

ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL
PLAN REGULADOR COMUNAL
DE SANTO DOMINGO



Informe de Sistematización
Observaciones Fundadas a la Imagen Objetivo

AGOSTO, 2022

I INTRODUCCIÓN

Durante el proceso al que se acogió la Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador, considerando tanto la primera instancia como su proceso complementario, fueron ingresadas un total de 155 observaciones.

Estas pueden ser clasificadas de dos modos. Primero, se diferencian aquellas observaciones con carácter de CONSULTA, las que preguntan o plantean dudas sobre temáticas en particular, y en este documento serán abordadas exponiendo los antecedentes y argumentos que justifican las decisiones de planificación adoptadas. El segundo tipo de observaciones son aquellas de carácter de SOLICITUD, las que plantean requerimientos para eliminar, modificar o incorporar elementos a la propuesta de imagen objetivo del PRC.

También se hace una segmentación de las observaciones en base a los territorios motivo de consulta. Así se pueden reconocer un total de 67 observaciones propias del área urbana Rocas de Santo Domingo, 57 de la localidad rural de El Convento, 29 de la localidad rural de San Enrique, y 2 observaciones no fundadas.

Las observaciones son sistematizadas a través de fichas pormenorizadas, en la cual se registra: 1) Identificación del solicitante; 2) Plano o imagen de referencia de la observación; 3) Síntesis de contenidos de la observación; 4) Sugerencia de respuesta a la observación, que en el caso de las “solicitudes” se da la sugerencia de acoger total o parcialmente, o en su defecto no acoger.

Con respecto al procedimiento de la Imagen Objetivo, luego que el municipio haga entrega del Informe Síntesis de Observaciones Fundadas, se tendrá un plazo de 30 días para trabajar en conjunto con el Concejo los acuerdos de respuesta a las observaciones, de los cuales surgirán los términos para la elaboración del anteproyecto.

II OBSERVACIONES INGRESADAS


II.1 LOCALIDAD ROCAS DE SANTO DOMINGO

A continuación, se anexan las observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de Imagen Objetivo para la localidad de Rocas de Santo Domingo.

Consulta pública de Imagen Objetivo (año 2020)	
RSD 01	Huberto Marcelo Duffau Bobadilla
RSD 02	Daniela Vera Menares
RSD 03	Universidad Alberto Hurtado
RSD 04	Universidad Alberto Hurtado
RSD 05	Fundación Cosmos
RSD 06	Fundación Cosmos
RSD 07	Diego Urrejola
RSD 08	Jaime Gálvez. Gerente General Inmobiliaria Santo Domingo S.A.
RSD 09	Jaime Gálvez. Gerente General Inmobiliaria Santo Domingo S.A.
RSD 10	Drago Domancic / Corporación Desarrollo Estratégico Provincia San Antonio
RSD 11	José Domingo Vásquez Fernández
RSD 12	Estela González
RSD 13	Eduardo Grez F.
RSD 14	Huberto Marcelo Duffau Bobadilla
Continuación proceso de consulta pública de Imagen Objetivo (año 2022)	
RSD 15	Jorge Orellana / Hablemos de deporte Chile
RSD 16	Grupo Artesanal Abate Molina
RSD 17	Carmen Gloria Rojas / COSOC
RSD 18	Carmen Gloria Rojas / Agrupación Padre Hurtado
RSD 19	Pedro Gutiérrez / JVV Santa María del Mar
RSD 20	Jorge Del Real / JVV El Bosque y miembro COSOC
RSD 21	Drago Domancic / Corporación Desarrollo Estratégico Provincia San Antonio
RSD 22	Manuel Hernández / Inmobiliaria Los Boldos
RSD 23	Patricia Roi
RSD 24	Patricio Larraín
RSD 25	Macarena de la Carrera
RSD 26	Carlos Valdés
RSD 27	Diego Vidal
RSD 28	Adriana Larraín
RSD 29	Palmenia Velázquez
RSD 30	Cristián Schmalfeldt Ricci
RSD 31	Ariel Henríquez Frings
RSD 32	Ariel Henríquez Achurra
RSD 33	Patricio Larraín Pizarro

RSD 34	Cristóbal Zañartu Undurraga
RSD 35	Eduardo Grez Castro
RSD 36	Paula Peña Aguirre
RSD 37	Diego Heiremans
RSD 38	Eduardo Grez Fuenzalida
RSD 39	Claudio Storm Quinteros
RSD 40	Vecinos Parcelas Huasos 2 (33 firmas adjuntas)
RSD 41	Gloria Meneses
RSD 42	Jorge Enrique Croquievelle
RSD 43	Paulina Balbontine Meneses
RSD 44	Alex Thompson
RSD 45	Gabriel Salinas San Martín
RSD 46	Carmen Reitze
RSD 47	Lucía Bezmalinovic
RSD 48	Pedro José Marval
RSD 49	Rodrigo Hevia
RSD 50	Marcela López
RSD 51	Soledad Céspedes
RSD 52	Mario Cruzat
RSD 53	Carlos Delaporte
RSD 54	Alex Thompson Cuñado
RSD 55	Diego Urrejola
RSD 56	Carmen Hinojosa
RSD 57	María Delpiano
RSD 58	Sergio Villalobos
RSD 59	Carmen Reitze
RSD 60	COSOC
RSD 61	JJV Huasos I
RSD 62	Ignacio López Del Río
RSD 63	Carlos Correa
RSD 64	Jaime Gálvez Inmobiliaria Santo Domingo
RSD 65	Jaime Gálvez Inmobiliaria Santo Domingo
RSD 66	Cecilia Ducci y David Velasco
RSD 67	Arturo Camus CORDESANDO

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_01 / 14 RSD_12
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	06.10.2020 / 10.11.2020 10.11.2020	
MEDIO DE INGRESO	Oficina de Partes Oficina de Partes	
NOMBRE	Huberto Duffau Bobadilla / Pdte. JJVV Huertos de Chile Estela González	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMA: NORMA URBANÍSTICA, USOS DE SUELO	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
	<p>1. El interesado solicita que en Huertos de Chile se pueda subdividir en 1000 m².</p> <p>2. Además consulta sobre el destino de terrenos agrícolas existentes.</p>

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:
<p>1. En la Imagen Objetivo no se han definido normas urbanísticas, como es la subdivisión predial mínima. Sin perjuicio de ello, en esta etapa se propone la intensificación del sector, con el objetivo de que su desarrollo urbano sea más sustentable.</p> <p>Acorde lo anterior, SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de la norma urbanística en materia, donde se tendrá presente lo solicitado.</p> <p>2. SE ACLARA que los usos agrícola presentes dentro del área urbana podrán permanecer, como es la situación existente. Sin embargo, se podrán ajustar condiciones para que estas actividades no sean molestas.</p>

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_02
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	14.10.2020	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Daniela Vera Menares	
DIRECCIÓN O TELÉFONO		
CORREO ELECTRÓNICO		

TEMA: VIALIDAD	
1. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
	<p>Consulta por el acceso propuesto al Sector Huertos de Chile que comunica con Huasos 1, y por la posibilidad que el transporte público llegue a dicho sector.</p>

3. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:
<p>SE ACLARA que la Imagen Objetivo contempla y propone una conectividad entre ambos sectores, a través de la continuación de Calle 1 en sector Huasos 1 hasta la vía Maestranza en sector Huertos de Chile. Esta conexión pretende mejorar la conectividad de ambos sectores, independiente de la Ruta 66, mejorando su acceso.</p> <p>Con respecto al transporte público, no es facultad del instrumento determinar la gestión de éste. El instrumento se limita a establecer la reserva de fajas y la categoría de la vía, que permita su posterior incorporación a una red de transporte público administrada por el organismo respectivo.</p>

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_03 / 04 RSD_05 / 06
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	29.10.2020	
	29.10.2020	
MEDIO DE INGRESO	Formulario digital / Mail municipal	
	Formulario digital	
NOMBRE	Universidad Alberto Hurtado	
	Fundación Cosmos	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMA: ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
<p> ■ Área residencial mixta mayor intensidad ■ Parque río Maipo ■ Áreas de conservación borde río </p>	<p>Los interesados, en representación de la Universidad Alberto Hurtado y Fundación Cosmos respectivamente, consultan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Si la zona del Parque Río Maipo es coherente con las condiciones existentes, para que el estuario pueda ser postulado por la Municipalidad como Humedal Urbano. Qué características de amortiguación están contempladas en el sector borde río oriente, área residencial mixta de mayor intensidad, con respecto a la zona Parque Río Maipo.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. SE ACLARA que efectivamente la imagen objetivo propuesta para el estuario (polígono identificado n°1) está acorde a la intención de preservación de los valores naturales y ecosistémicos de dicho territorio. No obstante lo anterior, cabe precisar:

- a) La ley 21202 que entró en vigencia en enero del presente año, señala que es el ministerio de medio ambiente quien por oficio o por petición del municipio, declara un territorio como humedal urbano, con el fin de protegerlo. En su artículo 2°, la ley señala la existencia de un reglamento expedido por el MMA y el MOP, que será el instrumento que defina los criterios mínimos para la sustentabilidad de los humedales urbanos, a fin de resguardar sus características ecológicas y su funcionamiento, y de mantener el régimen hidrológico, tanto superficial como subterráneo. Las municipalidades deberán establecer, en una ordenanza general, los criterios para la protección, conservación y preservación de los humedales urbanos ubicados dentro de los límites urbanos ubicados dentro de los límites de su comuna.
- b) Luego, en su artículo 5° que modifica el art 60 de la LGUC incorporando un inciso tercero, señala: "Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos."
- c) En dicho sentido, cabe señalar que mientras el estuario del Río Maipo no sea reconocido como humedal urbano, el PRC no cuenta con las atribuciones para definirlo como zona no edificable (según art 2.1.18 OGUC). No así el Santuario de la naturaleza humedal Río Maipo, sobre el cual la actualización del PRC reconocerá su polígono y gravamen particular.
- d) Vale decir, mientras el estuario no sea reconocido como Humedal urbano por el MMA, el PRC lo único que puede hacer es que la zonificación que proponga sea compatible con su valor natural y ecosistémico.
- e) En dicho sentido, se ha propuesto una extensa zona como área de parque en el borde del cauce, compuesta por un territorio de características más agreste (verde claro) y un territorio de parque de características más urbanas (verde oscuro). Este último genera penetraciones hasta el cauce, con el objetivo de reconocer dicho borde ribereño e integrarlo a la ciudad balneario de Rocas de Santo Domingo. Las competencias que tiene el instrumento para la definición de las actividades complementarias al área verde, son solo aquellas que no contravienen los artículos 2.1.30 de la OGUC en caso de ser áreas verdes públicas, y 2.1.31 de la OGUC en caso de ser áreas verdes privadas.

2.- SE ACLARA que, si bien aguas arriba del puente se proponen dos macrozonas residenciales mixtas con intensidades distintas, ambas son de baja intensidad, atendiendo las particularidades que le otorga estar en las proximidades del cauce del Río Maipo. Para ambos sectores, en la etapa de anteproyecto se definirán condiciones de ocupación acordes a las características naturales de su emplazamiento. Complementariamente la propuesta considera un área de amortiguación entre las zonas residenciales mixtas y el borde del

cauce, a través de un extenso parque, que tiene por objeto integrar el borde del río a la ciudad, resguardando sus condiciones naturales, además de conformar un elemento de mitigación del riesgo de inundación. Adicionalmente a las normativas urbanísticas tradicionales de un instrumento de este tipo, en la siguiente etapa se evaluará la incorporación de incentivos normativos que permitan el resguardo de los valores ambientales del lecho del río en los desarrollos urbanos futuros.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_07
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	29.10.2020	
MEDIO DE INGRESO	Formulario digital	
NOMBRE	Diego Urrejola	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

LOCALIDAD: ROCAS DE SANTO DOMINGO	
TEMA: ZONIFICACIÓN	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
<p style="text-align: center;">SIMBOLOGÍA</p> <p style="text-align: center;"> ÁREAS DE CONSERVACIÓN NATURAL PLAYAS Y PARQUE DUNARIO </p>	<p>Consulta si el área residencial propuesta en el sector Dunas se emplaza sobre el bosque de microclima adosado al farellón costero.</p>

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

SE ACLARA que la propuesta de imagen objetivo se origina a partir de la consideración que actualmente la norma que los rige permite el desarrollo inmobiliario de gran parte de la extensión de ambos, sin dotarlos de elementos que propendan al resguardo de sus condiciones naturales. En contraposición, la propuesta expresada en esta imagen objetivo reduce la superficie para el desarrollo de proyectos residenciales y de equipamientos sobre dichos sectores, concentrando la posibilidad de desarrollo hacia el borde del farellón costero, y resguardando los corredores biológicos presentes en él.

En particular sobre el sector comentado, la Imagen Objetivo propone definir una zona de área verde en el bosque emplazado en el pie del farellón costero. La precisión de ese territorio se abordará en la etapa de anteproyecto, manteniendo el objeto de proteger elementos de valor ambiental.

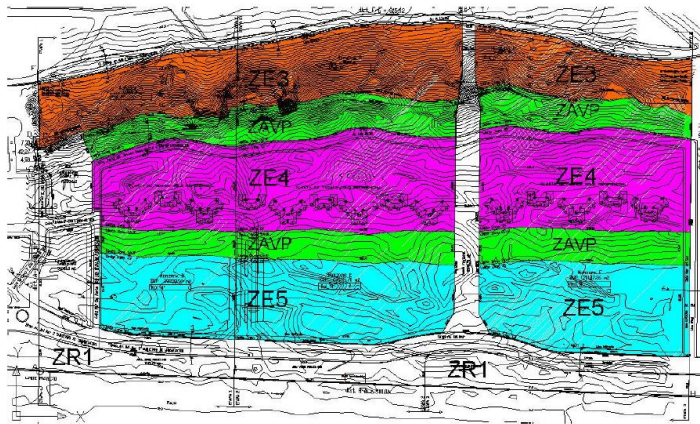
FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_08 / 09
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	29.10.2020	
MEDIO DE INGRESO	Formulario digital / Mail municipal	
NOMBRE	Jaime Gálvez Mella. Gerente General Inmobiliaria Santo Domingo S.A.	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	/	
CORREO ELECTRÓNICO	j_ n	

TEMA: ZONIFICACIÓN

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

PRC vigente

LA NORMATIVA QUE ACTUALMENTE APLICA AL TERRENO ES EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO, QUE LO CLASIFICA DENTRO DE LAS ZONAS NORMATIVAS ZE3, ZE4, ZE5, ZAVP, ZR1.

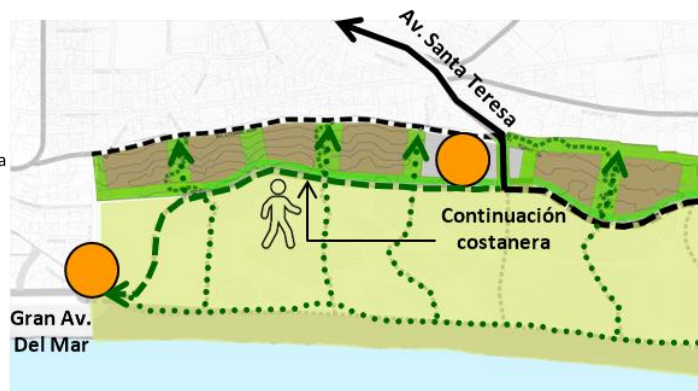


CABIDA MÁXIMA DE TERRENO 1.319 VIVIENDAS

Imagen Objetivo

Simbología

- Vías estructurantes
- - - Vía peatonal
- Área residencial mixta
- Subcentralidad
- Áreas verdes farellón
- ⋯ Senderos peatonales



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

El interesado señala que, en consideración a la propuesta integrada para el sector de Dunas, es necesario precisar que la normativa vigente define 5 zonas diferentes (ZE3, ZE4, ZE5, ZAVP y ZR1), que en el caso del terreno de propiedad de Inmobiliaria Santo Domingo, permite, en la sumatoria de las distintas zonas, una cabida total de 1.319 viviendas.

Específicamente en la zona del farellón costero, se admite una densidad de 160 hab/há. (ZE3). En tanto, la zona con más densidad (ZE4) admite una densidad de 450 hab/há.

Para un eventual cambio normativo en la zona de dunas, que permita conservar la condición natural de éstas, es imprescindible conjugar el interés comunitario con el interés particular de los predios que puedan verse afectados con el cambio normativo propuesto, y por tanto, debe existir una compensación de densidades, que permita "trasladar" la densidad de las zonas normativas vigentes de dunas, a las zonas desarrollables propuestas en el farellón, de manera que el cambio normativo sea sustentable desde el punto de vista económico.

Bajo la razonable perspectiva del Municipio de preservar y potenciar el patrimonio natural del balneario, se hace necesario potenciar el desarrollo inmobiliario que permita sostener la demanda actual y futura que la propia Imagen Objetivo plantea, especialmente en los terrenos del farellón costero, dado su alto valor respecto de orientación y vistas y su rol de conector entre la ciudad y las dunas. Es necesario entonces que la modificación al PRC se haga cargo de la realidad de que las zonas de dunas no sólo pertenecen al municipio sino que también a terceros privados que han hecho una gran inversión en las últimas décadas en estos terrenos, específicamente por su actual potencial de desarrollo inmobiliario, y por lo tanto se requiere de una definición no sólo respecto de normas especiales de uso de suelo, edificación y ocupación de suelo, sino que también en cuanto a normas que hagan sustentable la transformación conceptual del uso de las dunas que se pretende, otorgando un marco comercial, administrativo y legal preciso, que asegure a todos los interesados un proceso justo y equilibrado.

Adjunta como antecedente el documento con la normativa vigente y la cabida que según ésta es posible lograr en el terreno de propiedad del interesado.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

En primer término, cabe señalar que la planificación tiene por objetivo establecer las condiciones de ocupación del territorio acorde a sus condiciones naturales y antrópicas, independiente de la condición de propiedad, en pro del bien común.

