana y promueve su desarrollo en el sector de la ex Estación. | | | |
| (2) Si bien El uso de suelo de actividades productivas no está contenido dentro de una zona únicamente destinada a este uso, su carácter inofensivo lo hace compatible con la vivienda | (2) 0 ha de actividades productivas <ul style="list-style-type: none"> ○ Restringe la localización de actividades productivas, admitiendo solo talleres y almacenamiento inofensivos. ○ Define usos de suelo preferentemente residenciales, pero admitiendo equipamientos complementarios y actividades productivas inofensivas | | | |



L.2 Plan de seguimiento

| Directriz: Mecanismos para la controlar la ejecución y evolución de áreas verdes y espacios públicos en fomento a la mejora de las condiciones de habitabilidad | | | | | |
|--|---|---|--|--|--|
| Indicador | Descripción | Formula | Plazo | Fuente | Responsable |
| <p>Evolución de la superficie de destinada a área verde en relación con la superficie existente</p> <p>Bueno: > 70%</p> <p>Regular:>30-70%<</p> <p>Malo:<30%</p> | <p>Monitorea ejecución de áreas verdes definidas para el territorio involucrado con la decisión cada 4 años comparando con la situación de base.</p> <p>Se llevará un registro cartográfico y en planillas de control.</p> | <p>Superficie en ha de área verde propuesta por el instrumento / superficie en ha de área verde existente *100</p> | <p>Cada cuatro años se controlará la ejecución y evolución</p> | <p>o Dirección de Obras Municipales</p> <p>o Programa de Recuperación de Barrios SEREMI MINVU</p> | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |
| Directriz: Mecanismos para promover el desarrollo de actividades productivas fortaleciendo la economía local y gestionando la compatibilidad con proyectos sectoriales y con otros usos de suelo | | | | | |
| Indicador | Descripción | Formula | Plazo | Fuente | Responsable |
| <p>Evolución de la superficie usos de suelo destinada a actividades productivas y la mano de obra asociada en relación con la superficie existente de estos usos y la mano de obra contratada</p> <p>Bueno: > 70%</p> <p>Regular:>30-70%<</p> <p>Malo:<30%</p> | <p>Monitorea el fortalecimiento de la economía local a partir de la ejecución de proyectos vinculados al uso de actividades productivas y la mano de obra asociada para el territorio involucrado con la decisión cada 2 años comparando con la situación de base.</p> <p>Se llevará un registro en planillas de control.</p> | <p>Superficie en ha de permisos de edificación actividades productivas / superficie en ha de uso de suelo de actividades productivas existentes *100</p> <p>Mano de obra contratada en situación base / mano de obra contratada en situación proyectual*100</p> | <p>Cada dos años se controlará la evolución</p> | <p>o Dirección de Obras Municipales</p> <p>o SEREMI Salud Región de Los Ríos</p> <p>o INE Los Ríos</p> | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |
| <p>Gestionar coordinación para compatibilidad con proyectos sectoriales y entre usos de suelo</p> <p>Bueno: Sobre 6 reuniones o comunicaciones</p> <p>Regular a malo: bajo 5 reuniones o comunicaciones</p> | <p>Busca gestionar los proyectos de desarrollo productivo comunal con las distintas iniciativas sectoriales como asimismo la compatibilidad de su localización con los usos de suelo colindantes</p> | <p>Numero de reuniones o comunicaciones con las distintas reparticiones públicas y privadas / 12</p> | <p>Anual</p> | <p>o DOM</p> <p>o SEREMI MOP</p> <p>o SEREMI Transportes</p> <p>o SEREMI Medio Ambiente</p> <p>o SEREMI MINVU</p> <p>o SEREMI Agricultura</p> <p>o Corporación de desarrollo</p> <p>o Actores relevantes del ámbito productivo</p> | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |
| Directriz: Fomento al valor cultural patrimonial y diversificación de la base económica. | | | | | |
| Indicador | Descripción | Formula | Plazo | Fuente | Responsable |
| <p>Gestiones comunicacionales para la Integración y puesta en valor de los inmuebles a objeto de relevarlos en acciones o políticas sectoriales en el ámbito patrimonial y turístico</p> <p>Bueno: Sobre 6 reuniones o comunicaciones</p> <p>Regular a malo: bajo 5 reuniones o comunicaciones</p> | <p>Monitorea la Integración y puesta en valor de los inmuebles y su posicionamiento en acciones o políticas sectoriales que apoyen el ámbito patrimonial y turístico para la diversificación de la base económica</p> | <p>Numero de reuniones o comunicaciones con las distintas reparticiones públicas y privadas / 12</p> | <p>Anual</p> | <p>o SEREMI MOP</p> <p>o SEREMI Medio Ambiente</p> <p>o SEREMI MINVU</p> <p>o INE Los Ríos</p> <p>o SERNATUR</p> <p>o CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES</p> | <p>Ilustre Municipalidad de Paillaco</p> |