



ciclo 2

## ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLACO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichirropulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

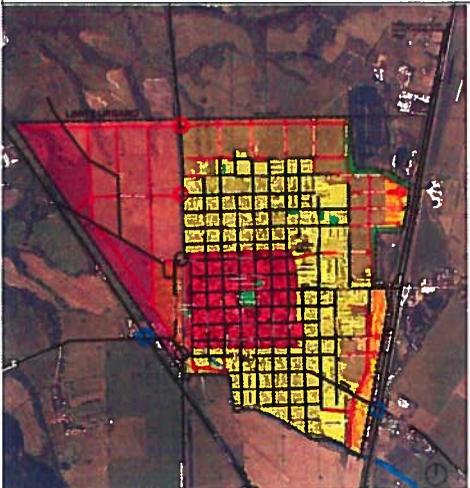
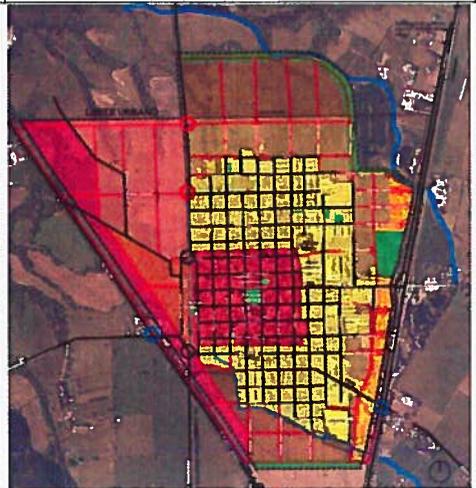
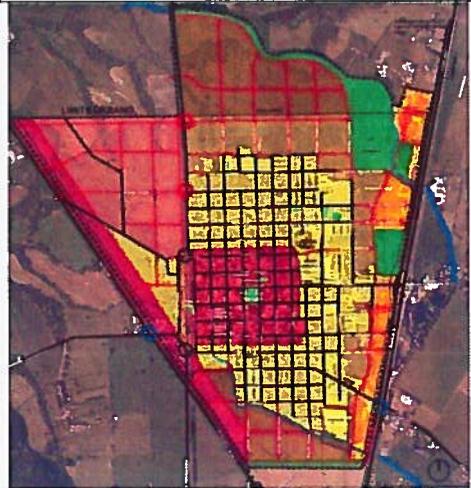
### Comentarios:

- Creo que es muy importante tener presente que aumentos los zona urbana produce problemas de movilidad para las personas.
- Paillico no ha aumentado su población, por ello lo que ocurre sería que la misma cantidad de personas se distribuye en más terreno. Entonces la situación provoca problemas de oferta de Transporte público o incluso la faltarlos.
- Paillico en la actualidad no tiene división urbana de fptc públicos entonces a futuro las posibilidades de que esto ocurra serán mucho menores. ¡

Nombre	Institución	Firma
Nelson Montoya	Seremitt	
· Teléfono	Correo electrónico	Fecha
97173617	montoya@mtt.gob.cl	9/9/2015



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?

<b>ALTERNATIVA 1</b> Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha	<b>ALTERNATIVA 2</b> Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha	<b>ALTERNATIVA 3</b> Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha
		
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ídem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ídem Alternativas 1 y 2</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ídem Alternativa 2</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área.</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios: Por los comentarios que hice en la ~~pregunta~~ respuesta e consulta 1, creo que lo más adecuado es la alternativa N°1

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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
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 puente Área Urbana: 109 Ha
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y validez, concordante con su realidad actual.</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Colliuefú</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

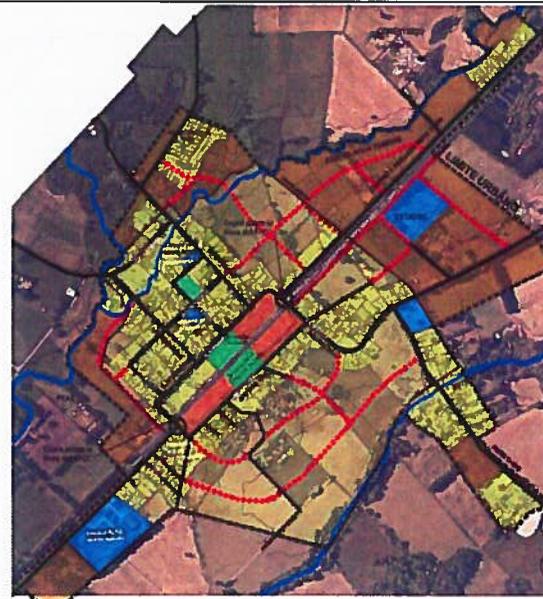
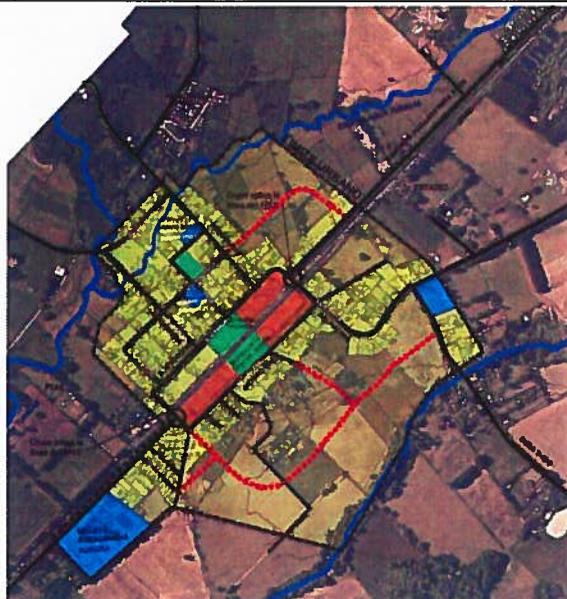
Comentarios:

*Idem con lo anterior pero lo más apropiado es la Alternativa 1*

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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
Alternativa más relevante



#### 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.

Comentarios: *leo por lo más adecuada es la alternativa 1.*





2. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la **localidad de Paillico**, 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	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha	Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha	Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillico sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiental de esta área.</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios:

*Recomiendo ALT 2 con variantes:  
 1) En el Ave. Rdt. Se separan con los el Rio como link  
 2) con los el Terro Alti del Rio Aridulo*



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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
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 puente Área Urbana: 109 Ha
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y Vialidad, concordante con su realidad actual.</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Colileufu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

**Comentarios:**

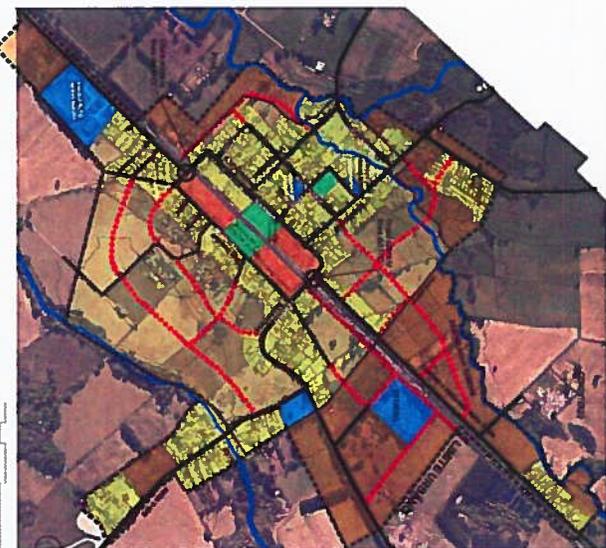
*Se considero Alt 2 con las precisiones  
 indicadas ~~en~~ en hoja inicial*



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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: Integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**

1) Se debe justificar la selección realizada: ya que de AHz incluye ve  
y desde SLP - esta predios  
2) Se parece bien porque se ven áreas buenas consolidadas



2. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Paillico, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?

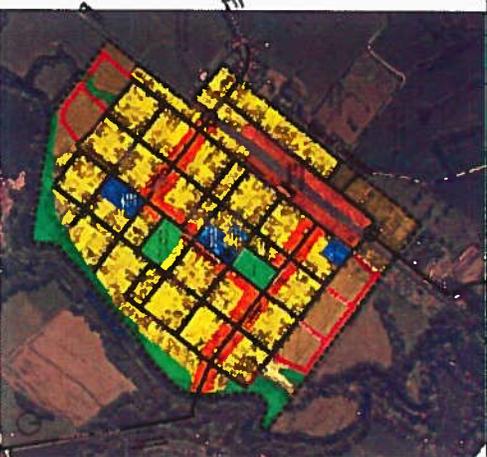
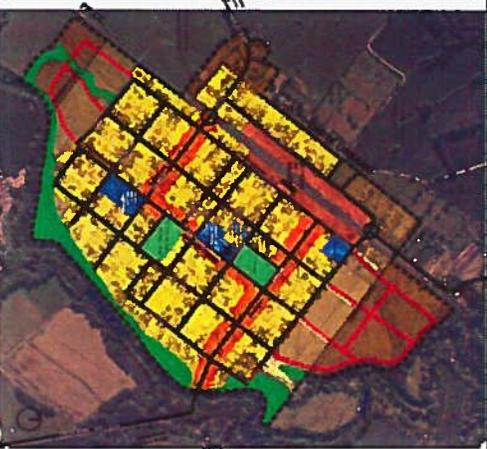
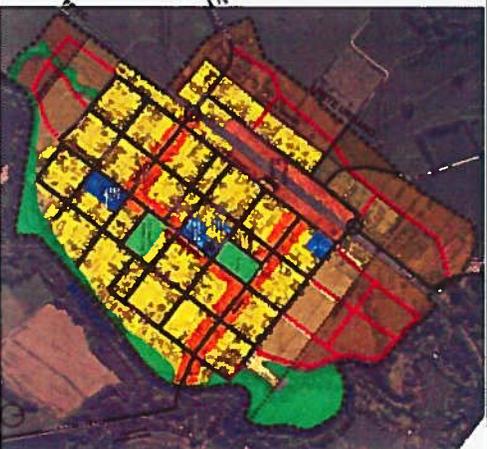
ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha	ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha	ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha						
<b>OBJETIVOS</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillico sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiental de esta área.</li> </ul>						

Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios:



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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
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 Ha
		
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y viabilidad, concordante con su realidad actual</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Colliuefú</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

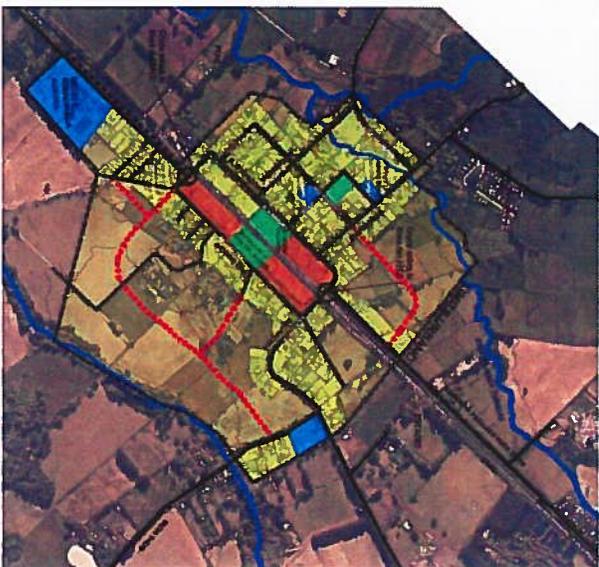
Comentarios:



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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: Integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
 Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**



### ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLACO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 - Paillico, Reumén y Pichitropulli -, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

**Comentarios:**

- Poner énfasis en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico e histórico de las 3 localidades, no como inmuebles aislados, sino idealmente proponer \* (ZCH) municipalidad a. Urbanización fluida (donde están representadas las propiedades edificadas de carácter) • el área municipal, a las Estaciones de Termocables con su entorno, como conjunto Patrimonial, y conservar el carácter histórico.

- Generar los bordes de límites urbanos, como cordones de espacio público bien cuidados, a modo de "calle" a la localidad que protege al valle sus atributos de paisajes.

- Ver las posibilidades de generar áreas verdes municipales y cercos que las áreas protegidas.

\* al respecto no por ser prescindible de los (CH) por separado.  
Plomeros  
Nacional (estudio pertinencia)

Nombre	Institución	Firma
Claudia Jimenez Caballero	Comunidad Aventura de Monumentos Nacionales	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
99995251 - 63 2232601	cjimenez@monumentos.cl	09.06.2015

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?

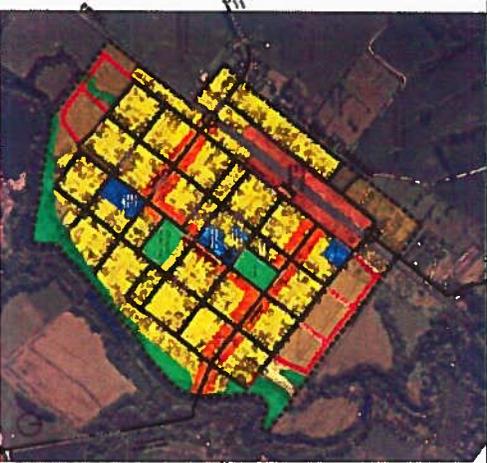
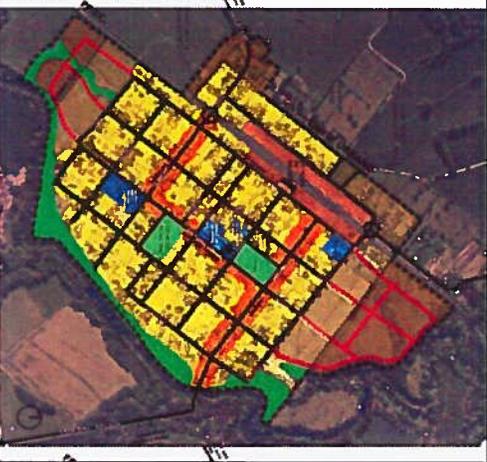
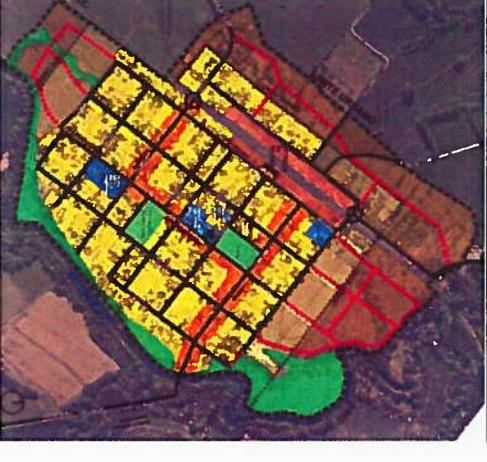
ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha	ALTERNATIVA 2 Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha	ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha						
<b>OBJETIVOS</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al noroeste de esta área.</li> </ul>						

Marque con una X la Alternativa más relevante

**Comentarios:**

Alternativa 3 para presentar espina futura de norte a sur, quizás  
 surtente desde la línea de línea al límite carretera. Mejorar adecuados  
 construir ~~de~~ el área dañada de un poco de extracción y generar mejoramientos

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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
<p>Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha</p> 	<p>Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha</p> 	<p>Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente Área Urbana: 109 Ha</p> 
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y viabilidad, concordante con su realidad actual.</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la riberá del río Collileurú</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

**Comentarios:**

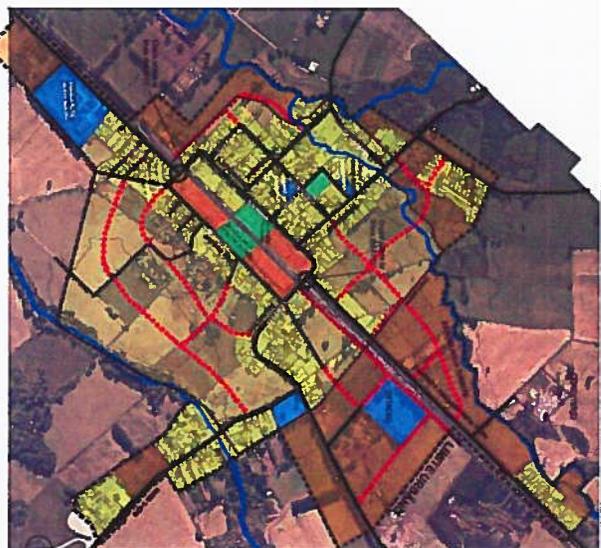
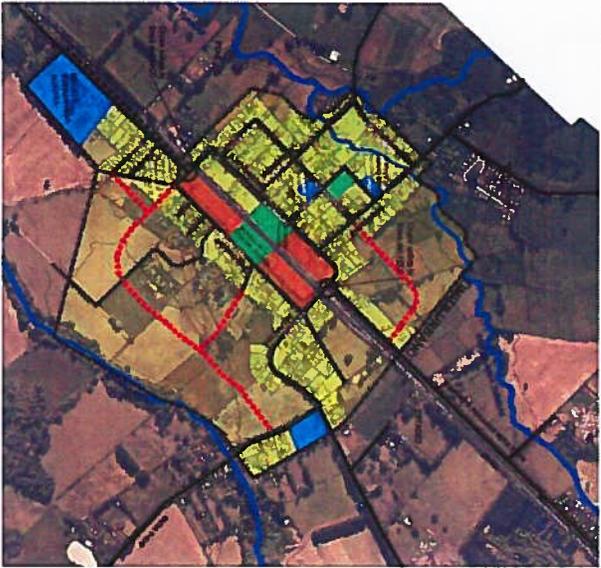
*Alternativa 3, parece cargo del urbanismo adecuadamente, planificar bordes verdes*



4. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Pichitropulli, 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	ALTERNATIVA 2
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: Integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
 Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichitropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**

*Al desarrollo 2 ; poner en el centro el centro de la Estación Ferroviaria  
 punto de mayor actividad  
 Luchón - generar su protección (ZCH o MN)*



## ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichirrupulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

### Comentarios:

- 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.
- Promover los espacios verdes, disminuyendo el impuesto ambiental considerando recreación y deporte.
- Urbanización integrada desde el transporte y accesos a la ciudad integrando el comercio agrícola y ganadero.

Nombre	Institución	Firma
Bruno Buelcos	Corp. Desarrollo Productivo	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
71507433	bbuelcos@corporacionlosrios.cl	09/06/2015



2. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la **localidad de Paillico**, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?