Las normas que el plan regulador vigente determina sobre este territorio, no reconocen la condición natural del borde costero, cuyo valor ecológico y de mitigación natural de riesgo de tsunamis (el tema de las dunas es un atributo - identitario de escala comunal) se ven seriamente amenazados por la posibilidad de intervención que el plan vigente permite. La propuesta de imagen objetivo busca fomentar un desarrollo inmobiliario que entregue valor agregado, referido al reconocimiento de los atributos naturales del entorno. Ante la disminución de la intensidad de ocupación del sector dunario, la imagen objetivo considera

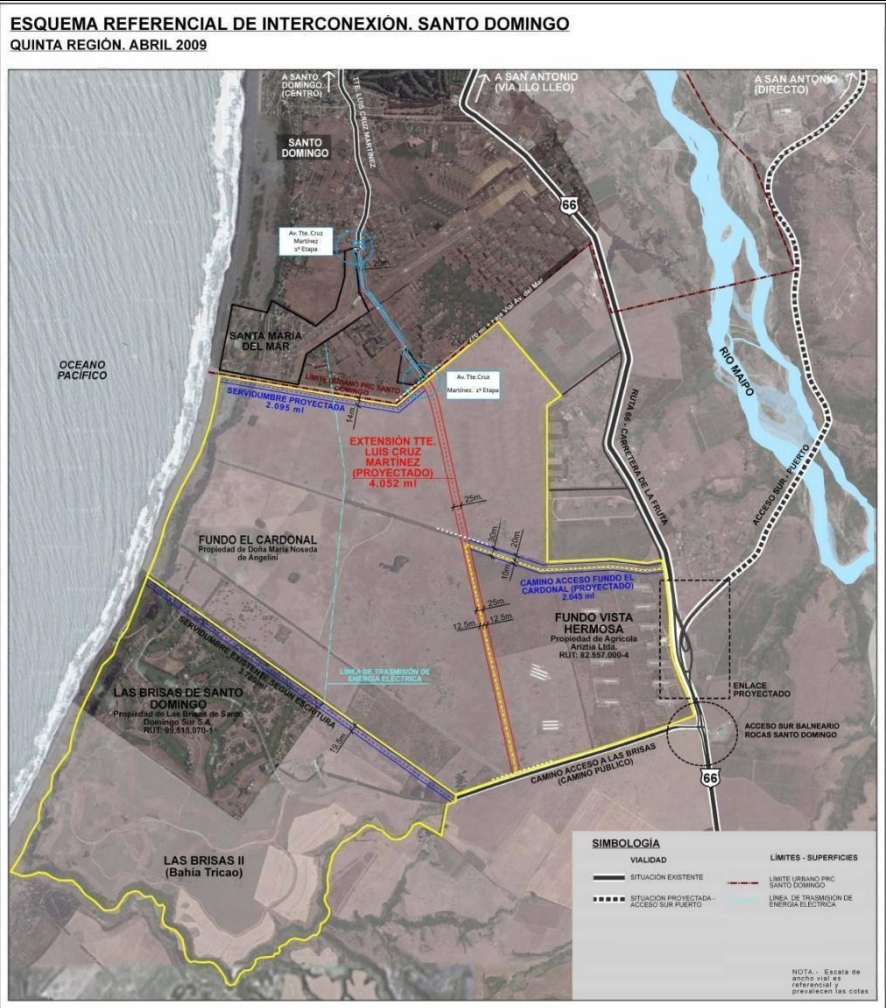
permitir el desarrollo en la franja de territorio inmediata al farellón costero y sobre este, reconociendo las condiciones naturales de su emplazamiento.

En virtud de lo anterior, SE ACOGE PARCIALMENTE la observación, señalando que la definición de la norma urbana se abordará en la etapa de anteproyecto, manteniendo por objeto un desarrollo controlado que propenda al resguardo de los elementos de valor natural de ese territorio.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_10 RSD_21
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	29.10.2020 / 09.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Drago Domancic D. Gerente Corporación Desarrollo Estratégico Provincia de San Antonio	
DIRECCIÓN O TELÉFONO		
CORREO ELECTRÓNICO		

TEMA: LÍMITE URBANO

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

El interesado señala que en atención al proceso de participación que se encuentra realizando el municipio de Santo Domingo, manifiesta la preocupación por dos aspectos que le parecen necesarios de reconsiderar y que se basan en la decisión de mantener el actual límite urbano, basado en el hecho que existe en el área urbana terreno disponible para nuevas edificaciones, dejando de considerar lo siguiente:

A.- El Plan Comunal en elaboración representa una oportunidad para planificar la vialidad estructurante del territorio comunal fuera del límite urbano, facultad que le compete ante la ausencia de un Plan Intercomunal. Ello permitirá una adecuada conexión con urbanizaciones existentes, ubicadas más allá de este límite, en particular hacia el sur oriente, sector que a juicio de requirente debería comunicarse con el área urbana de Santo Domingo a través de la extensión de la Avenida Luis Cruz Martínez, generando una alternativa de conectividad distinta y complementaria a la actual ruta 66. La misma situación ocurre en el Borde Costero, al sur del área urbana vigente, sector en que también debería definirse la vialidad estructurante que asegure la conectividad de la ciudad por ese sector, preservando así su vocación balnearia.

B.- Señala que es conveniente regular el desarrollo del borde costero sur de Santo Domingo, para controlar un posible crecimiento del sector en parcelas de agrado, sin orden ni articulación con la ciudad, que estando sin regulación, podría darse en ese sector. Señala que una forma de lograrlo es a través de la expansión del límite urbano a un área mayor, de acuerdo a las competencias del Plan Comunal, sin perjuicio de recurrir a otros instrumentos de planificación territorial que permitan concretar la regulación propuesta.

C.- Hace referencia a las malas experiencias en la ciudad sobre las antiguas parcelaciones, hechas hace muchos años fuera del límite urbano, estructuradas con una débil y trabada vialidad. Hoy están dentro del límite urbano, donde su débil vialidad está generando una gran dificultad para el desarrollo urbano. Para no repetir dicha mala experiencia, el solicitante recomienda planificar la vialidad fuera del límite urbano propuesto, previendo un futuro crecimiento de la ciudad. En atención a lo anterior, es importante planificar el desarrollo de la zona de expansión urbana y su conexión con la ciudad a la brevedad, con el fin de lograr que su ocupación con parcelas asegure que la vialidad estructurante cumpla su propósito en el largo plazo, de manera integrada reforzando la imagen objetivo definida.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

La imagen objetivo propone mantener el límite urbano vigente considerando que el territorio disponible dentro del área urbana es suficiente para acoger el crecimiento poblacional proyectado, a partir de una intensificación y optimización del suelo urbano disponible. Por el contrario, la extensión innecesaria del límite urbano, facilita que el desarrollo se haga de manera disgregada, y en consecuencia haciendo poco eficiente el desarrollo de la ciudad.

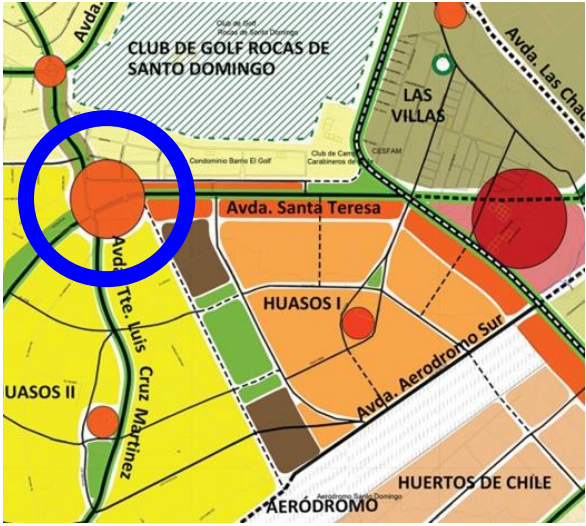
Por su parte, es competencia del instrumento regulador intercomunal la definición de vialidad de escala intercomunal en suelo rural.

Extender el límite urbano, aun cuando el PRC tenga competencias para ello, no resulta ser la herramienta adecuada para regular el territorio rural y controlar el crecimiento de parcelas de agrado. El problema de la atomización del suelo rural afecta todo el territorio de la comuna de Santo Domingo, aun cuando no de manera homogénea ni en igual intensidad.

De este modo, será el instrumento intercomunal el llamado a la definición de vías y normas de ocupación en territorio rural.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se estima NO ACOGER la observación ingresada.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_11
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	30.10.2020	
MEDIO DE INGRESO	Formulario digital	
NOMBRE	José Domingo Vásquez Fernández	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMA: NORMA URBANÍSTICA, USOS DE SUELO	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
	<p>El interesado señala que el centro geo político de la comuna estará en la intersección de Luis Cruz Martínez con Santa Teresa. Consecuente con ello, se debe considerar el desarrollo de actividades comerciales menores como por ej. Librerías, oficinas profesionales u otras no invasivas, al menos en 200 mts. en la dirección de cada uno de los puntos cardinales, es decir 200 mts. antes y 200 mts. después de la intersección en cada vía que constituyen el eje de intersección.</p>

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:
<p>La imagen objetivo identifica y releva el área de equipamientos mencionada, estableciendo la posibilidad de equipamientos en dicho sector.</p> <p>SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de los territorios y tipos de equipamiento permitidos en el área señalada.</p>

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_13
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	10.11.2020	
MEDIO DE INGRESO	Oficina de Partes	
NOMBRE	Eduardo Grey F.	
DIRECCIÓN, TELÉFONO O RUT	5.928.726-5	
CORREO ELECTRÓNICO	No indica	

TEMA: LÍMITE URBANO	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
<p style="text-align: left; margin-left: 10px;">+++ LÍMITE URBANO</p>	<p>Se pronuncia a favor de mantener el límite urbano vigente para que se consolide el área actual.</p>

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:
<p>SE ACLARA que la observación es consistente con el lineamiento de desarrollo urbano: Optimizar el uso del suelo urbano vigente y diversificar la oferta, reconociendo los territorios más propicios para ello.</p>

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_15
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	25.05.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Jorge Orellana / Hablemos de deporte Chile	
DIRECCIÓN O TELÉFONO		
CORREO ELECTRÓNICO		

TEMÁTICA: USOS DE SUELO

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

Consulta si la calle Teniente Cruz Martínez, entre Av. Del Golf y Av. Santa Teresa, se propone para uso comercial.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

SE ACLARA que la imagen objetivo identifica y releva los equipamientos existentes en el sector, estableciendo la posibilidad de equipamientos en el tramo de la Av. Teniente Luis Cruz Martínez, entre Av. del Golf y Av. Santa Teresa.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_16
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.05.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Grupo Artesanal Abate Molina	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	No indica	
CORREO ELECTRÓNICO	[Redacted]	

TEMÁTICA: OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO, LÍMITE URBANO, NORMA URBANA

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen Sector dunas (punto 5)

PRC vigente



SIMBOLOGÍA

- Áreas consolidadas:**
 - ZU1
 - ZU2
 - ZU3
 - ZU4
 - ZU5
 - ZU6
 - ZU7
 - ZU8
 - ZU7
- Áreas extensión urbana:**
 - ZE1
 - ZE2
 - ZE3
 - ZE4
 - ZE5
 - ZE6
 - ZE8
 - ZE9
- Áreas de equipamiento:**
 - ZRD
 - ZP
 - ZEQ
 - ZEQ1
 - ZQ-1
 - ZQ-2
 - ZQ-3
 - ZI-1
 - ZI
 - ZA VP
- Áreas de restricción:**
 - ZR1
 - ZR2
 - ZR3
 - ZR4
 - ZR5

Imagen Objetivo



Simbología

- Vías estructurantes
- Vía peatonal
- Área residencial mixta
- Subcentralidad
- Áreas verdes farellón
- ⋯ Senderos peatonales

3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Se pronuncian a favor que Rocas de Santo Domingo sea el principal centro urbano de la comuna, sin embargo, desean mantener su condición de balneario, de pequeña escala y familiar.

2. Consultan si los centros poblados de El Convento y San Enrique pasarían a ser aldeas en caso de convertirse en áreas urbanas. Solicitan proporcionar una fuente de información que determine las diferencias entre los conceptos de ciudad, balneario, aldea, pueblo, localidad, etc.
3. Señalan que integrar las parcelaciones Huertos de Chile, Coop. Río Maipo, La Princesa, Santa Teresa, etc. agrandan el área urbana, perjudicando a agricultores existentes en el lugar.
4. No permitir edificios de más de 3 o 4 pisos, controlando de esta manera la cantidad de población nueva y su posible impacto sobre infraestructura sanitaria y estacionamientos.
5. Mencionan que las dunas a nivel nacional están protegidas, y que hace unos años un particular comenzó a urbanizar, volviéndose a tapar de arena rápidamente.
6. Solicitan cambiar el nombre de la calle Teniente Luis Cruz Martínez por su nombre original "Av. El Bosque", indicando que la normativa local sólo permite nombres de flores, árboles y astros.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. SE ACLARA que la observación es consistente con dos objetivos de desarrollo urbano propuestos en Imagen Objetivo relativos al tema. Estos son:
 - Preservar los valores del balneario fundacional como parte del patrimonio e identidad de la comuna.
 - Conservar la estructura de ciudad de pequeña escala, en la que conviva su actual condición de balneario y avanzar hacia una mayor dotación de equipamientos y servicios para su población actual y futura, tanto para habitantes permanentes como estacionales.

En correspondencia a lo anterior, se propone un escenario de crecimiento poblacional de 21.000 habitantes (considerando población permanente y flotante), mediante un proceso de densificación controlado y equilibrado, resguardando el patrimonio urbano heredado del proyecto original de Rocas de Santo Domingo, así como también su patrimonio natural.

Cabe mencionar que el actual PRC, acorde a las densidades establecidas en su Ordenanza, permite una cabida poblacional de 72.00 habitantes aproximadamente, es decir, diez veces su población actual (7.238 habitantes, Censo 2017). En este sentido, la población máxima propuesta en Imagen Objetivo plantea disminuir sustancialmente el crecimiento permitido actualmente en la localidad.

2. SE ACLARA que las categorías de ciudad, pueblo, aldea corresponden a conceptos censales utilizados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) como método de identificación de las localidades.

Por otro lado, se señala que los Planes Reguladores Comunales (PRC) definen y tienen competencia particularmente sobre las áreas urbanas, independiente de los conceptos censales. Si bien ambos instrumentos están vinculados en su elaboración, en lo referido a los conceptos mencionados, éstos no están condicionados entre sí.

3. SE ACLARA que la propuesta de Imagen Objetivo mantiene el límite urbano del PRC vigente, por lo tanto, a excepción de Huertos de Chile, las parcelaciones mencionadas se seguirán encontrando fuera del área urbana. No obstante, se precisa que este instrumento no es retroactivo en la aplicación de su norma, por lo tanto, los usos agrícolas presentes dentro del área urbana podrán seguir permaneciendo, como es la situación existente.

Cabe señalar que, en el caso de las parcelaciones emplazadas próximas al río Maipo, se identificaron en ese territorio áreas de riesgo, por lo tanto, su desarrollo dependerá de la mitigación del riesgo presente. En este sentido, la propuesta establece la posibilidad de desarrollo, pero no es obligación por parte de los propietarios desarrollar lo establecido por el nuevo Plan.

4. SE ACLARA que la Imagen Objetivo corresponde a una propuesta territorial conceptual sobre la visión de desarrollo urbano de la localidad, definida a partir de los elementos estructurantes de cada sistema, como son el de vialidad, centralidades, áreas verdes, entre otros. La precisión de la norma urbana que define, entre otras materias, la altura de edificación, será abordada en la siguiente etapa de Anteproyecto, donde se tendrá en consideración la observación ingresada.

Sin perjuicio de lo anterior, se señala que la Imagen Objetivo propone una población objetivo menor a la permitida actualmente, optimizando el uso de suelo urbano vigente e identificando sectores que, por sus condiciones de emplazamiento y conectividad, propicien una mayor intensidad de ocupación.

5. En términos generales, se menciona que los instrumentos de planificación territorial tienen la obligatoriedad de reconocer las áreas o elementos naturales que se encuentren protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, no obstante a ello, no tienen la facultad de declarar la protección oficial de un área.

En el caso particular del sector de dunas, SE ACLARA que este territorio no cuenta con protección oficial jurídica declarada hasta la fecha; frente a lo cual el instrumento sólo tiene la atribución de establecer una zonificación que sea compatible con su valor natural y ecosistémico, como lo es la definición de un área verde (pública o privada) para dicho sector.

Por otro lado, se señala que el PRC vigente permite desarrollos en ese sector, normativa sobre la cual se aprobaron las urbanizaciones mencionadas en la observación. Por el

contrario, la Imagen Objetivo propone acotar sustancialmente la capacidad de desarrollo en el sector, protegiendo las dunas y disminuyendo el desarrollo posible en el farellón.

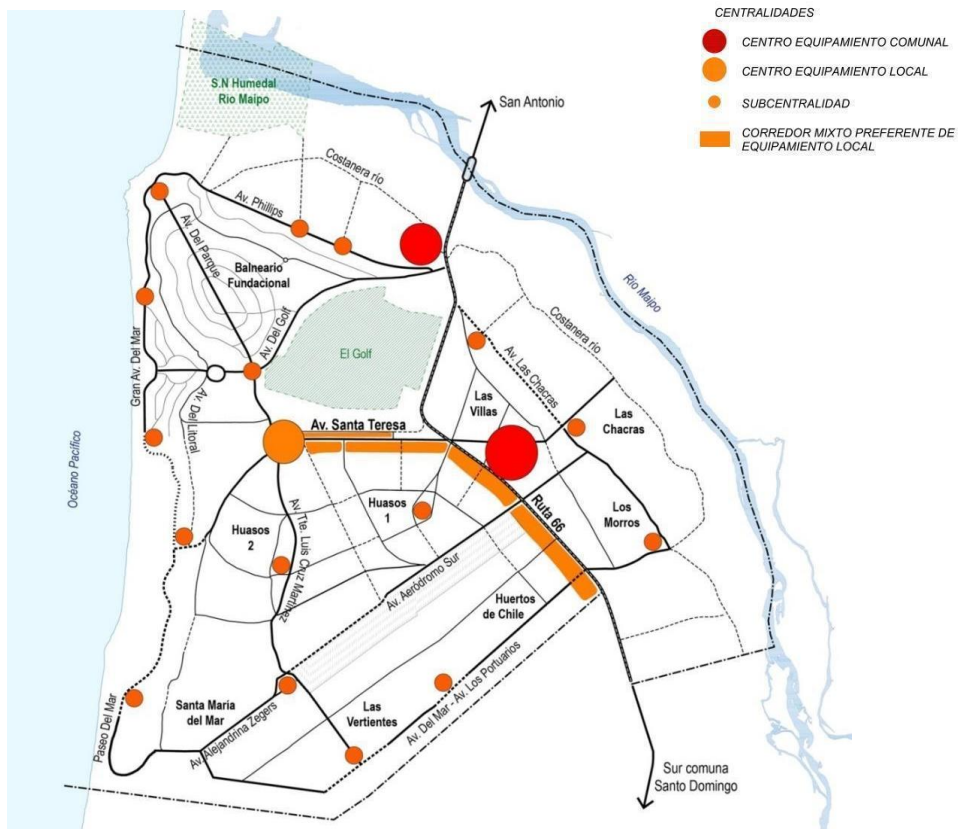
6. SE ACLARA que la Ordenanza municipal que establece requisitos para el nombre de las calles, no está vinculada ni es competencia de este instrumento. La nomenclatura de las calles se evaluará por la autoridad municipal en el contexto correspondiente a dicha materia.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_17
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.05.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Carmen Gloria Rojas /COSOC	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	No indica	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMÁTICA: OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO, NORMA URBANA, USOS DE SUELO

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen sistema de centralidades (punto 5)



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

La interesada señala los siguientes puntos:

1. No fomentar agrandar el espacio urbano del balneario, manteniendo su condición familiar, de tranquilidad y seguridad.

2. No permitir construcciones en altura mayor a 4 pisos, procurando una baja densidad y resguardando la vista al mar y parques. Además, solicita que sectores como Huasos I y II puedan subdividirse en 1.000 m².
3. Solicitan cambiar el nombre de la calle Teniente Luis Cruz Martínez por su nombre original "Av. El Bosque", indicando que la normativa local sólo permite nombres de flores, árboles y astros.
4. Menciona que, si bien la conectividad con Huertos de Chile es importante y útil, pide evaluar el costo considerando su uso agrícola.
5. En términos generales, menciona la importancia de: equipamiento centralizado y no disperso, no permitir grandes malls, sino centros comerciales con construcciones bajas y estacionamientos suficientes. Menciona también la necesidad de una estación de gasolina hacia el sur, por la carretera de la fruta (Ruta 66).

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. SE ACLARA que la propuesta de Imagen Objetivo mantiene el límite urbano del PRC vigente. Dentro del área urbana, se identifican sectores de desarrollo con distintas vocaciones o roles dentro de la ciudad. Para el sector del balneario fundacional, delimitando por la Ruta 66, Av. Phillips, Av. Del Mar y Santa Teresa, se propone conservar y resguardar el patrimonio urbano existente, manteniendo la identidad que caracteriza al sector.

