

# ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTO DOMINGO



## ETAPA 3, ESTUDIOS ESPECÍFICOS

Informe de Respuestas a Observaciones

EDICIÓN 2

JUNIO, 2020



# ÍNDICE

I	INTRODUCCIÓN .....	4
II	OBSERVACIONES .....	5
III	COMENTARIOS .....	7

## I INTRODUCCIÓN

El informe de la Etapa 3, Estudios Específicos, del Estudio Actualización del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo, en su Edición N°1 fue entregada al Municipio el día 30 de Abril de 2020, dentro de plazo establecido para ello en las bases del estudio.

Como consecuencia de su revisión, el Alcalde Fernando Rodríguez Larraín emitió el día 29 de Mayo de 2020 el Oficio N° 272 con observaciones respecto al contenido del Informe citado. En conjunto, se recibió un Informe Complementario de observaciones, con fecha 15 de Mayo de 2020. Ambos documentos son considerados en la subsanación de observaciones, sobre el cual la consultora tiene un plazo de corrección de 15 días hábiles, el cual concluye el día lunes 15 de Junio de 2020.

A continuación se presentan las respuestas a las observaciones, junto a la Edición N°2 de Estudios Específicos y se incluye el informe de la actividad Presentación del Diagnóstico, declaraciones de estrategias de desarrollo y alternativas, realizada con los representantes de Órganos Administrativos del Estado, en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio, el cual considera las actividades realizadas hasta la fecha.

## II OBSERVACIONES

OBSERVACIÓN	RESPUESTA
1. En diferentes páginas del informe se hace referencia a calle Arturo Phillips, denominándosela como Phillips o Philips, se debe revisar y corregir la denominación. Vale la misma observación para calle Aeródromo Sur a la que se refiere el informe como Aeropuerto	Se acoge observación y se corrigen nombres de la calle Arturo Phillips y Aeródromo Sur en el informe, imágenes y planos.
2. Respecto del acceso al casco urbano por calle Aeródromo Sur, el Plan vigente y los estudios de obras de mejoramiento vial en desarrollo consideran la continuidad de este eje por calle Las Pataguas dando accesibilidad al sector Fundo La Playa y al barrio Santa María del Mar.	Se acoge observación y se corrigen en los planos de las alternativas de estructuración y alternativa integrada, la continuidad del eje Aeródromo Sur por calle Las Pataguas. Del mismo modo, se corrige en el informe las referencias hechas a este sistema vial.
3. El “área productiva” señalada en catastro e informe que corresponde a plantel de Ariztía corresponde a actividad agroindustrial la que en el marco regulatorio vigente no requiere de “Cambio de Uso de Suelo” en consecuencia es parte de las actividades agropecuarias que se desarrollan en las áreas rurales. Se solicita aclarar lo indicado a fin de evitar confusiones.	En la síntesis de diagnóstico del área urbana, se considera el territorio rural colindante al límite urbano como contexto al área urbana en estudio. Dado lo anterior, en el capítulo II.4.4 se aclara que las áreas productivas consideradas en el análisis no están dentro del área urbana y, dado que no existe intención de incorporarlas al área urbana, no requieren de cambio de uso de suelo.
4. Estudio de riesgos, en gráfico 1 (pág 17), se solicita que en la abscisa del gráfico se reemplace los números por el nombre del mes correspondiente.	Se acoge observación y se modifica la abscisa del gráfico en función de los nombres de cada mes.
5. Estudio de riesgos, tabla 3 (pág 18), revisar la denominación de columnas, Pp máxima tiene valores inferiores a Pp mínima.	Se acoge observación y se corrige la tabla 3 intercambiando el título Pp media por el título Pp máxima. Además, en función de lo anterior, se corrigen las cifras de la Pp media.
6. Informe EAE, no se ha dado cumplimiento a la totalidad de las tareas que corresponden a esta etapa del estudio.  Como antecedente la oferta metodológica propuesta por el consultor, que forma parte del contrato, consideraba las actividades y productos descritos en el punto 3.2.2.2 los que se entiende fueron modificados por el oficio 208 de fecha 7 de abril 2020. Conforme a la modificación acordada para dar cumplimiento al taller con Organos de Administración del Estado (OAE) se considera los siguientes productos a ser realizados por el consultor:	En la edición 2 de la Etapa 3: Estudios Específicos se incluye un informe anexo a la EAE sobre la Actividad OAE. En dicho se informe se incluyen los antecedentes del proceso, la información enviada a la Municipalidad, los registros de la primera y segunda convocatoria, y un registro de aportes y observaciones realizada por los representantes de cada órgano. En relación a los puntos de la observación realizada, se responde en detalle <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se incorpora en el informe los medios de verificación de desarrollo de la actividad. En el caso de los Organismos de la Administración del Estado, se incorpora una tabla donde se señala los que fueron convocados y si éstos han participado de la actividad a la fecha de cierre del presente informe.</li> <li>2. Se incorpora en el capítulo II.1 del nuevo informe una copia del oficio ORDN° 256 del 14 de mayo de</li> </ol>

ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTO DOMINGO

ETAPA 3, ESTUDIOS ESPECÍFICOS

EDICIÓN 2, JUNIO 2020

<p>1 Listado de Órganos del Estado convocados</p> <p>2 Borrador de oficios convocando participación que deben ser enviados por la municipalidad</p> <p>3 Presentación digital dirigida a los OAE respecto de lo cual se solicita opinión</p> <p>4 Realizar seguimiento de las convocatorias</p> <p>En el numeral VI del informe EAE se da cuenta del cumplimiento parcial de lo señalado faltando el cumplimiento del punto 4 indicado precedentemente.</p>	<p>2020 y el mail a través del cual se distribuye dicho documento.</p> <p>3. Se incorpora en el capítulo II.1 del nuevo informe una copia de la presentación enviada. Del mismo modo, se adjunta el cuestionario digital.</p> <p>4. Se incorpora en el capítulo II.2 del nuevo informe los documentos realizados en la primera convocatoria por parte de la Municipalidad, y en el caso de la segunda convocatoria, una copia de la bandeja de salida del mail de la encargada de EAE, donde aparece el seguimiento realizado al Oficio ORD N° 256, el cual se ve en la columna destinatario. Complementario a ello, en el capítulo II.3, se adjunta una síntesis de las respuestas que al momento de cierre del presente informe se tenían del cuestionario.</p>
---	---

### III COMENTARIOS

COMENTARIO	RESPUESTA
<p>1. En “Estudio Patrimonio” se fundamenta la calidad patrimonial de la trama urbana del área conocida como el caracol, que obedece al proyecto fundacional del balneario, y el valor histórico de las edificaciones realizadas en este sector urbano configurándose así un amplio conjunto arquitectónico a mantener y proteger.</p> <p>Sobre lo señalado esta contraparte comparte el objetivo de valorar y proteger lo indicado, sin perjuicio de ello la herramienta que entrega la declaratoria de “Zona de Conservación Histórica” acarrea como consecuencia una gestión engorrosa y con plazos inciertos que afectan a los permisos de obras que se refieran a los inmuebles ubicados en la zona indicada.</p> <p>En consideración a lo señalado se consulta por otras alternativas de gestión que no pasen por tener solicitar la autorización del SEREMI permiso a permiso sino que sean de administración comunal y que permitan regular aspectos que se cautelan en la norma local actual tales como el diseño de cierres, protección de vistas, materialidad etc.</p>	<p>En el capítulo I.2 del Informe de Patrimonio, se realiza un detalle del proceso de identificación de zonas o inmuebles de conservación histórica, poniendo énfasis que dicho análisis corresponde a una identificación preliminar de estos.</p> <p>Se agrega un capítulo de conclusiones que nombra la existencia de otros mecanismos posibles de abordar por el instrumento regulador comunal, que permitan resguardar la imagen y los elementos de valoración patrimonial. Estos mecanismos serán materia a desarrollar en el anteproyecto, correspondiente a la próxima etapa</p>
<p>2. El estudio de “Capacidad Vial” básicamente aplica la metodología que rige sobre la materia y que para el caso de una unidad urbana de menos de 30.000 habitantes recomienda el estudio de ciertos ejes y nodos que de acuerdo a observaciones en terreno pudieran presentar algún grado de saturación. El análisis señalado no se hace cargo de un análisis de la red cuyo mejoramiento queda entregado a los estudios específicos de Impacto Vial de los proyectos, uno a uno, que tampoco por su alcance se hacen cargo de la estructura general.</p>	<p>El Estudio de Capacidad Vial analizará el Impacto sobre la red vial, derivado de la alternativa de desarrollo que se decida desarrollar, relacionando las variables de uso de suelo con la demanda de transporte y la red vial. El análisis de capacidad vial se realizará sobre toda la red urbana, haciéndose cargo de su estructura general, a diferencia del enfoque de los estudios de Impacto Vial de proyectos de tipo local.</p> <p>En la presente Etapa el Informe se centra en la caracterización de la red actual, realizándose un diagnóstico cualitativo que permite identificar los déficit de infraestructura existente. El Informe se complementa para una mejor caracterización de la situación actual.</p>
<p>3. El área de extensión urbana actualmente definida por el Plan Regulador, a partir de una mirada cualitativa, tiene una infraestructura insuficiente para albergar crecimiento poblacional. Nos parece como herramienta de diagnóstico del área urbana considerar un indicador tal como Km de vía, por categoría, por hectárea que se aplique por áreas homogéneas. La existencia de</p>	<p>La infraestructura necesaria para acoger futuros crecimientos de población, que permita la alternativa de desarrollo a analizar en el marco del nuevo PRC, será definida precisamente en el análisis de la Capacidad Vial de este Plan de Desarrollo.</p> <p>El uso de indicadores de bondad para la provisión de infraestructura vial es una simplificación a la cual no es necesario recurrir, ya que en la Etapa de análisis de la</p>