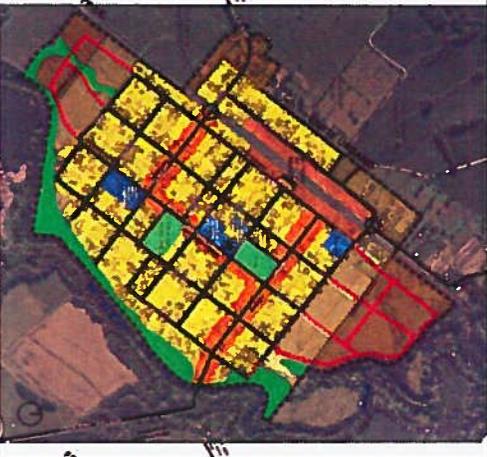
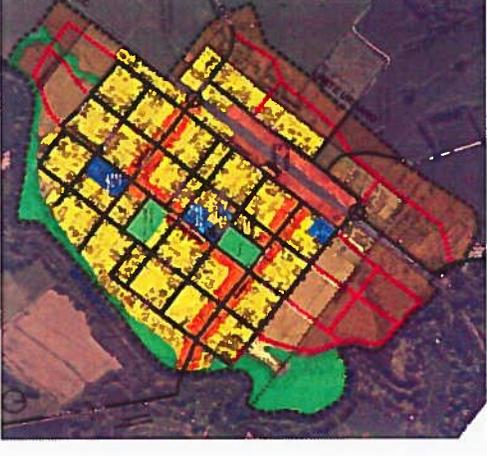
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha	Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha	Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillico sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiental de esta área.</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

**Comentarios:**

- SOLUCIÓN DÉFICIT DE VIVIENDA.
- APOYAR AL DESARROLLO PRODUCTIVO Y RURAL (GENÉRICO, AGROPECUARIO, ETC)

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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
<p>Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha</p> 	<p>Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha</p> 	<p>Escenario Máximo: regulación del crecimiento al puente Área Urbana: 109 Ha</p> 
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y viabilidad, concordante con su realidad actual.</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Colileufu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

X

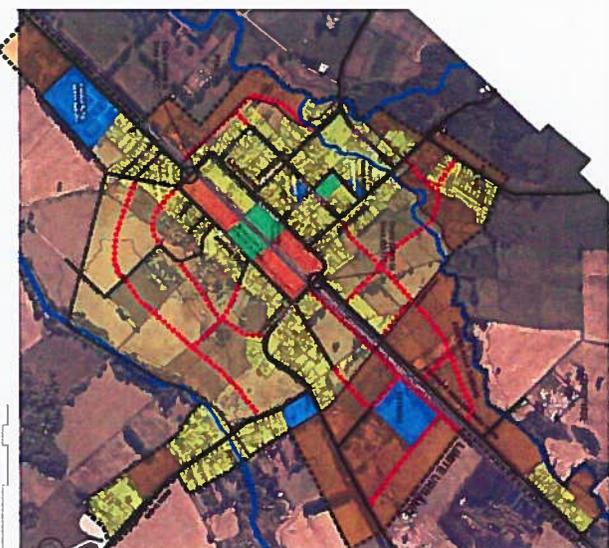
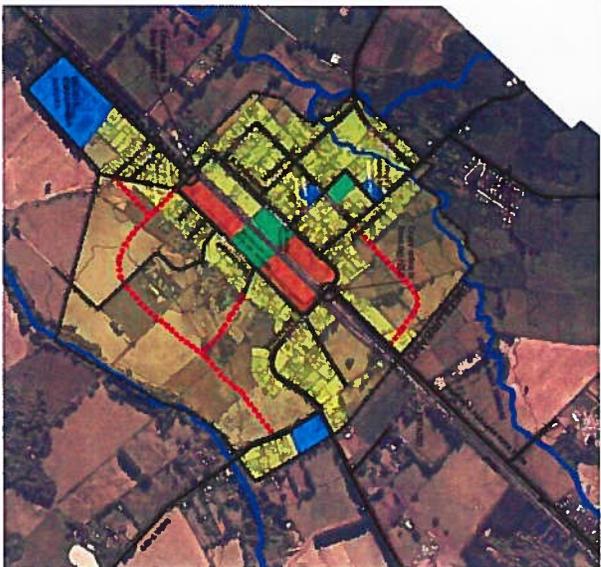
**Comentarios:**

• CREACIÓN DE ÁREAS VERDES  
• POTENCIAR EL SECTOR DE LA ESTACION FERROVIARIA, Y LOCALIZAR LAS NUEVAS VIVIENDAS

4. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Pichitropulli, 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	ALTERNATIVA 2
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: Integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
 Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichitropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**

• INYONANCIA SOBRE EL CORREDOR HACIA LA ROSA S  
 • INYONANCIA URBANA DE NUEVAS AREAS PARA VIVIENDA Y NAVIGAR  
 LÍMITES URBANOS.



**ESTUDIO DE MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO**

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichirpulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

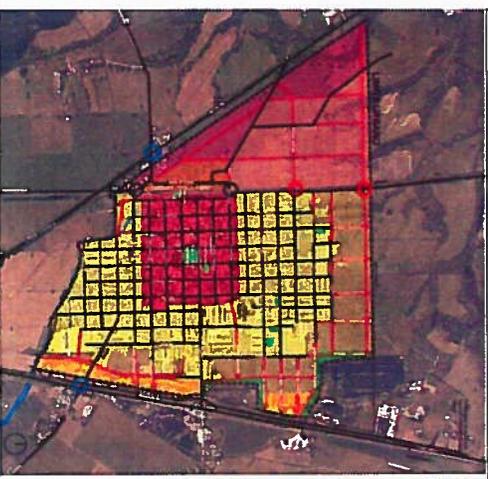
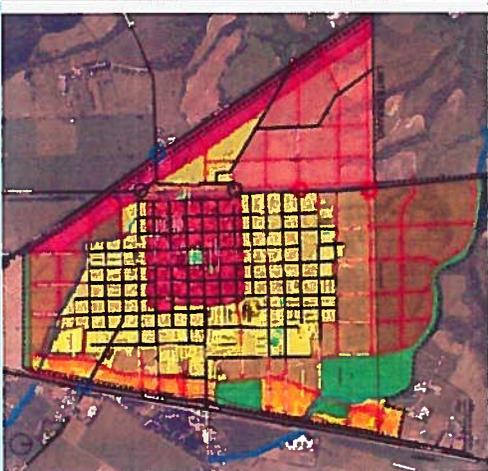
**Comentarios:**

Considerar dos capítulos.

- 1) Tomar como información de referencia tres instrumentos de planificación que consideren y asignen roles a la comuna de Paillico y por los cuales los requerimientos de esta comuna puedan variar.
- 2) En el marco de los terrenos para riego, intentar considerar aspectos que denotifiquen la comuna mas que ocupen la zona municipal que trae como efecto estructural la mayor agricultura.

Nombre	Institución	Firma
M <sup>ca</sup> Nancy Valdivia	Gobernación Valdivia	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
2283215	nayvaldivia@minvuu.gov.cl	

2. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la localidad de Paillico, 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						
								
<b>OBJETIVOS</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillico sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiental de esta área.</li> </ul>		

Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios:



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?

<b>ALTERNATIVA 1</b> Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha	<b>ALTERNATIVA 2</b> Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha	<b>ALTERNATIVA 3</b> Escenario Máximo: regulación del crecimiento al puente Área Urbana: 109 Ha
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual.</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Colilleufu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

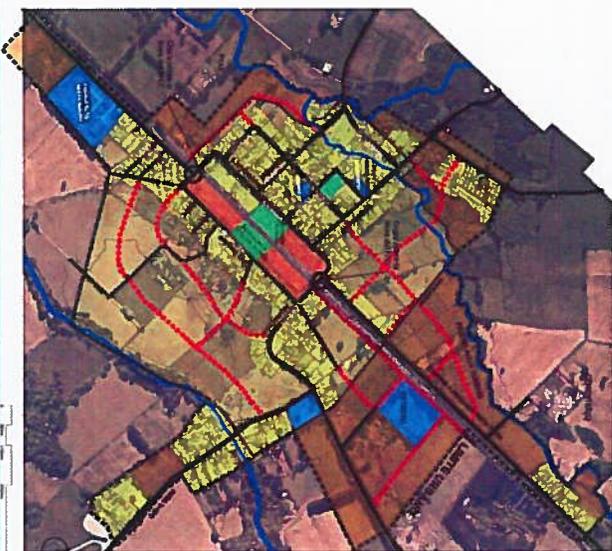
Comentarios:



4. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la **localidad de Pichitropulli**, 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	ALTERNATIVA 2
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: Integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
 Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichitropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**



**ESTUDIO DE MODIFICACIÓN  
 PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO**

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichirpulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

**Comentarios:**

Es necesario revisar los problemas ambientales, factores críticos y criterios de sustentabilidad, sugiero establecer reuniones periódicas conmigo ya que como encargada del 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.

Nombre	Institución	Firma
Narria Jesús Ovalle	Seremi Medio Amb.	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
063-2361613	mvalle@mma.gob.cl	9 Junio



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
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persiguiere adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiente de esta área.</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios:

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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
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 Ha
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y viabilidad, concordante con su realidad actual.</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la ribera del río Colilleufu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

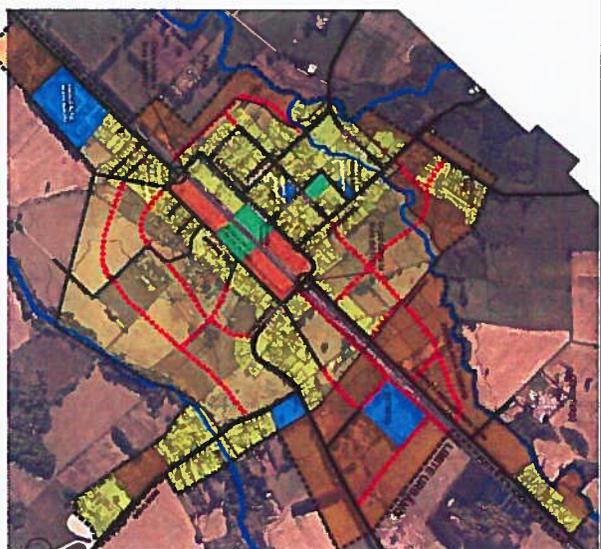
Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios:

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?

<b>ALTERNATIVA 1</b>	<b>ALTERNATIVA 2</b>
Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 57 Ha	Escenario máximo: integración del territorio consolidado Área Urbana: 95 Ha

Marque con una X la  
 Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichirropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**

## ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PALLACO

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 Pichitropulli –, y en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en desarrollo.