2. Se aclara que la Imagen Objetivo corresponde a una propuesta territorial conceptual sobre la visión de desarrollo urbano de la localidad, definida a partir de los elementos estructurantes de cada sistema, como son el de vialidad, centralidades, áreas verdes, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, se señala que ambas solicitudes son consistentes con la visión de desarrollo urbano propuesta. Sobre los sectores que cuentan con vista al mar y parques, se propone un desarrollo que resguarde dicha condición. Sobre los sectores Huasos I y II, se propone avanzar en un proceso de consolidación e intensificación controlada de ambos barrios, que permita optimizar en mejor medida el uso de suelo disponible.

En este sentido, SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de la norma urbanística que define, entre otras materias, la altura de edificación y subdivisión predial mínima, instancia donde se tendrá en consideración la observación ingresada.

3. SE ACLARA que la Ordenanza municipal que establece requisitos para el nombre de las calles, no está vinculada ni es competencia de este instrumento. La nomenclatura de las calles podrá ser evaluada por la autoridad municipal en el contexto correspondiente a dicha materia.

4. SE ACLARA que el sector mencionado está dentro del área urbana del PRC vigente, y que los instrumentos de planificación territorial tienen por objetivo, entre otras materias, establecer una red vial que asegure el acceso y conectividad de toda el área urbana, siendo los costos de urbanización una condición propia del desarrollo urbano.

5. SE ACLARA que la Imagen Objetivo propone construir un sistema de centralidades jerarquizadas, que otorguen una mayor dotación de servicios a su población urbana y comunal. En este sentido, se identifican tres principales sectores para el emplazamiento de diversos equipamientos: dos centros, ubicados en la Ruta 66, establecen la posibilidad de equipamientos de escala comunal, como es el caso de una estación de gasolina; y un eje de equipamientos locales de menor escala, en Av. Santa Teresa y borde poniente de Ruta 66, que promuevan encuentros de escala peatonal.

Por último, se señala que las exigencias y dotación de estacionamientos están establecidas en el Artículo 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_18
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.05.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Carmen Gloria Rojas /Agrupación Padre Hurtado	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	No indica	
CORREO ELECTRÓNICO	[Redacted]	

TEMÁTICA: OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO, LÍMITE URBANO, USOS DE SUELO, CONECTIVIDAD.

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen límite urbano (punto 1)

PRC vigente



Imagen Objetivo



Imagen Áreas Verdes y Espacio Público (punto 3)



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

La interesada señala los siguientes puntos:

1. Solicita no ampliar el límite urbano, ya que eso cambiaría el sistema de administración municipal, vial, económico y familiaridad de la localidad.
 Considerar una planificación a escala de balneario y no de gran ciudad, manteniendo su condición de tranquilidad y seguridad, considerando su población adulto mayor, y una urbanización acorde a ésta.
 Conservar el casco fundacional, proponiendo cambios que respeten el patrimonio e ideas de quienes fundaron el balneario.
2. No edificar en altura sin ascensor
3. Promover vías peatonales como las que existen en el casco fundacional.
4. Promover otros espacios similares a la Plaza de las Flores, ya que al ser más baja se encuentra resguardada del viento.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. SE ACLARA que la propuesta de Imagen Objetivo mantiene el límite urbano del PRC vigente, y que la observación es consistente con dos objetivos de desarrollo urbano propuestos en Imagen Objetivo relativos al tema. Estos son:

- Preservar los valores del balneario fundacional como parte del patrimonio e identidad de la comuna.
- Conservar la estructura de ciudad de pequeña escala, en la que conviva su actual condición de balneario y avanzar hacia una mayor dotación de equipamientos y servicios para su población actual y futura, tanto para habitantes permanentes como estacionales.

En correspondencia a lo anterior, se propone un escenario de crecimiento poblacional de 21.000 habitantes (considerando población permanente y flotante), mediante un proceso de densificación controlado y equilibrado, resguardando el patrimonio urbano heredado del proyecto original de Rocas de Santo Domingo, así como también su patrimonio natural.

Cabe mencionar que el actual PRC, acorde a las densidades establecidas en su Ordenanza, permite una cabida poblacional de 72.00 habitantes aproximadamente, es decir, diez veces su población actual (7.238 habitantes, Censo 2017). En este sentido, la población máxima propuesta en Imagen Objetivo plantea disminuir sustancialmente el crecimiento permitido actualmente en la localidad.

2. SE ACLARA que este instrumento tiene facultad para definir la altura de edificación, materia que será abordada en la siguiente etapa de Anteproyecto, sin embargo, la normativa acerca de los ascensores en las edificaciones de cualquier tipo, se encuentran contenidas en el Artículo 4.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los proyectos ingresados a la Dirección de Obras Municipales deben cumplir con este requerimiento para obtener su permiso de edificación.
3. SE ACOGE observación, reconociendo las vías peatonales del balneario fundacional como un elemento que otorga identidad y calidad urbana a la localidad. La Imagen Objetivo recoge esta condición, proponiendo vías peatonales en el campo dunar y parque río Maipo (Imagen sistema de áreas verdes y espacio público). En la siguiente etapa de Anteproyecto, se evaluará la precisión sobre la materia observada.
4. SE ACOGE observación, reconociendo las cualidades urbanas de la Plaza de las Flores, como es su condición resguardada del viento. Cabe aclarar, que el instrumento tiene la facultad de definir el emplazamiento de un área verde, sin embargo, el diseño y materialización de las áreas verdes corresponde a proyectos municipales específicos de esta materia.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_19
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	31.05.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Pedro Gutiérrez / JJVV Santa María del Mar	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	No indica	
CORREO ELECTRÓNICO	[Redacted]	

TEMÁTICA: USOS DE SUELO

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

Junta de vecinos Santa María del Mar se pronuncia en desacuerdo sobre las áreas de servicios propuestas cercanas a Santa María del Mar, por temas de seguridad y accesibilidad.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

La Imagen Objetivo reconoce e identifica subcentralidades que tienen por objetivo aportar equipamientos de escala local a los distintos barrios.

En el caso de la subcentralidad ubicada en Av. Teniente Luis Cruz Martínez con Alejandrina Zegers, el PRC vigente define para ese sector una zona de equipamientos. En este sentido, se aclara que la propuesta reconoce la situación existente, como es el emplazamiento de la

Capilla Santa María de la Paz, y la potencia como un centro de servicios futuro, dada su condición de localización y acceso.

La subcentralidad propuesta en el sector sur de las dunas, tiene por objetivo integrar este territorio al desarrollo urbano, generando un acceso al campo dunar, a partir del emplazamiento de equipamiento asociado a su valor natural. La zona y usos de suelo se precisarán en etapa de Anteproyecto.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se estima NO ACOGER la observación ingresada.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_20
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	03.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Jorge del Real. Presidente JJVV El Bosque y miembro COSOC	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	No indica	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMÁTICA: USO DE SUELO Y FACTIBILIDAD SANITARIA	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	
Imagen adjunta por observante	Imagen Objetivo
	
3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN	
<ol style="list-style-type: none"> 1. El observante se pronuncia a favor del área verde propuesta en el campo dunar y solicita extender dicha zona en el sector de Santa María del Mar, hasta el límite sur del área urbana (Imagen adjunta). 2. En segundo lugar, recalca que el proyecto no considera la disponibilidad de agua potable para aquellos sectores que actualmente no se permite la construcción de viviendas y que la propuesta modifica al respecto. Estos sectores actualmente no se encuentran dentro de la concesión sanitaria, por lo que, dada la escasez hídrica, no se asegura su factibilidad. En este sentido, la Imagen Objetivo debería presentar esta modificación condicionada a la disponibilidad de agua potable. En caso contrario, el proceso le resta objetividad y transparencia al proyecto. 	

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. En primer término, se aclara que la Imagen Objetivo extiende el área de dunas hacia el sector de Santa María del Mar, angostado en ese tramo debido a la ocupación existente. No obstante a lo anterior, SE ACOGE la observación, indicando que su zonificación se precisará en la etapa de Anteproyecto, acorde al territorio de dunas aún existente.

2. SE ACLARA que la Imagen Objetivo propone disminuir la cabida poblacional del PRC vigente, bajando de 72.000 a 21.000 habitantes la población máxima. Medida que reconoce, entre otras materias, la condición de escasez hídrica existente en este territorio.

Sobre la dotación de agua, se aclara que el instrumento debe definir la factibilidad sanitaria para el crecimiento proyectado, materia sobre la cual la empresa sanitaria que presta servicios en la comuna es consultada, estableciendo la posibilidad de dotación del recurso y las obras necesarias para su implementación. En caso que la empresa no responda a este requerimiento, la Superintendencia de Servicios Sanitarios establece la condición de otorgar el servicio sanitario a esta nueva área a través de una licitación, o en su defecto, exigir a la empresa sanitaria desarrollar la dotación de servicios.

Finalmente, el desarrollo de proyectos requerirá un certificado de la empresa sanitaria que señale la factibilidad de dotación de servicio. En caso de no contar con dicho certificado, la Dirección de Obras Municipales no podrá otorgar permiso de edificación.

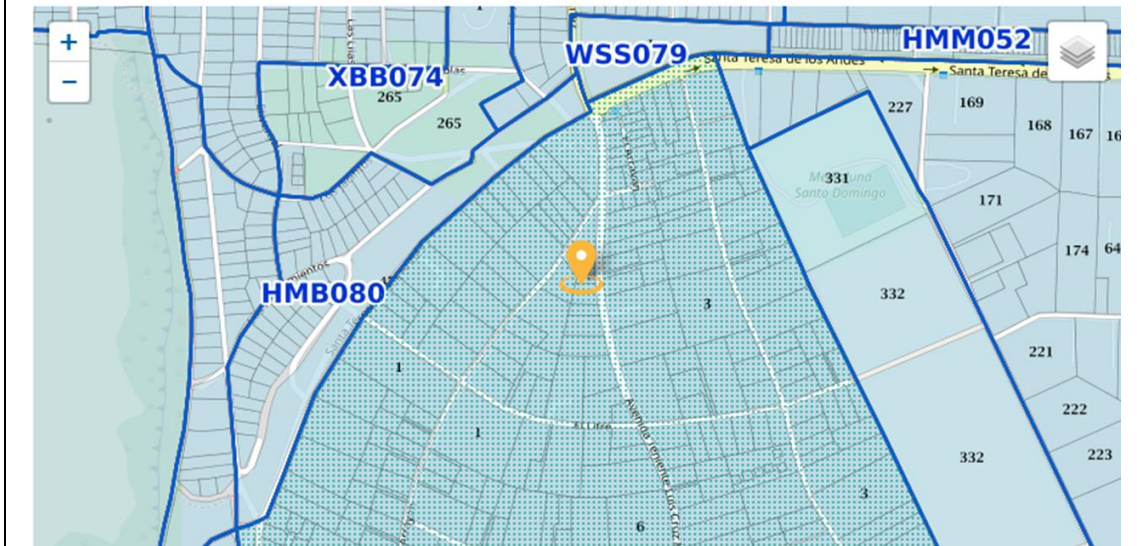
FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_22
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	11.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Manuel Hernández. Inmobiliaria Los Boldos	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMÁTICA: LÍMITE URBANO

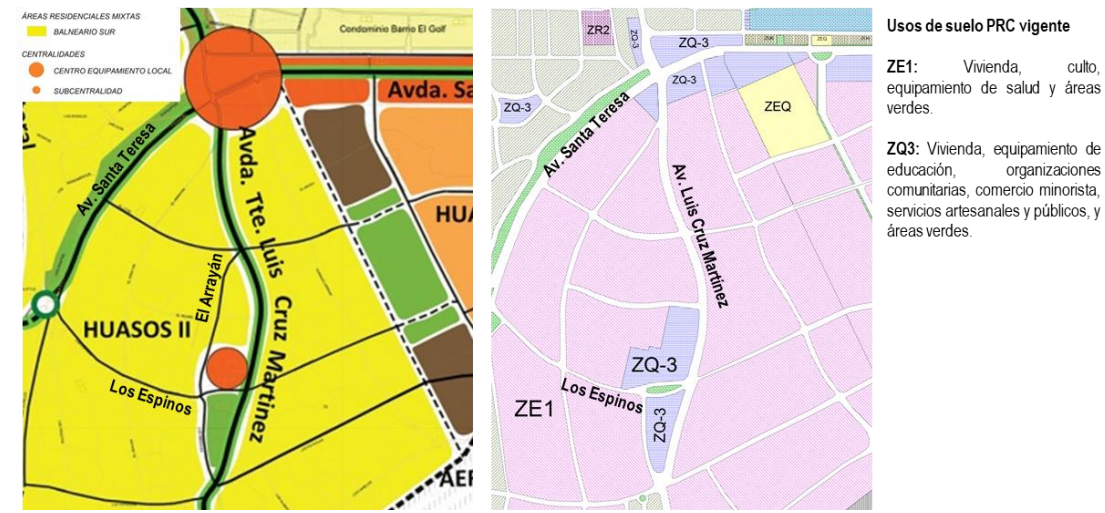
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Información y ubicación del bien raíz del solicitante

ROL ÚNICO TRIBUTARIO	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
 <p>Servicio de Impuestos Internos</p>	<p>▲ Verifique esta cédula en sii.cl</p>
<p>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS BOLDOS SPA.</p>	<p>N° SERIE 000001000107</p>
<p>DIRECCIÓN PRINCIPAL (CASA MATRIZ) [REDACTED] SANTO DOMINGO</p>	<p>FECHA EMISIÓN [REDACTED]</p>
<p>RUT [REDACTED]</p>	<p>RUT USUARIO CÉDULA [REDACTED]</p>
	<p>USUARIO CÉDULA [REDACTED]</p>
	<p>Recuerde, no procede el derecho a crédito fiscal por adquisición de bienes o utilización de servicios que no digan relación con el giro o actividad del contribuyente. Art. 23 N° 1 D.L. 825 Ley de IVA.</p>



Propuesta de Imagen Objetivo y PRC vigente



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

El observante expone y solicita lo siguiente:

1. Representa a una sociedad inmobiliaria con un bien raíz ubicado en Av. Luis Cruz Martínez N°80 (Imagen 1).
2. Este sector presenta una tendencia de desarrollo comercial, existiendo actualmente sólo en el tramo entre El Arrayán y Los Espinos ocho bienes raíces con actividades comerciales.
3. Su visión es desarrollar en el bien raíz indicado actividades que contribuyan a satisfacer necesidades de los habitantes, generando empleos y aportando al desarrollo de la comuna.
4. El PRC vigente permite en esa zona (ZE1) vivienda, áreas verdes, culto y equipamiento de salud. Solicita incorporar otros usos, tales como servicios profesionales y comercio minorista.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

SE ACOGE la observación, indicando que las zonas residenciales son de carácter mixto, que apuntan a un desarrollo de vivienda acompañado de equipamiento compatible con uso residencial. En la etapa de anteproyecto se precisará los equipamientos que se permitan en cada una de las zonas residenciales mixtas propuestas en la Imagen Objetivo, instancia donde se tendrá en consideración la observación ingresada.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_23
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	16.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Patricia Roi Jonas	
DIRECCIÓN O TELÉFONO		
CORREO ELECTRÓNICO		

TEMÁTICA: USO DE SUELO EN BORDE COSTERO	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
<p>Imagen borde costero</p> <p><u>Imagen Objetivo</u> <u>PRC vigente</u></p>	<p>La observante pide que en el borde costero no se permitan construcciones de vivienda. Este espacio público debiera considerar paseos, calles vehiculares y áreas verdes.</p>

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:
<p>SE ACOGE observación, indicando que la Imagen Objetivo propone el resguardo del borde costero, limitando el desarrollo de viviendas en sectores en que el PRC vigente lo permite. Cabe precisar que el desarrollo actualmente consolidado a partir de PRC vigente, no es posible de intervenir, toda vez que los PRC no tienen efecto retroactivo y sólo regulan el desarrollo urbano futuro.</p>

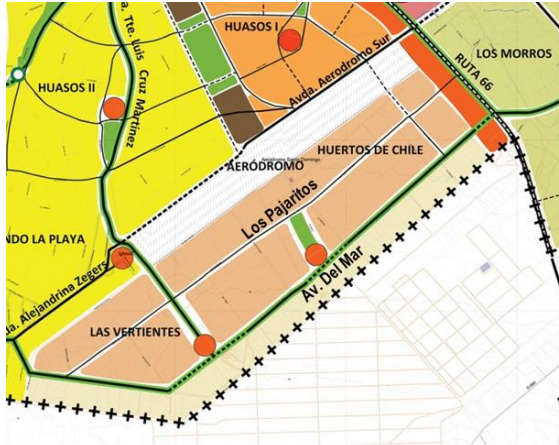
FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/ 37/38/39/41/42/43/57/58/59/66	
1. IDENTIFICACIÓN DE LOS SOLICITANTES			
FECHA	19.06.2022 / 20.06.2022 /25.06.2022		
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal		
NOMBRE	TELÉFONO O DIRECCIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	
Patricio Larraín			
Macarena de la Carrera			
Carlos Valdés			
Diego Vidal			
Adriana Larraín			
Palmenia Velázquez			
Cristián Schmalfeldt Ricci			
Ariel Henríquez Frings			
Ariel Henríquez Achurra			
Patricio Larraín Pizarro			
Cristóbal Zañartu Undurraga			
Eduardo Grez Castro			
Paula Peña Aguirre			
Diego Heiremans			
Eduardo Grez Fuenzalida			
Claudio Storm Quinteros			
Gloria Meneses			
Juan Enrique Croquevielle			
Paulina Balvontine Meneses			
María Olga Delpiano			
Sergio Villalobos			
Carmen Ximena Reitze			
Cecilia Ducci y David Velasco			

TEMÁTICA: VIALIDAD ESTRUCTURANTE EN LAS VERTIENTES

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Las Vertientes

Imagen Objetivo



PRC vigente



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Los interesados consideran inadecuado y perjudicial el trazado de vías propuesto, en particular en el sector Las Vertientes, argumentando que su vocación es predominantemente residencial y que actualmente se encuentra consolidado.

Se hace hincapié en la conectividad a la Ruta 66 por la Av. Los Pajaritos y Av. Del Mar, constatando que la actualización del Plan no asegura la pavimentación de ambas calles y que, considerando la falta de mantención de los caminos del sector y la contaminación atmosférica que eso genera, un mayor flujo agravaría el problema.

Por otro lado, se constata que existen otros accesos desde la Ruta 66, como son Av. Santa Teresa, El Canelo y Las Pataguas, siendo innecesario aumentar el flujo vehicular en un barrio que no cuenta con equipamientos, servicios ni acceso a la playa.

Finalmente, los vecinos de Las Vertientes no creen justificable las medidas, las cuales sólo generarían perjuicios a la tranquilidad y seguridad del barrio.

2. Se señala que la propuesta no contempla la creación de áreas verdes para el sector, lo cual confirma la falta de interés del municipio en integrar este barrio dentro de sus planes de mejoramiento de infraestructura. Solicitan incluir áreas verdes para el sector de Las Vertientes.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. En primer término, cabe señalar que el PRC vigente ya declaró la afectación de utilidad pública para las vías Av. Los Pajaritos y Av. Del Mar, es decir que la conectividad de dichas vías con la Ruta 66 ya fue abordada por el instrumento actual y la Imagen Objetivo no genera cambios al respecto.

En segundo término, se aclara que la Imagen Objetivo propone, como uno de sus objetivos de desarrollo urbano, mejorar la conectividad al interior del área urbana, generando una trama jerarquizada, continua y que integre los distintos sectores de la localidad, relevando los desplazamientos peatonales y reconfigurando la ruta 66 como una nueva avenida urbana integradora y emplazadora de diversas actividades.