<p>este dato podría ser una referencia válida para determinar un estándar a lograr para autorizar la densificación de cada área.</p>	<p>capacidad vial del Plan de desarrollo propuesto, se utilizarán las metodologías que permiten cuantificar los impactos e identificar el déficit de capacidad de la vialidad y definir así los requerimientos para alcanzar un nivel de servicio de la operación de la red, que sea adecuado.</p> <p>En efecto, los indicadores no reconocen las múltiples variables que explican la carga de la red vial. La interrelación entre el Sistema de Actividades y el Sistema de Transporte, es explicado por distintas variables urbanas (usos de suelo, densidades, etc.), como variables socioeconómicas (características de los usuarios, tasas de motorización, etc.) y variables propias de la oferta vial (tipo de red vial, gestión de la red, etc.).</p> <p>En las próximas Etapas, una vez definido el Plan de Desarrollo, éste entregará información para poder cuantificar y caracterizar los viajes que demandarán la red vial y así realizar los análisis de capacidad necesarios.</p>
<p>4. El “estudio de Riesgo y Protección Ambiental” identifica como posible área de riesgo por “erosión acentuada” toda el área de dunas situada en el borde costero entre el área consolidada del balneario y el conjunto residencial Santa María del Mar. Para el área indicada sugiere el uso de área verde y parque en consideración a los riesgos a que dicho sector se encuentra afecto.</p> <p>Sin perjuicio de compartir la intención de dictar normas destinadas a preservar el área en comentario es necesario hacerse cargo de las facultades que tiene el PRC para regular el uso de “áreas de riesgo” en el entendido que las regulaciones claramente hacen una diferenciación entre este tipo de área y las “Zonas no Edificables”. En relación a lo comentado es relevante no provocar expectativas en la comunidad respecto de que se podría establecer disposiciones que prohíban todo tipo de edificaciones en el área de dunas.</p>	<p>Respecto de las recomendaciones a la planificación, contenidas en capítulo I.8 Conclusiones del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, se acoge lo observado.</p> <p>De esta forma, se acotan dichas recomendaciones a referencias y sugerencias, respecto de cada tipo de riesgo, y cuyo objeto es informar y aportar antecedentes a para la posterior elaboración del Plan. A partir de ello, el Instrumento, dentro de sus facultades, definirá la propuesta de zonificación, usos de suelo e intensidad de ocupación de los diversos territorios emplazados dentro del área urbana, teniendo a la vista el cúmulo de variables que, junto con el riesgo, determinan lineamientos y condiciones para la planificación del desarrollo urbano.</p>