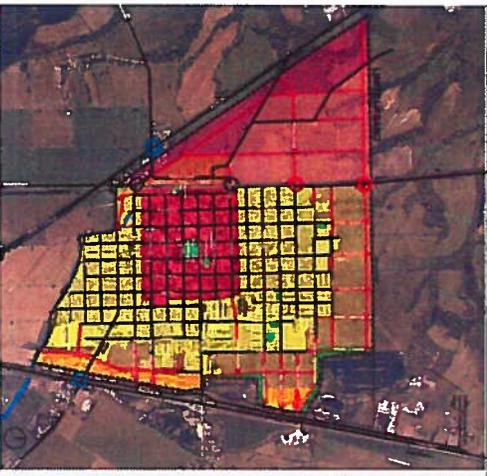
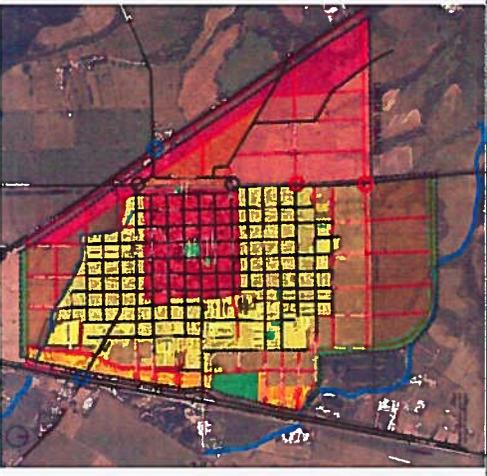
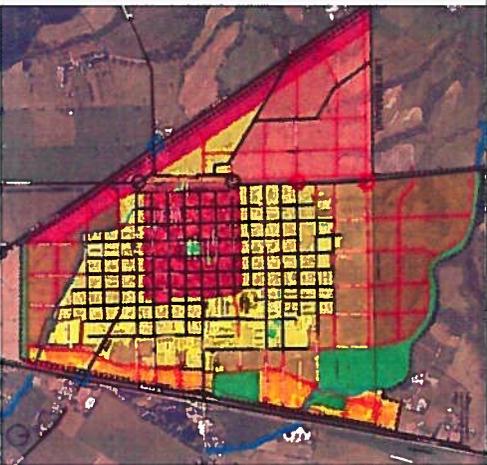
### Comentarios:

Analizar el Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021, para confirmar proyectos que se realicen en los 3 Locales, que deben ser considerados en el estudio.

Nombre	Institución	Firma
Carlos Saavedra	DIRECCIÓN HCP	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha



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?

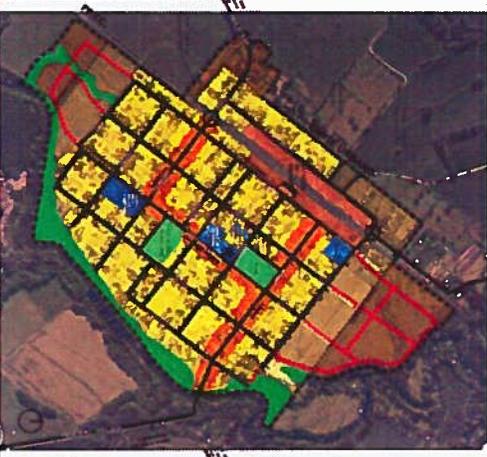
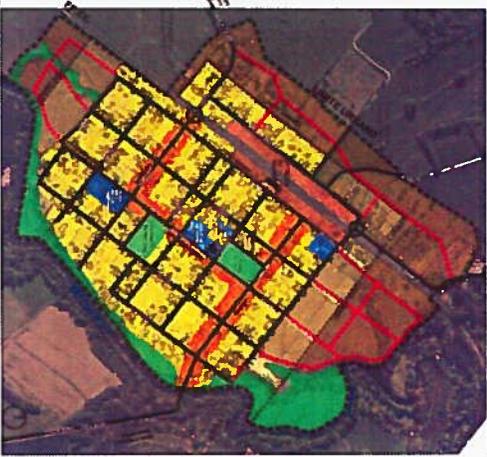
ALTERNATIVA 1 Escenario Mínimo: Regulación situación existente Área Urbana: 371 Ha	ALTERNATIVA 2 <b>X</b> Escenario Intermedio: ampliación del límite urbano hacia el norte y sur Área Urbana: 457 Ha	ALTERNATIVA 3 Escenario Máximo: Incorporación del borde de las rutas y lagunas. Área Urbana: 526 Ha
		
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo de la localidad de Paillaco sin aumentar su superficie urbana.</li> <li>• Excluir del área urbana las lagunas de los ex pozos de extracción.</li> <li>• Persigue adecuar las zonas, asociada al mejoramiento de sus normas urbanísticas y de la propuesta de conectividad vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Esto persigue dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social, además de completar la trama urbana hasta estos nuevos sectores.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• Incorporar en el área urbana las lagunas (ex pozos de extracción), localizados al nororiental de esta área.</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

Comentarios:

*incorporar modificaciones a sistema zona sur.*

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?

ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
<p>Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana. Área Urbana: 75 Ha</p> 	<p>Escenario Intermedio: regulación del crecimiento urbano al norte y la sur Área Urbana: 84,5 Ha</p> 	<p>Escenario Máximo: regulación del crecimiento al poniente Área Urbana: 109 Ha</p> 
<b>OBJETIVOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar el desarrollo urbano de la localidad de Reumén, estableciendo una propuesta de zonificación y vialidad, concordante con su realidad actual</li> <li>• 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</li> <li>• Definición del borde urbano al oriente de la localidad, reconociendo el contexto natural de la riberia del río Collileufu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• Definir áreas de extensión urbana en los extremos norte y sur del poblado, delimitados por los elementos naturales presentes (especialmente hacia el norte).</li> <li>• Potenciar la ocupación de los terrenos urbanos disponibles y las zonas de extensión (sectores norte, sur y estación).</li> <li>• Idem Alternativa 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> <li>• Idem Alternativa 2</li> <li>• 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.</li> <li>• Idem Alternativas 1 y 2</li> </ul>

Marque con una X la Alternativa más relevante

**Comentarios:**

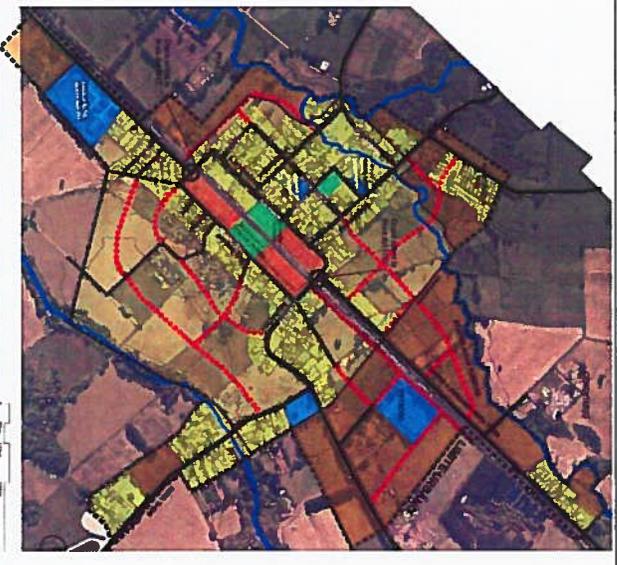
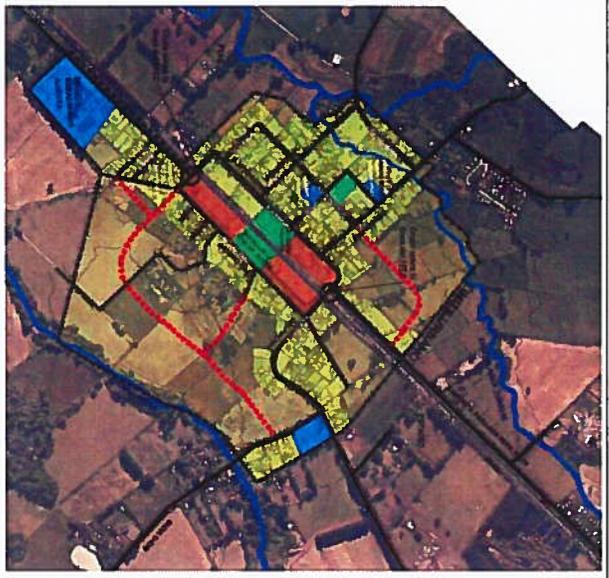
*Potenciar la protección y acceso de agua potable de río*



4. ¿Cuál o cuáles de las alternativas planteadas en la **localidad de Pichitropulli**, considera más relevante para ser desarrolladas dentro del proceso de diseño del Plan Regulador Comunal, desde la perspectiva de la institución que representa?

<p><b>ALTERNATIVA 1</b></p> <p>Escenario Mínimo: Consolidación del área urbana.          Área Urbana: 57 Ha</p>	<p><b>ALTERNATIVA 2</b></p> <p>Escenario máximo: Integración del territorio consolidado          Área Urbana: 95 Ha</p>
---	---

Marque con una X la  
 Alternativa más relevante



**OBJETIVOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar el desarrollo urbano de la localidad de Pichitropulli al interior del área urbana vigente, incorporando y regulando las actividades existentes en su interior</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Alternativa 1</li> <li>• 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.</li> <li>• Incorporar los sectores urbanizados o con un mayor grado de consolidación presentes fuera del límite urbano vigente.</li> </ul>
--	--

**Comentarios:**

## 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:**

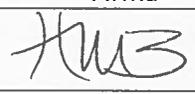
No se pueden hacer observaciones ni comentarios desde la EAE ya que no se presentaron sus elementos. Sin conocer FCS, problemas ambientales estratégicos, criterios de sustentabilidad y objetivos ambientales no hay como verificar que se incorporen consideraciones ambientales en el proceso de modificación del PRC.