En este sentido, las vías Av. Los Pajaritos y Av. Del Mar son reconocidas como ejes estructurantes en el sentido oriente y poniente, que tiene como objetivo conectar el borde costero y fluvial e integrar los sectores del oriente y poniente (como lo es el barrio vecino Huertos de Chile), además de dar acceso y la posibilidad de desarrollo a los habitantes de ese sector.

Finalmente, se señala que un mayor desarrollo de los barrios propende a mejorar la urbanización de estos, así como también a una mayor dotación de áreas verdes y equipamientos de escala local.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se estima NO ACOGER el punto 1 de la observación.

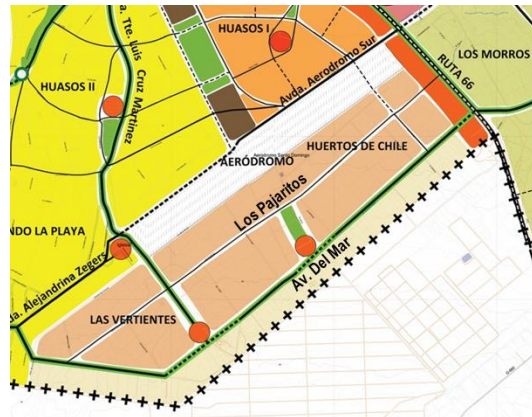
2. Se aclara que la Imagen Objetivo propone para el sector un área verde emplazada en terreno sur del aeródromo, considerando que estos sitios presentan usos agrícolas y no se encuentran desarrollados actualmente por vivienda. De manera complementaria, se propone una subcentralidad de equipamientos locales beneficie tanto al barrio de Las Vertientes como a Huertos de Chile. Sin perjuicio de los anterior, SE ACOGE la observación, señalando que en la siguiente etapa de Anteproyecto se definirá la zonificación de áreas verdes del barrio Las Vertientes.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_46/48/49/50/51/52/53	
1. IDENTIFICACIÓN DE LOS SOLICITANTES			
FECHA	23.06.2022 /26.06.2022		
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal		
NOMBRE	TELÉFONO O DIRECCIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	
Carmen Reitze	L	C	
Pedro José Marval	L	I	
Rodrigo Hevia	L	I	
Marcela López	L	I	
Soledad Céspedes	L	S	
Mario Cruzat	L	I	
Carlos Delaporte	L	C	

TEMÁTICA: NORMA URBANÍSTICA EN LAS VERTIENTES

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen Objetivo Las Vertientes



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Los observantes señalan que sus terrenos son de 5.000 m² o de mayor superficie. Solicitan aumentar el coeficiente de uso de suelo, que actualmente, que actualmente es de 0,10, generando disposiciones para los copropietarios de los condominios acceder a la construcción de ampliaciones, techos de estacionamiento, logias, quinchos u otros.
2. Así mismo, solicitan eliminar aspectos como la definición de ante jardín, dado que sus proyectos lo contemplan según la disposición de la vivienda

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. Se aclara que la Imagen Objetivo corresponde a una propuesta territorial conceptual sobre la visión de desarrollo urbano de la localidad, definida a partir de los elementos estructurantes de cada sistema, como son el de vialidad, centralidades, áreas verdes,

entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, se señala que la observación es consistente con el objetivo de desarrollo urbano propuestos en Imagen Objetivo sobre optimizar el uso de suelo urbano vigente, avanzando en un proceso de consolidación e intensificación controlada de sus distintos barrios.

En este sentido, SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de la norma urbanística que define, entre otras materias, el coeficiente de ocupación de suelo, instancia donde se tendrá en consideración la observación ingresada.

2. Sobre la distancia de los antejardines, tal como se indica en la observación, los desarrollos están acorde con lo dispuesto en la actual Ordenanza, por lo tanto, no existe conflicto en la aplicación de esta norma. Así mismo, se aclara que el instrumento no es retroactivo en la aplicación de la norma, por lo tanto, en caso de existir alguna modificación con respecto a esta materia, no afecta a las edificaciones existentes en el sector. En este sentido, NO SE ACOGE la observación respecto a esta materia, reiterando que las normas urbanísticas se definirán en la etapa de Anteproyecto, instancia en la cual se tendrá en consideración los desarrollos existentes y será acorde a la imagen urbana que se quiera para ese sector.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_40
3. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	24.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Oficina de partes	
NOMBRE	Vecinos Huasos 2 (33 firmas adjuntas)	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	-	
CORREO ELECTRÓNICO	-	

TEMÁTICA: NORMA URBANÍSTICA, ANTENAS DE CELULARES

4. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen Objetivo sector Huasos II



5. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

Los vecinos mencionan que son los primeros habitantes del sector Huasos 2, anteriormente agrícola y hoy urbano con uso habitacional. Sus terrenos son herencias familiares donde han ido construyendo sus casas. Solicitan lo siguiente:

1. Al ser familias numerosas, necesitan aumentar la cantidad de viviendas permitidas por terreno. Solicitan que en 1.200 m² se permita construir tres viviendas y que se puedan realizar condominios familiares.
2. La plaza de los Quillayes es de su sector, sin embargo, en el plano regulador se mencionó a Santa María del Mar.
3. Prohibir la instalación de antenas de celulares en sectores poblados, considerando estas deben ubicarse alejadas de las casas.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. Se aclara que la Imagen Objetivo corresponde a una propuesta territorial conceptual sobre la visión de desarrollo urbano de la localidad, definida a partir de los elementos estructurantes de cada sistema, como son el de vialidad, centralidades, áreas verdes, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, se señala que la observación es consistente con el objetivo de desarrollo urbano propuestos en Imagen Objetivo sobre optimizar el uso de suelo urbano vigente, avanzando en un proceso de consolidación e intensificación controlada de sus distintos barrios.

En este sentido, SE ACOGE la observación, indicando que la precisión sobre la superficie de subdivisión predial mínima será abordada y evaluada en la siguiente etapa de Anteproyecto, teniendo en consideración la observación ingresada.

Se aclara que las condiciones para acogerse a la ley de copropiedad inmobiliaria están contenidas en la Ley N° 19.537, y sus posteriores modificaciones, no siendo materia de este instrumento su reglamentación.

2. SE ACLARA que las áreas verdes públicas, en su calidad de bien nacional de uso público, no pertenecen a un barrio en particular, y que el instrumento no hace una diferenciación al respecto. Sin perjuicio de lo anterior, considerando la pertenencia de los habitantes de un barrio con respecto a las áreas verdes emplazadas en el sector, se cautelará no generar asociaciones sobre la materia.
3. SE ACLARA que el instrumento no tiene la facultad de prohibir la instalación de antenas de celulares, materia que está normada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en sus Artículos 116 bis E y siguientes, así como también en el 5.1.2. de su Ordenanza, y que el instrumento no puede contradecir lo establecido en dicho cuerpo legal.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_44/54 RDS_56
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	TELÉFONO O DIRECCIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
Alex Thompson		
Alex Thompson Cuñado		
Carmen Hinojosa		

TEMÁTICA: CENTRALIDADES Y EQUIPAMIENTOS

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

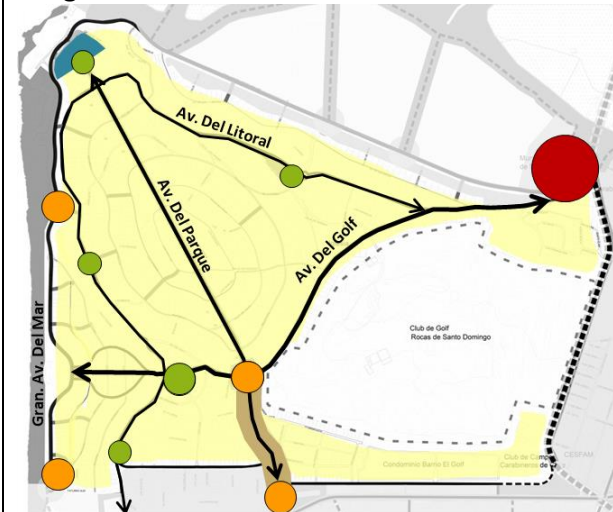
Imagen del frente de usos mixtos propuesto en el lado sur de la Av. Arturo Phillips:

Imagen del sistema de centralidades

Imagen del sistema de vialidad estructurante



Imagen del Bañero Fundacional de Santo Domingo:



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Se plantea preocupación respecto de la propuesta de usos mixtos, con comercio, en la Av. Arturo Phillips, por dos razones. En primer lugar, porque corresponde a una zona que debe ser identificada como de riesgo de inundación fluvial y por tsunami. Y, en segundo lugar, porque el comercio atrae gente y sus consecuencias muchas veces no se pueden controlar, como por ejemplo el aumento vehicular, mayor cantidad de basura, vendedores ambulantes y delitos.
Se plantea que los puntos de equipamiento mixto tanto en Arturo Phillips como en Av. Del Mar deben eliminarse, dado que el comercio existente en el bañero se percibe como suficiente.

Se solicita que, si se lleva a permitir uso comercial en el sector indicado, las autoridades modifiquen las ordenanzas municipales (cierros verdes) para poder proteger mejor las casas.

2. Se solicita que, dado que el plan propuesto aumenta la densidad poblacional, se evalúe el impacto que tendrá el aumento de población en relación a la suficiencia de los servicios de seguridad y vigilancia, de salud y de bomberos. Actualmente la comuna cuenta con una subcomisaría, con una dotación de 1 carabinero cada 800 habitantes, y dos móviles, que forman parte de la jurisdicción de San Antonio. Con respecto a Salud, la comuna cuenta con un CESFAM y una posta rural. Y, en cuanto a Bomberos, la comuna dispone de una compañía.
3. Se plantea que en la actualidad es difícil salir de Santo Domingo hacia San Antonio en horario punta (7:30 a 9:00 hrs aprox., y 17:15 a 19 hrs aprox.), situación que se acentúa en períodos en los que “el casco histórico y, en general, todas las casas desde Santa María hacia el sector de La Parroquia y otros sectores aledaños como las Villas, Huasos 1 y Huasos, 2, sector Aeródromo están habitados” (entre enero y marzo). Se manifiesta preocupación respecto del significativo aumento de la densidad poblacional permanente y transitoria propuesta por la imagen objetivo traerá como consecuencia una gran congestión vehicular, para la que la estructura vial actual no está preparada.
4. Se solicita resguardar la esencia del barrio balneario (“casco histórico”), de carácter residencial, caminable, tranquilo, donde es posible apreciar los jardines y las casas porque no cuentan con cercos cerrados y donde hay premios a los mejores jardines, pero que no es necesario contar con medidas de protección en las casas porque la inseguridad no ha sido un problema, hasta ahora.
El plano regulador debiera ser el que se ajuste a los vecinos que por años tenemos vivienda en él y no que los vecinos seamos los que debemos ajustarnos al plan regulador.
5. Con respecto al área rural, se plantea que hay sectores habitados como El Convento, Mostazal, Las Princesas, Bucalemu y otros, que no tienen agua potable y que se abastecen mediante pozos, pero que éstos se están secando producto de la escasez hídrica.
6. Se observa que, de acuerdo con el aumento de la densidad poblacional y comercial propuesta, se debe considerar el servicio de recolección y eliminación de desechos, dado que la provincia de San Antonio no cuenta con un vertedero que reciba la basura producida por la comuna de Santo Domingo y el vertedero de Valparaíso está colapsado, por lo que actualmente los desechos domiciliarios de Santo Domingo son trasladados a Santiago Poniente.
7. Se señala que hay sectores que la propuesta del plan regulador integra al área urbana y que actualmente no cuentan con alcantarillado y no hay estudios que resuelvan cómo evacuar los residuos orgánicos para que éstos no afecten las napas freáticas.

8. Se plantea que las autoridades debieran acercarse a las JJVV de la comuna, de los sectores que se verán afectados por las modificaciones normativas, y preguntarles a ellos si están de acuerdo con tales modificaciones. Se señala que no puede ser que un residente de un sector particular opine respecto de lo que se propone modificar en otro sector, ya que no tiene autoridad para exigir nada en ese sector. Se solicita buscar modos mediante los cuales los vecinos puedan estar tranquilos sabiendo que cada modificación fue acordada por una mayoría que tomó tal decisión.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

En términos generales, se aclara que la Imagen Objetivo propone disminuir la cabida poblacional del PRC vigente, bajando de 72.000 a 21.000 habitantes la población máxima. Medida que reconoce, entre otras materias, la dotación de equipamientos, la congestión vehicular y la condición de escasez hídrica existente en este territorio.

De manera particular, con respecto a las observaciones se menciona que:

1. La propuesta de Imagen Objetivo plantea concentrar equipamientos de mayor intensidad en los puntos específicos graficados en el plano, además de promover un desarrollo mixto en el borde sur de Av. Phillips combinando actividad residencial con equipamientos de menor intensidad y compatibles con ésta, reconociendo el potencial de desarrollo que dicha avenida presenta.

Complementario a lo anterior, se aclara que la zona residencial mixta del balneario fundacional apunta al resguardo del carácter habitacional consolidado, por lo que las normas urbanísticas a definirse durante la etapa de anteproyecto, tendrán una condición restrictiva en cuanto a diversidad de usos de suelo permitidos.

Con respecto a las áreas de riesgo identificadas por el Estudio de Riesgos desarrollado durante las etapas anteriores del plan, se aclara que es correcto señalar que el sector de la Av. Arturo Phillips es un territorio que presenta amenazas de inundación por tsunami y por desborde de río. Sin embargo, las precisiones normativas relacionadas a dichas áreas de riesgo serán definidas durante la próxima etapa de anteproyecto. En este contexto, se aclara que la propuesta de imagen objetivo apunta a habilitar este sector como un eje de usos mixtos con algunas concentraciones de equipamientos puntuales. Para la ejecución de dichos proyectos, será requerido un estudio fundado de riesgos que defina las obras de mitigación para cada caso.

En cuanto a los efectos que pueda tener la consolidación de un frente de equipamientos y servicios sobre la Av. Arturo Phillips, entre ellos el aumento de la congestión vehicular, cabe señalar que el estudio de capacidad vial que complementará el plan durante la etapa de anteproyecto permitirá evaluar si es necesario ampliar la faja vial, en atención al mayor flujo vehicular que pueda producirse en relación al sector comercial y al acceso a la playa Marbella.

Sin embargo, con respecto al supuesto de posible aumento de la cantidad de basura, de vendedores ambulantes y delitos, es preciso mencionar que son aspectos que no competen al instrumento plan regulador. En este caso se sugiere derivar su gestión al departamento municipal que corresponda.

En conclusión, NO SE ACOGE la solicitud de eliminar los puntos de equipamiento mixto, tanto en Arturo Phillips como en Av. Del Mar, dado que los existentes no serán suficientes para la demanda de la población proyectada.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en lo referido a los cierres verdes y a la protección de las viviendas del balneario fundacional, cabe señalar que, si bien la modificación a las Ordenanzas Municipales no es competencia del instrumento, éstas podrán ser evaluadas por el municipio. SE ACOGE la solicitud de evaluar, durante la próxima etapa de anteproyecto, la suficiencia de equipamientos, considerando la población proyectada en la Imagen Objetivo.

En este contexto, durante la próxima etapa se desarrollará, de manera complementaria al plan, un Estudio de Suficiencia de Equipamientos, mediante el cual podrán identificarse las carencias relativas a la dotación de las diferentes clases de equipamientos, considerando particularmente las categorías de salud, educación, seguridad, deporte y áreas verdes, y a la accesibilidad y conectividad de las áreas urbanas respecto de los equipamientos existentes. Las conclusiones de este estudio permitirán definir zonas urbanas en las cuales estén permitidos los usos de suelo de equipamiento que se estimen necesarios.

3. Actualmente se está desarrollando un proyecto de bypass de la Ruta 66 que generará un nuevo puente para dar solución al atochamiento que produce el tránsito de camiones a través del área urbana de Santo Domingo. De esta manera, Santo Domingo contará con dos puentes que conecten con San Antonio.

Así mismo, se señala que en la medida que Santo Domingo cuente con mayor diversidad de equipamientos y servicios, el flujo vehicular de los habitantes de Santo Domingo hacia San Antonio, debería tender a reducirse.

4. SE ACLARA que lo solicitado es consistente con la propuesta de IO para el sector del Balneario Fundacional. El plan regulador establece criterios de zonificación de acuerdo con la identificación de la vocación y posibles roles para cada territorio, sin considerar los títulos de propiedad de éstos.

En cuanto al carácter del casco histórico, cabe señalar que, durante la etapa de diagnóstico, se desarrolló un análisis del patrimonio urbano y arquitectónico de Santo Domingo, identificando patrones de diseño urbano que presentan buena calidad de espacios públicos y/o de imagen urbana que podrían ser materia de resguardo, a través de la definición de normas urbanísticas adecuadas.

En consecuencia, en la etapa de anteproyecto se definirán las normas urbanísticas que permitan resguardar del diseño urbano característico del barrio Balneario.

5. Respecto al área rural, y consistente con las observaciones recibidas en dicho territorio, se informa que se ha estimado definir una zona de equipamientos (sin uso residencial), facilitando la dotación de equipamientos públicos por parte del municipio, para las localidades de El Convento y San Enrique.

6. SE ACLARA que la imagen objetivo establece orientaciones para el desarrollo urbano futuro, acorde con los potenciales y restricciones que el territorio presenta, entre ellos las conclusiones del Estudio de Factibilidad Sanitaria que complementará el desarrollo del PRC durante la etapa de anteproyecto. Sin embargo, el instrumento no aborda materias como el emplazamiento de rellenos sanitarios ni plantas de tratamiento de residuos sólidos.
Sin perjuicio de lo anterior, se señala que, si bien la gestión de residuos no es materia del plan regulador, de acuerdo con la normativa vigente, estas infraestructuras (planta de tratamiento de aguas servidas o planta de tratamiento de residuos sólidos) están siempre admitidas en el área rural.

7. Sobre la dotación del servicio de alcantarillado, se aclara que el instrumento debe definir la factibilidad sanitaria para el crecimiento proyectado, materia sobre la cual la empresa sanitaria que presta servicios en la comuna es consultada, estableciendo la posibilidad de dotación del recurso y las obras necesarias para su implementación. En caso de que la empresa no responda a este requerimiento, la Superintendencia de Servicios Sanitarios establecerá la condición de otorgar el servicio sanitario a esta nueva área a través de una licitación, o en su defecto, exigir a la empresa sanitaria desarrollar la dotación de servicios.
Finalmente, el desarrollo de proyectos requerirá un certificado de la empresa sanitaria que señale la factibilidad de dotación de servicio. En caso de no contar con dicho certificado, la Dirección de Obras Municipales no podrá otorgar permiso de edificación.

8. SE ACLARA que, previo a la consulta pública de la imagen objetivo, se desarrolló un proceso de participación ciudadana abierto, convocando a la participación de todos los vecinos, actores e interesados en el territorio y la comunidad de Santo Domingo, la cual consideró participación temprana en todas las etapas. La propuesta de imagen objetivo se construyó a partir de los resultados del proceso de participación ciudadana previo a la consulta pública, considerando los elementos valorados y sugeridos por la comunidad, además de soluciones a los conflictos identificados, de manera de adecuarse a los requerimientos de la comunidad en general, así como también a la vocación y a los desafíos que el territorio presenta.