**Anteproyecto PRC para Reumén:**

La EAE no es el informe final que dice como 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~~

**Anteproyecto PRC para Pichirropulli:**

son 2 procesos que se vinculan y trabajan juntos para obtener un resultado coherente y no 2 procesos paralelos que se topan en un pan de ideas.

Nombre	Institución	Firma
María Jesús Ovalle	Seremi MMA	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
2361613	movalle@mma.gob.cl	6/10/15

## 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:**

Zonas de protección de cauces colinda de acuerdo al régimen hídrico  
 incorporar cauces en zona arenilla habdo veinilla  
 ajustar zonas de parques para hacer corredor buffer cerca autopistas

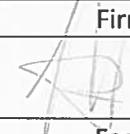
**Anteproyecto PRC para Reumén:**

idem  
 zona fono arenil incorporado al parque entode Reumén x inter zona parte foondica de NOP.  
 planific tránsito comiona

**Anteproyecto PRC para Pichirropulli:**

idem  
~~caso de abastecimiento~~  
 planific tránsito comiona

al otro lado →

Nombre	Institución	Firma
S. Sob	UGAT - NOP	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
	en	

## 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:

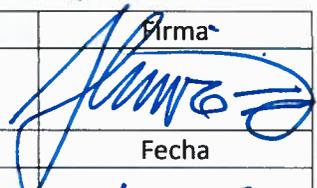
- 1º Revisar situación de concesión de áreas verdes y/o espacios públicos, de manera de proponer la inclusión de mayor presencia de infraestructura pública urbana.
- 2º Revisar vías colectoras y posibilidad de proponer ensanchamientos que permitan mejorar la movilidad peatonal urbana.
- 3º Revisar situación de densidad en las nuevas áreas habitacionales para que se permita vivienda social.

### Anteproyecto PRC para Reumén:

> las mismas 3 anteriores.

### Anteproyecto PRC para Pichirropulli:

> las mismas 3 anteriores.

Nombre	Institución	Firma
Jorge Herria Zamudio	Seremi Los Ríos	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
063 2283531	jhherria@minvu.cl	06/10/15

## 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:**

- Para todos los casos, agradecer la inclusión de (ZEP) zonas especiales para las Estancias. A la vez procurar que la Zona Mixta se regule de tal forma que impida la edificación de viviendas en el entorno patrimonial inmediato y procurar un buffer adecuado que articule de mejor forma el cuidado de estos entornos (~~plaza~~ <sup>USOS</sup> ~~reserva~~).
- proyectar continuidad de los bordes abed de amortiguación en los límites urbanos.

Nombre	Institución	Firma
Candía Jmang Caballero	Comisión Asesora de Monumentos Nacionales	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
97995259	cjmang@monumentos.cl	06-10-15



SEREMI MINVU  
Región de Los Ríos



I. Municipalidad de  
Paillaco



Arquitectura Urbana

## 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:**

*Se solicita evaluar by-pass para evitar paso de camiones moedores por el centro de la ciudad.*

**Anteproyecto PRC para Pichirropulli:**

Nombre	Institución	Firma
Nelson Martínez	Seremi Los Ríos	<i>Nelson Martínez</i>
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
97173697	nmartinez@mtt.gob.cl	6-10-2015

## 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:**

Generar las consideraciones necesarias derivadas del Plan de Gestión de Tránsito MTT.  
Estudio se encuentra en proceso de informe final.

**Anteproyecto PRC para Reumén:**

Revisar alternativas de solución para tránsito de camiones por sector Centro.

**Anteproyecto PRC para Pichirropulli:**

Sin comentarios.

Nombre	Institución	Firma
Carlos Huichaguro	MTT. Los Ríos	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
063-2210460	huichaguro@mtt.gob.cl	06/10/2015



## 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:**

Considerar:

- 1 - Acceso Sur a Paillaco, de acuerdo a la futura doble vía que se proyecta.
- 2 - Que los espacios paralelos a la ruta 5, tengan la conectividad adecuada.
- 3 - Reconocimiento de Patrimonio

**Anteproyecto PRC para Reumén:**

- 1 - Definición Adecuada de la zona de Protección en Estación Ferroviarias  
→ Protección de Área Verdes

**Anteproyecto PRC para Pichirropulli:**

- Conexión directa con la Ruta 5, expansión de la zona urbana y productiva

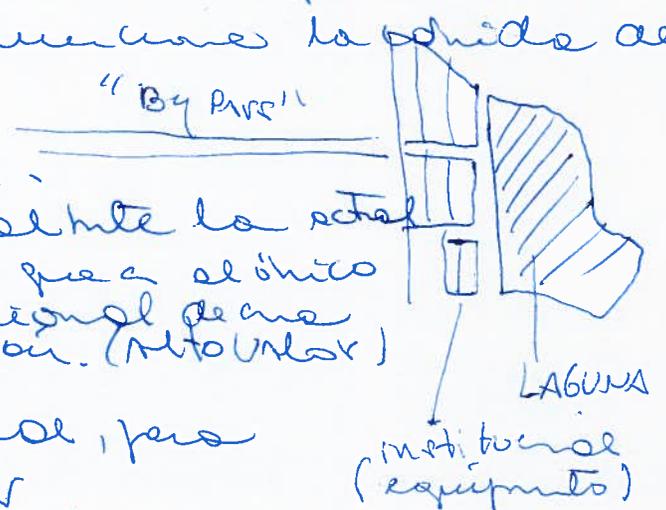
Nombre	Institución	Firma
Bruno Burgos V.	Corp Desarrollo Productivo	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
7760 7433	b.burgos@corporacionlosrios.cl	06/10/15

## 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.

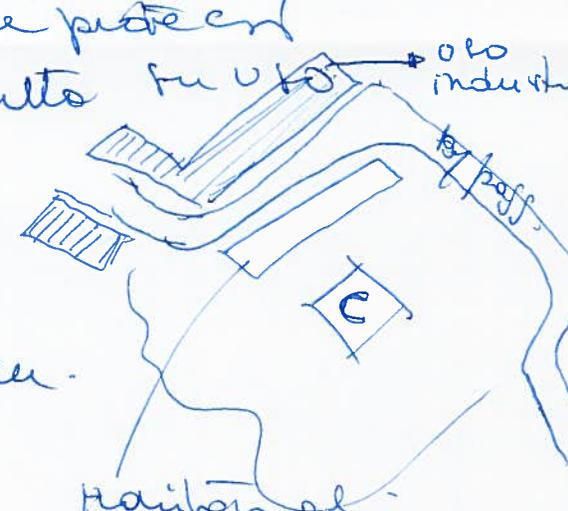
**Anteproyecto PRC para Paillaco:**

- ① - respetar los bordes, pero que sea con los centros.
- ① Respeto al terreno de terrenos al oleo no volantes (escuela), mejorar las ocupaciones de suelo para que funcione la unidad del proyecto.
  - ② configurar un centro respecto a la laguna.
  - ③ Proteger ~~par~~ total o parcial mente la actual Escuela municipal, dado que es el único establecimiento educacional de ese tipo en la región. (Mto UNLAR)



**Anteproyecto PRC para Reumén:**

- ① Usar by pass permeable, para conexión entre rutas.
- ② Respeto bajo la línea de protección de petrocambios, se consultó su uso

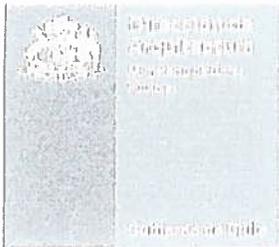


**Anteproyecto PRC para Pichirropulli:**

NO conozco, pero se ve bien.

- ⑤ trabajar con los centros urbanos y los puntos de conexión.
- ⑥ mapita copia de otol 653. del 01.09.15.

Nombre	Institución	Firma
Mirya Peaillo	Dirección de Arquitectos	<i>Mirya Peaillo</i>
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
63-2332582	MIRYAN.Peaillo@POU.ARQ. CL.	06.10.15.



ORD. N°

653

sumido  
coef

ANT.:

"REPOSICIÓN ESCUELA OLEGARIO MORALES OLIVA-COMUNA DE PAILLACO".

MAT.:

Lo que indica

INCL.:

Informe de inspección fiscal.

VALDIVIA,

01 SET. 2015

A : INTENDENTE REGION REGION DE LOS RÍOS

DE : DIRECTOR REGIONAL (S) DE ARQUITECTURA  
REGIÓN DE LOS RÍOS

Junto con saludarle, y en relación al convenio mandato de fecha 11 de junio de 2015 de la iniciativa de diseño "REPOSICIÓN ESCUELA OLEGARIO MORALES OLIVA - COMUNA DE PAILLACO", me dirijo a usted por lo siguiente:

1. En el marco de la elaboración de Bases y Términos de Referencia para licitación del diseño se han realizado una serie de reuniones con la unidad formuladora y actores relevantes para verificar la vigencia del programa arquitectónico aprobado por la SECREDUC en agosto del año 2012 y constatar en terreno el emplazamiento del futuro proyecto, verificando además si cumple con las actuales necesidades educativas. En este contexto y según consta en las actas de fecha 13 de agosto, 18 de agosto y 20 de agosto del presente año e informe de Inspección Fiscal de fecha 25 de agosto de 2015, solicito a usted tener en consideración lo siguiente:

#### 1.1. Del terreno:

##### a) Coeficiente de Constructibilidad y ocupación de suelo:

El proyecto fue aprobado con un lote cedido por el SERVIU al municipio con una superficie aproximada de 11.250,79 m<sup>2</sup> para un programa arquitectónico de 3.957 m<sup>2</sup> de construcción y con superficies abiertas de 2.295 m<sup>2</sup> que deben estar en el primer nivel, en un lote con dos tipos de suelo (ZU-3 y Zex-1), donde predomina en la mayor parte del lote, un bajo coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, lo que se traduce en construcciones de dos o más niveles para optimizar el uso del suelo. El hecho de construir en altura obligará el uso de ascensores y/o rampas para lograr la accesibilidad universal y contar con un mejor control del alumnado.