Por su parte, el preciso señalar que el procedimiento de consulta pública de la imagen objetivo se encuentra estrictamente reglamentado a través del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la cual establece requerimientos como las publicaciones en diarios de difusión masiva en la comuna, la convocatoria e información a la comunidad a través de la página web municipal y todos los medios usualmente empleados por el municipio para informar a la ciudadanía, el envío de convocatorias mediante carta certificada a los representantes de las organizaciones sociales y funcionales de la comuna, así como también a los miembros del COSOC y otros actores relevantes para la comuna, la realización de audiencias públicas que presenten la propuesta y finalmente una exposición y consulta pública de la imagen objetivo a

través de medios físicos y digitales, por un plazo que puede extenderse entre 30 y 45 días. En el caso de la elaboración del plan regulador comunal de Santo Domingo, todas estas actividades requeridas fueron realizadas y acreditadas formalmente, para cumplir con los requerimientos dispuestos en el artículo mencionado.

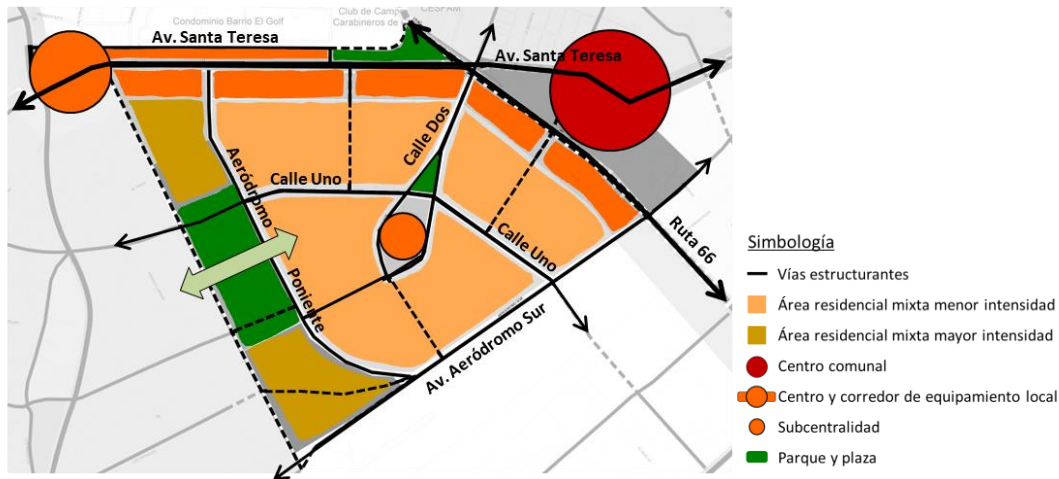
En este contexto, es posible señalar, por lo tanto, que la propuesta del plan regulador se ha ido desarrollando en estrecha colaboración con toda la comunidad interesada en participar del proceso y de esta misma manera continuará evolucionando en las próximas etapas hasta concluir la formulación del plan regulador comunal de Santo Domingo.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_45
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	TELÉFONO O DIRECCIÓN	MAIL
Gabriel Salinas San Martín	[REDACTED]	[REDACTED]
	DOMINGO.	

TEMÁTICA: USOS DE SUELO Y NORMA URBANÍSTICA SECTOR HUASOS 1

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen Objetivo Sector Huasos 1



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Se plantea que debiese permitirse una subdivisión predial mínima de 600 m² en el sector de Huasos 1.
2. Se considera adecuada la construcción de edificaciones en altura de hasta 4 pisos al interior del sector, posibilitando la construcción de departamentos accesibles para jóvenes profesionales y sectores medios, que actualmente no tienen posibilidad de adquirir una vivienda en el cono urbano de Santo Domingo.
3. Se sugiere permitir, en el anillo comercial considerado en Av. Santa Teresa y Ruta 66, edificaciones que combinen una planta baja de locales comerciales y edificaciones en altura para oficinas, propiciando el traslado de muchas empresas hacia la comuna y convirtiéndola en un polo laboral para los profesionales de la comuna.
4. Se solicita aumentar el índice de constructibilidad del sector Huasos 1, que actualmente es de 0,2 en la zona ZE1, y que pueda llegar a 1,0. En cuanto al coeficiente de ocupación de suelo, se solicita aumentarlo de 0,15 a 0,5. Estos ajustes permitirían una ocupación más eficiente del territorio.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN

En términos generales, se aclara que la Imagen Objetivo corresponde a una propuesta territorial conceptual sobre la visión de desarrollo urbano de la localidad, definida a partir de los elementos estructurantes de cada sistema, como son el de vialidad, centralidades, áreas verdes, entre otros, definiendo la vocación o rol de los distintos barrios que componen la ciudad. Se precisa que la zonificación y la norma urbanística son materia a definir en la siguiente etapa de Anteproyecto

No obstante a lo anterior, en términos generales, lo planteado es consistente con la visión de desarrollo propuesta para este sector, la cual reconoce el emplazamiento estratégico y conectividad con el resto de la ciudad, fomentando una intensificación de ocupación equilibrada acorde al contexto urbano, y una mayor diversidad de uso en sus bordes.

Cabe destacar que la propuesta genera bordes urbanos con mayor intensidad y diversidad de usos que enfrenten las principales vías del sector, y a su vez fomenta la consolidación de un barrio residencial interior con menor intensidad de ocupación, mejorando la dotación de áreas verdes y equipamiento local dentro del barrio.

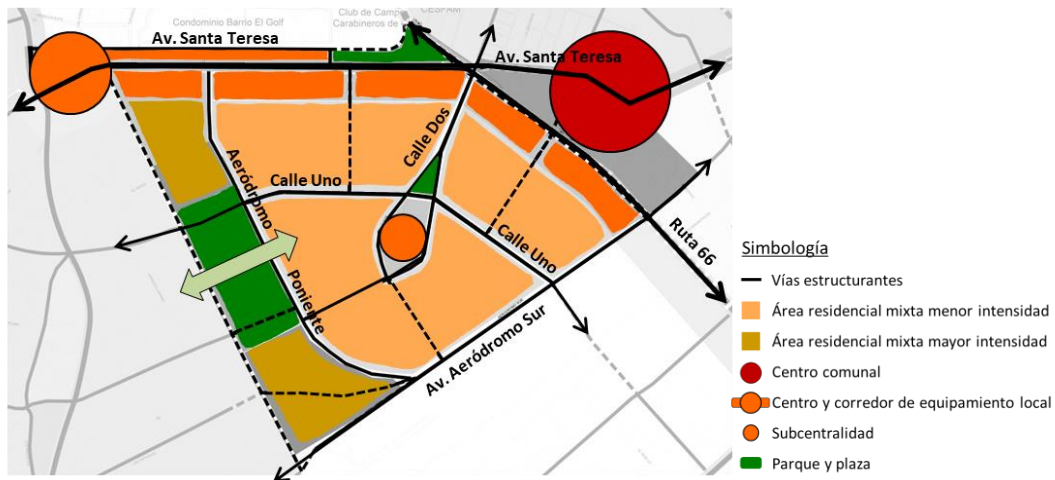
SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de la norma urbanística en materia, donde se tendrá presente lo solicitado.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_61
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	TELÉFONO O DIRECCIÓN	MAIL
JJV Huasos 1 Gabriel Salinas San Martín	[REDACTED]	[REDACTED]

TEMÁTICA: USOS DE SUELO Y NORMA URBANÍSTICA SECTOR HUASOS 1

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen Objetivo Sector Huasos 1



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Se solicita mantener subdivisión predial mínima de 1.200 m², para mantener la densidad actual el sector Huasos 1.
2. Se solicita no permitir la construcción de edificación en altura, de manera de preservar las características actuales del barrio, donde predominan las casas de un piso y la identidad campesina. Se señala que la introducción de edificios en altura quebraría esa forma de vida, afectando la identidad del sector.
3. Se solicita no permitir la construcción de viviendas sociales, ya que el sector no cuenta con la infraestructura necesaria para albergar ese tipo de viviendas. Se plantea que el aumento de la densidad provocaría los típicos problemas de la urbanización intensiva, como el aumento de la congestión vehicular, ruidos y delincuencia.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN

En términos generales, se aclara que la Imagen Objetivo corresponde a una propuesta territorial conceptual sobre la visión de desarrollo urbano de la localidad, definida a partir de los elementos estructurantes de cada sistema, como son el de vialidad, centralidades, áreas verdes, entre otros, definiendo la vocación o rol de los distintos barrios que componen la ciudad. Se precisa que la zonificación y la norma urbanística son materia a definir en la siguiente etapa de Anteproyecto

No obstante a lo anterior, la Imagen Objetivo propone una intensificación urbana, reconociendo el potencial de desarrollo acorde a su emplazamiento y conectividad con el resto de la ciudad.

Cabe destacar que la propuesta genera bordes urbanos con mayor intensidad y diversidad de usos que enfrenten las principales vías del sector, y a su vez fomenta la consolidación de un barrio residencial interior con menor intensidad de ocupación, mejorando la dotación de áreas verdes y equipamiento local dentro del barrio.

A modo de referencia, se señala que el PRC vigente dispone para este sector normas urbanísticas que generan una intensidad de ocupación menor a la existente en el balneario fundacional. En este sentido, si bien se propone intensificar el uso de suelo en relación a lo establecido por el PRC vigente, se plantea una densificación controlada y equilibrada, considerando el contexto urbano general.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se estima NO ACOGER la observación, sin embargo, en etapa de anteproyecto se definirá una norma urbanística que refleje la visión de desarrollo urbano descrita.

Lo anterior, en miras a generar una densificación equilibrada, acorde a la capacidad de desarrollo del sector, respondiendo a la localización estratégica y rol articulador de éste dentro del área urbana.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_60
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	COSOC (Rep: Vicepresidente, Ricardo Pardo Carriolli)	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	-	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMÁTICA: NORMA URBANÍSTICA Y CENTRALIDADES

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN



3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

1. Se señala que el plan regulador debería incluir hacia el sur de Santa María, ya que la comuna se someterá a un plan intercomunal del que no se sabe cómo quedará protegiendo esta zona con subdivisiones de mayor tamaño, y así poder dejar normado un posible crecimiento futuro.
2. Se solicita ampliar lugares de servicio y comercial, en sectores como Arturo Phillips, ya que tiene buenas condiciones de estacionamientos, luminarias y espacio.
3. Se solicita considerar una zona de equipamiento comercial en la calle Tte. L. Cruz Martínez.
4. Se solicita considerar una zona de equipamiento comercial en la calle Aeródromo Sur
5. Se manifiesta preocupación respecto de si los servicios sanitarios, y especialmente el agua potable, van a ser capaces de cubrir las necesidades de los vecinos.

6. Se solicita no permitir construcciones y ningún tipo de intervención en la zona dunar que actualmente toca el plan regulador. También la zona de Santa María que la actual imagen objetivo no considera. En resumen, se solicita que todo el campo dunar, desde el río Maipo hasta el río Rapel queden protegidos.
7. Se solicita que en los sectores Huasos 1 y 2 no se acepte la construcción en altura.
8. Se solicita que las construcciones en altura no superen los 4 pisos y que las calles futuras sean anchas para una mayor comodidad y seguridad de los vecinos.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

1. La imagen objetivo propone mantener el límite urbano vigente considerando que el territorio disponible dentro del área urbana es suficiente para acoger el crecimiento poblacional proyectado. Por el contrario, la extensión innecesaria del límite urbano facilita que el desarrollo se haga de manera disgregada, y en consecuencia haciendo poco eficiente el desarrollo de la ciudad.
SE ACLARA que las áreas de extensión urbana son materia propia de los Planes Reguladores Intercomunal.
2. SE ACLARA que lo solicitado es consistente con la propuesta de Imagen Objetivo, la cual plantea concentrar equipamientos de mayor intensidad en los puntos específicos graficados en el plano, además de promover un desarrollo mixto en el borde sur de Av. Arturo Phillips combinando actividad residencial con equipamientos de menor intensidad y compatibles con ésta, reconociendo el potencial de desarrollo que dicha avenida presenta.

En este contexto, los usos permitidos y prohibidos para cada zona del plan regulador, así como las normas urbanísticas asociadas a ellas, serán definidas durante la próxima etapa de anteproyecto, en atención a las conclusiones del Estudio de Suficiencia de Equipamientos que será desarrollado de manera complementaria al estudio, para identificar carencias relativas al uso de suelo equipamiento.
3. SE ACLARA que lo solicitado es consistente con la propuesta de Imagen Objetivo, la cual plantea un frente de usos mixtos, en el tramo de Av. Tte. Luis Cruz Martínez, entre Av. El Golf y Av. Santa Teresa, combinando actividad residencial con equipamientos de menor intensidad y compatibles con ésta, reconociendo el potencial de desarrollo que dicho tramo presenta. Adicionalmente, en el tramo al sur de Av. Santa Teresa, se propone un sistema de subcentralidades de equipamiento local, cuya distribución responde a las condiciones de acceso de las áreas residenciales servidas.
4. En el caso de Av. Aeródromo Sur, SE ACOGE la solicitud de evaluar la incorporación de zonas de equipamiento en la etapa de Anteproyecto.
5. SE ACLARA que la Imagen Objetivo proyecta una población de 21.000 habitantes y, consecuentemente, reduce sustancialmente la población respecto del máximo posible establecido en el PRC vigente (72.000 habitantes), disminuyendo con ello la necesidad de abastecimiento de agua potable.

De acuerdo con lo anterior, durante la etapa de anteproyecto el plan será complementado con un Estudio de Factibilidad Sanitaria, el cual tiene por objetivo evaluar la capacidad existente de ampliar las redes sanitarias (agua potable y alcantarillado) para otorgar dotación al área urbana propuesta y asegurar la disponibilidad del recurso para cubrir los requerimientos de la población proyectada, considerando factores como la escasez hídrica y el estado de la red existente.

6. SE ACLARA que la propuesta de imagen objetivo se origina a partir de la consideración que actualmente la norma que los rige permite el desarrollo inmobiliario de gran parte de la extensión del área dunar, sin dotarlos de elementos que propendan al resguardo de sus condiciones naturales. En contraposición, la propuesta expresada en esta imagen objetivo reduce la superficie para el desarrollo de proyectos residenciales y de equipamientos sobre dichos sectores, concentrando la posibilidad de desarrollo hacia el borde del farellón costero, y resguardando los corredores biológicos presentes en él.
7. Se aclara que en la Imagen Objetivo no se han definido normas urbanísticas, como es el caso de la altura edificatoria máxima. Sin perjuicio de ello, en esta etapa se propone, para el sector de Huasos 1, la intensificación del sector mediante su densificación; y para el sector de Huasos 2, un desarrollo residencial con normas urbanísticas similares a las del balneario fundacional.

Acorde lo anterior, SE ACOGE la observación, señalando que en la etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de la norma urbanística en materia, teniendo en consideración lo solicitado.

8. Se reitera la aclaración, señalando que en la imagen objetivo no se han establecido las normas urbanísticas para las diferentes zonas del plan, como es el caso de la altura edificatoria máxima, ni tampoco las características de las fajas viales de acuerdo a las diferentes categorías que se proponen para el área urbana de Santo Domingo.

En este sentido, SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se definirá la precisión de la norma urbanística que define, entre otras materias, la altura de edificación y el ancho de las fajas viales, instancia en la cual se evaluarán y considerarán las solicitudes señaladas.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN

1. SE ACLARA que la Imagen Objetivo propone construir un sistema de centralidades jerarquizadas, que otorguen una mayor dotación de servicios a su población urbana y comunal. En este sentido, se identifican tres principales sectores para el emplazamiento de diversos equipamientos: dos centros, ubicados en la Ruta 66, establecen la posibilidad de equipamientos de escala comunal y un eje de equipamientos locales de menor escala, en Av. Santa Teresa y borde poniente de Ruta 66, que promuevan encuentros de escala peatonal.

Si bien hasta ahora la definición de dichas centralidades, y de las subcentralidades descritas en el plan, responde a la vocación y al rol identificado de acuerdo a su emplazamiento y al equipamiento existente, la precisión de los usos permitidos en cada uno de ellos será abordado durante la próxima etapa de anteproyecto, considerando, entre otras cosas, las conclusiones del Estudio de Suficiencia de Equipamientos que identificará las principales carencias en cuanto a dotación de equipamientos de educación, salud, deporte, seguridad y áreas verdes, entre otros.

Sin perjuicio de lo antes descrito, la propuesta actual define algunos elementos particulares, como los mencionados a continuación:

- Equipamiento Cultural: el plan reconoce los proyectos municipales relacionados con la transformación del actual edificio municipal en un centro cultural, de manera de generar en torno a ese lugar un polo de desarrollo de actividades culturales y recreativas.
 - Equipamiento de Recreación: el plan reconoce las particulares características ambientales y paisajísticas de la comuna, razón por la cual la propuesta de equipamiento recreativo se relaciona directamente con la propuesta de áreas verdes y espacios públicos, que reconoce especialmente el cauce del río Maipo, las playas y campos dunarios como polos de desarrollo recreacional, deportivo y científico.
2. En el borde sur de Av. Eucaliptus (hasta Av. Santa Teresa) el plan propone uso de equipamientos. En el borde norte de Av. Eucaliptus, se propone un uso residencial preferente, reconociendo la condición de consolidación actual y cuyas normas urbanísticas se precisarán en la etapa de Anteproyecto. SE ACLARA que el círculo graficado en la imagen objetivo es de carácter conceptual y responde al emplazamiento del Centro Cívico y al potencial que éste implica.
 3. SE ACLARA que la Imagen Objetivo propone disminuir la cabida poblacional del PRC vigente, bajando de 72.000 a 21.000 habitantes la población máxima. Medida que tiene por objetivo, entre otras materias, controlar el crecimiento y resguardar el patrimonio urbano y natural de Rocas de Santo Domingo.

Considerando las proyecciones de población realizadas durante la etapa de diagnóstico del estudio en desarrollo, a las condiciones del territorio y a su rol dentro de la intercomuna, es que el plan propuesto reduce la población permitida a un máximo de 21.000 habitantes para el área urbana de Santo Domingo, para un horizonte de 30 años. Durante la próxima etapa de anteproyecto, el plan será complementado con una serie de estudios, como el de Capacidad Vial y el de Suficiencia de Equipamientos, que

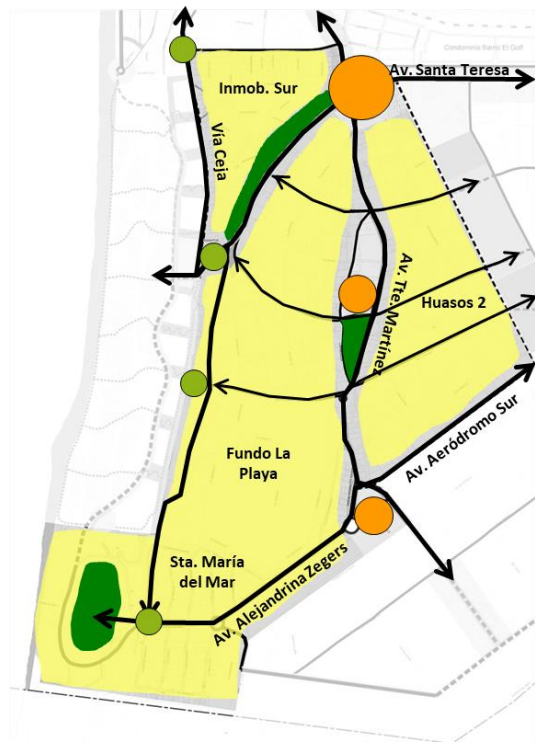
permitirán orientar las decisiones relativas a las categorías de las vías estructurantes, y a los requerimientos en términos de equipamientos y servicios, para la población proyectada.

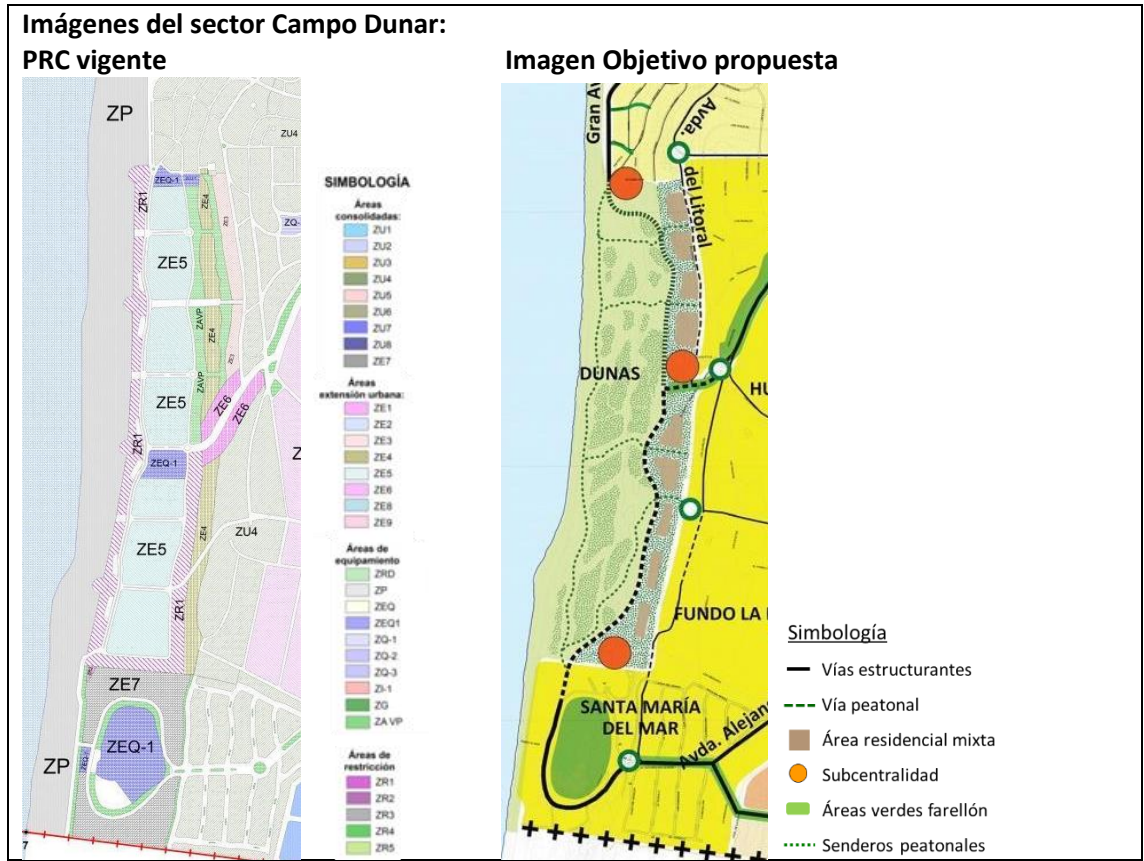
FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_62 RSD_63
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	TELÉFONO O DIRECCIÓN	MAIL
Juan Ignacio López Del Río		
Carlos Correa Álvarez (Pdte JJVV El Vergel)		
Amaya Marticorena Canales (Rep. JJVV Sirenas)		
Pedro Gutiérrez Delgado (Rep. JJVV Santa María del Mar)		

TEMÁTICA: BARRIOS RESIDENCIALES / BALNEARIO SUR

2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN

Imagen Objetivo sector Balneario Sur





3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

Con respecto al sector Balneario Sur:

1. Se solicita definir que el sector de desarrollo Balneario Sur deberá dar respuesta al posible crecimiento residencial asociado al Puerto de Gran Escala y a la intervención en la Ruta de la Fruta, estableciéndose como “zona de sacrificio”. Para esto se propone consolidar el sector mediante una norma que intensifique su uso pero siguiendo el patrón del balneario fundacional, potenciando el desarrollo de subcentralidades de equipamientos y servicios, y mejorando la conectividad y articulación vial a través de una vía de borde de la terraza superior y la proyección de la Av. Aeródromo Sur hacia la costa.
2. Por efecto de la pandemia y la radicación de residentes de la segunda vivienda, ha proliferado fuertemente el emprendimiento familiar, instalando comercio y oficinas dentro de la residencia. Para evitar el deterioro de los sectores residenciales, se propone regular y fiscalizar mediante una Ordenanza Municipal.
3. Se propone que el tramo vial se realice mediante el mejoramiento de vías existentes como calle Las Violetas (debe ser pavimentada), en conexión con El Palto o El Membrillo, para conectarse con Paseo del Mirador, en vez de Paseo el Mar.

Con respecto a los Campos Dunarios:

4. Se solicita considerar la Orden Ministerial N°2 de 15/01/98 de la Subsecretaría de Marina que instruye sobre la prohibición de ingreso y tránsito de vehículos en toda la

costa del litoral de la república, sus playas, terrenos de playas, ríos, lagos y demás bienes nacionales de competencia del Ministerio de Defensa.

5. Si bien el Campo Dunar no está dentro de la jurisdicción de La Marina, sus consideraciones son valederas a nuestra propuesta de protección de este sistema natural, por lo que se solicita al Municipio gestionar la declaración de dicho campo dunar como Santuario de la Naturaleza, en su extensión total, entre los ríos Maipo y Rapel. Así mismo, se solicita que el paño municipal que se encuentra en el centro del campo dunar sea declarado Santuario de la Naturaleza.
6. Al final de Playa Sur, litoral con Santa Teresa y Santa María del Mar Norte, se solicita eliminar las zonas de equipamiento y cualquier tipo de construcción en el campo dunar y los farellones, dado que su ubicación geográfica carece de vialidad suficiente para el desarrollo de lo propuesto en la imagen objetivo, así como declarar que todos sus alrededores son sólo sector habitacional residencial.
Se solicita que las zonas de equipamiento naturales se radiquen en Av. Santa Teresa, Av. Teniente Luis Cruz Martínez, Av. Arturo Phillips y otras que cumplan con la condición requerida para este proyecto.
7. Se solicita generar áreas verdes según art. 2.1.31. OGUC.
8. Se solicita congelamiento de permisos y construcción en campo dunar y farellones, hasta que se resuelva el nuevo plan regulador.
9. Se solicita desarrollar senderos, circuitos turísticos y miradores dunares abiertos a toda la comunidad.
10. Se solicita generar una nueva conexión entre Santa María y la Carretera de la Fruta, por el lado sur del aeródromo, de manera de descongestionar la reciente salida por Av. Aeródromo Norte.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

En términos generales, se aclara que la Imagen Objetivo propone disminuir la cabida poblacional del PRC vigente, bajando de 72.000 a 21.000 habitantes la población máxima. Medida que tiene por objetivo, entre otras materias, controlar el crecimiento y resguardar el patrimonio urbano y natural de Rocas de Santo Domingo.

Con respecto al sector Balneario Sur:

1. SE ACOGE la observación, lo cual es consistente con lo propuesto para el Balneario Sur: barrio orientado al desarrollo residencial, con densidades y condiciones urbanas similares a las del Balneario Fundacional. Se propone una estructura vial que integre el sector con los barrios y atributos naturales aledaños y permita el emplazamiento de subcentralidades de equipamientos y servicios. Para complementar, se reconoce el sistema de áreas verdes existentes y se propone un sistema de miradores asociados a una vía de ceja (que recorre el límite de la terraza superior), permitiendo la relación con el campo dunario y el mar.
2. SE ACLARA que, con respecto a los emprendimientos familiares y locales comerciales surgidos en el contexto de la pandemia, como complemento al uso de suelo residencial, el plan regulador no tiene un efecto retroactivo, es decir, no tiene herramientas para exigir demoler o transformar edificaciones existentes, dado que

su ámbito de acción es la planificación de lo que podrá desarrollarse en el futuro, a partir del momento en que se encuentre vigente.

De manera complementaria, se señala que el PRC no tiene competencias relativas a la definición de Ordenanzas Municipales, sin embargo, dicha materia podrá ser evaluada por la autoridad municipal en el contexto correspondiente.

3. SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se evaluará el sistema vial que genere la conectividad del borde costero sur de la ciudad.

Con respecto a los Campos Dunarios:

4. SE ACLARA que la gestión del tránsito de vehículos no es materia del instrumento, sin embargo, la definición de un área verde para el sector de dunas propende a mejorar dicha gestión.
5. SE ACLARA que la protección oficial del patrimonio natural es competencia del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, órgano que tiene la facultad de proponer al Presidente de la República la creación de nuevas áreas protegidas, incluidas las administradas por el Consejo de Monumentos Nacionales, como es el caso de los Santuarios de la Naturaleza.

Así mismo se aclara que los instrumentos de planificación territorial tienen la obligatoriedad de reconocer las áreas o elementos naturales que se encuentren protegidos por el ordenamiento jurídico vigente; no obstante, no tienen la facultad de declarar la protección oficial de un área, frente a lo cual el instrumento sólo tiene la atribución de establecer una zonificación que sea compatible con su valor natural y ecosistémico, como lo es la definición de un área verde (pública o privada) para dicho sector.

6. Se aclara que las subcentralidades propuesta en el sector sur de las dunas, tienen por objetivo integrar este territorio al desarrollo urbano, generando un acceso al campo dunar, a partir del emplazamiento de equipamiento asociado a su valor natural. Si bien en la presente etapa aún no se han definido los usos de suelo y destinos específicos de cada zona, se aclara que el término “equipamientos asociados al valor natural” corresponde a actividades que complementen y generen valor agregado al territorio natural. Ejemplo de lo anterior, sería el emplazamiento de un centro de investigación o educación ambiental, deporte, restaurante, entre otros.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se sugiere NO ACOGER la observación.

7. SE ACOGE, señalando que la solicitud es consistente con la propuesta de imagen objetivo presentada y ha sido recogida a través de las áreas verdes descritas tanto en el plano como en el resumen ejecutivo, entre las que destacan el sistema de playas y dunas y el parque del río Maipo, el sistema de miradores emplazados en la terraza superior del área urbana en relación con el borde costero y el borde del río, el sistema de caminos peatonales y los ejes verdes, propuestas que tienen por objetivo fortalecer la imagen de “comuna parque” para Santo Domingo.

8. SE ACLARA que el establecimiento de congelamiento de permisos de edificación no es competencia de este instrumento de planificación urbana.
9. SE ACOGE lo señalado, puesto que la solicitud es consistente con la Imagen Objetivo, que propone un sistema de senderos, circuitos turísticos y miradores dunares, como bienes nacionales de uso público. Sin embargo, se aclara que el diseño y la ejecución de estos espacios públicos corresponden a proyectos municipales específicos de dicha materia.
10. SE ACOGE la solicitud, señalando que tanto el PRC vigente como la Imagen Objetivo propuesta, consideran la conectividad del sector de Santa María del Mar con Ruta 66, a partir de los sistemas viales Av. Los Pajaritos-Huertos de Chile y Av. Del Mar- Los Portuarios.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_55
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	26.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Diego Urrejola. Fundación Cosmos	
DIRECCIÓN O TELÉFONO		
CORREO ELECTRÓNICO		

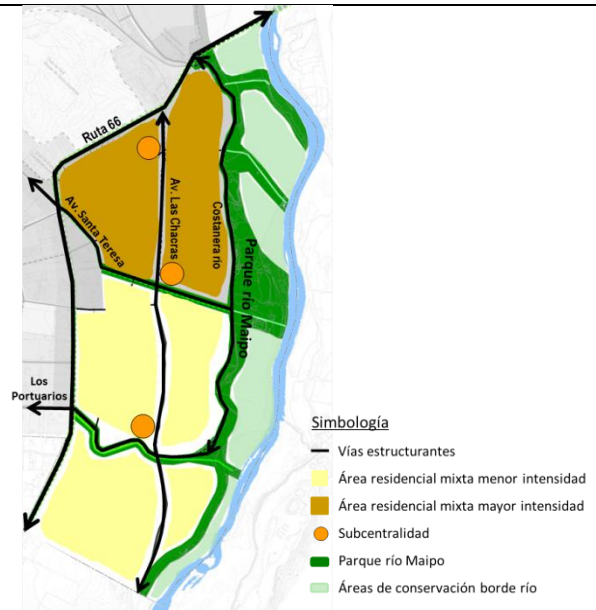
TEMÁTICA: VISIÓN DE DESARROLLO URBANO	
2. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN	3. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
Sector Campo Dunar	
	<ul style="list-style-type: none"> - La zona costera es afectada por efectos del cambio climático, entre ellos, la sequía y erosión costera. Según el documento “Determinación del riesgo de los impactos del cambio climático en las costas de Chile” (MMA), la zona litoral donde se ubica el campo dunar, presenta alta erosión. Bajo esta perspectiva, no resulta recomendable establecer zonas residenciales, aunque sea de baja densidad. - Se debería considerar como área verde las aproximadamente 80 hectáreas del campo dunar, permitiendo actividades relacionadas a la educación, ciencia y recreación, con edificaciones mínimas como senderos, pasarelas, miradores u otros de baja escala. - En zona residencial mixta, se propone una zona de transición, con baja intensidad de uso, con carácter turístico y de investigación, con el objetivo de proteger las dunas. - El sector del farellón, muestra una alta biodiversidad asociada a la niebla que acumula agua y, por tanto, debe ser preservada como área de valor natural.

Borde Río Poniente (Sector SN Humedal Río Maipo)



- El carácter de preservación y conservación de este sector debe primar por sobre los valores recreativos y turísticos, transformándolo en un polo de investigación, ciencia y cultura.
- Que el área de conservación no esté fragmentada por los accesos hacia el río del parque, permitiendo una continuidad ecológica. Por otro lado, el buffer que arma el parque hacia las zonas de baja intensidad, podría ser mayor, generando una gradiente más funcional.

Borde Río Oriente



- Resguardar que el uso residencial y de equipamiento en el lecho del río, no generen intervenciones ni daños al ecosistema. En particular, lo referido al área mixta de mayor intensidad de ocupación.
- En zona de baja intensidad, considerarlas como zonas de conservación por las inundaciones.

4. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

Sector Campo Dunar

La propuesta de imagen objetivo se origina a partir de la consideración que actualmente la norma que los rige permite el desarrollo inmobiliario de gran parte de la extensión de ambos, sin dotarlos de elementos que propendan al resguardo de sus condiciones naturales. En contraposición, la propuesta expresada en esta imagen objetivo reduce la superficie para el desarrollo de proyectos residenciales y de equipamientos sobre dichos sectores, resguardando las dunas y limitando la posibilidad de desarrollo en el borde del farellón costero, definiendo una zona de área verde en el bosque emplazado en el pie del farellón costero.

En virtud de lo anterior, SE ACOGE PARCIALMENTE lo observado, señalando que la precisión de ese territorio y su norma urbana se abordará en la etapa de anteproyecto, manteniendo el objeto de proteger elementos de valor ambiental.

Sector Borde río poniente

En primer término, se aclara que la Imagen Objetivo reconoce la tendencia de ese sector a consolidarse como un polo de investigación, ciencia y cultura, y que el tipo de equipamientos propuestos están asociados al valor natural de ese territorio. Sin perjuicio de lo anterior, SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de anteproyecto se definirán los usos de suelo permitidos teniendo en consideración la observación ingresada, y se evaluará establecer normas urbanísticas diferenciadas para los distintos destinos.

Sobre el parque río Maipo propuesto, SE ACOGE la observación, señalando que los accesos al río graficados en la Imagen Objetivo son de carácter peatonal, y que en etapa de anteproyecto se precisarán los territorios del área de conservación y del parque, procurando mantener la continuidad ecológica del lugar.

Sector Borde río oriente

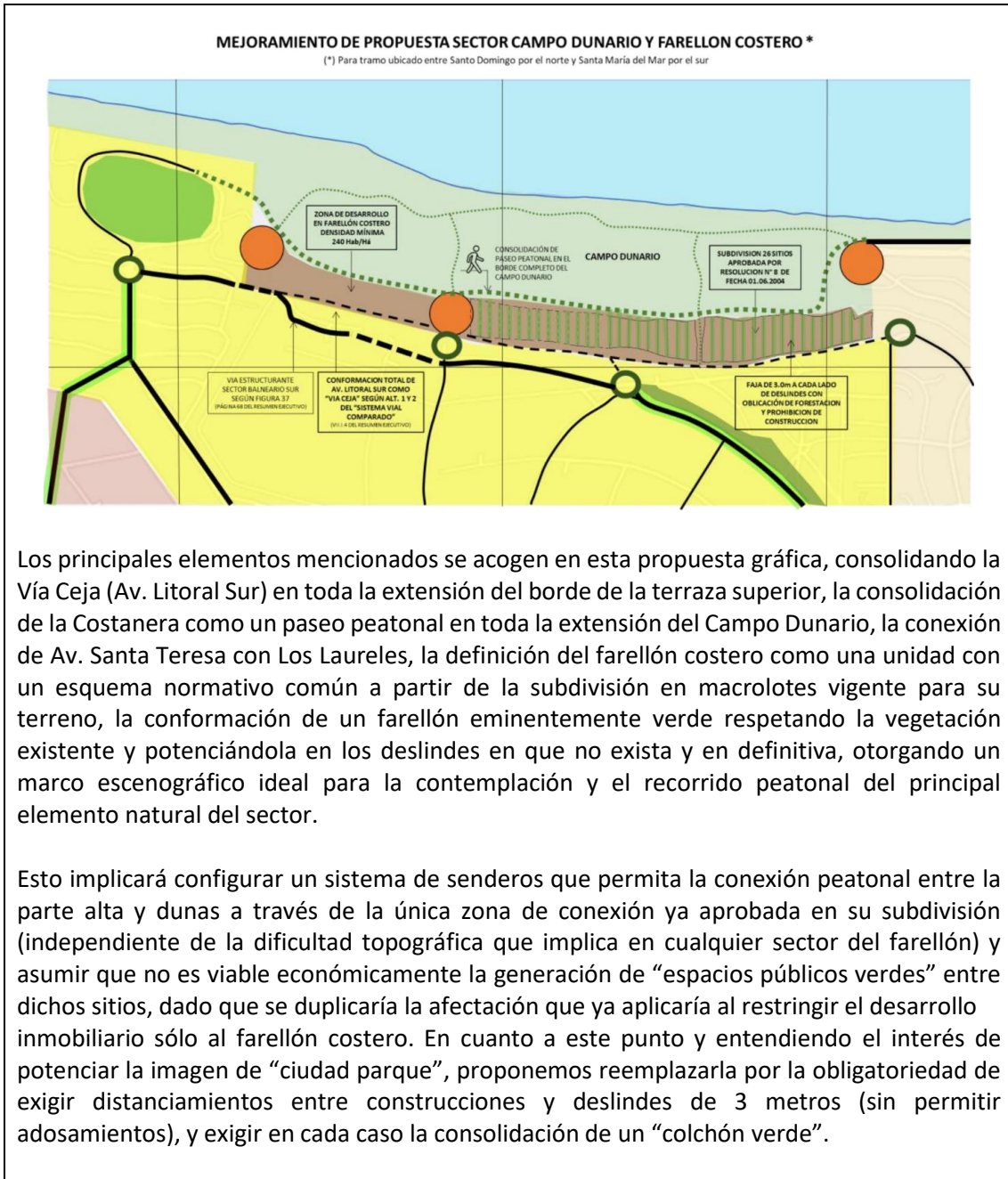
Se aclara que la Imagen Objetivo reconoce el valor ecosistémico de la caja del río Maipo, a través de la disposición de áreas verdes que propendan al resguardo de este elemento, proponiendo un desarrollo que conviva y promueva los valores paisajísticos y naturales de su entorno. No obstante, se señala que los territorios mencionados se encuentran actualmente antropizados por usos agrícolas y que, bajo esa consideración, la Imagen Objetivo propone su desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de anteproyecto se precisarán los territorios agrícolas que se incorporen al desarrollo y se evaluará la intensidad de ocupación de estos, generando una gradiente de menor ocupación a medida que se acerque al río.