En este contexto se solicita gestionar con el Municipio aumentar las condiciones del suelo como el coeficiente de constructibilidad y el coeficiente de ocupación de suelo para que el establecimiento educacional tenga una mejor cabida de terreno. Se recomienda que se ajuste en el Plan Regulador que se encuentra en estudio, pero para dar cumplimiento normativo en la consultoría de diseño, sea a través de una ADENDA, la que debe estar aprobada para poder licitar la consultoría de diseño.

##### b) Prolongación de Calle Barros Arana:

El terreno cuenta con una faja de afectación de utilidad pública de apertura de calle, diseño que ya se encuentra aprobado por el SERVIU y divide el paño en dos partes desiguales, prolongando Barros Arana, de acuerdo a la actualización del PRC que se encuentra en ejecución. Esta situación generará mayores

my pers.

terreno público  
coeficiente de  
ocupación de suelo

- coeficiente  
constructibilidad



restricciones a la ocupación del suelo, pues ambos frentes de lote deberán cumplir con las condiciones urbanísticas.

Con la situación actual, si se considera la prolongación de la Calle Barros Arana, el proyecto estará altamente acotado en su construcción y dividido en sus funciones, por lo cual solicito a usted gestionar con el Municipio, la prolongación de la Calle Barros Arana sólo hasta el acceso de la Sala Cuna, dejando así todo el resto de terreno a libre disposición de los usos requeridos por la escuela.

## 2. Del entorno:

### a) Calles de Acceso

El lote en la actualidad cuenta con sólo una calle de acceso en el actual límite urbano de la comuna, rodeado de viviendas sociales, por lo que se estima necesario generar un distanciamiento entre el establecimiento y las viviendas para lograr fluidez en el acceso/salida del establecimiento desde el punto de vista de la seguridad y de la convivencia. El PRC propone extender calles, pero la concreción de ellas no necesariamente irá de la mano con la ejecución de las obras, por lo que se estima necesario habilitar esa franja de separación como una calle "interior" incorporada en el proyecto que en el futuro pasaría a ser pública a través de su incorporación en la actualización del PRC.

Por otro lado se consulta por la ubicación exacta de la propuesta de By Pass en la actualización del PRC, dado que este puede influir en la forma de resolver el proyecto.

### b) Factibilidad Sanitaria

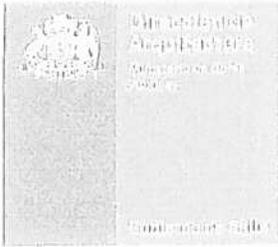
Junto a ello se debe tener presente la solución sanitaria del establecimiento, pues la factibilidad sanitaria no actualizada N° 104 del 01.08.12 indica que el empalme de la red de recolección de alcantarillado existente será por calle Francisco Bilbao, calle paralela a la actual calle Barros Arana y que no cuenta con acceso directo desde el lote de la escuela. La factibilidad sanitaria está siendo actualizada por la unidad formuladora, y según lo informado por el Municipio arrojará presumiblemente la factibilidad a cuerdas de la ubicación actual, por lo que será necesario extender la red y tener presente la solución en la modificación en el PRC.

Se solicita hacer llegar a la brevedad la factibilidad actualizada para poder prever cualquier gestión futura que permita la viabilidad del proyecto.

## 3. Del programa arquitectónico.

Tras reuniones con la unidad formuladora, se informa que el proyecto educativo del 2012 a la fecha ha sido modificado, enfocándose en la línea artística musical en vez de potenciar el área técnica laboral, por lo que se ha estudiado la conversión de algunos recintos. En reunión entre servicios de fecha 20 de agosto del presente año, se informa a municipio que para modificar el programa arquitectónico, debe modificar el proyecto educativo e informárselo a la SECREDUC.

Junto a ello, la unidad formuladora en conjunto con los futuros usuarios detectaron la necesidad de aumentar la matrícula en prebásica, lo cual genera nuevos recintos y aumento de otras superficies.



Se adjunta esquema de relaciones espaciales donde aparece la modificación de recintos y los nuevos necesarios.

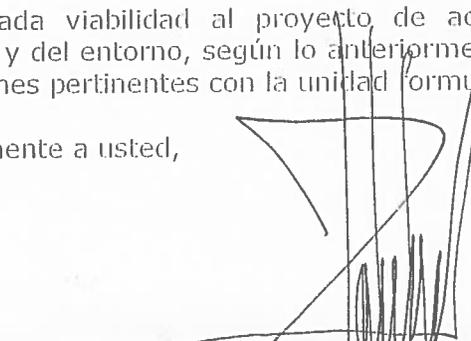
Se solicita hacer llegar a esta Unidad Técnica, el Proyecto Educativo y Programa Actualizado validado por la SECREDOC.

**4. Del crecimiento de la ciudad y de futuras ampliaciones al establecimiento.**

Teniendo presente que aunque se modifiquen las condiciones urbanísticas del sector el o los lotes del establecimiento quedarán ajustados, se recomienda realizar gestiones con el SERVIU para la adquisición del lote del deslinde oeste para una futura ampliación.

Con el objeto de dar una adecuada viabilidad al proyecto de acuerdo a las necesidades programáticas actuales y del entorno, según lo anteriormente señalado se solicita a usted realizar las gestiones pertinentes con la unidad formuladora.

Sin otro particular saluda atentamente a usted,



CHRISTIAN PICHAUD OJEDA  
ARQUITECTO  
DIRECTOR REGIONAL (S)  
DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA  
REGIÓN DE LOS RÍOS

CPO/LSC/MPL/mpl.

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario
- Unidad de Infraestructura, SECREDOC.
- SECPLAN, Ilustre Municipalidad de Paillaco.
- Control Contratos D.A. Región de Los Ríos.
- Archivo proyecto
- Oficina de Partes

PROCESO N.º 9114966



## INFORME PROCESO DE LICITACIÓN

<b>FECHA</b>	25.08.15.
<b>ESTUDIO</b>	REPOSICIÓN ESCUELA OLEGARIO MORALES OLIVA, PAILLACO
<b>INSPECTORA FISCAL</b>	MIRYAN PADILLA LARA

### Revisión de Documentos entregados.

En relación Al convenio mandato entre servicios de fecha 11 de junio de 2015 de la iniciativa de diseño "REPOSICIÓN ESCUELA OLEGARIO MORALES OLIVA – COMUNA DE PAILLACO", se informa que se ha realizado una serie de reuniones con la unidad formuladora y actores relevantes para el verificar la vigencia del programa arquitectónico aprobado por la SECREDUC en agosto del año 2012 y constatar en terreno el emplazamiento del futuro proyecto, verificando si cumple con las nuevas necesidades educativas.

#### 1. De la superficie del proyecto en el terreno:

El proyecto fue aprobado con un lote cedido por el SERVIU al municipio con una superficie aproximada de 11.250,79 m<sup>2</sup> para un programa arquitectónico de 3.957 m<sup>2</sup> de construcción y con superficies abiertas de 2.295 m<sup>2</sup> que deben estar en el primer nivel, en un lote con dos tipos de suelo (ZU-3 y Zex-1), donde predomina en la mayor parte del lote, un bajo coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, lo que se traduce en construcciones de dos o más niveles para optimizar el uso del suelo. El hecho de construir en altura obligará el uso de ascensores y/o rampas para lograr la accesibilidad universal y contar con un mejor control de los profesores al alumnado.

El terreno cuenta con una faja de afectación de utilidad pública de apertura de calle, diseño que ya se encuentra aprobado por el SERVIU y divide el paño en dos partes desiguales, prolongando Barros Arana, de acuerdo a la actualización del PRC que se encuentra en ejecución. Esta situación generará mayores restricciones a la ocupación del suelo, pues ambos frentes de lote deberán cumplir con las condiciones urbanísticas. La alternativa de trabajar en ambos lotes fue analizada en reuniones técnicas con la unidad formuladora donde se estableció que la solución óptima es ubicar la escuela en un solo paño y como alternativa, se puede evaluar la ubicación del área de kínder y/o gimnasio, lo que provocará en ambas alternativas el flujo de tránsito permanente en el alumnado, situación vial que se deberá estudiar a largo plazo.

Por lo tanto con la situación actual, el proyecto estará altamente acotado en su construcción y dividido en sus funciones, lo que a largo plazo con la instalación de la calle se podrá ver afectada la seguridad del alumnado.

#### 2. Del proyecto educativo en el entorno:

El lote en la actualidad cuenta con sólo una calle de acceso en el actual límite urbano de la comuna, rodeado de viviendas sociales, por lo que se estima necesario generar un distanciamiento entre el establecimiento y las viviendas para lograr fluidez en el acceso/salida del establecimiento desde el punto de vista de la seguridad y de la convivencia. El PRC propone extender calles, pero la concreción de ellas no necesariamente irá de la mano con la ejecución de las obras, por lo que se estima necesario habilitar esa franja de separación como una calle a través su incorporación en la actualización del PRC.

Junto a ello se debe tener presente la solución sanitaria del establecimiento, pues la factibilidad sanitaria no actualizada N° 104 del 01.08.12. indica que el empalme de la red de recolección de alcantarillado existente será por calle Francisco Bilbao, factibilidad sanitaria que está siendo actualizada por la unidad formuladora, pero que arrojará presumiblemente la factibilidad a cuerdas de la ubicación actual, por lo que se deberá extender la red y urbanizarla.

Por lo tanto con la situación actual, el proyecto tendrá problemas de conexión sanitaria, por lo que se recomienda proyectar una calle en el PRC. La alternativa de generar una nueva



calle y extenderla puede mejorar alternativas de conexión por área pública y no por predios privados a través de servidumbres de paso. Cabe señalar que con la generación de una calle lateral, sin duda disminuirá la cantidad de superficie de construcción dentro de uno de los lotes a proyectar.