Cabe señalar que el PRC tiene la facultad de permitir o restringir el desarrollo de áreas, sin embargo es competencia del sistema de evaluación de impacto ambiental determinar restricciones asociadas a que no se generen daños al ecosistema.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_64 / 65
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	24.06.2022 / 28.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Jaime Gálvez Mella. Gerente General Inmobiliaria Santo Domingo	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMÁTICA: ZONIFICACIÓN Y NORMA URBANÍSTICA SECTOR DUNAS
2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN E IMÁGENES DE REFERENCIA
<p>El observante señala que el Impacto de la propuesta sobre su terreno implicaría:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Disminuir en aproximadamente un 75% la superficie habilitada para desarrollo inmobiliario. 2. Disminuir en aproximadamente un 83% su cabida inmobiliaria - y por ende su valor patrimonial- considerando la normativa vigente para las zonas que ya no estarán habilitadas para el desarrollo y la de la única zona que quedará apta para éste. <p>Comparten la motivación de proteger el Campo Dunario urbano de Santo Domingo, sin embargo la intención de protección no es suficiente para resarcir el grave daño patrimonial que la propuesta de Imagen Objetivo profiere a su terreno, pues limita enormemente su desarrollo y vulnera los derechos adquiridos en función de la normativa vigente y de todas las actuaciones administrativas del propio Municipio que siempre reconocieron el potencial inmobiliario del terreno en cuestión, incluso otorgando un Permiso de Urbanización para el loteo aprobado y vigente de nuestra propiedad.</p> <p>Es indispensable promover cambios al PRC que sean sustentables no sólo desde el punto de vista ambiental sino que también desde la perspectiva económica, y por lo tanto, aquello que se perdería en términos de superficie y cabida para el desarrollo inmobiliario, necesariamente se debe compensar en densidad, ocupación de suelo y condiciones de edificación que al ser aplicadas a las zonas de Farellón costero -donde sí se permitiría dicho desarrollo- sustenten un valor patrimonial similar al actual para la Inmobiliaria.</p> <p>Según lo expuesto anteriormente, el observante genera una propuesta de mejoramiento a la Imagen Objetivo, basado en los siguientes elementos fundamentales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Protección Real y Total del Campo Dunario 2. Consolidación del Sistema Vial Existente 3. Consolidación Total de la Vía Ceja 4. Sustentabilidad Ambiental 5. Sustentabilidad Económica

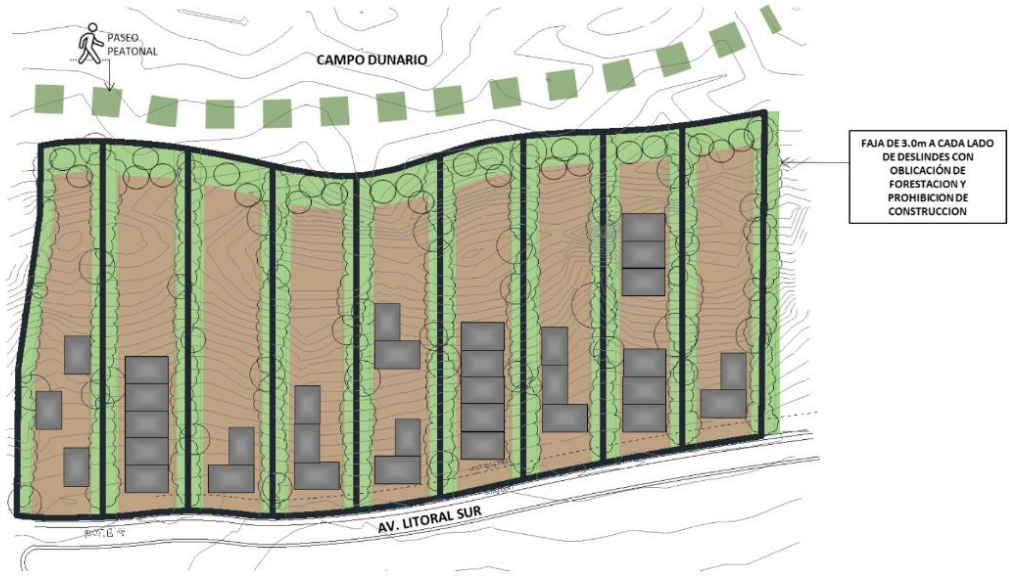


MEJORAMIENTO DE PROPUESTA SECTOR CAMPO DUNARIO Y FARELLON COSTERO *

(*) Para tramo ubicado entre Santo Domingo por el norte y Santa María del Mar por el sur

DETALLE FAJAS VERDES PROPUESTAS EN DESLINDES / SECCIÓN DE EJEMPLO

APLICADA SOBRE PARTE DE LA SUBDIVISION EN 26 SITIOS APROBADA POR RESOLUCION N° 8 DE FECHA 01.06.2004



Finalmente, la normativa vigente permite una cabida de 1.334 unidades de vivienda en las 33há. brutas de nuestro terreno. Al concentrar el desarrollo inmobiliario sobre el farellón costero, tomando como base la subdivisión aprobada para nuestro terreno mediante resolución N° 08 de fecha 01.06.2004, se debe otorgar a dicha zona un marco normativo que permita mejorar la densidad existente en la norma actual (ZE3 = 160 Hab/Há) de manera de viabilizar su desarrollo y compensar la pérdida patrimonial que implica anular el desarrollo de nuestro terreno en la zona de dunas, llevándola a una densidad mínima de 240 hab./há, que en todo caso es muy inferior a la que se debiera aplicar para compensar en el sector de farellón costero, lo que se estaría perdiendo en el sector de dunas.

A modo de referencia se indica que para desarrollar en las 8,67 há. de farellón costero las 1.334 unidades de vivienda que actualmente se permiten en nuestra propiedad completa, se debería contar con una densidad de 615 hab./há.

3. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

En primer término, cabe señalar que la planificación tiene por objetivo establecer las condiciones de ocupación del territorio acorde a sus condiciones naturales y antrópicas, independiente de la condición de propiedad, en pro del bien común.

Las normas que el plan regulador vigente determina sobre este territorio, no reconocen la condición natural del borde costero, cuyo valor ecológico y de mitigación natural de riesgo de tsunami (el tema de las dunas es un atributo - identitario de escala comunal) se ven seriamente amenazados por la posibilidad de intervención que el plan vigente permite. La

propuesta de imagen objetivo busca fomentar un desarrollo inmobiliario que entregue valor agregado, referido al reconocimiento de los atributos naturales del entorno. Ante la disminución de la intensidad de ocupación del sector dunario, la imagen objetivo considera permitir el desarrollo en la franja de territorio inmediata al farellón costero y sobre este, reconociendo las condiciones naturales de su emplazamiento.

En segundo término, se señala que la propuesta realizada por el observante, en lo referido a la visión de desarrollo, es en cierta medida consistente con lo propuesto en Imagen Objetivo, en tanto busca fomentar un desarrollo inmobiliario que entregue valor agregado, referido al resguardo y reconocimiento de los atributos naturales del entorno.

En virtud de los anterior, SE ACOGE PARCIALMENTE lo observado, señalando que la Imagen Objetivo propone un desarrollo controlado que resguarde los elementos de valor natural y valor paisajístico de ese sector, como es el bosque de microclima emplazado en el pie del farellón y quebradas presentes en él.

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN RSD_67
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	28.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Mail municipal	
NOMBRE	Arturo Camus CORDESANDO	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

TEMÁTICA: SECTORES Y VISIÓN DE DESARROLLO
2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN Y RESPUESTAS SUGERIDAS
LOCALIDAD SANTO DOMINGO
<p>Con respecto al Sistema vial:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La Av. Santa Teresa debiese terminar en la intersección con Vía Ceja, para dar lugar en su encuentro, a un Centro Mirador de equipamiento local y área verde. En relación a la Vía Ceja, debiera continuar por el borde de la terraza superior, hasta Santa María Del Mar, creando en su recorrido áreas verdes con miradores. Finalmente, se plantea el desarrollo de esta vía hasta Las Brisas. 2. Vía Ceja, debiese llamarse Av. Balcón, ya que su objetivo a parte de la conectividad es ser una importante avenida mirador del balneario. 3. Se estima importante que se propongan más conexiones oriente-poniente y norte-sur, que permitan descongestionar las vías estructurales de la comuna. <p>Con respecto al Sistema de áreas verdes y espacio público:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Se observa que en el área Balneario Sur, no se marca la zona correspondiente a las dunas, aun cuando estas continúan en diferente intensidad al sur de Las Brisas. <p>Con respecto a Sectores de desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balneario <ol style="list-style-type: none"> 5. Se considera necesario reforzar Av. El Golf y Av. Sta. Teresa con pórticos, como puertas de acceso al balneario y con áreas verdes. Normar además las fachadas de las edificaciones y antejardines del área norte de la Avda. Sta. Teresa. 6. Para Av. Arturo Philips, se estima necesario sólo sub centro, ubicado frente al camino que da al límite oriente del Humedal Río Maipo. 7. En cuanto a la Av, Tte. Luis Cruz Martínez, se propone equipamiento sólo en el sector sur de la avenida (no a ambos lados). Además, esta Avenida es el principal eje estructurador de flujos norte sur del balneario, por lo tanto debería ser ensanchada en todo su desarrollo hasta la Av. Los Navegantes, continuando con el mismo diseño vial y de área verdes que el existente en Av. El Parque.

8. La plaza ubicada al final poniente de la Av. El Parque, donde todo el terreno es de propiedad municipal, nos parece el lugar propicio para la construcción de un Hotel de primer nivel, que acoja una sala de teatro, conciertos y sala de exposición. Deberá considerar playa de estacionamientos subterráneos y debería mediante concurso público para ser entregado en comodato al mejor proyecto.
9. Se propone cambiar la actual norma de uso de suelo para las propiedades que se encuentran en la vereda oriente de Av. del Mar (Borde Costero), desde calle Neptuno hasta el inicio del Campo Dunar, por una nueva norma que permita el desarrollo ordenado de servicios turísticos (comercio, restaurantes, cafés, turismo y esparcimiento, todos complementarios a la actividad del balneario). Esto además permitiría potenciar el paseo costero, despejando absolutamente la vista prístina al Pacífico, ampliando la calzada y generando secuencialmente espacios de descanso para los vecinos. Con ello se eliminan los tres centros propuestos por URBE y se da un orden de carácter urbano al borde.

- **Nuevo Centro en Huasos I**

10. Considerar a ambos lados del parque propuesto, en la zona residencial, edificación máxima de 3 a 4 pisos, en terrenos de superficies mínima de 1000 m² a fin de mantener áreas verdes y controlar densidad habitacional.
11. En cuanto a la creación de la sub centro interior, nos parece que lo ya planteado al poniente de la ruta 66 y al sur y norte de Av. Sta. Teresa es suficiente equipamiento y áreas de servicios para la zona.

- **Sector las Dunas. Campo Dunar**

12. El Campo Dunar debe ser una zona de esparcimiento y turismo Eco Sustentable, libre de construcciones y de paso de vehículos, por lo que no debieran contemplarse los tres subcentros de servicios propuestos que se consideran inapropiados para un lugar de protección ecológica del Balneario y la Comuna.

Para que el Campo Dunar sea considerado un área protegida, éste deberá requerir de un estudio que considere flora y fauna del sector y como resultado de éste, un concurso nacional (para profesionales expertos en la materia) que presente un proyecto específico.

Las condiciones propuestas para este sector son las siguientes: El sistema de ocupación habitacional deberá ser en edificaciones pegadas al farellón, de alturas no superiores la vereda de la Av. Balcón dejando espacios entre ellas de áreas verdes nativas y con circulaciones de escala y/o funicular hasta la calle de la base del farellón. Dar continuidad a la Av. Paseo del Mar o Borde Costero por el Campo Dunar, por dos vías vehiculares de circulación restringida, una al pie del farellón destinada a dar servicios a la zona de vivienda y otra en el borde costero lo más cercano al mar para no afectar el Campo Dunar, con un paseo peatonal y ciclovía, conectada con Santa María Del Mar y posteriormente a Las Brisas.

- **Borde Río Oriente**

13. Se propone mejorar la conexión oriente poniente a través de la Av. Sta. Teresa como eje estructurante y Av. Los Portuarios por el sur, potenciando la integración del borde

del río Maipo al área urbana, mediante zonas para el emplazamiento de viviendas, áreas verdes, espacios públicos y recreacionales destinados al turismo.

- **Borde Río Poniente**

14. Se estima necesario potenciar y consolidar el centro de servicios comunal existente. En Av. Philips, no es necesario crear dos subcentros propuestos, en cambio sí se ve necesario crear uno al interior, en el límite del Humedal y el borde del río, destinado al ejercicio del turismo, a los deportes náuticos de vela, boga, remo, kayak, buceo, etc., que además contemple servicios básicos que apoyen estas actividades y un parque inundable destinado a deportes como tenis, pádel, baby fútbol, etc.

LOCALIDAD EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE

15. Se estima necesario revisar la propuesta de las áreas urbanas de ambas localidades, considerando que, una vez que la Comuna de Santo Domingo se incorpore al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, el municipio tendrá las herramientas para poder ejercer administración, y control sobre los territorios rurales de la comuna, hoy en manos de INDAP (del Ministerio de Agricultura). Esto evitará la caótica subdivisión predial de parcelas de agrado inferior a los 5.000 m², la construcción de viviendas fuera de normas y sin control de la DOM, que conlleva actualmente una pesada carga al municipio, por la permanente demanda de servicios básicos.

3. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

Con respecto al Sistema vial:

1. Sobre el centro mirador de equipamiento local y área verde, SE ACOGE la observación, indicando que lo observado es consistente con la Imagen Objetivo, la cual propone un mirador (área verde) junto a una subcentralidad. Se aclara que el emplazamiento de estas actividades, graficadas en la Imagen Objetivo con puntos, son esquemáticos; en etapa de anteproyecto se evaluará y definirá dicha zonificación, donde se tendrá en consideración lo observado, en particular a lo referido sobre el emplazamiento de equipamientos.

Sobre la continuación de la Vía Ceja hasta Las Brisas, SE ACLARA que el instrumento tiene competencias sólo dentro de área urbana, territorio donde la Imagen Objetivo propone la continuidad de dicha vía, mediante calle Las Violetas, hasta el barrio Santa María del Mar.

2. SE ACLARA que la denominación “Vía Ceja” en la Imagen Objetivo es una referencia geográfica que surge precisamente del reconocimiento de su condición de balcón, proponiendo un sistema de miradores emplazados en ella. No obstante, se señala que dicha denominación no tiene implicancias sobre el nombre de las calles, materia que se encuentra establecida por una Ordenanza local municipal.
3. SE ACLARA que la Imagen Objetivo destaca y grafica sólo la vialidad estructurante de la ciudad, sin embargo, en etapa de Anteproyecto se definirá el sistema vial de la ciudad, tanto las vías estructurantes como las secundarias que complementen lo observado, definiendo las categorías o jerarquías de las vías, a partir de un estudio de factibilidad vial que asegure su correcto funcionamiento.

Con respecto al Sistema de áreas verdes y espacio público.

4. Se aclara que la Imagen Objetivo extiende el área de dunas hacia el sector de Santa María del Mar, angostado en ese tramo debido a la ocupación existente. No obstante a lo anterior, SE ACOGE la observación, indicando que su zonificación se precisará en la etapa de Anteproyecto, acorde al territorio de dunas aún existente.

Con respecto a Sectores de desarrollo:

- **Balneario**

5. SE ACLARA que el instrumento tiene la facultad de definir el emplazamiento de un área verde, sin embargo, el diseño y materialización estas áreas (como es el caso de un pórtico), corresponde a proyectos municipales específicos de esta materia. No obstante a lo anterior, en etapa de Anteproyecto se evaluará la definición de áreas verdes en los accesos al balneario.
6. La Imagen Objetivo reconoce el potencial de desarrollo que dicha avenida presenta en su extensión, considerando el emplazamiento estratégico que tiene dentro de la ciudad y su reciente urbanización, definiéndola como una vía emplazadora de

equipamientos: se propone concentrar equipamientos de mayor intensidad en vías de acceso a la Costanera río, además de promover un desarrollo mixto en el borde sur de Av. Arturo Phillips combinando actividad residencial con equipamientos de menor intensidad y compatibles con ésta. En virtud de lo anterior, se propone NO ACOGER la observación.

7. SE ACLARA que la categoría o jerarquía de las vías que define, en otras materias, el ancho de la faja, se definirá en la siguiente etapa de Anteproyecto. No obstante a lo anterior, lo observado es consistente con lo propuesto en Imagen Objetivo, ya que considera Av. El Parque y Av. Tte. Luis Cruz Martínez como parte de un mismo eje vial, que estructura e integra a la ciudad en sentido norte sur.
8. Se aclara que el instrumento sólo tiene la facultad de definir zonificación y usos de suelo, independiente del propietario o el tipo de proyectos que se ejecuten. No obstante a lo anterior, SE ACOGE lo observado, señalando que la Imagen Objetivo, reconociendo el potencial de desarrollo de ese sector, propone en esa lugar una subcentralidad de equipamiento que otorgaría la posibilidad al municipio de ejecutar proyectos como el mencionado.
9. SE ACOGE la observación, señalando que en etapa de Anteproyecto se precisará una zonificación y usos de suelo que propicie en el borde costero actividades turísticas y recreativas, complementarias al pase costero, instancia donde se tendrá en consideración lo propuesto en la observación.

- **Nuevo Centro en Huasos I**

10. Se aclara que en la presente etapa aún no se han definido normas urbanísticas, como es la altura de edificación y la superficie predial mínima.
11. Se aclara que la subcentralidad propuesta al interior del barrio Huasos I, tiene el objetivo de dotar al barrio de equipamientos locales, como sería el emplazamiento de un colegio o comercio de pequeña escala. Por el contrario, los ejes de equipamientos de Ruta 66 y Av. Santa Teresa tienen por objetivo la dotación de equipamientos de mayor escala, considerando toda la población urbana. En virtud de lo expuesto anteriormente, se sugiere NO ACOGER la observación.

- **Sector las Dunas. Campo Dunar**

12. La propuesta de imagen objetivo se origina a partir de la consideración que actualmente la norma que los rige permite el desarrollo inmobiliario de gran parte de la extensión de ambos, sin dotarlos de elementos que propendan al resguardo de sus condiciones naturales. En contraposición, la propuesta expresada en esta imagen objetivo reduce la superficie para el desarrollo de proyectos residenciales y de equipamientos sobre dichos sectores, resguardando las dunas y limitando la posibilidad de desarrollo en el borde del farellón costero.

Si bien en la presente etapa aún no se ha definido con precisión la zonificación y las normas urbanísticas, como lo es la altura de edificación, la Imagen Objetivo plantea una visión de desarrollo que resguarde el valor paisajístico y elementos naturales de

ese territorio, así como también su integración al desarrollo de la ciudad, generando acceso al sector de dunas y formando parte del sistema de conectividad urbano.

En virtud de lo anterior, SE ACOGE PARCIALMENTE lo observado, señalando que en la etapa de Anteproyecto se precisará el sistema vial, zonificación y normas urbanísticas del territorio dunar, donde se tendrá en consideración lo observado.

- **Borde Río Oriente**

13. SE ACOGE la observación, señalando que lo observado es consistente con lo propuesto en la Imagen Objetivo, la cual plantea la proyección poniente de Av. Santa Teresa, Av. Aeródromo Sur y Av. Los Portuarios, con el objetivo de integrar el sector oriente y poniente de la ciudad y fomentar el desarrollo de los barrios emplazados al oriente de Ruta 66.

- **Borde Río Oriente**

14. SE ACOGE la observación, señalando que la Imagen Objetivo propone para ese sector acoger actividades con baja intensidad de uso, como equipamiento y servicios turísticos, recreativos, científicos, culturales y educacionales, asociados al valor natural de la comuna.

LOCALIDAD EL CONVENTO Y SAN ENRIQUE

15. SE ACOGE PARCIALMENTE la solicitud, en cuanto se estima definir una zona de equipamientos (sin uso residencial), menor a la propuesta, facilitando la dotación de equipamientos públicos en la localidad por parte del municipio. Esto, en la búsqueda de mecanismos que permitan mejorar la dotación de equipamientos, acorde a la visión de desarrollo que la comunidad plantea.

II.2 LOCALIDAD EL CONVENTO

A continuación, se anexan las observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de Imagen Objetivo para la localidad de El Convento.

Consulta pública de Imagen Objetivo (año 2020)				
ID	NOMBRE	FECHA	TELÉFONO O DIRECCIÓN	MAIL
EC 01	Junta de Vecinos El Convento	22.10.2020		
EC 02	Karen Marticorena	26.10.2020		
EC 03	Sandra Verónica Escorza Quiroz	27.10.2020		
EC 04	José Luis Salgado Villablanca.	27.10.2020		
EC 05	Ricardo Zurita P.	27.10.2020		
EC 06	Víctor Iturriaga Espinoza	27.10.2020		
EC 07	Liliana Jorquera	27.10.2020		
EC 08	Cecilia Pulgar	27.10.2020		
EC 09	Luis Bahamondes	27.10.2020		
EC 10	Karen Marticorena.	27.10.2020		
EC 11	Ayleen Zamora Espinoza	27.10.2020		
EC 12	Vania Quintana O. Braulio Olivares N.	28.10.2020		
EC 13	Luis A. Gutiérrez Urrea. Presidente Comité De	28.10.2020		

	Seguridad Alto Los Molles			
EC 14	Juan Ismael Silva Díaz	28.10.2020		
EC 15	Aníbal Córdova Molina	28.10.2020		
EC 16	Marianela Bernal	28.10.2020		
EC 17	Juan Alejandro Obaid Muñoz	28.10.2020		
EC 18	Carolina Castillo	28.10.2020		
EC 19	Karina Adema B	28.10.2020		
EC 20	Andrés Mansilla S.	28.10.2020		
EC 21	Juan Pablo Esturillo	29.10.2020		
EC 22	Nélida Zúñiga	29.10.2020		
EC 23	Loreto Arias Araya	29.10.2020		
EC 24	Eliana Rojas S.	29.10.2020		
EC 25	Mauricio Carreño	29.10.2020		
EC 26	M. Jubileom	27.10.2020		
Continuación proceso de consulta pública de Imagen Objetivo (año 2022)				
EC 27	Octavio Garfias / Ximena Pérez Quilodrán	08.06.2022		
EC 28	Guillermo Feliu	14.06.2022		
EC 29	Benito García	14.06.2022		
EC 30	Miguel Ángel Riquelme	14.06.2022		
EC 31	Juan Ignacio Cáceres	14.06.2022		
EC 32	Reinaldo Antonio Fernández	14.06.2022		m

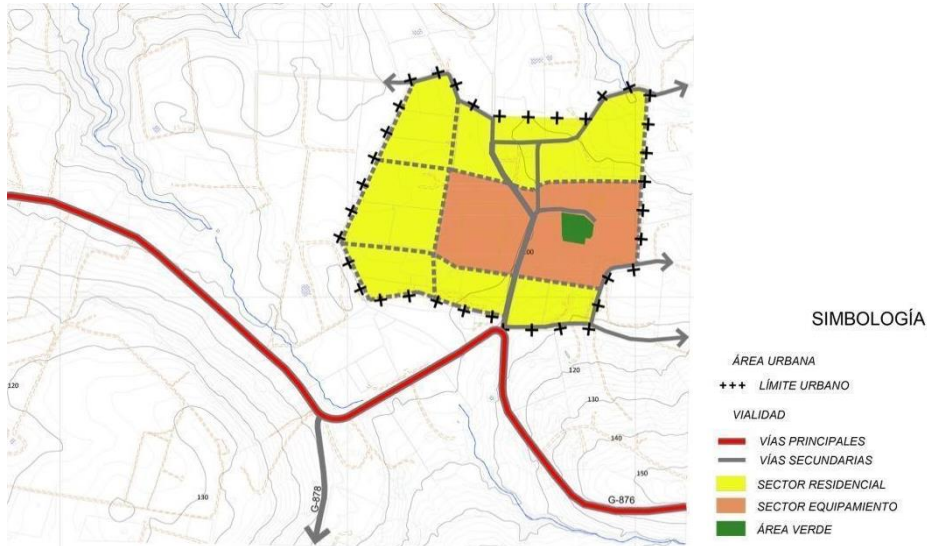
EC 33	Macarena Orellana	14.06.2022		
EC 34	Sandra Escorza	14.06.2022		
EC 35	Marcela Ramírez	14.06.2022		
EC 36	Gina Navarro	14.06.2022		
EC 37	Ximena Barrios	14.06.2022		
EC 38	Francisca Barrera	14.06.2022		
EC 39	Jacqueline Zambrano	14.06.2022		m
EC 40	Vinka Caro	14.06.2022		
EC 41	Lilian Morales	14.06.2022		
EC 42	Marcela Fruns	14.06.2022		
EC 43	Rodrigo Echeverría	15.06.2022		
EC 44	Angélica Lazo	15.06.2022		
EC 45	Margarita Alegría	15.06.2022		
EC 46	Carlos Araneda	16.06.2022		
EC 47	Víctor Hugo Araneda	16.06.2022		
EC 48	Héctor Carrillo	16.06.2022		
EC 49	Lilian Morales	18.06.2022		
EC 50	Braulio Martínez	20.06.2022		
EC 51	Maritza Santibáñez	23.06.2022		
EC 52	Dinette Paredes	25.06.2022		
EC 53	JJV Las Viñas	26.06.2022		
EC 54	JJV El Convento (más 194 firmas adjuntas)	10.06.2022		

EC 55	Maritza Santibáñez	25.06.2022		
EC 56	Pablo Madrid	26.06.2022		
EC 57	Juan Ravera	23.06.2022		

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)	OBSERVACIÓN EC_01 a la 57
--	----------------------------------

TEMÁTICA: INCORPORACIÓN DE LA LOCALIDAD AL PLAN

1. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN



2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

Los observantes no están de acuerdo con la propuesta de generar área urbana en la localidad considerando que:

- Los habitantes del territorio rural se identifican fuertemente con su historia y patrimonio.
- Los supuestos efectos negativos de la atomización no serían amortiguados por la urbanización, sino que se verían agudizados.
- No se establece la relación entre urbanización y menor ocupación de suelo rural
- El diagnóstico carece de la perspectiva comunitaria y no considera la percepción de los propios habitantes de las zonas rurales.
- La sustentabilidad del territorio es amenazada por la urbanización en tanto impacta fuertemente el ecosistema.
- La comunidad es consciente de su rol activo en la protección del Complejo de Humedales del Yali como un lugar geográfico de gran valor ecológico mundial que se vería amenazado con la urbanización.

3. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

El proceso de participación llevado a cabo en la consulta pública, instancia que tenía por objeto validar o no con la comunidad la propuesta de generar área urbana en la localidad, la comunidad manifestó no estar de acuerdo con la propuesta de Imagen Objetivo en lo referido a El Convento.

Cabe señalar que la propuesta de generar área urbana en la localidad de El Convento surgió como respuesta a la tendencia de desarrollo a partir de la ocupación por parcelaciones de agrado (a través de la aplicación del D.L. 3.516 del MINAGRI, que permite subdivisiones prediales de 5000 m² en el área rural), lo cual ha tenido dos consecuencias sobre el territorio: la fragmentación del suelo rural, disminuyendo el potencial agrícola del sector y amenazando los elementos de valor natural de ese territorio; y un desarrollo residencial disperso y desprovisto de servicios básicos de carácter urbano como son la cobertura sanitaria, eléctrica, infraestructura vial, recolección de residuos, etc.

Considerando que la localidad presenta un crecimiento en su tendencia poblacional y frente a la falta de un instrumento de planificación territorial que regule y ordene el desarrollo futuro, los fundamentos y objetivos que sustentaron inicialmente la propuesta son los siguientes:

- Promover la conservación de la condición agrícola y natural del suelo rural, mediante la incorporación de normas supletorias que permitan regular la subdivisión y los usos de suelo en área rural, con el fin de resguardar los valores ambientales, ecosistémicos y agrícolas de dicho territorio.
- Concentrar el desarrollo habitacional futuro de El Convento, generando un área urbana ordenada, que posibilite inversiones en espacio público como calles pavimentadas y bien conectadas, señalética y luminaria pública, áreas verdes y espacio recreativos para su población, y dotada de servicios básicos y equipamientos para sus habitantes.
- Reforzar el centro de equipamientos existente en El Convento, posicionando a la localidad como núcleo de abastecimiento para los habitantes del territorio rural sector.
- Consolidar a El Convento como la puerta de entrada al humedal El Yali, principal elemento de valor natural y de conservación de la biodiversidad en la comuna, dotando de servicios complementarios a dichos atractivos naturales dentro de esta nueva área urbana.

En este contexto, SE ACOGE PARCIALMENTE la solicitud, en cuanto se estima definir una zona de equipamientos (sin uso residencial), menor a la propuesta, facilitando la dotación de equipamientos públicos en la localidad por parte del municipio. Esto, en la búsqueda de mecanismos que permitan mejorar la dotación de equipamientos, acorde a la visión de desarrollo que la comunidad plantea.

II.3 OBSERVACIONES SAN ENRIQUE

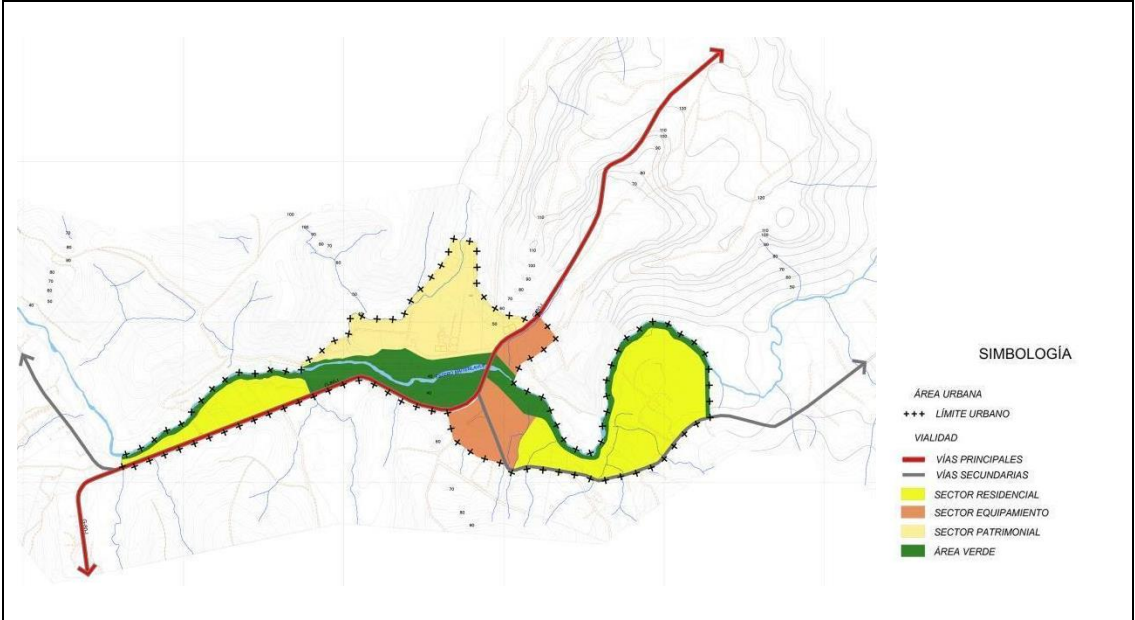
A continuación, se anexan las observaciones recibidas en el marco de la consulta pública de Imagen Objetivo para la localidad de San Enrique.

Consulta pública de Imagen Objetivo (año 2020)				
ID	NOMBRE	FECHA	TELÉFONO O DIRECCIÓN	MAIL
SE 01	Junta de Vecinos San Enrique (más 29 formularios adjuntos de vecinos)	09.11.2020		
SE 02	María José Espinoza Espinoza	04.11.2020		
SE 03	Sylvia Elisabeth Álvarez Fuenzalida	05.11.2020		
SE 04	Jorge Moya	05.11.2020		
SE 05	Óscar Mura	05.11.2020		
SE 06	No indica	05.11.2020		
SE 07	Luis Gallardo Salinas	10.11.2020		
SE 08	María Ampuero	10.11.2020		
SE 09	Sandra Huerta Ramírez	10.11.2020		
SE 10	Cintia Pontigo Villegas	11.11.2020		
Continuación proceso de consulta pública de Imagen Objetivo (año 2022)				
SE 11	Carlos Eduardo Santander Molina	07.06.2022		
SE 12	Familia Reinoso Capetillo	06.06.2022		
SE 13	Elizabeth Vivar	10.06.2022		
SE 14	Claudia Larraín	14.06.2022		
SE 15	Jaime Farías	06.06.2022		
SE 16	Marta Molina Fajardo	23.06.2022		
SE 17	Belarmino Ampuero (más 4 firmas adjuntas)	31.05.2022		
SE 18	Julio León Ponce (más 3 firmas adjuntas)	31.05.2022		

SE 19	Oscar Valderrama (más 1 firma adjunta)	31.05.2022		
SE 20	Olayo Arguelles	31.05.2022		
SE 21	Carlos Santander Serrano	23.06.2022		
SE 22	Sandra Socías (más 1 firma adjunta)	31.05.2022		
SE 23	José Castillo	02.06.2022		
SE 24	Ana Gabriela Wilson	23.06.2022		
SE 25	Luis Alberto Gallardo Salinas	23.06.2022		
SE 26	Jaime Enrique Farías Castro	06.06.2022		
SE 27	Jorge Aguirre Catalán (más 19 firmas adjuntas)	31.05.2022		
SE 28	Nieves Farías Castro (más 21 firmas adjuntas)	31.05.2022		
SE 29	Carolina Moya Farías (más 21 firmas adjuntas)	31.05.2022		

<p>FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)</p>	<p>OBSERVACIÓN SE_01 a la 29</p>
---	---

1. PLANO O IMAGEN DE REFERENCIA EN LA OBSERVACIÓN



2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN

Los observantes no están de acuerdo con la propuesta de generar área urbana en la localidad, considerando que la comunidad actualmente vive en un territorio rural con un alto valor ambiental y en armonía con la naturaleza, condición que buscan mantener y proteger, y las cuales se ven amenazadas frente a un aumento de población, tráfico vehicular y construcciones. Además, los vecinos realizan principalmente actividades agrícolas y ganaderas que proporcionan sustento y mantienen el carácter autóctono del campo chileno.

En esa lógica, instan a evaluar otros mecanismos para dar respuesta a su condición aislada y lejana de equipamientos y servicios urbanos, que sean consecuentes con el entorno natural, la identidad local y el potencial rural de ese territorio, y sin que ello signifique desatenderlos como comunidad.

3. RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN:

El proceso de participación llevado a cabo en la consulta pública, instancia que tenía por objeto validar o no con la comunidad la propuesta de generar área urbana en la localidad, la comunidad manifestó no estar de acuerdo con la propuesta de Imagen Objetivo en lo referido a San Enrique.

Cabe precisar que la propuesta de generar área urbana en la localidad de San Enrique surgió del reconocimiento de los ejes de desarrollo residencial y centro de equipamientos existente en torno a la Ruta G-80-I, lo cual le otorga un emplazamiento estratégico dentro del territorio comunal, ya que constituye la única vía de conexión con el resto de la comuna hacia el norte y con la Región de Bernardo O'Higgins hacia el sur, lo cual establece a San Enrique como la principal localidad del sector sur del territorio comunal.

Los fundamentos y objetivos que sustentaron inicialmente la propuesta son los siguientes:

- Incentivar y concentrar el desarrollo habitacional futuro de San Enrique, generando un área urbana ordenada, con calles pavimentadas y bien conectadas, señalética y luminaria pública, áreas verdes y espacio recreativos para su población, y dotada de servicios básicos y equipamientos para sus habitantes.
- Controlar la subdivisión del suelo rural promoviendo la conservación de su condición agrícola o natural, incorporando normas supletorias que permitan regular la subdivisión y los usos de suelo en área rural, con el fin de resguardar los valores ambientales, ecosistémicos y agrícolas de dicho territorio.
- Posicionar a la localidad de San Enrique como núcleo de abastecimiento para los habitantes del territorio rural del sector sur de la comuna.
- Consolidar a San Enrique como la puerta de entrada sur a la comuna, y articular su condición patrimonial con los atractivos turísticos próximos de la región de O'Higgins a través de la ruta G-80-I.

En este contexto, SE ACOGE PARCIALMENTE la solicitud, en cuanto se estima definir una zona de equipamientos (sin uso residencial), menor a la propuesta, facilitando la dotación de equipamientos públicos en la localidad por parte del municipio. Esto, en la búsqueda de mecanismos que permitan mejorar la dotación de equipamientos, acorde a la visión de desarrollo que la comunidad plantea.

II.4 OBSERVACIONES NO FUNDADAS

En el marco de la consulta pública de Imagen Objetivo se ingresaron dos observaciones no fundadas y/o sin referencia a las localidades en materia. No obstante a lo anterior, el contenido sugiere que corresponde a lo propuesto para las localidades de El Convento y San Enrique.

El consultor recomienda al municipio corroborar esta información, con el objetivo de otorgar una respuesta pertinente a los observantes.

Continuación proceso de consulta pública de Imagen Objetivo (año 2022)	
NF_01	Eduardo Arias
NF_02	Daniela Opazo

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN NF_01
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	14.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Correo electrónico	
NOMBRE	Eduardo Arias	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	No indica	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

LOCALIDAD: NO ESPECIFICA
TEMÁTICA: NO ESPECIFICA
2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
Vota rechazo

FICHA TÉCNICA DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO (art.28 octies, LGUC)		OBSERVACIÓN NF_01
1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE		
FECHA	15.06.2022	
MEDIO DE INGRESO	Correo electrónico	
NOMBRE	Daniela Opazo	
DIRECCIÓN O TELÉFONO	[REDACTED]	
CORREO ELECTRÓNICO	[REDACTED]	

LOCALIDAD: NO ESPECIFICA
TEMÁTICA: NO ESPECIFICA
2. SÍNTESIS CONTENIDO OBSERVACIÓN
Rechaza el Plan Regulador Comunal de Santo Domingo, ya que no desean modificaciones que atenten con el ecosistema ni la tranquilidad del entorno.