**3. Del programa arquitectónico.**

Tras reuniones con la unidad formuladora, se informa que el proyecto educativo del 2012 a la fecha ha sido modificado, enfocándose en la línea artística musical en vez de potenciar el área técnica laboral, por lo que se ha estudiado la conversión de algunos recintos. En reunión entre servicios de fecha 20 de agosto del presente año, se informa a municipio que para modificar el programa arquitectónico, debe modificar el proyecto educativo e informárselo a la SECREDOC.

Junto a ello, la unidad formuladora en conjunto con los futuros usuarios detectaron la necesidad de aumentar la matrícula en prebásica, generar nuevos recintos y otros aumentar su superficie, por lo que debe remitírsele a la SECREDOC para su validación.

Se consulta por la ubicación exacta de la propuesta de By Pass en la actualización del PRC, dado que este puede influir en la forma de resolver el proyecto.

Se adjunta esquema de relaciones espaciales donde aparece la modificación de recintos y los nuevos necesarios.

**4. Del crecimiento de la ciudad y de futuras ampliaciones al establecimiento.**

Teniendo presente que aunque se modifiquen las condiciones urbanísticas del sector el o los lotes del establecimiento quedarán ajustados, se recomienda realizar gestiones con el SERVIU para la adquisición del lote del deslinde oeste para una futura ampliación.

**5. De los requerimientos.**

Con el objeto de dar una adecuada viabilidad al proyecto de acuerdo a las necesidades programáticas y del entorno, se solicita a la unidad formuladora tenga bien:

- Aumentar las condiciones del suelo como el coeficiente de constructibilidad y el coeficiente de ocupación de suelo para que el establecimiento educacional tenga una mejor cabida de terreno. Se recomienda que se ajuste en el Plan Regulador que se encuentra en estudio, pero para dar cumplimiento normativo en la consultoría de diseño, sea a través de una ADENDA, la que debe estar aprobada para poder licitar la consultoría de diseño.
- Se solicita generar una nueva calle colindante con las viviendas sociales y no dividir el lote con la calle proyectada.
- Actualizar el programa arquitectónico con la SECREDOC y reevaluar el proyecto para dar continuidad al proceso de licitación.

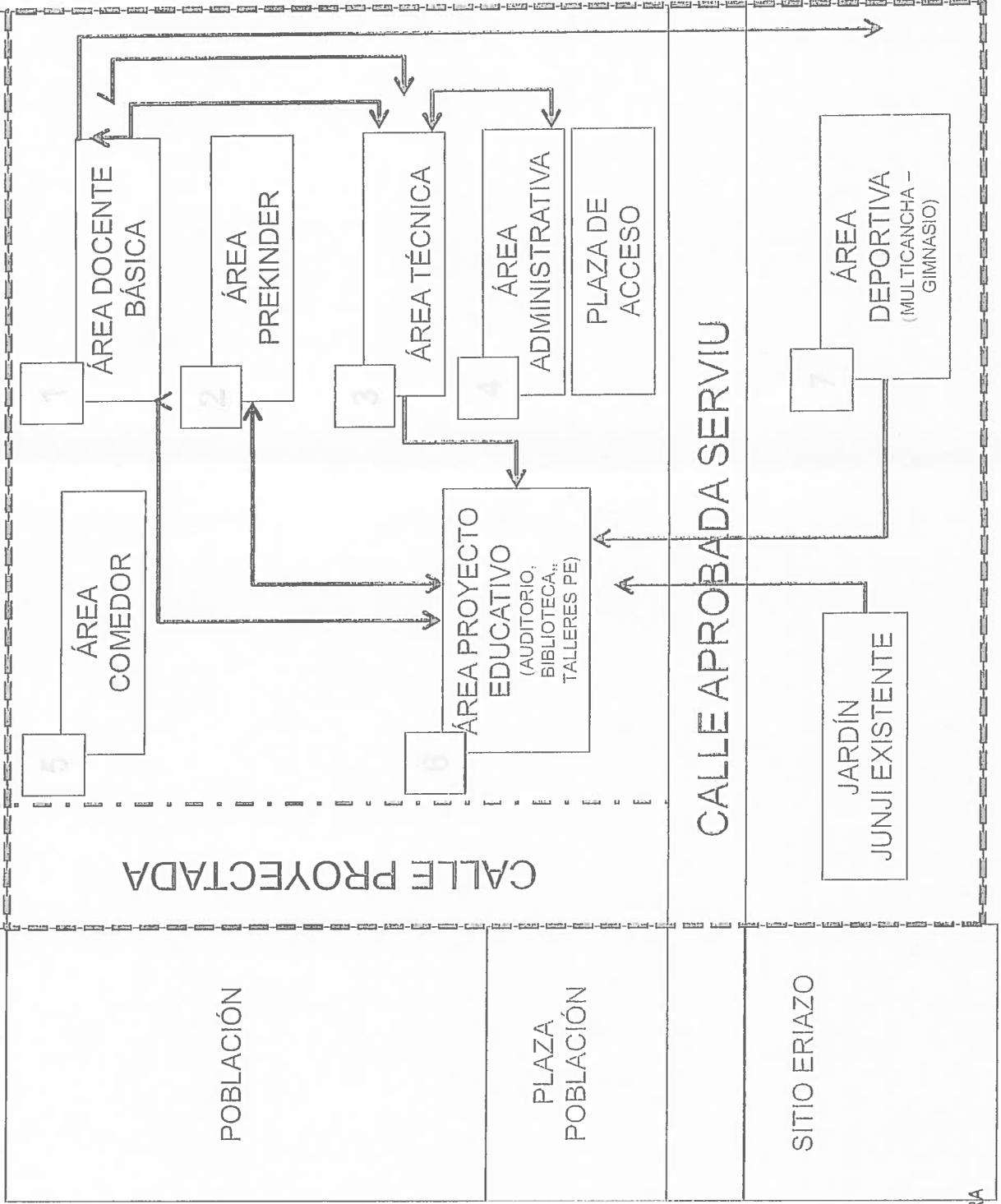
Miryan Padilla Lara

Inspectora Fiscal

DA MOP de Los Ríos

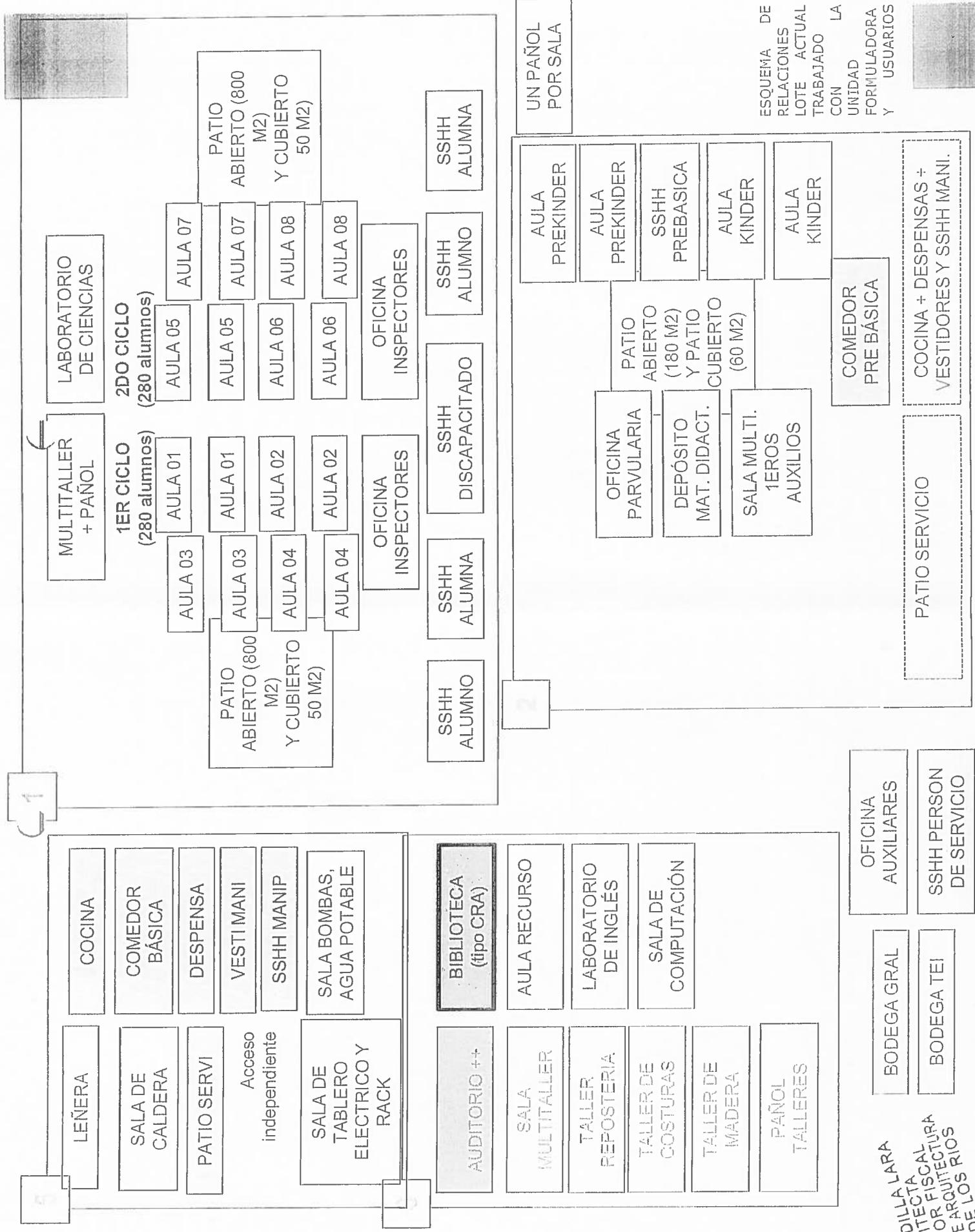
# ESQUEMA DE RELACIONES ESPACIALES ZONAS PROYECTO

LOTE SERVIU



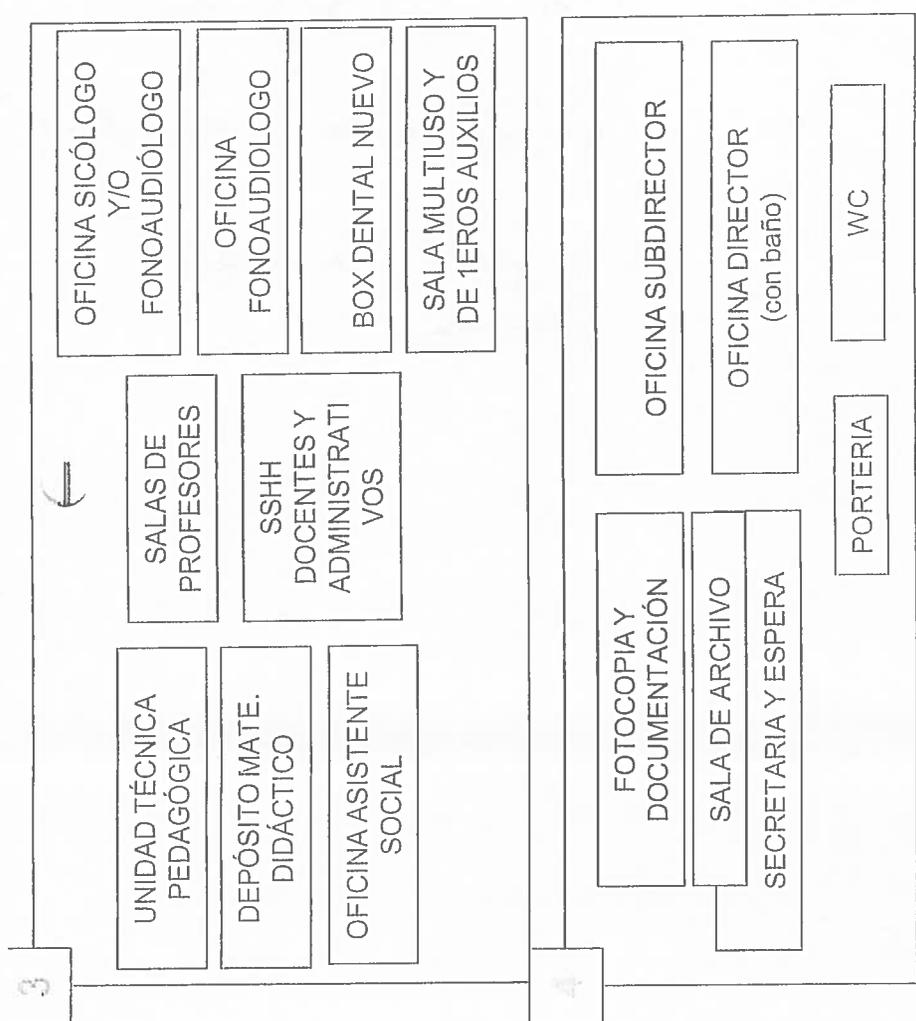
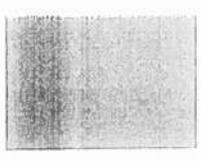
LÍMITE URBANO

ESQUEMA DE  
RELACIONES  
LOTE ACTUAL  
TRABAJADO  
CON LA  
UNIDAD  
FORMULADORA  
Y USUARIOS

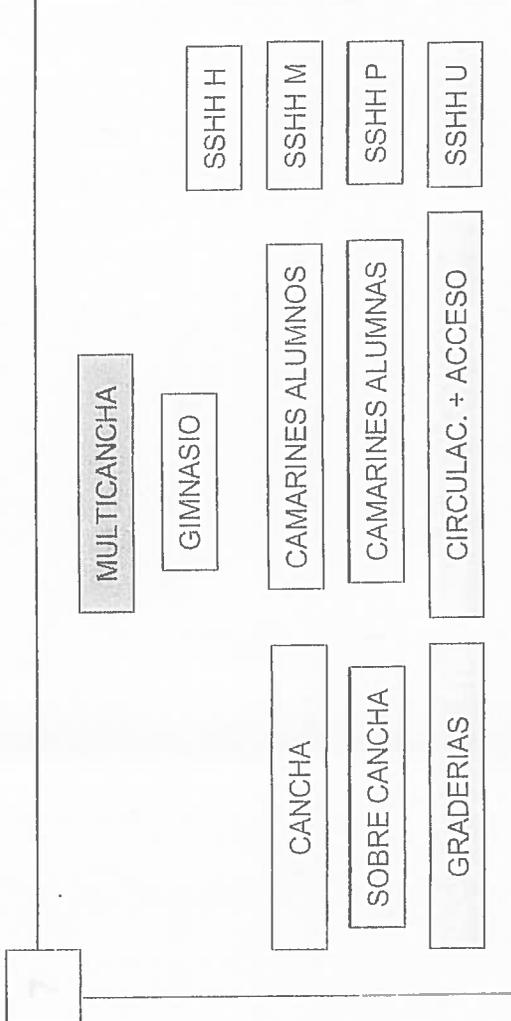


ESQUEMA DE RELACIONES LOTE ACTUAL TRABAJADO CON LA UNIDAD FORMULADORA Y USUARIOS

MIRYAN PADILLA LARA  
 ARQUITECTA FISCAL  
 INSPECTOR DE ARQUITECTURA  
 DIRECCION DE LOS RIOS



Se sugiere espacio flexible para ampliar superficie (misma altura piso, iluminación homogénea)



ESQUEMA DE RELACIONES LOTE ACTUAL TRABAJADO CON LA UNIDAD FORMULADORA Y USUARIOS



MIRYAN PADILLA LARA  
 ARQUITECTA  
 ARQUITECTURA  
 INSPECTOR DE ARQUITECTOS  
 DIRECCION DE LOS RIOS  
 REGION DE LOS RIOS



## ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO

Etapa IV  
Proyecto ciclo 4  
3 formularios

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichiripulli.

### 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 Paillico 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:

- Se debe avisar la inscripción de (ICH) y de (ZCH) con centros en el caso histórico de Paillico (verificar sus fuentes para que los (Z) propuestos)
- proponer mediate realidad de declaración como Monumento Nacional los inmuebles
- Previamente Estancias / Bodegas / Mts y sus entornos.
- no atabellar zonas vistas en los polígonos estables / Prever una posible reactivación de zonas vistas en los polígonos estables / Prever una posible reactivación de zonas vistas en los polígonos estables





**ESTUDIO DE MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO**

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichirropulli.

**Comentarios:**

- La emergencia de las zonas lemaneras (para las horas).  
La zona mixta es una amenaza a esta emergencia, no debe proteger el entorno completo (generar un área de recuperación) edificable  
generar zonas de emergencia hídrica) en lugares de concentración de viviendas de carácter patrimonial

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 – Paillico, Reumén y Pichirropulli-, considera que se afectan (o no se están considerando) proyectos sectoriales.

**Comentarios:**

Nombre	Institución	Firma
Claudia Simones Caballero	Comisión Asesora Municipal de los Ríos	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
97995251	csimones@munipaillico.cl	03.12.15





## ESTUDIO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichitropulli:

### 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 Colilelefu 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:

Se sugiere replazar la incorporación de áreas verdes adyacentes a cursos de agua en las localidades de Paillico y Pichitropulli, que constituyen zonas de peligro de inundación y deterioramiento por erosión fluvial, de manera de reducir las zonas de uso residencial en zonas de riesgo.

### 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.

### 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 Pichitropulli.

**Comentarios:**

- Vulnerabilidad de acuíferos y susceptibilidad de remociones en unstr
- Reorganización y saneamiento

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 Pichitropulli-, considera que se afectan (o no se están considerando) proyectos sectoriales.

**Comentarios:**

Nombre	Institución	Firma
Gabriel Orzua Lizette Bertin	Sernageomin	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
+96300165	gabriel.orzua@sernageomin.cl lizette.bertin@sernageomin.cl	03.12.2015



**ESTUDIO DE MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO**

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, le solicitamos :

1. A objeto de enriquecer el diagnóstico ambiental profundo 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 – Paillico, 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:**

- OTRO FACTOR DE CORTIZO ES LA INCORPORACION DE AREAS URBANAS Y CONTIGUAS, QUE APUNTA AL RESERVAZO PRODUCIDO DE LA COMUNA.

**Patrimonio no declarado**

- Las áreas urbanas de la comuna de Paillico 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:**

- INCLUIR ESPACIOS Y AREAS VERDES COMO ESPACIOS PARA NIÑOS Y JUVENES QUE NO VENGAN CON LA MANEJADA Y PROTECCION NECESARIA.



**ESTUDIO DE MODIFICACIÓN  
 PLAN REGULADOR COMUNAL PAILLICO**

En el marco del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillico, 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 – Paillico, Reumén y Pichitropulli.

**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 Colileltu 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:**

- REVALORAR LAS ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS CON LOS BUENOS RENDIMIENTOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

**Usos en conflicto**

- Todo el borde de la ruta 5 del asentamiento, presenta importantes superficies destinadas a esta actividad minera extractiva asociada a pozos lasteros.
- 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:**

- REGULAR EL TIPO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL QUE SE PERMITA  
 A



**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:

→ EL PROYECTO DE DEBE VIA VALERIA - PAILLACO LOS  
 NUEVOS REUMENOS A LA CUARDA Y LOS ESPEROS A EXPONER

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
Bruno Burgos	Corp. Reg. Desarrollo Productivo	
Teléfono	Correo electrónico	Fecha
7750 74 33	brunob@corporacionboris.cl	03/12/15